

Interpellation de M. De Bock : La politique du Collège en matière d'urbanisme et les refus de divisions de maisons unifamiliales en deux logements.

M. De Bock signale que ce mardi matin, alors qu'il attendait son tour au service de l'Urbanisme, un jeune couple devant lui, intéressé par un bien sis chaussée d'Alseberg à proximité du carré Tillens, était venu demander s'il pouvait le transformer de manière à ce que deux familles puissent y résider. Vu que le montant requis pour l'acquisition et la rénovation de cet immeuble de 300 m² est élevé (plus de 350.000 € pour l'achat et 200.000 € pour les travaux), les intéressés souhaitaient réserver les trois premiers niveaux à leur propre famille et destiner les deux derniers à la location, espérant ainsi amortir leur investissement.

Les services urbanistiques les ont néanmoins mis en garde en leur disant qu'ils n'obtiendraient certainement pas l'autorisation de diviser le bien, la politique du Collège consistant à refuser la division des maisons unifamiliales de manière à assurer leur maintien.

Le jeune couple est reparti triste et dépité, estimant que la commune cherche à décourager les jeunes ménages de développer un projet dans ce quartier, où de nombreux biens ne sont plus rénovés. Comment imaginer qu'une famille veuille s'établir dans une maison de 300 m² sans garage dont le coût dépasse 600.000 € ? D'ailleurs, ce bien est en vente depuis plus d'un an sans trouver preneur.

M. De Bock souhaiterait obtenir des éclaircissements de la part du Collège sur cette politique dissuasive.

Comme le jeune couple le faisait assez justement remarquer, l'aménagement d'un appartement ou d'un studio au sein d'une maison ne signifie pas que les propriétaires de cette dernière ou leurs enfants ne finiront pas par l'occuper.

Par ailleurs, le maintien de la structure unifamiliale ne constitue pas un obstacle à la location car, en pratique, l'immeuble peut être occupé sur le mode de la colocation ou loué à des tiers officiellement inscrits dans le même ménage.

N'y aurait-il pas lieu de revoir cette politique dissuasive en autorisant les transformations de maisons unifamiliales en immeubles à appartements dans des quartiers tels que celui de la chaussée d'Alseberg, où de jeunes couples aux revenus moyens pourraient trouver le domicile qui leur convient ?

Pour M. De Bock, il est illusoire de penser que, dans le contexte actuel, on puisse loger une seule famille dans de grandes maisons de 300 m². Ce serait d'ailleurs préjudiciable pour l'attractivité et les finances de la commune, et ce d'autant plus que la superficie moyenne des logements ucclois est largement supérieure à la moyenne régionale. M. De Bock remarque à cet égard que dans le quartier du Fort-Jaco, la mixité des fonctions a été bien conçue puisque plusieurs logements ont été aménagés au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux.

M. Wyngaard estime que M. De Bock amorce une réflexion intéressante sur le problème de la densification urbaine et notamment sur les conséquences de ce phénomène sur les communes situées comme Uccle sur la seconde couronne. D'ailleurs, le Plan régional de développement durable (PRDD) va fixer toute une série de balises en ce domaine. Pour M. Wyngaard, les constructions d'étages supérieurs sur des maisons situées à côté d'immeubles déjà plus élevés ou les divisions de maisons unifamiliales en plusieurs logements sont des pistes qui méritent d'être privilégiées, dans la mesure où elles permettent de densifier l'habitat urbain tout en préservant les zones vertes. L'établissement de lignes directrices en cette matière suppose néanmoins toute une réflexion en termes d'écoulement des eaux, de mobilité, de respect de la biodiversité, etc.

M. l'Echevin Cools répond que le Collège n'est pas opposé de manière systématique à la création de studios. De ce point de vue, la politique suivie à Uccle se distingue de celles qui peuvent être observées dans d'autres communes, telles que par exemple Saint-Gilles. En réalité, chaque dossier est examiné au cas par cas, qu'il s'agisse de divisions au sein de logements existants ou de constructions de nouveaux immeubles. Souhaitant assurer une certaine diversité de l'offre, la commune est favorable à l'aménagement de nouveaux studios au sein d'immeubles à appartements, pour autant que ces studios aient une superficie minimale de

50 m², car il faut tout mettre en œuvre pour éviter les problèmes de promiscuité induits par la concentration de familles avec enfants dans des logements de 30 m².

M. l'Echevin Cools remarque que le souci de dégager du profit n'est pas absent des motivations des propriétaires souhaitant transformer leurs maisons unifamiliales en ensembles de logements. Néanmoins, le Collège n'est pas hostile à ce type de divisions pour autant que les appartements créés présentent une certaine diversité et ne se limitent pas à des studios. M. l'Echevin Cools souligne toutefois le refus absolu et systématique qu'oppose la commune à toute création de studios qui ne serait pas conforme aux normes minimales du règlement régional d'urbanisme ou aux conditions fixées par le code du logement, car ce serait ouvrir la porte aux « marchands de sommeil ».

Le dossier évoqué par M. De Bock souhaitait rehausser sa maison en dérogeant au règlement régional d'urbanisme, afin de la réaménager en un ensemble de deux logements. L'obtention d'une dérogation au gabarit s'avère très aléatoire dans ce cas de figure. En effet, la photo du groupe de maisons où se situe l'immeuble des intéressés, situé à hauteur de l'arrêt Bens de la ligne 51 de la STIB, atteste la cohérence de ce front bâti, correspondant au type du Spijtigen Duivel, sis à proximité. Les dimensions de cette maison, et notamment sa largeur, constituent un obstacle à l'installation d'une double circulation verticale conforme aux normes minimales. La superficie nette de l'immeuble, estimée à 160 m², ne laisse guère d'espace pour aménager correctement les locaux communs nécessaires à deux logements. Le point de vue défendu par le service de l'Urbanisme dans ce cas n'était donc pas dissuasif par principe mais reposait sur les renseignements de qualité fournis par ses agents, dont l'excellence du travail est reconnue en région bruxelloise. Quoi qu'il en soit, le service se cantonne à fournir une indication, la décision finale incombant au Collège ou à la Région. Si l'administration communale n'exerçait pas cette mission d'information, on lui reprocherait de laisser les citoyens s'engager de manière inconsidérée dans des dossiers qui ont peu de chances d'aboutir.

M. De Bock remercie M. l'Echevin Cools pour sa réponse mais considère que l'administration communale devrait adopter une attitude moins catégorique quand elle répond aux demandes des citoyens. Tout en admettant que la commune ne peut pas tout accepter, il se demande si l'aménagement de plus petites unités ne serait pas préférable au maintien d'immeubles plus spacieux qui, sur un axe tel que la chaussée d'Alseberg, sont condamnés à demeurer vides.