

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 1 juillet 2009 objet n°10

Dossier permis de lotir n°506 - Enquête n°3731/09

Demandeur : Monsieur Denis BAES

Situation : Rue Klipveld

(Objet : la création de deux lots)

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur le gabarit proposé, la proximité des constructions des immeubles de l'avenue Wolvendael, la déclivité importante du terrain, la perte d'ensoleillement pour ces maisons, le projet étant situé au Sud de celles-ci, l'importance de l'emprise au sol du projet et le petit jardin qui en résulte, la qualité des intérieurs d'îlot, l'impossibilité de conserver les 2 arbres sur la parcelle étant trop proches de la construction projetée, le manquement dans l'affichage de l'enquête publique ;

Vu l'avis des services vert et voirie ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;

Considérant que la demande porte sur la création de 1 lot pour la construction d'un immeuble de 1 ou 2 logements ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;

Considérant que les spécificités des lieux font apparaître ce qui suit :

- o le terrain est actuellement couvert d'une végétation spontanée (arbres) et résulte de la volonté de diviser la parcelle traversante entre la rue Klipveld et l'avenue Wolvendael ;
- o le relief se marque principalement par une pente descendante vers le jardin de la maison située avenue de Wolvendael (+/- 1/2 niveau plus bas) ;
- o une parcelle voisine comprend un arbre très important ;
- o les constructions existantes sur le tronçon de la rue Klipveld présentent un gabarit R+2 à toiture plate, l'immeuble formant l'angle de l'avenue de Wolvendael présente un gabarit R+3 ;
- o l'intérieur d'îlot présente des arbres généralement en limite de fond des parcelles ;
- o l'angle de l'îlot est aigu, les parcelles sont de moins en moins profondes et la proximité avec les maisons de l'avenue de Wolvendael est sensible ;
- o le terrain est peu profond (18m) ;

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o localise une zone d'implantation contre le mitoyen en attente, sur une largeur de 12.55m, laissant une zone latérale de 3m, sur une profondeur de 11m ;
- o propose un gabarit similaire aux autres bâtiments soit R+2 ;
- o se conforme au Règlement régional d'urbanisme en matière de parcage ;
- o le projet entraîne l'abattage de tous les arbres de la parcelle ;
- o prévoit la plantation de haies indigènes ;

- o maintien une serre en fond de parcelle ;

Considérant que l'analyse de la demande suscite les observations suivantes :

- o la zone d'implantation entraîne l'abattage de tous les arbres de la parcelle vu la proximité des limites de la parcelle et du bâtiment proposé ;
- o le gabarit s'inspire des bâtiments voisins de gauche mais présente une largeur nettement plus importante ;
- o la façade arrière est relativement proche de la limite arrière de la parcelle (5m minimum) ;

Considérant que l'analyse du dossier par les services communaux fait apparaître qu'il est souhaitable :

Pour le Service technique de la voirie :

- o d'aligner l'implantation en suivant une ligne droite reliant l'angle SE du bâtiment 78 à l'angle SO du bâtiment 80 ;

Pour le service vert :

- o de planter une haie vive en fond de parcelle et 1 arbre fastigié dans la zone latérale ;

Vu la proximité des maisons existantes de l'avenue de Wolvendael ;

Vu la pente du terrain ;

Considérant que le gabarit proposé, tant en implantation qu'en volume, est trop important pour la parcelle et la proximité du bâti existant ;

Considérant que la parcelle est peu profonde et le fond de la parcelle est encaissé, ce qui augmente le volume du projet par rapport aux maisons de l'avenue de Wolvendael ;

Considérant que la volumétrie du projet tient peu compte de ces caractéristiques existantes ;

Considérant que le projet occupe une grande partie de la parcelle, laissant des espaces extérieurs résiduels ;

Considérant qu'il s'indique dès lors pour répondre au bon aménagement des lieux de réduire le projet tant en implantation qu'en volume ;

Considérant que faisant suite à l'erreur d'affichage, l'enquête a été prolongée et que des panneaux ont été posés plus judicieusement ;

Considérant que la serre bénéficiera de peu d'ensoleillement ;

Considérant que la zone de jardin est de faible dimension ;

Considérant que le rangement de jardin peu être prévu en cave, le bâtiment pouvant disposer de cave côté rue ;

Considérant que le Règlement régional d'urbanisme impose la réalisation de 1 garage par logements en cas de constructions d'immeuble à logement multiples ;

Considérant que l'aménagement de deux logements va entraîner en façade avant deux portes de garage, ce qui est peu esthétique ;

Considérant qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et de compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects accessoires suivants, de sorte à ne pas affecter l'objet de la demande et à viser à répondre aux avis et aux réclamations émis au cours de la procédure ;

- o maintenir une zone latérale d'au moins 5m de large et l'aménager en jardin ;
- o limiter la hauteur de la façade arrière à maximum 7,50m de haut ;
- o proposer un recul du 2^{ème} étage d'au moins 2m, sur les façades arrière et latérale ;
- o la toiture terrasse arrière doit être non accessible ;
- o aménager des logements traversants ;
- o proposer une architecture qui identifie un bâtiment terminant un alignement ;

- o abattre les deux arbres existants et planter un arbre fastigié à l'échelle des espaces extérieurs ;

- o ne pas permettre de balcon ou de terrasse en dehors du volume bâti (sauf au niveau du jardin) ;
- o supprimer les références serre ;
- o renoncer à la pose d'un cabanon de jardin ;
- o limiter la largeur de la porte de garage à 4.5m (pour un double garage éventuel) ;
- o adaptent les prescriptions graphiques et littérales en conséquence de ces modifications.

AVIS FAVORABLE à condition :

1. de répondre aux conditions émises ci-dessus.