

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 1 juillet 2009 objet n°13

Dossier 16-38.888-09 - Enquête n° 3707/09

Demandeur : Mr. et Mme LEVY

Situation : Avenue Léo Errera, 69

(Objet : le réaménagement du jardin avant et arrière avec création d'une terrasse sur pilotis en zone de recul et d'une piscine)

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique, et le courrier introduit ;

Considérant que la réclamation introduite au cours de l'enquête porte sur les aspects suivants du projet :

- la piscine (impact visuel et sonore, tant du point de vue de la machinerie que de celui de l'utilisation par les enfants) ... ;
- le réaménagement du jardin et le respect des beaux sujets existants ;
- La terrasse sur pilotis projetée (demandes d'écran végétal en guise de dispositif d'isolement) ;
- La convivialité et la quiétude en zone de jardins ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°2 B (arrêté royal du 26 juillet 1967) ;

Considérant que la demande porte sur le réaménagement du jardin, tant à l'avant qu'à l'arrière, avec création d'une terrasse sur pilotis en zone de recul et d'une piscine ;

Considérant que la demande déroge au PPAS en terme d'implantation et forme de toiture (PPAS Zone VI), et qu'elle a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité ;

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

- La villa à 4 façades est implantée en recul sur un talus près de 3m plus haut que le niveau du trottoir ;
- Hormis au droit des accès, la zone de recul est protégée par une haie et comprend plusieurs arbres (conifères) envahis par le lierre ;
- Du côté latéral droit, et en important recul de l'alignement, un volume bas à usage de garage a été reconverti en espace habité par la pose d'un châssis vitré sur toute la surface de la baie ;
- Le terrain présente une forme « en quartier de tarte » qui se rétrécit vers le fond de la parcelle ;
- La zone en fond de jardin est située en surplomb (4 marches) du niveau général ;
- A l'arrière se trouvent des terrains de tennis de la zone de sport contiguë ;

Considérant que le projet :

- Vise la rénovation du jardin, des zones latérales et de la zone de recul ;
- Vise la création d'une piscine couverte en fond de jardin ;
- Aménage avec des revêtements dallés (accès et terrasses) une partie substantielle de l'avant de la parcelle, qui est aussi la plus large ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- Zone VI du PPAS : implantation et forme de la toiture de la piscine couverte ;
- Zone XI du PPAS : aménagement de la zone de recul ;

Considérant que la piscine s'implante à moins de 8m de la limite de fond de la parcelle (6.35m) dans la partie haute du jardin ;

Considérant que l'emprise au sol du projet (26.8%) dépasse de 19m² l'emprise de ¼ de la parcelle et que le taux de minéralisation se voit porté à près de 48% ;

Considérant que la forme de la toiture de la piscine et son matériau dérogent également aux prescriptions en vigueur ;

Considérant que le volume proposé est imposant en fond de parcelle mais que la hauteur de la toiture se justifie en raison du fait que les façades longent directement le plan d'eau (+/-30m²), ce qui ne permet pas de réaliser de plage périphérique mais réduit au strict minimum le volume bâti hors sol ;

Considérant que dès lors, le parti du projet prévoit que l'accès au plan d'eau se fait notamment par un ponton sous lequel, peuvent passer les nageurs, ce qui justifie la hauteur ;

Considérant que cet impact est à considérer en fonction de l'importance des profondeurs des jardins contigus et du fait que :

- o la maison voisine de gauche, dont la largeur du jardin est de l'ordre de 20 mètres à mi-profondeur, est située à plus de 30 mètres de ce volume projeté ;
- o celle de gauche, pourtant implantée en fort recul de l'alignement (+/- 15 mètres) en est toujours distante de plus de 23 mètres, son jardin approchant une largeur de 35mètres ;
- o à l'arrière se situe un site à vocation sportive ;

Considérant qu'à de telles distances, l'on peut considérer que l'usage de la piscine entraînera une activité tout à fait acceptable en milieu urbain ;

Considérant que malgré la nécessité d'augmenter la profondeur et la superficie de la partie de jardin en surplomb en fond de parcelle, au vu du tracé parcellaire, de la végétation existante et des distances au bâti le plus proche, cette implantation répond au bon aménagement des lieux dans cette partie la plus étroite de la parcelle ;

Considérant que les zones latérales proposent l'aménagement de chemins périphériques minéralisés d'une largeur limitée, avec plantations périphériques le long des limites, sans proposer de « plage » dont la forme ou la superficie permettent le séjour et la pratique de jeux ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°17.287 du 11 mai 1954 autorisant la construction de la villa a été délivré à la condition expresse que le garage latéral soit enfoui dans le sol et couvert de verdure ;

Considérant que sa désaffectation en tant que garage ne nécessite pas le maintien d'une aire stérile, et encore moins sa minéralisation ;

Considérant que la pose de pavés anciens ne répond pas au bon aménagement des lieux et que l'élargissement de la zone d'accès aux garages initiaux ne se justifie pas, étant contraire aux objectifs du Règlement régional d'Urbanisme ;

Considérant à cet égard que l'aménagement de la terrasse sur pilotis en zone de recul (qui impose l'abattage de plusieurs arbres) modifie également les caractéristiques paysagères du lieu ;

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 à la réclamation émise au cours de la procédure ;

- Tenir compte de la construction de la piscine dans le calcul du P/S ;
- Limiter l'aire d'accès minéralisé au garage à une largeur qui n'excède pas le prolongement de la façade latérale droite ;
- Planter l'espace ainsi libéré en tant que zone de recul ;
- Proposer un aménagement de jardin en pleine terre en zone latérale droite, pouvant comporter éventuellement un accès piéton de largeur réduite ;
- Renoncer à l'aménagement de la terrasse sur la zone de recul ;
- Préciser les modalités prévues en matière de machineries (isolation phonique) de la piscine ;
- Réduire en conséquence le taux de minéralisation sur la parcelle et modifier les formulaires ;
- Préciser le niveau des aménagements et de la piscine par rapport à un seuil existant.

AVIS FAVORABLE à condition :

1. de répondre aux conditions émises ci-dessus.