

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 24 juin 2009 objet n°05

Dossier 16-38944-09 - Enquête n°3694/09

Demandeur : Mr. NICODEME Philippe

Situation : Rue Geleytsbeek, entre 222-230

(objet : la construction de deux maisons uni-familiales le long d'une servitude de passage)

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur la proximité du projet (5m) par rapport aux limites de la parcelle, au Sud des fonds de jardin de la rue Geleytsbeek alors qu'une distance de 8m a été imposée pour les projets précédents ;

L'absence d'espace prévu pour les poubelles ;

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

Considérant que la demande porte sur la construction de deux maisons unifamiliales mitoyennes le long d'une servitude de passage ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison des actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 06) ;

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

- Les deux terrains sont situés le long de la servitude et à l'arrière du n°222 de la rue Geleytsbeek ;
- Il présente une pente ascendante vers le lycée français de 3m sur la longueur des deux parcelles ;
- Le long de la servitude sont construits deux maisons (PU 36.935 et 37.289) ;

Considérant que le projet vise :

- la construction de deux maisons unifamiliales mitoyennes, présentant des jeux de volumes en suivant la pente du terrain ;
- l'aménagement pour la maison 1 de 4 chambres et 1 bureau ; et pour la maison 2 de 2 bureaux et 3 chambres ;
- l'aménagement d'un garage et un car-port sous le volume du rez pour chaque maison ;
- des toitures vertes et une bonne isolation thermique (K40) ;
- des façades enduites en gris clairs et gris foncé ;
- l'abatage de plusieurs arbres et en replante le long de la servitude ;
- Prévoit un emplacement le long de la servitude ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur :

- PRAS 06 : actes et travaux en intérieur d'îlot ;

Considérant que la densité du projet est acceptable au regard de sa situation en intérieur d'îlot (P/S 0.34) ;

Considérant que le jeu de volumes respecte la pente du terrain et anime la volumétrie du projet ;

Considérant qu'un gabarit R à R+1 convient à la situation en intérieur d'îlot ;

Considérant que le principe de villa jumelée permet une économie de moyen ;

Considérant que les enduits de teinte foncée sont cependant à éviter ;

Considérant que les maisons sont implantées à moins de 5m des limites et de fond, ce qui présente une proximité des jardins voisins trop importante en intérieur d'îlot ;

Considérant que ces distances doivent être portées à au moins 8m ;

Considérant que le relief du terrain en zone de jardin doit resté le plus proche du niveau naturel et que seules les terrasses peuvent être mises à niveau ;

Considérant que l'emplacement de parking en zone de recul déroge au Règlement régional d'urbanisme et ne peut être admis ;

Considérant que les toitures plates sont verdurisées ;

Considérant que l'aménagement des abords doit être complété ;

Considérant qu'aucun rangement de poubelles n'est prévu à l'entrée de la servitude ;

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 :

- porter la largeur de la zone de fond à 8m pour la façade arrière principale ;
- éventuellement réduire la profondeur de la zone de recul (cf maison voisine) ;
- adapter l'aménagement intérieur en conséquence ;
- modifier les formulaires en conséquence ;
- proposer des revêtements de teinte claire ;
- renoncer à l'emplacement le long de la servitude ;
- maintenir le niveau naturel du terrain autour des maisons, seules les terrasses pouvant être mises à niveau ;
- présenter un plan d'aménagement des abords en conséquence et en réponse à l'avis du service vert (haies vives sur le pourtour des jardins, 8 arbres en boule ou fastigiés) ;
- prévoir un rangement pour les poubelles accessibles par Bruxelles-Propreté ;
- supprimer le cabanon à l'entrée.

AVIS FAVORABLE à condition :

1. de répondre aux conditions émises ci-dessus ;
2. d'introduire les documents modifiés en application de l'article 191 du CoBAT après réception de la lettre recommandé vous invitant à modifier les plans et l'avis du Collège et/ou du fonctionnaire délégué.