

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation, séance du 12 janvier 2011, objet n°06

Dossier 16-39.604-2010 - Enquête n°4062/10
Demandeur : Monsieur Pierre-Yves DELENS
Situation : Avenue Dolez 257

Objet : la démolition d'une petite maison et la construction d'un immeuble de 3 appartements et 1 bureau

AVIS

1. Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°39.604 introduite par M. Pierre-Yves DELENS visant la démolition d'une petite maison et la construction d'un immeuble de 3 appartements et 1 bureau sur le bien sis Avenue Dolez 257 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle couverte par une ZICHEE ;

2. Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction) ;

Considérant que la demande devait être soumise à l'avis de la commission de concertation en raison de la ZICHEE qui couvre le bien :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 06/12/2010 au 20/12/2010, la teneur des réclamations et observations ainsi que l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur le fait que :

- Il serait dommage d'abattre une maison typique du quartier. Préférable de garder le côté authentique et une certaine uniformité du « coin du Balai » de rénover entièrement l'habitation existante en conservant la façade. Le projet semble est trop important, « démesuré » pas acceptable, tant par rapport à la maison à

démolir que par la qualité de ZICHEE de cette partie de l'avenue Dolez et son caractère « villageois ».

- Les voisins s'opposent au projet qui porterait considérablement atteinte à leur qualité de vie et impliquerait une moins-value significative pour leurs maisons, vu le gabarit de l'immeuble proposé et son caractère très invasif.
- Les démolitions et constructions projetées se situent en bordure de l'avenue Dolez qui constitue à cet endroit un tronçon du chemin vicinal n°30 bis, chemin qui selon l'Atlas des chemins vicinaux traverse le hameau de Verrewinkel pour atteindre la Petite Espinette ; Ce hameau qui s'allonge le long de cette avenue est aujourd'hui le seul des quartiers uclois qui a conservé son caractère rural d'ancien village brabançon : Accepter un tel projet ne pourrait que dénaturer largement une artère dont la valeur historique est indéniable.
- De plus, le nouveau bâtiment fermerait un sentier et donc un accès emprunté par des élèves et leurs parents pour rejoindre l'établissement scolaire implanté à peu près en face de la parcelle de la demande. En effet, certaines parents déposent leur véhicule avenue Buysdelle par souci de mobilité et viennent à pieds par le dit sentier étant donné qu'il n'y a pas de trottoir dans « le goulet » de l'avenue Buysdelle.
- De nombreux chemins à travers le bois de Buysdelle témoignent que ce bois est traversé quotidiennement depuis des générations. Certains, habitant à l'est, en amont du bois le descendent pour rejoindre l'athénée Uccle 2, les gares de trains, l'école Homborch, Regina Pacis, la bibliothèque communale, l'académie de musique, ou les commerces de Linkebeek. D'autres, habitants à l'ouest, en aval, dans la cité Cobralo, l'avenue Buysdelle ou l'avenue des Hospices remontent le bois principalement pour gagner l'école de Verrewinkel : Au fur et à mesure des nouvelles constructions le long de l'avenue Dolez, le nombre d'accès au bois s'est réduit. Aujourd'hui le dernier accès est menacé par le projet de construction au 257 avenue Dolez. En effet, un vieux chemin bordé d'un banc vermoulu, servitude creusée entre les jardins du 241 et du 259 avenue Dolez débouche à cette adresse.
- Une importante pétition signée par tout le voisinage rappelle qu'il est important de préserver un accès au bois du côté Dole et de maintenir un chemin d'accès au bois de Buysdelle pour le bénéfice de la Commune pour les raisons suivantes :
- pour des raisons démocratiques : il est juste que le bois soit accessible à chacun et non seulement aux riverains du bois ;
- pour des raisons sécuritaires : le chemin à travers le bois offre, pour les piétons, une alternative idéale au très dangereux goulet Buysdelle-Chantemerle. Ce goulet n'a pas de trottoir. Il est emprunté par de nombreux véhicules. Certains matins les chauffeurs sont aveuglés par le soleil levant ;
- pour des raisons pratiques : le chemin à travers bois permet un raccourci important par rapport aux boucles alternatives ;

- pour des raisons d'accès à l'école du Verrewinkel : les places de stationnement manquent aux abords de l'école et certains parents préfèrent se garer du côté Buysdelle et traverser le bois, d'autant plus les jours de neige ou de verglas ;
- pour des raisons touristiques : dans le cadre de Natura 2000, un sentier a été aménagé dans le bois du Verrewinkel ; un autre dans le bas du bois de Buysdelle. Le sentier Buysdelle-Dolez est une prolongation de ce dernier. Il permet de faire la jonction entre ces deux chemins et ainsi de fermer la boucle.

3. Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 13/08/2010 ;

Vu l'avis de VIVAQUA ;

4. Description Sitex

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

- Le quartier couvert par un ZICHEE fait partie d'un ancien hameau de la commune connu sous le nom de « balai » et se caractérise par un habitat de type villageois, par groupe de petites maisons mitoyennes, au faible gabarit ;
- Sur le tronçon de voirie concerné par la demande, les parcelles sont quasiment à 45° par rapport à l'axe de l'avenue ;
- Les deux maisons mitoyennes de gauche sont implantées à l'alignement, elles comprennent des annexes profonde au rez-de-chaussée afin de disposer de larges espaces de vie ;
- La maison existante est implantée à l'alignement mais perpendiculairement à la rue, laissant des recoins en zone de recul où s'implante à l'heure actuelle un sapin et un emplacement de parcage n'ayant pas fait l'objet d'un permis ;
- La maison de droite présente une partie de façade oblique à l'alignement et un garage en retrait accolé à la limite mitoyenne,
- Les constructions présentent généralement un gabarit R+1+T et sont affectées au logement uni-familial, voire R+T et plus rarement R+2 ;
- La parcelle de la demande présente une légère déclivité ascendante vers l'intérieur de l'îlot et le très profond jardin s'étend jusqu'au bois classé de Buysdelle ;
- Une visite sur place montre qu'il existe clairement un sentier qui passe à droite du pignon de la maison existante et entre les deux cabanes du terrain derrière la maison, pour rejoindre ensuite le long de la limite parcellaire gauche (où se trouve

implanté effectivement un vieux banc de béton) jusqu'au bois de Buysbelle et traverser celui-ci pour rejoindre l'avenue Buysdelle juste à côté du n°97 ;

- Un usage s'est fait avec le temps de passer par cette parcelle pour rejoindre le bois de Buysdelle et l'avenue des Hospices, raccourci entre l'école et la cité ou la gare de Linkebeek ;

5. Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise la démolition de la maison et la construction d'un immeuble de 3 appartements, bureau et garage, de gabarit R+2+T dont l'accès au garage doit se faire par la parcelle voisine de droite, ce qui constitue à terme une servitude de passage ;
- Propose la construction d'un immeuble à appartement sur toute la largeur de la parcelle, offrant un front bâti à l'alignement de la largeur de plus de 2 maisons mitoyennes ;
- Confère à cet immeuble :
 - Une emprise sur la totalité de la parcelle, imbriquant également la maison de droite dans cet ensemble ;
 - une profondeur de près de 13,50mètres sur 3 niveaux, objet de la dérogation à la profondeur de bâtisse ;
 - un gabarit de R+2+toiture habitable aux grandes lucarnes ;
 - un parti architectural d'un immeuble avec toitures à faible pente et aux larges lucarnes ;
 - Crée de larges terrasses aux étages pour chaque logement ;
 - Supprime la servitude de passage vers le bois de Buysdelle dont témoignent les nombreuses réclamations ;

6. Motivation sur la demande :

Considérant que le gabarit proposé et tout particulièrement la corniche se réfèrent à une maison R+2+T, gabarit peu répandu dans ce tronçon de la rue ;

Considérant que le projet présente une expression architecturale, un impact volumétrique et un caractère non intégré dans cette rue inscrite en ZICHEE au PRAS ;

Considérant que la largeur de la façade, l'architecture proposée et la forme des lucarnes sont également étrangers à la typologie quartier ;

Considérant que l'accessibilité au garage est périlleuse, vu son étroitesse et sa localisation ;

Considérant que les terrasses arrières sont trop importantes ;

Considérant que la maison existante participe au caractère villageois du quartier ;

Considérant que sa démolition ne participe pas à la valorisation bâti et à la mise en valeur de la ZICHEE témoin d'un ancien hameau villageois ;

Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :

- La démolition d'un logement (application de la prescription générale 0.12. du PRAS) ;
- Les modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et l'envergure du projet (prescription particulière 1.5.2° du PRAS) sont contraires à la situation du bien en ZICHEE ;
- La dérogation à la profondeur de la construction (art.4 du titre 1 du RRU) porte atteinte à l'intimité de la maison voisine par l'aspect intrusif des étages et de leurs terrasses ;

Considérant qu'en ce qui concerne le cheminement piéton :

- L'intérêt de maintenir une liaison piétonne entre les avenues Dolez et de Buysdelle à travers la propriété objet de la demande et le bois de Buysdelle ;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet porte atteinte tant à la ZICHEE et au caractère du lieu qu'à l'échelle du bâti existant, visible depuis l'espace public (prescription particulière 21. du PRAS) ;

Considérant que le projet n'est pas respectueux des caractéristiques du quartier ;

Considérant en conséquence que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, nécessite de telles modifications, que celles-ci dépassent le cadre de l'article 191 du Cobat.

Avis Défavorable