

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24 février 2010
objet n°12

Dossier 16-39.206-09 - Enquête n° 3874/10

Demandeur : M. HEDO G.

Situation : Avenue Buysdelle, 70

(objet : la transformation et l'extension d'un villa uni-familiale)

AVIS

Vu l'avis du Service Voirie et celui du Service Vert ;

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur :

- La distance entre le projet et le site classé qui n'est pas respectée ;
- Le dépassement de plus de 20% de la superficie bâtie ;
- L'altération du cadre paysager ;
- La nuisance voir la destruction de l'harmonie de l'ensemble ;
- La nuisance sonore due à la future construction de la piscine. Demandent de l'éloigner de quelques mètres ?
- La demande d'une alternative d'extension sans débordement de la façade en front de rue ;
- Le dépassement de la zone de parcage et abattage des sapins ;
- Le changement du relief naturel du terrain ;
- Le rehaussement de la terrasse à l'arrière de la maison et son rapprochement du bois ;
- L'opposition aux dérogations demandées car le projet se situe dans la zone de 30m entourant le bois de Buysdelle, classé par la C.R.M.S.

Vu les notes explicatives et de calcul détaillées ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en ZICHEE et en zone de servitude au pourtour des bois ;

Considérant que la demande porte sur la transformation et l'extension d'un villa uni-familiale , ainsi que la construction d'une piscine extérieure ;

Considérant que la demande déroge au RRU en terme d'esthétique (aménagement de la zone de recul) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de travaux dans la zone de protection au pourtour des bois ainsi que des actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS0.6 et16) ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation est également requis pour les travaux en ZICHEE ;

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

- La parcelle, orientée Est à rue et Ouest côté jardin, présente une déclivité descendante se terminant en talus à proximité vers le bois et la parcelle au Sud du terrain ;
- La villa existante date des années 1930 et présente un caractère patrimonial , tant dans son volume original que dans le jeu de ses ouvertures ;
- La maison a été transformée à plusieurs reprises et présentent différentes annexes nettement moins esthétiques ;
- La dernière transformation peu équilibrée date de 2002 et a visé à implanter un garage peu esthétique à l'arrière de la villa , surélevé d'une cuisine et d'une grande terrasse ; Cette transformation a déjà démolit et restructurer différentes annexes hybrides ;

- La parcelle voisine de gauche et au Sud de la maison comprend une très importante villa, séparée par le chemin piétonnier de liaison de l'avenue avec le bois et objet de nombreuses fréquentation de promeneurs ;
- La parcelle voisine de droite, nettement plus petite, comprend une villa dont le carport est presque implanté en mitoyenneté avec la limite parcellaire de la parcelle de la demande ;

Considérant que le projet :

- Rénovent la partie ancienne de la villa dans le but de restaurer les corniches, châssis, garde-corps et la forme de la toiture ;
- Transforme l'extension à l'arrière de la maison en séjour et agrandit la cuisine, ce qui permet de supprimer l'accès voiture à l'arrière de la maison, en briques peintes en blanc et en bardage bois ajouré ;
- Crée une terrasse suspendue pour le séjour, à claire-voie pour ne pas assombrir le bureau ;
- Propose pour cette extension une architecture moderne et sobre, tranchant avec la partie existante ;
- Couvre l'extension d'une toiture verte au dessus du séjour et d'une terrasse au dessus de la cuisine ;
- Crée une zone de stationnement (4 emplacements) dans la zone de recul ;
- Agrandit une chambre à l'étage ;
- Crée une piscine sur le haut du terrain (NO), dont la plage est proche de la limite latérale du terrain ;
- Modifie le relief du terrain sur la partie SO du jardin pour créer une zone de jeux ;
- En l'absence d'égout, propose une fosse septique, une mini station d'épuration et un puit perdu ;

Considérant que le projet d'extension s'inscrit dans le cadre paysager de la parcelle, après démolition d'anciennes annexes et agrandissement de la villa initiale ;

Considérant que le projet est implanté pour une très faible partie dans la zone des 30m de la zone de servitude au pourtour des bois, alors que la maison est implantée au milieu de sa parcelle ;

Considérant que la maison a été restructurée (démolition et reconstruction avec diminution de volumes d'annexes), suite au PU 34722 délivré le 16/01/2001, soit antérieurement au PRAS ;

Considérant que le projet actuel agrandit le volume moins de 20%, en se conformant à la prescription 16 du PRAS ;

Considérant que la transformation de la maison côté rue tend à redonner à celle-ci son caractère initial, ce qui participe au paysage de la ZICHEE et renforce son caractère patrimonial ;

Considérant que les différentes transformations ont altéré les qualités architecturales de l'immeuble et qu'il s'indique de respecter les divisions et le matériau des châssis d'origine ;

Considérant également qu'il y a lieu d'analyser les façades afin de retrouver leurs matériaux et caractéristiques d'origine ;

Considérant que l'extension de la villa, moderne et sobre, tranche nettement avec le bâti existant et se situe en volumes nettement distincts et à l'arrière de la maison ;

Considérant cependant que ces travaux seront peu visibles depuis l'avenue, mais ils seront très présents depuis le chemin piétonnier public d'accès au bois ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de densifier d'arbres à hautes tiges tout le long du sentier piétonnier ;

Considérant que le projet supprime le garage à l'arrière de la maison et la circulation en intérieur d'îlot, au profit du caractère verdurisé de la parcelle ;

Considérant cependant que la grande zone de stationnement proche de l'entrée, est placée trop proche des limites du terrain, tant de l'alignement que de la limite latérale du terrain ;

Considérant que ces zone de recul doivent être accompagnée de la densification de la végétation ;

Considérant qu'il s'indique de limiter le parcage dans les jardins ;

Considérant que la piscine ne peut s'envisager qu'avec un traitement naturel de l'eau ;

Considérant que la plage de la piscine est implantée à +/- 1.31 m de la limite, ce qui est nettement trop peu et qu'il s'indique que cet aménagement soit accompagné de la densification de la végétation afin de protéger les vues depuis la parcelle voisine ;

Considérant également que vu la hauteur des arbres du bois, il y a lieu de respecter une distance minimum de 12 mètres depuis sa parcelle ;

Considérant que les plans ne comprennent aucune vue de la piscine en plan et coupe dans le terrain à l'échelle 1/50^{ième}, avec les niveaux relatifs existants et projetés, ce qu'il s'indique de compléter ;

Considérant que les travaux de modification du relief dans le bas du terrain porte atteinte à la zone de protection et de transition entre le bois et la construction, ce qui ne peut s'envisager ;

Considérant que l'escalier d'entrée existant participe aux caractères de la villa d'origine ce qu'il s'indique de conserver ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- L'aménagement d'une zone de stationnement en zone de recul, qu'il s'indique reculer au-delà de cette zone de recul, de diminuer à seulement 2 emplacements de parcage et d'accompagner d'un important écran de verdure ;

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

- les actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 06), qui peuvent s'envisager en raison du caractère patrimonial du volume initial de la maison et dès lors du parti architectural de positionner l'agrandissement à l'arrière de cette maison implantée au milieu de sa parcelle ;
- les actes et travaux dans la zone de servitude au pourtour des bois dans la zone des 30m (PRAS 16) qui sont réduits et essentiellement dû au respect de la ZICHEE et de l'implantation de la maison existante ;
- les actes et travaux en ZICHEE (PRAS 21) qui tendent à renforcer le caractère patrimonial de la villa initial et répondent en conséquence au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il s'indique cependant , 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 :

- Analyser la possibilité de traiter les façades afin d'en retrouver les matériaux et caractéristiques d'origine ;
- Modifier les châssis du bâtiment original de sorte à leur rendre les divisions et le matériau d'origine ;
- Conserver l'esprit et le tracé de l'escalier d'entrée d'origine ;
- Placer la zone de stationnement à 5m des limites du terrain (à rue et latéralement), limiter celle-ci à 2 emplacements par un car-port et densifier la végétation autour au moyen d'arbres afin de dissimuler celui-ci ;
- Traiter la piscine de sorte à pouvoir la doter d'un traitement naturel de l'eau ;
- Déplacer et réduire les plages de la piscine :
 - pour densifier la végétation le long de la limite Nord du terrain sur 3m d'épaisseur ;
 - pour respecter une distance de 12 mètres minimum depuis la lisière du bois de Verrewinkel ;
- Supprimer toute modification du relief du terrain dans la zone derrière la maison ;
- Planter des arbres à hautes tiges tout le long du sentier piétonnier (essence à indiquer) ;
- Modifier éventuellement les formulaires en conséquence ;

- Répondre aux avis des services Voirie et Vert.

Avis FAVORABLE à condition de répondre aux conditions émises ci-dessus.