

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 4 mars 2009 objet n°12

Dossier 16-38.726-08 - Enquête n°3604

Demandeur : Mme Patricia RUILLER

Situation : Avenue de la Floride, 018

(objet : des transformations sans modification de volume et des travaux en zone de protection des arbres)

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent sur la réalisation des travaux avant obtention du permis, et les erreurs contenues dans le dossier ;

Vu l'avis du service vert ;

Vu l'avis de VIVAQUA ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°50 (AGRBC du 27 mai 1999) ;

Considérant que la demande porte sur des transformations sans modification de volume et des travaux en zone de protection des arbres ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de l'article 10 : zone de protection des arbres, de la dérogation à la zone de jardin et de travaux à un bien inscrit à la liste d'inventaire (avant 1932) ;

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

- La maison 3 façades présence un caractère architectural éclectique ;
- Au fond de la parcelle, un garage a été construit en 1928 (PU 3913) et rehaussé pour une conciergerie (PU 4031) ;
- La maison a été transformée en 1923 (PU 469 - accès carrossable par la zone latérale et escalier vers un bureau en sous-sol dans la zone de recul) ;
- Le terrain présente une excroissance au Nord du garage ;
- Le fond du terrain est inscrit en zone de protection d'arbres au Plan particulier d'affectation du sol ;
- Le terrain y présente une pente descendante vers la partie latérale du garage ;

Considérant que le projet :

- Reconstruit les pilastres de l'accès carrossable en portant la largeur à 3m ;
- Réaménage la zone de recul en jardinet avec un cheminement piéton, supprime l'escalier vers la cave pour restituer la situation d'origine ;
- Aménage un jardin autour du garage en modifiant le relief du sol par la création d'un escalier ;
- Propose l'abattage de 3 épicéas, 1 prunus et 1 frêne ;
- Propose de nouvelles plantations ;
- Aménage une zone de rebroussement à l'avant du garage ;

Considérant que la dérogation porte sur l'aménagement de la zone de rebroussement en zone de jardin à proximité du garage ;

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

- L'article 10 : zone de protection des arbres ;

Considérant que le projet restitue une zone de recul plantée et un sous-bassement d'origine en supprimant l'accès au sous-sol ;

Considérant que l'aménagement du jardin à proximité du garage augmente la qualité paysagère du jardin ;

Considérant que la création d'une zone de rebroussement se justifie en raison de la longueur du chemin carrossable ;

Considérant que cette zone ne peut en aucun cas servir de zone de stationnement ;

Considérant qu'elle est trop grande pour sa seule fonction et porte dès lors atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les formulaires mentionnent 4 emplacements, or le garage en fond de parcelle ne permet que 2 emplacements, la largeur de la zone latérale de la maison ne permet pas le stationnement en dehors du passage carrossable ;

Considérant que le projet restitue ou maintient les aménagements des abords d'origine au pourtour du bâtiment principal, ce qui permet de conserver toutes les qualités originelles de la maison ;

Considérant que la terrasse au 1^{er} étage fait partie intégrante de l'architecture de la maison ;

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 :

- réduire la zone de rebroussement au strict minimum (3m de large et 5m de profondeur à partir de la porte de garage) ;
- corriger le nombre d'emplacements de parking sur la parcelle : 2 garages, pas d'emplacement extérieur (formulaires) ;
- prolonger la haie côté droit jusqu'au trottoir.

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 avant délivrance du permis.