



Uccle, le 15 novembre 2015

Au Collège des Bourgmestre et Echevins
de la commune d'Uccle

Madame, Monsieur,

**Objet ; Demande de permis d'urbanisme n° 16-42453-2015. Démolition et reconstruction d'un ensemble de trois maisons et d'une villa 368A à 372. Concertation du 2 12 2015. Situation : Rue Engeland de 368A à 372
Demandeur : DEXIN sa (Monsieur Jean-Paul De Coster)**

Motifs principaux de l'enquête :
prescription générale 0.12. du PRAS. Démolition de logement.
prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs.

I Maintien de la fermette existante et proposition de rénovation.

La fermette existante, maison basse typique est un des derniers témoignages du passé rural du sud d'Uccle et de ce quartier, elle a été bâtie avant 1932 et à ce titre devrait faire l'objet d'une étude complète qui justifierait sa démolition. L'avis des Monuments et sites nous semble vraiment requis sur sa destruction.

Avant tout projet il convient de se demander si la restauration de ces maisons anciennes typiques rurales ne serait pas plus opportune, car ces maisons ceintes d'un beau jardin à l'avant côté sud ensoleillé apportent encore un cachet typiquement rural au quartier. Le jardin avant bordé le long de la rue Engeland d'une belle zone d'arbres et d'arbustes apporte une note très verdoyante en concordance avec le jardin en face, de l'autre côté de la rue Engeland. Bien que bétonné en partie à l'avant, de manière illégale et contraire au RRU en zone de jardin et de recul pour y faire entrer des voitures, cet aménagement malheureux ne doit pas être pris en compte en comparaison du projet, pour justifier de l'imperméabilisation importante des 4 constructions envisagées. Il faut estimer la valeur légale des biens existants par rapport au prescrits du permis de bâtir, par rapport à la situation de droit et non de fait qui est illégale, de surcroît.

L'impossibilité de rénover les maisons n'a pas été démontrée d'autant plus que ces logements sont encore habités par des familles aujourd'hui et ne sont pas déclarées inhabitables ni insalubres.

II Projet présenté.

A. Division cadastrale et séparation en 4 propriétés.

La note explicative jointe à la demande fait état de 6 parcelles cadastrales, reprises en pointillés sur le petit plan. Ces limites parcellaires ne correspondent pas aux nouvelles limites de propriété du projet. Le terrain a-t-il fait l'objet d'une division en lots ?

B Le dossier de demande est incomplet et surtout présentent des inexactitudes qui pourraient influencer la décision de la Commission de manière trompeuse.

Le plan en axonométrie de l'affichage, censé informer les riverains sur le volume du projet, ne permet presque pas de distinguer les fenêtres du deuxième étage qui sont cachées par l'ombre

d'un toit en avancée. Ce n'est qu'en examinant le dossier que le deuxième étage apparaît dans les textes et les plans.

Les gabarits proposés comme référence pour justifier de la moyenne des gabarits voisins ne font pas partie de l'îlot dans lequel s'inscrit le projet. Dans l'îlot concerné, les gabarits sont tous de R+1+T sauf un R+ 2+T et de plus les maisons voisines ont 4 façades entourées de jardins sur 3 côtés au moins.

Le demandeur ne parle pas de la propriété voisine de droite, 4 avenues de l'Hélianthe qui forme l'angle de l'îlot avec la rue Engeland en pente. Cette maison 4 façades présente un jardin mitoyen avec le terrain du projet. Le demandeur n'évoque pas les vues directes qu'offriront les nouvelles constructions vers ce jardin ni les vues depuis les fenêtres du séjour, des chambres et de la terrasse de l'habitation du coin Hélianthe 4.

Aucun plan ne montre les vues qui seront créées depuis les fenêtres et séjours des autres parcelles voisines, ni la volumétrie des immeubles par rapport aux différents voisins. Ni la vue depuis les jardins des riverains.

La photo aérienne présentée comme datant de 2015, montre sur le terrain, avenue de l'Hélianthe 4, un jardin complètement arboré alors que ce n'est pas le cas. Le jardin est dégagé, offre des pelouses, une terrasse, et des vues directes vers le projet. Une haie basse entoure le terrain du jardin qui ne compte pas d'arbres à hautes tiges comme la photo le ferait croire.

Le demandeur dit ne pas intervenir sur le profil du terrain, alors que des murs de soutènement des terres, en béton, figurent sur les plans tout le long des voisins et que le niveau des terres du profil existant se trouve dans la hauteur des constructions. Actuellement, le long du voisin de gauche, 4 av de l'hélianthe, le terrain est sans déclivité. L'Altimétrie est mal détaillée et on ne peut se rendre compte de l'importance des futures excavations qui n'est pas chiffrée. On ne peut donc pas dire que *"le projet suit avant tout le profil existant du terrain"*, comme dit la note de présentation.

Ombre portée

Le projet ne présente pas de vues des ombres portées sur les jardins et maisons des propriétés voisines alors les façades avant sont construites vers le sud. C'est d'ailleurs, pour profiter de la face sud du terrain, que les jardins des différentes maisons de cet îlot ont été installés vers l'avant et les bâtiments en retrait. Le projet met au contraire les espaces de jardin vers le nord et induit aussi des ombres portées sur les jardins riverains existants et sur les jardins des futures maisons

PRAS .0.6 Préservation de l'intérieur de l'îlot.

Les arbres à abattre ne sont pas que des arbustes, ils ne sont pas représentés sur les plans de situation existante, le dossier ne contient pas de liste détaillée des arbres (espèce, hauteur, largeur du tronc) et ne propose aucune replantation d'arbres ni d'arbustes pour l'ensemble du projet. Ce qui contrevient à la prescription 0.6 du PRAS qui recommande de préserver les intérieurs d'îlots et surtout la végétation. Il n'y a aucun plan paysager de replantation de la végétation qui permette de croire à « une certaine quantité d'espaces verts » comme dit dans la note sans aucune précision. Les jardins sont étroits et petits surtout celui de la première maison de gauche qui jouxte l'entrée carrossable de la villa arrière et son car port. Il est à craindre que les occupants de la future villa arrière aient plusieurs véhicules et que l'allée d'entrée et l'espace devant le car port de la villa fasse office de parking, juste à l'arrière des jardins des maisons riveraines. Un espace de parking en intérieur d'îlot, est-ce souhaitable ?

Imperméabilisation du terrain.

Mis à part une citerne d'eau de pluie commune pour les 4 bâtiments de 10 m³, sous l'allée d'entrée, il n'y a pas d'autres ouvrages de récupération des eaux de pluie. Il est curieux de placer une citerne d'eau de pluie pour 4 propriétés distinctes sans précision de communauté de propriété du terrain, est-ce une servitude commune et en quoi ? Il n'est pas précisé si l'eau de pluie sera récupérée pour les sanitaires, ni si une infiltration des eaux de pluie in situ serait possible ou envisageable. Au vu du récent règlement communal sur la gestion des eaux ce parti me semble léger.

Le taux d'imperméabilisation de référence de la situation existante est complètement faussé par la prise en compte d'un bétonnage du jardin complètement illégal. La surface imperméable existante devrait correspondre à l'emprise au sol, qui est de 157,91 m² soit 0,14 % et non 0,38 %. Le taux d'imperméabilisation projeté de 0,35 % nous semble faible au vu des plans, tient-il compte de l'ensemble des aménagements d'entrées carrossables et des terrasses ?

La densité proposée de 4 logements et le parti architectural de maisons 2 façades avec garage en rez en avancée, ne sont pas en harmonie avec le bâti existant. Les jardins des futures maisons sont petits, orientés vers le nord et vont avoir comme vue le mur aveugle de la villa arrière ce qui est peu esthétique. L'espace du grenier « dit aménageable » augmente le gabarit sans en utiliser le volume. L'espace de la pièce à vivre du rez-de-chaussée des maisons est amputé côté sud par le volume du garage. Les garages en débordement de 1,5 m vers la rue sont peu esthétiques et pas en harmonie avec le voisin. Le parti de placer une sorte de terrasse balcon au-dessus de l'avancée me semble inapproprié en façade à rue. Il est peu probable que les futurs habitants s'installent au balcon côté rue alors qu'ils bénéficient d'un jardin en rez-de-chaussée.

En conclusion, nous estimons que le projet ne présente pas d'harmonie avec le quartier environnant, au contraire il le banalise par une architecture très peu novatrice qui ne met pas l'espace en valeur mais le cloisonne et surtout porte un préjudice certain sur les biens des riverains des maisons à 4 façades. En comparaison avec la situation champêtre, rurale et verdoyante existante, nous estimons que le projet ne répond pas à un bon aménagement des lieux.

Agréez, Madame, Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.

Au nom de l'Association des habitants,

Thérèse Verteneuil

