

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 17 mai 2006 objet n°1

Dossier mixte PU16-37.132-05 / PE 8.285.

Demandeur : Messieurs Pauwels

Situation : rue de Stalle, n°40

AVIS

- Vu les résultats de l'enquête publique, le courrier introduit et les arguments y développés ;
- Vu le rapport d'incidences ;
- Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites, émis en sa séance du 23.01.2006 ;
- Considérant que le Plan Régional d'Affectation du Sol situe le site sur lequel porte la demande partiellement en zone d'habitation, en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement et le long d'un espace structurant ;
- Considérant que la demande se situe pour partie dans la zone de protection du site classé du parc Raspail ;
- Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble de 28 appartements et de quatre maisons unifamiliales ;
- **Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises en raison :**
 - Du caractère mixte du projet ;
 - Du fait que le programme de la demande est soumis à rapport d'incidences ;
 - Des prescriptions générales 0.4 et 0.5 du Plan Régional d'Affectation du Sol ;
 - De la prescription particulière 2.5.2° du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification des caractéristiques urbanistiques de la zone) ;
- **Considérant que les spécificités des lieux font apparaître ce qui suit :**
 - Le site sur lequel porte la demande est un vaste site ouvert qui occupe une bonne partie de l'îlot triangulaire que forment la rue Rittweger, la rue de Stalle et la chaussée d'Alseberg ;
 - Sa typologie d'espace ouvert confère au lieu, avec le parc Raspail en vis-à-vis, une respiration dans le tissu urbain à l'approche du carrefour du Globe et du début de l'avenue Brugmann ;
 - Cet ensemble, de grande qualité paysagère, est rehaussé par la présence de la chapelle de Stalle, monument classé, et de ses abords aménagés ;
 - Il comporte un étang le long de la rue de Stalle et des bâtiments, à l'angle de celle-ci avec la rue Rittweger (moulin Klipmolen) ;
 - La première maison au-delà du site (n° 24, rue de stalle) est une maison à 3 façades participant à la perspective des lieux ;
 - Le relief des lieux est ascendant vers le cœur de l'îlot, où à proximité des limites de fond des parcelles de la chaussée d'Alseberg, on trouve les arbres les plus significatifs du site sur le plan du paysage ;
 - Ces derniers participent à l'atténuation, vis-à-vis de l'espace structurant et de la Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement, de l'impact visuel des façades arrières inesthétiques et peu composées du bâti de la chaussée d'Alseberg ;
 - La parcelle présente une configuration irrégulière, avec une partie plus profonde vers l'intérieur de l'îlot, derrière l'étang ;

- **Considérant que le parti général du projet :**
 - Maintient le bâti principal existant et son affectation ;
 - Implante l'immeuble perpendiculairement à la rue de Stalle, au Nord-Est de l'étang, à proximité directe de celui-ci, à la limite de la zone verte ;
 - Implante les maisons dans la partie plus profonde de la parcelle ;
 - Propose la réalisation d'une voirie interne carrossable longeant les limites arrières de certaines parcelles contiguës ;
 - Propose, pour l'immeuble, un gabarit de rez-de-chaussée surélevé + 2 + étage en recul et pour les maisons, une volumétrie de reculs et décrochements en gabarit R+TP et R+1+TP ;
 - Modifie fondamentalement le paysage de fond de parcelle, notamment par la création de l'accès en intérieur d'îlot et d'une esplanade en surplomb de l'étang (au risque de mettre en péril la survie des deux arbres de valeur) ;

- **Considérant, qu'en ce qui concerne les maisons :**
 - La demande les implante sur le relief et en tenant compte de celui-ci ;
 - Les jeux de décrochements architecturaux et de volumétrie proposent un aménagement qui correspond au caractère du lieu ;
 - La demande prévoit le garage de ces logements dans le garage semi -enterré de l'immeuble, ce qui permet de conférer à la voirie interne un caractère de chemin d'accès interne à usage et trafic limité ;

- **Considérant, qu'en ce qui concerne l'immeuble à appartements :**
 - La demande propose, pour son volume, une architecture certes articulée de décrochements et de balcons, mais en rupture d'échelle et de typologie avec le bâti résidentiel de la rue de Stalle (masse bâtie avec développement de façade de 60 mètres de largeur et faible recul à l'alignement en regard du gabarit) et s'implantant trop massivement en intérieur d'îlot ;
 - Le parti de surélever le rez-de-chaussée et l'implantation à la limite de la zone verte engendrent des travaux de modification de relief dans celle-ci ;
 - Le rapport d'échelle et d'implantation est défavorable à la maison n° 24 de la rue de Stalle ;

- Considérant que la demande n'est pas acceptable en ce qui concerne le respect du caractère paysager du site (et principalement la préservation de l'étang et de ses abords) et le respect des caractéristiques urbanistiques du quartier ;
- Considérant, notamment, que les travaux de modification de relief et d'aménagement sur les bords de l'étang ne répondent pas aux catégories de travaux que permet l'article 10 du Plan Régional d'Affectation du Sol ;
- Considérant que le site ne peut supporter un programme aussi important ;
- Considérant que les incidences du projet sur le plan hydrologique n'ont pas été suffisamment étudiées ;
- Considérant que les modifications à apporter à la demande sont en conséquence telles qu'elles dépassent le cadre d'application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire.

AVIS DEFAVORABLE.