

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 8 février 2012, objet n° 06  
Dossier PL-526-2011- Enquête n° 003/12/12**

Demandeur : MC Collum Invest  
Situation : Rue de l'Etoile 142

**Objet : lotissement d'un terrain en deux lots pour 24 logements et commerces  
+ 126/1 CoBAT**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis de lotir 526, introduite par MC Collum Invest, visant à créer le lotissement d'un terrain en deux lots distincts, affectés en commerce et 12 logements sur le LOT 1, ainsi que 12 logements sur le LOT 2 sur le bien sis Rue de l'Etoile 142;

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

Considérant que la demande déroge au RRU en matière de :

- profondeur de la construction : art.4 du titre I ;
- hauteur de la façade : art.5 du titre I ;
- aménagement de la zone de recul : art.11 titre I ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogations au RRU énoncées ci-avant ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 09/01/2012 au 23/01/2012, la teneur des nombreuses réclamations et observations ainsi que l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- Le doute sur l'identité du demandeur de permis et sur le nombre de logements ;
- Une contradiction sur le nombre de logements à construire Le fait que la villa d'Este est une construction « 1900 » qui figure de ce fait sur la liste de sauvegarde et elle représente un patrimoine architectural intéressant et participe au charme de l'endroit; Des personnes sont étonnées du peu de visibilité qui serait laissée à la villa d'Este occupant actuellement le centre du futur lotissement ;
- La villa d'Este pourrait être certainement utilisée sans être démolie, et son jardin aménagé et protégé.

- Le projet :
  - aggravera le problème de stationnement ;
  - est trop imposant aux caractéristiques de la rue ;
  - demande trop de dérogations au RRU et au PRAS ;
  - dénature la zone de recul existante ;
  - apportera des nuisances à l'esthétique de la vue d'ensemble de cette partie de la rue ;
  - apportera des nuisances à l'esthétique de l'intérieur de l'îlot ;
  - apportera également des nuisances sonores liées aux commerces et à l'afflux de voitures ;
  - occasionnera une perte de l'aspect aéré des lieux, une perte de luminosité ;
  - augmente le problème de parking ;
  - manque d'espace privé ;
- L'impossibilité de l'évacuation des eaux de pluie et d'égout dans le quartier, la construction de nouvelles habitations ne fera que provoquer un plus grand flux des eaux usagées et donc une augmentation du risque d'inondation de leur quartier.
- Il est prévu un parking souterrain, ce qui est impossible car les eaux souterraines qui sont nombreuses en cet endroit, continuent leurs cours dans le sous-sol et en empêchent la réalisation. Il est important d'y garder des végétaux qui pompent l'eau du sol comme le superbe saule de la propriété ainsi que les autres arbres et végétaux.
- Un bassin d'orage s'impose. Des citernes d'eau de pluie sont également à prévoir.
- Une servitude de passage est prévue ; elle servira pour les voitures et la mobilité douce et devrait être cédée à la Commune. Les terrains réservés au parking extérieur doivent être prévus dans un matériau laissant passer l'eau de pluie. Des panneaux solaires ou des toitures vertes peuvent être ménagés.
- Il faut prévoir un local pour les vélos, un autre pour l'entreposage des poubelles ainsi qu'un local technique.
- Un couloir pour le déplacement des petits animaux doit être prévu.

### **3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 03/11/2011 pour un lotissement du terrain en deux lots et comptant 11 logements pour l'ensemble du terrain ;

Considérant que le demandeur a ensuite modifié sa demande en vertu de l'article 126/1 du Cobat, avec un programme de lotissement du terrain en deux lots distincts, affectés en commerce et 12 logements sur le LOT 1, ainsi que 12 logements sur le LOT 2;

Considérant que si les plans et documents présentés à l'enquête sont bien ceux de la demande telle que modifiée selon l'article 126/1 du Cobat, l'intitulé du dossier est resté celui de la demande telle qu'introduite

#### **4 : description Sitex**

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre semi ouvert formé essentiellement de maisons uni-familiales et de quelques petits immeubles de logements ;
- La parcelle de la demande est traversante entre la rue de l'Etoile et la rue du Melkriek ;
- Orientée Ouest vers la rue de l'Etoile et Est vers la rue du Melkriek, elle présente peu de relief, mais un couvert végétal comprenant plusieurs arbres hautes tiges importants dans le paysage de cet intérieur d'îlot et dont les documents ne mentionnent ni les essences, ni le diamètre des troncs ;
- Le bâti existant comprend :
  - Le bâtiment principal, la « villa d'Este » implanté au centre de la parcelle, caractéristique des du début du siècle, mais ayant subi de nombreux ajouts d'annexes peu esthétiques, dont les abords conservent cependant le caractère romantique du lieu ;
  - Un ancien garage construit en mitoyenneté droite rue de l'Etoile ;
  - Une ancienne cabane implantée proche de la limite mitoyenne Nord de la parcelle et derrière la villa ;
  - Un pigeonnier implanté également derrière la villa, mais côté Sud de la parcelle ;
- La parcelle est bordée :
  - Côté rue de l'étoile par des maisons uni-familiales de gabarit R+1+toiture du côté droit de la parcelle et un petit immeuble de gabarit R+2 côté gauche ;
  - Côté rue du Melkriek par des maisons uni-familiales de gabarit R+1+toiture du côté droit de la parcelle et par une habitation R+3 côté gauche ;

#### **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Ne conserve que le bâti principal de la Villa d'Este et détruit tant ses annexes que tous les autres éléments bâtis sur la parcelle ;
- Propose la division de la parcelle en deux lots, accessible chacun par une des rues bordant la parcelle ;
- Soit pour le LOT 1 accessible par la rue d' l'Etoile :

un programme mixte de commerce au rez-de-chaussée de chaussée de l'immeuble à front de rue et 12 logements répartis entre

  - l'immeuble à front de rue de gabarit R+1+étage en recul ;
  - Un bâtiment de liaison de gabarit rez-de-chaussée entre cet immeuble et la « villa d'Este » ;
  - Un socle important sous la villa et prolongeant celle-ci encore de plus de 6 mètres derrière celle-ci ;
- Soit pour le LOT 2 accessible par la rue du Melkriek :

Un programme d'également 12 logements

## 6 : motivation sur la demande :

Considérant que les documents modifiés introduits en cours de procédure selon l'article 126/1 du Cobat pour densifier le projet tel qu'introduit (soit 11 logements), afin d'implanter 24 logements sur cette parcelle est totalement excessive et porte atteinte à tous les motifs de l'enquête, objets des mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation:

- La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) qui ne peut s'envisager, sur le LOT 1, tant pour :
  - le bâtiment à front de rue sans un recul vis-à-vis de la maison de droite dès le premier étage ;
  - la liaison entre ce bâtiment et la « villa d'Este », afin de conserver le caractère paysager de l'intérieur de l'îlot et des jardins pour les logements ;
  - La profondeur excessive des annexes derrière la villa qui portent atteinte à la lisibilité de son volume principal ;
- La dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) de l'immeuble du LOT 2 qui ne peut s'envisager en raison du peu de recul et de l'effet d'écrasement du volume du projet par rapport à la maison uni-familiale voisine existante au pignon en attente ;
- La dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) qui ne peut s'envisager et qu'il s'indique d'implanter les garages et les zone de parking dans les volumes construits en adaptant le programme en conséquence ;
- La dérogation à l'article 12 titre I du RRU (aménagement de la zone de recul latéral) qui ne peut comprendre l'accès carrossable du parking, l'accès piétonnier vers les logements en intérieur d'îlot et conserver une zone de jardin latérale, afin de préserver l'intimité de la maison voisine de gauche du LOT 1 : qu'il s'indique d'intégrer ces accès au volume bâti;
- L'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) qui ne peut s'envisager :
  - tant pour le volume de liaison et d'annexes du LOT 1, qui n'assure pas l'équilibre entre les volumes bâtis, les zones de jardin et le respect du caractère patrimonial de la « villa d'Este » et de ses caractéristiques;
  - que pour la typologie du projet du LOT 2, pour lequel il s'indique de conserver une typologie de 3 maisons unifamiliales afin d'inscrire le programme, la densité et la volumétrie du projet dans le tissu environnant, respecter le pignon de la maison mitoyenne en attente, sa profondeur et son gabarit, et n'augmenter le gabarit que pour la dernière maison à R+2+ toiture, l'immeuble voisin du projet présentant une typologie d'exception dans cette partie de la rue ;
  - Qu'il s'indique d'intégrer les garages aux maisons et réunir leurs accès, de sorte à conserver un massif planté ente eux et en zone de recul ;
  - Le type de logement qui doit être traversants, ou disposer au moins de deux façades et disposer de minimum deux chambres et plus pour accueillir des familles ;
- L'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dont les modifications de cet intérieur d'îlot sont trop importantes (choix d'implantation et emprise au sol, accès carrossable trop profond) et ne respectent pas le caractère patrimonial de la « Villa d Este » ;

- L'implantation générale du projet, par ses dérogations et sa densité, portent atteinte à l'intimité des voisins, au caractère résidentiel et à la mobilité du quartier, ce qui ne peut s'envisager ;
- L'absence de prescriptions particulières pour les bassins d'orage et en ce qui concerne la récolte des eaux de pluie, va générer de nouveaux problèmes d'inondations dans ce quartier déjà fragilisé ;
- La situation des parkings en sous-sol doit être analysée avec attention en raison des qualités du sol et de l'affleurement de la nappe phréatique ;
- Le caractère patrimonial de la villa d'Este doit être assuré par la conservation de la vue depuis la rue de l'Etoile via une très large trouée vers l'intérieur de l'îlot et respiration de la rue ;

Considérant en conséquence que la demande telle que modifiée selon l'article 126/1 du Cobat, pour répondre au bon aménagement des lieux, fait l'objet de trop nombreuses remarques, de contradictions (notamment la description du gabarit sur le LOT 2, ce qui prête à confusion), du non respect du caractère patrimonial de la villa d' « Este » , de ses caractéristiques architecturales par l'importance de ses annexes ;

Que l'ensemble des modifications à apporter au projet de permis de lotir ne sont pas accessoires, modifient la nature de la demande et sont telles que l'article 191 ne peut être d'application.

**AVIS DEFAVORABLE**