

## Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation

séance du 16 mars 2011

objet n°02

Dossier PL-520-2010 - Enquête n°0037/11

Demandeur : De heer Maréchal - B.G.R. N.V.

Situation : Waterkasteelstraat / Sint-Jobsesteenweg

Objet : lotir le terrain situé angle rue du Château d'Eau / Chée de Saint-Job en 8 lots et l'aménagement de voiries

### AVIS

#### **1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis de lotir n°520 introduite le 15/01/2010 par *De heer Maréchal Bruno B.G.R. N.V.* visant à *lotir le terrain situé à l'angle que forme la rue du Château d'Eau et la chaussée de Saint-Job en 8 lots avec création de voirie publique ;*

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°29 bis - *Quartier Clijveld* (AGRBC du 12/07/2007), auquel elle déroge à l'article 1.7, en matière de : (application de l'art. 155 §2 du COBAT) :

- o Implantation de la voirie (non réalisation d'un îlot directionnel dans la chaussée) ;
- o Gabarit, par rapport au niveau naturel du terrain ;
- o Densité par rapport au niveau naturel du terrain ;

Considérant que la demande déroge également au RRU en matière d'aménagement de la zone de recul des immeubles (art.11 du titre 1 du RRU) ;

#### **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 pour l'ensemble des motifs suivants :

- o application de l'art. 147 du COBAT : demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>) ;
- o application de l'art. 197 du COBAT (permis de lotir avec ouverture, modification ou suppression de voirie) ;
- o application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) ;
- o application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) ;
- o dérogation à l'art.11 du titre 1 du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
- o application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- o application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) ;
- o application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- o application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants : construction modifiant les vues vers et depuis une zone classée (art.197 du Cobat) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 31/01/2011 au 01/03/2011, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur le fait :

- qu'il s'indique d'imposer la présence d'ouvertures suffisantes entre le sol et le bas des clôtures afin d'assurer la biodiversité ;
- Que le projet est nuisible sur le plan environnemental, néfaste sur le plan urbanistique et rétrograde sur le plan écologique (privilégie fortement le recours à la voiture), alors que le quartier est déjà saturé par le trafic automobile.

- Que le projet inquiète beaucoup vu sa densité de construction démesurée. En augmentant le taux d'imperméabilisation cela risque d'entraîner un volume plus important d'eaux de ruissellement au niveau de la chaussée de Saint-Job dont les égouts sont déjà saturés. Sans compter les nuisances sonores provoquées par ces travaux.
- Que ce lieu est un des derniers vestiges campagnards d'Uccle avec toute la faune que cela peut impliquer. Sans compter les nuisances sonores provoquées par ces travaux, il s'agirait là de la destruction d'un habitat naturel ainsi qu'un lieu de promenade agréable.
- Que les remarques, déjà présentées lors de l'enquête sur le PPAS, concernent principalement les aménagements de voiries. Si les problèmes de ralentissement et de sécurité semblent avoir été pris en compte, il apparaît que pour le stationnement public ce ne soit pas le cas ! Le projet vise à supprimer les seuls emplacements publics disponibles pour les riverains sur la chaussée de Saint-Job entre la rue du Château d'Eau et le Paepenkaasteel. (Les huit petites maisons dans le tournant n'ont pas de garage). Les riverains souhaitent que l'aménagement des accès et stationnement soit revu et précisé en maintenant au moins la capacité de stationnement public existant.
- L'architecture des bâtiments prévus n'est pas en harmonie avec celle des constructions avoisinantes avec pour conséquence une mauvaise intégration de ces bâtiments dans l'espace urbain environnant.

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

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été envoyé de la région en date du 15/01/2010 –

Vu le rapport d'incidences ;

Vu les avis rendus par les services communaux, à savoir :

- o Service Vert ;
- o Service Technique de la Voirie ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

- o La CRMS et qu'il s'indique de se référer à cet avis en ce qui concerne les plantations de la zone du jardin ;
- o Vivaqua ;

### **4 : description Sitex**

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert le long de la chaussée de Saint-Job et de l'avenue Papenkasteel (Domaine de la Cascade n°281 bis) et des villas isolées ou jumelées dans les parties en intérieur d'îlot et du côté Nord de la demande (permis de lotir n°247) ;
- o La Chaussée de Saint-Job de ce côté de l'îlot comprend une rangée de petites maisons ouvrières étroite et au petit gabarit de R+1+toiture, ne disposant pas de garage ;
- o Le terrain, appelé « champ de maïs » par sa culture annuelle sur sa partie non boisée, se caractérise par :
  - Un talus à rue le long de la chaussée et dans sa partie classée de 10 mètres le long de la rue du Château d'eau ;
  - Une pente ascendant vers l'intérieur de l'îlot et parallèle à la rue du Château d'eau ;
  - L'existence d'un petit bois formant le centre de ce grand îlot formé par la chaussée, la rue Papenkasteel, le Dieweg et la rue du château d'eau, que le PPAS 29 ter a protégé et rendu inconstructible, afin d'assurer l'intimité et un poumon vert au quartier ;
- o Le couvert végétal de la parcelle est donc bien son aspect boisé pour sa partie la plus centrale de l'îlot et un aspect de champ, variable selon les saisons, pour sa partie cultivée ;
- o Le terrain est bordé à gauche par le mur mitoyen d'une maison ouvrière en attente about d'une rangée de maisons sans garage, qui dispose d'une profonde annexe et contre lequel le PPAS prévoit la construction d'une maison à trois façades de gabarit similaire ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Propose une division en 8 lots de la parcelle, répartis de part et d'autre d'un voirie centrale au site, à l'exception du lot 8, implanté contre le mitoyen en attente et comprenant la construction d'un logement tel que prévu par le PPAS ;
- o Aucun lot ne comprend le petit bois, zone verte du terrain, dont le dossier prévoit qu'il soit donné à l'entretien de la commune ;

- o La voirie, obligatoirement rendue à usage public par le PPAS, n'est donc pas comprise dans les lots :
  - à double sens, elle se termine par une zone de retournement possible et dessert en outre une possibilité de construction sur les fonds de terrain des maisons implantées chaussée de Saint-Job sur lesquels le PPAS prévoit des constructions ;
  - elle ne répond pas à l'aménagement prévu par le PPAS en ce qui concerne son raccord avec la chaussée de Saint-Job ;
- o Chaque lot de 1 à 7 est prévu pour la construction de petits immeubles à appartements, avec des densités respectives variables selon les lots et de sorte à respecter la densité totale prévue par le PPAS ;
- o Sur le lot 8 est prévu la construction d'une maison mitoyenne à trois façades qui respecte le prescrit du PPAS ;

#### **6 : motivation sur la demande :**

Considérant que le projet, de par le choix de sa typologie et de ses implantations, génère une modification telle du relief du terrain, qu'il est dès lors peu adaptée au site sur lequel il s'implante ;  
 Considérant que ces implantations d'immeubles, vu le gabarit projeté, génèrent également la dérogation à la hauteur de bâtisse par rapport au PPAS n° 29 ter, au vu du terrain naturel ;

Qu'il en résulte que les indices P/S ne sont pas calculés selon les normes de volume et gabarits que peut autoriser le PPAS en se basant sur le niveau naturel ;

Considérant que les espaces résiduels entre les volumes bâtis ne respectent pas non plus le relief existant sur la parcelle ;

Que ces espaces sont trop étriqués au vu des gabarits projetés et de leur impact volumétriques respectifs des uns vis-à-vis des autres ;

Qu'en ce qui concerne la partie classée du site :

- o Elle s'étend sur la parcelle qui fait l'objet du lotissement à l'Ouest de la voirie classée proprement dite, et en constitue un seul lot ;
- o Elle constitue donc une entité unique pour laquelle les prescriptions ne prévoient pas de disposition de gestion, et qui devrait également être intégrée dans une copropriété de lots qui la longe ;
- o Le dossier ne tient pas compte de la zone de protection du site classé de 10 mètres au-delà de la zone classée, et que l'impact du projet dans cette zone et sur les vues vers et depuis le site classé sont trop importants, ce qui ne peut s'envisager ;

Considérant que les coupes du permis de lotir ne prévoient pas de raccord harmonieux entre le terrain avec la zone classée, ce qui ne peut s'envisager ;

Considérant également que le dossier ne stipule pas de superficie de terrasses en dehors de la zone classée, et laisse trop peu d'espace pour le chantier entre celle-ci et les sous-sols des immeubles, ce qui ne peut s'envisager ;

Considérant également que la modification du relief dans la zone protégée du petit bois porte atteinte à la pérennité de celui-ci et aux racines d'arbres implantés en bordure et qu'il y a lieu de respecter le relief du terrain existant pour toutes les zones non bâties du projet ;

Considérant également que les immeubles implantés en intérieur d'îlot présentent des caractéristiques urbanistiques très différentes de celles du bâti existant dans cet îlot, et qu'il s'indique de créer un aménagement plus respectueux de la typologie environnante et en harmonie avec les permis de lotir contigus ;

Considérant que la masse et l'impact volumétrique des immeubles, tant par leur emprise, leur typologie que leur gabarit ne sont pas du tout adaptés au terrain en pente de la demande ;

Considérant que les étages en toiture ne respectent qu'un petit recul par rapport aux niveaux inférieurs ;

Considérant qu'en ce qui concerne la voirie, elle ne comprend aucun parage en espace public pour les visiteurs et riverains existants, que le raccord de la voirie avec la chaussée de Saint-Job ne respecte pas le prescrit du PPAS en vigueur, afin d'assurer une zone de sécurité à cet endroit, ce qui ne peut s'envisager ;

Considérant que le projet propose des essences horticoles ornementales ou considérées comme invasives ce qui ne peut s'envisager ; qu'il y a lieu de remplacer ces essences par des essences indigènes et semi-naturelles typiques des chemins creux ;

Considérant que le projet propose en outre une plantation d'espèces herbacées ; que ceci n'est pas souhaitable étant donné que celles-ci sont déjà présentes dans le stock grainier du site ;

Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :

- L' aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup> (application de l'art. 147 du COBAT) qui génère la demande de rapport d'incidences, considéré comme complet, mais dont les options architecturales et typologique font l'objet de plusieurs remarques urbanistiques déjà soulevées ci-avant ;
- La présence d'un permis de lotir avec ouverture de voirie (application de l'art. 197 du COBAT) qui doit à tout le moins respecter le prescrit du PPAS en vigueur, notamment en ce qui concerne la sécurité du carrefour avec la chaussée de Saint-Job ;
- La dérogation à la hauteur du PPAS (application de l'art. 155 §2 du COBAT), vis-à-vis du terrain naturel, qui :
  - o Vu les immeubles envisagés et leurs emprises, augmentent encore l'impact du volume bâti, déjà trop importants en raison des particularités du bâti de cet îlot, ce qui ne peut s'envisager ;
  - o vu les modification du relief du sol envisagées trop importantes, engendrent dans le cas de la présente demande, une dérogation à la densité, ce qui ne peut s'envisager ;
  - o Vu le peu de recul des étages en toiture, rend l'ensemble encore plus massifs et imposant dans le terrain ;
  - o Vu les terrasses débordantes envisagées dans les coupes du permis de lotir, les zone de recul des immeubles seront encore diminuées par l'impact volumétrique de celle-ci, ce qui ne peut s'envisager ;
- Le projet de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup> (application de la prescription générale 0.5. du PRAS) qui dans la présente demande, ne respecte pas le relief du terrain naturel et porte atteinte aux racines des arbres du bois protégé au centre de l'îlot, garant du poumon vert de celui-ci ;
- L' aménagement de la zone de recul (dérogation à l'art.11 du titre 1 du RRU) devant les immeubles en parking, ce qui est contraire au bon aménagement des lieux, surtout en intérieur d'îlot et devant le fenêtres des logements projetés ;
- Les modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions (application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS), qui ne peuvent s'envisager en raison des éléments déjà cités ci-avant et notamment la taille des immeubles et leur parti architectural non adapté pour un terrain en pente ;
- Les actes et travaux ayant pour objet la création de voirie (application de la prescription particulière 25.1. du PRAS) qui doivent respecter le prescrit du PPAS, notamment en matière de sécurité, et comprendre du stationnement pour les visiteurs implantés sur son parcours et en dehors des zones de recul des logements projetés ;
- Les actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots (application de la prescription générale 0.6. du PRAS), qui ne respectent pas dans la présente demande le relief naturel du terrain et les abords du petit bois protégé ;
- Le parc de stationnement comptant de 25 à 200 véhicules automobiles (application de l'art. 147 du COBAT : demande soumise à rapport d'incidence), dont les sous-sols doivent être réellement enterrés sous le niveau naturel du terrain ;

Considérant également qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

- La modification des vues vers et depuis un bien classé, qui dans le cas de la présente demande, porte atteinte au bien classé en raison de la dérogation trop importante des gabarits projetés et du non respect d'une zone de jardin de transition, notamment pour les terrasses, entre le bâti et la partie de terrain classée ;

Considérant que la demande nécessite des modifications trop importantes que pour pouvoir être envisager dans le cadre de l'article 191 du CoBAT.

**Avis Défavorable**