

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

**Commission de Concertation  
séance du 7 janvier 2004  
objet n°10**

**Dossier de permis de lotir n°475 - Enquête n° /2003**

**Demandeur : S.A. « Les Courses »**

**Situation : avenue Dolez et rue Engeland**

**Avis**

- Vu le rapport d'incidences introduit à l'appui de la demande ;
- Vu la demande de compléments d'information formulée par la commission de concertation en date du 24.10.2003 et demandée par le Collège ;
- considérant que les compléments d'information ont été introduits le 12.12.2003 et le 17.12.2003.
- Considérant que l'OOPU ne reprend pas ce type de demande parmi celles à soumettre à étude d'incidences et que les modalités de choix de l'auteur du rapport d'incidence sont définis par la même ordonnance,
- Considérant également que l'ordonnance ne permet pas de lier l'instruction de demandes introduites séparément ;

**Vu les résultats de l'enquête publique, le nombre de courriers introduits et l'argumentaire y développé :**

- Considérant qu'en matière d'urbanisation ;

Les réclamations ont porté principalement :

- sur la modification des caractéristiques du quartier et son caractère villageois et champêtre,
- sur une demande d'étude d'incidences globale intégrant d'autres demandes en cours,
- sur une étude d'intégration typologique (types d'habitation, gabarit,..),
- sur la densité et le rapport P/S jugé excessif et sur la référence au PPA qui régit le territoire de l'autre côté de l'avenue Dolez.

Quelques demandes portent sur la suppression de la possibilité de construction de volumes annexes, sur la suppression des commerces et sur des considérations d'ordre esthétique (cohérence architecturale, matériaux, décrochements, ...)

- Considérant qu'en matière de mobilité,

Les réclamations ont évoqué principalement :

- la saturation du quartier et la difficulté de circuler et de se croiser aux heures de pointe,
- le fait que l'avenue Dolez est devenue un axe de pénétration vers la ville,
- l'impact du projet sur la circulation dans l'ancienne avenue Dolez
- sur la sécurité des piétons,
- le parking sauvage généralisé sur les trottoirs,

Il est demandé également un réaménagement des voiries à proximité qui prenne en compte les activités des instituts proches et les nuisances dues au nouveau trajet du bus 43,

- Considérant qu'en matière de gestion des eaux :  
Les réclamations ont insisté :
  - sur la situation du terrain situé sur la ligne de partage des eaux des bassins du Geleytsbeek et du Verrewinkelbeek,
  - sur l'absence d'un raccordement à l'égout et de garantie quant au raccordement futur éventuel au collecteur de Verrewinkel,
  - sur le risque de saturation du réseau d'égout si raccordement vers la vallée de St Job (compte tenu du projet Engeland-du Puits),
  - sur le risque de débordement des puits perdus des maisons existantes et donc de pollution
  - ainsi que sur le risque d'inondations dans la vallée de St Job..
 Cet aspect hydrologique et géologique est longuement développé dans un courrier et la Régie des Bâtiments signifie, dans un courrier, son refus de connexion au réseau de l'Institut Pasteur ;
- Considérant qu'en matière d'autres aspects environnementaux :  
Les réclamations évoquent principalement ;
  - les percées de l'écran de verdure qui longe l'avenue Dolez,
  - une opposition aux abattages d'arbres,
  - le respect du maillage vert,
  - le respect de la prescription 0.2 du PRAS en matière d'espace vert,
  - la proximité de la promenade verte et la proposition (en cours d'étude) de la création d'une zone de protection spéciale du réseau européen Natura 2000 dans cette partie du territoire communal et régional, ce qui suppose un recul plus important par rapport à la zone verte de haute valeur biologique dessinée au PRAS,
  - l'imposition d'exigences en matière de développement durable (utilisation rationnelle de l'énergie, interdiction d'usage de pesticides, ...) et de plantations d'espèces indigènes,
  - les nuisances inhérentes au chantier (stationnement d'engins en voirie, respect des horaires, emploi de groupes électrogènes polluants, nettoyage des voiries, astreintes,...) ;
  - Considérant que les motivations ci-après et les conditions éventuelles y afférentes ne prennent en compte que les aspects urbanistiques évoqués dans les réclamations.

**Considérant en matière de situation planologique:**

- que le PRAS situe le bien qui fait l'objet de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle pour majorité (+/-80%) et le solde en zone verte à haute valeur biologique (bande de terrain de +/- 40 mètres de profondeur, le long de la limite du terrain contiguë à l'Institut Pasteur) ;
- que la demande répond en conséquence à la prescription 0.2 du PRAS ;
- que le PRAS ne prescrit en rien la densité ou les gabarits ;
- que le PPAS 38bis ne couvre pas le terrain de la demande ;
- **Considérant que la situation existante se caractérise comme suit :**
- le terrain qui fait l'objet de la demande constitue un vaste quadrilatère à usage agricole donnant sur le carrefour Dolez/Hospices/Engeland, amorce du « Vieux Village de Verrewinkel » ;
- il est bordé, du côté de l'avenue Dolez, d'une haie devenue arborescente au fil du temps ;
- il est traversé, dans l'axe Sud-Est / Nord-Ouest, par un rideau d'arbres à haute tige (mélange de charmes et d'érables avec majorité de charmes) ;
- le terrain est relativement plat, hormis du côté de la rue Engeland où il présente une dépression marquée par un talus le long de la voirie ;

- la zone verte à haute valeur biologique se présente actuellement sur ce terrain sous l'aspect d'un champ et d'un petit sous-bois et se prolonge sur le terrain de l'Institut Pasteur sur une profondeur de 10 mètres.

**Considérant en matière de programme :**

- que la demande porte sur le lotissement d'un terrain de près de 3 hectares en 10 lots, dont 4 destinés à des immeubles d'appartements et 6 à des maisons unifamiliales (regroupées par ensembles de 3 à 5 unités) ainsi que sur l'aménagement de nouveaux espaces publics ;
- que la demande propose l'implantation de quelques commerces dans le lot 1 ce qui sera un avantage en terme de mobilité s'il s'agit de commerces de proximité ;

**Considérant en matière de parti urbanistique et de gabarit :**

- que la demande structure le bâti face au carrefour que forme l'avenue Dolez avec la rue Engeland et l'avenue des Hospices ;
- que le projet s'organise de part et d'autre d'une voirie intérieure sinueuse, de faible largeur, avec abords verdurisés et que cette conception de l'espace public est de nature à s'intégrer au caractère du quartier et à offrir une interprétation contemporaine de l'ancien tronçon de l'avenue Dolez ;
- qu'il prévoit la création de 88 logements dont plus d'un quart de maisons unifamiliales ;
- qu'un tel nombre de logements est excessif comparé à la densité du bâti environnant ;
- que les gabarits et profondeurs de bâtisse projetés pour les maisons unifamiliales sont de nature à les intégrer à la typologie du bâti traditionnel du quartier de Verrewinkel (maisons mitoyennes, volumes de faible profondeur et faitage de hauteur limitée, ...).
- que la demande vise la création de volumes simples et que la construction de volumes annexes architecturés en fonction des maisons est soumise à permis d'urbanisme ; ce qui est préférable à l'incohérence paysagère engendrée par la multiplication, sans permis d'urbanisme, de cabanons de jardins distribués par le commerce ;
- que les volumes et profondeurs de bâtisse projetés pour les immeubles à appartements prévoient une zone de décrochements de façades de nature à agrémenter l'architecture de terrasses, saillies, oriels, ..., tant au profit du confort des futurs logements qu'au profit des perspectives au sein du lotissement ;
- qu'il s'indique cependant d'adapter les gabarits projetés R+3+T des immeubles en fonction de la proximité d'immeubles existants ou projetés, afin d'éviter des ruptures d'échelle ; ce qui conduit à prévoir des réductions de gabarit pour le lot 1 (à ramener à R+1+T ), pour le lot 3 (à réduire à R+2+T ou R+2+recul dans le volume qu'aurait eu une toiture à versant) et pour les lots 4 et 5 (limiter le gabarit à R+2+T)
- qu'il s'indique également de revoir les gabarits des lots 4 et 5 à la baisse en fonction de la proximité de la zone verte à haute valeur biologique au PRAS ;
- qu'il s'indique enfin de tenir compte des conditions du Service technique de Voirie, à savoir :
  - préciser l'occupation et l'aménagement de l'espace public ;
  - céder gratuitement à la Commune le terrain de l'angle et les voiries du lotissement ;
  - céder une bande de terrain le long de la rue Engeland afin de pouvoir en porter la largeur à 12 mètres.

### **Considérant en matière de densité :**

- que le rapport P/S doit être calculé par rapport à la superficie cadastrale du terrain dans sa globalité (ce qui le porte à 0,56) ;
- que cependant le calcul de la moyenne des P/S de chacun des lots (abstraction faite de l'espace public) porte ce rapport à 0,66 ;
- qu'il s'indique d'autre part de préciser pour les lots 2 et de 6 à 10, que les surfaces bâties des zones de recul dites « usoir » doivent être comprises dans le rapport P/S de chaque lot et de modifier les prescriptions des zones dites « usoir » de sorte à assurer le caractère vert de ces zones ;
- qu'il faut adapter en conséquence les indices de densité en terme de P/S et de surface bâtie ainsi qu'en terme de nombre d'appartements projetés ;

### **Considérant en matière de mobilité :**

- que le projet prend ses deux accès carrossables dans l'avenue Dolez avec un accès seulement piétonnier dans l'avenue Engeland (ce qui est de nature à limiter son impact sur la circulation dans cette voirie mal adaptée à une augmentation du trafic) ;
- que le service de la voirie demande dans son avis de prévoir des aménagements de l'espace public en vue d'améliorer la mobilité (plateaux aux nouveaux carrefours, cessions gratuites de terrains en vue de réaménagements ultérieurs,...) ;
- que le projet prévoit la voirie intérieure à sens unique ce qui est de nature à simplifier les entrées et sorties à hauteur des plateaux surélevés ;

### **Considérant en matière de relief et d'hydrogéologie :**

- que le site se situe sur la ligne de crête entre les vallées du Geleytsbeek et du Verrewinkelbeek et comporte une dépression qui joue le rôle d'un bassin d'orage naturel ;
- que le projet prévoit d'importants remblais qu'il convient de limiter à la seule superficie des lots 1 et 2 ;
- que le projet prévoit un raccordement à l'égout du bassin du Geleytsbeek via l'égout de l'institut Pasteur ;
- qu'il s'indique cependant d'affiner l'étude afin :
- de tenir compte de l'avis du Service technique de la voirie ;
- d'intégrer dans la conception technique de l'égouttage et de la voirie les précautions résultant de l'étude complémentaire d'hydrologie et de s'assurer qu'en aval, le réseau d'égout peut reprendre les débits sortants ;
- de proposer une alternative au raccordement projeté dans le réseau de l'Institut Pasteur dans l'hypothèse où celui-ci ne pourrait se réaliser ;
- de préciser la proposition de prévoir un bassin de retenue pour l'espace public ;
- qu'il s'indique de prévoir une capacité minimale des citernes à eau de pluie plus élevée (3.000 litres) ;
- qu'un approfondissement de l'étude de l'impact hydrologique du projet compte tenu de la structure géologique du sous-sol et du relief est d'autant plus nécessaire que l'enquête publique évoquait un certain nombre de risques (exutoire des eaux de ruissellement, instabilité des remblais proches, inondation dans les vallées ...).

### **Considérant en matière de maillage vert :**

- que la conception et le tracé de la voirie présentent un impact limité sur la rangée d'arbres à haute tige (érables et charmes) qui caractérise le paysage du lieu ;
- que le bâti des lots 8 et 10 est trop proche des arbres de la rangée (10m de distance minimum) ;

- qu'il s'indique également de modifier le moins possible la lisière de l'av Dolez par une limitation du nombre des accès carrossables vers les maisons du lot 10 (en limitant la largeur de ces accès, en les regroupant 2 par 2 autant que possible et en compensant les ouvertures à pratiquer dans la lisière plantée le long de l'avenue Dolez par des compléments de plantations) ;
- qu'il s'indique à cet égard d'implanter les logements à plus grande distance de la limite de cette zone, en fonction du développement à venir du couvert végétal de cette zone verte ;
- que les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune ;
- que la demande situe la zone verte de haute valeur biologique intégralement dans la zone de jardin des lots 4 et 5
- que cette zone verte à haute valeur biologique prévue au PRAS est à créer sur le site de la demande ;
- qu'elle est destinée à s'inscrire dans un enchaînement exceptionnel d'espaces verts ;
- protégés qui constitue un maillage vert unique en Région de Bruxelles-Capitale ;
- que ce maillage vert est proposé comme « zone spéciale de conservation » du futur réseau européen Natura 2000 destiné à protéger la biodiversité ;
- qu'elle ne peut en aucun cas être aménagée en jardins des immeubles riverains et que le projet doit prévoir dans des prescriptions spécifiques l'aménagement de la ZVHVB (bois, prairies de fauche, zone humide ...) et son mode de gestion ;
- qu'à cet égard, la note complémentaire remise n'est pas assez concrète et précise ;
- que de telles zones ne bénéficient pas, à l'instar de la zone forestière d'une servitude non-aedificandi ;
- qu'il s'indique cependant d'éviter l'implantation de bâtiments à la limite d'un territoire d'une telle valeur naturelle, en prévoyant une zone tampon non aedificandi suffisante (excluant sous-sol, terrasse, piscine, abri, ... entre la zone de bâtisse et la zone verte à haute valeur biologique, où puissent s'implanter des jardins pour les logements ;
- qu'il s'indique de revoir le volume et l'implantation des immeubles des lots 4 et 5 en conséquence, tout en maintenant l'esprit d'une implantation avec décrochements telle que présentée ;
- qu'il s'indique enfin de valoriser ce statut de zone verte à haute valeur biologique par l'imposition de plantations d'espèces indigènes et l'interdiction de l'emploi de pesticides.

Considérant que les modifications à apporter au projet en termes de gabarits, de densité et d'implantation sont telles qu'elles dépassent le cadre d'application de l'article 152 quater de l'OOPU.

#### **AVIS DEFAVORABLE**

Toute demande alternative devra, pour tendre vers le bon aménagement des lieux, veiller à répondre aux considérants et objectifs énoncés ci-dessus.

#### **AVIS IBGE ET AATL :**

Précision complémentaire : Considérant que la zone tampon précitée doit être d'une profondeur minimale de 8m afin de permettre une transition végétale de qualité.