

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

### Commission de Concertation séance du 22 octobre 2003 objet n°2

#### Dossier Permis de Lotir n°476

**Demandeur : Société momentanée Engeland**

**Situation : rue Engeland – chemin du Puits**

#### Avis

**Vu les résultats de l'enquête publique**, le nombre de réclamations introduites et l'argumentaire y développé ;

**Considérant que d'une façon générale**, l'enquête publique révèle de nombreuses observations quant à :

- l'ampleur du projet, peu commune à Bruxelles.
- l'atteinte au cadre semi-rural du quartier.
- les modifications des caractéristiques d'un quartier et la perte de son équilibre à dimension humaine.
- l'urbanisation qui remplacera une zone verte de fait.
- les difficultés de mobilité inhérentes à une urbanisation de cette importance.
- une demande de réflexion dans le contexte des trois projets importants pour le quartier (Engeland-du Puits, Engeland-Dolez et Gazelle) dont les incidences sont cumulatives.
- l'impact du projet sur la valeur foncière et patrimoniale des biens existants dans le quartier.
- une demande d'étude d'incidence en matière de mobilité, d'égouttage et d'impact sur les zones « naturelles » voisines, préalablement à l'autorisation de lotir (réalisée par un organisme non choisi par le promoteur).
- le danger pour la santé d'un stress environnemental chronique (chantier de 10 ans).

**que par rapport aux aspects d'urbanisation, de gabarit et de densité**, les réclamations formulées en cours d'enquête publique abordent plus particulièrement les sujets d'ordre urbanistique suivants :

- la densité, jugée par les réclamants beaucoup plus élevée que celle des quartiers limitrophes ;
- le nombre d'habitants que les réclamants estiment sous-évalué par le rapport d'incidences ;
- la nécessité de renforcer les infrastructures scolaires et les crèches ainsi que les effectifs de police pour faire face à un tel accroissement de la densité de population ;
- le rapport P/S que les réclamants estiment très sous-évalué (0,54) par la prise en compte des zones vertes dans le calcul de l'indice S et par la non déduction des surfaces de voiries ; ainsi que le danger d'un entraînement par similitude de lotissement à lotissement ;
- les parcelles des maisons unifamiliales que les réclamants estiment trop peu profondes pour le développement d'arbres dans les jardins ;
- le dépassement des critères urbanistiques imposés jadis – référence au dernier permis de lotir (octroyé en juin 1999) pour l'av. Hélianthe ;
- La référence au PPAS 38bis proche (« qui devrait servir de guide ») ;

- la remise en état des immeubles abandonnés avant d'ériger de nouvelles constructions ;
- des situations particulières de voisinage entre des maisons existantes et les futurs projets ;
- un lien entre la zone du PRAS et le gabarit des maisons et immeubles ;
- des demandes de réduire de manière significative la densité de logement, de concentrer davantage les habitations au profit d'espaces verts communs et plus vastes, de réaliser la totalité du lotissement par un programme de maisons unifamiliales, en prenant pour modèle la cité du Homborch voisine, de limiter le gabarit à R+2+T et de construire des maisons de styles diversifiés, de réaliser une homogénéité de style en bordure chemin du Puits et d'exclure toute affectation autre que le logement ;

**que par rapport à l'aspect de la mobilité**, les réclamations formulées en cours d'enquête publique abordent plus particulièrement les sujets d'ordre urbanistique suivants :

- l'enclavement du quartier entre le chemin de fer, le cimetière et le domaine de l'Institut Pasteur ;
- l'incidence sur le trafic que les réclamants estiment énorme et le nombre de véhicules qu'ils jugent sous-estimé dans le rapport d'incidences ;
- la saturation actuelle des voiries et les relevés du rapport d'incidences que les réclamants estiment trop ponctuelles ;
- les deux seules voies qui donnent accès vers la ville depuis le site (avenue Dolez et rue du Bourdon) et la proportion de trafic qui se répartit sur chacune d'entre elles ;
- les passages problématiques : carrefour Engeland Dolez, carrefour Engeland Gazelle Bourdon, l'axe Dolez- Engeland-Hospices étant la sortie principale vers le ring ;
- l'Incidence de la circulation générée par le Lycée français ;
- une adaptation du phasage des feux au carrefour Engeland-Dolez que les réclamants estiment être une source d'engorgement de la circulation dans l'avenue des Hospices ;
- le danger d'une augmentation du trafic pour les enfants ;
- plus particulièrement, en ce qui concerne la rue Engeland, les réclamants évoquent l'étroitesse sous les ponts de chemin de fer, l'état en général de la voirie et le fait que la montée pavée est dangereuse en cas de verglas ;
- plus particulièrement, en ce qui concerne l'avenue de la Gazelle, les réclamants évoquent le nombre d'enfants dans le quartier, et le danger existant en voirie (vitesse excessive) ;
- les réclamants mettent en avant la desserte insuffisante du quartier par les transports en commun, l'absence de projet STIB pour y remédier et le fait que l'arrêt SNCB au lycée français est hypothétique ;
- le nombre d'emplacements de parking prévu qui est estimé insuffisant ;
- des avis contradictoires s'expriment sur l'implantation de commerces de proximité dans le lotissement (positif en terme de proximité ou indésirable par l'attraction qu'ils peuvent exercer sur une clientèle extérieure au quartier) ;
- le respect des circulations piétonnes qui est perçu comme positif ;
- **les demandes des réclamants** portent sur une réflexion générale sur la mobilité dans le quartier (via une étude d'incidence), la suppression de l'accès par l'avenue de l'Hélianthe (voirie à circulation locale) avec circulation interne en boucle, la mise en sens unique de l'accès Hélianthe (avec création d'une boucle au sein du lotissement), la création d'un nouvel accès vers le centre de St Job (par exemple le long de la ligne 26), l'extension de zone 30 interne à l'avenue de l'Hélianthe et à la rue Engeland, la réorganisation du carrefour Engeland-Gazelle, le renouvellement du

revêtement de la rue Engeland, des mesures visant à décourager les excès de vitesse dans l'avenue de la Gazelle, sans entraver l'accès des véhicules de secours dans le quartier, la création d'un espace de manœuvre devant des adresses précises, l'obligation de prévoir et de maintenir un garage pour chaque maison et le fait de postposer la réalisation du lotissement à une date postérieure à la mise en service de la halte RER au Lycée français (qui devrait limiter l'impact du lotissement sur la circulation automobile) ;

**que plus particulièrement, en matière de chemins**, les demandes des réclamants portent sur :

- le maintien des chemins vicinaux accessibles à tous,
- et pour le chemin du Puits, l'élargissement de ce qui n'est aujourd'hui qu'une demi voirie avec maintien du chemin vicinal n° 54 et trottoir arboré de 3m, la demi-rue côté lotissement construite par symétrie, la protection des conifères bordiers et une imposition d'un recul de 7m aux maisons nouvelles comme à celles existantes et la pose d'éclairage public côté pair

**que par rapport aux aspects d'égouttage et d'espace public**, les réclamations formulées en cours d'enquête publique abordent plus particulièrement les sujets d'ordre urbanistique suivants :

- la saturation du réseau d'égouttage actuel ;
- l'inquiétude des réclamants relative à l'écoulement des eaux pluviales en surface ;
- la capacité d'absorption des eaux pluviales par le Kinsensbeek ? ;
- le risque d'inondation et de pollution de la réserve naturelle du Kinsendaël ;
- le risque d'assèchement des sources du Kinsensbeek (chemin du Puits) ;
- le danger pour la stabilité des voies de chemin de fer ;
- le danger de ravinement et d'érosion des sols ;
- des aspects positifs de la demande tels le stockage des eaux de pluie pour chaque logement, tout en souhaitant une capacité de rétention plus importante par maison ;
- le risque de pollution par les eaux des trop pleins (qu'il est prévu d'évacuer distinctement mais sans traitement) ;

**Les demandes des réclamants** portent sur le nettoyage des voiries et des avaloirs toutes les semaines, la collecte des eaux des trop-pleins des citernes à eau de pluie vers un bassin de décantation (étang) avec vanne de vidange et une prescription interdisant l'usage de pesticides de synthèse dans les maisons et jardins.

**que par rapport aux autres aspects environnementaux, de maillage vert et de développement durable**, les réclamations formulées en cours d'enquête publique abordent plus particulièrement les sujets d'ordre urbanistique suivants :

- le fait que le site constitue une zone de promenades régulièrement empruntées.
- la référence à la prescription 0.2 du PRAS (« réalisation d'espaces verts admise sans restriction, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert »)
- la situation du projet de lotissement en bordure d'une zone verte devant participer au maillage vert et bleu du PRD et qui est pressentie pour être un élément du réseau européen Natura 2000 ; les réclamants estiment qu'une approche qui engloberait le projet dans ce concept servirait de référence aux projets ultérieurs dans un contexte similaire ;
- les réclamants estiment que la préservation de la zone verte reconnue comme de haute valeur biologique (ZVHVB) au nord du lotissement (indice 14 de l'IBGE sur une échelle qui va de 3 à 14) sera un argument de vente ;
- les réclamants évoquent l'importance de l'affectation des zones limitrophes pour que ce critère de haute valeur biologique ne perde pas son sens (la diversité animale et la nappe phréatique ne sont pas limitées aux limites de la zone tracées sur la carte du PRAS) ;
- les réclamants regrettent l'absence d'un relevé qualitatif et quantitatif d'un patrimoine végétal riche et varié (à faire par l'IBGE) ;
- les réclamants regrettent l'absence de plan des replantations ;
- la motivation du PRAS qui précise que le caractère paysager du Borreweg est à respecter ;

**Les demandes des réclamants** portent sur la création d'une zone non aedificandi de 40m aux abords de la ZVHVB, un relevé exhaustif de tous les arbres dont le tronc atteint 20cm, une limitation des abattages d'arbres au strict minimum nécessaire, la replantation d'arbres d'espèces indigènes, la protection du cerisier de Schaerbeek par rapport à l'invasion du cerisier tardif, le respect du tracé de la promenade verte (intégré au front bâti dans le chemin du Puits) - l'assiette en bordure du lotissement pouvant être cédée à l'IBGE - le maintien en l'état de la zone de parc définie au PRAS (avec tout au plus débroussaillage et élagage), la réduction de gabarit des immeubles en bordure de la zone verte à haute valeur biologique et une implantation moyennant un recul plus important (40 m comme en bordure de Forêt de Soignes), la pose de portillons aux accès piétonniers de cette zone verte, une conception des clôtures qui laisse un espace libre de 10 cm au pied pour permettre le passage des petits animaux, une clôture de la zone verte de haute valeur biologique pendant les travaux et une imposition d'exigences de développement durable en matière d'énergie

**que par rapport aux aspects de phasage et de chantier**, les réclamations formulées en cours d'enquête publique abordent plus particulièrement les sujets d'ordre urbanistique suivants :

**Les demandes des réclamants** portent sur un accès de chantier unique par l'avenue de la Gazelle (aucun passage par av. Hélianthe, ce qui implique que la totalité de la voirie intérieure soit terminée avant le début des constructions), la réalisation de tous les travaux de création et de préservation de l'espace public avant la construction d'habitations, le début de phasage des travaux par le fond du lotissement, le contrôle des nuisances sonores, l'interdiction de travail le week-end et l'imposition d'astreintes importantes en cas d'infraction.

Que les motivations ci-après ne prennent en compte que les aspects urbanistiques évoqués dans les réclamations ;

### **Vu le rapport d'incidences :**

considérant que l'OOPU ne reprend pas ce type de demande parmi celles à soumettre obligatoirement à étude d'incidences ;

que l'ordonnance ne permet pas de lier l'instruction de demandes introduites séparément.

### **Considérant, en matière de programme et de la situation planologique :**

que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone verte et en zone verte à haute valeur biologique ;

que le PRAS ne prescrit en rien la densité ou les gabarits ;

que le PPAS 38bis ne couvre pas le terrain de la demande ;

que la demande de permis de lotir porte sur la création de 53 lots destinés à la construction de maisons unifamiliales et 15 lots destinés à la construction d'immeubles à appartements ;

qu'il en résulte, d'après le rapport d'incidences, la création de +/- 400 logements, la construction de logements à concurrence d'un indice P/S pouvant varier entre une valeur minimale et une valeur maximale .

que la superficie du terrain relative à chacune des zones du PRAS sont les suivantes :

- o zone d'habitation à prédominance résidentielle pour 6 ha 43a 36ca
- o zone verte à haute valeur biologique pour 4 ha 37a 86ca.
- o zone verte pour 73 a 12ca.

que la superficie de zones vertes maintenues s'élève à 5ha 10a 98ca (44.27% de la surface du terrain) et que l'espace vert du projet le plus petit a une surface de 24 a 17ca d'un seul tenant ;

que plus particulièrement, dans la zone d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS, le taux de verdurisation des parcelles projetées s'élève à 52% du total de leur surface ;

que la demande répond en conséquence à la prescription 0.2 du PRAS ;

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

que le projet propose un tracé urbanistique qui se développe de part et d'autre d'une voirie principale ;

que ce tracé est constitué d'une suite de places publiques, clos et petites impasses offrant une variété de perspectives et de séquences visuelles de qualité ;

que le parti urbanistique opte pour :

- o un grand développement des espaces publics ;
- o une accessibilité des espaces verts au public ;
- o une généralisation de gabarits importants pour cette partie du territoire communal (R+4+T dans 14 des 16 immeubles à appartements proposé pour la totalité des volumes, ou certaines parties de bâtiments dans les perspectives principales) ;
- o la possibilité d'implanter des petits commerces sur la place centrale dans un quartier qui en est particulièrement dépourvu ;

que la demande localise les lots pour maisons unifamiliales à l'Ouest du site, du côté de la rue Engeland et du chemin du Puits afin d'amorcer l'urbanisation projetée par une intégration de son bâti aux gabarits environnants existants ;

que le gabarit projeté pour ces maisons varie de R+1+ T à R+2+T selon les faces d'îlots ;

que les lots pour immeubles à appartements se situent quant à eux pour majorité à l'Est de la voirie principale et également dos au parc projeté le long de la rue Engeland ;

que le gabarit projeté pour ces immeubles varie de R+3+T à R+4+T ;

que les implantations des immeubles sont de type « ordre ouvert », avec ouvertures visuelles vers la zone verte et raccordement de sentiers piétons au réseau des sentiers existants sur le plateau ;

que ce principe (cheminement piéton) allié au fait que les bâtiments suivent la pente est perceptible dans le sens longitudinal du terrain ;

que l'analyse de la demande révèle que le relief du terrain est d'autre part ascendant dans le sens transversal d'Ouest vers l'Est (+/- 12 à 14 mètres sur la profondeur de la zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

que les gabarits augmentent également dans la même direction, pour présenter des gabarits R+4+T à proximité de la limite de la zone verte à haute valeur biologique ;

que dans le sens transversal, l'implantation des immeubles entravera sensiblement la perception de la zone verte à haute valeur biologique), ce qui rend particulièrement inappropriés les gabarits projetés en bordure de cette zone verte de haute valeur biologique ;

que d'autre part, la perspective d'entrée via l'avenue de l'Hélianthe présente un gabarit R+4+T ce qui crée un rapport volumétrique brutal entre les maisons et l'immeuble A1 ;

la même remarque peut être émise pour l'entrée par la rue de la Gazelle (immeuble D4) malgré une distance plus grande ;

qui plus est, en fonction du relief et des gabarits projetés, les bâtiments du projet seront visibles à longue distance depuis de nombreux endroits du territoire communal, modifiant sensiblement les perspectives vers cette partie exceptionnelle du Sud de la Commune;

qu'en conséquence, pour ces raisons d'ordre biologique et paysagère, il y a lieu d'exclure les gabarits R+4+T et de respecter une majorité de gabarits R+1+T et R+2+T.

que le rapport d'incidences ne prend pas en compte cet aspect paysager à grande échelle, à vérifier en 3 dimensions.

### **considérant, en matière de densité :**

que la demande renseigne la densité de façon indicative par rapport à la totalité du terrain, toutes zones du PRAS confondues et voiries comprises (indice P/S=0.54, emprise de 15% et 35 logements à l'hectare)

que les prescriptions précisent également un indice P/S par rapport à la superficie nette des lots (futurs parcelles cadastrales), comme requis par la législation en vigueur ;

qu'en matière de P/S net (voirie non comprise), les prescriptions prévoient un indice minimum et un indice maximum dans un rapport de 75% pour les maisons unifamiliales et de 60% pour les immeubles à appartements

que l'indice P/S net peut varier de 0.84 à 1.26 si l'on prend en compte la seule zone d'habitation à prédominance résidentielle, voirie non comprise (indice S de la totalité des parcelles cadastrales futures).

que l'indice P/S peut varier de 0.40 à 0.61 si l'on prend en compte la zone d'habitation à prédominance résidentielle augmentée des zones vertes, voirie non comprise (indice S de la parcelle actuelle).

qu'il y a lieu de réduire la densité afin de mieux l'harmoniser à celle du bâti des quartiers les plus proches.

### **considérant, en matière de mobilité :**

que la demande situe l'accès Sud du site le plus possible dans le carrefour Engeland / Gazelle ;

qu'à cet égard, les demandeurs ont entamé les démarches d'acquisition d'une parcelle du terrain voisin pour situer l'accès de façon optimale dans le carrefour, sans entrer dans la rue Engeland ;

que la demande d'élargir le tronçon du chemin du Puits qui longe le projet, entre le carrefour de l'avenue de l'Hélianthe et la maison n°101) s'avère fondée pour des raisons d'accessibilité et de stationnement (rebroussement) ;  
que dans le même ordre d'idée, l'adaptation de la rue Engeland dans le tronçon où la demande prévoit de nouvelles constructions doit également être étudiée ;  
que l'impact du projet se fera ressentir à bonne distance en raison :

- de la barrière difficilement franchissable que constitue la ligne 26 de la SNCB (peu de traversées, traversées étroites, ...) ;
- du caractère du réseau de voiries existant dans les environs (typologie des voiries, largeur,...) ;

### **considérant, en matière d'espace public et d'égouttage**

que la demande propose un système d'égouts séparatif et des citernes tampons individuelles ;  
que cependant il s'indique de prévoir une capacité minimale des citernes à eau de pluie plus élevée (3.000 litres minimum) dans un but de développement durable (utilisation de l'eau de pluie à des fins domestiques)  
qu'il s'indique de prévoir, en sus, une capacité de rétention (volume tampon) de 1.500 litres afin de retarder l'arrivée de l'eau des fortes pluies dans l'égout ou le réseau hydrographique ;  
que la demande se situe en amont du Kinsendael et du Kriekenput et qu'il importe de contrôler la qualité et le volume de l'eau de ruissellement à rejeter en aval de sorte à ne pas perturber l'équilibre existant ;  
que le rapport d'incidence met l'accent sur le fait que le rejet des eaux de pluies dans le réseau hydrologique est techniquement possible ;  
que la conception du réseau d'égout limite cependant cette alimentation aux seuls trop-pleins des citernes individuelles des logements et prévoit un rejet à l'égout de toutes les eaux de ruissellement qui risquent d'être polluées (eaux récoltées en voiries ou en abords des bâtiments).  
qu'en conséquence, la conception du projet prend en compte la problématique de rejet d'eau dans le réseau hydrographique, tant en quantité qu'en qualité, ;  
que le rapport d'incidences prévoit de solliciter l'avis de l'IBGE sur une telle alimentation du réseau hydrographique afin d'éviter les déséquilibres pré-cités ;  
qu'également il s'avère indispensable d'avoir l'accord de l'IBrA sur l'ensemble du projet d'égouttage ;  
que néanmoins, l'activité et la présence humaines inhérentes à un projet d'une telle ampleur et d'une telle densité présentent des risques de pollution des zones de réserves naturelles situées en aval qu'il faut prendre en compte ;  
qu'il s'indique d'intégrer dans une telle demande le respect intégral de l'avis du Service Technique de Voirie (modification des sentiers, largeur des trottoirs, calcul de l'impact du rejet des eaux pluviales vers le Kinsendael, état des lieux des voiries environnantes, garantie bancaire), et notamment des travaux d'infrastructure à titre de charge d'urbanisme (adaptation des voiries environnantes, travaux nécessaires pour répondre aux exigences de l'IBGE, ...) ;

### **considérant, en matière de maillage vert et de développement durable :**

que la zone verte à haute valeur biologique du site s'inscrit dans un enchaînement exceptionnel d'espaces verts protégés qui constitue un maillage vert unique en Région de Bruxelles-Capitale ;  
que le « couloir vert » de la zone verte de haute valeur biologique s'étend également sur les propriétés voisines (dont celle de l'Institut Pasteur) et présente une largeur moyenne de l'ordre de 150 mètres ;

que de telles zones ne bénéficient pas, à l'instar de la zone forestière, d'une servitude non-aedificandi comme le demandent les réclamants ;

qu'il s'indique cependant d'éviter l'implantation de bâtiments en ce compris les sous-sols (qui plus est de grands gabarits et de grandes emprises) à proximité d'un territoire d'une telle valeur naturelle, afin d'assurer une zone-tampon d'une profondeur de 15 mètres minimum, entre la zone urbanisée et ses abords immédiats ;

que la proximité d'une telle zone verte à haute valeur biologique nécessite d'imposer dans les prescriptions l'aménagement d'une bande de protection arborée en fonds de jardins et des clôtures qui permettent le passage des petits animaux ;

que cette précaution s'inscrit dans la perspective de voir prochainement, dans cette partie du territoire communal et régional, une zone du futur réseau européen « Natura 2000 » de protection de la biodiversité;

que plusieurs réclamations évoquent des usages souhaitables en matière de développement durable, dont il s'indique de retenir plus particulièrement l'imposition de ne planter que des espèces indigènes et l'interdiction de l'usage de pesticides vu la proximité de la zone verte à haute valeur biologique ;

qu'en matière d'énergie, le projet prévoit le chauffage au gaz, mais que toutes autres initiatives en matière d'Utilisation Rationnelle de l'Energie (URE) et d'emploi d'énergie alternative seraient les bienvenues ;

### **Considérant, en matière de phasage et de chantier :**

Que pour des raisons de réalisation de l'égouttage, il est logique d'entamer une urbanisation telle que celle-ci par le point bas ;

Que les demandes de réaliser la desserte du chantier par le haut s'avèrent fondées afin de préserver l'av de l'Hélianthe et le bas de la rue Engeland du charroi de chantier ;

Qu'au fil de la réalisation des différentes phases, le rapport d'incidences prévoit d'ouvrir progressivement l'accès du haut en réponse au besoins des habitants déjà présents sur le site ;

### **SDRB AVIS COMPLEMENTAIRE :**

Considérant la nécessité de répondre aux objectifs de la politique régionale en matière de création de logement ;

Considérant la qualité de la réflexion urbanistique menée lors de l'élaboration de ce projet de Permis de Lotir et espaces publics proposés.

### **Considérant en conséquence que la demande,**

- ne garantit pas une transition harmonieuse entre la partie urbanisée et la zone naturelle de grande valeur biologique qui lui est contiguë et risque de porter atteinte à ce maillon de l'enchaînement exceptionnel d'espaces dont il fait partie.
- crée une rupture d'échelle vis-à-vis du bâti existant par des gabarits trop importants et systématiques dont l'impact paysager n'est pas pris en compte par le rapport d'incidences ; rupture d'échelle qui est exacerbée par le relief ascendant dans le sens transversal vers la zone verte à haute valeur biologique ;
- n'intègre pas suffisamment dans sa conception et ses prescriptions des mesures visant à la protection de cette zone verte à haute valeur biologique ;
- induit des difficultés de circulation automobile et de parcage qu'il faut prendre en compte ;
- présente un rapport d'incidences qui devrait prendre en compte de manière plus systémique et approfondie l'impact du projet sur l'environnement (paysage, maillage vert, gestion des eaux ...) et la mobilité.

Considérant que les modifications à apporter au dossier sont telles qu'elles présentent un impact important sur les implantations, les gabarits, la conception des espaces publics et la densité, et qu'elles dépassent donc le cadre d'application de l'article 152quater de l'OOPU

**AVIS DEFAVORABLE**

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