

COMMUNE D'UCCLE
Service de l'Urbanisme
Place Jean Vander Elst, 29
B – 1180 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : ES/vp U 68F° 063
N/Réf : AVL/KD/UCL-4.22/s.388
Annexes : 1 dossier
Prescriptions CSC 2000 (pavement)

Mesdames,

Objet : UCCLÉ. Rue du Château d'Eau, 124. Demande de permis de lotir en trois lots.

En réponse à votre lettre du 6 mars 2006, en référence, reçue le 15 mars, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 22 mars 2006, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a formulé les remarques suivantes.

Le terrain concerné par la demande de lotissement est situé en bordure de la rue du Château d'Eau, dont une partie est classée comme site par arrêté du 27/03/03. La zone de recul prévue pour les habitations s'inscrit dans le périmètre classé alors que la zone de bâtisse proprement dite se situe dans la zone de protection du site.

Le terrain est divisé en trois lots, dont un déjà bâti avant le classement du site.

Pour mémoire, la rue du Château d'Eau est incluse dans le PPAS 29bis.

1. Périmètre classé : zone de recul et voirie

La CRMS rappelle que le classement portant sur « *la partie de la rue du Château d'Eau située à Uccle entre le Dieweg et la chaussée de Saint-Job ainsi que sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre* » comprend la voirie, en ce compris le muret et la haie qui longent les terrains à bâtir et la superficie dévolue à la zone de recul.

Le classement est motivé pour l'intérêt historique de la rue : « (...) *c'est un fragment du paysage campagnard ucclois qui est conservé. (...) Outre son incontestable intérêt de paysage historique, l'aspect du vieux chemin avec son pavage rustique présente également un intérêt exceptionnel par la diversité des pavés utilisés (provenance et époque).* »

L'intérêt scientifique est attesté par la présence d'une végétation spontanée et semi-naturelle sur les talus bordant le chemin et qui reflète la biodiversité du site.

Après examen du cahier des prescriptions d'urbanisme concernant le lotissement, la CRMS relève les points suivants :

Page 8/8 : chantier

La principale observation de la CRMS porte sur l'absence de mesures spécifiques prises pour préserver le site classé. Le plan de lotissement devrait, à cet égard, être plus précis que les prescriptions urbanistiques générales décrites dans le PPAS n°29bis-Clijveld.

En terme d'occupation du sol, le projet prévoit une densité de six logements maximum pour trois lots, ou de sept logements maximum si le lot 2 et 3 sont réunis, ce qui représente un besoin important en équipements divers.

La Commission attire votre attention sur le fait que la mise en œuvre du lotissement aura pour conséquence :

- le passage du charroi sur la voirie classée durant le chantier;
- l'ouverture de la chaussée et de la zone de recul pour l'installation des impétrants.
- L'aménagement de jardinets privatifs dans le site classé.

Pour parer à ces inconvénients, la CRMS demande de préciser les mesures spécifiques qui seront prises pour maintenir en l'état la voirie pavée actuelle (protection provisoire, limitation du tonnage des véhicules de chantier, etc.). Elle signale que la haie et le mur existants doivent être maintenus en place et protégés pendant les travaux.

Les accès au lotissement se feront par l'entrée existante. Les impétrants, situés de l'autre côté de la rue, seront regroupés et acheminés au droit de cette entrée vers le lotissement. Les travaux nécessaires pour alimenter chaque parcelle et les cheminements privatifs se feront en dehors de la zone classée.

Page 6/8 : zone de recul

- §3 : « *les zones de recul pourront également comprendre les emplacements de parcage nécessités par l'activité d'une activité libérale (...)* » : la CRMS ne peut approuver cette clause. Le site classé sera maintenu dégagé de tout véhicule.
- §4 : « *les matériaux seront des pavés de même nature que ceux de la voirie* » : la CRMS rappelle qu'il s'agit de pavés en pierre naturelle.
- §5 : la haie actuelle fait partie du classement et devra donc être maintenue et non « *implantée en retrait de 1,00m de la ligne séparatrice entre la propriété privée et la voie publique.* »

Page 7/8 : clôtures et plantations

- La CRMS insiste pour que le caractère rural brabançon du paysage soit préservé par un choix judicieux d'essences indigènes.

Voirie-trottoir-pavage-entretien

- §3 : le muret existant à front de voirie devra être maintenu dans sa totalité. (ce qui exclut tout nouvel élément de maçonnerie même bas).
- Les travaux en matière de pavement suivront les prescriptions du CSC 2000 (voir copie en annexe).
- A toutes fins utiles, la CRMS signale également qu'elle n'autorisera pas l'aménagement d'aires de stationnement dans le site classé.

2. Zone de protection : zone de bâtisse

La CRMS formule les recommandations suivantes en complément des prescriptions générales du PPAS n°29bis-Clijveld (dont l'article 9 portant sur les bâtiments et sites protégés) et celles qui accompagnent le plan de lotissement en question.

Parti architectural, gabarit, toitures, matériaux

- Page 4/8, point 5.6 : concernant le choix des matériaux dans la construction, la CRMS préconise l'emploi de matériaux durables et esthétiquement compatibles avec le site classé (ex : elle déconseille à ce titre l'emploi de châssis en PVC, etc.).
- Pages 5-6/8 : la CRMS conseille de reporter les éventuels velux, verrières et panneaux solaires sur les versants non visibles depuis la rue.

Page 7/8 : zone de cours et jardins

- §5 : l'aménagement de piscines éventuelles ne sera pas perceptible depuis le site classé.

Veillez agréer, Mesdames, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président