

Monsieur Albert GOFFART  
Directeur A.A.T.L. – D.U.  
Région de Bruxelles-Capitale  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 16/LPFU/183446  
DMS : ED/2311-0076/01/2007-272-PR  
N/réf. : AVL/ah/UCL-2.41/s430  
Annexe : 1 dossier comprenant 5 plans + doc A3

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

**Objet : UCCLE. Rue Engeland / chemin du Puits – plateau Engeland. Demande de permis de lotir. Avis conforme.**

En réponse à votre courrier du 19 février 2008 sous référence, réceptionné le 21 février dernier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 5 mars 2008 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis conforme **défavorable**.

Le projet amendé ne rencontre pas les remarques que la C.R.M.S. avait formulées en sa séance du 25/01/06, et qui étaient destinées à renforcer la protection de la zone verte de haute valeur biologique jouxtant le terrain à lotir. Depuis 2006, aucune modification significative n'a été apportée à la densité du bâti et des problèmes subsistent quant aux distances entre les constructions et le site classé et par rapport à la gestion de l'hydrologie. Le site du plateau Engeland étant en cours de classement, la C.R.M.S. ne peut donc souscrire au projet, tel qu'il se présente aujourd'hui.

Pour rappel, la demande de permis unique concerne un terrain délimité par la rue Engeland, le chemin du Puits et la ligne de chemin de fer Halle – Schaerbeek. Enclavé dans le site protégé du plateau Engeland, il est en grande partie inscrit au PRAS comme zone d'habitation tandis que la partie nord du terrain y est définie comme zone verte de haute valeur biologique (ZVHVB). Deux parties situées à l'ouest y sont reprises comme zones vertes : elles seraient cédées à la commune pour y aménager des espaces publics ainsi que des emplacements de parkings (voir ci-dessous à propos du stationnement dans ces zones).

La procédure de classement du plateau Engeland a été entamée par arrêté du 29/03/2007. Pour optimiser la conservation à long terme de la ZVHVB, le périmètre de classement comprend, outre cette zone même, une bande de terrain de 20 m de large qui émerge de la zone d'habitation du PRAS. L'ensemble du terrain à lotir est, pour le reste, compris dans la zone de protection du site. Le terrain à lotir étant partiellement inclus dans la zone classée, la Commission est amenée à émettre un avis conforme sur le projet.

**La densité du bâti** (avis indicatif)

L'examen comparatif des prescriptions révèle que les modifications apportées au projet depuis 2006 sont peu significatives.

	2006	2007-2008
densité	26 log / ha	26 log / ha
P/S maximal	0,436	0,440
P/S maximal, hors lots E, F, G	0,784	0,784
emprise max des constructions	14,56 %	12,59 %
nombre de logements	298	298
nombre de lots	80	76

Bien que le nombre de lots ait été réduit (de 80 à 76) et que le gabarit de certains immeubles ait été restreint (notamment des lots B2, B3, B4), le nombre de logements ainsi que le P/S sont restés inchangés ; le P/S hors zones vertes (lots E, F, G) serait de 0,781, ce qui semble excessif à proximité d'une ZVHVB. Pour rappel, le P/S de cités-jardins comme Le Logis-Floréal est de ca. 0,3.

Pour les lots B2 à B4, D1 et D2 implantés à proximité du site classé, les gabarits proposés sont toujours de R+2+T, soit 3 niveaux plus, selon toute probabilité, 1 niveau de logements sous comble (coupes 16/19 et 17, doc. PLU20/6 et PLU20/7).

**La Commission demande donc de diminuer de manière significative le gabarit des immeubles, en particulier sur le pourtour de la ZVHVB. Elle préconise des gabarits et un P/S inférieurs à ceux de la zone jouxtant l'urbanisation existante, de manière à opérer une réelle transition entre les quartiers urbanisés et la ZVHVB.**

Si le gabarit de certaines constructions a été réduit, des parties enterrées (essentiellement destinées aux garages) apparaissent néanmoins sur les nouveaux plans (prescription 3.1.7.). Même si les constructions souterraines ne sont pas prises en compte dans le calcul du P/S, elles augmentent de manière considérable l'occupation et l'imperméabilisation du terrain, ce qui aura inévitablement un impact sur le site classé. Ceci constitue un argument en plus pour réduire les gabarits tel que proposé ci-dessus.

**La zone de transition** (avis conforme)

Selon les plans, une zone non aedificandi de 20 à 25 m sépare la ZVHVB de l'arrière des façades. Celle-ci s'ajoute à la zone de *lisière* qui, selon les plans, est comprise dans la ZVHVB. Les deux bandes de terrain sont comprises dans le périmètre de classement.

Dans son avis du 26/01/2006, la C.R.M.S. avait insisté sur l'existence d'une bande de transition devant servir de limite progressive entre la ZVHVB et la future zone des cours et jardins. Elle demandait que la zone en question – dont la largeur est déterminée par le risque de chute d'un arbre haut d'une vingtaine de mètres – soit considérée comme une lisière au sens écologique du terme et gérée comme telle. Une zone de 7 m au minimum devait encore la séparer des constructions.

Or, selon les plans actuels, la zone non constructible de 20 à 25 m compris dans le classement se voit subdivisée en une *zone de transition* (de 8 m à 13 m de large) et une *zone de cours et jardins* (PLU 03) ou une *zone de jardins privés* (PLU04ter). Les cours et jardins seraient donc situés dans le site classé, ce qui est inacceptable sur le plan patrimonial car il est illusoire et ingérable de restreindre l'utilisation des jardins privés. Suivant les prescriptions littérales (§

3.2.2.7 relatif aux lots B2 à B4, D1 et D2 concernés), la zone de cours et jardins « consacrée à l'aménagement de surfaces principalement engazonnées » autorise aussi l'aménagement de terrasses de superficie restreinte et les dispositifs relatifs au traitement des eaux. La zone de transition serait séparée du site protégé par une clôture de 2 m de haut et un fossé avec drain dispersant ferait la limite entre la zone de transition et des jardins privés.

***La Commission ne peut approuver qu'une partie de la zone classée soit, de fait, affectée aux jardins privés, ni que des dispositifs tels que la clôture ou le drainage ne soient réalisés dans le site classé.***

***Selon le projet, la limite de bâtisse se confond avec la limite du classement. La Commission estime qu'il est nécessaire d'implanter les nouvelles constructions en recul de la limite de classement en manière telle que les jardins privés puisse être aménagés entre les constructions et la limite de classement (donc en dehors du site classé).***

Même si une certaine distance semble respectée par rapport à la ZVHVB, les lots M5, M6, M7, M8 et M24 se situent dans le périmètre de classement tout comme, sur une partie de son tracé, la voirie principale au départ des avenues de la Gazelle et de l'Hélianthe. ***La Commission demande d'aménager l'ensemble de la zone urbanisée en dehors du périmètre de classement. Les plans devront être adaptés dans ce sens.***

***Quant aux plantations, elle demande de privilégier des essences indigènes dans la zone de transition, conformément aux indications de la DMS, à qui la liste des plantations devra être soumise pour approbation.***

**La récupération des eaux** (avis conforme)

Le plateau Engeland étant compris dans « l'impluvium » du Kinsendael, le projet propose plusieurs solutions pour résoudre le déficit de recharge de la nappe qui alimente le réseau hydrographique en aval du plateau Engeland et qui alimente la zone humide classée susmentionnée. Il s'agit de la récolte des eaux pluviales des toitures et des eaux de ruissellement des terrasses, de leur traitement et de leur réutilisation éventuelle. Les dispositifs de lagunage et d'infiltration des eaux pluviales issues de la voirie, des toitures et du trop-plein des citernes seraient implantées dans la zone classée en limite nord du lotissement (plan PLU03 et coupe 2 du document PLU20/1).

La C.R.M.S. répète les objections qu'elle avait émises en 2006. Les dispositifs de lagunage et d'infiltration des eaux de ruissellement issues des toitures, des terrasses et de la voirie partent d'un bon principe, mais leur mise en œuvre correcte, leur efficacité, leur gestion adéquate et leur durabilité ne sont nullement garanties. ***La Commission ne s'oppose pas au principe des interventions proposées mais, faute d'exemples de réalisations similaires ou de preuves de l'efficacité des dispositions prévues, elle ne peut les approuver dans l'état actuel du dossier. La mise en œuvre éventuelle du lagunage et des dispositifs annexes étant insuffisamment documentée, la Commission ne peut approuver cette partie du projet dans l'état actuel du dossier. Elle demande de compléter le dossier à cet égard.***

**L'aménagement des espaces publics** (avis indicatif et conforme concernant les chemins vicinaux)

***La Commission déplore que l'organisation spatiale du lotissement n'exploite pas davantage les caractéristiques topographiques du terrain. Sa bonne intégration dans l'environnement du plateau Engeland constituerait pourtant un atout et une plus-value pour le projet et***

**permettrait de concilier le projet d'urbanisation avec la conservation du site protégé, aussi bien sur le plan visuel qu'en ce qui concerne les aspects hydrauliques.** Or, l'aménagement qui est actuellement proposé est structuré par la présence d'une large voirie dont le tracé, ainsi que l'articulation des places publiques, semble essentiellement déterminée par des impératifs de circulation.

**La Commission estime qu'il s'agit d'une occasion manquée pour le développement du nouveau quartier. Elle demande d'en revoir l'aménagement paysager en tenant compte des remarques suivantes.**

- Les coupes et les plans montrent que les interventions prévues nécessitent des travaux de remblai et de déblais importants et donnent lieu à une très forte minéralisation du plateau ; elle demande de réduire l'impact du projet sur ces points.
- Selon la Commission, la largeur de la voirie principale semble hors échelle par rapport aux aménagements prévus et elle suggère d'en réduire l'impact sur le site.
- Elle demande également d'opter pour des matériaux nobles s'intégrant mieux dans le site environnant que les pavés et dalles de béton, le revêtement hydrocarboné ou gravier dolomitique qui ont été choisis.
- Les places publiques qui figurent sur les plans semblent résulter du plan de circulation dans le lotissement. Réalisés sous forme de plateaux reliés par des escaliers, ils concourent à l'aspect minéralisé du site au lieu de tirer parti de ses caractéristiques paysagères.
- En plus de la voirie principale, deux accès piétonniers sont actuellement prévus. Traversant des zones de parking (zones P3 et P7), ces accès ne mettent pas le nouveau quartier en valeur et vont à l'encontre de sa bonne intégration dans le tissu urbain existant.
- Selon les prescriptions littérales (3.1.7.), au moins 165 emplacements de parking devraient être prévus dans les zones d'espaces publics à céder à la Commune. **La Commission rappelle que ces terrains sont inscrits au PRAS comme zones vertes. Elle demande donc de se limiter à l'aménagement d'espaces publics à l'exclusion de parkings qui n'ont pas de raison d'être.**

Enfin, le projet (plan PLU 11) prévoit également le déplacement pur et simple de trois sentiers vicinaux numérotés 124, 125 et 126 dont le tracé interfère avec le projet de lotissement.

**La Commission s'oppose au déplacement des chemins vicinaux existants dans les parties classées. En ce qui concerne le périmètre du lotissement, elle demande d'y intégrer ces chemins de manière aussi logique et soignée que possible.** Bien que le § 3.2.2.10 des prescriptions littérales établisse des règles strictes dans le cas d'un « passage piéton public sur propriété privée », le tracé alternatif en projet du sentier 125 est particulièrement chaotique, avec ses détours, angles droits, revêtements variés et même volées d'escaliers. **Les plans doivent être revus à cet égard de manière à ce que tout sentier modifié dans son tracé ou sa configuration soit réaménagé pour permettre l'accès aisé à tous les piétons ainsi qu'aux PMR tout en épousant les formes naturelles du terrain.**

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO

J. DEGRYSE

Secrétaire

Président

c.c. à : A.A.T.L. – D.M.S.