

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

**Commission de concertation**

**séance du 15/07/2020**

**objet n° 06**

**Dossier PL-584- 2019 - Enquête n° 117/20**

**Demandeur : Monsieur Serge GOBLET**

**Situation : Rue Geleytsbeek, 218**

**Objet : démolir une maison et créer 8 lots (5 lots pour maisons unifamiliales et 2 lots pour appartements) en vue de construire 8 logements**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° PL-584- 2019 introduite le 23/04/2019 par Monsieur Serge Goblet et visant à démolir une maison et créer 8 lots (5 lots pour maisons unifamiliales et 2 lots pour appartements) en vue de construire 8 logements sur le bien sis rue Geleytsbeek, 218;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :**

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n°0.5 du plan régional d'affectation du sol, en matière de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3000m<sup>2</sup>;
  - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot;
  - application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;
  - application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :  
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
  - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - non-respect de l'article n°5 - hauteur de la façade d'une maison mitoyenne qui prescrit "*la hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée*", en ce que la nouvelle façade avant de la construction à l'alignement en voirie est plus haute que les deux façades de référence;
    - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës*", en ce que la nouvelle construction à l'alignement en voirie est plus haute que les deux bâtiments mitoyens de référence;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/06/2020 au 23/06/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *la destruction d'un intérieur d'îlot, zone de transition écologique;*
- *trop de suppression d'arbres;*
- *contraire à la déclaration de politique générale de janvier 2019 de la Commune d'Uccle;*
- *dégradation du cadre de vie;*
- *l'imperméabilisation provoque des risques d'inondations et de pollution de la nappe phréatique;*
- *quartier déjà densément peuplé dû aux immeubles, séniories, le Lycée Français et nombreux lotissement de ces dernières années;*
- *saturation au niveau de la circulation (seule voie d'accès) et aggravation de l'état de la voirie;*
- *encombrement des places disponibles de parking;*
- *aggravation de la pollution;*
- *aggravation des pollution sonores;*

- rien ne justifie la construction d'une route au niveau d'une servitude de passage ancienne;
- crainte d'une route qui rejoint le Lycée Français;
- crainte d'une continuité de constructions dans cet intérieur d'îlot;
- stop aux trop nombreux projets immobiliers;
- les constructions voisines en intérieur d'îlot n'ont été autorisées que parce qu'elles étaient grevées d'une servitude et avait déjà rencontré l'opposition des voisins;
- l'accès vers l'intérieur des parcelles doit se faire via la démolition d'un bâtiment existant non vétuste, ce qui est dommage;
- manque de cohérence entre un immeuble de plusieurs logements au sein d'une rue comportant des maisons unifamiliales;
- terrasses de l'immeuble au niveau des chambres des maisons voisines;
- l'aménagement de 5 emplacements de parking à proximité des parcelles voisines est inacceptable;
- intrusion des véhicules en intérieur d'îlot;
- P/S des maisons en intérieur d'îlot trop important;
- Le projet couvre trop largement le sol;
- Documents manquants sur la plate-forme Open-Permit;
- La demande ne porte pas sur la création d'une voie de communication (non pertinent);
- Le projet ne tient pas compte de la déclivité du terrain;
- Les dérogations sont non justifiées;
- Non respect du PPAS n°50 (non pertinent, ce PPAS concerne Hamoir-Observatoire et la parcelle n'est pas couverte par un PPAS);
- Retraits trop peu importants;
- Architecture triste et sombre des années 80 et peu semblable au bâti existant;
- propositions :
  - maintien des arbres plus âgés;
  - minimiser les voiries d'accès;
  - maintenir une profondeur de 10m pour les jardins;
  - reculer les voiries d'accès des parcelles mitoyennes;
  - Isoler chacune des constructions;
  - Limiter le P/S à 0.35 pour chacun des lots;
  - Conserver l'immeuble à rue;

**Considérant que la chronologie est la suivante :**

23/04/2019 : dépôt de la demande;

08/10/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/11/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

09/06/2020 au 23/06/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

**Vu les avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :**

- l'avis du Service Vert joint à la demande;
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 20/03/2020 et joint à la demande;

**Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir :**

- l'avis de Vivaqua émis le 07/11/2019 et joint à la demande;

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel, mais accueille également le Lycée français, équipement d'importance situé au Sud-Est de ce très grand îlot;
- Dans ce quartier, la rue Geleytsbeek est bâtie de maisons unifamiliales et de quelques immeubles;
- Les jardins des constructions de la rue Geleytsbeek (côté pair) sont très profonds;
- Un ensemble de parcelles (219w, 219w2, 218v2, 218z2, 218m2) présentent une pente ascendante depuis la voirie et est accessible à droite du bâtiment n°218 composé d'un bâtiment principal et d'un volume de garage datant du début du XX<sup>ème</sup> siècle;
- Dans l'environnement immédiat, à droite du n°222, une servitude de passage parallèle à la rue Papenkasteel et desservant des terrains non bâtis il y a quelques années a permis la construction de 5 maisons unifamiliales de gabarit R+1, et ce développement a été entamé vers le milieu des années 2000;
- Depuis ces parcelles en intérieur d'îlot, l'arrière de ces maisons sont fortement visibles;

- L'ensemble des parcelles concernées par la demande, sont entièrement verdurisées et comportent quelques arbres à haute tiges;

**Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

- Le programme du permis de lotir en 8 lots prévoit :
  - La démolition du bâtiment existant, y compris le garage, à front de voirie;
  - La reconstruction d'un bâtiment à front de voirie pour deux lots de logements de type « appartements »;
  - L'aménagement de 5 lots pour des maisons unifamiliales en intérieur d'îlot;
  - Un lot destiné à la voirie et ses équipements, tels que la voirie privée, des carports, des abris vélos, noues et espaces verts, et ce en copropriété;
- Le lotissement comporte dans son ensemble 7 logements;
- Sur une superficie totale de 3748 m<sup>2</sup>, 1131 m<sup>2</sup> sont dédiés aux espaces communs, y compris la voirie privative et 2617 m<sup>2</sup> sont dédiés aux lots privatifs;
- 5 lots sont consacrés à des maisons unifamiliales et 2 lots à des appartements de deux chambres;
- Le taux maximal d'emprise projeté est de 21% au total et le rapport P/S est limité à 0,45;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme :
  - l'ensemble lots de A à G (bâtiment à front de voirie et maisons unifamiliales en intérieur d'îlot) sont consacrés en affectation principale à du logement;
  - ces lots peuvent accueillir une affectation secondaire de bureaux, d'activité de production de biens immatériels ou de locaux pour des professions libérales, médicales ou paramédicales, et ce pour autant que cette affectation secondaire soit l'accessoire de la résidence principale ou pour l'un des associés et que la superficie consacrée à l'affectation secondaire soit inférieure à 25% par logements;
  - la démolition du bâtiment à front de voirie, bien que le reportage photographique n'indique aucune caractéristique patrimoniale, ne peut être acceptée considérant la cohérence du groupement de maisons ouvrières existant ainsi que son intérêt historique et urbanistique ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les gabarits proposés, sont cohérents avec l'environnement et le contexte bâti environnant;
  - en effet les limites de bâtisse se conformes aux limites mitoyennes et garantissent l'aménagement de jardins agréables;
  - les gabarits des maisons en intérieur d'îlot sont limités afin de respecter les hauteurs environnantes tout en se maintenant inférieur en hauteur;
  - l'ensemble des 5 maisons se raccordent linéairement par une continuité au niveau des toitures et tout en respectant le dénivelé naturel du terrain;
  - le bâtiment avant (lot A et B) a un gabarit limité à R+2 et doit laisser impérativement un passage d'une hauteur de 4,30m sur une largeur de 4m afin de garantir le passage des véhicules de secours;
  - ce bâtiment, présente quant à lui, des dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - la demande prévoit des toitures plates et végétalisées pour celles de plus de 100m<sup>2</sup>;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les limites sont constituées de haies d'une hauteur maximale d'1,80m entre les zones de cours et jardins et maximum 0,50m autour des zones de recul. Entre les jardins, et avec accords préalables des parties, les clôtures entres jardins peuvent être supprimées;
  - au niveau des limites, tout claustra en élément dur est interdit;
  - à proximité des bâtiments, les prescriptions littérales, prévoient la possibilité de planter des arbres dont la hauteur est inférieure à 12 mètres;
  - à l'alignement de la voirie privée, il est imposé la plantation d'arbres à développement étroits;
  - considérant le développement des arbres à développement de couronne fastigié ou colonnaires, il y a lieu de prévoir préférentiellement des arbres palissés limités à une hauteur de 4 mètres;
  - les modifications du sol sont autorisées uniquement pour la construction de la voirie privée, la demande prévoit de maintenir le niveau du sol existant pour la construction des maisons en intérieur d'îlot;
  - les abris de jardins ne sont pas autorisés hors de la zone constructible, le solde du jardin doit au moins comporter 50% de perméabilité;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - il est prévu 5 emplacements de parcage à l'air libre, en about de l'accès vers la parcelle en intérieur d'îlot, dont 2 pour les appartements du nouveau bâtiment à front de voirie;

- considérant leur positionnement au niveau de l'intérieur d'îlot et à proximité des jardins et principalement du jardin du n°216, ils ne peuvent être envisagés en raison de leur impact sur l'environnement en termes de nuisances;
- il est également prévu des emplacements de parcage au sein de carports dans la zone bâissable des lots C à F;
- pour l'ensemble des lots, il est prévu obligatoirement un emplacement de parcage par habitation;
- des emplacements vélos sont localisés au niveau de l'accès à front de voirie, au nombre de deux emplacements par habitations;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la forte perméabilité du terrain, l'aménagement d'une noue, combiné au placement de citernes de rétention et de récupération des eaux pluviales au niveau de chaque lots, permettent une meilleure temporisation du rejet des eaux pluviales au sein de l'égout et permettent une bonne gestion et ce conformément au RCU en matière de récupération et de gestion des eaux pluviales;
  - chaque lot est pourvu d'une citerne de rétention d'une capacité de 3.000 litres;
  - chaque maison unifamiliale comporte une citerne de récupération des eaux pluviales, à usage domestique, pour l'arrosage du jardin, le nettoyage, et d'une capacité de 5.000 litres;
  - pour l'immeuble à front de voirie, les deux logements sont pourvus d'une citerne de récupération des eaux pluviales et dont le trop-plein sert également à des fins domestiques et d'une capacité de 2.500 litres;
  - l'infiltration est favorisée via la mise en place d'une noue paysagère;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - en ce qui concerne les locaux communs, il est prévu des cabines à haute-tension et de détente gaz intégrés au bâti ou enterrés, des locaux réservés aux poubelles, encombrants et matériel d'entretien sont intégrés dans le local commun du lot H, situé à front de voirie;
  - toute publicité est interdite, sauf les panneaux immobiliers et les panneaux de chantier;
  - l'exercice d'une profession libérale pouvant être envisagée, des enseignes se rapportant à l'activité peuvent être autorisées, pour autant qu'elles ne dépassent pas 0,25 m<sup>2</sup> par enseigne et qu'elles soient limitées à une enseigne par activité;
  - les enseignes lumineuses, palissades et panneaux sur les murs pignons, sont interdits;
  - les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture, et à placer dans le plan de la toiture et au niveau des toitures plates, de sorte à rester invisibles pour l'ensemble de l'intérieur d'îlot et en voirie;
  - la façade avant du bâtiment avant est traitée, pour les deux lots, dans un même matériau et avec le même caractère architectural;
  - les façades et toitures des bâtiments en intérieur d'îlot privilégient des tons et matériaux similaires, tout en interdisant les matériaux vernissés et les toitures en acier;

**Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :**

- 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>) et 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - considérant l'impact environnemental significatif d'un projet de construction en intérieur d'îlot ;
  - considérant la circulation automobile en intérieur d'îlot, l'augmentation de la densité, l'impact sur l'environnement et la tranquillité, les relais de la biodiversité, les îlots de chaleur, la demande n'est pas acceptable ;
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - la démolition de l'immeuble existant comportant du logement est au bénéfice d'un immeuble comportant deux nouveaux logements;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
  - Considérant l'intérêt urbanistique et historique de l'ensemble des maisons à front de voirie, la démolition n'est pas acceptable ;
- dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
  - les dérogations, autant au niveau de la hauteur de façade que de la hauteur du bâtiment sont significatives en raison d'un fort dépassement, combiné à un décrochement significatif de l'alignement;

- afin de minimiser la dérogation, autant de l'impact du dépassement lié à une implantation plus en recul du bâtiment mitoyen de droite (n°220), la hauteur sous plafond de 2,80 mètres prévue pour chacun des plateaux peut être réduite de 20 cm, et le dernier étage peut être implanté en recul, soit en respectant un alignement rejoignant les deux alignements des maisons mitoyennes de droite et de gauche, soit en prévoyant un retrait d'au moins 2 mètres;

**Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;**

**Considérant que la démolition du bâtiment existant n'est pas acceptable ;**

**Considérant que rien ne justifie l'impact significatif au sein de l'intérieur d'ilot ;**

**Avis DEFAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus