

COMMUNE D'UCCLE
Monsieur M. COOLS
Echevin de l'Urbanisme
Place Jean Vander Elst, 29
1180 UCCLE

V/Réf. : U11/F638
N/Réf. : AVL/ah/UCL-4.25/s506
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur l'Echevin,

Objet : UCCLE. Avenue du Manoir, 49-51 / angle avenue Kamerdelle. Demande de lotissement de deux parcelles en trois lots.

Dossier traité par Mme Ch. Lescot.

En réponse à votre lettre du 30 août 2011 sous référence, réceptionnée le 1^{er} septembre, nous avons l'honneur de vous communiquer qu'en sa séance du 7 septembre 2011 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis **favorable sous réserve**.

Elle demande d'inclure au plan toutes les garanties requises pour la bonne conservation du Crabbegat et de préciser quels renseignements devront être fournis à cet égard dans les futures demandes de permis d'urbanisme (abords du chemin classé et interventions prévues sur la crête du talus). Les prescriptions sur la reconstruction éventuelle du lot 2 gagneraient également à être reformulées.

La demande concerne la division en trois lots de deux parcelles situées aux numéros 49 et 51 de l'avenue du Manoir. Actuellement occupée par une villa, la parcelle n° 51 forme l'angle avec l'avenue Kamerdelle. La demande prévoit de 'détacher' la partie arrière des parcelles (les futurs lots 2 et 3 donnant vers l'avenue du Manoir) pour délimiter un terrain à construire orienté vers l'avenue Kamerdelle (lot 1). Cette zone à caractère boisé est mitoyenne au chemin du Crabbegat, classé par arrêté du 05/07/1989 et situé en contrebas. L'ensemble des terrains est compris dans la zone de protection de la maison Génicot située 22, avenue Kamerdelle.

Le plan de lotissement s'inscrit dans le projet de construction d'une villa – projet en cours d'instruction depuis début 2010 – sur le terrain qui correspond au futur lot 1. La demande de permis d'urbanisme de cette villa avait fait l'objet de deux avis de la CRMS formulés en ses séances du 26 mai et du 8 septembre 2010. Une visite sur place intermédiaire avait eu lieu le 20 août 2010 avec les représentants de la CRMS. Depuis, le traitement du dossier a été différé par la Commune en attendant l'élaboration d'un plan de lotissement.

Ce plan, qui constitue la présente demande, permet la construction sur le lot 1 de la villa projetée, selon les plans amendés en août 2010. Il prévoit également une nouvelle construction sur le lot 3, aujourd'hui non-occupé.

La Commission souscrit à cette démarche et formule les remarques suivantes.

Lot 1

Le lot 1 présente une forte déclivité et forme une butte à partir l'avenue Kamerdelles pour redescendre vers la rue du Crabbegat. Conformément à la demande de permis d'urbanisme précédemment introduite à la Commune, la zone constructible prévue dans le plan de lotissement, pénètre très loin sur le terrain par rapport à la profondeur des constructions riveraines qui bordent le chemin classé. La Commission avait regretté cette option car cette implantation aura inévitablement un impact tant matériel que visuel sur le chemin. Pour cette raison, elle avait souscrit au principe de recréer la crête du talus (niveau 17.00 à 18m) de manière à réduire au maximum l'impact de cette nouvelle construction sur le Crabbegat.

Etant donné les problèmes d'érosion et de ravinements dont souffrent déjà actuellement les talus du chemin classé, et vu l'option qui avait été retenue de restituer la crête du talus, la CRMS demande que cet aspect soit intégré dans le plan de lotissement. L'interface avec le Crabbegat constitue, en effet, un défi important à la densification des terrains situés à proximité du site classé et doit impérativement faire l'objet de mesures urbanistiques spécifiques et adéquates. Par conséquent, la CRMS préconise d'intégrer des indications précises à cet égard dans les prescriptions urbanistiques du plan de lotissement.

- Celles-ci stipulent les conditions auxquelles devront répondre les futures demandes de permis d'urbanisme. ***Pour ce qui concerne le lot 1, la Commission demande d'y intégrer l'obligation de réaliser une étude de stabilité approfondie permettant d'évaluer l'impact de toute construction future sur le site classé de manière à garantir sa bonne conservation. Des solutions concrètes et abouties devront être apportées à la réfection de la crête du talus dans la cadre de la demande de permis d'urbanisme (poussées des terres, techniques de mise en œuvre compatibles avec le site classé, etc. à étudier par un bureau de stabilité).***
- Au niveau des plantations (3.13.2), la Commission préconise de ***recourir à la création de bosquets au sommet du talus ou d'une haie sauvage***, ce qui serait nettement préférable à la plantation d'une haie linéaire car mieux adapté au contexte paysager du Crabbegat.
- Le cas échéant (modification de l'équilibre naturel du talus), la demande concernant le lot 1 devra être introduite selon la procédure du permis unique.

Lots 2 et 3

Conformément aux dispositions du PRAS, le présent projet prévoit de maintenir, voire de renforcer la fonction logement, les trois lots étant affectés au logement (maisons unifamiliales ou 'villas à appartements'). Pour cette raison, ***la CRMS recommande de retirer des prescriptions particulières la possibilité prévue dans le point 6.2 de démolir la villa « sans qu'une nouvelle construction s'y implante ».*** Il serait, en effet, incohérent sur le plan urbanistique de densifier l'occupation des lots 1 et 3 mais de permettre la démolition du lot 2 pour le laisser sans occupation. Ceci serait d'autant plus regrettable qu'il s'agit d'une parcelle d'angle qui occupe un lieu stratégique dans le quartier.

En conclusion, la Commission approuve la demande dans son principe mais elle invite la Commune à préciser les prescriptions du plan de lotissement dans l'objectif de conserver et requalifier concrètement la partie du Crabbegat mitoyenne au lotissement, ce qui n'est actuellement pas le cas : dans le projet, la présence du site classé n'est à aucun moment mentionnée. La Commission demande également de prévoir une gestion urbanistique cohérente sur les lots 2 et 3.

Veuillez agréer, Monsieur l'Echevin, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme M. MURET
- A.A.T.L. – D.U. : M. M. BRIARD