

S.P.R.B.
BRUXELLES DEVELOPPEMENT
URBAIN
Direction des Monuments et des Sites
Monsieur Thierry WAUTERS,
Directeur
C.C.N. – Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 – BRUXELLES

V/réf. : DU :16/PFU/555758
DMS :BC/2311-0040/09/2015-162PR
N/réf. : AVL/AH/UCL-3.40/s.581
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : UCCLE. Rue du Château d'Eau / angle chaussée de Saint-Job. Demande de permis unique portant sur la réalisation d'un ensemble de logements. Avis conforme.
Dossier traité par B. Campanella – cellule sites DMS et A. Collet - DU

En réponse à votre courrier du 21 décembre 2015 sous référence, nous vous communiquons **l'avis conforme favorable sous réserve** émis par notre Assemblée en sa séance du 6 janvier 2016, concernant l'objet susmentionné.

LA DEMANDE

L'arrêté du 27/03/2003 classe comme site la voirie de la rue du Château d'Eau, chemin pavé de 2,5m de large situé dans la partie rurale de la commune d'Uccle. Le périmètre de classement comprend également deux zones de 10m de large qui longent le chemin de part et d'autre. Sa zone de protection est composée des deux bandes de 10 m qui s'étendent au-delà du périmètre de classement. A noter que la demande introduit une confusion entre le « périmètre de classement » et la « zone de protection ». Ces fautes matérielles devraient être corrigées.

La demande vise la réalisation d'un ensemble de 8 immeubles-villas comprenant 34 logements. Ils seront implantés sur un actuel terrain de culture en forte déclivité, qui forme l'angle de la chaussée de Saint-Job avec la rue du Château d'Eau. Les immeubles de logements seraient regroupés autour d'une voirie centrale aménagée en cul de sac et donnant accès aux parkings souterrains prévus sous les bâtiments, à cette fin regroupés par deux au niveau des sous-sols. L'aménagement de la zone classée située du côté est consiste à prolonger et à élargir la bande plantée du talus et au bord de l'ancienne voirie pavée. Cet espace vert serait communautaire et serait entretenu par la copropriété.

Le terrain est régi par deux plans urbanistiques, à savoir :

- le PPAS Clijveld adopté par arrêté du 12/07/2007 ainsi que
- le permis de lotir autorisé par permis du 29/08/2013.

Le CRMS s'était prononcée à plusieurs reprises dans le cadre des deux procédures (avis du 6/01/1999, du 7/12/2005 et du 5/03/2008 sur le PPAS ainsi que du 19/01/2011 et du 09/01/2013 sur le permis de lotir).

REMARQUES GÉNÉRALES

Le projet répond globalement aux différentes remarques patrimoniales qui avaient été formulées par la CRMS sur les moutures précédentes du projet, notamment pour garantir une distance de 1.5m minimum entre les immeubles et le site classé. L'aménagement d'une bande arbustive et arborée continue le long de la parcelle bâtie pourra contribuer à la bonne conservation du site ainsi qu'à la préservation de son intérêt patrimonial et paysager.

La CRMS rend donc un avis conforme favorable sur la demande, sous réserve d'intégrer certaines adaptations aux choix des essences ainsi qu'au mode de gestion et de gérer la présence de plantes invasives.

La Commission formule également les remarques urbanistiques suivantes sur les principes d'aménagement retenus par le projet.

- L'importance donnée par le projet à la nouvelle voirie et à son raccord avec la chaussée est disproportionnée par rapport au statut qu'aura le nouvel espace public. Etant conçue comme une voie sans issue, celle-ci sera d'un intérêt purement local. Elle devra donc adopter un statut moins important que celui de la rue du Château d'Eau qui forme un axe de liaison entre la chaussée de Saint-Job et le Dieweg. L'îlot directionnel prévu pour raccorder la nouvelle voirie à la chaussée devra également être simplifié, voire supprimé et son impact spatial devra être réduit au strict nécessaire.
- Pour renforcer le maillage urbain et dans la logique du Plan Piéton Stratégique approuvé par le Gouvernement bruxellois en 2013, un sentier piéton devrait être aménagé entre l'extrémité de la nouvelle voirie et la rue du Château d'Eau. Le chemin devrait adopter un caractère confidentiel, sans porter préjudice à l'intérêt paysager de la zone classée mais tout en permettant une liaison aisée avec la rue classée.

AVIS CONFORME SUR LES INTERVENTIONS PRÉVUES DANS LE PÉRIMÈTRE DE PROTECTION

La haie arbustive existante (environ 50 m depuis la limite haute de la parcelle) est composée notamment d'aubépine et d'érable champêtre et/ou sycomore mais aussi de Fallopia japonica (plante invasive). Le projet prévoit de maintenir cette section intégralement.

Cette proposition est acceptable à condition de prévoir une gestion adéquate pour éradiquer l'invasif.

Les différentes essences de ligneux devront être maintenues en port libre ou être traitées en taillis et non en haie architecturée comme proposé. La largeur de la bande arbustive devra au moins atteindre 8 m, mesurés depuis le bord de la rue du Château d'Eau.

Le reste de la bordure de la rue du Château d'Eau (environ 75 m au même niveau que la voirie) sera planté dans la terre actuellement cultivée pour prolonger la haie. Le projet prévoit des plantations d'essences sélectionnées dans le relevé floristique de la DMS de 2007 sur une profondeur de 2m pour

une partie taillée et un écran arbustif libre à l'arrière sur les 8 m restant. Les essences arbustives proposées (érable champêtre, aubépine, cornouiller, prunelier, noisetier, viorne et charme) sont globalement compatibles avec la reformation d'une végétation caractéristique des chemins creux brabançons. Ici aussi, **le port libre devra être généralisé et une vraie lisière sera aménagée et entretenue.**

En ce qui concerne *le choix des essences*, l'érable negundo constitue une essence non indigène dont le bois est très cassant, ce qui la rend inadaptée à une localisation en zone de voirie ou à proximité d'habitations. **Il pourrait être remplacé par du tilleul (*Tilia cordata*) et / ou du robinier (*Robinia pseudoacacia*). Le choix de l'orme champêtre nécessitera de recourir à une variété tolérante à la graphiose.** Le dossier devra être adapté en ce sens.

En aucun cas, *le chantier* ne pourra avoir une incidence négative sur le site classé. Selon l'architecte, le terrassement des fondations fera l'objet d'une fouille blindée, ce qui devrait normalement assurer l'absence d'incidence. Ce point devra être précisé dans les conditions de délivrance du permis. **Une demande de permis de chantier en bonne et due forme devra également être soumise à l'approbation préalable de la DMS.** Aucun passage d'engins lourds ou dépôt de matériaux ne sera autorisé dans l'emprise du site classé. Une clôture de chantier est d'ailleurs prévue par le demandeur pour protéger les zones plantées à conserver. Elle devra être généralisée sur l'ensemble du site classé.

REMARQUE GÉNÉRALE SUR LA BONNE CONSERVATION DE LA RUE DU CHÂTEAU D'EAU

Enfin, l'attention des instances concernées est attirée sur le fait que la rue du Château d'Eau présente à certains endroits des déformations importantes auxquelles il conviendrait que la Commune remédie. Le chantier de construction sis de l'autre côté de la rue semble avoir entraîné une dégradation et une modification significative du relief. La Commission demande de rester attentif à ce point et de veiller à y remédier.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie : **DMS : B. Campanella**
DU : A. Collet