

PPAS Groeselenberg Uccle

Rapport sur les incidences environnementales

Note explicative

Version définitive

Commune d'Uccle
Place Jean Vander Elst 29
1180 Bruxelles

Grontmij Belgium SA
Bruxelles, le 20 janvier 2014

Justification

Titre : Plan particulier d'affectation du sol n°64 - Groeselenberg

Sous-titre : Rapport sur les incidences environnementales
Note explicative

Numéro du projet : 258302

Numéro de référence : PPAS-64 Note explicative

Révision : 20-01-2014

Date : Janvier 2014

Auteur(s) : Tin Meylemans

E-mail : tin.meylemans@grontmij.be

Contrôlé par : Patrick Roothaer

Paraphe de contrôle :

Approuvé par :

Paraphe d'approbation :

Contact : Grontmij Belgium SA
rue d'Arenberg 13, boîte 1
B-1000 Bruxelles
T +32 2 383 06 40
F +32 2 513 44 52
info@grontmij.be
www.grontmij.be

Table des matières

1	Situation et description générale de l'aire du plan	5
2	Motivation et objectifs du PPAS.....	6
3	Situation existante de droit.....	7
4	Situation existante de fait.....	16
5	Le projet de Plan Particulier d'Affectation du Sol	26
6	Inventaire des incidences environnementales prévues / recommandations	33
7	Carte d'expropriation.....	36
8	Documents administratifs.....	37

Liste des illustrations

Illustration 1 : Situation sur la photo aérienne	5
Illustration 2 : Extrait du plan régional d'affectation du sol (2001)	7
Illustration 3 : Modification des affectations dans l'aire du plan à la suite du PRAS démographique.....	8
Illustration 4 : Le maillage vert dans la Région de Bruxelles-Capitale	12
Illustration 5 : Extrait de la carte 4 du PRD (l'aire du plan est indiquée en jaune).....	13
Illustration 6 : occupation possible de l'aire du plan.....	28
Illustration 7 : schéma des affectations	30

1 Situation et description générale de l'aire du plan

L'aire du plan fait partie de la commune d'Uccle, dans le sud de la Région de Bruxelles-Capitale. L'aire du plan se situe dans la partie centrale nord de la commune.

Le PPAS « Groeselenberg » porte sur un îlot dont l'aire est délimitée par la rue Groeselenberg (700 mètres), l'avenue des Statutaires (700 mètres), l'avenue Circulaire (300 mètres) et l'avenue Houzeau (300 mètres). L'aire du plan possède une superficie de 20 ha 21 a 19 ca. La voirie entourant la zone possède une longueur de 2 kilomètres. Il s'agit d'un des plus grands îlots du nord de la commune d'Uccle.

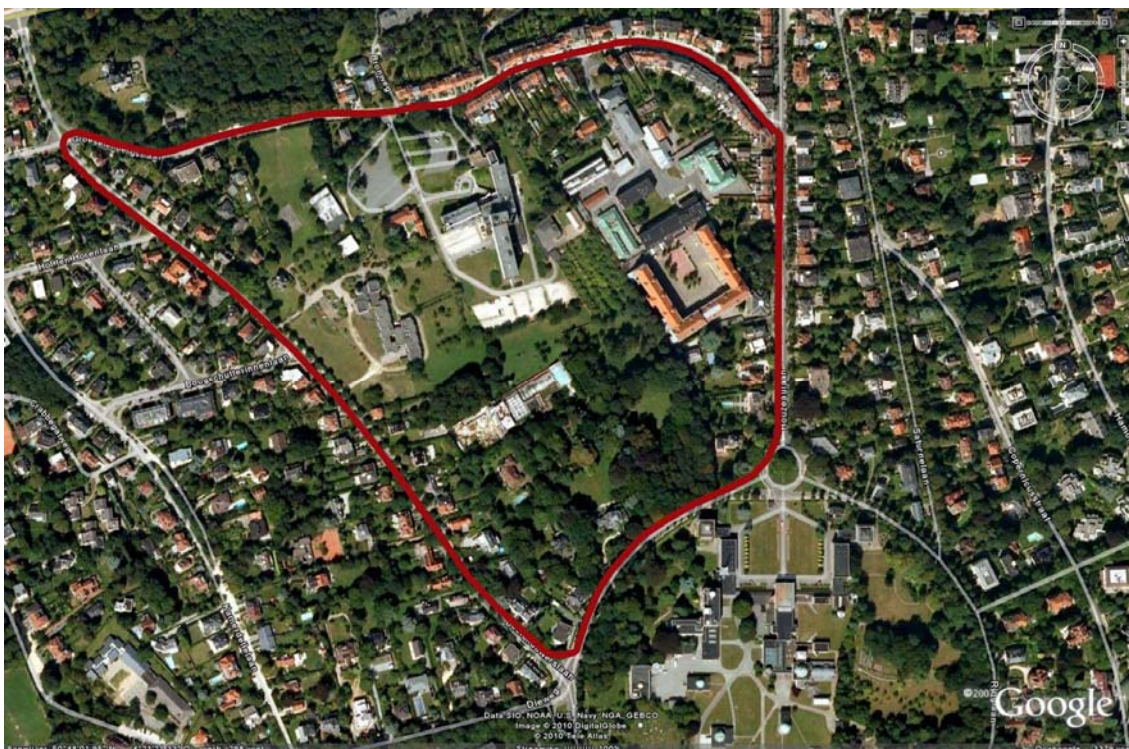


Illustration 1 : Situation sur la photo aérienne

2 Motivation et objectifs du PPAS

2.1 Motivation

Deux permis relatifs à des immeubles à appartements ont été délivrés dans l'avenue des Statutaires et la rue Groeselenberg. Un troisième permis a été délivré en vue d'un projet nommé Beaufort House et consistant en la reconversion de l'ancien hôpital Les Deux Alice en logements plurifamiliaux. La commune souhaite appliquer une réglementation plus stricte en matière de typologie d'habitat dans l'îlot et disposer de garanties quant à la préservation du caractère vert de l'intérieur de la zone.

2.2 Objectifs régionaux

L'aire du plan n'est pas incluse dans une zone-levier ni une zone d'intérêt régional. La Région de Bruxelles-Capitale n'a donc pas formulé d'objectifs spécifiques en ce qui concerne le développement de cet îlot.

2.3 Objectifs communaux

L'objectif du PPAS est de conserver l'implantation équilibrée en termes à la fois d'affectation, de densité et de typologie, tout en valorisant le paysage et le relief. Le PPAS doit garantir une bonne distribution des voies d'accès et une bonne accessibilité de tous les sites qui seront transformés ou bâtis. Le PPAS offre une vision globale et stable de l'avenir de cet îlot, l'un des plus grands sur le territoire de la commune, afin d'éviter tout aménagement anarchique.

L'étude consiste en la conception du plan particulier d'affectation du sol, y compris le rapport sur les incidences environnementales, en vue de ce qui suit :

- un aménagement équilibré de l'aire du plan en matière d'implantation, d'affectation, de densité et de typologie. À cet égard, il convient d'accorder une attention particulière au respect du bâti existant à la lisière de l'îlot et à la valorisation du paysage et du relief spécifiques ;
- une bonne répartition des accès et l'accessibilité de toutes les zones et tous les bâtiments à réaffecter ou urbaniser. À cet égard, une attention particulière doit être accordée à la perméabilité de l'îlot pour le trafic lent ;
- les possibilités, selon le PRAS, de modifier l'affectation de la zone. Ces possibilités doivent être analysées en fonction de l'accessibilité et des caractéristiques du site. Le PPAS définira la mesure dans laquelle l'affectation peut être modifiée et quelles sont les limitations.

3 Situation existante de droit

3.1 Plan régional d'affectation du sol

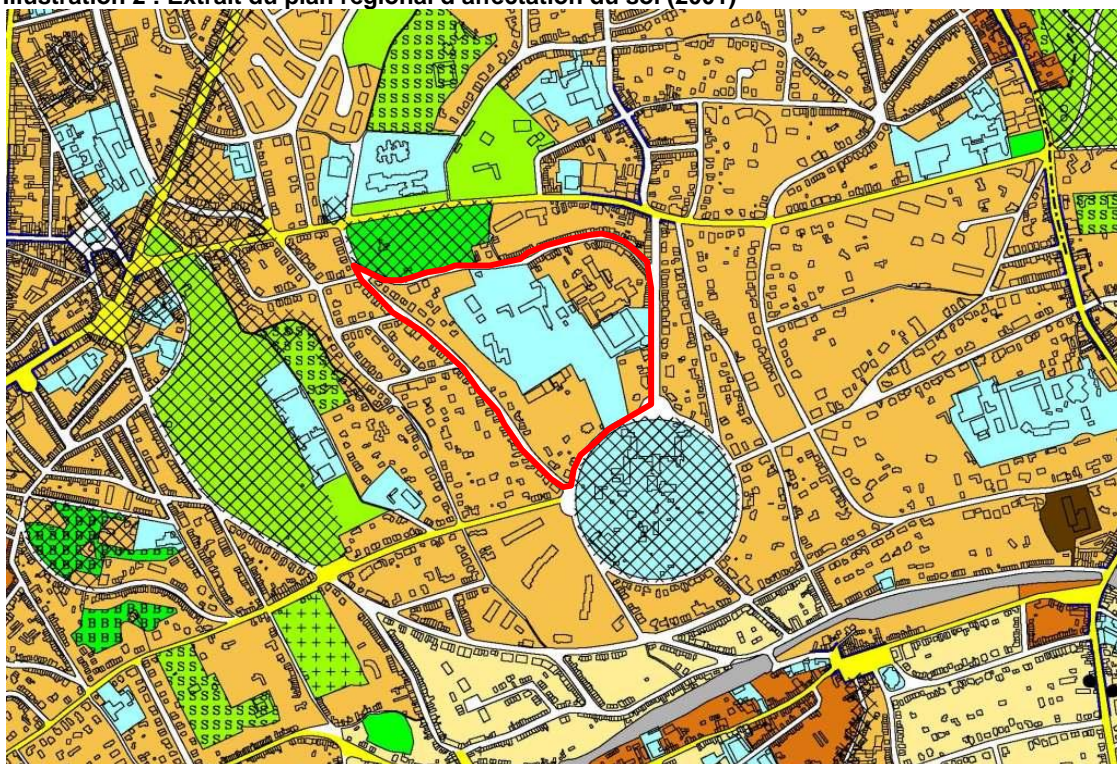
L'aire du plan n'est pas désignée comme une zone d'intérêt régional sur le plan régional d'affectation du sol (PRAS).

L'affectation du sol de l'aire du plan est déterminée par le plan régional d'affectation du sol. Il existe deux zones d'affectation du sol. La partie centrale de la zone est affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public. Les autres parties sont des zones d'habitation. Aucun plan particulier d'affectation du sol ne s'applique à l'aire du plan.

L'hôpital Les Deux Alice, la résidence des religieuses, l'athénée d'Uccle, la maison de repos L'Olivier, l'école d'infirmières et la crèche se situent dans la zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public. Tous les autres bâtiments, c'est-à-dire également le CODA-CERVA, se situent en zone d'habitation.

Presque toutes les zones contiguës sont également des zones d'habitation, à l'exception du domaine Paridaens, qui est affecté en zone de parc, et de l'IRM, qui est affecté en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public. Ces deux zones relèvent également des prescriptions complémentaires relatives aux zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

Illustration 2 : Extrait du plan régional d'affectation du sol (2001)



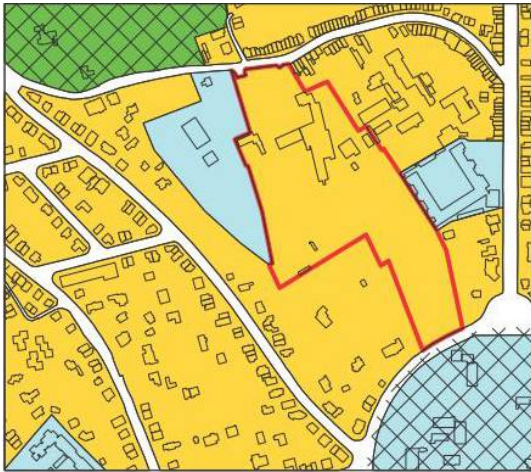


Illustration 3 : Modification des affectations dans l'aire du plan à la suite du PRAS démographique

Durant l'élaboration du PRAS et du RIE, le plan régional d'affectation du sol a été modifié en PRAS démographique. La distribution de la superficie des terrains entre les deux zones d'affectation y a été adaptée : une partie de la zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public a été convertie en zone d'habitation. Les modifications (cf. tracé rouge sur l'illustration 2) concernent l'hôpital Les Deux Alice, la résidence des religieuses, la crèche Le Lapin Blanc et les terrains non bâtis jusqu'à l'avenue Circulaire. L'affectation mentionnée sur le plan régional d'affectation du sol a été modifiée de « zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public » en « zone d'habitation ».

3.1.1 Zones d'habitation

Les zones d'habitation sont affectées aux logements. Elles peuvent également être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 250 m². Cette superficie est portée à 1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé. Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble.

L'augmentation des superficies de plancher des activités productives et des superficies de bureaux peut être autorisée jusqu'à 500 m² par immeuble aux conditions suivantes :

- l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
- les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
- les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux activités productives peut être portée à 1.500 m² par immeuble à condition que cette possibilité soit prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m². Cette superficie peut être portée à 300 m², par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :

- l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
- les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
- les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

Ces zones d'habitation peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers d'une capacité de vingt chambres. Cette capacité peut être portée à cinquante chambres moyennant mesures particulières de publicité.

En outre, quelques conditions générales s'appliquent :

- seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;

- les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;
- la nature des activités est compatible avec l'habitation ;
- la continuité du logement est assurée.

3.1.2 Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux logements qui en sont le complément usuel et l'accessoire. Moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent être affectées aux logements et aux commerces de taille généralement faible qui constituent le complément usuel et l'accessoire de ces zones. Les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité. Les abords des constructions et installations des équipements d'intérêt collectif contribuent à la réalisation du maillage vert.

Moyennant due motivation par des raisons économiques et sociales et moyennant plan particulier d'affectation du sol, ces zones peuvent bénéficier des prescriptions particulières applicables en zone de forte mixité.

3.2 Plan régional de développement

L'aire du plan n'est pas une zone-levier du plan régional de développement (PRD).

3.2.1 Objectifs du premier PRD

Le premier PRD prévoyait de répondre à deux grands défis :

- d'une part, réussir à stabiliser une population diversifiée, voire à la faire croître ;
- d'autre part, assurer une croissance des activités garantissant aux habitants de la Région de Bruxelles-Capitale le progrès social et le respect de la qualité de vie en ville.

Depuis lors, la qualité de vie en ville s'est améliorée, notamment par des investissements importants dans le logement et dans les espaces publics dans les quartiers centraux qui en avaient le plus besoin. À l'évidence, toutes les réponses n'ont pas été apportées aux problèmes qui se posaient en 1995. Les défis du premier PRD doivent être reformulés à la lumière des intentions toujours d'actualité.

3.2.2 Les défis du projet de ville

L'idéal de ville européen se fonde sur une mixité des fonctions et des populations. Cet idéal se trouve dans une ville capable de se renouveler et de créer une plus-value par rapport à l'attractivité de la périphérie. La mixité des fonctions et des populations est toujours un équilibre précaire, qui n'est atteint que dans le mouvement, dans une ville dynamique. Ces objectifs exigent un projet de ville ambitieux pour l'avenir, doté d'une dynamique forte et visible, regroupant tous les acteurs du développement régional. Ce projet de ville ambitieux aura à relever trois défis transversaux majeurs :

- assurer à la Région de Bruxelles-Capitale une population diversifiée tant en renforçant l'intégration sociale des populations fragilisées, qu'en stabilisant les habitants dans les quartiers anciens et qu'en encourageant le retour à la ville, au travers de politiques axées sur le développement durable et l'amélioration de la qualité de vie ;
- favoriser un développement économique durable et générateur d'emplois pour les Bruxellois, en évitant une surspécialisation de l'économie bruxelloise dans les fonctions administratives ;

- inclure le caractère international et interculturel de Bruxelles dans des projets phares intégrés et facteurs de développement durable, autour d'une identité forte basée sur l'ouverture et le dynamisme.

Afin de réaliser le projet de ville, 12 priorités ont été définies. Les priorités pertinentes sont abordées ci-après.

3.2.3 Renforcer l'attractivité résidentielle et favoriser l'équilibre social

Renforcer l'attractivité résidentielle et favoriser l'équilibre social se fait par une amélioration de la qualité de l'environnement urbain, au travers d'une politique intégrée et ambitieuse, notamment en matière de rénovation urbaine, d'espaces publics, d'équipements collectifs, de propreté et de patrimoine.

Afin d'œuvrer au développement de la ville et à l'agrément qu'elle doit procurer à ses habitants, il est nécessaire de mettre en valeur ce qui caractérise Bruxelles par rapport à d'autres villes et ce qui caractérise son habitat. C'est particulièrement le cas des intérieurs d'îlots, menacés par la progression des constructions. Leur amélioration et leur préservation constituent un facteur à part entière de l'attractivité résidentielle.

L'aménagement et la création d'espaces publics doivent faire l'objet d'une plus grande attention. Il y a lieu de faire émerger une véritable politique de l'espace public. Les espaces publics seront aménagés avec un souci constant de complémentarité entre les différents usagers, de la qualité, de l'esthétique et de la durabilité. La logique d'axe sera poursuivie et renforcée.

La gestion des nouvelles interventions dans la ville doit se poursuivre à l'échelle des « ensembles » et non plus seulement en rapport avec les immeubles riverains. Ceci sera intégré dans toutes les démarches relatives à la rénovation urbaine, en ce compris les opérations de mise en valeur ou de réhabilitation du patrimoine. En outre, le patrimoine bruxellois sera davantage mis en valeur afin que la détention d'un bien protégé soit considérée comme une source de fierté par le propriétaire.

L'attractivité résidentielle découle également de la présence, à proximité du lieu d'habitation, d'équipements collectifs qui constituent un des atouts de la ville, et ceci tant en matière d'infrastructures sportives, socioculturelles ou éducatives qu'en ce qui concerne les équipements d'ampleur plus importante tels que les écoles, les crèches, les infrastructures de soins, etc.

Dans les zones spécialement consacrées à la fonction résidentielle, l'accent sera mis sur les priorités précitées. L'objectif est ainsi de préserver ou de renforcer leur potentiel comme tissu résidentiel de qualité.

3.2.4 Une politique du logement adaptée

La politique du logement ne peut pas se limiter à la brique. Elle doit aussi tenir compte du cadre de vie des habitants ainsi que des relations qu'ils entretiennent entre eux et avec leur voisinage.

La politique dans le secteur logement des classes moyennes doit être amplifiée afin de répondre davantage à la demande qui reste forte dans ce segment. La production de logements adaptés (en termes de superficie et d'espace extérieur privé) répondant aux besoins des familles avec plusieurs enfants doit être encouragée. La rénovation en logements de sites industriels ou désaffectés (ou d'immeubles affectés à d'autres fonctions) doit également être encouragée.

3.2.5 Rénovation urbaine

La ville est une mosaïque de quartiers qui doivent être rendus attrayants afin de répondre aux besoins et désirs de chacun des Bruxellois. La politique de rénovation urbaine et de l'habitat doit assurer une double mixité à la fois des fonctions urbaines (résidentielle et économique) et des différentes catégories de la population.

En termes d'espaces publics, le développement simultané des espaces publics et des opérations immobilières doit être accentué. L'aménagement du territoire doit permettre aux habitants de se réapproprier l'espace public de leur quartier, par l'aménagement de lieux de convivialité. Il doit également protéger les usagers faibles, par la création de places publiques, l'élargissement des trottoirs ou l'installation de mécanismes permettant de réduire la vitesse des véhicules dans les quartiers résidentiels. Il faut veiller à ce que la mise en valeur de l'espace public ait une ampleur suffisante pour inciter les opérateurs publics ou privés à intervenir en matière de rénovation urbaine, afin d'atteindre l'effet visé.

Les priorités stratégiques lors des projets de rénovation et de mise en valeur sont notamment la réappropriation des espaces publics par les habitants dans le cadre d'une approche participative et la recherche d'espaces de convivialité. La création d'équipements de quartier joue un rôle essentiel dans la qualité de vie et l'instauration de la cohésion sociale.

3.2.6 Zones-leviers

Les zones-leviers sont des zones qui conjuguent de fortes possibilités d'attraction résidentielle avec d'autres dimensions du développement futur de la Région. L'aire du plan du PRAS Groe-selenberg ne se situe pas dans une zone-levier.

3.2.7 Espaces publics et espaces verts

Des efforts importants doivent être poursuivis en ce qui concerne l'amélioration des espaces publics, tant quantitativement que qualitativement. En principe, un espace public est orienté vers les usagers piétons et non motorisés (trafic lent, place des enfants, etc.). L'espace public doit faciliter la création de liens sociaux à l'échelle des quartiers. Il doit donc favoriser la rencontre, en étant identifié comme un lieu sûr, propre et agréable. Il doit aussi viser la sécurité des déplacements des usagers faibles et remplir une fonction d'embellissement des quartiers.

L'aménagement des espaces publics devra veiller à s'inscrire dans une logique paysagère et permettre une lecture simple et fonctionnelle de la ville.

Dans le cadre de la mise en œuvre d'un maillage vert, la conversion ou la création d'espaces verts de proximité veillera à améliorer le bien-être ou la convivialité par la verdurisation des sites concernés. Chaque fois que la situation s'y prêtera, le principe de « partage de l'espace public » s'appliquera.

La recherche d'une meilleure complémentarité entre les interventions sur l'espace public et les objectifs du maillage vert sera privilégiée, afin notamment de favoriser le trafic lent sur certains axes.

3.2.8 Le maillage vert et bleu et le réseau récréatif

L'enjeu du maillage vert et bleu est de relier les espaces verts entre eux afin de créer des continuités vertes et ainsi, de réserver au citoyen, où qu'il se trouve en ville, des espaces de vie et de déplacement qui allient à la fois convivialité et sécurité. Il s'agit également de garantir la protection de la biodiversité et des qualités écologiques des sites naturels et semi-naturels, en veillant à leur conservation et à leur mise en réseau.

Le maillage vert remplit simultanément trois fonctions principales, mais dans des proportions différentes : la fonction paysagère, la fonction socio-récréative (promenade, jeu, repos...) et la fonction utilitaire (déplacements). Il possède également une fonction écologique.

Le maillage bleu s'intègre au maillage vert. Il s'attache spécifiquement au réseau des rivières et étangs, lesquels sont mis en valeur sur les plans récréatif, paysager et écologique. Le maillage bleu garantit ainsi un fonctionnement hydrographique optimal.

Le maillage vert et bleu joue donc un rôle majeur pour une ville durable. Il présente un haut potentiel d'amélioration du cadre de vie et de l'environnement urbain et contribue efficacement à la maîtrise de l'exode urbain.

Le réseau récréatif régional se compose de la promenade verte et des sites relais verts reliés entre eux par les continuités vertes. Il se subdivise en un réseau régional (continuités vertes, y compris la promenade verte) et un réseau local (ou communal). Il vise à intégrer les espaces verts dans un tissu urbain. Le réseau contribue de manière essentielle à la qualité de vie dans les quartiers et au développement d'une mobilité locale non motorisée.

Illustration 4 : Le maillage vert dans la Région de Bruxelles-Capitale



Source : <http://www.leefmilieubrussel.be>

Illustration 5 : Extrait de la carte 4 du PRD (l'aire du plan est indiquée en jaune)



GENERALITES		ALGEMEEN		LEGENDE		LEGENDE	
LIMITE REGIONALE		GEMEENTEGRENS		ESPACE VERT ASSURANT UN RÔLE DE RELAS PAYSAGER, ÉDUCATIF SOCIAL, ÉCOLOGIQUE SUR LES CONTINUITÉS VERTES		GROENE RUIJTE DIE EEN ROL VAN LANDSCHAPPELIJKE ENOF SOCIALE ENOF ECOLOGISCHE VERBINDING VORMEN OP HET GROENE SNOER	
LIMITE COMMUNALE		GEMEENTEGRENS		RIVE DU CANAL : INTEGRATION DES ACTIVITÉS PORTUAIRES ET DE VERDOUMENT		KANAALOVER : INTEGRATIE VAN DE HAVENACTIVITEITEN EN BEGRONDING	
RESSAU VARE		WEGNET		PROMENADE VERTE		GROENE WANDELING	
SITUATION EXISTANTE		BESTAANDE TOESTAND		CONTINUITÉ VERTE		GROEN SNOER	
ESPACE VERT		GROENE RUIJTE		ESPACE STRUCTURANT A INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE RENFORCEE		STRIJCTURENDE RUIJTE MET VERSTERKTE MILIEU-INTEGRATIE	
EAU		WATER		ESPACE STRUCTURANT A INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE RENFORCEE DE TYPE 1		STRIJCTURENDE RUIJTE MET VERSTERKTE MILIEU-INTEGRATIE VAN HET TYPE 1	
ZONE DE CHIMIN DE FER		SPOORWEGGEBIED		ESPACE STRUCTURANT A INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE RENFORCEE DE TYPE 2		STRIJCTURENDE RUIJTE MET VERSTERKTE MILIEU-INTEGRATIE VAN HET TYPE 2	
OBJECTIFS GENERAUX		ALGEMENE DOELSTELLINGEN		NOEUD INTERMODAL PRINCIPAL		BELANGRIJKE INTERMODAAL KNOOPLIJN	
MALLAGE VERT RECRUTE		RECRUTEREN GROEN NETWERK		ENTREE DE VILLE		STADSPOORT	
PERIMETRE DE VERDOUMENT ET DE CREATION D'ESPACES VERTS		PERIMETER VOOR BEGRONDING EN DE REALISATIE VAN GROENE RUIJTEN		RENFORCEMENT DE LA FONCTION DE SCHOOR		VERSTERKING VAN DE VERBODENFUNCTIE	
ESPACE VERT A CREER		TE REALISEREN GROENE RUIJTE		LIBRE D'INTERVENTION ACoustIQUE (ARRETE DU 02/05/02 RELATIF A L'ACTIOn DES PRIMES A LA RENOVATION DE L'HABITAT)		LINT VOOR ACOUSTISCHE INTERVENTIE (REGERINGSBESLUIT 02/05/02 BETREFFENDE DE TOEKENNING VAN PRIMES VOOR HET RENOVEREN VAN WONINGEN)	
Tour en Tiele *	1	Thum en Tiele *	1	SUR LE RESEAU PRIMAIRE ET LES VOIES INTERQUARTIERS, AMELIORATION DE LA QUIETUDE PAR DES MESURES SUR LA VITESSE ET LE REVETEMENT ROUTIER EN ZONE HABITEE (ZWP, ZV, ZM, ZFM DANS LE P.R.A.S. 03/05/01)		OP HET PRIMAIR NET EN DE INTERWIKENWEGEN, VERBETERING VAN DE RUST DOOR MAATREGELEN INZAKE SnelHEID EN WEGEGLEDING IN BEWOONDE GEBIEDEN (WVG, WG, GG, SGG IN HET G.B.P. 03/05/01)	
Quartier Nord : Halport *	2	Noorderk. : Halhaven *	2	ZONE 30 (VOIR CARTE 5 POUR UNE LISIBILITE PLUS COMPLETE)		ZONE 30 (ZIE KAART 5 VOOR EEN BETERE LEESBAARHEID)	
Quartier Nord : Gauschert *	2b	Noorderk. : Gauschert *	2b	CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLISTES		WEGEN VOOR VOETGANGERS EN FIETSERS	
Porte de Ninova	3	Middelsteput	3	NOEUD INTERMODAL : RENFORCEMENT DE LA PRIORITE ACCORDEE AUX USAGERS FAIBLES		INTERMODAAL KNOOPLIJN : VERSTERKING VAN DE VOORRANG VOOR DE ZWAKKE WEGEGEBLIJKERS	
Rue Manning et rue Ghode	4	Meningingstraat en Ghodestraat	4	ITINERAIRE CYCLABLE (VOIR FIGURE 104 POUR UNE LISIBILITE PLUS COMPLETE)		RETROUWTE (ZIE FIGUUR 104 VOOR EEN BETERE LEESBAARHEID)	
Rue de la Vierge	5	Versaatsstraat	5	CHEMIN DE LA VILLE		STADSWANDELING	
Ferré-Risso-Viers	6	Korling-Croonpragt	6	LIASON PIETONNE ET CYCLISTE A AMELIORER		TE VERBETERN VOETGANGERS- EN FIETSDVERBINDING	
Rue du Cas et rue E. Debus	7	Claessent en E. Debusstraat	7				
Entour de Neder Over Heembeek	8	Traichter van Neder Over Heembeek *	8				
Gare de la Chapelle	9	Debusstraat	9				
Champ de Mars *	10	Marsveld *	10				
École veldstrasse	11	Veldstrassechool	11				
Gare de l'Ouvet *	12	Veldstrasse *	12				
* Superficie : voir P.R.A.S. 03/05/01		* Oppervlakte : zie G.B.P. 03/05/01					

Source : <http://www.prd.irisnet.be>

- Carte 1 : projet de ville : l'axe avenue de Mercure – Dieweg est indiqué comme itinéraire cyclable régional.
- Carte 2 : aucun site d'intérêt régional ni de zone-levier aux abords.
- Carte 3 : l'aire du plan se situe hors d'un espace de développement renforcé du logement et de rénovation urbaine.
- Carte 4 : amélioration du cadre de vie : l'axe avenue Kamerdelle – avenue du Manoir – rue Groeselenberg – rue de la Source fait partie des continuités vertes. À l'est de l'aire du plan, le parc de Wolvendael est désigné comme un espace vert d'importance régionale à requalifier.
- Carte 5 : voirie : l'avenue Circulaire et l'avenue Houzeau sont des voies interquartiers, l'avenue De Fré est une voie principale.
- Carte 6 : transports publics : l'avenue De Fré est une bande bus à améliorer, l'axe avenue Wolvendael – avenue Carsoel est une bande tram à améliorer.

3.2.10 Conclusion

Les objectifs suivants sont dégagés pour l'aire du plan :

- Mêler les fonctions urbaines et différentes catégories de population ;
- Créer des emplois pour la population bruxelloise, éviter la surspécialisation de l'économie dans les fonctions administratives ;
- Œuvrer à la mise en valeur de l'attractivité résidentielle de ce qui caractérise l'habitat à Bruxelles (attention pour les intérieurs d'îlots) et intégrer des équipements collectifs dans les quartiers résidentiels ;
- Accorder plus d'attention à l'aménagement et la création d'espaces publics orientés vers la circulation douce (piétons et cyclistes), dans le cadre d'une logique paysagère ;
- Relier les espaces verts (maillage vert et maillage bleu).

3.3 Plan de développement communal

La commune d'Uccle ne dispose pas d'un plan de développement communal. Il existe un dossier de base daté du 15 mai 1997.

3.4 Permis d'urbanisme, certificats d'urbanisme et permis de lotir

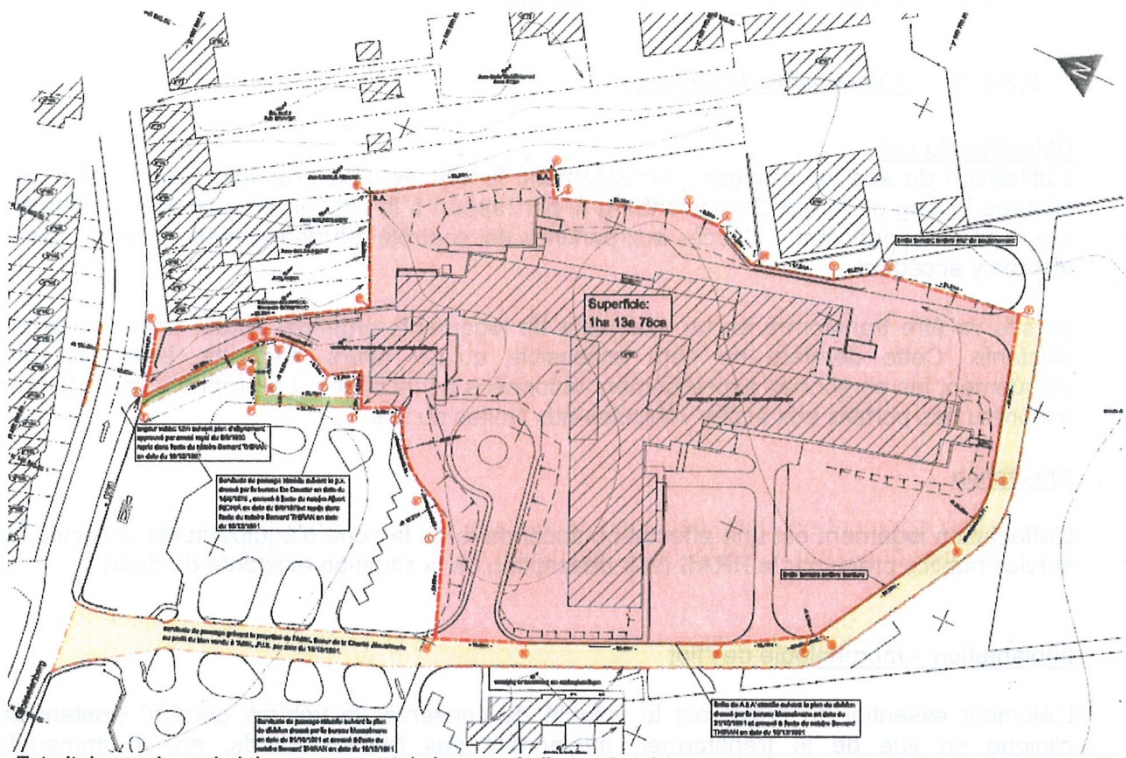
Divers permis de lotir ont été délivrés pour des parcelles situées le long de la rue Groeselenberg (311/FL/400_00) et de l'avenue des Statutaires (311/FL/243_00 ; 311/FL/446_- ; 311/FL/401_00 ; 311/FL/388_00). Des permis de lotir ont également été délivrés pour des parcelles de la rue de la Source (311/GL/332_00).

Pour l'instant, aucun immeuble d'appartements n'a été construit sur ces parcelles. La rue Groeselenberg compte deux immeubles à appartements, l'un de 21 appartements et l'autre de 8 appartements.

Un permis d'urbanisme a été délivré pour la parcelle sur laquelle l'hôpital Les Deux Alice sera réhabilité en logements plurifamiliaux. Ce permis d'urbanisme a été délivré le 24 avril 2012. Le demandeur a commencé à dénuder le bâtiment.

3.5 Servitudes

L'hôpital Les Deux Alice est entouré de deux servitudes. La voie d'accès longeant l'hôpital et conduisant au parking du personnel, derrière le bâtiment, est une servitude située sur le domaine des religieuses, à l'instar du passage indiqué en vert sur le plan ci-dessous.



Extrait du procès-verbal de mesurage et de bornage indiquant les deux servitudes de passage (en jaune et en vert).

3.6 Statut administratif de la voirie

Les quatre voies délimitant l'aire du plan, à savoir la rue Groeselenberg, l'avenue Houzeau, l'avenue des Statutaires et l'avenue Circulaire, sont des voiries communales.

4 Situation existante de fait

4.1 Situation existante de fait : grandes lignes

L'aire du plan se caractérise par un relief marqué, présentant un dénivelé total d'environ 40 mètres entre l'angle nord-ouest (+60 m) et l'angle sud (+100 m).

La partie sud de l'aire du plan est principalement boisée et abrite des arbres dignes d'intérêt sur le plan écologique. La partie nord possède un caractère ouvert et se caractérise par un patchwork de prairies (moutons), de vergers et quelques grands volumes de construction isolés.

Au nord de l'aire du plan, nous trouvons le domaine du château Paridaens, également caractérisé par des arbres dignes d'intérêt sur le plan écologique. Il est en outre traversé par l'Ukkelbeek. L'aire du plan ainsi que les îlots et terrains voisins possèdent le potentiel nécessaire en vue de la réalisation de liaisons écologiques entre les différents espaces boisés et espaces verts.

4.2 Fonctions et superficies existantes dans l'aire du plan

Affectation	Superficie de plancher (m ²)
Logement	31.870,5
Équipements communautaires	54.876,5
Commerce	80,7
Total	86.827,7

Dans la situation existante, les équipements communautaires occupent la plus grande partie de la superficie de plancher bâtie, à savoir environ 63%. Il s'agit principalement de fonctions de grande ampleur telles que l'hôpital Les Deux Alice, le CERVA, la maison de repos L'Olivier et l'Athénée royal.

Une partie importante est également occupée par le logement, à savoir environ 37% de la superficie de plancher totale. Les commerces sont rares dans l'aire du plan.

La superficie de plancher totale est estimée à environ 87.000 m², pour une superficie totale de 202.119 m². Le rapport plancher/terrain existant est donc de 0,43.

4.3 Typologie et morphologie du bâti

4.3.1 Dans l'aire du plan et sur son périmètre

Au sein de l'îlot, nous trouvons 105 bâtiments. Sur les routes limitrophes, mais hors de l'îlot, nous trouvons 128 bâtiments. Les descriptions des rues et les illustrations, ci-dessous, concernent chaque fois les deux côtés de la rue.

Rue Groeselenberg

Une différence peut être observée entre la partie est et la partie ouest de la rue Groeselenberg. La partie est se situe entre le chemin de la Source et l'avenue Houzeau ainsi qu'entre l'hôpital Les Deux Alice et l'avenue Houzeau. Nous y trouvons principalement des logements unifamiliaux individuels en bâti fermé. Il est à noter qu'un jardin est présent devant la maison dans 85% des cas. Un immeuble à appartements s'élève à l'angle de l'avenue Houzeau. Dans la partie ouest, seul le côté sud de la rue est bâti. Nous y trouvons deux immeubles à appartements et une villa individuelle de style « cottage ». À hauteur du parking, nous trouvons une villa individuelle dotée d'une valeur historique (rue Groeselenberg, n° 55), la « maison de l'aumônier ». Dans la rue de la Source, nous trouvons quatre habitations.

Environ 80% des bâtiments de la rue possèdent trois ou quatre niveaux de construction en surface (R + 1 + toit ou R + 2 + toit). Un peu plus de 10% possèdent plus de cinq niveaux de construction ; le reste ne possède qu'un ou deux niveaux de construction. Les immeubles à appartements possèdent 4 ou 4+1 niveaux de construction¹ ainsi qu'une toiture plate. Le rapport plancher/terrain de la rue dans son ensemble est de 0,97.



Maisons et immeubles à appartements dans la rue Groeselenberg

Avenue Houzeau

L'avenue Houzeau est occupée par un bâti fermé depuis le carrefour avec la rue Groeselenberg jusqu'à l'athénée. Au sud, le bâti est ouvert ou semi-ouvert. De l'autre côté de la rue, le bâti est semi-ouvert à groupé². Nous trouvons trois immeubles à appartements.

Environ 90% des bâtiments possèdent trois ou quatre niveaux de construction (R + 1 + toit ou R + 2 + toit). Trois bâtiments possèdent cinq niveaux de construction ; un bâtiment ne possède que deux niveaux de construction.

Le rapport plancher/terrain de l'avenue Houzeau est de 0,40.

¹ 4+1 signifie 5 niveaux de construction dont le 5^e est en retrait.

² 4 à 5 habitations agglomérées



Villa Vandeveld et Athénée royal dans l'avenue Houzeau.



Avenue Circulaire

Sur l'avenue Circulaire, entre l'avenue Houzeau et l'avenue des Statutaires, nous trouvons six habitations, dont quatre en bâti ouvert et deux en bâti semi-ouvert. Les villas possèdent trois ou quatre niveaux de construction.

En raison du bâti rare sur l'avenue Circulaire, le rapport plancher/terrain n'y est que de 0,07.



Villas sur l'avenue Circulaire



Avenue des Statutaires

Sur l'avenue des Statutaires, nous trouvons presque exclusivement des logements unifamiliaux en bâti ouvert ou semi-ouvert. Nous trouvons un immeuble à appartements et deux immeubles de bureaux. Un jardin est toujours présent devant le bâtiment. Presque tous les bâtiments possèdent trois ou quatre niveaux de construction (R + 1 + toit ou R + 2 + toit). Aucun bâtiment n'est plus haut, trois bâtiments sont plus bas.

Le rapport plancher/terrain est faible : 0,23



Habitations sur l'avenue des Statutaires

Intérieur de la zone

À l'intérieur de la zone, nous trouvons les bâtiments suivants (voir photos au paragraphe 3.2.2) :

- L'hôpital « Les Deux Alice » est un bâtiment qui comporte trois ailes de hauteurs différentes : aile A (nord) avec R + 3, aile B (ouest) avec R + 4 et aile C (sud) avec R + 6 et un étage technique. Quelques bâtiments annexes en périphérie possèdent un à deux niveaux de construction.
- La maison de repos et de soins « L'Olivier » : 3 à 4 niveaux de construction et toit plat.
- L'école d'infirmières « Institut d'Enseignement Supérieur Parnasse-Deux Alice », composée d'un bâtiment scolaire à un niveau de construction et toit plat et d'un bâtiment administratif à deux niveaux de construction et toit plat.
- La crèche « Le Lapin Blanc », bâtiment en forme de L comportant deux niveaux de construction et un toit en bâtière.
- L'Athénée d'Uccle : bâtiment en forme de U comportant trois niveaux de construction et un toit à pans coupés ; le long de l'avenue Houzeau, avant-corps comportant deux niveaux de construction et un toit combinant différentes formes.
- Le CERVA (Centre d'Étude et de Recherches Vétérinaires et Agrochimiques) : complexe de treize bâtiments dans neuf volumes de construction individuels et une habitation le long de l'avenue Houzeau. Les bâtiments sont de styles et de hauteurs différents. Le nombre maximal de niveaux de construction est de trois et toit plat ou deux et toit incliné.
- La résidence des religieuses de la Congrégation des Sœurs de la Charité : un niveau de construction avec toit mansardé et troisième étage en retrait.

4.3.2 Abords

Les abords de l'aire du plan se caractérisent par un bâti résidentiel ouvert et semi-ouvert. De grands immeubles à appartements sont disséminés à travers la zone. Signalons deux blocs d'appartements à l'angle Dieweg-avenue Circulaire (jusqu'à 9 niveaux de construction), deux immeubles à appartements entre la rue Groeselenberg et l'avenue De Fré (5 niveaux de construction), un immeuble à appartements sur la rue Zeecrabbe (de 5 à 7 niveaux de construction) et deux immeubles à appartements sur l'avenue des Archères (4 niveaux de construction, dont le 4^e dans la charpente).

Sur l'avenue De Fré, nous trouvons un bâti fermé près du carrefour de l'avenue De Fré et de l'avenue Houzeau. Du côté sud, nous trouvons quelques immeubles à appartements. Du côté nord, près du carrefour, nous trouvons des immeubles à appartements comportant cinq niveaux de construction. Plus loin vers l'ouest, nous trouvons un petit centre commercial et une église. Quelques logements en bâti fermé complètent les constructions jusqu'à l'angle avec la rue Zee-

crabbe. Encore plus loin vers l'ouest, nous trouvons les domaines de l'ambassade de Russie, la Haute École de Bruxelles et le château Paridaens.

La Haute École et l'IRM doivent être considérés comme des campus, dont le bâti se compose de plusieurs bâtiments disséminés dans un environnement verdoyant évoquant un parc. L'ambassade de Russie et le château Paridaens sont des domaines où un bâtiment unique est implanté dans un grand parc.

4.4 Fonctions

4.4.1 Dans l'aire du plan et sur son périmètre

Le périmètre de l'aire du plan, le long des rues limitrophes, est en grande partie bâti. La fonction la plus fréquente est l'habitation. Le long de la rue Groeselenberg, de l'avenue des Statutaires, de l'avenue Circulaire et de l'avenue Houzeau, nous dénombrons 345 unités d'habitation³. Les autres fonctions à l'intérieur de l'aire du plan sont les suivantes :

- Commerce de détail : 2 commerces sur la rue Groeselenberg ;
- Services privés (y compris professions libérales) : 3 sur l'avenue Houzeau, 1 sur l'avenue Circulaire, 1 sur l'avenue des Statutaires, 5 sur la rue Groeselenberg.

Sur le périmètre de l'aire du plan, nous observons une concentration restreinte de services et commerces de détail sur l'avenue Houzeau, au nord du carrefour avec la rue Groeselenberg. À l'intérieur de la zone, nous trouvons un ensemble très diversifié de bâtiments, mais aussi de fonctions, avec :



La maison de repos et de soins « L'Olivier »



L'hôpital « Les Deux Alice » (aile C)



Le CERVA (Centre d'Étude et de Recherches Vétérinaires et Agrochimiques)⁴



École d'infirmières « Institut Supérieur Parnasse-Deux Alice » : bâtiment scolaire

³ Total des deux côtés de chaque rue.

⁴ Le Centre d'Étude et de Recherches Vétérinaires et Agrochimiques est un établissement scientifique fédéral. Il contribue à la sécurité de la production alimentaire, de la santé animale et de la santé publique



Crèche « Le Lapin Blanc »



Athénée royal Uccle 1

L'hôpital, la crèche, l'école et le CERVA sont implantés et sont désenclavés via la rue Groesenberg. La maison de repos se situe sur l'avenue des Statutaires ; l'athénée sur l'avenue Houzeau.



Résidence des religieuses de la Congrégation des Sœurs de la Charité

À l'intérieur de la zone, la fonction d'habitation est quasiment inexistante. Seule la résidence des religieuses de la Congrégation des Sœurs de la Charité est considérée comme une maison d'habitation.

4.4.2 Abords

Aux abords, les fonctions suivantes déterminant la structure sont à signaler :

- La clinique Sainte-Élisabeth sur l'avenue De Fré
- L'ambassade de Russie
- La Haute École de Bruxelles (HEB) « Institut pédagogique Defré »
- L'Institut Royal Météorologique (IRM)

Les fonctions commerciales sont concentrées sur l'avenue De Fré avec le Shopping De Fré et une concentration limitée de commerces de détail et d'établissements du secteur horeca aux abords du carrefour de l'avenue Houzeau et de l'avenue De Fré.

aux niveaux fédéral et international, par des études scientifiques, des avis d'experts et la prestation de services. Le CERVA contribue également à la préparation de la politique du SPF Santé publique et de l'Agence fédérale pour la Sécurité de la Chaîne alimentaire (AFSCA). Sur le plan administratif, le CERVA relève du Service public fédéral Santé publique, Sécurité de la Chaîne alimentaire et Environnement. Le CERVA emploie près de 75 chercheurs et environ 105 laborantins ainsi qu'une cinquantaine de personnes dans les services auxiliaires. Le siège central du CERVA est situé à Uccle (environ 180 collaborateurs). C'est là que se trouvent également les laboratoires vétérinaires. Les laboratoires agrochimiques se trouvent à Tervuren (environ 40 collaborateurs). Le CERVA dispose également d'un centre expérimental à Malines. (source : CODA-CERVA).

En outre, les environs immédiats de l'aire du plan se caractérisent principalement par la fonction d'habitation. Il n'existe aucune forme de zone industrielle ni de zone de bureaux.

4.5 Relief

L'aire du plan se caractérise par un relief marqué, présentant un dénivelé total d'environ 40 mètres entre l'angle nord-ouest (+60 m) et l'angle sud (+100 m).

4.6 Domaine public

Le domaine public se définit comme un espace librement accessible à tous. La voirie publique fait partie de l'espace public. Selon l'interprétation stricte du concept « public », il n'existe pas d'espace public à l'intérieur de l'îlot. Néanmoins, quelques zones possèdent un « caractère public », en ce sens que, bien qu'elles ne relèvent pas d'une fonction ou d'une activité donnée, elles sont librement accessibles depuis la voirie publique. Il s'agit du parking autour de l'hôpital et de l'espace dégagé autour de la maison de repos et de soins L'Olivier.

4.7 Zones vertes et éléments verts

L'aire du plan possède un caractère vert. Il existe encore plusieurs espaces verts au centre et au sud. Au nord, principalement, de nombreux arbres sont présents. Sur l'ensemble de l'aire du plan, nous pouvons trouver des arbres à haute tige. Il s'agit essentiellement d'essences feuillues indigènes et exotiques (hêtre, chêne rouvre, érable plane, érable sycomore, tilleul, robinier, marronnier d'Inde, sorbier, ginkgo...). Un pin sylvestre et un cèdre de l'Atlas, entre autres, sont également présents.

Dans la partie sud de l'aire du plan, à hauteur de l'avenue Circulaire, nous trouvons une parcelle boisée non bâtie. Des essences feuillues et des buissons y poussent principalement. Les broussailles y sont rares. Nous y observons les essences suivantes : marronnier d'Inde, hêtre, érable plane, bouleau, robinier, if, sureau noir, frêne, houx, sorbier, sureau...

Au centre de l'aire du plan, nous trouvons divers arbres fruitiers (cerisier, pommier, poirier). Ces arbres sont principalement présents à l'est de la maison de repos et à l'ouest de l'athénée.

4.8 Paysage

4.8.1 Caractéristiques perceptives

Le ressenti à la périphérie de l'îlot est déterminé par les caractéristiques et la nature du bâti. La grande diversité esthétique est caractéristique. Dans la partie nord-est de l'aire du plan, le bâti fermé domine. C'est le cas des deux côtés de la partie est de la rue Groeselenberg et de la partie nord de l'avenue Houzeau. Dans la partie sud de l'avenue Houzeau et sur l'avenue des Statutaires, le bâti ouvert détermine le paysage des deux côtés.

Sur l'avenue Circulaire, le paysage n'est pas dominé par le bâti mais par la verdure. Nous trouvons quelques habitations le long de l'avenue. Les nombreux arbres dans les jardins et la présence d'une grande partie boisée non bâtie font percevoir un périmètre boisé et essentiellement fermé. De l'autre côté se trouve l'IRM. Ce côté de la rue est perçu comme non bâti et plus ouvert.

Dans la partie ouest de la rue Groeselenberg, le caractère non bâti domine également, en raison de la présence du domaine du château Paridaens du côté nord de la rue ainsi que d'une prairie et du parking de l'hôpital Les Deux Alice du côté sud de la rue. La prairie constitue un

fragment encore relativement ouvert dans l'îlot. Le parking est semi-ouvert en raison de la plantation de nombreux arbres.

Le paysage de l'intérieur de la zone présente trois aspects différents. La partie est de la zone, plus petite, est dominée par le bâti et possède un caractère fortement fermé. L'athénée et les bâtiments du CODA-CERVA se trouvent dans cette partie. La cour de l'athénée et le jardin intérieur du CODA-CERVA constituent des fragments ouverts de cette partie de la zone, le premier recouvert d'un revêtement, le second vert. Dans la partie ouest de la zone, plus grande, les bâtiments sont disséminés. Les éléments verts, sous forme d'alignements d'arbres, de haies et de buissons, sont dispersés. Quelques parkings sont considérés comme très ouverts. De ce fait, l'ensemble de cette partie de la zone possède un caractère ouvert à semi-ouvert. La partie sud de l'intérieur de la zone est non bâtie, boisée et à caractère fermé.

4.8.2 Caractéristiques structurelles

Le bâti le long des rues présente un grand degré de cohésion. Les différents types sont clairement positionnés et délimités. Il en résulte un ensemble lisible. En revanche, l'intérieur de la zone apparaît comme peu, voire pas du tout, structuré, en raison à la fois de l'implantation (apparement) aléatoire des bâtiments, de la grande diversité du bâti et de la présence de divers éléments verts.

La présence de fragments ouverts du côté de la rue crée des relations visuelles entre la rue et l'intérieur de la zone. Ces éléments ouverts sont le parking de l'hôpital, la zone verte de l'athénée et l'espace ouvert de la maison de repos. Il en résulte une vue en profondeur à l'intérieur de la zone et une relation visuelle entre la rue et les activités et fonctions à l'intérieur de la zone. Sur le côté de l'avenue Circulaire, cette relation est inexistante en raison des plantations d'arbres denses sur la partie non bâtie.

4.8.3 Éléments contribuant positivement ou négativement au paysage

L'hôpital et l'athénée déterminent le paysage de la zone et des abords en raison de leur échelle. Dans le cas de l'hôpital, la hauteur de la construction joue également un rôle. La maison de repos est un bâtiment de grande taille, mais bas, et influence donc beaucoup moins le paysage.



Bâtiments déterminants dans le paysage : l'hôpital et l'école

L'échelle différente n'implique pas nécessairement un impact négatif sur le paysage. Beaucoup dépend en effet du contexte dans lequel les bâtiments se trouvent et de leur relation avec leur environnement. Comme les bâtiments sont implantés en retrait de la rue, la rupture d'échelle dans le paysage est atténuée. Les éléments verts entre les bâtiments et la rue favorisent également l'intégration dans le paysage. Depuis l'intérieur de la zone, nous pouvons parler d'un

impact négatif sur le paysage aux endroits où l'aménagement de ce dernier est absent ou de qualité médiocre. C'est le cas de l'hôpital considéré en relation avec le parking à l'arrière. C'est aussi le cas, dans une moindre mesure, de l'aile ouest de l'athénée, car il n'existe aucune forme de transition entre le bâtiment haut et son environnement.

Quelques bâtiments plus petits jouent également un rôle déterminant dans le paysage, pas ou pas uniquement en raison de leur qualité visuelle, mais de leur position par rapport aux éléments définissant la structure de la zone. Deux bâtiments déterminent le paysage en raison de leur situation à côté de la voie d'accès à une fonction importante à l'intérieur de la zone :

- l'habitation à côté du parking de l'hôpital (rue Groeselenberg) ;
- l'habitation à côté de l'accès à la maison de repos (avenue des Statutaires).



Habitations jouant un rôle déterminant dans le paysage :
habitation à côté du parking de l'hôpital



habitation à côté de l'accès à la maison de repos

En raison de sa position centrale à l'intérieur de la zone et par rapport au parking de l'hôpital, le bâtiment de la crèche est également un élément déterminant du paysage. L'architecture particulière du bâtiment renforce encore cet impact.

Par ailleurs, les façades aveugles à hauteur des accès ont un impact négatif sur le paysage. Il s'agit des habitations suivantes :

- rue Groeselenberg n° **, à côté du parking de l'hôpital
- avenue Houzeau, n° **, à côté de l'athénée

Aux abords, il convient de citer l'IRM et le château Paridaens comme éléments déterminants du paysage.

4.8.4 Perspectives et lignes de vision

Malgré les différences de niveau au sein de l'aire du plan, il n'y a pas de perspectives ni de lignes de vision à travers l'intérieur de la zone. Une des raisons à cela est que le côté rue, qui est le plus élevé, offre peu de visibilité sur l'intérieur, en raison des plantations denses et des clôtures des parcelles d'habitation. Depuis l'intérieur de la zone, les lignes de vision sont coupées par l'arrière des parcelles du côté de la rue et par les grands bâtiments de l'hôpital, de l'athénée et de la maison de repos.

Les longues lignes de vision qui soulignent le relief sont observables au mieux dans les rues qui vont du sud au nord : l'avenue Houzeau et l'avenue des Statutaires. Les alignements d'arbres des deux côtés de la rue renforcent la perspective.



Perspective de l'avenue Houzeau



Perspective de l'avenue des Statutaires

5 Le projet de Plan Particulier d'Affectation du Sol

5.1 Situation de référence future

Les permis suivants ont été délivrés à l'intérieur du périmètre :

Permis d'urbanisme en vue de la reconversion du bâtiment de l'hôpital en logements plurifamiliaux, délivré le 24/04/2012. Ce projet est connu sous le nom de Beaufort House. Le nombre d'habitations supplémentaires prévu dans le cadre de ce projet est de 116.

Permis de lotir, délivré le 17/12/2007, pour les parcelles situées sur l'avenue des Statutaires. Des immeubles à appartements et trois habitations unifamiliales sont prévues à cet endroit.

Permis de lotir, délivré le 04/02/2008, pour les parcelles situées sur la rue Groeselenberg. Des immeubles à appartements sont prévus à cet endroit.

5.2 Objectifs du projet

Le développement observé lors de la délivrance de différents permis est à l'origine du PPAS Groeselenberg. Deux permis relatifs à des immeubles à appartements ont été délivrés dans l'avenue des Statutaires et la rue Groeselenberg. Un troisième permis a été délivré en vue d'un projet nommé Beaufort House et consistant en la reconversion de l'ancien hôpital Les Deux Alice en logements plurifamiliaux. La commune souhaite appliquer une réglementation plus stricte en matière de typologie d'habitat dans l'îlot et disposer de garanties de la préservation du caractère vert de l'intérieur de la zone.

L'objectif du PPAS est de conserver l'implantation équilibrée en termes à la fois d'affectation, de densité et de typologie, tout en valorisant le paysage et le relief. Le PPAS doit garantir une bonne distribution des voies d'accès et une bonne accessibilité de tous les sites qui seront transformés ou bâtis. Le PPAS offre une vision globale et stable de l'avenir de cet îlot, l'un des plus grands sur le territoire de la commune, afin d'éviter tout aménagement anarchique.

Le plan vise :

- un aménagement équilibré de l'aire du plan en matière d'implantation, d'affectation, de densité et de typologie. À cet égard, il convient d'accorder une attention particulière au respect du bâti existant à la lisière de l'îlot et à la valorisation du paysage et du relief spécifiques ;
- une bonne répartition des accès et l'accessibilité de toutes les zones et tous les bâtiments à réaffecter ou urbaniser. À cet égard, une attention particulière doit être accordée à la perméabilité de l'îlot pour le trafic lent ;
- les possibilités, selon le PRAS, de modifier l'affectation de la zone. Ces possibilités doivent être analysées en fonction de l'accessibilité et des caractéristiques du lieu. Le PPAS définira la mesure dans laquelle l'affectation peut être modifiée et quelles sont les limitations en présence.

5.3 Fonctions autorisées dans l'aire du plan

Des logements, des équipements communautaires, une zone verte et des liaisons pour le trafic lent sont prévus dans les limites du plan.

5.3.1 Logement

Le logement est prévu dans différentes typologies, basées sur les typologies existantes, le long des voiries existantes.

- Dans l'avenue des Statutaires, une petite densification est autorisée. Le permis de lotir délivré dans cette rue fait augmenter le rapport plancher/terrain et modifie la typologie. La logique d'implantation existante est maintenue : bâti ouvert et semi-ouvert, implantation libre sur la parcelle avec maintien des distances minimales des limites de la parcelle ;
- Dans la rue Groeselenberg, la logique d'implantation existante est autant que possible conservée et étendue vers l'intérieur de la zone : bâti fermé d'une hauteur renvoyant aux maisons mitoyennes de la rue Groeselenberg. Les deux accès aux sites situés à l'intérieur de la zone, à savoir le site du CERVA et les nouveaux développements du projet Beaufort House ;
- Sur l'avenue Circulaire, il a été décidé de conserver l'aspect vert et de limiter autant que possible la densification. Sur le terrain non bâti, seuls deux volumes de construction ouverts sont autorisés ;
- Dans l'avenue Houzeau, la situation actuelle est conservée. Le bâti fermé au nord et le bâti ouvert au sud sont conservés.

Le rapport entre le logement et les équipements communautaires est modifié par rapport à la situation existante. En premier lieu, par la délivrance du permis relatif à l'ancien bâtiment de l'hôpital. Des logements pourront être construits sur les espaces occupés par le parking autour de cet ancien hôpital. La même piste est suivie pour le site du CERVA, qui ne sera évacué que plus tard. Ici, les logements devront dans une plus large mesure tenir compte des logements existants sur la rue Groeselenberg et l'avenue Houzeau, où le bâti se trouve en deuxième ligne de construction.

5.3.2 Équipements communautaires

Le maintien des équipements communautaires dans l'îlot assure une mixité fonctionnelle. La maison de repos L'Olivier, l'Athénée royal et l'école d'infirmières Institut d'Enseignement Supérieur Parnasse-Deux Alice sont conservés par rapport à la situation existante. Par conséquent, deux zones d'intérêt collectif et/ou de service public sont conservées dans le PPAS, conformément au Plan Régional d'Affectation du Sol.

La zone de l'Athénée royal est étendue, de manière à permettre une extension de l'école à l'avenir, à proximité du bâtiment scolaire actuel. Cette extension se trouvera sur le terrain de l'actuel CERVA.

Les grands équipements (hôpital et CERVA) qui quittent les lieux ne seront pas remplacés par d'autres équipements. La demande n'est donc plus suffisamment importante pour conserver des équipements communautaires de même superficie de plancher dans le projet du plan. Une marge est toutefois intégrée, afin qu'une petite école ou une crèche puisse éventuellement s'implanter dans l'îlot.

Dans les différentes zones d'habitation, une surface limitée (au maximum 100 m² par bâtiment) peut être consacrée, par bâtiment, à un équipement communautaire sous la forme d'une profession libérale, par exemple.

5.3.3 Commerce

Il n'existe pas de grande demande pour le commerce, étant donné la proximité du centre commercial sur l'avenue De Fré. L'augmentation du nombre d'habitants dans l'aire du plan implique une augmentation de la demande de commerces de proximité. L'offre actuelle sur l'avenue De Fré peut y répondre.

Dans les différentes zones d'habitation, une surface limitée (au maximum 100 m² par bâtiment) peut être consacrée, par bâtiment, au commerce sous la forme d'un petit magasin de proximité semblable à ceux qui existent déjà dans la rue Groeselenberg et l'avenue Houzeau, par exemple.

5.4 Implantation des bâtiments

Le projet s'intègre dans le tissu existant, lequel est très hétérogène. Seule une approche contextuelle peut déboucher sur une bonne intégration du projet.

L'implantation de nouveaux bâtiments doit permettre une harmonisation des équipements communautaires et des logements ainsi que la conservation de suffisamment d'espaces verts à l'intérieur de la zone, qui sera (en partie) accessible au public :

- À l'intérieur de la zone, l'implantation est libre, compte tenu de diverses règles relatives aux distances par rapport aux limites de la zone ;
- L'Athénée royal peut être étendu sur l'ancien site du CERVA.



Illustration 6 : occupation possible de l'aire du plan

5.5 Volumes de construction

Dans chaque zone, les hauteurs de construction sont adaptées aux caractéristiques de l'environnement immédiat. En général, les hauteurs de construction existantes dans l'aire de plan et dans l'environnement immédiat ont été utilisées comme base. Ces hauteurs de construction diffèrent considérablement : de basse dans l'avenue des Statutaires à élevées pour l'ancien bâtiment de l'hôpital. Il a donc été décidé de mieux intégrer le bâtiment de l'hôpital dans l'îlot, en autorisant un gabarit plus élevé pour le bâti mixte dans la partie B de la zone (4 niveaux de construction + toit) et un gabarit plus bas à mesure que les constructions se rapprochent des limites de l'îlot.

- Autour du projet Beaufort House, les constructions peuvent dans une certaine mesure être plus élevées (4 niveaux de construction + toit) afin que l'espace ouvert soit conservé au maximum et que l'ancien bâtiment de l'hôpital soit intégré dans le paysage.
- L'extension de l'Athénée royal comporte au maximum 3 niveaux de construction + toit et forme une façade de la place centrale de cette zone.
- La hauteur des logements dans la partie A de la zone destinée au bâti mixte (site du CER-VA) a également été fixée à 3 niveaux de construction + toit.
- Le bâti fermé le long de la rue Groeselenberg possède un gabarit compris entre 2 niveaux de construction + toit et 3 niveaux de construction + toit.
- Les nouvelles constructions sur l'avenue Circulaire comportent au maximum 3 niveaux de construction + toit.

Dans les autres zones, la hauteur de construction la plus fréquente a été retenue.

5.6 Aménagement des espaces publics et privés

Le projet de PPAS vise une plus grande accessibilité et une meilleure perméabilité de l'îlot. Actuellement, seul un espace situé dans la partie nord de l'îlot (autour du bâtiment de l'hôpital) est semi-public et se compose principalement de parkings.

Le projet vise l'aménagement d'une zone de parc au centre de l'îlot, qui sera ouverte au public grâce à la création d'une liaison pour le trafic lent, reliant le nord au sud et l'est à l'ouest.

- À l'intérieur de la zone, les structures vertes dignes d'intérêt existantes sont conservées, à savoir le verger et la parcelle boisée.
- Deux liaisons destinées au trafic lent, qui relieront les extrémités de l'îlot, traverseront ces structures vertes : une liaison du nord au sud (rue Groeselenberg – avenue Circulaire) et une liaison de l'est à l'ouest (avenue des Statutaires – avenue Houzeau).
- La voirie interne doit être conçue comme un espace partagé entre le trafic motorisé et le trafic lent. Le type de voirie « zone résidentielle » sert uniquement à désenclaver les logements situés à l'intérieur de la zone.

Dans l'espace non bâti à l'intérieur de l'îlot (zone de bâti mixte et zone de parc), des travaux au profit de la gestion de l'eau sont également autorisés. Les aménagements spécifiques en vue de l'infiltration des eaux pluviales sont autorisés. En raison du relief marqué et de la problématique existante de l'eau dans la commune, des équipements d'infiltration sont une piste qui doit être explorée, par exemple sous la forme de wadis qui permettent de créer un espace extérieur de qualité à proximité des logements et de la zone de parc. Ci-dessous, vous pouvez voir un exemple de wadi permettant l'infiltration des eaux pluviales :



Chiffrage des affectations

Les prescriptions urbanistiques imposent un rapport plancher/terrain maximum pour chaque zone. La superficie de plancher maximale autorisée permet de limiter le bâti dans chaque zone. La densification a ainsi lieu de manière contrôlée.

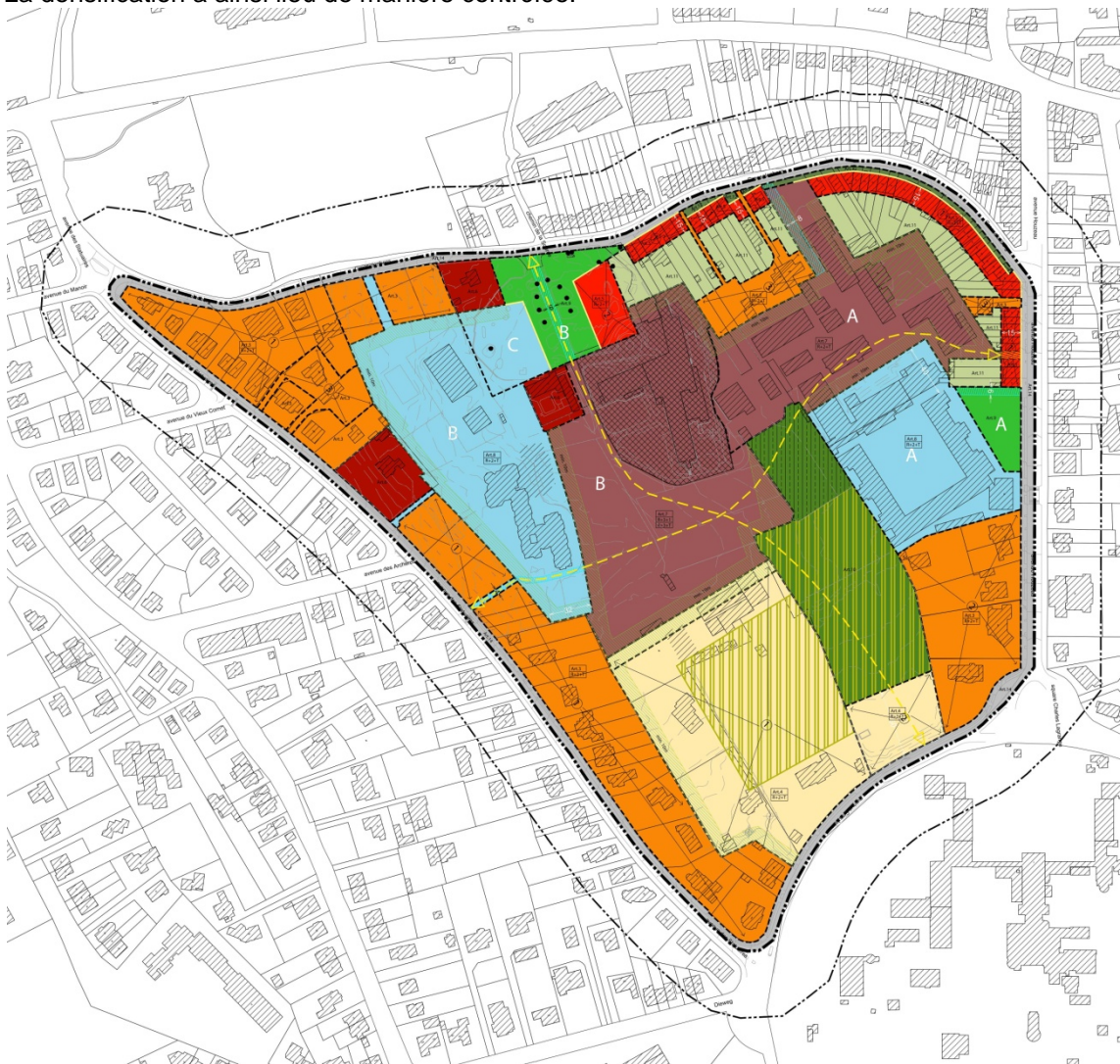





















Illustration 7 : schéma des affectations

FOND DE PLAN BASISPLAN

	Limite du Plan Particulier d'Affectation du Sol Grenz van het Bijzonder Bestemmingsplan
	Limite du tissu environnant dans un rayon de 50m Grenz van het onliggend weefsel binnen een straal van 50m
	Limite de parcelles Bestaande perceelsgrenzen
	Courbes de niveau Hoogtelijnen
	Limite du bâti existant Bestaande bebouwingsgrenzen



AFFECTUATIONS BESTEMMINGEN

	Zonegrens Limite de la zone
	Verplichte voorbouwlijn Front de bâtisse obligatoire
	Deelzone Zone partielle
	Art. 3: Zone voor wonen in open of halfopen bebouwing Zone d'habitat pour maisons à 4 façades ou maisons à 3 façades
	Art. 4: Woonpark Parc résidentiel
	Art. 5: Zone voor wonen in gesloten bebouwing Zone d'habitat pour maisons mitoyennes
	Art. 6: Zone voor bestaande beeldbepalende gebouwen Zone de bâtiments existants déterminants et significants pour le quartier
	Art. 7: Zone voor gemengde bebouwing Zone d'habitations de typologies mixtes
	Art. 8: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen Zone d'équipement collectifs
	Art. 9: Groenzone Zone verte
	Art. 10: Parkzone Zone de parc
	Art. 11: Tuinzone Zone de jardins
	Art. 12: Achteruitbouwzone Zone de recul
	Art. 14: Zone voor openbare wegeën Zone de voirie publique

SURIMPRESSIONS OVERDRUKKEN

	Art. 7.4: Bestaande bebouwing (overdruk) Constructions existantes (surimpression)
	Art. 15: Ontsluitingsinfrastructuur voor gemotoriseerd verkeer (overdruk) Infrastructure de désenclavement pour la circulation motorisée (surimpression)
	Art. 16: Ontsluitingsinfrastructuur voor langzaam verkeer (overdruk) Infrastructure de désenclavement pour la circulation lente (surimpression)
	Art. 17: Behoud bebost karakter (overdruk) Concervation du caractère boisé (surimpression)
	Art. 18: Behoud boomgaard (overdruk) Concervation du verger (surimpression)
	Art. 19: Behoud tuinkarakter (overdruk) Concervation du jardin (surimpression)
	Art. 21: Bouwvrije zone (overdruk) Zone libre de construction (surimpression)

INDICATIONS SYMBOLIQUE SYMBOLISCHE AANDUIDING

	Art. 13: Verbindingen voor langzaam verkeer Liaisons pour circulation douce
	Art. 20: Behoud waardevolle bomen Concervation d'arbres de grande valeur

	sup. zone (m ²)	P/T max.	B/T max.	existant ou prévu	sup. pl. (m ²)	sup. bâ- tie (m ²)
zone bâti mixte A	16.782	0,75	0,25		12.586,5	4.195,5
zone bâti mixte B	18.000	0,7	0,2		12.600	3.600
parc résidentiel (partie 2 de la zone)	3.388	0,5	0,2		1.694	677,6
zone bâti fermé (partie 2 de la zone)	1.730	1,85	0,60		3.200	1.038
densification avenue des Statutaires	36.216	0,55			2.576,8	
<i>situation existante avenue des Statutaires</i>					- 11.391	
<i>lotissement</i>					- 5.951	
total habitations supplémentaires					32.657,3	
zone équip. communautaires A	13.897	1,15	0,4		4.626,5	5.558,8
<i>existant</i>					- 11355	
zone équip. communautaires B	22.264	0,7	0,3		5.925	6.680
<i>existant</i>					- 9660	
total équipements supplémentaires					10.551,5	
total superficie de plancher supplémentaire					43.208,8	

6 Inventaire des incidences environnementales prévues / recommandations

6.1 Urbanisme

Les considérations du rapport sur les incidences environnementales permettent de conclure qu'il est souhaitable d'évoluer vers les typologies suivantes dans les différentes parties de la zone :

- Avenue Circulaire : petits immeubles à appartements, d'une emprise et d'une hauteur limitées. Un maximum de deux immeubles semble indiqué, afin que le caractère vert de l'environnement continue de dominer ;
- Avenue des Statutaires : conservation du logement digne d'intérêt, avec jardin, à hauteur de l'accès à L'Olivier. Densification sélective et progressive par le biais de la transformation des logements existants en logements plurifamiliaux et d'extensions limitées. Conservation du bâti ouvert et semi-ouvert ;
- Zone des Deux Alice : dans cette zone, les constructions peuvent être plus hautes, principalement au sud de l'ancien bâtiment de l'hôpital. Une orientation est-ouest des bâtiments est profitable à l'ensoleillement de l'espace public et à la qualité de vie dans les appartements. Une implantation des bâtiments comme dans la variante 3 crée un espace nettement ouvert entre les bâtiments ;
- Zone du CERVA : le bâti supplémentaire est harmonisé avec le bâti de la rue Groeselenberg et est donc limité en hauteur. Un bâti fermé est indiqué ici. Un espace central ouvert renforce la relation entre les logements et l'extension éventuelle de l'athénée.

6.2 Patrimoine

L'analyse révèle que les mesures ou éléments suivants doivent être intégrés dans la proposition finale :

- Limitation de la hauteur des constructions dans la partie boisée, afin de ne pas créer d'interférences visuelles avec la villa Vandevelde, sur l'avenue Houzeau ;
- Surveillance de la préservation des espaces ouverts (grands jardins), caractéristiques de l'îlot. La variante 3, en particulier, qui implique une grande empreinte de bâti, menace plusieurs jardins ;
- Intégration du patrimoine vert (principalement les arbres dignes d'intérêt le long de la rue Groeselenberg) dans les nouveaux projets de construction.

6.3 Mobilité

Les conclusions suivantes ont pu être tirées de l'analyse :

- Une sortie scindée (une sortie via la rue Groeselenberg pour la zone du CERVA et une sortie via l'avenue des Statutaires pour la zone des Deux Alice) présente l'avantage de répartir le flux sortant sur plusieurs carrefours et donc, de ne pas en surcharger un seul. La situation au carrefour de l'avenue De Fré et de l'avenue Houzeau est particulièrement critique ;
- Une liaison pour les piétons entre les quatre rues entourant la zone est utile : le grand îlot pourra être traversé plus facilement par la circulation lente ;

- Le parking doit autant que possible être collectif dans les nouveaux projets de construction, en particulier si des logements plurifamiliaux sont prévus.

6.4 Domaine socio-économique

La Région de Bruxelles-Capitale vise une population mixte. Pour y parvenir, la typologie de l'habitation intégrera une variation. Ce mélange est possible si différentes hauteurs de construction sont autorisées et si différents types d'espace intérieur sont réalisés.

6.5 Sol et eaux souterraines

Le projet devra tenir compte du relief. Le développement de la zone actuellement non bâtie peut entraîner une érosion, car les plantations disparaîtront. Le maintien d'une part substantielle des plantations peut prévenir l'érosion. Parallèlement aux développements planifiés, il est utile d'élaborer un plan des plantations prévoyant un ré-ensemencement immédiat du sol.

6.6 Eaux pluviales et eaux usées

Bien que le projet implique une réduction du pourcentage du revêtement de sol par rapport à la situation existante, le PPAS souhaite adopter une attitude proactive dans le cadre de la gestion de l'eau au sein de la zone.

La collecte et la réutilisation des eaux pluviales est un premier pas dans ce sens. Pour ce faire, des collecteurs satisfaisant au Règlement régional d'urbanisme doivent être installés. La réutilisation des eaux pluviales non souillées doit être obligatoire ou tout au moins encouragée dans le PPAS.

Ensuite, les eaux pluviales doivent être infiltrées. L'infiltration peut avoir lieu dans des dépressions aménagées dans l'espace vert, mais aussi grâce à l'utilisation de matériaux perméables à l'eau lors de l'aménagement des revêtements de sol tels que les parkings ou les routes, dans la mesure où la technique le permet.

Enfin, les eaux excédentaires après collecte et infiltration doivent être stockées et rejetées plus tard dans les égouts. Dans un environnement urbain, les toitures végétalisées sont une solution. Les toits plats se prêtent le mieux à la végétalisation, mais une réalisation sur un toit incliné est également possible.

6.7 Faune et flore

Le maintien d'une zone verte naturelle maximale est importante pour la faune et la flore. Lors de la réalisation, l'utilisation de « pierres de gué vertes » est intéressante pour la faune, car elle permet de créer des routes vertes à travers l'îlot, entre le domaine de l'IRM et le domaine Paridaens.

6.8 Bruit et vibrations

Les nuisances par rapport aux sources sonores identifiées existantes sont limitées.

Les routes traversant l'aire du plan sont déconseillées du point de vue des nuisances sonores subies par les nouveaux habitants de l'aire du plan. Une séparation entre la zone des Deux Alice et la zone du CERVA est recommandée. C'est pour cette raison que la solution de sorties différentes pour chaque zone a été choisie.

6.9 Microclimat

Les bâtiments hauts trop proches les uns des autres sont déconseillés car ils risquent d'avoir un impact négatif sur l'espace public en raison de l'action du vent. Les espaces publics à l'intérieur de la zone doivent être de qualité suffisante et garantir un minimum de confort afin que leur utilisation ne soit pas gênée par des microclimats prenant naissance au pied des bâtiments hauts.

Aucune construction haute n'est prévue au niveau du projet. L'impact reste limité.

En ce qui concerne l'ensoleillement, nous pouvons conclure ce qui suit au sujet de l'implantation des bâtiments :

- Avenue Circulaire : implanter les bâtiments le long de l'avenue Circulaire à une distance suffisante les uns des autres. Une disposition nord-sud est moins indiquée, car les bâtiments se font de l'ombre ;
- Zone des Deux Alice : conserver une distance suffisante par rapport au bâtiment actuel de l'hôpital, afin que l'espace public intermédiaire ne se trouve pas à l'ombre. Limiter la hauteur des nouveaux bâtiments le long de la rue Groeselenberg, afin que la zone d'accès ne soit pas trop à l'ombre ;
- Zone du CERVA et de l'athénée : la hauteur de construction maximale est de R + 2 afin que les espaces extérieurs disposent d'un ensoleillement suffisant. Une distance suffisante entre les différents volumes de construction est souhaitable en vue d'un espace central ouvert ensoleillé et agréable.

6.10 Énergie

Il existe principalement un potentiel pour l'énergie solaire.

Éléments importants pour le projet définitif :

- Orientation des bâtiments. Des séjours orientés vers le sud sont le premier élément permettant de réduire les frais de chauffage et de refroidissement. Les bâtiments orientés vers le sud offrent un plus grand potentiel pour l'énergie solaire ;
- Les bâtiments compacts consomment moins d'énergie. Les logements unifamiliaux individuels en bâti ouvert sont donc exclus. Plusieurs immeubles à appartements doivent être prévus.

La cogénération d'énergie doit être étudiée plus amplement et dimensionnée lors de la phase du projet immobilier.

6.11 Déchets

La limitation des déchets doit être formulée comme objectif dès la phase du chantier. Dans la mesure du possible, la transformation et la rénovation des bâtiments existants doivent remplir cet objectif.

6.12 Etre humain

L'analyse met en évidence les éléments importants suivants en ce qui concerne l'homme :

- L'espace public le long de la rue Groeselenberg, associé aux équipements communautaires, est un élément positif. Il crée un contrôle social lors de l'accès à la zone ;
- Les grandes zones vertes doivent être bien éclairées afin qu'elles puissent être traversées en toute sécurité après la tombée de la nuit ;
- Une répartition du trafic dans deux zones est positive en ce qui concerne les nuisances sonores ;
- L'aménagement de la voirie interne en zone résidentielle influence la vitesse du trafic à l'intérieur de la zone et améliore ainsi la sécurité.

7 Carte d'expropriation

Le plan particulier d'affectation du sol est accompagné d'une carte d'expropriation. Cette carte reprend deux voies réservées à la voirie publique suivant l'article 15 "Infrastructure de désenclavement pour la circulation motorisée" (marquées en surimpression).

La reprise de parties des parcelles concernées par la carte d'expropriation est motivée comme suit :

- Le deux voies sont prévues pour l'aménagement de la voirie publique au profit du désenclavement de l'intérieur d'îlot. L'aménagement des routes tombe sous la responsabilité des pouvoirs publics, c.-à-d. la commune d'Uccle dans le cas présent. La commune doit dès lors être dans la possibilité d'acquérir les terrains.
- Les voiries publiques peuvent être aménagées par des particulier ou des organismes privés et être ensuite transférées à la commune. Actuellement, il n'y a cependant aucune garantie que cela pourra être réalisé, justifiant ainsi la reprise des parcelles dans une carte d'expropriation.
- Le deux désenclavements sont essentiels pour l'accès du programme complémentaire qui peut être réalisé dans l'intérieur d'îlot. Ces désenclavements s'avèrent également être nécessaires pour assurer une circulation fluide et sécurisée dans la zone du projet et ses environs. L'aménagement des désenclavements est une condition complémentaire pour obtenir l'aménagement du territoire souhaité. Les routes sont tellement importantes dans la structure globale souhaitée pour l'îlot, que cela justifie l'établissement d'une carte d'expropriation.

8 Documents administratifs

8.1 Extrait de la délibération du Conseil communal approuvant l'élaboration d'un plan particulier d'affectation du sol

GEMEENTE
U K K E L

UITTREKSEL uit het Register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

22.11.2007/A/043

Zitting van 22 november 2007

Waren aanwezig : De h. Desmedt, eerste schepen-voorzitter;
De hh. Cools, Sax, Dillies, Mevr. Verstraeten, Maison, Mathus, de h. Fuld, schepenen;
Mevr. Gustot, de h. de Lobkowicz, Mevr. Dupuis, de h. Martroye de Joly, Mevr. Cattoir-Jacobs,
de h. de Halleux, Mevr. Fraiteur, de hh. Cohen, de Le Hoye, Mevr. Verlinden-Vanderschelden, Gol-Lescot,
de hh. Wynants, Broquet, Mevr. Charlier, de hh. de Heusch, Desmet, Mevr. Fremault, de h. Brotchi,
Mevr. de T'Serclaes, de h. Biermann, Mevr. François, de hh. Vanraes, van Outryve d'Ydewalle, Mevr. Roba-
Rabier, Delwart, de hh. De Bock, Toussaint, Mevr. Bakkali, de hh. Wyngaard, Kirkpatrick, Hayette,
raadsleden;
Mevr. Theys, gemeentesecretaris.

Onderwerp 3B – 1 : Stedenbouw.- Ontwerp van BBP nr 64 - Groeselenberg.- Beslissing om het bijzonder bestemmingsplan op te stellen.

De Raad,
Gelet op de bepalingen van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op de artikels 43 en volgende van het Brussels wetboek van ruimtelijke ordening;
Overwegende dat de uitvoering van een bijzonder bestemmingsplan m.b.t. het bouwblok, afgebakend door de Groeselenbergstraat, de Houzeaulaan, de Ringlaan en de Beeldhouwerslaan, noodzakelijk wordt;
Overwegende dat de essentiële uitdaging van dit BBP een harmonieuze reconversie van het gebouw van de 2 Alice kliniek en haar omgeving, deze van de site van de CODA, evenals de haalbare stedenbouwkundige ontwikkeling van de terreinen die het blok bestrijken;
Overwegende het openbaar belang van de inrichting van dit bouwblok al vermeld werd in het advies van de Gemeenteraad over het ontwerp van GBP, onder de vorm van een aanvraag tot bestemming als typisch woongebied;
Overwegende de behoefte aan een globale en stabiele visie van de toekomst van dit bouwblok, om een ordeloze verstedelijking te wijten aan diverse individuele aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen te vermijden;
Overwegende dat dit huizenblok de volgende kenmerken heeft :
- het gaat om het grootste huizenblok van het noordelijke gedeelte van het gemeentegebied;
- het bestaat uit een grote niet geïurbaniseerde oppervlakte binnen het huizenblok en wordt gekenmerkt door een reliëf en vegetatie die gevaloriseerd moeten worden in het algemene landschap van deze zone;
- het bevat verscheidene uitrustingen van collectief belang en openbare diensten, waartussen een uitrusting, die binnenkort zal verhuizen (kliniek in aanbouw De Frélaan), een andere (CODA), die op termijn moet verhuizen en een belangrijke school (Athénée Uccle 1);
- de randen van dit huizenblok hebben een gevarieerde typologie :
- woningen in open bouwvorde langs de Ringlaan en langs het bovengedeelte van de Beeldhouwers- en de Houzeaulaan, met oude karakterwoningen, waarvan de residentie van de Ambassadeur van Frankrijk;
- woningen in halfopen bouwvorde langs de Beeldhouwerslaan (onderaan de laan), evenals het gedeelte langs de Groeselenbergstraat;
- woningen in gesloten bouwvorde aan de hoek van de Houzeaulaan en de Groeselenbergstraat waar ook karakterwoningen zijn;
Overwegende dat het GBP de verhuizing van het CODA heeft geanticipeerd door de zone voor voorzieningen van het Gewestplan op de site van het Pasteur Instituut te vergroten en al de huidige site van de Groeselenberg als woongebied heeft bestemd;
Overwegende dat het GBP de belangrijke zone voor voorzieningen die het huizenblok doorkruist heeft behouden;
Overwegende dat de evenwichtige aanleg van het huizenblok op het vlak van de inplanting, de bestemming, de dichtheid en de typologie gewaarborgd moet worden, evenals op het vlak van de valorisatie van het landschap en het reliëf;

Overwegende dat ook moet worden instaan voor een goede verdeling van de toegangen en een goede toegankelijkheid van alle door de reconversie betrokken sites;

Overwegende de aarde van de activiteiten en de eigenschappen van de plaats, is de opmaak van een milieueffectenverslag (M.E.V.) noodzakelijk;

Op voorstel van het College,

Beslist :

- een procedure te starten voor de opmaak van een bijzonder bestemmingsplan nr 64 betreffende het huizenblok, afgebakend door de Groeselenbergstraat, de Houzeau-, de Ring- en de Beeldhouwerslaan;
- het College te belasten tijdens een latere zitting van de Gemeenteraad een overeenkomst tussen de ontwerper van de privé sector (lastenboek) voor te stellen, evenals de wijze van gunning van de opdracht en de raming van de uitgave.

Alzo gedaan en beraadslaagd in openbare zitting.

Op bevel :

De Gemeentesecretaris,
(get) Frieda THEYS.

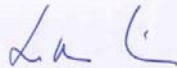
De Voorzitter,

(get) Claude DESMEDT.

Voor eensluidend afschrift :

Op bevel :

De wnd. Gemeentesecretaris,



Luc PARMENTIER.



Het College,



Armand DE DECKER.

Zitting van 25 september 2008

Waren aanwezig : De h. De Decker, burgemeester-voorzitter;
De hh. Desmedt, Cools, Sax, Dillies, Mevr. Verstraeten, Maison, de h. Fuld, Mevr. Gol-Lescot, schepenen;
de h. de Lobkowicz, Mevr. Dupuis, de hh. Beyer de Ryke, Martroye de Joly, Mevr. Cattoir-Jacobs, de h. de Halleux, Mevr. Fraiteur, de hh. Cohen, de Le Hoye, Mevr. Verlinden-Vanderschelden, de hh. Wynants, Broquet, Mevr. Charlier, de hh. de Heusch, Desmet, Mevr. Fremault, de hh. Brotchi, Biermann, Mevr. François, de hh. Vanraes, van Outryve d'Ydewalle, Mevr. Delwart, de hh. De Bock, Toussaint, Mevr. Bakkali, de hh. Wyngaard, Kirkpatrick, Hayette, Mevr. Lustman-Rommelaere, raadsleden;
De heer Bruier-Desmeth, Adjunct-gemeentesecretaris.

Onderwerp 3B – 1 : **Stedenbouw.- Uitwerking van BBP nr. 64.- Benoeming van een projectontwerper.**

De Raad,

Overwegende dat in zitting van 22 november 2007, de Gemeenteraad besloten heeft de uitwerkingsprocedure van het bijzonder bestemmingsplan nr. 64 "Groeselenberg" genaamd, op te starten;

Overwegende dat d.d. 28 februari 2008, de Gemeenteraad besloten heeft een dienstopdracht te sluiten met een bureau dat gespecialiseerd is in stedenbouw en erkend is voor het uitwerken van bijzondere bestemmingsplannen met milieueffectenverslag; het gebruikmaken van een onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking als sluitingswijze van de opdracht, met advies van minstens 3 gespecialiseerde bureaus die erkend zijn voor dit soort opdracht; het lastenboekontwerp; de uitgave geraamd op 125.000€, BTW inbegrepen, en diens onderbrenging bij artikel 930/733-60 van de buitengewone begroting 2008; de financiering van deze som d.m.v. een lening; het adviesontwerp van de opdracht dat de kwalitatieve selectiecriteria van de kandidaturen vastlegt;

Overwegende dat de voordij d.d. 5 mei 2008 aan het College meedeelde dat er geen bezwaren waren tegen het lastenboek;

Overwegende dat het bericht van aanbesteding de dag zelf naar het bulletin der aanbestedingen werd gestuurd, met vraag een de erkende studiebureaus om hun deelnameaanvragen ten laatste tegen 23 mei 2008 in te dienen;

Overwegende dat drie studiebureaus binnen de opgelegde termijn aan de criteria van de aanvraag beantwoordden;

Overwegende dat, d.d. 10 juni 2008, het College besloten heeft de drie bureaus te raadplegen, nadat de conformiteit van hun kandidaturen met de criteria van de aanvraag waren geverifieerd;

Overwegende dat de drie bureaus zonder verwijl werden geraadpleegd, met opening van de offertes op 18 augustus 2008 om 10 uur;

Overwegende dat op 18 augustus 2008 om 10 uur, de drie bureaus hun offerte hadden binnengebracht;

Overwegende dat grondige analyse van de offertes liet blijken dat de verschillende bureaus de klemtoon niet op dezelfde aspecten hadden gelegd, de één over de methodologie uitweidend, een ander over de ventilatie van de verschillende aspecten van de opdracht, of nog over het aantal vergaderingen;

Overwegende dat er een onderhandelingsgesprek werd gehouden met elk bureau om gelijkaardige inlichtingen te vergaren en te kunnen vergelijken;

Overwegende dat d.d. 11 september 2008 de offertes die de onderhandeling volgen, bij de gemeente zijn afgegeven;

Overwegende dat de offerte van Grontmij Brussel N.V. na analyse de goedkoopste is en interessanter blijkt gezien volgende criteria : de methodologie (analyse van de bestaande situatie (welke zijn de geleverde prestaties) en de voorgestelde raadgevingen), de gepresteerde tijd voor de verschillende posten (MEV, waarvan de verschillende te behandelen materies, uitwerking van een bijzonder bestemmingsplan), het aantal personen die voor het project aangesteld worden en hun bekwaamheden, de procedure (waaronder het soort en het aantal geplande vergaderingen en de kost van de vertaling), het termijn waarbinnen de studie kan worden opgestart;

Overwegende dat in zitting van 16 september 2008, het College besloten heeft aan de Gemeenteraad voor te stellen, de opdracht voor het uitwerken van het bijzonder bestemmingsplan nr. 64 "Groeselenberg" toe te kennen aan het bureau Grontmij Brussel N.V., Alfons Gossetlaan 28a, te 1702 Groot-Bijgaarden;

Gelet op artikel 45 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening,

Beslist de opdracht voor het uitwerken van het bijzonder bestemmingsplan nr. 64 "Groeselenberg", toe te kennen aan het bureau Grontmij Brussel N.V., Alfons Gossetlaan 28a, te 1702 Groot-Bijgaarden.

Alzo gedaan en beraadslaagd in openbare zitting.

Op bevel :
De Adjunct-Gemeentesecretaris,
(get) Thierry BRUIER-DESMETH

De Voorzitter,
(get) Armand DE DECKER

Voor eensluidend afschrift :

Op bevel :
De Gemeentesecretaris,



Frieda THEYS.

Het College,

~~Armand DE DECKER~~
Claude DESMEDT

Déclaration de clôture du rapport sur les incidences environnementales accompagnant l'élaboration du PPAS n° 64 « Groeselenberg » à Uccle

REGION DE BRUXELLES - CAPITALE
Comité d'Accompagnement des Etudes d'Incidences
Présidé par M. DELCORPS (Cellule Incidences de l'AATL/URB)

Déclaration de clôture du rapport sur les incidences environnementales accompagnant l'élaboration du PPAS n° 64 « Groeselenberg » à Uccle.

Le Comité d'Accompagnement représenté par les 4 membres effectifs suivants:
 L'AATL/Direction de l'Urbanisme : Michel DELCORPS, Président, *et Marie SERVAZ*
 L'AATL/Direction Etudes et Planification : Maarten LENAERTS
 La Commune d'Uccle : Didier HEYMANS *et Annelika BRUSCHI*
 L'IBGE : Virginie DESPEER
 (L'AED-Bruxelles-Mobilité/Direction Stratégie n'a pas pu participer à cette réunion)
 considérant le caractère complet du rapport sur les incidences environnementales et le respect du cahier des charges,
 déclare la clôture de la phase d'élaboration du rapport sur les incidences environnementales accompagnant le projet de PPAS.

Historique du dossier

Le Conseil Communal, en sa séance du 25 septembre 2008, a attribué la mission du R.I.E. au bureau GRONTMIJ et chargé ce bureau, conformément aux dispositions du COBAT, d'élaborer l'avant-projet de cahier des charges portant sur le contenu à fournir du rapport sur les incidences environnementales (RIE) à réaliser simultanément à l'établissement du projet de PPAS « Groeselenberg ».

Le 6 août 2009, la Commune d'Uccle a transmis pour avis à l'A.A.T.L. et à l'I.B.G.E. l'avant-projet de cahier des charges. Le 3 septembre 2009, l'I.B.G.E. a transmis son avis au Collège des Bourgmestre et Echevins et le 11 septembre, l'A.A.T.L. a rendu le sien.

Suite à ces avis, la Commune a transmis le 17 décembre un projet de cahier des charges modifié, tel qu'arrêté par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 20 octobre 2009.

Le 4 décembre 2009, le Cabinet du Ministre-Président a transmis l'avis du Gouvernement émis le 3 décembre 2009 sur la composition du Comité d'Accompagnement

Le 18 décembre 2009, le Président du Comité d'Accompagnement a invité les membres à se réunir une première fois le 18 janvier 2010 pour établir la version définitive du cahier des charges et approuver la proposition de chargé d'étude GRONTMIJ. Le Collège des Bourgmestre et Echevins a été avisé officiellement de ces décisions par le Président du Comité le 23 février 2010, et le Chargé d'étude a été investi officiellement de sa mission.

Le 16 mai 2011, le Comité a pu examiner un 1^{er} rapport intermédiaire du bureau d'étude fourni dans les jours qui précédaient.

Le Comité d'Accompagnement s'est ensuite respectivement réuni les 5 juillet, 3 octobre, 17 octobre (avec visite du site) et 28 novembre 2011, les 3 février, 23 mars, 4 juin, 23 août, 10 octobre, 14 novembre et 20 décembre 2012 ainsi que le 29 janvier 2013. Les réunions ont ensuite été interrompues dans l'attente d'éléments clairs sur le PRAS démographique en cours d'élaboration et le risque d'éventuelle dérogation en matière de proportion de logements et n'ont repris que le 11 septembre 2013. Une 15^e réunion a eu lieu le 29 novembre 2013.

Le 2 décembre 2013, la Commune d'Uccle a notifié officiellement la transmission du projet de rapport final du RIE et de la dernière version des prescriptions littérales et graphiques de ce projet de PPAS. Suite à cette notification, le Comité d'Accompagnement statue ce 20 décembre sur la clôture de la phase d'étude du RIE.

Particularités du dossier

Le Comité tient à attirer l'attention sur les particularités d'un RIE :

- la démarche d'établissement d'un RIE est similaire à la démarche d'études d'incidences sur projets sur un certain nombre de points:
 - o Le RIE passe en revue les mêmes thématiques que l'étude d'incidences sur projets ;
 - o Le RIE se doit de respecter les termes du cahier des charges établi et approuvé par le Comité d'Accompagnement avant le début de son élaboration ;
 - o L'élaboration d'un RIE est aussi suivie par un Comité d'Accompagnement qui est chargé d'examiner, au fur et à mesure de son élaboration, la pertinence des arguments invoqués par le chargé d'étude dans son analyse et le respect du cahier des charges.
- mais la démarche en diffère quant à sa philosophie puisqu'elle vise l'analyse d'une élaboration de plan. En effet, il s'agit, au sens de la Directive européenne transposée dans le droit bruxellois, d'une évaluation environnementale stratégique ; par conséquent, l'analyse thématique se place à un niveau de réflexion plus général que celui de l'analyse de projets : elle se focalise sur les aspects stratégiques liés à la mise en œuvre du PPAS, mais ne va pas dans le même degré de détail que les études d'incidences sur projets, puisqu'à ce stade, ce ne sont que des affectations, des volumes capables, des implantations, ... qui sont définis, et non des projets précis avec les installations techniques qui y sont liées.

Ce PPAS-ci présente la particularité de concerner un seul grand îlot et l'objectif avéré était d'arriver à gérer le bon équilibre de l'urbanisation en ce qui concerne notamment la densité, la proportion d'équipements collectifs et de logements, le gabarit, l'accessibilité dans l'intérieur de ce grand îlot pour lequel des développements sont annoncés ou déjà en cours d'exécution (ancienne clinique des deux Alice, propriété des Soeurs, et à terme le site CERVA, ...).

Commentaires des membres du Comité

Il est clair que les membres soussignés regrettent la durée anormalement longue d'élaboration de ce PPAS et de son RIE. C'est dû à une multitude de raisons. Entre autres, le bureau GRONTMIJ dont c'était la 1ère élaboration de PPAS en Région de Bruxelles-Capitale a probablement sous-évalué l'ampleur d'une étude de ce type et a éprouvé certaines difficultés à rentrer dans la philosophie d'un tel RIE. Cela a entraîné un démarrage assez lent et une mobilisation importante des membres du Comité pour expliquer au Chargé d'étude ce que l'on attendait de lui.

Les membres du Comité font valoir qu'il faudrait trouver une solution pour limiter dans le temps l'élaboration d'un PPAS, car le risque existe de voir l'analyse de la situation existante établie en début d'étude obsolète.

Nonobstant ces lenteurs dans le démarrage, les membres mettent en avant la bonne collaboration qu'ils ont pu entretenir avec le Chargé d'étude et reconnaissant que le bureau GRONTMIJ a fait évoluer l'étude du PPAS dans le sens d'une souplesse d'aménagement tout en étant à l'écoute des exigences du Comité d'Accompagnement. Ce PPAS a été bien réfléchi en matière d'espaces verts, de traitement des eaux, etc...

Déclaration de clôture du R.I.E. accompagnant le projet de PPAS Groselenberg

2/3

Le document final fourni est à présent clair, lisible et compréhensible avec des conclusions réalistes et réalisables.

Des propositions ont été présentées par l'auteur du RIE en matière de développement durable dont il conviendra de tenir compte dans les futurs permis d'urbanisme à délivrer pour ce site.

Suite de la procédure

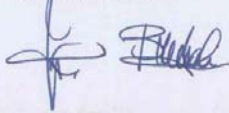
Les membres du Comité chargent l'A.A.T.L./ Direction de l'Urbanisme de notifier la décision de clôture du Comité au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle.

Les étapes suivantes seront une enquête publique de 30 jours, simultanément à celle-ci les avis de l'Administration, de l'Institut pour la gestion de l'environnement et des instances dont la liste figure dans l'arrêté du Gouvernement du 30 septembre 2010 seront sollicités. Cette enquête publique sera suivie d'une réunion de la Commission de Concertation qui rendra un avis.

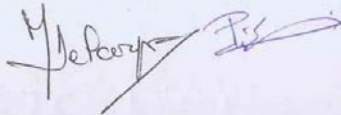
A l'occasion de cette clôture d'étude, le Président tient à remercier vivement tous les membres du Comité qui ont mis toute leur énergie dans le suivi de cette étude pour qu'elle constitue le meilleur outil possible d'aide à la décision et d'information du public.

Signé à Bruxelles, le 20 décembre 2013 par les membres effectifs du Comité d'Accompagnement :

Commune d'Uccle



A.A.T.L./Urbanisme/Cellule Incidences



AATL/Direction Etudes & Planification



I.B.G.E./Division Autorisations et Partenariats

