

Commune d'Uccle

Commission de concertation

Séance du 20 mai 2014

Projet de plan particulier d'affectation du sol n°64 « Groeselenberg »

Enquête publique

du

17 février 2014 au 18 mars 2014

Vu la décision du Conseil communal du 30 janvier 2014 se soumettre à l'enquête publique le projet de plan particulier d'affectation du sol n°64 « Groeselenberg », délimité par l'avenue Circulaire, l'avenue des Statuaires, la rue Groeselenberg et l'avenue Houzeau, ainsi que le rapport d'incidences environnementales qui l'accompagne ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 17 février 2014 au 18 mars 2014 et a donné lieu à l'introduction de 88 lettres de réclamations et observations, abordant les diverses thématiques synthétisées ci-après ;

Que le projet de plan (plans et prescriptions) a été soumis, avec son rapport d'incidences environnementales, les avis, les réclamations et le procès-verbal de clôture de l'enquête, aux membres de la Commission de Concertation, qui ont été saisis du projet et de la copie des réclamations, en date du 7 avril 2014 ;

Que la Commission de concertation doit émettre son avis dans les soixante jours de la réception de ces documents ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 17 février 2014 au 18 mars 2014, l'introduction de 88 lettres de réclamations et l'argumentaire qui y est développé ;

Considérant que les réclamations et observations ont porté principalement sur les argumentations reprises ci-après :

En matière d'environnement, les arguments invoqués estiment :

En ce qui concerne les espaces verts et les arbres :

- que le projet de plan particulier d'affectation n°64 ne protège pas assez les arbres existants ;
- que selon un réclamant, il serait intéressant d'avoir une collaboration avec la CRMS ou l'AATL afin de répertorier les arbres remarquables ou les inscrire à la liste de sauvegarde ;
- qu'il faut prévoir suffisamment d'espaces ouverts entre les bâtiments projetés afin de garantir une bonne qualité de vie,
- que le projet de plan particulier d'affectation n°64 est l'occasion de localiser dans la zone verte centrale, idéalement à proximité du verger, un compost de quartier et une zone de potager familiaux, magnifique occasion de créer un espace de rencontre entre anciens et nouveaux habitants,
- que selon un réclamant, il est regrettable de constater que les zones de jardins et les zones vertes sont concentrées à un endroit du site au détriment de la partie Groeselenberg qui devient surdensifiée ;
- que la zone verte à l'entrée du site doit être agrandie ;
- que selon un réclamant, à l'entrée du site du CERVA figurent plusieurs grands arbres (cerisiers et prunus) qui ont plus de 30 ans et qui dépassent les 10 mètres en hauteur, ainsi que des buissons ;
- que ces grands arbres abritent la maison voisine du n°97, apportent une isolation acoustique et visuelle ;
- que ce parterre est de forme triangulaire et mesure environ 10 mètres de large à front de rue sur environ 30 mètres de profondeur ;
- que dans le projet de PPAS, une "infrastructure de désenclavement pour la circulation motorisée" est prévue sur l'emplacement de ce parterre qui serait donc amené à disparaître ;
- qu'il faudrait conserver la route actuelle qui borde ce parterre sur sa gauche afin de le préserver ;
- que pour des réclamants, concernant la gestion des espaces verts: un modèle participatif impliquant les propriétaires, habitants du quartier soucieux de l'environnement, Commune, Région serait-il une utopie? Par exemple, ce qui a été réalisé au Carré Tillens et au Keyenbempt ;

En ce qui concerne les eaux usées et de ruissellement :

- que dans un contexte global, l'imperméabilisation importante va préjudicier la zone dans laquelle le projet s'implante, notamment au niveau du ruissellement des eaux, qui sera affecté de manière importante par cette imperméabilisation ;
- que les sols du site sur lesquels s'implanterait le PPAS en projet ne sont actuellement que partiellement minéralisés ;

- que des inondations en cas de forte pluie sont pourtant régulièrement relevées ;
- que le RIE l'indique (sous-sol argileux et possibilités d'infiltrations limitées) ;
- qu'au stade actuel les surfaces imperméabilisées créent déjà des inondations ;
- que l'augmentation de la surface imperméabilisée sera non négligeable, puisqu'elle sera de l'ordre d'un P/S de 1,4 par endroit ;
- que cette imperméabilisation sera a fortiori fortement préjudiciable et les citernes (RRU) ne pourront amortir intégralement les pluies exceptionnelles de sorte que des inondations seront inévitables en aval et consécutives à l'urbanisation outrancière du site ;
- que du reste, le RIE est muet quant à la problématique d'inondations déjà existantes ;
- que le projet va inévitablement nuire à la qualité des eaux de surface ;
- que les habitants des futurs immeubles généreront des rejets d'eau, vers l'égouttage existant qui est déjà totalement obsolète ;
- qu'une surdensification telle que projetée, va aggraver d'autant la situation ;
- que le RIE reste muet quant à un éventuel calcul de la quantité des eaux usées que ce projet va engendrer ;
- qu'il n'offre en conséquence aucune idée de la problématique actuelle, et partant, ne permet pas au Collège de décider en pleine connaissance de cause des possibilités constructibles sur le terrain ;
- que dans une totale méconnaissance de la qualité des eaux usées que le projet va engendrer, il est impossible pour le Collège de limiter la densification des immeubles en conséquence de manière à éviter ou même réduire les nuisances issues de l'évacuation des eaux usées, pluviales et de distribution ;
- que selon un autre réclamant, concernant la carte des affectations, il existe un bassin d'orage au niveau de la prairie aux moutons (zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public) et que les habitants craignent que ce bassin d'orage subisse des dégâts ou disparaisse en cas de constructions sur la parcelle ;
- **En ce qui concerne la faune et la flore :**
- que selon un réclamant, au sein de l'îlot, on constate la présence de nombreux animaux, tels que des renards, écureuils roux ainsi que des chauves-souris et de nombreuses espèces d'oiseaux ;
- qu'il serait judicieux de maintenir un couloir écologique entre la propriété Groeselenberg et l'Observatoire au sein de l'îlot ;
- qu'une analyse plus poussée devrait être faite par l'IBGE ;
- que le projet va sensiblement modifier la valeur écologique à cet endroit et dans les environs immédiats ;
- que de manière générale, la végétation prévue au sein du site est trop peu importante et mal répartie, voire absente par endroit ;
- que l'on peut considérer que l'incidence est importante principalement en ce qui concerne la conservation des habitats existants sur le site et ses alentours, les connexions aux zones vertes avoisinantes et la qualité des eaux ;
- que diverses espèces d'oiseaux et des écureuils peuplent cet îlot de verdure qui contribue au charme de ce quartier ;
- **En ce qui concerne la gestion des déchets et la pollution :**
- que selon des réclamants, les déchets domestiques supplémentaires produits par les ménages généreront, sur la même période, quelques centaines de tonnes de déchets ménagers en plus par an. Bruxelles-Propreté sera chargée de la collecte de déchets (triés et non triés) par semaine sur le site ;
- que cette pollution doit également être prise en compte, or aucun calcul permettant de déterminer la quantité de déchets générés n'est produit dans le RIE ;
- que le Collège n'a dès lors pas pu prendre sérieusement cette donnée en considération avant de déterminer la quantité urbanisable du site ;
- que selon un réclamant, la surdensification du projet ainsi que les gabarits maximum autorisés, on peut s'attendre à la mise en place de nombreuses chaudières ;
- que très vraisemblablement, les locaux des immeubles à ériger sur les lots seront ventilés avec les nuisances qui s'y rapportent ;
- qu'outre les émissions dues au grand trafic automobile engendré, le rejet dans l'air provenant du fonctionnement des chaudières des immeubles à ériger sur les lots seront très importants par endroit ;
- que les rejets liés aux nouveaux logements seront quantitativement non négligeables et même excessifs ;
- **En matière de mobilité et d'accès par la création de voies lentes, les arguments invoqués estiment :**
- que le projet de plan prévoit la création d'un accès piétonnier et cycliste entre le Groeselenberg et l'avenue Circulaire mais ces voies de mobilité douce doivent également faire l'objet d'une expropriation par la Commune ;
- que l'existence réelle des chemins de mobilité douce n'est pas garantie ;
- que la réalisation de la voie lente doit être précisée ;
- que si le principe des expropriations nécessaires pour la création des voies lentes au travers du site, paraît trop onéreux pour la Commune, pourquoi ne pas faire appel à Bruxelles Environnement et au sens de l'équité sociale des Sœurs de la Charité ? ;
- que si la Commune serait disposée à exproprier quelques tronçons mais pas celui qui permettrait d'atteindre le verger à partir de l'avenue Circulaire, les habitants ne peuvent pas se satisfaire de l'attente d'un éventuel dépôt de permis d'urbanisme pour les zones limitrophes qui imposerait la création de ces voies lentes ;
- que ces espaces pourront en effet être accessibles aux habitants du quartier mais pas seulement ! ;
- que selon d'autres réclamants, le projet préserve le caractère ouvert du site et l'accès au public des chemins et voiries en intérieur d'îlot ;

- que ce serait une contribution importante pour le renforcement du maillage vert prôné par Bruxelles – Environnement ;
- que des réclamants sont réticents à la création d'un chemin traversant la zone verte située au Nord du site ;
- que selon eux, il n'y a ni intérêt, ni nécessité étant donné qu'il n'y aura pas d'habitations et que l'environnement sera isolé, la sécurité des promeneurs ne sera pas garantie ;
- que par ailleurs, cet isolement pourrait être la source de délinquance et de trafics en tout genre, qu'en conséquence, il est suggéré de supprimer la création de ce chemin dans le PPAS ;
- que selon un réclamant, la traversée (voie lente) au travers du verger ne se fera jamais car cette parcelle ne fera jamais l'objet d'un permis d'urbanisme ;
- **En matière d'urbanisation, de densité et de répartition du bâti, les arguments invoqués estiment :**
- que, pour plusieurs réclamants, le projet de PPAS prend en compte une partie des souhaits émis par le Comité de Quartier du Groeselenberg dans sa "Vision du PPAS n° 64";
- que sont particulièrement appréciables: le maintien du caractère ouvert et accessible aux riverains des voiries et chemins situés en intérieur d'îlot, le maintien d'une (trop) petite zone verte côté Nord, du verger et d'une partie de la parcelle boisée, la préservation de trois bâtiments remarquables et la création de nouvelles traversées pour la mobilité douce;
- que le projet de PPAS sera le fil conducteur du respect de la typologie existante;
- que rien que les projets afférents aux 2 Alice et au CERVA vont multiplier par 4 le nombre de logements, d'habitants et de voitures;
- que selon un réclamant, il y a lieu de calmer l'avidité des promoteurs;
- que selon des réclamants, le projet de PPAS prévoit jusqu'à un maximum de 36.000 m² de logements et 12.000 m² d'équipement collectif ;
- que ces nouveaux logements s'ajoutent aux 20.000 m² déjà autorisés dans le cadre de la reconversion des 2 Alice et de la promotion des parcelles situées à front de voirie avenue des Statuaires et au Groeselenberg ;
- que cela représente une augmentation totale de 56.000 m² de logements ;
- que le nombre de logements passerait de 145 logements (existants) à 631 logements (existants + nouveaux) ;
- que dans le même temps, le nombre d'habitants passerait de 336 à 1.463 habitants ;
- que le nombre de voitures passerait de 218 à +/- 946 voitures ;
- que selon des réclamants, le nombre de nouveaux logements prévus est trop important ;
- que selon un réclamant, lors de la présentation à la Commune du projet de PPAS, la Commune a confirmé qu'elle pouvait exiger un type d'habitat plus en adéquation avec le développement harmonieux du quartier et plus réaliste au regard des contraintes existantes ;
- que selon des réclamants qui souhaitent réduire le nombre de logements prévus, ils proposent dans l'ancien parking devant la clinique, de prévoir de chaque côté de l'allée bordée d'arbres, une rangée de maisons unifamiliales avec jardins au lieu d'immeubles à appartements;
- que le quartier du Groeselenberg, calme, un peu provincial et un brin campagnard, va se transformer, sous le mandat du Bourgmestre, en une ville dans la ville;
- que tous les amoureux de Uccle (et ils sont nombreux) en sont catastrophés;
- que pour ne parler que de ce quartier (sans évoquer les projets du Bourdon), son avenir est bien inquiétant;
- que selon un réclamant, pour amortir le déséquilibre entre les 2 parties de l'îlot, il faudrait augmenter la zone verte située à l'entrée de la clinique et interdire toute construction sur la partie gauche des parkings ;
- que cela permettrait de préserver de façon plus sûre l'enracinement des arbres remarquables, mais surtout de renforcer le caractère public de cette zone, qui, depuis toujours, est un lieu de rencontre intergénérationnel ;
- que si cette zone était suffisamment étendue, cela permettrait également d'y implanter le compost de quartier qui joue un rôle non négligeable à ce point de vue ;
- que selon un autre réclamant, au niveau de l'entrée gauche du site (Groeselenberg) une construction dont l'allure générale se rapprocherait de la villa existante à droite (maison de l'aumônier) doit être privilégiée avec un espace vert ménageant les beaux arbres à front de rue ;
- que pour le CERVA, un projet semblable à celui des cités jardins de Watermael – Boitsfort serait préférable, ce concept britannique Howard, cité en exemple, est repris un peu partout dans le monde entier;
- que selon des réclamants, il est nécessaire de maintenir une zone d'intérêt collectif notamment en vue d'une crèche ;
- que selon un réclamant, les équipements d'intérêt collectif sont bien définis en 3 zones ;
- que malheureusement, rien ne garantit que cela restera de l'équipement collectif : pour la zone A, on parle d'un bâtiment qui pourrait éventuellement intéresser l'école ;
- qu'il s'indique de savoir ce qu'il en seraient est-il si l'école n'est pas intéressée ?
- que pour la zone partielle C, il serait éventuellement autorisé une partie en logement, ce qui n'est pas admissible ;
- qu'il convient que les zones d'équipements collectifs soient garanties à 100% sur l'équipement collectif ;
- **En ce qui concerne les diverses nuisances :**
- que selon un réclamant, même en se basant sur le développement avec densité graduelle, on peut considérer que la quantité de bâtiments à ériger sur les lots offriront une résistance aux écoulements de l'air et seront susceptibles de générer des mécanismes de turbulence et autres ;
- que de même, on peut considérer que vu les hauteurs maximum sous corniche (16,35 mètres) envisagées, on attend des ombres portées importantes par endroit, ce qui n'est aucunement examiné dans le RIE ;
- que selon un réclamant, le projet est de nature à produire une incidence sonore sensible ;

- que la quantité d'immeubles projetés par endroit va du reste augmenter les nuisances sonores au centre de l'îlot ;
- que seule une réduction du nombre d'immeubles et, partant du trafic à cet endroit, permettra de réguler les nuisances sonores ;
- qu'il est en ce sens illusoire de penser que parce que l'on va concentrer les immeubles à haut gabarit en intérieur d'îlot, les nuisances seront réduites ;
- **En ce qui concerne la sécurité :**
- que selon un réclamant, la quantité d'immeubles autorisée par le projet va induire, en termes de sécurité objective, des incidences particulières ;
- que d'un point de vue subjectif, l'arrivée de nouveaux habitants en grand nombre va augmenter les sentiments d'insécurité ;
- **En ce qui concerne la mobilité, le RIE en la matière, et les propositions avancées :**
- que la majorité des nuisances proviennent du trafic qui va être, pour rappel, multiplié par 4 ;
- que selon un autre réclamant, une densité trop élevée entraînera une génération de trafic qui excède certainement la capacité des voiries avoisinantes, entraînant ainsi la saturation des croisements environnants (en particulier le croisement Groeselenberg / Houzeau qui pose déjà un réel problème actuellement aux heures de pointe);
- que les trop nombreux logements prévus vont avoir comme effet sur la mobilité, à évaluer en considérant la mobilité dans l'ensemble du quartier (De Fré, Cavell, Observatoire, Dieweg, ...);
- que selon un réclamant, les 1867 nouveaux habitants génèreront au minimum 1250 voitures supplémentaires;
- que le Groeselenberg étant en sens unique, ces 1250 voitures supplémentaires emprunteront inévitablement et plusieurs fois par jour leur "Ring" formé par Groeselenberg - Houzeau - Circulaire - Statuaires pour les allers et venues, voiries qui satureront totalement et définitivement;
- que selon des réclamants, l'aspect positif du plan est la répartition équilibrée du charroi entre l'avenue des Statuaires et le Groeselenberg, mais le nombre de véhicules risquant de sortir en même temps côté Groeselenberg à l'heure de pointe du matin posera de dramatiques problèmes de circulation;
- que la circulation est progressivement déviée vers les zones résidentielles;
- qu'il est utopique de rêver que ces habitants emprunteront tous les transports en commun;
- que selon un réclamant, il manque de transports urbains;
- qu'il faut donc réduire impérativement la densité de population en limitant le rapport P/S, en réduisant le gabarit des constructions programmées à des maisons unifamiliales et en imposant un nombre maximum de logements à l'hectare pour chaque parcelle;
- que selon un réclamant, le bureau d'étude a réalisé une étude de mobilité qui comporte de grossières erreurs : le trafic actuel de la rue Groeselenberg au matin (entre 7h45 et 8h45) est de 207 véhicules par heure, celui de Houzeau 100 véhicules par heure dans les 2 sens. Selon le rapport (pge 22/42 phase 1), la rue Groeselenberg pourrait absorber théoriquement 650 véhicules/heure, soit 214% en plus et l'avenue Houzeau 2000 véhicules par heure dans les 2 sens, soit 94 % en plus. Il n'y a pas de donnée pour l'avenue Circulaire pour laquelle on considère 650 voitures/heure/sens. Il s'agit là d'une étude que l'on peut difficilement prendre au sérieux ;
- que selon des réclamants, les études de mobilité auxquelles il est fait référence sont trop anciennes et l'impact de l'augmentation du nombre de véhicules sur la mobilité est beaucoup trop optimiste;
- que selon un réclamant, il n'y a pas eu beaucoup de comptage du trafic motorisé aux carrefours de l'avenue des Statuaires et de l'avenue De Fré ainsi qu'au carrefour de l'avenue des Statuaires et de l'avenue Circulaire;
- que selon un réclamant, le RIE démontre à suffisance les difficultés déjà existantes à l'heure actuelle en matière de circulation et d'offre de stationnement;
- qu'on ne voit pas très bien comment encourager une utilisation rationnelle de la voiture alors que le RIE indique lui - même que l'accès pour les transports publics est difficile, que les commerces de type supermarché se situent à plus de 1 km, ...;
- que selon un réclamant, le RIE est erroné en ce qu'il n'induit pas dans ses chiffres les véhicules relatifs aux projets déjà accordés dans les environs;
- que le RIE compte des phrases stéréotypées vides de sens en matière de politique de mobilité;
- que selon un réclamant, accorder une telle densification (1.463 habitants et 946 véhicules) revient purement et simplement à nier les constats du RIE déjà bien insuffisants en la matière;
- que selon un réclamant, en ce qui concerne le développement du tissu urbain, la situation s'est empirée considérablement ces dernières années suite, sans doute aux nouveaux immeubles d'appartements déjà construits sur le pourtour du site (Groeselenberg et Statuaires) et à l'arrivée du bus 43;
- que le projet tel que planifié va entraîner à lui seul plus de 4 km de files qui viendront s'ajouter aux files déjà existantes;
- que selon un réclamant, la circulation et les voiries avoisinantes sont déjà impraticables et la réaffectation des 2 Alice - qui n'est pas prise en compte dans le RIE - avait déjà été vivement critiquée;
- que selon un réclamant, la zone est très mal desservie en transports en commun ; du reste les bus subissent les mêmes difficultés de circulation que les voitures;
- que selon des réclamants, en matière d'accès et de mobilité au sein de l'îlot, proposition pour le site du CERVA un sens unique à l'entrée du site CERVA et sortie obligatoire par l'avenue Houzeau. Cela aurait pour avantage de soulager très sérieusement la jonction Groeselenberg / Houzeau déjà problématique aujourd'hui;

- que des réclamants proposent, pour les voitures, de ne prévoir que des sens uniques : entrée dans le Groeselenberg, sortie de la zone "2 Alice" avenue des Statuaires au Sud de l'Olivier et sortie de la zone "CERVA" à côté de l'Athénée avenue Houzeau;
- que selon des réclamants, pour le CERVA, une entrée et sortie est possible au centre du bâtiment existant qui va être démolé (donc trois mètres plus à gauche) mais il faut aussi autoriser également une sortie vers l'avenue Houzeau. Pas de sortie au niveau du n°55 (qui nécessiterait de lourdes expropriations et démolitions) mais une sortie au niveau de l'accès (pompiers?) de l'Athénée. Pas de constat d'utilisation de cet accès, sauf pour sortir les poubelles ou lors des élections ;
- que dans cette hypothèse, les expropriations éventuelles seraient beaucoup plus limitées (fonds de jardins). Il faudrait évidemment l'accord de l'Athénée mais ce serait une opportunité d'intégrer cela
- que selon un réclamant, pour répartir de façon réellement équilibrée le charroi de la zone, il faudrait prévoir 2 entrées (Groeselenberg) et 2 sorties (Houzeau et Statuaires).
- que selon des réclamants, pour l'entrée 2 Alice : conserver le sens unique existant dans la rue Groeselenberg, maintenir ce sens unique pour l'entrée vers l'ancien site des 2 Alice et imposer la sortie de la zone vers l'avenue des Statuaires au Nord de "l'Olivier";
- que des réclamants proposent, pour l'entrée 2 Alice d'instaurer un double sens jusqu'à l'entrée du parking 2 Alice en y installant un rond – point et de maintenir un sens unique de sortie vers l'avenue des Statuaires;
- qu'il y a lieu de maintenir le reste de la rue Groeselenberg en sens unique vers l'avenue Houzeau en "circulation locale", en espérant que cela sera respecté;
- qu'en l'absence du respect du sens unique, la partie haute du Groeselenberg ne sera pas délestée;
- que selon un réclamant, compte tenu de l'augmentation de circulation induite par l'urbanisation globale du site, il serait judicieux de placer à la sortie du site un rond - point permettant la circulation à double sens à cet endroit de la rue Groeselenberg. Ceci devrait permettre un passage plus fluide des véhicules;
- que selon des réclamants, il est important de repenser la mobilité aux alentours de l'îlot et ce sous tous ses aspects: refonte complète du carrefour Statuaires / Circulaire, refonte complète du carrefour Groeselenberg / Statuaires, réflexion sur la sécurisation des entrées et sorties de l'îlot, attacher une grande attention aux connexions des voies lentes qui seront créées au sein de l'îlot avec les voies lentes avoisinantes, entamer une réflexion avec l'Athénée pour l'aménagement d'une zone "Kiss & Drive / Drop", créer, sécuriser et/ou rénover les pistes cyclables: avenue Circulaire / Houzeau;
- que selon un réclamant, la centaine de bus scolaires qui empruntent chaque jour en semaine l'avenue des Statuaires, de par leur vitesse inadaptée dans la descente, forcent les conducteurs qui montent l'avenue à empiéter sur les trottoirs à cause des rétrécissements formés par les voitures garées ;
- Considérant que selon des réclamants, l'avenue des Statuaires est inadaptée au trafic qu'elle subit actuellement et les riverains subissent des désagréments: bruit du trafic, coups de klaxon, difficultés de sortir de son garage, heurts de voitures et rétroviseurs arrachés. Problème de croisement de voitures au niveau de l'avenue des Statuaires ;
- que selon un réclamant, le projet de PPAS est gravement nuisible à l'agrément de vie de tous les habitants de cette partie d'Uccle, de même qu'à la sécurité des conducteurs et des cyclistes qui auront à emprunter ces voiries à l'insupportable charroi ;
- que selon un réclamant, une augmentation du trafic engendrera un risque accru d'accidents au croisement de l'avenue des Statuaires et de l'avenue Circulaire. Le futur PPAS ne propose aucune solution de réaménagement de ce croisement pourtant dangereux ;
- que selon un réclamant, l'avenue des Statuaires est devenue une voie de transit majeure du Sud / Ouest de Bruxelles entre 7h00 du matin et 20h00, du lundi au vendredi. Elle est totalement inadaptée au trafic qu'elle subit actuellement ;
- **En ce qui concerne le stationnement :**
- que selon un réclamant, une densité trop élevée entraînera que les emplacements de parking occuperont davantage de place, ce qui donnera lieu à une superficie durcie plus importante;
- que selon un autre réclamant, les véhicules des nouvelles habitations ne manqueront pas de stationner en nombre av. des Statuaires où le stationnement ne pose actuellement aucun problème, grâce au chemin qui reliera cette avenue au complexe projeté ;
- que selon un réclamant, le projet prévoit, pour les principales nouvelles constructions, 1,5 places de parking par logement. C'est un minimum qu'il faut conserver;
- **En matière de prescriptions urbanistiques, les arguments invoqués estiment :**
- que concernant les parcelles des maisons 79, 93 A et B rue Groeselenberg, situées en intérieur d'îlot et gérées par l'art. 3, et particulièrement la parcelle n° 79. En effet, la zone art. 3 a été élargie à 2 parcelles situées en fond de jardins appartenant aux maisons 71 et 73 situées à front de rue. Ces 2 parcelles additionnelles sont mitoyennes à la parcelle 79. L'art. 3 permettrait, suite à un regroupement de ces 2 parties de jardins (71 et 73), de construire un bâtiment R + 2 + T, dont le gabarit dépasserait largement celui de la maison R + 1 + T sur la parcelle n° 79. Comme la façade principale de la maison n° 79 orientée Sud / Ouest fait face à ces parcelles (71-73), cette construction R + 2 + T non seulement priverait cette maison (79) du bénéfice de l'orientation principale suite à son ombre portée, de l'ouverture des façades principales du 79 sur l'espace vert constitué de ces 2 jardins mais également placerait le n° 79 face à cette construction qui aurait une vue plongeante sur cette dernière. La suppression de possibilité de construction est également motivée par la préservation de la zone de jardin, de potager et d'arbres, dont 2 érables avoisinant 20 m. de hauteur qui préservent la qualité environnementale du plateau du Groeselenberg.

- que le n° 79 est mitoyen avec la zone art. 7 (CERVA) où des habitations regroupées R + 2 + T sont également autorisées. Entouré des zones brune et orange du Sud / Est à l'Ouest de la parcelle, sur lesquels des bâtiments plus élevés que le gabarit de la construction existante (ainsi que celle des voisins 93 A et B) pourraient être construits, cette maison serait étroitement encerclée et privée du bénéfice de l'orientation de sa façade principale.
- Que l'article 7 autorise un gabarit R + 2 + T qui côtoiera les R + 1 + T des maisons existantes où une zone mitoyenne art. 12 de seulement 10 mètres paraît insuffisante si l'on prend en compte des gabarits R + 2 + T dont l'inclinaison des toitures pourrait atteindre 45°. Les nouveaux bâtiments domineraient les maisons existantes entraînant des problèmes au niveau de la luminosité et de vues indésirables pour les bâtiments existants. Le recul prévu à l'art. 12 devrait évoluer en tenant compte des gabarits existants à la périphérie du CERVA.
- que l'art. 7 permettant le regroupement d'immeubles, certaines propositions d'aménagement du CERVA évoquées lors de la présentation à la Commune quadrille le plateau de voiries (cul de sac ou non) ourlées de maisons mitoyennes dont la densité non seulement ne répond pas au critère du maintien de l'esprit d'espace ouvert et du caractère vert de l'îlot, mais également posera problème en termes environnementaux, salubrité de l'habitat et mobilité.
- que la prescription 2.10 du projet de PPAS applicable en zone de cours et jardin devrait être précisée au minimum dans les sens prévu dans l'exposé des motifs. De façon à ne pas figer l'affectation existante de l'arrière bâtiment du n° 111 Groeselenberg, il conviendrait de formuler la prescription 2.10 de façon à permettre de changer l'affectation d'un bâtiment existant, comme l'indique l'explication de la prescription. Tout changement d'affectation est soumise à PU préalable, il convient de laisser à l'autorité délivrante le soin d'apprécier le devenir de ce bâtiment arrière lorsque son propriétaire quittera les lieux: il n'y a pas lieu d'exclure a priori qu'un artiste, un médecin ou un ostéopathe y établisse son officine ou encore d'envisager le sort de cette annexe de façon indépendante du logement dans le bâtiment avant. En outre, il pourrait également être prévu, à l'instar de ce qui est prévu par la prescription 3.4, la transformation et la reconversion des immeubles.
- **En ce qui concerne les prescriptions graphiques, littérales :**
- que selon un réclamant, une zone non aedificandi couvre un immeuble existant (immeuble Comeda), ce qui est préjudiciable ;
- que selon un réclamant, la parcelle 36 A av. des Statuaires se situe dans un permis de lotir non périmé (15.07.1980, lot. 291) et doit être retirée du futur PPAS;
- qu'en effet, le permis de lotir reste d'application intégrale "même si un PPAS adopté postérieurement ne comporte pas certaines prescriptions urbanistiques imposées par le permis de lotir" (Conseil d'Etat, arrêté Schoepp, n°34.782, 20 avril 1990);
- que comme le rappelle de Conseil d'Etat, un permis de lotir est à la fois un acte réglementaire permettant d'assurer l'aménagement du territoire, et un acte individuel en ce qu'il crée au profit de son bénéficiaire des droits dont celui - ci use librement;
- que pour des réclamants, il existe, pour la parcelle du n°69 Groeselenberg, une discordance avec la réalité, déjà signalée en son temps pour le PRAS (1991) mais non prise en compte, inscrivant le fond de ce terrain, ainsi que la parcelle voisine du 73 Groeselenberg, en zone d'équipement d'intérêt collectif ;
- que le plan de la situation existante (plan 1/4) montre bien que ce sont des zones d'habitation prolongées d'un jardin mais les arbres renseignés sur la parcelle 73 sont en réalité sur le terrain du 69 ;
- que le fond de ce terrain apparaît en pointillé sur le plan des affectations du sol ;
- que ce terrain a bien 130 mètres de long et cela importe particulièrement car il fait partie intégrante du Réseau Nature. Ce fond de terrain est un petit bosquet qui est maintenu et géré de manière la moins intrusive possible et respectueuse de la biodiversité comme l'ensemble du jardin de cette parcelle. Il est de plus situé à quelques dizaines de mètres du verger qui serait protégé ;
- que la même erreur se répète d'ailleurs pour le jardin adjascent du n°73 ;
- que l'origine est probablement une erreur au niveau du PRAS qui signalait ce terrain privé comme zone d'équipement d'intérêt collectif.
- qu'il apparaît donc indispensable que le respect de la zone non aedificandi soit également étendu autour du jardin ;
- que selon un réclamant, il serait judicieux de retravailler la carte de situation de fait par des visites sur terrain. Les arbres ont une couronne immense comparée aux dimensions des immeubles ;
- qu'en outre, un arbre est implanté dans un bâtiment du CERVA. Les arbres sont donc mal positionnés sur la carte ;
- que selon un réclamant, s'agissant de servitudes permettant l'accès au bâtiment des 2 Alice, il semblerait, selon les plans mis à l'enquête, qu'une des voies de circulation douce qui devrait être créée afin de permettre le passage des vélos et piétons depuis la rue Groeselenberg vers l'avenue Circulaire vienne s'implanter sur cette servitude. La servitude a été créée en vue de permettre un accès suffisant à l'immeuble des 2 Alice et ne peut en aucun cas être utilisée pour la circulation publique. Par ailleurs la société (investisseur projet de reconversion) a l'obligation de son entretien. Le passage pour piétons et vélos devrait, dans ce contexte, être installé à une distance plus éloignée par rapport à la servitude de passage de manière à ne pas la compromettre.
- que selon un réclamant, certains bâtiments récemment construits ou en cours de construction ne sont pas repris sur le plan ;

- que selon un réclamant, la maison n° 111 Groeselenberg est une maison à 4 façades. Il y a lieu de modifier le plan du PPAS, car il ne s'agit pas d'une maison mitoyenne "en devenir", mais elle demeurera une maison à 4 façades. Du côté droit, la maison est située à 1,90 mètres de la limite mitoyenne avec l'immeuble sis rue Groeselenberg 109 qui est également une maison à 3 façades. Cette dernière est située à plus de 3 mètres de la limite mitoyenne de la maison n° 111. Les façades de celle-ci ne sont pas aveugles et elles n'ont pas vocation à devenir des maisons mitoyennes. Du côté gauche, la maison du n° 111 longe un chemin d'accès vers le site du CERVA en intérieur d'îlot. Ce chemin est grevé d'une servitude de passage au profit du propriétaire du n° 111 vers l'arrière de son terrain (cfr acte de base du 21/06/1938).
- qu'en raison du chemin d'accès qui existe depuis les années 1930 et qui a vocation à subsister en vue de permettre l'accessibilité aux terrains en intérieur d'îlot, la maison n° 111 sera donc toujours à une distance de quelques mètres de la maison voisine du n° 117 et elles ne deviendront pas mitoyennes ;
- que par un permis d'urbanisme du 26/11/2002, le bâtiment arrière du n° 111 rue Groeselenberg est affecté en annexe pouvant accueillir l'activité professionnelle de l'habitat de la maison et demeure accessoire au logement. Ce bâtiment est repris en zone de jardin au PPAS, zone qui n'est pas destinée aux constructions (art. 11). Ce bâtiment arrière est également un immeuble à 4 façades et aurait dû dès lors également être repris en zone orange. Même s'il est l'accessoire du bâtiment avant, rien ne justifie de le reprendre en zone de cours et jardins. D'une part, dans des situations similaires d'arrière bâtiments 4 façades, le PPAS prévoit systématiquement une zone orange pour immeuble de 3 ou 4 façades et non en zone de cours et jardins. D'autre part, la clause de sauvegarde applicable aux zones de cours et jardins et contrairement à l'exposé des motifs du PPAS, semble ne pas permettre un changement de destination, condamnant pour l'éternité le bâtiment à sa vocation actuelle, ce que rien ne permet de justifier.
- que les arrières bâtisses, qualifiées en situation existante de fait de "service privé" sont toutes reprises en zone orange, de sorte que rien ne justifie une distinction de traitement. L'immeuble sis avenue Houzeau n° 41 a une situation identique au n° 111 Groeselenberg, à savoir une maison d'habitation avec une annexe en arrière bâtisse réservée à l'activité professionnelle. De même, les 3 autres immeubles à proximité se trouvant en intérieur d'îlot et disposant d'une voie d'accès vers l'arrière du terrain sont également en zone orange. Aucun élément objectif ne permet de justifier cette différence de traitement discriminatoire ;
- que tout l'immeuble sis rue Groeselenberg 111, en ce compris l'avant et y compris le chemin d'accès à l'arrière bâtiment doit être traité de manière identique et être mis en zone orange, à l'instar des autres immeubles dans la même situation.
- que selon un réclamant, une seule servitude de passage au profit du terrain de l'investisseur (ancien hôpital 2 Alice) sur lequel se trouve le site en cours de conversion est mentionnée. Le RIE indique en effet que "il existe une servitude autour de l'hôpital "les 2 Alice" ;
- que la voie d'accès le long de l'hôpital jusqu'au parking du personnel situé à l'arrière du bâtiment est une servitude sur le domaine qui appartient aux Soeurs". Tant en fait qu'en droit il existe plusieurs servitudes, notamment d'accès et d'usage, que le projet de PPAS ignore. Celles-ci font actuellement l'objet de contestations (à l'initiative de la Congrégation des Soeurs) et sont toujours pendantes (du fait de la Congrégation des Soeurs) auprès des tribunaux. Dans ce contexte, le projet de PPAS en ce qu'il propose des zones constructibles à ces différents endroits ne pourrait être établi tant qu'il n'aura pas été statué (définitivement) notamment sur ces différentes servitudes.
- qu'il existe différentes servitudes d'usages et d'accès sur le site. Celles-ci ne sont pas mentionnées dans le RIE, mais il va de soi qu'aucune construction ne pourrait venir les compromettre.
- que la rue Groeselenberg présente entre les n° 117 et 75 une typologie particulière regroupant tant des maisons mitoyennes que des 3 façades et 1 4 façades au n° 111. Sur ce tronçon se trouvent également 4 accès à des terrains de fond (repris en zone art. 3 sur le Plan) et en zone art. 7 pour la partie du CERVA (également art. 21 et art. 19). L'accès à l'actuel CERVA étant hors proportion par rapport au quartier devra être ramené à l'échelle du quartier résidentiel. Le projet de PPAS fait apparemment abstraction de certaines de ces particularités avec pour conséquence que des bâtiments existants en 3 et 4 façades sont repris en zone d'habitat en ordre fermé (maisons mitoyennes - art.5) alors que celles-ci ne le seront manifestement jamais (à moins de démolir l'ensemble existant) > n° 111, 109, 97, 93.
- que le bon aménagement des lieux voudrait que l'on respecte certaines de ces particularités qui font le charme des lieux. La manière dont est traité le tronçon de la rue Groeselenberg dans la PPAS n° 64 va à l'encontre d'un bon aménagement des lieux. Le projet propose, en lieu et place d'une répartition aux abords de l'îlot de manière à permettre une aération entre les immeubles en projet, une sur densification très importante de l'îlot. Le projet manque totalement d'équilibre puisqu'il sur densifie à l'extrême les constructions du côté de la rue du Groeselenberg avec des immeubles de typologie mixte d'une hauteur beaucoup trop importante (R + 3 + T) et laisse tout le reste de l'îlot sans construction (avenue Circulaire qui dispose pourtant d'un faible P/S de 0,07) ou avec la possibilité uniquement d'un habitat ouvert aux endroits de faible densification.
- que sur l'actuel dégagement se trouvant devant le CERVA (entre le n° 107 et n° 97), il est prévu de pouvoir construire en mitoyenneté avec le n° 109 (mitoyen en attente) et de prolonger le bâti perpendiculairement à la rue Groeselenberg. Ces constructions se limitant à un recul de 10.00 mètres vers le n° 109 et 8.00 mètres vers le n° 97. Cette zone de 8.00 mètres servant à créer l'accès carrossable au site du CERVA. Cette prolongation en intérieur d'îlot va à l'encontre d'un bon aménagement des lieux. Cela n'a aucun sens de créer un front bâti à cet endroit sans vis-à-vis, créant ainsi une demi rue ... Elle devrait être remplacée par une proposition d'implantation plus cohérente prévoyant sur la droite du n° 109 2 (ou 3) parcelles possibles de terrains à bâtir qui pourraient répondre aux conditions de l'art. 5. Cet aménagement permettrait de

- garantir une "couronne verte" constituée par les jardins des bâtiments à front de rue et limitée en partie arrière par les 4 bâtiments existants situés en terrain de fond et les limites nouvellement créées avec les 3 nouvelles parcelles à front de rue. Ces jardins nouvellement créés (permettant éventuellement de garder le saule pleureur auquel certains habitants emblent tenir) permettront de garantir une cohérence entre les bâtiments à front de rue et l'ensemble qui se construira sur le site du CERVA. Au - delà de ces terrains de fond, on trouverait l'ancien site CERVA avec la zone non aedificandi de 10.00 mètres telle que prévue au PPAS. L'ensemble ainsi créé serait comparable à un terrain de fond dont l'accès à rue (ramené à 12.00 mètres) serait harmonieusement marqué par 2 immeubles 3 façades (dont 1 existant). A l'heure actuelle, les accès aux terrains de fond sont pour la plupart marqués par des bâtiments 3 (ou 4) façades. > cfr n° 75, 77, 97 et son futur pendant, 111 et 117.
- que le chemin existant donnant accès au site du CERVA devrait être recentré, donc déplacé sur sa gauche, de manière à préserver les plantations existantes (soit la rangée d'arbres et la haie bordant le n° 97) et à s'éloigner du mitoyen avec les maisons 97 et 93 b et permettre l'implantation ou le maintien d'une isolation végétale le long de son parcours. Le trafic post-CERVA sera en effet beaucoup plus dense et interviendra tant dans la journée qu'en soirée.
 - qu'il faudrait se limiter à une seule maison qui serait accolée à celle du n° 109. Cela permettrait de maintenir l'espace vert devant le CERVA. Un petit parc situé à ce niveau profiterait davantage aux habitants de la rue que s'il était plus enfoncé sur le site au niveau du lotissement à construire.
 - que toute la partie du Groeselenberg depuis les 2 Alice jusqu'à l'avenue Houzeau est considérée en habitat en ordre fermé, avec à 3 endroits, des zones d'habitat en ordre ouvert ou semi - ouvert (pour des bâtiments implantés en intérieur d'îlot) La maison du n° 111 Groeselenberg qui est une 4 façades est reprise en ordre fermé et le bâtiment annexe (bureaux) est situé en zone de jardin. Il faudrait adapter le plan et reprendre ceci également en zone d'habitat en ordre ouvert ou semi-ouvert. A tout le moins le bâtiment annexe situé en intérieur d'îlot, le bâtiment à rue pouvant être repris en ordre fermé. Attention toutefois que le bâtiment est longé sur la gauche par un chemin d'accès au bâtiment arrière et sur la droite par une habitation 3 façades.
 - que les prescriptions applicables aux maisons mitoyennes sont plus restrictives que les prescriptions relatives aux maisons à 4 façades notamment en ce qui concerne la forme de la toiture. Par conséquent, si la maison n° 111 rue Groeselenberg demeure en zone rouge, ce bien devrait respecter des dispositions plus strictes que les voisins qui sont également à 4 façades mais qui sont repris en zone orange, ce qui n'est guère justifié.
 - que le terrain du n° 69 Groeselenberg est réparti en 4 zones: art. 5 zone d'habitat pour maisons mitoyennes, art. 11, zone de jardins, art. 3, zone d'habitat pour maisons 3/4 façades et art. 7 zone d'habitations de typologie mixte. Il semblerait plus logique que la zone art. 3 aille jusqu'au fond du terrain et que la zone "non aedificandi" de 10 mètres de large qui coupe ce terrain, le contourne.
 - **En matière de portée du PPAS, notamment au regard du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) et du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, les arguments invoqués estiment :**
 - que dans leurs précédentes demandes de CU introduites en 2008, les différents demandeurs envisageaient l'un et l'autre, dans l'ensemble des parcelles entourant la Clinique, un nombre bien plus restreint de nouveaux logements : 93 nouveaux logements au total dont 36 sur la partie Nord du site dans le dossier des Sœurs de la Charité, 35 nouveaux logements au total dont seulement 16 sur la partie Nord du site dans le dossier de Beaufort. Il serait paradoxal que le PPAS autorise plus de logements que ce que demandent les propriétaires / spéculateurs actuels des parcelles et notamment les Sœurs. Au contraire, le PPAS doit réduire le nombre de nouveaux logements possibles, afin de conserver ou d'en modérer l'impact sur la cadre de vie des habitants.
 - que la parcelle moyenne d'une petite habitation dans le quartier est de 2,5 ares. Le PPAS doit donc revoir la densité à la baisse (30 logements à l'hectare autour de l'ancienne clinique).
 - que selon un réclamant, le projet de PPAS est contraire à la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) en vue d'assurer la protection des intérieurs d'îlots ;
 - que ni les qualités végétales, minérales et surtout esthétiques et paysagères du site ne sont améliorées par le projet ;
 - que l'urbanisation telle que planifiée dans le projet est inconciliable avec les prescriptions du RRU sur la protection des intérieurs d'îlots ;
 - que selon un réclamant, les articles 11 à 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 contiennent différentes prescriptions qui visent toutes à assurer des abords adéquats aux constructions projetées ;
 - que des zones de cours et jardins doivent être prévues au sein de chaque zone du PPAS en projet au risque de méconnaître le RRU ;
 - que globalement, le projet augmente l'emprise au sol de manière trop importante d'autant que le projet se situe à l'intérieur d'un îlot, dont l'accessibilité est assurée par des voiries privées et des servitudes de passage ;
 - que les règles du RRU relatives à l'aménagement de ces différentes zones (art. 12 et 13 du RRU) doivent s'appliquer ici et ne pourraient être niées au profit d'une surdensification par endroit ;
 - que selon un réclamant, la prescription générale 0.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) contient une règle spécifique visant à contribuer à la réalisation du maillage vert en Région de Bruxelles-Capitale ;

- que cette prescription s'applique notamment aux demandes de permis portant sur une superficie au sol de min. 5.000 m² ;
- que le projet prévoit une zone verte et une zone de jardin sur une moitié du site mais surdensifie l'autre moitié du site, supérieure à 5.000 m², sans prévoir, à cet endroit la possibilité de créer plusieurs zones vertes ou de jardins entre les différents immeubles ;
- que selon un réclamant, le projet est contraire au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ;
- que le projet envisagé prévoit, en zone A et B des constructions isolées d'habitation mixte ;
- que ces constructions projetées sont, en effet, des habitations isolées au sens du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, dans la mesure où les immeubles prévus n'auront aucun mur de façade bâti sur ou contre une limite mitoyenne ;
- que ces immeubles sont appelés à s'implanter d'une manière trop concentrée au sein d'une partie de la zone délimitée par le PPAS n° 64. Or, en l'espèce, compte tenu du gabarit important et "historique" du site des 2 Alice, les constructions en projet devraient se trouver à une distance importante de ce site et dans un gabarit peu élevé au risque de créer une architecture de typologie HLM, d'autant qu'aucune zone non aedificandi n'est prévue autour des bâtiments dans cette zone ;
- que la zone non aedificandi prévue uniquement entre les différentes zones est également insuffisante pour répondre à l'article 7 du Titre I du RRU. Une zone non aedificandi doit être créée non seulement autour des zones prescrites mais également autour des différents bâtiments existants en plus de la zone de 15 mètres prévue entre les bâtiments déjà présents sur le site et les constructions projetées ;
- qu'actuellement aucune prescription en vue de réduire l'impact visuel entre les différents immeubles n'est prévue ;
- que selon un réclamant, au niveau du sous-sol, aucune prescription ne confirme la prescription 7, §2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ;
- que le projet ne respecte par l'article 8 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ;
- que la présence du gabarit du bâtiment de l'ancienne clinique des 2 Alice ne peut permettre de justifier les gabarits proposés ;
- que selon plusieurs réclamants, le site sur lequel porte la demande est non constructible sur les abords des bâtiments de la clinique (actuellement projet Beaufort House), car ces parcelles ont déjà été une première fois prises en compte pour autoriser la construction de la clinique dans ses gabarits actuels ;
- que ne pas tenir compte des précédentes constructions du fait du découpage artificiel des parcelles revient à autoriser une double utilisation d'une même surface de sol par des lotissements successifs ;
- que le dépassement du P/S sur la parcelle limitée sur laquelle est érigée la clinique (qui présente un P/S de 1,30) - autrefois également propriété des Soeurs de la charité - se reporte effectivement sur les parcelles environnantes ;
- que c'est parce que l'ancienne clinique se situait sur une parcelle de 10 hectares qu'elle a été autorisée dans ses dimensions et son gabarit actuel ;
- que selon plusieurs réclamants, il en résulte que tout autour du projet Beaufort House, la densité doit être réduite à un rapport plancher / sol de maximum 0,40 et à un nombre de logements compris entre 30 et 40 logements à l'hectare (la parcelle moyenne d'une habitation dans le quartier est de 2,5 ares) ;
- que selon plusieurs réclamants, pour limiter le rapport plancher / sol de la zone à 0,50 maximum, densité maximale calculée récemment par un autre promoteur pour le même site, le solde constructible sur les abords du projet Beaufort House doit être limité à environ 7.000 m² (et non pas 19.000 m² comme envisagé dans le PPAS) ;
- que selon un réclamant, le projet de PPAS, dans sa version actuelle, ne permettra pas un aménagement cohérent et raisonnable du site ;
- que la majorité (voire la totalité) des nouveaux logements sont placés dans la partie Nord de l'îlot, la partie Sud étant miraculeusement épargnée par ces futurs projets immobiliers ;
- que selon un réclamant, il ne comprend pas comment la densification actuellement envisagée peut être considérée comme étant dans l'intérêt général ;
- que les grandes villes, dont Bruxelles, se heurtent actuellement à de graves problèmes de pollution et de mobilité ;
- que selon un réclamant, la rue Groeselenberg se caractérise actuellement par son aspect champêtre, grâce aux arbres et à la végétation qui la ponctuent sur tout son parcours ;
- qu'il est clair que la prolifération de bâtis en ordre fermé compromet cet aspect ;
- quelle est la volonté réelle de la Commune de garantir, à ses habitants, la qualité de vie à laquelle ceux - ci devraient avoir droit ?
- que selon un réclamant, actuellement, la rue Groeselenberg, l'avenue Houzeau et l'avenue des Statuaires sont principalement constituées de maisons unifamiliales et la plupart des bâtiments sont construits sur 3 niveaux (R + 1 + T) ;
- que l'avenue Circulaire est pour sa part constituée d'habitations en ordre ouvert ou semi - ouvert construites sur 3 ou 4 niveaux mais avec un P/S de 0,07 ;
- que le PPAS n° 50 Hamoir / Observatoire peut être comparable au présent projet critiqué. Or, sur cette base, l'îlot considéré par le présent projet de PPAS ne serait plus constructible ;
- que bien au contraire, la superficie construite totale dans l'aire du PPAS devrait être réduite (voir RIE, phase 1, variante 3) ;
- que selon de très nombreux réclamants, le projet de PPAS prévoit jusqu'à un maximum de 36.000 m² de logements et 12.000 m² d'équipement collectif. Ces nouveaux logements s'ajoutent aux 20.000 m² déjà

- autorisés dans le cadre de la reconversion des 2 Alice et de la promotion des parcelles situées à front de voirie avenue des Statuaires et au Groeselenberg ;
- que cela représenterait une augmentation totale de 56.000 m² de logements. La dimension moyenne des logements reprise dans le RIE est de 102 m². Le nombre de logements passerait de 145 logements (existants) à 631 logements (existants + nouveaux) ;
 - que dans le même temps, le nombre d'habitants passerait de 336 à 1.463 habitants ;
 - que le nombre de voitures passerait de 218 à +/- 946 voitures.
 - que certaines réclamations détaillent davantage les augmentations de logements potentiels, pouvant impacter le quartier, à savoir :
 - 145 logements existants + 158 logements déjà autorisés + 328 logements ajoutés par le PPAS = 631
 - 336 habitants existants + 367 habitants projets déjà autorisés + 760 habitants PPAS = 1.463 habitants
 - 218 voitures existantes + 237 voitures pour projets déjà autorisés + 491 voitures projet de PPAS = 946
 - que les réclamants estiment qu'un logement standard de 120 m² hébergeant aisément 1 famille de 4 personnes = 30 m² / habitant, il résultera de ces 56.000 m² de logements nouveaux, un accroissement net d'au strict minimum de 1867 nouveaux habitants. Cela correspond à la population d'une petite localité. Mais cette localité n'est pas implantée en plein champ ou dans une friche où l'on pourrait établir et élargir les voiries à loisir. Elle est coincée entre des avenues résidentielles à la chaussée étroite, déjà beaucoup trop densément fréquentées.
 - que certaines réclamations estiment que le projet de PPAS prévoit jusqu'à 36.000 m² de nouveaux logements, soit un total pouvant aller jusqu'à plus de 450 logements. Il s'indique de réduire le nombre de nouveaux logements et à autoriser, au travers du PPAS, un maximum de 150 logements, notamment en réduisant la densité à un P/S max. de 0,45 et en fixant un maximum de 40 logements à l'hectare pour chaque zone prise individuellement ;
 - que plusieurs réclamants estiment qu'une densité trop élevée entraînera par conséquent une fracture spatiale avec l'environnement : il y a davantage de constructions en hauteur.
 - que du fait de la densité du projet de PPAS, l'ensoleillement des autres bâtiments est menacé (en raison du nombre plus élevé de constructions élevées et de la superficie construite plus importante).
 - que les gabarits sont encore trop élevés à certains endroits (pourquoi prévoir encore un bâtiment presque aussi haut que l'ex - clinique au Sud / Ouest de celle - ci ?).
 - que la densité des bâtiments est trop élevée dans certaines zones, notamment entre l'ancienne clinique et la rue Groeselenberg.
 - que l'ensemble "Le Croissant" a pour conséquence une densification excessive de l'ancien site du CERVA. Le projet doit être fortement réduit. S'inspirer du modèle des cité - jardins.
 - que pour le site du CERVA, il ne faut pas oublier que l'on est en intérieur d'îlot et éviter d'y recréer une nouvelle rue composée d'immeubles et de maisons mitoyennes (en ordre fermé). Cette zone devrait accueillir des villas ou maisons 3 façades à gabarit limité, ceci afin d'éviter l'impression de "mur" érigé en intérieur d'îlot.
 - que le site du CERVA est imbriqué au sein d'un ensemble de maisons mitoyennes, de maisons 3 et 4 façades et du lycée, une réalité dont il faut tenir compte. Il est également important de se rappeler que l'activité et le déplacement sur le site sont limités à la journée de travail. Le projet de PPAS ne tient pas compte de ces spécificités puisque le bâti à front de rue a été considéré comme ensemble de maisons mitoyennes faisant ainsi totalement abstraction des 3 et 4 façades existantes.
 - qu'en ce qui concerne le GROESELLENBERG: le projet de PPAS fait mention de gabarits constructibles de R + 2 + T alors que bon nombre de bâtiments existants sont plus hauts. Cette règle ne permettrait plus, à quelqu'un dont le bâti de R + 2 + T se trouve entre (ou à côté) de R + 3 + T, de s'aligner sur ses voisins, ce qui pourrait passer pour discriminatoire. Ces gabarits ne tiennent pas compte de la grande différence de gabarit, pour un même immeuble, entre la façade rue et la façade jardin.
 - que des immeubles de 5 niveaux sont autorisés dans la zone B du plan. C'est inacceptable dans cet environnement de villas. Le building de l'ancienne clinique ne doit pas servir de prétexte à l'implantation d'autres constructions élevées. Les nouvelles constructions doivent toutes respecter le gabarit de maisons unifamiliales inférieur à 10 m. de hauteur.
 - que dans le rapport de la situation existante du projet de PPAS, il est signalé (p.15) que "la maison de repos est un bâtiment grand mais bas. Ce bâtiment est donc nettement moins déterminant dans l'image de la zone". Cette analyse est subjective car il suffit de passer régulièrement par l'avenue des Statuaires pour remarquer ce bâtiment.
 - qu'Uccle possède en 2010 33,2 habitants/hectare de terrain. Selon le rapport, ce chiffre peut aller jusque 66,8 dans les quartiers du centre et jusqu'à 0,4 dans le quartier de l'observatoire. Il y a 2 points de comparaison pour l'îlot : le quartier Longchamp à 46,2 hab./hectare et le quartier Hamoir à 33,3 hab./hectare. Dans la configuration actuelle, le PPAS amènerait une densité de 72,4, ce qui est démesuré et inacceptable. Une densité équivalente à celle du quartier Longchamp serait d'application.
 - que la surcharge engendrée par le projet est intolérable pour ce poumon vert ;
 - qu'en ce qui concerne l'entrée du site rue Groeselenberg, des constructions viendraient s'implanter contre la limite mitoyenne du terrain en reconversion (ancien hôpital des 2 Alice ainsi que l'ancien immeuble Comeda). Il serait plus cohérent d'orienter cette zone dans l'axe du front bâti existant (rue Groeselenberg) en mitoyenneté des maisons déjà construites de manière à créer une ligne du front bâti plus harmonieuse, sans cassure dans son paysage. Implanter une zone destinée à accueillir des constructions mitoyennes au

- niveau du front bâti permettrait également d'éviter une promiscuité contraire à la motivation des permis précédemment délivrés.
- que lors de la procédure de demande de PU portant sur la reconversion du site des 2 Alice, le Collège avait exigé, suite à la demande expresse des autres ayants droits des servitudes menant au caillou blanc de démolir une partie de l'aile C du bâtiment afin de dégager la servitude de passage présente à cet endroit. D'autre part, il a également été imposé de démolir des bâtiments existants et de reculer le projet de reconversion par rapport à son assiette originelle afin de dégager les jardins situés côté rue Groeselenberg.
 - qu'envisager à présent une zone de construction de ce gabarit dans l'axe prévu mettrait à néant les efforts consentis par l'investisseur en vue de répondre tant à la demande des autres ayants droits des servitudes qu'à la demande des riverains de préserver les jardins.
 - que le PPAS en projet prévoit à l'endroit de la crèche du Lapin Blanc une zone destinée aux habitations, aux activités et installations complémentaires. Cet immeuble se situe toutefois en mitoyenneté d'une zone verte. Il paraît important, afin de permettre à cet immeuble la reconversion planifiée par le PPAS, d'autoriser un accès latéral au bâtiment visant la création de garage. Il conviendrait, dans ce contexte, de reculer, à cet endroit, la zone verte de manière à ne pas rendre impossible tout passage sur le côté latéral de l'immeuble et la création d'un garage.
 - que la typologie architecturale des constructions en projet devra faire l'objet d'une attention particulière lors de chaque demande de permis au risque de voir s'implanter des bâtiments d'une architecture incohérente et en totale dysharmonie avec les immeubles déjà construits
 - que le déplacement de la zone d'habitation de typologie mixte située au droit de la maison de repos l'Olivier vers le zone de parc constituée par une partie verger existant située au Nord - Est de la parcelle pour les raisons suivantes: la zone actuellement proposée pour l'habitat de typologie mixte est déjà arborée, est située dans un environnement qu'elle met en valeur et permet la quiétude des personnes âgées séjournant dans la maison de repos. Au contraire, une partie du verger dont on demande la réaffectation ne sera que peu visible depuis les espaces publics à créer, est située le long d'un mur totalement aveugle d'une école. Elle ne perturbera le cadre de vie de personne. Le déplacement de cette zone permettrait de répartir le charroi généré par la réalisation du PPAS en projet sur 3 voiries (Groeselenberg, Houzeau, Circulaire) en évitant un trafic de by-pass vers la voirie principale de la rue Groeselenberg. Complémentairement à cette demande de déplacement de zone, il convient de réaliser un dispositif empêchant les entrées-sorties depuis la nouvelle zone à créer par la rue Groeselenberg. Cette manière de procéder imposera aux occupants des immeubles situés dans cette nouvelle zone de sortir par l'avenue Houzeau et permettra de mieux gérer le trafic en provenance des nouvelles zones destinées à l'urbanisation que le PPAS créera.
 - qu'en ce qui concerne les abords de l'ancienne clinique 2 Alice, le problème de fond est que les parcelles entourant l'ancienne clinique ne peuvent pas être sans cesse morcelées et artificiellement scindées des bâtiments de la clinique eux - mêmes : ces parcelles sont déjà bâties. En effet, c'est parce que l'ancienne clinique se situait sur une parcelle de 10 hectares qu'elle a été autorisée dans ses dimensions et son gabarit actuel. Si l'on autorise des bâtiments supplémentaires, il faut tenir compte du bâti existant qui présente déjà un rapport P/S élevé de 1,30. Par ailleurs, les gabarits autorisés sont trop élevés.
- En matière de voiries, les arguments invoqués estiment :**
- que le projet préserve le caractère ouvert du site et l'accès au public des chemins et voiries en intérieur d'îlot. Il prévoit la création d'un accès piétonnier et cycliste entre le Groeselenberg et l'avenue Circulaire mais ces voies de mobilité douce doivent également faire l'objet d'une expropriation par la Commune.
 - que la réalisation d'une voirie motorisée servant d'exutoire à une centaine de logements vers la rue des Statuaires est inadaptée à l'endroit indiqué au projet de PPAS, pour les motifs suivants: le passage est insuffisant pour permettre à un charroi de cette importance de passer vers l'avenue des Statuaires. le passage est situé à quelques mètres d'une maison de repos et le trafic qu'elle engendrera sera générateur de nuisances manifestement démesurées pour les personnes qui y séjournent. Les résidents de l'Olivier qui sont des personnes âgées seront extrêmement impactés par le passage constant de véhicules à proximité du bâtiment. Cet accès doit être supprimé, réservé aux seuls modes doux de déplacement ou à tout le moins déplacé vers le Sud.
- En matière de contre-propositions, les arguments invoqués estiment :**
- qu'une densité exprimée en un rapport plancher sol variant de 0,40 à 0,50 pour chaque zone prise individuellement et un nombre de logements limité à maximum 33 et max. 40 à l'hectare pour chaque zone est souhaitable, sachant que des coefficients inférieurs peuvent être admis pour une sous - zone.
 - qu'à l'entrée des 2 Alice, le gros immeuble à l'entrée gauche du site des 2 Alice doit être supprimé et remplacé par un petit immeuble de maximum 8 logements. La dernière proposition des propriétaires actuels du site envisageait effectivement ce maximum de 8 nouveaux logements - le PPAS autoriserait donc plus que ce que demandaient les promoteurs (voir tableau comparatif).
 - que le site des 2 Alice, entrée gauche du parking, limiter le projet de PPAS à : rapport P/S 0,50, 40 logements à l'hectare et 8 nouveaux logements maximum. Prévoir une rangée de maisons unifamiliales ou bi-familiales.
 - que pour le site des 2 Alice, entrée droite du parking, il y aurait lieu limiter le projet de PPAS à : rapport P/S 0,50, prévoir uniquement de l'équipement et ne pas laisser la possibilité de faire du logement. Prévoir une crèche de plus grande capacité ou un équipement scolaire. L'équipement permettrait de moduler le rythme des flux automobiles et de répondre aux besoins des habitants.

- que pour le site des 2 Alice - parkings arrière / zone pour habitat mixte, il y aurait lieu de limiter le projet de PPAS aux paramètres suivants : rapport P/S 0,50, 40 logements à l'hectare et 62 nouveaux logements maximum.
- Les gabarits des immeubles projetés dans la zone l'entrée rue Groeselenberg devrait être constituée d'un R + 1 + T en lieu et place d'un R + 2 + T afin de rendre l'entrée plus agréable et plus conviviale.
- que pour le site du CERVA, il y aurait lieu de limiter le projet de PPAS aux paramètres suivants : rapport P/S 0,50, 40 logements à l'hectare et 70 nouveaux logements maximum. La reconversion de ce site doit être planifiée.
- que pour la zone sud-ouest de la clinique, il y aurait lieu de prévoir 2 immeubles à appartements d'une hauteur R + 2 + Toit et d'un volume comparable à ce qui est proposé avenue Circulaire.
- qu'afin d'éviter une impression de sur densification à l'entrée du site et pour préserver l'intimité des habitations et la qualité de vie, il conviendrait de placer une zone non aedificandi autour du site des 2 Alice et ce, à partir des servitudes de passage existantes permettant d'accéder à l'immeuble en cours de réhabilitation.
- qu'une zone non aedificandi autour du site de l'ancien hôpital, prenant naissance à partir de la servitude de passage le contournant va permettre l'accès à tout le périmètre du bâtiment de manière agréable tout en préservant la création ou le maintien d'espaces verdurisés suffisamment larges entre les différentes constructions. Une telle zone non aedificandi permettrait également de moins ressentir une éventuelle fracture architecturale qui pourrait surgir lors de l'implantation des bâtiments à proximité de l'immeuble (ancien hôpital). La limite de 15 mètres entre les bâtiments nouveaux et existants semble insuffisante, compte tenu des hauteurs projetées à cet endroit du site (R + 3 + T ou R + 4 + Toiture plate) pour préserver l'intimité des habitants et la convivialité du paysage. Cette limite de 15 mètres ne serait suffisante que dans l'hypothèse d'immeubles en projet ne dépassant pas un R + 1 + T.
- qu'aux alentours de l'ancienne clinique, l'idée de bâtiments de gabarit et hauteur relativement important est plus acceptable mais il faut privilégier des hauteurs plus proches que celle de l'Olivier, parfaitement intégré au relief du terrain plutôt que de s'accorder à l'ancienne clinique estimée toujours trop imposante.
- que pour la zone de logements se trouvant devant l'ancienne clinique, il y a lieu de se rapprocher plutôt de l'habitat en ordre serré se trouvant sur le rue Groeselenberg que du grand volume de la clinique. Cela pourrait se faire par la construction de maisons unifamiliales, de type R + 2 + T.
- que la zone d'équipement située aux alentours du bâtiment de l'ancienne crèche du Lapin Blanc autorise la construction d'immeubles à une distance de 5 mètres par rapport aux bâtiments existants dans la zone et dans les environs. Cette distance de 5 mètres est beaucoup trop insuffisante compte tenu de l'éventuelle reconversion (habitat) prévue pour ce site (ancienne crèche). Une distance de 5 mètres entre les différentes constructions et l'immeuble (crèche) devrait être accordée afin de ne pas compromettre sa future reconversion. Ceci permettrait également de maintenir aux alentours du bâtiment des possibilités d'espaces plantés et verdurisés de manière à préserver l'aspect de bien - être que procure cet endroit. Ceci permettrait aussi de ne pas enclôsonner le bâtiment avec d'autres bâtiments qui viendraient s'implanter à proximité immédiate.
- Que le bâtiment de l'ancienne crèche du Lapin Blanc se situe en mitoyenneté d'une zone d'habitat de typologie mixte dont les gabarits seraient de R + 3 + T ou R + 4. L'immeuble dispose d'un R + 1 + T (non habitable). La construction d'immeubles de plus haut gabarit, tels que projetés à cet endroit, viendrait purement et simplement écraser l'architecture de l'immeuble de l'ancienne crèche, considéré remarquable, et préjudicier l'endroit en terme de convivialité, d'ensoleillement, d'intimité. Ceci est d'autant plus vrai que l'immeuble se trouve déjà en face du site des 2 Alice constitué de 7 étages. Il convient dès lors, à cet endroit, de ne pas permettre un gabarit trop élevé (supérieur à R + 1 + T non habitable), au risque de voir l'immeuble enclôsonné par des constructions nouvelles.
- que pour la Zone « CERVA » : répartition équilibrée des bâtiments à repenser, plutôt qu'une "1/2 rue" de maisons mitoyennes trop proches des habitations existantes (voir propositions des riverains directs). Il ne faut pas oublier que l'on est en intérieur d'îlot et il convient d'éviter de recréer une nouvelle rue composée d'immeubles et maisons mitoyennes (en ordre fermé).
- que la zone CERVA ne devrait accueillir que des villas ou maisons 3 façades. Le gabarit doit être limité à R + 1 + T. Ce n'est pas la hauteur de l'Athénée qui doit être la référence, mais bien la hauteur des logements environnants existants.
- que pour l'avenue des Statuaires, il ya aurait lieu de privilégier absolument le caractère de maisons unifamiliales, (éventuellement bi - familiales) mais empêcher le remplacement du bâti existant par des immeubles de plus de 3 logements. Prohiber la construction de plusieurs maisons sur ces parcelles.
- qu'en ce qui concerne les gabarits des constructions en intérieur d'îlot, il y a lieu de distinguer 2 zones : la zone CERVA et la zone 2 Alice qui entoure la clinique. Pour la zone CERVA, le PPAS propose du R + 2 + T, ce qui correspond au gabarit des maisons à front de rue. Or il faut savoir que le CERVA se trouve plus haut que la rue et que des constructions R + 2 + T paraîtront pour les habitants comme des immeubles R + 2 + T. Il faut donc absolument limiter ces constructions à R + 1 + T. Pour la partie entourant la clinique, dans le même esprit, il convient de limiter le volume à R + 2 + T, soit 1 niveau de moins.
- que pour la reconversion du CERVA, il serait plus opportun de rajouter quelques maisons à front du Groeselenberg le long du mitoyen en attente, en laissant un passage de 10 à 12 mètres vers l'intérieur de l'îlot et surtout en ne commençant la construction en intérieur d'îlot qu'au - delà des maisons en construction de la zone 3 (en orange sur le plan), tout en maintenant l'espace vert (zone de jardin) à l'Est de la zone.

- que le PPAS, dans a mouture actuelle, autoriserait un nombre de logements qui ferait passer de 145 (nbre de logements actuels) à 631 (y compris les 116 logements de la clinique et les 42 devant la maison de repos), soit une augmentation de 435 %. C'est inacceptable et démesuré par rapport à la situation actuelle. Il convient, afin de respecter un bon aménagement des lieux et de maintenir un espace de vie agréable, de limiter cette augmentation à 344 %, ce qui est énorme mais représente +/- 125 logements en moins.
- que les logements excédentaires sont à supprimer en garantissant un équipement collectif sans logements, en revoyant un aménagement du site CERVA comme décrit par ailleurs, en diminuant les
- qu'il serait plus utile de penser à faciliter la reconversion de grands immeubles et maisons dans les parties plus centrales de la ville afin de répondre à la demande croissante pour de plus petits logements que les gens peuvent se permettre. Convertir ces maisons et immeubles souvent délabrés qui se trouvent de plus dans des zones bien desservies par les transports urbains, est aujourd'hui très compliquée pour leur propriétaire et dans certaines communes presque impossible, mais cette solution paraît plus logique que celle de réduire l'attrait de certains quartiers, tel celui de l'Observatoire, qui offrent une qualité de vie agréable à leurs résidents. Ce PPAS semble développer une ambition qui va dans la mauvaise direction, pour la Commune et pour ses habitants.
- **En matière de patrimoine, les arguments invoqués estiment :**
- que la maison de l'aumônier est une bâtisse remarquable datant de 1886, qui contribue au caractère du site. Ce bâtiment symbole d'un habitat à échelle humaine intégré dans le paysage du Groeselenberg, doit être absolument préservé, ainsi que son jardin. Sa reconstruction ne peut pas être envisagée.
- qu'il y a lieu de s'interroger du sort qu'il convient de réserver aux 2 frontons classés, curieusement installés sur la propriété de l'investisseur de la reconversion de l'ancien hôpital des 2 Alice.
- que la démolition du 44 Statuaires n'est pas envisagée par l'art. 6.2, même si elle n'est pas non plus exclue expressément. Ainsi en termes de démolition, il faut s'en référer aux prescriptions générales, à savoir, la prescription 2.11 du projet de PPAS, qui prévoit notamment la démolition d'un bien pour autant qu'un PU de reconstruction suivant les prescriptions du PPAS soit accordé simultanément. Or, l'article 6 du projet de PPAS ne prévoit aucunement la possibilité d'un PU de reconstruction et ne définit aucune règle de densité, d'implantation, d'emprise au sol, ... indépendamment de la construction existante. En conséquence, le projet de PPAS semble exclure la possibilité d'obtenir la démolition de la construction existante. Cette conclusion trouve échos dans les orientations du projet de PPAS, lesquelles relèvent que la maison est un élément important du paysage et, qu'à ce titre, elle mérite d'être préservée. Or, pour autant que besoin, le Conseil d'État a relevé que (C.E., n°204.578) que: (l'autorité délivrante), saisi(e) d'une demande de permis de démolir, ne doit pas, en principe, examiner les raisons pour lesquelles l'auteur de projet souhaite procéder à la démolition. Il lui revient seulement de s'assurer que la démolition projetée est conforme au droit de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine.". Cette jurisprudence peut s'appliquer par analogie au projet de PPAS dont question. Il en résulte que l'interdiction de la démolition ne peut, en aucun cas, être motivée en opportunité mais uniquement en légalité. Or, le projet de PPAS semble fonder l'interdiction de la démolition au regard des motifs d'opportunité, à savoir la localisation de la maison existante à côté d'un accès vers l'intérieur d'îlot. On relève un éventuel détournement de la réglementation relative au patrimoine, laquelle est la seule à même d'interdire la démolition du bien. Pour cela, il faut encore que le bien fasse l'objet d'une protection, ce qui n'est pas le cas. Le propriétaire de ce bien ne peut plus disposer librement ni de la construction existante, ni du terrain sur
- que le projet de PPAS doit être complété utilement afin que l'hypothèse de la démolition de la construction existante (44 Statuaires), et la construction d'un ou plusieurs nouveaux bâtiments puisse être expressément autorisée, ce afin d'éviter toute ambiguïté à donner aux prescriptions du PPAS 64 en cours d'élaboration
- qu'en ce qui concerne le 44 Statuaires: étude historique réalisée par le bureau ARIES, entamée en juin 2013, et finalisée en octobre de la même année. De cette étude, il appert que le bien ne présente aucun intérêt patrimonial quelconque. Sa préservation n'est donc aucunement justifiée. Le bien a subi de lourdes transformations au fil du temps (ajout du garage, modification de l'entrée principale (à 2 reprises) et ajout d'une annexe à cet effet, ajout d'une cage d'ascenseur. Il ne présente plus aucun intérêt patrimonial.
- quant à la rénovation et reconversion du 44 Statuaires: Outre les difficultés et le coût qu'engendrerait la rénovation du bien, il faut encore constater que, non seulement le projet de PRDD, récemment soumis à la consultation publique, démontre une volonté réelle du Gouvernement bruxellois de densifier la fonction d'habitat, mais en outre le RIE dénonce lui-même le gouffre énergétique que représentent les constructions isolées affectées à un logement unifamilial et recommande la constructions de bâtiments plus compacts et répondant aux normes énergétiques actuelles. Le projet de démolition / reconstruction répond aux recommandations formulées par le RIE.
- Que l'art. 6 du projet de PPAS prévoit des règles uniquement en fonction du maintien de la construction existante. Elle ne prévoit cependant aucune règle qui pourrait s'appliquer dans l'hypothèse de la démolition de la construction de la maison existante. En outre, le PPAS entend déterminer graphiquement la possibilité d'extension du bien (44 Statuaires) > 24 m² (RIE phase 3, page 34). Le seul développement possible peut prendre place au bout du garage. Le schéma démontre le caractère disproportionné du projet d'art. 6 et de l'interprétation qu'il faut lui donner. Le projet d'art. 6 est discriminatoire à l'égard du bien et doit être modifié pour prévoir des règles d'urbanisme qui permettent l'application de la prescription générale 2.11 du projet de PPAS, à savoir une nouvelle construction, dans l'hypothèse d'une démolition de la maison existante. S'inspirer de la particularité des lieux, P/S 0,55 et E/S 0,20. Il s'indique d'inscrire ce terrain en zone 1 du PPAS.

- 44 Statuaires: art. 6 crée une discrimination non négligeable pour le bien > P/S limité à environ 0,20 et E/S 0,10, ce qui est nettement inférieur aux autres constructions de la rue, sans qu'aucune justification ne soit, au surplus, donnée.
- Statuaires 44: art. 6 prévoit que l'aspect architectural doit, en tout état de cause, préserver les caractéristiques de la construction, sans qu'il ne soit rien prévu en cas de démolition. Or, il semble disproportionné de cadenasser l'aspect architectural de tout projet futur.
- Sur le site, ainsi qu'à proximité immédiate, se situent des biens soit classés soit protégés ainsi que de nombreux bâtiments inclus dans l'inventaire du patrimoine. Il est dans ce contexte primordial d'accorder une attention particulière aux constructions projetées. le caractère exceptionnel de ces biens protégés résulte, outre de leur architecture, de l'environnement dans lequel ils s'implantent. Une hyper densification à cet endroit, tel que planifié dans le projet, en viendra inévitablement à dénaturer le caractère exceptionnel de ces immeubles. À titre d'exemple, le PPAS projeté ne tient pas compte des frontons classés présents sur le site et propose à cet endroit une zone pour maisons mitoyennes d'un gabarit R + 2 + T. Cette position est inacceptable et démontre le peu d'attention qui a été accordée à ces frontons ainsi qu'aux autres biens classés ou protégés.

Considérant que le Conseil communal a décidé de faire élaborer le plan particulier d'affectation du sol portant sur l'îlot délimité par la rue Groeselenberg, l'avenue Houzeau, l'avenue Circulaire et l'avenue des Statuaires pour les motifs suivants :

- Il était important de déterminer une reconversion harmonieuse du bâtiment de la clinique des 2 Alice et de ses abords, de celle du site du CERVA, ainsi que le développement urbanistique que peuvent soutenir les terrains qui traversent l'îlot, sur lesquels des demandes de certificat d'urbanisme avaient été introduites;
- l'intérêt public de l'aménagement de cet îlot avait déjà été exprimé dans l'avis du Conseil communal sur le projet de P.R.A.S. par une demande d'affectation de certaines parcelles en zone d'habitation;
- dans cette optique, seul un plan particulier d'affectation du sol pouvait répondre à la nécessité d'établir une vision globale et stable de l'avenir de cet îlot, l'un des plus étendus du territoire communal, afin d'éviter une urbanisation anarchique au gré des demandes ponctuelles de permis;
- cet îlot présente les caractéristiques suivantes :
 - il est un des plus grands îlots de la partie nord du territoire communal;
 - il comporte une importante superficie non urbanisée en intérieur d'îlot ainsi qu'un relief et un couvert végétal qu'il s'indique de valoriser dans le paysage général des lieux;
 - il comportait plusieurs équipements d'intérêt collectif et de service public, dont un, au début de l'étude, en voie de déménagement (clinique en construction avenue De Fré) et un autre à relocaliser à terme (CERVA) ainsi qu'une importante école (Athénée d'Uccle I) et une école d'enseignement supérieur (infirmières);
 - ses rives affectées au logement présentent une typologie variée :
 - un habitat en ordre ouvert le long de l'avenue Circulaire et l'avenue des Statuaires et Houzeau dans leur partie haute, avec d'anciennes résidences de caractère dont notamment la résidence de l'Ambassadeur de France ;
 - un habitat semi-ouvert le long de l'avenue des Statuaires (dans le bas de l'avenue) ainsi que pour partie le long de la rue Groeselenberg ;
 - un habitat en ordre fermé pour tout le coin de l'avenue Houzeau et de la rue Groeseleberg, qui présente également des bâtisses de caractère ;
- le P.R.A.S. a anticipé le déménagement du CERVA en agrandissant la zone d'équipement du plan de secteur sur le site de l'Institut Pasteur et a déjà affecté le site actuel du Groeselenberg en zone d'habitation;
- le P.R.A.S. a maintenu l'importante zone d'équipement qui traverse l'îlot de part en part;
- il s'indiquait de garantir un aménagement équilibré de l'îlot en terme d'implantation, d'affectation, de densité et de typologie ainsi qu'en terme de mise en valeur du paysage et du relief;
- il s'indiquait également d'assurer une bonne répartition des accès et une bonne accessibilité de tous les sites à reconvertir;
- vu la nature des activités et les particularités des lieux, l'élaboration d'un rapport d'incidences environnemental (R.I.E.) s'imposait;

Considérant que durant l'élaboration du projet de plan, le Gouvernement a soumis à l'enquête publique le projet modificatif du plan régional d'affectation du sol dit « PRAS démographique » ;

Que suite à l'enquête publique, le projet de plan a été adapté avant d'être approuvé, en concordance avec les objectifs du présent projet de plan particulier d'affectation du sol en termes de mixité entre équipements et logements au sein de cet îlot ;

Parti urbanistique du projet de plan et programmation des affectations :

Considérant que le projet de plan particulier d'affectation du sol n°66 traduit les objectifs du Conseil communal dans un parti urbanistique qui se fonde sur les caractéristiques de l'îlot ;

Le projet de plan particulier d'affectation du sol n°64 traduit les objectifs du Conseil communal dans un parti urbanistique **souple** dont les affectations principales sont **les équipements d'intérêt collectif et le logement**, réparti en fonction des typologies existantes du bâti dans l'îlot, dans les zones suivantes du projet :

- une zone d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, répartie en deux sous-zones A et B, portant respectivement sur le site de l'Athénée d'Uccle I et sur le pôle d'équipement que constitue l'école des infirmières et la maison de retraite « l'Olivier »,
- une zone de parc résidentiel, qui couvre la majeure partie du développement de l'alignement de l'avenue Circulaire, de très faible densité, et maintenant et protégeant, dans une substantielle superficie, le couvert végétal remarquable de cette partie de l'îlot,
- une zone d'habitat en ordre ouvert ou semi-ouvert, correspondant à la typologie du bâti de l'avenue des Statuaires, de l'angle de l'îlot que forment l'avenue Circulaire et l'avenue Houzeau, ainsi que l'angle de l'îlot que forment la rue Groeselenberg et l'avenue des Statuaires,
- une zone d'habitat en ordre fermé, correspondant à la typologie de la rive de l'îlot le long de la moitié est de la rue Groeselenberg, ainsi que le long de l'avenue Houzeau, au Nord de l'athénée d'Uccle I,
- une zone qui reprend les 3 bâtiments existants estimés remarquables,
- une zone pour habitat mixte, répartie en deux sous-zones reprises A et B aux plans et correspondant respectivement au site du CERVA-CODA et au site dit « Beaufort House », anciennement clinique des 2 Alice,
- une zone de voirie publique, couvrant les voiries qui délimitent l'îlot, complétée, en surimpression, d'une infrastructure de liaison
- 4 types de zones non bâties, parmi lesquelles :
 - une zone verte,
 - une zone de parc,
 - des zones spécifiques de jardins, principalement pour la zone d'habitat en ordre fermé
 - une zone de recul, également principalement pour la zone d'habitat en ordre fermé

On notera, parmi ces zones, et même si l'ampleur totale n'apparaît pas de façon exhaustive au schéma des affectations, que le projet de plan particulier d'affectation du sol n°64 fait la part belle aux espaces verts :

par des surimpressions au plan :

- de maintien du verger,
- de maintien du caractère de jardin,
- de maintien du caractère boisé,
- de maintien des arbres existants à l'entrée du site « Beaufort House »,

par ses prescriptions :

- d'instauration de zones non aedificandi d'une profondeur minimale de 10 mètres augmentés de la distance nécessaire pour que les gabarits projetés (maximum R+3+recul ou R+2+T pouvant accueillir un maximum de 2 niveaux) échappent à un dégagement pyramidal à 35° prenant naissance au niveau du relief existant au droit :
 - des limites entre la zone d'équipement et la zone d'habitat en ordre ouvert ou semi-ouvert,

- des limites entre la zone d'habitat mixte et les zones d'équipement, d'habitat en ordre ouvert ou semi-ouvert et la zone de parc résidentiel,

Il en découlera un maintien de masses vertes substantielles et l'instauration de couloirs de végétation propices au maintien et au redéploiement du maillage vert dont les surfaces minimales apparaissent au plan, et dont la configuration sera in fine déterminée en fonction des permis délivrés et du choix :

- soit d'une moindre emprise et du gabarit maximal autorisable,
- soit de l'emprise maximale autorisable et du choix d'un moindre gabarit,

Vu les avis des instances régionales, sollicités par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 13.02.2014, à savoir :

- **Bruxelles-Environnement – Service des autorisations a signalé ne pas avoir de remarques sur le projet du PPAS**
- **La Commission Régionale de la Mobilité, dans son avis émis le 14 mars 2014,**
 - soutient l'aménagement à travers l'îlot des deux liaisons destinées au trafic lent et accessibles au public indiquées sur le plan, d'une part entre la rue Groeselenberg et l'avenue Circulaire et d'autre part entre l'avenue Houzeau et l'avenue des Statuaires,
 - insiste sur l'importance de leur réserver une largeur suffisante pour assurer des déplacements confortables et en sécurité, estimant que la largeur prévue (2 mètres) est insuffisante,
 - demande de prévoir une largeur effective dégagée de 2,5 mètres, en évoquant 2 alternatives d'aménagement quant aux haies destinées à longer ces parcours,
 - signale, en matière de transports publics, le souhait du TEC de maintenir la desserte en sécurité de l'arrêt « Observatoire » par la ligne 124,
- **L'Administration de l'Aménagement du territoire et du logement, dans son avis émis le 18 mars 2014 :**
 - Soutient les grandes lignes du plan,
 - Émet cependant des remarques générales, sur les aspects suivants :
 - regret quant à l'absence de décision plus précise relative à la structuration plus franche du quartier et au trajet des voies internes, et invoque l'article 41 du CoBAT,
 - regret quant au déséquilibre, dans les prescriptions, entre la liberté laissée pour certaines zones et le niveau de détail très élevé pour d'autres,
 - constat que la densité globale prévue dans l'aire du plan (P/S 0,55) se situe entre deux valeurs (0,50 et 0,70) prônées par le projet de PRDD respectivement pour le tissu d'ordre ouvert hors corridors d'accessibilité et le tissu d'ordre semi-ouvert hors corridors d'accessibilité,
 - difficulté de faire appliquer la norme de densité d'habitation maximale par hectare reprise dans certaines prescriptions,
 - demande de se conformer aux limites de superficies maximales du plan régional d'affectation du sol pour permettre des fonctions de proximité,
 - Émet des remarques quant à certaines prescriptions :
 - article 2 :
 - 2.1. demande de préciser la règle à suivre en cas d'incompatibilité entre prescriptions graphiques et littérales,
 - 2.3. demande d'une autre formulation,
 - 2.4. demande d'harmoniser les prescriptions d'évacuation d'eau sur l'ensemble du territoire communal,
 - article 6 :
 - demande de mention (plans et prescriptions) de tous les bâtiments classés et inscrits à l'inventaire avec les bâtiments existants déterminants et significatifs pour le quartier,
 - 6.2. attention portée sur la précision de prescriptions relatives aux matériaux, et le risque accru de demandes de dérogation,

- article 7 :
 - 7.2.1. demande d'indiquer clairement le sens de circulation de la voirie interne de la zone partielle B,
 - 7.2.2. demande que les modalités de développement prévues pour la zone d'habitation de typologies mixtes se réfèrent à l'intégration des projets dans la totalité de l'îlot,
 - 7.4.1. demande de renseigner la superficie minimale requise pour l'espace central accessible au public et qui correspond à 15% de la surface de la zone,
- article 8 :
 - 8.2.2. désenclavement de la zone partielle B : demande de précision de la prescription dans le sens d'une limitation à un accès pour les services de secours,
- article 13 :
 - 13.1. demande de clarification du libellé,
 - 13.2. demande d'assurer une largeur suffisante pour assurer les déplacements de façon confortable et en sécurité, la largeur de 2 mètres proposée étant jugée insuffisante,
 - demande d'utilisation du terme « mobilité active » au lieu de « mobilité douce »,
 - demande de remplacer le terme « trottoir » par « sentier » ou « chemin »,
 - remarque quant à l'absence d'une partie de texte dans la version néerlandophone du texte (fin de l'article 13),
- articles 13 & 15 :
 - soutien de l'administration quant à l'importance que confère le projet de plan à la mobilité active,
 - demande, à cet égard, de compléter les prescriptions quant aux entrées aisées à aménager pour les modes de déplacements actifs,
 - demande de préservation du lien piéton entre l'avenue des Statuaires et l'ancienne entrée de l'hôpital des 2 Alice,
- article 18 :
 - accueil favorable quant au maintien du verger,
 - demande qu'il soit rendu accessible au public, ou qu'au moins un des liens de modes actifs y passe,
- articles 16, 18 et 19 :
 - demande de plus de lisibilité en décrivant la localisation de ces zones dans l'explication des prescriptions,
- Émet également des remarques quant au graphisme des plans, sur les aspects suivants :
 - Remarques portant sur tous les plans :
 - figuration, en légende, uniquement des éléments figurant aux plans,
 - adéquation précise de représentation (trait, teinte, épaisseur, densité et orientation des hachures entre les plans et leurs légendes),
 - agrandissement des légendes dans un but de meilleure lisibilité,
 - échelle graphique à ajouter à la légende des plans,
 - amélioration de la lisibilité des courbes de niveaux et des niveaux, avec représentation complète, en fonction des données disponibles au CIRB,
 - modifier le cartouche en y réservant un espace suffisant destiné aux signatures,
 - Remarques sur le plan de situation existante de droit :
 - élargir le plan de localisation au tissu environnant dans un rayon de 500 mètres,
 - ajout d'une légende au médaillon relatif au plan régional d'affectation du sol,
 - ajout des dates relatives aux plans d'alignement,
 - Remarques sur le plan de situation existante de fait :
 - demande d'un contraste accru des teintes pour une meilleure lisibilité du plan,
 - demande d'amélioration de lisibilité des numéros de police et de parcelles cadastrales,

- demande de distinction entre arbres à haute tige, arbres d'alignement et arbres en bosquets,
 - demande d'une meilleure visibilité des sens de circulation,
 - ajout, le cas échéant, les itinéraires cyclables, du tracé des lignes et des arrêts de transports en commun,
 - Remarques sur le plan du schéma des affectations :
 - demande d'amélioration de la lisibilité du plan (surimpressions et choix des teintes),
 - Remarques sur le plan d'expropriation :
 - Indication de la justification de l'expropriation et précision de l'emprise au moyen de côtes,
 - Demande de vérification du respect de la procédure prescrite par le CoBAT,
- **La Commission Royale des Monuments et Sites, dans son avis émis le 12 mars 2014 :**
- rappelle que le territoire concerné par le projet de plan particulier d'affectation du sol comporte plusieurs bâtiments classés, dont certains sans zone de protection, ainsi que plusieurs arbres protégés, qui ne sont pas repris en situation de droit,
 - regrette que l'évolution de l'indice P/S ne soit pas illustrée dans un tableau précis,
 - relève le caractère d'intention quant au tracé des traversées pour les modes de déplacement « faibles », alors que le projet de plan est accompagné d'un plan d'expropriation portant sur deux tronçons existants,
 - regrette que l'analyse paysagère ne soit pas instrumentalisée, que la liste du patrimoine ne soit pas cartographiée et que la liste du patrimoine est incomplète (arbres),
 - regrette que la dimension patrimoniale de l'étude disparaisse dans le chapitre 5 « interactions » ainsi que dans la conclusion,
 - regrette l'absence d'une note de synthèse et la présence, qui en découle, de doublons et redites entre le rapport d'incidences environnementales et le projet de plan particulier d'affectation du sol,
 - signale que le projet de plan particulier d'affectation du sol ne fait mention des effets de classement ni dans les prescriptions ni sur la carte des affectations (vérifier sur site de droit) et estime que cela ne permet pas une bonne compréhension des enjeux,
 - regrette que le patrimoine non classé et repris à l'inventaire provisoire n'est pas cartographié alors qu'elle estime que sa représentation graphique serait significative,
 - constate que les arbres remarquables sont repris sur la carte et font l'objet de prescriptions,
 - émet, dans son avis proprement dit, les considérations suivantes :
 - la CRMS se dit surprise du niveau de détail du projet en regard des analyses, relativement poussées, de la situation existante,
 - elle estime que la démarche ne se fonde pas sur une approche visuelle et paysagère et estime que ce point de vue aurait pu guider utilement la réflexion sur la densification,
 - elle estime qu'une telle approche permettrait de préciser des aspects, qu'elle juge par trop sommaires, quant à la préservation de certaines masses végétales et séquences visuelles,
 - demande que le patrimoine classé (bâtiments et arbres) et celui inscrit à l'inventaire provisoire soient pris en compte de manière explicite (situation de droit et projet de plan) au niveau graphique et à celui des prescriptions,
 - demande que l'aménagement des cheminements prévus pour les modes actifs fassent l'objet de tracés précis et d'une étude plus poussée,

- **Le Conseil de l'Environnement pour la Région de Bruxelles-Capitale, dans son avis émis le 12 mars 2014**, constate que le projet prend correctement en considération les aspects environnementaux et ne formule pas de remarque,
- **Le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale, dans son avis émis le 10 mars 2014 :**
 - souligne positivement la volonté de la commune de prendre en compte les modes lents en permettant une plus grande perméabilité de l'îlot pour ceux-ci et l'encourage à poursuivre les efforts en créant, par exemple, des places de parking sécurisées pour les vélos,
 - estime important, au vu des projections démographiques, lorsque davantage de logements sont créés, de laisser la possibilité pour une petite école ou une crèche de s'implanter et à l'athénée de pouvoir s'étendre, comme le prévoit ce plan particulier d'affectation du sol,
 - estime que des emplacements de parking en suffisance doivent être créés tant pour les occupants des logements que pour leurs éventuels visiteurs,
 - souhaite qu'une mixité sociale plus grande puisse être de mise dans le quartier concerné par le PPAS,

Considérant que les avis des différentes instances consultées, synthétisés ci-avant, portent en grande partie sur des précisions, propres à leur domaine de compétences respectives, que lesdites instances souhaitent voir apparaître aux plans ou aux prescriptions de sorte à éviter toute équivoque lors de la mise en œuvre du plan,

Que certaines de ces demandes vont dans le sens d'une meilleure lisibilité et d'autres risquent, par la demande d'informations complémentaires, (surtout sur le schéma des affectations), de compliquer la lecture du plan par l'ajout de repères, liserés et légendes supplémentaires (protection du patrimoine, qui est du ressort de la situation de droit)

Que ces demandes de modification ne sont pas de nature à modifier l'essence du plan soumis à l'enquête, en ce qu'elles permettent principalement sur une meilleure compréhension des plans et des prescriptions,

Que d'autres ne sont pas régies par un plan particulier d'affectation du sol, comme par exemple les sens de circulation, dont la gestion reste de la compétence du Conseil communal indépendamment de tout plan d'urbanisme,

Que d'autres (tracé précis, abords, conception en coupes, ... des tracés de chemins pour les modes actifs) ne sont pas à déterminer au stade du plan particulier d'affectation du sol mais plutôt dans le cadre de l'instruction des demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme

Qu'il en va de même pour les précisions de séquences visuelles, l'essentiel des masses de couvert végétal à préserver étant déterminé au plan et aux prescriptions,

Que les instances n'émettent pas d'observation fondamentale quant à la densité du projet, si ce n'est un avis qui relève la relative basse densité du projet en regard de la densification que propose le projet de PRDD ;

Qu'à cet égard, il est à noter que les caractéristiques de l'îlot qui fait l'objet de l'étude du plan particulier d'affectation du sol sont remarquables en termes de couvert végétal et de sites relais dans le maillage vert de cette partie de la ville, et que la préservation de cette caractéristique dans une urbanisation mesurée justifie les indices de densité proposés, qui résultent du développement possible au sein de l'îlot en fonction des diverses typologies de bâti qui s'y trouvent,

Considérant que d'une manière générale, les réclamations et observations émises dans le cadre de l'enquête publique portent en grande partie sur la densité et la hauteur des bâtiments, ainsi que sur l'impact de la mise en œuvre de la totalité du plan en termes de mobilité et d'arrivée de nouveaux habitants ;

Qu'à cet égard, il y a lieu de constater :

- que certaines réclamations fondent leur argumentation quant à la densité en se fondant sur des critères fonctionnels (ramassage des ordures, fréquence des transports en

- commun, mobilité) de nature à s'adapter et à évoluer au fur et à mesure de l'évolution de l'aménagement du territoire de la ville, dont l'évolution des modes de transports,
- que l'importance de la circulation sur les axes Houzeau, Circulaire et Statuaires n'est pas due à la circulation locale mais à la circulation de transit,
 - qu'à densité égale et uniformément répartie sur la totalité des grandes parcelles non bâties ou à restructurer, le projet de plan particulier d'affectation n°64 préserve et favorise le maintien des espaces verts, garantit un bon ensoleillement pour les parcelles riveraines, la biodiversité et localise le bâti envisagé, de manière plus urbaine et plus composée,
 - que sur ces parcelles, certains projets, annoncés à long terme, (par exemple, le déménagement du CERVA) ne sont pas encore à l'ordre du jour,
 - qu'en conséquence, d'autres projets éventuels qui en dépendent, (par exemple, la réponse aux besoins en locaux complémentaires du site de l'Athénée d'Uccle I), resteront en attente à moyen ou long terme,
 - que par le passé, d'autres projets ont fait l'objet de l'introduction de demandes de certificat d'urbanisme (examinées par la Commission de concertation et laissées sans suite), visant une urbanisation de la totalité de l'îlot dans une vision urbanistique en ordre ouvert qui augmentait le développement des infrastructures routières et consacrait aux jardins la majorité des espaces verts que préserve le présent projet de plan,

Que plusieurs réclamations vont dans un sens de demandes de précisions d'aménagement, alors que le projet de plan particulier d'affectation n°64 détermine les éléments essentiels nécessaires à la réussite, in fine, du développement et de la protection de l'îlot, et laisse aux auteurs de projets une liberté quant à la détermination des implantations, et des perspectives,

Que le projet de plan particulier d'affectation n°64 détermine cependant, au travers de ses différentes zones d'aménagement, les conditions de maintien du respect des caractéristiques urbanistiques de l'îlot, des typologies existantes et l'assurance de voir le maillage vert assuré,

Qu'à cet égard, il n'empêche pas les riverains de maintenir l'aménagement et les affectations existantes sur leur parcelle, le zonage des plans n'étant en rien lié au parcellaire,

Que plusieurs réclamations et avis d'instances avancent des demandes de rectifications d'erreurs matérielles ou de précisions accessoires à apporter dans le choix des teintes du schéma des affectations et des légendes, et qu'il y a lieu d'y donner une suite favorable,

Considérant que dans la zone A de la zone d'habitation à typologie mixte (site du CERVA), la situation du parcellaire et du bâti de la rue Groeselenberg et de l'avenue Houzeau est de nature à induire une promiscuité entre les maisons existantes et de potentiels immeubles à appartements,

Qu'il y a dès lors lieu de prévoir la construction de maisons unifamiliales à proximité de ces maisons voisines,

Considérant que dans la zone d'habitat pour maisons mitoyennes (article 5), la zone partielle 2 constitue une articulation entre le bâti de la rue Groeselenberg et l'entrée vers l'intérieur d'îlot, que le plan particulier d'affectation du sol doit requalifier,

Que le développement de façade de +/- 75m, le front de bâtisse obligatoire et le gabarit R+2+T induisent la construction d'un projet d'angle adapté au gabarit de la rue,

Qu'au surplus, l'implantation de la construction devra s'écarter de 5 mètres de la couronne des arbres remarquables indiqués au plan,

Que l'emprise y est limitée à 60% ce qui garantit des jardins et l'intimité entre les logements,

Considérant que le terrain de la maison 44 avenue des Statuaires est important par rapport à la dimension et l'implantation en recul de la maison,

Que son extension pourrait dès lors être plus importante que celle proposée par le projet de plan particulier d'affectation n°64,

Considérant que les zones A et B de la zone d'habitation de typologie mixte se répartissent sur plusieurs propriétés, de configuration et de contenances très différentes et qu'il est dès lors difficile d'imposer un plafond uniforme en termes de nombre de logements/ha,

Qu'en outre, les prescriptions telles que proposées dans le projet de PPAS conduisent à une faible densité en nombre de logements, encore réduite par la condition de réaliser un pourcentage de maisons uni-familiales sur une partie du site A,

Considérant que les Frontons classés de l'ancienne clinique des 2 Alice doivent être mis en valeur dans le périmètre du plan, à proximité du site des 2 Alice,

Considérant qu'il y a lieu de tenir compte des bâtiments relevés comme remarquables par le RIE, dans la carte des affectations et les prescriptions littérales y afférentes,

Qu'en outre, il y a lieu :

- de privilégier, pour la zone A de la zone d'habitation de typologies mixtes, depuis la rue Groeselenberg, autour du jardin du CERVA et en direction du passage cocher à créer et permettant de rejoindre l'avenue Houzeau depuis le cœur de l'îlot, la construction de maisons unifamiliales,
- de déplacer, sur une profondeur de +/-30 mètres au départ de l'alignement de la rue Groeselenberg, l'infrastructure de désenclavement à l'entrée du site du CERVA de sorte à prévoir, le long de la limite latérale gauche de la parcelle n°97, une zone de recul de nature à garantir, dans l'aménagement, le maintien et le développement d'un écran de verdure substantiel et significatif sur le plan du paysage, à l'instar de la situation existante,
- de revoir à la hausse les possibilités d'extension pour le n°44 avenue des Statuaires étant donné l'importante dimension de la parcelle par rapport au bâti existant,
- de prévoir, au schéma des affectations et en légende une surimpression de "maison à valeur patrimoniale" et d'y joindre des prescriptions particulières, pour les maisons sises n°43, 45, 47, 49, 87-89, 99, 125 avenue Houzeau, avenue Circulaire n°146, 148, 154, 158 et avenue des Statuaires n°120, complémentaire à la législation relative à la protection du patrimoine,
- de prévoir plus particulièrement pour le 99 avenue Houzeau l'application de la prescription générale 0.8 du PRAS permettant de réaffecter éventuellement ce patrimoine bâti,
- de prévoir une prescription de mise en valeur des frontons classés de l'ancienne Clinique, de préférence par une intégration sur le site de l'ancienne clinique,
- de prendre en compte les suggestions de l'AATL qui permettront une lecture plus aisée du plan,

AVIS FAVORABLE majoritaire à conditions de répondre aux conditions émises ci-avant

AVIS FAVORABLE minoritaire de l'AATL qui, outre les conditions émises ci-avant, ajoute les conditions suivantes :

- de vérifier la pertinence de différencier les prescriptions du PPAS des prescriptions du PRAS (superficie autorisée pour autres activités qu'habitation, augmentation de la superficie existante),
- Art. 2.3: de revoir la prescription obligeant deux places de parking minimales par porte de garage,
- Art. 2.4: de s'assurer que les prescriptions d'évacuation d'eau du PPAS soient harmonisées sur l'ensemble du territoire communal,
- Art. 6.2: de revoir le niveau de détail des prescriptions concernant les matériaux autorisés risquant d'amener à de nombreuses dérogations lors de la demande de permis d'urbanisme,
- Art. 7.2.2: de prévoir la motivation des demandes de permis d'urbanisme par rapport à leur insertion dans l'îlot dans sa globalité,

- Art. 13: de prévoir la préservation du lien piéton existant entre l'avenue des Statuaires et l'ancienne entrée de l'hôpital des 2 Alice au sud du bâtiment lapin blanc,
- Art. 18 : de rendre le verger accessible au public, ou à tout le moins qu'un des liens de modes actifs passe par là.

Signatures des membres

- Commune d'Uccle : Président Marc COOLS	- B.D.U. - Direction de la planification Michel DELCORPS Maarten LENAERTS
- Commune d'Uccle – architectes Aurélia BRUSCHI Dominique DOSOGNE Didier HEYMANS	- B.D.U - Direction des Monuments et Sites Sam PLOMPEN
- S.D.R.B. (CITY DEV) Charlotte WAUTERS	- I.B.G.E Virginie DESPEER