



I. LE RAPPORT

1. CAHIER DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT

2. CAHIER DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT

3. NOTE SUR LE CONTENU PROJETÉ DES PRESCRIPTIONS LITTÉRALES ET GRAPHIQUES – V2

4. COMPARATIF DES PRESCRIPTIONS – V2

5. EXPOSÉ DES MOTIFS

~~6. NOTE APPLIQUANT L’ARTICLE 64/1 DU CoBAT~~

II. LES PLANS

1. PLAN DE LOCALISATION

2. PLAN DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT – V2

3. PLAN DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT

III. LES AFFECTATIONS

1. CAHIER DES PRESCRIPTIONS LITTÉRALES – V2

2. CARTE DES AFFECTATIONS – V2

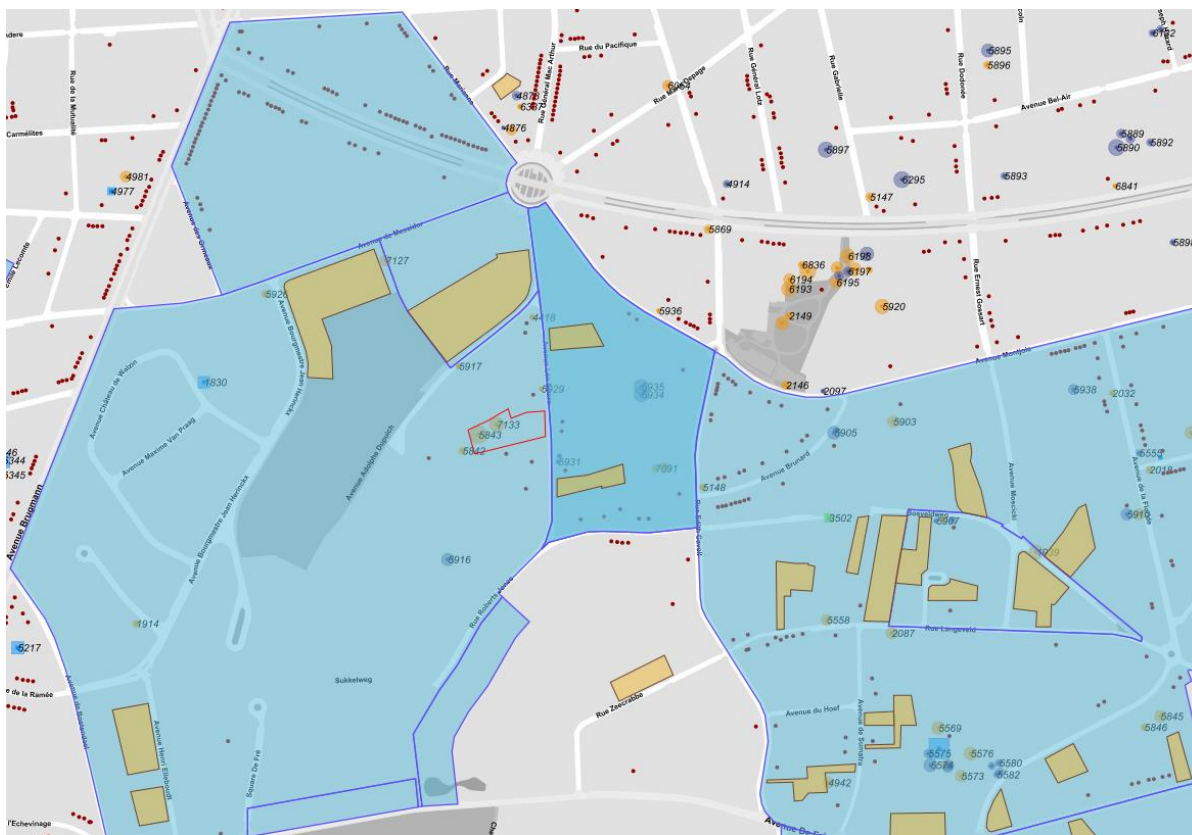
3. CAHIER DES RECOMMANDATIONS

CAHIER DE LA SITUATION DE DROIT	4
1. PLAN DE LOCALISATION	4
2. Analyse du PPAS existant	4
2.1. Objectif de l'analyse	4
Genèse et historique	4
Raisons qui ont mené à l'élaboration du plan :	5
Objectifs d'aménagement	6
Commentaires	8
Autres réglementations en vigueur	9
Protection du patrimoine :	9
Quant aux incidences sur l'environnement :	9
2.2. ABROGATION OU MODIFICATION ?	9
Position de la Commune – dossier de base du PCD – 1997	9
Commentaires et réflexions quant à la réglementation en vigueur en 2020	10
Effets d'une décision d'abrogation éventuelle du plan :	10
Effets d'une décision de modification éventuelle du plan :	11
3. PLAN RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT	12
4. LE PLAN RÉGIONAL D'AFFECTATION DU SOL (PRAS)	16
La carte de mobilité du PRAS	16
La carte des transports en commun du PRAS	16
5. LE PLAN RÉGIONAL DE MOBILITÉ GOOD MOVE	17
6. PLAN DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT LOCAL	19
6.1. PPAS À PROXIMITÉ	20
6.2. PERMIS DE LOTIR	20
6.3. RÈGLEMENTS COMMUNAUX	20
Le RCU « ouverture et extension de certains commerces » approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993	20
Le RCU relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011	20
Le RCU relatif à la gestion des eaux approuvé par le Conseil communal le 25/02/2016	20
6.4. PERMIS D'URBANISME AYANT UNE INCIDENCE PROBABLE SUR LE PPAS	20
6.5. STATUT DES VOIRIES	21
6.6. PLANS D'ALIGNEMENT	21
6.7. PATRIMOINE – INVENTAIRE LEGAL	22
Zone de protection	23
L'Inventaire Irismonument	23

Arbres remarquables.....	29
6.8. PLAN COMMUNAL DE MOBILITÉ	30
PIETONS.....	30
RESEAUX VELOS.....	30
RESEAUX DE TRANSPORTS PUBLICS	31
VOIRIES : AMÉLIORATIONS SENSIBLES À APPORTER.....	31



1. PLAN DE LOCALISATION



2. Analyse du PPAS existant

2.1. Objectif de l'analyse

Estimer le bien-fondé subsistant du plan particulier d'affectation du sol en vigueur et déterminer les arguments en faveur de son maintien tel quel, de sa modification ou de son abrogation.

Genèse et historique

L'îlot régi par le PPAS n°15 est cerné par l'avenue Léo Errera, le rond-point Churchill, l'avenue Montjoie, la rue Edith Cavell et la rue Roberts-Jones, soit une superficie entre alignements qui s'élève à 6 Ha, 81 a et 55 ca. Il est actuellement constitué d'un total de 85 parcelles cadastrales.

La procédure d'élaboration du plan particulier d'affectation du sol remonte à une décision du Conseil communal prise en date du 14/06/1954, sur proposition de l'administration, et s'est terminée par une approbation par arrêté royal du 04/12/1954.

Procédure d'élaboration du plan (1954)

02/06/1954 : plan dressé par l'Ingénieur - Chef du Service des Travaux publics de la Commune d'Uccle, proposé au Collège et au Conseil communal.

14/06/1954 : approbation provisoire du plan par le Conseil communal.

29/06/1954 : ouverture de l'enquête publique.

20/07/1954 : clôture de l'enquête publique.

13/09/1954 : approbation définitive du plan par le Conseil communal.

17/09/1954 : transmission du plan à l'Urbanisme central (ministère TP) pour approbation royale.

03/12/1954 : arrêté royal d'approbation du plan – publication au MB du 22/12/1954

16/12/1954 : notification de l'arrêté royal au Collège des bourgmestre et échevins.

21/12/1954 : dépôt du plan à la maison communale pour prise de connaissance par le public.

28/12/1954 : envoi des preuves de dépôt du plan au ministre des TP et au Gouverneur de la Province de Brabant.

Amendement des prescriptions (1957 – plan 15bis)

08/02/1957 : décision du Collège de proposer un amendement aux prescriptions, afin de permettre une harmonisation entre un immeuble à bâtir et un immeuble dont le permis d'urbanisme a été délivré le 28/08/1954, soit à peine quelques mois avant l'approbation du plan particulier d'affectation du sol (03/12/1954).

18/03/1957 : décision du Conseil communal de compléter comme suit (*article 4bis*) les généralités des prescriptions : « *Sur proposition du Collège des bourgmestre et échevins, des dérogations aux prescriptions ci-dessus, en ce qui concerne la hauteur, la largeur et la profondeur des bâtiments, peuvent être accordées par le Ministre des Travaux Publics et de la Reconstruction ou son délégué, sauf en ce qui concerne les prescriptions de l'article 19 du Règlement communal sur les Bâtisses, qui restent intégralement applicables aux bâtisses à ériger sur un terrain de fond* ».

05/04/1957 : ouverture de l'enquête publique.

26/04/1957 : clôture de l'enquête publique.

17/06/1957 : approbation définitive de l'amendement.

21/06/1957 : transmission du plan à l'Urbanisme central (ministère TP) pour approbation royale.

13/08/1957 : arrêté royal approuvant l'amendement du plan.

06/09/1957 : dépôt du plan à la maison communale pour prise de connaissance par le public.

Depuis l'entrée en vigueur de cet amendement de 1957, le plan particulier d'affectation du sol 15 a fait l'objet d'une analyse à l'occasion de l'élaboration du dossier de base de PCD (1997), qui, à l'époque, avait envisagé l'abrogation de la prescription de gabarit de l'article III autorisant la construction de gabarits R+4 en remplacement des maisons existantes. Il n'a pas pu être donné suite à cette proposition.

Il a également fait l'objet d'une analyse de compatibilité par rapport au plan régional d'affectation du sol (BRAT 2012 - voir ci-après)

Raisons qui ont mené à l'élaboration du plan :

1. De nombreuses demandes de principes relatives à la transformation de villas situées en bordure de l'avenue Léo Errera étaient alors adressées à la Commune »
2. A front de la rue Edith Cavell, on observait une fâcheuse tendance à construire des immeubles beaucoup trop hauts, eu égard au caractère des bâtisses existantes »
3. Il y avait besoin de prendre en considération la propriété Brugmann, voisine, et l'intérêt indispensable à lier le caractère urbanistique des deux ilots.

Dans son étude d'analyse de la conformité des plans particuliers d'affectation du sol au plan régional d'affectation du sol (2012), le BRAT avait relevé les enjeux suivants :

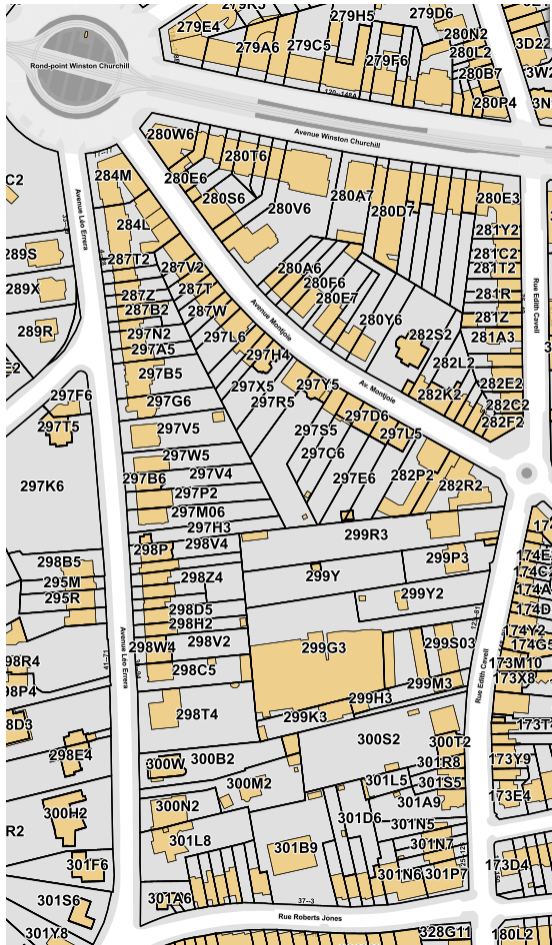
« *Ce plan particulier d'affectation du sol confirme la situation existante de l'époque, c'est-à-dire un quartier résidentiel avec une importante zone de cours et jardins en intérieur d'îlot, une petite zone d'équipement (commissariat) et une zone de sports (tennis Montjoie). Il prévoit aussi la possibilité de remplacer certaines constructions existantes par des immeubles à appartements.*

Le principal enjeu actuel de ce PPAS réside dans la restriction totale des affectations secondaires, puisque seul le logement est autorisé. La réaffectation de l'ancien commissariat, utilisé ensuite par l'ICPH, n'est pas un enjeu

majeur de ce PPAS, même si le PRAS l'a mis en zone d'habitation, alors que le PPAS l'affecte en zone réservée aux bâtiments publics (prescription graphique dans la légende). Les équipements sont en effet autorisés dans toutes les zones du PRAS.

On remarquera qu'il reste actuellement 2 parcelles non construites et que des boxes de garages ont été construits en zone de cours et jardins, qui ne sont pas autorisés par cette prescription.

On remarquera également la confusion qu'entretient le PPAS entre les notions de destination et de typologie. Sous la rubrique « destination », on lit en effet les éléments suivants : « maisons isolées, jumelées ou groupées », « immeubles à appartements multiples », sans autre précision quant à l'affectation. Si on se réfère au « sens courant des termes utilisés », tel que suggéré par la circulaire lorsque l'on se trouve face à un PPAS antérieur à 1979, le BRAT considère que seule la fonction « logement » est autorisée.



Carte Brugis - parcellaire + bâti



Orthophotoplan 2019

Objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement (qui correspondent en quelque sorte aux données essentielles du plan) **renseignés dans le rapport au Conseil communal (1954)** sont déclinées par parcelle ou par groupe de parcelles, et varient selon la voirie le long de laquelle elles ou ils se situent :

- À front de l'avenue Léo Errera : urbanisation à caractère semi-ouvert avec des maisons uni ou bi-familiales dont la hauteur est limitée à un étage et toit Mansart.
- À front de la rue Roberts-Jones, de l'avenue Montjoie et d'un tronçon de la rue Edith Cavell : urbanisation à caractère semi-ouvert avec des maisons dont la hauteur est limitée à 2 étages et toit Mansart.
- A l'angle de l'avenue Léo Errera et de l'avenue Montjoie : des immeubles à appartements de hauteurs variables (de 3 étages à 5 étages, indiqués au plan) destinées à assurer la liaison avec

l'immeuble de rapport existant (immeuble à front du rond-point Churchill, n°77 et avenue Montjoie, 230),

- A l'angle de l'avenue Montjoie et de la rue Edith Cavell : des immeubles à appartements de 4 étages, destinés à créer une harmonie urbanistique avec les trois immeubles de rapport existants.

Le plan renseigne, en situation existante, 2 constructions substantielles à destination de logement en intérieur d'ilot (avenue Léo Errera, 86 et rue Edith Cavell, 103A et 103B), ainsi que la possibilité d'en construire une troisième, avec préfiguration au plan d'une division parcellaire (avenue Léo Errera, 70 - parcelle cadastrée n°298T4). Cette 3^{ème} maison en intérieur d'ilot n'a pas été bâtie.

Les prescriptions urbanistiques traduisent ces objectifs relatifs aux logements par des zonages teintés au plan, avec surimpressions de limitation des gabarits. Outre le logement (teintes vermillon clair (R+1+toiture de profil "Mansart" ou R+2+toiture de profil "Mansart"), vermillon foncé (R+3 à R+5) et carmin (villas isolées de fond ou bungalows)), on y retrouve une parcelle (cadastrée n°299G3) en zone de sports, occupant une substantielle partie de l'ilot, ainsi qu'une zone teintée en bleu pâle (parcelle cadastrée n°301B9 - site du commissariat de l'époque, situé rue Roberts-Jones, 25, avec possibilité d'extension, affectée en zone destinée aux bâtiments publics).

Lors de l'élaboration du plan, étaient en vigueur

- L'arrêté-loi de 1946 qui a régi la procédure d'élaboration du plan,
- Le règlement général sur la bâtisse de la Commune d'Uccle, approuvé par le Conseil communal le 14/06/1948.

Evolution et superposition de nouvelles réglementations durant les 63 dernières années

22/04/1962 : entrée en vigueur (e.e.v.) de la loi organique du 29/03/1962 – l'article 45§2 de la loi reprend les dispositions de l'amendement du plan n°15 en 1957 – possibilité de déroger par le fonctionnaire délégué sur proposition du Collège des bourgmestre et échevins.

21/03/1975 : entrée en vigueur du règlement général de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles.

01/07/1992 : entrée en vigueur de l'OOPU du 29/08/1991 – article 325 - avis conforme du fonctionnaire délégué requis pour toute demande, même conforme au PPAS (hormis celles « de minime importance qui en sont dispensées).

24/06/1993 : règlement communal d'urbanisme relatif à l'ouverture et à l'extension de certains commerces - approbation par le Conseil communal.

01/01/2000 : règlement régional d'urbanisme I (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/06/1999).

09/04/2004 : arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adoptant le CoBAT – ratification par l'ordonnance du 13/05/2004.

03/01/2007 : entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme II (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21/11/2006).

26/05/2011 : règlement communal d'urbanisme relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires – approbation par le Conseil communal.

25/02/2016 : règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux - approbation par le Conseil communal.

2020 : élaboration du projet de RCUZ (concerne uniquement le bien sis avenue Winston Churchill, 77).

En vertu de l'article 347 du CoBAT en vigueur, abrogation imminente du règlement général sur la bâtisse de la Commune d'Uccle, approuvé par le Conseil communal le 14/06/1948 (abrogation

Commentaires

1. Les changements de législation (loi organique du 29/03/1962, OOPU de 1991, CoBAT de 2004, CoBAT de 2017) n'ont pas eu d'impact sur les effets du plan proprement dits.
2. Les modifications et alourdissements en matière de procédure sont les suivantes :
 - a. L'article 325 §1^{er} de l'OOPU (e.e.v. 02/07/1992) soumet les demandes qui ne sont pas « de minime importance » à un avis conforme du fonctionnaire délégué.
 - b. L'article 67 de l'OOPU soumet les demandes situées dans le PPAS n°15 aux mesures particulières de publicité les demandes qui répondent à un motif prévu dans le plan régional d'affectation du sol.
3. Le plan régional d'affectation du sol (PRAS) prévoit 2 zones pour l'ilot (zone d'habitation en général et zone d'équipements d'intérêts collectif et de services publics en cœur d'ilot (NB : pas de coïncidence de tracé de la zone d'équipements entre les deux plans et la zone du PPAS destinée aux bâtiments publics est englobée dans la zone d'habitation).
4. Les modifications en matière de planification (plan de secteur → plan régional d'affectation du sol) ont, le cas échéant, un effet abrogatoire implicite sur le plan particulier d'affectation du sol en vertu de la circulaire n°15.
 - a. Cette matière étant parfois délicate à interpréter, le Collège des bourgmestre et échevins a posé au fonctionnaire délégué (alors Directeur de la Direction de l'Urbanisme du Ministère de la RBC) la question de l'abrogation implicite du plan particulier d'affectation du sol par le plan régional d'affectation du sol pour la parcelle d'intérieur d'ilot à vocation sportive. Suite à la réponse négative de l'administration régionale, il faut en conclure que seules une abrogation ou une modification du plan permettraient d'envisager une autre affectation pour ce site, tombé en désuétude.
 - b. La question de l'abrogation implicite ne s'est pas posée pour une autre parcelle.
 - c. Dans son étude d'analyse de la conformité des plans particulier d'affectation du sol au plan régional d'affectation du sol (2012), le BRAT avait conclu que l'amendement de 1957 est sans conséquence sur l'analyse de la conformité au PRAS et avait également relevé :
 - i. une première incompatibilité, en ce que « *la zone de cours et jardins ne permet pas l'affectation prévue par la zone d'équipement au PRAS* » ;
 - ii. une deuxième incompatibilité, en ce que « *la zone réservée aux bâtiments publics ne prévoit pas de limite (m²) aux équipements en zone d'habitation du PRAS ou ne prévoit pas de mesures particulières de publicité pour une surface dépassant le seuil maximum admis par le PRAS en zone d'habitation.* »
 - d. les modifications successives du PRAS ont été sans effet quant à la relation de hiérarchie entre le plan initial (2001) et le PPAS.
5. Durant les 3 dernières décennies, la densification de parcelles vouées à l'habitation aura été une question délicate, et même impossible pour certaines parcelles (notamment le long de l'avenue Errera) dont les maisons présentent des superficies dépassant de loin les besoins d'une maison unifamiliale ou bi-familiale. Certains dossiers présentant des infractions restent en attente d'une mise en conformité depuis des années, alors qu'un certain nombre d'autres maisons pourraient donner lieu à l'aménagement d'appartements de qualité. Là aussi, seules une abrogation ou une modification du plan pourraient permettre d'envisager l'évolution de ce bâti de qualité et prisé.

Permis de lotir n° 126 situé avenue Léo Errera n°86-88, délivré (Collège des bourgmestre et échevins) le 30/11/1966, autorisant la création d'un lot (lot 2) à front de voirie, devant la villa en intérieur d'ilot existante au n°86).

Le permis de lotir est réalisé (immeuble n°88).

Permis de lotir n° 309 situé avenue Léo Errera n°34-40 délivré (Collège des bourgmestre et échevins) le 23/03/1982, autorisant la création de 2 lots (lot 1 – construction isolée – et lot 2 – construction à 3 façades).

Le permis de lotir est réalisé (immeubles n°34 et n°40).

NB :

1. Les permis de lotir sont définitifs et l'article 328§3 du CoBAT ne s'applique pas.
2. Le permis de lotir n°126 se fonde sur les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°15.
3. Le permis de lotir n°309 précise quant à lui la densité (2 logements pour la totalité des 2 lots que crée le permis de lotir (20 ares au total et une moyenne de 10 ares par logement)).
4. Le lot 1 de ce permis de lotir (immeuble n°34) a donné lieu à la construction d'un immeuble à 4 appartements confortables dont la mise en conformité est laborieuse. Une modification ou abrogation du plan permettrait aux descendants du maître d'ouvrage de sortir d'indivision.

Protection du patrimoine :

Classement : l'ilot ne compte pas de bien classé ou en cours de procédure de classement. Cependant, les maisons sises du n°20 au n°52 de l'avenue Léo Errera se situent dans la zone de protection du musée David & Alice Van Buuren et de ses jardins, qui font l'objet d'un classement (site) par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/04/1997.

Sauvegarde : l'ilot ne compte pas de bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours de procédure d'inscription.

Inventaire : l'inventaire légal comprend actuellement 12 immeubles à préserver.

Quant aux incidences sur l'environnement :

A quelques exceptions près, le plan particulier d'affectation du sol a produit la quasi-totalité de ses effets. On y compte des immeubles à appartements dont les transformations sont soumises au règlement régional d'urbanisme et, le cas échéant, aux mesures particulières de publicité.

La création de plusieurs logements dans les grandes maisons de maître est par contre compromise, alors que ces biens disposent de superficies qui le permettraient (n°34 et 68).

2.2. ABROGATION OU MODIFICATION ?

Position de la Commune – dossier de base du PCD – 1997

« Abrogation de la prescription gabarit de l'article III autorisant la construction d'immeubles R+4 en remplacement des maisons existantes » - **commentaire du BRAT** : « Si le souci de la Commune est de protéger certains éléments du patrimoine (« la conception urbanistique de la zone d'immeubles à appartements multiples - article III des prescriptions littérales du PPAS – est à ce jour obsolète et la réalisation de l'ensemble pourrait mettre en péril certains éléments du patrimoine déjà rénovés »), ne faudrait-il pas abroger, pour les éléments patrimoniaux à maintenir, la possibilité de construire des immeubles à appartements plutôt que de ne supprimer que la prescription relative aux gabarits ? »

Conclusion du BRAT (2012)

« Ce plan particulier d'affectation du sol fort ancien est plutôt dépassé au niveau des prescriptions architecturales mais pas au niveau des affectations réglementaires. Une modification s'impose si la Commune souhaite maintenir le caractère restrictif des affectations, supprimer la possibilité de construire des immeubles à appartements en lieu et place de maisons individuelles intéressantes d'un point de vue architectural et « rajeunir » certaines dispositions obsolètes. Rappelons qu'il faudrait aussi apporter une modification graphique pour faire coïncider la zone d'équipement du PRAS avec la zone de sports du PPAS.

Rappelons enfin que la **modification** présente le triple avantage d'offrir une sécurité juridique totale, la possibilité de détailler et de préciser les prescriptions du plan régional d'affectation du sol ainsi que de nettoyer le PPAS de ses éléments obsolètes (prescriptions architecturales dépassées, utilisation de notions peu claires...).

Commentaires et réflexions quant à la réglementation en vigueur en 2020

- Instruction de dossiers aux multiples motifs de mesures particulières de publicité, avec « motifs doublons » (dérogations à la fois au règlement régional d'urbanisme et au plan particulier d'affectation du sol).
- Le site du club de tennis situé au n°91 de la rue Edith Cavell est affecté en zone d'équipements d'intérêts collectif et de services publics. Pour rappel, le mécanisme d'abrogation implicite par le PRAS ne s'y applique pas.
- Depuis l'entrée en vigueur du PRAS, puis le lancement du « plan logement » de la RBC, Uccle a connu une densification par la création de nouveaux quartiers, soit par redéveloppement de friches industrielles – Rue Egide Van Ophem et bientôt rue du Château d'or, soit par lotissement de zones situées jadis en zone de réserve foncière du plan de secteur. Dans les autres quartiers, on a plutôt assisté à une densification dite «slow growth » qui permet une augmentation progressive de la densité, répartie dans tout le territoire communal. Cette approche reste à privilégier.

Effets d'une décision d'abrogation éventuelle du plan :

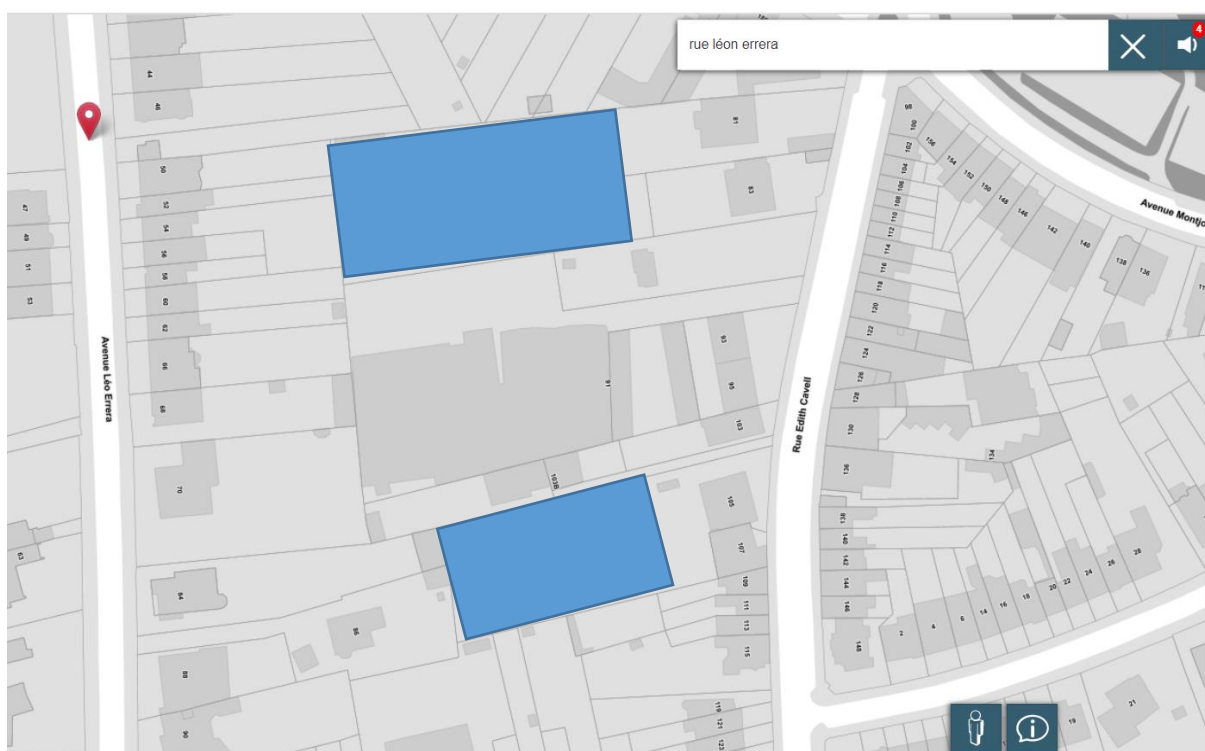
Si le PPAS devait être abrogé, les activités autorisées par le PRAS, là où il n'y a pas de logement, sont possibles :

1. Ouverture à la possibilité d'installer les affectations du PRAS non prévues dans le PPAS :
 - a. Commerce : 150 m² -> 300 m³ :
 - i. 300 m² = soumis aux MPP + conditions - maximum infranchissable,
 - ii. en l'absence de liseré de noyau commercial, la fonction commerciale ne pourrait en aucun cas s'étendre vers l'intérieur de l'îlot,
 - b. Bureau : 250 m² (*) -> 500 m² (MPP)
 - i. 500 m² = soumis aux MPP + conditions - maximum infranchissable
 - ii. Affectation soumise à la CaSBA, sauf exceptions prévues à la PG 0.14
 - c. Activités productives : 250 m² (*) -> 500 m²
 - d. Equipement : 250 m² (*) -> 500 m² (MPP) ou 1.000 m² (équipement de santé, sportif, culturel, social...) ou application de la PG 0.7 (surface illimitée)(*) en cas de mixité de 2 ou de ces 3 fonctions, la superficie de plancher d'un projet conforme aux seuils de base ne dépasse 250 m² par immeuble pour le total des 2 ou 3 fonctions
2. Possibilité de diviser les grandes villas ou maisons de maître en plusieurs logements, selon les règles du RRU,
3. Ouverture à la possibilité d'installer du logement dans la zone d'équipement d'intérêt collectif et de services publics – projets soumis d'office à la PG 0.6 – actes et travaux en intérieur d'îlot, à la PP 8.4 (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) mais pas à la PG 0.5 (superficie de la zone d'équipement = +/- 4.750 m² et la propriété est quasi intégralement bâtie).

1. Le PPAS pourrait préciser l'emprise et le gabarit de ce qui pourrait être construit à la place des bâtiments du club de tennis. Un changement d'affectation en Ecole est également envisageable à condition de réduire l'emprise du bâtiment et de créer une cour végétalisée. En cas de démolition, le PPAS peut fixer une emprise et un gabarit plus réduit.
2. La rive « Edith Cavell » de l'ilot comprend plusieurs grandes parcelles avec des jardins profonds, riveraines de la zone de sport et s'avancent à une profondeur comparable (de 90 mètres à 150 mètres, avec plus de 130 mètres en moyenne) dans l'intérieur de l'ilot.

Suite à une abrogation du PPAS, la tentation pourrait être forte, pour certains, de diviser les parcelles et de souhaiter y construire en intérieur d'ilot, notamment les n° 81, 83 via l'accès à la zone de sport et 105-107 via l'accès aux maisons 103A et 103B (cf cas vécu rue Geleypsbeek, suite à une spéculation d'un promoteur ayant progressivement acquis plusieurs parcelles contiguës).

La modification du PPAS pourrait par contre conforter ces fonds de jardin en tant qu'espaces non bâtissable, avec zone de protection d'arbres par exemple.



Emprise des parcelles dont la profondeur est comparable de celle du club de tennis couvert existant

3. Lors de la modification du PPAS, il pourrait être analysé l'opportunité de :

Corriger le plan d'affectation :

- corriger la zone de bâtisse en intérieur d'ilot du n°70 avenue Leo Errera pour l'écarter de la limite de fond de la parcelle,
- créer d'une zone de protection d'arbres,
- consolider la zone de recul à l'avant de l'ancien commissariat, et donc en réduire les possibilités d'extension,
- modifier, pour les éléments patrimoniaux à maintenir, la possibilité de démolir en vue de construire des immeubles à appartements,

Corriger les prescriptions littérales :

- modifier et préciser la destination pour permettre la division des grandes villas, (cfr prescription du plan particulier d'affectation du sol n°64 – Groeselenberg),
- autoriser des affectations secondaires,
- modifier le gabarit des constructions en intérieur d'îlot (R=1+toit mansardé en R+T ou R+1),
- créer une zone de protection d'arbres, ...
- renforcer la végétation en zone de recul,
- rajeunir certaines dispositions obsolètes,
- Patrimoine : l'inventaire de Iris Monument identifie plusieurs constructions intéressantes,
- ...

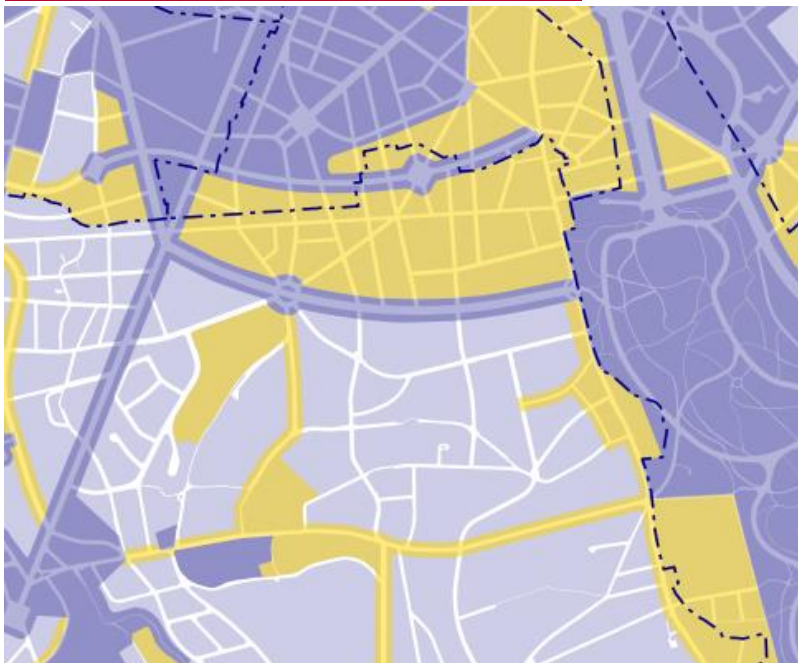
3. PLAN RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT

Extraits détaillés du périmètre concerné élargi pour les cartes du Plan régional de développement ci-après dénommé PRD au 1/25 000

Le cahier des cartes du Plan régional de développement durable (PRDD) reprend l'îlot dans ses objectifs pour les aspects suivants :

La carte 7 - Zones patrimoniales – situe l'avenue Léo Errera en zone de projet de Périmètre d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine.

Limite régionale		Gewestgrens
Limite communale		Gemeentegrens
Réseau viaire		Wegennet
Projet de Périmètre d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine		perimeter voor verfraaiing en herwaardering van het erfgoed
Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement - ZICHEE (PRAS)		Gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing - GCHEWS (GBP)



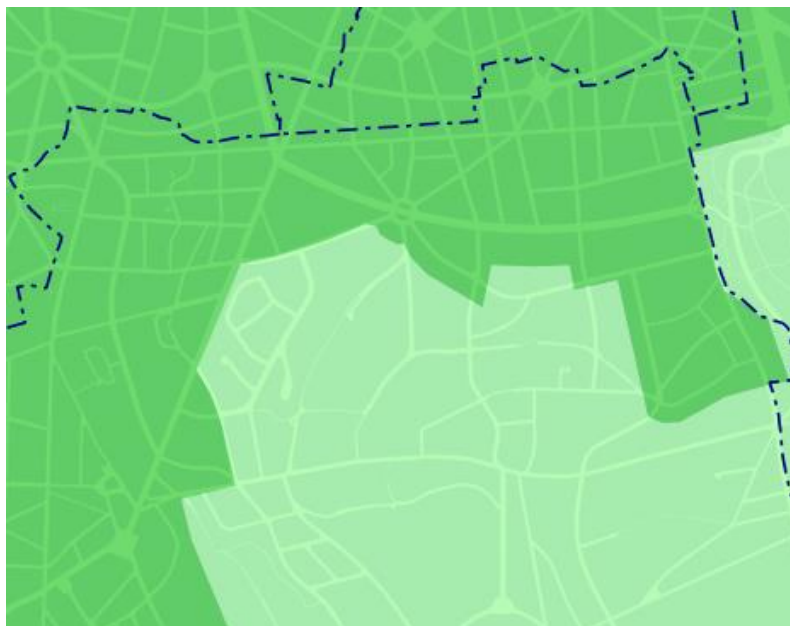
Echelle 1/25.000

La carte 8 - Patrimoine emblématique – renseigne la maison Van Buuren et jardins en tant que patrimoine emblématique (légende n°66).



La carte 10 – Zones de verdoisement – reprend le tronçon de l’avenue Montjoie faisant partie du projet de plan en tant que zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d’îlots.

Limite régionale		Gewestgrens
Limite communale		Gemeentegrens
Réseau viaire		Wegenet
Zones de verdoisement		Vergroeningszones
Zone prioritaire de verdoisement		Prioritaire zone voor begroening
Zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d’îlot		Zone met versterking van het groene karakter van de binnenterreinen van bouwblokken
Zone de protection de la ville verte de seconde couronne		Zone met bescherming van de groene stad in de tweede kroon

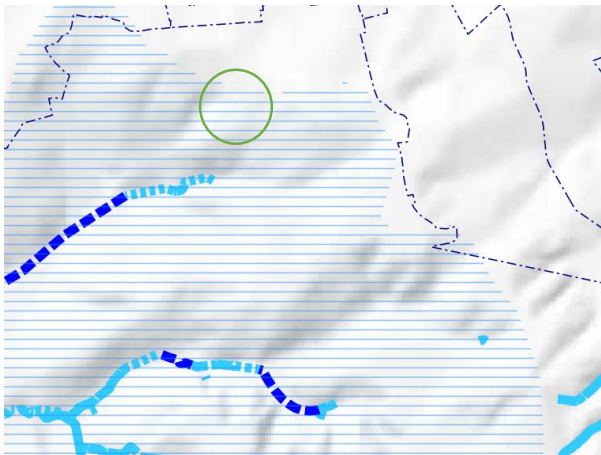


La carte 11 – Eléments du maillage vert – indique une volonté de continuité verte en provenance du rond-point Churchill, via le début de l’avenue Léo Errera et ensuite via l’avenue Adolphe Dupuich.

Limite régionale		Gewestgrens
Limite communale		Gemeentegrens
Réseau viaire		Wegennet
Zones vertes (PRAS)		Groengebieden (GBP)
Promenade verte		Groene wandeling
Continuité verte		Groene verbinding



La carte 13 – Maillage bleu – situe la majeure partie du territoire communal au Sud de l’avenue Churchill en zone prioritaire pour la reconnexion des cours d’eau, mais l’îlot sur lequel porte le projet de plan étant sur un relief en surplomb et à bonne distance du fond de la vallée de l’Ukkelbeek, cette intention du plan régional de développement durable peut difficilement être mise en œuvre par le plan particulier d’affectation du sol.



Limite régionale		Gewestgrens	Reconnexion des cours d'eau		Heraansluiting van waterlopen
Limite communale		Gemeentegrens	Zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau		Prioritaire zone voor de heraansluiting van waterlopen
Réseau viaire		Wegennet	Zone de revalorisation et intégration urbaine de la Senne		Zone voor de herwaardering en de integratie van de Zenne in de stad
Cours d'eau à ciel ouvert		Open Waterloop			
Cours d'eau voûtés		Overwelfde waterloop			
Etangs		Vijvers			

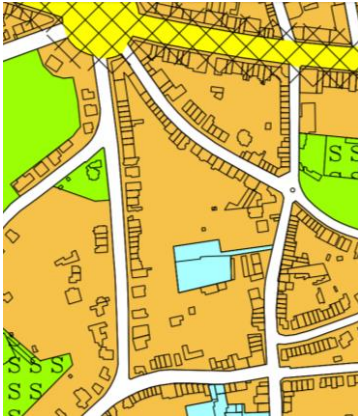
La carte 20 – Réseau structurant de voiries – situe l'avenue Winston Churchill parmi les 3 corridors de mobilité qui traversent le territoire communal, avec l'axe « Waterloo » et l'axe « Brugmann – Alseberg / Stalle ».



La carte 22 - Réseaux cyclables - renseigne un ICR qui passe par l'avenue Montjoie et longe donc la limite nord-est de l'ilot.



4. LE PLAN RÉGIONAL D'AFFECTATION DU SOL (PRAS)



Echelle 1/10.000

L'îlot est affecté principalement en zone d'habitation et au centre de l'îlot en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

Le projet de plan particulier d'affectation du sol n°15ter est sans impact sur les zonages d'affectation du PRAS et sur la surimpression de zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS (angle de l'îlot qui fait face au rond-point Churchill). L'îlot comporte deux zones d'affectation du plan supérieur (zone d'habitation et zone d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics).

La ZICHEE ouvre l'avenue Winston Churchill. Le PPAS ne prévoit pas de conditions particulières relatives à la ZICHEE.

La carte de mobilité du PRAS



VOIRIES	WEGEN
RESEAU PRIMAIRE	PRIMAIRE.NET
AUTOROUTE	AUTOSNELWEG
VOIE METROPOLITAINE	GROOTSTEDELIKE WEG
VOIE METROPOLITAINE EN TUNNEL DANS CHAUSSEE DE SURFACE	GROOTSTEDELIKE WEG IN TUNNEL (ZONDER BOVENGRONDSE REEBAAN)
VOIE PRINCIPALE	HOOFDWEG
AUTRES	ANDERE
ZONE DU BOIS DE LA CAMBRE	TERKAMERENBOOS GEBIED
ITINÉRAIRE CYCLABLE	FIETSRROUTE

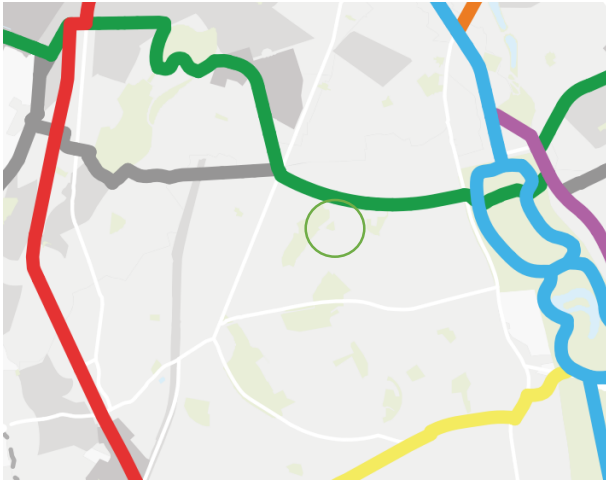
La carte des transports en commun du PRAS

Rien de prévu dans le quartier, depuis, la prolongation du tram 3 est programmée jusqu'à la station Albert

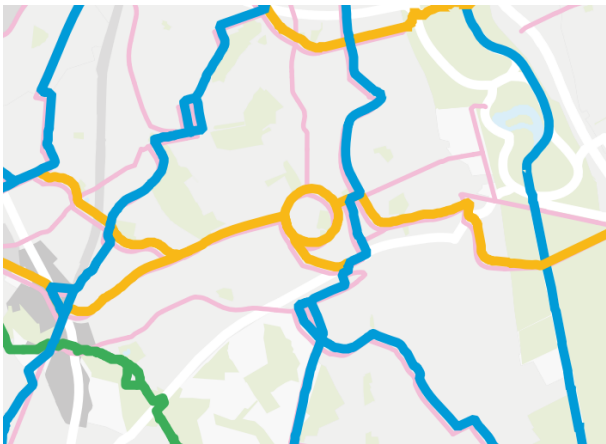


5. LE PLAN RÉGIONAL DE MOBILITÉ GOOD MOVE

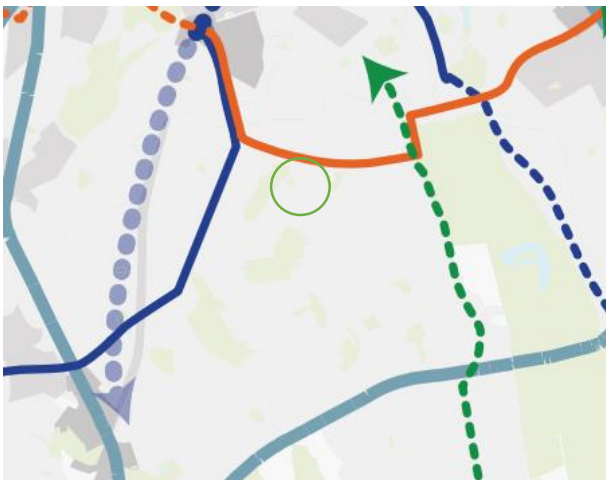
La carte du réseau Vélo plus met l'avenue Winston Churchill en moyenne ceinture (vert)



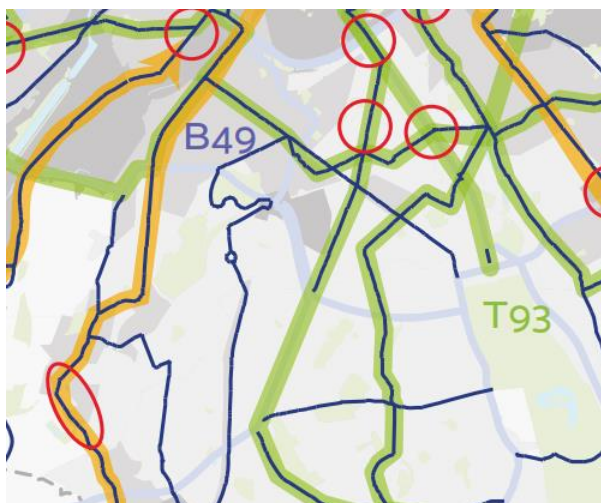
La carte Axes vélo Confort et traversées de carrefours à améliorer situe la rue Edith Cavell en Autre vélo Confort (rose)



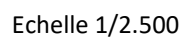
La carte situe l'avenue Winston Churchill en Ligne de rocade Plus (orange)



Situe la rue Edith Cavell en réseau de TP Confort dont la performance est à améliorer (vert)



61



La situation existante de droit comprend PPAS, PdL, Règlements communaux, permis d'urbanisme, plans des alignements, patrimoine, statut des voiries, l'inventaire légal du patrimoine.

6.1. PPAS À PROXIMITÉ

2C	UCC_0013_007_D	Quartier Brugmann		AGRBC 20/10/1994
2	UCC_0013_004_B	Quartier Brugmann		AR du 26/07/1967
19bis	UCC_0046_003_A	Avenue W. Churchill	AR du 9/9/1956	AR du 06/05/1983
51	UCC_0087_001	Quartier Floride-Langeveld		AR du 15/04/1988

6.2. PERMIS DE LOTIR

Permis de lotir 309	Etablissement d'utilité publique 'les amis du Musée Van Buuren'	Avenue Léo Errera, 34-40	23/03/1982
Permis de lotir 126	M. Albert Doehaert	Avenue Léo Errera, 86-88	03/01/1967

6.3. RÈGLEMENTS COMMUNAUX

Le RCU « ouverture et extension de certains commerces » approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993

Ce règlement communal d'urbanisme qui s'applique à la totalité du territoire et qui a pour effet de soumettre certaines demandes aux mesures particulières de publicité reste d'application et n'a pas d'autre incidence que celle d'imposer des actes de procédure.

Le RCU relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011

Le règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux (RCU3) reste intégralement en vigueur pour l'intégralité des parcelles régies par le PPAS, qu'elles comprennent déjà un commerce ou non. Il se complète de la situation évolutive inhérente au RRU quant à l'évolution des zonages de publicité.

Le RCU relatif à la gestion des eaux approuvé par le Conseil communal le 25/02/2016

Le règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux reste intégralement en vigueur pour l'intégralité des parcelles régies par le PPAS.

6.4. PERMIS D'URBANISME AYANT UNE INCIDENCE PROBABLE SUR LE PPAS

39272-2009	34 avenue Léo Errera	Refus pour la division de la maison
44535-2019	107 rue Edith Cavell	Démolition de deux immeubles et construction d'un immeuble Demande modificative / en cours de délivrance pour 6 appartements et 1 maison unifamiliale
35856-2023	25 rue Roberts Jones	CAD. Confirme 8 emplacements de parking existant dans la zone de recul, extension du rez, logt de concierge, suppression du parking en intérieur d'ilot

25278 et 25449-1968	91 rue Edith Cavell	Tennis couvert au centre de l'îlot et parking extérieur, devenu des terrains de Padel Le 1 ^{er} bâtiment construit était destiné à un bowling, agrandi en 1968. PU 25278 et 25449. A l'extérieur, le parking non couvert permet 30 places. Il y a 4 emplacements pour les vélos. Le permis d'environnement 10310 de 2018 porte sur 30 emplacements de parkings extérieurs
PE 10310-2018	91 rue Edith Cavell	30 emplacements non couverts

6.5. STATUT DES VOIRIES

Avenue Léo Errera	voirie communale
Rue Roberts Jones	voirie communale
Rue Edith Cavell	voirie communale
Avenue Montjoie	voirie communale
Avenue Winston Churchill	Voirie régionale

6.6. PLANS D'ALIGNEMENT

Avenue Léo Errera	plan n°57	AR du 27.09.1912
Rue Roberts Jones	plan n°73	AR du 24.10.1911
Rue Edith Cavell	plan n°27	AR du 12.12.1911
Avenue Montjoie	plan n°63	AR du 10.02.1903 et 03.09.1904

6.7. PATRIMOINE – INVENTAIRE LEGAL



Extrait de la carte Brugis

Le périmètre du PPAS ne comprend pas de monuments ou sites classés, sauvegardés ou mis à l'inventaire.

Zone de protection

Musée David & Alice Van Buuren et de ses jardins



20 au n°52 de l'avenue Léo Errera
 Architecte Léon Govaerts 1928
 Style Art Déco
 Classé depuis le 28-06-2001

L'Inventaire légal du patrimoine immobilier du 19 aout 2024

Photos : <https://monument.heritage.brussels/>

Léo Errera	66		Architecte Raymond Moenaert Identifiant régional 27638
Léo Errera	68		Identifiant régional 27639

Léo Errera	84		Architecte Edmond Simon 1929 Identifiant régional 27640
Roberts Jones	19		Identifiant régional 27890

Roberts Jones	23		Identifiant régional 27891
Roberts Jones	25		Identifiant régional 27892

Roberts Jones	27		Identifiant régional 27893
Roberts Jones	37		Architecte Van Hove – 1931 Identifiant régional 27898

Edith Cavell	81		Identifiant régional 27252
Edith Cavell	119		Architecte Raphael Delville – 1933 Modernisme Identifiant régional 27257

Montjoie	196		Architecte Joseph Van Neck – 1924 Style Art déco Identifiant régional 27766
Montjoie	198		Identifiant régional 27767

Arbres remarquables

Léo Errera	70		Erable palmé Inventaire scientifique Identifiant régional 5931
Edith Cavell	105		Tilleul à petites feuilles Inventaire légal Identifiant régional 7090
Edith Cavell	83		Cèdre bleu de l'Atlas Inventaire scientifique Identifiant régional 5935

6.8. PLAN COMMUNAL DE MOBILITÉ

PIETONS



TRAVERSEES PIETONES A SECURISER



RESEAUX VELOS



VELOS : AMÉLIORATIONS SENSIBLES À APPORTER



Projets d'aménagements Herinrichtingsprojecten

- Aménagement planifié/Geplande
Récemment réalisé
Recent voltooid
herinrichtingsprojecten in de maak
- Aménagement en projet
Herinrichtingsprojecten in de maak
- Amélioration sensible à apporter
Aanzienlijk verbeteringen

RESEAUX DE TRANSPORTS PUBLICS



Spécialisation Multimodale des Voiries - Multimodale Wegen Specialisatie

- TP - OV PLUS
- TP Confort - OV Comfort
- TP Quartier - OV Wijk

VOIRIES : AMÉLIORATIONS SENSIBLES À APPORTER



Projets d'aménagements Herinrichtingsprojecten

- Aménagement planifié/ Geplande
Récemment réalisé
Recent voltooid
herinrichtingsprojecten in de maak
- Aménagement en projet
Herinrichtingsprojecten in de maak
- Améliorations sensibles à apporter
Aanzienlijk verbeteringen
*Outre la mise en application du PAVE
- Naast de bevestiging van het PAVE*