

**PPAS - DOSSIER DE BASE****UCCLE****Avis de la Commission régionale de Développement  
relatif au dossier de base du PPAS n° 59****QUARTIER VANDERAHEY****10 octobre 1996**

Considérant la situation des îlots repris au sein du dossier de base en zone d'habitation au Plan de Secteur et en périmètre de protection du logement au Plan Régional de Développement, à l'exception de la zone classée du parc Delvaux qui se situe au PRD, en périmètre d'espaces verts (espace vert n° 21);

Considérant la situation d'une partie de l'îlot délimité par l'avenue Vanderaey, et les rues de la Fauvette, Colonel Chaltin, Henri Van Zuylen et du Château d'Eau en zone d'intérêt culturel, historique et esthétique (ZICHE) au Plan de Secteur, et en périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (PICHEE) au PRD;

Considérant l'existence d'une école spécialisée à l'angle des rues Van Zuylen et Colonel Chaltin;

Considérant que l'affectation en zone d'équipement d'intérêt collectif de la parcelle occupée par l'école existante ne modifie pas l'économie générale des plans supérieurs;

**Avis favorable** sur l'opportunité de la dérogation aux conditions suivantes :

limiter les affectations potentielles de la zone d'équipements à des affectations compatibles avec le caractère résidentiel du quartier et qui n'impliquent pas de flux important de circulation;

soumettre aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation toute modification d'affectation de la zone. La commission de concertation se prononcera sur la compatibilité de la nouvelle affectation avec la zone d'habitation.

**Suggestions et observations de la Commission régionale de Développement  
à l'occasion de l'examen du dossier de base du PPAS n° 59  
du quartier Vanderaey à Uccle**

(10 octobre 1996)

La Commission émet les observations suivantes:

la Commission régionale de Développement se félicite de la manière dont le PPAS a été réalisé: du souci de protection du cadre de vie qui se dégage du dossier de base et de l'association des habitants dans la procédure de réalisation du plan;

la Commission estime que ce plan particulier d'affectation du sol pourrait faire jurisprudence en matière de traitement de lotissements dans un espace vert et dans un site exceptionnel et fragile situé en zone d'habitation au Plan de Secteur.

la Commission souhaite que la *zone de protection d'arbres* soit dénommée *zone de protection des massifs boisés* ce qui intègre la notion plus large de protection de l'écosystème forestier et de protection des massifs et arbres existants.

Dans le même esprit, les parties non constructibles de la parcelle affectée à la zone d'équipements devraient être intégrées dans cette zone de protection des massifs boisés plutôt que traitées en zone de jardins;

La Commission souhaite que le plan intègre un maximum de cheminements piétons, complément indispensable à la valorisation sociale du maillage vert tel que prévu au PRD.

A cet effet, la Commission considère que le plan présente le mérite d'étudier les cheminements piétons en intérieur d'îlot, mais elle regrette qu'il n'assure pas de passage piéton entre l'avenue Vanderaey et la rue du Château d'Eau. Cette continuité dans les cheminements piétons n'est pas incompatible avec l'option du dossier de base de créer un front de bâti continu avenue Vanderaey, des solutions architecturales pouvant être trouvées pour la création de passages au rez des habitations.

La réalisation de ce cheminement permettrait la création d'une circulation piétonne entre la rue Henri Van Zuylen et le Dieweg, et partant, une liaison avec le parc de Wolvendael.

La CRD souhaite que les prescriptions prévoient pour les chemins piétonniers des mesures d'éclairage adéquat;

la CRD souhaite que le traitement architectural de la zone comprise entre les rues de la Fauvette et Van Zuylen permette le maintien du muret existant à front de la rue de la Fauvette. Cette construction représente une mémoire du caractère semi-rural ancien du quartier et ne gêne pas les potentialités constructibles du site telles que prévues au plan.

La Commission constate que, conformément à l'Ordonnance organique de la Planification et de l'Urbanisme du 29 août 1991, le dossier de base n'a pas fait l'objet d'un rapport d'incidence. En effet, ce rapport n'intervient qu'au stade du projet de plan.

La CRD demande au Gouvernement une modification de l'Ordonnance organique de manière à ce qu'une évaluation des incidences puisse être intégrée dès la réalisation du dossier de base.

En conclusion, la Commission régionale de Développement estime que le dossier de base du PPAS du quartier Vanderaey ne déroge pas de manière importante aux plans supérieurs, mais qu'il s'agit d'un dossier important du point de vue urbanistique car les options prises pourraient modifier de manière conséquente le visage du quartier.

Ce plan est exemplatif de l'aménagement potentiel d'une zone restée verte et est, à ce titre, une bonne illustration de ce que constitue un « bon aménagement » pour l'ensemble de la Région bruxelloise.

**Observations de la Commission régionale de Développement  
sur la délivrance du permis d'urbanisme à la s.a. « Domaine de la Hêtraie »  
relatif à la construction de 5 immeubles à Uccle,  
rue H. Van Zuylen, rue de la Fauvette et avenue Vanderaey**

**10 octobre 1996**

La Commission régionale de Développement regrette qu'une demande de permis d'urbanisme introduite concomitamment à la réalisation d'un dossier de base de PPAS puisse justifier l'abstention en commission de concertation de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement sur ce dossier de base.

La CRD regrette que cette position soit prise au moment où la procédure d'adoption du dossier de base du PPAS du quartier Vanderaey touche à son terme, alors que des demandes successives de permis d'urbanisme ont été différées ou ont obtenu des avis négatifs en commission de concertation.

La CRD constate que la procédure ne paraît pas crédibiliser la volonté des autorités régionales de pratiquer une politique démocratique de l'aménagement du territoire, alors que la commune avait été dans ce sens lors de la réalisation du dossier de base dont question.

La CRD s'étonne qu'un permis s'appuie sur des avis négatifs (avis défavorables des commissions de concertation sur les premières demandes de permis et avis défavorable du 5 janvier 1994 de la Commission royale des Monuments et des Sites) et sur l'abstention de l'AATL en commission de concertation du 4 avril 1996 sur le dossier de base du PPAS du quartier Vanderaey.

Cet étonnement est encore renforcé lorsqu'elle apprend, comme indiqué ci-dessus, que cette abstention de l'AATL a été justifiée par le fait qu'une demande de permis avait été déposée !

En outre, la CRD estime que le permis ne rencontre pas la demande formulée au sein de l'avis de la commission de concertation du 4 avril 1996 relatif au dossier de base du PPAS Vanderaey, à propos de la gestion des espaces verts non-aedificandi : celui-ci spécifie que leur gestion doit être précisée lors de la délivrance de permis de lotir ou de permis d'urbanisme.

En conclusion, la CRD estime que de telles pratiques donnent peu de crédit et de valeur à l'application des procédures juridiques prévues au sein de l'Ordonnance organique de la Planification et de l'Urbanisme, à savoir la procédure de concertation de la population et des instances consultatives mises en place par cette ordonnance: une politique de participation et de consultation devient inutile dès lors que des décisions viennent contrecarrer les travaux en cours.

**Suggestions et observations de la Commission régionale de Développement  
sur son rôle d'avis relatif aux Plans Particuliers d'Affectation du Sol**

**10 octobre 1996**

Suite aux examens de dossiers de base de PPAS dérogatoires par rapport aux plans supérieurs, la Commission régionale de Développement entend émettre ses recommandations sur sa mission d'avis concernant les dossiers de base des PPAS.

Ainsi différentes situations peuvent se présenter qui occasionnent, selon les cas, un examen de la CRD :

1. les PPAS ne remettant pas en cause le contenu des plans supérieurs (PRD et Plan de Secteur), et ne modifiant pas de manière fondamentale la situation existante de fait : ces dossiers ne devraient pas être soumis à la CRD;
2. les PPAS modifiant de façon mineure les affectations prévues aux plans supérieurs : ces dossiers seront examinés sur proposition du président de la section spécialisée PPAS;
3. les PPAS dérogeant au PRD et au Plan de Secteur et les PPAS imposés par les prescriptions de certains périmètres du PRD pour l'aménagement de zones spécifiques ou pour l'autorisation d'autres affectations que celles prévues initialement : ces dossiers doivent faire l'objet d'un avis de la CRD;
4. les PPAS modifiant de façon importante la situation existante de fait, ayant des implications urbanistiques majeures, ou contrariant les intentions du PRD : ces dossiers devraient être examinés par la CRD;