

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16 mars 2011
objet n° 03

Dossier PU 16-39709-2010 et PE 8776-2011 - Enquête n° 0034/11

Demandeur : Monsieur Marc COOLS - Echevin et Mme Frieda THEYS - Secrétaire Communal -
Administration Communale d'Uccle

Situation : Chaussée de Ruisbroek 018

Objet : (art. 177) la démolition du club house, des vestiaires, des ateliers, d'un logement, des tennis couverts et des parkings. La reconstruction d'un club house avec vestiaires pour hockey et tennis, un bar, un restaurant, un logement et des locaux techniques et de service. Réalisation de 4 terrains de tennis couverts et 5 terrains de tennis extérieurs. Aménagement de 2 parkings sur le site de la Royale Uccle Sport TMC

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39709-10 introduite le 27/09/2010 par Monsieur Marc COOLS Echevin et Madame Frieda THEYS Secrétaire Communal - Administration Communale d'Uccle visant la démolition du club house, des vestiaires, des ateliers, d'un logement, des tennis couverts et des parkings. La reconstruction d'un club house avec vestiaires pour hockey et tennis, un bar, un restaurant, un logement et des locaux techniques et de service. Réalisation de 4 terrains de tennis couverts et 5 terrains de tennis extérieurs. Aménagement de 2 parkings sur le site de la Royale Uccle Sport TMC sur le bien sis Chaussée de Ruisbroek 018 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone de sports ou de loisir en plein air ;

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de :

- Implantation d'une construction isolée : Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, article 7 ;
- Aménagement de la zone de recul : Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, article 11 ;

2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements) ;
- Application de la prescription particulière 13. al 3 du PRAS (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m²) ;
- Dérogation à l'art. 11 du titre 1 du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
- Dérogation à l'art. 7 du titre 1 du RRU (implantation - constructions isolées) ;
- Application de la prescription générale 0.3 du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) ;
- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- Permis d'environnement : 1A ou 1B ;
- Application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 07/02/2011 au 21/02/2011 :

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- Projet lié au projet Marconi. C'est le même Comité d'accompagnement pour les trois projets, en ce compris l'aménagement des espaces verts ;
- Le dossier mis en enquête est incomplet car il manque l'autorisation des propriétaires pour détruire les bâtiments ;
- Le projet mentionne un accès permanent au futur complexe sportif. Pas documenté. Déplacement des monuments et portail d'entrée pas documenté. Patrimoine historique qui disparaît. Ainsi que la girouette du Merlo ;
- Une étude d'incidence doit être réalisée vu l'augmentation du nombre de place de parking ;
- On ne montre pas comment l'intérieur d'îlot sera amélioré. Au contraire, le terrain est plus minéralisé et les 200 peupliers sont remplacés par 65 arbustes non hydrophiles ;
- L'implantation des nouvelles constructions ne correspond pas au permis accordé en 2009 ;

- L'accès des parkings via la Chaussée de Ruisbroek n'est pas documenté ;
- La commune ne profite pas de faire un bâtiment zéro énergie ;
- Nouveau complexe collé au dépôt de tram avec toutes les nuisances pour les sportifs. Et tolérance de bruit pour un quartier industriel ;
- Pas d'étude hydrographique ;
- Promenade verte coincée. Ambition d'un maillage vert et bleu anéanti ;
- Le nombre de parkings proposés est insuffisant ;
- Avec ce projet unique, il y a une perte de zone sportive au profit de zone industrielle. Par la perte de zone perméable, le projet n'apporte aucune amélioration de l'îlot central. Cette zone doit rester dans son intégralité d'utilité sportive.
- Regret de l'abattage actuel des arbres qui parfois ne sont même pas malades.
- Présence trop limitrophe des lignes de tram = manque de sécurité ;

Considérant que la demande, faite en séance par un plaignant, de communication de divers documents en application de la réglementation sur la transparence administrative est à adresser aux administrations compétentes et non à la commission qui rend son avis sur base du dossier introduit dans le cadre du permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande, soumise à un rapport d'incidences approuvé par la cellule d'incidences de l'AATL, traite les besoins et l'offre en stationnement pour les activités prévues dans la demande ;

Qu'il n'y a donc pas lieu de fusionner les données relatives à d'autres activités ou à d'autres demandes ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 16/11/2011 ;

Vu le rapport d'incidences ;

4 : description Situation Existante

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le site est compris dans l'îlot formé par la rue Zwartebeek au Sud, la Chaussée de Neerstalle à l'Est, et la Chaussée de Ruisbroek au Nord ;
- Le site est dévolu à des activités sportives, et comprend, notamment, 12 terrains de tennis non couverts, 4 terrains de tennis couverts, 2 terrains de hockey et 2 terrains de football. Le site comprend également des infrastructures telles que club house, salle omnisports, tribunes et locaux annexes ;
- Le site est bien verdurisé et la limite Est (Chaussée de Neerstalle) est bordée de quelques maisons d'habitation ;
- Sur la gauche du site est implanté le complexe dit « MARCONI - SAIT » ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise la construction d'un nouveau Club House avec tennis couverts, tennis extérieurs et parkings, après démolition des infrastructures existantes du Royal Uccle Sport ;
- Les démolitions visent les tennis couverts existants (4), l'atelier, les vestiaires, le Club House ainsi que 6 terrains de tennis non couverts ;
- Le nouveau site sera constitué de 10 terrains de tennis, 4 terrains de tennis couverts, attenant au nouveau Club House, qui abrite les vestiaires, ateliers, resto-bar, une salle de réunion, ainsi que l'appartement du concierge ;
- 2 zones de parkings sont prévues, l'une à l'emplacement des anciens tennis couverts, et l'autre en lieu et place des actuels parkings, pour un nombre de place équivalent à la situation existante, soit 47 + 112 places (159 emplacements) ;
- Il est prévu d'abattre 61 arbres et de replanter 76 sujets sur le site ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que, dans le cadre du projet MARCONI, la STIB envisage de construire un nouveau dépôt de trams le long de la chaussée de Ruisbroek ;

Que pour réaliser la jonction entre ce nouveau dépôt et la chaussée de Neerstalle, la STIB prévoit de placer en site propre des voies de trams à l'emplacement du parking situé à droite de l'entrée du complexe sportif ainsi qu'en partie sur le parking à gauche de l'entrée ;

Considérant, d'autre part, que l'IBGE envisage de prolonger la « Promenade verte » entre ce nouveau dépôt et le complexe sportif, en empiétant sur les terrains de tennis couverts ainsi qu'à l'endroit de 3 terrains de tennis extérieurs (le permis d'urbanisme est délivré) ;

Qu'en conséquence, les 2 parkings, les 4 terrains de tennis couverts et les 3 terrains de tennis extérieurs doivent être démolis et déplacés, ce qui implique une redistribution complète de tous les bâtiments et infrastructures du centre sportif ;

Considérant que le projet examiné fait suite à une précédente demande du même type, laissée sans suite ;

Considérant le caractère complet de la demande de permis d'urbanisme en date du 16/11/2010, sous réserve du caractère complet du rapport d'incidences ;

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet par l'AATL en date du 07/01/2011 ;

Considérant que la procédure d'enquête publique pour le projet présenté, s'est tenue en même temps que pour les projets de la STIB sur les parcelles contiguës ;

Considérant que la vocation du site est bien liée à des activités sportives, conformément aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 03/05/2001 ;

Considérant que conformément au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 03/05/2001, le site de sports en plein air comporte un cadre de plantations sous forme de plusieurs grands alignements d'arbres, significatifs dans le paysage de l'îlot ;

Considérant que, parmi les installations sur le site, se trouve une salle omnisports, ainsi que des tribunes et bâtiments annexes du terrain de football, et un Club House, vestiaires, ateliers ;

Considérant que ces derniers font notamment l'objet des démolitions ;

Considérant que le projet s'implante au-dessus de 6 terrains de tennis non couverts, situés au cœur du site et à l'arrière d'un hall faisant face à la Chaussée de Neerstalle ;

Considérant que cela engendre, dans la perspective de la rue Zwartebeek, une vue vers un mur pignon recouvert de bardage métallique avec soubassement en maçonnerie ;

Qu'un volume secondaire et une terrasse se développent latéralement (à gauche) ;

Que le nouveau volume construit s'inscrit à l'arrière d'un écran végétal ;

Considérant que par rapport à la rue Zwartebeek, le projet s'installe à plus de 180 mètres de l'alignement, et à l'arrière plan d'un rideau d'arbres, qui longe la limite Sud du terrain de football et des tribunes, ce qui le situe à bonne distance des habitations qui font face au site de ce côté ;

Considérant que les installations sont plus proches des quelques habitations sises en bordure de la Chaussée de Neerstalle, mais sont situées en contrebas des maisons ;

Considérant qu'il se situe à proximité directe des terrains de hockey ;

Considérant que le nouveau bâtiment présente un gabarit en lien avec les fonctions qu'il abrite ;

Considérant que l'esthétique du club house pourrait être améliorée par des dispositions de baies moins systématique ;

Que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse périphérique sur la toiture plate du Club House ;

Considérant que cela contribue également à améliorer l'esthétique du bâti dans la perspective depuis les voiries avoisinantes ;

Considérant que le nouveau bâtiment est implanté dans un souci de composition paysagère, notamment de par l'ouverture de la perspective du site à l'entrée depuis la Chaussée de Neerstalle et l'adossement à un mur mitoyen ;

Considérant que la toiture plate du Club House est prévue végétalisée ;

Considérant que 4 terrains de tennis non couverts restent implantés à l'entrée du site ;

Considérant que cela permet de garder de belles perspectives panoramiques dégagées ;

Considérant que l'accès au site est bien dégagé, mais que le bâtiment pourrait présenter davantage de fenêtres du côté de l'espace public ;

Considérant que l'implantation proposée permet de rapprocher le bâti des zones de parking de la chaussée de Ruisbroek ;

Considérant que l'implantation choisie diminue l'impact du club-house projeté sur les habitations avoisinantes par rapport au projet précédent ;

Considérant que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme peut, de ce fait, se justifier ;

Considérant les qualités des espaces résiduels entre les bâtiments projetés ;

Considérant que la proposition d'implantation concentrant ainsi le bâti contribue à diminuer le nombre de petits espaces résiduels par l'implantation de 2 tennis couverts à l'arrière de la salle omnisports et le maintien du rideau d'arbres existant ;

Que le projet prévoit également l'implantation de 4 terrains de tennis couverts à l'arrière du terrain de football, et accompagné de nouvelles plantations créant un rideau d'arbres préservant les perspectives depuis la rue Zwartebeek notamment ;

Considérant que, vu les changements de perspective, il s'indique néanmoins de proposer davantage de replantations ;

Que les nouvelles plantations doivent être plus variées, hydrophiles et respecter la biodiversité ;

Considérant que le projet vise le réaménagement du site et le déplacement de certaines fonctions ;

Que le positionnement des nouvelles activités sportives ou accessoires tient compte des contraintes du site ;

Que le projet améliore les qualités de cet intérieur d'îlot dédié aux activités sportives ;
Considérant que le projet tel que présenté, en situation projetée, tient compte de la superficie du terrain amputée de 7520,3 m² ;
Que l'emprise au sol des constructions est néanmoins diminuée de manière significative ;
Qu'en contrepartie, les surfaces imperméables sont en augmentation ;
Considérant que le projet répond aux objectifs de la prescription 0.3 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 ;
Considérant que, le projet de transformation du complexe sportif peut s'envisager, indépendamment du projet de la STIB ;
Considérant qu'à ce titre, seule la modification d'implantation des parkings est liée au projet de la STIB, et ce uniquement pour des questions d'aménagement ;
Considérant que le projet prévoit le maintien de la situation existante en ce qui concerne la capacité de stationnement ;
Considérant que l'offre de stationnement répond aux besoins du nouveau Club House ;
Considérant que les 2 parkings de 47 places et 112 places sont prévus à l'arrière du site sur lequel se développe le projet de la STIB ;
Que, pour la zone de stationnement située face aux habitations de la chaussée de Ruisbroek, il s'indique de renforcer les écrans d'arbres, préservant l'intimité de ces habitations par rapport aux emplacements de stationnement, mais également par rapport au terrain de hockey ;
Que, moyennant ces aménagements, la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'atteinte à la zone de recul peut se justifier ;
Considérant que le projet tend à favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture, par, notamment, une augmentation conséquente de l'offre des parkings vélos (50 emplacements prévus sous la terrasse du Club House), et une amélioration des accès piétons sur le site ;
Considérant que le projet prévoit un phasage dans les travaux, et que du parking provisoire est prévu sur la promenade verte régionale ;
Considérant les installations techniques prévues pour les nouveaux bâtiments ;
Considérant qu'il s'indique de minimiser l'impact de ces installations sur le bâti environnant ;
Considérant, qu'en ce qui concerne les économies d'énergie, le projet est soumis à la réglementation sur la Performance Energétique des Bâtiments ;
Considérant, pour le volet patrimonial du projet, qu'il s'indique de documenter le déplacement des monuments et portail d'entrée, ainsi que la girouette en cuivre du Merlo ;
Considérant que la demande de permis d'environnement ne contient pas l'installation classée « salle de fête » ;
Considérant qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et de compléter la demande sur les aspects accessoires suivants :

- Choisir une autre espèce que le cerisier du japon pour les plantations du parking ;
- Intensifier les plantations et favoriser les arbres à moyen et fort développement de types hydrophiles et compléter le plan paysager ;
- Remplacer la dolomie prévue sur les parkings par un matériau permettant l'infiltration des eaux (gravier de porphyre,...) tout en utilisant le système en nids d'abeilles ;
- Corriger les plans en supprimant toutes notions de « salle de fêtes » ;
- utiliser du bois labellisé FSC ou PEFC pour la création des terrasses ;
- améliorer la gestion des eaux de pluies en favorisant son usage pour l'arrosage des terrains et en favorisant l'infiltration des eaux récoltées sur les terrains et voiries en les dirigeant vers les fossés de drainage ;
- Améliorer l'esthétique du club house afin de mieux animer la façade (varier la largeur des baies et de trumeaux, ...) ;
- fournir des plans/coupes et élévations représentant les installations techniques du club house ainsi que les dispositifs visant à minimiser leur impact sur le bâti environnant ;
- fournir les plans à l'I.B.G.E. dans les délais de rigueur de la procédure de délivrance du permis d'environnement

AVIS FAVORABLE à condition :

1. de répondre aux conditions émises ci-dessus.

La Commune demanderesse s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16 mars 2011
objet n°04

Dossier 16-39710-2010 - Enquête n°0033/11

Demandeur : STIB

Situation : Chaussée de Ruisbroek 052 à 74

Objet : la construction d'un bâtiment administratif et social, d'un hall d'entretien et d'un dépôt pour tramways, la réalisation des travaux d'infrastructure (voies, chemins) sur le site, ainsi que l'aménagement des voies de trams reliant le site au réseau existant

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande mixte de permis d'urbanisme 16-39710-10 introduite par la *STIB c/o Monsieur Lecluse* et de permis d'environnement 1B n° 8.775 pour le bien sis Chaussée de Ruisbroek 52 à 74 et visant la construction d'un bâtiment administratif et social, d'un hall d'entretien et d'un dépôt pour tramways, la réalisation des travaux d'infrastructure (voies, chemins) sur le site, ainsi que l'aménagement des voies de trams reliant le site au réseau existant;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'industries urbaines, en zone verte et en zone de sports et de loisirs de plein air;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.3. du plan régional d'affectation du sol (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés),
- application de la prescription générale 0.5. du plan régional d'affectation du sol (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²),
- application de la prescription générale 0.6. du plan régional d'affectation du sol (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
- application de la prescription générale 0.7.2. du plan régional d'affectation du sol (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone),
- application de la prescription particulière 25.1. du plan régional d'affectation du sol (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun),
- dérogation à l'art.7 du titre 1 du règlement régional d'urbanisme (implantation - constructions isolées),
- dérogation à l'art.8 du titre 1 du règlement régional d'urbanisme(hauteur - constructions isolées),
- dérogation à l'art.9 du titre 1 du règlement régional d'urbanisme (rez-de-chaussée - accès distinct et aisé vers les étages),
- dérogation à l'art.13 du titre 1 du règlement régional d'urbanisme (maintien d'une surface perméable)
- application de l'art. 147 du Code : demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements),
- application de l'art. 147 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire : demande soumise à rapport d'incidence (tous travaux d'infrastructure de communication introduisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et/ou du réseau environnant ; et pour autant qu'ils ne soient pas visés par l'annexe a à l'exception de modifications qui sont limitées à des améliorations à la circulation des piétons et des cyclistes),
- application de l'art. 147 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire : demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques).

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 31/01/2011 au 01/03/2011 :

- la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- la concentration de la circulation des trams et les inconvénients qui y sont liés (bruit, vibration),
- le peu d'heures nocturnes sans circulation de tram,
- l'atelier qui fonctionnera 24h/24 avec des normes de bruit légèrement en retrait des normes valables pour les zones d'industries, mais excessives pour des zones de sports et des zones d'habitation riveraines.
- la demande d'un plan de charroi pendant les travaux.
- la possibilité d'installer le dépôt sur Drogenbos,
- le sentier vicinal 69 qui serait barré par le projet et de grands arbres sont abattus le long de ce sentier,
- la rue Zwartebeek qui souffrira des nuisances acoustiques par manque de mur anti-bruit.
- la demande une amélioration des abords de la rue Zwartebeek.
- la Coupure du maillage vert entre le Bempt et le Keyenbempt. La proximité de l'atelier et du dépôt sont des obstacles à la faune.
- l'abattage de nombreux peupliers qui protègent la vue depuis les logements. Le sol étant marécageux, le RI ne dit pas si cet abattage massif ne va pas faire remonter l'eau et entraîner des mouvements de terrains, ..
- les dalles anti-vibratoires qui doivent être placées sur plus de 50m de la chaussée de Neerstalle. C'est toute la chaussée qui doit en être pourvue.
- le projet qui supprime 1ha d'espace vert.
- la demande d'un rideau d'arbres pour limiter la pollution lumineuse.
- Il faut des toitures vertes extensives également sur le bâtiment technique. Les toitures vertes extensives sont une réelle temporisation des précipitations et participent au maillage vert.
- les dispositifs de récolte des eaux doivent tenir compte des changements climatiques. Le bassin d'orage doit être plus important.
- une vive inquiétude sur le parking en sous-sol.
- Le terrain est peu propice car inondable, la proximité de la nappe phréatique, la proximité de quartiers d'habitation.
- l'Opposition à la scission des dossiers STIB et Uccle Sports, les impacts des deux projets étant cumulés.
- le réaménagement de la rue de Stalle doit faire partie de la demande.
- Le fait que 2/3 des trams passeront en enjambant le Zandbeek,
 - o en coupant puis en longeant la promenade verte,
 - o en longeant le centre de plongée NEMO,
 - o en évitant le rond point,
- Alors que le passage de l'autre côté du centre de plongée NEMO :
 - o éloignerait la circulation des habitations, de NEMO et de la canalisation du ruisseau,
 - o permettrait de tracer une courbe plus large (et donc plus silencieuse),
 - o permettrait au tram d'emprunter le centre du rond-point (qui a été prévu comme tel...),
 - o offrirait un accès direct entre le dépôt et le parking de dissuasion,
 - o ferait disparaître le dépôt de terre d'excavation de NEMO,
- l'emprunt de quelques ares en région flamande ne devrait pas être insurmontable,
- la demande un étude de ce tracé alternatif,
- l'impact du projet en aval est très important par rapport à la gestion des eaux. Sans compter l'addition des autres projets du quartier...Les égouts doivent être suffisant.
- la mobilité n'est pas résolue. L'augmentation des trams passant dans la chaussée de Neerstalle va augmenter les problèmes et la pollution atmosphérique.
- la pollution sonore va augmenter.
- le risque de débordement de la nappe phréatique.
- l'opposition aux dérogations, au fait que la STIB veut contourner les lois.
- La demande qu'une zone tampon soit prévue entre le dépôt et les maisons de Drogenbos.
- La demande du déplacement du bâtiment de maintenance de l'autre coté de la chaussée de Ruisbroek, il y a des terrains vacants en ZIU.
- Le projet coupe la promenade verte, détruit le Bempt, coupe 1ha d'arbres, imperméabilise le sol, sous-estime les besoins de parking.
- La saisine de la commission de concertation est irrecevable à défaut d'une étude d'incidences. L'absence de décision du Gouvernement est à considérer, à l'expiration du délai de 3 mois et à défaut de rappel du demandeur, comme la confirmation de l'avis de la commission de concertation. L'absence d'études d'incidences rend donc le dossier irrecevable.

- L'enquête publique devrait porter également sur le réseau de transport en commun à l'entrée et à la sortie du dépôt. Il faut donc joindre aux plans du dépôt les plans des accès ferrés via la rue de stalle prolongée et la chaussée de Ruisbroek. De plus, le plan d'accès routier et piétonnier pour le personnel est manquant.
- L'absence de plans sur la mise à ciel ouvert du Geleytsbeek.
- Le projet doit mentionner l'impact sur la rue de Stalle et son plan de réaménagement.
- Le rapport repère 36 passages de trams au carrefour Stalle/Neerstalle. La capacité du dépôt étant bien plus important, l'examen de la circulation est donc tout à fait sous-estimé.
- Parking: le projet STIB et le projet d'Uccle sports comptabilisent un nombre de parking excédant 200 places qui impose une étude d'incidences.
- Relevé de nombres incohérences dans les plans
- Demande de mise en classe 1A du projet vu son importance.
- L'impact sur le réseau hydrologique n'est pas étudié de manière suffisante.
- Aucune information sur les matériaux de démolition, désamiantage, ..

Considérant que certains intervenants dans l'enquête ont souligné que l'implantation du dépôt dans le quartier serait une bonne chose.

Considérant que la demande, faite en séance par un plaignant, de communication de divers documents en application de la réglementation sur la transparence administrative est à adresser aux administrations compétentes et non à la commission qui rend son avis sur base du dossier introduit dans le cadre du permis d'urbanisme ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 25/11/2010 par le fonctionnaire délégué ;

Vu le rapport d'incidences ;

Considérant que le projet a fait l'objet d'une précédente demande (dossier PU 16-38929-2009) ;

Que lors de l'instruction de cette demande, la Commission de concertation a, en séance du 23/06/2009, recommandé au Gouvernement de faire réaliser une étude d'incidences en application de l'article 148 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Que le demandeur a préféré, suite à cet avis, remettre son projet à l'étude et élaborer un complément de rapport d'incidences qui tienne compte des objections suscitées par cette première demande telle qu'introduite ;

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le site est localisé dans un quartier mixte comprenant :
 - des activités administratives, industrielles et commerciales le long de la chaussée de Ruisbroek et la rue de stalle,
 - des zones résidentielles : le quartier Boomgaard, la rue de Zwartebeek et quelques habitations chaussée de Ruisbroek,
 - des grands commerces rue de stalle prolongée,
- Le tronçon de la chaussée de Ruisbroek le long duquel se situe la demande accueille essentiellement des bâtiments administratifs et des entreprises ;
- Son tronçon le plus proche de la chaussée de Neerstalle est plus résidentiel ;
- Dans le cadre de la modernisation du réseau STIB, l'augmentation du nombre de voyageurs, l'acquisition de nouveaux matériels roulants, la STIB doit créer deux nouveaux dépôts, l'un au Nord de la région (Haren) et l'autre au Sud ;
- Le site dit « Marconi » a été choisi car il offre une possibilité de desserte par un premier accès à créer par la chaussée de Ruisbroek et par un autre accès à créer depuis la rue de Stalle prolongée ;
- La superficie de ce site industriel à l'abandon n'étant pas suffisante pour accueillir la totalité du programme, le périmètre du projet s'étend également :
 - sur les terrains voisins (PU 38929) en zone d'industries urbaines du côté Ouest
 - partiellement en zone de sports ou de loisirs de plein air à l'Est ;
 - la totalité des parcelles concernées (y.c. la partie de ZSLPA) d'une superficie de 36.439m² est principalement constituée :
 - o de terrains en friche,
 - o de bâtiments désaffectés
 - o d'une ancienne station d'essence,
 - o d'abords de terrains de sports,

- Le PU 39709 délivré le 08.04.2010 permet la démolition du bâti existant sur le site « Marconi », d'une maison et d'un commerce, ainsi que l'abattage d'arbres et la suppression de 4 terrains de tennis ;
- La chaussée de Ruisbroeck est une voirie régionale, dont le carrefour avec la chaussée de Neerstalle est aménagé en plateau ;
- Le quartier est très bien desservi par les transports en commun (trams 4, 33, 82, 97, bus 50, 98).

Considérant le contexte qui a présidé au choix du site ainsi que le contexte foncier et de gestion des espaces et infrastructures environnants, dont :

- un schéma directeur a été élaboré par MSA, l'utilité publique est dictée par la volonté des différents pouvoirs publics de réaliser un dépôt de trams dans le Sud de la région, nécessaire et lié au développement, depuis les années 90, du réseau de la STIB et du matériel roulant nécessaire pour le desservir,
- un protocole d'accord entre la STIB, le Gouvernement et la SDRB, relatif à un terrain de 3.8 ha appartenant à la STIB, le long du Bd de la II^{ème} Armée britannique, qui a été cédé à VWB pour son développement,
- le fait que la SDRB a été chargée de trouver un terrain équivalent,
- le fait que plusieurs sites ont été envisagés, et qu'au terme des recherches et études, le site "Marconi" élargi sur le terrain de Uccle sports et également à l'Ouest est celui qui répond le mieux aux conditions,
- le fait que quelques acquisitions de 7 parcelles appartenant à des propriétaires privés ou publics sont également nécessaires pour totaliser une superficie de 3.64ha, et permettre le fonctionnement optimal des infrastructures projetées,
- le fait qu'un autre dépôt est en cours de réalisation à Haren,
- la gestion des infrastructures proches du site, qui sont gérées comme suit :
 - ° l'AED est gestionnaire des voiries régionales Stalle, Neerstalle et Ruisbroek et du collecteur du Zwartebeek,
 - ° l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement souhaite optimiser le tracé et l'emprise de la promenade verte,
- par rapport à la demande précédente de permis d'urbanisme 38929 pour le même projet, le nouveau rapport d'incidences aborde et développe notamment l'étude sur les aspects bruit, vibration, mobilité et les implantations alternatives;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- porte sur un terrain de 3.68 ha, vise la construction d'un dépôt couvert capable d'accueillir un maximum de 75 nouveaux trams (ou moins, selon leur longueur),
- comporte un programme d'entretien et de nettoyage de 10 trams,

Que ce projet s'articule en plusieurs bâtiments pour une superficie totale de 19801m² répartis comme suit :

- un hall de remisage (12.000m²), à la toiture caractérisée par des pans brisés et alternés, qui permet de faire passer air et lumière, dont la hauteur est de maximum 10m. le bâtiment est implanté en léger recul de l'alignement, permettant l'aménagement de stationnement le long de la voirie,
- un bâtiment administratif et social, de gabarit R+2 (hauteur 10.8m) et 1 niveau en sous-sol, conçu en basse énergie et couvert d'une toiture verte,
- un hall d'entretien (6.800m²), dont les façades présentent un aspect urbain et palissées à l'aide de plantations grimpantes, visibles du quartier résidentiel de Drogenbos, les toitures offrent un volume articulé et animé de prise de lumière,
- une sous-station électrique qui alimente à la fois le site et une partie du réseau STIB, à l'Est du bâtiment central,
- une guérite, pour le gardien (19m²),
- des zones de manœuvres et de positions d'arrêt.

Que le nombre d'emploi affecté au site est de 310, dont 100 conducteurs de trams ;

Que selon les horaires des équipes, 183 travailleurs sont en service par jour, et seulement 125 simultanément ;

Considérant qu'en matière d'accès et de stationnement, le projet prévoit :

- un double accès pour les trams, par la chaussée de Ruisbroek et par la rue de Stalle prolongée,
- l'accès Ruisbroek est situé entre la chaussée et la zone de sports, le trottoir est protégé des nouvelles lignes de trams par une haie,

- organise l'accès automobile des utilisateurs du site par la chaussée de Ruisbroek, et un second accès piéton par la promenade verte,
- supprime le plateau du carrefour Ruisbroek/Neerstalle et y déplace les passages piétons,
- prévoit des feux de signalisation,
- prévoit un parking couvert de 117 emplacements (109 pour le personnel, 4 pour les véhicules de service, 4 pour les personnes à mobilité réduite, 10 motos et 30 vélos,
- sur l'esplanade, prévoit un parking de 13 emplacements en surface pour les visiteurs et les livraisons,

Considérant que les véhicules ont accès au site par la chaussée de Ruisbroek ;

Que le nombre de parking est justifié pour 60% des travailleurs qui s'y rendent avec leur véhicule ;

Considérant que l'accès piéton peut être abordé par les deux entrées ;

Considérant que la zone de manœuvre à l'Ouest du site permet des manœuvres in situ pour faciliter la sortie du site ;

Considérant que les abords sur 17.106m² sont aménagés comme suit :

- plantations pour 4767m²,
- de ballast perméable pour 5272 m²,
- de pavé de béton drainant pour 4972 m²,
- de béton coulé imperméable pour 2095m²,

Considérant que les limites du site vis-à-vis des constructions les plus proches (Drogenbos) sont matérialisées par un mur anti-bruit et des plantations denses ;

Que le caractère vert du lotissement est dès lors préservé ;

Que le caractère arboré de la limite du site par rapport au bâtiment voisin de la chaussée de Ruisbroek est maintenu ;

Considérant que la demande porte également sur une partie du domaine public, dont :

- le réaménagement d'une partie de la chaussée de Ruisbroek,
- le carrefour Ruisbroek/Neerstalle,
- la rue de Stalle prolongée au niveau du Rond-point des Menhirs,

Considérant que la gestion de l'eau de pluie fait l'objet du projet :

Considérant que le site sera imperméable pour 73% ;

Que les abords seront imperméables pour 41,3%, et sont donc conformes au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les eaux de toitures seront récupérées pour les sanitaires, le sprincklage et le lavage des trams ;

Que les eaux de lavage des trams seront elles-même récupérées et filtrées à 80% ;

Que la toiture du hall d'entretien n'est pas couverte d'une toiture verte afin de récupérer suffisamment d'eau de pluie ;

Considérant que 3 réservoirs sont prévus, dont :

- un premier pour les eaux sanitaires et l'installation de sprinklers, récoltant les eaux en provenance des toitures des deux bâtiments techniques, le plus en amont, à un niveau supérieur aux 2 autres bassins,
- un second pour les eaux de lavage, récoltant les eaux en provenance des voiries, des parkings et des toitures vertes, ainsi que le déversement du 1^{er} bassin en cas de nécessité,
- un bassin d'orage, à usage de bassin tampon, dimensionné pour l'ensemble des superficies de toitures du site. Le bassin se vide soit vers le Geleytsbeek, soit vers l'égout public.

Que la capacité cumulée des 3 bassins s'élèvent à 1.447m³ ;

Considérant que pour l'évacuation des eaux de pluie, le choix doit être fait pour vider le bassin d'orage vers le Geleytsbeek et non vers l'égout public ;

Considérant que par rapport à la demande précédente (demande de PU n°16-38.929-2009), le demandeur annonce avoir adapté principalement sur les aspects suivants (cfr rapport d'incidences, page C4) en vue de répondre aux objections suscitées au cours de l'instruction de celle-ci :

- diminution de capacité du hall d'entretien (15 à 10 trams),
- réduction d'emprise au sol du hall d'entretien, de 8.183.4 m² à 6.771 m² (soit -17%),
- augmentation des superficies vertes (+ de 10% de la superficie des abords) dont celle, triangulaire, contiguë au quartier du Boomgaard,
- augmentation, de 7 mètres à plus de 15 mètres, du recul entre l'habitation la plus proche du quartier de Drogenbos et les premières voies de tram,
- prolongement à 125 mètres (au lieu de 50 mètres) du mur antibruit et élargissement de 4 mètres de la zone verte qui le longe du côté de Drogenbos,
- intégration de la station service et de la station de lavage des trams dans le hall d'entretien,
- maintien d'arbres existants significatifs sur le site et densification des replantations,

- amélioration de l'architecture de la façade du hall d'entretien vers les logements situés à Drogenbos,
- maintien du sentier piéton reliant le quartier du Boomgaard à la chaussée de Ruisbroek,
- possibilité de création d'une petite plaine de jeu pour le quartier du Boomgaard.
- placement de 1.000m² de panneaux photovoltaïques ;

Considérant que la présente demande doit aller de pair avec la réalisation des projets et chantiers connexes suivants :

- la modification et aménagement du tracé de la promenade verte (PU délivré le 23.08.2010),
- la démolition du bâti et la dépollution du site Marconi (PU délivré le 8.04.2010),
- le réaménagement du parking et des infrastructures d'Uccle sports,
- La suppression des nuisances et vibrations engendrées par les voies de tram actuelles.

Considérant que la réalisation des travaux impliquera la réalisation coordonnée de ces chantiers ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant le choix du site d'implantation du projet, et plus particulièrement :

- le fait que la demande est motivée par l'intérêt général que poursuit la Région de Bruxelles-Capitale en terme de transports publics,

Considérant que l'objet de la demande se justifie par l'évolution importante du réseau, l'augmentation des fréquences, la hausse du nombre de voyageurs, et l'acquisition inhérente de nouveaux véhicules ;

Considérant les déclarations faites en séance par la STIB concernant l'augmentation des fréquences des lignes 82 et 97 et la prolongation de la ligne 97 jusqu'à Louise pour tous les trams ;

Que la demande vise à équilibrer la localisation des différents dépôts sur le territoire de la Région ;

Qu'un nouveau dépôt au Sud de la Région est nécessaire au bon fonctionnement des transports publics ;

Considérant la connexion des installations projetées au réseau ferré de la STIB :

Que les travaux projetés nécessitent la construction de nouvelles voies de trams ;

Que le projet de dépôt est accessible par deux côtés du site, ce qui en constitue une situation privilégiée et un atout ;

Que la répartition des mouvements de trams entre ces deux accès est étudiée notamment de manière à minimiser les kilomètres morts (trams à vide) et à minimiser les vibrations et l'impact sur la circulation ;

Considérant que 2/3 des entrées et sorties de trams se feront par la rue de Stalle prolongée (soit 60 trams en hypothèse maximale) ;

Qu'il est techniquement possible d'augmenter le nombre d'entrées par la chaussée de Ruisbroek, mais que cette augmentation aurait des incidences sur le trafic et les riverains de la chaussée de Neerstalle et ralentirait la vitesse d'exploitation ;

Considérant que la liaison entre le dépôt et la rue de Stalle prolongée traverse ou borde la zone verte et la zone de sports de loisir et de plein air ;

Que celle entre le dépôt et la chaussée de Neerstalle longe la chaussée de Ruisbroek le long de la zone de sports de loisir et de plein air ;

Considérant que la prescription 27.4, 2° du plan régional d'affectation du sol – précise que les travaux ne peuvent être autorisés que s'ils sont accompagnés des mesures d'aménagement requises concernant leur intégration urbaine et le respect de l'environnement, en particulier par la protection contre le bruit et les vibrations ;

Considérant que l'affectation principale de la zone de sports, de loisirs et de plein air est maintenue ;

Considérant qu'en ce qui concerne les voies de tram et la circulation :

- les lignes de tram qui auront le dépôt « Marconi » pour destination sont celles qui empruntent déjà les voiries situées aux environs du site et qui desservent le quartier à grande échelle ;
- la voie de tram chaussée de Ruisbroek longe la chaussée en site propre, du côté de la zone de sports, en maintenant la chaussée à 6m de large ;
- au carrefour Ruisbroek-Neerstalle, 3 passages piétons protègent les traversées de ces 3 axes, et les parcours piétons sont continus ;
- les passages piétons au droit des lignes de trams sont identifiés par un marquage au sol spécifique ;
- la voie de tram à aménager depuis la rue de Stalle prolongée longe la promenade verte puis l'ICR11, et croise le sentier vicinal n°69 dénommé « Melbickweg ». La signalisation au sol est spécifique à cet endroit, et la vitesse maximale des trams y sera limitée 20km/h ;
- les sorties de tram du dépôt traversent la promenade verte sur un tronçon de plus de 20 mètres de long. La signalisation au sol est spécifique à cet endroit ;

- l'accès au site par les véhicules automobiles se fait par la limite Ouest du terrain et à l'intérieur du site ;
- l'arrêt du bus 50 est déplacé, à proximité de l'entrée du site ;

Considérant que ces cheminements piétons se sont pas optimisés, notamment pour la traversée de la rue de Stalle prolongée, l'entrée du dépôt, ..

Que l'itinéraire retenu pour le cheminement piéton sur le site « Némio » devraient être revu dans le sens d'un raccourcissement du parcours ;

Que du côté de la chaussée de Ruisbroek, la circulation sera limitée au nombre de 8 à 9 trams le matin et à 10 trams le soir ;

Considérant que pour entrer dans le site, les trams devront traverser la rue de Stalle prolongée en coupant la circulation des véhicules sortant de la Région, mais que ces mouvements auront lieu essentiellement entre 6 et 7h00 et 19 et 20h00 ;

Considérant que la circulation de et vers le dépôt se fait principalement en dehors des heures de pointe, les trams étant déjà sur les différentes lignes du réseau pour répondre aux besoins de mobilité à ces heures de pointe ;

Considérant que la vitesse des trams doit cependant être réduite aux abords du site afin de préserver la tranquillité des riverains ;

Considérant l'influence de la vitesse de circulation des trams sur les niveaux de bruit et de vibrations émis, ainsi que les éléments du rapport d'incidences concernant les vitesses maximales de tram destinées à éviter le dépassement des critères limites de vibrations, notamment au droit des habitations du carrefour Neerstalle/Ruisbroek ;

Considérant également la carte E3-7 du rapport d'incidences concernant la limite de vitesse des trams et la présences des aiguillages.

Considérant les conclusions de l'auteur du rapport d'incidences concernant les dispositions nécessaires d'atténuation du bruit des installations techniques ;

Considérant qu'en ce qui concerne la zone de sports :

- les travaux entraînent des modifications dans la zone de sports, notamment en raison du fait qu'une partie de celle-ci fait l'objet d'un plan d'expropriation ;
- dans cette optique de modification d'aménagement dans la zone de sports, la Commune a introduit auprès de la Région une demande de permis d'urbanisme (dossier PU n°16-39709-2010, également à l'instruction) en vue de construire un bâtiment abritant 4 terrains de tennis et un club-house, et d'aménager 7 terrains extérieurs et modifiant les zones de parking ;

Considérant qu'en ce qui concerne les cheminements piétons et cyclistes :

- l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement a introduit une demande de permis (38953 délivré le 23.08.2010) pour aménager la promenade verte en modifiant son parcours ;
- deux accès sont prévus, l'un par la rue Zwartebeek et se prolongeant le long du pertuis du ruisseau, l'autre depuis la rue de Stalle prolongée, et passera entre la zone de sports et le dépôt ;
- des traversées piétonnes sont déplacées afin d'optimiser les liaisons et assurer la meilleure sécurité des usagers faibles ;

Considérant que ces parcours piétons doivent cependant être optimiser afin de raccourcir ces parcours ;

Considérant, de façon générale, que le parti du projet :

- Propose une façade du bâtiment C qui est un gage de qualité pour un bâti qui présentera un important développement le long d'un espace public important ;
- Propose un traitement plus urbain des façades des bâtiments arrières ;
- Propose des espaces verts à aménager le long de la promenade verte dont une importante pépinière à l'usage de l'I.C.P.H. et doivent être accompagnés d'un nombre plus important de plantation d'arbres, notamment pour poursuivre des alignements d'arbres en bordure du site, le long de l'I.C.R., de la promenade verte et de l'accès tram depuis le rond point ;

Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :

Que par rapport aux motifs d'enquête :

- l'application de la prescription générale 0.3. du plan régional d'affectation du sol (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés), figure parmi les motifs d'enquête et le plan régional d'affectation du sol ne soumet pas à des conditions particulières les projets soumis à l'application de cette prescription générale ;
- l'application de la prescription générale 0.5. du plan régional d'affectation du sol (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) figure parmi les

motifs d'enquête et le plan régional d'affectation du sol ne soumet pas à des conditions particulières les projets soumis à l'application de cette prescription générale ;

- l'application de la prescription générale 0.6. du plan régional d'affectation du sol (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) prescrit une amélioration des qualités végétales, minérales et paysagères en favorisant le maintien ou la création de surfaces de pleine terre ;

Considérant que le projet répond à la prescription en ce que :

- il maintient des arbres existants et significatifs sur le plan du paysage,
- il prévoit des écrans de verdure en bordure du site, le long de sa limite Sud-Ouest,
- cet écran, qui traverse une bonne partie de l'îlot, se densifie et s'élargit près des habitations les plus proches et est doublé d'un mur anti-bruit,
- les abords au cœur de l'îlot du côté de la zone de sports comportent des zones humides,
- le tracé de la promenade verte, qui passe par l'îlot, se voit renforcé dans la densification des plantations de ses abords,
- l'agréable sentier qui mène du quartier du Boomgaard à la chaussée de Ruisbroek est maintenu,
- le bâti actuel, vétuste et inoccupé, présente des gabarits jusque 3 et 4 niveaux, à remplacer par des bâtiments d'une hauteur moyenne de l'ordre de 8 mètres, (et pour partie de gabarit R+2+étage technique en recul, ou de 10 mètres de hauteur) à dominante horizontale dans le paysage, et que la volumétrie et les façades s'adaptent par rapport à ce paysage de fond de vallée, caractérisé par la présence importante de bâti à vocation économique et d'équipements;

Considérant que cependant, les espèces à planter doivent être hydrophiles et respecter la biodiversité ;

Considérant qu'il s'indique, dans un souci d'économie d'énergie, d'optimiser l'écoulement gravitaire pour l'évacuation des eaux de pluies excédentaires ;

Considérant que par la répartition de ces divers aménagements, la demande respecte également la prescription générale 0.2 du plan régional d'affectation du sol (12.5% - cfr rapport d'incidences),

- l'application de la prescription générale 0.7. du plan régional d'affectation du sol admet l'implantation d'équipements d'intérêt collectif ou de service publics dans toutes les zones dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant ;

Considérant qu'une partie de la zone de sports et de loisirs en plein air a fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol prévoit, par sa prescription 0.1, que les prescriptions générales (dont la prescription 0.7,) « sont applicables dans l'ensemble des zones du plan, nonobstant les limites et restrictions édictées dans les prescriptions particulières relatives à celles-ci » ;

Qu'il en découle que le plafond de 20 % prévu par la prescription particulière 13, évoquée ci-après, ne s'applique, en l'espèce, qu'aux seules installations sportives, à l'exclusion des équipements d'intérêt collectif ou de service public qui bénéficient de l'application des prescriptions 0.1 et 0.7 ;

Que l'expropriation ne met pas en péril les objectifs de la zone de sports et de loisirs en plein air (qui fait concomitamment l'objet de la demande de permis d'urbanisme n°16-39709-2010), en ce que l'emprise des constructions sur la partie restante et non expropriée du site de sports, avoisine 8,5%, ce qui reste très inférieur au maximum de 20 % imposé par la prescription 13 du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que le projet répond aux conditions de la prescription 0.7 en ce que :

- les zones sur lesquelles portent la demande font partie d'un cadre urbain élargi mixte qui comporte une proportion importante de commerces, d'entrepôts, d'industries et d'équipement à caractéristique technique,
- parmi les équipements, les activités que doivent abriter les bâtiments et installations du projet s'apparentent à des activités d'entretien et de maintenance de matériel, à l'instar de ce que l'on peut attendre en zone d'industries urbaines,
- l'emprise du projet en zone de sports en plein air est limitée aux extrémités Nord-Est des deux principaux halls projetés et à leurs abords,
- cette emprise va de pair avec un réaménagement du site de sports et de loisirs contigu (dossier 16-39709-2010 également à l'instruction), de sorte à en améliorer les abords (parking, accès,...), à en rénover des terrains et à construire de nouvelles infrastructures (vestiaires, terrains couverts, clubhouse, conciergerie,...) tout en diminuant l'emprise au sol des constructions (-664,2 m²) et en maintenant une offre sportive à l'échelle de l'ensemble et des besoins des clubs présents sur le site,

- l'implantation de l'équipement en zone de sports et de loisirs en plein air est marginale (17.25% de sa superficie), et en ce que le site à vocation sportive présente toujours une surface de 36.050,9m² sur laquelle le taux d'emprise des constructions (8.57%) reste de loin inférieure à 20% et que l'activité sportive sur le site s'en trouvera dynamisé,

Considérant en conséquence que la compatibilité du projet par rapport à chacune des deux zones du plan régional d'affectation du sol sur lesquelles il s'implante est établie, et qu'il ne les met pas en péril ;

Considérant que la prescription 0.7 3^{ième} alinéa du plan régional d'affectation du sol (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone) ne soumet pas les projets auxquels elle s'applique à d'autres conditions particulières ;

- l'application de la prescription particulière 25.1. du plan régional d'affectation du sol (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun), impose plusieurs conditions ;

Considérant à cet égard que la desserte du site par les deux accès pré-cités se fait via des espaces structurants du plan régional d'affectation du sol ;

Que notamment le raccord du projet à la chaussée de Neerstalle (pour partie sur le territoire de la Commune de Forest) est aménagé en site propre longeant la chaussée et que celui vers la rue de Stalle se raccorde au site propre de celle-ci au niveau du rond point dit « des Menhirs », dont la traversée par les transports en commun est envisagée depuis la conception de l'aménagement ;

Que le projet remplace un bâti vétuste et inoccupé par un projet architectural étudié en fonction de sa localisation dans un quartier mixte qui comporte notamment des logements ;

Que notamment, sa façade le long de la chaussée de Ruisbroek contribuera à l'amélioration de l'esthétique de cet important axe de circulation ;

Que le projet vise à assurer une meilleure offre en transports publics de la S.T.I.B. ;

Que le projet intègre les besoins en parcage inhérents à son fonctionnement (personnel, livraisons, ...), et s'accompagne, par les traversées de cet important îlot, de mesures favorisant les déplacements piétons et cyclistes ;

Considérant que le projet déroge au Règlement régional d'urbanisme :

- à l'art.7 du titre I du règlement régional d'urbanisme (implantation - constructions isolées) ;

Considérant que le bâtiment s'implante à l'alignement de la chaussée de Ruisbroek, large de +/- 18 mètres entre alignements, face à un bâti principalement à vocation économique de gabarit R+2 à R+3 et exceptionnellement R+1 ou R+pignon à rue, situé en vis-à-vis au Nord et implanté également à l'alignement ;

Qu'à l'Est, il n'existe pas de construction entre le projet et le carrefour que forment la chaussées de Ruisbroek et la chaussée de Neerstalle ;

Qu'à l'Ouest, le bâtiment le plus proche, au gabarit supérieur, se développe en longueur et est situé à plus de 50 mètres du projet ;

Qu'au Sud-Ouest, les maisons les plus proches sont situées à minimum 60, voire 70 mètres des principaux bâtiments du projet, et qu'elles sont séparées du projet par un écran de verdure à l'échelle du paysage ;

Que les bâtiments les plus proches du site de sports et de loisirs se situent à minimum 100, voire 125 mètres du projet, et présentent un gabarit similaire et des façades aveugles vers le projet (salle omnisports) ou un gabarit inférieur (club house) ;

Que dès lors, le projet, en terme d'implantation, répond au bon aménagement des lieux ;

- à l'art.8 du titre I du règlement régional d'urbanisme (hauteur - constructions isolées) ;

Considérant que la façade du projet implantée à l'alignement de la chaussée de Ruisbroek (hall de stockage des trams proprement dit) présente une succession de volumes avec pignons à faible pente dont la hauteur varie de 7,10 à 10,70 mètres au dessus du niveau du trottoir ;

Considérant que la hauteur de cette façade, équivalente à un gabarit R+1 ou R+2, correspond à ce qui existe en face, est compatible avec la largeur de la chaussée et est donc compatible avec le gabarit du bâti de la chaussée en vis-à-vis, décrit ci-avant ;

Que le volume (R+2+Toit Plat) qui abrite les locaux de gestion du site et les locaux du personnel, se trouve derrière ce hall, à plus de 60 mètres de l'alignement ;

Que dès lors, le projet, en terme de hauteur de bâtiment, répond également au bon aménagement des lieux ;

- à l'art.9 du titre I du règlement régional d'urbanisme (rez-de-chaussée - accès distinct et aisé vers les étages),

Considérant que le projet se situe en zone d'industries urbaines, laquelle ne reprend pas le logement parmi les affectations possibles parmi celles renseignées à l'article 5.1 ;

Qu'il en va de même pour la zone de sports et de loisirs en plein air

Que le projet ne déroge dès lors pas sur ce point au RRU ;

- à l'art.13 du titre I du règlement régional d'urbanisme (maintien d'une surface perméable) ;

Considérant que les abords du projet sont imperméables pour 41.3%, ce qui ne déroge pas au règlement régional d'urbanisme ;

Que le projet ne prévoit pas de toitures vertes sur le hall d'entretien, afin de mieux récolter les eaux de pluie nécessaire au lavage des trams ;

Que cette toiture non verdurisée sera également recouverte de panneaux photovoltaïques ;

Que cette dérogation est dès lors justifiée par ces considérations également environnementales ;

- application de l'art. 147 du Code : rubrique 24 de l'annexe B du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements) ;

Considérant que le projet d'équipement, par sa nature et son programme, ne répond pas à ce prescrit, n'étant pas destiné à recevoir de public, et n'engendrera dès lors pas de pression ;

- application de l'art. 147 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire : rubrique 19 de l'annexe B du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire demande soumise à rapport d'incidence (tous travaux d'infrastructure de communication introduisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et/ou du réseau environnant ; et pour autant qu'ils ne soient pas visés par l'annexe A à l'exception de modifications qui sont limitées à des améliorations à la circulation des piétons et des cyclistes):

Considérant que le projet nécessite la suppression de l'aménagement de plateau ;

Qu'il complique la circulation des piétons et cyclistes et nécessitera une attention accrue du charroi des véhicules de la S.T.I.B. allié à une circulation à faible allure sur les tronçons de raccord au réseau de rails existant dans les voiries ;

- application de l'art. 147 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire : rubrique 25 de l'annexe B du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) ;

Considérant que projet présente une capacité de parking suffisante pour les visiteurs occasionnels et pour le personnel ;

Qu'il doit à cet égard être tenu compte du fait que le fonctionnement du site nécessite son accès par des membres du personnel à des heures où les transports publics ne circulent pas ;

Considérant la superficie totale concernée par le projet et la densité des tracés archéologiques en Région de Bruxelles-Capitale, il convient de permettre à la cellule Archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser des sondages d'évaluation archéologiques préalables aux travaux qui détermineront, le cas échéant, l'ampleur d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire ;

Vu les améliorations apportées au projet initial ;

Vu le rapport d'incidences, notamment en matière de bruit, de vibration et de mobilité ;

Vu l'analyse des sites alternatifs ;

Vu les travaux de voirie prévus à courte échéance et qui devraient résoudre les problèmes de bruit et de vibration engendrés par le passage des trams ;

7 : conditions de modification de la demande en application de l'article 191 du CoBAT :

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer aux conditions suivantes :

- Planter davantage avec des espèces hydrophiles et qui respectent la biodiversité,
- Prévoir un mur anti-bruit en gabions et verdurisé du côté des habitations Est (de minimum 1m de haut),
- Respecter la convention environnementale « Bruits et vibrations » entre la Région et la STIB et limiter effectivement la vitesse des trams de la façon suivante :
 - limiter à 20km/h la vitesse des trams au carrefour Ruisbroek/Neerstalle au niveau des aiguillages, y compris sur les lignes d'exploitation
 - limiter à 10km/h la vitesse des trams le long de la chaussée de Ruisbroek,
 - limiter à 20km/h la vitesse des trams le long de la promenade verte,

Que ces restrictions sont proposées pour la tranquillité des riverains. La STIB prendra toutes mesures nécessaires pour permettre le respect de ces limitations ;

- Assurer une isolation acoustique de minimum 25 dB(A) pour les bouches d'évacuations d'air du net-O-tram et de minimum 10 dB(A) pour l'aspiration du hall ;
- Assurer que les portes et fenêtres restent fermées lors du travail dans les ateliers,

- Optimiser les tracés des cheminements piéton/cycliste et adapter les aménagements afin d'assurer au mieux la linéarité, le confort et la sécurité de ceux-ci ;
- Présenter un plan de détail (plans et coupes à l'échelle 1/100ième) de chaque traversée de voie de tram avec un autre type de trafic, mettant en évidence la façon dont le projet assure la bonne visibilité des autres usagers depuis les cabines de pilotage des trams,
- Faire choix de l'option 1 de l'annexe E4-11 : raccordement au futur collecteur Geleytsbeek du déversoir du bassin d'orange (eau de pluie), et optimiser l'écoulement gravitaire pour l'évacuation des eaux de pluies excédentaires ;
- Etendre dans la chaussée de Neestalle les systèmes antivibratoire jusqu'à la rue de Lisala côté Forest et jusqu'à l'entrée du clos de la Vigne, côté Uccle,
- Préciser en coupe/élévation les cheminées prévues sur le site,
- Organiser des sondages d'évaluation archéologique préalables aux travaux.

Que ces modifications :

- Sont accessoires en ce qu'elles précisent le projet sur des points de détails d'aménagement projetés, visent à renforcer celui-ci ou encore à l'inscrire de façon plus volontaire dans les mesures de développement durable ;
- Visent à répondre à des objections que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que son intégration dans l'environnement, en ce compris son fonctionnement, s'en trouvera sensiblement amélioré ;
- Ne modifient pas l'objet de la demande en ce que le programme et le parti d'implantation ne s'en trouvent modifiés.

Avis favorable

À condition de répondre aux conditions émises ci-dessus,