

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation, Séance du 03/11/2010, Objet n°15

Dossier 16-39593-10 - Enquête n°4018/10

Demandeur : Service d'incendie et d'Aide médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale

Situation : Avenue de la Chênaie, 161C

Objet : l'extension du poste avancé des pompiers et la régularisation de la pose d'une antenne sur la toiture

Avis

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-39593-10 introduite par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale en vue de l'extension du poste avancé des pompiers, sis avenue de la Chênaie, n°161c ;

Attendu que l'accusé de réception d'un dossier complet délivré par le Fonctionnaire délégué date du 26.07.2010 ;

- Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone de protection du site classé "Kauwberg" ;
- Considérant que la demande porte sur l'extension du poste avancé des pompiers et la régularisation de la pose d'une antenne sur la toiture ;
- Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de l'application des prescriptions du PRAS :
 - 0.6 : actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur d'îlot,
 - 0.7 : équipement d'intérêt collectif qui dépasse la superficie de plancher autorisée dans la zone,
 - 1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques ;
 - CoBAT 237 : actes et travaux dans la zone de protection du Kauwberg,
- Considérant que l'enquête publique s'est tenue du 20.09.2010 au 04.10.2010 et que la demande a été présentée en séance publique de la Commission de concertation en date du 20.10.2010 ;

Vu les résultats de l'enquête publique ;

- Considérant que les réclamations portent essentiellement sur :
 - La qualité résidentielle des lots du permis de lotir et l'opposition de 50% des lots à la modification de la destination,
 - L'absence de la mention dans le formulaire de demande de permis que le bien est situé dans le permis de lotir,
 - L'augmentation du nombre de sorties, la démultiplication des nuisances sonores et l'intensité du trafic,
 - L'abattage d'arbres réalisé antérieurement qui aurait dû être soumis à permis d'urbanisme ;
 - Le garage pour les véhicules privés qui augmente le volume du projet,
 - Le non-respect des caractéristiques urbanistiques (prescription 1.5.2 du PRAS),
 - Le pavement de l'avenue, les zones 30 des voiries avoisinantes,
 - La destruction d'un jardin en friche,
 - La prévision de plusieurs vues à hauteur non réglementaire,

Vu l'avis favorable émis par la Commission royale des Monuments et des Sites en sa séance du 27.10.2010 ;

Vu l'avis de Vivaqua ;

- Considérant que la Commission de concertation a remis son avis à une date ultérieure afin de procéder aux vérifications juridiques nécessaires suite aux réclamations estimant que le bien sur lequel porte la demande est régi par le permis de lotir n°165 délivré le 02.12.1970 ;
- Considérant que les spécificités des lieux font apparaître ce qui suit :
 - L'îlot sur lequel porte la demande est composé pour majorité de logements mais présente un caractère mixte par la présence de quelques commerces et activités à caractère économique,
 - La caserne existante, installée sur place depuis 1975, couvre les besoins en interventions de la partie Sud de la Région (Uccle, une partie d'Ixelles, de Forest, Watermael-Boisfort) et les communes avoisinantes (Linkebeek, Rhode-St-Genèse, Alesberg, Dworp et Beersel),
 - Le bâtiment de la caserne, bâti en mitoyenneté et en léger recul de l'alignement, présente une profondeur de l'ordre de 42.80 mètres au rez-de

chaussée et 2 étages sous toit plat sur une profondeur de l'ordre de 18.50 mètres,

- Le terrain de droite, sur lequel porte la demande, n'est pas bâti,
 - Ce terrain résulte de la réunion des lots 3 et 4 du PL 165, suite à la péremption de celui-ci,
 - La caserne est occupée par 7 pompiers, les véhicules utilisés sont une ambulance, un camion pompe et un véhicule de service,
 - Les véhicules du personnel sont garés en dehors du site,
- Considérant, en ce qui concerne les recherches relatives à la validité du permis de lotir :
 - Que le permis de lotir a été délivré le 02.12.1970,
 - Que l'arrêté royal du 16.04.1973, publié au Moniteur belge du 07.06.1973 annule la décision octroyant le permis de lotir,
 - Que l'arrêté royal du 16.11.1973 "rapporte" l'arrêté du 16.04.1973,
 - Que des recherches ont été effectuées auprès du receveur de l'enregistrement en vue d'établir l'historique des actes de vente des différents lots,
 - Que la chronologie qui découle de ces recherches établit :
 - Que le lot 2 du permis de lotir a été vendu le 11 mars 1974,
 - Que le lot 1 a été vendu le 16 juin 1978,
 - Que les lots 3 et 4 sur lesquels porte la demande ont été acquis par le SIAMU le 18 septembre 1979 sans qu'ils aient été vendus à une tierce personne durant le délai de validité dudit permis,
 - Considérant que seul le lot 2 a été vendu alors que le permis de lotir était en vigueur ;

Que la loi du 29 mars 1962 disposait que la péremption d'un permis de lotir intervient comme suit 5 ans après délivrance :
 - Dans l'hypothèse où au moins 1/3 (soit 33.33%) des lots n'a pas été vendu, loué pour plus de 9 ans ou fait l'objet de constitution d'emphytéose ou de superficie, ce qui est le cas, 1 seul lot, (soit 25%) ayant été réalisé avant le 03.12.1975,
 - Pour les lots non réalisés comme décrit ci-avant, à savoir, pour le PL 165, les lots 1, 3 et 4,

Que de plus la jurisprudence du Conseil d'Etat corrobore cette analyse :

- en ce que le partage successoral n'est pas assimilable à une vente dans le régime de la préemption des permis de lotir
- en ce que la prise des arrêtés royaux du 16.04.1973 et du 16.11.1973 est sans effet sur la préemption du permis de lotir ;

Qu'il en découle que le PL 165 est encore en vigueur uniquement pour le seul lot 2 et ne régit pas le terrain sur lequel porte la demande ;

Que dès lors, il n'y avait pas lieu de renseigner le permis de lotir parmi les motifs d'enquête et que tant les motifs de l'enquête publique sont en conséquence exact ;

- Considérant que le projet :
 - Vise la transformation de la caserne et la modernisation du service, par :
 - la démolition de la partie arrière du bâtiment existant, ramenant sa profondeur de 42.80 mètres à +/- 28 mètres,
 - la construction d'une extension sur le terrain voisin,
 - Maintient la dalle de sol de la partie démolie et y aménage un jardin sur dalle dans laquelle des aires de pleine terre sont aménagées pour la plantation de 4 arbres ;
 - Propose, pour l'extension, un gabarit R+2 accolé au bâtiment existant et prolongé latéralement d'un gabarit R+TP pour le garage,
 - Verdurise l'intérieur de l'îlot suite à la démolition de la partie arrière du bâtiment existant,
 - Prévoit le stationnement de l'ensemble des véhicules d'intervention à l'intérieur de l'extension, à savoir une ambulance, un camion pompe plus récent, un camion échelle et un véhicule de service,
 - Récupère le garage existant et réduit en profondeur pour les véhicules personnels des pompiers,
 - Permet d'augmenter la capacité de la caserne de maximum 2 pompiers, affectés au camion échelle,
 - Aménage une salle de sports à l'étage de l'extension,
- Considérant que le poste avancé d'Uccle constitue un équipement d'intérêt collectif ou de service public existant depuis 1975 ;

Que sa localisation dans le Sud de la Commune permet de desservir rapidement l'entièreté du territoire de la commune et les communes limitrophes ;

Que le projet vise essentiellement une amélioration du service, le garage ne pouvant pas permettre le stationnement de véhicules récents ;

- Considérant que le volume principal du projet propose un gabarit similaire au bâtiment existant, R+2 sur une travée de 8.5m prolongé d'un gabarit R (5.43m de haut) sur une travée de +/- 9m ;

Qu'une zone latérale de +/- 2.8m est maintenue du côté droit ;

Que l'augmentation de la superficie bâtie par rapport au bâti existant est limitée à 228m², superficie réduite au regard des possibilités qu'offre la parcelle dans le respect du RRU ;

- Considérant que le projet ne crée pas de vues non conformes au Code civil vers les propriétés voisines ;

- Considérant que le mat de l'antenne présente une structure fine et ajourée ;

Que sa présence dans l'environnement est dès lors peu choquante ;

Que la présence de l'antenne est indispensable au fonctionnement du poste avancé ;

- Considérant, par rapport à la prescription 0.6 du PRAS :

- Que le projet propose une amélioration substantielle du bâti et du cadre urbain environnant par la démolition de la partie arrière du garage (plus de 4.5m de haut sur une profondeur de +/- 18.5 m),
- Que cette démolition est au profit d'un aménagement de jardin ;
- Qu'il répond de ce fait pleinement à la prescription 0.6 du PRAS et améliore nettement l'intérieur de l'îlot :
 - en augmentant la superficie de la zone de jardin de l'ordre de 185m² dans une zone d'intérieur d'îlot contiguë aux fonds de jardins des maisons construites le long de l'avenue des Pâturins ;
 - en portant à de plus de 30 mètres le vis-à-vis entre la façade arrière de l'important rez-de-chaussée (+/- 4.5 mètres de haut) de la caserne actuelle et les maisons les plus proches sises le long de l'avenue des Pâturins, dont celles des réclamants,
 - en améliorant les vues vers le paysage pour ces maisons,

- Considérant, par rapport à la prescription 0.7 du PRAS que :

- l'utilité publique de l'équipement dont le projet prévoit l'extension et l'amélioration du service est établie depuis 1975,
- le lieu est central par rapport au territoire d'intervention de ce poste avancé,
- l'extension est notamment motivée par l'évolution du charroi d'intervention,
- un camion à échelle sortant en intervention en même temps que les autres véhicules, doit compléter le charroi existant, ce qui n'augmente dès lors pas le nombre de sorties,

- dès lors, les nuisances sonores liées aux interventions et l'intensité du trafic ne seront pas augmentées,
 - cette amélioration du service justifie les besoins en personnel complémentaire (2 hommes)
 - la création d'une salle de sports est utile et justifiée pour l'exercice de la fonction des pompiers, leur activité étant physique et devant être performante,
 - le projet permettra de résoudre un problème de stationnement des véhicules personnels des pompiers de garde en les situant dans un garage et non plus dans la rue, comme critiqué par des riverains par le passé,
 - il en découle que ce service public sera plus performant et mieux intégré dans l'environnement résidentiel et commercial de la partie d'îlot dans lequel il est implanté de longue date,
- Considérant, par rapport à l'article 1.5.2° du PRAS et à la modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant que :
 - par son gabarit R+2+TP et sa profondeur de bâtisse, le bâtiment existant présente en aspect d'immeuble à appartements prolongé d'un garage qui se développe profondément et constitue à ce titre une exception en intérieur d'îlot,
 - l'extension se développe dans une architecture de facture contemporaine et de gabarit comparable pour le volume principal,
 - la localisation du nouveau garage, en recul, de gabarit R+TP et de profondeur limitée, constitue une transition entre l'équipement projeté et la maison d'habitation voisine à droite, dont le projet préserve l'ensoleillement de l'Est au Sud,
 - la démolition d'une substantielle partie de ce garage au profit d'un jardin aménagé et planté rendra à la partie arrière de la parcelle un aménagement conforme aux caractéristiques urbanistiques des autres jardins de l'îlot,
 - le programme nécessite des portes de garage de grande dimension,
- Considérant, par rapport à l'article 237 du CoBAT que :
 - la Commission royale des Monuments et des Sites estime que le projet ne porte pas atteinte au site vert classé du Kauwberg et que le projet s'intègre au tissu urbain existant assez hétéroclite,
 - à cet égard, la motivation développée ci-avant précise la bonne intégration du projet et l'autre rive de l'avenue de la Chênaie longe l'extrémité de l'îlot, à proximité du carrefour de l'avenue Dolez,
 - l'autre rive de l'avenue comporte plusieurs maisons qui s'interposent entre le projet et la majeure partie du site classé,

- le garage des véhicules privés permet de libérer le stationnement le long du
- Kawberg, ce qui répond également à l'avis de la CRMS,
- Considérant que selon plusieurs réclamations, des arbres ont été abattus sans permis d'urbanisme ;

Que le projet est accompagné d'un projet d'aménagement des abords et de l'entièreté de la zone de jardin dont la plantation de plusieurs arbres ;

Que cette situation projetée est plus conforme à l'intérieur de l'îlot que la présence d'un terrain en friche ;

- Considérant, en ce qui concerne le caractère de la voirie que l'avenue de la Chênaie est pavée en raison de son caractère paysager à proximité d'un espace naturel et de sa correspondance à la typologie des voiries de la partie Sud du territoire communal ;

Que cependant, la distance de parcours des camions sur l'avenue de la Chênaie est limitée, les camions partant le plus généralement vers l'avenue Dolez ;

- Considérant que des réclamations font état de nuisances sonores dues à la présence continue des pompiers ;

Alors que le projet a pour but d'intégrer au mieux le charroi tant professionnel que personnel des pompiers à l'intérieur des bâtiments ;

Que l'aire entre le bâti et les propriétés riveraines est aménagée en jardin, ce qui peut répondre à cette inquiétude ;

Que les véhicules d'intervention seront garés dans l'extension du centre, dont les plans font apparaître des murs très bien isolés ;

Que complémentaiement, la porte par laquelle sortiront les véhicules d'intervention sont situées face au Kawberg, dans un tronçon où il n'existe pas de maison en vis-à-vis ;

- Considérant que des réclamations portent sur des vues à hauteur non réglementaire ;

Que cependant toutes les baies du projet sont conformes au Code civil ;

- Considérant que la dalle de sol de l'ancien garage est maintenue, car difficile à démolir, et que bien que percée pour la plantation de 4 arbres, il s'indique d'en améliorer l'aménagement de manière plus végétale ;

- Considérant que certains plans ne sont pas dressés à l'échelle de 1/50 ;

En vue de satisfaire au bon aménagement des lieux il s'indique de :

- modifier et de compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects accessoires suivants, de sorte à ne pas affecter l'objet de la demande et à viser à répondre aux avis et aux réclamations émis au cours de la procédure ;
- Préciser l'essence et la circonférence des arbres à planter et densifier la végétation en fond de parcelle par des arbustes à feuilles caduques, en accord avec le service vert communal,
- Augmenter la verdurisation de la dalle située à l'arrière du bâtiment existant,
- Fournir l'entièreté du plan du rez-de-chaussée projeté et la coupe à l'échelle 1/50,

Avis favorable

A condition de répondre aux conditions émises ci-dessus