

---

# AVIS

## Projet de modification du PPAS n°15 + 15 bis

---

Demandeur	Commune d'Uccle
Demande reçue le	28-01-25
Avis adopté par le Conseil de l'Environnement le	20-02-25

## Préambule

Le 28 janvier 2025, le **Conseil de l'Environnement**<sup>1</sup> (ci-après « le Conseil ») a été saisi d'une demande d'avis par la Commune d'Uccle. Cette demande concerne le projet de modification du PPAS n°15+15bis qui régit l'aménagement de l'îlot délimité par le rond-point Churchill, l'avenue Léo Errera, la rue Edith Cavell, l'avenue Montjoie et la rue Roberts Jones. Ce projet entend ainsi :

- Préciser l'affectation de la zone de sport et y autoriser, le cas échéant, l'implantation d'une école ;
- Éviter les constructions en intérieur d'îlot ;
- Améliorer la biodiversité et tenir compte du patrimoine naturel ;
- Corriger le plan d'affectation ;
- Corriger les prescriptions littérales sur le bâti ;
- Corriger les prescriptions visant les abords ;
- Préciser les réaménagements d'espaces publics.

Le projet de modification du PPAS n°15+15 bis prévoit une dérogation à la prescription générale 0.12 du PRAS.

Le **Conseil** remet son avis sur base de l'article 48, 1<sup>er</sup>, § 3 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire et de l'arrêté du 4 juillet 2019 de la Région de Bruxelles-Capitale, qui désigne les administrations et instances appelées à émettre leur avis dans le cadre des procédures relatives aux plans et aux règlements d'urbanisme consacrés par les titres II et III du CoBAT.

## Avis

### 1. Considérations générales

#### 1.1 Protection de l'environnement et de la biodiversité

Le **Conseil** salue les modifications prévues dans ce projet du PPAS 15+15bis, telles que :

- La création d'une zone de protections d'arbres ;
- L'interdiction de bâtir en intérieur d'îlot ;
- La limitation de la zone de parking en faveur de plantations ;
- Diverses prescriptions visant à ne pas faire de barrières ou supprimer des barrières.

Le **Conseil** considère que ces modifications sont toutes de nature à protéger et préserver cet îlot vert en cœur de ville. En outre, le **Conseil** applaudit également ces mesures qui protègent un îlot servant à la fois de refuge pour la biodiversité, mais également de zone de transit entre différents grands espaces verts à proximité directe (parc Brugmann, parc Montjoie, Bois de la Cambre, etc.).

Enfin, le **Conseil** note que cet îlot contribue également à assurer une certaine fraîcheur au sein d'un milieu largement artificialisé.

---

<sup>1</sup> À dater du 01/10/2024 l'organisation représentative des employeurs BECI, Chambre de Commerce de Bruxelles, ne participe plus aux travaux du présent Conseil, le contenu de ce document n'engage dès lors que les personnes ou organisations faisant parties du Conseil.

## 1.2 Densification

Le **Conseil** prend acte des critères repris dans ce projet de modification du PPAS pour limiter et encadrer la division de maisons unifamiliales en plusieurs unités de logement. Citons par exemple que la superficie de plancher de la maison initiale soit d'au moins de 300m<sup>2</sup>, qu'il y ait un accès distinct à chacun des logements et que chaque logement dispose d'un emplacement de stationnement et d'un espace extérieur.

Le **Conseil** rappelle que la Région bruxelloise dans son ensemble fait face à une crise du logement, tant en termes de quantité que d'abordabilité, et qu'une des réponses concrètes face à cette crise reste une densification intelligente du bâti sur tout le territoire de la Région.

Face à ce constat, le **Conseil** considère que les critères précédemment évoqués sont exagérément restrictifs et de nature à complexifier grandement le développement de projets de densification. Ce faisant, le **Conseil** s'interroge sur les raisons qui justifieraient spécifiquement que cet ilot ne contribue pas significativement à l'effort d'une densification cohérente et réussie en Région bruxelloise.

## 2. Considérations particulières

### 2.1 Dérogation à la prescription générale 0.12 du PRAS

La prescription générale 0.12 du PRAS vise à protéger la fonction résidentielle dans certaines zones urbaines. Elle impose des conditions strictes pour toute modification, transformation ou démolition d'un logement dans les zones concernées (habitations résidentielles, zones mixtes, zones de forte mixité, etc.). Une exception permet toutefois la conversion d'un logement pour des professions libérales ou des services intellectuels, à condition de respecter un cadre précis. Bien que le terme « service intellectuel » ne soit pas défini dans le PRAS, il est assimilé à une activité de bureau, ce qui limite, en théorie, le travail à domicile à ces seules professions. Dans la pratique, d'autres activités y sont pourtant exercées.

Dans le cadre du présent projet de modification du PPAS 15+15bis, une dérogation à cette prescription est prévue afin d'élargir les possibilités d'exercer une activité professionnelle à domicile, sous réserve qu'elle soit accessoire au logement, compatible avec l'habitation et que sa superficie ne dépasse pas 40m<sup>2</sup>. L'activité ne doit en outre pas générer de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage.

Vu les conditions associées à cette dérogation à la prescription générale 0.12 du PRAS, et considérant que cette dernière répond à des enjeux sociaux et environnementaux (réduction des déplacements) ainsi qu'à des besoins économiques (création d'emploi, travail complémentaire ou télétravail), le **Conseil** soutient la présente dérogation.

Toutefois, le **Conseil** recommande d'analyser juridiquement les activités autorisées à domicile et de garantir un cadre légal clair pour la pratique croissante du télétravail.

\*

\* \*