

Séance du 10 mars 2022 / Zitting van 10 maart 2022

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

9h00      006/22 - Règlement Communal d'Urbanisme Zoné - RCUZ "Grandes avenues" -  
Avenue Brugmann et avenue Winston Churchill  
Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening - GemSZV  
"Grote lanen" - Brugmannlaan en Winston Churchillaan

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 10/03/2022**

**objet n° 01**

**REGLEMENT COMMUNAL D'URNANISME ZONE (RCUZ) « GRANDES AVENUES »  
Enquête n° 109/21**

**Demandeur : Commune d'Uccle**

**Situation : Avenue et rond-point Winston Churchill, place Léon Vanderkindere, avenue Brugmann, square des Héros, square Georges Marlow et place Emile Danco**

**AVIS**

Vu la décision du Conseil communal prise en séance du 28/06/2018 en vue d'entamer la procédure d'élaboration d'un règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ) dénommé « Grandes avenues »;

Considérant que ce règlement concerne principalement les constructions, les clôtures, les plantations et les modifications relief du sol le long des rives d'îlots de l'avenue et du rond-point Winston Churchill, de la place Léon Vanderkindere, de l'avenue Brugmann, du square des Héros, du square Georges Marlow et de la place Emile Danco;

Vu la situation en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS de la quasi-totalité des biens concernés par ce projet de règlement;

Vu le projet de RCUZ « Grandes avenues » proposé par le Collège des bourgmestre et échevins;

Considérant que la qualité de ces grandes avenues ainsi que des ronds-points, places et squares qui les jalonnent et qui ont été urbanisées au début du XX<sup>ème</sup> réside à la fois dans la typologie de leur aménagement et dans celle du bâti et de ses abords;

Considérant qu'une mutation sensible de la qualité paysagère de certains tronçons de ces avenues et espaces publics associés est intervenue dans les années '30 déjà, jusque dans les années '70, avec la démolition de plusieurs maisons de maître et leur remplacement progressif par des fronts bâtis d'immeubles à appartements de gabarits plus élevés, notamment avec des immeubles Etrimo de style moderniste;

Considérant que ce principe d'évolution a notamment été entériné par le plan particulier d'affectation du sol n°19 permettant des gabarits importants entre la place Vanderkindere et le rond-point Winston Churchill;

Considérant qu'à plusieurs reprises et dans un passé plus récent, le patrimoine bâti des grandes avenues a été mis en péril par des projets de transformations substantielles, voire de démolition/reconstruction;

Considérant qu'actuellement, l'inventaire du patrimoine immobilier tel que prévu à l'article 207 du CoBAT n'a pas été publié au Moniteur belge mais que la disposition transitoire (art.333) est d'application pour la Commune d'Uccle et que nombre de bâtiments anciens, dont la qualité intrinsèque n'est pas reconnue mais qui ont une valeur due à leur insertion dans un ensemble, sont en péril ou font l'objet de procédures multiples sur des délais de plusieurs années sans que soit tranchée la question de la nécessité absolue de leur maintien, de l'éventualité de leur démolition ou de l'ampleur des transformations acceptables;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de prévoir un inventaire pour le périmètre concerné reprenant les générations du bâti selon leurs caractéristiques stylistiques;

Considérant, quant aux avis préalables requis par les articles 92, 44,§1<sup>er</sup>, 44,§2 et 44,§3 du CoBAT, que :

- l'avis préalable quant à l'opportunité de faire élaborer ce règlement d'urbanisme a été émis par Urban.brussels en date du 04/12/2021 en application de l'article 44§2 du CoBAT;
- l'avis préalable quant à l'absence de nécessité d'élaborer un rapport d'incidences environnemental accompagnant l'élaboration de ce règlement d'urbanisme a été émis par Bruxelles.environnement en date du 01/12/2021 en application de l'article 44§3 du CoBAT.

Vu la décision du Conseil communal prise en séance du 16/12/2021, chargeant de Collège de soumettre le projet de RCUZ « Grandes avenues » à l'enquête publique du 10 janvier 2022 au 9 février 2022, déterminant les modalités de cette enquête et désignant les experts techniques appelés à renseigner le public durant la durée de cette enquête;

Considérant que l'enquête, annoncée par voie de presse dans 3 journaux quotidiens de la presse francophone, 3 journaux quotidiens de la presse néerlandophone ainsi que dans le Moniteur belge et sur le site internet de la Commune, s'est déroulée du 10 janvier 2022 au 9 février 2022 et a donné lieu à l'introduction de :

- 11 réclamations ou observations dans le délai prescrit, dont :
  - 10 réclamations personnalisées,
  - 1 réclamation envoyée par 19 personnes, dont une y joint des remarques personnelles;
- aucune réclamation ou observation hors délai;

Considérant que les instances consultées ont été sollicitées; à savoir la Direction du Patrimoine Culturel (URBAN) en date du 4 janvier reçue le 7 janvier 2022;

Considérant que la demande d'avis de la Direction de l'Urbanisme Régional n'a pas été réceptionnée par la DU (URBAN);

Considérant la réponse de la Direction du Patrimoine culturel émise en date du 4 février 2022 reprenant les considérations suivantes :

- La Direction du patrimoine culturel se réjouit de l'initiative de la commune d'adopter un RCUZ pour le périmètre défini;
- une demande d'adapter la structure et la rédaction du projet aux critères juridiques de forme d'un tel règlement, en s'inspirant d'autres règlements communaux d'urbanisme poursuivant les mêmes objectifs et en évitant d'intervenir sur les arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale spécifiques à certaines matières (contenu des demandes de permis d'urbanisme ...);
- le caractère indicatif du chapitre IV, dont le contenu est de nature à constituer une annexe au règlement et non à figurer dans le corps du texte;
- La vérification du glossaire proposé et sa traduction;

Que Bruxelles Environnement a émis un avis en date du 28/02/2022 ;

Qu'il ressort de cet avis de Bruxelles Environnement les observations suivantes :

1. Bruxelles-environnement s'est particulièrement focalisé sur les matières qui concernent les thématiques environnementales, estimant que le bâti proprement dit et le patrimoine sont de la compétence des Directions de l'Urbanisme et du Patrimoine Culturel,
2. Dans cet avis, Bruxelles-environnement considère :
  - que le règlement a une portée de conservation et mise en valeur du patrimoine des avenues Winston Churchill et Brugmann incluant les divers squares, places et le rond-point sur l'ensemble des tronçons ;
  - que cette démarche rejoint l'objectif d'économie circulaire puisque le règlement incite à la conservation et rénovation du bâti plutôt que la rénovation lourde ou la démolition/reconstruction ;
  - que le règlement intègre de nombreux articles sur l'aménagement des abords des bâtiments telles que zones de recul, de jardin ou latérales ;
  - que ces articles vont dans le sens d'une meilleure biodiversité et perméabilité des sols ;
  - que le RCUZ ne peut pas avoir d'impacts significatifs sur les objectifs de la transition climatique ; que les travaux de conservation ou rénovation du bâti doivent également viser la PEB;
  - qu'une série de remarques ont été faites durant l'analyse du règlement ;
  - que son avis sur le projet de RCUZ est favorable pour autant :
    - que l'on s'assure que le règlement n'a pas d'impacts significatifs sur les objectifs de la transition climatique et que les travaux de conservation ou rénovation du bâti visent également les objectifs de la PEB,
    - que l'on respecte les contraintes de la PEB tout en assurant la préservation du patrimoine bâti,

Considérant que la synthèse des réclamations introduites est la suivante :

- une satisfaction de plusieurs réclamants par rapport à l'initiative de rédiger un RCUZ pour les grandes avenues, en estimant qu'un tel règlement est pertinent, nécessaire et urgent, et une demande de participation au processus d'élaboration du RCUZ;
- une appréciation du fait que le projet de RCUZ s'inscrit dans la philosophie de l'économie circulaire et dans celle du maintien et du développement de la biodiversité et de la perméabilité des sols, qu'il ne peut pas avoir d'impacts significatifs sur les objectifs de la transition climatique et que les travaux de conservation ou rénovation du bâti doivent également viser la PEB;
- l'absence de prise en compte de l'espace public (dans tous ses aspects d'aménagement, de transport et d'équipement) parmi les matières que le RCUZ entend régir, alors que l'article 87, al.2, 3° du CoBAT permet aux Règlements d'urbanisme de contenir des dispositions de nature à assurer « *la conservation, la salubrité, la sécurité, la viabilité et la beauté de la voirie...* »; notamment de la notion d'alignement d'arbres et de spécimens isolés;
- des demandes de cadrer davantage les opérations immobilières de nature à déstructurer ces avenues, et de définir davantage les concepts d'entretien, de rénovation, de démolition-reconstruction en y consacrant des prescriptions sans équivoque, en évitant la suppression de maisons en vue de bâtir des immeubles à appartements avec garages sous les jardins et en encadrant les possibilités de rehausses et d'extension;
- des demandes d'assurer davantage l'objectif de la sécurité juridique que le règlement entend instaurer pour ces parcelles, et notamment dans la relation de hiérarchie avec le Règlement Régional d'Urbanisme;
- des remarques sur les définitions, que certains réclamants estiment devoir figurer dans un glossaire, le contenu ou le manque de clarté de certaines d'entre elles, des précisions explicitées à y apporter (dont certaines localisations précises), leur double-emploi avec celles figurant dans d'autres règlements, l'ordre alphabétique en néerlandais, leur impact en regard de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale « dispenses »;
- des remarques sur la prise en compte de l'« Inventaire du Patrimoine immobilier » ou des « mesures de protection patrimoniales » au sens du CoBAT ou au sens de l'« Inventaire scientifique » en cours d'élaboration par Urban.brussels - Direction du Patrimoine Culturel, ainsi que le nombre peu important de bâtiments à valeur patrimoniale qui sont renseignés dans le projet;
- des remarques quant à l'absence d'intérêt de mesures de protection pour les biens déjà classés ou inscrits à l'Inventaire du Patrimoine immobilier, la nécessité de compléter celui-ci avec les bâtiments remarquables et postérieurs à 1948 ou encore une demande de supprimer la page 15 du projet de RCUZ;
- des remarques relatives à l'inventaire des arbres remarquables (en y incluant les alignements de marronniers qui confèrent à l'avenue Winston Churchill son caractère spécifique) et une demande de précision quant au caractère local de certaines essences d'arbres;
- des questions sur l'articulation du projet avec les autres réglementations urbanistiques en vigueur, dont l'aspect des dérogations et une anticipation par rapport au projet « Good living » ou la mention, dans le texte, du plan particulier d'affectation du sol n°15;
- des questions sur des aspects non soumis à permis d'urbanisme
- des demandes de donner au règlement un caractère plus contraignant et de nature à assurer la politique de protection du patrimoine immobilier, notamment en repérant davantage de bâtiments entrant dans celle-ci ;
- des observations nombreuses et spécifiques à la villa « Le Puy fleuri », sise 228, avenue Winston Churchill, et portant sur la procédure de classement en cours et sur les mesures de protection et de restrictions que pourrait apporter le RCUZ en cas de non-aboutissement de celle-ci;

- une demande d'élargir le champ d'application du RCUZ à d'autres voiries ou quartiers emblématiques et d'ajouter la référence à l'atlas du sous-sol archéologique pour les zones concernées;
- des demandes de maintien de « respirations » dans les fronts bâtis et de perception ponctuelle des intérieurs d'îlots par ces ouvertures visuelles, de pair avec une demande d'interdiction de construction ou d'extension d'un immeuble existant sur les parcelles d'une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup> situées en cœur d'îlot;
- des questions quant à la portée des notions d' « entretien » et de « rénovation » des biens et de petit patrimoine;
- une demande (localisée - angle de la rue Mac Arthur) d'éviter une rehausse, en raison de l'impact qu'elle pourrait occasionner sur l'ensoleillement des voisins les plus proches;
- des demandes de compléter le projet d'un volet cartographique, d'une brochure explicative et didactique, de dessins figuratifs illustrant les actes et travaux et mesures qui sont envisageables ou interdites, de photographies des fronts bâtis, d'axonométries ou de vues aériennes obliques, de mention des gabarits, de listes indiquant le patrimoine bâti;
- un souhait de voir le projet se muer en outil réglementaire transcommunal suite à l'élaboration d'un schéma directeur;

Considérant que l'intention d'élaborer ce RCUZ « grandes avenues » est favorable;

Considérant qu'il y a lieu de revoir la structure et la formulation de l'ensemble du document de manière substantielle sur base des remarques émises par URBAN dans ses courriers datés des 4 décembre 2021 et 4 février 2022;

Considérant qu'il y a lieu de compléter le document par un volet cartographique et visuel délimitant, sur une carte, le périmètre du RCUZ et reprenant une sélection permettant de catégoriser, par tronçon, les générations d'immeubles, reprenant leurs caractéristiques stylistiques ou répertorier les immeubles dans une liste, selon des critères prédéterminés;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer les définitions du corps du règlement et les intégrer dans un glossaire repris en annexe;

Considérant qu'il y a lieu de rédiger l'ensemble des prescriptions de manière normative, dans un sens plus directif quant aux interdictions qu'imposera le RCUZ et aux possibilités qu'il offrira, notamment en termes d'entretien, de rénovation, d'extension, de rehausse, de démolition-reconstruction, de traitement esthétiques des héberges de murs mitoyens et de gabarits;

Considérant qu'il y a lieu de revoir le glossaire en fonction des remarques émises et en conformité avec les réglementations existantes,

**Avis DEFAVORABLE** non unanime de Urban.brussels-DU et de Urban.brussels-DPC.

Bruxelles Environnement et la Commune d'Uccle, demanderesse, s'abstiennent.