

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 27/06/2024

Objet : Projet du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Grandes Avenues » à Uccle

AVIS

Vu la décision prise en séance du 28/06/2018 et portant sur l'élaboration d'un règlement d'urbanisme zoné (RCUZ) dénommé « Grandes avenues », destiné à protéger les qualités du patrimoine bâti des grandes avenues (avenue Brugmann et avenue Winston Churchill, ainsi que des places et squares qui se trouvent le long de leur développement) ;

Vu le projet de règlement modifié par la cellule de planification du Service de l'Urbanisme ;

Vu la troisième enquête publique organisée du 13/05/2024 au 13/06/2024 sur ce projet modifié ;

Vu l'avis émis par Urban.brussels en date du 13/05/2024 sur le règlement modifié ;

Vu l'avis émis par Bruxelles.Environnement en date du 25/06/2024 sur le règlement modifié ;

Motivation :

Considérant qu'à nouveau, Urban constate et salue le travail effectué dans cette dernière version du RCUZ qui a été profondément revue par rapport à la précédente ;

Considérant que les « Grandes Avenues » visées par le Règlement sont l'avenue Winston Churchill et la partie de l'Avenue Brugmann située sur le territoire d'Uccle, en ce compris les places et squares qui se trouvent sur ces avenues ; que l'ensemble de ces avenues se trouvent en ZICHEE au PRAS et que la commune entend, par l'adoption de ce règlement, faire application de la prescription 21 du PRAS en édictant des conditions particulières par RCUZ en complément des RCUs et PPAS existants ;

Considérant que les principaux objectifs poursuivis par le RCUZ, repris à titre de préambule, sont louables ; Considérant cependant qu'il y a lieu d'avoir égard au fait que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé le 4/4/2024, les listes des Monuments & Ensembles inscrits à l'inventaire (liste arrêtée au 8/2/24) ainsi qu'une liste des arbres remarquables, lesquelles seront prochainement publiées au Moniteur belge. Le libellé du RCUZ se devra d'être adapté en conséquence ; que l'inventaire des bâtiments et des arbres remarquables est dynamique et il se pourrait que la liste s'allonge après l'adoption du RCUZ ; **qu'il y a donc lieu de rappeler que la référence en la matière est double** : le site web d'Urban et Brugis ; Considérant dès lors que l'adoption de l'inventaire légal pourrait modifier la liste reprise au RCUZ ;

Considérant que cette nouvelle version du RCUZ appelle les remarques et conditions suivantes :

Prescriptions réglementaires

Remarques générales

Considérant que même si la structure du projet de RCUZ a été simplifiée en 4 titres (généralités/ les abords / le bâti / les espaces publics) lesquels sont eux-mêmes divisés en divers chapitres, il paraît essentiel que les dispositions soient adéquatement classifiées dans chacune de ces divisions pour permettre un usage optimal du document (cf. ci-après, dans les remarques de fond) ;

Compléter en préambule que l'inventaire légal des bâtiments et des arbres remarquables est dynamique et pourrait évoluer dans le temps ;

Préciser dans le règlement que tout bâtiment dont le statut patrimonial serait modifié après l'entrée en vigueur du présent règlement, rentrera dans l'échelle des valeurs adaptées à son nouveau statut et qu'il y a donc lieu de rappeler que la référence en la matière est double : le site web d'Urban et Brugis ;

Remarques sur le fond et la forme amenant à des conditions :

- p. 2 : sur la base des documents transmis, les annexes relatives au patrimoine naturel sont à inverser (Avenue Brugmann et ensuite Avenue Winston Churchill).
- p. 4 : le Titre 3 devrait être le « TITRE III ».
- p.5 : le chapitre 3 devrait, par cohérence, être en minuscule.

Titre I : généralités

Article 2 : § 1^{er} l'annexe référencée est, sauf erreur, la 2 (carte des échelles de valeurs patrimoniales). Concernant cette disposition, la notion de « terrain » telle que visée par l'article 2 du titre I du RRU serait plus appropriée (soit « parcelle ou ensemble de parcelles contiguës, cadastrées ou non, appartenant à un même propriétaire ») que celle de « parcelle ».

Articles 3 et 4 : les cartes des échelles de valeurs ont valeur réglementaire. Les immeubles / arbres / œuvre d'art qu'elles visent et qui sont détaillés dans les annexes (en parties 2 à 5) revêtent, par ce biais, une valeur informative. Le libellé des prescriptions (cf. par exemple : article 7 du RCUZ) renvoie, par ailleurs, à ces parties de sorte que leur caractère indicatif pose question.

Dès lors que « la valeur patrimoniale » telle que définie dans le préambule, conditionne l'application des prescriptions, il nous paraît plus opportun que celle-ci soit définie et apparaisse dans les généralités.

Le vocable « répertoire » a été utilisé pour le patrimoine immobilier alors qu'il est question de « patrimoine naturel » pour les arbres remarquables.

Titre II : les abords

Article 8 : le raccord au relief des voisins ne vise que la zone de recul et la zone de retrait latéral. Dès lors, préciser les zones de cour et jardin à cet égard.

Article 9 § 2 renvoie à l'article 11 au lieu de 10.

Les articles 12, 13 et 14 constituent des sous-sections de l'article 11 en ce qu'il vise la clôture à l'alignement. Dès lors, hiérarchiser les articles 12, 13 et 14 en fonction de l'article 11.

Article 16 : préciser le vocable « pignon » dans le glossaire.

Article 17 §3, 2^e alinéa : le mot « profondeur » pour déterminer la dimension du retrait qui permette la plantation d'un arbre est utilisé au lieu de « largeur ». A modifier.

Article 17 §4 : Interdire toute construction, en ce compris les petits auvents de protection des vélos, en zone de retrait latéral.

Article 18 : Préciser que la hauteur maximale des haies et clôtures en zone de recul est de 1,20 m.

Article 20 §3 : ne pas autoriser des éléments de séparation en bois au droit des terrasses en zone de jardin.

Article 23 §2 : Préserver la perméabilité des parcelles et ne pas construire de sous-sol au-delà des façades arrières.

Article 24, 1^{er} alinéa, mentionne « la zone de recul » et les articles 24 et 25 mentionnent « les espaces de stationnement », « les aires de manœuvres et de déchargement ». Compte tenu de la volonté légitime de limiter l'imperméabilisation, il nous paraît utile d'ajouter expressément, à l'article 25 § 1^{er}, le mot « licites » après « les espaces de stationnement » ainsi que les aires de manœuvres et de déchargement (à notre sens, il y a lieu de procéder, pour le même motif, à un ajout similaire à l'article 10 §1).

Si l'objectif des articles 24 et 25 est d'améliorer la verdurisation des abords des immeubles isolés notamment par la diminution de l'imperméabilité des aménagements existants, il nous paraît préférable :

1. de remplacer « zone de recul » par « les abords qui longent l'alignement » ;
2. de ne pas citer les espaces de stationnement/aires de manœuvre/de déchargement qui n'auraient pas été dûment autorisés dès lors que de tels aménagements n'étaient pas envisagés en zone de recul par le règlement sur les bâtisses de 1948 et ne le sont par l'actuel RRU que moyennant certaines conditions strictes ;
3. de compléter « la zone de recul » par « de construction en mitoyenneté » dans la légende des cartes des (échelles de) valeurs.

Article 25 § 4 : préciser le titre de cet article en fonction du sujet de l'article et ne pas mélanger éclairage et perméabilité des sols.

Ajouter un article relatif aux clôtures des abords des constructions isolées en se basant sur l'article 18.

Titre III : le bâti

Article 29 §4, 7° : préciser qu'il y a lieu de restituer aussi le matériau d'origine en cas de remplacement de corniche (pas juste le modèle et la teinte).

La sous-section 3 relative à « la façade arrière » vise cependant, en ses articles 30 § 1 et 31, les héberges de murs mitoyens.

L'article 30 § 3 limite la hauteur du mur d'acrotère à une hauteur de 0,30 m, même dans le cas d'une terrasse accessible, est-ce voulu ? Dès lors, remplacer « terrasses » par « toitures plates » puis ajouter « toute rehausse du mur mitoyen étant à proscrire ».

Article 32 §2 : il y a 2 fois le point 2°. Numérotation à revoir.

Article 33, §1 : Supprimer le terme «arrière » et coordonner l'ensemble du texte en remplaçant le terme « brillant » par « réfléchissant ».

Article 34 mentionne « les façades principales ». A remplacer par « façades visibles depuis l'espace public ».

Le préambule du chapitre II est repris de manière quasi identique dans la section II. Or, la section I est constituée d'un seul article 37 et il n'y a pas d'autres sections dans ce chapitre. Dès lors, supprimer le préambule du chapitre 2.

Article 38 : Supprimer : « *Le cas échéant, elle met en évidence les éléments qui ne sont plus d'actualité, sur le plan thermique ou sur le plan de normes techniques (protection contre l'incendie, le risque de chutes...) et qui nécessitent une réparation, voire un remplacement.* »

Article 43 : réserver la formulation « un ensemble » pour les prescriptions relatives à plusieurs bâtiments qui présentent « une valeur d'ensemble ». Pour l'article 43 tant en son alinéa 1^{er} et 2, l'expression « une composition architecturale cohérente » est plus adaptée. Le pluriel doit être utilisé à l'alinéa 2.

Les interventions antérieures visées doivent nécessairement être régulières (distinction de fait et de droit). Dès lors, ajouter « de droit » à la fin de l'article.

Article 48 § 3 : Article à supprimer car en contradiction avec le code civil et avec l'article 30 §3.

Article 50 : la même remarque que celle visée aux articles 25 § 3 et 38 se doit d'être formulée concernant la composition d'une demande de permis d'urbanisme. Fournir une justification lors de la démolition d'un bâtiment existant.

Article 51 : Article à supprimer car il a trait à l'aménagement des abords alors que le chapitre est celui du bâti.

Article 55 § 3 : Remplacer le terme « brillant » par « réfléchissant ».

Article 56.1, § 1 b et c : l'emprise des saillies nous paraît difficilement cernable. A reformuler de façon plus compréhensible et uniformiser le texte en fonction des termes niveaux et étages selon leur définition exacte.

Article 56.1 §2 : Utiliser le terme « garde-corps » en fonction des caractéristiques d'origine de l'immeuble et non le termes « balustrade ».

Article 56.2 : A reformuler de façon plus compréhensible. Utiliser le terme « garde-corps » en fonction des caractéristiques d'origine de l'immeuble.

Titre IV : les espaces publics

Articles 61 et 62 : Regrouper les articles 61 et 62.

Article 61.1 : il y a deux § 4 et les tirets du § 4 doivent être intervertis (fosses et ensuite les arbres).

Concernant les annexes

I. Les cartes des échelles de valeurs

- Comme la valeur patrimoniale prime sur la valeur architecturale, il faut les inverser dans la légende de la carte des échelles de valeurs.
- Supprimer la zone de recul sur les cartes graphiques, les différentes zones (recul, cours et jardins,...) étant définies par le RRU

- Carte 2.1 av. W. Churchill Ouest (C21) et la Carte 2.3 av. Brugmann Nord (C23) devraient représenter les mêmes prescriptions (valeur du bâti). Or, elles sont différentes. A corriger.

- La carte 2.1 devrait représenter les bâti(s) de certains immeubles dès lors qu'ils sont compris totalement ou partiellement dans le périmètre : ainsi, en est-il notamment des n°332 avenue de Messidor, n°3 rue Marie Depage et n°61 rue Marianne. A corriger.

- Les légendes devraient définir les hachures vertes, la ligne verte à l'alignement, la ligne en trait tiré et toutes les teintes vertes ou brunes de certaines parties de terrain (certaines ne le sont pas). A corriger.

II. Annexes

II.1 Le répertoire des valeurs

Les fiches différencient, sous la catégorie « implantation », la « parcelle traversante » de la « parcelle d'angle ». Or, l'essentiel des parcelles qualifiées de « traversante » ne le sont pas vu qu'elles ne longent généralement qu'une voirie publique (voire même que des parcelles privées comme l'immeuble situé au n°249). A corriger.

La fiche (ID commune 219) relative à l'immeuble situé av. W. Churchill n°247A (B suivant la carte) décrit l'immeuble comme étant « mitoyen » alors qu'il est à 4 façades et donc isolé. A corriger.

Il y a une coquille au mot « sous bassement » : soubassement. A corriger.

II.2 Le Patrimoine naturel et la liste des essences préconisées ou interdites

Quant au patrimoine arboré, au regard des prescriptions et des annexes 3, 4 et 6, il est relevé ce qui suit :

- Deux annexes font la liste des arbres remarquables sur base des images et données publiées sur le site web d'Urban.
Cela est utile comme « état des lieux » et permet de préciser les choses par rapport aux prescriptions qui visent en particulier les arbres remarquables. Toutefois, l'inventaire des arbres remarquables est dynamique et il se pourrait que la liste s'allonge après l'adoption du RCUZ. Il y a donc lieu de rappeler que la référence en la matière est double : le site web d'Urban et Brugis. L'adoption de l'inventaire légal pourrait modifier la liste reprise au RCUZ.

- La liste des essences interdites reprend des espèces invasives. En outre, pour des raisons sanitaires, ont été ajoutés le frêne, le marronnier et l'épicéa. Or, les ormes sont tués par la maladie de la graphiose malgré les grandes campagnes d'abattage : interdire de planter du marronnier ou du frêne semble aller trop loin. Prévoir une section à part, comme des essences à déconseiller pour le moment, pour des raisons sanitaires, mais sans les interdire. Cela permettra d'assurer la pérennité du document et veiller à ce que la liste reste d'actualité en anticipant des maladies à venir (chancre coloré du platane, par exemple).

- Les micro-forêts sont un gâchis de jeunes plants d'arbres. (sur 100 arbres plantés, un seul arrivera au stade adulte). On aboutit au même résultat en plantant quelques-uns, voire un seul, si les conditions de plantation sont bonnes. A revoir.

- Dans les prescriptions revient l'expression de « la bonne santé sanitaire des arbres », ce concept est imprécis. A préciser.

Concernant l'avis d'instance de Bruxelles-Environnement : intégrer les remarques suivantes

- La notion de maillage écologique est régulièrement utilisée, il conviendrait plutôt d'utiliser le terme de Réseau Ecologique Bruxellois qui recouvre les mêmes principes et enjeux afin d'assurer une cohérence entre les différents niveaux de texte.

- Il y a lieu de préférer systématiquement les termes "végétaliser" et "végétalisation" aux termes "verdurer" et "verdurisation".

- Il est recommandé d'ajouter, en préambule des chapitre 2 et 3, une remarque de portée générale quant à la prise en compte attentive de la faune inféodée au bâti, lorsque les travaux portent atteinte à l'enveloppe du bâtiment (toitures, corniches, trous de boulins, coulisses...) ou visent sa démolition. En cas de présence suspectée ou avérée de ladite faune, l'obtention de dérogations à l'ordonnance du 1er mars 2012 peuvent être nécessaires.

- Lorsque le texte aborde l'isolation, il y a lieu de préciser qu'on vise l'isolation thermique et acoustique.
- Concernant les objectifs environnementaux des espaces ouverts, cette formulation pourrait être reprise : L'aménagement de l'espace ouvert participe au renforcement des maillages vert et bleu ainsi qu'au développement des biotopes urbains et des éléments du paysage, notamment en prévoyant :
 - 1° le maintien ou la création de sols de qualité ;
 - 2° le maintien ou la création de biotopes et de lieux d'accueil de la faune ; 3° le maintien ou la création de dispositifs permettant la circulation de la faune ; 4° la plantation et le développement d'espèces végétales adaptées et variées.

*

Considérant que la nouvelle mouture du document permet maintenant de proposer un outil plus ergonomique et fonctionnel pour les futurs utilisateurs mais que quelques adaptations mineures doivent encore être apportées.

AVIS FAVORABLE à condition de répondre à l'ensemble des remarques émises ci-dessus.

Signatures des membres

- Commune d'Uccle : Présidente Lydie JERKOVIC	- URBAN - <u>Direction de l'Urbanisme</u> Alexa GUFFENS
- Commune d'Uccle - architectes Gaëlle CALABRESE	- URBAN - <u>Direction du Patrimoine Culturel</u> Michèle KREUTZ