

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 25 avril 2024 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, conseiller communal.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
  - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
    - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
  - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
    - URBAN BRUSSELS – Direction de l'urbanisme : Madame Noémie HENRION
    - URBAN BRUSSELS – Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
- Madame Muriel CHAMPENOIS, Directeur du Département de Gestion Urbaine
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Florence VANDERBECQ, architecte

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du Territoire approuvé par arrêté du 9 avril 2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu l'arrêté du 29 juin 1992 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, relatif aux Commissions de Concertation ;

Vu l'arrêté du 10 juillet 1997 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement ;

Vu la demande émanant du Collège des Bourgmestre et Echevins sollicitant l'avis de la Commission en application de l'article du Code précité ;

Vu la demande de

- introduite par : la Commune de Woluwe-Saint-Pierre
- sur la propriété sise : le « Plateau de Stockel » lequel est délimité par les voiries suivantes : avenue Edmond Parmentier, avenue Grandchamp, val des Seigneurs, avenue Alfred Madoux, avenue Orban et avenue de Tervueren en ce compris les rives et parcelles
- portant sur l'élaboration d'un Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.)

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête établi par le Collège des Bourgmestre et Echevins conformément à l'article 150 de l'Ordonnance précitée, d'où il résulte que 13 réclamations ou observations a été présentées ;

Entendu après ouverture de la séance aux personnes n'appartenant pas à la Commission :

- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Madame Marie DEMANET, bureau d'études ERU
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
  - Monsieur Michel FRIESEWINKEL
  - Monsieur Michel de GRAND RY
  - Madame Anne de PATOUL
  - Monsieur Marc GYGAX
  - Maître Michel KAROLINKSI pour ASAP Avocats

**DECIDE à huis clos :**

Article 1. : La Commission de Concertation émet l'avis suivant :

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.), adopté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004, notamment ses articles 91,92,93 du chapitre III intitulé « des règlements communaux d'urbanisme » lesquels font, pour la procédure d'élaboration des règlements communaux d'urbanisme zonés, applicables à une partie du territoire communal, un renvoi aux règles applicables à l'adoption des plans particuliers d'affectation du sol sous réserve de certaines exceptions énumérées par l'article 92 du Co.B.A.T. ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 décembre 2021 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;

Considérant la volonté communale depuis 2017 d'adopter un Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) pour le « Plateau de Stockel » lequel est délimité par les voiries suivantes : avenue Edmond Parmentier, avenue Grandchamp, val des Seigneurs, avenue Alfred Madoux, avenue Orban et avenue de Tervueren en ce compris les rives et parcelles ;

Vu la délibération du Conseil communal du 30.06.2020 décidant d'ouvrir la procédure d'adoption d'un Règlement Communal d'Urbanisme Zoné pour le « Plateau de Stockel » délimité par les voiries suivantes : avenue Edmond Parmentier, avenue Grandchamp, val des Seigneurs, avenue Alfred Madoux, avenue Orban et avenue de Tervueren en ce compris les rives et parcelles ;

Vu la délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins du 02.07.2020 décidant de transmettre la décision du Conseil communal du 30.06.2020 décidant d'ouvrir la procédure d'adoption d'un Règlement Communal d'Urbanisme Zoné pour le « Plateau de Stockel » ainsi que le dossier préalable tel que défini à l'article 44, § 1er du Co.B.A.T., à l'administration en charge de l'urbanisme et à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement, en vue de recueillir leurs avis respectifs ;

Vu le courrier de Bruxelles Environnement du 08.09.2020 estimant nécessaire de réaliser un Rapport sur les Incidences Environnementales (R.I.E.) dans le cadre de la réalisation d'un Règlement Communal d'Urbanisme Zoné pour le « Plateau de Stockel » ;

Vu le courrier d'Urban Brussels du 16.09.2020 favorable à l'élaboration du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné ayant pour ambition la préservation et la valorisation des patrimoines bâti et végétal du Plateau de Stockel et par la mise en place d'une urbanisation progressive et intégrée dans le respect des caractéristiques paysagères de ce plateau ;

Considérant les travaux du Comité d'Accompagnement au cours des 6 réunions tenues les 28.04.2021, 11.06.2021, 29.09.2022, 25.11.2022, 03.02.2023 et 14.04.2023 ;

Considérant que ces travaux ont permis l'élaboration du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné pour le « Plateau de Stockel » et de son Rapport sur les Incidences Environnementales ;

Vu la délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins du 26.10.2023 décidant de transmettre le projet de Règlement Communal d'Urbanisme Zoné pour le « Plateau de Stockel » et le Rapport sur les Incidences Environnementales au Comité d'Accompagnement pour clôture ;

Vu le procès-verbal de clôture du R.I.E. du 07.12.2023 ;

Vu la notification de clôture du R.I.E. du Comité d'Accompagnement au Collège des Bourgmestre et Echevins du 14.12.2023 ;

Vu la décision du Conseil Communal du 20.02.2024 d'adopter provisoirement le projet de Règlement Communal d'Urbanisme Zoné pour le « Plateau de Stockel » ;

Vu les documents mis à l'enquête publique et consultables sur le site communal et à la maison communale, notamment :

- Le Règlement communal d'Urbanisme zoné (RCUZ)
  - Projet de règlement ;
  - Annexe 1 : Périmètre ;
  - Annexe 2 : Typologie d'implantation ;
  - Annexe 3 : Cartes PU et catégories de valeurs :
    - Annexe 3 zoom 1
    - Annexe 3 zoom 2
    - Annexe 3 zoom 3
    - Annexe 3 zoom 4
  - Annexe 4 : Carte indicative superficie parcelles ;
  - Annexe 5 : Immeuble catégorie 1\*
- Rapport sur les Incidences environnementales (RIE) ;
  - Résumé non technique ;
  - Présentation et diagnostic ;
  - Incidences ;
  - Conclusions ;
- Pièces administratives :
  - Note de motivation ;
  - Cahier spécifique des charges du rapport sur les incidences environnementales ;
  - Demande d'avis à Bruxelles Environnement ;
  - Avis de Bruxelles Environnement ;
  - Demande d'avis à Urban ;
  - Avis d'Urban ;
  - Demande d'avis à Bruxelles Environnement sur cahier des charges ;
  - Avis de Bruxelles Environnement sur cahier des charges ;
  - PV de clôture du Comité d'accompagnement pour la rédaction du RIE ;

Vu la demande d'avis du 15/03/2024 adressée aux instances suivantes :

- la Direction de l'Urbanisme de URBAN ;
- la Direction du Patrimoine Culturel de URBAN ;
- Bruxelles-Environnement ;
- Bruxelles mobilité ;
- Perspective Brussels.

**Vu l'avis de Bruxelles Mobilité :**

- que Bruxelles Mobilité n'a pas rendu d'avis, que celui-ci est réputé favorable ;

**Vu l'avis de URBAN réceptionné par mail le 19 avril 2024 (Direction de l'urbanisme et Direction du Patrimoine culturel) :**

- *que Urban n'a pas de remarque à formuler sur le projet de RCUZ Plateau de Stockel et son RIE pour autant que les remarques émises lors du dernier CA soient intégrées au RCUZ, c'est-à-dire :*
  - *Table des matières à revoir pour cohérence de la numérotation ;*
  - *Sur la page de garde avant des différents documents du RIE, préciser l'intitulé et la numérotation du document (et pas en page 2) ;*
  - *Remplacer la mention « Inventaire scientifique » par « Inventaire on-line » ;*
  - *Préciser dans le contexte que la date de lecture de la « situation existante » de référence est la situation au moment du diagnostic et de l'analyse car beaucoup d'éléments évoluent ;*
  - *Ajouter la légende dans tableau de synthèse des interactions entre thématiques.*
- que Urban a rendu son avis en dehors des 30 jours de la réception de la demande d'avis faite par le collège ;
- que cet avis est donc réputé favorable ;

**Vu l'avis de Bruxelles Environnement réceptionné par mail le 24 avril 2024 :**

- *Le RIE avait formulé certaines recommandations qui n'ont, me semble-t-il, pas été suivies :*
  - *Le RCUZ pourra préconiser des plantations et une plus grande perméabilisation dans les parkings existants en intérieur d'îlot, comme pour le cas du Gemeenschapscentrum Kontakt van St.Pieters-Woluwe vzw, Avenue Orban.*
  - *Compléter la liste de conduite communale des essences recommandées avec celle de Bruxelles Environnement1.*
  - *Inciter à une gestion différenciée des espaces verts du périmètre.*
  - *Privilégier les haies dans le traitement de la délimitation à rue par rapport aux murets, dans le cas où ces délimitations à rue n'offrent pas de qualités patrimoniales ou paysagères à protéger.*
  - *Le RCUZ devrait inciter à la rénovation et réutilisation des citernes existantes et, en cas de débordement, le raccordement au système de GIEP.*
  - *Le RCUZ pourrait rendre obligatoire la végétalisation des toitures plates avec un substrat d'au moins 10 cm, ce qui contribuerait à améliorer la GIEP et à favoriser le maintien de la biodiversité. Il apparaît que pour favoriser la biodiversité locale avec la plantation d'essences indigènes présentes naturellement à proximité, il faut privilégier des substrats plus épais et donc favoriser des toitures intensives ou à minima semi-intensive.*
- que Bruxelles Environnement a rendu son avis en dehors des 30 jours de la réception de la demande d'avis faite par le collège ;
- que cet avis est donc réputé favorable ;

**Considérant que :**

- la commission de concertation a souhaité, néanmoins, analyser et prendre en compte les remarques émises en dehors des délais par Urban et Bruxelles Environnement ;
- en ce qui concerne l'avis de Urban :
  - La table des matières du RIE a été vérifiée.
  - L'intitulé et la numérotation seront reprises dans la version définitive de la page de garde du RIE.
  - La pertinence de la mention « Inventaire » sera analysée dans les textes du RCUZ ;
  - Les précisions concernant la date de lecture seront effectuées et la légende dans le tableau de synthèse des interactions entre thématiques sera ajoutée.
- en ce qui concerne l'avis de Bruxelles Environnement :
  - Il n'a pas été considéré comme pertinent d'imposer les plantations dans les parkings car il y a déjà une forte limitation des parkings dans le cadre du RCUZ et du RRU, et cela a semblé peu réaliste dans le cas du Gemeenschapscentrum de l'avenue Orban. Cependant la perméabilisation des sols tant pour les zones de recul, que les zones de retrait latéral et cours et jardins est bien intégrée dans le règlement (Articles 24 à 31). De plus, le RCUZ ne remet nullement en cause les situations existantes acquise de droit.
  - La liste communale des essences de plantations est un document séparé valable pour tout le territoire communal, il n'a pas semblé pertinent de le traiter à cette échelle.
  - Le quartier ne se distinguant pas des autres territoires communaux, il a été considéré de privilégier le traitement de la gestion différenciée des espaces verts du périmètre à l'échelle communale.
  - En ce qui concerne les haies dans le traitement de la délimitation à rue : l'article 25 du RCUZ indique que les haies vives sont privilégiées aux murets ;
  - L'article 23 du RCUZ aborde la gestion intégrée des eaux de pluie, intègre les citernes et le trop-plein de celles-ci qui doit être intégré sur la parcelle concernée ;
  - L'imposition pour les toitures plates de toitures vertes et d'une hauteur minimale des substrats, n'a pas été intégrée dans le RCUZ étant donné qu'elle concerne une plus vaste échelle territoriale et est déjà en partie imposée par le RRU.

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/03/2024 au 21/04/2024 ;

Vu les 13 réclamations/réactions réceptionnées pour le RCUZ Plateau de Stockel ;

**Considérant que les remarques émises lors de l'enquête publique portent sur :**

**En ce qui concerne la définition du périmètre du RCUZ :**

- Suite à l'analyse des pièces suivantes :
  - la délibération du conseil communal du 30 juin 2020 relative à l'ouverture de la procédure d'élaboration du RCUZ reposant sur le rapport justificatif établi par le bureau d'études en application de l'article 92 du CoBAT déterminant le périmètre concerné,
  - les avis rendus par Urban (du 16 septembre 2020) et de Bruxelles Environnement (du 8 septembre 2020),
  - le cahier des charges du RIE (1.1 périmètre du projet),
  - les prescriptions du projet de RCUZ en leur article 1<sup>er</sup>,
- Il ressort que le périmètre du projet de RCUZ n'a pas pu être déterminé d'emblée dans le cadre de la délibération prise par le conseil communal sur la base du rapport justificatif qui l'accompagne et ce, malgré le fait que ce périmètre avait pourtant déjà été déterminé dans le cadre du règlement précédemment adopté par le conseil communal en date du 26 juin 2018 mais annulé par le Conseil d'État pour défaut d'évaluation des incidences notables sur l'environnement.
- Le périmètre définitif comportant les deux rives des avenues qui en établissent le pourtour, et notamment de l'avenue Madoux, a été fixé par le cahier des charges du RIE, avant même le démarrage du processus d'élaboration de ce dernier et sans que les motifs précis de cette intégration ne soient mentionnés autrement que par le fait que les rives de cette avenue relèveraient de la cohérence de développement historique et urbanistique que le reste du quartier ayant produit une typologie et des caractéristiques architecturales et paysagères spécifiques.
- Il ressort néanmoins que concernant la rive impaire de l'avenue Madoux, notamment pour la parcelle située au n° 53, la délimitation de ce périmètre pose certaines questions :
  - A l'annexe 3 du projet de RCUZ, ce tronçon de la rive impair de l'avenue Madoux comporte, contrairement au périmètre central du projet, essentiellement des immeubles de faible valeur patrimoniale repris en catégories 3 et 4 au projet. Il s'agit d'ailleurs, pour bon nombre d'entre eux, de grosses villas à appartements, de facture assez récente, et effectivement sans qualité patrimoniale particulière. Cette circonstance est importante puisque l'ensemble du périmètre du projet de RCUZ relèverait de la même cohérence de développement historique et urbanistique. Cette cohérence est d'ailleurs le critère principal retenu pour la détermination dudit périmètre.
  - Cette avenue ne comporte aucun immeuble repris dans l'annexe 5 du projet de RCUZ reprenant le descriptif des immeubles de « catégorie 1\* ».
  - A l'annexe 3 du projet de RCUZ, la parcelle n'est pas mentionnée comme comprenant un bâtiment classé. Or, elle comprend la petite parcelle cadastrale, à front de l'avenue, correspondant à la potale, située à l'entrée du chemin d'accès vers le Manoir d'Anjou, classé comme site par arrêté du 8 mai 2014. Il s'agit en l'espèce d'une erreur dans la situation existante de droit du projet.
  - Par rapport à la carte reprise en annexe 4 au projet de RCUZ, la première moitié du tronçon impair de l'avenue Madoux ne comporte qu'une seule parcelle référencée comme de dimension importante. La présence d'un parcellaire de « grande dimension » est pourtant également repris par le conseil communal comme l'un des critères représentatifs du périmètre du RCUZ.

**Considérant que :**

- Le Conseil Communal dans sa délibération du 30 juin 2020 délimite le périmètre par les voiries suivantes « *avenue Edmond Parmentier, avenue Grandchamp, Val des Seigneurs, avenue Alfred Madoux, avenue Orban et avenue de Tervueren en ce compris leur rives et parcelles respectives.* » Que le périmètre est donc clairement annoncé ;
- La carte qui figure dans la réclamation « p. 4 du rapport » figure dans la note de motivation et représente un périmètre plus étendu (qui est le périmètre d'étude) et ne vise pas à définir le périmètre du RCUZ lui-même mais à représenter les permis de lotir et les PPAS dans cette zone ; Que cette figure n'était pas de nature à créer une confusion sur le périmètre ;

- La « note de motivation » relève que « *le périmètre concerné est délimité par les voiries suivantes : avenue Edmond Parmentier, avenue Grandchamp, Val des Seigneurs, avenue Alfred Madoux, avenue Orban et avenue de Tervueren en ce compris leur rives et parcelles respectives.* » Qu'il est ensuite distingué entre le périmètre d'étude et le périmètre d'application réglementaire lequel n'est « *pas encore établi à ce stade de dossier préalable. Ce périmètre d'application réglementaire sera à définir et valider lors du démarrage de l'élaboration du RCUZ, entre autres en ce qui concerne la délimitation précise des rives. Le périmètre d'étude a une situation relativement centrale au sein du territoire communal. Il est en outre bordé par la succession d'espaces verts et bleus de grande importance qui caractérise le fond de vallée (parc de Woluwe – parc Parmentier – parc des Sources – étangs). Au Sud-Ouest, le Parc Parmentier a été inclus dans la zone d'étude car il participe au même développement urbanistique du quartier, cependant il sera à exclure du périmètre d'application réglementaire car il dispose de mesures propres de protection et de gestion : en particulier il est classé comme site et concerné par un site Natura 2000 (cf. ci-après, point C.).*»
- Le RIE qui sera ensuite élaboré mentionne expressément la délimitation du RCUZ en citant les rues « *en ce compris leurs rives et parcelles respectives* » (page 6) ; Que la figure 1 en page 6 du RIE représente cela ; Il est donc cohérent d'appréhender l'urbanisation d'un espace urbain en tenant compte de chaque rive d'une même rue ; Qu'il est également précisé que le périmètre d'étude du RIE est plus large que celui de la zone d'application du RCUZ ;
- La carte de la rue reprise en Annexe 1 du RCUZ indique également très précisément le périmètre, incluant la rive impaire de l'avenue Madoux ; Que le périmètre est donc clairement identifié par le RCUZ et a été étudié dans le cadre du RIE ;
- Quant au fait d'inclure l'avenue Madoux dans ce périmètre, l'Annexe 3 zoom 2 montre bien que cette rue contient des bâtiments dignes d'intérêt dans des proportions semblables aux rues voisines comprises dans le périmètres puisqu'elle contient des immeubles de catégorie 3 et 4, biens dotés d'un régime spécifique, mais aussi plusieurs de catégorie 2 (côté impair 15, 25, 89-91, 93-95 et côté pair 4-4A/B, 10, au coin avec le 119 av du Hockey, 24-28) et même certains biens de catégorie 1 (n° 18 et 23) ;
- Il est par ailleurs exact que la parcelle riveraine du n°53 est classée (bien qu'hors du périmètre) ;
- Le réclamant a raison de souligner que ce classement s'opère également pour une petite partie sur son terrain en raison de la potale, qu'il faut donc rectifier le RCUZ en conséquence quant à ce.
- Il y a bien un immeuble de catégorie 1 dans le tronçon (pas 1\*, mais il n'y a que 30 immeubles 1\* sur environ 1.200 parcelles.

**En ce qui concerne le principe d'indépendance des polices administratives :**

- En ce qui concerne l'interdiction de démolition pour les immeubles des catégories 1 à 3, le projet de RCUZ ne semble guère attentif au principe d'indépendance des polices administratives comme rappelé par le Conseil d'Etat dans son arrêt du 16 septembre 2019 du 16 septembre 2019, n°245.444 (S.A. Statuaires).

**Considérant que :**

- Cet arrêt a été rendu à propos d'un PPAS adopté entre 2014 et 2015 et avant donc la réforme du CoBAT du 30 novembre 2017;
- Il y a lieu de relever que suivant les conceptions actuelles, l'interdiction de démolition ou sa restriction sont perçues comme un moyen de limiter le bilan carbone d'un projet et a donc une forte dimension écologique ; L'article 87, 9° du CoBAT visé depuis la dernière réforme du CoBAT (ordonnance du 30 novembre 2017) prévoit que peuvent figurer « *la conservation et la mise en valeur du patrimoine, sans préjudice des dispositions du Titre V du présent Code.* »  
Pour les PPAS, l'article 41, §1<sup>er</sup>, 3° vise « *l'esthétique des constructions et de leurs abords en ce compris leurs qualités paysagères et patrimoniales, sans préjudice des dispositions du Titre V du présent Code.* » ;  
L'article 87, 9° du CoBAT fait référence au terme « *conservation* » qui est lui-même défini par l'article 206, 2° du CoBAT comme suit : « *l'ensemble des mesures visant à l'identification, l'étude, la sauvegarde, la protection, le classement, l'entretien, la gestion, la restauration, la consolidation, la réaffectation et la mise en valeur du patrimoine immobilier, dans e but de l'intégrer dans le cadre de la vie contemporaine et de le maintenir dans un environnement approprié* » ;

- Le but de la « conservation » est bien de maintenir un bâtiment ce qui implique de ne pas en permettre la démolition ; Que le terme « conservation » n'est en revanche pas utilisé par l'article 41, 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup> du CoBAT relatif aux PPAS qui vise « *l'esthétique des constructions et de leurs abords, en ce compris leurs qualités paysagères et patrimoniales, sans préjudice des dispositions du Titre V du présent Code.* » ;  
La question du concours de régimes du Titre V, de l'arrêté de classement et du RCU a été examiné par la section de législation dans le cadre de son avis préalable en vue de proposer une règle d'arbitrage entre les différents régimes s'ils venaient à se contredire ; Qu'en revanche il n'a jamais été indiqué que les deux (ou trois) régimes ne pourraient coexister, contenant alors les des règles qui se superposent sans s'exclure, telle que l'interdiction de démolir.

**En ce qui concerne la mobilité/la sécurité routière :**

- Concernant le clos du Manoir :
  - Compte tenu du nombre important de jeunes enfants qui jouent dans le bois et sur la rue, il serait plus responsable de limiter la vitesse à 20km/h. Mettre le clos en zone résidentielle serait la bonne option.
  - De nombreux véhicules ventouses profitent du caractère reculé du clos pour s'y garer pour des périodes tout à fait déraisonnables. Il y a des indépendants qui garent leur camionnette depuis plus de 2 sans la bouger. Les propriétaires viennent de temps en temps charger ou décharger le véhicule. Les taxes sur les camionnettes sont très basses à Bruxelles et cette façon de faire évite la location d'un box. C'est très irritant pour les riverains qui ne trouvent pas de place pour se garer et ça dénature l'environnement. Mettre le clos en zone bleue excepté riverains me semble une solution adéquate.

Considérant que :

- Le RCUZ ne concerne pas la sécurité routière et ne règlemente pas les stationnements dans les rues ;

**En ce qui concerne l'article 2 : les objectifs du RCUZ :**

- L'article 2 qui fixe les objectifs n'apporte rien à l'ordonnancement juridique et il est impossible de déterminer si un projet y déroge ou non.

Considérant que :

- L'article 2 du Titre 0 du projet du RCUZ établit les objectifs généraux de celui-ci.
- C'est le Titre I qui déterminent les règles précises qui permettront de vérifier si un projet déroge ou non au RCUZ.
- Cette disposition s'apparente aux dispositions visées par le chapitre 1<sup>er</sup> du CoBAT qui contient les objectifs, un règlement pouvant également préciser les objectifs poursuivis. ; Que comme pour l'article 2 du CoBAT, l'article 2 du RCUZ peut avoir un certain effet direct à la condition que soit démontrée une atteinte portée à celui-ci.

**En ce qui concerne les articles 4, 6, 7, 9, 10 et 17 à caractère patrimonial du RCUZ :**

- L'inventaire du patrimoine immobilier de la Région dont il est question dans le projet ne peut être l'Inventaire publié par voie électronique sur [www.irismonument.be](http://www.irismonument.be) comme précisé par le Conseil d'Etat du 20 mars 2017, n°237.719 (Haelvoet).

Considérant que :

- Il est exact que l'inventaire n'a pas encore été publié au Moniteur Belge comme l'impose l'article 207 du CoBAT ;
- Que le gouvernement a toutefois approuvé le 4 avril 2024 l'arrêté approuvant les listes de biens à inscrire à l'inventaire légal (portant l'inscription des monuments et ensembles à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale). Que la date d'entrée en vigueur - déterminée par le CoBAT (art. 207 §4) – sera la date de publication au Moniteur belge de la liste de ces biens, fort probablement prévue à la fin de l'année 2024;



- La référence peut donc effectivement être ôtée pour toute clarté, étant entendu que le travail sous-jacent de collecte d'information et d'identification des immeubles repris à l'inventaire en ligne a mis en évidence les qualités patrimoniales de certains immeubles figurant au sein du périmètre ; Que les auteurs du présent règlement sont d'avis que les immeubles ainsi recensés présentent effectivement, après un examen au cas par cas, un intérêt d'ordre patrimonial de sorte que de manière autonome à une éventuelle publication de l'inventaire en ligne, il est souhaitable de protéger ces immeubles ; Que ces bâtiments bénéficieront donc de la protection résultant du RCUZ ;
- La pertinence de la mention « Inventaire » sera analysée dans les textes du RCUZ ;

**En ce qui concerne les articles 5, §2 et 18, §2 du RCUZ qui sont contraires aux dispositions du RRU :**

- Les articles 5, § 2 et 18, § 2 du projet de RCUZ, en tant qu'ils s'appliquent indistinctement aux constructions isolées ou en mitoyenneté contreviennent aux articles 4 à 6 du Titre I du RRU en ce qu'ils disposent des profondeurs et hauteurs des constructions en mitoyenneté ainsi qu'à l'article 8 du Titre I du RRU en ce qu'il prescrit le mode de calcul du gabarit maximum d'une construction isolée.
  - « Art. 5. § 2. Tout immeuble existant ou neuf s'inscrit dans les gabarits caractéristiques du quartier; il comprendra au minimum un niveau et toiture (R+T) ou deux niveaux (R+1), au maximum trois niveaux et toiture (R+2+T) ou trois niveaux et un niveau en retrait (R+2+1 en retrait) pour autant que le dernier niveau s'inscrive dans une pente fictive à 45°, conformément à l'article 13 § 2 alinéa 1.
  - *Le gabarit de référence sera déterminé sur base d'une zone correspondant à un rayon de 50 m autour de la parcelle concernée. »*
  - « Art. 18, § 2. Les constructions en fond de parcelle peuvent être autorisées, moyennant le respect des conditions ci-dessus, et tout en respectant une distance minimale de 8 m vis-à-vis de toutes limites de mitoyenneté et de 16 m à la construction à front de rue. »
- De telles dispositions emportent de solliciter les dérogations nécessaires conformément à l'article 95 du CoBAT ou de les modifier.

Considérant que :

- Concernant l'article 5 §2, celui-ci se contente d'énumérer de manière exhaustive les « gabarits caractéristiques » se trouvant dans la zone (quartier) sur laquelle porte le RCUZ en énonçant le minimum et le maximum. Il n'est pas nécessaire donc de faire la distinction entre isolé et mitoyen puisque « *Le gabarit de référence sera déterminé sur base d'une zone correspondant à un rayon de 50 m autour de la parcelle concernée* ». Tout dépendra donc de la situation géographique du projet faisant l'objet de la demande de permis.  
Il n'y a donc aucune contradiction avec le RRU puisque le projet devra respecter les gabarits l'entourant.
- Concernant l'article 18 :
  - § 1 : ce paragraphe concerne uniquement les parcelles supérieures ou égales à 1.500 m<sup>2</sup> et vise les nouvelles constructions, en principe, isolées au regard de la condition n°2 édictant les espaces minimums à respecter entre deux constructions et jusqu'à la limite mitoyenne.
  - Néanmoins, afin d'éviter toute confusion ou interprétation, la notion de « constructions résidentielles isolées » peut être ajoutée au §1 de l'article 18.
  - § 2 : ce paragraphe concerne les constructions en fond de parcelle, en principe, isolées au regard de la condition n°2 §1 et des distances minimales vis-à-vis de toutes les limites mitoyennes et de la construction à front de rue.
  - Néanmoins, afin d'éviter toute confusion ou interprétation, la notion de « constructions isolées » peut être ajoutée au §2 de l'article 18.
  - De ce fait, les articles 6 à 8 du Titre I du RRU ne s'appliquent pas puisque ceux-ci ne concernent que les constructions mitoyennes.
  - En matière de constructions isolées, le RRU laisse explicitement aux autorités le soin d'apprécier ce qu'est la distance « appropriée » des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions.

**En ce qui concerne les articles 7, 8, 9 et 10 du RCUZ concernant des actes et travaux non soumis ou dispensés de permis d'urbanisme :**

- Plusieurs dispositions du projet du RCUZ, telles les articles 7, 8, 9 et 10 tendent à soumettre à un permis d'urbanisme de simples travaux d'entretien, de conservation ou de réparation à l'identique qui n'entrent pourtant pas dans le champ d'application de l'article 98, §1, 2° du CoBAT.
- Quelles sont les conséquences qui en découlent et notamment du point de vue du régime des sanctions qui s'attachent aux infractions urbanistiques.
- De même, ces dispositions visent également à soumettre à un permis d'urbanisme des travaux d'aménagement intérieur non structurels ou extérieur non visibles depuis l'espace public et pourtant dispensés de permis en application de l'arrêté du 13 novembre 2008.
- A ce titre, on rappellera que les articles 96 et 98, § 3, du CoBAT permettent à un règlement d'urbanisme d'imposer un permis pour l'exécution de certains actes et travaux non visés par l'article 98, § 1er, du CoBAT, à la condition cependant de ne pas porter sur des actes et travaux dispensés de permis par le Gouvernement.
- Ces dispositions doivent être omises ou modifiées.

**Considérant que :**

- En ce qui concerne les articles 7, 8, 9, 10, 11 et 13, Cette disposition ne vise pas à soumettre à permis d'urbanisme des actes qui en auraient été exemptés mais il est demandé d'agir dans le respect de la prescription et, en cas de non-respect, il s'agira d'une violation du règlement et non de l'obligation d'être titulaire d'un permis d'urbanisme
- L'article 7 vise à préserver les éléments extérieurs, pour assurer la cohérence des bâtiments.
- L'article 7 §1 et §2 sera légèrement modifié afin de préciser celui-ci : il s'agit d'une règle qui s'imposera dans le cadre de la réalisation de tous les travaux, soumis à permis d'urbanisme ou non. Cela n'impose pas pour autant un permis d'urbanisme lorsque cela est exempté.
- L'article 8 §1 et §2 sera légèrement modifié afin de préciser celui-ci : il s'agit d'une règle qui s'imposera dans le cadre de la réalisation de tous les travaux, soumis à permis d'urbanisme ou non. Cela n'impose pas pour autant un permis d'urbanisme lorsque cela est exempté.
- La première phrase de l'article 9 sera supprimée, il semble, en effet, impossible de « contrôler » le fait de maintenir les immeubles en parfait état de propreté et d'entretien.
- La suite de l'article 9 §1 sera légèrement modifié afin de préciser celui-ci : il s'agit d'une règle qui s'imposera dans le cadre de la réalisation de tous les travaux, soumis à permis d'urbanisme ou non. Cela n'impose pas pour autant un permis d'urbanisme lorsque cela est exempté.
- L'article 10 §1 et §2 sera légèrement modifié afin de préciser celui-ci : il s'agit d'une règle qui s'imposera dans le cadre de la réalisation de tous les travaux, soumis à permis d'urbanisme ou non. Cela n'impose pas pour autant un permis d'urbanisme lorsque cela est exempté.
- La modification de l'article 10 §2 est proposée pour limiter la Commission de concertation quand un permis d'urbanisme est nécessaire.
- L'article 13 n'a pas induit de remarques lors de l'enquête publique, néanmoins suite aux remarques émises sur les articles précédents, la commission de concertation souhaite y effectuer quelques modifications concernant la nécessité de l'avis de la commission de concertation et les fenêtres de toit.

**En ce qui concerne l'article 11 du RCUZ :**

- Une interdiction pure et simple de l'isolation en façade est prévue pour les catégories 1 et 2.
- Cet article ne tient pas compte:
  - Des obligations énergétiques prévues dans l'ordonnance du 7 mars 2024 modifiant l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie en vue de mettre en œuvre la stratégie de rénovation du bâti.
  - Des nouvelles techniques (à venir) d'isolation.
  - Des droits fondamentaux d'un propriétaire.

- La législation environnementale est en constante évolution. Dans un futur proche l'obligation de rénovation énergétique en Région de Bruxelles-Capitale deviendra réalité. Avez-vous la certitude que le propriétaire d'un bien ne pouvant pas isoler de l'extérieur ne sera pas sanctionné en cas obligations énergétiques qui lui seront imposées? Un propriétaire serait amené à devoir payer des amendes à défaut d'avoir l'autorisation d'isoler suivant les normes. Si des constructions de catégorie 1 et 2 ne tombent pas sous une exception à l'obligation de rénovation, il faut impérativement qu'elles puissent faire les travaux requis tout en préservant le cachet de la façade.
- Cet interdiction pure et simple ne tient pas comptes de nouvelles techniques d'isolation (à venir). Pourquoi ne pas permettre une isolation extérieure qui préserve l'esthétique.
- Cet article préconise in fine l'isolation par l'intérieur. Cette façon d'isoler emporte de nombreux désavantages: réduction de volume intérieur, isolation moins performante, condensation des murs extérieurs et donc détérioration des façades, accroissement de problèmes d'humidité au niveau des soubassements, ... Il s'agit d'une fausse alternative.
- Ce passage d'article équivaut à classer les façades comme monument. Les propriétaires en subiront les conséquences juridiques et financières sans aucune quelconque compensation.
- L'article n'est ainsi pas proportionnel au but poursuivi et non plus évolutif dans le temps.
- Il est suggéré d'adapter le texte comme suit:
  - « § 6. Pour les catégories 1. et 2., le placement d'un isolant extérieur pour toutes les façades visibles depuis l'espace public devra répondre aux exigences suivantes :
  - La préservation des éléments et caractéristiques stylistiques et architecturales ;
  - La récupération maximale des éléments et matériaux existants ;
  - Un rapport motivé que ce type d'isolation est le plus bénéfique pour répondre aux normes énergétiques, la préservation du bâtiment et sa viabilité. ».
- En ce qui concerne l'objectif poursuivi de préservation du paysage urbain et du patrimoine bâti, le projet et son étude d'incidence :
  - Ne démontre pas que des récentes rénovations de façade auraient nuit à la qualité du patrimoine. Le rapport d'incidence se contente d'émettre une hypothèse « sans contrôle, les travaux pourraient engendrer des externalités négatives » et ce alors même que « la commune a déjà intégré en pratique cette problématique en ne délivrant que moins de 10 permis d'urbanisme modifiant la façade entre 2018 et 2022 » (soit seulement 2 par an).
  - La rénovation de façade nécessitant un permis d'urbanisme, une forme de contrôle sur la préservation de la qualité architecturale est déjà assuré, non seulement par la commune mais également par la région (pour les maisons de catégorie 1 à l'inventaire du patrimoine). Le projet n'explique pas en quoi les 10 permis délivrés n'auraient pas suffisamment permis de de s'assurer de la préservation suffisante de la qualité de la façade rénovée. En somme, aucun problème que la norme proposée souhaite solutionner n'est présenté dans le projet : la norme se présente largement comme une solution à un problème inexistant.
  - Le postulat de départ est de toute manière incorrect : il est tout à fait possible de rénover par l'extérieur tout en préservant et embellissant les façades existantes, qui ne sont pas des biens classés. Il existe en effet de multiples techniques et matériaux possibles, pouvant s'adapter aux cas particuliers, ce que la norme proposée choisit d'ignorer. Une interdiction totale apparaît donc tout simplement disproportionnée.
  - Par ailleurs étant donné que les maisons visées sont en recul par rapport au trottoir, la rénovation extérieure ne présente pas de difficulté pratique.
  - Enfin, la rénovation par l'extérieur se combine nécessairement avec la restauration et l'embellissement de la façade existante, car à défaut la rénovation ne serait poursuivie uniquement dans un but d'embellissement, ce qui serait moins le cas.

- Le projet contredit l'impératif et l'urgence de la rénovation énergétique des bâtiments. Le taux de rénovation actuel est largement insuffisant pour atteindre les objectifs climatiques fixés par la Région.
  - Le rapport d'incidence ne se réfère en rien à l'obligation qui est faite à pratiquement la totalité des maisons les plus anciennes de classe F et G dont les propriétaires doivent impérativement procéder à une rénovation énergétique en profondeur à très court terme, sous peine de sanctions. Le PACE impose des rénovations énergétiques des bâtiments à l'horizon 2033 (fin PEB F et G) et 2045 (Fin D et E). Après l'isolation du toit, l'isolation de l'enveloppe (façades et sol) est la priorité de toute rénovation énergétique.
  - L'isolation par l'extérieur est à privilégier et Homegrade la recommande donc largement. La rénovation par l'extérieur permet d'assurer la continuité de l'isolant et de limiter ainsi les ponts thermiques, et permet de conserver l'inertie thermique des murs et de protéger les murs porteurs existants.
  - L'isolation par l'intérieur est considérée comme beaucoup moins efficace, plus coûteuse et plus complexe...L'imposer aux propriétaires ne permettra pas d'atteindre les objectifs de rénovation fixés et de limiter effectivement la consommation énergétique de l'habitation. Et elle présente des difficultés techniques importantes, notamment le fait qu'il est impératif que la maison présente un taux d'humidité de moins de 60% et l'absence d'humidité ascensionnelle ce qui n'est pas le cas dans la plupart des maisons anciennes largement visée par le règlement. Le rapport d'incidence reconnaît ce point « Les travaux d'isolation par l'intérieur, sont en moyenne moins efficaces que l'isolation par l'extérieur, mais surtout ils sont plus complexes d'un point de vue technique (problématique notamment des ponts thermiques) et plus coûteux d'un point de vue économique.
  - L'isolation par l'intérieur des façades latérales des nombreuses maisons à 3 ou 4 façades de la zone visée, et qui sont nécessairement « visibles depuis l'espace public » ne se prêteront techniquement pas à une rénovation par l'intérieur (présence de cages d'escalier notamment, une isolation par l'intérieur mènerait à amputer une cage d'escalier de 10 à 15 cm, ce qui revient donc à devoir bouger une cage d'escalier alors même qu'il n'y a aucune nécessité et que d'autres solutions d'isolation sont possibles !).
  - Il est à noter sur ce point qu'aucune évaluation d'impact n'a été faite sur l'impact que cette mesure aurait sur les propriétaires des maisons concernées, (à savoir aucune évaluation du coût que cela représenterait pour les propriétaires de passer via une isolation par l'intérieur, demandant par exemple une reconfiguration totale de l'intérieure).
  - Le rapport d'incidence en concluant que cette contrainte « risque de décourager certains propriétaires, mais en contrepartie les qualités architecturales des immeubles seront préservées », semble totalement ignorer que la rénovation énergétique est un impératif au regard des objectifs climatiques de la région, et non une simple possibilité à encourager, et dans le cas du règlement à « décourager » au bénéfice d'une qualité architecturale prétendument préservée par cet impératif. L'isolation des façades s'impose et est prescrite au vue de la performance globale qui doit être atteinte par les habitations. Ces rénovations doivent être réalisés au plus vite et endéans les 15 ans (conformément au PACE).
- Par conséquent, cette disposition doit être supprimée du projet, comme étant disproportionnée au regard du droit de propriété et inadaptée au regard des objectifs climatiques auxquels nous devons tous participer.
- Le certificat PEB tel que calculé actuellement exige une ventilation système D (sinon on perd 17 points). Il n'est pas possible de mettre une ventilation double avec des plafonds moulurés d'origine. Il faudrait donc que Bruxelles Environnement accorde des points de handicap aux immeubles classés et de catégorie 1. Apparemment, les immeubles communaux jouissent d'une autre définition du PEB, il faudrait donc un traitement similaire pour le RCUZ.

Considérant que :

- Il y a débat sur l'interprétation de ce qui est considéré « à l'identique » et sur l'esthétique qui serait préservée avec isolation des façades par l'extérieur. A l'identique devrait considérer les matériaux avec leurs textures et couleurs intrinsèques mais aussi les modénatures et reliefs dans leurs complexités. Il est fort difficile d'atteindre une qualité correcte de façade à l'identique, l'architecture perdant son authenticité devient un pastiche peu satisfaisant.  
D'ailleurs, l'intérêt patrimonial d'un bien s'étend au-delà de la conservation d'un matériau ou d'une couleur. La richesse de certaines façades tient aux matériaux, à leur mise en œuvre, aux techniques utilisées et aussi à un éventuel ensemble urbain dans lequel elles s'inscrivent.

La solution à trouver doit tenir compte d'un équilibre entre la conservation patrimoniale à bon escient et les nécessaires mesures pour le climat, dont la PEB.

Par ailleurs, les maisons situées dans le RCUZ ne disposent pas toutes d'une zone de recul, on peut notamment remarquer qu'une partie de la rue Edouard Gersis comporte des maisons à front de rue et à l'angle de la place Dumon et du Val des Seigneurs.

- La Région s'est fixée comme objectif de situer le niveau moyen du bâti résidentiel bruxellois au niveau C+ dans une vingtaine d'années. Ce régime prévoit un dispositif de soutien global, d'une part, et sera également suivi de la mise en place d'obligations de rénovation restant à finaliser. Le certificat PEB sera au centre de ce dispositif.
- Dans moins de 10 ans, l'ensemble du bâti bruxellois devra avoir réalisé un certificat PEB et quelques années plus tard, ce sera la fin des passoires énergétiques que sont les bâtiments de classe énergétiques F et G. Par la suite, il est en principe prévu de mettre fin aux classes énergétiques D et E, cette date pouvant évoluer suivant un arrêté du gouvernement qui doit déterminer la date d'entrée en vigueur (art. 2.2.3., §2 du COBRACE) ;
- Le régime actuel permet en son article 2.2.4 l'octroi de dérogations des exigences PEB lorsque cela est « *techniquement, fonctionnement ou économiquement irréalisable* » de les atteindre. L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 19 juin 2008. fixant la procédure d'instruction et les critères d'octroi des requêtes de dérogation visée à l'article 2.2.4, § 1 de l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie permet en son article 8 :
  - « *Art. 8. Une dérogation partielle ou totale aux exigences PEB telles que définies dans l'arrêté Exigences peut être accordée :*
  - *1° Pour des motifs techniques, si les travaux posent des problèmes relatifs à la stabilité, à la résistance au feu, à l'étanchéité à l'air ou à l'eau de la paroi ou du bâtiment, ou s'il n'existe aucun matériau ou produit permettant de satisfaire à l'exigence.*
  - *2° Pour des motifs fonctionnels, si les travaux [<sup>1</sup> effectués afin de respecter les exigences définies dans l'arrêté Exigences]<sup>2</sup> ou les travaux supplémentaires consécutifs à ces travaux mettent en péril l'utilisation du bâtiment, portent atteinte à l'architecture de façon disproportionnée, ou entraînent le non-respect de contraintes urbanistiques.*
  - *3° Pour des motifs économiques, si le coût des travaux effectués afin de respecter les exigences définies dans l'arrêté Exigences, ci-inclus les éventuels travaux supplémentaires consécutifs à ces travaux, est trois fois supérieur au coût de travaux de même nature dans un autre bâtiment. »*
- Il s'ensuit que les propriétaires qui n'atteignent pas les niveaux d'isolation en effectuant l'ensemble des travaux de mise en œuvre d'isolation autre que l'isolation par l'extérieur devront donc procéder formellement à une demande de dérogation à introduire selon la procédure définie dans cet arrêté et ce auprès de Bruxelles Environnement un an avant l'échéance pour atteindre les dites exigences (art. 2.2.4, §2, al. 2) ; Ce sera donc en principe, (les dates pouvant évoluer), en 2030 et en 2044 ;
- La situation est différente pour les biens classés ou inscrit sur la liste de sauvegarde. Dans leur cas l'article 2.2.4., §4 du CoBRACE prévoit que la dispense est donnée directement par le fonctionnaire délégué au patrimoine (autorité délivrante des permis uniques).
- En tout état de cause, les « passoires énergétiques » sont des biens très peu ou pas isolés. Il y a dès lors une série de travaux préalables à entreprendre avant de s'attaquer à l'isolation des façades visibles de l'espace public qui présenteraient un intérêt patrimonial. Afin de rendre ces constructions plus performantes énergétiquement, les travaux à entreprendre seraient les suivants (à analyser et prioriser au cas par cas) :
  - Isoler la toiture de manière très performante (les déperditions thermiques par la toiture représentent 30 % des déperditions d'un bâtiment non isolé)
  - Placer des châssis très performants en maîtrisant l'étanchéité à l'air
  - Isoler les planchers sur le sol ou sur les espaces non chauffés
  - Isoler les façades non visibles de l'espace public
  - Isoler les conduites de chauffage
  - Améliorer le système de ventilation et/ou de chauffage

Ces travaux permettront très certainement de déjà améliorer de manière très conséquente les performances énergétiques des bâtiments, avant d'envisager l'isolation des façades ayant un intérêt patrimonial et visible de l'espace public.

**En ce qui concerne l'article 17 du RCUZ :**

- Le règlement ne définit pas la notion de parcelle. S'agit-il de parcelle cadastrale ? Si oui, il y a problème. La division et regroupement de parcelles cadastrales dépend de l'administration fiscale. Cette administration a dans le passé regroupé des parcelles appartenant à un seul propriétaire dans certains cas et pas dans d'autres. Celui qui a subi le regroupement de parcelles n'aura ainsi plus de parcelle dite non-construite alors que l'autre qui a pu préserver la parcelle sans regroupement aura le bénéfice d'une telle parcelle non construite. Il est suggéré le texte suivant au niveau des définitions :  
« Parcelle : une parcelle cadastrale ou un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un ou plusieurs propriétaires identiques suivant des droits réels identiques ».
- Aucun article ne consacre les conditions à respecter pour les nouvelles constructions sur des parcelles de petites et moyennes dimensions qui présentent une largeur de front bâti libre de plus de 15 m.
- Des bâtiments nouveaux pourraient être construits au milieu des îlots. Les conditions seraient assez restrictives (de telle sorte que peu de terrains offrent cette possibilité), mais il semble malgré tout qu'il serait beaucoup plus simple et rassurant que ce type de construction en fond de terrain soit interdit, sans exception. Même un seul bâtiment en fond de terrain pourrait perturber toute la sérénité, le calme et le caractère privatif, d'un îlot, causant ainsi un préjudice à tous les autres habitants.

Considérant que :

- la notion de « parcelle » est définie par le glossaire du PRAS comme visant la « parcelle cadastrale » ; Qu'en l'espèce le terme est utilisé pour faire référence à la notion de « terrain » telle que définie par le Titre 1<sup>er</sup> du RRU, à savoir « parcelle ou ensemble de parcelles contiguës, cadastrées ou non, appartenant à un même propriétaire » ; Que cela va dans le sens de la réclamation qui est formulée et dont la définition a le même sens que celui poursuivi ;
- Le RCUZ faisant un usage répété du terme « parcelle », il paraît plus adéquat de le définir que de le remplacer par celui de « terrain », en particulier au vu de l'usage des termes « parcelles de petite ou de moyenne dimension/ grande dimension » ;
- La définition proposée par le réclamant peut être retenue comme suit « Parcelle : une parcelle cadastrale ou un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un ou plusieurs propriétaires suivant des droits réels identiques. » ;
- Par contre le terme « cadastré » sera retiré de texte du RCUZ quand celui-ci apparaît redonnant au vu de cette nouvelle définition.
- En ce qui concerne les nouvelles constructions sur des parcelles de petites et moyennes dimensions, il faut se référer à l'article 17 §2 du RCUZ et notamment le schéma 11 ainsi qu'à l'article 20 § 1 et §2.
- Les gabarits en intérieur d'îlot sont limités à R+T ou R+1 (article 21 § 3).
- Les distances minimales par rapport aux limites mitoyennes sont de 8 m et de 16 m par rapport à la construction à front de rue (article 18 §2).
- Les articles précités du RCUZ permettent de limiter très fortement les nuisances que pourraient occasionner les nouveaux bâtiments en intérieur d'îlot.

**En ce qui concerne l'article 25 du RCUZ :**

- L'article 25 concerne la hauteur de la séparation avec la rue, fixée à un maximum de 1,50 m, ce qui est beaucoup plus bas que ce qui existe actuellement. En pratique, il est impossible de demander au nouveau propriétaire de tailler à 1,5 mètre et à l'ancien à 2,5 mètres. Enfin, les haies sont particulièrement utiles pour retenir l'eau de pluie.

Considérant que :

- Seuls les piliers de maçonnerie marquant les accès pourront avoir une hauteur maximale de 1,50 m tandis que les murets de séparation avec la voirie devront se limiter à 0,80 m (article 25 § 3). Cet article s'applique en cas de nouvel aménagement.

- Les haies ne sont pas interdites mais devront être implantée à minimum 0,30 m en retrait de l'alignement.

**En ce qui concerne l'article 30 du RCUZ :**

- Dans le projet de règlement, l'article 30 stipule : "La hauteur maximale des haies est de 1,80 m."
- Un habitant du quartier s'oppose à l'article 30 étant donné que sa propriété possède une haie de 4 mètres. Celle-ci assure leur intimité, mais sert également d'espace de nidification pour les oiseaux tels que le rouge-gorge, la fauvette, les grives et bien d'autres. Il y a de nombreux chats dans le quartier, donc des haies hautes sont nécessaires. De plus, la haie est un lieu de reproduction pour de nombreux insectes.

Considérant que :

- La hauteur de 1,80 m permet d'assurer l'intimité des habitants étant donné que la hauteur de vue d'une personne se tenant debout se situe entre 1,40 m et 1,60 m. Une hauteur de maximum 1,80 m permet aisément la nidification des oiseaux.

**En ce qui concerne l'annexe 3. Carte PU et catégories de valeurs :**

- Le propriétaire de la maison sise avenue Orban 122 se demande pourquoi sa maison a été classée dans la catégorie 4 et non, par exemple dans la catégorie 3 alors qu'il n'y a pas eu de modifications qui auraient fondamentalement changé le caractère de la maison. De plus, la maison présente également un certains nombres d'éléments stylistiques (comme le toit mansardé) qui sont caractéristiques du style pittoresque.
- Le propriétaire de la maison sise avenue de l'Escrime 39 souhaite que sa maison (catégorie 1 du RCUZ) soit réévaluée/classifiée en catégorie 3 (ou 2 si justifiée) pour les raisons suivantes :
  - La maison a été construite en 3 étapes, une base initiale vers 1925-30 comme le reste du quartier, transformée et agrandie en 1951 puis rénovée et en grande partie reconstruite en 1998.
  - La maison a un profil mixte avec une moitié de style « ancien modernisé » et l'autre style résolument contemporain, sans unité particulière, ne correspondant dans son ensemble à aucun des styles illustrés dans le projet RCUZ. Vu ce caractère mixte, la construction serait à classer en groupe 3 pour son « accompagnement » des éléments stylistiques du quartier.
  - La construction n'aurait jamais impliqué d'architectes célèbres, ni été reprise dans une publication architecturale ou inventaire artistique.

Considérant que :

- En ce qui concerne la maison sise avenue Orban 122, il s'agit d'une villa en briques avec une toiture mansardée construite dans les années 1930-1940, et modifiée ultérieurement (années 1960 et 2010-2025). L'aspect des façades vues depuis la rue ne faisant pas référence à une architecture type des années entre-deux-guerres, ni à un style ou à une époque caractéristique du quartier, l'immeuble n'a pas été retenu. Cependant le bien est intégré dans l'avenue Orban, tant en termes de gabarit (R+T), de volumétrie (volume en ressaut avec pignon, toiture en mansarde) ainsi que de matériaux (briques), et il peut ainsi être inclus dans la catégorie 3 ;
- En ce qui concerne la maison sise avenue de l'Escrime 39, la catégorie 1 est celle des immeubles inscrits à l'inventaire online, cette catégorie a été établie par la Commune en concertation avec la Région. Ce qui est d'ailleurs justifié en ce cas, car l'aspect des façades et du gabarit à front de rue est bien caractéristique du paysage que le RCUZ entend valoriser. Les modifications et extensions arrière ne sont pas perceptibles et ne dénaturent pas la vue depuis la rue. La construction en phases successives (1925-30 et 1951) est significative des modes d'urbanisation du quartier et participe d'ailleurs à la richesse de la morphologie du bâti.

La villa concernée contient des valeurs historique, artistique, esthétique et urbanistique :

- historique car le bien construit en 1926 est représentatif de l'urbanisation du quartier plateau de Stockel qui débute au début du 20<sup>ième</sup> siècle et connaît son essor pendant la période entre deux-guerres ;
- artistique car le bien construit par l'architecte Pierre Van Custem est représentatif du style pittoresque et conserve son intégrité et son authenticité : façades en brique orangée et simili pierre avec l'étage supérieur en colombages, volume principal en ressaut sous pignon à rampant droit et corniche débordante, baies à angles supérieurs coupés et oculus dans le pignon, etc.;
- esthétique car le bien présente une valeur contextuelle en ce qu'il contribue à l'effet d'ensemble visuellement harmonieux du quartier (cohérence urbanistique et architecturale) ;

- urbanistique car le bien présente une valeur contextuelle en ce qu'il s'intègre par son style et son gabarit dans le contexte urbain existant du quartier plateau de Stockel.

**En ce qui concerne l'annexe 4. Carte indicative superficie parcelles :**

- La carte indicative reprise en annexe 4 au projet de RCUZ mentionne la présence d'un arbre remarquable <sup>1</sup>sur la parcelle du n° 53 de l'avenue Madoux.
- Cette information est erronée puisque l'arbre dont il est question a été abattu. Cette information est d'ailleurs reprise sur le site Brugis.
- Par ailleurs, de manière générale, on ne retrouve aucune justification permettant de déterminer les motifs ayant présidés au choix des arbres remarquables ou des massifs arborés d'importance dont l'abattage est interdit par application de l'article 17, § 2, du projet de RCUZ.

Considérant que :

- L'arbre remarquable fait partie de la demande de permis d'urbanisme : « construire 2 villas de 14 appartement sur un sous-sol commun comportant 21 places pour véhicules automobiles, abattre 35 arbres », permis d'urbanisme qui n'a pas encore été réalisé (recours).
- Les arbres remarquables sont issus de l'inventaire régional et les massifs arborés d'une analyse de la densité de végétation de haute tige (plan figurant dans l'étude du diagnostic de 2017).

**En ce qui concerne la contrariété aux dispositions du PPAS :**

- Plusieurs dispositions du projet de RCUZ sont contraires aux prescriptions relatives à l'implantation et à la typologie des constructions prévues par les dispositions du PPAS n° IX/6 approuvé par arrêté royal du 12 juin 1974, ces dispositions du projet de RCUZ ne trouveront dès lors pas à s'appliquer.

Considérant que :

- La plainte ne mentionne aucune disposition qui serait contraire au PPAS n° IX/6, que dès lors il n'est pas possible de tenir compte de cette remarque qui est trop générale ;
- Cette réclamation soulève néanmoins la question de savoir si certains conflits de normes sont possibles et qu'il convient donc de s'assurer de l'absence de conflits de normes, en particulier pour les grandes parcelles non bâties régies par un PPAS dans le périmètre, dans un souci de cohérence urbanistique du quartier et de simplification administrative étant entendu que de telles parcelles sont peu nombreuses ;

**En ce qui concerne le permis d'urbanisme délivré pour l'avenue du Monoplan 24 :**

- Un voisin regrette que ce dossier comportant des dérogations et visant à construire une habitation unifamiliale 4 façade ait été délivré.
- Il est demandé comment le projet de RCUZ impose une manière cohérente de déterminer la profondeur d'un bâtiment.

Considérant que :

- La plainte concerne une demande de permis d'urbanisme introduite en 2018.
- Les extensions et annexes du bâti existant sont déterminées dans l'article 14 du RCUZ.
- La volumétrie et gabarits du bâti neuf sont déterminés dans l'article 21 du RCUZ.

Vu les remarques émises en séance par les réclamants ayant demandé à être entendus ;

---

<sup>1</sup> Les arbres remarquables sont issus de l'inventaire régional et les massifs arborés d'une analyse de la densité de végétation de haute tige (plan figurant dans l'étude du diagnostic de 2017).



**AVIS FAVORABLE** à l'élaboration du R.C.U.Z. « Plateau de Stockel » tel que présenté, à condition de :  
- corriger le RIE et le RCUZ en fonction des mentions et considérations reprises ci-dessus.

**La commune de Woluwe-Saint-Pierre s'abstient** (conformément à l'article 9, §2, 2° du CoBAT).

Les membres,

Three handwritten signatures in blue ink are present. The largest is a stylized 'P' with a horizontal line at the bottom. To its left are two smaller, more cursive signatures.

La Commission,

Le Président,

A large, stylized handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Gael', enclosed within a large, thin blue oval.