

WOLUWE-SAINT-PIERRE
17-09-2020
no 1301
SINT-PIETERS-WOLUWE

W.S.P.W.
URB.-STED.
17. 09. 2020
N° 1746/MC

RECOMMANDÉ / AANGETEKEND

Au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Woluwe-Saint-Pierre
Departement Gestion Urbaine
Service Urbanisme

Contact Lorraine Valembois
tél. : +32(0)24328444
E-mail : lvalembois@urban.brussels
Contact Patrimoine/Erfgoed Véronique Van Bunnan
Tél : +32(0)24328551
E-mail : vvanbunnan@urban.brussels

Notre réf. / Onze ref 19/RCU/693298»
Votre réf. / Uw ref. MC/NG-S.1895

16 -09- 2020

Annexes / Bijlagen

Objet **Projet amendé du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné pour le « Plateau de Stockel » - Avis préalable conformément à l'Article 92 renvoyant à l'Article 44 §1 du CoBAT**

Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins,

La présente fait suite à votre demande d'avis préalable sur l'opportunité d'élaborer un nouveau Règlement communal d'Urbanisme zoné (RCUZ) sur le « Plateau de Stockel » approuvé par le Conseil Communal du 30/06/2020.

Urban a examiné les documents reçus de vos services le 18 aout 2020, à savoir la délibération du Conseil communal du 30/06/2020, la délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins du 02/07/2020, ainsi que la note de motivation dans le cadre de l'instruction dudit RCUZ.

Pour le bon ordre, nous précisons qu'un premier RCUZ a été adopté par le conseil communal de Woluwe-Saint-Pierre le 26 juin 2018 et publié au Moniteur Belge en date du 12 février 2019 mais annulé par un arrêt du Conseil d'Etat le 25 septembre 2019 avec comme grief retenu : défaut d'évaluation des incidences notables sur l'environnement.

Dès lors la procédure doit être reprise *ab initio*. Comme celle-ci a été entamée après l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 30 novembre 2017, réformant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), la nouvelle procédure prévue par cette ordonnance s'applique au présent dossier.

Le périmètre du RCUZ 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. Le périmètre d'application réglementaire sera à définir lors de l'élaboration du RCUZ.

Le RCUZ Plateau de Stockel a pour principaux objectifs de valoriser le patrimoine bâti porteur d'identité et d'importance primordiale et cela en tenant compte de la qualité du paysage urbain, de la valorisation du patrimoine végétal, du maintien des caractéristiques urbanistiques locales et d'une densification maîtrisée et raisonnée.

Le projet du RCUZ du Plateau de Stockel est suivant le PRAS affecté pour sa plus grande partie en zone d'habitation à prédominance résidentiel, en une zone de parc dans le sud du périmètre et en zone d'habitation pour une plus faible partie. La partie sud du périmètre est également couverte par une ZICHEE. Ce projet de RCUZ est un projet non-dérogatoire au PRAS ni au RRU qu'il entend préciser et compléter.

Les éléments de motivation communiqués à l'appui de la demande d'élaboration du RCUZ du Plateau de Stockel sont les suivants :

« Les caractéristiques suivantes motivent et justifient un cadre légal propre au « plateau de Stockel », qui précise en le complétant le Règlement Régional d'Urbanisme :

- **Grande homogénéité de morphologie urbaine** : patrimoine architectural à valeur d'ensemble, ensembles bâtis cohérents et perspectives remarquables, directement liées à l'histoire et au développement urbanistique avant/après guerres (concentré sur quelques dizaines d'années) ;
- **Particularité des immeubles jumelés** : qu'il s'agisse d'immeubles identiques ou non accolés l'un à l'autre, ils représentent un mode constructif qui a pris une place considérable dans ce quartier : on dénombre quelques 180 maisons doubles, soit 360 immeubles représentant 30% de l'urbanisation du quartier. La forme urbaine imprègne fortement l'image du « Plateau de Stockel » ;
- **Patrimoine végétal remarquable sur parcelles privées**, où l'urbanisation typique a pu préserver une importante « masse verte » dans ce quartier urbain. Ce patrimoine présente le même niveau de valeur que le patrimoine bâti et lui est directement complémentaire. La végétation apporte une qualité esthétique, paysagère mais aussi environnementale : la qualité de ce quartier de deuxième couronne rend un service écosystémique précieux, bénéfique à l'échelle métropolitaine ;
- **Parcellaire de grande dimension**, tant au niveau du développement à front de rue que de la superficie des parcelles, qui ouvre la question des possibilités de densification de la parcelle dans le respect des qualités bâties et végétales.

La démarche s'inscrit en continuité des objectifs du PRDD, qui promeut une densification maîtrisée du tissu existant tenant compte, parmi les sept principes retenus, du respect du patrimoine architectural (axe 1, stratégie 2). Le RCUZ visera à promouvoir le patrimoine urbain comme vecteur d'identité et d'attractivité et à s'appuyer sur une connaissance du bâti architectural et du tissu ancien de la ville pour opérer une densité maîtrisée de la Région (axe 2, stratégie 4). »

Urban.brussels est enthousiaste et favorable quant à l'élaboration du RCUZ 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.

Urban souhaite relever un point d'attention sur l'encadrement des interventions à l'échelle du projet de détail (ex : changement de menuiseries, de décor, isolation de façades, ...). Il faudra s'assurer de ne pas dépasser les champs d'application d'un RCUZ et de rester suffisamment souple pour permettre l'établissement de créations architecturales innovantes.

Finalement, Urban souhaite formuler les suggestions suivantes :

- encoder le dossier dans NoVA RCUZ ;

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins, l'assurance de notre considération distinguée.



Bety Waknine,
Directrice Générale

16 -09- 2020