

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

**Présents**

Damien De Keyser, *Conseiller communal-Président* ;  
Benoît Cereuxe, *Bourgmestre* ;  
Caroline Lhoir, Alexandre Pirson, Françoise de Callatay-Herbiet, Antoine Bertrand, Carine Kolchory, Dominique Harmel, Gerda Postelmans, Helmut De Vos, *Échevins* ;  
Anne-Charlotte d'Ursel, Carla Dejonghe, Christine Sallé, Tanguy Verheyen, Christophe De Beukelaer, Georges Dallemagne, Cécile Vainsel, Laurent de Spirlet, Olivia Casterman, Marie Cruysmans, Muriel Godhaird, Jonathan de Patoul, Anne Delvaux de Fenffe, Juliette Siaens-Mahieu, Christiane Mekongo Ananga, Cathy Vaessen, Michel Naets, Sophie Busson, Danièle Van Crombrughe-Gruloos, Hatiana Martine LUWANA, *Conseillers communaux* ;  
Florence van Lamsweerde, *Secrétaire communale*.

**Excusés**

Willem Draps, Philippe van Cranem, Alexia Bertrand, Aymeric de Lamotte, Etienne Dujardin,  
*Conseillers communaux*.

**Séance du 17.09.24**

---

**#Objet : CC - Urbanisme - Elaboration d'un Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) - Plateau de Stockel - Approbation définitive #**

---

Séance publique

**Urbanisme Planification et aménagement du territoire**

LE CONSEIL,

Vu la nouvelle loi communale, notamment l'article 117 ;

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 09.04.2004, 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. ;

Considérant la volonté communale depuis 2017 d'adopter un 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 étant favorable quant 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 délibération du Conseil Communal du 20.02.2024 décidant d'adopter provisoirement le projet de Règlement Communal d'Urbanisme Zoné pour "le Plateau de Stockel" et de charger le Collège des Bourgmestre et Echevins de l'accomplissement des formalités légales en vue d'une adoption définitive dudit Règlement ;

Considérant que le projet de Règlement Communal d'Urbanisme Zoné pour le Plateau de Stockel a été soumis à l'enquête publique du 15.03.2024 au 21.04.2024 ;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête publique établi le 23/04/2024 ;

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

Vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 25.04.2024 :

***"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 (R.C.U.Z.) ;**
  - **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 (R.I.E.) ;**
  - **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 d'URBAN réceptionné par mail le 19 avril 2024 (Direction de l'urbanisme et Direction du Patrimoine culturel) :**

- **qu'Urban n'a pas de remarque à formuler sur le projet de R.C.U.Z. Plateau de Stockel et son R.I.E. pour autant que les remarques émises lors du dernier CA soient intégrées au R.C.U.Z., c'est-**

à-dire :

- *Table des matières à revoir pour cohérence de la numérotation ;*
- *Sur la page de garde avant des différents documents du R.I.E., 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.*
- *qu'Urban a rendu son avis en dehors des 30 jours de la réception de la demande d'avis faite par le collègue ;*
- *que cet avis est donc réputé favorable ;*

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

- *Le R.I.E. avait formulé certaines recommandations qui n'ont, me semble-t-il, pas été suivies :*
  - *Le R.C.U.Z. 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 collègue ;*
- *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 1er,*
- ***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 I\* ».*
  - *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, §1er, 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, 1er, 3° 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 1er 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 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, fonctionnellement 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 [1] effectués afin de respecter les exigences définies dans l'arrêté Exigences]1 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 1er 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 ré évaluée/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 modifié 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, buies 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 [1] 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 ;**

**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).**

Considérant qu'au-delà des éléments repris dans l'avis de commission de concertation dont le Conseil communal fait sien, les remarques suivantes sont à formuler :

Considérant le large soutien des habitants au projet de R.C.U.Z. Stockel exprimé lors de la présentation publique du projet le 21/03/2024 ;

Considérant les modifications au projet de R.C.U.Z. et notamment :

- **La mention « Inventaire scientifique » est remplacée par « Inventaire on line » dans l'ensemble des textes du RCUZ ;**
- **Le Titre 0, article 3 – champ d'application : l'exclusion des parcelles de plus de 1500 m<sup>2</sup> situées à la fois dans le périmètre du RCUZ et dans un PPAS au motif que de telles parcelles de grandes ampleur sont d'ores et déjà régies par des dispositions à valeur réglementaire hiérarchiquement plus importantes et leur imposer également un régime tel que celui prescrit par l'article 18 du RCUZ serait éventuellement de nature à créer des conflits de norme et à créer des difficultés d'intégration dès lors que ces PPAS sont anciens et leur respect est de nature à garantir une préservation du voisinage;**
- **Le Titre 1, article 4 – définitions : la définition de « Parcelle » a été ajoutée ;**
- **Le Titre 1, articles 7 §1 et §2, 8 §1 et §2, 9 §1 et 10 §1 et §2 ont été légèrement modifiés afin de préciser ceux-ci et afin de ne pas imposer de permis d'urbanisme pour des travaux de minime importance ; 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.**

- Le Titre 1, article 9 : La première phrase est supprimée, il semble, en effet, impossible de « contrôler » le fait de maintenir les immeubles en parfait état de propreté et d'entretien.
- Le Titre 1, article 10 : Une phrase est ajoutée en fin d'article pour limiter le passage en Commission de concertation quand un permis d'urbanisme est nécessaire.
- Le Titre 1, article 13 : Une phrase est ajoutée en fin d'article pour limiter le passage en Commission de concertation quand un permis d'urbanisme est nécessaire ainsi qu'une précision concernant les fenêtres de toit ;
- Le Titre 1, article 17 : le mot « cadastrées » est supprimé au § 1 et § 2 étant donné que celui-ci est redondant.
- Le Titre 1, article 18 : Le Conseil Communal décide s'écarter de l'avis de la commission de concertation en ce qui concerne l'article 18 et de ne pas ajouter la notion de « construction résidentiel les isolées » au paragraphe 1 et « construction isolées » au paragraphe 2.
- Pour mémoire, le terme « résidentiel » n'a pas sa place dans le RCUZ qui ne peut régir les affectations et ne peut donc être utilisé ;
- En outre, même s'il paraît assez évident à la lecture des articles 18, §1 et §2 qu'il est question de « constructions isolées » vu les retraits imposés, il y a lieu de ne pas figer la situation juridique de sorte à rendre empêché toute dérogation quand cela peut se justifier comme par exemple en cas d'adossment à un mitoyen en attente existant ; Que le principe d'une construction isolée n'est pas dans le cadre de ces dispositions à considérer comme une donnée essentielle ;
- Le Titre 2, article 25 : l'article a été légèrement modifié afin d'encourager les haies plantées pour la délimitation entre l'espace privé et l'espace public ;

Considérant les modifications aux annexes du projet de R.C.U.Z. et notamment :

- qu'un très léger toilettage a été opéré des cartes de Valeurs; que les points rouges « PU 2018-2023 » ont été retirés dès lors qu'ils n'avaient aucune pertinence pour l'application du RCUZ dont le régime ne varie pas suivant la présence d'un point rouge de ce type ; Que ces points ne faisaient que rendre la lecture de la carte plus compliquée ; Que ce toilettage a également visé à ce qu'il soit précisé dans la légende de toutes les cartes, la notion de « partie de site classé » au lieu de « site classé » pour traduire plus fidèlement le statut de certains terrains qui ne sont pas entièrement repris dans le périmètre du RCUZ ;
- L'annexe 3 :
  - précision quant à la partie de terrain de l'avenue Madoux 53 et comprenant la chapelle qui est située en « site classé » ;
  - Immeuble sis 122 avenue Orban : modification de catégorie 4 vers la catégorie 3 ;

Considérant que l'inventaire en ligne a, à la suite de réunions entre la Commune, le bureau d'étude ERU et Urban DPC en vue du RCUZ Plateau de Stockel, été actualisé et complété entre 2018 et 2019 ; Que cet inventaire en ligne reprend des immeubles avec une valeur architecturale à l'échelle régionale ; Que les biens de la catégorie 1 ont été sélectionnés en partant de la liste des biens figurant à l'inventaire en ligne tout en doublant tant cette sélection que la catégorisation des biens d'une analyse de l'intérêt patrimonial, laquelle a été effectuée au cas par cas, immeuble par immeuble en tenant compte de visites sur les lieux, consultation d'archives et autres sources à la disposition de la Commune et du bureau d'étude ; Considérant que d'autres immeubles ont également été considérés comme étant dignes de protection par le RCUZ eu égard à leur valeur patrimoniale à l'échelle locale ; Que ces immeubles sont ceux de la catégorie 2 et 3 : Que ces immeubles ont également fait l'objet d'une analyse au cas par cas, immeuble par immeuble ; Considérant que le Gouvernement bruxellois a adopté le 4 avril 2024 un 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) et un autre arrêté relatif aux arbres remarquables ; Que ces arrêtés ont été publiés au Moniteur belge le 19 aout 2024 date à laquelle ces inventaires sont entrées

en vigueur (art. 207, §4 du CoBAT) ;

Considérant qu'il existe certaines disparités entre les inventaires on-line et légaux ;

Que cela ne remet pas en question l'analyse de l'intérêt patrimonial faite au cas par cas, immeuble par immeuble, lors de l'élaboration du présent règlement ;

Que s'agissant de l'inventaire en ligne qui a évolué dans le temps et au vu d'ailleurs des disparités observées lors de l'adoption de l'inventaire, il est utile de préciser, à l'article 6, que l'inventaire online est celui consulté en mars 2022 comme relevé dans le RIE du 5 janvier 2024 (cf. figure 8, page 18) ;

Considérant que l'article 18 vise la notion d'inventaire au sens de l'article 207 du CoBAT, l'objectif de l'article 18 étant de protéger les arbres remarquables dans le cadre de projets futurs et que s'agissant d'arbres leur situation est par essence appelée à évoluer. »

Considérant que le règlement a pour objectif de doter le quartier dit « Plateau de Stockel » de dispositions spécifiques permettant d'assurer la valorisation du patrimoine bâti porteur d'identité et d'importance primordiale dans la qualité du paysage urbain, la valorisation du patrimoine végétal, ainsi que le maintien des caractéristiques urbanistiques du périmètre et la densification maîtrisée et raisonnée ;

Considérant qu'il ressort du RIE que de manière générale le Règlement Communal d'Urbanisme Zoné du Plateau de Stockel a une incidence favorable sur l'environnement ;

Considérant que le respect du patrimoine végétal et bâti et la maîtrise de la densité génèrent un effet positif sur la qualité et le maintien du sol, limite la production de déchets de construction et améliorent la perméabilisation du territoire et l'accueil de la biodiversité ;

Considérant les éléments émanant du rapport sur les incidences environnementales intégrées dans le RCUZ et notamment :

Que la gestion intégrée des eaux pluviales est imposée pour toute nouvelle construction et extension d'une construction existante qui augmente l'imperméabilisation du terrain.

Que cette gestion impose la récupération des eaux pluviales, leur utilisation domestique et ensuite par priorité le rejet à la parcelle, la temporisation et en dernier recours, le rejet à l'égout ;

Que l'infiltration à la parcelle est une opportunité de gérer ces eaux de manière durable par la mise en œuvre d'ouvrages végétalisés ayant une influence positive sur le paysage, le cadre de vie, la biodiversité et la nature en ville ;

Qu'il en résulte également une moindre pression sur le réseau d'égouttage, une limitation de l'envoi des eaux pluviales vers la station d'épuration des eaux régionale ;

Que comme cité plus haut, 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 ;

Que néanmoins, les toitures vertes avec un substrat de minimum 10 cm sont favorisées en ce qu'il ne doit pas être tenu compte de leurs surfaces dans le calcul du volume des citernes de rétention ;

Qu'afin de préserver le calme et la quiétude du quartier, le plan prévoit que les pompes à chaleur situées à une distance inférieure de 8m soient pourvues d'un caisson acoustique ;

Qu'en ce qui concerne l'isolation de bâtiments existants, le règlement est peu contraignant pour l'isolation des toitures, des fenêtres et des sols ;

Qu'en revanche, il est plus contraignant pour l'isolation des façades en ce que l'isolation du bâti ne peut nuire au caractère et à la qualité paysagère du quartier ;

Qu'en raison de la préservation du patrimoine et de la qualité architecturale, il sera interdit d'isoler par l'extérieur les façades visibles de l'espace public dans les catégories 1 et 2 ; Qu'en revanche, il sera possible de les isoler par l'intérieur ; Que cela concerne un nombre très limité de biens ;

Que les autres catégories ont la possibilité d'isoler par l'extérieur pour autant que la qualité d'ensemble de la composition architecturale soit respectée ;

Qu'en ce qui concerne les panneaux solaires, le règlement est peu contraignant privilégiant leur intégration la plus harmonieuse possible ;

Que le règlement contribue à une moindre production de déchets en ce qu'il prévoit que les immeubles en catégorie 1, 2 et 3 ne peuvent être démolis qu'en cas de vétusté sévère entravant la remise en état ;

Qu'en ce qui concerne l'utilisation parcimonieuse des sols garantissant le maintien de la qualité de ceux-ci, la préservation de paysages et d'habitats naturels ainsi que le bon développement de la biodiversité, le RCUZ prévoit de limiter les possibilités de nouvelles constructions ;

Que les parcelles non construites peuvent accueillir une nouvelle construction en maintenant une distance minimale de 3m des mitoyens, 8m au fond de parcelle et en fournissant un relevé précis des arbres à hautes tiges distinguant les arbres remarquables ;

Que seules les parcelles construites de plus de 1500m<sup>2</sup> peuvent accueillir de nouvelles constructions à moins de disposer d'une largeur de front bâti libre de plus de 15 m ;

Que ces nouvelles constructions (sur les parcelles construites) doivent respecter les impositions en terme d'alignement, de distances minimales de 3m des mitoyens et de 6m entre 2 constructions et fournir un relevé précis des arbres à hautes tiges distinguant les arbres remarquables ;

Que ces nouvelles constructions ne peuvent altérer le relief de la parcelle ni impliquer l'abattage d'arbre repris à l'inventaire ni de massifs arborés ni d'arbres à haute tige de plus de 1m de circonférence de tronc ;

Qu'afin de garantir des fenêtres paysagères depuis la voirie, le RCUZ limite le développement des façades principales à 15m et à 18m pour les maisons de type 3 façades ;

Qu'en ce qui concerne la perméabilité des sols, le RCUZ prévoit que les zones de retrait latéral et de cours et jardins soient réalisées dans un objectif de préservation et valorisation du patrimoine naturel et au soutien de la biodiversité en veillant au bon développement de la faune et de la flore ;

Que ces zones comportent des zones perméables plantées de minimum 60% pour les petites et moyennes parcelles et de minimum 75% pour les grandes parcelles et qu'en outre la surface imperméabilisée de ces zones sera de maximum 100m<sup>2</sup> ;

Qu'en zone de recul, les voies d'accès à l'habitation et le cas échéant au garage soient le plus perméable possible et réduites au strict nécessaire ;

Que les zones plantées occupent une part prépondérante de la surface couverte par le RCUZ et que celui-ci prévoit que les plantations soient proportionnées à l'espace disponible compte tenu de leur développement futur, ceci afin d'éviter les demandes d'abattage d'arbres prématurés ;

Que le règlement prévoit également une taille « douce » des plantations et que le choix des essences suive des critères écologiques tels que la valorisation de la biodiversité et le refuge pour la faune ;

Que concernant les limites de parcelles, les haies vives sont privilégiées et que de surcroit, entre parcelles les murs et clôtures minérales sont interdits ;

Considérant que comme expliqué ci-dessus, seules des modifications mineures et qui ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ont été opérées sur le projet de R.C.U.Z., celui-ci ne doit pas faire être soumis à une nouvelle enquête publique et peut être adopté définitivement par le Conseil Communal.

Que les changements n'affectent pas les principes sous-tendant le RCUZ mais visent soit à rectifier une erreur matérielle et/ou juridique, soit à préciser une notion et/ou affiner un mécanisme de sorte que l'impact de ces changements est accessoire et mineur ;

Vu le projet de Règlement Communal d'Urbanisme Zoné pour le "Plateau de Stockel" et Rapport sur les Incidences Environnementales annexés et faisant partie intégrante de la présente délibération ;

Considérant que l'adoption définitive de ce Règlement Communal d'Urbanisme Zoné pour le "Plateau de Stockel" s'inscrit dans ce cadre ;

DECIDE :

- d'adopter définitivement le projet de Règlement Communal d'Urbanisme Zoné pour le "Plateau de Stockel" pour les considérations reprises ci-avant ;
- de transmettre la présente délibération, pour disposition, à M le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et à M. le Secrétaire d 'Etat chargé de l'Aménagement du Territoire pour la Région de Bruxelles-Capitale

[1] 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).

Le Conseil approuve à l'unanimité le projet de délibération.

30 votants : 30 votes positifs.

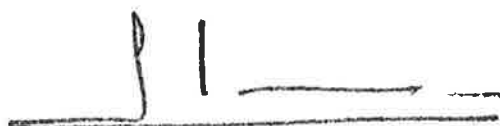
AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

La Secrétaire communale,  
(s) Florence van Lamsweerde

Le Président,  
(s) Damien De Keyser

POUR EXTRAIT CONFORME  
Woluwe-Saint-Pierre, le 19 septembre 2024

La Secrétaire communale,



Florence van Lamsweerde

Le Bourgmestre,



Benoît Cerexhe



**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST  
GEMEENTE SINT-PIETERS-WOLUWE**

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

<b>Aanwezig</b>	Damien De Keyser, <i>Gemeenteraadslid-Voorzitter</i> ; Benoît Cerexhe, <i>Burgemeester</i> ; Caroline Lhoir, Alexandre Pirson, Françoise de Callatay-Herbiet, Antoine Bertrand, Carine Kolchory, Dominique Harmel, Gerda Postelmans, Helmut De Vos, <i>Schepenen</i> ; Anne-Charlotte d'Ursel, Carla Dejonghe, Christine Sallé, Tanguy Verheyen, Christophe De Beukelaer, Georges Dallemagne, Cécile Vainsel, Laurent de Spirlet, Olivia Casterman, Marie Cruysmans, Muriel Godhaird, Jonathan de Patoul, Anne Delvaux de Fenffe, Juliette Siaens-Mahieu, Christiane Mekongo Ananga, Cathy Vaessen, Michel Naets, Sophie Busson, Danièle Van Crombrughe-Gruloos, Hatiana Martine LUWANA, <i>Gemeenteraadsliden</i> ; Florence van Lamsweerde, <i>Gemeentesecretaris</i> .
<b>Verontschuldigd</b>	Willem Draps, Philippe van Cranem, Alexia Bertrand, Aymeric de Lamotte, Etienne Dujardin, <i>Gemeenteraadsliden</i> .

**Zitting van 17.09.24**

---

**#Onderwerp : GR - Stedenbouw - Opstellen van een Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (Z.Gem.S.V.) - Plateau van Stokkel - Definitieve goedkeuring #**

---

Openbare zitting

**Stedenbouwplanning en inrichting van het grondgebied**

DE RAAD,

Gelet op de nieuwe gemeentewet, met name artikel 117 ;

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.), aangenomen bij besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 9 april 2004, in het bijzonder de artikels 91, 92 en 93 van hoofdstuk III "Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen" die voor de procedure voor het opstellen van zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen die van toepassing zijn op een deel van het gemeentelijk grondgebied, verwijzen naar de regels die van toepassing zijn op de goedkeuring van bijzondere bestemmingsplannen onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen die worden opgesomd in artikel 92 van de B.W.R.O. ;

Overwegende de wil van de gemeente om sinds 2017 een Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (Z.Gem.S.V.) aan te nemen voor het "Plateau van Stokkel" dat afgebakend wordt door de volgende wegen : Edmond Parmentierlaan, Grootveldlaan, Herendal, Alfred Madouxlaan, Orbanlaan en Tervurenlaan, met inbegrip van de randafwerkingen en de percelen ;

Gelet op de beraadslaging van de Gemeenteraad van 30.06.2020 waarbij besloten werd de procedure in te leiden voor de goedkeuring van een Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening voor het "Plateau van Stokkel" dat wordt afgebakend door de volgende wegen : Edmond Parmentierlaan, Grootveldlaan, Herendal, Alfred Madouxlaan, Orbanlaan en Tervurenlaan, met inbegrip van de randafwerkingen en de percelen ;

Gelet op de beraadslaging van het College van Burgemeester en Schepenen van 02.07.2020 waarbij besloten werd de beslissing van de Gemeenteraad van 30.06.2020 om de procedure voor de goedkeuring van een Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening voor het "Plateau van Stokkel" in te leiden, evenals het voorbereidend dossier zoals bepaald in artikel 44, § 1 van het B.W.R.O., over te maken aan de administratie bevoegd voor stedenbouw en aan het Brussels Instituut voor Milieubeheer, met het oog op het inwinnen van hun respectieve adviezen ;

Gelet op de brief van Leefmilieu Brussel van 08.09.2020 waarbij het noodzakelijk geacht werd om een Milieueffectenrapport (M.E.R.) op te stellen in het kader van de opstelling van een Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening voor het "Plateau van Stokkel" ;

Gelet op de brief van Urban Brussels van 16.09.2020 die zijn steun betuigt aan de opstelling van de Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening, die tot doel heeft het bouwkundig en plantaardig erfgoed van het Plateau van Stokkel te bewaren en te valoriseren door een geleidelijke, geïntegreerde verstedelijking in te voeren die de landschappelijke kenmerken van het plateau respecteert ;

Overwegende de werkzaamheden van het Begeleidingscomité tijdens de 6 vergaderingen op 28.04.2021, 11.06.2021, 29.09.2022, 25.11.2022, 03.02.2023 en 14.04.2023 ;

Overwegende dat dit werk tot het opstellen van de Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening voor het "Plateau van Stokkel" en het bijbehorende Milieueffectenrapport leidde ;

Gelet op de beraadslaging van het College van Burgemeester en de Schepenen van 26.10.2023 waarbij besloten werd om het ontwerp van Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening voor het "Plateau van Stokkel" en het Milieueffectenrapport door te sturen naar het Begeleidingscomité voor afsluiting ;

Gelet op het proces-verbaal van sluiting van het M.E.R. van 07.12.2023 ;

Gelet op de kennisgeving van sluiting van het M.E.R. door het Begeleidingscomité aan het College van Burgemeester en Schepenen van 14.12.2023 ;

Gelet op de beraadslaging van de Gemeenteraad van 20.02.2024 waarbij besloten werd het ontwerp van de Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening voor het "Plateau van Stokkel" voorlopig goed te keuren en het College van Burgemeester en Schepenen te belasten met het vervullen van de wettelijke formaliteiten met het oog op de definitieve aanneming van voornoemde Verordening ;

Overwegende dat het ontwerp van Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening voor het "Plateau van Stokkel" van 15.03.2024 tot 21.04.2024 aan een openbaar onderzoek werd onderworpen ;

Gelet op het proces-verbaal van sluiting van openbaar onderzoek van 23.04.2024 ;

Gelet op de 13 klachten/reacties die zijn ontvangen voor de ZGemSV "Plateau van Stokkel";

Gelet op het gunstige advies onder voorwaarden van de Overlegcommissie op 25.04.2024 ;

***« Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.), aangenomen bij besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 9 april 2004, in het bijzonder de artikels 91,92, 92 en 93 van hoofdstuk III "Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen" die voor de procedure voor het opstellen van zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen die van toepassing zijn op een deel van het gemeentelijk grondgebied, verwijzen naar de regels die van toepassing zijn op de goedkeuring van bijzondere bestemmingsplannen onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen die worden opgesomd in artikel 92 van de B.W.R.O.;***

***Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 betreffende de openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw en leefmilieu;***

***Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 december 2021 tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies;***

***Overwegende de wil van de gemeente om sinds 2017 een Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (ZGemSV) aan te nemen voor het "Plateau van Stokkel" dat afgebakend wordt door de volgende wegen: Edmond Parmentierlaan, Grootveldlaan, Herendal, Alfred Madouxlaan, Orbanlaan en Tervurenlaan, met inbegrip van de oevers en de percelen;***

***Gelet op de beraadslaging van de Gemeenteraad van 30.06.2020 waarbij besloten werd de procedure in te leiden voor de goedkeuring van een Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening voor het "Plateau van Stokkel" dat wordt afgebakend door de volgende wegen: Edmond Parmentierlaan, Grootveldlaan, Herendal, Alfred Madouxlaan, Orbanlaan en Tervurenlaan met inbegrip van de oevers en percelen;***

***Gelet op de beraadslaging van het College van Burgemeester en Schepenen van 02.07.2020 waarbij besloten werd de beslissing van de Gemeenteraad van 30.06.2020 om de procedure voor de goedkeuring van een Zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor het "Plateau van Stokkel" in te leiden, evenals het voorbereidend dossier zoals bepaald in artikel 44, § 1 van het BWRO, over te maken aan de administratie bevoegd voor stedenbouw en aan het Brussels Instituut voor Milieubeheer, met het oog op het inwinnen van hun respectieve adviezen;***

***Gelet op de brief van Leefmilieu Brussel van 08.09.2020 waarbij het noodzakelijk geacht werd om een***

*milieueffectenrapport op te stellen in het kader van de opstelling van een Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening voor het "Plateau van Stokkel";*

*Gelet op de brief van URBAN BRUSSELS van 16.09.2020 die zijn steun betuigt aan de opstelling van de Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening, die tot doel heeft het bouwkundig en plantaardig erfgoed van het Plateau van Stokkel te bewaren en te valoriseren door een geleidelijke, geïntegreerde verstedelijking in te voeren die de landschappelijke kenmerken van het plateau respecteert;*

*Overwegende de werkzaamheden van het Begeleidingscomité tijdens de 6 vergaderingen op 28.04.2021, 11.06.2021, 29.09.2022, 25.11.2022, 03.02.2023 en 14.04.2023;*

*Overwegende dat dit werk tot het opstellen van de Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening voor het "Plateau van Stokkel" en het bijbehorende milieueffectrapport leidde;*

*Gelet op de beraadslaging van het College van Burgemeester en de Schepenen van 26.10.2023 waarbij besloten werd om het ontwerp van Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening voor het "Plateau van Stokkel" en het milieueffectenrapport door te sturen naar het Begeleidingscomité voor afsluiting;*

*Gelet op het proces-verbaal van sluiting van het MER van 07.12.2023;*

*Gelet op de kennisgeving van sluiting van het MER door het Begeleidingscomité aan het College van Burgemeester en Schepenen van 14.12.2023;*

*Gelet op de beslissing van de Gemeenteraad van 20.02.2024 waarbij besloten werd het ontwerp van de Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening voor het "Plateau van Stokkel" voorlopig goed te keuren;*

*Gelet op de documenten die onderworpen zijn aan het openbaar onderzoek en die beschikbaar zijn op de gemeentelijke website en in het gemeentehuis, en in het bijzonder:*

- *De Zonale Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (ZGemSV):*
  - *Het ontwerp van verordening;*
  - *Bijlage 1: Perimeter;*
  - *Bijlage 2: Soort inplanting;*
  - *Bijlage 3: SV-kaarten en categorieën van waarden:*
    - *Bijlage 3 zoom 1*
    - *Bijlage 3 zoom 2*
    - *Bijlage 3 zoom 3*
    - *Bijlage 3 zoom 4*
  - *Bijlage 4: Indicatieve kaart met de oppervlakte van de percelen;*
  - *Bijlage 5: Gebouw categorie 1\**
- *Milieueffectenrapport (MER);*
  - *Niet-technische samenvatting;*
  - *Presentatie en diagnose;*
  - *Impact;*
  - *Conclusies;*
- *Administratieve stukken:*
  - *Motiveringsnota;*
  - *Bijzonder bestek voor het milieueffectenrapport (MER);*
  - *Adviesaanvraag aan Leefmilieu Brussel;*
  - *Advies van Leefmilieu Brussel;*
  - *Adviesaanvraag aan Urban;*
  - *Advies van Urban;*
  - *Adviesaanvraag aan Leefmilieu Brussel over het bestek;*
  - *Advies van Leefmilieu Brussel over het bestek;*
  - *Proces-verbaal van sluiting van het Begeleidingscomité voor de opmaak van het MER;*

*Gelet op het verzoek om advies van 15/03/2024 gericht aan de volgende instanties:*

- *De Directie Stedenbouw van URBAN;*
- *De Directie Cultureel Erfgoed van URBAN;*
- *Leefmilieu Brussel;*

- *Brussel Mobiliteit;*
- *Perspective.Brussels.*

*Gelet op het advies van Brussel Mobiliteit:*

- *dat Brussel Mobiliteit geen advies heeft uitgebracht, dat het als gunstig wordt beschouwd;*

*Gelet op het advies van URBAN dat op 19 april 2024 per e-mail is ontvangen (Directie Stedenbouw en Directie Cultureel Erfgoed):*

- *dat Urban geen opmerkingen heeft over het ontwerp van ZGemSV "Plateau van Stokkel" en zijn MER, op voorwaarde dat de opmerkingen die tijdens de laatste vergadering van het BC zijn gemaakt, worden verwerkt in het ZGemSV, d.w.z.:*
  - *Inhoudsopgave herzien voor consistente nummering;*
  - *Op het voorblad van de verschillende MER-documenten de titel en nummering van het document aangeven (en niet op pagina 2);*
  - *De woorden "Wetenschappelijke inventaris" door "Online inventaris" vervangen;*
  - *In de context aangeven dat de leesdatum van de referentie "bestaande situatie" de situatie op het moment van de diagnose en analyse is, aangezien veel elementen veranderen;*
  - *De legende toevoegen aan de tabel die de interacties tussen thema's samenvat.*
- *dat Urban zijn advies heeft uitgebracht binnen 30 dagen na ontvangst van de adviesaanvraag door het College;*
- *dat dit advies derhalve gunstig wordt geacht;*

*Gelet op het advies van Leefmilieu Brussel dat op 24 april 2024 per e-mail is ontvangen:*

- *Het MER had een aantal aanbevelingen gemaakt die volgens mij niet werden gevolgd:*
  - *De ZGemSV zal beplanting en een grotere ontharding kunnen aanbevelen op bestaande parkeerruimtes op de binnenterreinen van huizenblokken, zoals in het geval van het Gemeenschapscentrum Kontakt van Sint-Pieters-Woluwe vzw, Orbanlaan.*
  - *De gemeentelijke lijst van aanbevolen soorten aanvullen met die van Leefmilieu Brussel.*
  - *Gedifferentieerd beheer van groene ruimten stimuleren binnen de perimeter.*
  - *De voorkeur geven aan heggen i.p.v. lage muurtjes bij het behandelen van de straatgrenzen, indien deze geen te beschermen erfgoed- of landschappelijke kwaliteiten bezitten.*
  - *De ZGemSV zou de renovatie en het hergebruik van bestaande watertanks en, in geval van overstroming, de aansluiting op het GRB-systeem stimuleren.*
  - *De ZGemSV zou de vergroening van platte daken met een substraat van minimaal 10 cm verplicht kunnen maken, wat het GRB zou helpen verbeteren en het behoud van de biodiversiteit zou bevorderen. Om de lokale biodiversiteit te bevorderen door inheemse soorten te planten die van nature in de omgeving voorkomen, lijkt de voorkeur te moeten worden gegeven aan dikkere substraten en dus aan intensieve of op zijn minst semi-intensieve daken.*
- *dat Leefmilieu Brussel zijn advies heeft uitgebracht buiten de 30 dagen na ontvangst van het verzoek van het College om een advies;*
- *dat dit advies derhalve gunstig wordt geacht;*

*Overwegende dat:*

- *De overlegcommissie wilde echter de opmerkingen die Urban en Leefmilieu Brussel buiten de termijnen hadden gemaakt, analyseren en er rekening mee houden;*
- *Wat het advies van Urban betreft:*
  - *De inhoudsopgave van het MER werd gecontroleerd.*
  - *De titel en nummering worden opgenomen in de definitieve versie van het voorblad van het MER.*
  - *De relevantie van de vermelding "Inventaris" zal worden geanalyseerd in de teksten van de ZGemSV;*

- *De leesdatum wordt verduidelijkt en de legenda in de tabel die de interacties tussen thema's samenvat, wordt toegevoegd.*
- *Wat het advies van Leefmilieu Brussel betreft:*
  - *Het werd niet opportuun geacht om beplanting op te leggen in de parkings, aangezien er al een sterke beperking geldt voor parkings krachtens de ZGemSV en de GSV, en dit leek onrealistisch in het geval van het Gemeenschapscentrum aan de Orbanlaan. Bodemdoorlatendheid zowel voor de achteruitbouwstroken, zijdelingse inspringstroken en de zones voor koeren en tuinen is echter goed geïntegreerd in de verordening (artikels 24 tot en met 31). Bovendien trekt de ZGemSV op geen enkele manier bestaande rechtens verworven situaties in twijfel.*
  - *De gemeentelijke lijst van plantensoorten is een afzonderlijk document dat voor de hele gemeente geldt en het leek niet gepast om het op deze schaal te behandelen.*
  - *Aangezien de wijk niet verschilt van andere gemeentelijke gebieden, werd besloten om prioriteit te geven aan het gedifferentieerde beheer van de groene ruimten binnen de perimeter op gemeentelijke schaal.*
  - *Wat betreft hagen bij de behandeling van de afbakening op het niveau van de straat: artikel 25 van de ZGemSV geeft aan dat levende hagen de voorkeur genieten boven lage muurtjes;*
  - *Artikel 23 van de ZGemSV behandelt het geïntegreerde beheer van regenwater, met inbegrip van regenputten en hun overloop, die moeten worden geïntegreerd in het betreffende perceel;*
  - *De eis dat platte daken groene daken moeten hebben en een minimumhoogte voor substraten is niet opgenomen in de ZGemSV, omdat dit een grotere territoriale schaal betreft en al gedeeltelijk wordt opgelegd door de GSV.*

*Gelet op het openbaar onderzoek dat van 15/03/2024 tot 21/04/2024 plaatsvond;*

*Gelet op de 13 klachten/reacties die zijn ontvangen voor de ZGemSV "Plateau van Stokkel";*

*Overwegende dat de tijdens het openbaar onderzoek opgetekende bezwaren betrekking hebben op:*

*Wat de definitie van de perimeter van de ZGemSV betreft:*

- *Naar aanleiding van de analyse van de volgende stukken:*
  - *de beraadslaging van de Gemeenteraad van 30 juni 2020 om de procedure voor het opstellen van de ZGemSV te starten, op basis van het verantwoordingsrapport dat door het adviesbureau is opgesteld overeenkomstig artikel 92 van het BWRO, waarbij de betrokken perimeter wordt vastgesteld,*
  - *de adviezen van Urban (d.d. 16 september 2020) en Leefmilieu Brussel (d.d. 8 september 2020),*
  - *het bestek van het MER (1.1 perimeter van het ontwerp),*
  - *de voorschriften van het ontwerp van ZGemSV in artikel 1,*
- *Het blijkt dat de perimeter van het ontwerp van ZGemSV niet van meet af aan kon worden bepaald in de beraadslaging die de gemeenteraad heeft genomen op basis van het begeleidende motiveringsverslag, ondanks het feit dat deze perimeter al was bepaald in de eerder op 26 juni 2018 door de gemeenteraad vastgestelde, maar door de Raad van State nietig verklaarde verordening wegens het ontbreken van een beoordeling van aanzienlijke milieueffecten.*
- *De definitieve perimeter met inbegrip van de twee oevers van de lanen die de wijk omringen, en in het bijzonder de Madouxlaan, werd vastgelegd in het bestek van het MER, nog voor het proces van de opstelling ervan begon, en zonder dat de precieze redenen voor deze opname werden vermeld, behalve het feit dat de oevers van deze laan deel uitmaakten van dezelfde coherente historische en stedelijke ontwikkeling als de rest van de wijk, die een typologie en specifieke architecturale en landschappelijke kenmerken had voortgebracht.*
- *Wat betreft de oneven genummerde oever van de Madouxlaan, in het bijzonder voor het perceel op nr. 53, roept de afbakening van deze perimeter echter een aantal vragen op:*
  - *In bijlage 3 van het ontwerp van ZGemSV staat dat dit deel van de oneven genummerde oever van de Madouxlaan, in tegenstelling tot de centrale perimeter van het ontwerp, voornamelijk bestaat uit gebouwen met een lage erfgoedwaarde uit de categorieën 3 en 4 van*

*het ontwerp. Veel van hen zijn grote, vrij recent gebouwde platte villa's zonder bijzondere erfgoedwaarde. Deze omstandigheid is belangrijk omdat de hele perimeter van het ontwerp van ZGemSV onder dezelfde historische en stedenbouwkundige samenhang zou vallen. Deze samenhang is ook het belangrijkste criterium voor de bepaling van de genoemde perimeter.*

- *Deze laan bevat geen van de gebouwen die worden genoemd in bijlage 5 van het ontwerp van ZGemSV waarin "categorie 1\*" -gebouwen worden beschreven.*
- *In bijlage 3 van het ontwerp van ZGemSV wordt het perceel niet vermeld als een beschermd gebouw. Het omvat echter het kleine kadastrale perceel aan de voorzijde van de laan, dat overeenkomt met de potale, gelegen aan de ingang van de toegangsweg naar het Manoir d'Anjou, beschermd als landschap bij besluit van 8 mei 2014. Dit is een fout in de bestaande rechtstoestand van het ontwerp.*
- *Vergeleken met de kaart in bijlage 4 van het ontwerp van ZGemSV bevat de eerste helft van het oneven deel van de Madouxlaan slechts één perceel dat als significant is aangemerkt. De aanwezigheid van een "groot" stuk land is echter ook door de gemeenteraad opgenomen als een van de representatieve criteria voor de perimeter van de ZGemSV.*

#### **Overwegende dat:**

- *De Gemeenteraad in zijn beraadslaging van 30 juni 2020 de perimeter afbakt door de volgende wegen: "Edmond Parmentierlaan, Grootveldlaan, Herendal, Alfred Madouxlaan, Orbanlaan en Tervurenlaan, met inbegrip van hun respectievelijke oevers en percelen." Dat de perimeter dus duidelijk aangekondigd is;*
- *De kaart die in de klacht "blz. 4 van het rapport" staat, staat in de toelichting en geeft een grotere perimeter weer (dat is de studieperimeter) en is niet bedoeld om de perimeter van de ZGemSV zelf te definiëren, maar om de verkavelingsvergunningen en BBP's in deze zone weer te geven; Dat deze figuur niet van dien aard was om verwarring te scheppen over de perimeter;*
- *De motiveringsnota stelt dat "de perimeter is afgebakend door de volgende wegen: Edmond Parmentierlaan, Grootveldlaan, Herendal, Alfred Madouxlaan, Orbanlaan en Tervurenlaan, met inbegrip van hun respectievelijke oevers en percelen." Dat er dan een onderscheid wordt gemaakt tussen de perimeter van de studie en de perimeter van de reglementaire aanvraag, die "in dit stadium van het voorbereidend dossier nog niet is vastgesteld. Deze reglementaire toepassingsgebied moet worden gedefinieerd en gevalideerd bij het opstellen van de ZGemSV, met name wat betreft de precieze afbakening van de oevers. De studieperimeter ligt relatief centraal binnen het gemeentelijk grondgebied. Het wordt ook begrensd door een opeenvolging van grote groene en blauwe ruimten die kenmerkend zijn voor de valleibodem (Woluwepark - Bronnenpark - vijvers). In het zuidwesten is het Parmentierpark opgenomen in het studiegebied omdat het deel uitmaakt van dezelfde stedelijke ontwikkeling van de wijk. Het moet echter worden uitgesloten van het reglementaire toepassingsgebied omdat het zijn eigen beschermings- en beheersmaatregelen heeft: het is met name beschermd als landschap en wordt beïnvloed door een Natura 2000-gebied (zie hieronder, punt C.)."*
- *Het daaropvolgende MER vermeldt uitdrukkelijk de afbakening van de ZGemSV door de straten te noemen "met inbegrip van hun respectieve oevers en percelen" (pagina 6); figuur 1 op pagina 6 van het MER toont dit;*
- *Het is daarom coherent om de stedelijke ontwikkeling van een stedelijk gebied te begrijpen door rekening te houden met elke oever van dezelfde straat; Dat er ook gespecificeerd wordt dat de studieperimeter van het MER breder is dan die van het toepassingsgebied van de ZGemSV;*
- *Op het stratenplan in bijlage 1 van de ZGemSV is de perimeter ook heel precies aangegeven, inclusief de oneven genummerde oever van de Madouxlaan; Dat de perimeter dus duidelijk wordt aangegeven door de ZGemSV en is bestudeerd als onderdeel van het MER;*
- *Wat betreft het opnemen van de Madouxlaan in de perimeter, laat Bijlage 3 zoom 2 duidelijk zien dat deze straat interessante gebouwen bevat in vergelijkbare verhoudingen als de aangrenzende straten die in de perimeter zijn opgenomen, aangezien het categorie 3 en 4 gebouwen bevat, eigendommen met een specifiek regime, maar ook verschillende "categorie 2"-eigendommen (oneven zijde 15, 25, 89-91, 93-95 en even zijde 4-4A/B, 10, op de hoek met 119 Hockeylaan, 24-28) en zelfs enkele "categorie 1"-eigendommen (nrs. 18 en 23);*



- *Het is ook waar dat het perceel dat grenst aan nr. 53 beschermd is (ook al is het buiten de perimeter);*
- *De bezwaarindiener wijst er terecht op dat deze indeling ook betrekking heeft op een klein deel van zijn terrein vanwege de potale, en dat de ZGemSV daarom dienovereenkomstig moet worden verbeterd.*
- *Er is één categorie 1-gebouw in dit gedeelte (niet 1\*, maar er zijn slechts 30 1\*-gebouwen op ongeveer 1.200 percelen).*

**Met betrekking tot het beginsel van de onafhankelijkheid van het administratief beleid:**

- *Met betrekking tot het sloopverbod voor gebouwen in de categorieën 1 tot en met 3 lijkt het ontwerp van ZGemSV niet veel aandacht te besteden aan het beginsel van onafhankelijkheid van het administratief beleid, zoals in herinnering gebracht door de Raad van State in zijn arrest van 16 september 2019, nr. 245.444 (S.A. Statuaires).*

**Overwegende dat:**

- *Dit arrest gewezen is in verband met een BBP dat tussen 2014 en 2015 en dus vóór het BWRO-hervorming van 30 november 2017 is goedgekeurd;*
- *Er opgemerkt moet worden dat, volgens de huidige denkwijze, een sloopverbod of -beperking wordt gezien als een middel om de koolstofvoetafdruk van een project te beperken en dus een sterke ecologische dimensie heeft;*
- *Artikel 87, 9° van het BWRO waarnaar wordt verwezen sinds de laatste hervorming van het BWRO (ordonnantie van 30 november 2017) bepaalt dat "het behoud en de herwaardering van het erfgoed, onverminderd de bepalingen van Titel V van dit Wetboek" mag worden opgenomen. "*
- *Voor de BBP's verwijst artikel 41, §1, 3° naar "de esthetische aard van de bouwwerken en hun omgeving, met inbegrip van hun landschappelijke en erfgoedkundige kwaliteiten, onverminderd de bepalingen van Titel V van onderhavig Wetboek. ";*
- *Artikel 87, 9° van het BWRO verwijst naar de term "behoud", die zelf als volgt wordt gedefinieerd in artikel 206, 2° van het BWRO: "het geheel van de maatregelen gericht op het identificeren, de studie, de bewaring, de vrijwaring, de bescherming, het onderhoud, het beheer, de restauratie, het verstevigen, de herbestemming en het tot zijn recht doen komen van het onroerende erfgoed, teneinde het te integreren in het hedendaagse leven en het te behouden in een passende omgeving";*
- *Het doel van "behoud" is om een gebouw in stand te houden, wat betekent dat het niet gesloopt mag worden; Dat, anderzijds de term "behoud" niet gebruikt wordt in artikel 41, 1, 3° van het BWRO met betrekking tot de BBP's, dat verwijst naar "de esthetische aard van de bouwwerken en hun omgeving, met inbegrip van hun landschappelijke en erfgoedkundige kwaliteiten, onverminderd de bepalingen van Titel V van onderhavig Wetboek. ";*
- *De kwestie van de samenloop van de regelingen van titel V, het beschermingsbesluit en de GemSV is door de afdeling Wetgeving onderzocht in het kader van haar voorlopig advies met het oog op het voorstellen van een arbitragereguleer tussen de verschillende regelingen indien deze met elkaar in tegenspraak zouden zijn; Dat, anderzijds nooit is aangegeven dat de twee (of drie) regelingen niet naast elkaar zouden kunnen bestaan, en dus regels zouden bevatten die elkaar overlappen zonder elkaar uit te sluiten, zoals het sloopverbod.*

**Wat mobiliteit/verkeersveiligheid betreft:**

- **Wat de Burchtgarde betreft:**
  - *Gezien het grote aantal jonge kinderen dat in het bos en op straat speelt, zou het verantwoord zijn om de snelheid te beperken tot 20 km/u. De garde in een woongebied plaatsen zou de juiste optie zijn.*
  - *Een groot aantal voertuigen maakt gebruik van de afgelegen ligging van het afgesloten gebied om er voor volstrekt onredelijke perioden te parkeren. Er zijn zelfstandigen die hun bestelwagens meer dan 2 jaar hebben geparkeerd zonder ze te verplaatsen. De eigenaars komen van tijd tot tijd om het voertuig in of uit te laden. De belastingen op bestelwagens zijn*

*erg laag in Brussel, en door zo te handelen hoeft u geen box te huren. Het is erg irritant voor buurtbewoners die geen parkeerplaats kunnen vinden en het verpest de omgeving. De gaarde in een blauwe zone plaatsen, behalve voor buurtbewoners, lijkt me een geschikte oplossing.*

*Overwegende dat:*

- *De ZGemSV niets te maken heeft met verkeersveiligheid en het parkeren op straat niet reguleert;*

*Wat artikel 2 betreft: de doelstellingen van de ZGemSV:*

- *Artikel 2, waarin de doelstellingen worden uiteengezet, voegt niets toe aan de rechtsorde en het is onmogelijk om te bepalen of een project hiervan al dan niet afwijkt.*

*Overwegende dat:*

- *In artikel 2 van titel 0 van het ontwerp van ZGemSV de algemene doelstellingen van de ZGemSV worden uiteengezet.*
- *Titel I bevat de precieze regels om na te gaan of een project al dan niet afwijkt van de ZGemSV.*
- *Deze bepaling is vergelijkbaar met de bepalingen in hoofdstuk 1 van het BWRO, dat de doelstellingen bevat, hoewel een verordening ook de nagestreefde doelstellingen kan specificeren. ; dat artikel 2 van de ZGemSV, net als artikel 2 van het BWRO, een zekere rechtstreekse werking kan hebben, mits kan worden aangetoond dat het is geschonden.*

*Wat artikels 4, 6, 7, 9, 10 en 17 van de ZGemSV betreft, die betrekking hebben op erfgoed:*

- *De inventaris van het vastgoederfgoed van het Gewest waarnaar in het ontwerp wordt verwezen, mag niet de inventaris zijn die elektronisch wordt gepubliceerd op [www.irismonument.be](http://www.irismonument.be), zoals bepaald door de Raad van State van 20 maart 2017, nr. 237.719 (Haelvoet).*

*Overwegende dat:*

- *Het klopt dat de inventaris nog niet is gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, zoals vereist door artikel 207 van het BWRO;*
- *Dat de regering op 4 april 2024 het besluit houdende goedkeuring van de lijsten van onroerende goederen die moeten worden opgenomen in de wettelijke inventaris (inventaris van monumenten en groepen van gebouwen in de inventaris van het onroerend erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) heeft goedgekeurd. Dat de datum van inwerkingtreding - bepaald door het BWRO (art. 207 §4) - de datum zal zijn van bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van de lijst van deze goederen, hoogstwaarschijnlijk gepland voor eind 2024;*
- *De verwijzing mag daarom voor de duidelijkheid worden verwijderd, met dien verstande dat het onderliggende werk van het verzamelen van informatie en het identificeren van de gebouwen die zijn opgenomen in de online inventaris de erfgoedkwaliteiten van bepaalde gebouwen binnen de perimeter heeft benadrukt; Dat de auteurs van deze verordening van mening zijn dat de aldus geïdentificeerde gebouwen, na een onderzoek van geval tot geval, inderdaad een belang van erfgoedkarakter vertonen zodat het, onafhankelijk van een eventuele publicatie van de online inventaris, wenselijk is om deze gebouwen te beschermen; Dat deze gebouwen daarom zullen genieten van de bescherming die voortvloeit uit de ZGemSV;*
- *De relevantie van de vermelding "Inventaris" zal worden geanalyseerd in de teksten van de ZGemSV;*

*Wat de artikels 5, §2 en 18, §2 van de ZGemSV betreft, die in strijd zijn met de bepalingen van de GSV:*

- *De artikels 5, § 2, en 18, § 2, van het ontwerp van ZGemSV zijn, voor zover zij zonder onderscheid van toepassing zijn op vrijstaande of halfvrijstaande gebouwen, in strijd met de artikels 4 tot en met 6 van titel I van de GSV voor zover daarin de diepte en de hoogte van halfvrijstaande gebouwen worden vastgesteld, alsook met artikel 8 van titel I van de GSV voor zover daarin de methode voor de berekening van de maximumgrootte van een vrijstaand gebouw wordt voorgeschreven.*

- *“Art. 5, §2. Alle bestaande of nieuwe gebouwen moeten passen in de karakteristieke bouwprofielen van de wijk; ze moeten minimaal één niveau en dak (GLV+D) of twee niveau's (GLV+1) hebben, en maximaal drie niveau's en dak (GLV+2+D) of drie niveau's en een terugliggend niveau (GLV+2+1 terugliggend), op voorwaarde dat het laatste niveau een denkbeeldige helling van 45° heeft, in overeenstemming met artikel 13 § 2 lid 1.*
- *Het referentiebouwprofiel wordt bepaald op basis van een zone die overeenkomt met een straal van 50 m rond het betrokken perceel. ”*
- *“Art. 18 § 2. Gebouwen achteraan op het perceel mogen worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de bovenstaande voorwaarden en met behoud van een minimale afstand van 8 m vanaf elke mandelige grens en 16 m vanaf het gebouw aan de straatzijde. ”*
- *Dergelijke bepalingen houden in dat de nodige afwijkingen moeten worden aangevraagd overeenkomstig artikel 95 van het BWRO of dat ze moeten worden gewijzigd.*

**Overwegende dat:**

- *Wat artikel 5, § 2 betreft, somt dit artikel slechts een uitputtende lijst op van de "kenmerkende bouwprofielen" die voorkomen in de zone (wijk) die onder de ZGemSV valt, met vermelding van het minimum en het maximum. Er hoeft dus geen onderscheid te worden gemaakt tussen vrijstaande en halfvrijstaande gebouwen, aangezien "Het referentiebouwprofiel wordt bepaald op basis van een zone die overeenkomt met een straal van 50 m rond het betrokken perceel". Alles hangt af van de geografische locatie van het project waarvoor de vergunning wordt aangevraagd.*
- *Er is dus geen tegenspraak met de GSV, aangezien het project de omringende bouwvormen moet respecteren.*
- *Wat artikel 18 betreft:*
  - *§ 1: deze paragraaf heeft enkel betrekking op percelen groter dan of gelijk aan 1.500 m<sup>2</sup> en heeft betrekking op nieuwe constructies, in principe geïsoleerd met betrekking tot voorwaarde nr. 2 die de minimum te respecteren ruimtes tussen twee constructies en tot aan de mandelige grens vastlegt.*
  - *Om verwarring of interpretatie te voorkomen, kan echter het begrip "geïsoleerde woongebouwen" worden toegevoegd aan §1 van artikel 18.*
  - *§2: deze paragraaf heeft betrekking op gebouwen achteraan op het perceel, in principe geïsoleerd met betrekking tot voorwaarde nr. 2 §1 en de minimale afstanden tot alle mandelige grenzen en het gebouw aan de straatkant.*
  - *Niettemin kan, om verwarring of interpretatie te voorkomen, het begrip "vrijstaande constructies" worden toegevoegd aan §2 van artikel 18.*
  - *Bijgevolg zijn de artikels 6 tot en met 8 van titel I van de GSV niet van toepassing, aangezien deze alleen betrekking hebben op mandelige constructies.*
  - *In het geval van vrijstaande constructies laat de GSV het expliciet aan de autoriteiten over om de "gepaste" afstand tot de eigendomsgrens te bepalen, rekening houdend met het bouwprofiel van de constructies.*

**Met betrekking tot artikels 7, 8, 9 en 10 van de ZGemSV inzake handelingen en werken die niet zijn onderworpen aan of vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning:**

- *Verscheidene bepalingen van het ontwerp van ZGemSV, zoals de artikels 7, 8, 9 en 10, neigen ertoe een stedenbouwkundige vergunning te vereisen voor eenvoudige onderhouds-, instandhoudings- of herstellingswerken die niet binnen het toepassingsgebied van artikel 98, §1, 2° van het BWRO vallen.*
- *Wat zijn de gevolgen hiervan, met name vanuit het oogpunt van de sancties die van toepassing zijn op stedenbouwkundige overtredingen?*
- *Deze bepalingen vereisen ook een stedenbouwkundige vergunning voor niet-structurele binnen- of buitenwerken die niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte en toch zijn vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning onder het besluit van 13 november 2008.*
- *In dit verband moet worden opgemerkt dat de artikels 96 en 98, § 3, van het BWRO toelaten dat een stedenbouwkundige verordening een vergunning vereist voor de uitvoering van bepaalde*

*handelingen en werken die niet onder artikel 98, § 1, van het BWRO vallen, op voorwaarde evenwel dat het geen handelingen en werken betreft die door de Regering van een vergunning zijn vrijgesteld.*

- *Deze bepalingen moeten worden weggelaten of gewijzigd.*

**Overwegende dat:**

- *Met betrekking tot de artikels 7, 8, 9, 10, 11 en 13 is deze bepaling niet bedoeld om handelingen die anders zouden zijn vrijgesteld, afhankelijk te maken van een stedenbouwkundige vergunning, maar de eis is om te handelen in overeenstemming met het voorschrift en in het geval van niet-naleving zal het een schending van de regelgeving zijn en geen vereiste om een stedenbouwkundige vergunning te hebben.*
- *Het doel van artikel 7 is om de externe elementen te behouden, om de samenhang van de gebouwen te garanderen.*
- *Artikel 7, §1 en §2 zal enigszins worden gewijzigd om het duidelijker te maken: dit is een regel die van toepassing is op alle werken, of er nu een stedenbouwkundige vergunning nodig is of niet. Dit betekent echter niet dat er een stedenbouwkundige vergunning nodig is wanneer dit is vrijgesteld.*
- *Artikel 8, §1 en §2 zal enigszins worden gewijzigd om het duidelijker te maken: dit is een regel die van toepassing is op alle werken, of er nu een stedenbouwkundige vergunning nodig is of niet. Dit betekent echter niet dat er een stedenbouwkundige vergunning nodig is wanneer dit is vrijgesteld.*
- *De eerste zin van artikel 9 zal worden geschrapt, aangezien het onmogelijk lijkt om te "controleren" dat gebouwen in perfecte staat van netheid en onderhoud worden gehouden.*
- *De rest van artikel 9, § 1, wordt enigszins gewijzigd om het duidelijker te maken: dit is een regel die van toepassing is op alle werken, of er nu een stedenbouwkundige vergunning nodig is of niet. Dit betekent echter niet dat er een stedenbouwkundige vergunning nodig is wanneer dit is vrijgesteld.*
- *Artikel 10, §1 en §2 zal enigszins worden gewijzigd om het duidelijker te maken: dit is een regel die van toepassing is op alle werken, of er nu een stedenbouwkundige vergunning nodig is of niet. Dit betekent echter niet dat er een stedenbouwkundige vergunning nodig is wanneer dit is vrijgesteld.*
- *Er wordt voorgesteld om artikel 10, § 2, te wijzigen om het werkkerrein van de Overlegcommissie te beperken wanneer een stedenbouwkundige vergunning vereist is.*
- *Artikel 13 heeft tijdens het openbaar onderzoek geen aanleiding gegeven tot opmerkingen. Naar aanleiding van de opmerkingen over de vorige artikels wil de overlegcommissie echter enkele wijzigingen aanbrengen met betrekking tot de noodzaak van het advies van de overlegcommissie en de dakramen.*

**Wat artikel 11 van de ZGemSV betreft:**

- *Een volledig verbod op gevelisolatie is gepland voor categorie 1 en 2.*
- *Dit artikel houdt geen rekening met:*
  - *Energieverplichtingen zoals bepaald in de ordonnantie van 7 maart 2024 tot wijziging van de ordonnantie van 2 mei 2013 tot vaststelling van het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, met het oog op de uitvoering van de renovatiestrategie voor gebouwen.*
  - *Nieuwe (toekomstige) isolatietechnieken.*
  - *De fundamentele rechten van een eigenaar.*

*De milieuwetgeving verandert voortdurend. In de nabije toekomst wordt de verplichte energierenovatie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest realiteit. Weet u zeker dat de eigenaar van een woning die niet van buitenaf kan isoleren, niet gestraft zal worden als er energieverplichtingen worden opgelegd? Eigenaars kunnen boetes krijgen als ze geen toestemming krijgen om volgens de norm te isoleren. Als categorie 1- en 2-gebouwen niet onder een uitzondering op de renovatieverplichting vallen, is het noodzakelijk dat ze de vereiste werkzaamheden kunnen uitvoeren met behoud van het karakter van de gevel.*

- *Dit volledig verbod houdt geen rekening met nieuwe (toekomstige) isolatietechnieken. Waarom geen externe isolatie toestaan die de esthetiek behoudt?*
- *Uiteindelijk wordt in dit artikel isolatie van binnenuit aanbevolen. Deze isolatiemethode heeft veel nadelen: vermindering van het binnenvolume, minder effectieve isolatie, condensatie op*

*buitenmuren en dus aantasting van gevels, meer vochtproblemen in kelders, enz. Dit is een vals alternatief.*

- *Dit artikel komt neer op het beschermen van de gevels als monumenten. Eigenaars zullen lijden onder de juridische en financiële gevolgen zonder enige compensatie.*
- *Het artikel staat dus niet in verhouding tot het nagestreefde doel en evolueert ook niet in de loop van de tijd.*
- *Er wordt voorgesteld om de tekst als volgt aan te passen : “§ 6. Voor categorieën 1. en 2. moet de installatie van uitwendige isolatie op alle gevels die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte voldoen aan de volgende eisen :*
  - *Behoud van stilistische en architecturale elementen en kenmerken;*
  - *Maximaal gebruik van bestaande elementen en materialen;*
  - *In een rapport staat dat dit type isolatie het meest gunstig is om aan de energienormen te voldoen, het gebouw te behouden en de levensvatbaarheid ervan te garanderen. ”.*
- *Met betrekking tot de doelstelling om het stadslandschap en het gebouwde erfgoed te behouden, toont het ontwerp en de effectenstudie :*
  - *niet aan dat recente gevelrenovaties de kwaliteit van het erfgoed negatief hebben beïnvloed. In het effectrapport staat alleen dat "als er niets wordt gedaan, de werkzaamheden negatieve externe gevolgen kunnen hebben", hoewel "de gemeente dit probleem in de praktijk al heeft aangepakt door tussen 2018 en 2022 minder dan 10 stedenbouwkundige vergunningen af te geven om de gevel te veranderen" (d.w.z. slechts 2 per jaar).*
  - *Aangezien voor gevelrenovatie een stedenbouwkundige vergunning nodig is, is er al een vorm van controle over het behoud van de architecturale kwaliteit, niet alleen door de gemeente, maar ook door het gewest (voor categorie 1-huizen in de erfgoedinventaris). Het ontwerp legt niet uit waarom de 10 afgegeven vergunningen niet voldoende waarborgden dat de kwaliteit van de gerenoveerde gevel voldoende behouden bleef. Kortom, het ontwerp presenteert geen enkel probleem dat de voorgestelde norm beoogt op te lossen: de norm wordt grotendeels gepresenteerd als een oplossing voor een niet-bestaand probleem.*
  - *In elk geval is het uitgangspunt onjuist: het is perfect mogelijk om van buitenaf te renoveren met behoud en verfraaiing van de bestaande gevels, die niet op de monumentenlijst staan. Er zijn veel mogelijke technieken en materialen die kunnen worden aangepast aan specifieke gevallen, die de voorgestelde norm verkiest te negeren. Een volledig verbod is daarom gewoonweg disproportioneel.*
  - *Aangezien de huizen in kwestie ver van het trottoir staan, levert de externe renovatie bovendien geen praktische problemen op.*
  - *Ten slotte moet renovatie van buitenaf noodzakelijkerwijs worden gecombineerd met restauratie en verfraaiing van de bestaande gevel, anders zou de renovatie alleen ter verfraaiing worden uitgevoerd, wat minder het geval zou zijn.*
- *Het ontwerp is in tegenspraak met de dringende noodzaak om gebouwen te renoveren om ze energie-efficiënter te maken. Het huidige renovatietempo is bij lange na niet voldoende om de klimaatdoelstellingen van het Gewest te halen.*
  - *In het effectenrapport wordt niet verwezen naar de verplichting die wordt opgelegd aan bijna alle oudste woningen uit de F- en G-klasse, waarvan de eigenaars op zeer korte termijn een grondige energierenovatie moeten uitvoeren, op straffe van boetes. Het Lucht-, Klimaat- en Energieplan vereist dat gebouwen energierenovaties ondergaan tegen 2033 (einde EPB F en G) en 2045 (einde EPB D en E). Na dakisolatie is isolatie van de gebouwschil (gevels en vloer) de prioriteit bij elke energierenovatie.*
  - *Externe isolatie verdient de voorkeur en wordt sterk aanbevolen door Homegrade. Renoveren vanaf de buitenkant garandeert de continuïteit van de isolatie, waardoor koudebruggen worden beperkt, de thermische inertie van de muren behouden blijft en bestaande dragende muren worden beschermd.*
  - *Isolatie van binnenuit wordt beschouwd als veel minder effectief, duurder en complexer... Door dit op te leggen aan eigenaars zullen de gestelde renovatiedoelen niet worden gehaald en zal het energieverbruik van de woning niet effectief worden beperkt. En het brengt aanzienlijke technische problemen met zich mee, met name het feit dat het huis een*

*vochtigheidsgraad van minder dan 60% moet hebben en er geen opstijgend vocht mag zijn, wat niet het geval is in de meeste oudere huizen die onder de regelgeving vallen. Het effectenrapport erkent dit punt: "Isolatiwerk van binnenuit is gemiddeld minder efficiënt dan isolatiwerk van buitenaf, maar het is vooral complexer vanuit technisch oogpunt (met name het probleem van koudebruggen) en duurder vanuit economisch oogpunt.*

- *Isolatie van binnenuit van de zijgevels van de vele 3- of 4-gevelwoningen in het doelgebied, die noodzakelijkerwijs "zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte", zal zich technisch niet lenen voor renovatie van binnenuit (met name in het geval van trappenhuisen zou isolatie van binnenuit betekenen dat een trappenhuis 10 tot 15 cm moet worden ingekort, wat zou betekenen dat een trappenhuis moet worden verplaatst terwijl dat niet nodig is en er andere isolatieoplossingen mogelijk zijn!).*
- *Op dit punt moet worden opgemerkt dat er geen effectbeoordeling is uitgevoerd van de gevolgen die deze maatregel zou hebben voor de eigenaars van de betrokken huizen (d.w.z. er is geen beoordeling gemaakt van de kosten voor eigenaren om over te schakelen op interne isolatie, waarvoor bijvoorbeeld een totale herinrichting van het interieur nodig zou zijn).*
- *Door te concluderen dat deze beperking "sommige eigenaars kan ontmoedigen, maar in ruil daarvoor zal de architecturale kwaliteit van de gebouwen behouden blijven", lijkt het effectenrapport volledig voorbij te gaan aan het feit dat energierenovatie een dwingende eis is in het kader van de klimaatdoelstellingen van het gewest, en niet gewoon een mogelijkheid die moet worden aangemoedigd, en in het geval van de verordeningen die moeten worden "ontmoedigd" ten gunste van een architecturale kwaliteit die zogenaamd behouden blijft door deze dwingende eis. Gevelisolatie is essentieel en wordt voorgeschreven met het oog op de algemene prestaties die woningen moeten leveren. Deze renovaties moeten zo snel mogelijk en binnen 15 jaar worden uitgevoerd (in overeenstemming met het Lucht-, Klimaat- en Energieplan).*
- *Deze bepaling moet daarom uit het ontwerp worden geschrapt, omdat ze onevenredig is in termen van eigendomsrechten en niet past bij de klimaatdoelstellingen waaraan we allemaal moeten bijdragen.*
- *Het huidige EPB-certificaat vereist systeem D-ventilatie (anders verlies je 17 punten). Het is niet mogelijk om dubbele ventilatie te installeren met originele plafondlijsten. Leefmilieu Brussel moet daarom handicappunten toekennen aan beschermde gebouwen en gebouwen van categorie 1. Blijkbaar geldt voor gemeentelijke gebouwen een andere definitie van het EPB, dus moet de ZGemSV op een vergelijkbare manier worden behandeld.*

#### **Overwegende dat:**

- *Er een debat gaande is over de interpretatie van wat als "identiek" wordt beschouwd en over de esthetiek die behouden zou blijven door de gevels van buitenaf te isoleren. Identiek moet rekening houden met de materialen met hun intrinsieke texturen en kleuren, evenals de lijstwerkpatronen en reliëfs in al hun complexiteit. Het is erg moeilijk om een gevel van goede kwaliteit te krijgen die identiek is aan het origineel, omdat de architectuur dan haar authenticiteit verliest en een onbevredigende nabootsing wordt. Bovendien gaat het erfgoedbelang van een eigendom verder dan het behoud van een materiaal of een kleur. De rijkdom van bepaalde gevels is te danken aan de gebruikte materialen, de toegepaste technieken en ook aan de stedelijke omgeving waarin ze zich bevinden. De te vinden oplossing moet rekening houden met de balans tussen het behoud van erfgoed en de noodzakelijke klimaatmaatregelen, waaronder het EPB. Bovendien hebben niet alle huizen in de ZGemSV een achteruitbouwstrook. Met name een deel van de Edouard Gersisstraat heeft huizen met een straatgevel en op de hoek van het Dumonplein en het Herendal.*
- *Het Gewest heeft zich tot doel gesteld om het gemiddelde niveau van de woningbouw in Brussel binnen twintig jaar op te trekken tot C+. Deze regeling voorziet in een globaal ondersteuningssysteem en zal ook worden gevolgd door de invoering van renovatieverplichtingen, die nog moeten worden afgerond. Het EPB-certificaat vormt de kern van dit systeem.*
- *Over minder dan 10 jaar zullen alle gebouwen in Brussel een EPB-certificaat moeten hebben, en een paar jaar later zal dit het einde betekenen van energiekeven, d.w.z. gebouwen met energieklassen F en G. Daarna is het in principe de bedoeling om de energieklassen D en E te beëindigen, hoewel*



*deze datum kan veranderen na een regeringsbesluit dat de datum van inwerkingtreding moet bepalen (art. 2.2.3., §2 van het BWLKE);*

- *Volgens artikel 2.2.4 van de huidige regeling mogen vrijstellingen van de EPB-eisen worden verleend als het "technisch, operationeel of economisch niet haalbaar" is om eraan te voldoen. Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 juni 2008 tot vastlegging van de procedure voor het onderzoek van de aanvragen tot het bekomen van een afwijking en de criteria voor toekenning ervan zoals bedoeld in artikel 2.2.4, § 1, van de ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, laat het volgende toe in zijn artikel 8 :*
  - *« Art. 8. Een gedeeltelijke of volledige vrijstelling van de EPB-eisen zoals gedefinieerd in het eisenbesluit mag worden verleend:*
  - *1° Om technische redenen, indien de werken problemen stellen op het vlak van de stabiliteit, de vuurvastheid, de lucht- of waterdichtheid van de wand of het gebouw, of indien er geen ander materiaal of product bestaat dat het mogelijk maakt aan de eis te voldoen.*
  - *2° Om functionele redenen, indien de uitgevoerde werken [1om de in het Eisenbesluit gedefinieerde eisen na te leven]1 of bijkomende werken die volgen op deze werken het gebruik van het gebouw in gevaar brengen, de architectuur bovenmatig aantasten of ertoe leiden dat de stedenbouwkundige verplichtingen niet worden nageleefd.*
  - *3° Om economische redenen, indien de kosten van de uitgevoerde werken om de in het Eisen-besluit gedefinieerde eisen na te leven, met inbegrip van de eventuele bijkomende werken die volgen op deze werken, drie malen hoger zijn dan de kosten van werken van dezelfde aard in een ander gebouw. » »*
- *Hieruit volgt dat eigenaars die de isolatieniveaus niet halen door alle isolatiewerken uit te voeren, behalve de uitwendige isolatie, één jaar voor de uiterste datum om aan de genoemde eisen te voldoen, formeel een afwijking moeten aanvragen bij Leefmilieu Brussel, volgens de procedure bepaald in dit besluit (art. 2.2.4, §2, tweede lid); In principe zal dit in 2030 en 2044 zijn (data zijn onder voorbehoud);*
- *De situatie is verschillend voor beschermde goederen of goederen die inschreven zijn op de bewaarlijst. In hun geval bepaalt artikel 2.2.4, §4 van het BWLKE dat de vrijstelling rechtstreeks wordt verleend door de ambtenaar die verantwoordelijk is voor erfgoed (de autoriteit die enkelvoudige vergunningen afgeeft).*
- *In elk geval zijn "energiezeven" goederen met weinig of geen isolatie. Daarom moet er een reeks voorbereidende werken worden uitgevoerd voordat de isolatie van gevels die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte en die van belang zijn voor het erfgoed, mag worden aangepakt. Om deze gebouwen energie-efficiënter te maken, zouden de volgende werkzaamheden moeten worden uitgevoerd (per geval te analyseren en te prioriteren):*
  - *Hoogwaardige dakisolatie (warmteverlies via het dak is goed voor 30% van het warmteverlies van een ongeïsoleerd gebouw)*
  - *Ramen en deuren met hoge prestaties installeren om luchtdichtheid te garanderen*
  - *Vloeren op de grond of in onverwarmde ruimtes isoleren*
  - *Gevels die niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, isoleren*
  - *De verwarmingsleidingen isoleren*
  - *Het ventilatie- en/of verwarmingssysteem verbeteren*

*Deze werkzaamheden zullen het ongetwijfeld mogelijk maken om de energieprestaties van de gebouwen aanzienlijk te verbeteren, alvorens te overwegen om de gevels die van belang zijn voor het erfgoed en zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte te isoleren.*

*Wat artikel 17 van de ZGemSV betreft:*

- *De verordening geeft geen definitie van het begrip van perceel. Gaat het over het kadastraal perceel? Indien ja, dan is er een probleem. De verdeling en groepering van kadastrale percelen is een zaak voor de belastingdienst. In het verleden heeft deze administratie in sommige gevallen percelen van één eigenaar samengevoegd en in andere gevallen niet. De persoon die de hergroepering van percelen heeft ondergaan, zal niet langer een zogenaamd onbebouwd perceel hebben, terwijl de andere persoon die het perceel heeft kunnen behouden zonder hergroepering,*

*het voordeel zal hebben van een dergelijk onbebouwd perceel. De volgende tekst wordt voorgesteld voor de definities : "Perceel: een kadastraal perceel of een groep aangrenzende kadastrale percelen die behoren tot een of meer identieke eigenaars met identieke zakelijke rechten".*

- *Er is geen artikel dat de voorwaarden vastlegt waaraan nieuwe gebouwen op kleine en middelgrote percelen met een vrije voorgevel van meer dan 15 m moeten voldoen.*
- *Er zouden nieuwe gebouwen mogen opgetrokken worden op het middenterrein van huizenblokken. De voorwaarden zouden vrij beperkend zijn (zodat maar weinig percelen deze mogelijkheid bieden), maar het lijkt er toch op dat het veel eenvoudiger en geruststellender zou zijn als dit soort constructies achteraan op het perceel verboden zouden zijn, zonder uitzondering.*
- *Zelfs een enkel gebouw achteraan op het perceel kan de sereniteit, rust en privacy van een blok verstoren en schade toebrengen aan alle andere bewoners.*

**Overwegende dat:**

- *het begrip "perceel" wordt in het PRAS-glossarium gedefinieerd als "kadastraal perceel"; in het onderhavige geval wordt de term gebruikt om te verwijzen naar het begrip "terrein" zoals gedefinieerd in titel 1 van de GSV, d.w.z. "perceel of geheel van naast elkaar liggende percelen, al dan niet opgenomen in het kadaster, toebehorend aan eenzelfde eigenaar"; Dat dit in overeenstemming is met het aangevoerde argument, waarvan de definitie dezelfde betekenis heeft als het aangevraagde;*
- *Aangezien in de ZGemSV herhaaldelijk de term "perceel" wordt gebruikt, lijkt het gepaster deze te definiëren dan te vervangen door "terrein", met name gezien het gebruik van de termen "kleine of middelgrote/grote percelen";*
- *De door de bezwaarindiener voorgestelde definitie kan als volgt worden aangenomen: "Perceel: een kadastraal perceel of een groep aangrenzende kadastrale percelen die aan een of meer eigenaars met identieke zakelijke rechten toebehoren. ";*
- *De term "kadastraal" zal echter uit de tekst van de ZGemSV worden verwijderd wanneer hij in het licht van deze nieuwe definitie overbodig lijkt.*
- *Voor nieuwe constructies op kleine en middelgrote percelen moet worden verwezen naar artikel 17, § 2, van de ZGemSV, in het bijzonder diagram 11, en naar artikel 20, § 1 en § 2.*
- *De bouwprofielen op het binnenkant van een huizenblok is beperkt tot GLV+D of GLV+1 (artikel 21, § 3).*
- *De minimale afstanden tot mandelige grenzen zijn 8 m en 16 m vanaf de straatgevel (Artikel 18 §2).*
- *De bovengenoemde artikels van de ZGemSV maken het mogelijk om de overlast die veroorzaakt kan worden door nieuwe gebouwen binnen een huizenblok sterk te beperken.*

**Wat artikel 25 van de ZGemSV betreft:**

- *Artikel 25 heeft betrekking op de hoogte van de afscheiding van de straat, die is vastgesteld op maximaal 1,50 m, wat veel lager is dan wat er nu is. In de praktijk is het onmogelijk om de nieuwe eigenaar te vragen om terug te snoeien tot 1,5 meter en de oude eigenaar om terug te snoeien tot 2,5 meter. Tot slot zijn hagen bijzonder nuttig om regenwater vast te houden.*

**Overwegende dat:**

- *Alleen gemetselde pijlers die toegangspunten markeren maximaal 1,50 m hoog mogen zijn, terwijl lage muurtjes die hen van de weg scheiden beperkt moeten blijven tot 0,80 m (artikel 25, § 3). Dit artikel is van toepassing op nieuwe inrichtingen.*
- *Hagen zijn niet verboden, maar moeten minimaal 0,30 m van de uitlijning staan.*

**Wat artikel 30 van de ZGemSV betreft:**

- *Artikel 30 van de ontwerpverordening luidt als volgt: "De maximale hoogte van hagen is 1,80 m."*
- *Een buurtbewoner maakte bezwaar tegen artikel 30 omdat zijn eigendom een haag van 4 meter heeft. Deze geeft ze privacy, maar dient ook als nestplaats voor vogels zoals roodborstjes, grasmussen, lijsters en vele anderen. Er zijn veel katten in de buurt, dus hoge hagen zijn*

*noodzakelijk. Bovendien is de haag een broedplaats voor veel insecten.*

*Overwegende dat:*

- *De hoogte van 1,80 m garandeert de privacy van de bewoners, aangezien de kijkhoogte van een staand persoon tussen 1,40 m en 1,60 m ligt. Een maximale hoogte van 1,80 m maakt het gemakkelijk voor vogels om te nestelen.*

*Wat bijlage 3 betreft. SV-kaarten en categorieën van waarden:*

- *De eigenaar van het huis aan de Orbanlaan 122 vraagt zich af waarom zijn huis is ingedeeld in categorie 4 en niet in bijvoorbeeld categorie 3, terwijl er geen verbouwingen zijn geweest die het karakter van het huis fundamenteel zouden hebben veranderd. Het huis heeft ook een aantal stijlelementen (zoals het mansardedak) die kenmerkend zijn voor de pittoreske stijl.*
- *De eigenaar van het huis aan de Schermlaan 39 wil dat zijn huis (categorie 1 van de ZGemSV) opnieuw wordt beoordeeld/geclassificeerd als categorie 3 (of 2 indien gerechtvaardigd) om de volgende redenen:*
  - *Het huis werd in 3 fases gebouwd, een eerste basis rond 1925-30 net als de rest van de buurt, verbouwd en uitgebreid in 1951 en vervolgens gerenoveerd en grotendeels herbouwd in 1998.*
  - *Het huis heeft een gemengd profiel, met de ene helft in een 'gemoderniseerde antieke' stijl en de andere helft in een resoluut eigentijdse stijl, zonder bijzondere eenheid, die over het algemeen niet overeenkomt met een van de stijlen die in het ontwerp van ZGemSV worden geïllustreerd. Gezien dit gemengde karakter zou het gebouw worden ingedeeld in groep 3 voor zijn "begeleiding" van de stijlelementen van de wijk.*
  - *Bij de constructie zouden nooit beroemde architecten betrokken zijn geweest en het zou ook nooit in een architectuurpublicatie of artistieke inventaris hebben gestaan.*

*Overwegende dat:*

- *Het huis aan de Orbanlaan 122 is een bakstenen villa met een mansardedak gebouwd in de jaren 1930 en 1940, en vervolgens gewijzigd (jaren 1960 en 2010-2025). Omdat het uiterlijk van de gevels gezien vanaf de straat niet verwijst naar typische interbellumarchitectuur of naar een stijl of periode die kenmerkend is voor de wijk, werd het gebouw niet geselecteerd. Het gebouw is echter geïntegreerd in de Orbanlaan, zowel wat betreft het bouwprofiel (GLV+D), volume (uitspringend volume met puntgevel, mansardedak) als materialen (bakstenen), en mag daarom worden opgenomen in categorie 3;*
- *Voor het huis aan de Schermlaan 39 is categorie 1 die van de gebouwen die zijn opgenomen in de online inventaris. Deze categorie is vastgesteld door de gemeente in overleg met het Gewest. Dit is in dit geval gerechtvaardigd, omdat het uiterlijk van de gevels en de straatgevel kenmerkend is voor het landschap dat de ZGemSV wil versterken. Verbouwingen en uitbreidingen aan de achterkant zijn niet waarneembaar en verstoren het zicht vanaf de straat niet. De bouw in opeenvolgende fasen (1925-30 en 1951) is kenmerkend voor de manier waarop de wijk werd verstedelijkt en draagt ook bij aan de rijkdom van de gebouwenmorfologie.*
- *De betrokken villa heeft historische, artistieke, esthetische en stedenbouwkundige waarde:*
  - *Het pand, gebouwd in 1926, is representatief voor de stedelijke ontwikkeling van de wijk van het Plateau van Stokkel, die begon in het begin van de 20ste eeuw en zich snel uitbreidde tussen de oorlogen;*
  - *artistiek, aangezien het pand van architect Pierre Van Cusem representatief is voor de schilderachtige stijl en zijn integriteit en authenticiteit heeft behouden: gevels in oranje baksteen en imitatiesteen met een vakwerk bovenverdieping, hoofdvolume met een uitspringende gevel met rechte balustrade en overhangende kroonlijst, traveeën met afgesneden bovenhoeken en oculi in de gevel, enz.;*
  - *esthetisch, aangezien het pand contextuele waarde heeft doordat het bijdraagt aan het algehele visueel harmonieuze effect van de buurt (stedelijke en architecturale samenhang);*
  - *stedenbouwkundige waarde, aangezien het pand contextuele waarde heeft doordat de stijl en*

*schaal ervan passen in de bestaande stedelijke context van de wijk Plateau van Stokkel.*

*Wat bijlage 4 betreft. Indicatieve kaart met de oppervlakte van de percelen:*

- *De indicatieve kaart in bijlage 4 van het ontwerp van ZGemSV vermeldt de aanwezigheid van een opmerkelijke boom op het perceel op nr. 53 Madouxlaan.*
- *Deze informatie is onjuist, want de boom in kwestie werd gekapt. Deze informatie wordt trouwens op de website van Brugis opgenomen.*
- *Bovendien is er in het algemeen geen rechtvaardiging voor de keuze van de opmerkelijke bomen of significante groepen bomen waarvan het kappen verboden is krachtens artikel 17, § 2, van het ontwerp van ZGemSV.*

*Overwegende dat:*

- *De opmerkelijke boom deel uitmaakt van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning: "Het bouwen van 2 villa's met 14 appartementen op een gemeenschappelijke kelderverdieping met 21 parkeerplaatsen, en het kappen van 35 bomen", stedenbouwkundige vergunning die nog niet is verleend (beroep).*
- *De opmerkelijke bomen zijn afkomstig van de regionale inventarisatie en de boomclusters van een analyse van de dichtheid van hoge vegetatie (plan opgenomen in de diagnostische studie van 2017).*

*Met betrekking tot strijdigheid met de bepalingen van het BBP:*

- *Verscheidene bepalingen van het ontwerp van ZGemSV zijn in strijd met de voorschriften met betrekking tot de indeling en typologie van gebouwen die zijn opgenomen in de bepalingen van BBP nr. IX/6, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 12 juni 1974. Deze bepalingen van het ontwerp van ZGemSV zullen daarom niet van toepassing zijn.*

*Overwegende dat:*

- *In de klacht geen bepaling genoemd wordt die in strijd is met BBP nr. IX/6, dat het daarom niet mogelijk is om rekening te houden met deze opmerking, die te algemeen is;*
- *Deze klacht doet echter de vraag rijzen of bepaalde tegenstrijdige normen mogelijk zijn, en of het daarom gepast is om ervoor te zorgen dat er geen tegenstrijdige normen zijn, met name voor de grote onbebouwde percelen die onder een BBP vallen binnen de perimeter, in het belang van de stedenbouwkundige samenhang van de wijk en administratieve vereenvoudiging, gezien het feit dat er weinig van dergelijke percelen zijn;*

*Met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunning voor Eendekkerlaan 24:*

- *Een buurman betreurt het dat deze aanvraag, die vrijstellingen bevat en bedoeld is voor de bouw van een eengezinswoning met 4 voorgevels, is toegekend.*
- *Er wordt gevraagd hoe het ontwerp van ZGemSV een consistente manier oplegt om de diepte van een gebouw te bepalen.*

*Overwegende dat:*

- *De klacht betrekking heeft op een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning die in 2018 is ingediend.*
- *Uitbreidingen en bijgebouwen bij bestaande gebouwen worden gedefinieerd in artikel 14 van de ZGemSV.*
- *Het volume en het bouwprofiel van nieuwe gebouwen zijn vastgelegd in artikel 21 van de ZGemSV.*

*Gelet op de opmerkingen die tijdens de vergadering zijn gemaakt door de bezwaarindieners die hebben verzocht te worden gehoord;*

*GUNSTIG ADVIES voor de opmaak van de ZGemSV "Plateau van Stokkel" zoals voorgelegd, op voorwaarde dat:*

**het MER en de ZGemSV verbeterd worden in overeenstemming met de bovenstaande vermeldingen en overwegingen.**

**De gemeente Sint-Pieters-Woluwe onthoudt zich (overeenkomstig artikel 9, §2, 2° van het B.W.R.O.). »**

Overwegende dat de Gemeenteraad, naast de elementen die in het advies van de overlegcommissie zijn opgenomen en die door de Gemeenteraad worden onderschreven, de volgende opmerkingen maakt :

Overwegende de brede steun die de bewoners hebben uitgesproken voor het ontwerp van ZGemSV Stokkel tijdens de openbare presentatie op 21.03.2024 ;

Overwegende de wijzigingen die aangebracht werden aan het ontwerp van ZGemSV, en met name :

- De vermelding “Wetenschappelijke inventaris” wordt in alle teksten van de ZGemSV vervangen door “On-line inventaris” ;
- Titel 0, artikel 3 – toepassingsgebied : de uitsluiting van percelen van meer dan 1500 m<sup>2</sup> die zowel binnen de grenzen van de ZGemSV als binnen een BBP liggen, op grond van het feit dat voor dergelijke grote percelen al hiërarchisch belangrijkere bepalingen met regelgevende waarde gelden, en dat het opleggen aan deze percelen van een regeling zoals die van artikel 18 van de ZGemSV tot normconflicten en integratieproblemen zou kunnen leiden, aangezien deze BBP’s oud zijn en de naleving ervan het behoud van de buurt garandeert ;
- Titel 1, artikel 4 - definities: de definitie van “Perceel” werd toegevoegd ;
- Titel 1, artikels 7 §1 en §2, 8 §1 en §2, 9 §1 en 10 §1 en §2 werden lichtjes gewijzigd om deze artikels te verduidelijken en om geen stedenbouwkundige vergunning te vereisen voor werken van geringe omvang; deze regel zal van toepassing zijn op alle werken, ongeacht of er al dan niet een stedenbouwkundige vergunning vereist is. Dit betekent echter niet dat er een stedenbouwkundige vergunning nodig is wanneer dit is vrijgesteld.
- Titel 1, artikel 9 : De eerste zin wordt geschrapt, aangezien het onmogelijk lijkt om te "controleren" dat gebouwen in perfecte staat van netheid en onderhoud worden gehouden.
- Titel 1, artikel 10 : Er is een zin toegevoegd aan het einde van het artikel om het aantal keren dat een Overlegcommissie nodig is als er een stedenbouwkundige vergunning nodig is, te beperken.
- Titel 1, artikel 13 : Er is een zin toegevoegd aan het einde van het artikel om het aantal keren dat een Overlegcommissie nodig is als er een stedenbouwkundige vergunning nodig is, te beperken, alsook een verduidelijking wat de dakvensters betreft;
- Titel 1, artikel 17 : het woord “gekadastréerd” wordt uit § 1 en § 2 geschrapt omdat het overbodig is.
- Titel 1, artikel 18 : De Gemeenteraad heeft besloten om met betrekking tot artikel 18 af te wijken van het advies van de overlegcommissie en het begrip “geïsoleerde woongebouwen” niet toe te voegen aan lid 1 en “geïsoleerde constructies” niet toe te voegen aan lid 2.
- Voor de goede orde: de term “woon-” hoort niet thuis in de ZGemSV, dat de bestemmingen niet mag regelen en dus ook niet mag worden gebruikt ;
- Bovendien, zelfs als het vrij duidelijk lijkt bij het lezen van artikel 18, §1 en §2 dat het een kwestie is van “geïsoleerde constructies” gezien de opgelegde insprongen, is er reden om de juridische toestand niet zodanig te bevriezen dat elke afwijking wordt verhinderd wanneer dit kan worden gerechtvaardigd, zoals bijvoorbeeld in het geval van leunen tegen een bestaande steunmuur; Dat het principe van een geïsoleerde constructie niet moet worden beschouwd als een essentieel feit in de context van deze bepalingen ;
- Titel 2, artikel 25 : het artikel werd lichtjes gewijzigd om de aanplanting van hagen aan te moedigen om de grens tussen private en openbare ruimte af te bakenen ;

Overwegende de wijzigingen in de bijlagen van het ontwerp van ZGemSV en in het bijzonder :

- dat er een zeer kleine opschoning werd uitgevoerd op de “Waarden”-kaarten, waarbij de rode “SV 2018-2023”-punten werden verwijderd omdat ze niet relevant waren voor de toepassing van de ZGemSV, waarvan het regime niet varieert afhankelijk van de aanwezigheid van een rood punt van dit type; Dat deze punten de leesbaarheid van de kaart alleen maar ingewikkelder maakten ; Dat deze opschoning ook bedoeld was om in de legenda van alle kaarten het begrip “deel van een beschermde site” te specificeren in plaats van “beschermde site” om de status van bepaalde percelen die niet volledig binnen de perimeter van de ZGemSV vallen, nauwkeuriger weer te geven

- Bijlage 3

- verduidelijking met betrekking tot het deel van het terrein aan de Madouxlaan 53, met inbegrip van de kapel, dat zich op een “beschermde site” bevindt ;
- Gebouw gelegen Orbanlaan 122: wijziging van categorie 4 naar categorie 3 ;

Overwegende dat de online inventaris werd bijgewerkt en aangevuld tussen 2018 en 2019 na bijeenkomsten tussen de gemeente, het ontwerp bureau ERU en Urban DCE met het oog op de ZGemSV van het Plateau van Stokkel ; Dat deze online inventaris gebouwen bevat met architecturale waarde op gewestelijke schaal ;

Dat de goederen van categorie 1 werden geselecteerd op basis van de lijst van goederen in de online inventaris, en dat zowel deze selectie als de categorisering van de goederen gepaard gingen met een analyse van het erfgoedbelang, die geval per geval werd uitgevoerd, gebouw per gebouw, rekening houdend met bezoeken ter plaatse, raadpleging van archieven en andere bronnen waarover de gemeente en het adviesbureau beschikken ;

Overwegende dat ook andere gebouwen door de ZGemSV beschermenswaardig werden geacht vanwege hun lokale erfgoedwaarde; Overwegende dat het om gebouwen van de categorieën 2 en 3 gaat: Dat ook deze gebouwen geval per geval en per gebouw werden geanalyseerd ;

Overwegende dat de Brusselse Regering op 4 april 2024 het besluit houdende goedkeuring van de lijsten van onroerende goederen die moeten worden opgenomen in de wettelijke inventaris (inventaris van monumenten en groepen van gebouwen in de inventaris van het onroerend erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) en een ander besluit betreffende de opmerkelijke bomen heeft goedgekeurd ;

Dat deze besluiten werden bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad op 19 augustus 2024, de datum waarop de inventarissen van kracht werden (art. 207, §4 van het BWRO) ;

Overwegende dat er bepaalde verschillen bestaan tussen de online en de wettelijke inventarissen ;

Dat dit geen afbreuk doet aan de analyse van het belang van het erfgoed die geval per geval, gebouw per gebouw, werd uitgevoerd bij het opstellen van onderhavige verordening ;

Dat, met betrekking tot de online inventaris, die in de loop van de tijd is geëvolueerd, en gezien de verschillen die bij de goedkeuring van de inventaris zijn vastgesteld, het nuttig is om in artikel 6 te specificeren dat de online inventaris de inventaris is die in maart 2022 is geraadpleegd, zoals opgemerkt in het MER van 5 januari 2024 (zie figuur 8, pagina 18);

Overwegende dat artikel 18 verwijst naar het concept van een inventaris in de zin van artikel 207 van het BWRO, aangezien het doel van artikel 18 is om opmerkelijke bomen te beschermen in het kader van toekomstige projecten, en aangezien bomen van nature aan verandering onderhevig zijn. "

Overwegende dat het doel van de verordening is de wijk die bekend staat als het “Plateau van Stokkel” te voorzien van specifieke bepalingen om te zorgen voor de opwaardering van het bouwkundig erfgoed, dat een bron van identiteit is en van essentieel belang voor de kwaliteit van het stadslandschap, de opwaardering van het plantaardige erfgoed, en het behoud van de stedelijke kenmerken van de perimeter en een gecontroleerde en beredeneerde verdichting;

Overwegende dat uit het MER blijkt dat de Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening voor het "Plateau van Stokkel" over het algemeen een gunstig effect heeft op het milieu ;

Overwegende dat het respect voor het plantaardig en bouwkundig erfgoed en de beheersing van de dichtheid een positief effect hebben op de kwaliteit en het behoud van de bodem, de productie van bouwafval beperken en de doorlaatbaarheid van het gebied en de ontvangst van de biodiversiteit verbeteren ;

Overwegende de elementen uit het verslag over de milieueffecten die in de ZGemSV zijn geïntegreerd en met name :

Dat het geïntegreerd regenwaterbeheer vereist is voor alle nieuwe gebouwen en uitbreidingen van bestaande gebouwen die de hoeveelheid waterdichtheid op de grond vergroten.

Dat dit beheer vereist dat regenwater wordt teruggewonnen, huishoudelijk wordt gebruikt en vervolgens prioritair op het perceel wordt geloosd, vertraagd en in laatste instantie op de riolering wordt geloosd ;

Dat infiltratie op percelen een kans is om dit water op een duurzame manier te beheren door de implementatie van begroeide structuren die een positieve invloed hebben op het landschap, de leefomgeving, de biodiversiteit en de natuur in de stad ;

Dat het resultaat ook is minder druk op het rioleringsnet en minder regenwater dat naar de gewestelijke waterzuiveringsstations wordt gestuurd ;

Dat, zoals hierboven vermeld, de eis dat platte daken groene daken moeten hebben en een minimumhoogte voor substraten niet opgenomen is in de ZGemSV, omdat dit een grotere territoriale schaal betreft en al gedeeltelijk wordt opgelegd door de GSV ;

Dat groene daken met een substraat van minstens 10 cm niettemin de voorkeur genieten omdat hun oppervlakte niet in aanmerking moet worden genomen bij de berekening van het volume van de retentietanks ;

Dat, om de rust in de buurt te bewaren, het plan bepaalt dat warmtepompen die op een afstand van minder dan 8 m staan, moeten worden voorzien van een akoestische omkasting ;

Dat, wat de thermische isolatie van bestaande gebouwen betreft, de verordening niet erg beperkend is voor de isolatie van het dak, de ramen en de vloer ;

Dat, anderzijds deze restrictiever is voor de isolatie van gevels, in die zin dat de isolatie van het gebouw het karakter en de landschappelijke kwaliteit van de wijk niet mag schaden ;

Dat, omwille van de noodzaak om het erfgoed en de architecturale kwaliteit te bewaren, uitwendige isolatie van gevels die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte niet toegelaten zal worden in categorieën 1 en 2; inwendige isolatie zal echter wel mogelijk zijn ; dit zal gelden voor een zeer beperkt aantal woningen ;

Dat de andere categorieën van buitenaf mogen isoleren, op voorwaarde dat de algemene kwaliteit van de architecturale compositie wordt gerespecteerd ;

Dat, wat zonnepanelen betreft, de voorschriften niet erg restrictief zijn en een zo harmonieus mogelijke integratie bevorderen ;

Dat de regelgeving bijdraagt aan minder afvalproductie door te bepalen dat gebouwen in de categorieën 1, 2 en 3 alleen mogen worden gesloopt als ze ernstig vervallen zijn en niet kunnen worden gerestaureerd ;

Dat, met het oog op een spaarzaam gebruik van de gronden om de kwaliteit ervan te behouden, het behoud van landschappen en natuurlijke habitats en de juiste ontwikkeling van biodiversiteit, de ZGemSV beperkingen voor nieuwbouw voorziet :

Dat onbebouwde percelen mogen gebruikt worden voor nieuwbouw, op voorwaarde dat er een minimumafstand van 3 m wordt aangehouden ten opzichte van aangrenzende percelen en 8 m aan het uiteinde van het perceel, en dat er een nauwkeurig overzicht van hoogstammige bomen wordt verschaft om eventuele opmerkelijke bomen te identificeren ;

Dat alleen bebouwde percelen van meer dan 1.500m<sup>2</sup> nieuwe gebouwen mogen huisvesten, tenzij er een vrije voorgevel van meer dan 15m is ;

Dat deze nieuwe gebouwen (op bebouwde percelen) moeten voldoen aan de eisen wat betreft uitlijning, minimale afstanden van 3m van aangrenzende gebouwen en 6m tussen 2 gebouwen, en een nauwkeurig overzicht van hoogstammige bomen om opmerkelijke bomen te onderscheiden ;

Dat deze nieuwe constructies het reliëf van het perceel niet mogen wijzigen, noch mogen leiden tot het kappen van geklasseerde bomen, noch van bomengroepen, noch van hoogstammige bomen met een stamomtrek van meer dan 1 m ;

Dat, om landschappelijke vensters vanaf de weg te garanderen, de ZGemSV de uitbouw van de hoofdgevels beperkt tot 15m en tot 18m voor huizen met 3 gevel s;

Dat de ZGemSV, met betrekking tot de doorlaatbaarheid van de bodem, voorziet in zijdelingse insprongen en de aanleg van koeren en tuinen met het oog op het behoud en de verbetering van het natuurlijke erfgoed en de ondersteuning van de biodiversiteit door te zorgen voor een goede ontwikkeling van flora en fauna ;

Dat deze zones doorlaatbare beplante oppervlakten bevatten van ten minste 60% voor kleine en middelgrote percelen en ten minste 75% voor grote percelen, en dat de ondoorlaatbare oppervlakte van deze zones niet meer dan 100m<sup>2</sup> zal bedragen ;

Dat, in de achteruitbouwstroken toegangswegen naar woningen en, waar van toepassing, garages, zo doorlaatbaar mogelijk moeten zijn en tot een minimum beperkt blijven ;

Dat beplante gebieden een overwegend deel uitmaken van de oppervlakte die onder de ZGemSV valt en dat de ZGemSV bepaalt dat de beplanting evenredig moet zijn met de beschikbare ruimte, rekening houdend met toekomstige ontwikkeling, om verzoeken om voortijdige kap van bomen te voorkomen ;

Dat de verordening ook voorziet in het “zacht” snoeien van aanplantingen en dat de keuze van soorten gebaseerd moet zijn op ecologische criteria zoals het verbeteren van de biodiversiteit en het bieden van een toevluchtsoord voor wilde dieren ;

Dat, met betrekking tot perceelgrenzen, levende hagen de voorkeur hebben en dat bovendien muren en minerale omheiningen tussen percelen verboden zijn ;

Overwegende dat er, zoals hierboven uitgelegd, slechts kleine wijzigingen zijn aangebracht aan het ontwerp van ZGemSV die waarschijnlijk geen belangrijke gevolgen zullen hebben voor het milieu, hoeft het ontwerp van ZGemSV niet opnieuw te worden onderworpen aan een openbaar onderzoek en mag het definitief worden vastgesteld door de Gemeenteraad.

Dat de wijzigingen niet van invloed zijn op de beginselen die aan de ZGemSV ten grondslag liggen, maar bedoeld zijn om een materiële en/of juridische fout te corrigeren, of om een concept te verduidelijken en/of een mechanisme te verfijnen, zodat het effect van deze wijzigingen incidenteel en gering is ;

Gelet op het ontwerp van Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening voor het "Plateau van Stokkel" en het milieueffectrapport dat als bijlage bij deze beraadslaging is gevoegd en er integraal deel van uitmaakt ;

Overwegende dat de definitieve aanneming van deze Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening voor het "Plateau van Stokkel" binnen dit kader valt ;

BESLUIT :

- het ontwerp van Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening voor het "Plateau van Stokkel" definitief aan te nemen om de hierboven uiteengezette redenen ;
- onderhavige beraadslaging ter beschikking te stellen van de Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en van de Staatssecretaris voor Ruimtelijke Ordening van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

[1] De opmerkelijke bomen zijn afkomstig van de regionale inventarisatie en de boomclusters van een analyse van de dichtheid van hoge vegetatie (plan opgenomen in de diagnostische studie van 2017).

De Raad keurt eenparig het voorstel van beraadslaging goed.

30 stemmers : 30 positieve stemmen.

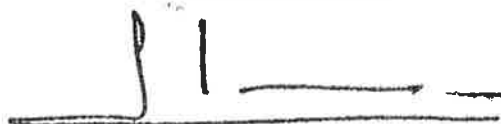
ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

De Gemeentesecretaris,  
(g) Florence van Lamsweerde

De Voorzitter,  
(g) Damien De Keyser

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT  
Sint-Pieters-Woluwe, 19 september 2024

De Gemeentesecretaris,



Florence van Lamsweerde

De Burgemeester,



Benoît Cerexhe