



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
LE COLLÈGE D'URBANISME

Avis n°5323/21/9/FD – 21/3621

## AVIS

**CONCERNE :** Recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit par la s.a. SOGERIM CONSTRUCTION représentée par Monsieur Laurent DELGOUFFRE contre la décision du fonctionnaire délégué de refuser le permis d'urbanisme tendant à démolir 2 maisons unifamiliales construire un immeuble à appartements comprenant 9 appartements et un parking couvert de 13 places (lot n°2 du permis de lotir dénommé « Les jardins de Boondaël »), chaussée de Boitsfort 32 – 34 à Ixelles.

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, en abrégé CoBAT, spécialement les articles 169 à 174 ;

Vu le dossier administratif et notamment :

- la demande de permis d'urbanisme introduite le 9 mai 2018 par la s.a. SOGERIM CONSTRUCTION tendant à démolir 2 maisons unifamiliales construire un immeuble à appartements comprenant 9 appartements et un parking couvert de 13 places (lot n°2 du permis de lotir dénommé « Les jardins de Boondaël ») ;
- les avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente des 7 mars 2018 et 8 juillet 2020 ;
- les avis défavorables de la Commission de concertation des 26 juin 2019 et 7 octobre 2020 ;
- la décision de refus prise le 22 mars 2021 par le fonctionnaire délégué, notifiée le 24 mars 2021 à la requérante et au collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles, pour les motifs suivants :

« ARRETE :

*Article 1er* Le permis sollicité est refusé à SOGERIM CONSTRUCTION - S.A. c/o Monsieur Laurent Delgouffre pour les motifs suivants:

*Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;*

*Considérant que la demande initiale vise à démolir 2 maisons unifamiliales et construire un immeuble à appartements comprenant 9 appartements et un parking couvert de 17 places ;*

*Considérant l'avis conforme défavorable émis par la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) en sa séance du 15.05.2019 et formulé comme suit :*

Étendue de la protection

*Le pin (Pinus nigra) sis chaussée de Boitsfort 32 à Ixelles est inscrit sur la liste de sauvegarde par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 13/07/2006.*

Historique et description du bien

*Situé au sud-est de l'ancien presbytère, ce remarquable pin noir est partiellement visible de l'espace public. Il possède un fut court qui se divise à une hauteur approximative de 2m en deux grosses branches charpentières, formant ainsi une couronne large et ovoïde. Cet arbre présente des dimensions exceptionnelles puisqu'il est actuellement le plus gros représentant connu de l'espèce pour la Région avec 440cm de circonférence mesurée à 1,5m. Il pourrait être contemporain au presbytère tout proche, et donc être âgé de près de 160 ans.*

Historique de la demande

Le bien en question a fait l'objet de précédents permis de lotir :

- Lotissement en 7 lots (09/LPFUR/286990) : la CRMS avait rendu un avis conforme favorable sous réserve en sa séance du 11/05/2011. Concernant les n°32 et 34, la CRMS demandait « de conserver les deux maisons pour éviter de porter atteinte au pin noir et pour maintenir la qualité paysagère du site ainsi que ses principales caractéristiques identitaires. [...] Par conséquent, la CRMS émet un avis favorable sous réserve de conserver la double villa et de mettre en œuvre toutes les précautions nécessaires pour protéger le pin noir (racines, tronc, branches et couronnement), en particulier durant le chantier du lot 4. [...] Elle demande de prévoir explicitement une zone de jardin obligatoire en lieu et place du recul latéral pour les lots 4 et 5 qui sont à proximité directe de l'arbre protégé. » Le permis de lotir a été refusé en date du 5/10/2011.
- Lotissement en 9 lots (09/LPFUR/470667) : permis octroyé le 2/08/2013. L'avis de la CRMS du 12/09/2012 demandait, outre les conditions particulières de conservation prévues dans l'arrêté de sauvegarde, que les conditions suivantes soient respectées lors de la mise en œuvre du chantier de démolition/reconstruction, à savoir :
  - o « Établissement d'une barrière fixe et non directement démontable visant à empêcher la circulation des engins de chantier dans l'emprise du périmètre protégé ainsi que tout stockage de matériau. Cette barrière devra longer la façade nord-est du bâtiment à démolir;
  - o Aucun engin de démolition ne pourra entrer en contact avec l'arbre ni dans la zone délimitée tout autour, en particulier lors de la démolition de la toiture et de la façade nord-est du bâtiment, toutes les précautions devant être prises afin d'éviter le moindre dégât au pin noir;
  - o Les fondations du bâtiment à démolir ne pourront pas être excavées mais devront être simplement enfouies jusqu'à une distance de deux mètres par rapport à la projection de la couronne de l'arbre au sol afin de ne pas endommager le système racinaire de l'arbre;
  - o Les débris et déchets de construction issus de la démolition ne pourront pas être évacués par le périmètre protégé, ni stockés dans cette zone.
  - o L'emprise maximale de la fouille de chantier dans le lot 3 ne pourra pas se situer à moins de 2 mètres de la projection de la couronne au sol.
  - o Ces recommandations sont également valables pour le chantier de construction de tous les autres lots, au cas où l'un d'entre eux déborderait sur le périmètre protégé.
  - o Enfin, la Commission demande d'inclure dans le cahier des charges du plan de lotissement une clause spéciale qui prévoit explicitement un dédommagement en cas d'atteinte portée à l'arbre (calculé d'après la méthode réglementaire reprise dans le CCT 2000). »

Le bien a fait l'objet d'une première demande de permis unique (09/PFU/492232) retirée par le demandeur le 13/09/2017. Lors d'une visite sur place en date du 19/06/2018, l'agent de la DPC a constaté que l'arbre avait subi récemment (novembre 2017) l'amputation d'un tiers de la couronne suite à une taille drastique. Le pin inscrit sur la liste de sauvegarde a dès lors fait l'objet d'une procédure d'infraction.



Vue du Pin depuis la chaussée de Boitsfort. Cette vue montre clairement la taille drastique de la couronne contraire aux règles de l'art et, ce, malgré une clause spéciale au cahier des charges du plan de lotissement qui prévoit explicitement un dédommagement en cas d'atteinte portée à l'arbre. (©google)

### Analyse de la demande

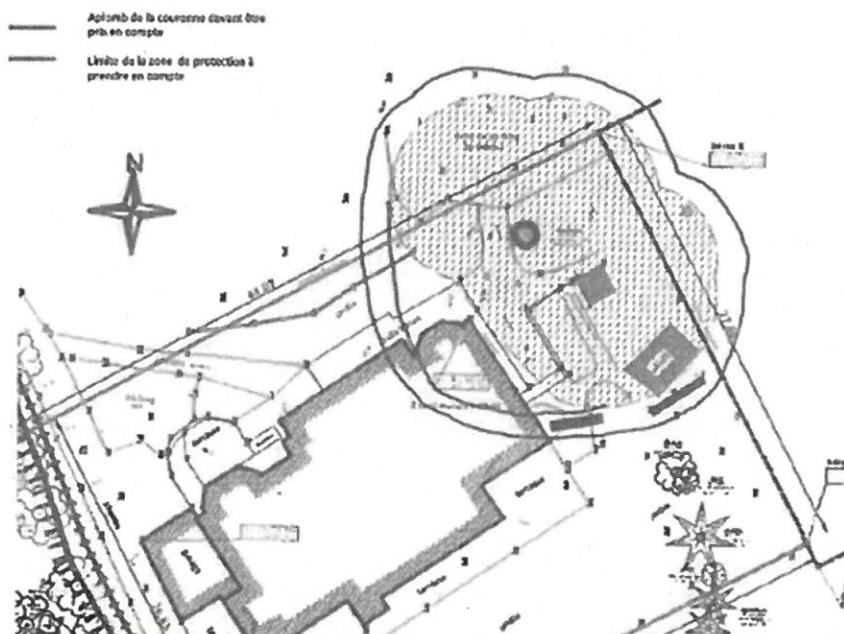
La demande consiste en la démolition du bâti existant et la construction d'un immeuble à appartements sur 8 niveaux (du -2 au +5).

Des travaux de construction d'un autre immeuble sont en cours sur la parcelle située à l'arrière de l'arbre protégé, côté avenue des Cèpes. Ces travaux n'ont pas nécessité de taille de branches, aucun dégât n'est visible au niveau hors sol. Toutefois, bien que ce bâtiment soit éloigné du pied d'environ 15m, le terrain était précédemment vierge de construction. Il est donc possible que des racines du pin aient été coupées lors du terrassement.

L'emprise du périmètre protégé de l'arbre correspond à l'aplomb de la couronne augmenté de 2m dans toutes les directions, les dimensions de la couronne étant celles observées sur le terrain lors du dépôt de la demande de permis, c'est-à-dire avant la taille drastique et inacceptable citée plus haut. La note descriptive contient un plan de situation existante après la taille drastique. Outre que la CRMS n'accepte pas de tenir compte de ce rabotage abusif de la couronne dans la direction sud-ouest, le relevé du géomètre montre que les plans en situation projetée impliquent des travaux de terrassement et de construction dans la zone protégée au sud-est.

La CRMS préconise une démolition extrêmement délicate et soignée des parties des maisons existantes partiellement comprises sous la couronne de l'arbre et proches du périmètre de protection de l'arbre. Concernant ce périmètre de protection, selon la note explicative qui accompagne la demande, le diamètre de la couronne serait de 14m, alors que Brugis, la fiche d'Inventaire et la DPC signalent une couronne de 19m de diamètre.

Dans le 'Plan d'implantation - situation projetée', le coin le plus proche de la nouvelle construction et l'emprise du sous-sol sont à 9m du centre du tronc de l'arbre, c'est-à-dire en contact avec la circonférence de la couronne du pin (partie aérienne et partie souterraine). Le 'Plan de l'Etage -2' présente également des fondations de l'immeuble situé à 9m du centre de l'arbre.



Ces différences significatives, au bénéfice du projet mais au détriment de l'arbre, signifient un premier obstacle à la délivrance du Permis unique car elle est contraire aux décisions antérieures de la CRMS.

Le projet prévoit, dans le périmètre de protection, au niveau du coin nord-est de l'immeuble, des balcons, ainsi qu'une terrasse dallée, bien plus large que la dalle bétonnée actuelle. Un trait pointillé montre également la limite du parking sous-terrain (niveau -2). Celui-ci est selon le dossier adjacent à la zone de protection. En se basant sur le relevé de géomètre, il semble évident que le parking est à construire sous la couronne. Enfin, en situation projetée, une clôture et une haie sont ajoutées en limité du terrain, ce qui nécessite de passer directement

sous la couronne de l'arbre et même à proximité directe du tronc. Des plantations arbustives (essences non précisées) sont également prévues pour faire un écran visuel avec la parcelle voisine.

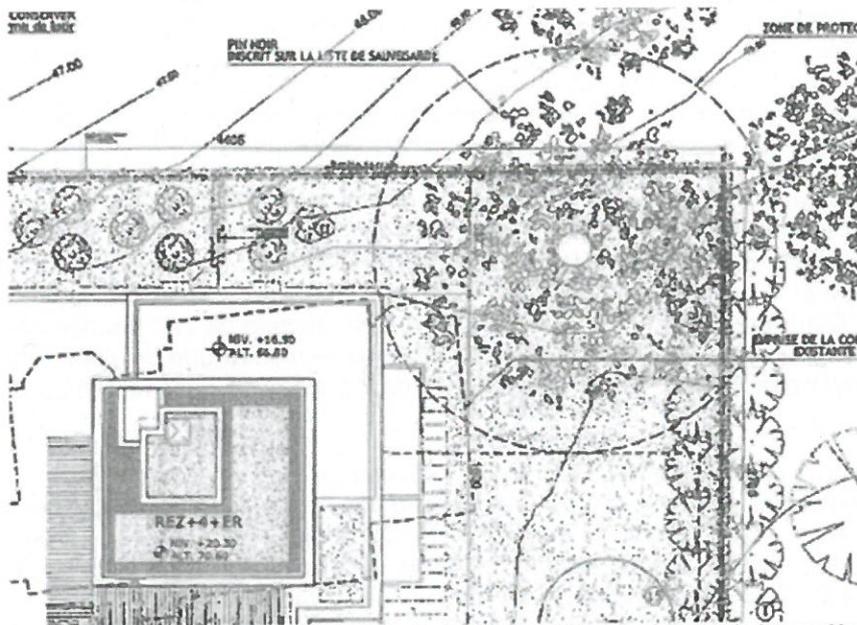
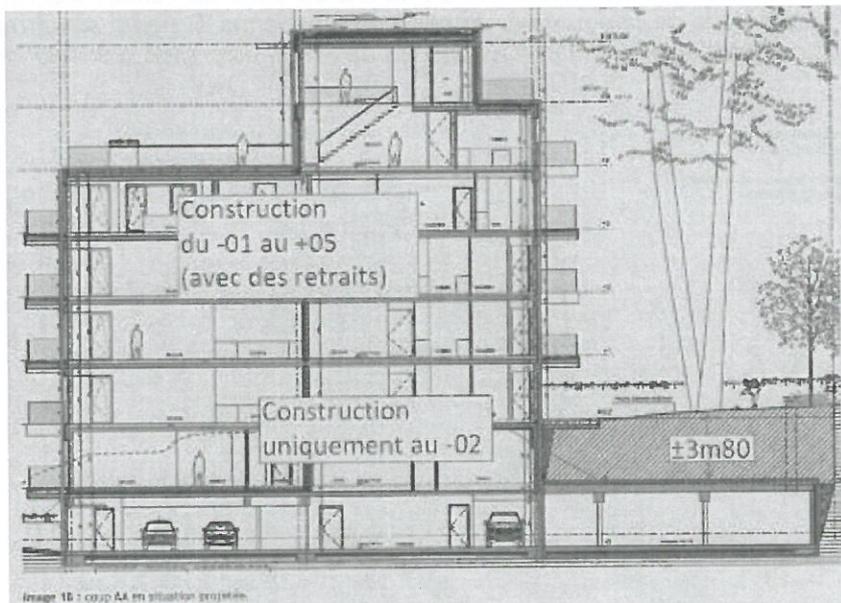


Figure 2 : extrait du plan de situation projetée. Implantation du bâtiment existant et du futur parking souterrain (pointillés). Dimensions de la couronne du pin erronées.



Extrait de la note explicative, page 15.

L'emprise du nouveau bâtiment est très importante. Les techniques de terrassement sont décrites uniquement pour ce qui concerne l'aménagement du niveau -2 (parois berlinoises et excavation du sol entre elles jusqu'à la fondation du parking). Les terrassements pour les fondations du reste de l'immeuble seront à priori classiques et leur emprise sera donc importante. Sur la parcelle en travaux, les racines de l'arbre protégé risquent donc d'être coupées net aussi bien au sud-est qu'au sud-ouest, et ce directement à la limite du périmètre protégé. En tenant compte du fait que cela s'ajoute aux racines déjà perdues côté est, et même en l'absence de racines sous le bâtiment existant, cela représente une perte de près de la moitié des racines qui assurent l'ancrage (racines cordes) et l'alimentation de l'arbre (racines fines). Cela s'accompagne en outre d'une forte minéralisation de la parcelle.

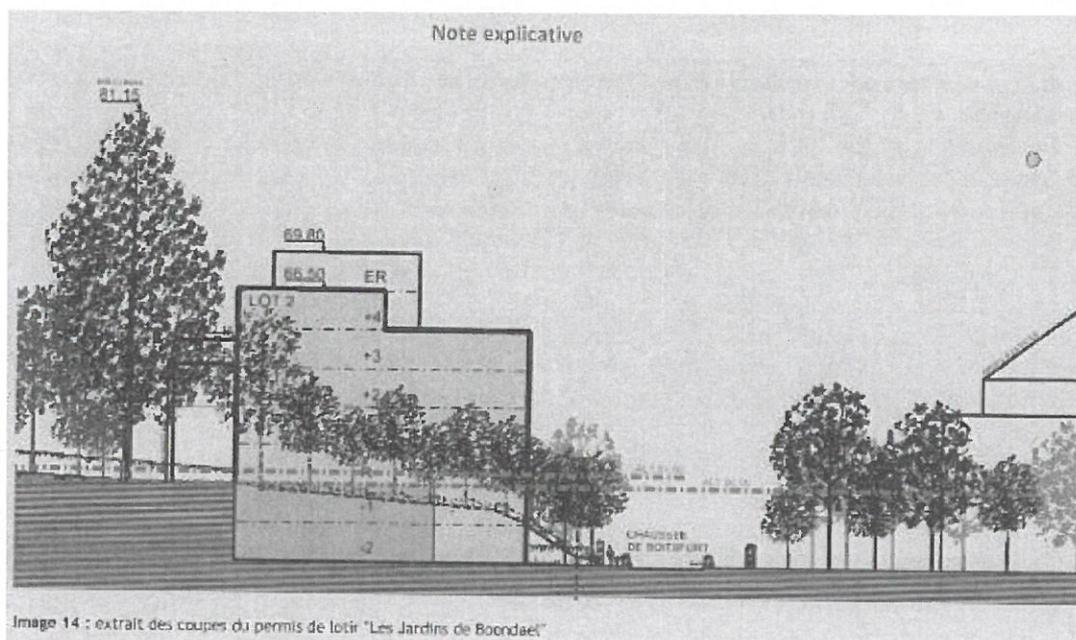
Le démontage de la cabane de jardin n'est pas décrite dans la note d'intention alors qu'il s'agit bien d'une intervention supplémentaire directement sous la couronne de l'arbre.

La note explicative prévoit un terrassement de surface au pied de l'arbre préalablement à tout démarrage de travaux afin de déterminer au mieux l'emprise de son système racinaire. Cette

intention est certes louable mais sa mise en œuvre s'avère néfaste pour l'arbre. Une tranchée réalisée manuellement en périphérie de la zone de protection afin de couper les racines rencontrées, selon les règles de l'art, serait bien plus utile.

**Par ailleurs, il semble à la CRMS que les aménagements prévus à proximité du Pin sont peu pertinents en raison de la chute permanente d'aiguilles, de pommes de pin, de résine, de fientes d'oiseau, etc. En outre, la hauteur de l'immeuble projeté (20m) est disproportionnée et écrase la silhouette de l'arbre protégé. L'environnement et la scénographie du site semblent totalement déstructurés. En outre, le nouvel immeuble rend l'arbre entièrement enclavé entre des nouvelles constructions, ce qui aura un impact négatif sur la visibilité du bien protégé depuis l'espace public et un impact imprévisible sur le régime des vents. La stabilité de l'arbre pourrait en être affectée, d'autant plus que les racines seront endommagées et donc affaiblies.**

**Enfin, les travaux envisagés vont modifier profondément le régime hydrique du Pin protégé, notamment en raison du relief de la parcelle.**



**Extrait de la note explicative, page 7.**

#### Avis

Les plans de situation projetée ne respectent pas le périmètre de protection de l'arbre, soit le périmètre de la couronne de l'arbre additionné de 2m. L'arrêté de protection du Pin noir du 13/07/2006 vise à protéger un patrimoine vivant. Les dimensions de l'arbre devant être prises en compte sont donc bien celles qu'il présente au moment de la demande de permis avant toute intervention dans sa couronne. Un élagage de la partie aérienne de l'arbre ne modifie pas instantanément l'architecture de son système racinaire. Dès lors, le plan issu du relevé du géomètre du 13/06/2018 ne peut pas être pris en considération. Par contre, il démontre clairement la gravité de l'intervention de taille inconsidérée.

Toutes les interventions nécessaires pour la construction du nouvel immeuble sont de nature à porter préjudice à la santé de l'arbre inscrit sur la liste de sauvegarde. Le terrassement nécessaire pour la réalisation du parking souterrain en zone de cours et jardin, vu les techniques décrites (parois berlinoises), va immanquablement couper un nombre trop important de racines pour que la viabilité de l'arbre ne soit pas remise en cause.

La construction d'un immeuble d'une telle hauteur à proximité de l'arbre est de nature à modifier le régime des vents que subit l'arbre, ce qui pourra le rendre instable.

La taille drastique effectuée préalablement aux travaux et verbalisée comme étant infractionnelle est déjà un élément fragilisant l'arbre et dégradant ses qualités esthétiques et paysagères. Elle est d'ailleurs contraire aux mesures de précautions qui avaient été décrites dans les conditions du permis de lotir.

En outre, il faut ajouter le risque réel de modification du régime hydrique du Pin, les changements importants du microclimat dans lequel il se situe, la déstructuration et la banalisation de son environnement.

Pour ces différentes raisons, la CRMS émet un avis défavorable.

Par ailleurs, dans l'esprit de l'avis de la CRMS du 12/09/2012, la CRMS impose le maintien des fondations, dalles de surface, cabane de jardin, etc. dans le périmètre protégé. Cette zone devrait rester intacte, excepté pour ce qui dépasse le niveau de la dalle de surface, de manière à minimiser les perturbations d'environnement de l'arbre, dans ses parties aériennes et souterraines.

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 26/06/2019 libellé comme suit :

- attendu que la demande vise à démolir deux maisons, à abattre 13 arbres et à construire un immeuble de 9 appartements et un parking de 17 places sur le lot n°2 du permis de lotir dénommé "Les jardins de Boondaël";
- attendu que le bien est situé au Plan Régional d'affectation du Sol en zone d'habitation à prédominance résidentielle;
- attendu que la parcelle est composée de deux villas 3 façades, composées d'un étage sur un rez-de-chaussée, rehaussé d'une toiture à versants;
- qu'un arbre inscrit sur la liste de sauvegarde est présent sur le terrain;
- vu le permis de lotir dénommé "Les jardins de Boondaël" délivré par le Fonctionnaire délégué le 2 août 2013 pour l'établissement de 9 lots sur un terrain;
- vu l'avis favorable sous conditions de la Commission de concertation du 21/11/2012 et du Collège des Bourgmestre et des Echevins du 17/12/2012, à savoir, entre autre :
- pour le lot 3 (nommé "lot 2" actuellement, suite à la modification du permis de lotir), maintenir la double villa n°s 32-34 chaussée de Boitsfort ; à défaut, réduire le gabarit de deux niveaux (R+2+ER au lieu de R+4+ER) ;
- définir la limite d'emprise des constructions et le nombre de niveau en sous-sol;
- prévoir les accès aux immeubles, aussi bien, piétonniers qu'automobiles en respectant au maximum le caractère verdoyant du site et sa ceinture végétale;
- vu l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites sur la présente demande daté du 15/05/2019 mettant en péril la survie du pin noir classé par la construction de ce nouveau bâtiment;

#### Implantation et gabarit

- attendu que la demande vise à démolir les deux villas présentes sur le terrain;
- considérant que la note explicative ne justifie pas leur démolition;
- que le permis de lotir envisage néanmoins leur démolition puisqu'il autorise la construction d'un immeuble à appartements;
- que la Commission Royale des Monuments et des Sites demandait de conserver les deux villas pour éviter de porter atteinte au pin noir et pour maintenir la qualité paysagère du site ainsi que ses principales caractéristiques identitaires;
- attendu que ces deux villas sont implantées sur un talus situé à +/- 6 m du niveau de la rue;
- attendu que le permis de lotir autorise, néanmoins, leur démolition et la construction d'un immeuble hors sol d'une profondeur de 25 m sur une largeur de 16 m, présentant un gabarit R+3 sur la moitié avant et R+4 à l'arrière, rehaussé d'un dernier étage en recul sur les pourtours;
- que le niveau du rez-de-chaussée doit être situé au niveau 50, avec une tolérance de +/- 0,30 cm;
- attendu que le projet creuse le talus existant sur une largeur de 41 m et plante le bâtiment au niveau 43.70, c'est-à-dire 0,60 m plus bas que la rue;
- qu'il prévoit à partir de ce niveau (43.70) 6 niveaux à l'avant de la parcelle et 8 à l'arrière;
- qu'il nomme les deux premiers niveaux, "-2" et "-1" et ensuite "rez-de-chaussée", "+1", "+2",...;
- attendu que le projet déroge à l'article 4.3. du cahier des prescriptions littérales du permis de lotir en ce que le nombre maximal de niveaux n'est pas respecté (6 niveaux au lieu de 4 à l'avant et 8 au lieu de 6 à l'arrière);
- qu'il déroge également à l'article 5.2. en ce que le talus existant ne peut être terrassé que pour permettre la réalisation d'une rampe sur la largeur nécessaire pour pouvoir accéder à un garage en sous-sol, alors que le projet prévoit de terrasser sur une largeur de 41 m;
- attendu que le cahier des prescriptions littérales du permis de lotir fixe un niveau de référence du rez-

de-chaussée adaptable avec une tolérance de 0,30 m (lot 2 : 50.00 m), un nombre maximal de niveaux, une hauteur maximale de niveau à niveau ne pouvant être supérieure à 3,3 m et un dépassement du niveau supérieur de la toiture de 1 m maximum pour les éléments ponctuels tels que cabanons d'ascenseur, cheminées, ...;

- qu'après addition de ces différents éléments, le bâtiment ne peut, dès lors, dépasser le niveau 71.10 ( $50.30 + (6 \times 3.30 \text{ m}) + 1 \text{ m} = 71.10 \text{ m}$ );
- que le projet déroge, dès lors, à l'article 4.3. en ce que le niveau supérieur du bâtiment est 71.22 et non pas 71.10;
- considérant que ces dérogations auraient dû faire l'objet d'une enquête publique;
- considérant qu'en supprimant le talus et en mettant l'immeuble plus ou moins au niveau du trottoir, le projet engendre la présence de deux niveaux supplémentaires, visibles depuis la rue;
- que la façade qui en découle présente, dès lors, 6 niveaux à l'avant au lieu de 4 (R+3);
- que la visibilité de ces deux niveaux supplémentaires modifie l'impact du gabarit de l'immeuble;
- que le talus et la présence des arbres actuels rendent la présence des deux villas existantes invisibles depuis l'espace public;
- que le projet, tel qu'envisagé, les remplace par un immeuble d'un gabarit disproportionné par rapport aux gabarits environnants;
- que le projet ne s'accorde pas au bâti environnant;
- qu'il ne respecte l'esprit du permis de lotir qui vise à préserver le relief et le paysage existant autant que possible;

#### Mobilité

- Considérant que le projet se trouve en zone B sur le plan d'accessibilité des transports en communs du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Considérant que le projet propose 17 emplacements de parking pour 9 unités de logement ;
- Considérant que l'emprise du -2 dépasse largement la surface du bâtiment principale ;
- Considérant que la sortie du parking pour les 17 emplacements tombe sur la piste cyclable de la chaussée de Boitsfort ;

#### Aménagement intérieur

- attendu que le projet sollicite l'aménagement de neuf appartements dont cinq de 2 chambres et quatre de 3 chambres, selon la répartition suivante :
- au -2 (43.70) : 17 emplacements de parking, 21 emplacements de vélos, des locaux communs (poussettes, poubelles, ...) ainsi que l'entrée de l'immeuble;
- au -1 (47.00) : un appartement deux chambres, à l'avant et des caves, à l'arrière;
- au "rez-de-chaussée" (50.30) : deux appartements (un 3 chambres et un 2 chambres) = étage type;
- +1 (53.60) : deux appartements (un 3 chambres et un 2 chambres) = étage type;
- +2 (56.90) : deux appartements (un 3 chambres et un 2 chambres) = étage type;
- +3 (60.20) : un appartement de 3 chambres;
- +4 et +5 (63.50 et 66.80) : un duplex de 2 chambres;
- attendu que l'aménagement proposé respecte les dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- considérant que ces appartements présentent de bonnes conditions d'habitabilité et de confort;
- que le projet propose une certaine mixité de type de logement;

#### Abords

- considérant que dans la demande de permis d'urbanisme (formulaire annexe 1), l'abattage de 13 arbres à haute tige est souhaité;
- que dans le plan d'implantation de situation projetée (n°002), il est renseigné l'abattage de 15 arbres et non de 13;
- qu'aucune étude sanitaire des arbres n'a été fournie pour les arbres de ce lot 2;
- que le projet de réaménagement des abords (plan d'aménagement paysager) ne renseigne aucun arbre à haute tige existant maintenu;
- que les travaux d'élagage drastique préalable d'un tiers de l'arbre remarquable (Pin noir), inscrit sur la liste de sauvegarde et sans autorisation ont été réalisés pour favoriser à proximité le projet de construction immobilier (immeuble de 9 appartements et d'un parking couvert de 17 places);
- qu'il s'agit du plus gros pin noir des 19 communes bruxelloises;
- que cet élagage sévère a mutilé la silhouette naturelle de l'arbre et a dégradé ses qualités esthétiques et paysagères, et nuit gravement à sa santé;
- que la construction d'un immeuble d'une telle hauteur pourrait rendre l'arbre instable lors de période de grands vents ou de tempêtes;

- que les plans ne respectent pas le périmètre de protection de l'arbre (pin noir), soit le périmètre de la couronne additionné de 2 mètres;
- considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage à tendre vers une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- considérant qu'il faut réduire au minimum les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;
- considérant que la légère imperméabilisation supplémentaire dans le cadre du projet ;
- considérant que la mise en place d'une toiture végétale (avec dispositif stockant) participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;
- considérant que la parcelle se trouve sur le réseau écologique Bruxellois en zone de liaison, conformément à l'ordonnance relative à la conservation de la nature mise à jour le 20/04/2018 ;
- considérant que l'aménagement paysagé devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Considérant, de tout ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux; »

Considérant qu'il convient de respecter l'avis émis par la CRMS ;

XXXXXXXXXX

Considérant qu'en application de l'article 177/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire le demandeur a introduit des plans modifiés le 23/06/2020 ;

Considérant que les modifications apportées au projet sont substantielles et telles qu'elles ont nécessité de reprendre la procédure au stade de l'enquête publique ;

Considérant que la demande modifiée vise à démolir 2 maisons unifamiliales et construire un immeuble à appartements comprenant 9 appartements et un parking couvert de 13 places (lot n°2 du permis de lotir dénommé « Les jardins de Boondaël » n°9/PFU/470667 délivré le 02/08/2013) ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13.07.2006 qui inscrit sur la liste de sauvegarde le pin (*Pinus nigra*) sis Chaussée de Boitsfort à Ixelles ;

Considérant le nouvel avis émis par la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) en sa séance du 02.09.2020 et formulé comme suit :

**La Commission rend un avis conforme défavorable, par vote à l'unanimité**

Le pin noir (*Pinus nigra*) sis chaussée de Boitsfort, 32 est inscrit sur la liste de sauvegarde par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 13/07/2006.

**CONTEXTE ET HISTORIQUE DE LA DEMANDE**

Ce remarquable pin noir est partiellement visible de la voirie. Il possède un fût court qui se divise à une hauteur approximative de 2 mètres en deux grosses branches charpentières, formant ensuite une couronne large et ovoïde d'environ 19-20 m. Il présente des dimensions exceptionnelles puisqu'il est actuellement le plus gros représentant connu de l'espèce pour la Région avec 440cm de tour mesuré à 1,5 m et serait âgé de près de 160 ans.

La présente demande s'inscrit dans un contexte précis, le bien ayant fait l'objet des demandes précédentes résumées ci-dessous :

- 2011 : demande de lotissement en 7 lots (09/LPFUR/286990) : avis CRMS conforme favorable sous réserve : permis de lotir refusé ;
- 2013 : permis octroyé pour lotir 9 lots (09/LPFUR/470667): avis de la CRMS précisant les conditions particulières de conservation de l'arbre ;
- 2017 : demande de permis unique (09/PFU/492232), retirée par le demandeur ;
- 2018 : visite sur place, constat d'une taille drastique de l'arbre (amputation d'1/3 de la couronne), un PV d'infraction est dressé (réf. 09/INFS/688570) ;

- 2019 : demande de permis unique (09/PFU/680127) portant sur la démolition des deux villas existantes (chaussée de Boitsfort, 32-34) et la construction d'un immeuble (R-2 à R+5) : avis défavorable de la CRMS et de la Commission de Concertation d'Ixelles ;
- 2020 : demande actuelle : introduction de plans modifiés (art.177/1 CoBAT) : la demande porte toujours sur la démolition des deux villas, l'abattage de 15 arbres (dont 13 à haute tige) et la construction d'un immeuble de 25m (L) x 16m (l) x 20m (H)

Pour rappel, l'avis conforme défavorable de la CRMS émis lors de la séance du 15/05/2019 se résumait comme suit :

- les plans de situation projetée ne respectent pas le périmètre de protection de l'arbre (soit le périmètre de la couronne de l'arbre additionné de 2 m, avant la taille irrégulière de ce dernier) ;
- toutes les interventions nécessaires pour la construction du nouvel immeuble sont de nature à porter préjudice à la santé de l'arbre et de ses racines. Et, au vu des changements occasionnés dans l'environnement direct du pin, il y a un risque réel de modification du régime hydrique de l'arbre ;
- la construction de l'immeuble proche de l'arbre va modifier le régime des vents que subit l'arbre
- la taille drastique de l'arbre est un élément fragilisant et contraire aux mesures de précautions décrites dans le permis de lotir ;
- la CRMS impose le maintien des fondations, dalles de surface, cabane de jardin... dans le périmètre protégé.

### **DEMANDE ACTUELLE**

Par rapport au projet introduit en 2019, et suite aux avis négatifs de la CC et de la CRMS, les modifications suivantes ont été apportées au projet initial :

1. l'emprise du sous-sol (niveau -2) a été modifiée pour s'écarter du pin et respecter l'emprise de la couronne + 2m. Une expertise a aussi été réalisée afin de déterminer les surfaces occupées par les racines du pin, suite à divers sondages et en tenant compte de la présence de maçonneries (fondations de la maison existante, murs, cabanon, citerne). Il en résulte que le périmètre de sécurité à mettre en place lors des travaux devrait se situer à 6m du tronc et que la mise en place de parois berlinoises à 9m ne poserait pas de problème pour le système racinaire d'ancrage de l'arbre. Ce rapport d'expert illustre également, au niveau des racines fines, l'importance des dégâts déjà subis par l'arbre lors des travaux de construction de l'immeuble situé à l'arrière. La proposition est donc faite de profiter de l'aménagement de l'espace vert au pied de cet immeuble pour apporter de la matière organique et favoriser le retour des racines fines.

2. Suppression de la terrasse arrière (donnant vers le pin) et réduction de la hauteur totale du bâtiment de 12cm. Malgré ces modifications apportées au volume de l'immeuble projeté, le gabarit global du projet reste inchangé.

3. Nouvelle proposition d'aménagement du jardin : proposition d'un jardin forestier, avec ambiance de sous-bois et jardin paysager simple : clairière, haie libre, talus, trame arborée et canopée. De plus, afin de favoriser la reformation du système racinaire nourricier (chevelu racinaire) qui a été probablement perturbé par l'aménagement du jardin de l'immeuble voisin (côté est), il est conseillé de remblayer ce jardin avec de la terre de bonne qualité enrichie en amendement organique.

### **AVIS**

La CRMS émet un **avis conforme défavorable à l'unanimité**. En effet, malgré les modifications apportées au projet de 2019, malgré le rapport d'expertise qui envisage la construction de cet immeuble - telle que proposée en 2020 - sans impact majeur pour l'arbre, l'Assemblée apporte un

autre éclairage quant à la possible/l'impossible coexistence entre l'arbre sauvegardé et le nouvel immeuble. Tout d'abord, la question de l'ampleur de la couronne est à prendre en considération. Il faut noter que l'emprise de la couronne faisant référence dans le projet modifié de 2020 est celle qui résulte de la taille drastique du pin, ce qui est bien commode puisque cela permet d'écarter l'arbre de la construction prévue. Or, la Direction du Patrimoine Culturel (Urban-DPC) en propose une autre interprétation et précise que l'ampleur du périmètre de sécurité est plus large que celle envisagée par les auteurs de projet dans la demande de 2020. Le prescrit de la CRMS (cfr avis de 2019 « les plans de

la situation projetée ne respectent pas le périmètre de protection de l'arbre, soit le périmètre de la couronne de l'arbre additionné de 2 m») n'est donc toujours pas suivi et, dès lors, la demande est inacceptable.

Ensuite, la question de l'ampleur du système racinaire est également primordiale. De nouveau, des interprétations diverses sont émises. Dans le rapport d'expertise joint à la demande de permis 2020, l'analyse du système d'ancrage montrerait que « l'architecture racinaire du pin est un système traçant et donc pivotant dont les mats racinaires s'étendent en dessous du tronc avec quelques racines stabilisatrices de part et d'autre du pivot ». Ces racines pivotantes seraient disposées en profondeur uniquement et sur un périmètre réduit (ce qui n'est par ailleurs pas une situation sécurisante pour les futurs occupants des immeubles).

En plus du système d'ancrage, l'arbre disposerait d'un système racinaire nourricier (fin chevelu racinaire situé dans les 15-20 cm de profondeur et étendu au moins en-dessous de la couronne). Ce rayon de l'assise racinaire serait dans ce cas d'environ 8m. Il faut tenir compte du mur de la villa – situé à 6m du tronc de l'arbre – qui est un obstacle au développement racinaire. Mais les divers sondages effectués auraient démontré que les racines pivotantes de cet arbre s'organisent principalement autour du tronc, dans un rayon de 2m. L'expertise conclurait donc qu'établir un périmètre de sécurité de 6m autour du tronc est suffisant. Or, selon la littérature scientifique et technique récente, synthétisée par le C.A.U.E 771, le système racinaire se répartit de manière théorique comme montré ci-dessous.

Lors de travaux de terrassement, la protection du système racinaire des arbres nécessite l'établissement de règles<sup>2</sup> et de moyens à mettre en oeuvre pour éviter l'altération du système racinaire et, notamment, de définir un périmètre de protection ou « **zone sensible** ». Celle-ci se détermine comme suit : **'Surface de X mètres de rayon autour de la périphérie du tronc avec  $X = \text{à la circonférence du tronc en mètre mesurée à 1 m de hauteur} \times 4$ '**, soit dans le cas présent, au moins  $4,42 \text{ m} \times 4 = 17,68 \text{ m}$  de rayon autour de la périphérie du tronc (4,42m étant la circonférence du tronc mesurée à 1,5m de hauteur, d'après le rapport d'expertise). A l'intérieur de cette zone sensible, aucune intervention ne doit être tolérée. La construction d'habitations dans la 'zone sensible' est donc à exclure. En plus de ces deux paramètres (couronne de l'arbre et système racinaire), d'autres considérations doivent aussi être prises en compte, telle la perturbation de l'environnement de l'arbre :

- la remarque formulée par la CRMS (avis de 2019) concernant la modification du régime des vents et l'impact sur l'effet paysager de l'arbre n'a pas été suivie : le pin va se retrouver entre deux hauts immeubles qui vont favoriser un couloir de vent orienté N-S auquel l'arbre n'a pas été habitué ;
- la démolition de la maison existante (en partie dans la zone vitale de l'arbre même si aucune racine ne passe sous les fondations), la construction d'un immeuble R+5 à la limite de la zone vitale (dont le périmètre a été adapté via une taille drastique) et l'aménagement d'un nouveau jardin, toutes ces interventions sont de nature à perturber à nouveau l'environnement direct de l'arbre. Pour rappel, celui-ci a déjà subi deux agressions successives (destruction d'une partie importante des racines fines par le chantier de construction de l'immeuble situé à l'arrière et taille drastique de près d'un quart des branches).

En conclusion, l'Assemblée réitère son **avis défavorable**, précisant que la cohabitation du Pin noir et du nouvel immeuble est impossible dans les conditions projetées. Bien que le projet ait été légèrement adapté afin d'écarter les fondations du pied de l'arbre, malgré les conclusions du rapport d'expertise, malgré la proposition – intéressante – d'apport de mulch dans le remblai du jardin voisin, l'emplacement prévu pour ce nouvel immeuble n'est pas compatible avec la survie de l'arbre. Il convient donc de repenser et de revoir les ambitions du projet, de son emprise et de son gabarit résolument à la baisse, en vue d'une cohabitation possible avec l'arbre sauvegardé.

Considérant que la demande modifiée a été soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant l'avis défavorable majoritaire de la commission de concertation du 07/10/2020 (Abstention de la DU d'URBAN Brussels) libellé comme suit :

- attendu que la demande vise à démolir deux maisons, à abattre 13 arbres et à construire un immeuble de 9 appartements et un parking de 17 places sur le lot n°2 du permis de lotir

dénommé "Les jardins de Boondael";

- attendu que le bien est situé au Plan Régional d'affectation du Sol en zone d'habitation à prédominance résidentielle; -vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 26/06/2019 ;
- attendu que la parcelle est composée de deux villas 3 façades, composées d'un étage sur un rez-de-chaussée, rehaussé d'une toiture à versants;
- qu'un arbre inscrit sur la liste de sauvegarde est présent sur le terrain;
- vu le permis de lotir dénommé "Les jardins de Boondael" délivré par le Fonctionnaire délégué le 2 août 2013 pour l'établissement de 9 lots sur un terrain;
- vu l'avis favorable sous conditions de la Commission de concertation du 21/11/2012 et du Collège des Bourgmestre et des Echevins du 17/12/2012, à savoir, entre autre :
- pour le lot 3 (nommé "lot 2" actuellement, suite à la modification du permis de lotir), maintenir la double villa n°s 32-34 chaussée de Boitsfort ; à défaut, réduire le gabarit de deux niveaux (R+2+ER au lieu de R+4+ER) ;
- définir la limite d'emprise des constructions et le nombre de niveau en sous-sol; -prévoir les accès aux immeubles, aussi bien, piétonniers qu'automobiles en respectant au maximum le caractère verdoyant du site et sa ceinture végétale;
- vu l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites sur la présente demande daté du 15/05/2019 mettant en péril la survie du pin noir classé par la construction de ce nouveau bâtiment;
- vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 26/06/2019 ;
- vu l'introduction d'initiative de plans modificatifs le 22/06/2020 ;
- vu l'article 177/1 du Code bruxelloise de l'aménagement du territoire qui précise que le demandeur peut, préalablement à la décision du Fonctionnaire délégué, produire des plans modificatifs;
- vu l'avis défavorable de la commission royale des monuments et des sites du 2 septembre 2020 sur le projet modifié ;
- La CRMS précise que la cohabitation du Pin noir et du nouvel immeuble est impossible dans les conditions projetées et ce bien que le projet ait été légèrement adapté afin d'écarter les fondations du pied de l'arbre et malgré les conclusions du rapport d'expertise, malgré la proposition – intéressante – d'apport de mulch dans le remblai du jardin voisin, l'emplacement prévu pour ce nouvel immeuble n'est pas compatible avec la survie de l'arbre ; elle rappelle que la modification du régime des vents et l'impact sur l'effet paysager de l'arbre: le pin va se retrouver entre deux hauts immeubles qui vont favoriser un couloir de vent orienté N-S auquel l'arbre n'a pas été habitué ; elle ajoute que la démolition de la maison existante , la construction d'un immeuble R+5 à la limite de la zone vitale (dont le périmètre a été adapté via une taille drastique) et l'aménagement d'un nouveau jardin sont de nature à perturber à nouveau l'environnement direct de l'arbre; elle demande de repenser et de revoir les ambitions du projet, de son emprise et de son gabarit résolument à la baisse, en vue d'une cohabitation possible avec l'arbre sauvegardé ;

#### *Projet initial Implantation et gabarit*

- attendu que la demande vise à démolir les deux villas présentes sur le terrain;
- considérant que la note explicative ne justifie pas leur démolition;
- que le permis de lotir envisage néanmoins leur démolition puisqu'il autorise la construction d'un immeuble à appartements;
- que la Commission Royale des Monuments et des Sites demandait de conserver les deux villas pour éviter de porter atteinte au pin noir et pour maintenir la qualité paysagère du site ainsi que ses principales caractéristiques identitaires;
- attendu que ces deux villas sont implantées sur un talus situé à +/- 6 m du niveau de la rue;
- attendu que le permis de lotir autorise, néanmoins, leur démolition et la construction d'un immeuble hors sol d'une profondeur de 25 m sur une largeur de 16 m, présentant un gabarit R+3 sur la moitié avant et R+4 à l'arrière, rehaussé d'un dernier étage en recul sur les pourtours;
- que le niveau du rez-de-chaussée doit être situé au niveau 50, avec une tolérance de +/- 0,30 cm;
- attendu que le projet creuse le talus existant sur une largeur de +/- 27 m (+/- 27 m et non 41 m

- comme indiqué de manière erronée dans l'avis de la Commission de concertation du 26/06/2019) et implante le bâtiment au niveau 43.70, c'est-à-dire 0,60 m plus bas que la rue;
- qu'il prévoit à partir de ce niveau (43.70) 6 niveaux à l'avant de la parcelle et 8 à l'arrière; -qu'il nomme les deux premiers niveaux, "-2" et "-1" et ensuite "rez-de-chaussée", "+1", "+2",...;
  - attendu que le projet déroge à l'article 4.3. du cahier des prescriptions littérales du permis de lotir en ce que le nombre maximal de niveaux n'est pas respecté (6 niveaux au lieu de 4 à l'avant et 8 au lieu de 6 à l'arrière);
  - qu'il déroge également à l'article 5.2. en ce que le talus existant ne peut être terrassé que pour permettre la réalisation d'une rampe sur la largeur nécessaire pour pouvoir accéder à un garage en sous-sol, alors que le projet prévoit de terrasser sur une largeur de 41 m;
  - attendu que le cahier des prescriptions littérales du permis de lotir fixe un niveau de référence du rez-de-chaussée adaptable avec une tolérance de 0,30 m (lot 2 : 50.00 m), un nombre maximal de niveaux, une hauteur maximale de niveau à niveau ne pouvant être supérieure à 3,3 m et un dépassement du niveau supérieur de la toiture de 1 m maximum pour les éléments ponctuels tels que cabanons d'ascenseur, cheminées,...;
  - qu'après addition de ces différents éléments, le bâtiment ne peut, dès lors, dépasser le niveau 71.10 ( $50.30 + (6 \times 3.30 \text{ m}) + 1 \text{ m} = 71.10 \text{ m}$ ); -que le projet déroge, dès lors, à l'article 4.3. en ce que le niveau supérieur du bâtiment est 71.22 et non pas 71.10;
  - considérant que ces dérogations auraient dû faire l'objet d'une enquête publique;
  - considérant qu'en supprimant le talus et en mettant l'immeuble plus ou moins au niveau du trottoir, le projet engendre la présence de deux niveaux supplémentaires, visibles depuis la rue;
  - que la façade qui en découle présente, dès lors, 6 niveaux à l'avant au lieu de 4 (R+3);
  - que la visibilité de ces deux niveaux supplémentaires modifie l'impact du gabarit de l'immeuble;
  - que le talus et la présence des arbres actuels rendent la présence des deux villas existantes invisibles depuis l'espace public;
  - que le projet, tel qu'envisagé, les remplace par un immeuble d'un gabarit disproportionné par rapport aux gabarits environnants;
  - que le projet ne s'accorde pas au bâti environnant;
  - qu'il ne respecte l'esprit du permis de lotir qui vise à préserver le relief et le paysage existant autant que possible; Mobilité
  - Considérant que le projet se trouve en zone B sur le plan d'accessibilité des transports en communs du Règlement Régional d'Urbanisme ;
  - Considérant que le projet propose 17 emplacements de parking pour 9 unités de logement ;
  - Considérant que l'emprise du -2 dépasse largement la surface du bâtiment principale ;
  - Considérant que la sortie du parking pour les 17 emplacements tombe sur la piste cyclable de la chaussée de Boitsfort ;

#### Aménagement intérieur

- attendu que le projet sollicite l'aménagement de neuf appartements dont cinq de 2 chambres et quatre de 3 chambres, selon la répartition suivante :
- au -2 (43.70) : 17 emplacements de parking, 21 emplacements de vélos, des locaux communs (poussettes, poubelles, ...) ainsi que l'entrée de l'immeuble;
- au -1 (47.00) : un appartement deux chambres, à l'avant et des caves, à l'arrière;
- au "rez-de-chaussée" (50.30) : deux appartements (un 3 chambres et un 2 chambres) = étage type;
- +1 (53.60) : deux appartements (un 3 chambres et un 2 chambres) = étage type;
- +2 (56.90) : deux appartements (un 3 chambres et un 2 chambres) = étage type;
- +3 (60.20) : un appartement de 3 chambres;
- +4 et +5 (63.50 et 66.80) : un duplex de 2 chambres;
- attendu que l'aménagement proposé respecte les dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- considérant que ces appartements présentent de bonnes conditions d'habitabilité et de confort;
- que le projet propose une certaine mixité de type de logement;

#### Abords

- considérant que dans la demande de permis d'urbanisme (formulaire annexe 1), l'abattage de 13 arbres à haute tige est souhaité;
- que dans le plan d'implantation de situation projetée (n°002), il est renseigné l'abattage de 15 arbres et non de 13;
- qu'aucune étude sanitaire des arbres n'a été fournie pour les arbres de ce lot 2;
- que le projet de réaménagement des abords (plan d'aménagement paysager) ne renseigne aucun arbre à haute tige existant maintenu;
- que les travaux d'élagage drastique préalable d'un tiers de l'arbre remarquable (Pin noir), inscrit sur la liste de sauvegarde et sans autorisation ont été réalisés pour favoriser à proximité le projet de construction immobilier (immeuble de 9 appartements et d'un parking couvert de 17 places);
- qu'il s'agit du plus gros pin noir des 19 communes bruxelloises;
- que cet élagage sévère a mutilé la silhouette naturelle de l'arbre et a dégradé ses qualités esthétiques et paysagères, et nuit gravement à sa santé;
- que la construction d'un immeuble d'une telle hauteur pourrait rendre l'arbre instable lors de période de grands vents ou de tempêtes;
- que les plans ne respectent pas le périmètre de protection de l'arbre (pin noir), soit le périmètre de la couronne additionné de 2 mètres;
- considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage à tendre vers une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- considérant qu'il faut réduire au minimum les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;
- considérant que la légère imperméabilisation supplémentaire dans le cadre du projet ;
- considérant que la mise en place d'une toiture végétale (avec dispositif stockant) participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;
- considérant que la parcelle se trouve sur le réseau écologique Bruxellois en zone de liaison, conformément à l'ordonnance relative à la conservation de la nature mise à jour le 20/04/2018;
- considérant que l'aménagement paysagé devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ; Application de l'article 177/1 du cobat
- considérant que la note explicative précise que ces nouveaux plans visent à répondre aux différents arguments négatifs émis par la Commission de concertation et la Commission Royale des Monuments et de Sites ;
- considérant que le projet modifié réduit l'implantation du sous-sol afin d'éviter de rentrer en conflit avec l'arbre protégé ;
- que cela implique le déplacement du local pour l'entreposage des vélos (22 emplacements de vélos au lieu de 21) et la diminution du nombre d'emplacement de voiture de 4 unités (13 emplacements au lieu de 17) ;
- que cette nouvelle proposition est toujours conforme aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (9 appartements) ;
- considérant que le projet modifié a supprimé, en façade arrière (façade est) l'aménagement de la terrasse au rez-de-chaussée ainsi que toutes les terrasses en saillies afin de préserver au mieux le pin noir ;
- considérant que le projet modifié propose également d'augmenter la superficie des toitures végétales (superficie initiale : 97 m<sup>2</sup> ; superficie modifiée : 122 m<sup>2</sup> ; augmentation de 25 m<sup>2</sup>) ;
- que la note explicative précise que cette augmentation de surface végétale vise à répondre aux remarques de la Commission de concertation au sujet de la gestion des eaux de pluie ;
- qu'elle ne précise cependant pas le système adopté pour la gestion de ces eaux (citerne, infiltration dans le terrain naturel,...) ;
- considérant que le projet modifié rabaisse aussi la hauteur du cabanon d'ascenseur de 0,12 m afin de ne plus déroger aux prescriptions du permis de lotir ;
- considérant que le projet modifié revoit légèrement les façades de l'immeuble ;

- que certains garde-corps sous forme de muret sont remplacés par des parois de verre et inversement et les bacs à plantes ont été supprimés ;
- que des garde-corps sont rajoutés au droit des baies qui donnaient initialement sur les terrasses supprimées dans cette version en façade arrière ;
- que les châssis de ces baies sont également modifiés (châssis coulissant remplacés par un ensemble composé d'un châssis ouvrant + un châssis fixe) ;
- considérant que la note explicative signale que la demande vise toujours l'abattage de 15 arbres (et non 17, deux arbres n'étant pas considérés comme arbre à haute tige) ;
- qu'elle précise également que le demandeur a confié l'aménagement paysager à un autre architecte paysager ;
- qu'une annexe (annexe 02) relative à l'aménagement des jardins de Boondaël a été déposée dans le cadre de ce projet modificatif ;
- que cette note développe les grands principes du projet :
  - favoriser la biodiversité présente par des liaisons vertes ;
  - habiter la « nature » ;
  - contribuer au maillage vert de la ville ;
  - affirmer l'atmosphère forestière en lisière urbaine ;
  - qu'elle souligne que l'aménagement du jardin visera :
    - la préservation de l'intimité des habitants sans créer des blocs végétaux ;
    - l'intégration des notions de nature en ville et l'affirmation de l'ambiance forestière (haies vives, arbres, arbustes et couvres sols) ;
    - la création de fronts à rue plantés de vivaces couvres sols et petits arbustes afin de créer des entrées paysagères et rappelant les talus et petits creux de sous bois ;
    - la création d'un couvert et canopée végétale travaillés en équilibre avec le pin noir existant ;
    - le percement régulier des clôtures de fermeture des jardins pour le passage des petits animaux ;
    - que l'aménagement présentera une strate herbacée composée de vivaces, une strate arbustive et une strate arborée ;
- considérant que le demandeur a déposé également un rapport d'expertise relatif à l'impact des travaux sur le pin noir (repris à l'inventaire des arbres remarquables et inscrit sur la liste de sauvegarde) (annexe 01) ;
- qu'il reprend une série de recommandations (durant le chantier et de manière perpétuelle) afin de préserver le pin noir ;
- considérant que la note mentionne également que si la démolition des deux villas n'avait pas été justifiée dans la note initiale, cela était dû au fait que ces villas ne présentaient aucun intérêt patrimonial, que le permis de lotir le prévoyait et que la Commission Royale des Monuments et de Sites ne sollicitait pas leur maintien ;
- considérant que la note explicative développe également ces arguments relatifs au gabarit de l'immeuble ;
- que la Commission de concertation avait critiqué le nombre de niveau obtenu par le terrassement du talus, amenant l'immeuble à présenter 6 niveaux à l'avant (au lieu de 4) et 8 à l'arrière (au lieu de 6) ;
- qu'en supprimant le talus pour les accès piétons et voitures, l'entrée se faisant au -2, deux niveaux supplémentaires sortaient de terre et augmentaient significativement l'impact visuel du gabarit de l'immeuble ;
- considérant que la note explicative développe :
  - qu'en raison de la déclivité très importante du terrain s'étendant entre la chaussée de Boitsfort, la rue des Mérisiers et l'avenue des cèpes (par rapport aux voiries : niveau variant entre 44 et 51 – par rapport au terrain : niveau variant entre 44 et 52) les auteurs du permis de lotir ont dû choisir de raisonner en côte constante pour tous les lots en fixant artificiellement un niveau 0 (variant entre 50.00/51.00 et 52.00) ;
  - que cela permettait d'apprécier la hauteur projetée de chaque bâtiment à construire et que cette hauteur est respectée dans le projet modifié ;
  - que les deux villas sont actuellement accessibles par une servitude sur le terrain de gauche ;

- que la servitude n'est plus imaginable ;
- considérant, que le terrain de gauche, hors du périmètre du permis de lotir, fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (n°2019/123) en cours d'instruction pour démolir un bâtiment existant et des annexes, construire 2 nouveaux immeubles de logements, rénover et étendre un ancien presbytère pour un ensemble de 29 logements et 37 parkings et abattre 39 arbres à haute tige ;
- que cette demande de permis d'urbanisme a reçu un avis défavorable de la Commission de concertation et du Collège des bourgmestre et échevins critiquant, entre autre, l'option de terrasser également le talus permettant d'ajouter des niveaux (7 niveaux) et ne tenant pas compte des bâtiments environnants ;
- considérant que la note explicative développe également :
- que la zone de recul, aux dimensions réduites, rend impossible la réalisation d'une rampe PMR qui permettrait de franchir les 6 m séparant la chaussée de Boitsfort et le niveau du rez-de-chaussée imposé dans le permis de lotir (50.00) ;
- que la même problématique se poserait pour l'accès à un parking qui serait implanté plus haut ;
- considérant qu'il n'en reste pas moins :
- que deux niveaux supplémentaires sont sortis de terre, qu'ils sont visibles depuis l'espace public et qu'ils viennent se rajouter aux quatre niveaux supérieurs (R+3) ;
- que le talus est modifié sur toute la largeur de la parcelle (+/- 27 m et non 41 m comme indiqué de manière erronée dans l'avis de la Commission de concertation du 26/06/2019) et non pas uniquement pour permettre la réalisation d'une rampe sur la largeur nécessaire pour pouvoir accéder à un garage en sous-sol ;
- que les auteurs du permis de lotir n'ont apparemment pas anticipés cette problématique ;
- que ces niveaux supplémentaires et la modification du talus dérogent aux articles 4.3 et 5.2 du cahier des prescriptions littérales du permis de lotir ;
- que ces dérogations non mineures auraient dû faire l'objet d'une enquête publique ;
- considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage à tendre à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- considérant que pour cette construction il faut privilégier l'aménagement de surfaces végétalisées permettant l'infiltration, l'évapotranspiration et le tamponnage des eaux pluviales. Le choix des techniques qui créent du paysage végétalisé et qui infiltrent en surface (bassin infiltrant, mare, noue) est indiqué. Ces techniques permettent, entre autre, de rencontrer la question de la qualité de l'eau rejetée au milieu naturel ;
- considérant que la gestion de l'eau proposée pour le projet n'est pas très novatrice (grand bassin d'orage et petite citerne) et ne répond pas aux qualités d'un bâtiment moderne pour la thématique de l'eau ;
- considérant qu'il faut prévoir plus de réemploi de l'eau pluviale et une gestion de l'eau à la parcelle ;
- considérant que le projet prévoit la construction d'un sous-sol sous le nouvel immeuble ;
- que ce parking de 13 emplacements (dont 2 pour personne à mobilité réduite) est aménagé pour 9 logements et est accessible depuis la Chaussée de Boitsfort ;
- considérant que le site se trouve dans une zone bien desservie en transport en commun (sur la zone B suivant le Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme) ;
- que l'emprise du sous-sol projeté dépasse la surface du bâtiment pour permettre un ratio de parking supérieur à 1 ;
- que la surface imperméable passe de 490m<sup>2</sup> à 752m<sup>2</sup> ;
- considérant que le surplus d'emplacements de parking (supérieur à la norme RRU) ne prévaut pas sur le maintien d'espace en pleine terre ;
- considérant que le projet propose 1 espace de rangement vélos pour un total de 22 emplacements ;
- considérant néanmoins que l'emplacement du local vélo devrait être à l'avant du parking pour limiter les risques d'accidents entres cyclistes et automobilistes lors de manœuvre ;
- considérant que le support doit être conçu de manière à permettre au moins l'attache du cadre et de la roue avant du vélo (U renversé). Les systèmes de type pince-roues sont dès lors à

proscrire ;

- considérant, de tout ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux;

AVIS DEFAVORABLE de la Commission.

AVIS MINORITAIRES ET ABSTENTIONS : BUP – Direction Urbanisme s'abstient.

Considérant que le fonctionnaire délégué ne fait pas sien l'avis de la commission de concertation du 07/10/2020 sur le projet modifié pour les motifs suivants :

Attendu que la demande initiale vise à démolir deux maisons, à abattre 13 arbres et à construire un immeuble de 9 appartements et un parking de 17 places sur le lot n°2 du permis de lotir dénommé "Les jardins de Boondaël";

Attendu que le bien est situé au Plan Régional d'affectation du Sol en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 26/06/2019 ;

Attendu que la parcelle est composée de deux villas 3 façades, composées d'un étage sur un rez-de-chaussée, rehaussé d'une toiture à versants; qu'un arbre inscrit sur la liste de sauvegarde est présent sur le terrain;

Vu le permis de lotir dénommé "Les jardins de Boondaël" délivré le 2 août 2013 pour l'établissement de 9 lots sur un terrain;

Vu l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites sur la présente demande daté du 15/05/2019 mettant en péril la survie du pin noir classé par la construction de ce nouveau bâtiment;

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 26/06/2019 ;

Vu l'introduction d'initiative de plans modificatifs le 22/06/2020 ;

Vu l'article 177/1 du Code bruxelloise de l'aménagement du territoire qui précise que le demandeur peut, préalablement à la décision du Fonctionnaire délégué, produire des plans modificatifs;

Vu le nouvel avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 2 septembre 2020 sur le projet modifié ;

- La CRMS précise que la cohabitation du Pin noir et du nouvel immeuble est impossible dans les conditions projetées et ce bien que le projet ait été légèrement adapté afin d'écartier les fondations du pied de l'arbre et malgré les conclusions du rapport d'expertise, malgré la proposition – intéressante – d'apport de mulch dans le remblai du jardin voisin, l'emplacement prévu pour ce nouvel immeuble n'est pas compatible avec la survie de l'arbre ; elle rappelle que la modification du régime des vents et l'impact sur l'effet paysager de l'arbre: le pin va se retrouver entre deux hauts immeubles qui vont favoriser un couloir de vent orienté N-S auquel l'arbre n'a pas été habitué ; elle ajoute que la démolition de la maison existante , la construction d'un immeuble R+5 à la limite de la zone vitale (dont le périmètre a été adapté via une taille drastique) et l'aménagement d'un nouveau jardin sont de nature à perturber à nouveau l'environnement direct de l'arbre; elle demande de repenser et de revoir les ambitions du projet, de son emprise et de son gabarit résolument à la baisse, en vue d'une cohabitation possible avec l'arbre sauvegardé ;

#### **Projet initial Implantation et gabarit**

Attendu que la demande vise à démolir les deux villas présentes sur le terrain;

Considérant que le permis de lotir autorise la démolition des deux villas existantes pour permettre la construction d'un immeuble hors sol d'une profondeur de 25 m sur une largeur de 16 m, présentant un gabarit R+3 sur la moitié avant et R+4 à l'arrière, rehaussé d'un dernier étage en recul sur les pourtours;

Considérant que le niveau du rez-de-chaussée doit être situé au niveau 50, avec une tolérance de +/- 0,30 cm;

Attendu que le projet creuse le talus existant sur une largeur de +/- 27 m et implante le bâtiment au niveau 43.70, c'est-à-dire 0,60 m plus bas que la rue;

Considérant qu'il prévoit à partir de ce niveau (43.70) 6 niveaux à l'avant de la parcelle et 8 à l'arrière; -qu'il nomme les deux premiers niveaux, "-2" et "-1" et ensuite "rez-de-chaussée", "+1", "+2",...;

Attendu que le cahier des prescriptions littérales du permis de lotir fixe un niveau de référence du rez-de-chaussée adaptable avec une tolérance de 0,30 m (lot 2 : 50.00 m), un nombre maximal de niveaux, une hauteur maximale de niveau à niveau ne pouvant être supérieure à 3,3 m et un dépassement du niveau supérieur de la toiture de 1 m maximum pour les éléments ponctuels tels que cabanons d'ascenseur, cheminées,....;

Considérant qu'après addition de ces différents éléments, le bâtiment ne peut, dès lors, dépasser le niveau 71.10 ( $50.30 + (6 \times 3.30 \text{ m}) + 1 \text{ m} = 71.10 \text{ m}$ ); -que le projet déroge, dès lors de manière minimale à l'article 4.3. en ce que le niveau supérieur du bâtiment est 71.22 et non pas 71.10;

considérant qu'en supprimant le talus et en mettant l'immeuble plus ou moins au niveau du trottoir, le projet engendre la présence de deux niveaux supplémentaires, visibles depuis la rue;

Considérant que le projet remplace les deux villas existantes par un immeuble de gabarit imposant, en retravaillant le talus pour y insérer deux niveaux ;

### **Mobilité**

Considérant que le projet se trouve en zone B sur le plan d'accessibilité des transports en communs du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le projet propose 17 emplacements de parking pour 9 unités de logement ;

Considérant que l'emprise du -2 dépasse largement la surface du bâtiment principale ;

Considérant que la sortie du parking pour les 17 emplacements croise la piste cyclable de la chaussée de Boitsfort ;

### **Aménagement intérieur**

Attendu que le projet sollicite l'aménagement de neuf appartements dont cinq de 2 chambres et quatre de 3 chambres, selon la répartition suivante :

- au -2 (43.70) : 17 emplacements de parking, 21 emplacements de vélos, des locaux communs (poussettes, poubelles, ...) ainsi que l'entrée de l'immeuble;
- au -1 (47.00) : un appartement deux chambres, à l'avant et des caves, à l'arrière;
- au "rez-de-chaussée" (50.30) : deux appartements (un 3 chambres et un 2 chambres) = étage type;
- +1 (53.60) : deux appartements (un 3 chambres et un 2 chambres) = étage type;
- +2 (56.90) : deux appartements (un 3 chambres et un 2 chambres) = étage type;
- +3 (60.20) : un appartement de 3 chambres;
- +4 et +5 (63.50 et 66.80) : un duplex de 2 chambres;

Attendu que l'aménagement proposé respecte les dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que ces appartements présentent de bonnes conditions d'habitabilité et de confort;

Considérant que le projet propose une certaine mixité de type de logement;

### **Abords**

Considérant que dans la demande de permis d'urbanisme (formulaire annexe 1), l'abattage de 13 arbres à haute tige est souhaité;

Considérant que dans le plan d'implantation de situation projetée (n°002), il est renseigné l'abattage de 15 arbres et non de 13;

Considérant que le projet de réaménagement des abords (plan d'aménagement paysager) ne renseigne aucun arbre à haute tige existant maintenu;

Considérant que les travaux d'élagage drastique préalable d'un tiers de l'arbre remarquable (Pin noir), inscrit sur la liste de sauvegarde et sans autorisation a mutilé la silhouette naturelle de l'arbre et a dégradé ses qualités esthétiques et paysagères, et nuit gravement à sa santé;

Considérant que les plans ne respectent pas le périmètre de protection de l'arbre (pin noir), soit le périmètre de la couronne additionné de 2 mètres;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage à tendre vers une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant la légère imperméabilisation supplémentaire dans le cadre du projet ;

Considérant que la mise en place d'une toiture végétale (avec dispositif stockant) participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que la parcelle se situe sur le réseau écologique Bruxellois en zone de liaison, conformément à l'ordonnance relative à la conservation de la nature mise à jour le 20/04/2018;

Considérant que l'aménagement paysagé devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées ;

### **Projet modifié**

Considérant que la note explicative précise que ces nouveaux plans visent à répondre aux différents arguments négatifs émis par la Commission de concertation et la Commission Royale des Monuments et de Sites ;

Considérant que le projet modifié réduit l'implantation du sous-sol afin d'éviter de rentrer en conflit avec l'arbre protégé ;

Considérant que cela implique le déplacement du local pour l'entreposage des vélos (22 emplacements de vélos au lieu de 21) et la diminution du nombre d'emplacement de voiture de 4 unités (13 emplacements au lieu de 17) ;

Considérant que la parcelle se situe dans une zone bien desservie en transport en commun (sur la zone B suivant le Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme) ;

Considérant ainsi que le parking automobile de 13 emplacements (dont 2 pour personne à mobilité réduite) est aménagé pour 9 logements et est accessible depuis la Chaussée de Boitsfort ;

Considérant que cette nouvelle proposition est toujours conforme aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (9 appartements) et que le rapport : nombre d'emplacements de parking/logement reste acceptable (+/-1.5) ;

Considérant néanmoins que l'emplacement du local vélos devrait être à l'avant du parking pour limiter les risques d'accidents entre cyclistes et automobilistes lors de manœuvre ;

Considérant que le projet modifié a supprimé, en façade arrière (façade est) l'aménagement de la terrasse au rez-de-chaussée ainsi que toutes les terrasses en saillies afin de préserver au mieux le pin noir ;

Considérant que le projet modifié propose également d'augmenter la superficie des toitures végétales (superficie initiale : 97 m<sup>2</sup> ; superficie modifiée : 122 m<sup>2</sup> ; augmentation de 25 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la note explicative précise que cette augmentation de surface végétale vise à répondre aux remarques de la Commission de concertation au sujet de la gestion des eaux de pluie ;

Considérant qu'elle ne précise cependant pas le système adopté pour la gestion de ces eaux (citerne, infiltration dans le terrain naturel,...) ;

Considérant que le projet modifié rabaisse aussi la hauteur du cabanon d'ascenseur de 0,12 m afin de supprimer toute dérogation et de se conformer ainsi aux prescriptions du permis de lotir ;

Considérant que le projet modifié revoit légèrement les façades de l'immeuble ;

Considérant que certains garde-corps sous forme de muret sont remplacés par des parois de verre et inversement et que des bacs à plantes ont été supprimés ;

Considérant que des garde-corps sont rajoutés au droit des baies adaptées qui donnaient initialement sur les terrasses supprimées dans cette version en façade arrière ;

### **Abords**

Considérant que la note explicative signale que la demande vise toujours l'abattage de 15 arbres (et non 17, deux arbres n'étant pas considérés comme arbre à haute tige) ;

Considérant qu'elle précise également que le demandeur a confié l'aménagement paysager à un autre architecte paysager ;

Considérant qu'une annexe (annexe 02) relative à l'aménagement des jardins de Boondaël a été déposée dans le cadre de ce projet modificatif ;

Considérant que cette note développe les grands principes du projet :

- favoriser la biodiversité présente par des liaisons vertes ;
- habiter la « nature » ;
- contribuer au maillage vert de la ville ;
- affirmer l'atmosphère forestière en lisière urbaine ;

Considérant qu'elle souligne que l'aménagement du jardin visera :

- la préservation de l'intimité des habitants sans créer des blocs végétaux ;
- l'intégration des notions de nature en ville et l'affirmation de l'ambiance forestière (haies vives, arbres, arbustes et couvres sols) ;
- la création de fronts à rue plantés de vivaces couvres sols et petits arbustes afin de créer des entrées paysagères et rappelant les talus et petits creux de sous bois ;
- la création d'un couvert et d'une canopée végétale travaillés en équilibre avec le pin noir existant ;
- le percement régulier des clôtures de fermeture des jardins pour le passage des petits animaux ;

Considérant que l'aménagement présentera une strate herbacée composée de vivaces, une strate arbustive et une strate arborée ;

Considérant que le demandeur a déposé également un rapport d'expertise relatif à l'impact des travaux sur le pin noir (repris à l'inventaire des arbres remarquables et inscrit sur la liste de sauvegarde) (annexe 01) ;  
Considérant qu'il reprend une série de recommandations (durant le chantier et de manière perpétuelle) afin de préserver le pin noir ;

### **Eau**

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage à tendre à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant que pour cette construction il y a lieu de privilégier l'aménagement de surfaces végétalisées permettant l'infiltration, l'évapotranspiration et le tamponnage des eaux pluviales ;

Considérant que la gestion de l'eau proposée pour le projet comprend un grand bassin d'orage et une petite citerne ;

Considérant que le projet mériterait de prévoir plus de réemploi de l'eau pluviale et une gestion de l'eau à la parcelle ;

### **Bon aménagement des lieux**

Considérant que la note explicative mentionne également que si la démolition des deux villas n'avait pas été justifiée dans la note initiale, cela était dû au fait que ces villas ne présentaient aucun intérêt patrimonial, que le permis de lotir le prévoyait et que la Commission Royale des Monuments et de Sites ne sollicitait pas leur maintien ;

Considérant que la note explicative développe également ces arguments relatifs au gabarit de l'immeuble ;

- que la Commission de concertation sur le projet initial avait critiqué le nombre de niveaux obtenu par le terrassement du talus, amenant l'immeuble à présenter 6 niveaux à l'avant (au lieu de 4) et 8 à l'arrière (au lieu de 6) ;
- qu'en supprimant le talus pour les accès piétons et voitures, l'entrée se faisant au -2, deux niveaux supplémentaires sortaient de terre et augmentaient significativement l'impact visuel du gabarit de l'immeuble ;

Considérant que la note explicative développe :

- qu'en raison de la déclivité très importante du terrain s'étendant entre la chaussée de Boitsfort, la rue des Mérisiers et l'avenue des Cèpes (par rapport aux voiries : niveau variant entre 44 et 51 – par rapport au terrain : niveau variant entre 44 et 52) les auteurs du permis de lotir ont dû choisir de raisonner en côte constante pour tous les lots en fixant artificiellement un niveau 0 (variant entre 50.00/51.00 et 52.00) ;
- que cela permettait d'apprécier la hauteur projetée de chaque bâtiment à construire et que cette hauteur est respectée dans le projet modifié ;
- que les deux villas sont actuellement accessibles par une servitude sur le terrain de gauche ;
- que la servitude n'est plus imaginable ;

Considérant, que le terrain de gauche, hors du périmètre du permis de lotir, fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (n°2019/123) en cours d'instruction pour démolir un bâtiment existant et des annexes, construire 2 nouveaux immeubles de logements, rénover et étendre un ancien presbytère pour un ensemble de 29 logements et 37 parkings et abattre 39 arbres à haute tige ;

Considérant que cette demande de permis d'urbanisme a reçu un avis défavorable de la Commission de concertation critiquant, entre autre, l'option de terrasser également le talus permettant d'ajouter des niveaux (7 niveaux) et ne tenant pas compte des bâtiments environnants ;

Considérant que la note explicative développe enfin:

- que la zone de recul, aux dimensions réduites, rend impossible la réalisation d'une rampe PMR qui permettrait de franchir les 6 m séparant la chaussée de Boitsfort et le niveau du rez-de-chaussée imposé dans le permis de lotir (50.00) ;
- que la même problématique se poserait pour l'accès à un parking qui serait implanté plus haut ;

Considérant que deux niveaux implantés dans le talus et visibles depuis l'espace public et venant se rajouter aux quatre niveaux supérieurs (R+3) ne sont pas contraire aux prescriptions de gabarit du permis de lotir ;

Considérant que le talus est retravaillé pour aménager les accès au hall d'entrée ainsi qu'à l'entrée de garage de l'immeuble ;

### **Charges**

Considérant, qu'en application de l'article 100 du CoBAT et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la

délivrance des permis d'urbanisme, des charges d'urbanisme seront imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande de permis concerne les activités suivantes : la création de logements pour une superficie plancher de 1.764 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la superficie de planchers à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 1.764 m<sup>2</sup>, dès lors que la superficie de planchers existante est inférieure au seuil de 1.000m<sup>2</sup> (540m<sup>2</sup>);

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50€ par m<sup>2</sup> ;

Considérant que la valeur totale des charges d'urbanisme s'élève à 88.200 €, soit 1.764m<sup>2</sup> x 50€ ;

Considérant l'absence de proposition faite par le collège des Bourgmestre et échevins sur le permis initial en raison de l'avis défavorable de celui-ci sur la demande ;

Considérant toutefois qu'il convient de respecter l'avis défavorable conforme émis par la CRMS en sa séance du 02/09/2020 ;

Considérant que les travaux proposés, vu leur implantation trop proche de l'arbre, sont de nature à mettre en péril le bien protégé, en phase chantier comme en situation projetée, et qu'il y a par conséquent lieu de ne pas les autoriser ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant tel que défini par le permis de lotir mais ne respecte pas les conditions du classement du Pin Noir » ;

- le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit le vendredi 23 avril 2021 par la s.a. SOGERIM CONSTRUCTION, représentée par Monsieur Laurent DELGOUFFRE ;

Entendu le rapport de Monsieur Hubert BURTONBOY en séance du jeudi 10 juin 2021 ;

Entendus, lors de cette même séance, Monsieur Laurent DELGOUFFRE, représentant de la S.A. SOGERIM, et Maître Michel KAROLINKSI, son conseil ;

En présence de Mesdames Carolyn KUHN et Melissa RABANAL de la Direction Conseil et Recours de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine ;

Considérant que le recours est recevable ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol ;

Considérant qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un permis de lotir dénommé « Les jardins de Boondael » n°9/PFUR/470667 délivré le 2 août 2013 ;

Considérant que la parcelle se situe dans le périmètre de protection d'un arbre remarquable, d'essence pin noir (*Pinus negra*), inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du gouvernement du 13 juillet 2006 ;

Considérant que la demande a été introduite avant le 1<sup>er</sup> septembre 2019, date d'entrée en vigueur du nouveau CoBAT ;

Qu'elle porte sur une parcelle sur laquelle sont construites deux villas trois façades, de gabarits R + 1 + toitures à versants ; que cette parcelle constitue le lot n°2 du permis de lotir précité ;

Que suivant les plans modificatifs déposés devant l'autorité de première instance le 22 juin 2020, la demande vise à démolir les deux villas présentes sur la parcelle et à construire un immeuble de 9 appartements et un parking couvert de 13 emplacements pour automobiles et de 22 emplacements pour vélos ;

Considérant qu'un des buts du permis de lotir est de procurer aux acheteurs des lots une plus grande sécurité juridique, en déterminant notamment les conditions d'octroi des permis d'urbanisme dans les limites du lotissement ; que ce permis ne peut pas accorder aux futurs constructeurs plus de droits que ne permet la hiérarchie des normes en vigueur au moment où il est adopté et doit se combiner avec les plans d'aménagement et les règlements qui lui sont supérieurs ; que, s'agissant de la hiérarchie entre un permis de lotir et le RRU, le Conseil d'Etat a jugé qu'« un permis de lotir ne se substitue pas au RRU en vigueur au

*moment où il est délivré, et que – sauf s'il est assorti d'une dérogation légalement accordée – il ne peut conférer aux acquéreurs de lots la possibilité d'ériger des constructions en violation des prescriptions de ce règlement ; que par ailleurs, eu égard à l'objectif de sécurité juridique qui inspire le système du permis de lotir, on ne pourrait pas non plus admettre qu'un permis de lotir soit délivré en méconnaissance des exigences du RRU en vigueur, mais que celles-ci soient ensuite opposées aux acquéreurs de lots, le cas échéant en contradiction avec ce qui est prévu dans le permis de lotir, au moment où ils demandent le permis d'urbanisme ; que dès lors, même si le RRU ne s'applique pas directement aux actes faisant l'objet du permis de lotir, les prescriptions tant graphiques que littérales de ce dernier ne peuvent en méconnaître les dispositions » (C.E., n°233.904 du 23 février 2016, Mandoux et consorts) ;*

Considérant que suivant le permis de lotir précité, le lot 2 d'une contenance de 13 ares est susceptible d'accueillir un immeuble d'une profondeur de 25m sur une largeur de 16m, présentant un gabarit R+3 sur la moitié avant et R+4 à l'arrière, rehaussé d'un dernier étage en recul ; que le niveau du rez-de-chaussée se situe au niveau 50 ;

#### Le périmètre de protection de l'arbre remarquable :

Considérant que le permis de lotir précité établit, tant par ses prescriptions graphiques que littérales, une zone de protection de l'arbre remarquable ;

Qu'aux termes du permis de lotir, « *les fondations du bâtiment à démolir ne pourront être excavées mais devront être simplement enfouies, jusqu'à une distance de 2m par rapport à la projection de la couronne de l'arbre au sol afin de ne pas endommager le système racinaire de l'arbre* » ; que « *l'emprise maximale de la fouille du chantier dans le lot 2 ne pourra pas se situer à moins de 2m de la projection de la couronne au sol* » ;

Que les plans ne prévoient ni de pieu sécant, ni de palplanche ; que le projet entraînera la réalisation d'un talus jusqu'au niveau -2 ; que les plans de coupe ne précisent pas l'angle de la pente de ce talus qui peut cependant être estimé à 30° ; que la création de ce talus constitue une excavation, à une distance non précisée sur les plans de coupe, par rapport à la projection de la couronne de l'arbre ;

Que la zone de terrassement reprise au plan d'implantation s'inscrit notamment dans la zone de protection de l'arbre (projection de la couronne de l'arbre augmentée de 2m) et en partie sous sa couronne ;

Considérant que c'est à raison dès lors que la CRMS a estimé le 2 septembre 2020 que « *la cohabitation du pin noir et du nouvel immeuble est impossible dans les conditions projetées* » ;

Que le projet est dérogatoire, sur ce point, au permis de lotir ;

#### Implantation :

Considérant qu'aux termes de la prescription 4.2 du permis de lotir : « *l'implantation hors sol des constructions est autorisée de manière libre dans les limites de la « zone de construction hors sol » telle que figurant sur le plan de lotissement* » ; que suivant la prescription 4.5. dudit permis, « *en dehors des emplacements de parcage couverts prévus dans les « zones de construction » indiqués dans le plan de lotissement, aucun emplacement de parcage à l'air libre n'est admis dans la « zone de recul » et les « zones de cour et jardin » indiqués dans le plan de lotissement* » ; que la prescription 6.1. de ce même permis est rédigée comme il suit : « *Destination zone de cours et jardins/retrait latéral : La zone de cours et jardin et de retrait latéral est exclusivement destinée à l'aménagement de jardin et de terrasses d'agrément et vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif* » ;

Qu'il suit de la lecture combinée de ces trois prescriptions qu'aucune construction n'est admise en dehors de la zone de construction ; que les zones de retrait doivent être plantées en pleine terre et ne peuvent nuire aux qualités paysagères du pourtour de l'immeuble à ériger ;

Que le plan de coupe du permis de lotir est établi en ce sens également, le gabarit du sous-sol étant compris dans la limite de la zone de construction ;

Que les prescriptions graphiques et littérales du permis de lotir n'autorisent pas de construction hors de la zone de construction ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un parking en sous-sol, situé pour partie en dehors de la zone de construction ; qu'il déroge aux prescriptions 4.2., 4.5. et 6.1. du permis de lotir ; que cette dérogation par rapport au permis de lotir n'est pas admissible ;

Considérant par ailleurs qu'aux termes de la prescription 4.5. du permis de lotir, « le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est au minimum d'un emplacement par logement et au maximum de deux emplacements par logement » ; que 10 emplacements de parcage et le local vélo sont dessinés en dehors de la zone de construction ; qu'il y a lieu dès lors de revoir les modalités de parcage de l'immeuble, compte tenu de l'implantation admissible du parking couvert et des contraintes fixées par le permis de lotir ;

#### Gabarits :

Considérant que les gabarits maximaux des constructions sont fixés par la prescription 4.3. du permis de lotir ; qu'ils sont, en outre, représentés sur son plan de coupe ;

Que le niveau +4 ne peut dépasser 66m50 ; que le plan de coupe du projet précise cependant que le haut de l'acrotère de cet étage culmine à 66m80 ;

Que le niveau +5 (en retrait) ne peut dépasser 69m80 ; que le plan de coupe du projet précise cependant que le haut de l'acrotère de cet étage culmine à 70m60 ; que l'installation du cabanon technique en toiture en augmente encore la hauteur ; qu'au total, l'immeuble présente une hauteur de 71m10 soit en absolu une hauteur de 21m10 au-dessus de niveau haut du terrain fixé à 50.00 et une hauteur de 27m40 au-dessus du niveau de la rue ;

Que le projet est dès lors dérogatoire à la prescription 4.3. du permis de lotir ;

Considérant que cette dérogation a pour conséquence que le projet présente des gabarits trop importants par rapport au bâti existant ; que l'immeuble voisin de droite (n°36) présente un gabarit R + 1 + toiture ; que l'immeuble sis de l'autre côté de la chaussée de Boitsfort présente un gabarit R + 3 + étage en retrait ;

Que cette dérogation est d'autant moins acceptable qu'il importe de rappeler que les prescriptions tant graphiques que littérales du permis de lotir ne peuvent méconnaître les dispositions du RRU (C.E., n°233.904 du 23 février 2016, *Mandoux et consorts*) ; que force est pourtant de constater que le permis de lotir permet la construction d'un immeuble présentant des gabarits nettement supérieurs à la moyenne des hauteurs des constructions qui entourent le lot considéré, en dérogation, non accordée, à l'article 8, § 1<sup>er</sup>, du Titre I du RRU ;

Considérant enfin que le dossier de demande de permis ne comporte pas d'axonométrie, alors que celle-ci est requise en application de l'article 6, 6°, du CoBAT ;

Que l'octroi du permis d'urbanisme doit être refusé ;



Le Collège composé de Monsieur Luc HENNART, Président  
Monsieur Hubert BURTONBOY,  
Madame Liesbeth GESTELS,  
Madame Anne MARCUS HELMONS,  
Monsieur Pierre RAMON,  
Monsieur Wim TIELEMANS,

Assisté de Monsieur Bernard DUBOIS  
Monsieur Bertrand HEYMANS,

rend l'avis suivant :

**Article 1 :** Le permis d'urbanisme sollicité doit être refusé.

**Article 2 :** Notification du présent avis est faite à la s.a. SOGERIM CONSTRUCTION, représentée par Monsieur Laurent DELGOUFFRE, au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et au fonctionnaire délégué.

**Article 3 :** En l'absence de décision du Gouvernement sur rappel exercé conformément à l'article 173 du CoBAT, le présent avis tient lieu de décision de refus, en application de l'alinéa 3 de cet article.

Un recours en annulation peut être introduit devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat contre la décision résultant de l'application de l'article 173, alinéa 3. Cette requête doit être adressée au Conseil d'Etat par pli recommandé dans les 60 jours à compter de l'échéance des trente jours suivant le rappel adressé au Gouvernement. La partie requérante doit joindre une copie de la décision attaquée.

La requête n'est pas enrôlée lorsque :

1. émanant d'une personne morale, elle n'est pas accompagnée d'une copie des statuts en vigueur et de l'acte de désignation de ses organes ainsi que la preuve que l'organe habilité a décidé d'agir en justice ;
2. elle n'est pas signée ou n'est pas accompagnée du nombre requis de copies certifiées conformes ;
3. elle ne comporte pas d'élection de domicile lorsque celle-ci est requise ;
4. le paiement des droits n'est pas établi et que la requête n'est pas accompagnée d'une demande d'assistance judiciaire ;
5. elle n'est pas accompagnée d'une copie des actes, dispositions réglementaires ou décisions critiquées, sauf si la partie requérante déclare ne pas être en possession d'une telle copie ;
6. à la requête, n'est pas joint un inventaire des pièces, lesquelles doivent toutes être numérotées conformément à cet inventaire.

En même temps qu'elle introduit sa requête, la partie requérante envoie une copie de celle-ci à la partie adverse pour son information. L'autorité qui la reçoit la transmet, le cas échéant, à l'autorité compétente.

Pour la notification,

Bernard DUBOIS

Fait le 1<sup>er</sup> juillet 2020

Pour le Collège d'urbanisme,  
Le Président,

Luc HENNART