

A U D E R G H E M
Commission de concertation
O U D E R G E M
Overlegcommissie

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN

22-02-2018

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Monsieur Michaël BRIARD, membre BDU-DU
Monsieur H. LELIEVRE., membre BDU-DMS
Madame R. SNAPS, ingénieure
Madame KUHN, architecte
Madame WYFFELS, secrétaire technique
Madame L. MAHMOURIAN, secrétaire

Commune d'Ixelles (point 2):
Commune d'Etterbeek (point 2):
Commune de Watermael-Boitsfort (point 1):

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Monsieur B. COLLARD, Mr Ch. MAGDALIJNS, Madame C. SELVAIS, membre IBGE,
Madame Ch. WAUTERS, Citydev Brussels

1^{er} OBJET

Dossier 16581 – Demande de la S.A. B@1 SPORTS & LEISURE pour lotir une propriété en 6 lots bâtissables avec création de voirie sur les communes d'Auderghem et de Watermael-Boitsfort sise avenue Jean Van Horenbeeck 187

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTION : lotir une propriété en 6 lots bâtissables avec création de voirie sur les communes d'Auderghem et de Watermael-Boitsfort

ENQUETE : du 9 janvier 2018 au 7 février 2018. Quarante et une lettres de réclamations et une lettre de soutien pour le projet nous sont parvenues en cours d'enquête.
Elles concernent principalement :

- les problèmes de circulation et de stationnement liés à l'accès au lotissement van Horenbeeck – Grand Forestier
- le parking en plein air avec accès par la drève Vanderborgh
- le manque d'incitation à recourir à des modes de transport alternatifs
- le danger lié à la circulation pour les écoles avoisinantes
- la demande de limiter les gabarits sous le niveau moyen de la canopée
- le manque de respect des caractéristiques environnementales (villas)
- la destruction d'une zone importante de verdure (couloirs écologiques à prévoir, plantations à haute tige atténuant les nuisances sonores)
- un projet annexe, également hors normes, existe déjà à Watermael-Boitsfort dans cette zone
- la moins-value des biens voisins engendrée par le projet
- les risques de problèmes d'écoulement d'eau (surface bétonnée importante)

MOTIFS :

- application des prescriptions générales 0.5. (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) et 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m² et garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- application de l'art. 197 du COBAT (permis de lotir avec ouverture, modification ou suppression de voirie)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) – uniquement pour avis

AUDITION :

Monsieur Maurice de MONTJOYE, le demandeur et Monsieur HANIQUE, son conseil, Monsieur CHENU, Monsieur VAN DEUN, Madame GILSON, Monsieur VANEBERG, Monsieur WORONOFF, auteurs des rapports d'incidences, Monsieur OOSTERBOSCH, Monsieur VANOPDENBOSCH, les architectes, Monsieur MIERS le paysagiste et les réclamants : Madame CAUDRON, Monsieur GOOSSENS, Monsieur SULMON, Monsieur GILBERT, Madame GILLIEAUX, Messieurs MARTIN, Monsieur et Madame CHIAPPONE-PIRIOU, Monsieur BIANCHI, Madame

STEVENS, Monsieur ROBE, Monsieur STENUIT, Madame BERNIER, Monsieur MAENAUT, Monsieur SCHOCKAERT.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Avis majoritaire de la Commune d'Auderghem, de BUP-DU, BUP-DMS et CITYDEV.BRUSSELS :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de lotir une propriété en 6 lots bâtissables avec création de voirie sur les communes d'Auderghem et de Watermael-Boitsfort ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis de lotir modifiée à l'initiative du demandeur, en application de l'article 177/1 du CoBAT ;

Considérant que la demande initiale visait également la création de 6 lots et d'une voirie sur le terrain, pour permettre la construction de maximum 115 logements et 172 emplacements de stationnement ;

Considérant que ce dossier initial avait été soumis aux mesures particulières de publicité du 2 novembre 2016 au 1^{er} décembre 2016 et que trente-cinq lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que la commission de concertation, en séance du 15 décembre 2016, avait émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;

Considérant que les principales modifications du projet de lotissement concernent :

- la hauteur des bâtiments : suppression de 1 à 2 niveaux par lot,
- la superficie des lots : diminution de la superficie des lots, sauf en ce qui concerne le lot D qui est augmenté,
- la diminution du nombre maximal de logements de 115 à 91 unités et d'emplacements de parcage en sous-sol de 172 à 140,
- l'élargissement du couloir écologique en limite sud,
- la création d'une zone de transition entre la zone de couloir écologique et la zone de cours et jardins des lots D et E,
- la transformation du statut de la zone P2 en zone verte en gestion privée avec modification de son emprise,
- la création d'une nouvelle placette côté Vanderborgh (zone V2) et la diminution de la zone P1,
- le déplacement de la limite du lot A, initialement implanté à cheval sur les 2 communes, pour l'aligner sur la limite communale entre Auderghem et Watermael-Boitsfort,
- la prolongation de la zone verte 1 jusqu'à l'avenue du Grand Forestier,
- la suppression de la servitude de passage vers le lot B au profit de l'aménagement d'un accès au sous-sol de l'immeuble par la nouvelle placette ;

Considérant que la demande se situe à proximité immédiate de 3 stations d'un site Natura 2000 (ZSC I « Forêt de Soignes et Vallée de la Woluwe ») :

- Station IA1 « Forêt de Soignes » ;

- Station IB 1 « Domaine Royale Belge » ;
- Station IB2 » Parc Tenreuken et Parc Seny » ;

Considérant que ces stations Natura 2000 ont une fonction importante comme réservoir en gîtes arboricoles et comme lieu de gagnage pour les espèces forestières et plus particulièrement les chauves-souris ;

Considérant que le site se situe dans le réseau du maillage vert régional à proximité directe de la promenade verte qui relie notamment la forêt de Soignes au parc Ten Reuken ;

Considérant que la demande concerne un ancien complexe sportif de 3ha 83 a 55ca situé entre l'avenue Jean Van Horenbeeck, l'avenue du Grand Forestier et drève J. Vanderborght composée de 7 parcelles cadastrales dont 2 d'une contenance de 15a45ca se situent sur le territoire de Watermael-Boitsfort ;

Considérant que le programme de la demande de permis de lotir comporte 6 lots destinés à la construction d'immeubles à appartements pour un ensemble de 91 appartements disposant de 140 emplacements de voiture en sous-sol ;

Considérant que ces lots sont distribués à partir d'une voirie comportant trois placettes et minimum 35 emplacements de stationnement à l'air libre, des emplacements vélos, ainsi que du mobilier urbain ;

Considérant qu'une placette supplémentaire est prévue le long de la drève Vanderborght, qu'elle permet également un accès piéton et SIAMU au lotissement depuis le haut du site ;

Considérant que les gabarits des immeubles à construire et implantés de manière isolée s'échelonnent entre rez+3 et rez+5 ;

Considérant que chaque lot comprend entre 13 et 19 logements pour une emprise au sol variant de 622 m² à 967 m² par lot ; que le taux d'emprise varie de 18% à 44% ;

Considérant que la superficie de planchers hors sol comptabilise 16.700 m² ;

Considérant que des affectations secondaires non accessoires sont autorisées dans le respect des prescriptions du PRAS ;

Considérant qu'un lot est destiné à un espace vert ;

Considérant que la propriété fait l'objet également de deux permis d'urbanisme délivré le 31 janvier 2018, l'une portant sur une surface de terrain de 1809m² rue J. Van Horenbeeck et visant la construction d'un immeuble de 8 appartements et 13 places de parking couvertes ; l'autre portant sur une surface de terrain de 2523m² à l'angle de la rue J. Van Horenbeeck et de la drève J. Vanderborght visant la construction d'un immeuble de 8 appartements et 12 places de parking couvertes ;

Considérant que le nombre total de logements sur le site s'élèverait donc à 107 logements pour 165 emplacements de stationnement ;

Considérant que le rapport d'incidences joint à la demande a été déclaré conforme et complet ;

Considérant que la demande s'accompagne d'une évaluation appropriée des incidences en application de l'article 60, §2 de l'ordonnance Nature ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 9 janvier 2018 au 7 février 2018 et que quarante et une lettres de réclamations et une lettre de soutien pour le projet ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- Les problèmes de circulation et de stationnement liés à l'accès au lotissement van Horenbeeck – Grand Forestier
- le parking en plein air avec accès par la drève Vanderborght

- le manque d'incitation à recourir à des modes de transport alternatifs
- le danger lié à la circulation pour les écoles avoisinantes
- la demande de limiter les gabarits sous le niveau moyen de la canopée
- le manque de respect des caractéristiques environnementales (villas)
- la destruction d'une zone importante de verdure (couloirs écologiques à prévoir, plantations à haute tige atténuant les nuisances sonores)
- un projet annexe, également hors normes, existant déjà à Watermael-Boitsfort dans cette zone
- la moins-value des biens voisins engendrée par le projet
- les risques de problèmes d'écoulement d'eau (surface bétonnée importante) ;

Considérant que 23 lettres de réclamation ont été introduites auprès de l'administration communale de Watermael-Boitsfort dans le cadre de l'enquête publique organisée du 09/01/2018 au 07/02/2018 ;

Considérant que ces lettres visaient à s'opposer au projet pour les motifs principaux suivants :

- la démesure du projet par rapport au quartier qui l'entoure et sa densité excessive,
- la taille des lots disproportionnés qui dénote avec les standards du quartier,
- la demande que les gabarits des immeubles soient situés sous la canopée moyenne des arbres qui l'entourent,
- la création d'une barrière physique et lumineuse pour les habitats et destruction d'une zone importante de verdure,
- l'aggravation de la pollution entre deux zones Natura 2000,
- l'impact sur la mobilité du quartier,
- la demande de prévoir un projet de taille humaine, similaire aux bâtiments prévus le long de l'avenue Van Horenbeeck,
- le non-respect de l'objectif du PRAS de préserver les intérieurs d'îlot de verdure,
- la demande de vérifier, dans les actes notariés si les parcelles ne sont pas soumises à des servitudes, concessions ou obligations environnementales ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de d'implantation (Titre I, art. 7 § 2), de hauteur (Titre I, art. 8 § 1) et d'éléments en saillie sur la façade avant (titre I, art. 10) ;

Considérant que le projet déroge également aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul – clôtures et avant-corps (art. 4) ;

Considérant que ces dérogations n'ont pas été reprises dans la demande d'avis aux Collèges et donc dans les motifs d'enquête ;

Considérant que la dérogation en matière d'implantation s'explique par le parti de prévoir des bâtiments 4 façades ; ce qui permet de mieux les intégrer dans le cadre d'un plan d'aménagement paysager ;

Considérant que le mur pignon de la construction voisine de droite, de l'avenue du Grand Forestier (sur la commune de Watermael-Boitsfort) sera peu perceptible et peu significatif ;

Considérant ainsi que cette dérogation peut s'envisager ;

Considérant que la demande déroge également en matière de hauteur des constructions ;

Considérant que la hauteur des façades et les gabarits (rez+3 à 5) dépassent les hauteurs des constructions environnantes ;

Considérant que la hauteur des lots A et B à proximité immédiate des stations IB1 (Domaine Royale Belge) et IB2 (Parc Ten Reuken et Parc Seny) s'élève à 4 et 5 niveaux, soit une hauteur prescrite de 14,10 m et 17,50 m, hors dernier étage en retrait, celui-ci étant limité à 4,50 m, soit une hauteur totale de 16,60 m et 22 m ;

Considérant que les coupes figurant dans le rapport d'incidences (p.13 et 14) ne reprennent pas l'ensemble des arbres existants ;

Considérant que, suivant le relevé des arbres figurant sur le plan n° 1/7, la plupart des arbres présentent une hauteur nettement inférieure à 25 m ;

Considérant que les documents graphiques, le rapport d'incidences et l'évaluation appropriée Natura 2000 sont imprécis en ce qu'ils ne font pas mention d'un inventaire des arbres qui seraient abattus et des incidences qui en découleraient et en ce qu'ils ne précisent pas les arbres à cavités, importants comme gîtes de chauves-souris ou pour les oiseaux cavernicoles ;

Considérant que la hauteur de certains lots dépassera la canopée de plusieurs arbres et que la construction des lots sur cette hauteur constituera des éléments barrières supplémentaires risquant d'interrompre le maillage vert entre la vallée de la Woluwe et la Forêt de Soignes ;

Considérant que le lot D aura un impact significatif sur les connexions entre la forêt et les zones Natura 2000 que constituent les stations IA1 (Forêt de Soignes), IB1 (Domaine Royale Belge) et IB2 (Parc Ten Reuken et Parc Seny) ;

Considérant qu'actuellement, la zone boisée en limite sud est composée d'une végétation arborée diversifiée (hêtres, érables, châtaigniers, pins parasols et chênes communs), d'une zone de sous-bois arbustif et d'une strate herbacée ;

Considérant que les prescriptions littérales (p. 12 art. 2.2.4), prescrivent une zone de couloir écologique qui a été identifiée sur le plan de lotissement ;

Considérant que la modification de l'implantation du lot D a permis d'élargir ce couloir à 15 m à 20 m de largeur ;

Considérant toutefois que le long des lots A et B, ce couloir reste limité à nettement moins de 20 m (jusqu'à environ 7,50 m) ;

Considérant que cette zone constitue une zone de refuges, de nourriture et reproduction de nombreuses espèces ;

Considérant qu'une attention particulière doit être portée à l'état actuel de ces habitats afin de ne pas les voir se dégrader ;

Considérant, en outre, que les sources de lumière apportées par les bâtiments et la nouvelle voirie ne seront pas favorables à la présence des différentes espèces ;

Considérant, par ailleurs, que la hauteur de l'ensemble des lots déroge à l'article 8 du Titre I du règlement régional d'urbanisme (hauteur des constructions isolées) ; que la dérogation est excessive au regard du contexte bâti aux alentours ;

Considérant qu'il conviendrait dès lors, de diminuer le nombre de lots afin de garantir la conservation de corridors de vol sombres entre les différentes stations Natura 2000 et de diminuer la hauteur des lots intérieurs à R + 2 + ER afin de s'accorder au cadre bâti environnant ;

Considérant que le gabarit projeté pour le lot A, le long de l'avenue du Grand Forestier, (R + 3 + ER) s'intègre dans le paysage environnant ;

Considérant néanmoins que la densité projetée sur le site et la hauteur prescrites pour la majorité des différents lots restent dommageables à cette zone ;

Considérant que le projet développe une densité largement supérieure à la moyenne existante dans le quartier ;

Considérant que les projections sur les sites voisins, dans le quartier du Transvaal (densité de population de 55,55 habitants/ha), conduisent à une soixantaine de logements pour la superficie de l'ensemble du site B@1 ;

Considérant que le bien comportera déjà 17 logements le long de l'avenue Van Horenbeeck (2 immeubles de 8 logements et une maison unifamiliale) ;

Considérant qu'il conviendrait dès lors de diminuer significativement la hauteur et le nombre de logements prévus sur le site ;

Considérant en outre que les dérogations ne sont pas spécifiquement argumentées par le bon aménagement des lieux ;

Considérant que les immeubles, malgré les distances relativement importantes qui les séparent des constructions existantes (moyenne de 30 m) demeurent relativement hauts et présents ;

Considérant en effet que la plupart des constructions environnantes sont de gabarit s'échelonnant entre rez+1 et rez+2, à l'exception de quelques constructions ;

Considérant dès lors que les hauteurs projetées sont excessives ;

Considérant que le terrain actuel est vierge de toute construction, à l'exception d'une voirie constituant une boucle de circulation interne ;

Considérant qu'il comprend plusieurs plateaux à l'endroit des anciens terrains de sport et des talus boisés ainsi que certains alignements d'arbres à haute tige ;

Considérant que le terrain en forte pente descend vers l'avenue du Forestier ;

Considérant que le projet ne précise pas suffisamment les abattages d'arbres à prévoir ni lors de la mise en œuvre des futurs permis d'urbanisme, ni pour la réalisation de la voirie ;

Considérant que le plan d'égouttage est constitué d'un réseau séparatif entre eaux usées et eaux de ruissellement ; que des citernes d'eaux de pluie sont prévues pour chaque immeuble (d'une capacité minimale de 10m³) et destinées à un usage domestique ;

Considérant que chaque lot comprendra également un bassin d'orage d'une capacité minimale de 50 l/m² de surface imperméabilisée, conformément aux impositions de l'administration communale d'Auderghem ;

Considérant que ce dimensionnement des bassins d'orage est suffisant et également conforme au minimum imposé au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ces bassins d'orage seront localisés dans les zones restant privatives ;

Considérant toutefois que la demande prévoit également un bassin d'orage sous la voirie ;

Considérant que l'infiltration des eaux de ruissellement de la voirie sur le site semble plus adéquat, le trop plein devant être connecté au réseau d'eaux claires du réseau séparatif ;

Considérant par ailleurs que le fond de vallée est en zone inondable; que le quartier est soumis régulièrement à de fortes inondations lors de fortes pluies ;

Considérant que l'imperméabilisation progressive des terrains réduit fortement les surfaces d'absorption des eaux de pluie engendre des risques d'inondations en fond de vallée ;

Considérant que la possibilité est donnée de rejeter les eaux de ruissellement vers les eaux de surface (étang du parc Ten reuken) ;

Considérant que la zone verte comprendra également un dispositif de rétention de type bassin, étang ou zone humide ;

Considérant qu'il y a lieu d'éviter tout risque de pollution du sol et des eaux de surface de la vallée et plus particulièrement des étangs situés à proximité;

Considérant que l'avenue du Grand Forestier, sur laquelle vient se greffer la voirie, est une voirie pavée à sens unique comportant du stationnement du côté impair ;

Considérant que la voirie projetée part de l'avenue du Grand Forestier, suit l'assiette d'une voirie privée existante pour rejoindre un petit parc public qui permet une traversée cyclo-piétonne de l'îlot vers la drève Joseph Vanderborghet et l'avenue Jean Van Horenbeeck ;

Considérant qu'un espace vert public est accessible aux piétons et cyclistes ainsi qu'aux services de secours depuis la drève située dans la partie haute du site ;

Considérant dès lors que le site est perméable à la mobilité douce ;

Considérant qu'il est logique au vu de la pente du terrain et de la proximité de voiries importantes (boulevard du Souverain) de projeter l'accès au lotissement de ce côté ;

Considérant que quatre placettes sont prévues permettant d'accueillir des emplacements pour les visiteurs (35) ainsi que des parkings vélos, que la demande se conforme au titre VIII du RRU en la matière ;

Considérant qu'une cinquième placette avec parking visiteurs accessible depuis la drève Vanderborghet est prévue, proche de l'avenue Van Horenbeeck, ce qui tient compte des deux immeubles de logements que le même demandeur projette le long de cette avenue ;

Considérant que la liaison avec la drève Vanderborghet est prévue sur toute la largeur de la placette ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance qu'il s'agissait d'une demande du SIAMU, pour permettre un second accès aux logements ;

Considérant qu'aucun clos de la commune ne dispose d'un second accès pompiers à ses logements ;

Considérant de plus l'étroitesse de la drève Vanderborghet, la rendant inappropriée à un accès SIAMU ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de s'assurer d'une liaison plus discrète entre les deux espaces publics ;

Considérant ainsi que, bien que le ratio nombre d'emplacements de parking / logement proche de 1,54 est confortable mais que l'importance du programme (91 appartements et 140 emplacements de voiture en sous-sol) est de nature à générer des problèmes de mobilité excessifs pour le quartier ;

Considérant que les prescriptions du lotissement prévoient un nombre minimal de 1,25 parking par logement ;

Considérant que la demande prévoit un aménagement de type zone 20, adapté à ce type de lotissement ;

Considérant qu'il s'agit d'une voirie à rétrocéder à la commune ; ce à quoi la commune de Watermael-Boisfort s'oppose, la voirie ne desservant que les immeubles du lotissement et ne permettant pas d'accéder à d'autres rues ;

Considérant néanmoins que la règle en matière de voiries privées a des contraintes en matière de poubelles et de boîtes aux lettres peu compatibles avec un lotissement de cette importance ;

Considérant qu'il est rationnel qu'une seule commune gère l'ensemble de cette voirie, quasi totalement implantée sur le territoire d'Auderghem ;

Considérant que chaque lot est totalement situé sur le territoire de la même commune ce qui permet d'éviter tout problème administratif ;

Considérant que si un clos de petits immeubles à appartements peut s'envisager sur le site, l'importance des surfaces bâties, des gabarits, des dérogations, et les problèmes de mobilité générés par le programme doivent être réduits de manière à répondre au bon aménagement des lieux ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **porter la largeur du couloir écologique à une largeur minimale de 20 m sur toute la longueur de la limite Sud du site et graduellement l'élargir afin de créer au niveau des maisons existantes, le long de l'avenue du Grand Forestier, une connexion robuste vers le site Natura 2000 IB2 Parc Ten Reuken et Parc Seny (la voirie pouvant être intégrée dans ce corridor)**
- **reculer dès lors les immeubles des lots A et B vers l'intérieur de l'îlot et, au besoin, supprimer l'un des deux lots,**
- **limiter le nombre total de logements sur le site à un maximum de 50,**
- **diminuer la hauteur des lots à R+2+ER, à l'exception du lot A (maximum R+3+ER), afin de s'accorder au cadre bâti environnant,**
- **éviter tout risque de pollution du sol et des eaux de surface de la vallée et plus particulièrement des étangs situés à proximité et faire valider la gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement auprès du département eaux de Bruxelles Environnement,**
- **organiser l'infiltration des eaux de ruissellement de la voirie sur le site, le trop plein étant connecté au réseau eaux claires du réseau séparatif,**
- **faire valider le plan d'éclairage auprès de la Division Espaces Verts (cellule Natura 2000)**
- **limiter à 3 m de largeur l'ouverture dans la haie qui permet d'accéder à la placette en bordure de la drève Vanderborcht.**

Avis minoritaire de la commune de Watermael-Boitsfort :

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et partiellement en zone d'intérêt culturel historique esthétique ou d'embellissement au Plan régional d'affectation du sol (A.G. 02/05/2013) ;

Vu le Règlement régional d'urbanisme (A.G. 21/11/2006)

Vu l'Ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la protection de la nature ;

Considérant que la demande se situe à proximité immédiate de 3 stations d'un site Natura 2000 (ZSC I « Forêt de Soignes et Vallée de la Woluwe ») :

- **Station IA1 « Forêt de Soignes » ;**
- **Station IB 1 « Domaine Royale Belge » ;**
- **Station IB2 « Parc Ten Reuken et Parc Seny » ;**

Considérant que ces stations Natura 2000 ont une fonction importante comme réservoir en gîtes arboricoles et comme lieu de gagnage pour les espèces forestières et plus particulièrement les chauves-souris ;

Considérant que le site se situe dans le réseau du maillage vert régional à proximité directe de la promenade verte qui relie notamment la forêt de Soignes au parc Ten Reuken ;

Considérant que la demande concerne un ancien complexe sportif de 3ha83a 55ca situé entre l'avenue Jean Van Horenbeeck, l'avenue du Grand Forestier et drève J. Vanderborghet composé de 7 parcelles cadastrales dont 2 d'une contenance de 15a 45ca se situent sur le territoire de Watermael-Boitsfort ;

Considérant que la demande de permis de lotir vise à l'urbanisation d'anciens terrains de sport en un ensemble de 6 lots destinés à la construction d'immeubles à appartements pour un ensemble de 115 appartements disposant de 172 emplacements de voiture en sous-sol ;

Considérant que chacun des lot sont implantés de manière isolée le long d'une voirie aménagée en zone résidentielle (20km/h) et destinée à être cédée aux communes d'Auderghem et de Watermael-Boitsfort ;

Considérant que la demande s'accompagne d'une évaluation appropriée des incidences en application de l'article 60, §2 de l'ordonnance Nature ;

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application des prescriptions générales 0.5. (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) et 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS
- application des prescriptions particulières 1.5.2° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et 25.1. (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) du PRAS
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m² et garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- application de l'art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- application de l'art. 197 du COBAT (permis de lotir avec ouverture, modification ou suppression de voirie)

Considérant que 8 lettres nous sont parvenues dans le cadre de l'enquête publique organisée du 02/11/2016 au 01/12/2016 visant principalement à s'opposer au projet pour les motifs principaux suivants :

- l'absence de vue d'ensemble des projets en gestation aux alentours ne permettant pas une évaluation adéquate de la situation et de ses impacts ;
- la suppression du maillage vert par les futures constructions ;
- la largeur insuffisante du couloir écologique ;
- les barrières physiques difficiles à franchir par les habitats protégés que constitueront les futurs bâtiments;
- l'effet barrière entre les différentes zones Natura 2000 ;

- la perte de connexions et perte de territoire de chasse pour certaines espèces de chiroptères ;
- la perturbation par le bruit et l'éclairage des espèces de chiroptères ;
- l'abattage de nombreux arbres constituant des gîtes pour chauves-souris et oiseaux cavernicoles ;
- l'impact sur la faune (batraciens) du à l'augmentation du trafic ;
- le risque de pollution du sol et des eaux de surface de la vallée et plus particulièrement des étangs situés à proximité ;
- la diminution de l'infiltration des eaux et de l'apport en eau des étangs due à l'imperméabilisation d'une partie du site ;
- l'impact sur le paysage dû à la hauteur des bâtiments (5 à 7 étages), hauteur disproportionnée par rapport aux constructions voisines (R+1+T à R+2+T)
- le saucissonnage des projets : total sur le site de 132 logements et 235 emplacements nécessitant une étude d'incidences ;
- la nécessité de réaliser un PPAS sur l'ensemble du secteur ;
- l'aggravation des problèmes de circulation due à l'augmentation du trafic dans un quartier déjà saturé ;
- voirie du Grand Forestier est inadaptée à un trafic important
- la demande de mise à double sens de l'avenue du Grand Forestier sur le territoire de la commune de Watermael-Boitsfort afin de permettre un trajet plus court pour les résidents du nouveau lotissement et adaptation de l'avenue afin d'absorber le nouveau trafic ;

Vu les remarques et observations émises par le Collège échevinal de Watermael-Boitsfort en séance du 29/11/2016 et adressées par courrier daté du 30/11/2016 au Collège échevinal d'Auderghem ;

Vu l'avis défavorable non unanime émis par la commission de concertation en séance du 15/12/2016 ;

Considérant que suite à cet avis défavorable, le demandeur a introduit des plans modifiés en application de l'art. 177/1 du CoBAT visant les principales modifications suivantes :

- hauteur des bâtiments : suppression de 1 à 2 niveaux par lot ;
- superficie des lots : diminution de la superficie des lots, sauf en ce qui concerne le lot D qui est augmenté ;
- diminution du nombre maximal de logements de 115 à 91 unités et d'emplacements de parcage en sous-sol de 172 à 140 ;
- élargissement du couloir écologique en limite sud ;
- création d'une zone de transition entre la zone de couloir écologique et la zone de cours et jardins des lots D et E ;
- transformation du statut de la zone P2 en zone verte en gestion privée et modification de son emprise ;
- création d'une nouvelle placette côté Vanderborgh (zone V2) et diminution de la zone P1 ;

- lot A : initialement implanté à cheval sur les 2 communes , la limite de ce lot sera aligné sur la limite communale entre Auderghem et Watermael-Boitsfort ;
- prolongation de la zone verte 1 jusqu'à l'avenue du Grand Forestier ;
- lot B : suppression de la servitude vers le lot B ; l'accès au sous-sol de l'immeuble se fera par la placette

Considérant que la demande a, à nouveau, été soumise aux mesures particulières pour les motifs suivants :

- application des prescriptions générales 0.5. (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) et 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS
- application des prescriptions particulières 1.5.2° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et 25.1. (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) du PRAS
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m² et garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- application de l'art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- application de l'art. 197 du COBAT (permis de lotir avec ouverture, modification ou suppression de voirie)

Considérant que la demande déroge au RRU Titre I articles 3§2 (constructions en mitoyenneté), 8§1(hauteur des constructions) et 10§1 (éléments en saillie); qu'en vertu de l'article 153 §2 du CoBAT, lorsque les dérogations au RRU portent sur l'implantation, le volume, et l'esthétique celles-ci constituent des motifs d'enquête publique ; que ceux-ci n'ont pas été mentionnés dans la demande d'avis au Collège ;

Considérant que 23 lettres nous sont parvenues dans le cadre de l'enquête publique organisée du 09/01/2018 au 07/02/2018 visant à s'opposer au projet pour les motifs principaux suivants :

- projet démesuré par rapport aux quartiers qui l'entourent ;
- densité excessive
- taille des lots dénote avec les standards du quartier et sont disproportionnés;
- la hauteur doit se situer en dessous de la canopée moyenne des arbres qui l'entourent
- création d'une barrière physique et lumineuse pour les habitats et destruction d'une zone importante de verdure ;
- aggravation de la pollution entre deux zones Natura 2000
- impact sur la mobilité ;
- suggèrent un projet à taille humaine similaire aux bâtiments prévus avenue Van Horenbeeck ;
- contraire à l'objectif du PRAS de préserver les intérieurs d'îlots de verdure ;

- demande de vérifier dans les actes notariés si les parcelles ne sont pas soumises à des servitudes, concessions ou obligations environnementales ;

Considérant que la limite de propriété (côté sud) a été déterminée contradictoirement avec les propriétaires voisins et a fait l'objet d'un procès-verbal de bornage ; qu'il a été constaté des discordances entre la limite de propriété résultant du bornage et celle figurant au plan cadastral ; qu'il résulte de ce procès-verbal de bornage, qu'une bande d'1 à 3 m de large le long du terrain « Tenreuken » se situe sur le territoire de W-B ;

Considérant que la propriété fait l'objet également de deux demandes de permis d'urbanisme en cours d'instruction, l'une portant sur une surface de terrain de 1809m² rue J. Van Horenbeeck et visant la construction d'un immeuble de 9 appartements et 13 places de parking couvertes ; l'autre portant sur une surface de terrain de 2523m² à l'angle de la rue J. Van Horenbeeck et de la drève J. Vanderborghet visant la construction d'un immeuble de 8 appartements et 12 places de parking couvertes ;

Considérant que le nombre total de logements sur le site s'élèverait à 108 logements pour 165 emplacements de stationnement ;

Considérant que les gabarits projetés varieront de R+2+ER à R+4+ER ;

Considérant que l'entrée principale de la propriété se situe rue du Grand Forestier ;

Considérant que la voirie projetée part de l'avenue du Grand Forestier, suit l'assiette d'une voirie privée existante pour rejoindre un petit parc public qui permet une traversée piétonne de l'îlot vers la drève Joseph Vanderborghet et l'avenue Jean Van Hoorenbeeck ;

Considérant que le clos constitue une entité privée dont l'accès ne bénéficie qu'à ses propriétaires tout en engendrant des coûts pour les services publics ;

Considérant que la limite communale est irrégulière ; ce qui rend tout entretien des zones cédées complexe, coûteux et irréaliste ;

Considérant que la nouvelle voirie dessert un clos qui n'a aucune utilité dans le réseau des voiries publiques en ce qu'il ne permet pas de traverser l'îlot (avec un véhicule) ; qu'aucun riverain des quartiers environnants n'a d'intérêt à emprunter cette portion de voirie ou à venir stationner dans ce clos ;

Considérant dès lors, que le statut de voirie privée apparaît plus approprié ;

Considérant que le site visé est situé dans sa plus grande partie sur la commune d'Auderghem et l'ensemble des lots constructibles se situent sur la commune d'Auderghem alors que toute la circulation est dirigée vers la commune de Watermael-Boitsfort ;

Considérant que le mauvais état actuel de l'avenue du Grand Forestier et l'augmentation du trafic consécutif à la densité projetée ne fera que détériorer l'état de cette voirie ;

Considérant que la commune de Watermael-Boitsfort ne tire aucun bénéfice de ce projet, car celui-ci n'engendrera que des nuisances en termes d'une part, de mobilité due à l'augmentation de trafic dans l'avenue à sens unique vers Watermael-Boitsfort et dans un quartier déjà saturé aux heures de pointes ; d'autre part, de coût d'entretien et de gestion et de nuisances sonores pour les riverains de l'avenue du Grand Forestier ;

Considérant que supporter en plus, le coût et l'entretien de la zone cédée à titre gratuit est inéquitable ;

Considérant que si le statut de voirie publique devait être retenu, il conviendrait que la charge d'entretien de la voirie soit plus équitablement répartie et que les nuisances qu'engendre celle-ci soient prises en considération ;

Considérant par ailleurs, que le relief du terrain à lotir au niveau de la drève Joseph Vanderborgh (zone P1) présente une faible pente permettant aisément la création d'un accès carrossable vers les différents lots et qu'un accès pour les véhicules de secours depuis la drève Joseph Vanderborgh est prévu dans cette zone ;

Considérant que la drève Joseph Vanderborgh est équipée d'un égout public, d'adduction d'eau, d'électricité et des réseaux Belgacom et Brutélé ; qu'elle n'est pas équipée de distribution de gaz mais que l'avenue Jean Vanhorenbeeck l'est ;

Considérant que l'accès carrossable vers les différents lots pourrait, dès lors, se réaliser à partir de la drève Joseph Vanderborgh ;

Considérant que les documents graphiques, le rapport d'incidences et l'évaluation appropriée Natura 2000 sont imprécis en ce qu'il ne fait aucune mention d'un inventaire des arbres qui seraient abattus et des incidences qui en découleraient et en ce qu'ils ne précisent pas les arbres à cavités important comme gîtes de chauves-souris ou pour les oiseaux cavernicoles ;

Considérant que le lot D aura un impact significatif sur les connexions entre la forêt et les zones Natura 2000 que constituent les stations IA1 (Forêt de Soignes), IB1 (Domaine Royale Belge) et IB2 (Parc Tenreuken et Parc Seny) ;

Considérant qu'actuellement, la zone boisée en limite sud est composée d'une végétation arborée diversifiée (hêtres, érables, châtaigniers, pins parasols et chênes communs), d'une zone de sous-bois arbustif et d'une strate herbacée ;

Considérant que la densité projetée sur le site et la hauteur prescrites pour les différents lots sont dommageables à cette zone ;

Considérant que cette zone constitue une zone de refuges, de nourriture et reproduction de nombreuses espèces ;

Considérant, en outre, que les sources de lumière apportées par les bâtiments et la nouvelle voirie ne seront pas favorables à la présence des différentes espèces ;

Considérant qu'il y a lieu de diminuer le nombre de lots afin de garantir la conservation de corridors de vol sombres entre les différentes stations Natura 2000 ;

Considérant que la hauteur des lots A et B à proximité immédiate des stations IB1 « Domaine Royale Belge » et IB2 « Parc Tenreuken et Parc Seny » s'élève à 4 et 5 niveaux soit une hauteur prescrite de 14,10 m et 17,50m hors dernier étage en retrait, celui-ci étant limité à 4m50, soit une hauteur totale de 16,60m et 22m ;

Considérant que les coupes figurant dans le rapport d'incidences (p. 13 et 14) ne reprennent pas l'ensemble des arbres existants ;

Considérant que, suivant le relevé des arbres figurant sur le plan n°1/7, la plupart des arbres présentent une hauteur nettement inférieure à 25m ;

Considérant que la hauteur de certains lots dépassera la canopée de nombreux arbres et que la construction des lots sur cette hauteur constituera des éléments barrières

supplémentaires risquant d'interrompre le maillage vert entre la vallée de la Woluwe et la Forêt de Soignes ;

Considérant, par ailleurs, que la hauteur de l'ensemble des lots déroge au RRU Titre I art.8. ; que la dérogation est excessive au regard du contexte bâti aux alentours ; que cette dérogation n'est pas spécifiquement argumentée au regard du bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il conviendrait dès lors, de diminuer le nombre de lots afin de garantir la conservation de corridors de vol sombres entre les différentes stations Natura 2000 et diminuer la hauteur de l'ensemble des lots à R+1+ER afin de s'accorder au cadre bâti environnant;

Considérant que le rapport d'incidences précise que équipements techniques (cabine à haute tension et de détente de gaz) constituant des sources de nuisances seront éloignés des habitations existantes les plus proches ;

Considérant également que les installations de type bulle à verre devront également être éloignés des habitations existantes les plus proches, notamment rue du Grand Forestier ;

Considérant dès lors, qu'il conviendrait d'intégrer ces dispositions dans les prescriptions littérales ;

Considérant que le fond de vallée est en zone inondable; que le quartier est soumis régulièrement à de fortes inondations lors de fortes pluies ;

Considérant que l'imperméabilisation progressive des terrains réduit fortement les surfaces d'absorption des eaux de pluie engendre des risques d'inondations en fond de vallée ;

Considérant qu'il y a lieu d'éviter tout risque de pollution du sol et des eaux de surface de la vallée et plus particulièrement des étangs situés à proximité;

Considérant que l'évaluation appropriée conclut à la présence de gîtes, de site de chasse et d'une route de vol d'espèces protégées ;

Considérant que l'évaluation appropriée ne conclut pas à l'absence d'impacts significatifs sur l'état de conservation des espèces d'intérêt communautaire même en intégrant certaines mesures d'atténuation ;

Considérant que la perception de l'intégration ou non d'un projet dans l'environnement donné repose sur plusieurs critères dont les caractéristiques du quartier, la qualité du site, la densité d'occupation du sol ;

Considérant que si un clos de petits immeubles à appartements peut s'envisager sur le site, la densité, le gabarit projeté, l'ampleur des dérogations, l'impact sur le maillage vert entre la vallée de la Woluwe et la Forêt de Soignes et les problèmes de mobilité générés par le programme trop lourd ne permettent pas de répondre au bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors, qu'il conviendrait au vu de la configuration particulière des lieux et des particularités du site, de diminuer le nombre de lots et la hauteur de l'ensemble des lots à R+1+ER ;

Propose de défendre en commission de concertation un avis favorable sous réserve de :

- diminuer le nombre de lots afin de garantir la conservation de corridors de vol sombres entre les différentes stations Natura 2000 ;
- diminuer la hauteur des lots à R+1+ER afin de s'accorder au cadre bâti environnant ;
- éviter tout risque de pollution du sol et des eaux de surface de la vallée et plus particulièrement des étangs situés à proximité et faire valider la gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement auprès du département eaux de Bruxelles Environnement,
- faire valider le plan d'éclairage auprès de la Division Espaces Verts (cellule Natura 2000) ;
- intégrer dans les prescriptions littérales les dispositions relatives aux installations techniques reprises dans le rapport d'incidences (p33) en ajoutant que les installations de type bulle à verre devront être éloignés des habitations existantes les plus proches, notamment rue du Grand Forestier ;

La Commune de Watermael-Boitsfort ne peut souscrire à la cession à titre gratuit de la de la zone d'espaces publics reprise sur le plan de lotissement pour les motifs évoqués ci-dessus. Si le statut de voirie publique devait être retenu, il conviendrait que la charge d'entretien de la voirie soit plus équitablement répartie et que les nuisances qu'engendre celle-ci soient prises en considération.

2^{ème} OBJET

Dossier 16480 – Demande de la S.A. BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM pour construire un ensemble d'immeubles résidentiels comprenant, au rez-de-chaussée, des commerces (commerces de détail et grand commerce spécialisé) ainsi que des équipements d'intérêt collectif et de service public, aux étages, 239 appartements et un logement collectif de 220 unités (résidence pour étudiants), en sous-sol, un parking de 395 emplacements de voitures répartis sur 3 niveaux, articulés autour d'une voirie privée boulevard du Triomphe de 1 à 13, boulevard du Triomphe de 15 à 19, chaussée de Wavre de 1013 à 1015,, chaussée de Wavre 1017 et chaussée de Wavre de 1019 à 1045

ZONE : au PRAS : zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'espaces structurants

DESCRIPTION : construire un ensemble d'immeubles résidentiels comprenant, au rez-de-chaussée, des commerces (commerces de détail et grand commerce spécialisé) ainsi que des équipements d'intérêt collectif et de service public, aux étages, 239 appartements et un logement collectif de 220 unités (résidence pour étudiants), en sous-sol, un parking de 395 emplacements de voitures répartis sur 3 niveaux, articulés autour d'une voirie privée

ENQUETE : du 9 janvier 2018 au 7 février 2018. Sept lettres de réclamations dont une comportant quatre signatures nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- la hauteur du projet, trop dense, qui devrait être ramenée à 6 ou 7 étages

- le danger lié aux vues sur les casernes
- les problèmes de circulation engendrés par le projet et l'impact de celui-ci sur la situation de l'arrêt du bus 34
- la banalité architecturale
- le risque de dégâts potentiels au site des glaciers pendant les travaux (nécessité d'introduire un dossier « patrimoine », conséquences du tunnel sur l'équilibre écologique) ; le regret que cette partie du projet soit reportée à une demande de permis ultérieure
- la demande de coordonner le projet avec celui du Colruyt
- la surconcentration de logements pour étudiants dans les environs
- quelle sera la valeur ajoutée pour le quartier des commerces qui s'implanteront à cet endroit ?
- la demande d'affecter les charges d'urbanisme du projet à la production de 15 % de logements publics
- l'insuffisance de l'espace vert public

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²)
- application de la prescription particulière 4.2. du PRAS (implantation d'un grands commerces spécialisé de moins de 3500 m²)
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 141 du COBAT: demande soumise à étude d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement, salles d'exposition, ...) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques)
- application de l'art. 141 du COBAT: demande soumise à étude d'incidence (projet mixte soumis à étude d'incidence en vertu des ordonnances du 5/6/1997 relative au permis d'environnement et du 22/4/1999 fixant la liste des installations de classe IA)
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements)
- application de l'art. 147 du COBAT: Implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m², en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant), art.6 (toiture - hauteur- éléments techniques), art.7 (implantation - constructions isolées), art.8 (hauteur - constructions isolées), art.10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et orielles), art.11 (aménagement de la

zone de recul) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU

- dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardin)

- dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)

- dérogation à l'article 12 du Règlement Communal sur les Bâtisses (chéneaux)

- 1A : article 30 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (demande + cahier des charges + étude d'incidences + amendements)

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION :

Les demandeurs : Monsieur COUSTY, STENUIT, VAN DEN BOGAERT, Monsieur VEGA, Monsieur VANAEEKEL, Madame WOLSCHAT, Monsieur BENAYM, les architectes : Monsieur Cédric FRANCK, Monsieur DUPONT et Monsieur DE JERPHANION, Monsieur MICHOTTE, auteur de l'étude d'incidences, Messieurs COENRAETS et BARBIER, les conseils du demandeur et les réclamants : Monsieur VAN GYSEGEM pour Inter- Environnement Bruxelles, Monsieur DRESSE, Madame SERPIETER, Monsieur AZAU, Madame MATHIEU, Madame PETERS, Madame TEURLINGS, Madame JOSEPH, Madame CHELMIS et la police fédérale : Maître SMAL, Monsieur EVRARD, Monsieur DOGNIES et Madame COLLET.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis.