

**Commune de  
WATERMAEL-BOITSFORT  
Service de l'Urbanisme  
Place Antoine Gilson, 1**

**B – 1170 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : URB/7171 (corr. M. Th. Steinfort)  
N/Réf : AVL/KD/WMB-3.26/s.357  
Annexe : 1 dossier

Madame, Monsieur,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Parc du Château Morel. Projet de lotissement partiel.

En réponse à votre lettre du 20 octobre 2004, en référence, reçue le 22 octobre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 3 novembre 2004, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis les remarques suivantes.

Le permis de lotir concerne un terrain d'environ 1ha34 issu du partage en 1956 de la propriété Morel initiale et contenant actuellement une villa unifamiliale, un étang, un tronçon de la Woluwe et des zones boisées. Le site est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine immobilier. Les autres contraintes d'ordre patrimonial sont liées au PRAS qui affecte une partie du terrain concerné coïncidant avec l'espace boisé, à la zone verte de haute valeur biologique ; tandis que la totalité de la parcelle est intégrée à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement qui couvre toute la périphérie plus ou moins urbanisée de la forêt de Soignes.

Le projet divise la parcelle en deux lots, l'un d'une superficie de 71 ares, l'autre, de 62,6 ares. Les zones *non aedificandi* sont composées de zones naturelles boisées, d'un plan d'eau et des zones d'espaces verts aménagés en parc. La première zone constructible, O3, située à cheval sur les deux lots et dès lors de 7,77 ares pour le lot 1 et de 13,11 ares sur le lot 2, coïncide plus ou moins avec l'espace ouvert existant, exempt de toute plantation ligneuse et contenant la villa vouée à la démolition. La seconde zone, N3, très réduite puisque d'une surface approximative de 150 m<sup>2</sup>, émerge entièrement au lot 2 et à l'espace boisé à front de l'avenue Charle-Albert. Cette dernière serait réservée à la construction d'un petit logement unifamilial de type conciergerie et de gabarit R+1+T, tandis que la zone constructible principale serait destinée à deux immeubles à appartements, soit un par lot, de gabarit R+2+T et comprenant un niveau de sous-sol réservé au parking. Le nombre d'appartements prévu étant de quatorze par immeuble, soit vingt-huit au total, celui des garages, au taux de deux par appartement, serait de cinquante-six.

Le projet assure ainsi l'établissement d'environ soixante nouveaux résidents.

Néanmoins le projet est conforme au PRAS qui inscrit la majeure partie de la parcelle en question dans la zone d'habitation à prédominance résidentielle. Il est aussi conforme au PPAS « Zone 1 : Souverain-Est Partie Sud » adopté par la commune en 1988 et arrêté par le gouvernement régional en 1993.

Toutefois, la CRMS souligne l'incidence négative du projet de construction sur les principales composantes patrimoniales du site protégé :

- 1) alors qu'il émerge à une ZICHEE, le projet aura une influence évidente sur le paysage qui se verra profondément modifié par des gabarits et des volumes bâtis fortement accrus.
- 2) Malgré sa conformité au PPAS, la constructibilité de la zone N3 implique l'abattage d'un certain nombre d'arbres et, de la sorte, l'amputation d'une partie de l'écran boisé longeant l'avenue Charle-Albert, en continuité avec la zone verte de haute valeur biologique.
- 3) Les courbes de niveau du plan n° P.02 permettent de pressentir l'incidence de l'implantation d'immeubles à appartements multiples assortis de garages au niveau -1 sur l'hydrologie du site. En effet, le tronçon à ciel ouvert de la Woluwe et l'étang sont situés entre les cotes 10 et 11, alors que la zone constructible réservée aux deux immeubles s'insère entre les cotes 11 et 13. Les déblais descendront donc sous le niveau des étangs et de la rivière.
- 4) L'impact du chantier est éludé par le Rapport d'Incidences sur l'Environnement parce que « la mise en œuvre du permis de lotir ne nécessite aucun chantier » (!). Il sera pourtant d'autant plus dommageable pour le site, et particulièrement pour ses composantes hydrologiques, que le volume et l'emprise des immeubles sont importants.

La Commission s'étonne que parmi ces incidences qui ne sont aucunement envisagées dans le RIE joint au dossier, celles relatives à l'hydrologie du site et au chantier de construction ne soient aucunement prises en compte. S'agissant de l'hydrologie, elle constate que les textes qui prétendent se soucier du « maillage bleu » permettent de déroger à la construction en zone humide moyennant des « solutions techniques adéquates pour éviter de devoir drainer ».

En conclusion, ces quatre remarques relatives à l'incidence du projet sur le site semblent difficilement compatibles avec la valeur de ZICHEE.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S, A.A.T.L. – D.U., Cabinet du Secrétaire d'Etat.