

Commune de Watermael-Boitsfort
Madame Anne DIRIX
Echevine de l'Urbanisme
Monsieur P. FERON
Secrétaire communal f.f.
Place Antoine Gilson, 1
B – 1170 BRUXELLES

V/Réf : URB/5974 (corr. Mme I. Vanden Eynde)
N/Réf : AVL/KD/WMB-2.119/s.403
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame l'Echevine, Monsieur le Secrétaire communal f.f.,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Drève de Bonne Odeur, 3.
Construction de trois maisons unifamiliales.

En réponse à votre lettre du 21 novembre 2006, en référence, reçue le 24 novembre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 20 décembre 2006, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a formulé les remarques suivantes.

Après avoir aménagé dans la propriété une piscine et un terrain de tennis ayant sacrifié plusieurs ares de bois semi-naturel (avis défavorable de la CRMS, séance du 3/06/1998), le maître de l'ouvrage souhaite à présent obtenir un PU pour la construction, dans l'espace actuellement occupé par ceux-ci, de trois maisons uni-familiales et une nouvelle piscine.

Les représentants de la CRMS ont participé à une visite sur place, le 11 décembre dernier, en présence du maître de l'ouvrage, des auteurs de projet, et des représentants de la Commune, de la D.U., de l'IBGE, de la DMS.

La Commission rappelle que l'ensemble est inscrit à l'inventaire légal. Au PRAS, la propriété se partage en une zone forestière et une zone d'habitation à prédominance résidentielle, toutes deux émergeant au périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

L'affectation de la zone d'habitation est précisée en outre par le PPAS (Plan 3 zone 1 Souverain Est partie sud - zone B1- arrêté du 18/03/1993) qui autorise un certain nombre de m² constructibles dans deux zones à variation de masse A1 et B1. Au plan d'affectation, l'espace constructible en question est entouré d'une zone de parc *non aedificandi*. Le gabarit des trois habitations serait décroissant pour chacune d'entre elles afin de dégager la vue de l'habitation principale, en amont du terrain.

Ces constructions constituent une densification du bâti à l'intérieur d'un espace ouvert déjà occupé par trois ou quatre villas sans grand intérêt paysager.

La zone forestière est affectée par l'accès direct à la villa principale existante, aménagé partiellement à ses dépens sans permis et pour lequel une régularisation est sollicitée, et par sa prolongation vers les trois nouvelles constructions. Cette zone forestière a été désignée comme zone Natura 2000, en particulier en raison de son caractère de lisière de la Forêt de Soignes et son importance écologique à cet égard. Comme l'ensemble des sites Natura 2000 de la Région, la zone naturelle de la propriété d'Ursel doit faire l'objet d'un plan de gestion écologique qui découle notamment d'un inventaire écologique du site. De surcroît, le

projet de construction, qui ne concerne pourtant que la zone constructible, exige aussi une étude d'incidences sur l'environnement au sens de la directive Natura 2000.

Bien que le projet ne déroge à aucun des plans en vigueur et que sa mise en œuvre ne porte pas atteinte de façon accrue à la zone naturelle, la Commission formule plusieurs recommandations eu égard à l'intérêt du parc d'Ursel, inscrit à l'inventaire légal des sites.

Zone limitrophe à la zone Natura 2000

A l'instar d'autres propriétaires comme la société AXA qui a réalisé en précurseur un plan de gestion pour son propre domaine, lui aussi limitrophe de la Forêt de Soignes, la CRMS invite le maître de l'ouvrage à confier à un bureau d'études compétent en la matière l'élaboration et la mise en œuvre d'un plan de gestion du parc d'Ursel.

Chemins d'accès

Concernant la régularisation de l'accès à la villa existante (zone parc) depuis la zone forestière et, en même temps, la réalisation de son prolongement menant aux maisons à construire, la CRMS demande de limiter l'importance de ces accès carrossables (nombre, emprise, etc.) et de prévoir des revêtements qui soient le plus perméable possible (pavés naturels posés sur sable. Voir cahier des charges type CCT 2000).

Minéralisation du terrain

Pour ce qui concerne la placette associée à des emplacements de parking desservant les trois maisons, et compte tenu des contraintes environnementales liées au statut écologique et patrimonial du site, la Commission demande de fortement réduire la surface de l'espace minéralisé qui est trop excessive et de la rendre plus perméable aux eaux pluviales (voir ci-dessus, pavés posés sur sable).

Abattages

Enfin, concernant les abattages, le projet prévoit l'abattage d'une douzaine d'arbres, soit un bouleau (*betulus*), un cytise (*laburnum*) et une dizaine de conifères, principalement des sapins (*sensu stricto*) cf. du Colorado (Rem : la CRMS relève une incohérence à cet égard entre le plan de la situation existante n° AR-00010B qui lui a été soumis et qui indique 2 arbres à abattre -soit le bouleau et le cytise- et le plan n° AR-10010A qui en désigne 12). L'ensemble des arbres est sans grande valeur, si ce n'est qu'il forme un écran végétal entre la propriété et le quartier densément bâti de la rue du Buis. Les conifères qui ont été plantés dans ce but et ont joué ce rôle tant qu'ils étaient de taille réduite, montrent à présent un tronc dégarni à la base justifiant leur abattage et, sans doute, leur remplacement.

La CRMS ne s'oppose pas à l'abattage de ces arbres. Elle suggère toutefois de maintenir le sapin cf. du Colorado (*Abies grandis*) qui est le plus dégagé et de belle tenue (vraisemblablement le n°1 sur le plan AR 10020A. Rem : ce sujet a été localisé sur place avec précision en présence d'une collaboratrice Altiplan). Elle suggère aussi de reconstituer un nouvel écran de verdure entre la propriété et la rue du Buis, en replantant des feuillus.

Veuillez agréer, Madame l'Echevine, Monsieur le Secrétaire communal f.f., l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme M. Kreutz); A.A.T.L. – D.U.