

**Commune de
WATERMAEL-BOITSFORT
Collège des Bourgmestre et des
Echevins
Place Antoine Gilson, 1**

B – 1170 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : URB/4912 (corr. Mme I. Vanden Eynde)
N/Réf : AVL/KD/WMB-3.26/s.445
Annexe : 1 dossier

Madame, Monsieur,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Drève de la Louve, 8. Construction d'une villa unifamiliale.

En réponse à votre lettre du 29 octobre 2008, en référence, réceptionnée le 31 octobre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance, qu'en sa séance du 19 novembre 2008, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande porte sur la construction d'une villa unifamiliale dans une parcelle lotie du parc Morel, inscrit comme site à l'inventaire légal.

Rappel

En 2003, la CRMS était interrogée sur la construction d'une villa implantée sur la même parcelle. Ce projet a reçu un permis d'urbanisme (délivré le 9 septembre 2003) qui est aujourd'hui périmé à défaut d'exécution. A cette occasion, la Commission avait formulé une série de remarques qui portaient essentiellement sur l'impact paysager de la construction sur le site.

En effet, la parcelle fait partie du parc de la Héronnière aménagé à partir de 1877, dont l'auteur est l'architecte de jardins Jules Buysens. Certaines évolutions dont celle spontanée de la végétation et son vieillissement, ont encore transformé l'aspect de ce parc. Le centre de la parcelle est occupé par un vaste étang artificiel créé au XIXe siècle.

Outre le PRAS et les prescriptions communales en vigueur, la parcelle est également liée à un PPA (zone 1, souverain Est, partie Sud du 18 mars 1993) ainsi qu'à un permis de lotir datant du 4 juillet 1956. La Commission regrettait cependant le parti de lotir cette zone située à proximité du site classé de la Forêt de Soignes, l'emprise des constructions contribuant à poursuivre la destruction, entre autres, de la strate herbacée typique des hêtraies à luzules de la Forêt et des reliquats précieux de forêt ancienne.

Nouveau projet

La demande vise la construction d'une villa monumentale d'inspiration classique, d'une longueur de 35,83 mètres, implantée le plus haut possible dans la zone aedificandi (d'une longueur de 40 mètres), pour profiter de la pente et intégrer une piscine avec hammam et sauna en sous-sol par rapport à la Drève de la Louve. La villa (R+1+T) serait construite en briques de parement (ton rouge/brun), avec bossages, bandeaux, cadres de fenêtres en pierre bleue et châssis en bois ton blanc, sur un soubassement (sous-sol) en moellons de pierre et sous une couverture à la mansard en zinc.

Le plan des aménagements extérieurs joint au dossier prévoit l'abattage de quelque 28 sujets alors que de nombreux arbres ont déjà été abattus préalablement à la réalisation du projet précédent et que l'abattage de nouveaux arbres avait encore été autorisé dans le permis délivré en 2003.

Les abattages supplémentaires demandés ici devraient permettre, hormis la construction elle-même, l'aménagement de terrasses, d'une cour d'honneur monumentale, d'un parking à ciel ouvert pour 6 voitures et d'un jardin japonais.

La CRMS prend acte qu'aucun aménagement des rives de l'étang n'est prévu à ce stade du projet, excepté la restauration de la zone de nage existante au nord de l'étang.

Les eaux pluviales seraient en partie rejetées dans l'étang, en partie dans des citernes en vue de leur utilisation.

Remarques de la CRMS

- Si le parti d'implanter la construction le plus haut possible dans la zone aedificandi constitue une amélioration par rapport au projet examiné en 2003, la CRMS estime que l'emprise du projet et la minéralisation des lieux sont d'une ampleur telle qu'elles modifieront profondément les perspectives et risqueront d'avoir des répercussions sur l'écosystème du parc Morel, à proximité directe de la Forêt de Soignes.

La Commission relève que le rapport d'incidences est particulièrement incomplet à cet égard et que l'intégration paysagère des nouvelles installations est très peu documentée.

La CRMS invite le maître de l'ouvrage et l'architecte à réduire l'emprise de la superficie minérale et maintenir un maximum de surfaces perméables pour limiter l'impact de l'intervention sur l'équilibre du site. Elle leur demande également de vérifier cette proposition du point de vue de son insertion dans le site à l'aide de documents parlants.

De la même manière, aucune information techniques ne précise le type de mise en oeuvre prévu pour les revêtements de sols des entrées, de la cour d'honneur et du parking. En tout état de cause, la CRMS demande que les différents revêtement (pavés naturels et graviers) soient posés de manière traditionnelle sur lit de sable pour assurer une plus grande perméabilité.

- Concernant l'abattage des arbres, le rapport d'incidences joint au dossier introduit en 2003 signalait déjà la présence de grands arbres sur la parcelle dont plusieurs dans la zone aedificandi. La CRMS, qui ***regrettait l'abattage d'autant d'arbres, avait notamment insisté sur la conservation d'un if remarquable.***

La CRMS estime que le nouveau projet ne tient pas suffisamment compte de la valeur esthétique et écologique des arbres dont la présence est également signalée dans le rapport d'incidences joint à la nouvelle demande.

Elle réitère donc sa demande de conserver un maximum d'entre eux et de préserver leur système racinaire dans de bonnes conditions pour assurer à la villa une qualité d'intégration paysagère à la mesure des moyens investis dans la construction.

En tout état de cause, elle demande d'adapter le projet de sorte que l'if soit conservé (situé dans l'emprise de la façade nord).

- Enfin, la CRMS demande de prendre toutes les mesures visant la protection de la faune et de la flore durant la durée du chantier.

Par conséquent, la CRMS, qui continue à regretter le parti de lotir cette zone, insiste pour que le projet soit revu à la baisse afin de limiter son impact sur la qualité paysagère du site inscrit à l'inventaire légal et sur son équilibre écologique.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f.f.

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme M. Kreutz et M. H. Vanderlinden).