

**Ministère de la Région de Bruxelles-
Capitale**
A.A.T.L. – D.U.
Monsieur André VITAL
Fonctionnaire délégué
C.C.N. - Rue du Progrès, 80 / bte 1
B – 1035 BRUXELLES

Réf DU : 17/PFU/188451
Réf DMS : ED/2328-0044/2008-058PR
Réf CRMS : AVL/KD/WMB-2.27/s.447
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Avenue Charle-Albert, 11-13.

Réaménager un chemin et une terrasse (régularisation).

Avis conforme (*Dossier traité par Mme Fr. Rémy – D.U. et M. E. Demelenne - D.M.S.*)

En réponse à votre lettre du 9 décembre 2008, en référence, reçue le 15 décembre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 17 décembre 2008, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis favorable sous réserve.

La demande porte sur la régularisation du réaménagement d'un chemin et d'une terrasse partiellement construits dans le site classé de la Forêt de Soignes (AR 02/12/1959). Ces travaux ont été réalisés pour l'usage de l'hôtel-restaurant *Au Repos des Chasseurs* qui se situe en lisière de la Forêt de Soignes, en bordure de l'avenue Charle-Albert.

Localisation et situation cadastrale

Le tracé du plan cadastral présente d'importantes discordances avec la réalité du terrain et les différentes parcelles ne sont pas bornées. Depuis plus de 40 ans, les usages ne correspondent pas aux limites parcellaires réelles, le talus situé entre la clôture de la forêt de Soignes et la limite parcellaire ayant été utilisé et entretenu par les fonds riverains.

La détermination du site classé a été établie selon la limite de la clôture existant au moment du classement et figurant encore sur le relevé de 1994, date à laquelle un nouveau relevé a été dressé pour mettre en concordance les limites parcellaires préalablement à la construction de l'hôtel en 1998 (comme extension du restaurant existant).

Dans le cas présent, les trois parcelles (Watermael-Boitsfort 2^e division, section F1, 7z², 7y² et 7x²) appartenant au même propriétaire forment un triangle bordé au nord par l'avenue Charle-Albert, au sud-est par la forêt de Soignes et au sud-ouest par le terrain du Collège Saint-Hubert. Ces parcelles regroupent des bâtiments isolés aujourd'hui réunis et exploités en un hôtel-restaurant. Des travaux exécutés en dehors des différents permis accordés ont été constatés. Certains d'entre eux concernent le

tréfonds et la surface de la parcelle F29/02 qui se situe à l'arrière des parcelles 7z², 7y² et 7x² et qui appartient au domaine public (dans le site classé de la Forêt de Soignes). Ces travaux n'ayant pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme, un constat d'infraction a été dressé le 9 août 2007.

Travaux en infraction

Le permis octroyé le 18 novembre 1997 pour la démolition des constructions existantes et la construction de l'hôtel (parcelle x²) a donné lieu à des aménagements ultérieurs et nécessaires pour se conformer aux exigences des pompiers, à savoir la création d'un chemin d'évacuation depuis la cuisine (en façade arrière du bâtiment), un mur de soutènement et une sortie de plain-pied au 1^{er} étage.

Ces aménagements sont situés dans le tréfonds et sur la partie de terrain en dehors de la propriété du demandeur et sur le domaine public de la Région de Bruxelles-Capitale.

En 2002, une nouvelle phase de travaux a été entreprise à l'arrière du terrain, à savoir le prolongement du mur de soutènement, la couverture partielle du chemin d'évacuation du rez-de-chaussée et l'aménagement d'une terrasse pour l'hôtel dont la mise en œuvre est identique à celle de la terrasse construite en 1994.

Une haie de hêtres (*Fagus sylvatica*) a été plantée pour permettre d'occulter le vis à vis de l'hôtel-restaurant avec la forêt.

Le mur de soutènement et le chemin d'évacuation sont partiellement situés dans le site classé alors que le couloir enterré et la terrasse en bois sont situés en dehors du site classé.

Avis de la CRMS

Bien qu'ils aient été entrepris sans autorisation, la CRMS estime que ces travaux ont été réalisés de manière soignée. Ils ont également contribué à assainir une situation qui n'était pas satisfaisante et qui résultait d'une mauvaise gestion de la propriété en lisière du site classé.

La démolition de ces aménagements pour restituer la situation antérieure aurait pour principale conséquence de perturber le site, ce qui n'est pas souhaitable.

Cependant, la CRMS attire l'attention de l'IBGE, gestionnaire du site (qui a entériné la transformation de la parcelle), sur le fait que la régularisation de travaux réalisés pour un usage privé dans une partie du domaine public ne peut constituer un droit de propriété pour le propriétaire du restaurant *Au Repos des Chasseurs*.

Le cas particulier de cette propriété ne pourra en aucun cas faire jurisprudence.

Par conséquent, et à cette condition expresse, la CRMS émet un avis favorable sur la régularisation des travaux.

Veillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos meilleurs sentiments.

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f.f.