Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
A.A.T.L. – D.M.S.
Monsieur Philippe PIEREUSE
Directeur f.f.
C.C.N. - Rue du Progrès, 80 / bte 1

B – 1035 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : 09/LPFUR/470667
N/Réf : AVL/KD/XL-3.18 et 4.14/s.525
Annexe : 1 dossier

Monsieur le Directeur,

Objet : IXELLES. Chaussée de Boitsfort, rue des Mérisiers et avenue des Cèpes.
Demande de permis de lotir 'Les Jardins de Boondael' – nouveau projet.
Avis conforme (*Dossier traité par M. F. Stévenne – D.U. et Mme C. Leclercq – D.M.S.*)

En réponse à votre lettre du 5 septembre 2012, en référence, réceptionnée le 7 septembre, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée en sa séance du 12 septembre 2012.

De manière générale, la CRMS regrette que le projet de lotissement ne tire pas davantage parti de la qualité paysagère du site qui témoigne encore des vastes propriétés arborées de cette partie de la Commune. Avec près de 90 ares, le terrain offre en effet de nombreuses possibilités qui permettraient aisément de conserver une plus grande partie du bâti et du patrimoine dendrologique existant, notamment en lisière de la propriété, sans modifier définitivement le contexte urbanistique du quartier.
L'avis conforme de la CRMS est sollicité en raison de la présence d'un pin noir qui est inscrit sur la liste de sauvegarde comme site (AG du 13/07/06) et qui se situe à proximité immédiate d'une maison jumelée (n°32-34 dans le lot 3). Vouée à la démolition, celle-ci serait remplacée par une nouvelle construction (R+4+ER) dont la zone capable ne serait pas, d'après le plan de lotissement, en contact avec le périmètre protégé de l'arbre.
En tout état de cause, les conditions particulières de conservation de l'arbre prévues dans l'arrêté de sauvegarde devront être strictement respectées (cfr. substances nocives, dépôt et stockage de matériaux, déblais et remblais, etc.). Une série de conditions supplémentaires devront également être suivies lors du chantier de démolition/reconstruction du lot 3 mais aussi des autres lots (voir plus loin). Ces mesures seront d'application dans la zone délimitée par la projection au sol du périmètre de la couronne de l'arbre augmenté de 2 mètres. Cette zone devrait être bornée in situ sous la surveillance de la DMS.
Enfin, la Commission demande d'inclure dans le cahier des charges du plan de lotissement une clause spéciale qui prévoit explicitement un dédommagement en cas d'atteinte portée à l'arbre (calculé d'après la méthode règlementaire reprise dans le CCT 2000).

Rappel
En sa séance du 11 mai 2011, la CRMS a émis un avis conforme favorable sous réserve sur une première mouture du projet de lotissement du site. Dans son avis, elle demandait notamment de conserver la double villa (n°s 32-34) pour ne pas mettre en péril le pin noir durant le chantier de démolition/reconstruction.
Le permis de lotir ayant été refusé le 5 octobre 2011, le projet a été revu et modifié.

Projet modifié

La nouvelle demande dont le périmètre a été réduit par rapport à la première demande porte sur le lotissement du terrain en 9 lots dont les surfaces varient entre 450 m² et 1780 m², et la construction de 8 nouveaux bâtiments de R+1+T ou ER jusqu'à R+4+ER, pouvant accueillir un maximum de 73 logements.

La CRMS regrette que le maître d'ouvrage n'ait pas privilégié la conservation et la rénovation de la double maison (n°s 32-34) alors que la bonne conservation du pin noir est étroitement liée au maintien de cette construction située à proximité directe de l'arbre protégé. Un immeuble de plus gros gabarit (R+4+ER) légèrement en retrait de son emplacement actuel et plus éloigné de l'arbre serait reconstruit.
Outre les conditions particulières de conservation prévues dans l'arrêté de sauvegarde, la CRMS demande que les conditions suivantes soient respectées lors de la mise en œuvre du chantier de démolition/reconstruction, à savoir :

- ***l'établissement d'une barrière fixe et non directement démontable visant à empêcher la circulation des engins de chantier dans l'emprise du périmètre protégé ainsi que tout stockage de matériau. Cette barrière devra longer la façade nord-est du bâtiment à démolir ;***
- ***aucun engin de démolition ne pourra entrer en contact avec l'arbre ni dans la zone délimitée tout autour, en particulier lors de la démolition de la toiture et de la façade nord-est du bâtiment, toutes les précautions devant être prises afin d'éviter le moindre dégât au pin noir ;***
- ***les fondations du bâtiment à démolir ne pourront pas être excavées mais devront être simplement enfouies, jusqu'à une distance de deux mètres par rapport à la projection de la couronne de l'arbre au sol afin de ne pas endommager le système racinaire de l'arbre ;***
- ***les débris et déchets de construction issus de la démolition ne pourront pas être évacués par le périmètre protégé, ni stockés dans cette zone.***

L'emprise maximale de la fouille du chantier dans le lot 3 ne pourra pas se situer à moins de 2 mètres de la projection de la couronne au sol.

Ces recommandations sont également valables pour le chantier de construction de tous les autres lots, au cas où l'un d'entre eux déborderait sur le périmètre protégé.

Enfin, la Commission demande d'inclure dans le cahier des charges du plan de lotissement une clause spéciale qui prévoit explicitement un dédommagement en cas d'atteinte portée à l'arbre (calculé d'après la méthode règlementaire reprise dans le CCT 2000).

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos meilleurs sentiments.

A. VAN LOO	M.-L. ROGGEMANS
Secrétaire	Présidente

C.c.: A.A.T.L. – D.U. (M. Fr. Timmermans et M. F. Stevenne) ; A.A.T.L. – D.M.S. (Mme C. Leclercq).