

Commune de Watermael-Boitsfort
Monsieur Tristan ROBERTI
Echevin de l'Urbanisme
Place Antoine Gilson, 1
B - 1170 BRUXELLES

V/Réf : votre demande du 29/02/16
N/Réf : AVL/WMB-195/s.584
Annexe : 1 dossier

Bruxelles,

Monsieur l'Echevin,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Chaussée de la Hulpe , 211 – ancien propriété Th. Verhaegen; Construction d'un immeuble à appartements, aménagements des abords et abattage de 31 arbres. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.
(dossier traité par : I. Vanden Eynde)

En réponse à votre lettre du 29/02/2016, reçue le 01/03/2016, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance de la CRMS du 09/03/2016.

La CRMS est interrogée parce que le terrain concerné par la construction du nouvel immeuble à appartements est entièrement compris en ZICHEE et en espace structurant au PRAS, il est cerné par le site des Etangs de Boitsfort (sites classés) et proche de sites et habitats NATURA 2000. Enfin, il possède 2 arbres remarquables.

Synthèse de l'avis de la CRMS :

La demande concerne la construction d'un immeuble à appartement faisant partie d'un ensemble de plusieurs constructions à ériger sur l'ancienne propriété Verhaegen. Or, bien que cette parcelle soit située en ZICHEE et qu'elle occupe une position stratégique du point de vue paysager par rapport aux différents sites classés qui l'entourent, le projet ne s'inscrit pas dans une réflexion paysagère globale sur le site. La CRMS ne peut approuver le parti de procéder par demandes de PU successives sans étude paysagère préalable de l'ensemble. Elle rend un avis défavorable sur le projet dont elle remet en cause plusieurs éléments qui vont considérablement dégrader les caractéristiques pittoresques de l'ancienne chaussée de la Hulpe et du site boisé de l'ancienne propriété :

- l'accès à l'immeuble ferait l'objet d'un permis introduit parallèlement mais distinct, sur lequel la CRMS n'a pas encore été interrogée, alors qu'il s'agit d'un des aspects les plus problématiques de l'aménagement. Ce morcellement des demandes de permis n'est pas acceptable : les immeubles C3 et D3 partageant un même accès doivent faire l'objet d'une seule et même demande.

- Les travaux envisagés pour accéder au site exigent un bouleversement paysager total de cette partie particulièrement intéressante de la chaussée de la Hulpe. Pour franchir la vingtaine de mètres de dénivellation du talus, le passage des véhicules de sécurité et d'urgence exige le remaniement complet de la rampe existante qui sera bordée, ainsi que l'ancienne chaussée, de panneaux préfabriqués en béton parfois de 3 m de haut. Le revêtement de la rampe sera

également en béton strié. Ces travaux sont incompatibles avec les qualités du chemin creux, dernier témoignage de l'ancienne chaussée. Par ailleurs, les talus sont déstabilisés et se sont partiellement effondrés il y a quelques années. La CRMS ne souscrit pas à cet aménagement risqué et hors d'échelle.

- L'implantation de l'immeuble obstruera complètement la servitude de vue établie entre la demeure existante et les étangs de Boitsfort. Aucune étude de la gestion des vues et perspectives depuis et vers le site classé des étangs n'accompagne le projet.

- Une étude phyto sanitaire des arbres documente la demande d'abattage mais la gestion du site, en particulier de ses grands arbres, n'a pas fait l'objet de recommandations.

- L'étude des abords fait également partie de l'autre demande de PU (voir remarque ci-dessus). Par ailleurs, la demande de dérogation relative aux terrasses ne se justifie pas.

La demande porte sur une partie de la propriété sise 211 chaussée de la Hulpe, située dans la partie étroite et encaissée de la chaussée, assimilable à un chemin creux, interdite à la circulation (y compris cycliste et piétonne) en raison de l'instabilité dangereuse des talus qui la bordent et se sont partiellement effondrés il y a 2 ou 3 ans.

L'ancienne propriété Théodor Verhaegen fait partie de ces franges de la Forêt de Soignes qui furent privatisées au début du XIX^e et où furent implantées d'importantes résidences, comme le château Tournay-Solvay situé à proximité immédiate de la parcelle concernée. Depuis la fin des années 1960, ces propriétés furent soumises à des pressions de densification et de changement d'affectation diverses, comme l'ex Royale Belge ou encore, le château Charle-Albert.

Afin de maîtriser cette évolution, la commune de Watermael-Boitfort s'est lancée au début des années 1970 dans l'élaboration de différents PPAS dont le PPAS « Zone 2 secteur Etangs de Boitsfort » qui fut approuvé par AR le 21/02/1989. Ce PPAS, comme les autres, tend à définir des zones constructibles les moins dommageables possibles du point de vue paysager, de façon plus ou moins équilibrée entre les différentes propriétés. (Voir RIE page 37).

Concrètement, la parcelle qui nous concerne permet trois de ces implantations outre celle de la demeure existante : les lots C3, D3 et G3. Seul ce dernier est concerné par la présente demande. Chaque lot se présente sous la forme d'une zone de variation de masse. Aucun projet d'ensemble sur l'entièreté de la parcelle n'accompagne la demande de PU. Un complément d'étude a été demandé en Commission de Concertation par la DMS portant sur :

- l'étude historique du site,
- l'aménagement de la rampe d'accès,
- l'analyse phyto sanitaire relative au programme d'abattage proposé

Bien que le dossier soit accompagné par un historique succinct, l'édifice originel n'est absolument pas documenté. La demeure existante a été édifiée dans les années 1960, en remplacement d'un bâtiment du début du XIX^e. Elle est caractérisée par le fait d'avoir été complétée par la reconstruction d'un cloître romano/gothique français, dont il y aurait lieu d'étudier et de documenter l'intérêt patrimonial. Cet édifice n'est pas visé par la présente demande. Or, il faut préciser qu'il est inhabité et à l'abandon. En effet, la présente demande de PU ne s'inscrit pas dans un schéma de réaménagement global de l'ancienne propriété et demeure muette quant au devenir de la construction existante. D'autres demandes de PU seront (ou sont déjà) introduites pour ce qui concerne les zones C3 et D3, mais rien n'est prévu pour la construction existante.

Du fait que la parcelle est entièrement comprise en ZICHEE et que l'on se trouve aux abords immédiats de sites protégés à des titres divers, cette manière de procéder au coup par coup est dénoncée par la CRMS qui demande de pouvoir se prononcer sur le projet en pleine connaissance de cause, c'est-à-dire en ayant une vue globale de l'occupation et du réaménagement paysager de l'ancienne propriété Verhaegen dont le lotissement pose, en outre, de difficiles problèmes d'accès.

La demande peut se subdiviser en quatre aspects :

- la stabilisation des talus et du chemin d'accès (hors PU);
- la construction de l'immeuble proprement dit ;
- les abattages à réaliser pour permettre la matérialisation du lot G3 et les questions relatives à NATURA 2000 ;
- l'aménagement des abords.

1. La stabilisation des talus et du chemin d'accès

La chaussée à cet endroit est encaissée et comprise entre deux talus instables, bien que renforcés de maçonnerie avec épinglages. Une première étude (Greisch) menée en 2011 concernait la totalité des talus de la chaussée, une seconde étude (BSolutions) menée en 2012 s'attache plus particulièrement au n° 211 concerné ici. Moins pessimiste que la précédente, cette étude insiste sur la nécessité de renforcer le chemin d'accès au vu du trafic plus important annoncé (chantier, etc.).

Une note de 2016 (BSolutions) synthétise les résultats des études et des recommandations. Ainsi,

- la rampe d'accès devrait être élargie pour permettre l'accès des véhicules de sécurité et d'urgence (pompiers),
- ses pavés devraient être remplacés par du **béton strié**,
- La pente actuelle serait maintenue mais la rampe serait bordée par une « paroi berlinoise » (profils HEB + prédalles en béton préfabriqué) vers l'extérieur.
- Le maximum de végétation serait maintenu et les racines ne seraient pas enlevées en cas d'abattage.

Le plan PAY PU03A donne les coupes dans le chemin d'accès, on y observe, outre les « parois berlinoises » l'installation de L en béton préfabriqué à l'alignement de la chaussée de la Hulpe, d'une hauteur allant jusqu'à 2,75 m ! (coupe CC- variante 2), pour retenir de nouveaux remblais destinés à supporter l'élargissement de la rampe à 3,50 m.

Il semble toutefois que cette partie cruciale du projet (son accès) serait située en dehors du périmètre de la demande, ce qui n'est pas acceptable. La CRMS estime que le permis de construire l'immeuble ne peut être délivré en l'absence du permis d'y accéder.

2. Le nouvel immeuble (G3)

L'immeuble s'inscrit dans le gabarit autorisé, mais au lieu de toitures inclinées « principalement » il opte pour des toitures plates et vertes, technique non utilisée à l'époque de l'élaboration du PPAS, ce à quoi la CRMS peut souscrire. Voir RIE pages 37 et 38. ***Par contre, il n'y a pas lieu d'augmenter l'impact de l'immeuble sur le site en prévoyant des terrasses dont l'ampleur exige des dérogations.***

D'autre part, le nouvel immeuble à construire en G3 obstrue la servitude de vue sur les étangs : « ...Le bien de campagne de Madame Verhaegen conservera ses vues sur les étangs ; en tous temps, les arbres gênant les vues seront enlevés à la demande des possesseurs. ». NB. Les propriétaires du site et de la propriété sont les sociétés suivantes : Compagnie du Silex sprl, Fitz Roy sprl, Le Grand Paradis sprl et Monterossa sprl. Le demandeur du permis d'urbanisme est la société Monterossa sprl,

Si des arbres peuvent être considérés comme gênant la servitude de vue depuis l'ancienne demeure (aujourd'hui reconstruite mais sur un emplacement pratiquement identique à la précédente), a fortiori, un immeuble à appartement le sera encore plus. Or, cet aspect paysager essentiel dans un tel site n'est pas même évoqué par la demande de PU.

Notons que, concernant les vues vers l'étang (et vice versa) ainsi que son insertion paysagère (courbes de niveaux), le futur immeuble D3 (demande de PU distincte) posera encore bien plus de problèmes

En outre, contrairement à ce qui est écrit à la p. 41 du Rapport d'incidences, le bâtiment sera visible de l'espace public.

3. Les abattages à réaliser et NATURA 2000

Natura 2000

Selon l'étude des bureaux Agora s.a. et Eole Paysagistes sprl, le site du projet se trouve en dehors de la zone Natura 2000. Toutefois environ 2/3 de la propriété se trouve dans le périmètre de 60 m autour des stations Natura 2000 IA3-parc Tournay-Solvay et IA4-Etang de Boitsfort.

Le projet d'immeuble à appartements et ses dépendances n'entraînera pas la perte de biotope à haute valeur environnementale et les constructions se trouvent en dehors du périmètre de 60 m autour de la zone Natura 2000, à l'exception des jardins à l'arrière. Le morcellement potentiel des habitats induit par l'urbanisation de la propriété est compensé par des mesures d'atténuation et, notamment, la mise en réserve de noyau de biodiversité et la création de couloirs écologiques ouverts et fermés pour permettre la jonction entre les stations Natura 2000 IA3 et IA4.

La CRMS suggère l'utilisation d'espèces indigènes en concordance avec la végétation des sites Natura 2000 pour la toiture verte afin de favoriser l'intégration de l'immeuble.

Les abattages

Depuis le 23/04/2014, l'inventaire des arbres remarquables reprend deux arbres sur la propriété :

- un châtaignier (*Castanea sativa*) : cet arbre (G3 30 – n°6559 de l'inventaire) n'est pas situé sur le site et sa couronne ne surplombe pas le site selon le rapport d'incidences de M. CHENU. Par contre, sur base du rapport d'expertise de SDA sprl, il se trouve dans la zone d'influence du futur bâti. Il présente des signes importants de faiblesse physiologique et une charpentièrre est morte et sèche. Le rapport précise que ce châtaignier ne peut être conservé pour des raisons de sécurité. Ces signes de faiblesse sont signalés en note à l'inventaire.

- un hêtre pourpre (*Fagus sylvatica* f. *purpurea* – n°6558 de l'inventaire) de 30 m de hauteur (couronne de 17 m) qui se trouve sur le site selon le rapport d'incidences de M. CHENU. Le rapport d'expertise de SDA sprl ne reprend pas cet arbre. Celui-ci n'est pas concerné dans les travaux d'aménagement de la parcelle G3.

Sur les 37 arbres demandés à l'abattage, à l'exception de 9 sujets proposés à l'abattage pour des raisons de stabilité, tous les individus sont situés dans les zones d'emprise de construction ou de voirie prévues au PPAS. Pour ces 9 arbres, la suppression est motivée dans l'analyse phytosanitaire de SDA sprl : défauts structurels, écorce incluse, faiblesse physiologique, dépérissement irréversible, attaques fongiques et sujets surcimés et/ou devenant dangereux en raison de leur isolement. Les essences concernées sont le chêne, l'épicéa, le tilleul et le châtaignier.

La CRMS encourage la bonne conservation des grands arbres conservés et notamment des châtaigniers. Pour ce faire, il est indispensable veiller à l'application des recommandations générales suivantes :

1. Aucun abattage effectué entre le 15 avril et le 15 août, sauf problème majeur de sécurité
2. Aucun dépôt « sauvage » sur la parcelle et au pied des arbres.
3. Protection des arbres conservés durant le chantier (projection au sol de la couronne augmentée de deux mètres) ; taille raisonnée, si nécessaire, afin de leur garantir un développement optimal tout en conservant leur silhouette naturelle.
4. Aucune modification du relief (remblai-déblai) à proximité des arbres maintenus.
5. Le chantier devra se tenir strictement à l'intérieur des périmètres définis pour éviter les dégradations au milieu. Les zones de chantier seront fermées par des clôtures de type Heras.
6. Les activités de chantier (stationnements et manœuvres d'engins, dépôts de matériaux) resteront strictement à l'intérieur des périmètres définis afin de ne pas endommager les arbres et le milieu environnant et de limiter les impacts de pollutions accidentelles (coulées de béton, hydrocarbures, etc.)

4. L'aménagement des abords

La lecture de la « Note accompagnant les documents fournis après avis de la CC du 22/02/2016 » parlent de deux demandes de PU instruites parallèlement. Les abords correspondent à cette deuxième demande, y compris la rampe et le parking visiteurs (?).

Comme expliqué plus haut, s'agissant d'un site où les enjeux paysagers ainsi que les vues et perspectives vers et depuis les étangs de Boitsfort doivent occuper une place centrale, la CRMS ne souscrit pas à ce morcellement des demandes.

Le projet déroge aux prescriptions de la zone de parc du PPAS en ce qui concerne l'aménagement des abords, à savoir :

- l'amorce de la rampe de parking,
- une partie des terrasses des appartements du rez-de-chaussée,
- l'aménagement de l'accès à l'immeuble (rampe PMR, escalier, allée)
- les murets séparant les jardins privatifs du solde du site.

Il s'agit soit d'éléments accessoires à l'accès de l'immeuble, soit d'éléments relatifs à l'aménagement des jardins. Dans les motivations avancées, le demandeur signale que le simple aménagement des abords de manière tout-à-fait commune produira moins de nuisance et d'encombrement que la réalisation d'un seul terrain de tennis et/ou d'une piscine, qui sont des éléments récréatifs autorisés dans la zone de parc. **La CRMS en conclut donc au renoncement formel du demandeur à la construction, dans le futur, d'une piscine et/ou un terrain de tennis, faute de quoi, la motivation des dérogations serait perdue. Par ailleurs, les dérogations demandées au sujet des terrasses surdimensionnées ne se justifient pas.**

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGMANS
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.U. : Mme F. VANDERBECQ
- A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Michèle KREUTZ