

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

B – 1035 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : 09/LPFUR/286990
N/Réf : AVL/KD/XL-3.18 et 4.14/s.500
Annexe : 1 dossier

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : IXELLES. Chaussée de Boitsfort, rue des Mérisiers et avenue des Cèpes.
Demande de permis de lotir ‘Les Jardins de Boondaël’.
Avis conforme (*Dossier traité par Mme Fr. Rémy – D.U. et M. B. Galand – D.M.S.*)

En réponse à votre lettre du 21 avril 2011, en référence, réceptionnée le 26 avril, nous avons l’honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 11 mai 2011, et concernant l’objet susmentionné, notre Assemblée a émis un *avis conforme favorable sous réserve*.

La demande est introduite par la société Herpain Urbis qui souhaite acquérir la majorité du site non bâti pour y construire un ensemble d’immeubles résidentiels. La propriété est délimitée par la chaussée de Boitsfort, l’avenue des Cèpes et la rue des Merisiers à Ixelles. Le projet concerne également la parcelle située à l’angle de l’avenue des Cèpes et de la rue des Merisiers qui appartient à la Commune. L’avis de la CRMS est sollicité en raison de la présence d’un pin noir inscrit sur la liste de sauvegarde comme site (AG du 13/07/06). L’annexe II de l’arrêté détermine une zone de protection autour de l’arbre.

Ceinturé par un épais couvert végétal, le site, qui compte quelque 93 ares, est occupé par une villa isolée et deux maisons jumelées qui dateraient du début du XXe siècle (avant 1930). De nombreux arbres à haute tige se situent en lisière de la propriété alors qu’un jeu de haies souligne les chemins qui mènent aux maisons.

Le dossier comprend un reportage photographique qui illustre les maisons existantes et différentes vues du site. Les constructions construites récemment dans la chaussée de Boitsfort et dans l’avenue des Cèpes sont également documentées.

Le permis de lotir portant sur l’aménagement d’une propriété plantée de plus de 5000m² est soumis à un rapport d’incidences qui est joint au dossier.

Description du projet

Le terrain, qui présente une forte dénivellation par rapport à la voirie, serait divisé en 7 lots et comprendrait près de 81 logements.

Les lots 1 à 5 seraient destinés à la construction de 5 immeubles à appartements (1 immeuble par lot). Ceux des lots 1 à 4 seraient implantés perpendiculairement à l’avenue des Cèpes (R+1+ER-étage en retrait). La partie arrière des lots 1 et 4 aurait un gabarit plus élevé (R+2+ER et R+3+ER).

Le lot 6 est actuellement occupé par une vaste demeure de style Beaux-Arts (n°36, ch. de Boitsfort, dénommée « maison Gonthier »). La CRMS comprend, à la lecture du dossier, qu'elle serait conservée, ce qui est positif car elle constitue en effet un des attraits des lieux.

Une nouvelle villa unifamiliale serait construite sur le lot 7 alors que les maisons jumelées existantes (n°s 32-34, ch. de Boitsfort), situées à proximité directe du cèdre noir, seraient démolies et remplacées par un nouvel immeuble à appartements (lot 5 : R+3+ER).

La Commission constate que le projet, qui vise le lotissement de l'une des dernières vastes propriétés arborées de la Commune d'Ixelles, risque non seulement de porter atteinte à l'arbre protégé mais qu'il aura également pour conséquence la modification définitive du contexte urbanistique du quartier dont il conviendrait de conserver les éléments les plus caractéristiques.

La CRMS émet un avis conforme sur les aspects qui concernent directement la conservation de l'arbre protégé. Elle formule également une série de remarques sur les autres aspects du projet.

Avis conforme :

Les n°s 32 et 34 (jumelés) seraient démolis et remplacés par une construction de plus gros gabarit (R+3+ER) légèrement en retrait de son emplacement actuel et plus éloigné de l'arbre.

La Commission estime cependant que la bonne conservation du pin noir est étroitement liée au maintien de cette double maison qui se situe à proximité directe de l'arbre. En effet, en cas de démolition, l'arbre risque de subir des atteintes portées par les engins, les débris et déchets de chantier, etc.. La stabilité du terrain risque en outre d'être malmenée, ce qui ne serait pas sans conséquence pour le pin.

Par ailleurs, le maintien des maisons jumelées est d'autant plus justifié que leur style cottage n'est pas dénué d'intérêt et qu'elles participent pleinement au paysage jadis champêtre de cette partie de la Commune.

La CRMS demande dès lors de les conserver pour éviter de porter atteinte au pin noir et pour maintenir la qualité paysagère du site ainsi que ses principales caractéristiques identitaires.

La CRMS souscrit par ailleurs aux recommandations formulées par la DMS dans son rapport du 22 novembre 2010 en ce qui concerne la protection de l'arbre durant le chantier. Ces recommandations sont en effet valables pour le chantier de construction de tous les autres lots, au cas où l'un d'entre eux déborderait sur le périmètre protégé, en particulier lors du chantier du lot n°4 qui se situe à côté.

Par conséquent, la CRMS émet un avis conforme favorable sous réserve de conserver la double villa et de mettre en œuvre toutes les précautions nécessaires pour protéger le pin noir (racines, tronc, branches et couronnement), en particulier durant le chantier du lot 4. Elle demande notamment d'établir une barrière fixe et non directement démontable visant à empêcher la circulation des engins de chantier aux abords de l'arbre ainsi que tout stockage de matériaux à proximité immédiate.

Remarques de la CRMS sur les autres aspects du projet :

Les immeubles à appartements seraient équipés d'un niveau souterrain pour les parkings. Les prescriptions prévoient toutefois que des emplacements de parcage puissent aussi éventuellement être intégrés dans les zones de recul. L'éventuel talus de la zone de recul pourrait être terrassé sur la largeur nécessaire pour accéder au garage en sous-sol ou permettre des parkings extérieurs.

Les maisons des lots 6 et 7 disposeraient également d'un garage couvert, partiellement enterré dans le talus de la zone de recul.

- L'aménagement des accès aux immeubles et aux parkings nécessitera inévitablement des atteintes à la végétation. Or, la CRMS constate que c'est précisément la présence et la diversité des arbres à haute tige (tilleul, noisetier, laurier, marronnier, buis, hêtre, sapin, acacia, érable, bouleau, etc.) qui font l'intérêt du site car ils forment une masse végétale dense dans le paysage, en particulier en lisière du site. Ceci contribue à la qualité paysagère de la propriété mais aussi du quartier. Il convient donc de conserver tant que faire se peut ces atouts qui ajouteront une valeur qualitative au futur lotissement.

La Commission demande donc de réaliser un relevé précis de la végétation actuelle et de localiser précisément les accès projetés pour chaque immeuble en fonction des arbres existants à maintenir (à intégrer dans le plan et dans les prescriptions urbanistiques du lotissement).

- Par ailleurs, le demandeur sollicite une dérogation au RRU afin de permettre du stationnement de surface ainsi que des dispositifs semi-enterrés pour conteneurs d'ordures dans les zones de recul et de recul latéral.

La CRMS n'est pas favorable à l'envahissement des zones de recul par du stationnement et autres équipements fonctionnels. Dans le cas présent, ces aménagements créeront un environnement particulièrement inesthétique et peu qualitatif pour les occupants des futurs logements ainsi que pour l'espace public.

La Commission demande donc au Fonctionnaire délégué de ne pas accorder de dérogation pour le stationnement en surface dans les zones de recul et de recul latéral où la végétation existante devrait être conservée au maximum.

Elle demande de prévoir explicitement une zone de jardin obligatoire en lieu et place du recul latéral pour les lots 4 et 5 qui sont à proximité directe de l'arbre protégé.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

A. de SAN
Présidente f.f.

C.c.: A.A.T.L. – D.M.S. (M. Th. Wauters, Mme M. Kreutz et Mme M. Muret).