

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Monsieur Benoît PERILLEUX
Directeur – Chef de service
C.C.N. Rue du Progrès, 80/boîte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : DU 17/PFD/554420
N/Réf. : AA/EB/ WMB20195 /s. 618
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Chaussée de La Hulpe, 211 – ancienne propriété Th. Verhaegen
Construction d'une villa unifamiliale avec aménagement des abords en respect du cadre naturel, y compris la réalisation d'une rampe d'accès conforme aux exigences du SIAMU, abattage de 47 arbres : plans modifiés. (*Dossier traité par B.-N. Lemmens, DU*)

Permis d'urbanisme

En réponse à votre courrier du 23/02/2018, reçu le 26/02/2018, nous vous communiquons **les remarques formulées** par notre Assemblée en sa séance du 07/03/2018.

Étendue de la protection

Le terrain visé par la demande se situe en ZICHEE, est couvert par le PPAS 2 ter Étangs de Boitsfort et borde l'espace structurant de la Chaussée de la Hulpe. De plus, il se trouve à proximité du Parc des Étangs de Boitsfort, classé comme site le 18/11/1993. Il est également situé dans le voisinage immédiat de sites et habitats NATURA 2000 (IA3-Parc Tournay-Solvay et IA4-Étang de Boitsfort). Enfin, deux arbres remarquables sont localisés dans la propriété :

- un châtaignier (*Castanea sativa*) (G3 30 – n°6559 de l'inventaire) ; le rapport d'expertise de SDA sprl (janvier 2016) signale des signes importants de faiblesse physiologique et une charpentièrre 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).

Contexte de la demande

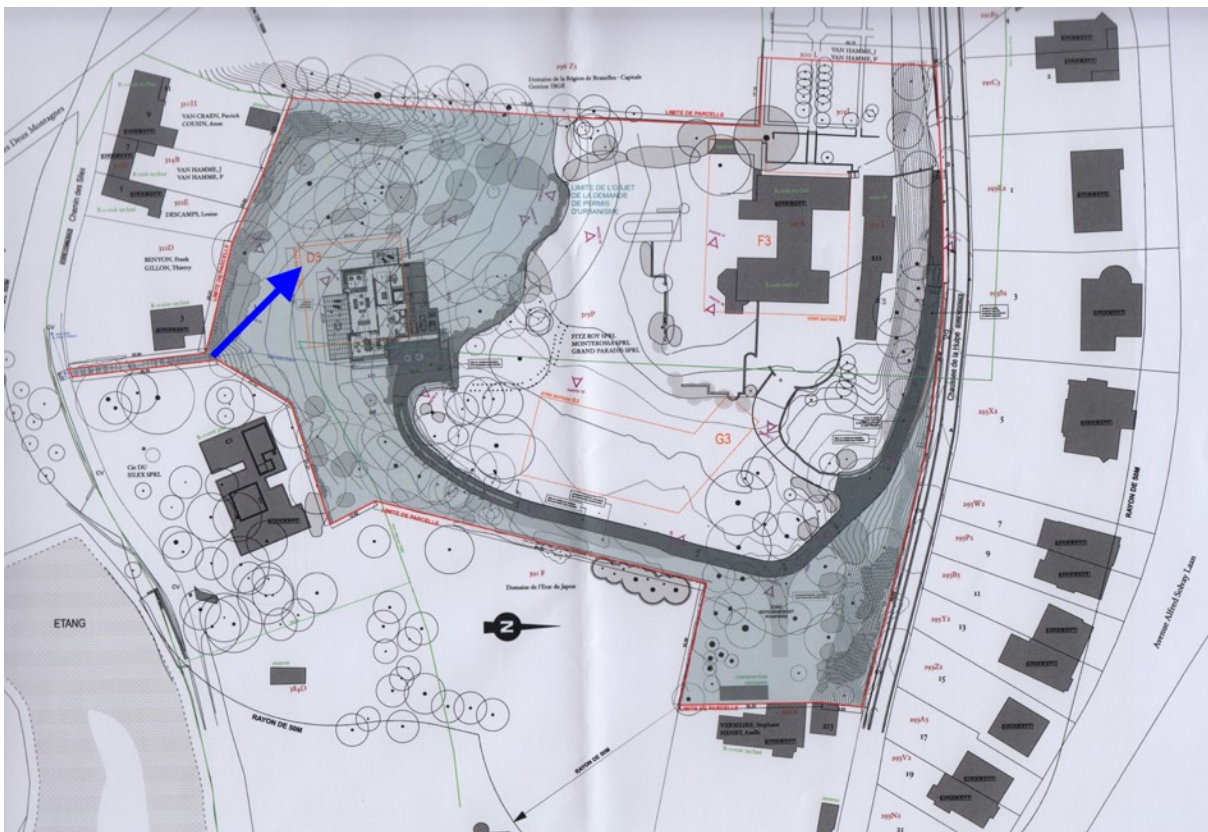
La propriété, constituée d'un parc de près de 20 ha, a fait l'objet d'un avis défavorable de la CRMS en sa séance du 09/03/2016. La demande portait sur la construction d'un immeuble à appartements (lot G3; voir plan ci-dessous), les aménagements des abords et l'abattage de 31 arbres. Le projet ne s'inscrivait pas dans une réflexion paysagère globale du site. De plus, la CRMS remettait en cause plusieurs éléments dévalorisant les caractéristiques pittoresques de l'ancienne chaussée de la Hulpe et du site boisé de l'ancienne propriété, notamment le réaménagement de la rampe d'accès et les risques de déstabilisation des talus. Elle regrettait aussi l'absence d'un plan de gestion des arbres présents sur le site.

Demande

La présente demande porte uniquement sur la zone de bâtisse D3 de 9 033 m² (telle que définie au PPAS), ses abords et sa voie d'accès. Elle concerne la **construction d'une maison unifamiliale** semi-enterrée avec garage, un espace de manœuvres, ainsi qu'une allée permettant d'accéder à l'habitation. L'aménagement des **abords** est modifié par rapport à la précédente demande et ne comporte plus aucun parking extérieur. Le **chemin d'accès** a été aménagé dans le cadre du tracé existant ou autorisé au PPAS. Le revêtement de l'allée conduisant à la villa (pour sa partie nouvellement créée, l'existant n'étant pas changé), ainsi que l'aire de manœuvre devant la villa seront constitués d'un mélange hydraulique stabilisé de gravillons et de sable limoneux (type KoMex®).

Les autres zones de bâtisse présentes sur la propriété de 19 840 m² ne sont pas concernées. La zone de bâtisse G3 fait l'objet d'une autre demande de permis d'urbanisme (introduite par un autre demandeur) pour la construction d'un immeuble à appartements. Les deux demandes ont suivi un parcours administratif séparé. La CRMS n'a de ce fait pas encore été saisie de celle concernant le lot G3.

Aucune demande de permis n'a par ailleurs été introduite pour la zone de bâtisse F3 qui comporte l'ancienne demeure Th. Verhaegen, actuellement occupée et entretenue par un concierge qui l'habite.



25 arbres hautes-tiges ont dû être abattus d'urgence (PU30253-17 délivré le 14/03/2017 et mis en œuvre). Le projet actuel demande l'abattage de 25 **arbres** supplémentaires. Les dix premiers sont situés dans l'emprise de l'allée à réaménager pour donner l'accès à la villa existante (Th. Verhaegen) et au projet de villa unifamiliale. Quatorze autres (11 à 24) sont implantés dans l'emprise du bâtiment ou de la drève d'accès privative. Le vingt-cinquième arbre présente un risque de stabilité (Rapport de P. Gourgue).

Enfin, la propriété comporte une **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. »

Avis

En préambule et comme déjà formulé lors de sa séance du 09/03/2016, la CRMS regrette le morcellement des demandes de permis qui empêche une vision globale sur les aménagements envisagés. Elle déplore également l'absence de projet concernant l'ancienne demeure Th. Verhaegen.

Pour la toiture verte, la CRMS suggère l'utilisation d'espèces indigènes, en concordance avec la végétation des sites Natura 2000, afin de favoriser l'intégration paysagère de la villa. La CRMS demande également à ce que les clôtures installées permettent le passage de la petite faune.

En ce qui concerne la rampe d'accès, la CRMS met à nouveau en garde contre les risques de déstabilisation du terrain pouvant porter atteinte à la Chaussée de la Hulpe, reconnue espace structurant au PRAS et dont un tronçon a été fermé à la circulation en 2011 suite à l'effondrement du talus. Aujourd'hui, les talus seraient réparés mais la fermeture, en principe provisoire, s'éternise, ce qui occasionne des problèmes de mobilité. La CRMS espère que les concertations utiles s'organisent avec Bruxelles Mobilité.

Pour le plan de gestion des arbres, la demande reprend littéralement les recommandations de la CRMS du 09/03/2016, à savoir :

La CRMS encourage la bonne conservation des grands arbres conservés et notamment des châtaigniers. Pour ce faire, il est indispensable de 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.)*

La CRMS attire également l'attention sur la nécessité que la construction nouvelle ne soit pas visible du site classé voisin (Parc des Étangs de Boitsfort) et qu'elle respecte les prescriptions du PPAS.

Elle insiste enfin sur le respect des conditions édictées et sur une surveillance étroite du chantier, notamment afin que le hêtre pourpre (*Fagus sylvatica f. purpurea* – n°6558 de l'inventaire) ne soit pas menacé.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président f.f.

c.c. B.-N. Lemmens (DU) et M. Kreutz (DMS)