



**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU**  
**PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN**

**11/02/2021**

**Présents/Aanwezig :**

Monsieur A. LEFEBVRE, Président  
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-URBAN BRUSSELS  
Monsieur Th. JACOBS, membre BDU-Patrimoine culturel  
Madame STASSART, Échevine de l'urbanisme de Watermael-Boitsfort  
Madame SNAPS, secrétaire technique de Watermael-Boitsfort  
Madame VANDEN EYNDEN, secrétaire technique de Watermael-Boitsfort  
Madame A. MASI, responsable de service  
Madame E. LEONARD, secrétaire technique

**Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :**

Madame de Vos, Echevine, Bruxelles Environnement

**1<sup>er</sup> OBJET**

**Dossier /17254/ – Demande de S.A. B@1 SPORTS & LEISURE pour lotir une propriété en 5 lots avec création de voirie, avenue Jean Van Horenbeeck 187, avenue du Grand Forestier et drève Joseph Vanderborght**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

**DESCRIPTION :** **lotir une propriété en 5 lots avec création de voirie**

**ENQUETE :** du **30/12/2020** au **28/01/2021**, soixante réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête ;  
Elles portent principalement sur :

**Lots/ capacités bâtissables :**

- la densité (nette) à l'hectare qui reste excessive et qui augmente ( 36 logements à l'hectare alors que 20 en moyenne dans le quartier), malgré la baisse du nombre de logements. La densité serait à rapprocher de celle des deux projets en cours sis sur Van Horenbeeck ( limite de 50 logements).
- les gabarits des immeubles qui sont trop importants (15,20 m) par rapport au bâti de la drève Vanderborght ( maisons de 7,50 m de hauteur/ H moyenne = 10,6 m) et ce, sans couvert végétal => demande de baisser le gabarit du lot B d'un niveau. Même remarque par rapport à l'avenue du Grand Forestier (hauteurs moyennes voisines = 11,3 m) => *dérogation à l'art. 8 §1<sup>er</sup> du Titre I du RRU*
- l'emprise au sol qui reste trop conséquente entraînant la destruction de la biodiversité et l'augmentation du taux d'imperméabilisation. La superficie des lots a augmenté (d'environ 15%) et leur implantation est modifiée, ce qui fausse

les calculs/proportions en conséquence, demande de réduire à la fois l'emprise des lots et les zones de bâtisses avec une verdurisation de toutes les toitures.

- la seule acceptabilité des lots A, B et C dans la mesure où ils occupent les anciens terrains de sport.

**Environnement :**

- les zones de transition et tampon du côté sud du terrain seraient à « sortir » des lots bâtissables et à intégrer dans la zone avec les bassins d'eau (en co-propriété), ceci afin d'assurer leur pérennité et éviter les aménagements divers et non harmonieux.
- une zone de transition équivalente (de 23-25 m) serait à prévoir sur le terrain adjacent ( Cofinimmo), bordant le couloir écologique afin de la prolonger jusqu'à la zone Natura 2000 (Royale Belge).
- la zone de transition (côté sud) devrait être élargie en écornant le lot A de façon à conserver au minimum une largeur de 20 m (au lieu de 14 m actuellement).
- la gestion des eaux pluviales devrait être améliorée : vu le fort dénivelé du terrain (+/-20 m), le risque est élevé que les eaux et boues de ruissellement contenant des éléments polluants se déversent dans les étangs TenReuken et de la vallée de la Woluwe. Le calcul du rapport d'incidence se base à cet égard sur des données minimalistes. Une révision sérieuse du Rapport d'Incidences s'impose en fonction de prévisions plus réalistes (doublement des capacités de pluies envisagées à 100l/m<sup>2</sup>).
- l'absence d'étude d'incidences globale sur tout le secteur (étendue à tous les grands projets environnants).
- l'espace boisé et le sous-bois longeant l'av. du Grand Forestier serait à étendre ou maintenir en supprimant les constructions prévues de ce côté, de façon à préserver une continuité verte significative avec le parc Ten Reuken. Egalement afin de lutter contre le réchauffement climatique.
- un risque global de perte de biodiversité.
- les nombreux abattages d'arbres en alignements ( sur lots B, D, E) , contrairement aux recommandations de l'évaluation appropriée Natura 2000.

**Mobilité :**

- le ratio de parkings (1,5/logement) qui est trop élevé et le refus des parkings à ciel ouvert le long de la zone de transition.
- la demande de rendre la portion de l'avenue Grand Forestier entre avenue Tenreuken et l'accès aux nouveaux immeubles à double sens et de fermer la rue à cet endroit afin de supprimer le trafic de transit
- le risque d'engorgement et de détérioration de l'avenue du Grand Forestier ( voirie de quartier, étroite) vu l'augmentation du trafic lié à la densité projetée, le danger pour les passants traversant vers le parc ainsi que pour les cyclistes, les nuisances sonores et olfactives pour les propriétés bordant l'accès du lotissement. En conclusion, la demande d'une étude de mobilité sérieuse relative à cette voirie.
- Le constat chiffré suivant : 180 nouveaux habitants/ 109 voitures/ un seul accès. En conséquence, la demande d'envisager la création de (deux ou) trois entrées ou sorties carrossables donnant sur l'avenue Van Horenbeeck, l'avenue du

Grand Forestier et la Drève Vanderborght, de façon à répartir de façon équitable les nuisances liées à la mobilité.

- A contrario, l'opposition à la liaison, même piétonne et véhicules de secours, côté Drève Vanderborght ( largeur trop faible, nuisances et atteintes au cadre de vie).

**Affectations :**

- critique quant à l'implantation des bureaux (professions libérales et entreprises de services intellectuels), lesquels amèneront des visiteurs supplémentaires tout au long de la journée.

**Argument de procédure :**

- document émanant du FD ( art.191 CoBAT) manquant dans le dossier en ligne.

**MOTIFS :**

- application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>)
- application de l'art. 149 al.2 du CoBAT : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- application de l'art. 197 du COBAT (permis de lotir avec ouverture, modification ou suppression de voirie)

**AUDITION :**

Monsieur Maurice de MONTJOYE, le demandeur, et ses conseils Messieurs Michel VANDEUN, Simon VANEBERG, Olivier CHENU, Pascal HANIQUE, Messieurs Didier OOSTERBOSCH et Julien VANOPDENBOSCH, l'architecte, Messieurs Nicolas HARMEL et Jean-Paul BUESS (Codic), Madame Marion PIRET-GERARD et Monsieur Maximilien RALET(Xirius), Madame Lauriane OLIVIER (Wery avocats), Monsieur Jacques GOFFEAU, Monsieur Miche DE VISSCHER, Madame Mary-Jane CAUDRON, Madame Agnès GILLIEAUX, Madame Karin STEVENS, Monsieur A. ZOCCHI, Monsieur CARBONNELLE, Monsieur BIANCHI, les réclamants.

**Après un échange de vues, la Commission émet un avis défavorable majoritaire pour les motifs suivants :**

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Vu le Règlement régional d'urbanisme (A.G. 21/11/2006)

Vu l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la Nature ;

Considérant qu'il s'agit de lotir une propriété en 5 lots bâtissables avec création de voirie sur les communes d'Auderghem et de Watermael-Boitsfort ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis de lotir modifiée à l'initiative du fonctionnaire délégué, en application de l'article 191 du CoBAT ;

**Considérant, par ailleurs, qu'il paraît regrettable que les communes concernées n'aient pas été concertées par le Fonctionnaire délégué après l'avis défavorable unanime rendu par la commission de concertation en présence du représentant du Fonctionnaire délégué en date du 13 juin 2019 ; qu'il semble, en effet, que les communes pouvaient s'attendre à un refus de permis de lotir après cet avis et au vu des antécédents de la demande ;**

**Considérant que le recours à l'article 191 du CoBAT par le fonctionnaire délégué apparaît difficilement compréhensible en l'espèce ; Que par ailleurs, les motivations intrinsèques ayant mené à l'application dudit article restent encore à ce jour inconnues pour les communes ;**

**Considérant que le rapport d'incidences et le rapport NATURA 2000 n'ont pas été joints aux documents mis à l'enquête publique sur le présent projet ; que seuls des addendum ont été joints;**

### **Demande de permis de lotir initiale : avis défavorable**

Considérant que la demande initiale visait la création de 6 lots et d'une voirie aménagée en zone résidentielle (20km/h) et destinée à être cédée aux communes d'Auderghem et de Watermael-Boitsfort, pour permettre la construction de maximum 115 logements et 172 emplacements de stationnement ;

Considérant que ce dossier initial avait été soumis aux mesures particulières de publicité du 2 novembre 2016 au 1<sup>er</sup> décembre 2016 et que trente-cinq lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête

Considérant que la demande initiale s'accompagnait d'une évaluation appropriée des incidences en application de l'article 60, §2 de l'ordonnance Nature ;

Considérant que la demande initiale était soumise à rapport d'incidences ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application des prescriptions générales 0.5. (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) et 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS
- application des prescriptions particulières 1.5.2° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et 25.1. (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) du PRAS
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup> et garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- application de l'art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000

- application de l'art. 197 du COBAT (permis de lotir avec ouverture, modification ou suppression de voirie)

Considérant que la commission de concertation, en séance du 15 décembre 2016, avait émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée en date du 15 décembre 2016 ;

**1<sup>er</sup> modification de la demande de permis de lotir à l'initiative du demandeur : avis favorable conditionnel**

Considérant que suite à l'avis défavorable émis par la commission de concertation, le demandeur a fait application de l'article 177/1 du Cobat;

Considérant que les principales modifications du projet de lotissement concernaient :

- la hauteur des bâtiments : suppression de 1 à 2 niveaux par lot,
- la superficie des lots : diminution de la superficie des lots, sauf en ce qui concerne le lot D qui est augmenté,
- la diminution du nombre maximal de logements de 115 à 91 unités et d'emplacements de parcage en sous-sol de 172 à 140,
- l'élargissement du couloir écologique en limite sud,
- la création d'une zone de transition entre la zone de couloir écologique et la zone de cours et jardins des lots D et E,
- la transformation du statut de la zone P2 en zone verte en gestion privée avec modification de son emprise,
- la création d'une nouvelle placette côté Vanderborght (zone V2) et la diminution de la zone P1,
- le déplacement de la limite du lot A, initialement implanté à cheval sur les 2 communes, pour l'aligner sur la limite communale entre Auderghem et Watermael-Boitsfort,
- la prolongation de la zone verte 1 jusqu'à l'avenue du Grand Forestier,
- la suppression de la servitude de passage vers le lot B au profit de l'aménagement d'un accès au sous-sol de l'immeuble par la nouvelle placette ;

Considérant que cette demande modificative a été soumise aux mesures particulières de publicité du 9 janvier 2018 au 7 février 2018 et que quarante et une lettres de réclamations et une lettre de soutien pour le projet ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que cette demande modificative a été soumise aux mesures particulières pour les motifs suivants :

- application des prescriptions générales 0.5. (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) et 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS
- application des prescriptions particulières 1.5.2° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et 25.1. (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) du PRAS
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup> et garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- application de l'art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000

- application de l'art. 197 du COBAT (permis de lotir avec ouverture, modification ou suppression de voirie)

Considérant que la demande modificative dérogeait au RRU Titre I articles 3§2 (constructions en mitoyenneté), 8§1 (hauteur des constructions) et 10§1 (éléments en saillie); qu'en vertu de l'article 153 §2 du CoBAT, lorsque les dérogations au RRU portent sur l'implantation, le volume, et l'esthétique celles-ci constituent des motifs d'enquête publique ; que ceux-ci n'ont pas été mentionnés dans la demande d'avis au Collège ;

Considérant que la commission de concertation a rendu en date du 22 février 2018 un avis favorable majoritaire aux conditions suivantes :

- *porter la largeur du couloir écologique à une largeur minimale de 20 m sur toute la longueur de la limite Sud du site et graduellement l'élargir afin de créer au niveau des maisons existantes, le long de l'avenue du Grand Forestier, une connexion robuste vers le site Natura 2000 IB2 Parc Ten Reuken et Parc Seny (la voirie pouvant être intégrée dans ce corridor)*
- *reculer dès lors les immeubles des lots A et B vers l'intérieur de l'îlot et, au besoin, supprimer l'un des deux lots,*
- *limiter le nombre total de logements sur le site à un maximum de 50,*
- *diminuer la hauteur des lots à R+2+ER, à l'exception du lot A (maximum R+3+ER), afin de s'accorder au cadre bâti environnant,*
- *éviter tout risque de pollution du sol et des eaux de surface de la vallée et plus particulièrement des étangs situés à proximité et faire valider la gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement auprès du département eaux de Bruxelles Environnement,*
- *organiser l'infiltration des eaux de ruissellement de la voirie sur le site, le trop plein étant connecté au réseau eaux claires du réseau séparatif,*
- *faire valider le plan d'éclairage auprès de la Division Espaces Verts (cellule Natura 2000)*
- *limiter à 3 m de largeur l'ouverture dans la haie qui permet d'accéder à la placette en bordure de la drève Vanderborght.*

Considérant qu'à cette occasion la commune de Watermael-Boitsfort a émis un avis favorable minoritaire sous les réserves suivantes :

- *diminuer le nombre de lots afin de garantir la conservation de corridors de vol sombres entre les différentes stations Natura 2000 ;*
- *diminuer la hauteur des lots à R+1+ER afin de s'accorder au cadre bâti environnant ;*
- *éviter tout risque de pollution du sol et des eaux de surface de la vallée et plus particulièrement des étangs situés à proximité et faire valider la gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement auprès du département eaux de Bruxelles Environnement,*
- *faire valider le plan d'éclairage auprès de la Division Espaces Verts (cellule Natura 2000) ;*
- *intégrer dans les prescriptions littérales les dispositions relatives aux installations techniques reprises dans le rapport d'incidences (p33) en ajoutant que les installations de type bulle à verre devront être éloignés des habitations existantes les plus proches, notamment rue du Grand Forestier ;*

## **2<sup>ème</sup> modification de la demande de permis de lotir à l'initiative du demandeur : avis défavorable**

Considérant qu'à la suite de cet avis majoritaire favorable conditionnel, le demandeur a une nouvelle fois fait application de l'article 177/1 du CoBAT en date du 22 octobre 2018 ;

Considérant que cette demande modificative a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30 avril 2019 au 29 mai 2019 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>) et demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- application de l'art. 197 du COBAT (permis de lotir avec ouverture, modification ou suppression de voirie)

Attendu que pendant l'enquête publique, vingt-huit lettres de réclamations individuelles, septante et une lettres-type, deux lettres en faveur du projet et dix lettres hors délai étaient parvenues.

Attendu que ces réclamations portaient principalement sur :

- la densité de logements à l'hectare trop importante et les nuisances qui en découleront
- le projet qui ne tient pas compte des avis émis par la commission de concertation ;
- le projet qui ne tient pas compte des projets alentours ;
- le nombre de lots augmenté bien qu'il ait été demandé de le diminuer ;
- le projet d'une emprise au sol plus importante ;
- le projet qui réduit fortement les zones de jardins et qui propose des écarts trop faibles entre immeubles ;
- la hauteur des immeubles, de 11 à 15 m, alors que les immeubles environnants ont une moyenne de 7m sous corniche ;
- les 30 logements à l'hectare alors que la moyenne est de 20 logements à l'hectare ;
- le projet d'une ampleur démesurée et destructeur : effet barrière néfaste pour les habitats protégés entraînant leur extinction ;
- l'activité humaine générant mouvements, bruits et sources de lumière nuisibles pour les écosystèmes ;
- le projet qui compromet le maillage vert et porte atteinte à la biodiversité végétale et animale ;
- le supplément de 170 véhicules dans un quartier déjà saturé et dans une voirie inadaptée à cette augmentation de trafic ;
- l'augmentation du trafic dans l'avenue du Grand Forestier qui constituera un danger pour les piétons rejoignant le parc et générant des nuisances sonores pour les riverains

- l'excavation et imperméabilisation importante du sol avec risque de pollution des étangs situés en contrebas ;
- les couloirs écologiques, le placement de nichoirs, les mesures d'atténuation qui ne pourront compenser la perte des espèces ;
- l'impact significatif sur l'environnement et le bien-être des habitants ;
- la demande de conserver l'espace boisé et sous-bois de la partie du site qui longe l'avenue du Grand Forestier sur une largeur plus étendue afin de préserver une continuité verte réelle avec le Parc Ten Reuken ;
- la demande de préserver l'avenue du Grand Forestier, située face à Natura 2000, des nuisances du trafic soit en créant l'accès vers la drève Joseph Vanderborght, soit en répartissant le trafic sur ces deux voiries ;
- la demande de mettre en place un couloir écologique qui fait un lien entre les zones vertes et Natura 2000 et d'établir un plan de gestion favorisant la présence et le déploiement de la biodiversité sur cette partie du territoire ;
- la demande de réaliser une étude globale des incidences des projets

**Considérant que le programme de cette demande de permis de lotir comportait 9 lots destinés à la construction d'immeubles à appartements pour un ensemble de 88 appartements disposant de 134 emplacements de parking en sous-sol ;**

**Considérant que les lots de cette nouvelle demande modificative étaient distribués à partir d'une voirie centrale comportant 2 zones de stationnement à l'air libre comptabilisant 35 emplacements ;**

**Considérant que les principales modifications apportées au projet concernaient :**

- la réduction de la hauteur des bâtiments par la suppression de 1 à 2 niveaux par lot pour atteindre des gabarits projetés variant de  $R + 1 + ER$  à  $R + 2 + ER$
- la diminution du nombre maximal de logements de 91 à 88 unités et d'emplacements de parcage en sous-sol de 140 à 134
- l'élargissement et la prolongation du couloir écologique afin de reconnecter l'avenue du Grand Forestier et la parcelle longeant l'avenue Tenreuken
- la création de trois lots supplémentaires pour atteindre un total de 9 lots
- la redistribution de l'ensemble des lots sur la parcelle
- la modification du tracé de la voirie de distribution interne qui devient plus centrale et la création de deux zones de parkings (P1 et P2), en lieu et place de 3 placettes, comptabilisant au total 35 emplacements de stationnements à l'air libre
- la création d'une zone de tampon entre la Drève Joseph Vanderborght et les lots B, E, G et I en lieu et place de la zone verte (Zone verte 1) précédemment prévue

**Considérant qu'en date du 13 juin 2019, la commission de concertation a remis l'avis unanime défavorable suivant :**

**« Considérant que la présente demande tend à répondre aux conditions de l'avis de la commission de concertation du 22 février 2018 par une proposition alternative qui ne répond néanmoins pas à l'ensemble des conditions émises dans cet avis ni aux conditions de bon aménagement des lieux ;**

**Considérant que le programme du projet reste trop lourd au vu des caractéristiques de la parcelle ;**

**Considérant en outre que la propriété fait également l'objet de deux permis d'urbanisme délivrés le 31 janvier 2018, l'un portant sur une surface de terrain de 1.809 m<sup>2</sup> rue Jean Van Horenbeeck et visant la construction d'un immeuble de 8 appartements et 13 places**

de stationnements couvertes ; l'autre portant sur une surface de terrain de 2.523 m<sup>2</sup> à l'angle de la rue Jean Van Horenbeeck et de la drève Joseph Vanderborcht visant la construction d'un immeuble de 8 appartements et 12 places de parkings couvertes ;  
Considérant dès lors que le nombre total de logements sur le site s'élèverait donc à 104 logements pour 160 emplacements de parking couverts ;  
Considérant que le terrain actuel est vierge de toute construction, à l'exception d'une voirie constituant une boucle de circulation interne ;  
Considérant que l'implantation d'un tel lotissement en intérieur d'îlot déstructure l'environnement dans lequel il s'insère et porte atteinte au rôle de couloir écologique que le site est amené à jouer entre les différentes stations Natura 2000 qui l'entoure ;  
Considérant que la densité du projet induit une multiplication des accès individuels sur le site (chaque immeuble disposant de sa propre entrée de parking) ;  
Considérant que les infrastructures développées par ce type de lotissement (parking en surface, accès SIAMU, éclairage public et voirie interne) sont disproportionnées au regard de la parcelle et de ses alentours ;  
Considérant que la typologie des immeubles demeure toujours trop imposante et porte fortement atteinte à l'intérieur d'îlot ;  
Considérant malgré une diminution du nombre de logements de 91 à 88 logements, la superficie de planchers hors sol comptabilise 16.720 m<sup>2</sup> soit une superficie légèrement supérieure à celle du précédent projet ;  
Considérant que chaque lot comprend entre 6 et 14 logements pour une emprise au sol de 504 m<sup>2</sup> à 609 m<sup>2</sup> par lot ; que le taux d'emprise varie de 14 % à 28 % ;  
Considérant que l'implantation, le P/S, la densité de logements, l'emprise au sol doivent s'apprécier au regard de l'îlot concerné et des îlots limitrophes ;  
Considérant dès lors que la diminution du nombre de logements réduit l'emprise au sol de manière inexistante, voire insignifiante ;  
Considérant que la création de parking à ciel ouvert (zone P1 et P2) pour les visiteurs des riverains du projet contribue à l'augmentation de l'imperméabilité et des nuisances en intérieur d'îlot ;  
Considérant que le projet prévoit un ratio emplacement de parking/logement trop important (1,5) ;  
Considérant que la demande se situe à proximité immédiate de 3 stations d'un site Natura 2000 (ZSC I (Forêt de Soignes et Vallée de la Woluwe ») :

- Station IA 1 « Forêt de Soignes » ;
- Station IB 1 « Domaine Royale Belge » ;
- Station IB 2 « Parc Tenreuken et Parc Seny » ;

Considérant que ces stations Natura 2000 ont une fonction importante comme réservoir en gîtes arboricoles et comme lieu de gagnage pour les espèces forestières et plus particulièrement les chauves-souris ;  
Considérant que le site se situe dans le réseau du maillage vert régional à proximité directe de la promenade verte qui relie notamment la Forêt de Soignes au parc Ten Reuken ;  
Considérant que cette zone constitue une zone de refuge, de nourriture et de reproduction de nombreuses espèces ;  
Considérant qu'une attention particulière doit être portée à l'état actuel de ces habitats afin de ne pas les voir se dégrader ;  
Considérant qu'actuellement, la zone boisée en limite sud est composée d'une végétation arborée diversifiée (hêtres, érables, châtaigniers, pins parasols et chênes communs), d'une zone de sous-bois arbustif et d'une strate herbacée ;  
Considérant que cet ensemble forme un biotope riche qu'il y a lieu de conserver afin de garantir le maintien de la biodiversité présente sur le site ;  
Considérant que l'augmentation du nombre de lots accentue les nuisances déjà soulignées dans la version précédente du projet telle que la pollution lumineuse apportée par les bâtiments et la nouvelle voirie ;

Considérant que les objectifs de conservation relatifs aux habitats d'intérêt communautaire portent sur la connectivité des habitats entre et au sein des stations Natura 2000 afin de limiter les effets barrières pour la faune protégée ;

Considérant que la continuité écologique sur la limite sud a bien été portée à 20 mètres plus zone de transition mais qu'aucun élargissement graduel (de 20 à 40 mètres) n'est retrouvé sur la zone longeant l'avenue du Grand Forestier ;

Considérant l'importance de la fonction écologique des arbres à hautes tiges dans les couloirs écologiques ;

Considérant que les documents graphiques, le rapport d'incidences et l'évaluation appropriée Natura 2000 sont imprécis en ce qu'ils ne font aucune mention d'un inventaire des arbres qui seraient abattus, notamment lors du chantier et des incidences qui en découleraient et en ce qu'ils ne précisent pas les arbres à cavités importants comme gîtes de chauves-souris ou pour les oiseaux cavernicoles ;

Considérant les 25 mâts d'éclairage public prévus sur la voirie intérieure ;

Considérant que leur hauteur sera comprise entre 4 et 5m ;

Considérant qu'aucune précision n'est apportée quant à l'impact des halos lumineux sur la faune nocturne, notamment sur les chauves-souris ;

Considérant que les sources lumineuses provenant du site (habitations, voirie) ne garantiront plus les corridors de vol sombres entre les différentes stations Natura 2000 ;

Considérant que le projet entraînera la disparition de zones de gagnage pour les chauves-souris ;

Considérant que le projet aura un impact significatif sur les connexions entre la forêt et les zones Natura 2000 que constituent les stations IA1 (Forêt de Soignes), IB1 (Domaine Royale Belge) et IB2 (Parc Tenreuken et Parc Seny) ;

Considérant qu'actuellement, la zone boisée en limite sud est composée d'une végétation arborée diversifiée (hêtres, érables, châtaigniers, pins parasols et chênes communs), d'une zone de sous-bois arbustif et d'une strate herbacée ;

Considérant que l'évaluation appropriée conclut à la présence de gîtes, de site de chasse et d'une route de vol d'espèces protégées ;

Considérant que l'évaluation appropriée ne conclut pas à l'absence d'impacts significatifs sur l'état de conservation des espèces d'intérêt communautaire, même en intégrant certaines mesures d'atténuation ;

Considérant que le nombre de lots, leur implantation, leur emprise au sol, la densité projetés sur le site et la hauteur de  $R+2+ER$  prescrites pour les lots A, C,D,F,H sont dommageables aux habitats protégés, au maillage vert et porte atteinte à la biodiversité végétale et animale ;

Considérant que cette zone constitue une zone de refuges, de nourriture et reproduction de nombreuses espèces ;

Considérant, en outre, que l'activité humaine d'un projet d'une telle ampleur, les sources de lumière apportées par les bâtiments et la nouvelle voirie ne seront pas favorables au maintien de l'écosystème et à la préservation des espèces ;

Considérant que les mesures d'atténuation ne compenseront pas la perte voire l'extinction d'espèces ;

Considérant le rapport d'experts sur l'évaluation mondiale de la biodiversité publié le 06 mai 2019 par la plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques (IPBES) et son constat sur l'extinction progressive des espèces ;

Considérant qu'il y a lieu, au vu de la proximité immédiate des zones Natura 2000 et de la valeur écologique du site, de limiter fortement la pression immobilière sur le site et ses environs comme cela a été exprimé dans le cadre du projet limitrophe le long de Ten Reuken et du projet au n°23 du boulevard du Souverain ;

Considérant qu'il y a lieu d'éviter tout risque de pollution du sol et des eaux de surface de la vallée et plus particulièrement des étangs situés à proximité ;

Considérant que dès lors le revêtement des cheminements extérieurs chimiquement neutres sont nécessaires afin de ne pas contaminer les eaux de ruissellements du site ;

Considérant l'importance de diversifier les biotopes sur le site concerné au vu de sa position entre différentes zones Natura 2000 ;

Considérant la nécessité de garantir la perméabilité du site à la petite faune afin que cette dernière puisse circuler entre les différentes zones Natura 2000 ;

Considérant qu'une gestion optimale de l'eau de pluie serait de favoriser son retour au cycle naturel de l'eau tel que préconisé par le plan de gestion de l'eau 2016-2021, par infiltration directe sur la parcelle (noues infiltrantes, jardin d'eau...) avec un rejet des trop pleins en eau de surface ;

Considérant que dès lors, les bassins d'orage sont à proscrire ;

Considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour rassembler au mieux les informations en matière d'eau mais aussi pour définir une vision durable de gestion de l'eau pluviale ;

Considérant que le projet prévoit 53% de « zone de cours et jardins », que cependant, maximum 80% de cette zone serait en pleine terre, ce qui ramène la zone de pleine terre à 42% ;

Considérant que des toitures vertes semi-intensives voir intensives seraient plus qualitatives pour la biodiversité et la gestion de l'eau ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet soumis, tant par sa densité, son gabarit et son emprise au sol, ne s'intègre pas au bâti environnant, que le projet ne tient pas suffisamment compte des effets néfastes sur le maillage écologique et que dès lors, le développement d'un projet immobilier d'une telle ampleur compromet le bon aménagement des lieux. "

### **3ème modification de la demande de permis de lotir (application art. 191 du CoBAT)**

Considérant que la présente demande fait suite à l'avis unanime défavorable de la commission de concertation du 13 juin 2019 et tend à répondre aux conditions émises dans la décision du fonctionnaire délégué du 5 mars 2020 pris en application de l'article 191 du CoBAT ;

Considérant que les conditions imposées par le fonctionnaire délégué étaient les suivantes :

- Réduire le nombre de lots bâtis à un maximum de 5 dont un seul implanté au sud de la nouvelle voirie, dans la partie haute du site ;
- Réduire la densité projetée à un maximum de 60 logements pour environ 11.500 m<sup>2</sup> ( correspondant à une densité de logement à l'hectare de maximum 20) ;
- Réduire le taux d'emprise au sol des constructions au sein de chaque lot à un maximum de 50% ;
- Limiter le gabarit des immeubles prévus à un maximum à rez +1+ET, soit rez +2 ( côté sud) et rez + 2 + ET, soit rez + 3 ( côté nord) ;
- Améliorer l'intégration des infrastructures ( parking en surface, accès SIAMU, éclairage public et voirie interne) au contexte environnant en supprimant les poches de parkings à ciel ouvert ( zones P1 & P2) pour les visiteurs, tout en garantissant l'accès du site par le SIAMU et BXL PROPLETE ( rayon de giration, point de retournement), prévoyant quelques zones de stationnement longitudinales, limitant la liaison avec la Drève Vanderborghht aux seuls accès piétons et cyclistes ( excepté SIAMU) ;
- Prévoir le ratio du nombre d'emplacements de parkings/logements à 1,5 maximum ;
- Augmenter les zones de transition par rapport aux zones NATURA 2000 ( couloir écologique, zones tampon et de transition) afin de garantir la continuité écologique sur la limite sud et ouest du site ;
- Prévoir un système de récolte des eaux de surface qui privilégie l'infiltration directe sur la parcelle ( noues infiltrantes, jardins d'eau..) ;

- ***Préciser les modalités de gestion des espaces verts et des zones de transition par rapport aux zones NATURA 2000 ( couloir écologique, zones tampon et de transition) en adéquation avec leurs fonctions de protection de la faune et de la flore ;***
- ***Préciser les modalités d'utilisation des charges d'urbanisme à insérer dans les prescriptions du permis de lotir ;***

### **La demande modifiée**

Considérant que le programme de la présente demande de permis de lotir comporte 5 lots destinés à la construction d'immeubles à appartements pour un ensemble de 60 logements disposant de 91 emplacements de parkings en sous-sol ;

Considérant que la demande initiale s'accompagnait d'une évaluation appropriée des incidences en application de l'article 60, §2 de l'ordonnance Nature ;

Considérant que la demande initiale était soumise à rapport d'incidences ;

Considérant que chacun des lots sont implantés de manière isolée le long d'une voirie aménagée en zone résidentielle (20km/h) et destinée à être cédée aux communes d'Auderghem et de Watermael-Boitsfort ;

Considérant que la voirie accueille également 18 emplacements de stationnement disposés de façon longitudinale, par petites poches ;

Considérant que les principales modifications apportées au projet concernent :

- La réduction du nombre de lots de 9 à 5, leur redistribution sur la parcelle ainsi que l'augmentation de leurs tailles respectives ;
- La diminution du nombre global de logements de 88 à 60 et d'emplacement de parcage en sous-sol de 134 à 91 ;
- La modification du tracé de la voirie et la réduction de son emprise au sol ;
- La suppression des zones ou poches de parcage ( P1 et P2) au profit d'une distribution plus longitudinale en voirie ;
- La diminution du nombre d'emplacements en voirie passant de 35 à 18 ;
- L'inversion des gabarits entre la partie nord et sud de la parcelle : la partie haute du site, au sud de la nouvelle voirie, accueillera un lot de gabarit R+1+ER et la partie nord accueillera 4 autres lots présentant des gabarits R+2+ER ;
- Une très légère augmentation de la surface de la zone tampon ( de l'ordre de 110 m<sup>2</sup>) ;
- Une augmentation de la zone de transition (de 5000 m<sup>2</sup>) ainsi que la création de deux plans d'eau dans cette zone ;

### **Mesures particulières de publicité : motifs et résultats**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30/12/2020 au 28/01/2021 pour les motifs suivants :**

- **application des prescriptions générales 0.5. (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) et 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS**
- **application des prescriptions particulières 1.5.2° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et 25.1. (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) du PRAS**
- **application des articles 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidences: rubriques 20 (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>) et 26 (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)**
- **application de l'article 149 al.2 du COBAT : demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000**
- **application de l'article 197 du COBAT (permis de lotir avec ouverture, modification ou suppression de voirie)**

Considérant que soixante réclamations sont parvenues en cours d'enquête ;

Elles portent principalement sur :

**Lots/ capacités bâtissables :**

- la densité (nette) à l'hectare qui reste excessive et qui augmente ( 36 logements à l'hectare alors que 20 en moyenne dans le quartier), malgré la baisse du nombre de logements. La densité serait à rapprocher de celle des deux projets en cours sis sur Van Horenbeeck ( limite de 50 logements).
- les gabarits des immeubles qui sont trop importants (15,20 m) par rapport au bâti de la drève Vanderborght ( maisons de 7,50 m de hauteur/ H moyenne = 10,6 m) et ce, sans couvert végétal =) demande de baisser le gabarit du lot B d'un niveau. Même remarque par rapport à l'avenue du Grand Forestier (hauteurs moyennes voisines = 11,3 m) =) *dérogation à l'art. 8 §1<sup>er</sup> du Titre I du RRU*
- l'emprise au sol qui reste trop conséquente entraînant la destruction de la biodiversité et l'augmentation du taux d'imperméabilisation. La superficie des lots a augmenté (d'environ 15%) et leur implantation est modifiée, ce qui fausse les calculs/proportions en conséquence, demande de réduire à la fois l'emprise des lots et les zones de bâtisses avec une verdurisation de toutes les toitures.
- la seule acceptabilité des lots A, B et C dans la mesure où ils occupent les anciens terrains de sport.

**Environnement :**

- les zones de transition et tampon du côté sud du terrain seraient à « sortir » des lots bâtissables et à intégrer dans la zone avec les bassins d'eau (en co-propriété), ceci afin d'assurer leur pérennité et éviter les aménagements divers et non harmonieux.
- une zone de transition équivalente (de 23-25 m) serait à prévoir sur le terrain adjacent ( Cofinimmo), bordant le couloir écologique afin de la prolonger jusqu'à la zone Natura 2000 (Royale Belge).
- la zone de transition (côté sud) devrait être élargie en écornant le lot A de façon à conserver au minimum une largeur de 20 m (au lieu de 14 m actuellement).
- la gestion des eaux pluviales devrait être améliorée : vu le fort dénivelé du terrain (+/- 20 m), le risque est élevé que les eaux et boues de ruissellement contenant des éléments polluants se déversent dans les étangs TenReuken et de la vallée de la Woluwe. Le calcul du rapport d'incidence se base à cet égard sur des données minimalistes. Une révision sérieuse du Rapport d'Incidences s'impose en fonction de prévisions plus réalistes (doublement des capacités de pluies envisagées à 100l/m<sup>2</sup>).
- l'absence d'étude d'incidences globale sur tout le secteur (étendue à tous les grands projets environnants).
- l'espace boisé et le sous-bois longeant l'av. du Grand Forestier serait à étendre ou maintenir en supprimant les constructions prévues de ce côté, de façon à préserver une continuité verte significative avec le parc Ten Reuken. Egalement afin de lutter contre le réchauffement climatique.
- un risque global de perte de biodiversité.
- les nombreux abattages d'arbres en alignements ( sur lots B, D, E) , contrairement aux recommandations de l'évaluation appropriée Natura 2000.

**Mobilité :**

- le ratio de parkings (1,5/logement) qui est trop élevé et le refus des parkings à ciel ouvert le long de la zone de transition.
- la demande de rendre la portion de l'avenue Grand Forestier entre avenue Tenreuken et l'accès aux nouveaux immeubles à double sens et de fermer la rue à cet endroit afin de supprimer le trafic de transit
- le risque d'engorgement et de détérioration de l'avenue du Grand Forestier ( voirie de quartier, étroite) vu l'augmentation du trafic lié à la densité projetée, le danger pour les passants traversant vers le parc ainsi que pour les cyclistes, les nuisances sonores et olfactives pour les propriétés bordant l'accès du lotissement. En conclusion, la demande d'une étude de mobilité sérieuse relative à cette voirie.
- Le constat chiffré suivant : 180 nouveaux habitants/ 109 voitures/ un seul accès. En conséquence, la demande d'envisager la création de (deux ou) trois entrées ou sorties carrossables donnant sur l'avenue Van Horenbeeck, l'avenue du Grand Forestier et la

Drève Vanderborcht, de façon à répartir de façon équitable les nuisances liées à la mobilité.

- A contrario, l'opposition à la liaison, même piétonne et véhicules de secours, côté Drève Vanderborcht ( largeur trop faible, nuisances et atteintes au cadre de vie).

**Affectations :**

- critique quant à l'implantation des bureaux (professions libérales et entreprises de services intellectuels), lesquels amèneront des visiteurs supplémentaires tout au long de la journée.

**Argument de procédure :**

- document émanant du FD ( art.191 CoBAT) manquant dans le dossier en ligne.

**A propos du programme, des gabarits et de l'emprise au sol**

**Considérant que la proposition nouvelle ne répond pas à l'ensemble des remarques émises dans l'avis précédent ni aux conditions d'un bon aménagement des lieux ;**

**Considérant que le programme du projet reste trop imposant au vu des caractéristiques de la parcelle, du bâti environnant et de son environnement ;**

**Considérant que l'implantation, le P/S, la densité de logements, l'emprise au sol doivent s'apprécier au regard de l'îlot concerné et des îlots limitrophes et ne correspondent pas à la physionomie du quartier;**

**Considérant en effet, que l'îlot ainsi que le gabarit des immeubles à proximité du site concerné bordant la drève Joseph Vanderborcht (côté impair) et de l'avenue Jean Van Horenbeeck (côté pair) sont majoritairement de gabarit R+1+ T**

**Considérant que seul un des lots dispose d'un gabarit de R+1+ER ;**

**Considérant que la hauteur de R+2+ER prescrite pour les lots B, C,D,E, accentue l'effet barrière dommageable aux habitats protégés, au maillage vert et porte atteinte à la biodiversité végétale et animale ;**

**Considérant, pour rappel, que la propriété fait également l'objet de deux permis d'urbanisme délivrés le 31 janvier 2018, l'un portant sur une surface de terrain de 1.809 m<sup>2</sup> avenue Jean Van Horenbeeck et visant la construction d'un immeuble de 8 appartements et 13 places de stationnements couvertes (d'une superficie hors sol de 1007 m<sup>2</sup>), l'autre portant sur une surface de terrain de 2.523 m<sup>2</sup> à l'angle de l'avenue Jean Van Horenbeeck et de la drève Joseph Vanderborcht visant la construction d'un immeuble de 8 appartements et 12 places de parkings couvertes ( d'une superficie hors sol de 1214 m<sup>2</sup>) ;**

**Considérant que les P/S des deux immeubles s'établissent respectivement à 0,55 et 0,48 ;**

**Considérant que les immeubles précités se situent entièrement à front de voirie ; Qu'ils disposent tous deux de gabarits R+1+ER (hauteur 11,30 m) ;**

**Considérant dès lors que le nombre total de logements sur le site s'élèverait donc à 76 logements pour 116 emplacements de parking couverts ;**

**Considérant que les gabarits projetés pour 4 lots ( B,C,D,E) sur les 5 présentent des gabarits R+2+ER ( hauteur 15,20 m) ;**

**Considérant que les prescriptions littérales permettent des terrasses accessibles en toiture des immeubles ce qui aurait pour effet d'accentuer encore leur impact en hauteur ; Considérant qu'en séance, le demandeur déclare qu'il s'agit d'une erreur dans les prescriptions ;**

**Considérant que le terrain actuel à lotir est vierge de toute construction depuis de très nombreuses années, à l'exception d'une voirie constituant une boucle de circulation interne ;**

**Considérant que l'implantation d'un tel lotissement en intérieur d'îlot déstructure l'environnement dans lequel il s'insère et porte atteinte au rôle de couloir écologique que le site est amené à jouer entre les différentes stations Natura 2000 qui l'entourent ;**

**Considérant que la typologie des immeubles ( lots B, C, D, E) demeure toujours trop imposante et que le projet porte atteinte de façon excessive à l'intérieur d'îlot ;**

Considérant en effet que malgré une diminution du nombre de logements de 88 à 60 logements, la superficie de planchers hors sol comptabilise encore 11.500 m<sup>2</sup>, ce qui représente la superficie maximale mentionnée par le fonctionnaire délégué;

Considérant que cette superficie reste conséquente au regard de la qualité et de la fragilité du site ;

Considérant que bien que le nombre de lots ait diminué, la taille moyenne des lots est augmentée ; la superficie moyenne des lots passe de 2.847m<sup>2</sup> à 3.287m<sup>2</sup> soit une augmentation de la superficie des lots de plus de 15% ;

Considérant que chaque lot comprend de 10 à 13 logements pour une emprise au sol maximale des constructions atteignant 798 m<sup>2</sup> par lot ;

Considérant que le taux d'emprise moyen dans les lots atteint 24% (au lieu de 20% précédemment) ;

Considérant que la densité nette de logements à l'hectare augmente encore pour atteindre 36 (au lieu de 34 précédemment) ;

Considérant que le taux d'emprise dans la zone de bâtisse augmente également pour atteindre 63% (au lieu de 53% précédemment) ;

Considérant que le rapport P/S dans les lots augmente encore passant de 0,65 à 0,70 ;

Considérant dès lors que la diminution du nombre de logements ne réduit pas l'emprise au sol et l'impact du projet sur son environnement immédiat ;

A propos des impacts sur l'environnement naturel

Considérant que cette densité entraîne le maintien d'un nombre important de places de parking à ciel ouvert pour les visiteurs des riverains du projet ce qui contribue à l'augmentation de l'imperméabilité et des nuisances en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande se situe à proximité immédiate de 3 stations d'un site Natura 2000 (ZSC I « Forêt de Soignes et Vallée de la Woluwe ») :

- Station IA 1 « Forêt de Soignes » ;
- Station IB 1 « Domaine « Royale Belge » ;
- Station IB 2 « Parc Ten Reuken et Parc Seny » ;

Considérant que ces stations Natura 2000 ont une fonction importante comme réservoir en gîtes arboricoles et comme lieu de gagnage pour les espèces forestières et plus particulièrement les chauves-souris ;

Considérant que le site se situe dans le réseau du maillage vert régional à proximité directe de la promenade verte qui relie notamment la Forêt de Soignes au parc Ten Reuken ;

Considérant que cette zone constitue une zone de refuge, de nourriture et de reproduction de nombreuses espèces ;

Considérant qu'une attention particulière doit être portée à l'état actuel de ces habitats afin de ne pas les voir se dégrader ;

Considérant qu'actuellement, la zone boisée en limite sud est composée d'une végétation arborée diversifiée, d'une zone de sous-bois arbustif et d'une strate herbacée ;

Considérant que cet ensemble forme un biotope riche qu'il y a lieu de préserver afin de garantir le maintien de la biodiversité présente sur le site ;

Considérant que l'augmentation de la taille des lots (en moyenne de 500 m<sup>2</sup>) accentue les nuisances déjà soulignées dans la version précédente du projet ;

Considérant que les objectifs de conservation relatifs aux habitats d'intérêt communautaire portent sur la connectivité des habitats entre et au sein des stations Natura 2000 afin de limiter les effets barrières pour la faune protégée ;

Considérant que la continuité écologique sur la limite sud a été étendue et agrémentée de deux bassins d'eau mais que celle-ci pourrait encore être améliorée ;

Considérant que les bassins d'eau sont seulement prévus sur les plans et non dans les prescriptions ;

Considérant l'importance de la fonction écologique des arbres à hautes tiges dans les couloirs écologiques ;

**Considérant que les documents graphiques et le complément au rapport d'incidences restent imprécis quant aux abattages d'arbres ;**

**Considérant que les abattages prévus concernent de surcroît des alignements, ce qui est d'autant plus dommageable ;**

**Considérant que les mâts d'éclairage public prévus sur la voirie intérieure restent nombreux ;**

**Considérant que le projet entrainera la disparition de zones de gagnage pour les chauves-souris ;**

**Que le projet prévoit deux abris pour chauves-souris mais que cela semble insuffisant ;**

**Considérant que le projet aura un impact significatif sur les connexions entre la forêt et les zones Natura 2000 que constituent les stations IA1 (Forêt de Soignes), IB1 (Domaine Royale Belge) et IB2 (Parc Tenreuken et Parc Seny) ;**

**Considérant que l'évaluation appropriée conclut à la présence de gîtes, de site de chasse et d'une route de vol d'espèces protégées ;**

**Considérant que l'évaluation appropriée ne conclut pas à l'absence d'impacts significatifs sur l'état de conservation des espèces d'intérêt communautaire, même en intégrant certaines mesures d'atténuation ;**

**Considérant que la taille des lots, leur implantation, leur emprise au sol, la densité projetés sur le site et la hauteur de  $R+2+ER$  prescrites pour les lots B,C,D, E sont dommageables aux habitats protégés, au maillage vert et portent atteinte à la biodiversité végétale et animale ;**

**Considérant que cette zone constitue une zone de refuge, de nourriture et reproduction de nombreuses espèces ;**

**Considérant, en outre, que l'activité humaine d'un projet d'une telle ampleur, les sources de lumière apportées par les bâtiments et la nouvelle voirie ne seront pas favorables au maintien de l'écosystème et à la préservation des espèces ;**

**Considérant que les mesures d'atténuation ne compenseront pas la perte voire l'extinction d'espèces ;**

**Considérant qu'il y a lieu, au vu de la proximité immédiate des zones Natura 2000 et de la valeur écologique du site, de limiter fortement la pression immobilière sur le site et ses environs comme cela a été exprimé dans le cadre du projet limitrophe le long de Ten Reuken ;**

**Considérant qu'il y a lieu d'éviter tout risque de pollution du sol et des eaux de surface de la vallée et plus particulièrement des étangs situés à proximité ;**

**Considérant que, dès lors, la qualité du revêtement des cheminements extérieurs est déterminante afin de ne pas contaminer les eaux de ruissellements du site ;**

**Considérant la nécessité de garantir la perméabilité du site à la petite faune afin que cette dernière puisse circuler entre les différentes zones Natura 2000 ;**

**Considérant que les prescriptions ne prévoient pas que la zone de transitions soit régulièrement entretenue ;**

**Considérant qu'il y a lieu de garantir la permanence et la qualité de la gestion des couloir écologique, zone de transition et zone de transition;**

**Considérant qu'il y a lieu de préciser dans les prescriptions littérales les dispositions qui seront prises à ce sujet, ce qui n'est pas le cas actuellement ;**

**A propos de la gestion de l'eau**

**Considérant que le fond de vallée de la Woluwe à proximité immédiate du terrain est en zone inondable; que le quartier est soumis régulièrement à de fortes inondations lors de fortes pluies ;**

**Considérant qu'une gestion optimale de l'eau de pluie serait de favoriser son retour au cycle naturel de l'eau tel que préconisé par le plan de gestion de l'eau 2016-2021, par infiltration directe sur la parcelle (noues infiltrantes, jardin d'eau...) avec un rejet des trop pleins en eau de surface ;**

**Considérant qu'il y aura lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour rassembler au mieux les informations en matière d'eau mais aussi pour définir une vision durable de gestion de l'eau pluviale ;**

Considérant que la surface des zones « de cours et jardins » se réduit encore pour l'ensemble de la zone, passant de 17 % à 15% de la superficie totale ;  
Considérant que des toitures vertes intensives seraient plus qualitatives pour la biodiversité et la gestion de l'eau ;

#### A propos de la voirie et de la mobilité

Considérant que la nouvelle voirie proposée ne disposera que de 5,35 m de largeur augmentée d'une bande de 40 cm de graviers (largeur utile de 5,75 m pour le croisement de véhicules), ce qui semble faible ; que les petites poches de stationnement prévues restent conséquentes au regard de la qualité et de la fragilité du site ; que les zones de trottoirs ne sont pas clairement définies;

Considérant qu'aucune concertation avec la (les) commune(s) n'a été menée à propos du détail de cette voirie alors que la cession de la voirie à la (aux) communes implique que celle(s)-ci marque(nt) son (leur) accord sur sa conception, sa configuration et sa composition ;

Considérant que l'entrée de la propriété se situe avenue du Grand Forestier ;

Considérant que la limite communale est irrégulière ; ce qui rend tout entretien des zones cédées complexe;

Considérant que la commune de Watermael-Boitsfort considère ne tirer aucun bénéfice de ce projet et qu'elle ne souhaite pas supporter les frais d'entretien de la voirie cédée ;

Considérant que le trafic en lien avec le projet contribuera à accroître la charge de trafic sur l'avenue du Grand Forestier;

Considérant par ailleurs, que la commune de Watermael-Boitsfort considère que le relief du terrain à lotir au niveau de la drève Joseph Vanderborght (zone EV) présente une faible pente permettant aisément la création d'un accès carrossable vers les différents lots et que d'ailleurs, un accès pour les véhicules de secours depuis la drève Joseph Vanderborght est prévu dans cette zone ;

Considérant que, pour la commune d'Auderghem, l'accès côté avenue du Grand Forestier doit rester l'accès unique et principal du site pour les véhicules à moteur ;

Considérant, en effet, que la seule autre possibilité d'accès est située drève Vanderborght ; Considérant que cette drève ne permet pas le croisement de véhicule et est une voie sans issue ; que, dès lors, cette voirie étroite et pavée doit être exclusivement réservée aux modes actifs (piétons, cyclistes) et à l'accès des riverains;

Considérant que l'avenue du Grand Forestier est une voirie à sens unique séparant ainsi les passages en entrée et en sortie du site et qu'elle permet une liaison courte vers le réseau de voiries régionales (proximité du boulevard du Souverain) ; Considérant que l'avenue du Grand Forestier est très majoritairement située sur Auderghem (370 m / 610 m) et que seules quatre propriétés situées sur Watermael-Boitsfort sont susceptibles d'être impactées par le trafic supplémentaire;

Considérant de plus que, pour la commune d'Auderghem, une telle configuration avec accès unique participerait incontestablement au bon aménagement en ce qu'elle empêcherait la percolation de la circulation dans les quartiers adjacents et préserverait ainsi leur caractère résidentiel ;

Considérant que la commune d'Auderghem admet, qu'en cas de réalisation du lotissement, il conviendra de conclure un accord avec Watermael-Boitsfort aux termes duquel la commune d'Auderghem assurera la gestion et les coûts liés à cette nouvelle voirie quasi totalement située sur son territoire et desservant des constructions toutes implantées sur Auderghem;

Considérant que, dans son avis, le SIAMU fait référence aux déclarations du demandeur signalant deux accès, l'un par la drève Vanderborght et l'autre par l'avenue du grand Forestier ; Considérant que le demandeur précise que son projet ne prévoit qu'un accès SIAMU drève Vanderborght mais que la configuration de cette voirie ne le permet pas : étroite à une voie avec stationnement longitudinal et un trottoir d'une largeur très inférieure aux normes (RRU); Considérant que, par ailleurs, deux zones de rebroussement sont prévues dans le lotissement;

### **Conclusion :**

**Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que par sa densité, ses gabarits et son emprise au sol, le projet soumis, ne s'intègre pas au bâti environnant ; Que le projet ne tient toujours pas suffisamment compte des effets néfastes sur le maillage écologique et que dès lors, le développement d'un projet immobilier d'une telle ampleur compromet le bon aménagement des lieux.**

**Dès lors, la Commission de concertation émet un avis défavorable majoritaire sur la présente demande de permis de lotir.**

Enfin, la Commission de concertation constate et regrette vivement que Bruxelles-Environnement n'était pas représenté en Commission de concertation, ce qui est incompréhensible pour un projet de cette importance avec des incidences potentielles sur une zone Natura 2000, un parc public et les eaux souterraines.

### **Avis minoritaire BUP-DU et DPC:**

Considérant que l'objet de la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de lotir une propriété en 9 lots bâtissables avec création de voirie sur les communes d'Auderghem et de Watermael-Boitsfort ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis de lotir modifiée à l'initiative du demandeur, en application de l'article 177/1 du CoBAT, à une date à préciser par la région ;

Considérant que la demande initiale visait la création de 6 lots et d'une voirie, pour permettre la construction de maximum 115 unités de logements et 172 emplacements de stationnement ;

Considérant que ce dossier initial avait été soumis aux mesures particulières de publicité du 2 novembre 2016 au 1<sup>er</sup> décembre 2016 et que 35 lettres de réclamations avaient été introduites au cours de l'enquête ;

Considérant que la commission de concertation avait émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée en date du 15 décembre 2016 ;

Considérant que, suite à l'avis défavorable émis par la commission de concertation, le demandeur a fait application de l'article 177/1 du CoBAT à une date à préciser par la région ;

Considérant que les principales modifications apportées au projet concernaient :

- *la réduction de la hauteur des bâtiments par la suppression de 1 à 2 niveaux par lot,*
- *la diminution de la superficie des lots à l'exception du lot D qui est augmentée,*
- *la diminution du nombre maximal de logements de 115 à 91 unités et d'emplacements de parcage en sous-sol de 172 à 140,*
- *l'élargissement du couloir écologique en limite Sud,*
- *la création d'une zone de transition entre la zone de couloir écologique et la zone de cours et jardins des lots D et E,*
- *la transformation du statut de la zone P2 en zone verte en gestion privée avec modification de son emprise,*
- *la création d'une nouvelle placette côté Vanderborght (zone V2) et la diminution de la zone P1,*
- *le déplacement de la limite du lot A, initialement implanté à cheval sur les 2 communes, pour l'aligner sur la limite communale entre Auderghem et Watermael-Boitsfort,*
- *la prolongation de la zone verte 1 jusqu'à l'avenue du Grand Forestier,*
- *la suppression de la servitude de passage vers le lot B au profit de l'aménagement d'un accès au sous-sol de l'immeuble par la nouvelle placette,*

Considérant que cette demande modificative avait été soumise aux mesures particulières de publicité du 09 janvier 2018 au 7 février 2018 et que 41 lettres de réclamations et 1 lettre de soutien pour le projet ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que la commission de concertation a rendu, en date du 22 février 2018 un avis favorable majoritaire aux conditions suivantes :

- *porter la largeur du couloir écologique à une largeur minimale de 20 m sur toute la longueur de la limite Sud du site et graduellement l'élargir afin de créer au niveau des maisons existantes, le long de l'avenue du Grand Forestier, une connexion robuste vers le site Natura 2000 IB2 Parc Ten Reuken et Parc Seny (la voirie pouvant être intégrée dans ce corridor)*
- *reculer dès lors les immeubles des lots A et B vers l'intérieur de l'îlot et, au besoin, supprimer l'un des deux lots*
- *limiter le nombre total de logements sur le site à un maximum de 50*
- *diminuer la hauteur des lots à rez-de-chaussée plus deux étages plus un étage en retrait sur la toiture ( R+2+ER), à l'exception du lot A (maximum R+3+ER), afin de s'accorder au cadre bâti environnant*
- *éviter tout risque de pollution du sol et des eaux de surface de la vallée et plus particulièrement des étangs situés à proximité et faire valider la gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement auprès du département eaux de Bruxelles Environnement*
- *organiser l'infiltration des eaux de ruissellement de la voirie sur le site, le trop plein étant connecté au réseau eaux claires du réseau séparatif,*
- *faire valider le plan d'éclairage auprès de la Division Espaces Verts (cellule Natura 2000)*
- *limiter à 3 m de largeur l'ouverture dans la haie qui permet d'accéder à la placette en bordure de la drève Vanderborgh*

Considérant qu'à cette occasion, la Commune de Watermael-Boitsfort a émis un avis favorable minoritaire sous les réserves suivantes :

- *diminuer le nombre de lots afin de garantir la conservation de corridors de vol sombres entre les différentes stations Natura 2000 ;*
- *diminuer la hauteur des lots à R+1+ER afin de s'accorder au cadre bâti environnant ;*
- *éviter tout risque de pollution du sol et des eaux de surface de la vallée et plus particulièrement des étangs situés à proximité et faire valider la gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement auprès du département eaux de Bruxelles Environnement,*
- *faire valider le plan d'éclairage auprès de la Division Espaces Verts (cellule Natura 2000) ;*
- *intégrer dans les prescriptions littérales les dispositions relatives aux installations techniques reprises dans le rapport d'incidences (p33) en ajoutant que les installations de type bulle à verre devront être éloignés des habitations existantes les plus proches, notamment rue du Grand Forestier*

Considérant qu'à la suite de cet avis majoritaire favorable conditionnel, le demandeur a une nouvelle fois fait application de l'article 177/1 du CoBAT en date du 22 octobre 2018 ;

Considérant que cette demande modificative a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30 avril 2019 au 29 mai 2019 pour les motifs suivants :

- application des prescriptions générales 0.5. (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) et 0.6 (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)
- application des prescriptions particulières 1.5.2° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et 25.1 (actes et travaux ayant pour objet la création

ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) du PRAS

- application de l'art. 147 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : Demande soumise à rapport d'incidences (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup> et garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- application de l'art. 149 al.2 du CoBAT : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- application de l'art.197 du CoBAT (permis de lotir avec ouverture, modification ou suppression de voirie)

Considérant que 28 lettres de réclamations individuelles, 71 lettres-type et 2 lettres de soutien pour le projet ont été introduites en cours d'enquête sur la commune d'Auderghem ; que 72 lettres de réclamations et observations ont été introduites auprès de l'administration communale de Watermael-Boitsfort ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur les éléments suivants :

- le projet qui ne tient pas compte des avis émis par la commission de concertation ;
- la densité de logements à l'hectare trop importante et les nuisances qui en découleront
- le projet qui ne tient pas compte des avis émis par la commission de concertation ;
- le projet qui ne tient pas compte des projets alentours ;
- le nombre de lots augmenté bien qu'il ait été demandé de le diminuer ;
- le projet d'une emprise au sol plus importante ;
- le projet qui réduit fortement les zones de jardins et qui propose des écarts trop faibles entre immeubles ;
- la hauteur des immeubles, de 11 à 15 m, alors que les immeubles environnants ont une moyenne de 7m sous corniche ;
- les 30 logements à l'hectare alors que la moyenne est de 20 logements à l'hectare ;
- le projet d'une ampleur démesurée et destructeur : effet barrière néfaste pour les habitats protégés entraînant leur extinction ;
- l'activité humaine générant mouvements, bruits et sources de lumière nuisibles pour les écosystèmes ;
- le projet qui compromet le maillage vert et porte atteinte à la biodiversité végétale et animale ;
- le supplément de 170 véhicules dans un quartier déjà saturé et dans une voirie inadaptée à cette augmentation de trafic ;
- l'augmentation du trafic dans l'avenue du Grand Forestier qui constituera un danger pour les piétons rejoignant le parc et générant des nuisances sonores pour les riverains
- l'excavation et imperméabilisation importante du sol avec risque de pollution des étangs situés en contrebas ;
- les couloirs écologiques, le placement de nichoirs, les mesures d'atténuation qui ne pourront compenser la perte des espèces ;
- l'impact significatif sur l'environnement et le bien-être des habitants ;
- la demande de conserver l'espace boisé et sous-bois de la partie du site qui longe l'avenue du Grand Forestier sur une largeur plus étendue afin de préserver une continuité verte réelle avec le Parc Ten Reuken ;
- la demande de préserver l'avenue du Grand Forestier, située face à Natura 2000, des nuisances du trafic soit en créant l'accès vers la drève Joseph Vanderborght, soit en répartissant le trafic sur ces deux voiries ;
- la demande de mettre en place un couloir écologique qui fait un lien entre les zones vertes et Natura 2000 et d'établir un plan de gestion favorisant la présence et le déploiement de la biodiversité sur cette partie du territoire ;
- la demande de réaliser une étude globale des incidences des projets

Considérant que le programme de la présente demande de permis de lotir comporte 9 lots destinés à la construction d'immeubles à appartements pour un ensemble de 88 appartements disposant de 134 emplacements de parking en sous-sol ;

Considérant que les lots de cette nouvelle demande modificative sont distribués à partir d'une voirie centrale comportant 2 zones de stationnement à l'air libre comptabilisant 35 emplacements ;

Considérant que les principales modifications apportées au projet concernent :

- la réduction de la hauteur des bâtiments par la suppression de 1 à 2 niveaux par lot pour atteindre des gabarits projetés variant de  $R + 1 + ER$  à  $R + 2 + ER$
- la diminution du nombre maximal de logements de 91 à 88 unités et d'emplacements de parcage en sous-sol de 140 à 134
- l'élargissement et la prolongation du couloir écologique afin de reconnecter l'avenue du Grand Forestier et la parcelle longeant l'avenue Tenreuken
- la création de trois lots supplémentaires pour atteindre un total de 9 lots
- la redistribution de l'ensemble des lots sur la parcelle
- la modification du tracé de la voirie de distribution interne qui devient plus centrale et la création de deux zones de parkings (P1 et P2), en lieu et place de 3 placettes, comptabilisant au total 35 emplacements de stationnements à l'air libre
- la création d'une zone de tampon entre la Drève Joseph Vanderborght et les lots B, E, G et I en lieu et place de la zone verte (Zone verte 1) précédemment prévue

Considérant que la présente demande tend à répondre aux conditions de l'avis de la commission de concertation du 22 février 2018 par une proposition alternative qui ne répond néanmoins pas à l'ensemble des conditions émises dans cet avis ni aux conditions de bon aménagement des lieux ;

Considérant que le programme du projet reste trop lourd au vu des caractéristiques de la parcelle ;

Considérant en outre que la propriété fait également l'objet de deux permis d'urbanisme délivrés le 31 janvier 2018, l'un portant sur une surface de terrain de 1.809 m<sup>2</sup> rue Jean Van Horenbeeck et visant la construction d'un immeuble de 8 appartements et 13 places de stationnements couvertes ; l'autre portant sur une surface de terrain de 2.523 m<sup>2</sup> à l'angle de la rue Jean Van Horenbeeck et de la drève Joseph Vanderborght visant la construction d'un immeuble de 8 appartements et 12 places de parkings couvertes ;

Considérant dès lors que le nombre total de logements sur le site s'élèverait donc à 104 logements pour 160 emplacements de parking couverts ;

Considérant que le terrain actuel est vierge de toute construction, à l'exception d'une voirie constituant une boucle de circulation interne ;

Considérant que l'implantation d'un tel lotissement en intérieur d'îlot déstructure l'environnement dans lequel il s'insère et porte atteinte au rôle de couloir écologique que le site est amené à jouer entre les différentes stations Natura 2000 qui l'entoure ;

Considérant que la densité du projet induit une multiplication des accès individuels sur le site (chaque immeuble disposant de sa propre entrée de parking) ;

Considérant que les infrastructures développées par ce type de lotissement (parking en surface, accès SIAMU, éclairage public et voirie interne) sont disproportionnées au regard de la parcelle et de ses alentours ;

Considérant que la typologie des immeubles demeure toujours trop imposante et porte fortement atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant malgré une diminution du nombre de logements de 91 à 88 logements, la superficie de planchers hors sol comptabilise 16.720 m<sup>2</sup> soit une superficie légèrement supérieure à celle du précédent projet ;

Considérant que chaque lot comprend entre 6 et 14 logements pour une emprise au sol de 504 m<sup>2</sup> à 609 m<sup>2</sup> par lot ; que le taux d'emprise varie de 14 % à 28 % ;

Considérant que l'implantation, le P/S, la densité de logements, l'emprise au sol doivent s'apprécier au regard de l'îlot concerné et des îlots limitrophes ;

Considérant dès lors que la diminution du nombre de logements réduit l'emprise au sol de manière inexistante, voire insignifiante ;

Considérant que la création de parking à ciel ouvert (zone P1 et P2) pour les visiteurs des riverains du projet contribue à l'augmentation de l'imperméabilité et des nuisances en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet prévoit un ratio emplacement de parking/logement trop important (1,5) ;

Considérant que la demande se situe à proximité immédiate de 3 stations d'un site Natura 2000 (ZSC I (Forêt de Soignes et Vallée de la Woluwe ») :

- Station IA 1 « Forêt de Soignes » ;
- Station IB 1 « Domaine Royale Belge » ;
- Station IB 2 « Parc Tenreuken et Parc Seny » ;

Considérant que ces stations Natura 2000 ont une fonction importante comme réservoir en gîtes arboricoles et comme lieu de gagnage pour les espèces forestières et plus particulièrement les chauves-souris ;

Considérant que le site se situe dans le réseau du maillage vert régional à proximité directe de la promenade verte qui relie notamment la Forêt de Soignes au parc Ten Reuken ;

Considérant que cette zone constitue une zone de refuge, de nourriture et de reproduction de nombreuses espèces ;

Considérant qu'une attention particulière doit être portée à l'état actuel de ces habitats afin de ne pas les voir se dégrader ;

Considérant qu'actuellement, la zone boisée en limite sud est composée d'une végétation arborée diversifiée (hêtres, érables, châtaigniers, pins parasols et chênes communs), d'une zone de sous-bois arbustif et d'une strate herbacée ;

Considérant que cet ensemble forme un biotope riche qu'il y a lieu de conserver afin de garantir le maintien de la biodiversité présente sur le site ;

Considérant que l'augmentation du nombre de lots accentue les nuisances déjà soulignées dans la version précédente du projet telle que la pollution lumineuse apportée par les bâtiments et la nouvelle voirie ;

Considérant que les objectifs de conservation relatifs aux habitats d'intérêt communautaire portent sur la connectivité des habitats entre et au sein des stations Natura 2000 afin de limiter les effets barrières pour la faune protégée ;

Considérant que la continuité écologique sur la limite sud a bien été portée à 20 mètres plus zone de transition mais qu'aucun élargissement graduel (de 20 à 40 mètres) n'est retrouvé sur la zone longeant l'avenue du Grand Forestier ;

Considérant l'importance de la fonction écologique des arbres à hautes tiges dans les couloirs écologiques ;

Considérant que les documents graphiques, le rapport d'incidences et l'évaluation appropriée Natura 2000 sont imprécis en ce qu'ils ne font aucune mention d'un inventaire des arbres qui seraient abattus, notamment lors du chantier et des incidences qui en découleraient et en ce qu'ils ne précisent pas les arbres à cavités importants comme gîtes de chauves-souris ou pour les oiseaux cavernicoles ;

Considérant les 25 mâts d'éclairage public prévus sur la voirie intérieure ;

Considérant que leur hauteur sera comprise entre 4 et 5m ;

Considérant qu'aucune précision n'est apportée quant à l'impact des halos lumineux sur la faune nocturne, notamment sur les chauves-souris ;

Considérant que les sources lumineuses provenant du site (habitations, voirie) ne garantiront plus les corridors de vol sombres entre les différentes stations Natura 2000 ;

Considérant que le projet entraînera la disparition de zones de gagnage pour les chauves-souris ;

Considérant que le projet aura un impact significatif sur les connexions entre la forêt et les zones Natura 2000 que constituent les stations IA1 (Forêt de Soignes), IB1 (Domaine Royale Belge) et IB2 (Parc Tenreuken et Parc Seny) ;

Considérant qu'actuellement, la zone boisée en limite sud est composée d'une végétation arborée diversifiée (hêtres, érables, châtaigniers, pins parasols et chênes communs), d'une zone de sous-bois arbustif et d'une strate herbacée ;

Considérant que l'évaluation appropriée conclut à la présence de gîtes, de site de chasse et d'une route de vol d'espèces protégées ;

Considérant que l'évaluation appropriée ne conclut pas à l'absence d'impacts significatifs sur l'état de conservation des espèces d'intérêt communautaire, même en intégrant certaines mesures d'atténuation ;

Considérant que le nombre de lots, leur implantation, leur emprise au sol, la densité projetés sur le site et la hauteur de *R+2+ER* prescrites pour les lots A, C,D,F,H sont dommageables aux habitats protégés, au maillage vert et porte atteinte à la biodiversité végétale et animale ;

Considérant que cette zone constitue une zone de refuges, de nourriture et reproduction de nombreuses espèces ;

Considérant, en outre, que l'activité humaine d'un projet d'une telle ampleur, les sources de lumière apportées par les bâtiments et la nouvelle voirie ne seront pas favorables au maintien de l'écosystème et à la préservation des espèces ;

Considérant que les mesures d'atténuation ne compenseront pas la perte voire l'extinction d'espèces ;

Considérant le rapport d'experts sur l'évaluation mondiale de la biodiversité publié le 06 mai 2019 par la plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques (IPBES) et son constat sur l'extinction progressive des espèces ;

Considérant qu'il y a lieu, au vu de la proximité immédiate des zones Natura 2000 et de la valeur écologique du site, de limiter fortement la pression immobilière sur le site et ses environs comme cela a été exprimé dans le cadre du projet limitrophe le long de Ten Reuken et du projet au n°23 du boulevard du Souverain ;

Considérant qu'il y a lieu d'éviter tout risque de pollution du sol et des eaux de surface de la vallée et plus particulièrement des étangs situés à proximité ;

Considérant que dès lors le revêtement des cheminements extérieurs chimiquement neutres sont nécessaires afin de ne pas contaminer les eaux de ruissellements du site ;

Considérant l'importance de diversifier les biotopes sur le site concerné au vu de sa position entre différentes zones Natura 2000 ;

Considérant la nécessité de garantir la perméabilité du site à la petite faune afin que cette dernière puisse circuler entre les différentes zones Natura 2000 ;

Considérant qu'une gestion optimale de l'eau de pluie serait de favoriser son retour au cycle naturel de l'eau tel que préconisé par le plan de gestion de l'eau 2016-2021, par infiltration directe sur la parcelle (noues infiltrantes, jardin d'eau...) avec un rejet des trop pleins en eau de surface ;

Considérant que dès lors, les bassins d'orage sont à proscrire ;

Considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour rassembler au mieux les informations en matière d'eau mais aussi pour définir une vision durable de gestion de l'eau pluviale ;

Considérant que le projet prévoit 53% de « zone de cours et jardins », que cependant, maximum 80% de cette zone serait en pleine terre, ce qui ramène la zone de pleine terre à 42% ;

Considérant que des toitures vertes semi-intensives voire intensives seraient plus qualitatives pour la biodiversité et la gestion de l'eau ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet soumis, tant par sa densité, son gabarit et son emprise au sol, ne s'intègre pas au bâti environnant, que le projet ne tient pas suffisamment compte des effets néfastes sur le maillage écologique et que dès lors, le développement d'un projet immobilier d'une telle ampleur compromet le bon aménagement des lieux ;

### **Considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 13 juin 2019 ;**

Considérant que suite à cet avis défavorable le fonctionnaire délégué a fait appel à l'article 191 du CoBAT afin de demander des plans modifiés répondant aux conditions suivantes :

- réduire le nombre de lots bâtis à un maximum de 5, dont 1 seul implanté au sud de la nouvelle voirie, dans la partie haute du site ;

- réduire la densité projetée à un maximum de 60 logements pour environ 11500 m<sup>2</sup> (correspondant à une densité de logements à l'hectare de maximum 20) ;
- réduire le taux d'emprise au sol des constructions au sein de chaque lot à un maximum de 50% ;
- limiter le gabarit des immeubles prévus à maximum :
  - Rez-de-Chaussée + 1 Etage + Etage en retrait : soit Rez+2 (côté sud) ;
  - Rez-de-Chaussée + 2 Etages + Etage en retrait : soit Rez+3 (côté nord) ;
- améliorer l'intégration des infrastructures (parking en surface, accès SIAMU, éclairage public et voirie interne) au contexte environnant en :
  - supprimant les « poches » de parking à ciel ouvert (zones P1 et P2) pour les visiteurs, tout en garantissant l'accès du site par le SIAMU et Bruxelles-Propreté (rayon de giration, point de retournement)
  - prévoyant quelques zones de stationnement longitudinales;
  - limitant la liaison avec la drève Vanderborghet aux seuls accès piétons et cyclistes (excepté SIAMU) ;
- prévoir le ratio du nombre d'emplacements de parking /logement à 1,5 maximum ;
- augmenter les zones de transition par rapport aux zones Natura 2000 (couloir écologique, zones tampon et de transition) afin de garantir la continuité écologique sur la limite Sud et Ouest du site ;
- prévoir un système de récolte des eaux de surface qui privilégie l'infiltration directe sur la parcelle (noues infiltrantes, jardin d'eau, etc.) ;
- préciser les modalités de gestion des espaces verts et des zones de transition par rapport aux zones Natura 2000 (couloir écologique, zones tampon et de transition) en adéquation avec leurs fonctions de protection de la faune et de la flore ;
- préciser les modalités d'utilisation des charges d'urbanisme à insérer dans les prescriptions du permis de lotir .

Considérant que ces conditions étant non accessoires, les plans et prescriptions ainsi que le rapport d'incidences amendé ont été soumis à une nouvelle enquête publique de 30 jours pour les motifs suivants :

- Prescription générale 0.5 du PRAS: Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup> ;
- Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Prescriptions particulières 1.5.2° : Modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- Prescription particulière 25.1 (voirie) : Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun ;
- Demande soumise à Rapport d'incidences :

20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5 000 m<sup>2</sup>

26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques

- Art. 197 du CoBAT : Permis de lotir avec ouverture, modification ou suppression de voirie ;
- Art. 149 al.2 du CoBAT : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;

Considérant que l'enquête publique d'une durée de 30 jours a recueilli 60 réclamations ;  
 Considérant que le terrain est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle mais joue un rôle de couloir écologique à proximité des zones Natura 2000 qui l'entourent ;

Considérant que sa constructibilité ne peut être remise en cause mais que le programme, sa densité et les infrastructures qu'il génère, doivent être compatibles avec les zones vertes environnantes ;

Considérant ainsi que le programme trop lourd a été revu à la baisse afin de ne plus prévoir que 5 lots constructibles ;

Considérant que la demande concerne désormais un permis de lotir comprenant 5 lots bâtissables en plus de la voirie à établir ;

Considérant également que la densité maximale de logements a été réduite à 60 pour environ 11500m<sup>2</sup> de superficie de planchers , soit une densité de 20 logements/ha ; ce qui demeure une urbanisation raisonnable, qui pourrait encore être avantageusement réduite en limitant à 50 le nombre maximum de logements, étant donné que la taille des lots a été légèrement augmentée ;

Considérant que chaque lot comprend un nombre de logements maximum oscillant entre 10 (lot A) et 13 (lot E) ;

Considérant que la superficie de planchers maximale oscille elle entre 1760 m<sup>2</sup> (lot A) et 2535 m<sup>2</sup> (Lot E) pour un total de 11500 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le taux d'emprise au sol des constructions au sein de chaque lot est réduit à un maximum de 50% ;

Considérant que le nombre de lots initialement de 9 a été progressivement réduit de sorte qu'aujourd'hui le projet n'en compte plus que 5 ;

Considérant que l'implantation de ceux-ci a été revue en fonction de l'implantation de la nouvelle voirie ;

Considérant que les lots dérogent en matière d'implantation (Titre I, art3§2) au règlement régional d'urbanisme (RRU) en ce que les lots ne sont pas prévus en mitoyenneté alors que la construction voisine au n° 5 de l'avenue du Grand Forestier est une construction mitoyenne à trois façades ;

Considérant néanmoins qu'au vu de la configuration particulière de ce grand terrain qui rejoint l'avenue Van Horenbeeck via la drève Vanderborcht, la construction de petits immeubles « villas » à 4 façades a tout son sens, et permet d'intégrer les constructions dans le site grâce au couvert végétal garantissant des distances suffisantes entre elles ;

Considérant que la plupart des lots sont disposés désormais au nord du terrain, éloignés de la zone Natura 2000 ;

Considérant qu'une zone tampon permet de conserver un couvert végétal significatif faisant office de transition entre les constructions de gabarit R+3 dont le dernier étage est établi en retrait ;

Considérant que malgré la dérogation en hauteur ( Titre I, art 8 : toiture d'un bâtiment isolé) au règlement régional d'urbanisme (RRU), ce gabarit (pour les lots B à E) est apte à s'intégrer harmonieusement dans le terrain , notamment en raison du couvert végétal et de la pente du terrain qui permet de différencier le niveau d'implantation des différents lots ;

Considérant en effet que la hauteur moyenne des constructions environnantes est de 11.30 m,

Que le projet prévoit des hauteurs maximales de 11.80m (lot A) et 15.20 (lots B à E) ;

Considérant que le seul lot (Lot A) établi au sud du terrain, constitue un fond de perspective depuis la nouvelle voirie ;

Considérant que pour atténuer son impact et assurer une transition avec le côté sud du terrain, son gabarit est limité à R+2, dont le dernier étage est établi en retrait ;

Considérant dès lors que le projet amendé répond à la demande du fonctionnaire délégué en matière de gabarit des constructions, que les dérogations sont acceptables et répondent au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant que les prescriptions (2.2.1.5. Esthétique des constructions et matériaux : toitures) prévoient que les toitures soient plates et qu'elles peuvent accueillir des terrasses ; qu'il y aurait lieu de préciser qu'elles sont prioritairement verdurisées, et que les terrasses peuvent être aménagées sur les toitures des annexes ;

Considérant que cette prescription est à mettre en concordance avec celle relative aux matériaux (2.2.1.5. Esthétique des constructions et matériaux : matériaux);

Considérant que pour la voirie, après différentes options d'implantation, l'option d'une implantation « au centre » du terrain a été retenue, car celle-ci permet de préserver la plus large zone de transition avec la zone Natura 2000 : comprenant une zone de couloir écologique de 20m ainsi qu'une zone de transition également d'une vingtaine de mètres de largeur ;

Considérant que ces zones ne comprenant aucune construction hors sol ou même en sous-sol

Sont destinées à renforcer le « couloir vert » nécessaire à la liaison des espaces verts à proximité directe du site ;

Considérant qu'elles ne sont pas incompatibles avec le caractère « constructible » de la zone d'habitation du pras ; qu'il convient cependant de prévoir une densité comparable à celle des quartiers limitrophes ;

Considérant qu'il est à souligner que l'ancien chemin d'accès compris pour partie dans ces zones sera ainsi déminéralisé et participera à la « verdurisation » du site ;

Considérant que le concept de la voirie a été revu afin de limiter strictement les emplacements de stationnement en surface et de ne pas prévoir de zone de parking en intérieur d'îlot ;

Considérant ainsi que les 2 grandes poches de parking (P1 et P2) ont été supprimées ;

Considérant que la zone de voirie comprend une zone de rebroussement au milieu de celle-ci permettant de faire demi-tour et également d'accéder aux parkings souterrains des lots contigus ;

Considérant que la zone de rebroussement en fond de perspective permet également de répondre aux impératifs du SIAMU et de garantir l'accès du service de la propreté ;

Considérant que la voirie est désormais conçue de manière à intégrer quelques emplacements de stationnement longitudinaux discrètement intégrée de part et d'autre de celle-ci ;

Considérant que seule une liaison piétonne et cycliste est prévue (à l'exception de l'accès SIAMU) depuis la zone P1 vers la drève Vanderbocht par un chemin dénommé Zone EV ;

Considérant néanmoins que cet accès ne semble pas donner toutes les garanties de répondre aux exigences du SIAMU ; ce qu'il convient de s'assurer ;

Considérant en effet que si le concept général de la voirie du type « zone résidentielle » est établi via ses prescriptions graphiques et littérales, il est utile de rappeler que celle-ci devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en bonne et due forme ;

Considérant néanmoins qu'au vu de la proximité avec la zone verte, ses matériaux, sa conception et l'écoulement des eaux doivent faire l'objet d'un soin tout particulier ;

Considérant qu'un ratio du nombre d'emplacements de parking /logement de 1,5 maximum permet de prévoir des emplacements en sous-sol des immeubles en conformité avec le RRU, tout en évitant d'encombrer la voirie d'un trop grand nombre d'emplacements pour visiteurs et autres (18 emplacements minimum prévus) ;

Considérant que le site n'est pas particulièrement bien desservi par les transports en commun, de sorte qu'un ratio supérieur à 1 (min 1.25) mais de 1.5 maximum peut se concevoir ;

Considérant que le projet prévoit désormais un maximum de 15 à 20 emplacements en sous-sol par lot , soit un total de 91 emplacements maximum (pour un maximum de 60 logements) ;

Considérant que les zones de transition écologique par rapport aux zones Natura 2000 ont été étendues par rapport au projet initial, notamment sur la limite Sud et Ouest du terrain ;

Considérant que les zones vertes du permis de lotir se subdivisent en 3 catégories : la zone de transition, la zone de couloir écologique et enfin la zone tampon ;

Considérant que la zone de transition a été élargie afin de représenter une surface de 6714m<sup>2</sup>,

Considérant qu'elle longe la zone écologique afin de permettre à la construction la plus proche (lot A) de s'implanter sans porter de nuisances à la zone Natura 2000 à proximité ;

Considérant que la zone tampon établie au Nord de la parcelle vise à maintenir ou mettre en valeur les caractéristiques de la zone arborée en limite de propriété du côté des constructions voisines (talus boisé) ;

Considérant qu'un lot commun comprend la totalité de la zone de couloir écologique ainsi que la majorité de la zone de transition établi dans la zone sud du site ;

Considérant que chaque lot constructible comprend également une partie de ces zones : essentiellement la zone de transition pour le lot A et essentiellement la zone tampon pour les lots B à E ;

Considérant qu'il comprend également une zone de cour et jardin, chaque zone ayant son rôle et cette dernière permettant certains aménagements complémentaires à la zone d'habitat (par exemple : une terrasse au sol en prolongation du séjour)

Considérant que les prescriptions de ces zones limitent drastiquement les constructions même en sous-sol et précisent le type d'aménagement paysager prévu ;

Considérant que la zone de couloir écologique a clairement pour objectif d'offrir une transition entre le parc ter Reuken et la forêt de Soignes, que sa superficie a été étendue à 5216 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la prescription limite strictement le type d'actes ou travaux possibles ceux-ci devant être « nécessaires à la protection active ou passive du milieu naturel » ;

Considérant que la zone tampon vise principalement au maintien du talus boisé existant et comprend des plans d'eau destinés notamment à recueillir les eaux de ruissellement ;

Considérant que le système de récolte des eaux pluviales devait privilégier l'infiltration directe sur la parcelle ;

Considérant que Bruxelles Environnement décourage fortement la réalisation de bassins d'orage en particulier dans ce contexte environnemental particulièrement sensible ;

Considérant que dans ce cadre, le projet prévoit une séparation des eaux usées et des eaux de ruissellement ;

Considérant de plus que les eaux de surface doivent préférentiellement être recueillies dans le réseau de surface afin de ne pas encombrer inutilement le réseau d'égout ;

Considérant néanmoins que la prescription 2.1.7.2 permet la réalisation de bassin d'orage ;

Considérant qu'en ce qui concerne les modalités de gestion des espaces verts le demandeur précise que ce n'est pas le permis de lotir mais l'acte de base et le règlement de copropriété qui régleront ces aspects ;

Considérant néanmoins que le permis de lotir prévoyant une voirie à rétrocéder à la ou aux communes, il y a lieu de s'enquérir de la gestion et de l'entretien de la voirie (zones V1, EV, P1 et P7) ainsi que des zones de transition écologique qui nécessitent un entretien particulier ;

Considérant que la prescription relative aux zones d'espaces publics ne précisent pas les matériaux éventuels ;

Considérant enfin qu'une prescription spécifique traite des charges d'urbanisme et précise que la délivrance des divers permis d'urbanisme sera soumise à charge en fonction de la législation applicable ;

#### AVIS FAVORABLE À CONDITION DE :

- Prévoir que l'ensemble des toitures soit verdurisé au moyen de toitures vertes intensives ou semi-intensives, à l'exception des éventuelles terrasses au niveau inférieur et adapter les prescriptions en conséquence ;
- revoir la prescription relative aux bassin d'orage (2.1.7.2) en accord avec le Facilitateur eaux de BE afin d'encourager d'autres dispositifs de rétention ;
- préciser dans les prescriptions relatives aux zones vertes (2.2.2,3 et 4) ce qu'il en est des abattages éventuels d'arbres en veillant à les limiter
- préciser dans la prescription relative aux zones d'espaces publics (2.2.5) les matériaux éventuels dans l'optique d'un aménagement durable ;
- garantir l'accès du SIAMU dans la partie haute du site via la drève Vanderborght ;
- prévoir dans les prescriptions un éclairage de la voirie et des abords en accord avec les caractéristiques de la zone verte contigüe et la faune nocturne.