

Le 6 juin 2025.

**S.A. B@1 Sports & Leisure – Projet de lotissement sis avenue Jean  
Van Horenbeeck / avenue du Grand Forestier  
Communes d’Auderghem et de Watermael-Boitsfort  
Plans modificatifs - Note explicative  
02/LPFD/1939444**

**Table des matières**

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>1</b>   | <b>CONTEXTE ET RAPPEL DE LA PROCEDURE</b>   | <b>2</b>  |
| <b>2</b>   | <b>OBJET DE LA DEMANDE MODIFIEE</b>   | <b>3</b>  |
| <b>3</b>   | <b>SITUATION PLANOLOGIQUE ET REGLEMENTAIRE</b>  | <b>7</b>  |
| <b>4</b>   | <b>CREATION D’UNE VOIE DE COMMUNICATION PRIVEE</b>  | <b>11</b> |
| <b>5</b>   | <b>DONNEES PRINCIPALES DU PERMIS DE LOTIR</b>   | <b>12</b> |
| <b>6</b>   | <b>OBJECTIFS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX<br/>DE LA PARCELLE</b>             | <b>13</b> |
| <b>7</b>   | <b>DEROGATIONS AUX REGLEMENTS D’URBANISME</b>   | <b>14</b> |
| <b>7.1</b> | <b>Dérogations au Titre I du RRU</b>  | <b>14</b> |
| <b>7.2</b> | <b>Dérogation au RCU d’Auderghem</b>  | <b>17</b> |
| <b>8</b>   | <b>RESUME DES MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L’AVIS DE LA<br/>COMMISSION DE CONCERTATION</b> | <b>17</b> |

## 1 CONTEXTE ET RAPPEL DE LA PROCEDURE

1. La présente note explicative accompagne les plans et documents modificatifs introduits en application de l'article 177/1 du CoBAT. Elle ne reprend que les éléments pertinents abordés dans la précédente note jointe au dossier initial et se concentre sur les modifications apportées au projet. Par ailleurs, elle se réfère à des notices techniques jointes au dossier. Il est donc renvoyé le lecteur à la note initiale pour tout ce qui n'est pas exposé dans la présente.
2. Pour rappel, la demande de permis de lotir introduite le 29 mars 2024 a été déclarée complète le 28 juin 2024. Elle a été soumise à l'enquête publique du 18 octobre au 18 novembre 2024. La commission de concertation du 5 décembre 2024 a rendu l'avis majoritaire favorable conditionnel libellé comme suit :

---

### **Avis favorable (DU- DPC-BE ) partiaire aux conditions suivantes :**

- Suivre toutes les recommandations (mesures d'évitement de réduction et de suivi) mentionnées dans l'évaluation appropriée des incidences et les retranscrire dans le permis s'il est délivré ;
  - Diminuer le nombre de logements à maximum 30, en prévoyant maximum 3 lots de 10 à 15 logements et de ce fait supprimer le lot A ;
  - Revoir l'implantation des lots B, C et D afin les rapprocher des voiries existantes et de libérer une plus grande zone végétale d'un seul tenant, afin de limiter la compaction du sol à cause du charroi en intérieur de parcelle ;
  - Prévoir des sous-sols uniquement sous le lot le plus proche de la voirie existante Avenue du Grand Forestier, ces derniers pourront être mutualisés avec les autres lots potentiels ;
  - Diminuer le gabarit à du R+1+ER, pour tous les lots accueillant 10 logements, en précisant le minimum de retrait à opérer pour le dernier étage ;
  - Préciser que les équipements techniques doivent être intégrer dans le volume ;
  - Réduire un minimum les superficies des lots constructibles ;
  - Supprimer la nouvelle voirie qui traverse le site et réutiliser les tronçons nécessaires de la voirie existante ;
  - Maintenir l'accès carrossable via la voirie existante débouchant sur l'Avenue du Grand Forestier;
- Le cas échéant, il pourra être prévu une voirie d'accès au minimum semi-perméable uniquement réservée aux véhicules de secours ;
- Mettre en œuvre des cheminements cyclo piéton à minima semi-perméable avec infiltration du ruissellement dans les zones végétales et les élargir à 2,5m minimum ;
  - Respecter le caractère public ou semi public de la connexion cyclo piétonne entre l'avenue du Grand Forestier et la drève Vanderborgh ;
  - Les affectations de bureaux et productions de bien immatériels ne pourront être envisagées que dans les lots les plus proches des voiries existantes ;
  - Prévoir un vrai aménagement paysager en dehors du corridor écologiques au sud en intégrant au mieux les promenades vélos et piétonnes, les noues, les nouvelles plantations... ;
  - Prévoir pour le stationnement des vélos classiques des U renversés espacés de minimum 1m ;
  - Supprimer la prescription 2.1.6.2. relative à la quantité d'emplacements de parcage pour véhicules à moteur ;
  - Diminuer le volume des excavations et réutiliser sur site un maximum de terres excavées de qualité ;

- Les constructions en sous-sol dépassant en profondeur de l'emprise hors-sol, seront uniquement acceptables pour les lots accueillant du parking et surmonté au minimum de 60cm de terre arables;
- Modifier la gestion de l'eau afin de mettre en œuvre des ouvrages correctement conçus et dimensionnés. Les calculs de volumétrie des massifs drainants doivent répondre aux objectifs de gestion d'une pluie centennale en zéro-rejet ;
- Prévoir au minimum 30cm de substrat dans les prescriptions littérales pour les toitures végétales intensives ;
- Appliquer au projet les recommandations du chapitre acoustique du rapport d'incidence (norme NBN\_S01\_400\_01 ou tout autre document de référence) ;
- Respecter la limitation des nuisances sonores à 65db (A) dans la zone Natura 2000 et zone tampon ;
- Augmenter le pourcentage de surfaces perméable en pleine terre et plantée dans la zone de cour et jardin repris dans les prescriptions littérales (50%) ;
- Supprimer la gestion des abattages des prescriptions littérales ;
- Définir un maximum de 20% de plantations horticoles pour l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de bâtisse.
- Limiter la liste des matériaux possibles pour les constructions en privilégiant des matériaux durables, harmonieux entre eux et avec l'environnement qui les entourant, incluant l'obligation d'intégrer la mise en place de nichoirs ou autres système pour l'accueil de la faune dans les façades ;
- Indiquer les matériaux possible pour les garde-corps et proscrire le verre ;
- Préciser qui sera chargé de la gestion des espaces semi-publics ;
- Prévoir dans les prescriptions littérales que les souches de cheminées soient intégrées à la maçonnerie ;

3. Par pli recommandé du 12 décembre 2024, la procédure d'instruction de la demande a été suspendue afin d'apporter, en application de l'article 177/1 du CoBAT, des modifications au projet initial de manière à rencontrer l'avis de la commission de concertation précitée.

## 2 OBJET DE LA DEMANDE MODIFIEE

4. La demande a été sensiblement modifiée afin de rencontrer les conditions émises et reprises ci-dessus. La demande de permis de lotir modifiée vise l'urbanisation d'un ancien complexe sportif situé entre l'avenue du Grand Forestier, l'avenue J. Van Horenbeeck et la drève J. Vanderborght avec création de 4 lots pour immeubles à appartements (A, B, C et D), de 4 autres lots et d'une voie de communication privée.

La demande porte toujours sur un terrain d'une superficie de 29.821 m<sup>2</sup> dont le plan de lotissement sensiblement adapté se présente comme suit :



# LEGENDE (projet de lotissement)

|  |  |
|--|--|
|  | LIMITE DU SITE OBJET DE LA DEMANDE   |
|  | LIMITE DE PROPRIÉTÉ  |
|  | LIMITE DU LOT  |
|  | LIMITE DE ZONE DE BÂTIMENTS  |
|  | ZONE DE COURS ET JARDIN  |
|  | ZONE TAMPON  |
|  | ZONE DE BÂTIMENTS EN RETRAIT   |
|  | ZONE DE TRANSITION   |
|  | ZONE DE COULOIR ECOLOGIQUE   |
|  | VOIE DE COMMUNICATION : ZONE V1 - ACCES PARKING (VOITURE) + VEHICULE DE SECOURS ET DEMENAGEMENT                                  |
|  | VOIE DE COMMUNICATION : ZONE V - CHEMINEMENT PIÉTON ET MODES DOUX (CYCLISTES) + VEHICULE DE SECOURS ET DEMENAGEMENT              |
|  | VOIE DE COMMUNICATION : ZONE PV - CHEMINEMENT PIÉTON ET MODES DOUX (CYCLISTES)   |
|  | NIVEAU POINT DE REFERENCE ( LOT )  |
|  | LOT A<br>21a28ca<br>N° LOT<br>SURFACE LOT  |
|  | LOT A<br>21a28ca<br>NOM DES ZONES<br>SURFACES DES ZONES  |
|  | GABARIT MAXIMAL DU LOT   |
|  | R+ +_ER<br>( GABARIT MAXIMAL SANS PRÉJUDICE AUX SUPERFICIES MAXIMALES REPRISES DANS LE CHAPITRE 3 DES PRESCRIPTIONS LITTÉRALES ) |



5. La modification la plus notable réside dans la quasi suppression de toute circulation automobile sur le site.

En effet, le travail sur la topographie du terrain a permis de proposer un fonctionnement du projet reposant sur une circulation enterrée intégrée aux sous-sols des différents bâtiments. Les véhicules accèdent ainsi au sous-sol du lot D, le plus proche de l'avenue du Grand Forestier, par une entrée carrossable matérialisée sur le plan de lotissement par la voie de communication recouverte de hachures en surimpression ( ). Ce tracé reprend approximativement le tracé de la voie de communication existante, de manière à limiter l'intervention sur le site.

Ce mode de fonctionnement permet ensuite de desservir les sous-sols des lots C, B et A via la création de trois tunnels de circulation souterrains tels que proposés à titre indicatif dans le schéma ci-dessous.



Ces tunnels feront l'objet de demandes de permis d'urbanisme ultérieures, leurs implantations pourront être adaptées en fonction des contraintes techniques rencontrées notamment dans le but de préserver les arbres et les couloirs écologiques existants. Les prescriptions littérales

précisent à cet effet que leurs emprises doivent être réduites au strict minimum.

De plus, les hauteurs de terre au-dessus de ces tunnels permettront, sans contrainte, des aménagements paysagers en surface qualitatifs. Néanmoins le tunnel entre les lots D et C occasionnera l'abattage d'un seul des hêtres de l'alignement nord-sud existant en raison de la réalisation des travaux de construction de ce tunnel. Un spécimen de haute tige sera néanmoins replanté après travaux, ce que permettra la hauteur de terre recouvrant le puits du tunnel.

6. Au niveau de l'utilisation du sol, les zones de bâtisse (zone de bâtisse en retrait comprise) ne représentent que 19% de la superficie du terrain sans que toute cette surface puisse être construite puisque le taux d'emprise maximal total des constructions dans les zones de bâtisse s'élève à 58 %. Il en découle que le coefficient d'occupation du sol maximal du projet est de 11,20 %, ce qui est inférieur à la moyenne des terrains du quartier.

Le lotissement comporte d'importantes zones non constructibles : zones de cours et jardins, zone tampon, zone de couloir écologique et zone de transition qui représentent, quant à elles, 75 % de la superficie du terrain. Seuls 11,2 % de la superficie totale du terrain seront dédiés à des jardins d'agrément, le solde (soit 64 % du terrain) sera affecté à une fonction écologique forte.

Le projet fait donc le choix d'urbaniser le site avec des immeubles à appartements dont le positionnement a été choisi avec précision pour éviter au maximum des nuisances environnementales ou de voisinage avec les habitations situées sur le pourtour du terrain. Le choix des immeubles à appartements permet d'utiliser le terrain avec parcimonie, l'emprise au sol étant plus réduite que dans l'hypothèse de maisons individuelles.

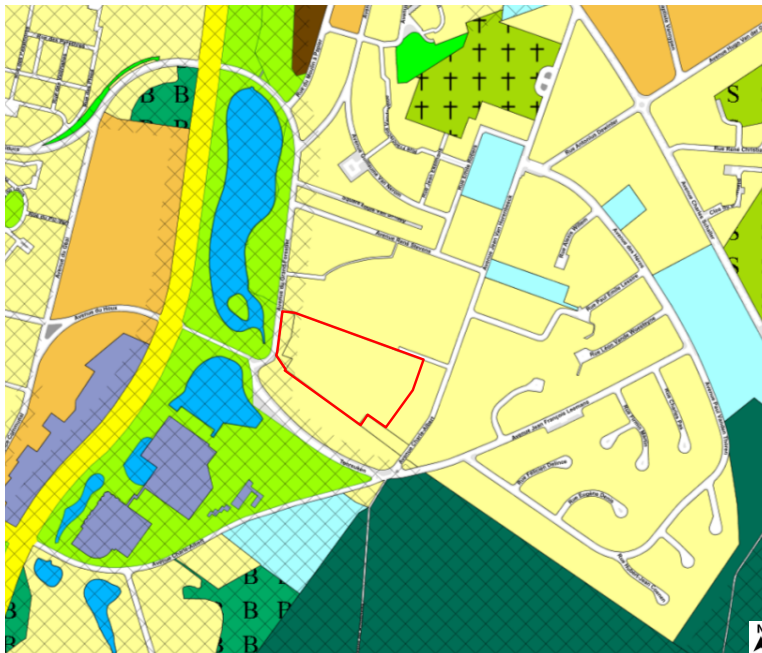
7. Le nombre maximal de logements autorisé par le permis de lotir s'élevant à 51 logements, la densité brute maximale de logements par hectare atteindra 17 log/ha.

La densité de logements prévue sur le site sera similaire à celle rencontrée dans les zones des îlots avoisinants. En effet, à surface équivalente avenue Van Horenbeeck par exemple, le projet propose un nombre similaire de logements mais répartis selon une typologie différente (immeuble à appartements plutôt que maisons unifamiliales mitoyennes) et en rationalisant les accès (1 accès commun plutôt que 1 accès pour chaque maison) et donc l'utilisation du sol.

8. Les modifications ainsi apportées permettent de rencontrer plusieurs conditions de l'avis de la commission de concertation notamment :
  - a. en revoyant l'implantation des différents lots,
  - b. en les rapprochant de la voie de communication prévue qui est elle-même sensiblement réduite,
  - c. en libérant une plus grande zone végétale d'un seul tenant du côté du couloir écologique par une réduction de l'emprise du lot A,
  - d. en limitant fortement la compaction du sol à cause du charroi en intérieur de parcelle,
  - e. en interdisant la circulation automobile au sein du site afin de protéger la faune et la flore présentes.

### 3 SITUATION PLANOLOGIQUE ET REGLEMENTAIRE

9. Le site est entièrement affecté en zone d'habitation à prédominance résidentielle dans le cadre de la modification du PRAS dénommée « PRAS démographique » du 2 mai 2013<sup>1</sup>.



Les abords de l'avenue du Grand Forestier sont concernés par une surimpression de zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) qui couvre la zone de parc et la partie contiguë du site.

10. Le projet n'est pas inscrit dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) en vigueur, ni dans le périmètre d'un permis de lotir.
11. Conformément à l'ordonnance relative à la conservation de la nature du 1<sup>er</sup> mars 2002, le projet est soumis à une évaluation appropriée des incidences sur les sites Natura 2000.

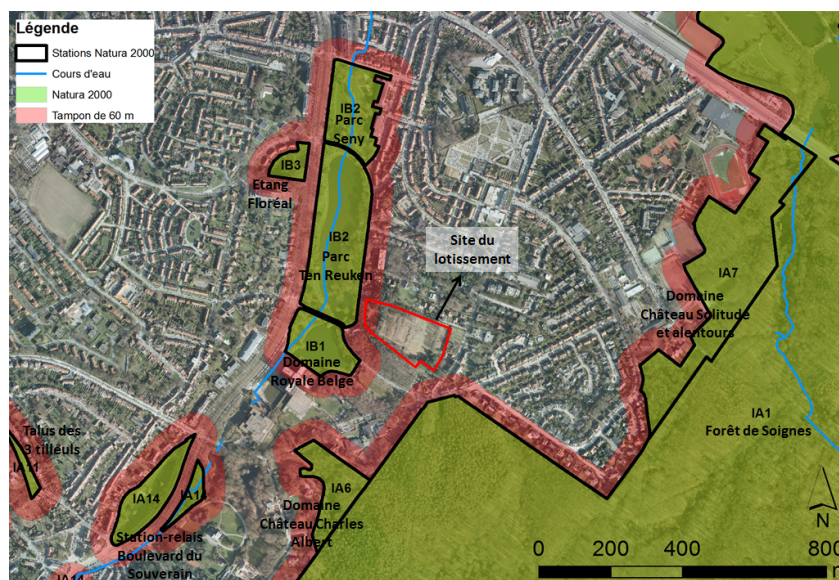
En effet, le site du projet se trouve à proximité de la Zone Spéciale de Conservation I (ZSC I) de la « Forêt de Soignes avec ses lisières, les domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe ».

Le site se trouve plus précisément à proximité immédiate de 3 stations du site Natura 2000 :

- Station IA1 - Forêt de Soignes
- Station IB1 - Domaine Royale Belge (partie)
- Station IB2 - Parc Ten Reuken et Parc Seny

<sup>1</sup> Modification de l'affectation approuvée par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013 modifiant partiellement le plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001. Le site était repris en zone de sports ou de loisirs de plein air dans la version 2001 de la carte d'affectation du sol du PRAS.





*Zoom sur les stations et leur zone tampon de 60 m à proximité du site du projet*

12. L'étude appropriée des incidences Natura 2000 a été rédigée par le bureau d'études IRCO srl, division de M-Tech, en tant que bureau d'études agréé en Région de Bruxelles-Capitale. Le bureau Biotope Environnement a été associé à cette étude pour la réalisation des parties faune/flore. Cette étude a été actualisée et amendée suite à l'avis de la commission de concertation

La méthodologie a été créée et suivie en concertation entre les partenaires et le bureau d'étude IRCO. De nouvelles données ont été collectées et analysées :

Les données récoltées sur le terrain ont servi de base à l'établissement des incidences du projet immobilier sur les espèces et habitats du site Natura 2000 « BE1000001 – La Forêt de Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe – complexe Forêt de Soignes – Vallée de la Woluwe ». À noter que la représentativité des données collectées est limitée pour l'entomofaune et l'avifaune puisque seule la deuxième partie de l'été est représentée dans les données (fin juillet - début septembre 2022)

Les inventaires de terrain ont été réalisés au niveau du site d'étude par itinéraire échantillon, sauf pour les oiseaux et les chiroptères pour lesquels des points d'écoute ont été définis (Figure 2). Les groupes biologiques étudiés dans le cadre de cette étude sont les suivants :

- Habitats et flore associée ;
- Entomofaune ;
- Herpétofaune ;
- Avifaune ;
- Chiroptères.

Les inventaires de terrain ont été effectués entre le 29 août et le 7 septembre 2022. Ils comprennent deux journées d'inventaire des habitats, de la faune et de la flore, ainsi que la pose et la reprise de plaques à reptiles. En parallèle, deux sessions de deux nuits d'écoutes pour les chauves-souris ont débuté les 29 juillet et 31 août 2022. Deux passages ont été effectués en 2025 pour observer l'herpétofaune et la flore/habitats.

L'évaluation appropriée a donné lieu à une série de recommandations visant à supprimer toute atteinte aux objectifs de conservation de la zone Natura 2000.

13. Les conclusions de l'évaluation appropriée des incidences Natura 2000 sont précises : **les impacts résiduels sont tous jugés non-significatifs vis-à-vis des objectifs de conservation de la zone Natura 2000 « BE1000001 - La Forêt de Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe - complexe Forêt de Soignes - Vallée de la Woluwe » grâce à l'intégration des mesures d'évitement et de réduction prévues par le porteur de projet et proposées par Biotope environnement. En conséquence, aucune mesure compensatoire n'est recommandée.**

La présente étude fait office d'évaluation appropriée des incidences sur le site Natura 2000 « BE1000001 - La Forêt de Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe - complexe Forêt de Soignes - Vallée de la Woluwe » du fait du projet d'aménagement immobilier d'un terrain situé entre l'Avenue du Grand Forestier, la drève Joseph Vanderborcht et l'Avenue Jean Van Horenbeek. Actuellement, le projet vise à réaliser 4 lots sur le site (contre un projet de 9 lots en 2018 et 5 en 2020).

Le site d'étude n'est pas situé au sein du réseau Natura 2000 mais est directement situé entre trois stations du site Natura 2000 précité : le parc de Tenreuken et de Suny, le Domaine Royale Belge et la forêt de Soignes. Actuellement, le site est occupé par de la végétation rudérales, des fourrés rudéraux et des boisements artificiels ; ces milieux sont issus de la recolonisation d'anciens terrains de sport aujourd'hui à l'abandon. Malgré leurs caractères anthropisés, ces milieux sont utilisés par plusieurs espèces protégées. Particulièrement, le sud du site d'étude et le boisement au sud de celui-ci sont reconnus comme un corridor important pour les déplacements des chauves-souris de la forêt de Soignes vers la vallée de la Woluwe et ses divers étangs propices à la recherche de nourriture. L'évaluation appropriée des incidences s'est faite sur base des données fournies par Bruxelles environnement, des résultats obtenus par Agora lors d'étude précédentes et grâce aux inventaires de terrain réalisés en 2022 par Biotope environnement. L'ensemble de ces informations a permis de comprendre l'importance et la fonctionnalité du site d'étude vis-à-vis du patrimoine naturel et ainsi caractériser les enjeux et les impacts liés au projet.

Globalement, les milieux présents sont peu intéressants ; aucun habitat d'intérêt communautaire ou d'intérêt régional n'est relevé. La flore est assez diversifiée mais aucune espèce d'intérêt communautaire ou d'intérêt régional n'est présente sur le site. Deux espèces possédant un statut de protection restreint sont cependant présentes : le camérisier et le sceau de Salomon multiflore. Neuf espèces exotiques envahissantes ont par ailleurs colonisé le site ; certaines étant très abondantes.

Du point de vue de la faune, l'entomofaune est assez diversifiée mais seules des espèces communes à assez communes y ont été recensées. Aucune espèce d'intérêt communautaire ne fréquente le site bien que le hanneton commun ; une espèce d'intérêt régional réalise quant à elle probablement son cycle de vie sur le site. Aucune espèce de reptiles ou d'amphibiens n'a été observée lors des suivis mais il reste probable que les espèces d'amphibiens listées par la base de données de Bruxelles environnement à proximité du site d'étude le fréquentent ponctuellement. L'avifaune inventoriée était limitée en termes de diversité lors des relevés. Le caractère boisé et anthropisé de la zone transparaît puisque la majorité des espèces recensées favorisent ces milieux. Bien que plusieurs espèces d'intérêt communautaire ou d'intérêt régional soient mentionnées à l'échelle de l'aire d'étude rapprochée par les données de Bruxelles environnement, il est peu probable que celles-ci utilisent le site de manière régulière. Le groupe des chiroptères est au contraire assez bien représenté avec 6 espèces identifiées avec certitude par les suivis de terrain et deux espèces supplémentaires mentionnées par la base de données de Bruxelles-environnement dans l'aire d'étude rapprochée. La pipistrelle commune, une espèce assez résiliente face à l'urbanisation domine largement les relevés (plus de 90% des contacts). Le site d'étude est localisé dans une matrice relativement propice aux chiroptères dans le contexte urbanisé de Bruxelles, notamment par la présence de la forêt de Soignes, de plusieurs parcs et de milieux humides conjointement repris au sein du site Natura 2000 précité. Les relevés supportent que le boisement au sud du site d'étude soit utilisé comme couloir de déplacement entre la forêt de Soignes et le parc de Tenreuken et son étang, propice à la recherche de nourriture. En outre, le site d'étude peut aussi servir de territoire de chasse pour les espèces de chauves-souris anthropophiles et forestières.



Sur base de ces informations, les enjeux les plus importants identifiés sont liés à la présence d'un grand nombre d'espèces invasives ; celles-ci pouvant se disséminer facilement lors des périodes de chantier et du fait de l'existence d'un corridor de déplacement reconnu entre plusieurs stations Natura 2000, notamment pour les chauves-souris.

Les principaux impacts du projet sont les suivants :

- La destruction d'habitats (d'intérêt communautaire), d'habitats d'espèces d'intérêt communautaires et des individus. (phase de travaux et d'exploitation du site) ;
- Le risque de pollution des milieux adjacents. (phase de travaux et d'exploitation du site) ;
- Le risque de dérangement (visuel, sonore, lié aux vibrations). (phase de travaux et d'exploitation du site)
- L'impact sur la fonctionnalité écologique locale dont un risque de propagation d'espèces exotiques envahissantes. (Phase de travaux)

Plusieurs éléments relatifs au plan d'aménagement proposé tiennent compte de ces enjeux. Il est par exemple important de souligner que le projet veille à minimiser ses emprises sur le site. Notamment, l'abattage d'arbre est réduit au minimum par l'agencement des lots. En outre, le projet vise à maintenir en l'état de nombreuses structures arborées tel que le corridor de déplacement utilisé par les chiroptères au sud du site. Le maintien d'une large couverture boisée et d'une lisière au sud du présent projet en connexion avec le site d'étude est primordial pour assurer la fonctionnalité du corridor. Finalement, un milieu ouvert agissant comme zone tampon sera mis en place entre les lots et le corridor écologique en question, cela permettra de réduire les effets négatifs potentiels des infrastructures tout en maintenant une zone de chasse.

Les principales recommandations supplémentaires émises à l'issue de cette étude visent à limiter les impacts des travaux et lors de l'exploitation du site. Parmi les mesures d'évitement et de réduction émises, le balisage des zones sensibles, le phasage temporel des travaux, la diminution de la zone d'emprise à son minimum, la mise en place d'un éclairage du site qui soit minimal et adapté à la faune nocturne, la mise en place de mesures visant à éviter la pollution des milieux adjacents et la dispersion d'espèces végétales exotiques invasives nous semblent particulièrement importantes afin de limiter les impacts potentiels du projet. Un suivi par un écologue lors du déroulement du chantier est proposé afin d'assurer la bonne mise en œuvre des mesures recommandées.

À l'issue de l'étude, les impacts résiduels sont tous jugés non-significatifs vis-à-vis des objectifs de conservation de la zone Natura 2000 « BE1000001 - La Forêt de Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe - complexe Forêt de Soignes - Vallée de la Woluwe » grâce à l'intégration des mesures d'évitement et de réduction prévues par le porteur de projet et proposées par Biotopie environnement. En conséquence, aucune mesure compensatoire n'est recommandée.

14. Les recommandations du rapport d'incidences et de l'étude appropriée des incidences Natura 2000 ont été intégrées dans le cahier des prescriptions littérales qui comporte d'importants chapitres consacrés à la gestion des eaux, au traitement des limites, aux plantations et à leur gestion, à l'accueil de la faune et aux prescriptions à suivre dans le cadre des futurs chantiers.

Ces prescriptions générales complètent les prescriptions spécifiques aux différentes zones du lotissement et notamment les zones non constructibles : zone de transition, zone de couloir écologique et zone tampon.

En outre, les modalités précises de gestion et d'entretien de ces différentes zones seront déterminées dans l'acte de base et le règlement de copropriété à établir.

Aussi, à la suite de la délivrance du permis de lotir, le terrain fera l'objet d'un acte de division mentionnant les charges de lotissement tel que prévu à l'article 107 du CoBAT. A cet acte de division, sera associé un acte de base déterminant le statut de chaque lot et notamment les lots faisant parties des parties communes de la copropriété générale et les lots constituant eux-mêmes des sous-copropriétés particulières.

L'acte de base précisera également les modalités de gestion et d'entretien des parties des zones spécifiques situées dans les lots constituant des sous-copropriétés particulières ou dans le(s) lot(s) commun(s) à la copropriété générale. Il précisera en outre la répartition financière des coûts inhérent à la gestion et à l'entretien de ces zones spécifiques en tenant compte du prorata des quotités de chaque sous-copropriété particulière dans la copropriété générale et des quotités relatives à chaque lot au sein de chaque sous-copropriété particulière.

15. L'actualisation des études a également permis de déterminer une meilleure implantation des lots et de la voie de communication afin de préserver un maximum d'arbres existants.




#### **4 CREATION D'UNE VOIE DE COMMUNICATION PRIVEE**

16. Le projet comporte la création d'une voie de communication privée venant se connecter au niveau de l'avenue du Grand Forestier.

Conformément à l'article 105/1 du CoBAT, « *le permis de lotir délivré sur la base d'un dossier de demande introduit après le 1<sup>er</sup> janvier 2019 vaut permis d'urbanisme pour les actes et travaux relatifs aux voies de communication* ».

L'emprise de la voie de communication (nouvelle voirie privée et liaison cyclo-piétonne y compris les talus) à créer est limitée à 6 % (au lieu de 14 % dans le projet initial) de la superficie totale du terrain.

17. Comme demandé par l'avis de la commission de concertation, le tracé de cette nouvelle voie de communication réutilise partiellement l'assiette des voiries privées existantes sur le site, l'entrée donnant sur l'avenue du Grand Forestier reste au même endroit ainsi que la première partie de la boucle existante.
18. Le tracé propose évite ainsi au maximum l'abattage d'arbres existants sur le site. La voie de communication se répartit ainsi en trois secteurs matérialisés sur le plan de lotissement :

- la zone V1 recouverte de hachures en surimpression () permettant l'accès aux parkings en sous-sol pour les véhicules et permettant aussi la circulation aux véhicules de secours et de déménagement ;
- la zone V de teinte jaune () réservée aux cheminements piétons, aux modes doux de circulation (vélos, ...) ainsi qu'au passage occasionnel des véhicules de secours et de déménagement ;
- la zone PV recouverte de croisillons () réservée aux seuls cheminements piétons et aux modes doux de circulation (vélos, ...).

Le projet prévoit un aménagement en zone résidentielle, les piétons peuvent donc utiliser toute la largeur de la voie de communication du lotissement. Pour plus de détails relatifs à la voie de communication, on se référera à la note relative à la création d'une voirie privée et d'un sentier piéton aux abords du futur lotissement du « Grand Forestier » jointe au dossier.

19. Cette modification essentielle permet de rencontrer les remarques et conditions suivantes :

- Supprimer la nouvelle voirie qui traverse le site et réutiliser les tronçons nécessaires de la voirie existante ;
- Maintenir l'accès carrossable via la voirie existante débouchant sur l'Avenue du Grand Forestier ;
- Prévoir une voie d'accès au minimum semi-perméable uniquement réservée aux véhicules de secours ;
- Mettre en œuvre des cheminements cyclo piéton à minima semi-perméable avec infiltration du ruissellement dans les zones végétales et les élargir à 2,5m minimum ;
- Respecter le caractère public ou semi public de la connexion cyclo piétonne entre l'avenue du Grand Forestier et la drève Vanderborgh.

## 5 DONNEES PRINCIPALES DU PERMIS DE LOTIR

20. Le dossier de demande de permis de lotir comporte des prescriptions graphiques et littérales qui régiront le lotissement dans une logique similaire à celle d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) puisqu'elles seront dotées d'une valeur réglementaires (article 105 du CoBAT).

21. Les données résumées de la demande sont synthétisées comme suit :

|  |  |                       |
|--|--|-----------------------|
| SUPERFICIE DU TERRAIN OBJET DE LA DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR |  | 29.821 m <sup>2</sup> |
| SUPERFICIE DE LA VOIE DE COMMUNICATION                       |  | 1.799 m <sup>2</sup>  |
| SUPERFICIE DES LOTS A, B, C et D (immeubles à appartements)  |  | 9.011 m <sup>2</sup>  |
| SUPERFICIE DES LOTS E ET H (espace vert privé)               |  | 18.389 m <sup>2</sup> |
| SUPERFICIES DES LOTS F ET G                                  |  | 622 m <sup>2</sup>    |

|   |   |                       |
|---|---|-----------------------|
| NOMBRE DE LOTS  |   | 8                     |
| NOMBRE MAXIMAL DE LOGEMENTS   | a | 51                    |
| EMPRISE MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS                                    | c | 3.340 m <sup>2</sup>  |
| SUPERFICIE DE PLANCHERS MAXIMALE HORS SOL (totalement ou parcellaire) | d | 10.638 m <sup>2</sup> |

|  |        |                    |
|--|--------|--------------------|
| DENSITE DE LOGEMENT PAR HA BRUTE MAXIMALE    | g=a/s  | 17 log/ha          |
| SUPERFICIE DE TERRAIN PAR LOGEMENT           |        | 584 m <sup>2</sup> |
| COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL MAXIMAL BRUT | h=c/s  | 11,2%              |
| RAPPORT PLANCHER/SOL MAXIMAL BRUT            | i= d/s | 0,36               |

| UTILISATION DU SOL                            |                       |      |       |
|---|-----------------------|------|-------|
| Zone de bâtisse et zone de bâtisse en retrait | 5.676 m <sup>2</sup>  | soit | 19,0% |
| Zone de cours et jardins                      | 3.345 m <sup>2</sup>  | soit | 11,2% |
| Zone de couloir écologique                    | 7.152 m <sup>2</sup>  | soit | 24,0% |
| Zone tampon                                   | 4.462 m <sup>2</sup>  | soit | 15,0% |
| Zone de transition                            | 7.387 m <sup>2</sup>  | soit | 24,8% |
| Voie de communication                         | 1.799 m <sup>2</sup>  | soit | 6,0%  |
| TOTAL   | 29.821 m <sup>2</sup> | soit | 100%  |

22. Le dossier est en outre accompagné des rapports et notes techniques suivants :

- a) Rapport d'incidences comprenant l'étude appropriée des incidences Natura 2000.
- b) Note d'intention hydraulique.
- c) Rapport de caractérisation géologique et hydrologique.
- d) Note relative aux essais de perméabilité.
- e) Note relative à la création d'une voirie privée et d'un sentier piéton aux abords du futur lotissement du « Grand Forestier ».
- f) Note relative aux objectifs et aménagements paysagers et environnementaux de la parcelle.

Comme indiqué ci-dessus, le rapport d'incidences intégrant l'étude appropriée des incidences Natura 2000 a été actualisé et adapté afin de tenir compte des remarques émises sur le projet initial.

## **6 OBJECTIFS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX DE LA PARCELLE**

23. Le développement des principes d'aménagement et de gestion des espaces ouverts du terrain concerné par la présente demande de permis de lotir répond à des objectifs environnementaux exprimés à des échelles territoriales régionales et locales.

Ces aspects sont plus amplement développés dans le cadre de la notice Paysagère spécifique à ces aspects jointe au dossier.

Les prescriptions littérales, les documents illustratifs des aménagements paysagers, de la coupe de principe sur le sentier cyclo-piétons, les études réalisées par le bureau d'études Biotope constituent des documents complémentaires à ladite notice Paysagère.

Ces documents fournissent les éléments permettant de prévoir un aménagement paysager qualitatif en dehors du corridor écologiques au sud en intégrant au mieux les promenades vélos et piétonnes, les noues et les nouvelles plantations.

## 7 DEROGATIONS AUX REGLEMENTS D'URBANISME

24. La demande de permis de lotir ne déroge que très marginalement aux dispositions des règlements d'urbanisme (RRU/RCU) en vigueur. Les dérogations sollicitées sont identiques à celles qui étaient sollicitées dans le cadre du projet initial<sup>2</sup>.

### 7.1 DEROGATIONS AU TITRE I DU RRU

a) Titre I, article 3, § 2 :

En ce qu'il est prévu que les constructions ne soient pas érigées en mitoyenneté alors que la construction voisine (n° 5 de l'avenue du Grand-Forestier) est construite en mitoyenneté. Le parti pris du projet est en effet de disposer les constructions projetées en ordre ouvert (constructions isolées selon les termes du RRU).

Justifications :

- Prévoir des constructions en mitoyenneté à cet endroit aurait été compliqué étant donné le fort talus et le dénivelé général du terrain.
- Le projet prévoit à cet endroit une liaison écologique ainsi que la conservation des arbres. Construire à cet endroit mettrait à mal cette liaison écologique.
- Le mur pignon de la construction voisine restera peu visible étant donné la densité de la végétation présente à cet endroit.

b) Titre I, article 8, § 1<sup>er</sup> :

En ce que la hauteur des constructions prévues sur les lots dépasse la moyenne des hauteurs des constructions situées sur les terrains qui entourent le terrain considéré. Les constructions voisines ont une hauteur moyenne de 11,29 mètres.

|    | <i>Rue</i>           | <i>N°</i> | <i>Hauteur maximale</i> |
|----|----------------------|-----------|-------------------------|
| 1  | <i>Vanderborgh</i>   | 1         | 9,78 m                  |
| 2  | <i>Vanderborgh</i>   | 3         | 11,82 m                 |
| 3  | <i>Vanderborgh</i>   | 9A        | 9,74 m                  |
| 4  | <i>Vanderborgh</i>   | 11        | 9,74 m                  |
| 5  | <i>Vanderborgh</i>   | 13        | 13,45 m                 |
| 6  | <i>Vanderborgh</i>   | 15        | 9,55 m                  |
| 7  | <i>Accent</i>        | 19-21     | 6,88 m                  |
| 8  | <i>Accent</i>        | 17        | 12,85 m                 |
| 9  | <i>Accent</i>        | 15        | 12,32 m                 |
| 10 | <i>Gr. Forestier</i> | 21        | 11,40 m                 |
| 11 | <i>Gr. Forestier</i> | 5         | 12,08 m                 |

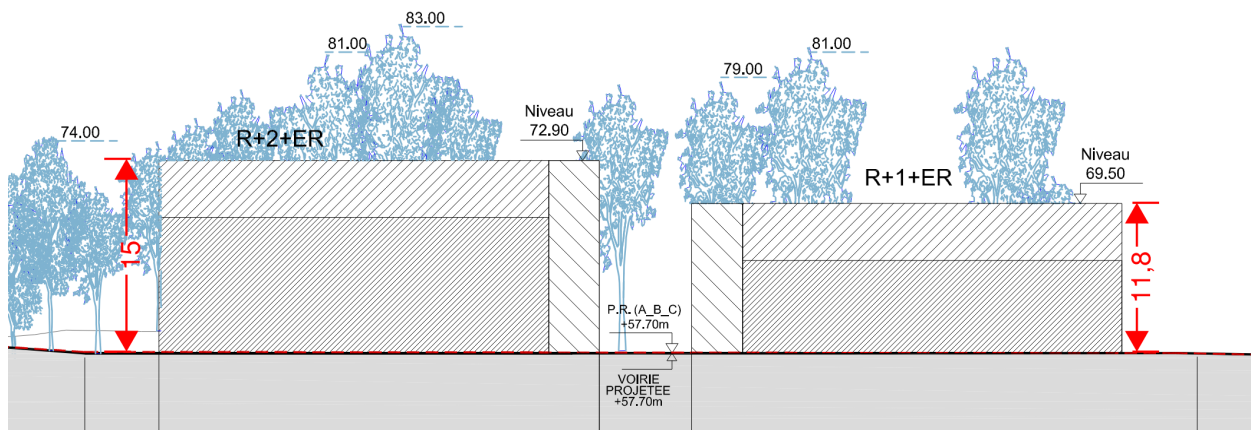
<sup>2</sup> Ces dérogations sont identiques aux dérogations accordées dans le cadre de la décision prise par le fonctionnaire délégué le 7 février 2022. Ce dernier les ayant considérées comme conformes au bon aménagement des lieux.



|    |                       |                             |                 |
|----|-----------------------|-----------------------------|-----------------|
| -  | <i>Ten Renken</i>     | <i>(Cofin.)<sup>3</sup></i> | -               |
| 12 | <i>Van Horenbeeck</i> | 199                         | 11,74 m         |
| 13 | <i>Van Horenbeeck</i> | 195                         | 10,46 m         |
| 14 | <i>Van Horenbeeck</i> | 193                         | 15,74 m         |
| 15 | <i>Van Horenbeeck</i> | PU (gauche de 187)          | 11,91 m         |
| 16 | <i>Van Horenbeeck</i> | 187                         | 10,25 m         |
| 17 | <i>Van Horenbeeck</i> | PU (droite de 187)          | 12,19 m         |
|    | <b>Total</b>          |                             | <b>191,89 m</b> |
|    |                       | <b>17</b>                   | <b>11,29 m</b>  |

*Hauteur des constructions voisines selon relevé de géomètre et selon permis octroyés.*

Le projet prévoit un gabarit maximum de R+1+ER et de R+2+ER avec des hauteurs maximales, hors étage en retrait<sup>4</sup>, de respectivement 7,3 mètres et 10,70 mètres mesurés par rapport aux points de référence. Les hauteurs maximales des immeubles sont de **15,20 m** pour le R+2+ER et de **11,8m** pour le R+1+ER.



Justifications :

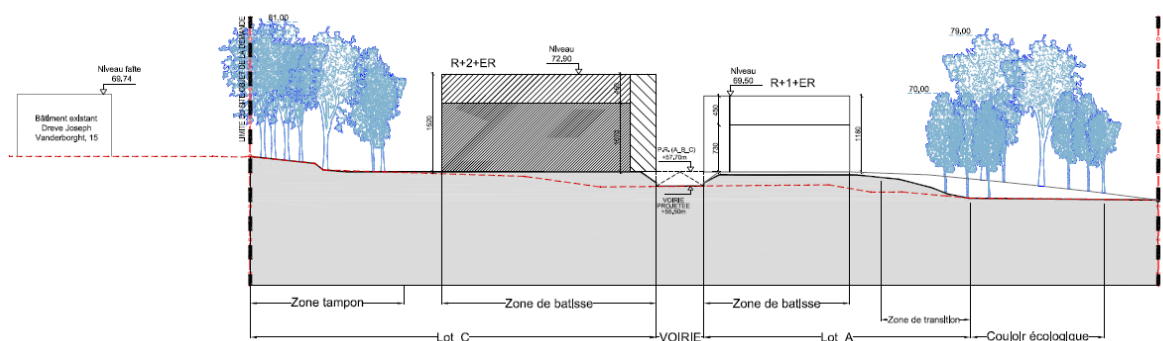
- Le parti du projet est d'établir les constructions de manière isolée et de conserver au maximum un pourtour végétal en périphérie et au sein du site afin de procurer une distance respectable et un écran végétal entre les bâtiments projetés et les constructions voisines existantes.
- En ce qui concerne les zones de bâtisse R+1+ER, la distance minimale entre ces zones et la construction existante voisine la plus proche est de 39 mètres.
- En ce qui concerne les zones de bâtisse R+2+ER, la distance minimale entre ces zones et la construction existante voisine la plus proche est de 50 mètres.
- Ces distances sont plus grandes que celles qui existent entre bâtiments existants dans le quartier (de 6 à 20 mètres voire mitoyenneté).

<sup>3</sup> Projet semble-t-il abandonné.

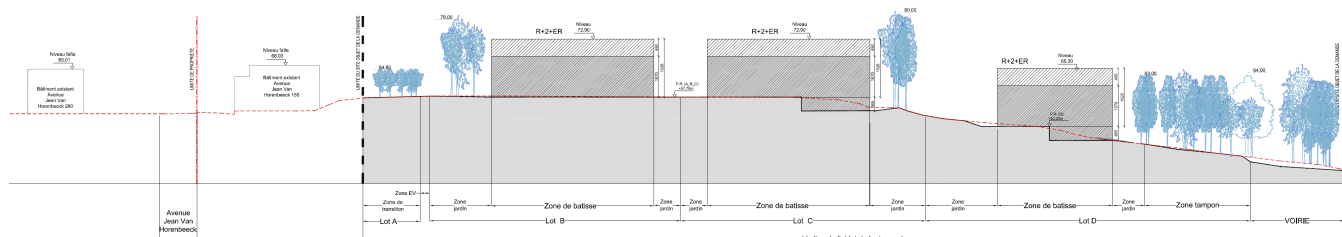
<sup>4</sup> La hauteur maximale de l'étage en retrait est de 4,50 mètres.

- La densité prévue est similaire à celles des quartiers avoisinants. Il n'est donc pas question ici de sur-densification mais de différence de typologie de logement.
- Les distances prévues et le couvert végétal atténueront la visibilité des bâtiments projetés. Ils ne procureront pas de privation d'ensoleillement.

L'ensemble restera donc équilibré, et ce d'autant que les zones d'implantation des constructions seront bien éloignées par rapport aux bâtiments existants (minimum 25 m). Les coupes proposées ci-après permettent d'illustrer les gabarits projetés par rapport au bâti existant voisin.



*Coupe à hauteur de n°15 de la drève Vanderborgh*



*Coupe à hauteur du n°260 de l'avenue Van Horenbeeck*

Un relevé des arbres existants permet d'établir que les immeubles projetés seront plus bas que les arbres entourant les zones de bâtisse définies par le plan. La hauteur maximale des constructions ne dépassera donc pas la canopée, comme le montrent les coupes. La densité de végétation et la présence d'individus de conifères permettra également d'atténuer la visibilité des immeubles projetés en période hivernale pour les habitants de la drève Vanderborgh.

c) Titre I, article 10, § 1<sup>er</sup> :

En ce que les balcons, auvents, marquises sur les façades à rue peuvent atteindre 2 mètres alors que le RRU les limite à 0,12 m sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade et 1 mètre au-delà (mesuré par rapport au front de bâtisse).

Justifications :

- Les saillies au-delà de la zone de bâtisse ne pourront excéder 2 mètres, elles sont toutefois interdites en surplomb de la voie de communication.
- Les bow-windows et oriels ne sont pas autorisés en-dehors de la zone de bâtisse et de la zone de bâtisse en retrait.
- Pour le genre d'immeuble projeté, il y a un réel intérêt à pouvoir offrir des balcons spacieux.

## **7.2 DEROGATION AU RCU D'AUDERGHEM**

Titre II, article 4 en ce qui la hauteur des murets de clôture pouvait, dans le projet précédent, dépasser 50 cm pour atteindre 100 cm si le relief l'exige et de manière exceptionnelle. En l'espèce, la hauteur maximale des murets est portée jusque 120 cm.

Justification :

- Le site présente un relief assez important et le nouveau tracé de la voie de communication l'impose.

## **8 RESUME DES MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

25. Outre les points déjà relevés précédemment concernant l'implantation des lots, la voie de communication, l'intégration des recommandations de l'étude appropriée et la gestion des aménagements paysagers et environnementaux, les modifications apportées aux plans à valeur réglementaire (plan de lotissement et plans de la voie de communication) ainsi qu'aux prescriptions littérales tendent à rencontrer les conditions et remarques suivantes formulées par la commission de concertation :

- Les équipements techniques sont intégrés dans le volume des constructions, sur ce point, les prescriptions sont conformes aux dispositions du Titre I du RRU (art. 8) ;
- Les superficies des lots constructibles sont réduites au minimum : les superficies des lots A, B, C, D ont été réduites ;
- Les affectations de bureaux et productions de bien immatériels ne sont envisagées que dans les lots les plus proches des voiries existantes ;
- Le stationnement des vélos classiques est réalisé au moyen de U renversés espacés de minimum 1m ;
- La prescription 2.1.6.2 relative à la quantité d'emplacements de parcage a été adaptée ;
- Le volume des excavations est limité au strict nécessaire et les terres réutilisées au maximum sur site.
- Les constructions en sous-sol dépassant en profondeur de l'emprise hors-sol sont surmontées au minimum de 60cm de terres arables ;
- La gestion de l'eau explicitée dans les différentes notes techniques reprises sous le point 24 de la présente note répond aux objectifs de gestion d'une pluie centennale en zéro-rejet ;
- Les toitures végétales intensives disposent d'un minimum de 30cm de substrat ;

- Les recommandations du chapitre acoustique du rapport d'incidence (norme NBN\_S01\_400\_01 ou tout autre document de référence) sont intégrées ;
- La limitation des nuisances sonores à 65db sur site est intégrée ;
- Le pourcentage de surfaces perméable en pleine terre et plantée dans la zone de cour et jardin repris dans les prescriptions littérales passe à 55%.
- La gestion des abattages est supprimée des prescriptions littérales ;
- Un maximum de 20% de plantations horticoles pour l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de bâtisse est défini ;
- La liste des matériaux possibles pour les constructions est adaptée en privilégiant des matériaux durables, harmonieux entre eux et avec l'environnement qui les entourant, incluant l'obligation d'intégrer la mise en place de nichoirs ou autres systèmes pour l'accueil de la faune dans les façades ;
- Les matériaux possibles pour les garde-corps sont déterminés tout en proscrivant le verre ;
- La gestion des espaces semi-publics est dévolue à un écologue à désigner par les copropriétaires ;
- Les prescriptions littérales prévoient que les souches de cheminées soient intégrées à la maçonnerie.