



RÉGION DE BRUXELLES - CAPITALE  
COMMUNE DE WATERMAEL - BOITSFORT  
Place Antoine Gilson, 1 1170 BRUXELLES  
Tél. 02 / 674.74.32 Fax 02 / 674.74.25

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST  
GEMEENTE WATERMAAL - BOSVOORDE  
Antoine Gilsonplein, 1 1170 BRUSSEL  
Tel. 02 / 674.74.32 Fax 02 / 674.74.25

**Procès-verbal de la réunion de la Commission de Concertation du :**

**Notulen van de vergadering van de Overlegcommissie van :**

**03/02/2016**

Monsieur Tristan ROBERTI, Président  
ouvre la séance

Mijnheer Tristan ROBERTI Voorzitter,  
opent de zitting

Sont présents:

Zijn aanwezig :

représentants la **Commune de Watermael-Boitsfort** :

Vertegenwoordigers van de **Gemeente Watermaal-Bosvoorde** :

Tristan ROBERTI – Echevin de l'Urbanisme, de l'Environnement, de la Mobilité et de l'Aménagement du Territoire

représentants du **Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale** :

vertegenwoordigers van het **Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** :

AATL / BROH : Direction Urbanisme -Stedenbouw Directie : Sandrine BUELINCKX

AATL / BROH : Direction M.& S. - Directie M.& L. : Françoise CORDIER

IBGE / BIM : Service Autorisation - Dienst Vergunning : Sarah STRACK

représentant de la **Société de Développement Régional de Bruxelles** :

vertegenwoordiger van de **Gewestelijk Ontwikkelingsmaatschappij voor Brussel** :

CITYDEV.BrusseLS : Didier LEDOCTE

pour le **secrétariat de la Commission de Concertation** :

voor de **secretariaat van de Overlegcommissie** :

secrétaire - secretaris :

Isabelle VAN DEN EYNDE

secrétaire adjointe – adjunct secretaris :

Natalia VAZQUEZ – Sandrine BAJOT

techniciens - technicus : Isabelle VANDEN EYNDE, architecte -architect

Chloé GILLAIN , architecte –architect

# **COFINIMMO sa Monsieur SZEKER**

## **Tenreuken**

### Objet de la demande :

construire un ensemble de 5 immeubles de logements totalisant 82 appartements, comportant 2 parkings de 63 et 53 emplacements et une maison unifamiliale comportant un garage avec 1 emplacement, abattre 301 arbres.

### Motif de la CC :

application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)  
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>)  
dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)  
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>)  
dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)  
dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)  
dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
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)  
1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement  
application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (tous travaux modifiant ou perturbant le réseau hydrographique)  
Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000

### PRESENTS :

**AUDERGHEM : Alain LEFEBVRE**, Echevin de l'Urbanisme

**Yeliz BICICI**, Développement Cofinimmo

**Marc THILL**, Architecte de « Art & Build »

**Kim PECHEUR**, Architecte de « Art & Build »

**Frédéric d'AOUST**, Avocat chez « H&K »

---

**Quentin de RADIGUES**, Avocat chez « H&K »

**Aline ETIENNE**, conseillère juridique

---

**Kim KEISCHER**

Réclamants présents : voir liste

**Examen des remarques et observations :**

IVE présente la demande.

**Marc THILL (Architecte)**

Précise que le bâtiment sera construit en pierre naturelle de couleur blanc cassé (échantillons présentés)

Précise que le réaménagement du sol est prévu après la construction, que 55 arbres seront replantés devant l'immeuble, dans la zone de recul (une bande de +/- 20m réaménagée) et que le sol entre les bâtiments sera réaménagé en zone verte.

Il est prévu 300 abattages sur les 500 arbres existants.

**Mr STENUIT (association « Les Amis de la Forêt de Soignes ») :**

Cette réalisation entraînerait la destruction d'un espace boisé à moins de 60m de 2 sites Natura 2000.

L'abattage prévu de 305 arbres en Zichee, serait une atteinte au paysage remarquable de Tenreuken.

Le maillage vert serait interrompu entre les 2 sites Natura 2000.

La promenade verte régionale qui passe entre ce terrain boisé et AXA sera dégradé par le projet.

La hauteur de 5 bâtiments créerait une rupture dans le paysage.

Une telle concentration d'habitation causera des problèmes de mobilité.

Les documents, relatifs au projet, et le rapport d'incidences fournis par Cofinimo n'apportent pas les informations nécessaires aux problèmes évoqués, il n'y a pas de relevé végétal printanier.

Il existe des espèces qui pourraient être protégées lors de leurs migrations (invertébrés, amphibiens, mammifères). Cela a des incidences sur le système écologique.

Présence d'éléments calcicoles.

Manque l'inventaire de la faune, nécessaire pour connaître l'incidence.

Manque une cartographie détaillée des arbres remarquables (type)

Manque un relevé des arbres à cavité.

Manque un relevé des chauves-souris alors qu'il existe 5 sortes protégées. Il faut protéger leurs gîtes et leurs guides (les couloirs boisés). Si on modifie les couloirs boisés, elles seront désorientées ce qui aurait des conséquences catastrophique.

Replanter 55 arbres n'est pas suffisant.

Pas certain que toutes les recommandations soient respectées par les occupants de l'immeuble.

**Mr Dominique JONCKEER**

Depuis 20-30 ans, on constate que les objectifs de Watermael-Boitsfort sont la préservation du quartier et de l'environnement, avec des ambitions raisonnables.

Pense qu'il faut veiller à garder le même caractère que les maisons mitoyennes unifamiliales de la rue.

Pense que l'intention du projet de 7 immeubles est plutôt axée sur le profit et le projet ne respecte pas la nature et l'environnement. Hypothèse envisagée : 20-30 logements qui respecteraient la nature.

Hydrographie : Attire l'attention sur les orages de juillet/août. Priver les surfaces perméables augmente le risque d'inondations.

Problèmes de :

- Circulation
- Esthétique
- Indécence
- Démesure avec 82 logements

Toute tendance politique confondue, on parle de transition « harmonieuse » entre les maisons villageoises et le Souverain... C'est une transition désastreuse.

Il faut respecter la pente du terrain en s'enfonçant dans la forêt. Le projet entame le terrain dans son intégrité.

Ne trouve pas de sens à ce projet sous une investiture Ecolo.

La hauteur (7 étages) du projet déroge complètement. C'est une démesure.

### Line JUSSIANT

Etude plus technique : Quel est le bâtiment le plus haut ?

Selon l'étude d'incidences, c'est le B (24m), selon les plans ce sont les C et D (30m).

C'est important pour déterminer la hauteur des constructions voisines.

La référence est R+1 ou R+2 ?

AXA est une valeur extrême qui influence la moyenne.

La moyenne est de 9,18m avec AXA et de 7m sans AXA.

Le gabarit moyen de la région est de 2,75m.

Le gabarit moyen de ce projet est de + de 6m.

Impact de la hauteur : l'ombrage. Ici, aucune indication sur l'ombrage, l'étude est faite à midi sans indication du Nord et du Sud.

Le rapport d'incidences calcule l'intensité du nombre d'habitations d'Hermann-Debroux à Souverain. Densité : 4500-5500 habitations.

Pas de calcul P/S.

Par rapport au flux des piétons : de 7h30 à 19h, flux régulier de piétons. Après le projet ?

Il n'existe qu'un trottoir, côté projet. Un projet d'aménagement de voirie est-il prévu ?

Demande de veiller au respect des règles d'urbanisme et d'affectation du sol. Estime qu'une construction sur socle ressemble à une forteresse de Vauban. Au point de vue des équipements, l'offre est présente dans le quartier est insuffisante au regard de la densité projetée.

### Sophie DEBOUCQ (Inter Environnement)

Rejoint les remarques de Dominique JONCKHEER et estime que pour un projet limitrophe Auderghem/Boitsfort, une vue d'ensemble des zones est importante.

Rejoint les remarques de Line JUSSIANT à propos :

- Du gabarit ;
- Du non-respect de la Zichee ;
- De la hauteur par rapport au classement ;
- Des dérogations injustifiées demandées.

Déplore la hauteur des bâtiments. Estime que les dérogations sont injustifiées.

Manque de précision par rapport aux replantations et mesures de compensation vu le nombre important d'abattage.

C'est un projet haut de gamme alors que les besoins sont plus modestes.

Les 55 replantations : c'est une information donnée ici mais pas dans le rapport.

Demande à la CC de demander plus de précisions et une étude phytosanitaire.

A Bruxelles, on a besoin de logements accessibles, Watermael-Boitsfort a une offre réduite.

A quel type de projet les charges d'urbanisme vont être affectées ? Logement social ?

Mobilité : Le rapport d'incidences explique recourir des moyens plus doux.

Pq ? ne pas prendre la norme minimale du RRU (1 parking/logement).et privilégier les modes alternatifs

Remet un document de 3 pages de IEB (Inter-Environnement Bruxelles)

### **Jean-Luc GOOSSENS**

A récolté 205 signatures de personnes vivant dans le quartier.

Inquiétude et indignation face à la démesure du projet.

Volonté des signataires de respecter le quartier villageois, à dimension humaine.

Choqué par 300 abattages.

Même 1 véhicule / logement c'est beaucoup vu le nombre de logements.

Il ne faut pas diminuer le nombre de logements, mais il faut un autre projet : un immeuble plus bas de maximum 3 niveaux ne provoquerait pas 205 signatures. L'immeuble d'Axa n'est pas représentatif et il ne peut être pris en compte dans le calcul de la moyenne des hauteurs. Souhait que l'administration tienne compte de l'avis des citoyens, en refusant le projet. Emet des inquiétudes concernant l'impact sur la nappe phréatique située à une profondeur de 2m50 seulement.

### **Marie-Pierre PIRLOU**

Insiste sur la demande d'un examen préalable de l'affectation de l'ensemble de la zone.

### **Jean-Pierre CUMPS**

Formellement opposé au projet tel qu'indiqué.

### **François-Xavier GILBERT**

Envisager l'ensemble des projets sur Auderghem/Boitsfort + les incidences en Mobilité !

Nicolas LAMBEIN s'oppose.

Alexandre MASSINON (au n°32) demande des analyses précises.

Claude QUACKELS : Cofinimmo a aussi acheté le terrain d'AXA. Même projet prévu en face ?

### **André ROBE**

P/S 1,4 alors qu'il est renseigné à 1 dans le dossier et la Région demande maximum 0,6.

Attention au calcul des bassins d'orage. Il faudrait 100 l. / m<sup>2</sup> / heure pour tenir compte de toutes les conditions climatiques. Il aimerait que Watermael-Boitsfort soit contre l'envahissement de l'espace.

---

### **Marco RANIERI**

Dénonce le dépouillement de la zone !

Motivation du projet proposé pour des hauts revenus alors que ce sont les bas revenus qui ont le plus besoin de solution de logement.

---

Il existe plus de 140 projets immobiliers pour hauts revenus à Bruxelles alors que la moyenne a de faibles revenus.

Dérogation à la zone de liaison entre des éléments de Natura 2000 alors que la zone est dite de « développement ». Il faut donc enrichir les qualifications naturelles de la zone.

Le projet n'apporte rien en termes de développement et nous sommes en Zichee.

Le projet est sur un des 5 bassins prioritaires de Bruxelles, à préserver absolument.

Ici, à 2,5m de bassins, il faut laisser un terrain non-bâti.

Il faut une notion de mesure et de limites.

Un immeuble à hauteur des canopées générera des nuisances pour les espèces.

### **Karin STEVENS**

Analyse du 1<sup>er</sup> rapport d'AGECO par rapport aux arbres :

La présence d'arbre mort est un « + » considérable pour l'écologie et non « le bois mort peut être favorable » comme mentionné.

Dans le rapport de Cofinimmo, on tire vers le bas les explications du rapport AGECO.

Il n'y a aucun respect, aucune compensation de cette problématique.

### **Bruno SULMON**

Rejoint l'ensemble des points évoqués.

Impact sur le CO2 est très important dans une zone déboisée. Donc pourquoi construire où il y a tant d'arbres ? D'autres terrains se prêteraient mieux à ce type de projet (ex : Champ des Cailles)

### **Jan TERLINCK (Natagora)**

La faune de Natura 2000 a été analysée et pas la flore.

Le rapport d'incidence a utilisé des outils datant de 2011.

Question : Pourquoi ne pas avoir utilisé des outils plus récents ?

### **COFINIMMO :**

**Maître d'AOUST :** Il n'y a pas de saucissonnage. On n'a pas de lien avec la parcelle arrière.

On n'est pas responsable d'une autre éventuelle demande. Par rapport à l'inconnu, on a respecté la Zone d'habitation à prédominance résidentielle. On n'est pas en Zone forestière. La densité a été calculée : en fonction du PRAS, P/S de 1,04. Donc le P/S n'est pas exagéré. Pour les quartiers de seconde couronne, BE préconise un P/S de 1,3.

On n'a pas voulu à tout prix avoir le projet le plus rentable possible ni biaisé les informations relatives à l'environnement. BE a obligé un RI et des observations à faire en mai/juin. On a introduit en 12/2013. L'étude a été faite minutieusement sans minimiser l'impact du projet. Les charges d'urbanisme vont générer 50€/m<sup>2</sup> et pourront être utilisées pour contribuer à l'embellissement de Watermael-Boitsfort.

Pourquoi exclure AXA du calcul de gabarit ? AXA existe.

Si on laisse des bandes d'arbres, on espace les bâtiments, on augmente alors la hauteur.

Le recul par rapport à la route permet une hauteur plus importante.

Nous restons sous la canopée.

### **Marc THILL**

On a procédé à la mesure de la hauteur des arbres. Ils ont 24-26m. Ils sont plus hauts que le

projet.

On a procédé à des études sur les chauves-souris.

Seule la façade avant est en Zichee.

#### **BDU - DM&S :**

L'acrotère à 80cm cache toutes les techniques donc la toiture est 80cm plus haute que celle qu'elle devrait. Demande des précisions en ce qui concerne les panneaux solaires.

**Marc THILL :** Oui, toutes les techniques sont dissimulées derrière l'acrotère (plus esthétique).

Aucun immeuble n'est plus haut la canopée.

Les toits verts permettent un drainage et un ruissellement. 33 litres / m<sup>2</sup> → on a été au-delà.

On récupère les eaux de ruissellement de notre terrain pour alimenter l'étang Terlinden.

Par rapport à la faune : Les chauves-souris contournent les surfaces boisées. Le projet garde des lisières boisées. On a vu Mr GEERINCKX à propos des batraciens. Il n'est pas inquiet car il y a de l'espace entre les bâtiments.

**Mr NINANNE** signale que Mr GEERINCKX est opposé au projet

**Mr STEENUIT** répète que les études sont incomplètes et les recommandations et mesures sont inefficaces.

**Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :**

#### **AVIS DEFAVORABLE de :**

**la DU, Cytidev. Brussels, la DMS, les Communes de Watermael-Boitsfort et Auderghem.**

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel historique esthétique ou d'embellissement au Plan régional d'affectation du sol (A.G. 03/05/2001) ;

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

Considérant que la demande concerne 3 parcelles cadastrales non bâties (F8a/7, F8g<sup>3</sup> et F8f<sup>3</sup>) d'une superficie totale de 13.039m<sup>2</sup> situées sur le territoire de la commune de Watermael-Boitsfort et en lisière de la commune d'Auderghem ;

Considérant que le terrain se situe en face du site d'Axa et entre deux espaces verts d'envergure à savoir le parc Tenreuken et la Forêt de Soignes ;

Considérant que le site d'Axa est inscrit à l'inventaire du Patrimoine et que la Forêt de Soignes est un site classé par A.R 02.12.1959 ;

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 IA1 « Forêt de Soignes » ;
- Station IB 1 « Domaine Royale Belge » ;
- Station IB2 « Parc Tenreuken et Parc Seny » ;

Considérant que ce site Natura 2000 a une fonction importante comme réservoir en gîtes arboricoles et comme lieu de gagnage pour les espèces forestières et plus particulièrement

les chauves-souris .

Vu l'Ordonnance du 1er mars 2012 relative à la protection de la nature ;

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

Vu l'avis émis par Bruxelles-Environnement (Division Espaces Verts) ;

Considérant que le terrain est mitoyen ; côté gauche, aux immeubles situés rue du Grand Forestier sis aux n° 2 à 5 ; côté droit à l'immeuble sis au n°32 de Tenreuken et à l'arrière à un vaste terrain et au jardin attenant à l'immeuble sis au n°199 de l'avenue Jean Van Horenbeeck situé sur le territoire de la commune d'Auderghem;

Considérant que la plupart des maisons présentent un gabarit R+1 à toiture à versants ou à la « Mansart », datent de la fin du 19ème et du début du 20ème siècle et témoignent du patrimoine villageois d'antan ;

Considérant que le terrain présente une forte déclivité et est boisé ; totalisant, selon le plan joint à la demande, 503 arbres ;

Considérant que la demande vise la construction d'un ensemble de 5 immeubles à appartements de gabarit variant de 6 à 7 niveaux à toiture plate et d'une maison unifamiliale de type 3 façades, construite partiellement en mitoyenneté à l'immeuble sis au n°32 Tenreuken ; de 2 niveaux à toiture plate et comportant un garage ;

Considérant que les immeubles à appartements sont situés en recul sur l'alignement ; les deux immeubles projetés aux extrémités du terrain (bâtiment A et E) comportent un gabarit de R+5 et les R+6 pour les bâtiments B, C, D ;

Considérant que les immeubles à appartements sont projetés sur un socle commun ;

Considérant que la demande porte également sur la construction et l'exploitation de deux parkings souterrains comportant 116 emplacements ( dont 8 PMR) et 83 emplacements de vélos dont l'accès se fait aux deux extrémités du terrain et sur l'abattage de 301 arbres ;

Considérant que la demande vise également l'exploitation de 2 chaudières de 225 kW ;

Considérant que le projet prévoit de conserver une bande boisée au nord variant de 10 à 20 m de large et une bande boisée plus étroite au sud ;

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences ;

Considérant que les immeubles à appartements projetés dérogent au RRU :

- Titre I art. 8 §1 en ce que les hauteurs des constructions projetées excèdent de plus de 9m la moyenne des hauteurs des constructions entourant le projet ;

Considérant que le bâtiment F (maison unifamiliale) déroge au RRU :

- Titre I art. 3§1 en matière d'implantation en ce que le rez-de-chaussée présente un retrait de 60 cm par rapport au front de bâtisse ;

- Titre I art. 5 : hauteur de la façade avant (+/- 30 cm) ;

- Titre I art. 6 : Toiture

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité 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 particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

- 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>)

- 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)

- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (tous travaux modifiant ou perturbant le réseau hydrographique)

- Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du



projet ou installation sur un site Natura 2000

- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- Permis d'environnement de classe 1B : exploitation d'installations classées : rubriques 40a-68b

Considérant que 63 lettres dont 1 pétition de 205 signatures nous sont parvenues dans le cadre de l'enquête publique organisée du 06/01/2016 au 20/01/2016 visant principalement à s'opposer au projet pour les motifs principaux suivants :

- Projet démesuré, la hauteur des constructions dépassent fortement la hauteur moyenne des constructions environnantes et la canopée (hauteur des arbres) porte atteinte à la morphologie du quartier, au paysage urbain;
- proximité des immeubles par rapport aux habitations existantes et jardins perte es qualités résidentielles vues intrusives, nuisances sonores
- architecture ne s'harmonise pas avec les maisons voisines notamment l'usage de la pierre de teinte claire, la construction d'un socle en briques de ton brun abritant les parkings ; celui-ci ne contribuant pas à améliorer le contrôle social
- le projet n'est pas en adéquation avec la morphologie du quartier affecte la perspective au niveau de l'espace public, modifie la physionomie du quartier
- Incomplétude du rapport d'incidences en ce que l'inventaire de la biodiversité des milieux, de la végétation et de la faune est insuffisant (arbres cavernicoles, flore herbacée du sous-bois et phytosociologie, oiseaux, amphibiens, mammifères,...)
- incomplétude des plans en ce que ceux-ci ne présentent aucun relevé des arbres de hautes qualité et/ou remarquables ;
- menace le patrimoine naturel et paysagé et porte atteinte au maillage vert entre la forêt de Soignes et les étangs et espaces verts de la vallée de la Woluwe ;
- dégrade le cadre naturel et le paysage de la promenade verte ;
- le projet risque d'interrompre le maillage vert entre la Forêt de Soignes et la vallée de la Woluwe
- augmentation des problèmes de mobilité dans un quartier déjà saturé aux heures de pointe ;
- inquiétude des projets futurs sur les terrains avoisinants, pas de vision d'ensemble des incidences futures notamment sur les couloirs écologiques (chiroptères) en lisière nord
- l'imperméabilisation augmente les risques d'inondation
- les entrées-sorties des garages et l'évacuation des containers- poubelles sont situés aux extrémités du terrain ce qui engendrent des nuisances olfactives et sonores
- insuffisance des équipements notamment d'accueil de petite enfance et scolaires aux alentours pouvant répondre à l'augmentation de la population ;
- mesures d'atténuation sont insuffisantes et aucune garantie n'est fournie quant à la poursuite de ces mesures par les occupants et gestionnaires des bâtiments ;
- ne correspond pas au bon aménagement des lieux
- moins-value des biens existants ;
- suggère des amendements au projet :

ne pas dépasser un P/S de 0.5-0,6 ;

4 niveaux maximum ;

réduire à 3 immeubles pour conserver des zones tampons arborées ;

réduire la zone de recul afin de supprimer la voirie d'accès pompiers et ainsi augmenter la perméabilité et la zone boisée à l'arrière ;

augmenter les cuves de rétention des eaux ;

prévoir des toitures vertes ou équipées de panneaux solaires (aller vers un projet zéro énergie)

augmenter le nombre d'emplacement vélos

- suggère de dresser un PPAS afin de définir la vision urbanistique du quartier ou un plan d'ensemble du développement du quartier en collaboration avec la commune d'Auderghem

Considérant que le projet soumis est conforme au PRAS en matière d'affectation et plus particulièrement à la prescription générale 0.2 en ce que le projet prévoit plus de 10% d'espaces verts dont un petit bois de plus de 500m<sup>2</sup> et à la prescription particulière 1 relative aux zones d'habitation à prédominance résidentielle en ce que l'affectation projetée respecte l'affectation principale de la zone ;

Considérant que le quartier n'est pas actuellement densément bâti ; que la présence des grands arbres structure le paysage urbain ;

Considérant que le terrain constitue actuellement un espace boisé à forte déclivité formant un cadre remarquable du paysage de cette partie de la vallée de la Woluwe ;

Considérant que l'évaluation appropriée démontre que les chiroptères évitent de traverser la zone boisée et longent plutôt les lisières et plus particulièrement celle située au Nord ;

Considérant que l'évaluation appropriée des incidences est vague en ce qui concerne l'impact du déblaiement du terrain sur la qualité de l'eau qui arrive dans la vallée de la Woluwe et sur les habitats protégés dont notamment la bouvière ;

Considérant que la dérogation au Titre I du RRU en matière de hauteur est excessive (plus de 3 niveaux) ; que celle-ci est accentuée par le nivellement général et les éléments techniques masqués par le mur acrotère rehaussé ;

Considérant que la hauteur telle que projetée (canopée) surmonte nettement la moyenne des hauteurs (plus de 9 m) et risque d'interrompre le maillage vert entre la Forêt de Soignes et la vallée de la Woluwe ;

Considérant qu'il conviendrait de diminuer significativement la hauteur du bâti projeté ;

Considérant que la proximité des immeubles projetés par rapport aux jardins et habitations existantes et maison unifamiliale projetée dégrade fortement les qualités résidentielles de ceux-ci ;

Considérant que l'étude d'ombre est insuffisante et ne permet pas d'évaluer l'impact des constructions projetées sur les habitations et jardins voisins ;

Considérant qu'il conviendrait de prévoir aux extrémités un retrait latéral plus large permettant la création d'une zone tampon verdurisée ;

Considérant que la maison située au n° 32 de la rue présente un mur pignon en attente ;

Considérant que la maison unifamiliale projetée présente un retrait latéral au niveau de l'étage ; que cette configuration ne participe pas à l'embellissement du paysage urbain et ne s'intègre pas aux caractéristiques urbanistiques du quartier; qu'il conviendrait dès lors, de construire en mitoyenneté sur toute la hauteur afin de masquer le pignon visible depuis l'espace public ;

Considérant que le projet n'est pas en adéquation avec la morphologie du quartier, affecte la perspective au niveau de l'espace public et rompt les caractéristiques de l'habitat du quartier

Considérant que le fond de vallée est en zone inondable; que le quartier est soumis régulièrement à de fortes inondations lors de fortes pluies ;

Considérant que le dimensionnement du bassin d'orage devrait être calculé avec un temps de retour plus élevé ;

Considérant que l'imperméabilisation progressive des terrains réduit fortement les surfaces d'absorption des eaux de pluie engendrent des risques d'inondations en fond de vallée ;

Considérant qu'il conviendrait également d'envisager la réutilisation des eaux de pluie au sein du bâtiment (alimentation des wc, lave-linge) afin d'éviter les trop pleins des citernes et

une surcharge du réseau d'égouttage ;

Considérant que l'inventaire de la biodiversité des milieux, de la végétation et de la faune est insuffisant notamment en ce qui concerne les oiseaux cavernicoles, invertébrés, amphibiens, oiseaux, mammifères ;

Considérant qu'il y a lieu d'évaluer les incidences sur les réseaux écologiques dont notamment la migration des amphibiens entre la forêt de Soignes et les étangs de la Woluwe ;

Considérant que le plan d'abattage des arbres est peu précis en ce qui concerne la présence des arbres de haute qualité et/ou remarquables ; que le rapport d'incidences (p96) évoque que dans les zones boisées conservées, seuls les arbres qui présenteraient un état sanitaire interpellant et/ou présentant des risques de sécurité seraient élagués et le cas échéant abattus ;

Considérant qu'il convient dans le cadre d'une demande de permis de faire un inventaire exhaustif des arbres à abattre et d'en motiver leur abattage ; qu'il y aura lieu également de garantir, lors du chantier, le maintien des arbres qui ne seront pas abattus ;

Considérant que les accès au parking se feront via la voirie Tenreuken aux deux extrémités du terrain;

Considérant que la création de ces voies d'accès aux bâtiments projetés engendre une perte d'environ une dizaine de places de stationnement en voirie ;

Considérant qu'au vu du standing et de la densité du projet, il y a lieu de craindre que les 117 places de stationnement ne suffisent pas ;

Considérant que l'offre en stationnement du quartier est déjà saturée en journée avec les bureaux, écoles existants aux alentours et en soirée et lors des week-ends avec les restaurants ;

Considérant que la mobilité du quartier est déjà chaotique d'une part, aux heures de pointe du matin avec les pôles scolaires sis avenue Charle Albert et avenue Van Horenbeek et d'autre part, aux heures de pointe du soir avec le raccourci de délestage vers l'E411 ;

Considérant que les locaux poubelles sont situés au niveau des rez-de-chaussée des différents bâtiments à proximité directe des parkings et de l'entrée de ceux-ci ;

Considérant que chaque local poubelle contiendra 6 conteneurs de 720 l pour le tri sélectif et 2 conteneurs de 770 l pour les déchets ménagers ;

Considérant que l'évacuation des déchets pourrait conduire, en situation maximale, au stockage en voirie du côté de la sortie des parking des bâtiments A et B de 4 conteneurs de 770l et de 12 conteneurs de 720 l et du côté de la sortie des parking des bâtiments C, D et E de 6 conteneurs de 770 l et de 18 conteneurs de 720 l ;

Considérant que la création de voies d'accès et la sortie des containers-poubelles aux extrémités des immeubles portent atteinte aux qualités résidentielles des immeubles d'habitation situés à proximité et de la maison unifamiliale projetée;

Considérant que la perception de l'intégration ou non d'un projet dans l'environnement donné repose sur plusieurs critères dont les caractéristiques du quartier, la qualité du site, la densité d'occupation du sol, l'esthétique du projet, l'impact sur la vue des voisins ou sur les voisins ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet soumis porte atteinte au bon aménagement des lieux.

---

Avis favorable sous réserve minoritaire de Bruxelles- Environnement :

Considérant que l'évaluation appropriée conclut à l'absence d'impacts significatifs sur l'état de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire et que le dossier inclut déjà certaines mesures d'atténuation au sens de l'article 64§2 de l'ordonnance « nature » (cf.

---

rapport d'incidences pp.31 -22) mais qu'afin de pleinement garantir l'intégrité du site protégé, il convient d'y ajouter une série d'autres mesures d'atténuation en tant que conditions /modalités d'exécution, d'utilisation, d'exploitation ou de fonctionnement ;

Considérant qu'il y aura lieu de prendre les mesures d'atténuation suivantes :

- Intégrer toutes les recommandations énoncées dans le rapport d'incidences en page 21-22 ;
  - Remplacer les LED 3000K blanc chaud proposées pour les cheminements piétonniers et les liaisons piétonnes transversales par des LED ambrées ou rouges sans émission dans le spectre UV de type « Batlamp »comportant un système de détection de présence et un réglage d'intensité et soumettre le modèle retenu à Bruxelles-Environnement ;
  - Ne pas planter un amélanchier ovalis
  - Dans le cadre des abattages d'arbres autorisés ( en dehors de la période de nidification de la faune arboricole qui s'étend du 1er avril au 15 août) : en cas de découverte fortuite d'animaux protégés, ces derniers doivent être déposés dans un centre reconnu étant donné que les nids des espèces protégées sont également protégés ;
  - Ne pas procéder ç l'abattage d'arbre dans le cadre du chantier ;
  - Informer et consulter Bruxelles-Environnement dans le cadre de l'exécution des mesures atténuantes proposées dans le rapport d'incidences pour la phase de chantier et d'exploitation, dont notamment mais pas exclusivement :
    - A. pose préventive de nichoirs dans les arbres non abattus ultérieurement ;
    - B . démolition et protection des zones naturelles à sauvegarder pendant le chantier ;
    - C. préparation du cahier des charges pour la gestion ultérieure par la copropriété ;
  - Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune, par exemple en laissant un passage de 10 cm dans le bas.
-