DOSSIER 16-42206-2015 ET PE 9459- ENQUÊTE N° 174/15

DEMANDEUR : S.P.R.L. EAGLESTONE MANAGEMENT - C/O MADAME THÉRÈCIA LANDELL

SITUATION : AVENUE DOLEZ - AVENUE DES PÂTURINS

**Objet : la construction d'un ensemble de 3 bâtiments comprenant 63 appartements et une maison unifamiliale, ainsi que 2 ensembles de 94 parking en sous-sol + abattre des arbres à haute tige et aménager les abords du site (13 emplacement de stationnement)**

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION EN SA SÉANCE DU 14 OCTOBRE 2015**

(…)

**La demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :**

* Dans un souci d’une meilleure transition entre le projet et l’environnement bâti de l’avenue Dolez, ainsi que dans le respect de sa typologie bâtie, réduire significativement la profondeur du bâtiment A (Nord) jusqu’à l’axe 3, en ce compris l’emprise du parking souterrain et adapter le programme en conséquence ;
* Marquer de manière plus significative la transition entre la maison unifamiliale et le reste de l’immeuble A (décrochements, retraits, écartements, …) ;
* Favoriser des logements traversant Nord / Sud en lieu et place de logements majoritairement mono - orientés soit au Nord, soit au Sud ;
* Assurer un meilleur équilibre entre les logements à 2 et à 3 chambres et limiter les logements de 1 chambre ou les studios, afin de pouvoir favoriser l’intégration de familles sur le site ;
* Maintenir les lisières existantes du site en bordure de l’avenue Dolez, à titre transitoire, avant que les haies normandes n’aient atteint les dimensions requises ;
* Répondre aux objections et remarques émises par l’IBGE (impact zone Natura 2000), et notamment :
* Mesures d’atténuation à prendre pour le chantier (voir avis du 19/05/2015) ;
* Mesures d’atténuation à prendre en phase d’exploitation :
  + Ne pas utiliser des produits phytosanitaires sur les surfaces perméables du site ;
  + Ne pas utiliser des espèces exotiques invasives pour l’aménagement des jardins et espaces verts du projet ;
  + Utiliser de préférences des espèces indigènes pour l’aménagement du site, tout en tenant compte des caractéristiques du milieu et utiliser des revêtements chimiquement neutres comme par exemple du porphyre concassé ;
  + Installer un dispositif d’éclairage adapté sur l’ensemble du site afin de limiter le nombre de luminaires à un minimum et de faire usage d’un éclairage sans émission dans le spectre UV et, de préférence, de couleur ambre ;
  + Orienter la projection lumineuse dans dispositifs d’éclairage vers le bas (et non vers le haut, ni vers la lisière du bois) afin de ne pas éliminer les corridors potentiels qu’utilisent les animaux nocturnes ;
  + S’assurer que les clôtures permettent le passage de la petite faune, par exemple en laissant un passage de 10 cm dans le bas.
* Les aménagements prévus pour le nouveau sentier devront être discutés en concertation avec la Division Espaces verts de l’IBGE ;
* Veiller à ce que l’aménagement prévu du site soit cohérent avec l’aménagement de la prairie voisine qui sera réalisé par l’IBGE (Division Espaces Verts), les points d’attention étant en particulier :
  + Le changement attendu du nombre d’usagers vu qu’une connexion directe avec l’avenue des Pâturins sera réalisée ;
  + L’aménagement et la localisation du chemin vicinal à déplacer en fonction de la position du chemin prévu dans le projet d’aménagement de la prairie ;
* Gestion des eaux pluviales sur le site :
  + Récupérer les eaux de toiture pour alimenter une citerne de récupération alimentant les wc, machines à laver, …. Pour évaluer la faisabilité de cette technique, il est nécessaire de calculer les volumes récupérés en fonction des superficies de toitures, et les volumes nécessaires pour répondre aux besoins des occupants ;
  + Dans le cas où cette technique ne pourrait être réalisée pour cause de volumes récupérés insuffisants pour répondre à la demande en eau des occupants, les toitures doivent être aménagées en toitures vertes pour tamponner les eaux pluviales ;
  + Les trop-pleins des 2 bassins d’orage devront être connectés vers le talweg longeant la propriété. Ce talweg fera également l’objet d’un aménagement en plantant des espèces végétales épurantes. Ceci garantira une phytoépuration et assurera une qualité de l’eau suffisante dirigée vers le vallon. Le tracé de ce talweg ne passant pas par les zones de sol polluées, l’infiltration peut y être réalisée sans risque. Le passage des eaux pluviales le long de ce fossé permet donc également une infiltration progressive favorable des eaux ;
  + Remettre une proposition relative à l’aménagement planté du talweg à l’attention des départements Eau et Biodiversité (Natura 2000) de l’IBGE ainsi qu’à la Commune d’Uccle. Cette proposition tiendra compte de la zone tampon avec la zone Natura 2000 et du besoin en plantes phyto – épuratrices ;
* Répondre aux conditions émises par le Service technique de la Voirie, Service de l’Environnement (sachant que cet avis précise certaines conditions émises par l’IBGE et sont à interpréter cumulativement) et par le Service Vert, dans leurs avis respectifs. Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :
* de ne pas modifier l’objet de la demande en ce que le programme de la demande et la typologie retenue peuvent s’envisager dans une certaine mesure ;
* d’être accessoires en ce qu’elles permettent un meilleur respect tant de l’environnement bâti que des aménagements paysagers de zones vertes à haute valeur biologique ;
* de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu’introduite en ce que la densité du projet sera sensiblement réduite ;
* d’atténuer des dérogations de la demande telle qu’introduite ;

Considérant néanmoins que ces modifications sont telles que les plans modifiés doivent être soumis à l’avis de l’avis de la Commission de Concertation ;

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.