

Le projet présente de nombreuses qualités (diversité d'occupants, logements sociaux de grande dimensions, matériaux de qualité, etc.), mais il n'a pas été développé en respect du site et de son environnement.

Je tiens à vous faire part de nos 4 principales motivations face à ce refus :

1. Gabarits trop imposants

Les nouveaux immeubles sont plus hauts et plus profonds que les maisons avoisinantes (Prince Brabançons, Tritomas, Gerfauts) et ne respectent le RRU (Règlement Régional d'Urbanisme).

Le **Conseil communal du 23 janvier 2018**¹ a adopté une motion selon laquelle « *les immeubles de logements à implanter ne pourront pas dépasser 3 étages (4ème possible en retrait) afin de s'intégrer dans le cadre bâti existant du sud-ouest du square et de l'avenue des Princes Brabançons et de permettre la mise en évidence de l'immeuble Hector Denis récemment rénové* ».

De plus, dans votre **déclaration de politique générale**², votre Collège s'est engagé à « *s'opposer aux projets du Gouvernement régional visant à urbaniser le plateau de la Foresterie et à construire des «tours iconiques» sur le territoire de la commune* ». Nous pouvons dire que les immeubles, ayant une perspective de 29 mètres de hauteur pour les habitants de l'avenue des Gerfauts, sont considérés comme des « tours iconiques ». Le projet tire clairement profit du dénivelé (étage de logement construit en « entresol ») sans tenir compte de l'impact de celui-ci.

Nous demandons que les gabarits soient réduits afin de respecter les règles et garder une cohérence avec les gabarits voisins.

2. Vues imposantes et gênantes : Droit à la vie privée et à l'intimité

Les immeubles vont avoir des vues plongeantes et gênantes sur les habitations et jardins voisins qui se situent Princes Brabançons pairs, Tritomas et Gerfauts. De plus, les simulations 3D sont incomplètes : elles ne mettent pas en évidence l'impact réel des bâtiments.

Aucune modification du projet suite à la Commission de Concertation n°1 ne permet de réduire ces nuisances.

Violation à l'**article 22** de la **Constitution belge** qui stipule que « *chacun a droit au respect de sa vie privée et familiale* ».³

Nous demandons donc que le projet soit adapté en réduisant la taille des immeubles et en maintenant des arbres entre les constructions neuves et l'îlot Gerfauts-Tritomas afin d'éviter des vues plongeantes et disproportionnées sur les logements et jardins avoisinants.

3. Parking

¹ <https://publi.irisnet.be/web/download?pubKey=P1bfce557-14d0-46fc-9a37-ea8e097c0943&pubLang=FR>

² <https://watermael-boitsfort.be/fr/votre-commune/declaration-de-politique-generale>

³ http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=1994021730&table_name=loi

La sortie du parking avec une rampe à un seul sens va poser un problème de circulation dans l'avenue des Princes Brabançons. La zone d'arrivée extérieure fait 4m43 de large (moins que 2 places de parking) sur environ 6m de long ; il faut ensuite manœuvrer pour passer à travers une porte de garage de 3m80 de large. L'élargissement trop limité de la zone d'arrivée extérieure et le non élargissement de la rampe ne paraissent pas réaliste (manœuvre très complexes).

4. Abattage d'arbre et zone naturelle

Le projet implique l'abattage de 122 arbres à haute tige. La note explicative mentionne que ces arbres ont poussé de manière "libre et sporadique". Ceci n'est pas une raison valable pour abattre les arbres qui font partie intégrante du paysage urbain. De plus, dans le rapport d'incidence (figure 71), il est mentionné qu'une grosse partie des arbres situés sur la future zone constructible doivent, comme par hasard, être abattus endéans les 5 ans.

Un reboisement très partiel est prévu, principalement avec des plantations basses (style couvre-sol) et sans intérêt, et quelques arbres (10 arbres sur le trottoir (en dehors de la parcelle, ils ne peuvent pas être pris en compte !) et 4 arbres sur la parcelle).

Nous demandons qu'une nouvelle étude par un organisme indépendant soit établie pour permettre de valider ou infirmer ces informations. Nous demandons un réel effort sur la maintien et plantation d'arbres à haute tige.

5. Agricothèque

Dans la nouvelle simulation des façades avant, l'« agricothèque » n'est clairement pas cohérente par rapport aux autres bâtiments du rond-point.

Le projet nous semble démesuré par rapport aux constructions voisines, pas correctement intégré par rapport à son environnement, et ne répond pas au « bon aménagement des lieux », si cher à l'urbanisme.

De plus, les nombreuses remarques émises par les riverains lors de la première commission de concertation n'ont pas été prises en compte dans l'avis de modification des plans.