

Thérèse Baekelmans Verteneuil

Uccle, le 24 octobre 2009.

367 rue Engeland
1180 Bruxelles.
chabi@comiteengeland.be

Au Collège des Bourgmestre et échevins
de la commune d'Uccle
29, place Jean Van der Elst
1180 Bruxelles

Objet : Quartier du Bourdon. Demande de permis d'urbanisme n° 16-39128-09, 87 logements chée d'Alseberg 1091 et permis d'environnement n° 8643.

Madame, Monsieur,

I Conformité du projet au PRAS.

1° Affectation en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.

Le terrain, faisant l'objet de cette demande, est inscrit au PRAS en zone d'équipements d'intérêt collectifs ou de service public. La prescription 8 du PRAS précise que : « *ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectifs ou de service public ainsi qu'aux logements qui en sont le complément et l'accessoire. Elles peuvent être affectées aux logements et commerces de **taille généralement faible** qui constituent le complément usuel et l'accessoire de ces zones* »

Or le projet qui nous préoccupe, en ne proposant que du logement, ne répond pas complètement à l'affectation de la zone qui recommande que le logement soit l'usuel ou l'accessoire de l'affectation d'équipement.

Le terrain jouxte deux domaines scolaires ; l'école communale rue F Vervloet et l'Institut supérieur de Secrétariat. C'est évidemment la raison pour laquelle le PRAS a affecté ce terrain en zone d'équipement, en songeant que dans l'avenir, avec la croissance démographique, il faudrait agrandir les établissements scolaires. Aujourd'hui, les écoles des environs sont saturées, alors que le nombre d'élèves ne fera que croître, vu l'ampleur des nombreux projets urbanistiques de logements aux alentours (Les hauts Prés, rue F Vervloet, plaine du Bourdon 102 logements et 89 logements pour le projet régional, 138 logements au projet Silence, 34 maisons r F vervloet, 100 logements, en intérieur d'îlot sur le site Schlumberger, sans compter le site Illochroma). Ce projet de logements unique compromet, donc, les possibilités d'extension des établissements scolaires, alors que les zones d'équipements ne sont pas nombreuses dans la commune. Il serait souhaitable de réserver une partie du terrain pour les constructions scolaires futures et de réduire le nombre de logements en conséquence.

2° Prescription 0.2 et terrain de plus de 5000m2.

Dans la prescription 0.2 et pour des projets dont la superficie au sol dépasse 5000 m2, le PRAS exige de maintenir ou de réaliser des espaces verts d'au moins 10% de la superficie au sol et comprenant un ou plusieurs espaces verts d'un seul tenant de 500m2 au sol chacun.

Cette exigence est-elle rencontrée dans le présent projet, au vu de la grande emprise des constructions en intérieur d'îlot et du garage en sous-sol? Les zones recouvertes de terre au dessus des sous-sols des garages ne sont pas de vrais espaces verts de pleine terre. Cette exigence du PRAS semble ici tout à fait pertinente étant donné que le site est proche du Keyenbempt et de la réserve du Kinsendaël, ainsi que de la promenade verte. Rappelons à ce sujet que la prescription 0.2 du PRAS permet de réaliser des espaces verts dans toutes les

zones sans restriction, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert. Un maximum d'espaces verts devrait être maintenu.

II Maillage vert et biodiversité.

Les abords des constructions en zone d'équipements doivent contribuer à la réalisation du maillage vert. Le terrain, aujourd'hui boisé spontanément, recèle une richesse biologique certaine, confirmée par la haute valeur biologique du site sur la carte d'évaluation biologique du PRD. Ce n'est pas étonnant puisque le site est préservé des visiteurs et que la petite faune et les oiseaux trouvent un abri sûr dans cet espace semi-naturel de boisement spontané. Les écureuils roux, les oiseaux nicheurs et les batraciens y sont très présents dans le couvert arboré. Le rapport d'incidences fait état d'un site boisé sans valeur particulière, mais c'est une vision de paysagiste. Au contraire la valeur biologique du site est intéressante et devrait être partiellement préservée, par le maintien d'une lisière boisée suffisante à l'arrière du site, zone tampon et refuge pour la faune sauvage par rapport à la zone urbanisée. Le projet en implantant les bâtiments en profondeur dans l'espace ne permet pas de sauvegarder l'habitat pour les espèces qui y vivent actuellement. Une réduction de la densité de logements s'impose donc.

III Densité et gabarit et cadre urbain environnant.

De quelle manière le nombre de 87 logements a-t-il été déterminé au préalable ? Le dossier ne le précise pas. L'implantation des bâtiments en profondeur et en terrasse par rapport à la pente permet d'améliorer l'orientation des logements et d'éviter l'implantation massive d'une barre élevée à front de la chaussée d'Alseberg. Mais alors, le nombre de 87 logements exigé, impose d'étendre en profondeur les constructions en intérieur d'îlot. Le dénivelé important (7m) du terrain va accroître la hauteur visuelle des bâtiments de fond dans le paysage qui en réalité se trouve à une hauteur de R+ 5 par rapport au niveau de la chaussée. Une réduction du nombre de logements serait bénéfique.

De même, les parkings en sous-sol débordent des bâtiments et mangent l'espace de pleine terre, dévolu aux jardins, à cause de la pente et de la quantité de déblai qui serait nécessaire si tous les garages seraient en sous-sol des bâtiments. Construire moins de logements générerait moins de parkings et permettrait de conserver plus de pleine terre.

Concevoir des logements modulables en fonction de la fluctuation du nombre d'habitants dans les familles et en fonction des époques de la vie me semble une optique qu'il serait intéressant de développer. De même, accroître les espaces communs (jardins communs, aires de jeux extérieures ou salle de jeux communes réservées aux enfants, salle de réunion des familles pour activités sociales, récréatives ou ménagères communes (buanderie commune par exemple) permettrait d'accroître la convivialité et la vie sociale entre les habitants des deux types de logements.

IV Mobilité et sécurité d'accès piéton aux entrées de garage.

La rénovation des trottoirs et leur probable élargissement aux normes légales pourrait permettre d'y aménager une piste cyclable (piéton cycliste).

Pour le garage des logements moyens, il serait plus sûr de séparer complètement l'accès piéton par le garage de l'accès voiture comme prévu pour le garage des logements sociaux.

V Gestion des eaux et ruissellement, inondation en vallée.

La pente du terrain et sa minéralisation va accroître les problèmes de ruissellement qu'il faudrait minimiser au maximum. L'idée de créer des fossés drainants est intéressante à condition que leur profondeur et leur aménagement soient efficaces et que leur entretien périodique soit prévu. L'écoulement des eaux de pluie vers le Geleytsbeek, tout proche,

permettrait d'accroître le volume des eaux propres dans la rivière et de réduire l'impact du volume des eaux de pluie envoyées dans les égouts et à la station d'épuration. Cette option devrait faire partie de ce permis.

Le rapport d'incidences ne mentionne pas les inondations récurrentes de la vallée du Geleystsbeek dont il faut évidemment tenir compte.

VI Mixité : Moyen et sociaux.

La mixité sociale, souhaitée par le plan logements, n'est pas totalement rencontrée étant donné que les plans séparent clairement les logements sociaux et les logements moyens. Il existe une frontière visuelle réelle entre les deux types de logements. Serait-il possible de mélanger les deux types de logements pour accroître la mixité entre les deux types de populations ?

VI Energie

Les mesures d'économies d'énergie proposées sont tout à fait positives et bénéfiques pour les futurs habitants et doivent être encouragées.

VII Patrimoine Archéologique.

Le rapport d'incidences ne mentionne pas que des vestiges attestant de la présence humaine au mésolithique ainsi qu'un poste gallo-romain ont été retrouvés dans les hauts du Keyenbempt près de l'Institut des Invalides. Il n'est donc pas impossible que des vestiges archéologiques puissent se trouver dans le site qui n'a pas subi de fortes modifications.

Conclusion

Le projet présente des qualités urbanistiques indéniables au niveau du choix de l'implantation et de l'orientation, des cheminements et des économies d'énergie.

Une véritable mixité sociale pourrait être accrue par le mélange des types de logements dans les bâtiments, si ceci est réalisable architecturalement ou par l'aménagement d'espaces de rencontre conviviale pour les familles. Réduire le nombre de logements permettrait de libérer un espace tampon dévolu à la conservation de la faune sauvage très présente sur le site, reconnu de valeur sur la carte d'évaluation biologique. De même réserver un espace du terrain pour le développement scolaire permettrait de rencontrer les besoins des futurs habitants.

Vision globale d'un quartier durable pour l'ensemble des projets du quartier.

Les différents projets urbanistiques nous sont présentés de manière séparée et successive, sans une vision globale de leur impact environnemental. Les incidences sont évaluées au cas par cas, au niveau de chaque projet, mais la globalisation de celles-ci mériterait certainement une étude d'incidences rien que pour le nombre de parking qui dépasse largement le nombre de 200 pour les 3 projets présentés successivement depuis 6 semaines.

Un aménagement du territoire doit se concevoir globalement, selon un plan d'ensemble et une étude sérieuse des besoins spécifiques des populations, dans le cadre du développement durable et d'un environnement de qualité. Un rapport global des incidences environnementales de l'ensemble des projets doit être réalisé avant toute délivrance de permis.

C'est pourquoi, un PPAS et son Rapport des incidences environnementales devraient être réalisés sur l'ensemble de la zone (plaine du Bourdon, site Illochroma, sites Régionaux pour les projets SLRB)/. La collaboration des habitants, serait hautement souhaitable dans le cadre de la ville durable. A défaut une étude d'incidences sur l'ensemble des différents projets se justifie, étant donné leur impact sur le quartier.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de ma parfaite considération.

