



ASSOCIATION DE COMITES  
DE QUARTIER UCCLLOIS  
(A.C.Q.U.)  
ASSOCIATION SANS BUT  
LUCRATIF

Au Collège des Bourgmestre et Echevins  
de la Commune d'Uccle.  
Place Jean Van der Elst 29  
1180 Bruxelles

Le 20 septembre 2015

Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins,

Concerne – demande de permis d'urbanisme n° 16-42206-2015 (ART177) 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 de 86 arbres à haute tige et aménager les abords du site (13 emplacement de stationnement) et permis d'environnement classe 1B n° 9459 : rubriques 68B parking couvert pour 94 véhicules et 152B parking de plein air pour 13 places.

Veillez trouver ci-dessous les remarques dont nous souhaitons qu'il soit tenu compte dans le cadre de cette enquête publique

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins, l'assurance de notre parfaite considération.

Pour l'A.C.Q.U.,

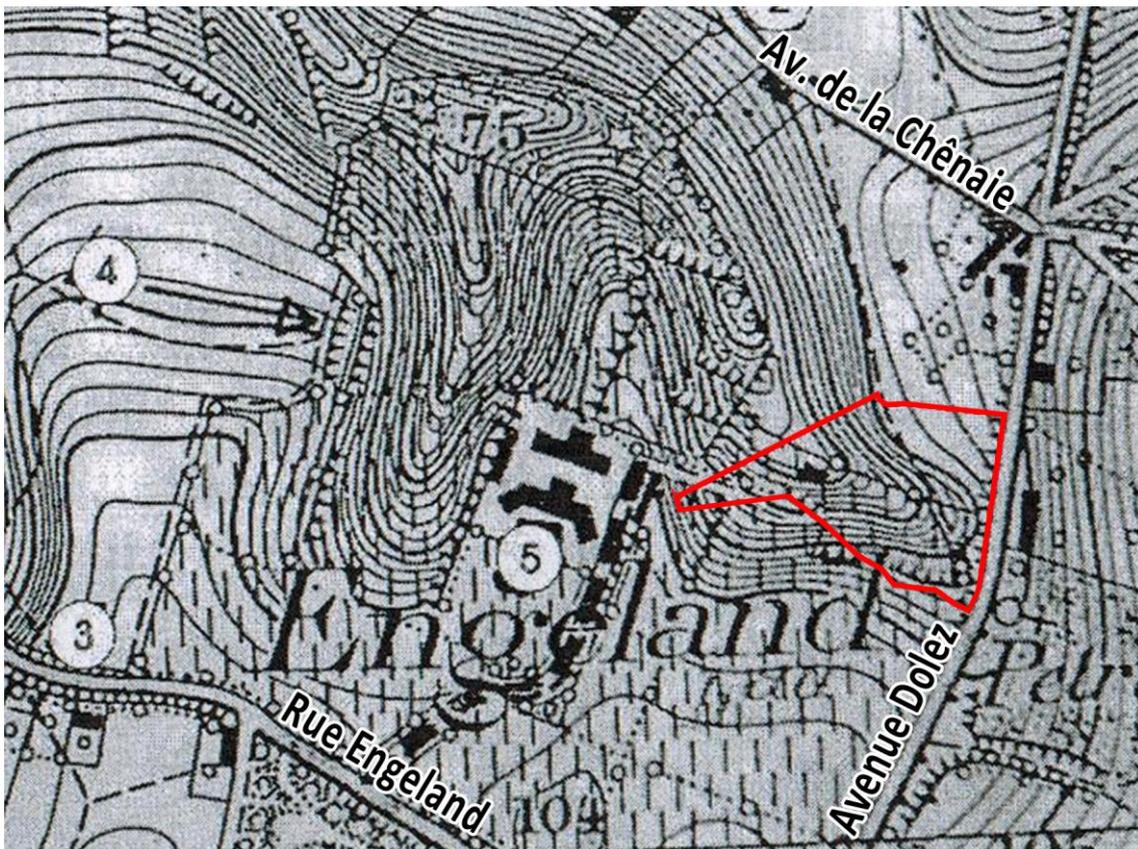
Enguerrand David, chargé de Mission

# 1. PATRIMOINE

Outre sa couverture boisée, le site qui fait l'objet de la présente demande, recèle deux singularités dignes d'attentions:

- Le vallon Tetteken Elst y prend naissance;
- Le terrain est traversé par le vieux chemin d'ucle à Rhode (*Roodweg* - antique prolongation des actuelles avenues de la Chênaie et des Pâturins). La chapelle Hauwaert (1760) qui borde de nos jours l'avenue Dolez, avait initialement été construite le long de ce *Roodweg*.

Le vallon et le chemin sont interdépendants puisque c'est la présence du vallon qui a influencé le tracé du chemin (contraint de longer sa crête supérieure orientale).



## 1.1. PATRIMOINE NATUREL: LE VALLON TETTEKEN ELST

Aujourd'hui la tête naturelle du vallon n'est plus visible. Deux remblais successifs ont comblé l'évasement progressif des premières dizaines de mètres.

Pour des raisons d'écoulement des eaux et en vue de retrouver le relief original du terrain, ne serait-il pas intéressant de déblayer la tête du vallon?

Le dégagement des remblais se justifierait par ailleurs vu leur nature polluée qui dépasse les normes d'intervention et d'assainissement. La contamination concerne les métaux lourds, les HAP et les huiles minérales.

Toutefois cette tâche de dépollution, outre le fait d'être délicate et couteuse, nécessiterait en préliminaire le défrichage de la zone boisée. Pour limiter l'ampleur de telles interventions le projet prévoit de conserver 6354 m<sup>2</sup> de « zone boisée » en fond de terrain. Cette zone constituera en outre un tampon écologique utile entre la zone naturelle protégée (Natura 2000) et les zones urbanisées. Ceci est d'autant plus utile que les superficies du couloir écologique est à cet endroit de dimension réduite et entrecoupée d'obstacles.

Ceci dit, il est impératif de préciser dans les conditions du permis que cette partie du terrain, en tant que zone de tampon écologique ne pourra plus être construite dans le futur. Ceci malgré qu'au PRAS cette parcelle se trouve en zone résidentielle.

Idéalement le propriétaire devrait soit céder le terrain à Bruxelles Environnement qui en assurera la gestion, soit établir une convention de gestion précise entre les parties. Car, même si la proposition de maintenir le terrain en l'état est la meilleure solution actuellement, il viendra un jour où il faudra malgré tout dépolluer le sol et par la même occasion dégager le reste du vallon des remblais qui l'encombrent. Mais bien avant ça, il est probable qu'il faille agir de manière régulière, ne fut-ce que pour l'éradication des plantes envahissantes éventuelles ou pour la sécurité, le long du nouveau tracé du sentier piéton.

## 1.2. PATRIMOINE VICINAL ET PAYSAGER : LE CHEMIN D'UCCLE À RHODE

Du fait du comblement du vallon, l'ancien chemin ne court plus en bordure de la dépression mais traverse un terrain remblayé. Notons que malgré sa totale métamorphose, ce chemin est toujours cadastré comme chemin vicinal communal n° 17, large de 3,30m, et son assiette appartient toujours à la commune d'Uccle .

C'est donc à la Commune d'évaluer si, l'actuelle demande de construire justifie une telle déviation du chemin. Il est vrai que l'actuel projet de redressement permettrait, vu sa connexion aux futurs sentiers des parcelles voisines, de créer une liaison piétonne et cycliste depuis l'avenue des pâturins jusqu'au carrefour Dolez-Engeland-Verrewinkel-Hospices.

Le déblayement futur du vallon ne rendrait pas impossible l'éventuelle déviation du chemin vicinal. Celui-ci pourrait enjambrer le vallon recréé à l'aide d'une passerelle.

Une attention toute particulière devra être accordée au traitement de la réhabilitation de l'assiette du chemin ainsi que de ses abords: Le gravier de lave pour le revêtement de surface est une bonne option. Il ne faut pas asphalté. Un massif de haies et d'arbustes d'une largeur de minimum deux mètres de large devrait être prévu de chaque côté du chemin pour l'isoler des nouvelles constructions.

Notons encore qu'il serait opportun de placer une signalisation adéquate ou une chicane à l'entrée de la bifurcation vers la Promenade Verte pour y interdire l'accès aux cyclistes. Au contraire du chemin vicinal communal n° 17, le tronçon de la promenade verte, situé entre ce chemin et le chemin Du Puis, ne peut en aucun cas devenir accessible aux cyclistes. Ceci en vue de préserver la quiétude de la Zone Spécial de Conservation Natura 2000.

Il semble opportun d'effectuer, en premier lieu, la restauration du sentier vicinal n° 17, pour permettre de conserver la liaison piétonne vers l'avenue de la Chênaie durant les travaux de construction prévu pour au moins pendant deux ans

## 2. POLLUTION DU SOL (REMBLAIS)

Concernant la pollution du sol une étude complémentaire (Vincotte) semble encore devoir être transmise et validée par l'IBGE.

La Commission de Concertation est-elle en mesure de remettre un avis critique quant à l'ampleur des travaux de dépollution à effectuer sans avoir les résultats de cette étude?

### 3. ERADICATION DE LA RENOUÉE DU JAPON

Trois plages de renouées du Japon ont été détectées. Il faut être extrêmement prudent lors de son éradication, car cette plante se propage très vite surtout dans les zones défrichées et suffisamment éclairées, ce qui sera le cas lors des travaux de déblais. La zone Natura 2000 qui borde le terrain est encore relativement épargnée par les renouées et il serait très dommageable de la contaminer.

Une forte plage se trouve en bout de l'avenue des Pâturins dans la zone qui sert de zone de retournement. On voit que ces plantes se sont développées suite à l'extension de la zone semi-carrossable et à son éclairage.

Il convient donc d'incorporer au permis les mesures impératives et régulières de surveillance et de protection des sites protégés (Natura 2000 et sa zone lisière) contre les envahissantes, la nature des moyens mis en œuvre et leur fréquence.

### 4. DENSITÉ DU PROJET ET GABARIT.

Malgré que le projet conserve un bon tiers du terrain en zone boisée, le programme résidentiel tel que projeté n'en demeure pas moins très dense : 64 logements ! Quelles différences par rapport à la vingtaine de logements qu'on projetait de construire sur cette même parcelle en 2008 ! (Ucclensia n°221).

Pour le lotissement de la Charmeriaie voisin, la Commission de concertation du 6 décembre 2006 avait considéré, dans le premier projet de permis de lotir, que l'immeuble à appartements sur le lot 8 (le long de l'av Dolez) « *modifiait les caractéristiques urbanistiques d'une urbanisation essentiellement en maisons unifamiliales de l'avenue Dolez à cet endroit* ». Cette Commission avait demandé de ne situer que du R+ 1 en bordure de l'avenue Dolez (pour le lot 8).

La Hauteur du bâti envisagé, avec ses 14 mètres, dépasse largement la moyenne des hauteurs des bâtiments voisins. Ce type d'immeubles à appartements ne se retrouve pas dans les environs immédiats du site, en bordure de l'avenue Dolez qui comporte des villas entourées de jardins ou des maisons de R+ 1 + T.

Ce n'est pas tant le nombre de résidents qui pose problème mais plutôt le nombre de voitures associées au projet. Etant donné le caractère péri-urbain du quartier, le manque criant d'infrastructure de transport public, ainsi qu'au vu des infrastructures routières limitées qui ne permettent pas d'absorber une augmentation du trafic, il est tout à fait inconscient d'autoriser l'implantation de 113 nouveaux emplacements de parking pour aussi peu de mètres courants de voirie le long de l'avenue Dolez.

L'étude de mobilité est minimale et a fait seulement un comptage des véhicules avenue Dolez devant le terrain. Nous savons tous qu'aux heures de pointe le réseau de voiries des alentours est saturé.

## 5. INTÉRIEUR D'ÎLOT

Le projet ne s'articule-t-il pas en intérieur d'îlot ? Nous nous étonnons qu'il ne soit pas fait mention dans le présent dossier de la demande de dérogation que cela occasionne.

## 6. GESTION DES EAUX

Les bassins d'orages séparatifs pour les eaux de toitures et celles de voiries permettent de dissocier les eaux de ruissellement et d'éventuellement rejeter vers le vallon les eaux de pluie « propres », ultérieurement, par un tuyau de trop-plein prévu à cet effet. Toutefois le volume des bassins semble sous-dimensionné : seulement 25 l /m2 de surface imperméabilisée. Est-ce bien suffisant ?

Les eaux de ruissellement provenant du bois de la chapelle Hauwaert, en surplomb du terrain et les eaux de voirie de l'avenue Dolez dépourvue d'égout à cet endroit sont canalisées dans deux avaloirs et un tuyau d'écoulement sous l'avenue Dolez via le vallon ou une citerne d'infiltration. Il est donc capital de maintenir le fossé qui longe le chemin d'accès qui va de l'av Dolez vers Pasteur, écoulement naturel des eaux de pluie et maintien de la haie arbustive de grande qualité écologique une largeur suffisante.

La densité de logements oblige le creusement d'un parking souterrain d'une grande superficie, qui crée une barrière dans le sous-sol à l'écoulement des eaux venant de la pente du terrain de l'autre côté dans le bois de Verrewinkel chapelle Hauwaert. Est-ce raisonnable ?

## 7. NATURA 2000. EVALUATION APPROPRIÉE DES INCIDENCES.

### IMPACT DES AUTRES PROJETS QUI PEUVENT AVOIR DES INCIDENCES SUR LA ZSC NATURA 2000.

Les deux autres lotissements (Engeland : 298 logements et La charmeriaie : environ 80 logements) en cours d'exécution sur le plateau Engeland sont simplement cités mais pas chiffrés en superficie ni en nombre de logements. Les incidences ne sont établies que pour le projet présenté alors que la directive européenne exige de tenir compte de l'ensemble des projets environnants pour étudier les incidences environnementales. Il est indéniable que la pression de l'importante urbanisation en cours au pourtour du site a un impact significatif sur la bonne conservation de la ZSC II.

### MAILLAGE ÉCOLOGIQUE ET COHÉRENCE DU RÉSEAU.

La carte fig 10 p 18 de l'évaluation appropriée sur le maillage écologique est une vision satellitaire abstraite et exagérée qui ne tient pas compte de la fragmentation que génèrent les infrastructures de la ville, ni de tous les obstacles qui empêchent les connexions écologiques. De plus elle ne reflète pas les dernières et spectaculaires entames faites dans le maillage écologiques par l'urbanisation croissante notamment pour le plateau Engeland avec

les deux importants lotissements Engeland et la Charmeraie. Ceci n'est pas pris en compte dans l'évaluation appropriée qui fait croire à un maillage optimal.

## AMÉNAGEMENT DES JARDINS ET ESPACES VERTS ESPÈCES À PRIVILÉGIER.

Nous demandons qu'un plan précis des plantations soit soumis à Bruxelles Environnement pour accord. La manière et le choix des espèces pouvant fortement influencer le maillage écologique et compenser la perte de l'habitat boisé et la venue du bâti relativement dense. Un éclairage public directionnel de couleur ambre est préférable pour la faune.

## MESURES D'ATTÉNUATIONS

Nous insistons sur les perturbations et dérangements que peut causer un chantier de plus de deux ans sur un milieu naturel. Le permis doit préciser toutes les mesures nécessaires, reprises dans les mesures d'atténuation et une surveillance est nécessaire pendant les travaux.

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'assurance de notre parfaite considération.

Pour l'ACQU,

Enguerrand David