



Uccle, le 20 septembre 2015

Au Collège des Bourgmestres et Echevins
de la commune d'Uccle

Madame, Monsieur

Objet : 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 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.

I Historique du site ;

Une étude l'historique du vallon de la Chênaie (alias du Gaesbeek), intitulée « Le vallon du Tettekén Elst à Uccle-Verrewinkel, Entre splendeur passée et réhabilitation. 2010 » a été faite par le Cercle d'histoire d'Uccle (Mr Louis Van Nieuwenborg) parue dans la revue du cercle Ucclesia n° 220 à 225. Cette étude contient également des cartes et photos anciennes du site. En voici les extraits utiles :

« La tête du vallon, face à la chapelle Hauwaert, avenue Dolez, n'est plus visible. Deux remblais successifs ont comblé l'évasement progressif des premières dizaines de mètres. Il faut se reporter aux photographies et plans anciens pour retrouver les courbes du relief. Les terres provenant de terrassement y ont été déversées en 1967. Le second remblaiement, aurait enfoui les blocs de maçonnerie et de béton provenant du pont ferroviaire de la rue Gray, à Etterbeek. Sur la surface à peu près plane ainsi cédée s'est développé spontanément un taillis qui a évolué en sous-bois. De ce fait, le chemin (l'ancien Rooweg), prolongeant les avenue de la Chênaie et des Pâturins, ne court plus en bordure de la dépression mais traverse un terrain remblayé. Bien que toujours cadastré comme chemin vicinal communal n° 17, large de 3,30m, et que son assiette appartienne toujours à la commune d'Uccle, c'est bien malaisément qu'il se fraie un passage, réduit à la largeur d'un sentier, au travers de la végétation touffue, jusqu'au débouché vis-à-vis de la chapelle Hauwaert. Un projet immobilier est à l'étude pour y implanter une vingtaine de logements. » (Ucclesia 221 p 17)

« Jusque dans les années cinquante, une ancienne maisonnette double se dressait près de la chapelle (Hauwaert, av Dolez). Construite après le défrichement de la forêt, elle s'élevait en bordure du sentier n° 51 qui allait devenir l'avenue Dolez et qui menait, un peu plus loin, à une ferme construite lors de la même période, le futur bien connu café-laiterie du Kriekenboom, classé mais récemment reconstruit. Un autre sentier encore plus étroit, conduisait de la maisonnette au puits, creusé dans la pente du vallon. Ce court sentier portait le n° 134, établissant une servitude assurant aux habitants le passage au puits. » Extrait de la brochure (Ucclesia 225 p 7)

« Ni le vallon, ni ses abords ne conservent de monuments plus anciens ni plus vulnérables que la chapelle attribuée par la tradition orale à Petrus Hauwaert. Elle veille depuis 1760 sur l'ancien chemin menant d'Uccle à Rhode-St-Genèse... La présence même du vallon obligeait le vieux chemin d'Uccle à Rhode à suivre sa crête supérieure orientale avant de passer devant la chapelle votive. » Ucclesia 225 p 5.

Cet endroit est indéniablement un lieu de passage historique par les sentiers vicinaux dont il subsiste une trace sur le terrain du projet et qu'il convient donc de conserver. L'usage piétonnier actuel en fait un lien champêtre entre les sites du Plateau Engeland et du Kauwberg via l'avenue des Pâturins.

Une attention toute particulière doit donc être accordée à la réhabilitation du tracé du sentier comme liaison pédestre, entourée de haies d'arbustes d'une largeur suffisante pour l'isoler de l'habitat et dans un esprit rural préservé. Le béton n'y a pas du tout sa place. Le projet prévoit du gravier de lave pour le revêtement de surface et le passage cycliste.

Par ailleurs, ceci s'adresse à Bruxelles Environnement, il serait judicieux de préciser que la partie de la nouvelle promenade verte piétonne allant de l'avenue Dolez, en face de la chapelle, au chemin du Puits par la limite arrière de l'Institut Pasteur est un accès piéton. En effet la venue d'un nombre croissant de cyclistes (lié à l'urbanisation du Plateau) par ce sentier, au sein de la ZSC II 11 du vallon, serait de nature préjudiciable à la quiétude du site et à la faune. Il serait donc opportun de placer une signalisation adéquate ou une chicane à l'entrée de la bifurcation du sentier pentu qui mène au chemin du Puits, à peu près à l'endroit où une table de pique-nique vient d'y être installée.

Déplacement du sentier vicinal.

Le nouveau tracé nous paraît raisonnable dans la mesure où il conserve la liaison piétonne vers le Kawberg et à condition de garder l'accès du chemin perpendiculaire à l'avenue Dolez en face de la chapelle. Le projet propose de le conserver.

Lors de la procédure de déplacement du sentier devant le Conseil communal, il serait judicieux, si c'est possible, d'inscrire à l'atlas des sentiers vicinaux, le sentier de la nouvelle promenade verte piétonne qui longe le vallon à l'arrière de Pasteur entre l'avenue Dolez et le chemin du Puits. Ce sentier est une liaison piétonne rapide entre l'avenue Dolez et le Kinsendael.

Phasage du chantier

A la suite des travaux de dépollution et d'éradication des invasives qui seront je suppose prioritaires, il nous semble opportun d'effectuer, en premier lieu, le nouveau tracé du sentier vicinal n° 17, pour permettre la liaison piétonne vers l'avenue de la Chênaie durant les travaux de construction prévu pour au moins pendant deux ans

II Sols pollués.

Le rapport d'incidences fait état d'une pollution dans les sols qui dépasse les normes d'intervention et d'assainissement et une étude complémentaire doit encore être transmise et validée par l'IBGE. La contamination concerne les métaux lourds, les HAP et les huiles minérales, liée à la mauvaise qualité des remblais sur les deux parcelles.

Quelles seront par conséquent les interventions à prévoir pour une qualité acceptable du sol.

III. Aspect positif de la réflexion urbanistique par rapport à des projets précédents.

La disposition de la zone bâissable d'un seul côté du sentier vicinal retracé, montre qu'une réflexion sur l'utilisation parcimonieuse du sol a été menée en rapport avec la situation du terrain dans le prolongement de la zone Natura 2000 et dans la liaison écologique entre les sites du maillage écologique. Toutefois, la zone polluée et remblayée, à ne pas remuer y est aussi pour une part fort probablement.

Il est indéniable que la parcelle de 6354 m² qui ne sera pas construite peut jouer un rôle crucial de tampon écologique indispensable pour la bonne conservation de la ZSC Natura 2000. Il est en effet fondamental de conserver ou créer des zones d'habitats efficaces (lisière écologique ou tampon) entre les zones naturelles protégées et les zones urbanisables, d'autant plus que les superficies de la ZSC II sont de dimensions réduites et entrecoupées d'obstacles d'habitat et d'infrastructures urbaines qui fragmentent le réseau.

Toutefois, afin d'assurer la pérennité et le maintien dans le temps en zone non urbanisable de cette partie du terrain, il est impératif de préciser dans les conditions du permis que cette partie du terrain est une zone de tampon écologique indispensable à la bonne conservation des ZSC Natura

2000, étant donné qu'au PRAS cette parcelle se trouve en zone constructible d'habitation à prédominance résidentielle.

De même, il faut assurer la gestion écologique future de cette partie du terrain ; 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 peut arriver qu'il faille agir, ne fut-ce que pour l'éradication des plantes envahissantes éventuelles ou pour la sécurité, le long du nouveau tracé du sentier piéton.

IV. Densité du projet et Gabarit.

Dérogations : PRAS RRU

La Hauteur du bâti envisagé dépasse 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.

Pour le lotissement de la Charmeraie 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).

Un gabarit de R+ 1 + T ou R+2 nous semble plus harmonieux avec le bâti existant. Pour rappel les cages techniques vont encore dépasser la toiture. Le justificatif du dépassement de la hauteur du bâti en fonction de l'épaisseur nécessaire pour les normes d'énergie ne peut justifier un étage supplémentaire.

Densité

Etant donné le caractère péri-urbain du quartier, le manque criant d'infrastructure de transport public aux abords immédiats et surtout l'urbanisation croissante et importante de l'ensemble du quartier dont les infrastructures anciennes routières ne permettent pas d'absorber un trafic de plus en plus dense, nous pensons que la densité du projet est trop lourde. Une réduction du nombre de logements serait bénéfique, et donc du nombre de voitures futures, serait bénéfique.

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.

Rappelons de plus que le projet s'articule en intérieur d'îlot que le PRAS demande de préserver. Les jardins riverains doivent être préservés d'un déficit d'ensoleillement qui serait dû au gabarit des immeubles.

V Gestion des eaux

Nous nous réjouissons qu'une toiture verte soit prévue. Une épaisseur de 10 cm est-elle suffisante face au réchauffement climatique?

Nous prenons bonne note des objections présentées pour le rejet des eaux de pluie en surface (capacité en aval, risque de transfert de pollution, parcelles riveraines privées sur bassin versant), mais pensons qu'il est toujours préférable de rejeter les eaux de pluie in situ par infiltration plutôt que de surcharger la station d'épuration et les risques d'inondation en aval.

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 nous semblent sous dimensionnés, seulement 25 l/m2 de surface imperméabilisée. Est-ce bien suffisant ?

L'utilisation de l'eau de pluie pour les sanitaires nous semblerait aussi préférable et pas seulement pour le jardin et l'entretien.

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, celui-ci est l'écoulement naturel des eaux de pluie. Le maintien de la haie arbustive de grande qualité écologique sur une largeur suffisante maintient un corridor écologique essentiel.**

La densité de logements oblige le creusement d'un parking 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 Verrewinckel chapelle Hauwaert. . Est-ce raisonnable ?

VI Mobilité . Parking

Les revêtements des parkings à l'air libre sont proposés en gravier sur le plan or ailleurs dans le rapport on parle de dalle-gazon, qu'en est-t-il ?

La zone de retournement, au bout de l'avenue des Pâturins, doit servir uniquement au retournement éventuel des véhicules d'urgence mais ne doit pas devenir un parking, ce qui est heureusement prévu comme zone de sentier.

Le garage de la future maison est prévu pour 3 véhicules, n'est-ce pas beaucoup ?

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.

VII. Natura 2000. Evaluation appropriée des incidences. Atteinte au maillage écologique de fait.

1° L'évaluation appropriée se base sur 60 logements et 6500 m2 et 3000 m2 de parking, alors que le projet présenté en enquête publique comporte 63 appartements + 1 maison, sur 6923 m2 et un sous-sol de 3970 m2.

Pourquoi l'auteur de l'évaluation reprend –il des chiffres différents de ceux de la demande ?

2° Plantes invasives :

Trois plages de renouées du Japon ont été détectées. Il faut être extrêmement prudent lors de l'éradication des renouées, car ces plantes se propagent 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 contre les envahissantes, la nature des moyens mis en œuvre et leur fréquence.

3°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.

5° maillage écologique et cohérence du réseau.

Reprenons les propos de M. Gryseels 2002 : « *L'esprit et la volonté dans lesquels la Région de Bruxelles Capitale a désigné comme sites Natura 2000 l'ensemble de cette zone (ZSC II Uccle sud), comme d'ailleurs pour les autres ZSC à Bruxelles sont clairs. Il s'agit d'une part d'y assurer un fonctionnement en réseau écologique, ce qui implique le maintien, le renforcement et la restauration de la connectivité entre les sites et d'autre part de renforcer la qualité biologique de chaque site, en particulier le nombre d'espèces présentes et la taille des populations, afin d'amplifier son rôle dans le réseau.* »

La carte fig 10 p 18 de l'évaluation appropriée sur le maillage écologique est une vision satellitaire quantitative et non différenciée 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 a été établie (sur base d'images satellitaires haute résolution datant de 2008) et 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 Charmeraiie. Ceci n'est pas pris en compte dans l'évaluation appropriée qui fait croire à un maillage optimal.

« Le morcellement des habitats naturels constitue également un problème en terme de biodiversité dans la couronne verte de la région. En effet, outre l'éloignement entre parcelles mis en évidence sur base de l'analyse des images satellites, la connectivité entre espaces verts est également liée au type de végétation, à sa valeur biologique ou encore, à la présence de barrières physiques telles que des voiries et clôtures (sous-détectées dans le cadre de cette analyse). »

Les données de l'IBGE: "L'occupation des sols et les paysages bruxellois"

6° Zones de haies et de lisières écologiques. Aménagement des jardins et espaces verts Espèces à privilégier.

C'est pourquoi il nous semble fondamental d'inclure dans les conditions du permis, les propositions concrètes faites par JP Herremans et jointe au RI sur les choix des espèces indigènes de plantations pour la lisière écologique étagée en bordure du sentier, la haie normande et les aménagements de jardins et haies. 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.

VIII. 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.

Le morcellement des zones boisées du complexe ZSC II par affaiblissement d'une liaison écologique est avéré c'est pourquoi nous demandons que soit maintenu en bon état toutes les liaisons boisées existantes (zone de route pour l'avifaune et les chauves-souris) y compris une rangée d'arbres de haute taille le long de l'avenue Dolez en dehors des accès prévus.

Toutefois le projet de « haie normande », aux essences fructifères, nous semble propice à diversifier les espèces mais a le désavantage d'enlever tous les arbres de haute taille et de devoir attendre des dizaines d'années pour obtenir une taille semblable. Quelques arbres de l'alignement actuel nous semblent intéressants à maintenir mais ce maintien n'est pas compatible avec le talus prévu sauf si interruption de celui-ci.

L'interdiction de produits phytosanitaires, de plantes exotiques et éclairages de jardin doit figurer dans les contrats de vente des logements.

Un éclairage public directionnel de couleur ambre est préférable pour la faune.

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

Au nom de l'Association des habitants,

Thérèse Verteneuil