

367 rue Engeland
1180 Bruxelles.
chabi@comiteengeland.be

Au Collège des Bourgmestre et Echevins
De la commune d'Uccle
29 place Jean Vander Elst
1180 Bruxelles

Objet : Enquête publique concernant la demande de permis d'urbanisme n° 16-39.162-09 et de permis d'environnement n° 8652. SLRB Chée d'Alseberg – rue du Château d'Or. Emplacement du Cirque. 89 appartements et 52 emplacements de parking.

Mesdames, Messieurs,

Remarques préliminaires

Comment a été déterminé le nombre de 89 logements faisant l'objet du programme Régional sur la superficie du terrain de 3551 m² de la plaine du Bourdon à l'emplacement du cirque? Le dossier ne le précise pas, mais on peut s'interroger sur la méthode qui a été choisie, pour déterminer ce nombre de 89 logements, étant donné que le projet Régional qui lui fait face, 1091 chée d'Alseberg, prévoit 87 logements (sur 7398 m²) soit un nombre semblable sur plus du double de la superficie du terrain prévu pour le présent projet.

Dans sa note justificative l'auteur du projet fait allusion à ce programme imposé: « *..l'impact visuel du bâtiment central (nécessaire, afin de respecter le programme) s'amenuise fortement...* ». Une plus grande latitude de densité aurait certainement été préférable étant donné les contraintes liées au terrain : présence d'eau à faible profondeur et, en conséquence, difficulté de pouvoir bâtir en sous-sol, proximité des zones naturelles humides protégées, bordure de la promenade verte et du futur Geleytsbeek à ciel ouvert et nuisances importantes dues au bruit du charroi sur les voiries limitrophes (surcoût important à la construction pour l'isolation contre le bruit).

I Conformité au PRAS. Zone de forte mixité ;

1° Art 4.4

En zone de forte mixité cet article permet de réaliser un projet d'ensemble sur des terrains en friche d'au moins 3500 m². La superficie du terrain pour ce projet est de 3551 m², mais c'est l'ensemble de la plaine du Bourdon qui est en friche. Bien que n'appartenant pas aux mêmes propriétaires (public et privé), il eut été préférable de concevoir un projet global en partenariat public, privé, ne fut ce que pour la cohérence de l'habitat. Le PRAS, d'ailleurs le prévoit et le précise dans les conditions de dérogation ci-dessous:

« 1° le projet permet la restructuration du tissu urbain et porte au **moins sur l'ensemble des terrains en friche** qui justifient le recours à la prescription 4.4.

2° le projet fait l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme

3° le projet prévoit **au minimum 10 % de superficie au sol d'espace vert.**

4° le projet prévoit la réalisation concomitante du logement et des autres affectations »

Le présent projet ne répond pas aux conditions de la prescription 4.4. Comme le projet ne comporte que du logement il ne répond pas non plus à l'affectation du terrain en forte mixité. Les zones de forte mixité sont importantes pour le développement économique de la ville et ne sont pas très nombreuses à Uccle.

2° PRAS 0.6 Intérieur d'îlot.

L'intérieur d'îlot est mangé par les constructions et ne répond pas à cette prescription du PRAS. Il est louable de vouloir maintenir une « cour » intérieure piétonne, au-dessus du bassin d'orage mais sa superficie est réduite et elle sera dans l'ombre permanente étant donné la hauteur des bâtiments qui l'entourent. De plus, il ne s'agit pas d'un espace de pleine terre et j'imagine mal que les 3 pommiers qui devraient y être plantés pour « magnifier » l'espace puisse un jour fleurir et porter des fruits dans un tel environnement minéral à moins que ce soit des pommiers nains, cultivés en bac, qui pourraient de temps en temps être transportés au soleil. Si l'idée de verduriser les claustra cachant les parkings par du lierre est en soi positive (réduction de la possibilité de tag et feuillage persistant) on ne peut les comparer à une superficie d'espaces verts et de jardin. Pourquoi ne pas créer

un jardin collectif entretenu par les habitants (potager ou mare), ouvrir l'espace vers la promenade verte et la zone moins bruyante, en supprimant des parkings et en réduisant la densité ?

3° PRAS 4.5.1 Modification des caractéristiques urbanistiques de la zone de forte mixité.
« Les caractéristiques urbanistiques des constructions s'accordent avec celles du cadre urbain environnant »

Il ne faut pas être un expert pour se rendre compte que ni le gabarit ni la densité ne s'accordent avec le bâti existant. Est-il souhaitable d'implanter des immeubles jusqu'à R+ 8 sur un sol rempli d'eau ? Est-il judicieux de concentrer autant de logements sociaux et moyens sur une si petite superficie, alors qu'un projet semblable juste en face en comporte autant sur le double de terrain ?

Autant la mixité des logements est une condition essentielle pour une gestion sociale harmonieuse de ces quartiers, autant la densité excessive (3,32) joue un rôle néfaste dans la gestion des logements sociaux ou moyens. Les gestionnaires de logements sociaux vous le confirmeront, pour garantir une paix sociale, il est préférable de pouvoir gérer de petites unités de logements (40 logements maximum), bien encadrées, dans un environnement de qualité, plutôt que de gros ensembles qui multiplient les problèmes sociaux de tous genres. Il faut garder une dimension humaine dans un projet pour en conserver l'harmonie. De surcroît il faut aussi prévoir des infrastructures indispensables à la vie des habitants ; espaces verts de qualité, lieux de réunion, jardins collectifs, crèches, structures scolaires suffisantes pour l'accroissement de population, des transports publics de qualité pour une mobilité durable... ces réflexions sont absentes de ce projet qui consiste à concentrer un maximum de logements sur un terrain.

Ne vaut-il pas mieux bâtir moins mais en harmonie que beaucoup et en désaccord avec le quartier environnant et ses contraintes physiques, sociales et environnementales!

II RRU

1 Article 8 Dérogation en ce qui concerne le volume.

Il est criant qu'un gabarit de R+ 8 malgré les décrochements proposés par l'architecture, est inacceptable dans le paysage urbain environnant aux constructions maximales en R + 3. L'impact visuel va dénaturer le quartier. L'architecte a du se plier à un programme préétabli démesuré.

2 Article 11 zone de recul.

La zone de recul ne doit pas devenir un parking, c'est inesthétique et accroît les embarras de circulation près des voiries.

III Rapport d'incidences

I Justification Création d'une voie à sens unique au-dessus de l'ancien lit du Geleytsbeek. p 1

Une voie en sens unique est créée depuis la chaussée d'Alsemberg pour desservir les parkings et garantir l'accès aux services d'incendie. Si la voie est à sens unique de circulation, elle doit déboucher, je suppose, rue du Château d'Or, mais, cet accès de sortie est impensable au vu de la densité du trafic sur cette voirie. Si la voie « à sens unique » signifie qu'il n'y a qu'un passage aller et retour, les termes « sens unique » prêtent à confusion, la voie est dessinée sur le plan mais on ne parle pas de la sortie.

2 Présence d'eau sur le site. L'auteur de projet se garde de toucher au sous-sol gorgé d'eau mais étant donné la densité du projet les emplacements de parkings mangent l'espace en intérieur d'îlot au lieu de pouvoir y créer des jardins. Moins de logements générerait moins de parkings.

3 Pollution du sol. Un projet d'assainissement devra être introduit à l'IBGE préalablement aux travaux d'excavation. Mais le dossier ne précise pas de quelle pollution il s'agit !

4 Eaux de pluie et eaux usées ;

Le projet ne confirme pas l'usage des eaux de pluie des citernes pour les sanitaires des logements. Ceci me semble pertinent rien que par souci d'économie de l'utilisation de l'eau de distribution pour les locataires à modestes revenus. Le RI parle uniquement de l'arrosage par les eaux de pluie. Pourquoi ne pas envisager un retour des eaux de pluie vers la rivière du Geleytsbeek toute proche plutôt que vers l'égout et d'engorger la station d'épuration.

5 P 4 Bruit.

Une étude de mesure acoustique révèle des niveaux de bruits intenses (de 56 à 75 décibels). Si les mesures d'isolation exigées par l'ordonnance de lutte contre le bruit peuvent permettre de garder la quiétude dans les appartements, moyennant un surcoût important à la construction, **il faudra par contre vivre avec les fenêtres fermées**. Des appartements traversants, avec des fenêtres aussi vers l'intérieur d'îlot, me semblent indispensables pour pouvoir ouvrir vers une zone moins bruyante et garantir une qualité d'habitat. De même concevoir des terrasses en bordure de voiries aussi bruyantes me semble peu attrayant pour les futurs habitants. L'axe structurant de la rue du Château d'Or atteint la limite de la saturation automobile pour une vitesse de 50 km/h (400 voitures en 10'). Le bruit du trafic dépasse les 65 dB. Il conviendrait, par conséquent d'éloigner de manière suffisante, les futurs bâtiments de la voirie et de prévoir une zone de recul boisée pour couper le bruit et les nuisances du trafic.

6 Mobilité.

Il n'y a pas de piste cyclable rue du Château d'Or ni chaussée d'Alseberg actuellement.

P 4 : « Le parking principalement destiné aux résidents, est conçu de manière à être facilement accessibles aux non-résidents. »

Cette proposition me semble utopique étant donné qu'il y a déjà maintenant un déficit en parking notamment pour les navetteurs de la gare de Calevoet. Comment sera géré ce partage de parking ?

De plus, installer des parkings en zone de recul et proche de la voirie est contraire au RRU et me semble un très mauvais choix. Ces parkings engendrent des mouvements d'entrée et de sortie vers des voiries déjà encombrées, ils sont peu esthétiques et les zones de recul devraient au contraire être réservées au jardin et à l'embellissement de l'environnement des bâtiments.

Le parking rue du château d'or est inexistant étant donné le charroi de cette voirie. Le parking prévu sur certains plan Régionaux devrait être remplacé par une piste cyclable.

7 Patrimoine

Le rapport ne mentionne même pas les zones naturelles humides protégées du Keyenbempt et du Kinsendael.

Pour rappel, étant donné l'ampleur du projet et la proximité d'une ZSC Natura 2000, il conviendrait de joindre une évaluation appropriée des incidences eu égard à la conservation du site, notamment pour la pression démographique accrue et la fréquentation de la réserve naturelle et les problèmes hydrologiques.

Il existait un moulin sur le site du Bourdon dont il conviendrait peut-être de tenir compte et d'autoriser les fouilles avant les travaux.

Conclusion

Le projet est évidemment trop dense et les gabarits sont disproportionnés pour le quartier. De plus, la plaine du Bourdon constitue une liaison écologique entre les sites du Keyenbempt et du Kinsendael.

Un PPAS proposé par la commune ne concernerait que le site d'Illocroma, en face . Il conviendrait d'étendre son emprise également sur la plaine du Bourdon qui lui fait face. Manifestement le nombre de logements proposé par la Région n'a fait l'objet d'aucune étude de faisabilité. Ce projet devrait recevoir un avis négatif.

Etant donné l'ampleur des projets prévus sur tout le quartier, non seulement pour la plaine du Bourdon, mais aussi dans un environnement proche, l'aménagement doit se concevoir globalement, selon un plan d'ensemble et une étude sérieuse des besoins spécifiques des populations, dans le cadre du développement durable, d'un environnement de qualité et selon les termes mêmes de la récente déclaration gouvernementale Régionale. Pour circonstances exceptionnelles, le gouvernement peut demander une étude des incidences environnementales de l'ensemble des projets qui devrait être réalisée avant toute délivrance de permis.

Je désire être entendue par la commission de concertation.

Je vous prie d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'assurance de ma parfaite considération.