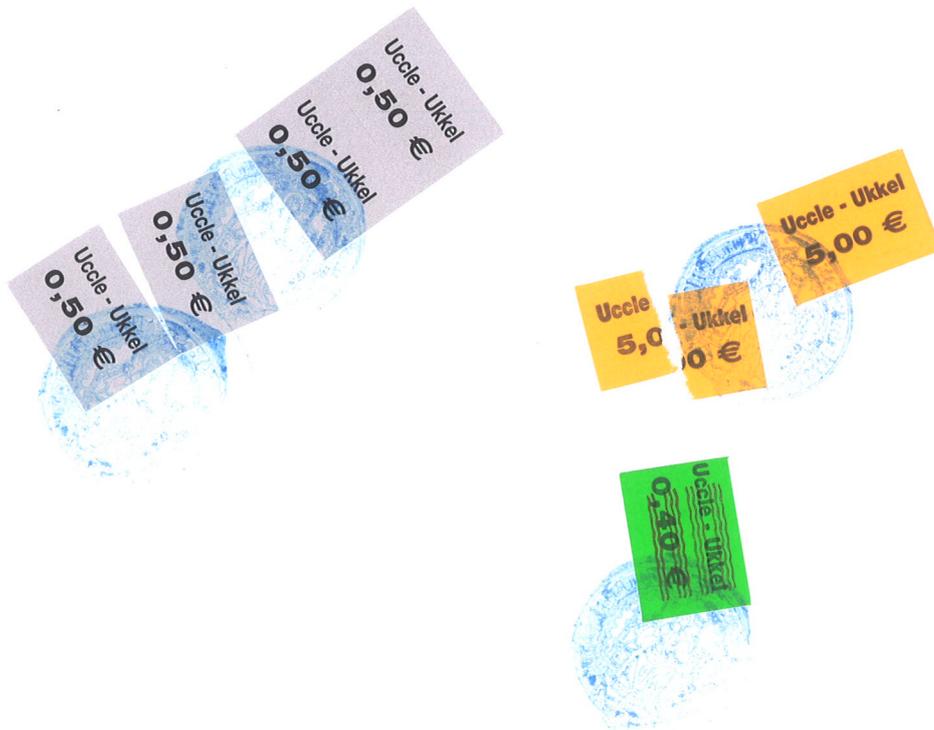
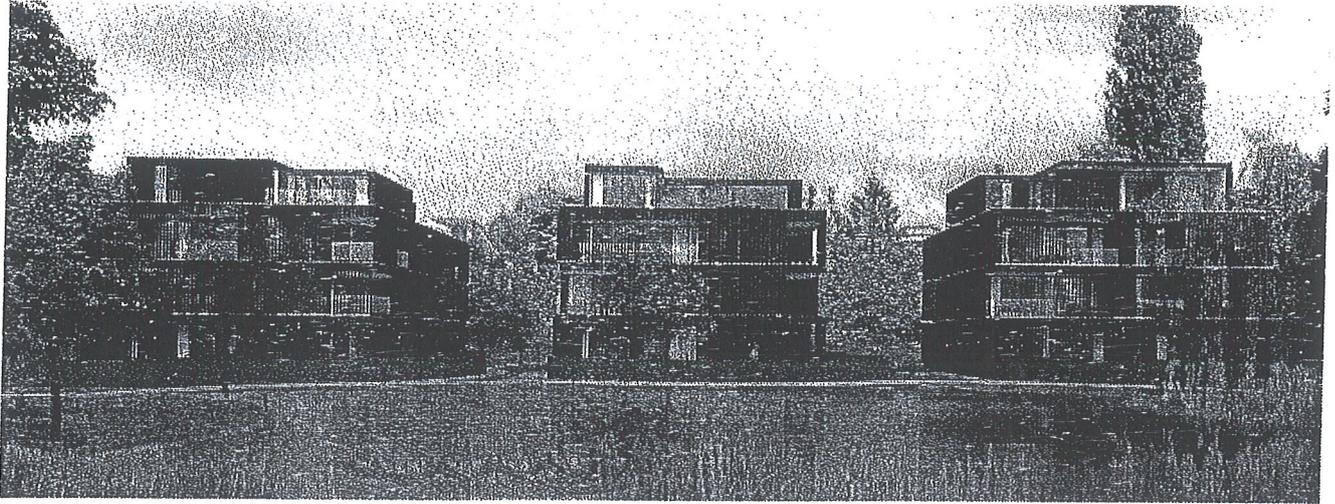


RAPPORT D'INDIDENCES



Demandeur : Conception et développement immobilier SA/NV
Doornveld , Z3 Sphere Buisness Park , 165 – B 1731 Zellik
T +32 2 463 49 25

Architectes : MDW Architecture
Boulevard de la Cambre 33 – B 1000 Bruxelles
T 02 428 73 76 - F 02 428 86 78

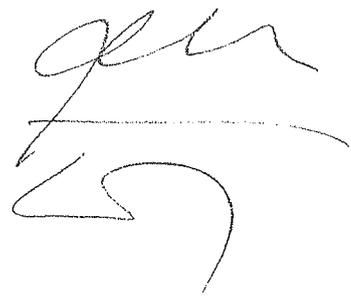
Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a stylized name above a horizontal line and a large, sweeping initial below it.

Table des matières

1.	Préambule.....	4
1.1.	OBJET DE LA DEMANDE.....	4
2.	Justification, description de ses objectifs et calendrier de sa réalisation.....	5
2.1.	LOCALISATION ET DÉNOMINATION.....	5
2.2.	JUSTIFICATION ET OBJECTIF DU PROJET.....	6
2.3.	DESCRIPTION DU PROJET.....	6
2.4.	CALENDRIER DE RÉALISATION.....	6
3.	Synthèse des différentes solutions envisagées ayant présidé au choix du projet introduit par le demandeur eu égard à l'environnement.....	7
4.	Description des éléments et de l'aire géographique susceptible d'être affectées par le projet.....	8
5.	Inventaires des incidences prévisibles du projet et du chantier, évaluation des incidences au regard de la situation existante et descriptions des mesures visant à éviter, supprimer ou réduire les incidences négatives du projet.....	9
5.1-	AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME.....	9
5.2-	PATRIMOINE IMMOBILIER ET ARCHÉOLOGIQUE.....	11
5.3-	MOBILITÉ.....	13
5.4-	DOMAINE SOCIAL ET ÉCONOMIQUE.....	18
5.5-	SOL, SOUS-SOL ET EAUX SOUTERRAINES.....	20
5.6-	EAUX DE SURFACE (EAUX DE DISTRIBUTION ET EAUX USÉES).....	22
5.7-	AIR.....	23
5.8-	MICROCLIMAT.....	25
5.9-	BRUIT.....	26
5.10-	DÉCHETS.....	28
5.11-	FAUNE ET FLORE.....	29
5.12-	L'ÊTRE HUMAIN.....	31
5.13-	LE CHANTIER.....	32
6.	ÉNUMÉRATION DES DISPOSITIONS ET PRESCRIPTIONS LÉGALES RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES.....	33
7.	RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DES ÉLÉMENTS PRÉCÉDENTS.....	37

1. Préambule

1.1. Objet de la demande

Le projet concerné consiste en la construction de 26 appartements, 4 villas et de la rénovation de 3 maisons et 3 appartements à Uccle rue de Stalle.

La réalisation du présent rapport résulte de la construction d'un parking souterrain pour 36 véhicules.

2.2. Justification et objectif du projet

La présente demande est une demande d'un promoteur privé. L'objectif est de créer une réserve naturelle habitée autour de l'étang (voir note explicative architecturale en annexe). Il est donc question ici de créer principalement du logement.

2.3. Description du projet.

Voir note explicative architecturale en annexe.

2.4. Calendrier de réalisation

Le début du chantier est prévu pour janvier 2013 et la fin de celui-ci aux alentours de l'automne 2014.

3. Synthèse des différentes solutions envisagées ayant présidé au choix du projet introduit par le demandeur eu égard à l'environnement

VOIR NOTE EXPLICATIVE ARCHITECTURALE EN ANNEXE

4. Description des éléments et de l'aire géographique susceptible d'être affectées par le projet

Les aires géographiques qui ont été prises en compte dans l'évaluation des incidences du projet sont variables en fonction des domaines étudiés.

- Pour le sol, l'énergie et les déchets : la parcelle concerné par le projet
- Pour l'eau : la parcelle concerné par le projet et les raccordements aux équipements de distribution et d'évacuation des eaux, en examinant les risques de saturation ou de manque de ressources qui pourraient apparaître ; l'étang.
- Pour l'air, le climat, le bruit, le patrimoine immobilier et archéologique, la faune, la flore et l'être humain : l'ilot concerné par le projet ;
- Pour le domaine social et économique et pour la mobilité et le stationnement : le quartier environnant dans un rayon de +/- 500m.
- Pour la localisation des accès aux parkings ainsi qu'aux zones de livraison, les voiries contiguës à l'ilot.
- Pour l'urbanisme et l'aménagement du territoire : Le quartier du projet dans un rayon de +/- 500m
- Pour le chantier : le projet et ses abords immédiats.

5. Inventaires des incidences prévisibles du projet et du chantier, évaluation des incidences au regard de la situation existante et descriptions des mesures visant à éviter, supprimer ou réduire les incidences négatives du projet

5.1- Aménagement du territoire et urbanisme

Description de la situation existante

- En terme de **situation existante de fait**,

Le projet Moulin Blanc se trouve dans un quartier d'habitation de type traditionnel, avec une proximité d'équipement d'intérêt collectif et au sud d'une zone de forte mixité.

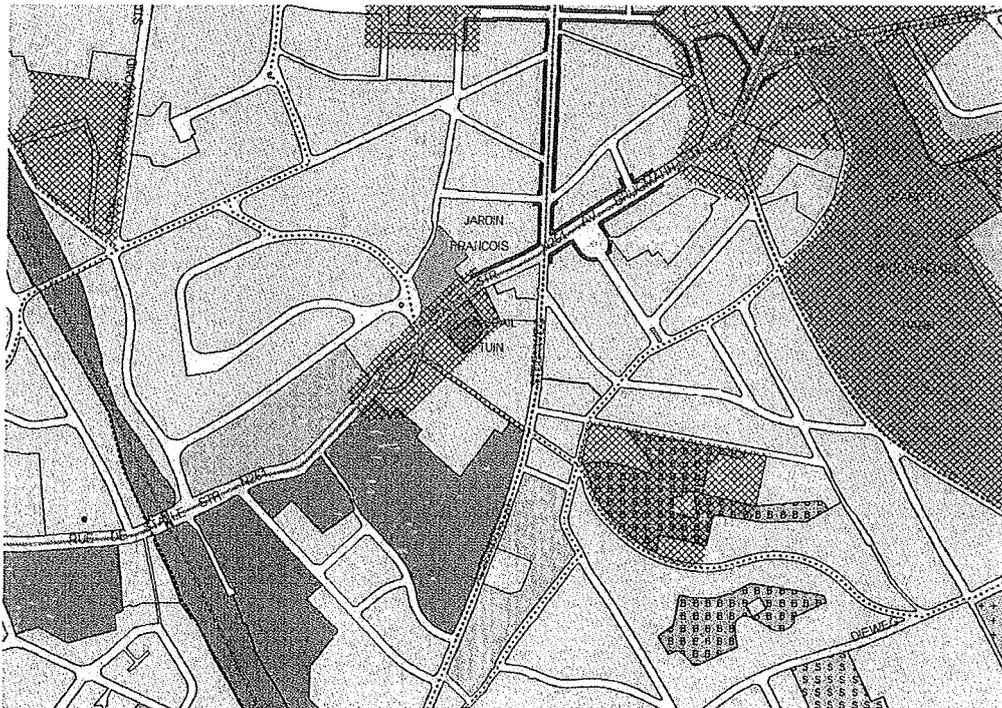
L'îlot du projet Moulin Blanc est occupé majoritairement par de l'habitation, mais aussi par une série d'équipements d'intérêts collectifs tel qu'une crèche, une maison de repos, un centre de planning familiale, une église évangélique,...

- En ce qui concerne **la situation existante de droit** :
 - o Le projet ne si situe pas dans une zone de PPAS
 - o Le projet se trouve, en partie, dans la zone de protection du Parc Raspail
 - o ZICHEE : la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du parc Raspail et de la Chapelle de Stalle.
 - o Zone de fouille potentielle

Incidences du projet et du chantier sur la situation existante et mesure pour y remédier

A- PRAS

Le projet se trouve en zone d'habitation. L'étang est en zone bleu et la partie entre l'étang et la rue de Stalle en zone verte.



Extrait du pras – Au milieu – le site du Moulin Blanc

Le projet respecte le plan du PRAS. Les nouvelles constructions se trouvent en zone d'habitations. Cependant, comme expliqué et développé dans le chapitre suivant, la zone bleu et la zone verte sont

modifiées et augmentées tout en agrémentant celle-ci d'une grande plus-value paysagère et écologique.

B- RRU

La demande est conforme aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 21 novembre 2006, hormis :

- RRU, Titre II, chapitre 2, article 4
- RRU, Titre I chapitre 2 : hauteur et profondeur de bâtisse

(Justifications : voir note explicative architecturale)

5.2- Patrimoine immobilier et archéologique

Descriptions de la situation existante

Le Clipmolen – plus tard appelé Moulin Blanc fut bâti en 1629 et dépendait de la seigneurie d'Overheim. Il subit diverse transformation pour finir en moulin à vapeur. Le moulin était encore en activité au début du siècle. Il ne subsiste actuellement que l'étang qui l'alimentait. Cet étang a été aujourd'hui considérablement réduit. Cela est dû en grande partie à l'élargissement et au pavage de la rue de Stalle en 1830 qui a absorbé une partie de la propriété. L'étang est le seul étang de la vallée à ne pas avoir été comblé (entièrement) dans la première moitié du vingtième siècle. Les berges de l'étang sont actuellement en béton. Dans son état actuel, cet étang a une piètre valeur paysagère et écologique mais présente un gros potentiel.

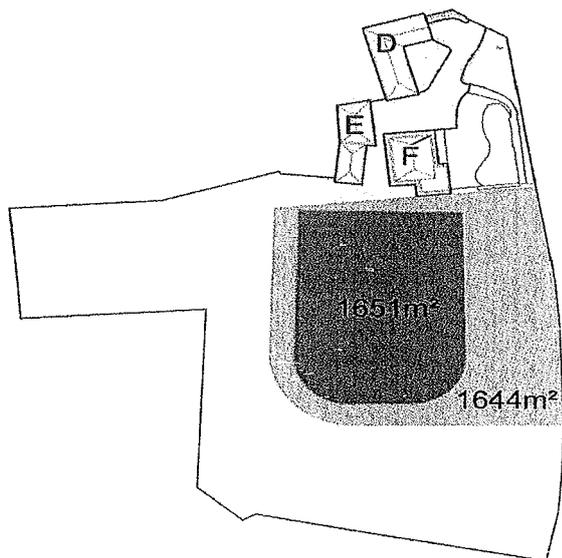
L'étang ne bénéficie pas de protection particulière, si ce n'est de faire partie d'un zone bleu et verte du PRAS ainsi que la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du parc Raspail et de la Chapelle de Stalle.

La zone fait aussi partie d'une zone de potentiel archéologique.

Incidences du projet et du chantier sur la situation existante

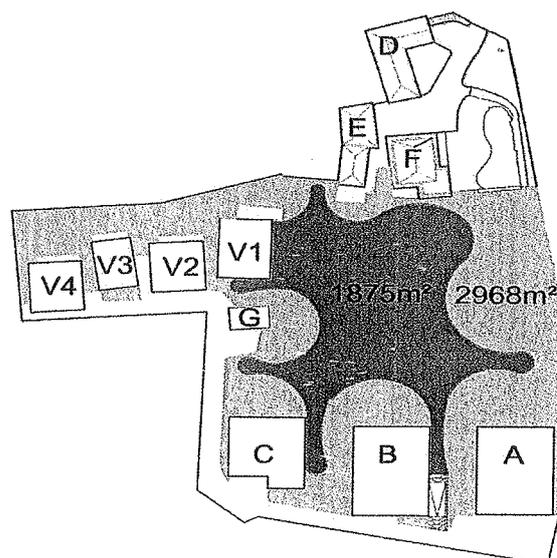
L'intention du projet est de créer un véritable parc naturel habité et de faire profiter aux habitants d'un espace vert agrémenté de l'étang. Nous proposons d'agrandir l'étang et de créer des zones plus différenciées, notamment une série de bras qui seront des poches d'eau plus calme et moins profonde. Ces poches seront des zones propices au développement de batraciens notamment. Toutes les rives, actuellement bétonnées, seront naturalisées et traitées en pente douce.

La surface de l'étang est augmentée, ainsi que la taille des espaces verts.



EXTRAIT DU PRAS

SITUATION EXISTANTE



SITUATION PROPOSEE

L'hôtel de maître ainsi que de ses annexes seront rénovés et remis en valeur. L'hôtel de maître sera restauré de manière à simplifier sa forme et retrouver son aspect d'origine.



Carte postale du Moulin Blanc, 1911

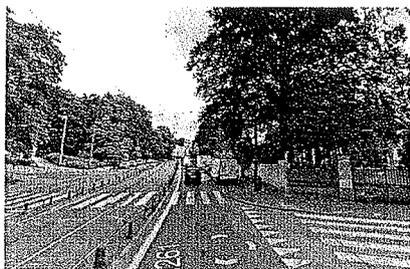
Le terrain se trouvant en zone potentiel de fouille et l'histoire du site étant importante, les monuments et site ont déjà émis leur souhait d'inclure une clause de fouille pour le chantier.

5.3- Mobilité

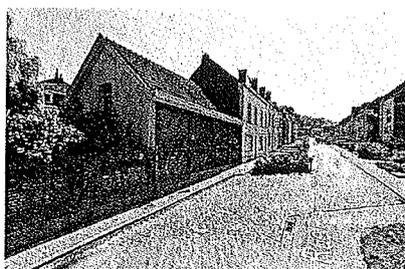
Description de la situation existante

A- En ce qui concerne la **circulation automobile**, le statut et la hiérarchie au PRD (carte 5) des voiries limitrophes au projet sont :

<u>DENOMINATION</u>	<u>STATUT</u>	<u>HIERARCHIE</u>
Rue de Stalle	régionale	Voie principale
Chée d'Alseberg	régionale	interquartier
Rue Rittweger	communale	local – zone 30



Rue de Stalle



Rue Rittweger



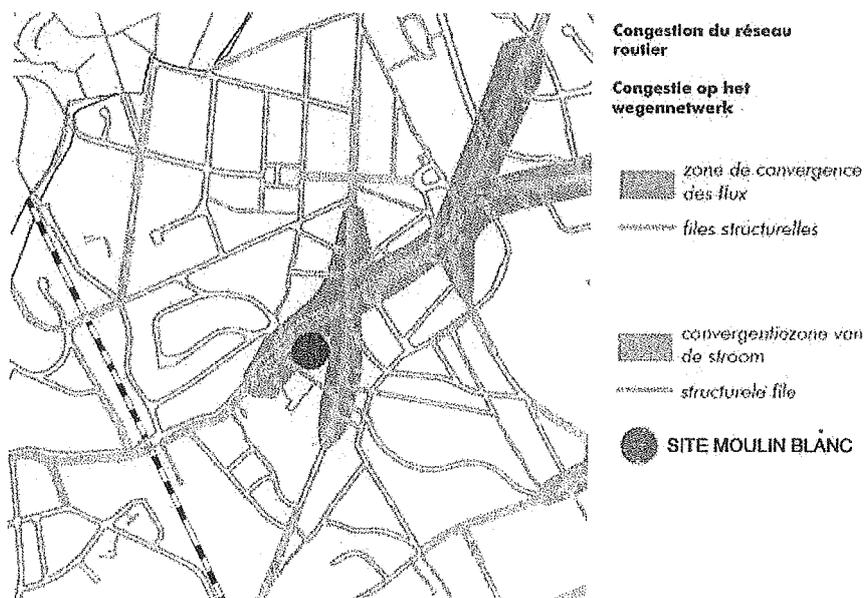
Chaussée d'Alseberg

L'état actuel des voiries est satisfaisant. Cependant les trottoirs de la rue de Stalle sont en état moyen.

En termes de profil et de sens de circulation :

- La chaussée d'Alseberg est à double sens avec 2 bandes de circulation couplé avec le tram sur la même voirie
- La rue de Stalle est à double sens avec 2 bandes de circulation couplé avec un tram en site propre.
- La rue Rittweger présente une bande de circulation et est à sens unique de la chaussée d'Alseberg vers la rue de Stalle. (zone 30)

En termes de flux de voitures, le plan communal de mobilité de la ville d'Uccle indique une forte congestion de la rue de Stalle et de la chaussée d'Alseberg. Le triangle formé par ces deux rues forme une zone de convergence des flux. Ceux-ci confirment donc bien leurs statuts de voirie interquartier et leurs statuts de voiries principales.

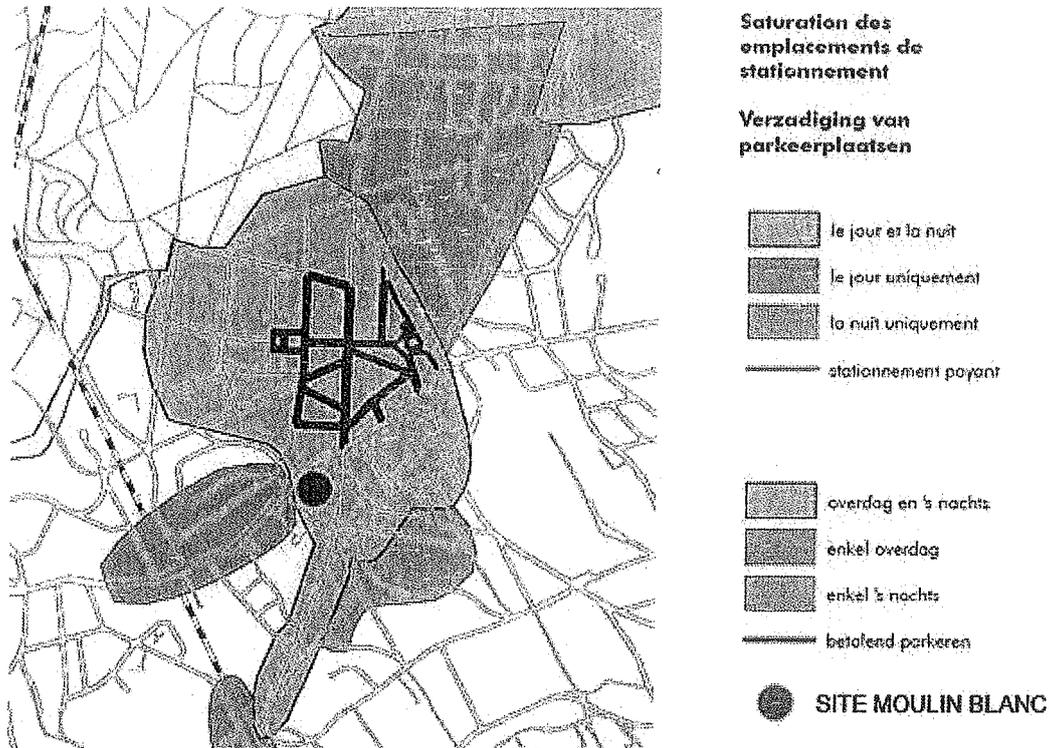


Extraits du plan de mobilité (Uccle) – Congestion du réseau routier

En ce qui concerne les problèmes de fluidité du trafic, les observations de terrain ont conduit à relever que la rue de Stalle est très fortement saturée et que la chaussée d'Alseberg est fortement saturé. Les problèmes de congestion, fluidité sont observés plus généralement aux heures de pointes.

B- Au Niveau du **stationnement en voiries**, les relevés de terrain et le plan de mobilité de la ville d'Uccle ont montré le fait que :

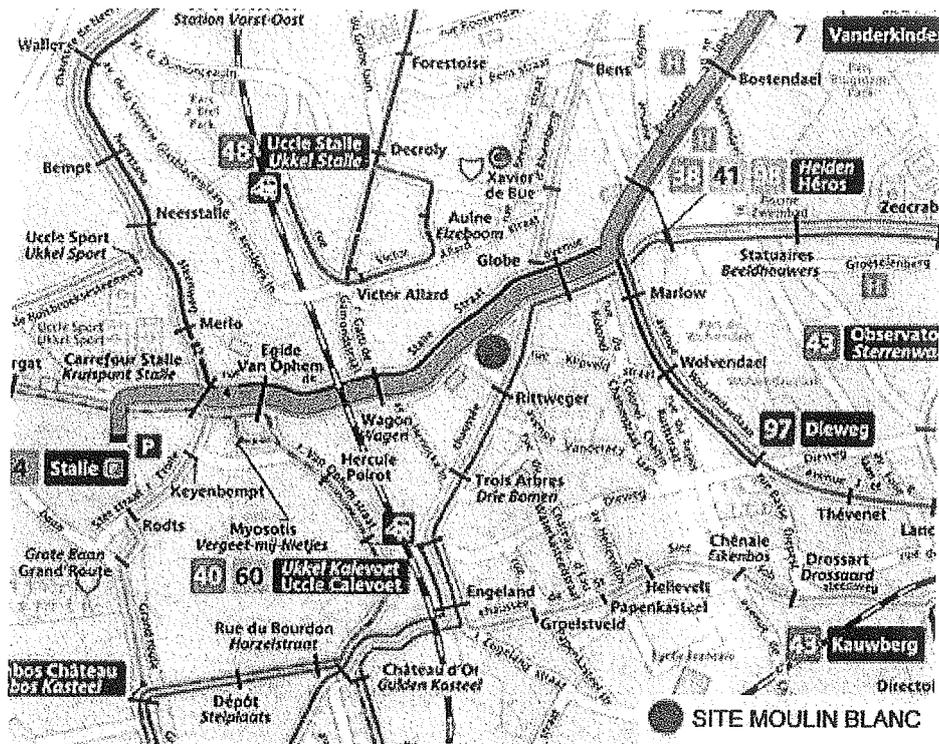
- Le stationnement en voiries dans le quartier est saturé de jour comme de nuit.



Extraits du plan de mobilité (Uccle) – Saturation des emplacements de stationnement

C- En termes de transports publics, l'aire géographique considérée est assez bien desservie par les transports en commun, tant urbains que régionaux.

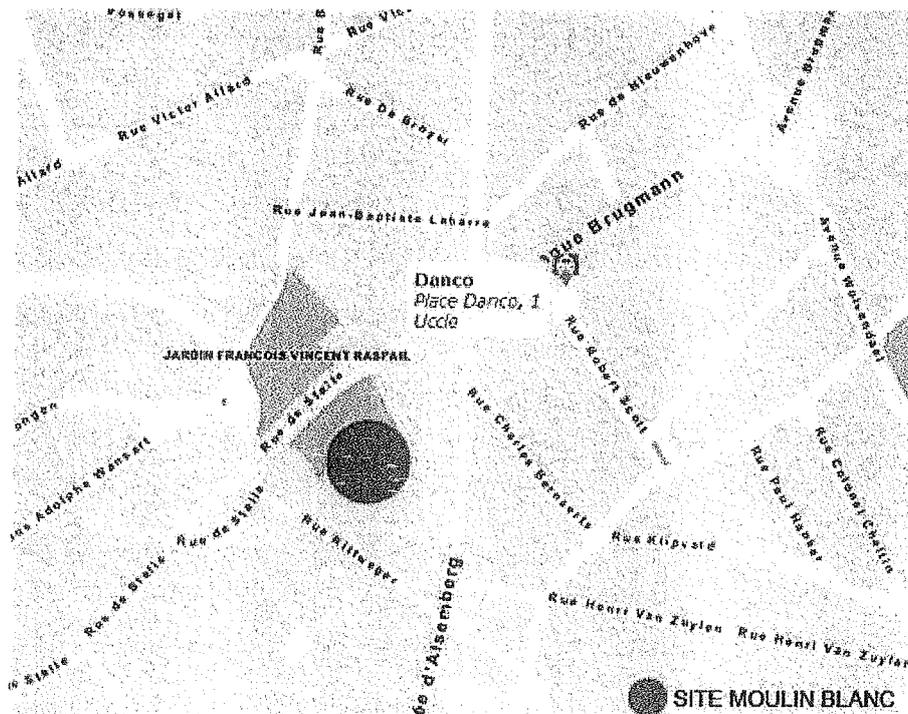
- Ligne Stib arrêt Wagon (rue de Stalle) et globe (avenue Brugmann)
 - o Ligne 4 (Stalle – gare du Nord) : tram
 - o Ligne 97 (Dieweg-Louise): tram
 - o Ligne 98 (Heros – Ceria) : bus
- Ligne Stib arrêt Rittweger (chaussée d'Alseberg)
 - o Ligne 51 (Van halen-Heysel) : tram
 - o Ligne 43 (Kauwberg-Observatoire) : bus
- Ligne sncb – Gare Uccle Stalle et Uccle Kalvoet : Train Omnibus



Extraits du plan du réseau de la stib

D- Les stations de taxis proches du site sont situées :

- Place Danco
- Remarque : Présence d'une station « collecto » à l'arrêt Rittweger (chaussée d'Alseberg)

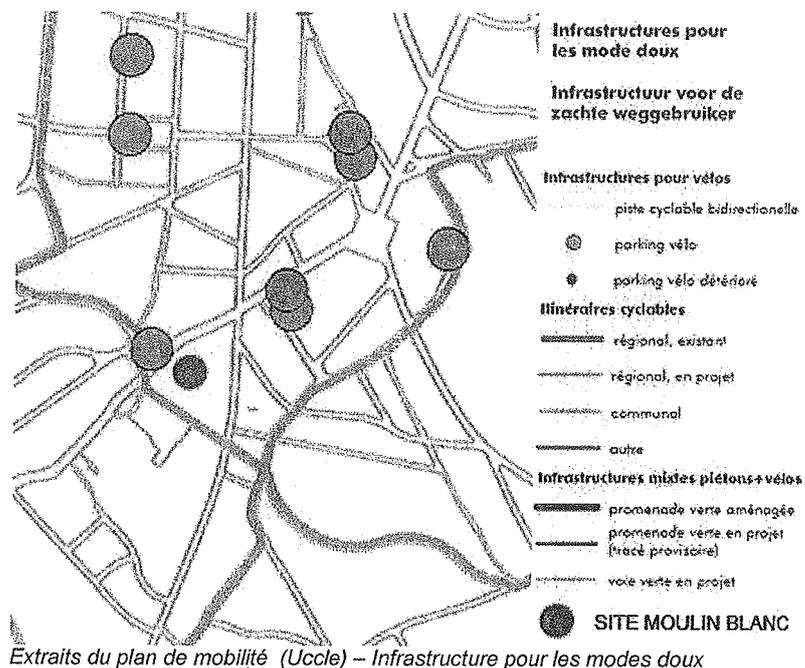


Extraits du plan de Bruxelles mobilité - Taxi

E- A ce jour, l'offre en matière de **réseaux cyclables** aux abords du site reste incomplète et n'est guère compensée par une circulation congestionnée et dense.

Cependant, on remarquera, suite à l'analyse de plan de mobilité de la ville que :

- Un itinéraire régional cyclable existe rue Rittweger.
- Un parking vélo à proximité.
- On déplorera l'absence de mode de transport partagé dans le quartier : aucune station « Villo » ni « Cambio » à proximité.



- F- Bien qu'une partie des trottoirs soient en état moyen, les déplacements piétons à proximité du site sont nombreux

Incidences du projet sur la situation existante et mesure pour y remédier

En termes de mobilité, le projet Moulin Blanc pourrait avoir comme incidence l'apparition d'un flux supplémentaires de véhicules et par conséquence une influence sur le stationnement, sur le niveau de saturation de la voirie et sur la demande de transport en commun ou en mode de déplacement alternatif.

Néanmoins, au vu de la situation existante, l'augmentation due au projet sera infinitésimale par rapport au flux existant.

A- Le parking

La création de 50 places de parking (dont 36 en souterrain) sur le site devrait très fortement limiter l'influence du projet sur le stationnement en voiries.

Il est prévu également un parking vélos de 10 places dans le parking souterrain du projet.

B- Incidence sur l'accessibilité aux véhicules prioritaires

Les blocs A-B-C sont desservit par une voirie interne accessibles aux véhicules prioritaires (y compris camion des services incendies). La partie rénovation (bâtiment D-E-F) est accessible via la cour existante.

C- Incidence sur les modes de déplacement doux.

Les bâtiments prévus au projet disposeront chacun d'accès piétons distinctifs. L'accès aux blocs d'appartement se fait soit du parking souterrain soit par une entrée situé sur la voirie créée en intérieur d'îlot. Les entrées des bâtiments rénovés se font via la cour existante (et via la rue Rittweger pour le logement D1). Quant aux villas, on y accède via la prolongation de la voirie en intérieur d'îlots.

En dehors des bâtiments, les flux piétons seront très variés. Une promenade collective lie l'ensemble des constructions aux espaces collectives bordant l'étang. Que ce soit des villas ou des blocs via des caillebotis en bois, ou encore de la partie rénovation via un escalier le long de l'étang rocaille, il est possible de rejoindre la zone contemplative collective ou la zone récréative collective tout en profitant de l'étang.

En matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, la réglementation en vigueur est respectée, notamment en matière de pente d'accès et de desserte des espaces accessible au public.

D- Conclusion

L'examen des éléments repris ci-avant permet de conclure que les incidences du projet – qui vise la construction de 36 logements – sur la mobilité dans le quartier sont réduites. Ce constat se justifie en partie compte tenu du contexte dans lequel s'inscrivent le projet, à savoir un quartier qui se caractérise par des flux de circulations déjà très important et un manque de parking.

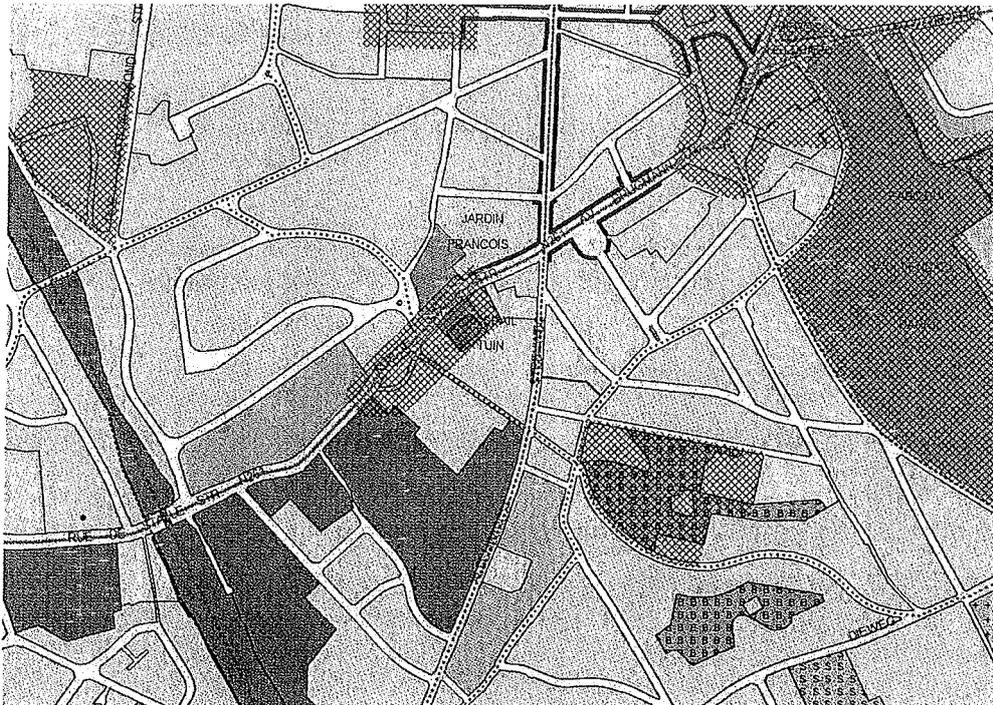
L'incidence du projet sur le manque de parking sera extrêmement réduite par la création de 50 emplacements de parking (dont 36 en souterrain).

5.4- Domaine social et économique

Description de la situation existante

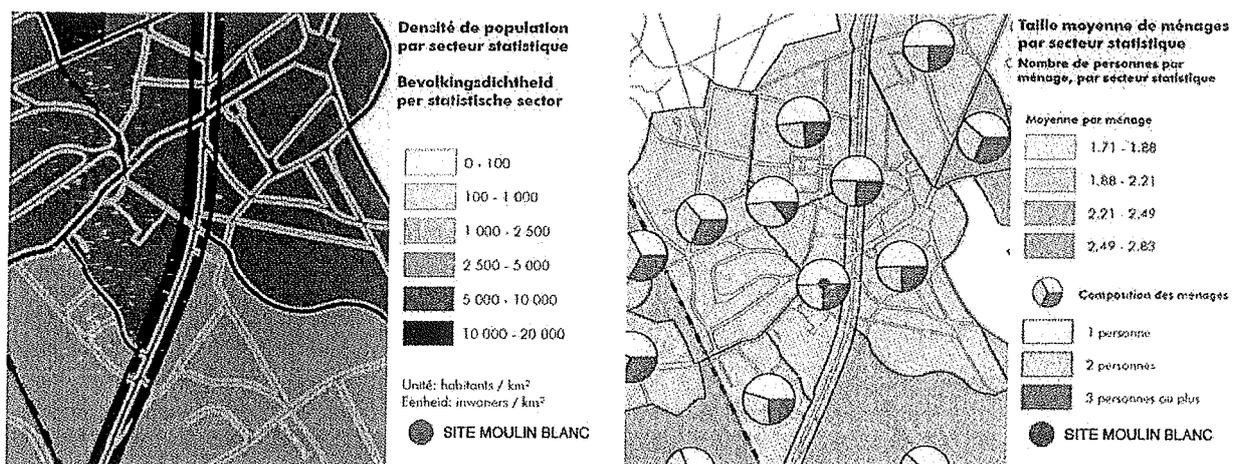
Le projet Moulin Blanc se trouve dans un quartier d'habitation de type traditionnel, avec une proximité d'équipement d'intérêt collectif et au sud d'une zone de forte mixité.

L'îlot du projet Moulin Blanc est occupé majoritairement par de l'habitation, mais aussi par une série d'équipements d'intérêt collectif tel qu'une crèche, une maison de repos, un centre de planning familiale, une église évangélique,...



Extrait du pras – Au milieu – le site du Moulin Blanc

Si l'on se réfère au plan de mobilité de la commune, la densité de population du site est relativement élevée par rapport à l'ensemble d'Uccle (5000-10000 habitants/km² pour l'ensemble de l'îlot et 10000-20000 habitants/km² pour la partie chaussée d'Alsemberg). La taille moyenne des ménages pour le secteur est de 50% de 1 personne 25 % de ménages de 2 personnes et 25% de ménages de 3 personnes.



Densité de population et taille des ménages selon le plan de mobilité d'Uccle.

Incidences du projet sur la situation existante et mesure pour y remédier

Comme déjà exposé, le projet a pour objectif la réalisation de 36 logements. Les types de logement sont variés par leur implantations, leurs tailles et par le nombre de chambres.

La variété des logements viendra agrémenter la mixité de l'ilot actuel.

Par ailleurs, la réalisation d'un espace vert collectif pour les habitants du site, agrémenté de l'étang, entraînera la réalisation d'un lieu privilégié de rencontre entre les habitants du projet.

L'étang, qui profite actuellement à trois logements seulement, deviendra à terme non seulement une zone de grande valeur écologique et paysagère mais également le cadre de vie de plus d'une centaine de personnes, augmentant son « rendement social ».

5.5- Sol, sous-sol et eaux souterraines

Description de la situation existante

Historiquement parlant, l'Ukkelbeek, au cours peu étendu, faisait tourner le Moulin. Il ne reste actuellement comme trace que l'étang, l'Ukkelbeek ayant été totalement vouté. Pour le moment, excepté la partie déjà construite, accueillant une cours pavé, le terrain laisse place à la végétation composé d'herbes hautes et d'une série d'arbres remarquables. L'étang occupe une place centrale dans cette végétation. L'ensemble du relief du terrain est globalement plat, sauf pour la partie situé le plus au cœur de l'îlot, accueillant les 4 villas, ayant un dénivelé de 4 m à partir de l'étang.

D'après des sondages réalisés récemment par la société SGS belgium NV, la composition du sol est la suivante :

- De 0 à -0.30 Terre végétales puis remblais (briquillons rouges)
- De -0.30 à -1.00 Limons sableux beiges
- De -1.00 à -2.00 Argiles saturées noires (vases ?)

D'autre part, l'étude menée sur le terrain a révélé que la nappe phréatique se trouve approximativement entre 1.04 et 1.12 mètres de profondeur.

Incidences du projet et du chantier sur la situation existante

Le terrain va être excavé sur à peu près 4 mètres de profondeur et de 1300m² afin d'enterrer le parking et de placer les fondations.

L'emprise au sol des bâtiments représentera 21% de la superficie du terrain, c'est à dire 1951m².

Comme vu précédemment, la forme de la zone verte ainsi que celle de la zone bleu seront changés et augmentés. Une grande partie de la végétation sera conservé et agrémenter par une nouvelle série d'arbres et de plantation augmentant la qualité paysagère et écologique de l'étang.

Mesures pour remédier aux incidences négatives

A- Mesures afin d'éviter tout risque de pollution du sol

Le projet n'est pas de nature à générer par lui-même des risques de pollution.

La production de chaleur est au gaz

Une attention toute particulière sera portée aux risques de pollution lors des excavations du fait de la proximité de l'étang et de la nappe phréatique.

Quant au parking, ils sont équipés des techniques préventives adéquates qui préviendront tout risque de percolation d'hydrocarbure suite à des fuites accidentelles, notamment la mise en place d'un séparateur d'hydrocarbure.

B- Optimisation des fondations

En raison de la présence de dépôts argileux en partie d'origine alluviale caractérisés par une forte compressibilité, par de faibles pressions de fondation admissibles et par la présence possible de niveaux tourbeux et/ou argilo-tourbeux dont le comportement très sensible à une modification du niveau de la nappe peut entraîner d'éventuels déplacements liés aux phénomènes de gonflement ou de retrait, des fondations directes normales sont fortement déconseillées tant sur semelles filantes que sur radier général.

Le choix s'est donc porté sur des fondations sur pieux.

Réponse à la profondeur de la nappe : afin de pallier aux inconvénients provoqués par la présence de la nappe phréatique à partir de 1m de profondeur, le sous-sol est protégé des eaux d'infiltration par une dalle sur sol, renforcée dans les zones sensibles par une chape drainante.

5.6- Eaux de surface (eaux de distribution et eaux usées)

Description de la situation existante

- A- Eaux de ruissèlement : actuellement le sol du site est très perméable et l'évacuation des eaux se fait par percolation naturelle à travers les sous-couches et via l'étang.
- B- Eaux de distribution : le site est desservi de manière satisfaisante pour une alimentation ultérieure du projet.
- C- Eaux usées : le site est desservi de manière satisfaisante pour un rejet des eaux usées des bâtiments.

Incidences du projet et du chantier sur la situation existante

- A- Eaux de ruissèlement : Une petite proportion de la surface du site va être rendue imperméable du fait de la présence de bâtiments.
- B- Eaux de distribution : La conduite d'eau de distribution passant rue de Stalle alimentera les nouveaux logements à partir d'un local compteur créé en sous-sol adjacent à la rue.
- C- Eaux usées : L'arrivée des nouveaux utilisateurs va augmenter les rejets d'eaux vers le réseau publics.

Mesures pour remédier aux incidences négatives

Afin de diminuer l'impact d'un accroissement de la minéralisation des sols, les toitures de l'ensemble des nouveaux bâtiments seront végétalisées. Une partie de ces toitures vertes (4 villas et 3 immeubles à appartements) rejeteront leurs eaux pluviales soit directement vers l'étang soit vers des puits de dispersion (nids de graviers de différentes granulométries). La circulation desservant l'intérieur du site sera traitée en béton-gazon (perméable) après l'entrée du parking souterrain. De plus, le traitement en pente douce de l'étang sera couplé à une gestion dynamique du niveau d'eau, permettant à l'étang de jouer à la fois par moment un rôle de bassin d'orage naturel et à d'autres moments, lorsque son niveau est bas, de laisser apparaître ses rives en pente douce émergées.

5.7- Air

Description de la situation existante

Le site est actuellement soumis à une pollution importante, diffuse, issue majoritairement de la circulation automobile.

Il faut noter que certaines conditions particulières (par exemple des inversions thermiques en hiver) peuvent provoquer localement un rabattement des polluants émis par les dispositifs des maisons d'habitation.

Incidences du projet et du chantier sur la situation existante

A- Rejet d'air vicié dû aux installations de ventilation

Le tableau ci-dessous reprend les différentes installations et leur débit de rejet d'air.

Type d'installation	Substances rejetées	Système d'épuration	Localisation sur plan
Chaudières gaz à condensation	Gaz de combustion	Néant	Rejets en toiture
Ventilation des appartements (système D)	Air vicié	Filtre	Rejets en toiture
Extracteurs des hottes des appartements	Air vicié	Néant	Rejets en toiture
Extracteurs des hottes des maisons	Air vicié	Néant	Rejets par la façade ou toiture
Extraction parkings	Air vicié	Néant	Rejets en toiture
Extraction des caves	Air vicié	Néant	Rejets dans le jardin

B- Rejet d'air pollué dû au trafic automobile induit par le projet

Comme mentionné précédemment, le trafic automobile du quartier n'est que très peu modifié par le projet. Dès lors, il est possible de considérer que l'augmentation de la pollution due à l'accroissement du trafic ne sera que minime.

C- Rejet d'air pollué dû aux appareils de combustion (chauffage)

Les logements sont équipés de chaudières au gaz. Les appareils ayant été sélectionnés en fonction de leur rendement, ils minimisent à nouveau les rejets de polluants compte tenu de leur consommation réduite.

Mesures pour remédier aux incidences négatives

A- Mesures visant à améliorer la qualité de l'air extérieur

L'implantation d'arbres feuillus supplémentaires additionnés aux arbres existants dans la zone verte collective ainsi que dans les jardins permet un traitement naturel du CO² au sein du site.

Le rejet de gaz de combustion et d'air vicié se fait au niveau des toitures.

Les installations de combustion fonctionnent au gaz ce qui permet d'exclure tout rejet de dioxine étant donné l'absence de chlore dans le gaz naturel.

B- Mesures visant à améliorer la qualité de l'air à l'intérieur des bâtiments

Les chaufferies sont ventilées naturellement par une ventilation haute et basse. Les dimensions des orifices de ventilation sont calculées selon les normes.

Le rejet des gaz brûlés se fait par une cheminée préfabriquée qui aboutit en toiture de la chaufferie.

La ventilation du parking est assurée par un système mécanique calculé sur base de 250 m³/h par emplacement de stationnement.

5.8- Microclimat

A- Ensoleillement

Globalement, l'ensemble du projet a été étudié pour que la plupart des pièces de jour profite de la lumière du sud. En été, cet ensoleillement et les risques de surchauffes seront tempérés pour les blocs à appartements par un système de claustra extérieur et pour les autres bâtiments par les arbres feuillus existants et projetées des jardins, du parc collectif et des jardins des voisins.

Les ombres portées n'ont pas d'influence sur l'environnement pour la partie rénovation (gabarit inchangé) ainsi que pour les villas (Rez enterré de un mètre sur la moitié de la villa).

Quant aux trois blocs à appartements, l'impact de leurs ombres portées sera assez faible :

- Gabarit R+2 plus penthouse en recul.
- Distance de moyenne importance par rapport au voisin.
- Pas de jardin chez le voisin à proximité mais un parking pour l'école avoisinante.

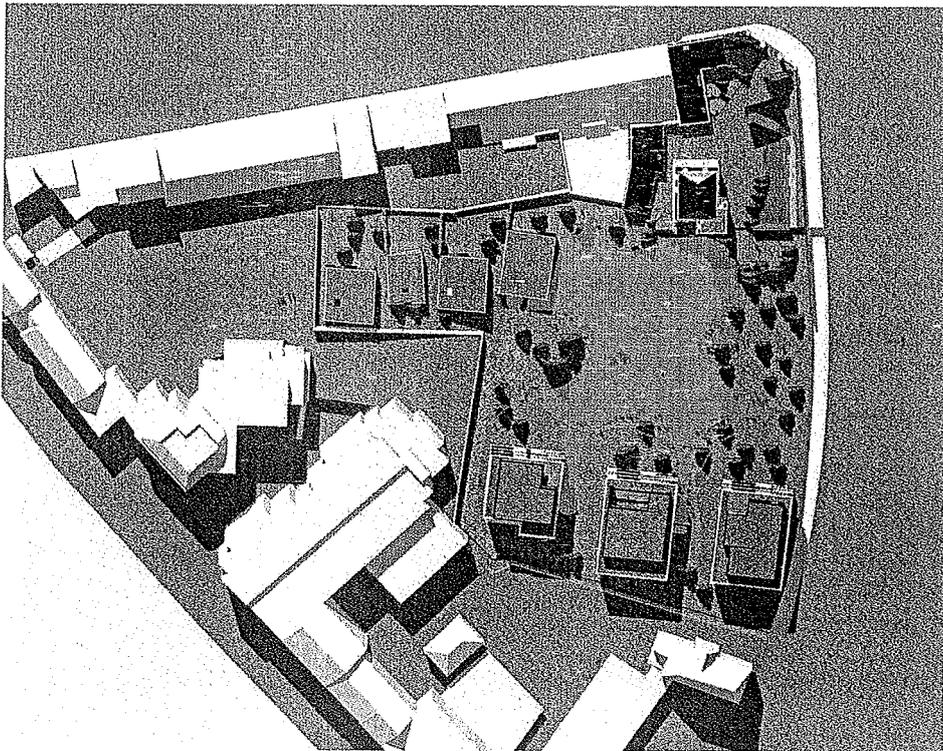


Schéma des ombres portées - simulation

B- Vents

Le gabarit des constructions étant de faible importance et les bâtiments assez espacés, il y a peu de risque de donner lieu à la production de tourbillon.

5.9- Bruit

Description de la situation existante

Le projet étant situé sur la rue de Stalle, ayant un trafic dense et saturé, on peut dire que l'ambiance acoustique de l'îlot est assez bruyante. La proximité de la ligne de tram influence aussi grandement le niveau sonore. Des plaintes ont eu lieu à ce sujet. Cependant, dans la lignée du projet de la STIB voulant construire un nouveau dépôt de trams rue de Stalle, le gouvernement a décidé le remplacement anticipé des rails de tram.

Incidences du projet et du chantier sur la situation existante

Le tableau ci-dessous reprend toutes les installations techniques susceptibles de créer des nuisances sonores.

Dénomination installation.	Puissance acoustique Lw en dB(A)	Localisation	Distance bâtiment le plus proche
Logements			
Néant	néant	néant	néant

Les nuisances sonores provoquées par l'augmentation du trafic routier, généré par le projet et en particulier le nouveau parking, compte tenu des éléments d'analyse repris dans le chapitre « 5.3 Mobilité » seront négligeables.

Mesures pour remédier aux incidences négatives

Plusieurs mesures seront prises pour limiter l'impact du projet sur son environnement et de l'environnement sur le projet :

- Prolongation et végétalisation du mur d'enceinte du site, jouant ainsi le rôle d'anti-bruit par rapport à la circulation automobile
- Les groupes de pulsions et d'extractions seront équipés de silencieux afin de minimaliser le bruit.
- L'ensemble de la végétation (existant et projeté) jouera le rôle de filtre contre le bruit environnant.
- Un soin tout particulier sera donné à l'acoustique des logements pour limiter les nuisances sonores à l'intérieur des logements
- L'entrée du parking souterrain se fait assez vite dans le site. Ainsi l'impact de la voiture en intérieur d'îlot est limité et de ce fait les nuisances sonores sont réduites.

Energie

Description de la situation existante

Actuellement, pour la maison de maître qui accueille les trois seul appartements du site, le chauffage s'effectue par une chaudière à mazout. Celle-ci sera remplacée par 3 chaudières individuelles à condensation alimentée au gaz.

Incidences du projet et du chantier sur la situation existante

Le tableau ci-dessous reprend les différentes installations énergétiques projetées.

Type de machine ou équipement	Puissance, capacité, etc.
Chaudières gaz à condensation	3 blocs : 27 pièces 30 kW 4 villas : 4 pièces de 30kW Rénovation : 5 pièces de 30kW
Ventilation des parkings	3 blocs : 4.200m³/h (rejets max) + 3.000m³/h (rejets max)
Ventilation des appartements système D	3 blocs : 6 pièces +/-200m³/h 6 pièces +/-250m³/h 12 pièces +/-300m³/h 2 pièces +/-350m³/h 1 pièces +/-285m³/h 4 villas : 1 pièces +/-250m³/h 2 pièces +/-300m³/h 1 pièces +/-350m³/h Rénovation : 5 pièces +/-300m³/h 1 pièces +/-305m³/h
Extracteurs des hottes (collectif) (8 extracteurs)	3 blocs : 8 pièces 700m³/h
Ascenseurs	3 blocs : 3 pièces 630 kg
Pompe de récupération d'eau pluviale	3 blocs : 1 pièce 4 villas : 4 pièces (1 par villa)
Pompe de relevage parking	3 blocs : 1 pièce
Extracteurs des caves	400m³/h 500m³/h

Mesures pour remédier aux incidences négatives

Le coefficient d'isolation globale est de 35, ce qui permet d'assurer une excellente isolation thermique et donc de diminuer les déperditions et la consommation en chauffage.

5.10- Déchets

Description de la situation existante

Déchets ménager classique de 3 appartements.

Incidences du projet et du chantier sur la situation existante

Les déchets générés par les logements ainsi que les lieux de stockage sont repris dans le tableau ci-dessous.

Type de déchets	Quantité maximale stockée	Type d'élimination	Localisation sur plan
Déchets domestiques	27,5 tonnes/an (soit 528 kg/semaine ou 1.320 l/semaine)	Bruxelles propreté	1 local situé au niv. -1 à proximité de la rampe d'accès au parking (pour les déchets des appartements)
Déchets domestiques	Variable	Evacuation par résidents vers les bulles à verres	Stocké dans les logements

Mesures pour remédier aux incidences négatives

Dans le but d'une gestion optimale de l'élimination des déchets, il est prévu que les moyens nécessaires seront mis en place afin d'instaurer un système de tri sélectif, de manière à permettre le ramassage sélectif et le recyclage des dits déchets.

5.11- Faune et flore

Description de la situation existante

Le site est actuellement composé de deux parties :

La première étant la zone accueillant l'hôtel de maître et ses annexes. Bien que la cours soit en grande partie minéralisée, cette zone est déjà fortement végétalisée. Un saule-pleureur de grande envergure occupe une grande partie de cette cours. Une végétation plus basse occupe les parterres de la limite de la propriété et le tout est agrémenté par un petit étang rocaille existant à la végétation florissante.

La deuxième partie est entièrement végétalisée. On y retrouve la zone bleu et verte du PRAS. Comme évoqué précédemment, l'étang n'a actuellement que peu d'intérêt au niveau paysager et écologique (rives bétonnées). Une série d'arbres remarquables se trouvent sur le site tel qu'un second saule-pleureur sur l'étang.

Incidences du projet sur la situation existante et mesure pour y remédier

A- Zone de parc naturel habité

Dès la première visite du site de Moulin Blanc, une opportunité nous est apparue: la possibilité - unique en région bruxelloise - de créer une réserve naturelle habitée. Toute proportion gardée, notre modèle idéal est la réserve naturelle de l'étang de Virelles, qui réussit à allier, depuis de nombreuses années maintenant, tourisme récréatif, sensibilisation à la nature et haute valeur écologique.

Cet axiome guide l'entièreté du projet, que ce soit dans le traitement du parc et de son étang, dans la disposition volumétrique des différents bâtiments ou dans le choix écologique des matériaux.

L'étang est véritablement l'élément central de tout le site. C'est ce qui lui donne son caractère. Nous proposons donc d'améliorer les qualités de l'étang au niveau écologique, scénographique et social.

D'un point de vue écologique et scénographique, nous proposons d'agrandir l'étang et de créer des zones plus différenciées, notamment une série de bras qui seront des poches d'eau plus calme et moins profonde. Ces poches seront des zones propices au développement de batraciens notamment. Toutes les rives, actuellement bétonnées, seront naturalisées et traitées en pente douce. Une bonne partie de ces rives seront plantées d'une roselière qui pourra accueillir la nidification des oiseaux aquatiques. Une clôture en châtaignier sera intégrée dans les phragmites afin de protéger les oiseaux des chiens (comme cela s'est fait au parc de la Woluwe).

Le traitement en pente douce de l'étang sera couplé à une gestion dynamique du niveau d'eau, permettant à l'étang de jouer à la fois par moment un rôle de bassin d'orage naturel et à d'autres moments, lorsque son niveau est bas, de laisser apparaître ses rives en pente douce émergées. Cette variation entre rives immergées et émergées est un facteur important d'enrichissement de la faune et de la flore dans un biotope lacustre.

Le PRAS prévoit une zone verte de parc privé ceinturant la zone bleue de l'étang. Nous pensons que cette prescription de zone verte et bleue peut être développée et poussée plus loin.

Notre vision du site est qu'il faut que ce soit bien l'ensemble du terrain qui soit le parc et que les bâtiments ne soient pas la bordure du parc mais que, visuellement, ils soient bien situés dans un parc le plus vaste possible.

Il est important de noter que nous accordons une grande attention aux arbres existants. Les arbres feuillus d'alignement formant les limites de propriété au nord-est (côté crèche communale) et sud-ouest (les peupliers vers la maison de repos) sont conservées, entretenus et mis en valeur par les nouveaux aménagements. La végétation existante sera complétée par de nombreuses plantations d'espèces autochtones et biologiquement intéressantes: aulne glutineux, bouleaux verruqueux, arbres fruitiers, etc... Renforçant encore les qualités paysagères et écologiques du site.

B- Zones verdurisées en toiture

Le projet moulin blanc prévoit l'implantation de toitures végétalisées de manière extensive ou semi-intensive sur environ 1300m². Ces toitures ne sont accessibles que pour l'entretien. La couche de substrat végétal d'une toiture végétalisée semi-intensive mesure de 10 à 15 cm. Elle permet de faire pousser des sedums mais aussi des graminées et des plantes annuelles et vivaces.

Une certaine flore spontanée pourra se développer sur ces plantes créant ainsi un milieu d'accueil pour l'entomo-faune et dans une moindre mesure l'avi-faune.

An niveau paysager, ce système devrait également améliorer les vues depuis les étages plus élevés des bâtiments voisins.

5.12- L'être humain

L'analyse des effets de la mise en œuvre du projet sur l'être humain peut être déclinée en trois thèmes:

- le cadre de vie (création de logements et d'espaces verts)
- la santé humaine
- la sécurité objective (sécurité incendie, circulation) et subjective (éclairage, contrôle d'accès, propreté, criminalité, etc.)

A- Cadre de vie

Le projet Moulin blanc, comme évoquer précédemment, crée un nouveau cadre de vie assez particulier à Uccle : un parc naturel habité. Cet espace collectif donnera naissance à un nouveau lieu dans la ville où les habitants profiteront et partageront la nature avec leur voisins. Les différents logements étant tous, d'une manière ou d'une autre, organisé vers l'étang, cela créera un grand contrôle social de celui-ci.

B- Santé

De manière générale, les éléments environnementaux pouvant influencer la santé sont la qualité de l'air, le bruit ambiant et l'ensoleillement (voir ci-avant les chapitres relatifs à l'air, au climat et au bruit, développés ci-avant).

C- Sécurité objective et subjective

En ce qui concerne la sécurité subjective des personnes, l'impact de la création de 36 logements ne peut être que positif du point de vue de la consolidation de la vie social du quartier.

Le site est fermé au public par une grille existante sur la partie rénovation et par une nouvelle grille pour l'accès à la voirie en intérieur d'îlot. Comme évoqué ci-dessus, le cadre de vie créera un contrôle social du site, ce qui renforcera encore la sécurité de celui-ci.

En ce qui concerne la sécurité objective, notamment incendie, le projet moulin blanc prévoit les équipements suivant :

- Des extincteurs
- Une voirie accessible aux véhicules pompiers en intérieur d'îlot
- Des dévidoirs muraux avec hydrant
- Des clapets coupes feu aux limites des compartiments
- Un éclairage de sécurité conforme aux réglementations en vigueur

5.13- Le chantier

Incidences du projet et du chantier sur la situation existante

Le chantier aura inévitablement des incidences sur l'environnement, notamment en termes de charroi supplémentaire à l'échelle du quartier et en termes de nuisance acoustiques dues au trafic du charroi et au matériel de chantier.

Mesures pour remédier aux incidences négatives

Le chantier sera organisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les mesures seront prises pour veiller à :

- Respecter les périodes de sommeil de riverains
- Nettoyer régulièrement les voiries et prévoir des dispositifs pour empêcher le colmatage du réseau d'égouttage
- Lutter contre les poussières, via un arrosage de la zone de chantier par temps sec
- Limiter l'emprise du chantier sur la voie publique
- Établir un plan de mobilité temporaire sur la zone avec les autorités compétentes
- Se concerter avec le Service Hydrogéologie de l'AED afin d'établir les modalités de pompage et de l'éventuelle réalimentation de la nappe phréatique dans le cadre des excavations liés à la construction des fondations et du parking souterrains
- Se coordonner avec les éventuels autres chantiers publics ou privés à proximité
- Sécuriser les parcours piétons aux abords du chantier
- Assurer une information claire de la population à propos du chantier.

6. ÉNUMÉRATION DES DISPOSITIONS ET PRESCRIPTIONS LÉGALES RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

Environnement

- L'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement, modifiée par l'ordonnance du 6 décembre 2001 ;
- L'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 avril 1999 fixant la liste des installations de classe 1A ;
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999 fixant la liste des installations de classe 1B, 2 et 3 en exécution de l'article 4 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;

Aménagement du territoire et urbanisme

- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 adoptant le Code bruxellois de l'aménagement du Territoire et l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 mai 2004 portant ratification du Code et ses arrêtés d'application;
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 septembre 2002 arrêtant le Plan Régional de Développement;
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le Plan Régional d'Affectation du sol;
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 arrêtant les Titres Ier à VIII du Règlement Régional d'Urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 juillet 2005 approuvant définitivement le plan particulier d'affectation du sol "Gaucheret" ;

Mobilité (indicatif)

- Le plan IRIS des déplacements approuvés par le Gouvernement le 2 octobre 1998;

Nature

- L'ordonnance du 29 août 1991 relative à la conservation de la faune sauvage et chasse
- L'ordonnance du 27 avril 1995 relative à la sauvegarde et à la protection de la nature

Sol et sous-sol

- L'ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 13 mai 2004 ;
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'évaluation des risques pour la santé et l'environnement causés par une pollution du sol du 09 décembre 2004 ;
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les critères d'assimilation d'une étude de sol à une reconnaissance de l'état du sol du 09 décembre 2004 ;
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les normes de pollution du sol et des eaux dont le dépassement justifie la réalisation d'une étude de risque du 09 décembre 2004 ;

- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant la liste des activités à risque du 09 décembre 2004 ;

Eaux usées

- Les réglementations et codes de bonne pratique relatifs aux raccordements aux réseaux de distribution d'eau, gaz et électricité et téléphone;
- La loi du 26 mars 1971 relative à la protection des eaux de surface contre la pollution, et ses arrêtés d'application,
- La loi du 26 mars 1971 relative à la protection des eaux souterraines
- L'arrêté royal portant règlement général relatif aux déversements des eaux usées dans les eaux de surface ordinaires, dans les égouts publics ou dans les voies artificielles d'écoulement des eaux pluviales du 3 août 1976 ;
- L'arrêté royal fixant des normes de qualité de base pour les eaux du réseau hydrographique public et portant adaptation de l'arrêté royal du 3 août 1976 portant le règlement général relatif aux déversements des eaux usées dans les eaux de surface ordinaires, dans les égouts publics, et dans les voies artificielles d'écoulement des eaux pluviales du 4 novembre 1987 ;
- L'arrêté royal relatif aux taux de biodégradabilité de certains agents de surface dans les détergents du 25 octobre 1988 ;
- L'ordonnance du 29 mars 1996 instituant une taxe sur le déversement des eaux usées et son arrêté d'exécution du 7 novembre 1996 modifié par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 décembre 1999 ;

Bruit

- L'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 1997 relative à la lutte contre le bruit en milieu urbain et ses arrêtés d'application et l'ordonnance du 1 avril 2004 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 1997 ;
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées du 21 novembre 2002 ;
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant la méthode de contrôle et les conditions de mesure de bruit du 21 novembre 2002 ;
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la lutte contre les bruits de voisinage du 21 novembre 2002 ;

Energie

- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté royal du 10 février 1983 portant des mesures d'encouragement à l'utilisation rationnelle de l'énergie du 03 juin 1999 ;
- L'arrêté ministériel modifiant l'Arrêté ministériel du 1 août 1983 fixant les mesures d'exécution de l'Arrêté royal du 10 février 1983 portant des mesures d'encouragement à l'utilisation rationnelle de l'énergie, du 20 septembre 1984 ;
- L'arrêté royal relatif aux exigences en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie auxquelles doivent satisfaire les générateurs de chaleur du 11 mars 1988 ;

- L'ordonnance du 17 juillet 1997 portant assentiment au Traité sur la Charte de l'Energie, les Annexes EM, NI, TRM, N, VC, ID, IA, P, G, TFU, D, B, PA et T, les Décisions et le Protocole sur l'efficacité énergétique et les aspects environnementaux connexés, et l'Acte final, faits à Lisbonne le 17 décembre 1994;
- L'ordonnance du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 juin 2007 relative à la PEB
- Modifications introduites par l'Ordonnance du 14 mai 2009 à l'Ordonnance relative à la PEB et au climat intérieur du 7 juin 2007

Air

- Le programme national belge de réduction des émissions de CO2 décidé, le 6 juin 1991 par le Conseil des Ministres et approuvé par les Gouvernements régionaux en juin 1994 et par le Conseil des Ministres le 1er juillet 1994;
- Ordonnance du 25 mars 1999, relative à l'évaluation et à l'amélioration de la qualité de l'air ambiant ;
- La loi du 28 décembre 1964 relative à la lutte contre la pollution atmosphérique ;

Déchets

- L'ordonnance du 7 mars 1991 relative à la prévention et à la gestion des déchets et ses modifications ultérieures et arrêtés d'application ;
- L'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 septembre 1991 réglant l'élimination des déchets dangereux tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement de la Région des Bruxelles-Capitale du 16 septembre 1999;
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 mai 1996 fixant une liste indicative des déchets dangereux et abrogé par l'arrêté du 25 avril 2002 transposant en droit belge la Directive 2000/532/CE ;
- Le plan régional des déchets 1998-2002, approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 9 juillet 1998;
- Le Plan de prévention et de gestion des déchets 2003-2007 de la Région de Bruxelles-Capitale adopté le 27 novembre 2003;
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 octobre 1993 relatif aux déchets d'amiante;

Chantiers

- Les règlements et codes de bonne pratique, relatifs aux chantiers et travaux, ainsi que la nouvelle charte «Chantiers propres»;
- L'arrêté royal du 3 mai 1999 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, modifié par l'arrêté royal du 4 août 1999 ;
- L'ordonnance du 5 mars 1998 relative à la coordination et l'organisation des chantiers en voie publique en Région de Bruxelles-Capitale;
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif au recyclage obligatoire de certains déchets de construction ou de démolition du 16 mars 1995 ;

- la circulaire ministérielle du 9 mai 1995 relative à la réutilisation de débris dans les travaux routiers et d'infrastructure ;

Divers

- L'arrêté Royal du 9 mai 1977 (M.B. n° 7652 pris en exécution de la loi du 17 juillet 1975) relatif à l'accès des handicapés aux bâtiments accessibles au public.
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale imposant l'avis du Service Incendie et d'Aide médicale urgente en Région de Bruxelles-Capitale du 20 mai 1999 ;
- Les normes concernant la protection contre l'incendie: S21/201, S21/202, S21/203, S21/207 et S21/208;
- L'arrêté royal du 7 juillet 1994 (MB 26/4/95) fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire, telles qu'adaptées ou complétées par les AR du 4 avril 1996, du 18 décembre 1996 et du 19 décembre 1997 (MB 30/12/97).

7. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DES ÉLÉMENTS PRÉCÉDENTS

Le projet, objet de la présente demande, est situé sur le territoire de la Commune d'Uccle et concerne la partie non encore urbanisée de l'ilot compris entre la rue de Stalle, la chaussée d'Alseberg et la rue D'Alseberg.

Le chantier du projet du projet Moulin Blanc devrait durer 1 an et demi.

L'évaluation des incidences du projet sur son environnement et dans les différents domaines concernés a montré que globalement l'impact du projet des logements au niveau urbanisme, social et économique est positif.

En ce qui concerne les incidences négatives du projet, celles-ci sont réduites ou ont fait l'objet d'adaptations qui permettent d'en minimiser les effets.

Enfin, le projet, travaillé comme un parc naturel habité, permettra la création d'un nouveau mode de vie à Uccle, où la nature prédomine. Les valeurs paysagères et environnementales sont les deux plus grands atouts du projet.

En ce qui concerne les impacts plus ponctuels des installations classées conformément à la législation en matière d'environnement, en dehors des installations du parking, aucune autre nuisance particulière (rejets, odeurs,...) ou impact significatif sur l'environnement (eaux usées, sols, ...) n'est à relever.

Enfin, conformément à la réglementation en vigueur, l'impact du chantier sur son environnement devrait être réduit.

