

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 mixte de permis d'urbanisme n° 16-38.989-09 et de permis d'environnement- class 1B n° 8610. angle de la rue du château d'Or et de la chaussée d'Alseberg. Plaine du Bourdon.**

Mesdames, Messieurs,

Je désire être entendue par la commission de concertation, au cas où je ne pourrais me présenter, pourriez-vous faire part de mes remarques aux membres de la commission de concertation et joindre la présente au PV de la réunion.

### **I Remarque préliminaire :**

La demande comporte une ambiguïté : le projet ainsi que l'avis d'enquête publique présente un projet de maison de repos tandis que la demande de permis d'environnement parle d'une maison de retraite et de soins comprise dans la catégorie « hôpitaux ». Qu'en est-il exactement, étant donné qu'une maison de repos est considérée comme logement et une maison de retraite et de soins pas ? Le calcul du taux de mixité dépend du choix entre ces deux options

### **II Le présent projet répond-il aux « considérants » de l'avis négatif de la commission de concertation du 4 septembre 2008?**

**« Considérant que l'importance du projet impose la réalisation d'un sous-sol qui couvre 89% de la parcelle. »**

Le sous-sol du présent projet couvre 82% de la parcelle. La densité du projet impose encore toujours un sous-sol démesuré pour l'endroit ( lit de la rivière Geleytsbeek et nappe aquifère à très faible profondeur, liaison du maillage écologique en fond de terrain)

Les sous-sols ne sont toujours pas recouverts de 60 cm de terre (40cm)

**« Considérant que l'article 8 du RRU stipule que les constructions ne dépassent pas la moyenne des hauteurs des constructions environnantes. que les immeubles les plus hauts de la chaussée de Saint Job ont un gabarit de R+ 3 »**

La hauteur maximale atteint cette fois R+5, ce qui dépasse largement la moyenne des constructions environnantes et ne correspond pas à un aménagement des lieux harmonieux. Le projet crée encore une rupture dans le paysage, tant pour le pont du chemin de fer que pour les zones verte du Kindendaël et du Keyenbempt.

**« Considérant que l'article 7, §1 du Titre I (implantation) précise que la construction doit être implantée à une distance appropriée des limites du terrain, compte tenu des gabarits, de l'ensoleillement**

**Considérant que le projet s'implante très proche des limites du terrain et notamment du terrain de la Régie foncière, ce qui n'en permet pas un usage similaire,**

**Que les bâtiments A et B sont proches de la zone verte au Nord du projet, ce qui en réduit nettement l'ensoleillement et dès lors le développement de la flore,**

**Que les bâtiments A et B se font face à 11m minimum,**

**Considérant que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux en matière d'implantation et de gabarit, ne tenant pas compte du bâti existant, des limites de la parcelle, de l'environnement paysager et des perspectives urbaines,**

**Que le projet entraîne une densité trop importante pour le quartier (2.77) »**

La densité passe à 2,45 , ce qui est toujours trop pour le quartier, d'autant plus que plusieurs projets immobiliers d'envergure sont programmés au voisinage du site. Si cette même densité était accordée aux autres projets le quartier deviendrait sursaturé et mettrait gravement en péril la qualité de la vie des habitants .

L'implantation des bâtiments est toujours trop proche des limites du terrain. Les gabarits réduisent considérablement l'ensoleillement des bâtiments et celui de la zone verte de la promenade verte et de la remise à ciel ouvert du Geleytsbeek. Une ombre permanente sur cette zone verte va hypothéquer la bonne conservation de cette liaison écologique indispensable au maillage vert entre le kinsendael et le Keyenbempt.

**« Considérant que la capacité de la citerne d'eau de pluie ne tient pas compte de la minéralisation quasi totale de la parcelle (près de 7000 m<sup>2</sup>), pour une citerne d'une capacité de 30 m<sup>3</sup> et d'un bassin d'orage de 100m<sup>3</sup>,  
Que la situation en bas de vallée impose des précautions nettement plus importantes,  
Considérant que les conséquences de la proximité de la nappe phréatique et de l'importance de la minéralisation de la parcelle doivent être davantage étudiées  
Considérant que des aspects essentiels de la parcelle ne sont pas suffisamment pris en compte (situation de fond de vallée, proximité de la nappe phréatique, ..) »**

Le rapport d'incidences présenté avec le présent projet ne donne pas d'études plus approfondie de la gestion des eaux, le bassin d'orage de 116.000 litre ne sera pas suffisant car le calcul surévalue la perméabilité du projet, notamment la zone d'espaces vert de jardin n'est pas une zone de pleine terre, et la surface de terre au-dessus des sous-sols n'atteint pas 60 cm de terre. Le calcul de la surface active perméable est faussé. Le taux d'imperméabilisation est encore de 82%.

Les calculs sont effectués au plus juste et ne tiennent pas compte de la particularité du terrain en fond de vallée du Geleytsbeek, où les eaux des bassins versants se rejoignent. La surface de la plaine du Bourdon en friche, absorbe actuellement les eaux des bassins versants de manière optimale. Les projets d'urbanisation limitrophes et voisins ne sont pas pris en compte, ni le réchauffement climatique et son corollaire, l'accroissement prévu des phénomènes pluvieux plus intenses et plus fréquents.

### **III Le projet présenté pour la deuxième fois par l'Immobilier Saint-Job/Château d'Or est semblable, dans sa structure, à celui présenté en 2008.**

Bien que le nombre de logements soit passé de 126 à 102, les remarques émises pour le projet de 2008 peuvent donc être en majorité reprises pour le présent projet.

Le terrain de la plaine du bourdon présente des particularités et des contraintes qu'il convient d'appréhender de manière précise.

#### **I La problématique de l'eau. Le sol, les eaux souterraines et les eaux de surface.**

##### **A Problématique de l'emplacement de la rivière Geleytsbeek. Réalisation du maillage bleu.**

Le site de la plaine du Bourdon est situé en fond de vallée du Geleytsbeek. Le lit de la rivière traverse le terrain, bien que les eaux soient canalisées sous la plaine pour ressortir à l'air libre de l'autre côté de la chaussée d'Alseberg.

Une demande de déplacement du lit de la rivière Geleytsbeek et son approbation par le Conseil communal ne sont-elles pas nécessaires avant d'urbaniser le site car ce projet est situé sur le lit du Geleytsbeek ?

##### **B Eaux souterraines.**

Le niveau de la nappe phréatique du Geleytsbeek a été suivi de mars à décembre 2007 par la société Geosonda. La nappe fluctue entre 1,45m et 4,85m de profondeur par rapport au niveau du sol. Le niveau le plus bas est proche de la chaussée d'Alseberg et le plus haut, près de la rue du Château d'Or.

On peut donc affirmer que le présent projet en implantant un vaste sous-sol pour locaux techniques et un parking souterrain ( 155 emplacements) sur l'ensemble du terrain va se trouver en plein dans la nappe phréatique. Les terrassements nécessaires pour la construction vont creuser le sol jusqu'à, au

moins 3 m de profondeur et il faudra recourir à des pompages importants avant et pendant les travaux qui pourraient provoquer un rabattement de la nappe.

Le rapport d'incidences affirme que malgré les terrassements importants, le projet n'entraînera pas de modifications sensibles des écoulements souterrains. Cette affirmation est loin d'être démontrée. Aucune étude précise de l'emplacement de la rivière, des écoulements de la nappe ou de la présence de sources, n'a été effectuée. Le rejet des eaux de pompage dans la rivière ne devrait être effectué qu'avec toutes les garanties : absence de pollutions et de boues. Il est à craindre que le pompage de la nappe et le creusement important provoque des boues, peut-être polluées, et ne perturbe gravement les eaux d'écoulement avec des conséquences possibles en aval dans le Keyenbempt, voire même en amont sur la mare et le site naturel classé du Kinsendael, deux sites qui sont aujourd'hui remis en valeur et réapprovisionnés partiellement en eau claire. L'utilisation de pieux pour la stabilité des bâtiments sera aussi de nature perturbatrice pour cette nappe phréatique et ce sous-sol pendant les travaux. Le rapport d'incidences ne se prononce pas encore sur la nécessité de procéder ou non à l'étanchéité pendant les travaux de terrassement !

### **C Sol et rabattement de la nappe phréatique.**

Le projet ne prévoit pas de poser des drains dans le sous-sol autour des bâtiments qui seront rendus étanches à l'eau, mais comment connaître la direction que prendra l'eau face à cette masse de béton qui va lui barrer la route? Des débordements dans les points bas vers la rue du Château d'Or sont à craindre et des perturbations sur la stabilité des futurs bâtiments.

Le rapport d'incidences précise que « **la nature même du sous-sol formé d'alluvions de vallée n'offre pas une assise de qualité pour l'implantation des bâtiments. Il faudra prévoir une étude de stabilité et fort probablement l'utilisation de pieux.** » Pourquoi, dès lors, vouloir implanter ce vaste complexe d'immeubles et ce sous-sol imperméable dans un sol instable et marécageux ?

Pour le chantier, une étude de pompage devrait déterminer s'il faudra rendre les fouilles étanches ou non. **Pour des raisons de stabilité il ne peut y avoir de rabattement de la nappe sous les voiries ou sous les milieux semi-naturels protégés !!**

Bien que le rapport d'incidences fasse référence à un avis de l'IBGE qui confirme l'absence d'activités à risques au droit du site, la présence de remblais, matériaux de démolition, gravats et dalles béton provenant des bâtiments démolis dans les années 1970 pourrait laisser présager une possible pollution. On se souvient qu'une pollution avait été détectée sur les terrains des potagers du Keyenbempt situés en face, de l'autre côté de la chaussée d'Alseberg, probablement suite à l'enfouissement dans le sol des matériaux de démolition des maisons expropriées auparavant. De même, les travaux de curage de la rivière au Keyenbempt ont dénoncé une importante pollution aux métaux lourds

Par conséquent, et comme aucune étude de l'état du sol n'apparaît dans le rapport d'incidences, dans le cadre de ce projet, tout octroi d'autorisation de bâtir, devrait faire l'objet d'une étude préalable, approfondie en ce qui concerne la présence de polluants. Se contenter d'une vague étude précédente pour un autre projet ne me semble pas sérieux.

### **D Imperméabilisation et calcul du ruissellement.**

La plaine du Bourdon dans son état actuel de friche joue le rôle d'un bassin d'orage naturel bien situé en fond de vallée. Le projet va accroître gravement le taux d'imperméabilisation qui passera à 82 % (6161m<sup>2</sup> / 7139m<sup>2</sup>) et aura des conséquences néfastes sur l'accroissement des eaux de ruissellement et les problèmes d'absorption en cas d'orage. Le bassin d'orage projeté ne sera pas suffisant, les calculs montrent qu'il résisterait, seulement 20 minutes en cas de forte pluie.

Les surfaces réelles de pleine terre sont quasi inexistantes puisque l'ensemble du projet est réalisé sur une dalle béton étanche et la couche de terre atteint seulement 40 cm. Le projet rejette tout à l'égout et sans réseau séparatif, il manque d'envergure ! La possibilité d'infiltration des eaux de pluie par citerne tampon, lagunage ou bassin d'orage écologique à l'air libre dans le contexte du maillage vert et de la promenade verte n'est même pas évoqué;

Le calcul des surfaces actives pour l'écoulement du ruissellement des eaux semble surfait en ce qui concerne les 2263 m<sup>2</sup> de surface de jardin. (p47 rapport d'incidences) Il ne s'agit pas de pleine terre mais d'aménagements paysagers sur des surfaces imperméables recouvertes de moins de 60cm de terre, elles ne peuvent être comptées selon l'indice 0,1 et être assimilables à des zones boisées de pleine terre.

### **E Eaux usées et suffisance du réseau des égouts.**

Le projet prévoit de renvoyer les eaux claires et les eaux grises à l'égout en écrêtant les pics de pollution par le bassin d'orage. Il ne prévoit pas de dispositif de renvoi des eaux claires vers la nappe

ou la rivière. Par conséquent, le réseau d'égout et la station d'épuration subiront une très forte augmentation de la charge étant donné l'ampleur du projet.

Citerne et alimentation de l'eau sanitaire : C'est l'ensemble des sanitaires de tous les bâtiments qui devraient être alimentés par des citernes d'eaux de pluie et pas seulement la maison de repos.

#### **F Plan Pluie de Bruxelles Environnement.**

Le taux d'imperméabilisation projeté est inacceptable et en contradiction avec la philosophie du Plan Pluie de l'IBGE. (Diminution de l'impact de l'imperméabilisation. Taux d'imperméabilisation maximale par parcelle sur base des zones sensibles. Restauration et gestion des eaux de surface et **des zones naturelles de débordement.**)

**La construction d'un vaste sous-sol n'est pas souhaitable étant donné les problèmes de déblais importants qu'il va occasionner, les pollutions possibles de la nappe et des sites semi-naturels protégés en aval et en amont et l'imperméabilisation importante qu'il occasionne. Lié à la densité il faudrait revoir fortement à la baisse l'ensemble du projet et concevoir un habitat en fonction du sous-sol et du lit de la rivière.**

#### **II Promenade verte et liaison écologique du maillage vert. ZSC Natura 2000 du Kinsendaal.**

La barrière constituée par ces immeubles de grand gabarit (R + 5) seront des obstacles aux liaisons écologiques du maillage vert. L'orientation des bâtiments (surtout B et C) et leur disposition le long de la zone verte vont provoquer de l'ombre permanente sur la zone verte et les nouvelles plantations, future promenade verte et la rivière remise à ciel ouvert.

Les immeubles de haut gabarit, visibles de loin, risquent de perturber le paysage et la vue depuis le site du Kinsendaal classé.

Dans le cadre de Natura 2000 le dossier devrait contenir une évaluation appropriée des incidences permettant d'écartier tout risque de détériorations ou de perturbations significatives sur la ZSC, le dossier est donc incomplet aux yeux de la directive européenne « Habitats ». L'ampleur des projets immobiliers prévu sur le quartier aura une pression démographique non négligeable sur la réserve naturelle.

#### **III Contraintes liées à l'axe structurant bruyant de la rue du Château d'or. Projet STIB et AED d'aménagement de la rue du château d'Or et du carrefour Engeland/Château d'or/ St-Job.**

##### **A. Bruit et trafic important sur l'axe structurant rue du Château d'Or.**

Cet axe structurant atteint la limite de la saturation automobile pour une vitesse de 50 km/h. 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 polluantes. Le projet d'installation d'une maison de retraite et de soins de 150 lits en bordure de cette voirie bruyante est-il bien choisi ?.

##### **B Projet de rénovation de la voirie château d'Or. Site propre du tram et aménagement du carrefour Saint Job / château d'Or.**

Dans le cadre de la mobilité durable, il eût été préférable d'implanter une piste cyclable le long de cet axe, plutôt que des parkings en voirie, qui d'ailleurs, sont absents dans la structure actuelle de la chaussée.

#### **IV Urbanisme**

**Les Gabarits de R +5 et la densité sont excessifs et ne correspondent pas au bon aménagement des lieux ni au bâti du quartier. Les bâtiments ne devraient pas dépasser la hauteur des immeubles de l'entreprise IlloSpear en face rue du Château d'or (R+3 +T).**

**Le dossier ne présente pas un plan en élévation permettant de juger de l'effet des gabarits des immeubles sur l'ensoleillement des bâtiments et de la zone verte au solstice d'hiver.**

**Il n'est pas satisfait à la prescription 0.2 du PRAS qui demande de réserver 10 %, au moins de superficie d'espace vert pour toute propriété de 5000m<sup>2</sup>.**

#### **V Mixité de la zone et nouveaux bureaux sur 1024m<sup>2</sup>**

**Pourquoi vouloir encore et toujours construire des bureaux et de plus sur trois étages dans le bâtiment B, alors que Bruxelles compte 2 millions de m<sup>2</sup> de bureaux inoccupés et que les acteurs du marché de l'immobilier de bureaux sont unanimes à dire que la demande en m<sup>2</sup> de**

**bureaux à Bruxelles ne croîtra plus. Il convient donc de freiner le développement de nouvelles constructions de bureaux et de favoriser la réhabilitation des bâtiments trop vétustes existants, en logements de préférence ou pour d'autres fonctions.**

Que signifie le terme « activités productives » du rez-de-chaussée du bâtiment C et sous le bâtiment B, le terme est vague, une certaine activité commerciale de proximité me semble nécessaire pour les futurs habitants ? La forte mixité du site permet d'autres fonctions, une crèche pour les petits est une belle initiative mais pour les plus grands : les locaux scolaires pour le cycle fondamental seront nécessaires étant donné les nombreux projets de logements et donc l'accroissement considérable du nombre d'enfants dans le quartier. Le rapport d'incidences précise qu'il y a de nombreuses écoles mais ne donne pas d'information sur le taux de saturation de ces établissements et l'accroissement du nombre d'enfants par rapport à tous les nouveaux projets de logements du quartier.

Il manque des locaux pour le secteur associatif ou les petites PME ou encore des salles polyvalentes de réunions de quartier. La qualité de la vie d'un tout nouveau quartier nécessite de pouvoir satisfaire les besoins collectifs (sports, loisirs, école de devoirs, artisanat, ateliers d'artistes, senior...) Le projet ne donne aucune piste dans ce sens.

## **VI Mobilité**

**Il est certain qu'un projet d'une telle ampleur ne peut qu'accroître les problèmes de gestion du carrefour aux heures de pointe.**

Le décompte du nombre d'emplacement de parking est sous-estimé, pour le nombre de travailleurs et les utilisateurs des commerces. Il n'y a pas toujours pas d'emplacement spécifique pour les camions de livraison qui devront occuper les parkings de surface réservés aux visiteurs. Pour la maison de repos, il est prévu seulement un emplacement pour une camionnette. Les emplacements de surface pour visiteurs devant les « zones d'activités productives » et pour la crèche sont sous-évalués. Le rapport d'incidences parle de 350 visiteurs par jour !!!

L'accès au parking sous-terrain via la rue du Château d'Or, voirie très fréquentée et sur le point de saturation, est mal choisi, il impose aussi un crochet via le futur rond-point à cause du site propre du tram.

**En guise de conclusion : rappelons ici les termes du récent accord gouvernemental bruxellois (page 56) en terme d'aménagement durable du territoire :**

**« Tout projet d'urbanisation sur terrain vierge devra se faire dans une logique de « quartier durable », respectant des critères élevés de durabilité : haute performance énergétique, environnementale (matériaux, gestion de l'eau, biodiversité), mixité sociale et fonctionnelle, mobilité douce... Le nouveau PRDD inclura cet objectif et le CoBAT sera adapté en ce sens. Dès lors, tout projet d'urbanisation sur terrain vierge devra être affecté à des fonctions qui :**

- peinent à trouver de l'espace ailleurs dans la ville et pour laquelle une demande existe et ne peut être atteinte par la rénovation du parc existant;**
- répondent aux enjeux de l'accroissement prévisible de population : logements, équipements (crèches, écoles, espaces verts, terrains de sport...)...**
- répondent à un intérêt collectif, notamment en matière économique »**

**Le présent projet ne répond pas à ces critères et doit recevoir un avis défavorable pour les motifs invoqués ci avant.**

**Faut-il densifier et bétonner tout le site de la plaine du Bourdon parce qu'un promoteur nous dit que sans cela son projet ne sera pas possible ou rentable selon ses conceptions ou le prix qu'il a consenti pour l'achat d'un terrain présentant de nombreuses contraintes urbanistiques et environnementales ? Certainement pas, bien sûr, avant toute chose, et étant 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 et d'un environnement de qualité. Un rapport global des incidences environnementales de l'ensemble des projets doit être réalisé avant toute délivrance de permis.**

**C'est pourquoi, un PPAS sur l'ensemble de la zone ( plaine du Bourdon, site Illochroma, sites Régionaux pour les projets SLRB), réalisé en amont avec la collaboration des habitants, serait hautement souhaitable dans le cadre de la ville durable.**

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