COMMUNE D'UCCLE
Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Place Jean Vander Elst, 29

B – 1180 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : ES/vp – U 67 F° 055
N/Réf : AVL/KD/UCL-4.21/s.384
Annexe : /

Mesdames,

Objet : UCCLE. Rue Engeland / chemin du Puits – Plateau Engeland.
Permis de lotir n°476bis.

En réponse à votre lettre du 18 janvier 2006, en référence, reçue le 20 janvier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 25 janvier 2006, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La CRMS a pris connaissance de la demande de permis de lotir, de l'étude d'incidence qui y est jointe et de la vue en plan illustrative jointe au dossier.

Après une étude minutieuse du dossier, et conformément à la proposition de classement qu'elle a effectuée préalablement à l'examen du projet de lotissement (voir documents ci-joints), la CRMS ne s'est pas opposée à la réalisation de logements sur le terrain indiqué au PRAS en zone d'habitation prioritairement résidentielle. Toutefois, elle n'a pu approuver dans sa forme actuelle le projet de plan de lotissement qui lui est soumis en raison des effets néfastes prévisibles qui résulteront de l'interaction entre le lotissement et le patrimoine naturel de la zone verte de haute valeur biologique qui le jouxte directement. Cette zone risque, en effet, de pâtir de la situation conflictuelle engendrée par l'urbanisation potentielle de ses abords. Si cette urbanisation n'est pas maîtrisée et si les constructions jouxtent véritablement la ZVHVB, celle-ci pourrait être affectée dans son intégrité biologique-écologique et dans une de ses fonctions essentielles qui est celle d'assurer la continuité du réseau écologique régional. C'est la raison pour laquelle la CRMS a inclus dans le périmètre du site qu'elle propose au classement une bande de terrain de 20m, située dans la ZLPR, mitoyenne à la ZVHVB.

La Commission préconise donc de revoir le plan de lotissement en tenant compte de cette donnée et en diminuant de manière significative la densité du lotissement projeté, en particulier aux abords de la ZVHVB. Si les gabarits (R+1+T et R+2+T) et la densité projetés le long du chemin du Puits et de la rue Engeland sont cohérents par rapport au tissu urbain qui existe aujourd'hui de l'autre côté de ces voiries, les propositions effectuées pour la zone située entre la « voirie principale » et la ZVHVB (ainsi que les immeubles donnant sur le parc du chemin du Puits) sont incompatibles avec les conditions requises pour garantir la conservation de la ZVHVB. La CRMS préconise, pour toute cette zone, des gabarits et

un PS inférieurs à ceux de la zone jouxtant l'urbanisation existante, de manière à opérer une réelle transition entre les quartiers urbanisés et la ZVHVB.

La CRMS motive sa proposition comme suit.

- L'incidence d'ordre hydrologique est considérée dans l'étude d'incidence comme n'étant pas inacceptable pour le site Engeland lui-même (p. 42 et 69 du RNT) compte tenu des données dont on dispose, qui ne concernent d'ailleurs qu'une partie de l'aquifère et de sa surface réceptrice. Alors que le déficit de recharge de la nappe est avéré, des solutions sont proposées pour le résoudre, à savoir la récupération et la réinfiltration des eaux pluviales provenant des surfaces imperméables (toitures, terrasses, voirie,…). Mais, pour intéressantes et louables qu'elles soient, ces propositions sont toutes théoriques et leur mise en œuvre correcte, leur efficacité, leur gestion adéquate et leur durablité ne sont nullement garanties. Le principe de précaution s'impose donc.
- Seule l'incidence d'une pression humaine excessive sur la faune et la flore de la ZVHVB est admise par l'étude d'incidence (p. 62 du RNT), mais la réponse qu'elle apporte au problème est trompeuse et écologiquement absurde, puisque, en l'intégrant au boisement continu de la ZVHVB, la zone de lisière est aménagée en déstructurant un habitat forestier en voie de stabilisation. La zone de lisière doit évidemment être intégrée impérativement à la zone d'habitation et sa largeur de 20 m est déterminée par le risque de chute d'un arbre dont la hauteur est d'une vingtaine de mètres. Comme cette zone est une lisière au sens écologique du terme et destinée à être gérée comme telle, la CRMS a proposé de l'intégrer au site classé. Une zone minimale de 7m devra encore la séparer des constructions, ce qui correspond à l'alternative 2 de la proposition de l'EIE (pp. 63 et 64).

En conclusion, compte tenu des effets néfastes prévisibles de l'interaction entre le lotissement de la ZHPR et le patrimoine naturel, il apparaît que la densité du bâti, correcte à front du chemin du Puits et de la rue Engeland, doit être réduite le long de la zone verte de haute valeur biologique

Veuillez agréer, Mesdames, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

G. STEGEN
Vice-Président

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (MM. E. Demelenne et Th. Wauters) , A.A.T.L. – D.U.