

**ADMINISTRATION COMMUNALE
DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT**
Madame Nadine SONCK
Echevin de l'Urbanisme
Avenue Paul Hymans, 2
B-1200 WOLUWE-SAINT-LAMBERT

V/Réf : SC/P 1190
N/Réf. : AVL/CC/WSL-4.16/s.448
Annexe :

Bruxelles, le

Madame,

OBJET : WOLUWE-SAINT-LAMBERT. Modification du P.P.A.S. 60ter "Val d'Or". Examen du dossier de base.
Demande de la Commission de concertation

En réponse à votre lettre du 5 décembre 2008 sous référence, réceptionnée le 8 décembre, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** émises par notre Assemblée, en sa séance du 7 janvier 2009, concernant l'objet susmentionné.

Le « Val d'Or » couvre un site relativement important dont le présent PPAS ne constitue qu'une faible partie.

Le périmètre concerné s'étend :

- de l'extrémité de l'avenue des Communautés et l'avenue M. Thiry au nord jusqu'au site inscrit à l'Inventaire, qui est aussi un espace vert au plan de destination du PRAS au sud ;
- de l'avenue du Yorkshire à l'est jusqu'au chemin des Deux Maisons à l'ouest.

L'urbanisation progressive du site s'est faite à partir d'une époque où la primauté de l'espace public semblait revenir à l'ordre du jour, du moins pour certains acteurs. Cette urbanisation ne s'est pas faite sans mal, confrontée à des habitudes immobilières acquises et sans oublier le fait que le site est en partie une ancienne décharge remblayée. Il est, complémentirement, voisin d'immeubles barres à l'est (« Parc Schuman ») et d'immeubles en ordre ouvert à l'ouest (« Galaxie », « Sauvenière »).

Le projet de PPAS modifie un PPAS existant (1991) considéré comme excessif en termes de superficie, qui se caractérisait par des îlots en ordre fermé avec des situations parfois difficiles en matière de construction / commercialisation. L'intérêt du projet de 1991 était cependant sa compacité et le fait qu'il définissait un tracé viaire clair. La médiocre qualité des aménagements viaires comparables réalisés dans le voisinage immédiat (absence d'arbres par exemple) a probablement constitué un effet repoussoir.

Le nouveau tracé des voiries privilégie un système de trois têtes de pipe, la notion de réseau étant réservée aux trafics doux avec pénétration de verdure depuis le site inscrit à l'inventaire. **Le site à l'inventaire se trouve dorénavant situé, sans visibilité aucune, à l'arrière des immeubles prévus, qui l'entament davantage vers le sud.** La forme du bâti est considérablement simplifiée ; une certaine mixité est prévue en périmètre du site avec, en particulier, la possibilité de réaliser un hôtel dans l'axe de l'avenue des Communautés. Les superficies autorisées sont linéairement ramenées à 90% de ce qui était prévu en 1991.

Remarques sur les qualités naturelles et paysagères

Le temps qui passe a transformé le niveau qualitatif et les propriétés semi-naturelles des lieux à bâtir jusqu'à progressivement les confondre avec celles de la partie inscrite à l'inventaire.

Trois bâtiments (1 x R+6+T et 2 x R+5+T) sont construits pour partie sur le site repris à l'inventaire. Ces mêmes bâtiments se situent également en limite de l'espace vert au PRAS.

Le parti annoncé pour le PPAS semble, à première vue, assez respectueux des principes de développement durable. Toutefois, il consomme beaucoup plus d'espace et empiète davantage sur la zone reprise à l'inventaire, ce qui est contradictoire avec cet objectif. Enfin, les espaces verts semi-naturels y sont favorisés, essentiellement pour des raisons de coût d'entretien. Cet argument laisse entendre un risque d'évolution peu favorable à terme, puisqu'il sous-entend l'absence de gestion. Or, les prescriptions du PRAS mentionnent bien l'entretien ou l'aménagement de tels espaces pour garantir leur intérêt scientifique ou esthétique...

Plusieurs informations précises ne sont pas présentes dans le dossier :

- Le type de revêtement prévu pour les sentiers
- Le type et l'organisation des plantations prévues le long des voiries en impasse ne sont pas précisés
- L'aménagement de ces mêmes voiries n'est pas non plus explicité.

Le plan prévoit des clôtures pour séparer les espaces verts privés et publics : ***pourquoi pas plutôt des haies, qui seraient plus conforme au parti annoncé de préserver la nature au maximum, ainsi que les liaisons et la perméabilité.***

Il est fait mention, à plusieurs reprises, d'un document de réflexion de la commune de Woluwé-Saint-Lambert sur la gestion de la flore et la faune, mais sans en préciser le contenu. En outre, il est également recommandé de planter des essences indigènes. On doit supposer, en voyant la liste de l'IBGE fournie en annexe, que les plantations s'inspireront de ce document...

Aucune information n'est fournie sur le plan paysager. Tout au plus mentionne-t-on quelques perspectives au sein du PPAS, mais rien depuis l'espace vert ou vers ce même espace par exemple.

Un aspect perturbant est que, sans indications sur les plantations, on ne sait pas quelles essences indigènes seront choisies, alors que ces choix peuvent avoir une incidence non négligeable, tant en terme d'équilibre naturel qu'en terme paysager.

Conclusion

- La nouvelle proposition est beaucoup plus consommatrice d'espace que le PPAS actuel. Par ailleurs, elle empiète sur le site inscrit à l'inventaire : de ce point de vue et dans la perspective d'un développement durable (qui suppose une certaine compacité du bâti), elle n'est donc pas favorable. La CRMS préconise d'augmenter la densité sur une zone plus réduite, sans empiéter sur le site protégé. Elle demande également que soit prise en compte la dimension paysagère qui doit accompagner l'urbanisation d'un tel site et que les recommandations de la commune relatives à la biodiversité soient reprises dans les prescriptions du plan pour autant qu'elles favorisent des essences indigènes, en relation avec les essences déjà présentes et avec les conditions écologiques du site.

- La préservation de la biodiversité de la mare présente sur le site (qui justifie aussi l'implantation des bâtiments du nouveau plan) apparaît comme un vœu pieu au vu de l'importance des chantiers prévus. On peut, en effet, s'inquiéter du fait que l'étude annonce des dégâts importants sur la flore et la faune pendant les dix ans que pourrait durer le chantier de construction des voiries et des divers immeubles. Aucune mesure n'est prise pour remédier à cette situation, tout au plus, espère-t-on une recolonisation naturelle et spontanée comme celle qui a produit la richesse actuelle du site (en oubliant que les espaces concernés seront nettement moins étendus et donc que leur potentiel de réaction sera plus faible). Par conséquent, ***il serait plus pertinent et efficace, du point de vue de la biodiversité de recréer une mare de toute pièce et de la localiser judicieusement par rapport aux implantations construites.***

- L'interface entre le site et la zone construite serait réalisée, dans le nouveau plan, par les arrières d'immeubles et leurs jardins privés, alors que dans le PPAS actuel, l'interface est effectuée à l'aide d'une voirie et d'immeubles présentant une façade avant vers le site protégé. **Ce dispositif avait l'avantage de permettre une délimitation claire entre les deux zones, sans empiètement possible**, ce qui n'est plus le cas dans la modification proposée.

Partant de ce constat et de l'examen des lieux, la CRMS ne peut encourager la présente proposition de modification du PPAS 60 ter. Elle préconise une moins grande dispersion du bâti sur une moins grande superficie constructible et une meilleure préservation du site inscrit à l'inventaire. Les plans montrent qu'il est aisément envisageable de regrouper les immeubles de manière légèrement plus compacte sur la partie supérieure de la zone, en recréant une mare qui présente des qualités de biodiversité. **La limite entre la zone constructible et la zone non constructible serait opérée par la continuation de l'avenue de la Charmille jusqu'au Chemin des Deux Maisons.** Cette nouvelle voirie, dont l'aménagement pourrait être planté, constituera une meilleure interface avec le site protégé que les arrières d'immeubles et leurs jardins privés prévus par le nouveau plan.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

c.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Isabelle LEROY
- A.A.T.L. – D.U. : Mme F. VANDERBECQ