

Avis d'Inter-Environnement Bruxelles concernant la demande mixte de permis d'urbanisme et d'environnement pour le bien sis au 98 rue du Bourdon et au 13 rue du Château d'Or.

Bruxelles, le 5 juillet 2021

Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Échevins, Cher·e·s membres de la commission de concertation,

Voici les remarques d'Inter-Environnement Bruxelles concernant la demande mixte de permis d'urbanisme n° 16-45827-2021 et de permis d'environnement n° 10553-2021 en vue de la démolition d'un bâtiment de bureaux et de commerces et de la construction d'un ensemble de 3 immeubles de logements, d'un espace d'activité productive et de l'aménagement de voiries et d'un parc public.

Remarque générale

Nous ne nous opposons pas à la reconversion de ce terrain qui compte au total plus de 4 hectares. Un projet finement étudié portant sur l'ensemble de la plaine du Bourdon prenant en compte les besoins des habitant.e.s présents et à venir pourrait s'inscrire de manière harmonieuse dans ce quartier sans y impacter négativement la qualité de vie.

1/Une densification à maîtriser

Depuis quelques années, le quartier du Bourdon subit de fortes modifications du point de vue de sa densité. De nombreux projets réalisés et à venir ont amené à une forte hausse de sa population et des besoins en équipements et infrastructures qui en découlent. Si la démarche de densifier des quartiers historiquement moins saturés (principalement sis en seconde couronne) semble tendre vers un équilibre souhaitable à l'échelle de la région, il est capital que ces opérations se déroulent selon les principes d'une densification maîtrisée, en minimisant leurs impacts sur l'environnement et la qualité de vie de ses habitant.e.s et usager.e.s. Cela implique une adéquation en matière d'équipements et infrastructures avec le nombre d'habitant.e.s projeté.e.s dans un périmètre donné et par conséquent, une évaluation cumulative des différents développements présents et à venir dans ledit périmètre.

## 2/Un terrain, un projet, une étude d'incidences

Outre les interactions entre les projets alentours et les jardins du Kinsedael, le découpage en plusieurs projets de l'urbanisation de ce terrain appartenant à un seul et même fond d'investissement (Ginko) nous semble nuisible. Il empêche une lisibilité d'ensemble et une évaluation appropriée des incidences. Il nous semble donc opportun d'exiger des demandeurs la réalisation (à différentes temporalités si nécessaire) d'un seul projet cohérent dont les incidences pourront être évaluées à leur juste mesure par le biais d'une étude.

Cette demande est en cohérence avec les annonces faites par le demandeur dans la presse il y a de cela trois ans. Ce dernier annonçait la reconversion du site à l'abandon depuis plus d'une dizaine d'années en un quartier multifonctionnel « ainsi que l'opportunité d'améliorer l'offre de commerces et d'équipements dans ce quartier peu desservi. »<sup>1</sup>

Si nous ne nous opposons pas à la reconversion de ce site d'une taille conséquente, nous souhaitons néanmoins que celle-ci constitue une réelle plus-value pour le quartier et s'inscrive dans une démarche de résorption des carences locales et/ou régionales en matière d'équipements et de logements sociaux (rappelons que plus de 49.000 ménages sont désormais inscrit sur la liste d'attente pour bénéficier d'un logement social).

## 3/Charges d'urbanisme

L'affectation des charges d'urbanisme à la création d'un parc public semble justifiée du point de vue de la part de la population située à proximité d'un espace vert dans le quartier, bien que d'autres quartiers bruxellois souffre d'une carence bien plus sévère<sup>2</sup>. Cependant, d'une part les habitant.e.s ne semble pas avoir été consulté.e.s pour la création de ce nouvel espace leur étant dévolu et ce dernier ne répond peut-être aux priorités et critères ciblées par ces « expert.e.s du terrain » qu'il conviendrait de convier à la réflexion. D'autre part, les urgences sociales, accentuées par la crise sanitaire, mériteraient que l'affectation d'au moins une partie des charges d'urbanisme soit consacrée à la création de logements sociaux.

---

<sup>1</sup> La Chronique, article du 24/04/2018 : « La plaine du Bourdon enfin reconvertie »  
<https://www.lachronique.be/article/la-plaine-du-bourdon-enfin-reconvertie-a-uccle.12999>

<sup>2</sup> Monitoring des quartiers « part de la population à proximité d'un espace vert » :  
<http://monitoringdesquartiers.brussels/maps/statistiques-environnement-bruxelles/espaces-verts-region-bruxelloise/part-de-la-population-proximite-dun-espace-vert/1/2012/>

#### 4/Mobilité/parkings

Bien que nous soyons favorables à un shift modal vers une mobilité douce et au recours à l'utilisation des transports en communs, nous nous étonnons que le projet ne comporte que 0.84 emplacements de parking par logement dans un projet où les autres affectations nécessiteront elles aussi des emplacements de parking. Rappelons que les ménages de la commune de Uccle sont motorisés à hauteur de 61,72%. Ici encore, une vue d'ensemble de l'urbanisation de la plaine du Bourdon sans sa totalité permettrait d'appréhender au mieux les impacts futurs de ce projet sur la circulation automobile et d'éventuels reports de parking sur la voie publique.

#### Conclusion

Nous demandons à la Commission de prendre en compte le manque d'évaluation des impacts de l'urbanisation complète de la plaine du Bourdon ainsi que ceux du cumul des nombreux projets à proximité. Il ne répond par ailleurs pas aux besoins régionaux en matière de logements publics, abordables et sociaux.

Nous soutenons par ailleurs les remarques formulées par le BMA dans son avis sur ce projet.

Au vu des arguments développés dans cet avis, nous suggérons à la Commission de Concertation de contraindre le demandeur à la remise d'un projet sis sur l'ensemble du terrain afin de trouver le subtil équilibre qui l'inscrira dans son environnement de manière durable et respectueuse des contraintes du lieu. Nous vous remercions de prendre en compte ces remarques et de les verser au PV de la Commission de Concertation.

Sincères salutations,

Pour Inter-Environnement Bruxelles,

Maud Marsin