

Interpellation citoyenne : La protection de l'intérieur d'îlot Coghen-Doyenné et la préservation du patrimoine du quartier.

Mme Naftali, représentante du comité de quartier Coghen-Doyenné, rappelle que la Déclaration de politique générale (DPC) mentionne, parmi les priorités de la majorité dans le domaine urbanistique, le maintien du caractère vert de la commune et le renforcement de son maillage bleu.

Le Collège insiste sur son rôle pionnier dans la promotion d'une gestion durable des eaux, notamment dans la perspective de la lutte contre les inondations.

Selon la Déclaration de politique générale, la commune n'accordera pas de dérogation pour les intérieurs d'îlot et s'engage à préserver le patrimoine architectural, qui est d'ailleurs particulièrement riche dans le quartier Coghen-Doyenné, puisqu'on y recense une cinquantaine de maisons inscrites à l'inventaire du patrimoine architectural de Bruxelles.

Or, les habitants du quartier sont très préoccupés parce que ce patrimoine est une nouvelle fois menacé par les nombreux projets immobiliers prévus dans cette zone.

En effet, certains projets envisagent le pompage de la nappe phréatique, avec tous les risques de déstabilisation des terrains et habitations situés par-dessus.

Les menaces ne pèsent donc pas seulement sur le patrimoine architectural mais aussi sur le patrimoine naturel, la biodiversité et le réseau hydrographique.

Des maisons de l'avenue Coghen se sont affaissées lors de la construction du gymnase du collège Saint-Pierre, en raison de glissements de terrain provoqués par le pompage de la nappe phréatique.

Le Plan Nature de la commune d'Uccle évoque explicitement cet incident en parlant de « la perturbation de l'intérieur d'îlot entre l'avenue Coghen et la rue du Doyenné par cette construction qui a causé aussi l'interruption du ruisseau affluent de l'Ukkelbeek ».

La destruction de garages souterrains dans le cadre de chantiers a provoqué des inondations dont ont pâti des riverains de la rue Verhulst.

Depuis que les canalisations de Vivaqua présentes au square Coghen ont été rénovées en 2015, plusieurs immeubles situés sur le tracé de l'affluent souterrain de l'Ukkelbeek ont subi des inondations.

Comment les autorités communales comptent-elles préserver le patrimoine des riverains de dommages irréversibles ?

Des centaines de riverains souhaitent que les demandes de permis d'urbanisme relatives à cette zone particulièrement fragile en raison de son caractère sablonneux fassent l'objet d'études préalables de la part de Bruxelles-Environnement. Ils désirent de surcroît que ces études soient consultables par tout citoyen intéressé, dans le cadre d'enquêtes publiques menées en bonne et due forme.

Comment les autorités communales comptent-elles se conformer à leur engagement de protéger l'intérieur d'îlot situé entre l'avenue Coghen et la rue du Doyenné face à la pression immobilière, alors que cet îlot est spécifiquement reconnu par le Plan Nature comme « un espace à protéger et à préserver avec ses zones humides et naturelles » ?

Le gigantisme du projet de complexe immobilier développé par JPM Europe, qui prévoit 48 logements, met les autorités communales au défi de respecter leur engagement d'interdire les constructions en intérieur d'îlot et d'imposer une « densification raisonnable ».

De plus, ce projet constitue un obstacle à la revalorisation des ruisseaux à ciel ouvert, prônée par le Plan Nature, vu qu'il envisage uniquement un pompage de la nappe phréatique.

Comment le Collège compte-t-il valoriser les quatre sources d'eau et les ruisseaux affluents de l'Ukkelbeek ?

En effet, ce projet prévoit des constructions souterraines sur une superficie de plus de 2.000 m², ce qui nécessitera des excavations de terrain importantes et à nouveau le pompage de la nappe phréatique, alors que le ruisseau passe sous cette parcelle pour rejoindre à ciel ouvert le jardin pédagogique de l'école communale du Centre, labellisé Natagora en raison de sa biodiversité.

Le projet de JMP Europe présente en outre un risque de contamination des eaux, car, en cas de pompage de la nappe phréatique et de rejet de cette dernière dans les égouts, une pollution à l'uranium peut affecter les eaux souterraines.

Quelles mesures de précaution le Collège compte-t-il prendre pour éviter une dissémination de cette pollution ?

Comment le Collège entend-il demeurer fidèle à son engagement pour la défense du patrimoine architectural du quartier Coghen-Doyenné, alors que des « méga-projets » immobiliers, à l'instar de celui de JPM Europe, tendent à dénaturer certains ensembles architecturaux de type art Déco ou modernistes situés en ZICHEE, comme c'est le cas du square Coghen ?

Mme Naftali souligne à cet égard la présence sur le square Coghen de petites maisons modernistes conçues par l'architecte Louis-Herman De Koninck.

Ce projet envisage la démolition de bâtiments repris à l'inventaire du patrimoine architectural et industriel de Bruxelles, comme l'ancienne Brasserie de la Presse, sise au n° 58 de la rue du Doyenné.

Lors de la première enquête publique, le comité de quartier Coghen-Doyenné, l'association des comités de quartier uclois et le cercle d'histoire s'étaient prononcés en faveur du maintien de la façade originelle de cet immeuble et avaient enjoint le promoteur à agir en ce sens.

La Région était également favorable à une reconversion de cet immeuble plutôt qu'à sa destruction.

Néanmoins, la commune avait émis un avis favorable aux modalités de la première version du projet, qui prévoyait la destruction du bâtiment sis au n° 58 de la rue du Doyenné.

M. Cools rappelle qu'il avait invité le Collège à prier la Région de donner une valeur légale à l'inventaire, de manière à garantir une meilleure protection des immeubles.

Il remercie l'intervenante pour son interpellation citoyenne, qui soulève des questions de fond importantes sur la protection du patrimoine et sur la mise en œuvre d'une gestion hydraulique qui garantisse cette protection.

Quoi qu'il en soit, un projet trop ample serait inopportun dans ce quartier.

Ce projet n'avait pas été accepté lors de la législature précédente. Il a été revu à la baisse depuis lors mais M. Cools craint qu'il ne soit encore trop ambitieux.

M. Norré remercie l'oratrice d'avoir rappelé les engagements de la commune énoncés dans la Déclaration de politique générale, ainsi que dans une motion adoptée il y a quelques années.

Selon M. Norré, les engagements doivent être suivis d'actes, sinon ils sont dénués de sens.

La première demande de permis relative à ce projet a fait l'objet d'un avis négatif de la part du Fonctionnaire régional et d'un avis très mitigé (quoique favorable) de la part de la commune.

Vu que la nouvelle demande de permis est presque identique à la demande initiale, à l'exception de quelques modifications à la marge, M. Norré ne comprendrait pas qu'elle connaisse un meilleur sort.

Ce projet immobilier pharaonique ne tient aucun compte du bâti existant, de l'environnement, de la proximité d'une école.

De plus, il va à l'encontre de l'ambition affichée par Mme l'Echevine De Brouwer de remettre l'Ukkelbeek à ciel ouvert.

À l'instar des riverains, les parents d'élèves se sont mobilisés pour exprimer leur mécontentement.

M. Norré espère que ces préoccupations seront prises en considération.

Il regrette que la première commission de concertation relative au projet initial ait été organisée la veille de Noël, car le choix d'une telle date a dissuadé de nombreux parents d'élèves d'y participer.

La commission de concertation relative à la seconde demande de permis a fait l'objet d'un report, sans que les riverains en aient été avisés.

De plus, on ne peut que déplorer qu'une enquête publique ait été réalisée durant une période de « semi-confinement ».

M. Norré souhaite qu'à l'avenir, le Collège mette en place une organisation qui garantisse de manière plus effective la participation citoyenne.

M. Desmet précise que le groupe Ecolo accorde une grande importance à la protection des intérieurs d'îlot.

M. Desmet accorde d'autant plus d'importance à ce sujet que l'aménagement d'un jardin en intérieur d'îlot à l'école du Centre est dû à son initiative, lorsqu'il y exerçait la profession d'instituteur.

Il rappelle par ailleurs qu'au XIX^{ème} siècle, avant la création du collège Saint-Pierre, l'installation d'une station thermale avait été envisagée sur ce site, tant l'abondance en eau était déjà perceptible.

Les travaux menés au collège Saint-Pierre ont perturbé l'équilibre de cet intérieur d'îlot.

Mme Delvoye n'a pas le moindre doute quant à la volonté du Collège de respecter ses engagements en matière de protection du patrimoine.

Mme Haumont estime que la mobilisation du comité de quartier est tout à fait justifiée car le projet proposé est beaucoup trop dense pour le site considéré.

La démolition du bâtiment sis au n° 58 de la rue du Doyenné causerait un grand préjudice car il concourt pour une large part à la beauté de cette artère.

Mme l'Echevine De Brouwer remercie le comité de quartier pour l'aide qu'il apporte dans le cadre de la commission de concertation car les mandataires élus ont une connaissance du terrain souvent plus lacunaire que les habitants.

Vu que l'avis de la commission de concertation a été finalisé cet après-midi, le Collège n'a guère eu le temps de préparer une réponse complète. De plus, la réglementation prévoit que le contenu de l'avis d'une commission de concertation ne peut être divulgué avant sa publication, de manière à assurer un traitement équitable pour toutes les parties concernées. En l'occurrence, cet avis sera publié mardi prochain sur le site de la commune.

Cependant, Mme l'Echevine De Brouwer est disposée à fournir des informations dès ce soir, mais sans entrer dans les détails. M. l'Echevin Biermann et Mme l'Echevine De Brouwer sont de toute façon disponibles pour une réunion ultérieure si le comité de quartier souhaite des éclaircissements.

Selon le Collège, un nombre important de remarques émises lors de l'enquête publique devrait être intégré au projet.

Le Collège n'a pas expressément émis un avis puisqu'en raison des délais, il aurait dû le faire avant la réunion de la commission de concertation, et un tel procédé n'aurait pas été respectueux car il aurait signifié ne pas tenir compte du débat nécessaire sur un projet aussi important.

C'est au travers de l'avis de la commission de concertation, à laquelle a participé M. l'Echevin Biermann, que la voix collégiale s'est exprimée.

Selon Mme l'Echevine De Brouwer, dès qu'un terrain est constructible, même en intérieur d'îlot, on peut imposer une réduction de l'impact de nouvelles constructions, mais non les interdire. Et dans ce cas-ci, on a affaire à une parcelle minérale déjà bâtie.

La Déclaration de politique générale précise que la densification doit être raisonnable et que les parcelles bâties doivent être privilégiées. Le Collège n'est pas favorable au déploiement de projets pharaoniques : il s'agit d'améliorer les situations existantes en évitant les conséquences néfastes pour les alentours.

Vu la présence d'une nappe phréatique, le Collège a pris en compte la nécessité de mener des études géotechniques et hydrologiques solides, afin d'éviter tout dégât sur les bâtiments adjacents.

La présence de multiples sources d'eau a été également prise en considération : il faut établir un lien entre l'espace vert du carré Coghén et le jardin de l'école du Centre. La fixation par ce biais d'un relais supplémentaire pour le maillage bleu et vert du quartier garantit une application plus nette de la prescription 0.6 du PRAS (Plan régional d'affectation des sols), selon laquelle les travaux dans toutes les zones sont censés améliorer les intérieurs d'îlots et favoriser la création ou le maintien d'installations en pleine terre.

Mme l'Echevine De Brouwer reconnaît qu'une présence fortuite d'uranium a été découverte à l'occasion de l'échantillonnage d'un captage d'eau effectué au collège Saint-Pierre.

Suite à l'étude menée par la commune, les terrains atteints ont été inscrits à l'inventaire des sols pollués de Bruxelles-Environnement.

Néanmoins, cette étude a démontré que cette pollution ne risquait pas de se propager. Néanmoins, vu qu'un chantier va être lancé, l'administration communale rappellera au propriétaire les obligations légales en la matière et veillera à leur application.

Selon le Plan régional de développement durable (PRDD), l'Ukkelbeek est repris dans la zone prioritaire de reconnexion des cours d'eau.

Entre 2017 et 2020, Bruxelles-Environnement a investi 450.000 € pour la réhabilitation de ce cours d'eau dans le secteur compris entre le carrefour Brugmann-De Fré et le Globe.

La commune d'Uccle a engagé pour sa part une dépense totale d'environ 400.000 € pour la réhabilitation de l'Ukkelbeek. Ce montant est destiné à des travaux de curage et de rénovation dans la partie dont Uccle assume la gestion, en l'occurrence la zone allant des sources jusqu'au coin du square des Héros.

Bruxelles-Environnement a accordé cette année un subside à la commune pour la réalisation d'une étude relative à la remise à ciel ouvert de l'Ukkelbeek dans le bas du parc de Wolvendael.

Bruxelles-Environnement et la commune ont l'intention d'assurer une liaison entre l'Ukkelbeek, le Zwartebeek et la Senne, afin de permettre une évacuation des eaux qui, actuellement, se déversent dans l'égout, ce qui constitue un non-sens sur le plan environnemental. Il s'agit là de pratiques urbanistiques du passé, dont il convient de se débarrasser.

Bruxelles-Environnement envisage aussi de mener une étude de faisabilité afin d'évaluer avec plus de précision les coûts de mise en œuvre d'un tel projet et, dans ce cadre, entretient des contacts réguliers avec l'administration communale.

Le Collège ne se désintéresse en aucune manière des affluents de l'Ukkelbeek. Mais la rénovation de ce dernier est une condition préalable à toute reconnexion de ses affluents.

Sur le plan patrimonial, l'inscription d'un bâtiment à l'inventaire n'exclut pas son éventuelle démolition. Néanmoins, dans le cas où cette démolition aurait lieu, elle doit être justifiée selon des critères fondés sur l'état de conservation de l'immeuble considéré.

Dans ce domaine, le Collège a été soucieux de maintenir certains éléments patrimoniaux de qualité, dans l'esprit de l'économie circulaire, et de garantir la cohérence du bâti dans le square Coghén.

Quoi qu'il en soit, le Collège a pris toute la mesure de la mobilisation dans le quartier et des inquiétudes légitimes exprimées par ses habitants.

Mme Branders, autre représentante du comité de quartier, remet en cause le principe selon lequel la parcelle est bâtie.

En effet, vu qu'une démolition totale y est prévue, il faut considérer la portée urbanistique du projet en considérant qu'il se déploie sur une parcelle vide.

Par ailleurs, Mme Branders estime que l'étude menée par Bruxelles-Environnement entre 2009 et 2012 ne conclut pas à une absence totale de dissémination d'uranium, puisqu'elle évoque une possibilité de dissémination pendant une quinzaine d'années si aucun travail n'est accompli sur la parcelle.

Or, étant donné que des travaux vont y être accomplis, que la nappe phréatique va en être affectée, que la structure des terres environnantes va être modifiée, il y a lieu de craindre un surcroît de pollution à l'uranium.

Mme Branders comprend très bien que la remise en état des ruisseaux doit être opérée selon un processus progressif, par phases successives. Il n'en demeure pas moins que la structure géologique et hydrographique du quartier suscite de vives inquiétudes au sein de la population.

Mme Branders rappelle à cet égard que ce quartier est d'autant plus fragile qu'il a été bâti sur le site d'anciennes sablonnières qui ont été remblayées au début du XX^{ème} siècle pour y ériger des constructions.

Mme Naftali rappelle qu'il y a eu 800 lettres de réclamation pour s'opposer à ce projet immobilier.

Elle souhaite que toute étude géotechnique quant à son impact ne soit pas qu'une simple formalité pour le promoteur mais fasse l'objet d'une nouvelle enquête publique, afin que les riverains puissent exercer leur droit de regard dans le cadre d'une authentique participation citoyenne.

Mme l'Echevine De Brouwer, revenant sur l'hypothèse, évoquée par M. Cools, d'une modification drastique de la nouvelle version par rapport à la première enquête publique, précise que ce n'est pas le cas puisque l'espace de 5.000 m², envisagé dans la 1^{ère} mouture, a été réduit de seulement 300 m² dans la seconde.

Par ailleurs, le rapport d'incidence ne donne pas de détails sur la situation géologique du terrain.