

Collège du Bourgmestre et
Echevins de Schaerbeek
Hôtel communal
Service de l'urbanisme
Place Colignon

1030 Bruxelles

Monsieur le Bourgmestre,
Mesdames et Messieurs les Échevins,
Mesdames et Messieurs,

A titre de citoyen soucieux du respect de mon environnement, je souhaite vous faire part de mes vives inquiétudes et opposition à l'encontre de la demande de permis relative à l'intérieur d'îlot situé rue des Chardons, 35-37, à 1030 Schaerbeek.

Cette demande de permis vise à autoriser la construction de deux immeubles résidentiels sur une parcelle utilisée par les habitants du quartier comme espace vert, dépourvue de toute construction.

Il n'est pas exact de considérer, comme le demandeur l'expose, que le projet consiste en la *revalorisation d'une zone constructible*, puisqu'il s'agit d'un terrain en intérieur d'îlot, qui n'a jamais été urbanisée mais a toujours été valorisé en tant que **zone verte**.

En l'espèce, on constatera tout d'abord que le projet ne peut être autorisé en ce qu'il ne s'agit pas d'un terrain propice à accueillir des constructions. En effet, d'une part, l'urbanisation de ce terrain est contraire à la réglementation applicable, dont le PRAS. D'autre part, la destruction d'une zone verte implique une perte trop importante au niveau de la biodiversité (I).

Ensuite, s'il fallait considérer que la zone verte située en intérieur d'îlot peut être bâtie, nous exposerons brièvement les raisons pour lesquels le projet n'est pas adéquatement intégré dans son environnement (II).

Table des matières

- I. Les motifs d'opposition à l'urbanisation de l'intérieur d'îlot²
 - A. La contradiction avec le PRAS et autres instruments juridiques²
 - B. La destruction d'un cadre naturel exceptionnel²
- II. Les motifs d'opposition au projet⁵
 - A. Les conséquences dommageables disproportionnelles sur la qualité des vies des riverains⁵
 - B. L'incompatibilité avec le cadre réglementaire⁶
 - C. L'incomplétude de la demande de permis sur la compatibilité avec le cadre environnant⁶

I. Les motifs d'opposition à l'urbanisation de l'intérieur d'ilot

A. La contradiction avec le PRAS et autres instruments juridiques

Le terrain est situé en intérieur d'ilot, il n'a jamais accueilli de construction et il n'y a aucun élément factuel ou juridique permettant d'en affirmer le caractère urbanisable par nature. En effet, la partie principale du terrain est pratiquement enclavée, elle n'est pas desservie ou bordée par une voirie, la création d'un accès à ce terrain impliquant dès lors l'abattage d'un nombre important d'arbres.

De ce fait, le projet est contraire à la **prescription générale 0.6. du PRAS** qui prévoit que :

*« Dans toutes les zones, les actes et travaux **améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'ilot** et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ».*

En effet, on constate que ce projet induit, au contraire de la prescription, une destruction des qualités végétales de l'intérieur d'ilot et la suppression d'une grande partie des surfaces de pleine terre.

Or, conformément à l'article 126, § 11 du COBAT, les dérogations aux prescriptions du PRAS ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles « ne portent pas atteinte aux données essentielles du plan ».

Par ailleurs, comme on l'examinera dans un point ci-dessous, l'ampleur des dérogations aux dispositions du RRU et du RCU relatives à la profondeur de la zone constructible démontrent le caractère inopportun d'urbanisation de la parcelle.

Enfin, on notera que l'urbanisation d'un terrain végétalisé est contraire à de nombreuses **réglementations et outils adoptés par différentes autorités** :

- Le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) impose que tout projet respecte la qualité de vie et l'environnement.
- L'Ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature oblige les autorités à intégrer la protection des espèces et habitats dans toute décision d'aménagement.
- Le principe de précaution, consacré par le droit européen, qui impose de prévenir toute atteinte grave et irréversible à l'environnement.
- Les outils politiques de la Commune de Schaerbeek, dont le plan climat, le plan de végétalisation de l'espace public Schaerbeek 2021-2035, le Rapport d'adaptation, etc.

B. La destruction d'un cadre naturel exceptionnel

Le projet implique une atteinte irrémédiable à la biodiversité et aux qualités écologiques de l'intérieur d'ilot.

En effet, le terrain concerné constitue aujourd'hui un espace vert d'environ 6.000 m², composé d'arbres de haute tige, de haies, de potagers collectifs et d'une végétation spontanée riche. Ce site

joue un rôle majeur dans un quartier fortement urbanisé. Sa transformation en complexe bâti entraînerait une perte considérable pour la biodiversité et richesse naturelle du site :

1. La destruction directe d'habitats et d'espèces

Le projet prévoit l'abattage de 35 arbres, qui abritent une faune urbaine diversifiée. Les haies et zones arbustives existantes constituent également des couloirs écologiques essentiels pour la circulation et la reproduction de ces espèces, dont certaines rares à Bruxelles (l'érot). Leur disparition représente donc non seulement une perte quantitative de végétation, mais aussi une rupture dans la trame écologique du quartier.

En effet, comme la Commission de concertation le relevait en 2019, lors du projet précédant sur la parcelle, il s'agit d'un « *site qui, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces* ».

Les jeunes arbres appelés à être replantés ne pourront compenser la valeur écologique des sujets existants. De plus, nous avons relevé des arbres supplémentaires à ceux indiqués sur le plan d'abatage (voir ci-dessous).

2. La rupture du maillage vert urbain

Le site des Chardons se situe dans une zone de liaison du réseau écologique définie dans l'ordonnance relative à la conservation de la nature du 1^{er} mars 2012.

En supprimant une poche de nature en plein tissu dense, le projet compromet la fonction de "relais" que joue cet îlot entre le parc Josaphat, les jardins privés du quartier et le corridor vert que constitue le chemin de fer et ses abords.

Ces îlots contribuent à la lutte contre les effets du dérèglement climatique et à l'amélioration des capacités de résilience du territoire communal. En effet, en diminuant les espaces verts, on accentue les effets d'îlots de chaleur urbain, ce qui rend l'environnement urbain plus désagréable, plus vulnérable. La disparition d'une grande partie de l'espace vert implique dès lors une atteinte durable à la qualité de vie des habitants.

4. L'imperméabilisation des sols et la dégradation des fonctions écologiques

La construction d'immeubles, avec un parking souterrain, transformera un sol aujourd'hui perméable et vivant en surfaces artificielles.

Ce changement altérera profondément les qualités de perméabilité du sol - alors que le terrain est situé en partie en zone d'aléa d'inondation.



- En conclusion, la perte de biodiversité induite par le projet du 35-37 rue des Chardons constitue une atteinte majeure à l'environnement, contraire tant aux objectifs régionaux de protection de la nature qu'aux prescriptions du CoBAT et du RRU. Elle justifie à elle seule un refus du permis d'urbanisme.

II. Les motifs d'opposition au projet

A. Les conséquences dommageables disproportionnelles sur la qualité des vies des riverains

Pour rappel, l'article 3 du COBAT prévoit que « *les autorités administratives s'efforcent de concilier le progrès social et économique et la qualité de la vie en garantissant aux habitants de la Région le respect d'un aménagement harmonieux.* »

Or, en l'espèce, si le besoin de logements peut constituer un objectif légitime, il ne saurait justifier une atteinte aussi lourde à la biodiversité et au cadre de vie des riverains. En effet, le principe de proportionnalité impose que la densification se fasse dans le respect des équilibres écologiques et de la qualité de vie des habitants, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Le projet induit des nuisances disproportionnée tant en question de mobilité, que de vues ou de bruit.

B. L'incompatibilité avec le cadre réglementaire

Outre les nuisances importantes induites par le projet, les nombreuses dérogations (sollicitées ou non) du projet démontrent qu'il ne parait pas adéquatement intégré au cadre environnant.

C. L'incomplétude de la demande de permis sur la compatibilité avec le cadre environnant

Tous les impacts du projet sur l'environnement au sens large ne sont pas déterminés de sorte que celui-ci ne peut être autorisé en l'état.

* *

*

Pour toutes ces raisons, nous vous remercions de bien vouloir refuser la demande de permis sollicité, qui implique des nuisances et des dommages environnementaux difficilement compensables à court ou moyen terme et romprait inévitablement l'équilibre (écologique) du quartier. Nous vous remercions de bien vouloir nous convier et nous entendre à la Commission de concertation du 6 novembre prochain.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Échevins, Mesdames et Messieurs, à l'assurance de notre considération très distinguée.