



Projet de modification du PPAS 6D – Molenbeek-Saint-Jean

0) Sommaire :

Projet de modification du PPAS 6D – Molenbeek-Saint-Jean.....	1
0) Sommaire :	1
1) Présentation du projet :	1
2) Le positionnement d’Inter-Environnement Bruxelles :	2
2.1) Préalable :	2
2.2) Les points contestés :	2
2.3) Les points contestés spécifiques au dossier :	4
3) Nos revendications :	11
4) Annexe I :	12

1) Présentation du projet :

Le projet consiste à modifier le PPAS actuel.

Le but ? Déroger au PRAS et rendre constructible la zone intérieure de l’îlot qui est actuellement considérée comme une zone de parc.

Le projet permettrait la construction de 2 barres d’immeubles (rez+6) représentant environ 12.000 m² de surface constructible hors sol ainsi qu’une voirie traversant l’îlot et connectant la rue Van Wambeke à la rue des Bougainvillées .

Enfin, il viserait à recréer une zone de parc en bordure d’îlot.

2) Le positionnement d'Inter-Environnement Bruxelles :

2.1) Préalable :

Nous tenons à préciser que nous ne nous opposons pas à la construction de logement. Comme le rappelle le rapport présent dans le projet, la région bruxelloise manque de logements, essentiellement sociaux, bas revenus ou destinés aux familles nombreuses.

Ce que nous décrivons est le choix opéré par la commune qui vise à la construction de logements de standing en intérieur d'îlot.

L'objectif de répondre à la crise du logement tout en visant une mixité peut être atteint en construisant en bordure d'îlot et en imposant un pourcentage de logements sociaux, de logements dédiés aux familles nombreuses ainsi qu'aux personnes à revenus modérés.

De plus, une construction en bordure évite la destruction d'une zone de parc, le risque d'effet piston sur la nappe phréatique, l'accroissement des phénomènes d'inondation et répond à un aménagement du territoire classique (fermeture des îlots).

Enfin, l'argumentation de la commune pour justifier est, au mieux, contradictoire avec les objectifs louables défendus, au pire, contraire à une série d'obligations légales et indications régionales (Constitution Belge, RRU, PRAS, PRD).

2.2) Les points contestés :

Accès à l'information :

Le dossier n'étant uniquement consultable que sur une petite table, dans une pièce non-isolée, l'obtention d'une copie du dossier nécessitant une demande officielle auprès de la commune et la réponse de la commune se faisant toujours attendre (envoi du courrier le 14 avril 2010), nous pouvons affirmer que l'accès à l'information est plus que limité et ne semble pas répondre au but recherché par la convention d'Aarhus.

Absence de réponse du Collège :

En date du 7 mai 2010, aucun courrier écrit n'était arrivé au bureau d'Inter-Environnement Bruxelles rendant impossible l'obtention d'une copie du dossier par voie officielle et empêchant l'accès à l'information.

La réponse de la commune est arrivée datée du 10 mai 2010, soit, la veille de la fin de l'enquête publique.

Coût des photocopies :

Suite à un transfert d'e-mail informel, nous avons reçu les tarifs de coût des photocopies pratiqués par l'administration communale. Les montants ne semblent pas correspondre à un tarif à prix coûtant tel que le prévoit la convention d'Aarhus ainsi que les ordonnances et arrêtés qui en découlent (ex : art 13. loi relative à la publicité de l'administration dans les provinces et communes du 12 novembre 1997).

L'accessibilité à l'information est ainsi une fois de plus découragée.

Annulation potentielle de la commission de concertation :

Ce jeudi 20 mai à 9h30, l'administration communale a transmis par téléphone une information évoquant le report de la commission de concertation.

A la veille d'un week-end prolongé et donc 2 jours ouvrables avant la commission de concertation, la commune prévient informellement d'un report potentiel.

Nous sommes toujours en attente d'une confirmation écrite.

Au vu des délais et du caractère informel de la méthode, nous dénonçons de telles pratiques d'information de la population.

Exigences du PPAS vis-à-vis du développement durable :

Les prescriptions du PPAS font particulièrement attention aux principes de développement durable et ce, de manière relativement positive (choix des matériaux, isolation, panneaux solaires).

Nous soutenons l'imposition dans un PPAS de conditions strictes en terme de développement durable et espérons que ce critère sera pris en ligne de compte pour tout projet à venir au niveau communal.

Néanmoins, il y a également des choix qui vont à l'encontre de la préservation de l'environnement. Nous insistons sur la nécessité de ne pas permettre des dérogations et actes dégradant l'environnement en les compensant par des solutions techniques (ex : atteinte à l'intérieur d'îlot, urbanisation d'une zone de parc, morcellement de zones vertes, etc. compensés par une malheureuse toiture verte).

Mesures Particulières de Publicité :

Selon l'art 48 § 2 du COBAT, il est prévu que l'enquête publique sur le projet de plan soit annoncée tant par affiches que par un avis inséré au moniteur belge et dans au moins trois journaux de langue française et trois journaux de langue néerlandaise diffusés dans la Région. Est-ce que la commune a procédé à la publication de l'information dans la presse francophone et néerlandophone ?

2.3) Les points contestés spécifiques au dossier :

(Rapport - Cooparch-R.U - P25) Relations avec les autres plans et règlements – PRAS :

Seule la surface plancher est analysée alors que le projet souhaite urbaniser un terrain actuellement affecté en zone de parc. L'information étant lacunaire, elle ne permet pas au lecteur de se rendre compte de la réelle relation qu'a le projet avec le PRAS et en quoi il déroge avec celui-ci.

(Rapport - Cooparch-R.U - P26) Relations avec les autres plans et règlements – RRU :

Il n'est pas fait mention de la différence de gabarits entre le projet et les habitations situées rue de la Belle-au-Bois-Dormant. L'information étant lacunaire, elle ne permet pas au lecteur de se rendre compte de la réelle relation qu'a le projet avec le RRU et en quoi il déroge avec celui-ci.

(Ampleur probable des incidences environnementales –Cooparch-R.U – P5) :

- « *La commune souhaite urbaniser le reste de l'îlot. Cette volonté est portée par les difficultés aujourd'hui que connaît la Région en matière de logement (...).* »

La région manque cruellement de logements sociaux, de logements pour les familles nombreuses ainsi que de logements moyens. La justification d'urbaniser le reste de l'îlot, comme le demande la commune, n'est valable que s'il y a un engagement à y construire majoritairement ce type de logement et non des appartements de haut-standing. Par ailleurs, le manque de logements ne justifie en rien une construction en intérieur d'îlot plutôt qu'en bordure de celui-ci.

- « *Les intentions de la commune (...) (sont de) créer un espace vert de quartier qui permettrait de garantir un maillage vert de qualité* »

Le Projet consiste à morceler la zone verte (dont la zone actuelle de parc) ce qui va à l'encontre d'une démarche de maillage vert. Ecologiquement, les intérieurs d'îlots sont de bien meilleurs refuges écologiques que des surfaces végétalisées morcelées pratiquées régulièrement par des usagers. La justification de la commune est contradictoire avec le but recherché.

- « *Les intentions de la commune (...) (sont de) garantir une meilleure intégration avec le bâti existant (...). La commune souhaite proposer deux rangées de logements parallèles à la Rue Belle au Bois Dormant.* »

Le projet consiste à ne plus respecter la logique urbanistique (construire en bordure d'îlot et parallèlement à la voirie pour fermer celui-ci) et à construire perpendiculairement à la bordure d'îlot. Il en résulte une division de cet îlot en deux parties. La première devient un îlot fermé. La seconde moitié de l'îlot étant en partie construite, il sera tentant de finalement urbaniser l'ensemble du terrain réduisant à néant la zone de parc. La justification de la commune concernant une meilleure intégration avec le bâti existant est contradictoire avec toute logique d'aménagement urbain souhaitant préserver la structure de ses quartiers ainsi que ces intérieurs d'îlots.

(Ampleur probable des incidences environnementales –Cooparch-R.U – P6) :

- « *La commune souhaite complémentarément mettre en œuvre dans son PPAS les meilleures pratiques en termes d'urbanisme durable, notamment en termes de gestion des eaux de pluviales et de protection du maillage vert.* »

Le projet portant atteinte à la capacité actuelle d'absorption de l'eau, le voisinage ayant déjà des problèmes de remontées de nappes (cf. Annexe I – extrait de l'« Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles - Molenbeek-Saint-Jean - Direction des Monuments et Site - Musées royaux d'Art et d'Histoire - Bruxelles 2007 »), les potentielles nouvelles constructions augmentant l'effet piston sur les nappes phréatiques tout en morcelant le maillage vert, réduisant la surface et la quiétude de la niche écologique actuelle, on ne peut en aucun cas parler d'urbanisme durable.

La justification de la commune est donc non fondée.

- « *Les modifications du PPAS entraînent donc une sensible amélioration de l'environnement et du cadre de vie (...). C'est sur ce constat que s'appuie la commune pour justifier l'absence de RIE.* »

Le projet amène la construction sur une zone de parc tout en impactant négativement (cf. remarques ci-dessus) la qualité du maillage vert, de l'intérieur d'îlot et le cycle de l'eau sur le site (remontée des nappes phréatiques, réduction de la surface en pleine terre).

De plus, justifier l'absence de RIE sur base d'un constat d'amélioration de l'environnement que seul le RIE aurait pu confirmer ou infirmer, revient à se passer d'une étude sous prétexte que les résultats de cette étude justifie l'inutilité de la faire.

La justification de la commune n'est donc pas recevable et est même anticonstitutionnelle (cf. article 23 de la Constitution et le principe de Standstill). En effet, l'obligation de Standstill induite de l'article 23 de la Constitution s'oppose à l'adoption de mesures tendant à réduire sensiblement le niveau de protection de l'environnement atteint. Autrement dit, une fois un niveau de protection d'environnement atteint, il n'est plus possible de revenir en arrière.

Par rapport au PRAS actuel, le projet de PPAS porte atteinte au statut de la zone de parc en le rendant constructible. Par rapport à l'engagement du PRD relatif à l'amélioration des intérieurs d'îlots (Priorité 9, 4.3.1.2. *Les actions locales de « verdoisement »*), le projet de PPAS dévalorise celui-ci au lieu de le protéger.

Le recul de niveau de protection de l'environnement est donc flagrant et va à l'encontre du principe de Standstill.

(Recommandations – Cooparch-R.U – P11) :

« *Compte tenu des besoins de la Région en général et de la Commune en particulier, en matière de logements, mais aussi d'espaces verts, les possibilités générales de mise en œuvre du PPAS ne sont pas à remettre en cause* ».

Considérant que c'est le besoin en logements sociaux et bas revenus qui sont un besoin tant pour la région que pour la commune, que la protection des intérieurs d'îlots est une priorité

régionale, que la zone centrale du site est actuellement zone de parc, la justification de la commune concernant une non-remise en cause du PPAS n'est pas fondée.

La construction en bordure d'îlot (tel que le prévoit l'actuel PPAS), dont les gabarits s'aligneraient sur ceux des rues Belle au Bois Dormant et du Scheutbosch afin de respecter le RRU et le PRAS, ainsi que l'imposition d'un quota minimum de logements sociaux et revenus moyens dans le projet, répondraient à l'argument et aux objectifs avancés par la commune.

(Recommandations - Cooparch-R.U – P12) :

« Il est à remarquer que ces recommandations sont en contradictions avec le PRAS ».

Nous rappelons qu'une dérogation ne peut se faire qu'à titre exceptionnel et correctement justifiée.

Puisqu'une alternative au projet existe (construction en bordure d'îlot, tel que prévu par l'ancien PPAS, respectant le RRU en s'alignant sur les gabarits des constructions de chaque rue, respectant le PRAS en préservant la zone de parc, respectant le PRD en protégeant l'intérieur d'îlot, réduisant les risques d'inondation des sous sol de par l'affleurement de la nappe phréatique en intérieur d'îlot), aucune dérogation n'est justifiable.

(3.3.3 Incidences sur la population - Cooparch-R.U – P20) :

- *« Cet apport de population aura un impact bénéfique sur la Commune (...) en termes de mixité sociale. »*

La justification de la commune est contradictoire. Au vu du profil des habitants du quartier, une mixité sociale ne serait possible que si des logements sociaux ou ciblant une population à bas revenus étaient envisagés.

- *« La commune étudiera l'opportunité de créer des infrastructures visant à rendre le quartier plus attractif : crèche, petits commerces de proximité. »*

L'évaluation du potentiel d'accueil des infrastructures locales (crèches, écoles, etc.) et la construction de nouvelles infrastructures est à effectuer avant l'implantation de nouveaux projets de logements (dimensionnés selon la capacité d'accueil des infrastructures en place).

Il paraît donc important qu'une étude préalable de la capacité d'accueil des infrastructures actuelles soit effectuée pour déterminer, le cas échéant, si de nouvelles infrastructures sont nécessaires pour accueillir de potentiels nouveaux habitants.

(3.4.2 Sol, sous-sol et eaux souterraines – relevé de la situation - Cooparch-R.U – P20) :

- *« Lors de la construction de deux immeubles au Boulevard Machtens, il n'a été constaté aucun problème particulier quant à la nature du sous-sol. »*

L'information ici présentée est lacunaire et erronée. De nombreux constats d'infiltrations d'eau et de dégâts dans les sous-sols des nouvelles constructions ont été réalisés. De plus, l'intérieur

d'îlot est selon les habitants régulièrement détrempe en raison des remontées de nappes phréatiques.

Enfin, après demande à l'IBGE, une carte hydrogéologique nous a été transmise (cf. annexe I), attestant du caractère marécageux du site. En effet, l'îlot formé par le boulevard Machtens, les rues du Scheutbosch et de la Belle au Bois Dormant est traversé en sous-terrain par le Leybeek et bordé par le Molenbeek.

Une étude complémentaire indépendante permettrait de déterminer le niveau de la nappe et l'accroissement des incidents et des dégâts dûs aux eaux en cas de nouvelles constructions.

(3.6.2 Diversité biologique : faune et flore – Cooparch-R.U – P25) :

- « *Mais le site (..) zone légèrement plus humide (toutefois sans présence de mare ou de surface d'eau apparente), (...)* »

Cette affirmation n'est pas rencontrée par les habitants ayant réalisés notamment des reportages photos montrant l'affleurement de la nappe phréatique de manière régulière.

Une étude en période de crue ainsi qu'un échange de photos et de témoignages avec les habitants permettraient de clarifier la situation.

(3.6. Diversité biologique : Incidences et recommandation – Cooparch-R.U – P25) :

Les recommandations insistent sur une série de lignes directrices (ex : conserver la valeur du site comme site semi-naturel, rendre comme c'est le cas actuellement la pénétration par le public naturellement difficile, conserver les grands arbres, etc.).

Pour rencontrer ces prescrits, un projet de PPAS en bordure d'îlot afin de le fermer tout en respectant les gabarits des rues voisines, permettrait de répondre aux recommandations.

(3.9.3 Microclimat : Incidences et recommandation – Cooparch-R.U – P28) :

« *Ne pas construire de bâtiments élevés au profit d'immeubles plus bas limitera l'importance des tourbillons, particulièrement importants dans les espaces qui les séparent.* »

Pour suivre cette recommandation, il paraît logique de calquer les gabarits maximum des bâtiments sur ceux existants selon leur vis-à-vis (rez+4 à rez+6 sur la rue de la Belle au Bois Dormant et rez+2 à rez+3 sur la rue du Scheutbosch).

(3.12.3 Être humain : Incidences et recommandation – Cooparch-R.U – P30) :

« *L'abandon de la construction d'immeubles élevés au long de la rue de Belle au Bois Dormant et de Scheutbosch au profit d'immeubles plus bas (...) est un moyen d'améliorer l'habitabilité générale des lieux.* »

La recommandation est d'abandonner les gabarits démesurés. Nous pensons que cela est tout à fait intéressant pour peu que ce soit combiné avec une construction en bordure d'îlot qui irait dans le sens de la recommandation.

(3.12.3 Être humain : Incidences et recommandation – Cooparch-R.U – P31) :

- La délocalisation de l'espace vert en bordure d'îlot est justifiée en raison d'un « *contrôles social (...) facilité, améliorant ainsi la sécurité.* »

En pratique, ce raisonnement ne tient pas la route. Un contrôle social est bien plus fort en intérieur d'îlot puisque celui-ci se trouve entouré par les bâtisses. La justification de la commune pour supprimer l'espace vert et construire en intérieur d'îlot n'est donc pas logique.

De plus, une politique d'aménagement s'inscrivant dans une logique sécuritaire va à l'encontre d'un parc semi-naturel puisqu'il amènera à une standardisation du parc, réduisant à néant les objectifs de protection de la biodiversité et des espaces semi-naturels prônés par la commune.

Seul un maintien de l'espace vert au centre de la zone répond à l'objectif de contrôle social prôné par la commune tout en permettant le maintien d'une végétation semi-naturelle.

- « *Pour les futurs immeubles, il conviendra que les espaces en pleine terre soient les plus proches possibles des façades, quitte (...) à prévoir du stationnement souterrain plus compact, sur plusieurs niveaux.* »

Au vu de la présence d'eau sur le site (cf. annexe 1 et témoignages des habitants), et en vue de garder le maximum d'espaces en pleine terre, il paraît logique de réduire la surface des parkings tout en évitant d'avoir plusieurs niveaux en sous-sol.

Une étude pédologique et hydrologique permettrait de déterminer si la construction en sous-sol n'est pas sujette à créer des problèmes liés à la proximité des nappes phréatiques (inondations, infiltrations, remontée de nappe, usage de pompes bruyantes et saturation des égouts avec ces eaux claires, etc.).

(4.2 Annexe 2 : vues obliques de l'îlot, contexte bâti – Cooparch-R.U – P35) :

La vue illustrée montre à quel point une double construction perpendiculaire à la rue de la Belle au Bois Dormant en milieu d'îlot avec un passage reliant les deux côtés de l'îlot revient à morceler l'espace et à rendre possible la potentielle fermeture du nouvel îlot créé à droite (rue du Scheutbosch).

Cette situation est inacceptable. La fermeture de l'îlot actuel en construisant uniquement en bordure là où l'actuel PPAS le prévoit tout en respectant les gabarits des rues est la seule façon de garantir une survie de ce poumon vert, considéré comme zone de parc par le PRAS.

(Annexe à la modification du PPAS n ° 6 D-MOD : Motivation des dérogations au PRAS – P1/7) :

L'annexe justifie le projet en indiquant que les données essentielles du PRAS sont respectées :

- ampleur limitée du PPAS par rapport au PRAS
- Respect de l'équilibre des affectations prévues au PPAS actuel et au PRAS

- Absence d'atteinte à l'intérieur d'îlot

En pratique, le PPAS rend constructible un terrain situé en zone de parc, interverti des zones du PRAS, construit physiquement en intérieur d'îlot (même si celui-ci n'a pas été officiellement décrit par la commune). La justification basée sur le respect des données essentielles du PRAS nous apparaît contradictoire avec ce que le projet amènera comme modification de la situation.

(Annexe à la modification du PPAS n ° 6 D-MOD : Motivation des dérogations au PRAS – P4/7) :

- la « construction de deux nouveaux immeubles de huit étages boulevard Edmond Machtens (...) ont en effet sensiblement accru le nombre d'habitant dans l'îlot, et ont par ailleurs entraîné l'imperméabilisation de surfaces importantes. »

Au vu de la constatation d'une augmentation de densité et de surfaces imperméables qui causent déjà actuellement des problèmes, il paraît évident de garder l'intérieur d'îlot en zone perméable.

Pour répondre à ce besoin, seule la construction en bordure d'îlot est envisageable.

- Crise du logement et pression foncière :

L'argument de la crise du logement ne permet pas de justifier l'urbanisation en intérieur d'îlot d'appartements tels que ceux construits jusqu'à présent par le propriétaire.

En effet, le manque de logement en Région Bruxelloises concerne les logements sociaux ou à caractères sociaux ainsi que les appartements pour les familles nombreuses. L'objectif annoncé par la commune ne serait donc atteint qu'à condition de construire majoritairement ce type de logements. Par ailleurs, la construction en bordure d'îlot n'est pas contraire à l'objectif et est dès lors à promouvoir.

(Annexe à la modification du PPAS n ° 6 D-MOD : Motivation des dérogations au PRAS – P5/7) :

- Développement d'une zone de végétation naturelle

« Le fait que les zones d'habitations n'aient pas été bâties a entraîné le développement d'une abondante végétation naturelle (...). Le déplacement de la zone de parc à cet endroit permettrait de préserver une partie importante de cette végétation »

La justification des déplacements de zone du PRAS est en opposition avec l'objectif annoncé de la commune de préserver la végétation.

En effet, un maintien de la zone de parc en intérieur d'îlot et une construction en bordure permettent d'atteindre intégralement cet objectif.

(Annexe à la modification du PPAS n ° 6 D-MOD : Motivation des dérogations au PRAS – P6/7) :

- importance de l'îlot considéré :

La commune justifie la séparation de l'îlot en deux afin de permettre la connexion entre la rue Van Wambeke et la rue Bougainvillées au travers d'une voie réservée à la mobilité douce.

Cette connexion est possible sans construction en intérieur d'îlot. L'objectif de la commune est donc conciliable avec le respect du PRAS et le principe de construire les logements en bordure d'îlot. La justification de dérogation est donc non recevable.

- Application du nouveau RRU :

La commune justifie le déplacement de la zone constructible en intérieur d'îlot afin de respecter le RRU.

L'objectif visé (respect du RRU) peut être atteint en respectant le PRAS (construction en bordure d'îlot) si les gabarits correspondent aux bâtiments situés sur le trottoir d'en face. La justification de dérogation est donc non recevable.

3) Nos revendications :

Considérant :

- Les difficultés à obtenir le dossier et à pouvoir le consulter dans de bonnes conditions.
- L'absence de réponse (en date du 7 mai 2010) et la réception de réponse de la commune concernant la demande par courrier d'obtention d'une copie du dossier la veille de la fin de l'enquête publique.
- Les informations lacunaires concernant les problématiques liées aux eaux-souterraines (remontée de nappe, inondation et infiltration dans les caves voisines, zone humide en intérieur d'îlot).
- La non-prise en compte de cette situation et des risques d'effet piston et de sur-imperméabilisation causée par un projet de logements en intérieur d'îlot.
- Le non-fondement des justifications de dérogations au PRAS.
- L'existence d'une zone de parc reconnue par le PRAS en intérieur d'îlot.
- Le principe de standstill lié à l'article 23 de la Constitution.
- La possibilité technique de répondre aux objectifs de la commune (voie pour la mobilité douce dans l'îlot, préservation de la végétation, maintien de surface perméable, conservation d'un site semi-naturel, réduire les phénomènes de tourbillons en réduisant les hauteurs de construction, mise en œuvre de meilleures pratiques d'urbanisme durable, créer un espace vert de quartier, garantir un maillage vert de qualité) en construisant plutôt en bordure d'îlot des bâtiments dont le gabarit s'alignerait sur les constructions présentes aux rues Belle au Bois Dormant et du Scheutbosch.
- Les engagements du PRD relatif à la préservation et à l'amélioration des intérieurs d'îlots.
- La non obligation d'une réelle mixité au travers de logements sociaux, à bas revenus ou adaptés aux familles nombreuses, permettant de répondre à la crise de logements pour ce type de biens.

Nous demandons que :

- 1) La demande de modification de PPAS ne soit pas accordée
- 2) Qu'un nouveau projet de PPAS se calque sur l'actuel et le modifie afin de :
 - répondre aux prescriptions du PRAS en matière de respect de la zone de parc,
 - répondre aux prescriptions du RRU en matière de gabarit (alignement sur les constructions de la rue Belle au Bois Dormant et de la rue du Scheutbosch),
 - protéger l'intérieur d'îlot, la zone de parc actuellement définie par le PRAS ainsi que les abords de la zone de parc actuellement recouverts de végétations,
 - réduire les risques liés aux problématiques des eaux souterraines,
 - permettre une connexion pour les modes de déplacements doux au travers de l'îlot de la rue Van Wambeke à la rue Bougainvillées via une petite voirie en matériaux naturels et perméables (dolomie, terre battue, ...) avec installation de potelets rendant impossible l'accès aux voitures tout en respectant une largeur minimale pour le passage de brancard (en cas d'urgence), de poussettes, etc.
 - répondre à la demande de logements sociaux, de logements moyens et de logements pour familles nombreuses,
 - conserver un aménagement cohérent avec l'aménagement type de la région bruxelloise en construisant en bordure d'îlot.

4) Annexe I :

Extrait de l'« Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles - Molenbeek-Saint-Jean - Direction des Monuments et Site - Musées royaux d'Art et d'Histoire - Bruxelles 2007 »

