Avis d'Inter-Environnement Bruxelles sur la demande de permis mixte 16/PFD/1778069

Bruxelles, le 18 octobre 2022

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 de permis d'urbanisme n° 16-45827-2021 et de permis d'environnement n°10553-2021 qui vise la démolition d'un bâtiment de bureaux et de commerces; la construction d'un ensemble de 3 immeubles de logements et d'un espace d'activité productive sur une partie du PPAS n°66, ainsi que l'aménagement de voiries et d'un parc public.

Remarque préalable

Nous rappelons qu'Inter-Environnement Bruxelles, tout comme lors de la précédente enquête publique, ne s'oppose pas à la reconversion de ce terrain de plus de 4 hectares.
Un projet d'ensemble, finement étudié et construit en concertation avec les habitant.e.s pourrait s'inscrire de manière harmonieuse dans ce quartier sans y impacter négativement la qualité de vie et de l'environnement.

1/ Une parcelle, un projet

Nous réitérons notre remarque de 2021 concernant le caractère indispensable d'une vision d'ensemble pour l'aménagement de la parcelle détenue par le fond d'investissement. Afin de proposer un projet qualitatif, nous pensons que le volet « jardins du Kinsendael » et celui concernant l'autre partie de la parcelle -actuellement en cours de dépollution- doivent être articulés et réfléchis concomitamment. Nous estimons qu'un permis couvrant l'ensemble de la parcelle devrait être demandé. Les obligations liées à un permis de cette envergure s'appliqueraient alors, dont celle de la réalisation d'une étude des incidences environnementales qui permettra d'appréhender l'impact de cette urbanisation sur le quartier, ses habitant.e.s humain.e.s et non humain.e.s.
Le présent projet semble par ailleurs déjà s'appuyer sur la suite de l'urbanisation de la parcelle notamment pour assurer, à terme, une plus grande mixité fonctionnelle dans cette zone inscrite au PRAS comme de « forte mixité ». L'analyse des deux phases permettra aussi de s'assurer de la compatibilité des activités productives à venir avec la fonction principalement résidentielle du bâti prévue dans cette première partie du projet.
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. »[1]

1La 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

2/ Maitriser la densification du quartier

Au-delà du projet imaginé pour cette parcelle, la prise en compte des effets cumulés d'autres projets à proximité serait également souhaitable pour voir advenir la « densification maitrisée » prônée par le PRDD. En effet, suite à une multiplication de projets de différentes ampleurs, le quartier du Bourdon se densifie. Nous rappelons que 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 maitrisée, en minimisant leurs impacts sur l'environnement et la qualité de vie des habitant.e.s et usager.e.s. Cela implique une adéquation en matière d'équipements, d'infrastructures et d'aménagements favorables à la biodiversité 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 périmètre.

3/Une deuxième mouture, toujours sans les habitant.e.s

Nous estimons que ni le projet n'a pas été suffisamment construit en concertation avec les habitant.e.s. La tenue de réunions d'information ne constitue selon nous pas un processus participatif. Le projet étant de nature à impacter les riverain.e.s à plusieurs égards, la mise en place d'un dialogue aurait pu bénéficier à la fois à ces derniers mais également au demandeur qui, fort de connaître les besoins du quartier, aurait pu proposer un projet plus adapté et rencontrer moins de résistance.

3/Affectation des charges d'urbanisme

L'affectation des charges d'urbanisme du précédent projet visait la construction d'un parc. Dans cette seconde mouture, à quoi sont-elles affectées ?

A Bruxelles, 51.000 ménages sont inscrits sur la liste d'attente pour accéder à un logement social. Un nombre encore bien supérieur de ménages se trouve dans les conditions d'accès mais n'en font pas la demande. Le mécanisme des charges d'urbanisme peut et devrait permettre à des projets comme celui-ci de contribuer à la création de ces logements dont la région est gravement carencée.

4/Mobilité et parkings

La mobilité dans le quartier est peu fluide aux heures de pointe et les ménages ucclois sont statistiquement plus motorisés que la moyenne des ménages bruxellois. Cette seconde mouture propose un emplacement de parking par logement. Les besoins engendrés par les activités productives ont-ils bien été pris en compte ? Une analyse cumulée des deux volets du projet qui urbanisera le site est souhaitable afin de déterminer ses incidences réelles en matière de circulation automobile et d'éventuels reports de parking sur la voie publique.

Etant donné les nouvelles obligations dues à a LEZ et aux directives européennes interdisant la vente de véhicules neuf à moteur thermiques d'ici 2035, il est aussi important de prévoir suffisamment d'emplacements de parkings pourvus de bornes de recharge, et d'assurer leur adaptation aux personnes à mobilité réduite.

5/ Dérogations

Si le demandeur s'est employé à réduire le nombre de dérogations demandées, le projet déroge néanmoins toujours au PPAS n°66 qui prévaut sur une partie de la parcelle, ainsi qu'à l'article 8 du Titre I du RRU. Deux des dérogations concernent la hauteur. Dans ce contexte urbain de maisons unifamiliales et de construction à proximité de ces dernières, il semble pertinent que les règles en vigueur soient respectées.

6/ Environnement

Le projet ne s'illustre pas comme un exemple du point de vue environnemental. Son implantation nécessite l'abattage de 23 arbres. Il ne prévoit pas d'aménagements écologiques satisfaisants, ce malgré sa situation à proximité de la réserve classée Natura 2000 du Kinsendael.
La gestion des eaux est trop peu documentée sachant que la zone est régulièrement inondée et que le projet entraine une imperméabilisation du sol. Des études de sols complémentaires doivent être réalisée pour estimer sa capacité d'infiltration. Les éventuels risques de pollution de la nappe devraient être évalués sur l'entièreté de la parcelle.
Par ailleurs, le projet ne propose aucun système permettant un approvisionnement renouvelable en matière d'énergie à ses futurs habitant.e.s.

Conclusion

Cette enquête publique fait suite à l'avis défavorable de la Commission de Concertation de juillet 2021 pour la première mouture de ce projet. Nous estimons que les modifications apportées par le demandeur pour aboutir à ce second projet ne sont pas satisfaisantes. Nous demandons à la Commission de Concertation d'exiger un remaniement du projet, en concertation avec les habitant.e.s. et d'exiger une prise en compte du projet à l'échelle de la parcelle pour la determination des impacts environnementaux. Nous estimons par ailleurs que le projet ne répond pas aux besoins régionaux en matière de logements sociaux, ni à l'urgence de prendre en compte la biodiversité et les énergies renouvelables dans les projets.
Nous vous remercions de verser ces remarques au PV de la Commission de Concertation à laquelle nous souhaitons assister.

Sincères salutations,

Pour Inter-Environnement Bruxelles,

Maud Marsin