

Interpellation citoyenne sur la modification du PPAS 19

Madame la Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les membres du conseil communal,

Je m'exprime au nom des habitants de la résidence Nord, d'IEB, du Bral et plus largement des habitants Schaerbeekoïses soucieux de l'avenir du quartier nord et de son développement constant.

Le projet de modification du PPAS 19 a été élaboré en toute discrétion sans aucune forme de participation ou de séances d'information. Les riverains n'ont eu le droit de s'exprimer qu'à la toute fin du processus, lors de la Commission de concertation du 22/12/2022.

Nous y découvrons donc, un peu choqués, ce projet sorti d'un autre temps, que le Conseil communal semble pourtant avoir approuvé sans soulever la moindre remarque ou un quelconque questionnement lors de sa séance du 19/10/2022.

Le fait d'avoir dû attendre plus de 3 mois avant que cette interpellation citoyenne ne puisse être entendue par ce conseil n'a pas vraiment permis d'apaiser nos inquiétudes. Après avoir introduit une demande le 25 janvier, cette interpellation initialement prévue pour le 15 février a en effet été repoussée à 2 reprises.

1. Les choses sont faites à l'envers

Il semblerait que la commune de Schaerbeek ait décidé de faire cavalier seul sur l'aménagement d'un territoire stratégique en sapant l'important travail de diagnostic autour du quartier Nord (territoire Nord de Perspective et le PAD Max) en cours de réalisation. Même le PPAS initial avait fait l'objet d'une étude coordonnée avec les trois communes limitrophes.

Pourquoi faire les choses à l'envers? N'est-il pas plus cohérent d'attendre les conclusions des grandes options planologiques pour le quartier nord au lieu d'imposer une vision non partagée ?

2. Un projet sur mesure pour le promoteur privé

Paradoxalement, nous avons pu constater lors de la Commission de concertation que le propriétaire du CCN semblait, lui, parfaitement informé. Celui-ci ayant déjà introduit une demande de permis d'urbanisme pour la construction de quatre tours parfaitement conformes à un projet de PPAS pourtant sans existence.

Lorsque l'on sait que le CCN déroge déjà au PPAS actuel, on se dit que la révision de celui-ci devrait être l'occasion pour la commune d'imposer des normes plus strictes afin que ce quartier retrouve une taille humaine et bénéficie des infrastructures dont il a bien besoin (logements abordables, équipements publics, espaces verts, commerces de proximité...). Pourtant, c'est l'inverse qui est programmé avec des gabarits doublés autorisés. Au vu de l'importance stratégique de la gare du Nord dans le quartier, et de nombreux aménagements en cours dans cette partie de la ville (métro, gare, bâtiments voisins), le CCN n'aurait probablement jamais dû être cédé au privé.

Pourquoi la commune devrait-elle faire un cadeau à la promotion privée en autorisant de tels gabarits?

3. Des accords préalables

A la lecture du rapport final, même les membres du Comité d'Accompagnement du projet estiment que les gabarits retenus sont démesurés en écrivant ceci ; « *Sur la base des analyses du RIE, le CA estime que la densité retenue est conséquente et va générer des incidences importantes (pressions sur les espaces publics, qualité des espaces privés et publics, incidences sur le microclimat, etc) au droit du périmètre, mais également sur les îlots et quartiers situés à proximité (exemple : parc Maximilien)* ». Face au malaise du CA bien palpable, il est regrettable de lire aussi que « *les choix stratégiques et **accords préalables** n'ont pas permis de suivre certaines recommandations du chargé d'études* », notamment concernant la diminution des superficies sur l'îlot CCN.

Quels sont ces accords préalables? Comment peut-on imaginer que les discussions à huis clos entre politiques et promoteurs privés puissent venir remplacer la procédure légale de publicité?

4. Bilan carbone

Dès l'enquête sur la démolition du CCN les associations et riverains dénonçaient un saucissonnage du projet sur le site du CCN dans le but d'échapper à l'évaluation des coûts environnementaux d'une démolition/reconstruction par rapport à une rénovation lourde dont le bilan carbone aurait été meilleur. Il est incompréhensible et inadmissible aujourd'hui que le rapport d'incidences du PPAS ne contienne aucun bilan carbone. Même si les travaux ont commencé, le CCN est encore debout et il est encore temps de le sauver et d'en faire un projet exemplaire en terme chantier circulaire!

Quel est le surcoût, en terme de bilan carbone, du projet de tours autorisé y compris la démolition du CCN vis-vis d'une rénovation lourde du bâtiment existant?

5. Les riverains

L'actuel projet de PPAS ne s'attarde sur aucune considération concernant les riverains, pourtant déjà rares dans le quartier. Je parle ici du millier d'habitants de la résidence Nord située juste en face du CCN. En l'état, les transformations apportées au PPAS 19 s'apparentent avant tout à une forme d'encadrement du projet de promotion privé amené à prendre place sur le site du CCN. Cependant, l'analyse des options choisies pointe davantage vers un cadeau offert par la commune à la promotion privée qu'à la mise en place d'un cadre strict permettant de s'assurer que les nouveaux projets prenant place dans le quartier parviennent à corriger les dérives historiques du plan Manhattan. A cet égard, plusieurs recommandations concernant l'îlot CCN pointées par le RIE sont laissées de côté et la surface de plancher autorisée sur l'îlot va quasiment doubler! Non seulement cela est totalement opposé aux objectifs de dédensification des îlots et à la volonté de redonner à ce quartier un visage humain, mais il s'agit en plus d'une atteinte grave à la qualité de vie des habitants les plus proches de la zone. S'il nous semble absolument essentiel de rendre à nouveau attractif ce quartier pour de futurs habitants, il est impératif de commencer par ne pas nuire aux habitants déjà installés dans ce quartier. Or, les gabarits autorisés sur l'îlot CCN sont susceptibles de créer bien trop d'ombres portées sur le bâtiment de la résidence Nord pour qu'il puisse être envisagé de le valider en l'état.

En conclusion nous demandons le maintien ou la diminution des gabarits actuellement autorisés par le PPAS 19, une amélioration de l'espace public (en créant par exemple une vraie place Solvay avec des commerces et des façades), la création de logements variés avec des équipements répondant aux nouveaux besoins du quartier, d'espaces verts, et surtout la diminution de la proportion du nombre de bureaux.

Fabian Stévenne