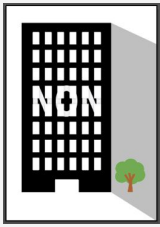


RAPPORT DE LA RÉUNION DU COLLECTIF DE RIVERAINS

19/11/2019

"PAD Béton" est un collectif de riverains du site "Demey" qui réfléchit sur les impacts des choix effectués dans les PAD en matière d'immobilier et d'espaces verts, notamment sur les sites appelés « en accroche ». Nous avons décortiqué le PAD Delta-Hermann-Debroux ainsi que l'étude d'incidence environnementale du projet, en particulier pour la zone "Demey".



Résumé

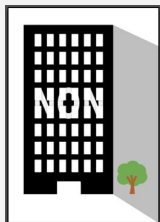
En tant que collectif de riverains de la rue de la Vignette à Auderghem, nous pensons que la destruction du viaduc Herrmann Debroux et son remplacement par un boulevard urbain est une bonne chose. Ce projet de mobilité, qui vise à améliorer la qualité de vie des Auderghemois et des autres Bruxellois est un projet ambitieux et nécessaire que nous ne pouvons qu'approuver. Développer et favoriser la mobilité douce, créer un parking de dissuasion, diminuer le nombre de voitures entrant dans Bruxelles, supprimer le viaduc et créer un boulevard urbain, recréer une cohésion urbanistique au sein de la commune... Nombreuses sont les mesures que nous soutenons.

Cependant, le PAD n'est pas uniquement un projet de mobilité. De grands enjeux immobiliers sont en train de se jouer, notamment sur les sites appelés « sites en accroche ». Nous avons analysé en profondeur le PAD et le rapport d'incidence associé, et les informations concernant le « site en accroche Demey » font naître des interrogations et inquiétudes, notamment en ce qui concerne

(1) Les gabarits prévus,

(2) La largeur minimale du parc urbain,

(3) L'avenir de l'actuel jardin collectif « les jardins de la Vignette ».



Le gabarit des constructions

Concernant les gabarits du site Demey, le volet réglementaire du PAD, dans son point PG 5, indique que « *la hauteur des bâtiments neufs contribue à créer une composition urbaine spatialement équilibrée, dans le respect du bâti existant dans le périmètre du plan et de ses abords. (...)* »¹

Mais au point 4.4.6, le volet réglementaire² indique que « *face au Parc, les constructions sont d'une hauteur moyenne de 7 niveaux (minimum 2 et maximum 9). Les constructions marquées par un repère paysager sont d'une hauteur maximum de 11 niveaux* ». Au point 2.6 du volet réglementaire, il est mentionné « *au droit ou à proximité immédiate du symbole de repère paysager, les prescriptions additionnelles de chaque zone d'affectation concernée autorisent des hauteurs de constructions plus élevées* »³. Cela ne semble pas à nos yeux respecter le bâti existant dans les abords, puisque dans la rue de la Vignette, le bâti est majoritairement de type R+2 ou R+3 (soit une hauteur d'environ 9-12m). Nous trouvons qu'il est erroné de considérer que les nouveaux bâtis sur le site Demey peuvent avoir un gabarit supérieur. Dans le PAD, le nord du site Demey (rue de la Vignette, rue Robert Willame, Centre scolaire du Souverain) est en effet considérée comme un « coteau »⁴. Dès lors, si les gabarits des nouvelles constructions sont supérieurs à ceux des maisons de la rue de la Vignette, la rue perdrait ce côté « coteau » qui fait sa particularité, son charme et son caractère villageois. De plus, le même volet réglementaire prévoit, pour les bâtis situés au sud-est du site Demey, qu'ils soient 'dans la continuité du bâti existant', soit des constructions de 4 niveaux en moyenne (minimum 3 et maximum 5) : pourquoi ce principe de respect du bâti existant ne s'applique-t-il pas à l'ensemble du site Demey afin de créer un ensemble homogène, aéré, agréable et non oppressant ?

Le Rapport sur les Incidences Environnementales note la même problématique de non-respect des hauteurs du bâti existant : « *les hauteurs autorisées par les prescriptions du PAD sont supérieures à ce qu'aurait autorisé le RRU sur la zone⁵, vu les gabarits relativement faibles des constructions sises sur les parcelles entourant le site.* »

Par ailleurs, le Rapport sur les Incidences Environnementales⁶ indique que les gabarits sont également trop élevés pour que la mobilité au sein du site soit agréable. L'étude d'incidence parle de sentiment d'oppression le long des voiries internes et recommande de limiter les gabarits à du R+3 le long des voiries de 12m de large.

¹ PAD, Volet Règlementaire, page 240

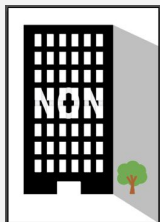
² PAD, Volet Règlementaire, page 245

³ PAD, Volet Règlementaire, page 242

⁴ PAD, Volet Stratégique, section 2.4.a, page 174

⁵ RIE, Section 5.2.2 RRU, page 924/1024 (second fichier PDF)

⁶ RIE, page 356/1024 (second fichier PDF)



En plus, bien que les niveaux autorisés par le PAD sur le site en accroche Demey sont déjà excessifs, le PAD autorise, moyennant enquête publique, de les dépasser⁷ : « Moyennant enquête publique et avis de la commission de concertation, un dépassement de la hauteur maximale autorisée par les prescriptions particulières peut être admis aux conditions suivantes : - il est compatible avec les objectifs du volet stratégique du PAD en termes de composition, de distribution et de perspectives spatiales,- il présente un impact limité sur le microclimat ».

Le Rapport sur les incidences environnementales note que cela montre que le PAD prévoit déjà la possibilité à des exceptions : « Cette prescription ouvre donc la porte à des dépassements des hauteurs prévues dans le reste des prescriptions. La pertinence de ces dépassements sera analysée au cas par cas par la commission de concertation, compte tenu du respect des deux conditions mentionnées, qui restent cependant assez vagues. »⁸

Nous demandons donc que le paragraphe de la Prescription Générale PG 5 susmentionné soit supprimé.

Finalement, sur le site Demey, il est question de créer 50.644 m² de logements, 36.023 m² de commerces, 6.673 m² d'équipements et 6.673 m² de bureaux. D'après le Rapport sur les incidences environnementales⁹, cela occasionnera le samedi 2.330 déplacements en voiture, contre 1.545 aujourd'hui, soit une augmentation des déplacements automobiles de 51% ! Cette augmentation des déplacements en voiture est en contradiction avec l'objectif général du PAD qui est « faire de ce territoire un levier du développement urbain régional durable [...] »¹⁰.

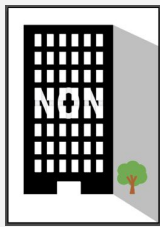
Par conséquent, nous demandons que les gabarits des nouvelles constructions ne dépassent pas 12 mètres par rapport au niveau actuel du sol. Nous demandons que ceci soit mentionné dans le volet réglementaire du PAD. Par cohérence, nous demandons aussi qu'il ne soit pas possible de déroger aux hauteurs maximales, donc de supprimer la seconde partie de la Prescription Générale 5 mentionnée plus haut.

⁷ PAD, Volet réglementaire, Prescriptions Générales, PG 5, page 240

⁸ RIE, Section 5.2.2 RRU, page 922/1024 (second fichier PDF)

⁹ Rapport sur les incidences environnementales (RIE), p. 971/1024 (second fichier PDF)

¹⁰ PAD, Cahier Informatif, Section 2.d, Objet du projet de PAD Herrmann Debroux, page 22



La largeur minimale du parc urbain

En effet, parallèlement, concernant le parc urbain, le Rapport sur les incidences environnementales¹¹ parle de la création d'un parc urbain d'une largeur minimale de 50m (voir plus bas).

F.2. Parc urbain de Demey

Le parc urbain s'implante le long des jardins des maisons de la rue de la Vignette. Il a une largeur minimale de 50 m et occupe toute la longueur du site (390 m).

Le parc constitue un espace vert multifonctionnel avec l'aménagement d'aires de jeu, de terrains de sport, etc. En effet, la largeur de 50 m est suffisante pour créer ce genre d'aménagements. La zone verte permet la circulation des modes doux, reliant ainsi le boulevard du Souverain à la station de métro Demey. De plus, cela donne directement accès aux activités commerciales voisines au moyen de façades ouvertes.

L'aménagement proposé a un effet positif sur la structure urbaine étant donné que le parc augmente la qualité des zones d'habitat attenantes et affine le maillage pour les modes doux.

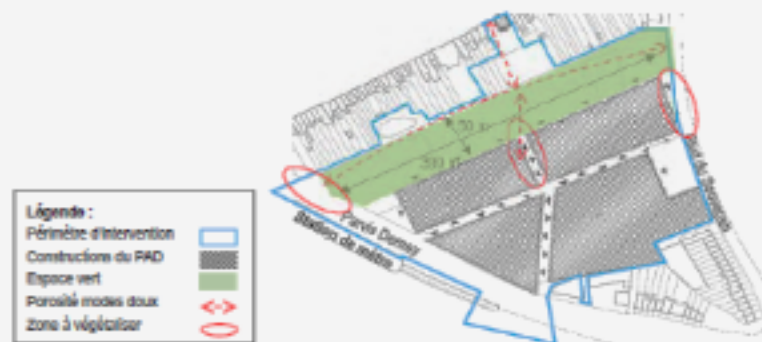


Figure S61 : Aménagement en plan du parc urbain Demey (ARIES sur fond ORG³, 2018)

Enfin, concernant la qualité et le rôle social du parc, l'ensoleillement joue un rôle majeur. Or, le chapitre ombrage observe que le parc, à cause des bâtiments le bordant de façon continue et de leur gabarit R+8, a un mauvais ensoleillement aux équinoxes, qui sont les moments de l'année les plus importants car en été se protéger du soleil et de la chaleur est un atout, en hiver la fréquentation du parc est moindre. Aux équinoxes on recherche la lumière et l'ensoleillement.

Aux équinoxes, une grande partie du parc ne bénéficie pas d'ensoleillement entre 9h et 15h, ce qui ne permet pas au parc d'assurer son rôle social. Pour l'analyse complète de l'ombrage,

Alors que l'étude d'impact souligne d'une part que l'ensoleillement du parc joue un rôle majeur pour sa qualité et son rôle social, il apparaît d'autre part dans les simulations faites p 385 du rapport sur les incidences, que ce dernier sera très à l'ombre à 12h aux équinoxes. Veuillez observer les résultats de l'étude qui porte sur l'ombrage portée sur le parc :

¹¹ RIE, page 346/1024 (second fichier PDF)

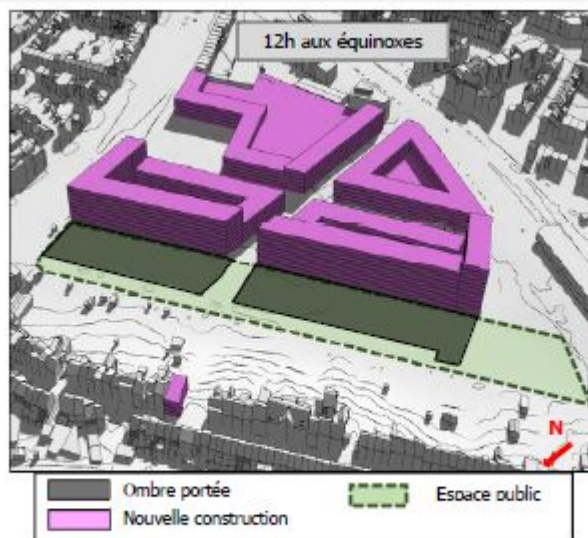
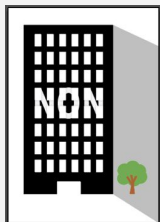


Figure 892 : Ombre portée du centre urbain sur l'espace vert public de Demey (ARIES, 2018)

Les simulations au niveau du parc urbain ont été faites en considérant une largeur de parc minimale de 50m. Avec ces simulations, nous nous rendons déjà bien compte que le parc sera très à l'ombre aux équinoxes au regard des bâtiments de taille R+8.

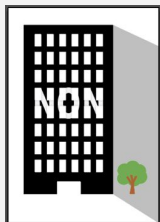
Or, dans le volet stratégique du PAD il n'est pas question d'un parc de minimum 50m de large, mais d'un parc d'une largeur minimale de 27 m, alors que dans le volet réglementaire du PAD, aucune largeur minimum n'est mentionnée.

De plus, nous rappelons qu'il est mentionné au point 2.6 p 242 du volet réglementaire que *« au droit et à proximité immédiate du symbole de repère paysager, les prescriptions additionnelles de chaque zone d'affectation concernée autorisent des hauteurs de constructions plus élevées »*

Il apparaît donc que, non seulement ces nouvelles constructions dans les gabarits projetés feraient une ombre trop importante sur le site même, mais également sur le Parc nouvellement créé. Nous craignons également que ces nouvelles constructions fassent de l'ombre aux jardins des maisons côté pair de la rue de la Vignette aux emplacements où la largeur de parc sera seulement de 27m.

De plus, nous craignons que l'impact visuel de ces constructions projetées pour les riverains de la rue de la Vignette comme pour l'ensemble des Auderghemois utilisateurs du site, contribue à créer un sentiment d'oppression et d'insécurité.

Pour toutes ces raisons, nous demandons que la largeur du parc soit de minimum 50m comme mentionné dans l'étude d'impact, et que les gabarits projetés sur le site Demey soient diminués et implantés de façon à réduire au maximum l'ombrage du parc.



L'avenir du potager collectif "Les jardins de la vignette"

Le projet prévoit une porosité cyclo piétonne de 12 mètres « pour faire la connexion avec la promenade de l'ancienne voie de chemin de fer », et une construction à rue ... Nous notons la disparition du potager collectif dans ce schéma..

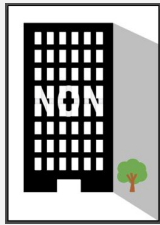
Or le potager collectif 'Les jardins de la Vignette' est un puissant facteur de lien social et de cohésion dans la rue depuis sa création : actuellement, plus de 35 familles sont membres de l'asbl et s'impliquent dans ce potager et ses activités, et les aînés de la rue y ont trouvé eux aussi un lieu d'échange et de partage. Le potager héberge, outre des parcelles cultivées en commun , des ruches, un compost et un poulailler. Des activités ouvertes à l'ensemble du voisinage sont organisées périodiquement telles que la fête de quartier ou Halloween.

« Les Jardins de la Vignette » a reçu des subsides des QUARTIERS DURABLES¹², qui ont permis d'une part d'implanter une serre, un poulailler, et des ruches sur le terrain, mais d'autre part de développer un projet cohérent et rayonnant bien au-delà de la rue de la Vignette.

C'est pourquoi il est à nos yeux extrêmement important que ce potager soit maintenu, et qu'il le soit à son emplacement actuel, qui bénéficie de conditions idéales en termes d'exposition, de localisation (visible de la rue, il existe un certain 'contrôle social', qui fait que nous n'avons à ce stade jamais été victimes de vol (de matériel ou de récoltes) ou de vandalisme) ou d'accès pour personnes à mobilité réduite (nos aînés).

Dès lors, nous souhaitons obtenir des garanties de viabilité de notre projet de quartier, le potager collectif des Jardins de la Vignette, installé sur les parcelles reprises dans le PAD.

¹² <http://quartiersdurablescitoyens.brussels/>



Conclusions

Nous demandons à **nos élus de la commune d'Auderghem** de

1. Définir les hauteurs des bâtiments en mètres (par rapport au niveau du parking actuel), pas en niveaux.
2. Fixer la hauteur maximale des constructions face au parc Demey à 12 mètres, sans exception.
3. Fixer largeur minimale du parc à 50 mètres par rapport aux fonds des jardins les plus longs.
4. Placer un parc contigu, situé dans son entièreté au nord de la zone de mixité.
5. Pérenniser le jardin collectif de la rue de la Vignette.