

Question de Mme Nagy concernant « les conditions de la mise en œuvre de l'enquête publique portant le projet de construction de logement de la SFAR et le réaménagement des voiries Chemin Vert à Neder-over-Heembeek »

Questions jointes de MM. Ceux, Weytsman et Maingain

Conseil Communal du 05 octobre 2015.

Mme Nagy.- Les habitants de Neder-over-Heembeek ont vu pousser les affiches rouges d'enquête publique sur une demande de permis introduite par la SFAR pour le réaménagement de la voirie et l'abattage des arbres sur le Chemin Vert. Ils ont été à la fois surpris et inquiets de cette demande.

Surpris étant donné que le projet de construction de logements qui date de 2008 n'était plus à l'ordre du jour des concertations entre la Ville et les habitants, mais aussi parce qu'au départ, il ne s'agissait que du permis voirie. Une semaine plus tard, les deux projets sont à l'enquête publique, puisque la demande de permis pour la construction des 146 logements a été ajoutée entre-temps.

Les habitants et leurs associations sont dépités, et ce n'est pas un fait nouveau.

Lors de l'annonce des modifications de voirie sur la ZIR 4, ils avaient déjà exprimé leur agacement face au manque de participation, de concertation et d'information de la part du Collège, malgré les engagements de ce dernier.

Pouvez-vous me donner les raisons de ce décalage dans l'information des riverains ? Les deux permis étant liés, on comprend qu'ils soient déposés en même temps ; se pose alors la question de l'information et de la participation des habitants. Une école est aussi prévue dans la zone. Pourquoi ne pas avoir coconstruits ces projets d'aménagement avec l'ensemble des habitants ? Pourquoi un tel manque de transparence ?

Pouvez-vous nous faire un exposé des projets urbanistiques que le Collège prépare ou dont il a connaissance pour le Chemin Vert ?

M. Ceux.- Je rappelle que le projet dont question a été rejeté il y a 6 ans, le 13 octobre 2009. Pourquoi lancer aujourd'hui une enquête en deux phases ? Les riverains sont d'autant plus méfiants qu'ils ont l'impression que tout ne leur a pas été dit tout de suite. Par exemple, le dossier d'enquête sur les voiries contient également tous les documents d'enquête sur les constructions...

Il est facile de faire porter toute la responsabilité du projet à la Région. En réalité, il contient aussi un projet propre à la Ville. Au total, il englobera 146 logements, une tribune de rugby, une école, une série d'autres logements voulus par la Régie, tout cela sur le territoire de Neder-over-Heembeek.

Pourquoi avoir ouvert cette enquête en deux phases ?

Je demande au Collège d'explicitier clairement sa position et ses projets aux riverains.

M. Weytsman.- Dans ce dossier, le cdH et Ecolo font parfois preuve d'incohérence, voire de schizophrénie.

La position du MR n'a pas changé d'un iota depuis plusieurs années : il s'est toujours opposé de façon ferme à la construction de ces logements. Nous l'avons rappelé ici et au parlement régional, aux ministres successifs. Car la densification du bâti est impensable dans ce quartier.

D'une part, ce projet n'a jamais respecté l'importance des espaces verts dans le quartier. D'autre part, Neder-over-Heembeek compte déjà suffisamment de logements sociaux et/ou publics sur son territoire.

Le projet initial, un peu « ghettoïsant », qui prévoyait de construire des barres de 200 logements sociaux avait été revu par M. Doulkeridis. Pour le MR, ces modifications sont totalement insuffisantes. Nous partageons totalement l'avis des

habitants, pas par effet Nimby - les habitants de Neder-over-Heembeek ont déjà de très nombreux logements publics -, mais par refus d'une densification excessive et par absence de qualité urbanistique.

Aujourd'hui, la ministre du Logement peut réparer les erreurs de son prédécesseur. Avec un peu de courage politique, elle peut retirer ce projet et enfin permettre la construction d'habitations unifamiliales, à finalité acquisitive et à taille humaine, en limitant le nombre d'étages à rez+1. Il faut un autre projet, peut-être avec des partenaires privés, compte tenu des limites dont souffre le financement public à tous les échelons, cela au profit de tous les Bruxellois pour une véritable mixité sociale.

Si le cdH soutient cette solution alternative, il a toutes les cartes en main, à la Ville et à la Région, pour modifier un tel projet digne d'une vision politique des années 70 ou 80. Ecolo et le cdH se trompent. Ils ne doivent plus soutenir ce projet à l'échelon régional.

Comme président de Lorebru, ma première démarche a été de réaliser un audit. Lorebru a besoin de 63 millions €. J'ai expliqué à la ministre Fremault que le secteur du logement était en crise.

M. Maingain.- Le présent débat devra également être ouvert à la Région.

La question prioritaire est celle de la participation des citoyens et de votre réponse à leurs demandes d'éclaircissements. Bien entendu, cela n'empêche pas de formuler des remarques sur le fond du dossier.

M. Ouriaghli, échevin.- Dans le cadre de son plan logement, le Conseil communal du 6 novembre 2006 a accordé à titre gratuit un droit de superficie de 30 ans à la SRIB pour la construction d'un projet mixte de logements moyens et sociaux sur le site du Chemin Vert.

À l'origine, le projet portait sur la conception de 214 logements sociaux pour rapidement évoluer vers un dossier de demande de permis d'urbanisme déposé le 30 mars 2009 pour un projet de 199 logements sociaux. Cette demande portait sur un permis d'urbanisme et un permis d'environnement pour les deux projets (Chemin Vert et Petit Chemin Vert).

La concertation du 29 septembre 2009 a révélé une forte opposition des riverains et l'avis de la commission de concertation a été défavorable.

Les principales réclamations soulevées par les riverains présents à la commission de concertation portaient sur le nombre de logements envisagés et les gabarits proposés. Le projet a dès lors été remis à l'étude pour porter finalement sur environ 140 logements répartis en plusieurs immeubles à appartements, avec une proportion de 75 % de logements sociaux et 25 % de logements moyens.

L'accueil de cette nouvelle mouture fut nettement plus favorable, mais les riverains du lotissement de la Venelle de l'Alchimiste ont émis le souhait d'y voir réaliser des logements dont les prescriptions sont identiques à celles du lotissement, à savoir des maisons unifamiliales. Pour répondre à ce desiderata, le projet a été adapté.

Le présent projet, tel que prévu dans la demande de permis, a donc été revu en profondeur en tenant compte des remarques formulées tant par les autorités compétentes que par les riverains en termes de volumétrie et de type de logements.

La composition du projet actuel est la suivante :

- 146 logements, dont 21 maisons unifamiliales ;
- 121 emplacements de parking en sous-sol ;
- 5 emplacements de parking couverts sous carport ;
- 4 emplacements de parking extérieurs pour PMR dans le domaine privé ;
- de manière complémentaire, 17 emplacements de parking extérieurs implantés sur le domaine public font également l'objet d'une demande du permis d'urbanisme voirie.

Il est important de noter que le projet a évolué depuis 2012 en termes de répartition du nombre de logements moyens par rapport aux logements sociaux, cela à la demande de la Ville. Initialement, le projet prévoyait 100 % de logements sociaux, pour ensuite évoluer vers 75 % de logements sociaux et 25 % de logements moyens. La Ville et la Région ont souhaité modifier cette répartition afin de pouvoir proposer sur le site 50 % de logements moyens (répartis principalement dans les maisons unifamiliales) et 50 % de logements sociaux. Les logements moyens seront gérés par la Régie foncière et les logements sociaux, par la SISP Le Logement Bruxellois.

Les blocs de maisons unifamiliales à caractère moyen sont situés le long du lotissement de la Venelle de l'Alchimiste en rez+2 avec toiture à versants dont l'étage sous comble peut être aménagé.

De manière générale, les plus grands logements sont organisés en maisons unifamiliales mitoyennes (rez+1 ou rez+1+toiture) et occupent la zone A.

La partie de la zone C à l'angle de la rue Ransbeek et du Petit Chemin Vert retrouve la même typologie de logement.

L'implantation suivra le principe de l'îlot ouvert, rassemblant des bâtiments autonomes autour d'une rue traditionnelle. Elle permettra l'appropriation des espaces urbains par les habitants (piétons, vélos, enfants, etc.) ainsi qu'une perméabilité du site démontrant la possibilité d'aménager des espaces verts de généreuses dimensions et profitables aux futurs habitants, tout comme pour la population déjà présente sur site.

Voilà ce que je peux vous apprendre, dans les grandes lignes, sur l'évolution du projet de logements sur le site du Chemin Vert. Celui-ci sera instruit, en même temps que le permis voirie, à la commission de concertation du 20 octobre.

M. Coomans de Brachène, échevin.- Il s'agit d'un projet global découlant du plan

5.000 logements du gouvernement bruxellois. Ces dossiers sont traités par les services régionaux. L'administration de la Ville ne peut les communiquer que lorsqu'ils sont complets et prêts pour l'enquête publique. La Région a demandé à la Ville, en date du 22 septembre, de mettre le projet à l'enquête publique.

Ce projet global sollicité par la SFAR est divisé en deux demandes de permis distinctes :

- un permis d'urbanisme voirie mis à l'enquête publique du 17 septembre au 16 octobre et une concertation le 28 octobre ayant pour objet de désaffecter et réaménager une partie des voiries du Chemin Vert et du Petit Chemin Vert, de démolir un hangar, d'abattre 16 arbres et d'en replanter de nouveaux ;
 - un permis d'urbanisme construction mis à l'enquête du 2 octobre au 16 octobre ayant pour objet la construction d'un ensemble d'immeubles comprenant 146 logements, dont 16 maisons unifamiliales avec aménagement des abords.
- Cela explique le décalage dans l'affichage des avis d'enquête publique.

M. Ceux.- Monsieur Weytsman, la vérité a ses droits. J'étais échevin de l'Urbanisme, j'ai présidé la concertation et nous avons interrompu le projet. Donc, ne dites pas que nous avons changé d'avis dans ce dossier.

Mme Nagy.- Ma question portait sur l'information et la participation des habitants au réaménagement de leur quartier. Cet élément me semble essentiel en matière de gestion communale. Je remercie l'échevin pour les explications données, mais d'autres projets sont en discussion.

M. le Bourgmestre.- La question doit être posée à la Région.

Mme Nagy.- Ce que les riverains souhaitent, c'est une présentation de l'ensemble des propositions.

Je prends acte du fait que le président de Lorebru est totalement opposé à ce projet de logements.

La Ville s'occupe beaucoup de son centre-ville. L'occasion lui est donnée de s'intéresser également à Neder-over-Heembeek.
