

Conseil communal du 26 octobre 2017

Interpellation citoyenne relative à la valorisation des espaces verts

M. Emmanuel de Hemricourt de Grunne : Je remercie les services et le Collège d'avoir inscrit cette interpellation à l'ordre du jour de cette séance du Conseil communal. Elle procède directement d'une mobilisation citoyenne du quartier du haut de la rue de la Victoire.

Avant de développer mon interpellation, je souhaite saluer cette mobilisation et le concours de Mme Colombo qui ambitionne d'éveiller les consciences politiques.

Le sujet qui nous occupe aujourd'hui trouve son origine au 188, rue de la Victoire, mais recouvre une thématique plus générale touchant directement un thème d'intérêt communal : la sauvegarde et la valorisation des espaces verts en intérieur d'îlots.

Je commencerai par un bref historique du projet. En 2011, le promoteur immobilier Eaglestone dépose une demande de permis afin d'ériger, au 188, rue de la Victoire, un immeuble comprenant des bureaux, des logements, ainsi qu'un parking souterrain. Le projet rencontrera des résistances justifiées sur le plan urbanistique : la profondeur trop élevée de l'immeuble, la perte de lumière pour certains riverains adjacents et une continuité du dessin de la façade problématique.

Devant le blocage, le porteur de projet décide alors d'introduire un recours à la Région. Sur la base des recommandations du fonctionnaire délégué, les plans sont adaptés en conséquence. Il s'agit désormais de la construction d'un immeuble à rue, comprenant 21 appartements et un sous-sol pour 23 emplacements de voitures, et de deux maisons unifamiliales en intérieur d'îlot. Les bureaux ont disparu. Le total hors sol de la surface est de 2 240m². Aujourd'hui, la procédure se poursuit et une nouvelle enquête publique a été lancée et s'est terminée le 13 octobre.

Plusieurs citoyens du quartier dénoncent un projet privatisant un espace vert dans un quartier déjà densément peuplé et offrant peu de parcs à proximité. La commune affirme s'opposer au projet et c'est une position louable car d'aucuns estiment qu'il s'agit d'une opération de promotion immobilière pure qui ne répond pas aux défis à relever à Saint-Gilles.

Dans la note d'orientation politique 2016-2018 du Collège, on y lit votre intention de poursuivre la politique menée en matière de requalification des espaces publics, de création et

de valorisation des espaces verts. À cet égard, les contrats de quartier sont des outils utiles pour y parvenir. Je pense notamment à l'exemple de l'ECAM qui, dans le cadre du contrat de quartier « Bosnie », aménagera un nouveau parc en intérieur d'îlot. Dans un autre périmètre, le contrat de quartier « Parvis-Morichar » porte des ambitions élevées en matière de verdurisation et d'espaces verts, en ce compris pour les intérieurs d'îlot. Encore faut-il que ces derniers soient inclus dans le périmètre et que la commune ait des moyens d'action suffisants.

Les procédures urbanistiques mobilisent bien des aspects techniques et des parcours administratifs longs et complexes, perdant le citoyen en chemin. Le Collège pourrait-il préciser les raisons de son opposition au projet du 188, rue de la Victoire ? On aimerait aussi être informés sur le suivi de la procédure.

Quels sont les leviers dont dispose la commune pour valoriser les espaces verts en intérieur d'îlot qui ne sont pas compris dans le périmètre des contrats de quartier ?

Au-delà de son opposition, la commune pourra-t-elle valoriser le site de la rue de la Victoire, par exemple en y créant un parc, un canisite, etc ? On espère que cet endroit ne sera pas abandonné à son sort.

Je voudrais enfin que le Collège nous fasse part de sa vision globale sur le sujet. De nos jours, les communes sont parfois tentées de mobiliser des projets résidentiels sur leur territoire afin d'élargir leur assiette fiscale. Cela a un prix sur le plan environnemental. Quelle est la vision du Collège dans l'arbitrage entre la valorisation d'espaces verts et la construction de logements ?

M. le président : La parole est à M. Van Campenhout.

M. Thierry Van Campenhout, échevin de l'Urbanisme – LB : Je voudrais vous remercier pour votre interpellation qui nous permet de montrer notre constance dans le refus de ce projet, soutenu en cela par les habitants dont la mobilisation n'a fait que croître au fil de nos avis défavorables et de notre refus d'accorder un permis d'urbanisme.

Pour rappel, nous sommes passés d'une quarantaine de réclamants lors d'une première enquête publique à moins de deux cents, puis plus de deux cents pour atteindre finalement 676 réclamants et pétitionnaires dans le cadre du présent recours.

Je voudrais également très sincèrement remercier Mme Colombo pour sa mobilisation du quartier, qui nous permet, par ailleurs, enfin de savoir qui est Mme Colombo. Nous ne

pouvons que la remercier d'avoir, comme vous le mentionnez, pour ambition d'éveiller les consciences politiques. La nôtre étant éveillée depuis longtemps, elle aura surtout réussi à éveiller la vôtre, ayant découvert tout récemment dans la presse que vous aviez l'ambition d'être la future tête de liste d'un parti qui n'est pas représenté au Conseil, ce qui semble devenir la nouvelle mode dans les interpellations citoyennes.

Plus sérieusement, je commencerai par retracer brièvement l'historique de ce projet, dont la demande de permis initiale remonte à 2011, et fut introduite par un autre demandeur que celui que nous connaissons aujourd'hui. La Commission de concertation du 11 décembre 2012 avait alors remis un avis défavorable adopté par le Collège communal et suivi d'une demande de suspension, par le demandeur, dans l'attente d'un projet modifié.

Une première version modifiée du projet nous est parvenue en 2014. La Commission de concertation a remis un second avis défavorable en date du 3 février 2015 suivi d'une nouvelle demande de suspension.

À chacune de ces étapes, les avis défavorables de la Commission de concertation ont été suivis d'avis défavorables du Collège.

Une seconde version modifiée a fait l'objet d'un troisième avis défavorable en date du 10 novembre 2015, suivi d'un refus de permis par le Collège des bourgmestre et échevins le 8 décembre de la même année.

En janvier 2016, cette décision de refus de permis a alors fait l'objet d'un recours du demandeur auprès du gouvernement. Le dossier a dès lors été soumis au Collège d'urbanisme, lequel a confirmé, le 5 avril 2016, que le permis sollicité devait être refusé. Toutefois, le gouvernement bruxellois a, par arrêté du 1^{er} juin 2017, statué sur le recours en application de l'article 191 du Code bruxellois d'aménagement du territoire (CoBAT), sollicitant des plans modifiés devant répondre à certaines conditions. Comme c'est un peu indigeste à lire, je ne vais pas les énumérer mais, en principe, elles sont mises à votre disposition sur les tables.

Le 26 juillet 2017, nous avons reçu un courrier du gouvernement demandant au Collège de soumettre les plans modifiés aux actes d'instruction, en application de ce fameux articles 191, à savoir les mesures particulières de publicité et donc à l'enquête publique, et à la tenue d'une Commission de concertation.

Comme je l'ai dit la mobilisation croissante des riverains dans le cadre de permis d'urbanisme a mené à un total de 676 réponses unanimement opposées au projet modifié.

La Commission de concertation, qui s'est tenue ce mardi 24 octobre, a à nouveau remis un avis défavorable majoritaire pour les raisons suivantes :

– le projet modifié ne répond pas entièrement aux conditions émises par le gouvernement (ce qui est déjà en soi problématique) :

- contrairement à ce qui a été demandé, il ne propose pas de grands logements au rez-de-chaussée mais prévoit deux studios et un appartement d'une chambre ;
- le traitement de la façade n'est pas en harmonie avec les constructions voisines et l'intégration du projet dans le tissu urbain est peu satisfaisante – ce sont les termes utilisés par la Commission ;
- le projet propose des gabarits et une occupation de l'intérieur d'îlot trop importants ;
- la densité de logements est, elle aussi, trop importante.

Vous trouverez aussi l'avis de la Commission sur les tables.

Le Collège a réitéré son avis défavorable ce matin. Nous avons transmis aujourd'hui encore l'avis défavorable ainsi que les plaintes déposées durant l'enquête au gouvernement pour que celui-ci puisse poursuivre l'instruction du recours introduit par le demandeur.

Ces avis, que ce soit celui de la Commission de concertation ou celui du Collège, étant consultatifs, le gouvernement pourrait, le cas échéant, s'en écarter mais il devra solidement motiver sa décision.

Il y a lieu de souligner encore que le bourgmestre a d'ores et déjà proposé au Collège d'attaquer la décision au Conseil d'État si le gouvernement décidait d'accorder le permis malgré cet énième avis défavorable et, pour ma part, j'ai sensibilisé le ministre-président à notre position et à celle des habitants du quartier.

En ce qui concerne les espaces verts et les leviers dont la commune dispose, je souhaiterais d'abord vous citer différentes dispositions réglementaires, même si c'est un peu technique.

La prescription générale 0.6 du Plan régional d'affectation du sol (PRAS) relative aux intérieurs d'îlots précise que « *dans toutes les zones, les actes et travaux doivent améliorer en priorité les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs*

d'îlots et y favoriser le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité. »

L'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (RRU) prévoit « *le maintien d'une surface perméable en pleine terre plantée de minimum 50% de la superficie de la zone de cour et jardin* ».

Enfin, la commune dispose d'un règlement sur la protection des espaces verts en dehors du domaine public. Ce règlement a fait suite à l'établissement d'un cadastre des arbres à haute tige en intérieur d'îlot et à la nécessité d'élaborer une réglementation arrêtant les moyens de protection des arbres à haute tige, ainsi que le mode de réparation en cas d'infraction.

On a entendu en Commission que des arbres avaient été abattus sans permis. Ils devront être remplacés tôt ou tard.

Le Collège est également vigilant aux conditions assortissant les permis d'urbanisme relatives à l'aménagement des intérieurs d'îlots. Ces conditions ne peuvent évidemment être établies qu'en cas d'octroi du permis.

Par ailleurs nous disposons également de leviers d'autre nature qui nous permettent de poursuivre une politique active en matière de rénovation urbaine, de désenclavement des intérieurs d'îlots et de verdurisation des espaces. Dans une commune densément construite comme Saint-Gilles, où les réserves foncières sont faibles, le Collège a décidé de se créer les opportunités en poursuivant une politique active d'acquisition, dont les grands ensembles tels que l'ECAM ou, plus récemment le bâtiment dit « VDS », rue de Belgrade, le garage Renault, rue Hôtel des Monnaies, mais également des maisons plus modestes. Dans le cadre de ces rénovations, nous veillons à désenclaver au maximum les intérieurs d'îlots mais aussi à créer de nouveaux espaces verts.

Par ailleurs, au travers des contrats de quartier et de la Politique de la ville notamment, mais aussi à l'initiative de notre service communal, nous rénovons, améliorons les espaces publics : place Morichar, la création du parc Germeau, inauguré ce week-end, le square Jacques Franck, qui sera abordé lors de la seconde interpellation, l'avenue des Villas, la place dite « des Deux Bancs » et, prochainement, la rénovation du parc Paulus en partenariat avec la

DMS, la place Marie Janson, les îlots Coenen, Jacques Franck, Vanderschrick, etc. Bref, nous utilisons tous les leviers en notre possession pour valoriser les espaces verts et les intérieurs d'îlots.

Au sujet de l'espace de la rue de la Victoire, s'agissant d'une parcelle privée, la commune n'est évidemment pas gestionnaire de ce terrain et ne peut y prévoir un quelconque aménagement en parc, canisite, ou autres exemples que vous avez cités.

Néanmoins, nous avons déjà, dans le passé, repris la gestion d'une parcelle privée en attente d'un projet immobilier. C'était le cas, par exemple, de la parcelle à l'angle de la rue Veydt et de la chaussée de Charleroi, en accord avec le propriétaire des lieux. Ceci s'est fait sur la base d'une convention entre la commune et le propriétaire, la commune assurant l'entretien de la parcelle afin d'en faire bénéficier la population. Ce type d'accord ne peut évidemment se faire que sur base volontaire des deux parties et doit obligatoirement être révocable s'agissant d'un terrain constructible.

Enfin, pour compléter la réponse à la dernière question, il faut savoir que, dans un contexte où les prix de l'immobilier sont élevés et où la quête de logement décent à un prix abordable est difficile, le Collège poursuit une politique de création de logements volontariste en usant également des leviers disponibles. Nous créons des logements à destination des ménages aux revenus faibles et modestes. Afin de développer la production de logements à Saint-Gilles, nous continuerons donc à mobiliser l'ensemble des acteurs actifs dans le logement public.

Pour ce qui est des projets privés, du côté de l'urbanisme, que ce soit dans le cadre des demandes de permis ou des régularisations, nous veillons à encadrer les subdivisions de logements en opérant un équilibrage et en imposant des logements de surfaces minimales.

Depuis plusieurs années, nous constatons l'arrivée de nouveaux habitants qui s'installent dans la commune et ceci a effectivement un impact sur l'assiette fiscale communale. Poursuivre la politique de rénovation urbaine, en permettant à chacun d'avoir sa place et de s'épanouir dans une commune qui évolue positivement, est pour le Collège un enjeu fondamental et prioritaire. D'où une politique sociale volontariste en matière de création de logements mais en désenclavant et en créant des espaces verts, des espaces publics en fonction des opportunités foncières.

M. le président : La parole est à M. Maron.

M. Alain Maron, conseiller communal – chef de groupe Ecolo : On avait déjà interpellé longuement sur le sujet. Vous avez d'ailleurs rappelé les rétroactes. Nous trouvons que c'est positif que le Collège se mobilise contre ce projet qui n'a pas l'air beaucoup mieux que le projet antérieur car il pose les mêmes problèmes.

Il faut se demander comment il se fait que des promoteurs achètent du foncier et se permettent de rentrer des permis a priori inacceptables et qui ont peu de chances de passer, sauf si la Région – mais on ne voit pas très bien pourquoi – décidait d'outrepasser tous les avis négatifs.

Par ailleurs, il faut en effet protéger les intérieurs d'îlots et on se félicite que vous le fassiez ici. Que les promoteurs privés rentabilisent leur foncier, c'est normal mais pas à n'importe quel prix et pas à n'importe quel prix urbanistique.

M. le président : La parole est à M. de Hemricourt de Grunne pour sa réplique.

M. Emmanuel de Hemricourt de Grunne : Je remercie M. l'échevin pour sa réponse très exhaustive et très technique. Je suppose qu'un compte rendu sera disponible.

Je le remercie aussi pour son bilan et ses promesses qui sont agréables à entendre.

J'aimerais poser deux questions complémentaires.

Vous avez dit que des accords étaient possibles entre la commune et le propriétaire pour reprendre en gestion le terrain. Avez-vous déjà pris contact avec le propriétaire ?

Mme Cathy Marcus, échevine des Espaces publics – LB : Disons que les relations sont un peu tendues...

M. Emmanuel de Hemricourt de Grunne : Étant donné que la commune a une politique d'acquisition foncière, avez-vous déjà envisagé d'acheter le terrain ?

M. Thierry Van Campenhout, échevin de l'Urbanisme – LB : J'ai en effet évoqué cette expérience à la rue Veydt. Mais, comme je l'ai dit, cela nécessite un accord préalable et nous ne sommes absolument pas dans ce type de rapports avec le promoteur.

Je pense que vous n'avez pas assisté à la Commission de concertation, contrairement à d'autres personnes que je vois dans la salle mais ni le promoteur ni les architectes n'étaient

présents – je pense qu'ils avaient reçu des instructions pour ne pas l'être. L'avocat est arrivé avec une heure de retard ; il a sciemment tourné le dos au public et a traité aussi bien la commission que les habitants de manière déplorable et désagréable. Je ne nous vois donc pas décrocher le téléphone pour discuter avec eux.

En ce qui concerne votre première question, il me semble prématuré d'agir étant donné le recours au gouvernement mais, comme le bourgmestre l'a dit, nous étudions toutes les voies juridiques possibles dans ce dossier.

M. le bourgmestre Charles Picqué, président : Je tiens d'ailleurs à vous signaler que j'ai fait état, dans un courrier à M. Vervoort, de l'arrogance, de l'insolence et du mépris qu'a affichés l'avocat qui s'est rendu à la commission de concertation. On me l'a rapportée et j'estime que cette attitude était proprement inadmissible.