

URB/20062 : Demande de permis d'urbanisme pour Aménager un parc public en intérieur d'îlot ; Rue Potagère 179;
introduite par Monsieur Sergio VALLIER - COMMUNE DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE 12-13, avenue de l'Astronomie à 1210 Saint-Josse-Ten-Noode.

AVIS

Considérant que la demande se situe en zone mixte au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 03 mai 2001 ;

Considérant que la parcelle en intérieur d'îlot concernée par le projet se situe dans le périmètre de verdoisement et de création d'espace vert, inscrit à la carte 4 du Plan Régional de Développement (PRD) ;

Considérant que la demande porte sur l'aménagement d'un espace public en intérieur d'îlot ; la plantation d'arbres à haute tige et la construction d'un bâtiment ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6. du P.R.A.S : actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Considérant que les réclamations formulées lors de l'enquête publique portent sur les aspects suivants :

1) Environnement naturel

mieux axer le projet sur la priorité communale environnementale : l'eau et la biodiversité ;

prévoir le projet avec une lecture paysagère plus « sauvage » ou « naturelle » ;

prévoir des plantations/aménagements propices au développement des abeilles sauvages et de type indigène ;

envisager de replanter un lierre grimpant, propice à la biodiversité ;

éviter que les eaux de ruissèlement soient automatiquement évacuées vers le réseau d'égouttage ;

prévoir des aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ;

prévoir des toitures vertes ;

prévoir des clôtures de type naturelles ;

prévoir un plan d'eau pour animaux ;

végétaliser les façades ;

2) Activités

proposer les modules de jeux et le mobilier urbain en matériaux naturels et durables (bois,...)

prévoir des parkings pour vélos ;

3) Divers

respecter le cahier spécial des charges (« lecture paysagère, concertation avec les riverains, toiture verte,... ») ;

étendre la zone du projet à la parcelle communale annexe de 800m² (actuellement à l'usage de l'ASBL « Grandir ») ;

Considérant que la gestion parcellaire communale et le choix de l'étendue géographique du projet appartient au demandeur ;

Considérant que le respect du cahier spécial des charge est la responsabilité de l'auteur de projet ; que la commission de concertation statue sur le projet tel que présenté lors du dépôt de la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que ce projet s'inscrit dans un quartier bruxellois densément construit et peuplé ;

Considérant que cette parcelle, de taille modeste (1581m²), est une friche urbaine fortement envahie par la végétation sauvage ; qu'elle est partiellement occupée par une activité potagère et d'apiculture ;

Considérant que la parcelle était construite d'une salle de fête ; que seuls subsistent les murs mitoyens ainsi que des portions de sol en béton ;

Considérant qu'au vu de l'encaissement important de la présente parcelle, ces murs mitoyens permettent le soutènement des terres surélevées limitrophes ; qu'ils sont très dégradés – une portion du mur situé à l'Est est effondrée- et peu esthétiques ;

Considérant que la crèche « Damla » et l'école spécialisée pour enfants handicapés « Grandir » bordent le projet ;

Considérant la forte demande en espace public dans le quartier ; que le projet s'inscrit dans le cadre du Contrat de Quartier Durable - Liedekerke ;

Considérant que la demande porte sur l'aménagement d'un espace public en intérieur d'îlot ; qu'il comprend les éléments suivants :

une petite construction sur deux étages, dévolue entièrement au fonctionnement de l'espace public projeté :

rez-de-chaussée : un local pour gardiens et deux chambres techniques ;

1er étage : une terrasse destinée aux tables de ping-pong et machines de fitness ;

2ie étage : une terrasse partiellement couverte par des toiles tendues (Vélums) ;

un potager collectif en bacs, équipé d'une pompe d'eau à action manuelle –reliée à une citerne d'eau de pluie-, d'une zone de compostage et d'un local à outils ;

une zone centrale engazonnée, plantée de trois arbres fruitiers de haute tige et comprenant une sculpture en bois ;

un jeux de 6 terrasses, en dolomie, contiguës et distribuées sur plusieurs niveaux, pourvues de bancs et de plantations de type fruitiers ;

en fond de parcelle Est, une rampe d'accès (+- 7%) destinée aux PMR et équipée d'une main courante (discontinue au droit des accès aux 6 terrasses) ;

une fontaine alimentant des bassins distribués sur différents niveaux et équipés de jeux d'eau ;

une zone de repos organisée en petit amphithéâtre ;

une petite scène surélevée ;

deux zones de jeux pour enfants ;

un damier géant ;

une aire de pique-nique ou de barbecues amovibles, sous toiles tendues ;

Considérant que les cheminements prévus sont en dolomie et de type drainant ;

Considérant cependant que cette dolomie risque d'être fortement tassée par le piétinement et dès lors perdre son caractère perméable ;

Considérant que le projet prévoit la plantation d'essences sarmenteuses et/ou grimpantes, à hauteur de la majorité des murs de soutènements délimitant la parcelle ;

Considérant que la fontaine d'eau est en circuit fermé ; qu'elle est équipée d'un système de trop plein en cas d'averses importantes ;

Considérant que ce trop-plein est raccordé à légout ;

Considérant que la rampe d'accès, le jeux des 6 terrasses et un escalier permettent l'accès aux usagers au 1er niveau de la construction projetée ;

Considérant que l'intérieur d'îlot réaménagé est prévu comme accessible par deux endroits :

- en partie basse du projet, à hauteur de la rue potagère, 179 ;

- en partie haute, à hauteur de la rue de la Limite, 118 ;

Considérant néanmoins que l'accès prévu à hauteur de la rue de la Limite n'est pas prévu par la présente demande de permis d'urbanisme ; qu'il est prévu ultérieurement ;

Considérant que le parement en briques des murs de soutènements existants sont rénovés, sécurisés et, au cas échéant, reconstruits ; que les nouveaux murs de soutènements sont prévus en gabions ; que certains revêtements muraux sont prévus en pierre bleue ;

Considérant que la majorité du mobilier est prévu en bois ;

Considérant que le projet prévoit un éclairage de nuit de faible consommation électrique et de haut rendement photométrique ;

Considérant que le projet prévoit des plantations majoritairement de type indigène ;

Considérant que le projet vise à répondre à un besoin en espace public qualitatif dans un contexte urbain et social très dense ;

Considérant qu'en outre, la création de cet espace public doit permettre l'accomplissement des objectifs communaux et régionaux en matière d'environnement ;

Considérant que l'ouverture de la parcelle au public -depuis la rue de la Limite vers la rue potagère- permet aux modes actifs et aux PMR de circuler aisément dans le tissu urbain du quartier ;

Considérant cependant que toutes les pentes ne sont pas accessibles aux PMR ;

Considérant que le bâtiment prévu est strictement nécessaire au bon fonctionnement de l'espace public ; qu'il est polyvalent et permet à l'ensemble des modes actifs d'accéder à la parcelle ouverte au public ;

Considérant que le projet prévoit la pratique de nombreuses activités sportives, ludiques ou de détente ; qu'elles permettent de créer une dynamique de quartier, d'en renforcer le contrôle social et l'appropriation de l'espace public projeté par les riverains ;

Considérant néanmoins qu'au vu de la taille modeste de la parcelle, le nombre d'activités envisagées est surnuméraire ; qu'il apparaît opportun de rationaliser l'espace public en supprimant l'une des activités proposées par le projet ;

Considérant qu'en ce sens, cette suppression tend à réduire les nuisances acoustiques générées dans l'îlot et à faciliter la gestion communale de l'espace public ;

Considérant que, dans la mesure du possible, le projet doit maximaliser l'infiltration des eaux pluviales sur l'ensemble de la parcelle (au détriment du rejet automatique à l'égout) tel que suggéré par Bruxelles Environnement ; que le projet va dans ce sens mais doit être optimisé ;

Considérant que la pratique potagère en intérieur d'îlot est une activité appropriée en ce qu'elle offre un espace vert perméable, favorise la préservation et le développement de la biodiversité, constitue un lieu social d'échange intergénérationnel et ludique, est peu enclin à générer des nuisances sonores ;

Considérant que l'aménagement d'un potager est une demande insistante du quartier ; qu'elle est déjà présente sur la parcelle ; qu'elle encourage l'appropriation de l'espace projeté par le public ;

Considérant qu'il apparaît dès lors opportun d'étendre la zone potagère prévue par le projet, au détriment d'une activité connexe et surnuméraire ;

Considérant que la zone de potager projetée peut être encerclée d'une haie de type indigène ; qu'elle permet une meilleure intégration de la clôture initialement prévue et de renforcer le caractère naturel souhaité par le projet ;

Considérant que la plantation des 3 arbres de type fruitiers prévus dans la zone engazonnée n'est pas optimale en ce que les arbres fruitiers sont des essences fragiles et d'entretien complexe ;

Considérant que le projet doit prévoir des plantations exclusivement de type indigènes, propices au développement des abeilles sauvages et de la biodiversité locale ;

Considérant que le lierre grimpant existant ne peut résolument être maintenu en ce qu'il doit permettre la réfection globale des murs de soutènement (actuellement dégradés et dangereux) ;

Considérant néanmoins que le projet prévoit de le remplacer par des essences horticoles de type grimpantes et/ou sarmenteuses, plus propices au développement de la biodiversité et à la variation paysagère ;

Considérant que les multiples bassins et fontaines prévus permettent à la faune sauvage de pouvoir -suffisamment- s'y abreuver ;

Considérant que dans la mesure du possible, le mobilier urbain et les modules permettant l'ensemble des activités proposées, doivent être conçus prioritairement en matériaux naturels ; qu'ils doivent néanmoins respecter l'ensemble des normes sécuritaires et légales en vigueur ;

Considérant qu'au droit des zones de jeux pour enfants prévues, le projet doit prévoir un revêtement plus compatible avec la lecture paysagère naturelle souhaitée, dans le respect des normes de sécurité en vigueur ;

Considérant que le projet prévoit des emplacements de parkings pour vélo à hauteur de l'accès à la rue Potagère, 179 ; qu'ils encouragent les déplacements des modes actifs, conformément à la politique régionale Bruxelloise ;

Considérant qu'au droit de la rampe prévue (et permettant d'accéder au 1er étage de la construction prévue), la main courante discontinue ne permet pas un accès optimal et sécurisé aux PMR ;

Considérant que l'activité « barbecue » risque de créer des nuisances trop importantes pour le voisinage ;

Considérant que la création d'une terrasse HORECA n'est pas admissible en intérieur de l'îlot ;

Considérant que la rampe d'accès aux PMR doit être équipée, outre la main courante projetée, d'une main courante continue et rectiligne, ancrée sur le mur de soutènement contigu ;

Considérant que le projet doit prévoir d'avantage de dispositifs permettant l'infiltration et/ou la rétention temporaire des eaux pluviales ;

Considérant que le projet doit supprimer l'une des nombreuses activités proposées à proximité du potager initialement prévu ;

Considérant qu'au vu de la forte demande du quartier, de son adéquation avec la thématique du projet, le projet doit agrandir son concept de potager urbain et prévoir sa meilleure intégration par la mise en place d'une haie paysagère ;

Considérant que le projet doit vérifier les essences végétales utilisées ; qu'elles doivent être de type indigène, favorisant le développement de la biodiversité ;

Considérant qu'il y a lieu de remplacer les 3 arbres de haute tige d'essences fruitières initialement prévus dans la zone engazonnée par des essences horticoles résistantes et endémiques ;

Considérant que le projet doit privilégier l'utilisation de matériaux naturels en bois pour l'ensemble du mobilier urbain et modules de jeux pour enfants ;

Considérant que le revêtement des zones de jeux pour enfants doit être prévu en copeaux de bois broyé ; qu'il doit répondre aux normes de sécurité légales en ce qui concerne les plaines de jeux ;

Considérant que le projet permet d'offrir un espace public qualitatif, dans un quartier densément peuplé et construit ;

Considérant qu'au vu des nombreuses activités proposées, le projet participe activement à la convivialité au confort et à l'appropriation des lieux par les riverains ; qu'il en favorise son contrôle social et l'émancipation sociale des Bruxellois ;

Considérant que le projet est un exemple encourageant de cohabitation entre la nature et le divertissement en milieu urbain ;

Considérant la politique régionale du Maillage Vert et Bleu (PRD -Plan régional de Développement- 2002) qui 'vise la connexion des espaces verts entre eux afin de créer des continuités vertes et d'offrir ainsi au citoyen, où qu'il se trouve en ville, des espaces de vie et de déplacement qui allient à la fois convivialité et sécurité. Il s'agit également de garantir la protection de la biodiversité et des qualités écologiques des sites naturels et semi-naturels, en veillant à leur conservation et à leur mise en réseau. La politique de la Région dans ce domaine portera sur : la gestion adéquate des sites reconnus pour leur valeur biologique avec une attention particulière pour les sites sensibles ou fragilisés ; la préservation et l'extension des sites assurant le bon fonctionnement du réseau écologique (liaison, sites relais). D'une façon générale, les décisions urbanistiques tiendront compte du réseau écologique pour faire des choix qui préserveront, voire amélioreront, son fonctionnement' ;

Considérant la stratégie « Good Food » adoptée par le Gouvernement, qui prévoit comme objectif en 2020, 'que les sites potagers collectifs et familiaux couvrent une surface de minimum 88 ha en Région bruxelloise (au minimum maintien de la surface de 88 ha en 2013)' ;

Considérant la première prescription de la stratégie « Good Food » :

'Prescription 1. Mettre en place une politique foncière d'implantation et de protection des potagers et vergers :

Inciter les développeurs de projets immobiliers et de plans d'aménagements publics et privés ainsi à inscrire des surfaces de production et de compostage dans les espaces bâtis (rénovation/construction) et espaces publics ;

Développer la fonction potagère au sein des espaces verts régionaux, en regard des autres fonctions de l'espace vert et la cartographier ;

Favoriser le développement et le maintien des potagers et des vergers au sein des espaces verts locaux (communes, CPAS), notamment à travers l'action « Agenda 21 ».

Considérant l'historique du site (friche) qui a été l'objet central d'un contrat de quartier, et en particulier d'un projet (Potamoès asbl et Institut des Sciences naturelles...) pour l'aménagement d'un parc axé sur les thématiques eau et biodiversité, incluant des potagers ;

Considérant les objectifs eau et biodiversité annoncés dans la note explicative du projet ;

Considérant que le projet prévoit une zone barbecue, une zone de tables de ping-pong, des terrasses, une scène et des jeux d'enfants dans le parc ;

Considérant que l'intérieur d'îlot empire la nuisance sonore par effet de réverbération des sons ;

Considérant qu'une partie importante de la surface du parc sera imperméabilisée ;

Considérant qu'une partie des eaux de pluie sont récupérées dans une citerne et que le trop-plein est dirigé à l'égout ainsi que les eaux de ruissellement du parc ;

Considérant la problématique de saturation du réseau d'égouttage du Maelbeek ;

Considérant que la surcharge des égouts peut entraîner des risques de pollution et d'inondation ;

Considérant l'aspect biodiversité du projet peu qualitatif ;

Considérant que l'aménagement proposé du parc implique l'éradication de la biodiversité spontanée qui s'est développée sur la zone depuis des années ;

Considérant l'aspect minéral des surfaces des chemins ;

Considérant que la dolomie est ou devient très vite imperméable ;

Considérant que le chemin contournant la zone gazonnée (côté gauche sur le plan) pourrait être réservé pour des plantations indigènes ;

Considérant qu'il y a lieu d'en faire une zone de biodiversité en ville permettant une approche pédagogique ;

Considérant que l'aménagement de la zone potagère est fortement réduit et prévoit principalement des plantations en bacs ;

Considérant que les intérieurs d'ilots sont sensés servir de lieux de compensation de l'imperméabilisation des maisons limitrophes ;

Considérant que toute eau pluviale tombant sur le terrain doit être stockée, réutilisée, pour être en fin de course infiltrée in situ ;

Considérant que l'espace réservé à la biodiversité pourrait être conçu comme type jardin de pluie pour permettre aux eaux de descente des éléments bâtis de s'y infiltrer comme faire une zone tampon et d'infiltration naturelle ;

Considérant que les chemins et les surfaces imperméabilisées peuvent être conçus soit en matériaux perméables /semi-perméables avec un écoulement direct vers leurs abords soit très légèrement convexes (pentes de 1% suffisent) pour guider l'eau de ruissellement vers les abords directs (bords de chemins et de « terrasses »). Ces abords, pour permettre un écoulement et une infiltration plus sûre, peuvent être constitués de longues et fines tranchées d'infiltration, remplies de substrats (cailloux, matériaux concassés) qui peuvent même être recouverts également pour faciliter le piétinement ;

AVIS FAVORABLE À LA MAJORITÉ

- supprimer l'espace barbecue
- supprimer la terrasse à caractère Horeca et la placer au rez-de-chaussée (ne pas prévoir d'affectation Horeca)
- prévoir un parcours pédagogique basé sur la bio-diversité et la gestion de l'eau, par exemple le long des murs parallèles à la rue Philomène
- prévoir une main courante continue et rectiligne à hauteur de la rampe d'accès PMR, la placer sur le mur de soutènement contigu et améliorer l'accessibilité des PMR en corrigeant la rampe.
- étendre la zone de potager en agrandissant les aires de cultures et intégrer la clôture projetée du potager avec une haie de type « *Carpinus betulus* » et augmenter les zones de pleine-terre.
- réutiliser au maximum les eaux pluviales sur le site et disperser le trop-plein « in situ »
- revoir le revêtement des chemins (p;ex. en concassé porphyre)

- Commune de Schaerbeek : - augmenter le nombre d'arbres, arbustes et zones végétales en pleine terre
 - revoir le signal du parc (entrée) de manière plus végétale/naturelle .

- La commune, demanderesse, s'abstient