

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38336

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/06/2022

12. Dossier PU-38336 12/PFD/183503 – as/od

<u>DEMANDEUR</u>	Commune de Molenbeek-Saint-Jean représentée par Mme Marijke Aelbrecht et M. Jef Van Damme
<u>LIEU</u>	RUE VANDERMAELEN 54
<u>OBJET</u>	Créer nouvel espace vert pour les habitants du quartier. Réaménager l'espace en friche au coin formé par la rue Vandermaelen et le quai des Charbonnages.
<u>ZONE AU PRAS</u>	Zone de forte mixité, zone d'habitation - En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement -
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 31/05/2022 au 14/06/2022 – 1 courrier dont 1 demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Contexte :

Considérant qu'il s'agit d'une régularisation, que les travaux ont déjà été réalisés ;

Instances consultées :

Considérant que les instances suivantes ont été invités à remettre un avis : Collège des Bourgmestre et échevins de et à Molenbeek, DPC, VIVAQUA, Bruxelles Mobilité, Bruxelles Environnement ;

Considérant qu'à ce jour, les instances suivantes ont remis un avis : VIVAQUA, Bruxelles Mobilité ;

Avis :

Vu l'avis favorable de Bruxelles Mobilité du 23/05/2022 ;
Vu l'avis de VIVAQUA du 28/05/2022 ;

Enquête publique :

Considérant que l'Enquête publique s'est tenue entre le 31/05/2022 et le 14/06/2022 sur le territoire de la Commune de Molenbeek ;

Considérant qu'une demande visant à assister à la Commission de concertation a été adressée ;

Considérant que les réactions reçues, qu'elles s'opposent à la présente demande, la soutiennent, ou visent à attirer l'attention sur certains aspects particuliers/complémentaires, soulignent principalement:

De façon générale :

- Que la situation de la parcelle est certes meilleure (ou moins pire) qu'avant, mais qu'elle laisse encore à désirer ;
- Qu'il y a lieu de trouver des solutions afin de proposer un aménagement qualitatif ;
- Que ce coin n'est à l'heure actuelle pas encore agréable ;

Concernant la procédure :

- Que la Commune n'a pas réagi aux courriers du propriétaire de la parcelle voisine (quai du Charbonnage n° 10) en cours de chantier;

Concernant les plans et l'aménagement effectif :

- Que les plans ne sont pas conforme à l'implémentation existante ;
- Que la situation de fait devrait respecter les plans ;

Concernant les mitoyennetés et propriétés voisines :

- Que le bâtiment au numéro 10 quai des Charbonnages souffre d'infiltrations car le Platon est placé 15cm en dessous du sol fini ;
- Que des végétations sont plantées à moins de 50cm de la limite mitoyenne du bâtiment quai des Charbonnages 10 ;
- Que es briques du mur mitoyen sont à nue ;

Concernant la sécurité des lieux :

- Qu'un câble est placé sur le sol et que certaines personnes y trébuchent ;
- Que es briques du mur mitoyen sont à nue ;

Discussion Commission de Concertation :

Considérant qu'il s'agit de l'aménagement d'un espace vert à l'emplacement d'une maison démolie il y a un peu plus de 10 ans ;

Considérant qu'il y avait des nuisances occasionnées par ce chancre et une demande de riverains, organisés en comité, pour réaliser un projet d'aménagement de ce terrain vague ;

Considérant que le projet a été élaboré en concertation avec les riverains ;

Considérant qu'il est envisagé de prévoir une fresque sur un des murs mais le comité de quartier n'a pas encore avancé sur ce projet là et aucun artiste n'a été désigné ;

Considérant qu'un marché doit être réalisé pour le placement de la fontaine ;

Considérant qu'un accord avec Vivaqua est nécessaire pour le placement de cette fontaine ;

Considérant que la végétation a été plantée en concertation avec les riverains ;

Considérant que le bardage placé sur un des murs était nécessaire pour masquer les agrafes maintenant le mitoyen ;

Considérant qu'un grillage est placé sur l'autre mur pour accueillir les plantes grimpantes ;

Considérant que ce grillage s'arrête net à une certaine hauteur ;

Considérant que cette hauteur correspond à la hauteur maximale que le service des plantations peut atteindre avec son outillage pour la taille des plantes grimpantes ;

Considérant qu'en rapport avec l'entretien des lieux, cette solution est acceptable ;

Considérant que les nichoirs existants ne sont pas encore remplacés ;

Considérant que le cheminement a été placé en continuité avec la traversée piétonne ;

Considérant qu'il serait intéressant de supprimer l'emplacement de parking, rue Vandermaelen, sur la largeur de cet espace vert pour élargir le trottoir ;

Considérant qu'il y a des problèmes techniques au niveau de la mise en œuvre ;

Considérant que la couche superficielle de l'étanchéité occasionnerait des fuites vers le bien voisin ;

Considérant que le voisin en question souhaiterait qu'un soubassement plus solide soit créé afin d'éviter l'humidité dans le mur mitoyen ;

Considérant qu'au vu de l'exiguïté de l'espace réaménagé, le propriétaire de l'immeuble adjacent ne demande pas que le code rural soit respecté au niveau des plantations, mais bien que l'étanchéité des mitoyens soit garantie ;

Considérant que le demandeur prévoit d'apporter les solutions nécessaires ;

Situation existante de droit :

Considérant qu'en situation de droit la parcelle est un terrain vague inutilisé ;

Considérant que celui-ci accueille des immondices (dépôt clandestin) malgré qu'il soit barricadé avec des barrières nadar ;

Situation existante de fait :

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;

Considérant que les travaux réalisés respectent l'objet de la demande: création d'un espace vert pour citoyens ;

Considérant qu'ils ne sont néanmoins pas conformes aux plans ;

Considérant que certains travaux, comme l'installation de la fontaine d'eau, n'ont pas encore été réalisés ;

Situation projetée :

Considérant que la situation projetée propose : une végétalisation de la parcelle, un traitement végétal des murs mitoyens avec l'installation de nichoirs, la création d'un cheminement sinueux, l'installation d'une fontaine d'eau potable ;

Motivation :

De façon générale :

Considérant que le projet consiste à aménager la parcelle en un espace d'intérêt public ;
Considérant que la demande répond à un souhait des habitants du quartier de voir cet espace retrouver une fonction paysagère et conviviale ;
Considérant que cet espace sera composé d'un chemin traversant la parcelle entourés de massifs fleuris et de buissons décoratifs ; que le mur mitoyen sera agrémenté de lierre et de nichoirs afin de favoriser la biodiversité en ville ;

Concernant les aménagements :

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
Considérant que les travaux réalisés respectent l'objet de la demande: création d'un espace vert pour citoyens ;
Considérant qu'ils ne sont néanmoins pas conformes aux plans ;
Considérant que certains travaux, comme l'installation de la fontaine d'eau, n'ont pas encore été réalisés ;

Concernant l'utilisation et l'appropriation de l'espace :

Considérant que l'espace a également une fonction de séjour ;
Considérant qu'un parc, pour être utilisé et approprié par les usagers, peut être muni de bancs ;
Considérant que ces bancs permettent de se poser à l'abris du trafic et dans un environnement vert et agréable ;
Considérant que bancs et plantations peuvent être intégrés dans des modules de mobilier urbain ;
Considérant que l'installation d'un banc serait compatible à l'installation d'autres fonctions prévues comme la fontaine d'eau potable ;
Considérant que ceci renforcerait l'attractivité et l'utilisation des lieux ;
Considérant que l'installation d'une poubelle aux abords de la parcelle serait également utile ;

Concernant l'information, la consultation, l'enquête publique, la procédure et la participation :

Considérant que les travaux réalisés sont issus d'une citoyenne ;
Considérant néanmoins qu'au vu des remarques du propriétaire du numéro 10 quai des Charbonnages l'ensemble du voisinage n'ai pas été impliqué dans ce processus lors de la conception ou lors de la réalisation ;

Concernant la Mobilité :

Considérant que les travaux ne prévoient pas de suppression de stationnement voiture ;
Considérant que les travaux ne prévoient pas la création de stationnement vélo ;
Considérant que le projet favorise le cheminement piéton depuis le quai du Charbonnages car le chemin en parcelle se trouve dans le prolongement du passage pour piétons ;
Considérant que le projet est conforme aux objectifs du Plan Régional de Mobilité.

Concernant le Stationnement l'aménagement des abords et le mobilier urbain :

Considérant que les travaux ne prévoient pas de suppression de stationnement ;
Considérant que les travaux se situent uniquement en parcelle ;
Considérant que cette parcelle est propriété de la Commune de Molenbeek ;

Considérant que la rue Vandermaelen est également une voirie communale ;
Considérant la suppression de la place de stationnement entre la fosse d'arbre, la chaussée carrossable et l'aménagement proposé en parcelle permettrait d'élargir l'oreille de trottoir et de créer un aménagement plus cohérent ;
Considérant que la suppression de cet emplacement de stationnement permettrait de créer une fosse de plantation plus importante pour l'arbre et/ou de prévoir des dispositifs supplémentaires tels un banc et une poubelle ;
Considérant que cette programmation supplémentaire peut être réalisée sans entraver les circulations piétonnes ou motorisées ;
Considérant que cette intervention permettrait d'augmenter visuellement la superficie du pocket park ainsi que son attractivité ;
Considérant que cette suppression de stationnement rendrait le parc plus visible, depuis le trottoir en face en l'absence de véhicules stationnés ;
Considérant qu'outre un banc, une poubelle ou une fosse d'arbre plus importante, des arceaux vélo pourrait également y être installés ;
Considérant qu'un ICR et une cyclostrade longe le canal quai des Charbonnages ;
Considérant que des arceaux vélo existent rue de la Petite Senne mais que ceux-ci ne sont pas à proximité immédiate de l'aménagement proposé et ne sont pas visibles depuis le quai des charbonnages ;
Considérant que le projet prévoit une fontaine d'eau potable ;
Considérant qu'aucun autre mobilier urbain est proposé ;
Considérant que la fontaine d'eau potable, visible depuis la piste cyclable, pourrait être intéressante pour les cyclistes qui l'empruntent ;
Considérant que cet aspect renforce l'utilité de l'installation de bacs et d'arceaux ;

Concernant les Plantations, la faune et la flore :

Considérant que les travaux prévoient une végétalisation de la parcelle ;
Considérant que cette végétalisation est limitée par la création d'un chemin sur une parcelle étroite ;
Considérant que la végétation se situe principalement aux abords de la parcelle, plus précisément le long des murs mitoyens ;
Considérant que sans accord des propriétaires des 2 murs mitoyens, la végétalisation de ces murs, ainsi que les plantations à moins de 50cm de ceux-ci est hypothéquée ;
Considérant qu'il y a lieu de clarifier cette situation afin d'assurer la pérennité et la qualité de l'aménagement ;
Considérant que des nichoirs sont proposés sur le mur mitoyen, considérant que ceci favorise la biodiversité, mais qu'il y a néanmoins lieu de prévoir plus de détails quant à leur intégration dans les supports végétaux ;
Considérant que plus de détails concernant le revêtement, l'enrobage et les accroches des murs mitoyens sont nécessaires ;
Considérant qu'une concertation avec les propriétaires des parcelles jouxtant le projet semble indispensable ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- De répondre aux remarques issues de l'enquête publique et de trouver un accord concernant l'étanchéité des murs mitoyens ;
- De rendre les plans conformes à la situation de fait en ce qui concerne le grillage placé sur le mitoyen en arrière de la parcelle quai des Charbonnages ,
- De prévoir des plans plus détaillés concernant le traitement de ces murs mitoyens ;
- D'installer la fontaine d'eau potable, en conformité avec la demande ; *avec bac de récupération d'eau pour l'abreuvement de la femme.*
- D'installer les nichoirs, en conformité avec la demande ;
- D'enterrer le câble de télécommunication ou de le placer en façade ;
- D'enlever les barrières et de rendre l'espace entièrement accessible après achèvement des travaux ;
- De supprimer la place de parking bordant l'aménagement afin d'agrandir visuellement le parc ;
- D'élargir le trottoir à cet endroit avec une noue et/ou des arceaux vélo ;
- De couper ce stationnement à angle droit en continuité avec la façade mitoyenne végétalisée ;
- De réaliser cet extension d'oreille de trottoir au même niveau que le trottoir actuel ;
- De replanter l' arbre le long de ce même trottoir de la rue Vandermaelen ;
- De prévoir une fosse plus importante autour de cet arbre ;
- De respecter l'avis de VIVAQUA ;

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

