

GANSHOREN**Plan communal de Développement - Dossier de base****Avis de la Commission régionale de développement****1 avril 1999**

Vu l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991, et plus précisément ses articles 9 et 40;

Vu l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 février 1993 relatif à la Commission régionale de développement ;

Vu le dossier de base du plan de développement communal de la commune de Ganshoren, reçu le 16 février 1999 par la Commission;

Vu les avis en annexe des instances et administrations suivantes:

- Commission Royale des Monuments et des Sites;
- Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement;
- Administration de l'Équipement et des Déplacements ;
- Administration des Pouvoirs Locaux ;
- Société de Développement Régional de Bruxelles ;
- L'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement;

Attendu que les représentants de la commune ont été entendus au cours de la séance plénière du 18 mars 1999;

La Commission émet le 1^{er} avril 1999 l'avis suivant :

Considérations généralesAspects positifs*Considérant :*

- la proposition claire et la bonne lisibilité du dossier de base du plan de développement communal ;
- la présentation du document, divisé en fiches, ce qui le structure bien, même si on ne peut que regretter l'absence de pagination ;
- l'utilisation d'un langage clair et compréhensible ;
- l'esquisse historique concise en début du dossier de base (fiche - synthèse du PCD), qui donne au lecteur une bonne idée de l'évolution urbanistique de la commune et de la structure actuelle de l'aménagement de son territoire ;
- la bonne description, dans l'ensemble, de la situation actuelle dans les différents domaines étudiés dans le cadre du PCD (et dans ce cadre il convient de souligner que le volet mobilité a été particulièrement bien élaboré), ceci même si le diagnostic posé démontre toutefois une série de lacunes ;
- le diagnostic dans lequel aussi bien les points forts que les points faibles de la commune sont bien mis en évidence ;
- la synthèse intéressante du PCD dans une petite brochure pratique ;

Aspects négatifs

Considérant toutefois également :

- la quasi absence – à l'exception d'une série de points prioritaires spécifiques apparaissant dans la synthèse – de propositions politiques concrètes par secteur, qui auraient dû constituer le résultat de l'analyse de la situation existante (renforcement des points forts, amélioration par la prise de mesures ad hoc des points faibles et des problèmes mis en lumière) ;
- que la formulation de positions politiques précises mentionnant les objectifs, les priorités et les moyens reste finalement le but final de l'élaboration d'un plan de développement et que les autorités régionales le prévoient expressément dans les différentes dispositions légales relatives au contenu des plans de développement (ordonnance, arrêté de l'exécutif, circulaire);
- que la procédure d'élaboration du PCD prévoit deux phases (dossier de base et projet) précisément pour donner aux intéressés l'occasion de réagir aux propositions de la commune dès la première phase ;

La Commission demande à la commune de définir clairement ses choix, points de vue et propositions ainsi que les moyens à mettre en œuvre.

Considérant :

- qu'aucun comité d'accompagnement accessible aux personnes représentatives de la commune n'a été mis sur pied dans le cadre de l'élaboration du dossier de base ;
- que ce point a certainement entravé le débat ;

La Commission suggère que la commune mette en place une communication active et tienne compte de l'avis des habitants et des autres acteurs impliqués dans l'élaboration du projet de PCD (comité d'accompagnement, réunions d'information, etc.).

Considérant :

- le manque de concertation avec les communes contiguës et notamment les communes situées hors du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- les nombreuses questions soulevées dans le cadre des quartiers transfrontaliers situés à cheval sur la commune ;

La Commission demande :

- l'introduction d'une meilleure concertation avec les communes voisines qui permettrait d'élaborer plusieurs approches transversales;
- une réflexion sur le sort des quartiers transfrontaliers, réflexion nécessaire pour établir les priorités en matière de politique.

Considérant le fait que certaines des mesures proposées dans le dossier de base ne sont pas conformes aux options régionales (par exemple en ce qui concerne la politique de la circulation) et que cet écart par rapport à la politique régionale est, dans de nombreux cas, insuffisamment motivé ;

La Commission demande que le projet de PCD soit complété sur ce point.

Cœur vert

Considérant :

- l'absence d'un centre communal fort, le manque de relations structurelles entre les quartiers (qui sont de nature très hétérogène) et, en partie à cause de cela, une image peu développée ;
- que ces points sont présentés comme des points négatifs dans l'analyse de la situation actuelle ;
- la volonté de la commune de développer une nouvelle image forte et structurée ;

- que la commune envisage de créer un véritable centre caractérisé par des activités ad hoc ou à mettre en place une liaison forte entre les différents noyaux de développement répartis sur l'ensemble du territoire communal;
- l'option de l'administration de profiter de l'aménagement d'un "cœur vert" pour donner à la commune un nouveau centre autour duquel pourront se développer à la fois une structure d'activité et une politique de mobilité ;
- que les responsables politiques communaux de Ganshoren veulent donner une image de "Commune verte" et que ce centre est censé la représenter ;

La Commission prend acte de l'intention de la commune de construire une image (résidentielle ? verte ? ...) et de favoriser les liaisons entre les différents noyaux, et ceci également dans le cadre du développement d'un centre communal.

La Commission est d'avis que le centre réellement urbain et polyvalent de la commune s'organise plutôt autour de la Place Guido Gezelle, de la place Reine Astrid et la rue St. Martin et ses îlots environnants , ce qui relativise quelque peu l'option communale du «cœur vert ».

Conformité avec les plans supérieurs

1. PPAS

Considérant la volonté de la commune de revoir une série de PPAS aux endroits où ils ne sont pas conformes aux plans supérieurs, entre autres en ce qui concerne :

- la vallée du Molenbeek : territoire situé entre la rue Nestor Martin et la rue Vanderveken : le PPAS existant montre une zone de la couleur des zones d'habitation résidentielle affectée par le Maillage Bleu à des bassins d'orage ;
 - le marais de Ganshoren : le PPAS existant affecte une partie de cette zone à une infrastructure sportive tandis que les plans régionaux, eux, y prévoient une zone verte ;
- Considérant qu'il incombe à la Commission régionale de développement de veiller au respect des plans et règlements régionaux ;*

La Commission marque son accord avec cette décision de révision des PPAS concernés afin de l'harmoniser avec les plans régionaux.

2. Avenue Charles Quint

Considérant :

- le constat dans le PCD du recul des fonctions d'habitation et de commerce le long de l'avenue Charles Quint, dû au trafic important sur cette artère qui sert de voie de pénétration ;
- la décision de la commune, pour cette raison, de modifier l'affectation de cette zone et de faciliter l'implantation de bureaux le long de cet axe tout en conservant la possibilité d'aménager et de construire des commerces et des habitations ;
- que dans le plan régional d'affectation, cette zone est principalement colorée comme une zone d'habitation (zone mixte au sud de l'avenue vers le ring) ;
- l'avis de la CRD sur le projet de plan régional d'affectation du sol ;

La Commission est d'avis que la fonction de logement le long de cette voie de communication ne peut en aucun cas être abandonnée et qu'elle nécessite de réaménagement qui en augmenterait l'habitabilité, notamment par le biais d'une politique basée sur le développement de moyens de transport alternatifs (RER, transports publics urbains ,...).

La Commission insiste plus particulièrement sur la concertation avec les communes voisines concernées (Berchem) et avec la Région bruxelloise, afin de réfléchir sur les différentes solutions techniques possibles qui permettront d'améliorer l'habitabilité et la mobilité (notamment la mobilité interne et externe) sur l'avenue Charles Quint.

3. Intérieurs des îlots

Considérant :

- le souhait exprimé dans le PCD de mettre l'accent sur le caractère résidentiel de la commune et de fortement le promouvoir ;
- que la commune désire améliorer la qualité des conditions d'habitat et ceci surtout dans les zones les plus urbanisées ;
- que Ganshoren veut abandonner à cet effet le principe des intérieurs mixtes, spécifiés dans certains PPAS concerné et souhaite encourager une structure plus résidentielle ;
- que les objectifs du projet de plan régional d'affectation du sol de maintien de la qualité, d'amélioration et de verdurisation des intérieurs des îlots sont partagés par la CRD ;
- que la CRD défend cependant aussi le principe de mixité des fonctions en milieu urbain ;

La Commission se rallie à l'objectif de la création et/ou du maintien d'intérieurs d'îlots harmonieux et agréables à vivre (verdurisation par l'aménagement de jardins,...) sans porter toutefois préjudice à la compatibilité harmonieuse entre les différentes fonctions urbaines (mixité des fonctions, même au niveau de l'îlot).

La Commission souligne également le fait que, surtout dans le sud de la commune (au nord de la Basilique de Koekelberg), une série d'intérieurs d'îlots mixtes existent (équipements collectifs, entreprises, commerces) où la réorganisation de ces activités rend indispensable le maintien de la mixité des fonctions à ces endroits.

Population et logement

Considérant :

- le diagnostic d'une population en baisse et vieillissante ;
- la politique de la commune axée sur l'attrait des jeunes familles avec enfants, notamment par l'octroi de subsides dans le cadre du remboursement des prêts hypothécaires ;
- l'importance du maintien d'une population sociale mixte et de la réponse aux besoins de logements variés ;
- l'absence dans le PCD de toute analyse approfondie sur les pronostics en matière d'évolution démographique et de ses éventuels effets sur le parc immobilier à prévoir ;

La Commission demande que le PCD étudie ces aspects et que la politique communale en matière de logement veille à une diversification suffisante et d'un parc immobilier accessible financièrement à tous les habitants et candidats-habitants.

A ce propos, la Commission rejoint la politique des subsides communaux dans le remboursement des prêts hypothécaires (à condition qu'ils soient octroyés au segment de la population qui en a le plus besoin).

Elle demande aussi qu'une politique similaire soit élaborée pour les locations: octroi de subsides locatifs, mise à disposition de logements sociaux en nombre suffisant – aussi bien en termes de types de logement qu'en termes de quantité – et ceci en fonction des besoins actuels et futurs qui n'ont, hélas, pas été quantifiés dans le dossier de base.

Economie

Considérant qu'en termes de développement économique, on a observé un certain repli de la commune sur son territoire ;

La Commission demande :

- de compléter la partie économique du PCD ;
- d'adopter une attitude plus volontariste en termes de développement économique en se prononçant clairement sur tous les aspects de ce développement ;
- d'entreprendre des actions en faveur du maintien et du développement de l'emploi existant afin que la commune endosse sa part de responsabilités dans la politique régionale de l'emploi.

Considérant l'absence d'une étude approfondie sur les éventuels effets du futur développement de la zone SDRB Nestor Martin dans le nord-ouest (en conformité avec les objectifs régionaux; le projet de plan régional d'affectation du sol affecte en effet cette zone à un zoning industriel) et de la future construction de deux gares RER qui desserviront la commune;

La Commission demande que ces deux aspects, qui sont très importants pour le développement de la Région de Bruxelles-Capitale, soient étudiés en détail et que les autorités communales formulent clairement ses positions et sa politique en la matière dans le projet de PCD.

Considérant

- *l'objectif d'affecter certains quartiers (Avenue de Jette, Avenue Charles Quint, Rue de l'Eglise St. Martin, Parvis Sainte-Cécile, Place Paola ,...) spécialement à la fonction de commerce ;*
- *que dans les autres quartiers le commerce ne serait plus autorisé qu'au rez-de-chaussée des bâtiments de coin de rue;*
- *que ce projet est contraire au principe de la mixité des fonctions que préconise la Commission : la présence d'infrastructures de proximité augmente l'attrait résidentiel et favorise l'habitabilité du quartier et de la ville ;*
- *que les commerces sont des infrastructures qui constituent un complément indispensable à la fonction de logement, surtout si on tient compte du vieillissement de la population;*
- *qu'une telle mixité des fonctions contribue en outre à résoudre le problème de la mobilité pourtant soulevé dans le PCD comme un des principaux problèmes à résoudre ;*

La Commission demande :

- de revoir avec une plus grande souplesse la politique en matière d'implantation des commerces de proximité dans les quartiers résidentiels;
- d'intégrer dans le projet de PCD une politique d'accompagnement concrète en matière de noyaux commerciaux, politique qui s'inscrive dans les objectifs du plan régional d'affectation du sol en matière de fonction de commerce.

Equipements et services

Considérant :

- *le peu d'attention consacrée aux équipements et services collectifs dans le PCD : absence d'analyse, de réflexion et de propositions relatives à l'infrastructure et aux services éducatifs, sociaux et culturels :*
- *absence d'indications et de matériel chiffré sur les nombreuses écoles que compte Ganshoren et sur leur importance au niveau du quartier, ainsi que sur l'accueil des enfants,...*
- *absence de toute description ou analyse des activités et services du CPAS – et éventuellement d'autres services sociaux assurés par la commune ... ?*
- *absence de prise en considération des centres culturels francophone et néerlandophone à la place G. Gezelle et d'autres activités culturelles.*

La Commission demande que le volet équipements et services d'intérêt collectif fasse l'objet d'une élaboration plus détaillée dans le cadre du projet de PCD, et ceci à la lumière des besoins sociaux et culturels tant actuels que futurs de la population.

Administration publique

Considérant que ce chapitre est aussi insuffisamment développé, aussi bien sur le plan des propriétés et domaines communaux que sur le plan des règlements communaux et de la gestion financière de la commune ;

La Commission demande que ces lacunes soient comblées, et ceci plus précisément par une analyse détaillée des moyens (légaux, financiers, organisationnels,...) dont dispose la commune et de la manière dont elle désire les utiliser en fonction des différentes politiques sectorielles à mettre en œuvre.

Espaces publics

Considérant :

- que le PCD souligne le manque de bonnes liaisons entre une série de points, ceci malgré le fait que le rôle de liaison entre ces points (notamment la place Guido Gezelle, la maison communale et environs ,...) ne soit pas approfondi ;
- que le PCD vise l'amélioration des espaces publics ;
- qu'il propose à cet effet des principes intéressants de réaménagement qualitatif des espaces publics ainsi qu'une répartition plus équilibrée entre les différents modes de transport et le parking, des mesures destinées à augmenter la sécurité routière, à réduire la largeur des voies de circulation et à accentuer la fonction de résidence, etc.;
- qu'il consacre une attention particulière à la qualité de l'espace public à proximité des écoles (réaménagement en vue d'accroître la sécurité des élèves à la sortie de l'école, etc.);

La Commission apprécie les efforts consentis par la commune dans ce domaine et soutient pleinement cette politique.

Déplacements

Considérant :

- que la commune est traversée par un grand nombre d'artères, et que ces grandes artères doivent pouvoir absorber des flux quotidiens importants de navetteurs ;
- que les voies latérales communales des grands axes de circulation doivent en outre pouvoir absorber un trafic secondaire important qui ne correspond pas à leur fonction et n'est pas considéré comme souhaitable ;
- que ce qui précède a des conséquences importantes sur la viabilité autour de ces axes et de leurs voies latérales et entraînent toutes sortes de problèmes : sécurité routière, gêne (bruit, pollution atmosphérique,...);
- que la commune propose une série de solutions à ce niveau, parmi lesquelles le réglage des feux de signalisation sur ces axes (Avenue Charles Quint et Avenue de l'Exposition universelle) : la diminution de la «durée du vert», ce qui entrave les mouvements de bifurcation vers la gauche et la droite, la révision du principe de "l'onde verte", la redéfinition des carrefours, le réaménagement des rues latérales en vue de la réduction de leur capacité,...;
- que les mesures proposées contribuent peu à supprimer la cause des problèmes (et ont quasiment pour seul objectif d'éviter que la circulation ne quitte les voies régionales) ;

La Commission demande:

qu'en collaboration et en concertation avec les instances régionales (AED, STIB,...) il soit réfléchi à des solutions plus efficaces, et notamment :

- un réaménagement de ces axes favorisant les modes de transport alternatifs;
- l'élaboration de pistes de réflexion dans le sens d'une adaptation de la capacité de ces artères, surtout à la lumière du futur RER qui devrait entraîner une réduction considérable du flux quotidien des véhicules.

Considérant :

- que le Réseau Express Régional (RER) et ses conséquences (urbanistiques, sur le plan de la mobilité, sur le plan de l'impact de son implantation sur le territoire communal, sur le plan de l'intermodalité,...) n'a pas été traité dans son ensemble ;
- que les stations RER planifiées ne sont pas reprises sur les cartes jointes au dossier de base et qu'on y a omis de réfléchir aux conséquences pour la commune de leur position;
- le fait qu'il s'agit d'un projet important tant sur le plan régional que sur le plan national ;

- que le RER sera en outre capable de résoudre une grande partie de la problématique de la circulation routière si abondamment développée dans le dossier de base et décrite comme un des problèmes majeurs qu'il incombe à la commune de régler ;

La Commission demande que le projet RER soit repris dans l'analyse globale dans le cadre du projet de PCD.

Considérant :

- l'attention insuffisante consacrée aux déplacements à pied et à vélo ;
- la question évidente qui s'est posée lors de l'enquête publique de mener une politique en faveur de ces modes de transport;
- que le territoire communal (relativement plat, calme, cadre vert,...) est de nature à se prêter idéalement à la circulation à pied et à vélo ;
- que la population se compose en grande partie de retraités ;

La Commission demande le développement, dans le projet de PCD, d'une politique conviviale pour les piétons et les cyclistes qui tienne compte entre autres des remarques suivantes de l'AED :

- aménagement de «zones 30» autour des écoles et des équipements collectifs ;
- autorisation de circulation à double sens pour les cyclistes dans les rues à sens unique;
- installation de parkings pour vélos en nombre suffisant;
- reprise des itinéraires cyclables régionaux (8B et 9A) sur une des cartes du PCD .

Considérant les transports publics défaillants vers différentes parties périphériques de la commune, où il y a pourtant une concentration importante de logements (immeubles tours) ;

La Commission demande de réfléchir à une meilleure desserte par les transports publics des parties moins centrales de la commune .

Dans ce cadre, elle reprend les remarques de l'AED relatives à l'amélioration de la durée des voyages sur la ligne du bus 87, ceci afin de garantir une meilleure liaison entre deux pôles d'activité situés aux deux extrémités de la commune (Basilique de Koekelberg et Basilix d'une part et la gare de Berchem d'autre part).

Maillage bleu

Considérant que le PCD fait mention du Maillage Bleu et dans ce cadre propose entre autres les projets suivants :

- restaurer le cours à ciel ouvert du Molenbeek en supprimant les déversements d'eau propre dans les collecteurs et en cherchant d'autres sources d'alimentation du ruisseau;
- garantir une bonne qualité de l'eau compatible avec une fonction écologique;
- restaurer l'alimentation en eau du Marais de Ganshoren, avec les interventions telles que :
 - l'installation d'un système d'épuration naturelle sur la bande de terrain ayant un statut de zone verte le long du ruisseau en aval de la rue Nestor Martin;
 - la récupération des eaux de pluie du zoning et rejet dans le ruisseau;
 - éviter la perte des eaux du Molenbeek dans le collecteur au niveau du Pontbeeklaan et établir la jonction avec le tronçon existant plus en aval en recréant le lit;
 - construire éventuellement un bassin d'orage au niveau de la peupleraie en amont du Marais de Ganshoren, à l'ouest de la rue Vanderveken; il devrait s'agir d'un plan d'eau non bétonné aux berges en pente douce, dont les ouvrages en dur seraient limités à l'exutoire;

La Commission approuve les objectifs et les interventions que la commune envisage de réaliser dans le cadre du projet de maillage bleu.

Considérant que l'étang des Tarins (qui se trouve en aval du réservoir de l'étang du parc De Rivieren) et la zone semi-naturelle qui l'entoure :

- *figure sur la liste de sauvegarde;*
- *fait partie du maillage vert;*
- *est une propriété communale;*

La Commission demande qu'il soit sauvegardé.

Espaces verts

Considérant que Ganshoren souhaite s'inscrire dans le projet régional du maillage vert, en mettant en évidence dans son PCD plusieurs «lignes vertes» à travers la commune, formant une unité paysagère et/ou écologique continue ou ayant le potentiel d'en devenir une moyennant des mesures adaptées :

- une première ligne partant du Mail, prolongée via le parc du Mennegat et le parc du Château «De Rivieren», jusqu'à la vallée du Molenbeek et le parc Roi Baudouin (sur Jette);*
- une deuxième ligne partant de la Basilique vers les zones vertes contiguës du «cœur vert» et de l'ancien cimetière, comprenant entre ces deux extrémités, le Sippelberg;*
- une troisième ligne suit la vallée du Molenbeek;*

Considérant que ces trois axes du maillage vert s'inscrivent dans l'optique de la sauvegarde de l'ensemble de zones vertes du nord-ouest de la Région bruxelloise, l'un des principaux poumons verts d'importance régionale (cf. la Forêt de Soignes au sud-est);

Considérant que la commune contient plusieurs espaces verts associés à des structures linéaires et est particulièrement riche en voiries plantées (et/ou avec un terre-plein central), qui peuvent assurer la fonction de liaison entre les différents espaces verts;

La Commission soutient la politique de la commune en matière du maillage vert, en établissant des continuités entre les espaces verts.

Considérant, pour la zone de la Vallée du Molenbeek, entre la rue Nestor Martin et la rue Vanderveken-rue au Bois :

- le projet d'installation d'un système naturel d'épuration par lagunage sur la bande de terrain disponible le long de la rivière, récupération des eaux de pluie du futur zoning par un réseau séparatif de fossés débouchant dans la rivière, etc.;*
- l'accord communal sur l'implantation du bassin d'orage dans la zone reprise en zone d'habitation dans le PPAS (zone peu apte à l'habitat car humide en fond de vallée);*
- qu'il y a lieu de conserver l'effet tampon que joue la zone humide en cas d'orage, lequel serait perdu en cas de couverture par des constructions;*
- le fait que cette zone constituée de prairies relativement humides et de zones humides, devrait pouvoir poursuivre son rôle de liaison écologique entre les marais de Ganshoren et Jette de haute valeur biologique et le paysage plus ouvert et rural qu'on trouve au nord du site (projet de maillage vert);*
- considérant la valeur biologique élevée des zones situées le long du Molenbeek;*

La Commission demande que les zones d'espaces verts publics soient étendues au périmètre compris entre le ruisseau du Molenbeek et l'implantation du collecteur, ce qui entraînerait une réduction de la zone d'industries urbaines à cet endroit humide.

La Commission demande en outre qu'on se penche sur :

- les zones vertes le long de la ligne de chemin de fer, entre autres en vue du maintien des caractéristiques tant paysagères qu'écologiques ;*
- la diminution des effets des barrières urbaines (voies de grande circulation, ligne de chemin de fer,...);*
- la gestion différenciée des espaces verts ;*
- le respect de la réglementation relative à l'interdiction d'utiliser des pesticides en vue d'une gestion plus écologique.*