

Interpellation citoyenne à la séance du conseil communal du 18 décembre 2017

Interpellation concernant la MRS

Madame la bourgmestre, mesdames et messieurs les échevines, échevins, conseillères et conseillers.

J'habite rue du Tilleul et je vis depuis 40 ans dans le périmètre du quartier Poirier Dieu.

J'ai demandé de pouvoir faire cette interpellation pour vous faire prendre conscience des raisons pour lesquelles la grande majorité des riverains du quartier s'opposent à l'octroi aujourd'hui d'un permis de bâtir pour une MRS sur le site GSK tant que le nouveau plan communal d'aménagement n'aura pas été finalisé et fait l'objet d'une enquête publique.

Avant toute chose je tiens à préciser que je n'ai aucune attache politique. Je me définirais plutôt comme un oxymore, à la fois de droite, de gauche et écolo, allergique à toute forme d'extrémisme et de despotisme. Je ne suis pas le porte-parole du comité de quartier mais celui de tous les riverains du quartier Poirier Dieu qui pour le moment sont fort inquiets et en colère parce qu'ils ne se sentent pas entendus et veulent vous le faire savoir.

Quand je suis arrivé dans la commune fin 1977, il y avait encore beaucoup de champs et de moutons aux alentours de ma maison et du site de RIT devenu GSK.

Au fil des années les moutons ont disparu, progressivement les champs, le camping et bien d'autres surfaces disponibles ont été lotis. Toute la partie de Genval située entre l'avenue Albert et le château d'eau s'est urbanisée essentiellement sous forme d'habitations unifamiliales ou sociales.

Cette urbanisation s'est faite en douceur sans, à ma connaissance, avoir connu de problème majeur en matière d'octroi de permis d'urbanisme.

Avec le départ de GSK il fallait donner une nouvelle affectation à cette surface située en zone industrielle selon le plan de secteur, les problèmes ont alors commencé à surgir.

Il est bien dommage que la commune n'ait pas eu les moyens de racheter le terrain. Un promoteur l'a fait. Pour qu'il puisse y réaliser sa promotion, il fallait un nouveau plan communal d'aménagement transformant cette zone industrielle en zone d'habitat.

C'est à ce moment-là que la première erreur a été commise en abordant le problème complètement à l'envers.

Au lieu d'élaborer un nouveau PCA

- définissant les grandes lignes, les paramètres et les critères qualitatifs et quantitatifs répondant aux conditions d'un développement urbanistique durable,
- et tenant compte d'une vision à long terme sur le devenir de l'habitat à Rixensart,

Vous avez initié un projet de PCAR se basant simplement sur le projet immobilier du promoteur acheteur.

Je suis désolé, mais pour moi, comme pour beaucoup d'autres citoyens électeurs de la commune, c'est au promoteur de s'adapter aux desiderata de la commune et de son plan de développement et pas l'inverse. Surtout dans le cas présent où c'est la commune qui a la main pour élaborer les conditions de cette nouvelle zone d'habitat.

Deuxième erreur, l'élaboration de ce projet de PCAR a été confiée à un bureau d'étude, AUPA, qui se voyait également chargé de faire l'étude d'incidence sur l'environnement du dit plan. C'est le contrôleur qui se contrôle lui-même. C'est anti-déontologique. Feu Mr Vanderbeecken a reconnu qu'il s'agissait d'une erreur et une nouvelle étude a été confiée au bureau Stratec.

En janvier 2016, le promoteur a introduit une première demande de permis de bâtir pour la partie MRS de son projet immobilier en dérogation du PCA existant. Le collège communal a émis un avis favorable conditionnel le 31 mars 2016. 115 habitants ont introduits une réclamation dans le cadre de l'enquête publique.

Le 17 mai 2016 le fonctionnaire délégué a refusé la dérogation et le permis d'urbanisme. Ce refus découle d'une 60aine de considérations tant sur la forme que sur le fond.

Entretemps, un vent favorable m'a permis de consulter le rapport de Stratec sur les incidences environnementales de l'avant-projet du PCA révisionnel.

Ce rapport laisse place au débat et à la réflexion ouverte en ce qui concerne l'implantation de la MRS et à différentes pistes concernant la mobilité. Il n'est, d'autre part, plus vraiment d'actualité car il y a des interrogations et des inconnues qui subsistent notamment en ce qui concerne l'affectation du bâtiment existant. Il comporte aussi des lacunes et s'il est fouillé pour certains aspects il est très léger, beaucoup trop même, sur des points importants comme celui de la densité de logements.

Il contient également une erreur monumentale de calcul mathématique élémentaire qui conduit à mettre sérieusement en doute la crédibilité, la pertinence et la validité de ses conclusions notamment en ce qui concerne la densité de logements proposée par le promoteur soit 165 logements. Sur base des projection de l'IWEPS (Institut Wallon de l'Evaluation, de la Prospective et de la Statistique) en ce qui concerne l'évolution de la population à Rixensart pour la période de 2014 à 2026, soit 12 ans, il conclut, à 2 reprises dans le rapport, que la densité du projet est adéquate du fait que 165 logements ne couvrent que 17% des nouveaux logements requis sur le territoire de la commune pendant ces 12 ans. En réalité, si on effectue correctement le calcul avec les mêmes chiffres sur lesquels se base Stratec, on obtient un chiffre de 40,9% ou 42,6% au lieu de 17% selon que l'on considère 2,3 ou 2,4 personnes par ménage. Simple erreur de calcul ou autre chose, je n'ose pas imaginer que ce soit délibéré.

Le site des Papeteries et du Poirier Dieu absorberaient à eux deux largement tous les besoins en nouveaux logements de la commune jusque 2026.

Pour plus de détails je vous invite à consulter la lettre que je vous ai envoyée dans le cadre de la présente enquête publique pour la MRS

Il y a là de quoi réfléchir. Il faut avoir une vision à long terme cohérente en matière de développement de l'habitat et pas à court terme sous la pression d'un promoteur qui n'a pas les mêmes objectifs qu'une entité communale. Son but est de faire du beurre et puis partir vers une autre promotion la plus rentable possible. Quand je vois le nombre de nouveaux projets immobiliers qui s'annoncent sur l'entité de Rixensart il ne faudra pas attendre 2026 pour que le seuil maximum de 25.000 habitants soit largement dépassé. J'ose espérer que la priorité de la commune en matière d'habitat n'est pas faire des centimes additionnels.

Et voici que fin novembre de cette année le promoteur de la MRS introduit une nouvelle demande de permis de construire quasi identique à celle refusée par la Région en mai 2016.

D'aucun m'ont dit que c'est simplement parce que la première enquête publique n'incluait pas dans son libellé toutes les dérogations demandées et que le refus de la Région ne portait que sur des considérations de forme. J'ai peine à le croire.

Ce qui est grave aux yeux des riverains c'est que rien n'a changé en ce qui concerne la finalisation du PCAR pour lequel une enquête publique doit avoir lieu.

Les riverains seront particulièrement vigilants en ce qui concerne le nombre d'habitations maximum qui sera autorisé pour le projet du promoteur dans le nouveau PCA. Ils n'accepteront pas que celui-ci s'approprie, par un artifice de calcul manipulant le Schéma de structure, plus que la densité recommandée de 20 logements par ha au détriment des autres propriétaires de terrains disponibles dans la zone du PCA du quartier Poirier Dieu.

La parcelle du promoteur réservée au logement est de 4,95 ha. Dans ce quartier il faut un minimum de 5 ares pour construire un logement soit 20 logements par ha, soit 99 logements au lieu de 165. On pourrait à la rigueur y ajouter les 15 logements sociaux souhaités par la commune soit un total de 114 logements ou 23 logements/ha. Mais pas plus en aucun cas.

Bien que la plupart d'entre eux ne soient pas contre l'implantation d'une MRS sur le site, les riverains ne comprendraient pas que cette 2ème demande pour une MRS soit appuyée par la commune. Il n'y a aucun caractère d'urgence pour l'implantation de cette MRS. Il ne s'agit pas de la création d'une nouvelle MRS mais d'un simple transfert d'un lieu à un autre d'une maison existante et pas d'une réponse à des besoins supplémentaires. Le PCAR actuellement en cours d'élaboration doit encore faire l'objet d'une enquête publique avant adoption définitive. Il serait donc totalement prématuré d'accorder un permis pour la MRS. Cette décision court-circuiterait le débat sur le PCAR en condamnant notamment de facto l'une des alternatives ouvertes par le Rapport des incidences environnementales.

Vous êtes nos élus. Par nos votes, nous vous avons confié la gestion de la commune. Confier implique le mot confiance.

Ne nous décevez pas. Ne nous décevez plus. Merci pour votre attention.