

# Tout le monde a droit à la lumière du canal!

Article publié le 30 mars 2021 par Claire Scohier



Depuis 10 ans, la rive droite du bassin de Biestebroek est en proie à une spéculation immobilière intense. De nombreux projets immobiliers se succèdent dans cette ancienne zone d'industrie urbaine d'Anderlecht qui borde le canal. Parmi ceux-ci, une énième demande de permis du promoteur Atenor qui passera en commission de concertation ce mercredi 1er avril, pour la construction de 171 logements assortis d'une "émergence" équivalent à 15 étages le long du canal. De quoi boucher la vue des acquéreurs des logements Citydev non encore finalisés et situés juste derrière la parcelle concernée. Et ce, alors que le Plan particulier d'affectation du sol (PPAS) qui sert de base légale au permis a été annulé en juin 2020.

En 2011, Atenor rachetait le terrain de l'ancienne entreprise chimique Univar, dit de la Petite île entre le boulevard de l'Industrie et le canal à hauteur du bassin de Biestebroek. Une terre de 5,4 hectares, ancienne zone d'industrie urbaine, passée en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU) en 2013, ce qui autorise depuis lors la fonction résidentielle. Atenor commence à construire ses premiers projets le long du bd de l'Industrie sans vue d'ensemble sur les différents aménagements de son vaste terrain qui s'étend jusqu'à la Digue du canal, là où mouillent quelques péniches d'habitations au pied de grands peupliers. Le terrain est très pollué et difficile à urbaniser car relativement éloigné des quartiers d'habitation et des transports publics. En 2015, Citydev (opérateur public de logements) vient à la rescousse d'Atenor en proposant de développer 99 logements "conventionnés" (c.à.d avec un prix cadré) sur la parcelle la moins attractive. En 2017, un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) est adopté par la commune d'Anderlecht pour donner le cadre urbanistique de l'ensemble de la ZEMU. L'année suivante, Atenor obtient un permis de lotir pour les parcelles du terrain non encore bâties.

Aujourd'hui, les logements de Citydev sont presque terminés et ont tous trouvé acquéreurs. Parmi eux, un groupe de petits épargnants suivis par l'asbl CIRÉ (Coordination et initiatives pour réfugiés et étrangers) qui défend les droits des personnes exilées. Le CIRÉ accompagne ces familles à revenus modestes dans l'achat de leur logement grâce à un groupe d'épargne collective et solidaire (GECS). Au moment où les plans d'implantation sont présentés au petit groupe d'épargnants, la vue depuis leur futur logement donne sur les peupliers et le canal.

On leur signale bien que la parcelle voisine sera ultérieurement urbanisée mais que les gabarits ne devraient pas dépasser 8 étages. De fait, les parcelles déjà construites ne dépassent pas ce gabarit et le cahier des charges commerciales sur la base duquel ils ont acheté indique: "Tous les appartements offrent une terrasse confortable ainsi qu'une vue dégagée et une orientation unique." Aucune tour à l'horizon sur les visuels de présentation. Quelques mois plus tard, alors que leur emménagement approche, les acquéreurs découvrent, un peu par hasard, qu'une demande de permis est déposée pour 171 logements répartis sur 3 bâtiments dont un équivalent à une hauteur de 15 étages du côté du canal, soit une hauteur de 71m ! Ils se sentent grugés et, pour cause, le nouveau projet leur bouchera largement la vue et leur prendra beaucoup de lumière.

Dans le même temps, IEB s'étonne du dépôt de la demande de permis pour les 171 logements et de la tour de 15 étages. Certes, le PPAS précité prévoyait bien une exception aux gabarits de 8 étages pour monter jusqu'à 14 (le permis de lotir en autorise 15), mais la partie du PPAS sur laquelle se trouve la parcelle concernée a été annulée quelques mois auparavant par une décision du Conseil d'État du 17 juin 2020. Or dans le dossier mis à l'enquête publique, nulle trace de cette annulation et des répercussions sur le projet... La commune, la Région, le promoteur, tout le monde se tait comme si l'annulation du PPAS était sans conséquence. Tout le monde se tait aussi quand de petits épargnants affectent leurs maigres économies dans un projet qui les fait rêver mais dont les promoteurs se gardent bien de révéler l'ombre au tableau.

Pour IEB, le CIRE, le GECS et le CRU d'Anderlecht, vu que le PPAS de 2017 prévoyait de densifier à outrance la zone, son annulation en 2020 devrait être l'occasion de revoir les équilibres de l'aménagement pour l'avenir, avec des densités en logements plus raisonnables, tant pour la qualité de vie des futurs habitants que pour les entreprises déjà installées autour du bassin. En tout état de cause, la présente demande de permis doit soit être revue pour être conforme aux règles urbanistiques en vigueur soit attendre la révision de la partie du PPAS annulée.

#### **Contactspresse**

**IEB: Claire Scohier-0473 667 505**

**CIRÉ: Valérie Peiremans -0476 778 969**

**Signataires : Coordination et Initiatives pour Réfugiés et Étrangers (CIRÉ)• Groupe d'Épargne Collective et Solidaire (GECS)• Inter-Environnement Bruxelles•Centre de Rénovation Urbaine (CRU)**