

Bruxelles, lundi 20 mars 2023

Enquête publique – Permis d’Urbanisme n° 52234 déposé par Goodways S.A. | Avis du CRU

A l’attention du Collège des bourgmestre et échevin.e.s d’Anderlecht,

LE CRU s’oppose à la réalisation du projet immobilier Key West situé au bassin de Biestebroeck tel qu’il est remis à l’enquête publique.

- **Préambule**

Le Centre de Rénovation Urbaine est une ASBL qui œuvre depuis 1993 dans la rénovation des quartiers anciens de la commune d’Anderlecht et en particulier Cureghem, tout en garantissant la possibilité aux ménages qui y habitent traditionnellement, de continuer d’y vivre. Notre objectif est ainsi d’associer rénovation des quartiers anciens, amélioration des conditions d’habitat et maintien des populations.

Nous nous employons également à développer la production de logements à caractère social en collaboration avec l’ULAC et l’AISAC.

De plus, le CRU travaille, au sein du Réseau Habitat, dans l’optique de faire remonter ses expériences de terrain vers les pouvoirs publics.

Nous souhaitons, par cette note, exprimer notre questionnement et nos inquiétudes liées à l’essor du nouveau quartier Biestebroeck et en particulier le projet Key West, sur les principaux sujets qui nous animent :

- **La création de logements sociaux ;**
- **Les infrastructures ;**
- **La mobilité ;**
- **La densification ;**
- **La fonction productive de la zone.**

Avant de développer les cinq points ci-dessus, nous tenons à revenir sur une brève rétrospective du projet étant donné que celui-ci n’est pas nouveau ; le suivi du projet par le CRU non plus. En 2020, lors de la première demande de permis d’urbanisme (PU 51426) par le consortium de promoteurs, le CRU avait déjà remis un avis étayé dans le cadre de l’enquête publique. Malheureusement, ce présent avis rejoint en tous points les critiques émises en 2020 dès lors que celles-ci n’ont pas été prises en considération dans la refonte du projet. Notre avis agit donc en piqure de rappel, les nombreuses critiques restant valables au vu des modifications marginales. Le refus du permis dû à l’absence de rapport d’incidence était une occasion à saisir par la commune pour recadrer ce projet délirant.

- **La création de logements sociaux**

Le projet prévoit 524 logements privés ! Pas un seul logement social. Le quartier populaire de Cureghem ne compte que 4 % de logements sociaux. En parallèle, plus de 50 000 ménages sont inscrits sur la liste d'attente pour obtenir un logement social en Région bruxelloise, cette liste ne cesse de s'allonger et démontre que les prix des loyers sur le marché privé sont beaucoup trop chers pour les bruxellois.es. Les promoteurs ne conçoivent pas leurs projets pour les habitants mais pour des investisseurs. La commune a le devoir de mener une politique plus volontariste en vue de créer des logements sociaux qui répondraient tout simplement aux besoins de ses habitants. D'ailleurs, plusieurs plans et visions à visée régionale auraient dû guider la commune dans sa politique de logement pour le quartier :

- D'une part, la Région de Bruxelles-Capitale s'est engagée à atteindre 15 % de logements sociaux dans tous les quartiers. Alors qu'il s'agit ici d'un nouveau quartier, si tous les logements prévus sont construits, seulement 7 % de logements seront sociaux, c'est à dire moins de la moitié de la projection régionale ;
- D'autre part, le Plan canal prévoyait dans le périmètre du PPAS Biestebroek 30 % de logements publics, si aucun logement de ce type ne se trouve dans ce projet, ou seront-il ?

- **Les infrastructures**

Le projet Key West ne prévoit qu'une crèche de 42 places, or ce type d'infrastructure manque déjà dans le quartier avant même que les milliers de nouveaux ménages attendus n'arrivent. Les quartiers proches du projet offrent 0,78 place/enfant (la Région = 1,06 places). Si le projet ne répond pas à la demande qu'il crée, comment compte-t-il améliorer le quartier, déjà en carence de place pour les enfants en bas âges ?

Ce projet n'offre aucun espace vert supplémentaire au quartier. Celui prévu dans le projet ne sera accessible qu'aux résidents de Key West alors que le quartier manque cruellement d'espaces verts. Le petit parc Crickx voisin doit absorber la forte demande aux alentours. Pour l'instant, il bénéficie, en été, d'un ensoleillement grâce aux petits gabarits des bâtiments aux alentours. Malheureusement, la hauteur des tours du projet Key West mettra à l'ombre une bonne partie du parc Crickx à certaines heures de la journée. Malgré quelques changements de gabarits dans la nouvelle version du projet, notre remarque reste d'actualité.

Ainsi, non seulement le projet Key West densifie une zone sans réelle contrepartie en terme d'espaces verts mais il aura un impact négatif sur la faible offre actuelle dans le quartier. Le projet se met à mal lui-même puisque le l'espace vert privé ainsi que la place du Canal se retrouveront à l'ombre une partie du temps et subiront la force du vent liée aux hauteurs des bâtiments.

- **La mobilité**

L'implantation du projet va provoquer une dégradation des conditions de circulation dans le quartier par rapport à la situation existante. Il ne s'agit pas de créer quelques centaines de logements mais des milliers de logements dans la zone du projet Key West (projets Urbanities, City Dox, Marchandises, Citygate, Key West ...), ce qui va accroître fortement la charge de trafic suite à l'arrivée de milliers de ménages. L'étude d'incidences démontre que le taux de capacité utilisée de la voirie dépassera les 100% à certaines heures et à certains endroits : la rue Emile Carpentier, la rue Wayez, l'avenue Vander Bruggen... avec des remontées de files aux heures de pointe et un encombrement important du quartier.

Il ne suffit pas d'espérer que les nouveaux ménages utiliseront des vélos ou des voitures partagées. Des ménages qui ont les moyens d'acheter ce type d'appartements situés à proximité du Ring auront certainement une voiture qu'ils utiliseront. Cette circulation se fera au détriment des ménages actuels et activités économiques déjà installées au bassin de Biestebroeck.

En outre, les promoteurs prévoient moins de places de stationnement que de logements créés. Cela risque de créer un report conséquent du stationnement en voirie.

Réduire la densité du projet serait une façon de réduire les nuisances en terme de mobilité. Les mobilisations contre le plan régional de mobilité Good Move nous ont rappelé à quel point la mobilité est un sujet important et sensible.

- **La densification**

Les quartiers Wayez et Biestebroeck sont déjà trois à cinq fois plus denses que la moyenne des quartiers de la Région bruxelloise : de 18 à 34 000 hab/km² (alors que la moyenne est de 7 440 habitants/km² pour la Région). Or le projet Key West est un projet de très forte densité. Il prévoit 524 logements, du commerce, des bureaux et des activités productives sur une parcelle très petite pour accueillir un tel programme. Le projet augmente la densité de la parcelle de 452 % ! Un îlot gonflé à bloc au profit du promoteur, à proximité de quartiers déjà très denses. La commune ambitionne de construire aux alentours plus de 5000 logements. De façon générale, ce sont tous les quartiers populaires qui bordent le canal qui se densifient fortement (Porte de Ninove, Gare de l'Ouest, Heyvaert-Cureghem, Tour et Taxis,...).

Les pouvoirs publics invoquent la croissance démographique pour justifier la construction tous ces nouveaux logements. On sait aujourd'hui que cette croissance se tasse. En dix ans, nous sommes passés de l'annonce de 10.000 personnes supplémentaires par an à 1.700, soit une réduction de plus de 80 %. Or la Région produit plus de 3000 logements neufs par an, plus qu'assez pour loger les ménages qui s'ajoutent chaque année. Le problème réel est le prix des loyers.

La densité du projet et d'autres projets immobiliers prévus à proximité auront des répercussions énormes et négatives à différents égards pour les habitants actuels des quartiers de Cureghem, Wayez et Biestebroeck : problèmes de mobilité, insuffisance des équipements scolaires, sportifs et culturels, risque de montée des prix des loyers, pression sur l'environnement et manque d'espaces verts,...

- **La fonction productive de la zone**

La commune d'Anderlecht fait face à une forte demande en installation d'entreprises sur son territoire en raison de son accessibilité et de sa configuration : entreposage et transport, réparation automobile, secteur de la construction, industrie manufacturière,... Rappelons également que Léonidas installée depuis de nombreuses années à Anderlecht a décidé de déménager à Nivelles car elle ne trouvait plus terrain à sa taille en Région bruxelloise alors que l'entreprise est pourvoyeuse de 300 emplois. Key West préfère favoriser de l'activité de bureaux plutôt que des activités de production qui sont pourtant indispensables à la ville. Les promoteurs présentent les quais comme un lieu de plaisance et de baignade alors qu'il s'agit de quais portuaires où accoste des péniches qui peuvent notamment livrer/embarquer des matériaux de construction. Ces activités utiles à la ville auront du mal à cohabiter avec les nouveaux résidents. La crise récente de pandémie et la crise actuelle de l'énergie montre à quel point il est utile de préserver des activités de productions matérielles au sein du territoire de la Région.

Malgré la volonté de la région et de la commune d'évincer petit à petit les activités productives le long du canal, malgré les projets d'aménagements des espaces publics sur Biestebroeck, malgré les projets de logements de standing projetés par des promoteurs immobiliers, il existe à l'heure actuelle encore une quantité importante de petites et moyennes entreprises qui jouissent des avantages que concentre, encore aujourd'hui, cette zone. Si on se réfère aux plans réglementaires, que sont le PRAS et le PPAS Biestebroeck on remarque que l'îlot se situe à en zone d'entreprises en milieu urbain et à proximité immédiate de zones d'industries urbaines.

Par définition, ces zones sont destinées à la production, en raison de leurs situations stratégiques, proche du canal et non à la densification du logement.

Au vu des différentes thématiques abordées, nous plaidons pour un projet plus proche des besoins des habitants : Moins dense et comprenant une part élevée de logements sociaux.

Pour le Centre de Rénovation Urbaine,

Victor Wautié
Wayan Brindel