

Anderlecht, vendredi 8 décembre 2023

## **Enquête publique – Permis d’Urbanisme n° 52545 – projet Move’HUB | Avis du CRU**

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

LE CRU aimerait transmettre quelques remarques critiques à propos du projet immobilier Move’HUB 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.

### **Questions et remarques**

- **Absence d’information sur charges d’urbanisme**

Compte tenu des 38 862 m<sup>2</sup> de bureaux, le projet est légalement soumis à des charges d’urbanisme. Pourrions-nous avoir des informations précises à ce sujet ?

- **Effet cumulatif des projets**

L’étude d’incidences aurait dû procéder à une analyse plus approfondie des effets cumulatifs des différents projets. De fait, le quartier est en pleine mutation et certains projets immobiliers ne sont même pas cités alors qu’il ont fait l’objet d’une demande de permis : Glico au square Pecqueur (13.000 m<sup>2</sup>) et place Bara (5.000 m<sup>2</sup>).

- **Densité et gabarit**

D’une part, le quartier en question est déjà très densément habité, sans compter la fréquentation du quartier par des usagers extérieurs générée par la présence de la gare, des bureaux mais aussi par l’organisation d’évènements réguliers comme le marché du Midi.

D'autre part, il ne nous semble pas pertinent de prendre la tour du Midi comme référence pour le calcul de gabarit celle-ci étant une exception dans le quartier. Ainsi, le bloc urbain tel que proposé ne nous paraît pas en cohérence avec les bâtiments existants compte tenu de la surhausse du bâtiment R+18 face à la tour du Midi. Ce bloc urbain aura des impacts négatifs pour les habitants des immeubles voisins : vues bouchées, ombres portées, effet canyon. De plus, cette hauteur ne respecte plus la dérogation urbanistique dont elle faisait déjà l'objet.

- **Typologie de logement**

Pour définir l'offre de logements, nous aurions préféré des termes plus précis, moins sujet à interprétation que celui de « logements abordables » (cf page 3 de la note explicative) qui est tout relatif et ne désigne rien de définit par la loi. Nous regrettons l'absence de logement social dans ce quartier qui en a pourtant plus que besoin. De fait, Cureghem est un quartier ne comptant que 4 % de logements sociaux, bien moindre que la moyenne régionale qui est elle-même très faible comparé à la demande : plus de 50 000 ménages sont inscrits sur la liste d'attente au logement social.

Les pouvoirs publics ont la responsabilité de donner un cadre clair et contraignant aux promoteurs pour résoudre cette crise du logement à Bruxelles. Créer par tous les moyens, du logement social **de qualité** reste la solution la plus pérenne, la plus efficace comme réponse à cette situation qui devient de plus en plus critique à Bruxelles. Imposer 25 % de logements sociaux à tout projet immobilier de plus de 2000 m<sup>2</sup> de logement est une piste réalisable, comme c'est le cas dans le cadre du PAD Heyvaert.

Nous découvrons avec regret les deux projets de co-living dans le projet. Ce nouveau type de logement dit de co-living ou « colocation de luxe » sera financièrement inaccessible au plus grand nombre, il ne répondra pas aux besoins des habitants, celui de se loger, d'être en sécurité dans un lieu à soi. Il répond à la simple logique de financiarisation du logement, offrant aux investisseurs des produits faciles d'accès, sûrs et rentables. Mais le logement n'est pas un produit ! Les pouvoirs publics ont le devoir de défendre les habitants et leur droit au logement salubre et de qualité.

- **Valeur environnementale du projet**

L'objet de la demande tel qu'explicité dans la première phrase de la note explicative nous surprend : l'ensemble serait doté d'une « **haute valeur** environnementale ». Nous n'arrivons pas à déceler comment cela pourrait être le cas entre les 38 862 m<sup>2</sup> de bureaux, les 10 492 m<sup>2</sup> de logement, 761 m<sup>2</sup> d'équipements et les 1725 m<sup>2</sup> commerce. Il ne reste que 2658 m<sup>2</sup> de jardin dit « collectif » (pour ne pas dire privé !!! Encore cette langue de bois). 2658 m<sup>2</sup> sur la totalité des m<sup>2</sup> du projet, cela ne représente que **5,13 %**. Et encore, la zone de pleine terre n'est que de 1590 m<sup>2</sup>. De fait, les sous-sols sont en grande partie bétonnés. A partir de quel pourcentage et de quelle infrastructure un projet peut-il être déclaré comme ayant une haute valeur environnementale ? De quoi parle-t-on ? Que nous raconte le coefficient de potentiel de Biodiversité par surface (CSB+) ? Comment interpréter le score de 0,27, est-ce que c'est un résultat exemplaire ? Est-ce qu'il est suffisant pour déclarer que le projet est doté d'une haute valeur environnementale ? Si tel est le cas, avez-vous prévu de vous faire labelliser Réseau Nature Bruxellois ?

En outre, nous n'avons pas perçu non plus, dans les documents mis à l'enquête publique, une volonté d'intégrer dans le bâti des aménagements pour favoriser la biodiversité en créant des

espaces propices à la présence de la faune sauvage (bac à corniche, tuiles-nichoires, trous de boulins, etc).

**Au vu des différentes thématiques abordées, nous plaidons pour un projet plus proche des besoins des habitants : Moins dense, moins haut, plus vert et ouvert sur le quartier et comprenant une part élevée de logements sociaux.**

Pour le Centre de Rénovation Urbaine,

Wayan Brindel