

## Réflexions du comité de quartier Maritime concernant le projet de Plan Régional de Développement Durable (PRDD)

Notre comité soutient globalement les analyses critiques du Bral et IEB concernant ce plan. Ce plan stratégique visant le développement de la région de Bxl. à moyen et long terme (2025-2040) arrive trop tard : il essaie d'intégrer des tas de morceaux d'un puzzle déjà existant (dont des plans réglementaires) dans un concept global, alors que cela devrait être le contraire : concevoir d'abord une vision globale et puis concrétiser par des mesures et législations pratiques. C'est probablement la cause des contradictions, manques de motivations et justifications dans ce plan. Par ex. comment justifier qu'on stimule d'une part le commerce de proximité et d'autre part qu'on favorise plusieurs nouveaux mega centres commerciaux qui tuent les petits commerces de quartier ?

Comme notre quartier se situe à proximité du site T&T en pleine évolution, nous nous concentrons sur ce site avec nos remarques sur les 4 axes développés dans le PRDD.

### Axe 1 : logement

Selon le baromètre bien-être 2016 il y a une demande de 78.917 logements sociaux. Il y a actuellement environ 40.000 logements sociaux disponibles. Le nombre de ménages en attente a doublé dans les 20 dernières années. L'attente moyenne d'un logement social est de 7 ans et pratiquement la moitié de la population bruxelloise est dans les conditions d'octroi d'un logement social. Dans les quartiers de Laeken et Molenbeek proches du site T&T le taux de logement sociaux n'est que de 4,5 %, ce qui est inférieur à la moyenne bruxelloise de 9% et largement en dessous de l'objectif régional de 15 %.

Le PRDD propose de bâtir 6.500 logements publics, dont 60 % sociaux et pour revenus moyens d'ici 2020 (soit 3.900). C'est le chiffre que l'alliance habitat proposait déjà en 2013. Durant les 3 années écoulées on a construit 1.000 logements sociaux et moyens, soit 333 par an. Est-ce que dans les 4 années futures on parviendra à combler les 2.900 manquants ?? Et ces chiffres ne sont pas ambitieux si on veut combler les 38.917 logements sociaux manquants. A ce rythme il faudrait encore 116 ans pour arriver à répondre correctement à la demande actuelle !! Et cela ne tient pas encore compte de l'explosion démographique que Bxl prévoit : une croissance de 9.000 à 10.000 habitants par an entre maintenant et 2040.

La crise du logement nous semble suffisamment grave pour en faire une priorité importante. Avec Bral nous soutenons la demande que sur les terrains publics 50 % des logements devraient être sociaux. Sur les terrains privés la région devrait pouvoir imposer non seulement un **% significatif (par ex 20 %) de construction de logements sociaux en tant que charges d'urbanisme**, mais devrait aussi creuser sérieusement d'autres pistes par ex. le système de **Community Land Trust (CLT)** pour réduire le prix d'achat de terrain dans un système d'acquisition de logement sociaux. L'acquisition de terrain est en effet un grand frein dans la réalisation de projets concrets de logements sociaux.

**Comme le terrain de T&T est privé, le comité Maritime demande que ces 2 dernières pistes soient sérieusement envisagées.**

Dans le projet de PPAS nous avons vu quelle énorme densité en nouveaux bâtiments le promoteur prévoit sur le site. Nous avons déjà réagit par rapport à ce plan et réitérons notre demande de diminuer cette densité pour que le site soit agréable à vivre, comme vous avancez dans votre 2nd axe. Vu vos propositions de tours nous espérons que pour les tours prévues sur le site il s'agira de **tours d'ampleur locale**, moins hautes que celles à ampleur régionale, dans le respect du paysage de ce site. Aussi nous demandons que **les hauteurs prévues culminant à 150 m (plus haut que la tour Upsite !) soient diminuées significativement**. Nous ne voulons pas de 2nd tour upsit!

### Axe 2 et 3 : cadre de vie agréable, durable et attractif et développement d'économie urbaine

Nous lisons que le site T&T est indiquée dans vos plans comme 'zone de rénovation urbaine'

(ZRU), 'noyau d'identité locale à créer', 'axe de développement économique prioritaire' puisque dans la zone du canal. Vu les bâtiments vides de l'ancien site T&T (gare maritime et sheds) sous-occupées et d'une valeur certaine au niveau archéologie industrielle, nous rêvons depuis longtemps d'une revalorisation et réaffectation en espace de création d'emploi pour une économie de proximité, par ex. dans le secteur d'économie circulaire et de recyclage ou réemploi de tas de petits matériels ménager, meubles... qui pourrait être relié à des ateliers d'artisans et d'artistes, présents dans le quartier environnant.

Une partie de ces bâtiments pourrait aussi servir à des équipements collectifs de proximité (écoles, sportifs, culturels...). **Pourquoi ne pas créer là une zone d'Economie Urbaine Stimulée (ZEUS) ou pôle de Formation-Emploi** comme définit dans votre plan, avec des incitants à l'embauche locale de personnes moins qualifiées? **Nous demandons que 50 % des emplois futurs créés sur le site bénéficient aux habitants des quartiers avoisinants.** Ce serait une façon de réduire le taux de chômage très élevé dans le quartier, par la création d'économie urbaine, de proximité et durable dans des bâtiments qui pourraient parfaitement s'y prêter .

La construction des nouveaux logements et petits commerces sur les terrains à bâtir, l'aménagement poursuivi de l'espace vert (parc multifonctionnel réduit !) et la proximité du canal aideront à **créer ce nouveau quartier où l'emploi, le logement, les loisirs divers, la rencontre pourraient être intégrés.** On nous avait promis **10ha de parc** et nous lisons que vous reprenez ce chiffre dans votre plan, mais selon les plans du PPAS cette zone serait déjà diminuée à 6ha. **Qu'est ce que le gouvernement régional fait quand de telles réductions en stoumelings se produisent ?**

#### **Axe 4 : mobilité**

Vu la création de ce nouveau quartier T&T multifonctionnel fort dense, il nous semble tout à fait indiquée de prévoir un transport en commun performant. Le tram, reliant la gare du Nord avec la place Bockstael, dont il était question il y a q.q. années et en fonction duquel la passerelle au dessus du canal a été décidée il y a peu de temps, n'est plus visible dans vos plans. Par contre vous envisagez le tracé d'une ligne de métro d'ici 2040 traversant le site. Quand on sait ce que l'investissement dans un métro coûte et vu cette petite boucle entre les stations Simonis et Botanique, cela ne nous semble pas justifiée. Les spécialistes nous ont dit qu'un tram serait le moyen de transport en commun le plus indiquée sur le site une fois que 50 % des nouveaux bâtiments seraient construits. **C'est pourquoi nous sommes demandeur d'une ligne de tram reliant la gare du Nord avec la place Bockstael selon un parcours peu nuisant sur le site, en fonction de l'urbanisation de ce dernier.** Cela confirme notre demande faite dans le cadre du PPAS.

Afin de participer à la réduction du nombre de places de parkings, votre proposition de **mutualisation des parkings devrait être sérieusement examinée pour les riverains de T&T.** C'est à dire que les nouveaux habitants du site ainsi que ceux des quartiers avoisinants puissent accéder aux parkings publics et privés du site T&T en dehors des heures de travail.

#### **Conclusion**

Nous estimons que les pouvoirs publics devraient servir l'intérêt général et pas seulement les intérêts des promoteurs privés. Les plans généraux et plus concrets devraient refléter cette préoccupation. Nous pensons que ce n'est pas le cas à travers la lecture de ce PRDD ni du PPAS T&T. Car les besoins des populations de notre quartier, en matière de logement social, emploi, équipements collectifs, espace vert... ne remplissent pas des fonctions fortes, moins rentables et donc sont secondaires aux fonctions fortes qui nourrissent la spéculation foncière. Si les politiques mettent en place des procédures participatives, mais dont ils ne tiennent finalement pas compte des avis critiques de la population, leur crédibilité en sera fortement réduite au profit des politiques populistes de droite, ce qui est déjà en train de se passer.

R.M. Liebaert