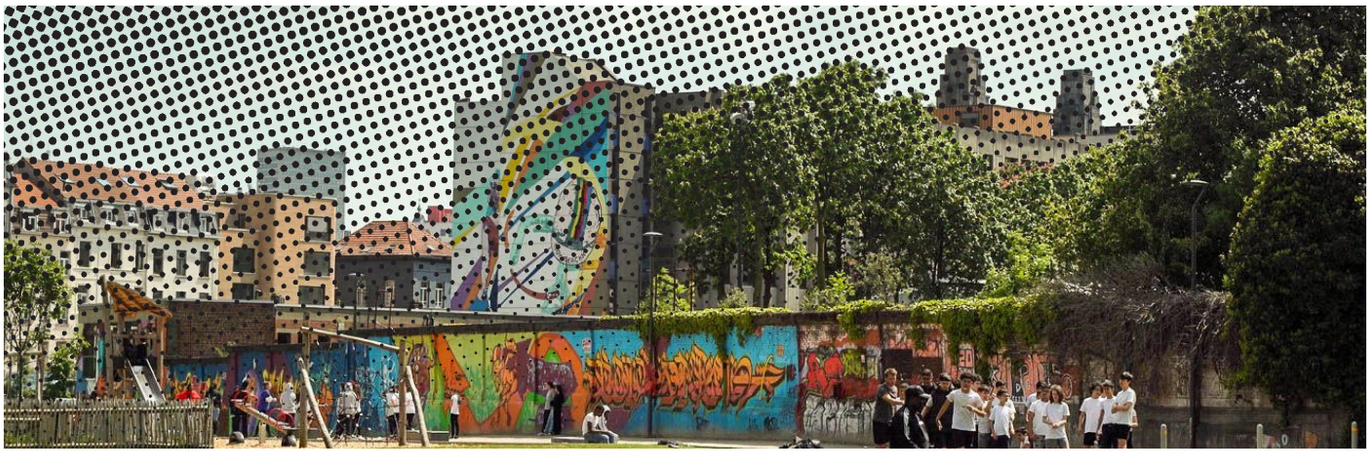


Projet de salle de sport temporaire sur le site Vander Putten.

Considérations générales

Après une première enquête annulée pour vice de forme (pas d'axonométrie affichée avec les avis d'enquête, adresse du projet erronée), une nouvelle enquête publique a été organisée dans le cadre d'une demande de permis pour une salle de sport temporaire sur le site Van der Putten. Si celle-ci comporte encore quelques erreurs de formes (dates erronées de commissions de concertation dans les avis des communes d'Anderlecht et de Molenbeek, axonométrie affichée... mais à l'envers !), il s'agit là d'éléments anecdotiques au regard des manquements du dossier.

En effet, la présente demande de permis ne comporte pas d'éléments permettant de mettre en perspective le projet dans le contexte des développements prévus à court et à moyen terme sur le site du stade Van der Putten. Ainsi le Masterplan élaboré par l'agence « grue. » en 2023 pour la Régie foncière n'est pas présent dans les documents soumis à enquête. L'articulation du présent projet avec les orientations du Masterplan n'est ni détaillée ni étudiée, que ce soit dans la note explicative ou le rapport d'incidences environnementales (RIE).

Le RIE ne détaille pas non plus les implications du projet sur les développements actés dans d'autres plans, en particulier le CRU 5 Heyvaert-Poincaré qui prévoit notamment la création d'une portion du parc de la Sennette sur le site et implique dès lors un calendrier de dépollution du sol. Dans ces conditions, il apparaît difficile de se faire un avis circonstancié sur le présent projet, quand bien même celui-ci n'aurait vocation qu'à être temporaire, car celui-ci soulève énormément de questions.

Où sont les logements publics ?

En 2010, la SLRB a décidé d'acquérir deux bâtiments situés à la Porte de Ninove entre la chaussée de Ninove et le quai de l'industrie dans le cadre du projet « *Ninove* » du Plan Régional du Logement. Le projet s'accompagne également de la réalisation d'un parc par Beliris.

En 2011, la Région, souhaitant améliorer les abords du canal, met à l'enquête un projet d'aménagement des espaces publics pour l'ensemble de la Porte de Ninove.

Les habitants organisés notamment au sein du comité Porte Ninovepoort s'opposent au projet de réaménagement qui fait table rase des arbres existants et projette de modifier le tracé du tram pour le faire passer au sein du futur parc.

La mobilisation a porté ses fruits, la modification du tracé du tram est abandonnée. En 2015 le Maître architecte de la Région appuie la revendication des habitants en faveur d'un agrandissement du parc et demande à ce que les futurs logements sociaux soient déplacés à la jonction entre le parc et le stade Vander Putten.

Un accord est conclu en ce sens en 2016 entre la Région et la Ville de Bruxelles pour un projet désormais baptisé « *Ninove 2* » qui prévoit la réalisation de 72 logements sociaux pour la SLRB et de 48 logements moyens pour la Régie Foncière de Bruxelles. La répartition prévue pour le site est de 47 % pour le logement et de 38 % pour les équipements sportifs.

Si le parc a été inauguré en 2019, rien n'a avancé du côté des logements sociaux. La position de la Ville de Bruxelles vis-à-vis de l'accord passé en 2015 s'est même révélée ambiguë quant à sa volonté de mener les réalisations de logement à bien.

Dans son avis de mars 2023 relatif au PAD Porte de Ninove, la Ville soutient l'orientation de garder toute la zone Vander Putten en « zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public », là où la première mouture du PAD prévoyait une zone exclusivement dédiée à l'habitat, en plus d'une zone de mixité.

Le raisonnement étant que « (...) *la Ville souhaite garder un degré de liberté en termes d'équipements sportifs sur cette zone dans la probabilité ou aucun projet de logement verrait le jour à moyen ou long terme*[1] ».

L'annonce en 2023 d'une relocalisation sur le site d'une partie des activités sportives du Palais du Midi, suite à sa démolition partielle annoncée, est apparue comme un élément complexifiant encore plus la réalisation de ces logements.

Si les logements sont bien repris dans le programme établi par le Masterplan de 2023, celui-ci n'est pas joint à la présente demande de permis et il faut se référer aux documents publiés sur le site du BMa[2] pour comprendre les incidences réelles de la salle de sport temporaire sur le programme.

On y trouve notamment un phasage du projet qui table sur un début de chantier pour ces logements en septembre 2026 ainsi que différents visuels présentant les localisations précises de ces projets de logements, répartis en trois bâtiments distincts sur le site.

Or, il apparaît que la salle de sport temporaire occupera la surface au sol destinée à deux de trois bâtiments prévus. Quant au terrain prévu pour le troisième bâtiment, il est dédié aux accès carrossables pour les services de secours.

Cette inadéquation avec le projet de logements est d'ailleurs relevée par le SIAMU dans la troisième page de son avis : « (...) *le Service d'Incendie a connaissance de projet de construction d'immeubles à appartements à proximité du site et dont l'accès nécessite également la création d'une voie d'accès aux véhicules du SIAMU. Il y a lieu de veiller à ce que les nouvelles constructions n'aient pas d'impact défavorable sur la création de cette voirie* ».

Étant donné que le projet de salle de sport temporaire doit être utilisée pour un minimum de six années à partir de 2025, la réalisation des logements ne pourra débuter, au mieux qu'à partir de 2032. Soit 22 ans après le rachat initial des terrains adjacents par la SLRB et 17 ans après l'accord passé entre la Ville et la Région pour une relocalisation sur le site Vander Putten !

1. Avis de la Ville de Bruxelles sur le PAD Porte de Ninove, page 3. Mars 2023.
2. https://bma.brussels/stade-van-der-putten/

Cet aspect n'est ni mentionné ni étudié dans les documents mis à l'enquête publique, ce qui dénote un manque de transparence flagrant. D'autant que les incidences importantes du présent projet sur les logements auraient pu donner lieu à une étude d'alternatives de localisation pour cette salle temporaire.

Dans la convention passée entre la Région et la Ville de Bruxelles, l'urgence de la réalisation de ces logements est pourtant établie : « *la population bruxelloise a vu son revenu moyen croître 15% moins vite que le revenu moyen national, alors que les loyers et prix de vente des habitations ont augmenté de manière importante, réduisant ainsi de manière sensible la part du marché immobilier auquel les plus démunis ont accès. Le nombre de logements sociaux mis à disposition des habitants de la Région de Bruxelles-Capitale est également un des plus faibles d'Europe (soit un peu plus de 9% du parc immobilier). Considérant qu'une des solutions à la crise du logement que connaissent de nombreux Bruxellois réside dans l'accroissement de l'offre de logements publics* »[3] .

Ces constats posés en 2016 sur la crise du logement abordable se révèlent encore plus d'actualité aujourd'hui alors que 53.000 ménages sont sur liste d'attente pour un logement social et qu'une part croissante des classes populaires, mais aussi des classes moyennes ne parviennent plus à se loger sur le marché privé.

À un niveau plus local, il nous faut aussi mentionner les impacts de la rénovation des 5 blocs de logements sociaux de la rue Rempart des Moines qui implique le relogement des habitants et *in fine* un projet qui diminue le stock de logements sociaux dans ce quartier au profit de la Régie Foncière.

Au regard de ces éléments, l'ajout d'un nouveau délai de six ans minimum pour la réalisation des 120 logements sur le site Vander Putten nous semble inacceptable.

IEB demande l'étude d'alternatives de localisation pour la salle de sport temporaire, que cela soit sur le terrain identifié pour la salle de sport définitive ou ailleurs, de manière à ne pas entraver la réalisation à court terme des logements.

Quel est le planning ?

La mise à l'enquête publique du présent projet est justifiée par une situation d'urgence, les clubs sportifs du Palais du Midi devant impérativement évacuer les lieux au mois d'août 2025. La salle de sport temporaire devrait donc être opérationnelle pour accueillir sans délai une partie de ces infrastructures sportives.

Néanmoins un certain flou règne quant à ce planning dans la mesure où toutes les décisions quant à l'avenir du Palais du Midi sont pour le moment suspendues. Si la STIB et la Ville de Bruxelles ont été très transparentes sur leurs intentions de démolir partiellement le Palais du Midi et de le vider définitivement de ses occupants actuels en vue d'accélérer le plus possible la réalisation de la portion sud du métro 3, il s'agit là d'une option parmi d'autres à être étudiée dans l'étude d'incidences environnementales accompagnant la demande de permis.

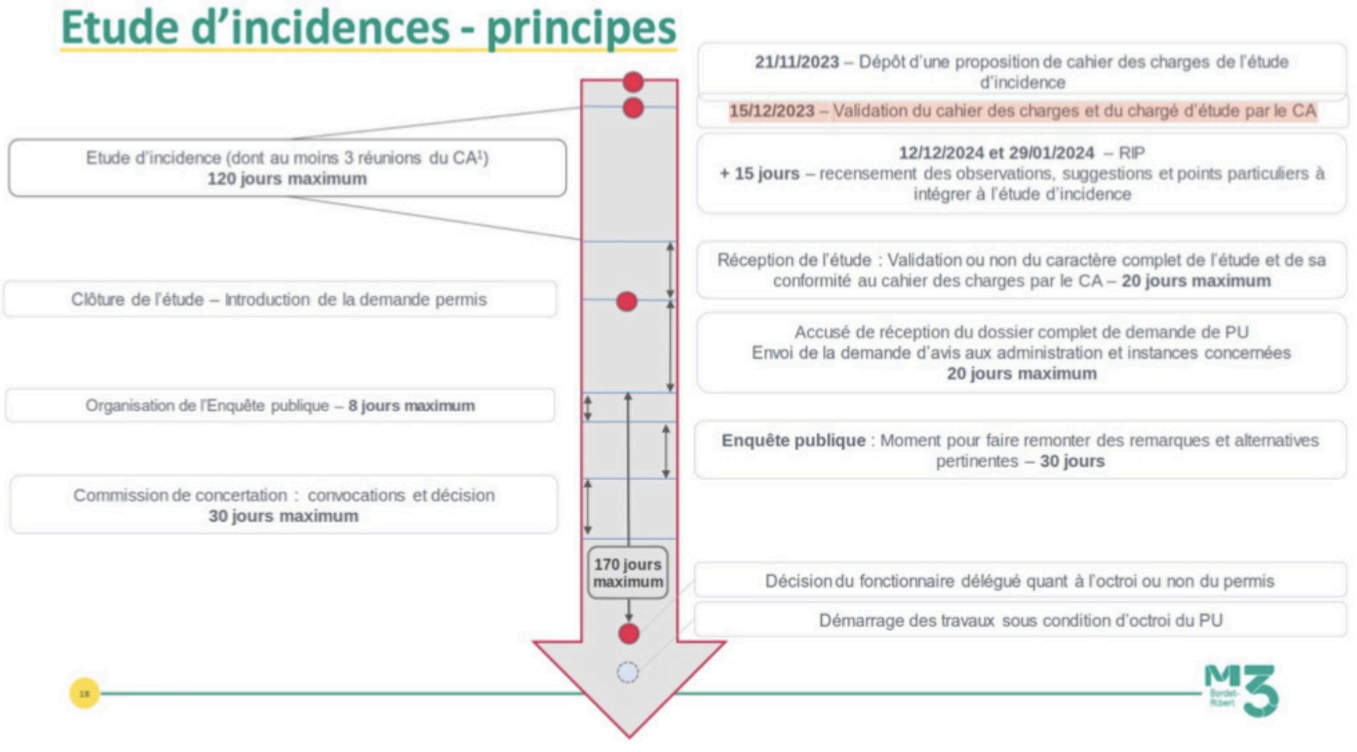
En effet, cette étude doit également étudier une solution de chantier alternative qui permettrait de ne pas démolir le Palais du Midi et qui pourrait donc, si elle est retenue, avoir des implications différentes, tant en termes du calendrier de départ des clubs sportifs du site qu'en termes de retour de ces activités au sein du Palais après le chantier. Or cette étude n'est pas encore rendue publique.

3. Convention de collaboration relative à la réalisation de nouveaux logements et d'équipements en Région de Bruxelles-Capitale « Projet Ninove II », Région-Ville-SLRB-SISP, page 3.

Le délai de 17 à 22 ans pour voir se construire 120 logements publics contraste fortement avec la diligence de la Ville et de la Région pour détruire une infrastructure publique fonctionnelle abritant commerces, écoles et infrastructures sportives : afin d'accélérer les procédures, le gouvernement régional a en effet adopté une ordonnance dite « *fast- track* » spécialement pour le Palais du Midi qui vise à comprimer les délais légaux prescrits dans le CoBAT en matière de délivrance de permis.

Cette ordonnance fixe le délai de réalisation de l'étude d'incidences environnementale (EIE) précitée à un maximum de 120 jours.

Si l'on se réfère aux documents présentés par la STIB lors de présentations publiques en janvier 2024 (voir ci-dessous), la réalisation de cette EIE aurait débuté le 15/12/2023 et a donc dû être clôturée à la mi-avril 2024. En respectant les prescrits légaux décrits dans l'image ci-dessous, on peut rajouter 40 jours maximum pour que le dossier de demande de permis complet soit déposé chez Urban. Celui-ci aurait donc dû être déposé à la fin du mois de mai 2024 et l'EIE être rendue publique huit jours après lors d'une enquête publique au mois de juin.



En ce début de mois de décembre 2024, aucune demande de permis n'a encore été déposée à notre connaissance, ce qui veut dire que :

a) la démolition partielle du Palais du Midi est toujours hypothétique à ce stade

b) une technique de construction alternative du tunnel pourrait être retenue, sans qu'il soit clair à ce stade si cette technique alternative demanderait de vider le Palais de ses activités sportives

c) si la démolition devait tout de même avoir lieu, le planning initial accuse un retard de minimum six mois

IEB constate que la Région n'a pas respecté les prescrits de sa propre ordonnance « fast-track » relative au Palais du Midi, ce qui relativise l'urgence qu'il y a de vider le Palais de ses occupants au mois d'aout, d'autant plus sans connaissance à ce stade des alternatives de réalisation du chantier. Ce nouveau délai devrait être mis à profit pour l'étude d'une alternative de localisation pour la salle de sport temporaire.

La fin justifie-t-elle les moyens ?

Le coût de réalisation de la salle de sport temporaire de 1.895 m² est estimé à 10 millions d'euros, à charge de la STIB. Il n'est toutefois pas clair si les frais de location d'un immeuble à la rue des poissonniers pour une partie des clubs sportifs du Palais du Midi sont comptabilisés dans ce budget.

Quoi qu'il en soit, si ces coûts ne sont pas supportés par la Ville, ces dépenses publiques restent à interroger au regard des coûts d'autres projets d'équipements sportifs.
Ainsi, en 2021, une rénovation lourde a permis la création de trois salles de sport et d'une ludothèque dans le cadre du contrat de quartier Bockstael pour moins de 3 millions d'euros[4] .

Une extension de la salle de sport « Victoria » à Koekelberg pour la construction d'une infrastructure complémentaire avec une salle omnisports dédiée au basket et au volley, d'une salle polyvalente et de vestiaires était budgétisée à moins de sept millions d'euros en 2022[5].

Quant à la salle de sport « Terre-Neuve »[6] , réalisée en 2023 dans le cadre du contrat de quartier Jonction pour remplacer la salle de la rue de la roue, comprenant une salle omnisport et deux salles d'arts martiaux pour une superficie de 2.584 m², elle a coûté 10.432 529 euros[7] , soit un coût similaire au présent projet pour une superficie plus large et définitive !

Dépenser 10 millions d'euros d'argent public pour une salle temporaire utilisée seulement quelques années semble dès lors peu justifiable, d'autant que les documents mis à l'enquête ne donnent aucune information sur ce qu'il adviendra de l'infrastructure après son démantèlement.

D'autres questions se posent par rapport à l'infrastructure définitive : en cas de destruction du Palais du Midi, est-il prévu de rapatrier toutes les infrastructures sportives sur le site Vander Putten ? Si oui, cela augmente- t-il la taille de la salle prévue dans le Masterplan (antérieurement à la crise du métro 3) ? Avec quels impacts pour le logement prévu sur le site ?

Dans tous les cas, il serait pertinent de dresser un cadastre de tous les équipements sportifs créés, détruits ou rénovés dans un rayon de 2 km autour du site.

Considérations diverses

Selon l'étude d'incidences, le projet est de nature à « *générer des nuisances sonores particulières. L'animation sera plus active qu'en situation existante, celle-ci généra des nuisances sonores significatives pour les habitations des ilots environnants* ».

Or, la localisation de la salle temporaire est celle qui est le plus en rapport avec les habitations. Cela plaide une fois de plus pour l'étude d'une localisation alternative.

4. https://quartiers.brussels/1/qp/1103
5. https://bma.brussels/salle-victoria/
6. https://www.matriciel.be/projet/terre-neuve/
7. https://quartiers.brussels/1/qp/1157

Si la réalisation de la zone A du parc de la Sennette est aujourd'hui en stand-by, quels seront les impacts futurs de cette salle temporaire sur la réalisation du parc ?

Un permis a été délivré le 22/08/2023 pour la création d'un accès depuis le parc de la Porte de Ninove et la création d'équipements extérieurs (plaine de jeux, skateparc) dédiés au quartier. Ce permis est, semble-t-il, en contradiction avec le présent projet. Quelle sera l'adéquation entre les deux ?

En résumé, le caractère temporaire du projet ne saurait excuser les lacunes du dossier mis à l'enquête publique. Plutôt que de mettre en concurrence des fonctions utiles à la Ville comme le logement abordable et les infrastructures sportives, nous demandons à la Régie foncière d'étudier une alternative plus respectueuse du cadre de vie des habitants actuels et futurs.

Pour IEB,

Thyl Van Gyzegem

26/11/2024