

13 mars 2017

***Avis du Centre de Rénovation Urbaine, de l'Union des Locataires d'Anderlecht-Cureghem et de l'Agence Immobilière Sociale d'Anderlecht-Cureghem dans le cadre de l'enquête publique pour le Plan Régional de Développement Durable***

**Remarques générales**

1. La philosophie de ce PRDD est totalement différente de la version 2013 ("Les 12 priorités", projet de PRDD, 2013), initiée sous le gouvernement précédent : quel a été le processus pour parvenir à ce résultat ? Comment les avis d'experts, la dimension participative ont-ils été intégrés ? Certains sujets, comme la politique de la culture, ont disparu... Pourquoi ?
2. Le timing est pour le moins problématique : ce PRDD arrive trop tard par rapport à une série d'autres documents importants (PRAS démographique, ORU, PACE...). Le PRDD est censé exprimer la vision du développement régional et delà indiquer les réformes nécessaires, au lieu d'entériner des réformes déjà réalisées ou en cours, et de tenter d'en faire un ensemble cohérent. Il y a donc une inversion du processus et de la logique souhaitée dans l'élaboration de ce projet régional.
3. L'approche est quasi exclusivement territoriale. Ce n'est cependant pas un projet territorial régional qui est soumis à l'enquête publique, mais une addition de projets ciblés et concrets sur certains sites et axes. La « ville de proximité », qui concerne le reste de la Région, n'est par contre abordée qu'à travers des politiques généralistes ou des concepts génériques et peu opérationnels comme les noyaux d'identité locale. Cette différence de traitement montre clairement où se situe la priorité régionale.
4. Le PRDD est très peu opérationnel : de nombreux points ne font l'objet que de déclaration d'intention, sans que les moyens, dispositifs, opérateurs, financement et mesures d'accompagnement ne soient évoqués. Exemple : le PRDD ne mentionne pas comment il va répondre à la demande sociale de logements ou réaliser l'objectif de mixité sociale.
5. Le PRDD manque cruellement d'ambition : les projets annoncés sont pour la plupart déjà en cours et seront finalisés dans les années qui viennent. Qu'en est-il donc de l'horizon 2040 ? Quelles sont les ambitions à cette échéance ?

## **Axe 1 – Mobiliser le territoire pour développer de nouveaux quartiers et assurer une production ambitieuse de logements**

1. Avant toute chose, nous voulons réaffirmer l'absolue nécessité de prévoir du logement social locatif sur le territoire communal et à Cureghem en particulier. Or, la place accordée à la production de logements de ce type au sein de ce PRDD est insignifiante.

2. L'ambition affichée d'une proportion de 60% de logements sociaux ne concerne que l'échéance de 2020, donc des projets déjà en cours de développement. Aucun objectif n'est annoncé pour le logement social au-delà de 2020...

**=> le PRDD doit définir les objectifs de production de logements sociaux jusqu'en 2040.**

### ***Stratégie 1 : Mobiliser le potentiel et les ressources foncières***

3. Ce chapitre ne fournit que peu d'information concrète sur les futurs logements : leur nombre, la superficie ou encore la destination (social, moyen, locatif ou acquisitif...). De plus, ces informations ne sont pas harmonisées. Il est difficile d'avoir une vision globale car le PRDD mentionne selon le site tantôt des m<sup>2</sup>, tantôt des nombres de logements ou encore un nombre potentiel d'habitants...

**=> le PRDD devrait proposer un tableau récapitulatif pour chaque projet avec les propositions en terme de logements (d'équipement, d'espace vert, ... dans la même unité (type et destination, m2, P/S, ...).**

4. Sur le territoire d'Anderlecht, sont repris les sites suivants : le bassin de Biestebroek, la zone Birmingham, le quartier Heyvaert, la Porte de Ninove, la Gare du Midi. Le développement de ces sites va nécessairement engendrer des besoins en équipements qui peuvent être relativement facilement quantifiés. Or, le PRDD n'aborde pas cette question essentielle dans le développement harmonieux de ces quartiers.

**==> le PRDD devrait définir les besoins et moyens prévus pour la création des infrastructures et des services à destination de ces nouveaux habitants, ainsi que pour leur gestion et leur entretien.**

5. Biestebroek :

Ce passage n'a manifestement pas été actualisé depuis la version antérieure du PRDD. Il fait en effet référence à un futur PPAS qui a entre-temps été adopté.

Le développement de cette zone illustre la différence existant entre les bonnes intentions affichées dans les différents axes du PRDD et les réalisations concrètes. L'axe 4, chapitre 3.3 « Le développement des transports en commun » précise dans

son introduction que « Parallèlement au développement de l'offre qui,....., visera à en améliorer la desserte des pôles de développement prioritaires ».

Force est de constater que le développement de la zone Biestebroeck est autorisé sans amélioration de l'offre de transport en commun qui est actuellement inexistante. La densification de cette zone par 3.800 nouveaux logements va donc engendrer un usage supplémentaire de la voiture qui va à l'encontre des objectifs régionaux de mobilité.

6. Quartier Heyvaert : Le PRDD entend faire « émerger un nouveau quartier » à Heyvaert. Rappelons que ce quartier remplit une fonction d'accueil essentielle au sein de la Région et est extrêmement dense. Ce quartier propose de nombreuses ressources (sociales, économiques, symboliques,...) pour une population qui a des difficultés à trouver un logement abordable dans d'autres quartiers. La volonté de la Région de transformer ce quartier, couplée à l'absence d'une politique volontariste de production de logements sociaux, est inacceptable socialement. Un PRDD réellement au service des Bruxellois devrait proposer un projet qui reconnaisse et valorise les ressources existantes du quartier et qui réponde aux besoins des habitants actuels, notamment en termes de logements sociaux.

***==> Nous nous opposons donc à cette volonté de « nouveau quartier » et demandons un projet au services des habitants actuels.***

7. Porte de Ninove : La hiérarchie des plans et dispositifs annoncés n'est pas claire. « Ce plan d'aménagement directeur verra le jour et sera lui-même encadré.....par un contrat de rénovation urbaine..... ». Nous ne voyons pas comment un contrat de rénovation urbaine, qui consiste en un programme d'intervention, peut encadrer ce qui est censé être un plan réglementaire.

***==> Le bon développement de cette zone impliquerait le processus inverse et donc que le cadre stratégique soit d'abord adopté afin d'encadrer le programme d'intervention.***

8. Gare du Midi

Outre l'absence de volonté de la SNCB d'investir dans l'ouverture de la gare sur l'extérieur et donc d'un accord avec la Région sur certains points pourtant repris dans ce PRDD (réaménagement des quadrilatères), l'édification de tours iconiques de bureaux va à l'encontre des besoins de logements et ne permettra pas l'aménagement d'espaces publics de qualité et cohérents.

***==> Nous demandons de renoncer aux tours iconiques au profit d'un tissu urbain plus classique qui permette d'aménager des espaces publics lisibles et agréables à vivre.***

## 9. Erasme

Le PRDD annonce le développement de 1.300 logements dont 110 logements sociaux, soit 8,5% du programme. Ce pourcentage est totalement insuffisant et ne reflète pas la volonté du Gouvernement de saisir les opportunités pour augmenter cette offre locative et répondre aux besoins des Bruxellois.

**==> Nous demandons un minimum de 15% de logements sociaux sur ce site.**

### ***Stratégie 2 : Proposer une densification maîtrisée***

10. Le PRDD propose l'implantation de bâtiments hauts : les tours iconiques ou d'ampleur régionale et les tours génériques ou d'ampleur locale, dans la perspective de construire le skyline métropolitain. Ces tours peuvent être isolées ou groupées. A Anderlecht cela concerne les axes et lieux suivants : Erasme et Gare du Midi (périmètres pour les tours groupées) et le Canal, et le boulevard de la grande ceinture (axes pour les tours isolées).

"L'approche concrète", décrite à la p. 41 est un bon exemple du côté impalpable du PRDD à nos yeux : malgré son titre, elle manque singulièrement de concret et de détails, elle ne liste que les axes ou zones concernés.

**==> Nous nous opposons à ce concept de tours iconiques. Le PRDD lui-même relève que les tours ne sont pas la réponse la plus optimale à l'objectif de densification. Elles engendrent par ailleurs des difficultés d'aménagement de l'espace public et des nuisances pour leur environnement (ombre projetée,...).**

## **Axe 2 - Mobiliser le territoire en vue du développement d'un cadre de vie agréable, durable et attractif**

1. L'introduction de cet axe précise que : « Dans une Région où la moitié des ménages bruxellois se trouve dans les conditions d'obtention d'un logements social, le PRDD doit garantir une réelle mixité sociale dans les quartiers ».

Cette idée n'est explicitée nulle part dans les 37 pages que compte l'axe 2 dans le PRDD ni dans l'axe 1 où la production de logements social n'est jamais territorialisée. Par ailleurs, la grande majorité des zones à développer se trouve dans la zone de revitalisation urbaine. Or cette volonté de mixité sociale devrait concerner l'ensemble des quartiers y compris ceux de la 2ème couronne est et sud. Cette phrase donne le sentiment d'instrumentalisation du besoin en logements sociaux pour créer du logement moyens dans les quartiers défavorisés.

**==> Nous demandons l'élaboration d'une vraie stratégie pour répondre à ce besoin, y compris dans les quartiers de la Couronne Est, de sorte à créer une mixité au niveau de la Région et non de quelques quartiers.**

2. Les noyaux d'identité locale (NIL) définis dans le PRDD répondent « à *plusieurs critères, pas forcément cumulatifs, en fonction de plusieurs logiques complémentaires* ». Les critères sont nombreux (noyaux commerciaux, lieux où se tiennent des marchés, présence d'équipements importants, etc). Pourtant il y a des endroits à Anderlecht qui ont été indiqués comme noyau d'identité locale qui ne répondent à aucun de ces critères. Il s'agit par exemple du Square Emile Vandervelde et de la porte de Ninove. Ces endroits pourraient à la limite être des noyaux d'identité locale « à créer » mais ne sont certainement pas des noyaux d'identité locale existants, tels qu'indiqué sur la carte.

**==> la carte des NIL doit être adaptée.**

1. L'identité de ces noyaux d'identité locale sera « *renforcée et qualifié d'un point de vue physique* ». Pour ce faire le PRDD mettra en œuvre "*une plateforme spécifique réunissant les communes et les services publics de l'aménagement du territoire, de la mobilité, de l'environnement et du dynamisme commercial, un programme d'action permettant d'accentuer le maillage de la ville de proximité*" (p. 46). Aucune autre spécification n'est donnée sur la manière dont ces noyaux seront renforcés. Est-ce que, durant les longues années d'élaboration du PRDD, il n'aurait pas été possible d'être plus précis dans les propositions ?

2. Les directives pour le réaménagement de futurs espaces publics dans l'outil 1 de la 1<sup>e</sup> stratégie sont génériques. Qu'est-ce que le PRDD propose de nouveau en stipulant que les espaces publics doivent être "ouverts", "inclusifs", "accessibles" et "attractifs" ? La seule exigence forte qui est mise en avant est que les espaces publics doivent être des lieux où le confort du piéton doit être privilégié par rapport aux autres modes de déplacement, une exigence déjà présente dans le PRD de 2002...

3. De manière générale, l'outil 2 de la 1<sup>e</sup> stratégie rassemble des constats importants mais ne propose que très peu de pistes de solution. L'élaboration du PRDD a pris plusieurs années, mais pourtant les actions proposées ici soit ne sont que la continuité de ce qui existe déjà, soit des projets d'analyses d'éléments qui auraient logiquement déjà dû être analysés dans le cadre de l'élaboration du PRDD.

Par exemple :

- Pour ce qui concerne les besoins en matière de commerce de proximité, la seule action concrète proposée est de mener "*une action à l'échelle régionale visant à analyser l'adéquation de l'offre de commerce de proximité à la demande*".
- Pour ce qui concerne les besoins socio-sanitaires de proximité, la seule action concrète proposée est d'initier un cadastre qui "*déterminera le niveau d'accessibilité nécessaire en vue de la programmation nouvelle*".
- Pour répondre aux besoins en matière d'équipements culturels, la seule action concrète proposée est la mise en place d'un monitoring des équipements culturels.

Est-ce que tout ce travail d'analyse, de localisation et de monitoring n'avait pas dû être fait en amont de l'élaboration du projet de ville ?

**==> le PRDD doit, pour remplir sa fonction, préciser les stratégies et les moyens de mise en oeuvre de celles-ci.**

4. L'outil 3 de la 1<sup>e</sup> stratégie consiste à "*réserver et mobiliser le foncier pour développer l'offre en équipements de service public régional*". Le PRDD stipule ici l'importance de se doter d'une vision à long terme de répartition de ces équipements tels que les infrastructures techniques liées à la mobilité, la sécurité et la propreté. Rien n'est précisé sur ce que serait cette vision à long terme, ou comment et quand elle prendrait forme.

**==> même remarque qu'au point précédent.**

5. Pour le développement de l'offre en équipements à rayonnement international différents projets sont mis en avant : infrastructures de congrès, salle de spectacle, musées, stade et le projet Neo. Le PRDD parle à cet égard d'une "*étude des atouts et faiblesses de Bruxelles qui a identifié le besoin de créer des grands équipements nécessaires pour maintenir la position de Bruxelles dans le top 5 des villes internationales d'Europe*" (p. 52). Vu l'importance de ce passage pour justifier des projets d'une telle envergure, il est indispensable de spécifier de quelle étude il s'agit et de la rendre accessible au public.

6. La stratégie 3, l'amélioration de l'équilibre entre les quartiers, traite de la rénovation urbaine. Le PRDD ne propose ici rien de nouveau par rapport à l'ordonnance organique de la revitalisation urbaine, qui n'est pas resté sans critique (voir le communiqué du monde associatif du 11/07/2016). Ici encore une fois, le PRDD n'apporte rien d'autre qu'une liste des projets et dispositifs déjà en cours, au lieu de donner une nouvelle impulsion à partir d'une vision transversale.

7. L'outil 4 de la 7<sup>e</sup> stratégie vise à maîtriser la demande en énergie et développer les énergies renouvelables. Pour ce qui concerne l'énergie renouvelable, le PRDD précise ici

qu'il y a un objectif fédéral auquel la Région devra contribuer. Le PRDD conclut cette partie en stipulant que "pour atteindre cet objectif, la Région se dote d'une stratégie relative au développement des énergies renouvelables". Pourquoi cette stratégie n'est-elle pas précisée ?

**==> une fois encore, le PRDD doit, pour remplir sa fonction, préciser les stratégies et les moyens de mise en oeuvre de celles-ci.**

8. Le PRDD annonce que le système des primes à la rénovation et primes énergie doit être évalué et modifié pour limiter les effets d'aubaine et être orienté vers le public qui en a réellement besoin. Les deux dispositifs seront évalués et rapprochés. Toutes les évaluations existantes (la première date de 1989) ont toujours montré que le système bénéficiait largement aux classes moyennes et pas à la tranche inférieure des revenus.

***==> Nous approuvons le principe de cette évaluation et cette réforme au profit d'un public qui en a réellement besoin, mais regrettons que le Gouvernement n'ait pas eu le temps d'y procéder sous cette législature.***

### **Axe 3 – Mobiliser le territoire pour le développement de l'économie urbaine**

L'outil 2 de la stratégie 1 pour cet axe met en avant les Zones d'entreprises en milieu urbain (ZEMU) créées par le PRAS démographique pour répondre à la nécessité d'envisager une mixité fonctionnelle au sein de zones aujourd'hui monofonctionnelles. La première concrétisation a eu lieu avec l'élaboration du PPAS Biestebroeck. Le PRDD devrait apporter des modifications aux principes des ZEMU, vu que le PPAS Biestebroeck fait apparaître différents manquements :

- Le PPAS Biestebroeck s'écarte du Plan Canal en ce qui concerne l'équilibre entre fonctions économiques et résidentielles. Le Plan Canal prévoyait pour cette zone maximum 2.500 logements dont 30% de logements publics, tandis que le PPAS Biestebroeck vise au moins 3.800 avec une part négligeable de logements publics. Le fait que ce Plan Canal n'ait pas été respecté est d'autant de plus dommageable vu qu'il a reçu le Grand Prix d'excellence de l'Association Internationale des Urbanistes, et que le PRDD l'adopte comme dispositif qui devrait donner « une cohérence au territoire du canal dans sa totalité ».
- Les logements produits dans la zone Biestebroeck viseront en large partie un public avec revenus aisés et n'atténueront pas la crise du logement, et n'apporteront pas de réponse au boom démographique composé principalement de ménages à faibles revenus. Le PPAS aurait du (1) stipuler que les charges d'urbanisme seraient utilisées en priorité pour la construction de logements sociaux, (2) rendre possible l'utilisation des terrains publics disponibles pour y construire des logements sociaux et (3) être accompagné d'un périmètre de préemption.
- L'intégration urbaine des entreprises a été conçue d'une manière peu réaliste. Les dispositions du PPAS en terme d'esthétique et de limitation de nuisances composent des contraintes inhabituelles pour des entreprises dans la zone, représentant un surcoût pour la construction et un frein pour l'aménagement efficace de ces entreprises. Il est donc très probable qu'à terme la zone Biestebroeck ne sera qu'une faible décoction du concept initialement prévu pour les ZEMU.
- L'impact de ce nouveau quartier en terme de mobilité est énorme. Le PRDD stipule que les zones ZEMU doivent être accessibles en transports publics. La mobilité est en premier lieu une matière régionale, mais le PRDD ne prévoit d'aucune façon une amélioration de l'accessibilité de la zone Biestebroeck.
- Les abords partagés avec les quartiers avoisinants forment à certains endroits des nouvelles ruptures urbaines, plutôt que d'adhérer au tissus existants.

Ces manquements dans la première concrétisation du concept des zones ZEMU devraient être corrigés par des mesures dans le PRDD. Le PRDD ne fait que répéter ce qui a été décidé lors de l'élaboration du PRAS Démographique datant de 2013 au lieu de se saisir de l'occasion pour évaluer le dispositif et de faire les adaptations nécessaires.



**==> Nous demandons une évaluation de la ZEMU existante, l'adaptation du dispositif et des mesures d'accompagnement (maîtrise des prix du foncier), avant d'en créer de nouvelles.**

#### **Axe 4 – Mobilité**

1. Le développement des transports en commun n'est pas prévu de manière adéquat par rapport au développement des nouveaux quartiers. Nous nous référons ici à ce que nous avons écrit en ce qui concerne le développement des zones ZEMU dans l'axe 3. Le développement des transports en commun dans la zone Biestebroeck devrait, vu la création d'un nouveau quartier d'au moins 3.800 logements, être une condition *sine qua non*. Rien n'est prévu à cet égard, malgré la demande émise par les auteurs du PPAS et par la commune d'Anderlecht.

2. Au niveau du stationnement, le PRDD devrait impérativement prendre en compte l'implantation des parkings P+R hors de la Région et développer les transports en commun qui relie ces parkings à la ville. Les implantations actuellement prévues au sein de la Région et à Anderlecht (Erasme et chaussée de Ninove), vont créer des parkings de destination et non des parkings de dissuasion.

**==> Nous demandons une révision de la stratégie d'implantation de ces parkings P+R .**