

Avis d'IEB sur la demande de permis d'urbanisme

Rue de la Bougie – PU 51890

16 avril 2021

IEB tient à souligner que le projet s'implante dans le quartier dit des garages lequel connaît une profonde mutation depuis que la Région planifie de déménager les exportateurs de véhicule d'occasion. Ce quartier présente une centralité physique et économique puissante aux valeurs d'usage multiples : rôle essentiel d'accueil des migrants et des populations peu argentées tout en hébergeant la plaque tournante internationale du commerce de véhicules d'occasion et le marché hebdomadaire des Abattoirs. Suite aux politiques de revitalisation des territoires qui bordent le canal, des pressions immobilières ont commencé à se faire graduellement sentir sur le quartier et font peser un risque de rupture dans l'accès aux ressources du territoire pour leurs habitants et usagers ordinaires : moins de logements abordables et de commerces accessibles, déplacement d'activités pourvoyeuses d'emplois, éloignement des points d'appui associatifs ou communautaires....

Incertitude sur le statut des logements et leur capacité à répondre aux besoins

La présente demande de permis est apparemment réalisée en vue d'un projet public piloté par Ciydev mais cela ne ressort pas clairement de la demande de permis dès lors qu'elle est introduite par Immo Louis De Waele. **La note explicative date d'octobre 2020 dit en effet qu'il s'agit d'un opérateur public pour du logement conventionné. Le statut des 53 logements prévus n'apparaît pas clairement à la lecture du dossier qui parle de logements acquisitifs et locatifs sans préciser la parité de chaque type de logements. Il eut été utile que le dossier mis à l'enquête précise cet aspect des choses.**

Si le présent projet semble nettement plus raisonnable en terme de densité et de gabarits que le projet présenté il y a quelques années par le précédent propriétaire et qu'IEB accueille favorablement la volonté des pouvoirs publics de créer un certain nombre de logements dans le quartier, nous regrettons que ces logements soient apparemment essentiellement acquisitifs et l'absence de garanties de création de logements accessibles aux populations plus précarisées présentes dans le quartier et en Région bruxelloise en général. Les logements acquisitifs ne sont pas ou peu accessibles aux populations précarisées dès lors que celles-ci n'ont pas accès aux capacités d'emprunt. Rappelons que plus de 30 % des ménages bruxellois sont en-dessous du seuil de pauvreté et la moitié dans les conditions d'accès au logement social et que la crise sanitaire et sociale que nous connaissons actuellement ne va pas améliorer les choses.

Une très grande majorité des habitants du quartier sont des locataires : 79,01% des logements dans les secteurs statistiques concernés sont des logements mises en location¹. Les locataires sont donc au prise avec un risque d'augmentation de loyers à moins d'habiter dans des logements

1 Source : Monitoring des Quartiers, SPF Economie - Statistics Belgium - ESE 2001

sociaux qui sont quasi inexistant dans le quartier (2%) ce qui rend la garantie de préserver du logement accessible dans le quartier Heyvaert d'autant plus primordiale.

IEB a déjà à maintes reprises fait remarquer que la large majorité des logements créés ces 10 dernières années à Cureghem à l'initiative des pouvoirs publics étaient des logements acquisitifs construits par Citydev. Il s'agit notamment :

- des 119 appartements acquisitifs Quai des Matériaux
- des 69 logements acquisitifs et 60 logements locatifs moyens rue du Compas ;
- des 43 logements acquisitifs rue du Bateau

D'autres projets privés sont également en cours, notamment le projet de YP Invest rue du Compas.

Le risque est bien réel que les effets d'annonce liés aux CRU/PAD sur la revitalisation du quartier, la création d'un parc linéaire combiné aux nombreux projets publics/privés repris dans les diagnostics de ces outils tirent les prix du foncier vers le haut avec comme conséquence que certains locataires actuels aient du mal à rester dans le quartier. Ce risque de gentrification est d'ailleurs reconnu dans le projet d'arrêté adoptant le PAD Heyvaert.

A cette fin, le projet de PAD prévoit que pour les projets privés de logements de plus de 2000 m², le promoteur doit prévoir au moins 20 % de logements à finalité sociale. **Le présent projet, qu'il soit public ou privé, devrait donc au minimum intégrer 20 % de logements sociaux.**

Enfin, le projet prévoit seulement 1 logement 4 chambres et 10 logements 3 chambre sur les 53 prévus. Rappelons le déficit en grands logements dans le quartier surtout lorsqu'il s'agit de logements publics. Selon les chiffres de l'IBSA 2020, la taille moyenne des ménages à Anderlecht n'a cessé de croître pour passer de 2,10 en 2000 à 2,34 en 2020. Le nombre de ménages de 5 personnes a doublé en 10 ans. Les logements 3 et 4 chambres devraient représenter toute catégorie confondue 30 % des logements construits soit plus ou moins 18 logements au lieu des 11 proposés. Par ailleurs, près de la moitié des ménages bruxellois sont des ménages d'une personne (46 % au 1^{er} janvier 2020), alors que ce pourcentage ne s'élève qu'à 34,2 % pour la Belgique. Le nombre de logements 1 chambre du projet devrait également atteindre au moins 30 % soit 17 logements.

Peu d'attention portée à la question patrimoniale et à la problématique de pollution des sols

Le projet prend place rue de la Bougie qui comme son nom l'indique a un passé industriel. Elle accueillait plusieurs entreprises dont les anciennes usines Lamal, une manufacture de plomb et zinc, installées dans le quartier en 1875. En 1975, la société est clôturée et le vaste bâtiment qui occupe les n° 23, 25, 27 et 29 rue de la Bougie accueille d'abord un magasin de profils en aluminium puis les exportateurs de véhicules d'occasions qui affluent dans le quartier Heyvaert depuis les années 80.

Le rapport d'incidences signale à ce sujet qu'une notice patrimoniale d'Urban Brussels mentionne que : *« Il faut pointer également l'intérêt esthétique et technique que présentent les bâtiments à front de rue aux numéros 27 et 29. Ils sont les témoins les plus anciens de l'installation en cet endroit de la maison Lamal dans cette rue. Dans leur agencement même, ils reflètent l'organisation de l'entreprise distinguant en partie avant écurie et bureau de l'atelier en partie arrière. Les trois entrées cochères distinguent les différentes circulations. Le traitement néoclassique sobre de la façade souligne un bandeau qui devait autrefois afficher l'enseigne de la firme. En particulier, la cour couverte entourée d'une galerie forme un espace très intéressant alliant exposition des marchandises sous la lumière zénithale et fonctions commerciales réparties sur les pourtours. Cette partie du bâtiment mérite spécialement d'être préservée. »*

Le bâtiment n'est pas classé et le présent projet le rase complètement. Si les 2600 m² de garages qui y prenaient place n'ont pas permis de maintenir un bon état général du bâtiment, **il eut été intéressant d'au moins se poser la question d'un scénario alternatif consistant à procéder en une rénovation du bâtiment au moins partiel, plutôt qu'à procéder d'emblée à une opération de démolition-reconstruction totale.**

Au vu du passé industriel de la parcelle, il est étonnant que le rapport d'incidences passe très superficiellement sur la question de la pollution des sols. Il se contente de mentionner qu'il s'agit d'une parcelle potentiellement polluée, c'est-à-dire pour lesquelles il existe une présomption de pollution du sol. Or selon la note patrimoniale d'Urban Brussels, **on peut considérer avec certitude que le sol contient une pollution lourde liée à une activité traitant du zinc, de l'étain, du plomb, du cuivre,... durant près de 100 ans sur l'ensemble de la parcelle et ensuite des hydrocarbures liés à l'activité de garage. Il est étonnant que cette question ne soit pas abordée de façon plus approfondie dans l'économie du projet. En effet, le changement d'affectation de la parcelle de garage en logements augmente considérablement les exigences de dépollution et impactera fortement le coût de l'opération.**

Se pose également la question de la présence d'une nappe phréatique. Selon le RI (p. 95) : « *Le niveau moyen du terrain est de 9,5 m. la nappe phréatique se situe donc autour de 4,5m. Le niveau le plus bas des fondations est établi à 5,76 m. La nappe phréatique et le bas de la fondation du parking ne sont jamais en contact. L'architecte se base sur la réalisation du projet d'extension de l'école des Arts et Métiers situés juste à côté rue de la Rosée pour lequel les études de sol ont révélé la profondeur de la nappe phréatique. Le sol étant très mauvais, des pieux sécants de 14 mètres de profondeur seront placés sur tout le pourtour du sous-sol. La nappe et les fondations ne sont donc pas en contact, il n'y a donc pas lieu de prendre des mesures particulières d'étanchéités supplémentaires aux standards prévus.* » Le paragraphe nous semble un peu léger pour traiter de cette question et du risque de migration des pollutions.

Le déséquilibre entre la fonction logement et la fonction productive

Toute la parcelle est en zone de forte mixité. Ce sont dans ces zones et dans les quartiers centraux qui bordent le canal qu'on constate la disparition la plus importante d'espaces de commerces de gros et d'espaces productifs au profit de la fonction logement. Ce phénomène s'explique par la spéculation immobilière en cours dans la zone qui borde le canal et la volonté des pouvoirs publics de produire massivement du logement pour répondre aux boom démographique. Or l'on sait aujourd'hui que le boom est dépassé et que la production annuelle de logements en Région bruxelloise est suffisante pour répondre à la demande. Or le dernier rapport de Perspective sur les permis 2018 et 2019 met en évidence que les zones de forte mixité ont accueilli + 107 000 m² de logement supplémentaires, soit 13 % des superficies nettes de logement autorisées en 2018 et 2019 et que la plus grande partie (37 %) de la diminution totale des activités productives en 2018 et 2019 est enregistrée dans cette zone.² Par ailleurs, une étude récente de Sarah De Boeck parue dans Brussels Studies montrait que 93 % des entreprises de construction sont des PME insérées dans le tissu urbain, qu'elles occupent essentiellement une main d'œuvre locale et travaillent avec des fournisseurs locaux mais qu'elles ne trouvent plus d'espaces accessibles et adaptés à Bruxelles notamment à Cureghem³. Un écho similaire ressort de l'étude récente du Bureau 1010 sur l'accueil des activités productives de petite échelle à Molenbeek⁴.

Or le présent projet, sur les 6256 m² de superficie plancher hors sol prévoit seulement 375 m² d'activités productives soit seulement 6 %, et ceci, alors que jusqu'il y a peu ce site était entièrement consacré à l'activité productive et au commerce de gros. La note explicative du projet reconnaît d'ailleurs que le projet déroge au projet de PAD qui prévoit que sur une profondeur de

² Dernier rapport de Perspective Brussels « Permis d'urbanisme 2018 et 2019 : chiffres, tendances et localisation mise en œuvre du PRAS », décembre 2020, p. 33.

³ <https://journals.openedition.org/brussels/5031>

⁴ https://ieb.be/IMG/pdf/2020_06_20_pme_molenbeek_1010au_fin.pdf

30m à partir de l'alignement du rez de chaussée, 60% de l'emprise au sol soit affecté à des activités productives, ce qui supposerait une superficie 397,27m² ce qui est déjà largement insuffisant selon nous. **Pour IEB, la quasi totalité du rez-de-chaussée à l'exception des parkings vélos et du stockage des déchets, devrait être consacré aux activités productives et au commerce de gros.**

Les activités productives ne sont tellement pas prises en considération que leur impact n'est pas abordé par le rapport d'incidences notamment en terme des mobilités et de besoin logistique ou concernant le risque de nuisances acoustiques. Elles existent juste par ce qu'elles sont imposées par le futur PAD sans qu'aucune autre attention soit portée.

Ajoutons enfin que chaque projet pris individuellement a l'air d'avoir une incidence minime sur le quartier mais l'addition de ceux-ci rend leur impact conséquent. Le projet de PAD permet d'envisager la construction d'environ 1800 logements supplémentaires dans le quartier. La présence des garages permettait de garder une densité moyenne normal. Si tous les garages sont remplacés par des projets de logements, la densité va exploser dans un quartier à l'équilibre fragile soumis à de fortes pressions.

Nous viendrons à la commission de concertation du 29 avril pour donner des éléments complémentaires.

Claire SCOHIER
pour Inter-Environnement Bruxelles