



Forum abattoir
rue Ropsy-chaudron 24-26
1070 Anderlecht

Enquête publique - plan d'aménagement directeur : avis de Forum Abattoir 2-12-2019

Tout d'abord, le devenir du territoire concerné par le PAD Heyvaert intéresse beaucoup le site des abattoirs, car sa viabilité économique dépend aussi de son articulation au quartier qui le jouxte.

Si Forum Abattoir se réjouit des mesures tendant à limiter les risques d'une sur-densification des quartiers concernés par le PAD, de la volonté de maintenir des activités productives, des projets de verdurisation et de la volonté de maintenir des habitants ayant de faibles revenus. Une lecture plus systémique nous amène à conclure que même si ces volontés existent, leurs mises en pratique risquent d'aboutir soit à un résultat contraire, soit de mettre difficulté les articulations existantes.

C'est pourquoi nous remettons avis négatif sur le contenu du PAD (aspects réglementaires et stratégiques) tant que sur la procédure de consultation des citoyens.

Démarche participative

Forum Abattoir déplore le manque de considération associé à la participation citoyenne dans la procédure d'élaboration des PAD. Les différents volets des PAD et les rapports sur les incidences environnementales associés sont volumineux (plus de 2000 pages au total pour le PAD HEYVAERT) et complexes.

La première critique est d'ordre financier et pratique : même si les documents sont accessibles sur le net, l'impression est onéreuse et donc n'est pas accessible à toutes les bourses.

= > Il conviendrait de rendre plus accessible des exemplaires papiers, avec impression couleur de qualité pour bien comprendre les cartes réglementaires dans divers espaces publics (par ex. antennes communales, associations avec permanence, etc...)

La seconde critique se rapporte à l'accessibilité du contenu. Sa complexité est certainement nécessaire pour analyser, construire et formuler un PAD, mais elle a le désavantage de demander beaucoup de temps pour l'appréhender. pour permettre aux personnes les plus concernées de s'emparer du contenu. Les deux mois n'ont pas suffi à Forum Abattoir pour à la fois l'appréhender dans son ensemble et organiser des journées de discussions auprès des usagers du site des abattoirs d'Anderlecht et alentours directs. Ces discussions auraient pu permettre à des personnes non initiées ou ne disposant pas du temps et des connaissances pour appréhender le contenu des mesures du PAD.

= > Il conviendrait d'élargir les délais d'enquête publique à 6 mois minimum pour permettre aux stakeholders, même non initiés aux termes et fonctions de l'urbanisme, d'appréhender le texte et ses conséquences.



La troisième correspond au calendrier d'adoption. Forum Abattoir a pu profiter des avis des conseils d'avis des instances consultatives, mais elles se disent débordées par le peu de temps disponible pour remettre un avis sur les quatre PAD simultanément. Sans remettre en cause la qualité des avis rendus par les différents conseils d'avis, parions qu'ils auraient été plus approfondis et plus motivés si le calendrier de mise à l'enquête n'avait pas été aussi chargé.

=> Il y a lieu un PAD à la fois à enquête publique, sauf si ces PAD sont territorialement connectés (voir ci-dessous)

La quatrième est la partition de la présentation en enquête publique des PAD. En effet, le PAD Heyvaert est connecté territorialement au PAD Porte de Ninove, mis à l'enquête publique précédemment. Aucune carte ou projection graphique du PAD Heyvaert ne le connecte au PAD Porte de NINOVE. Il est donc difficile d'appréhender les évolutions, les conséquences, les interactions des deux PAD.

= > Il y a lieu de soumettre les PAD ayant des connections territoriales ensemble tout en limitant leur nombre à deux, afin de permettre à maximum de personnes de pouvoir les lire et les analyser. Il y a également lieu d'assurer un rappel de contenu et ajoute une étude d'impact environnemental des effets d'un PAD sur un autre.

Au vu de ces critiques, il y aurait lieu de demander un audit de l'outil PAD à soumettre au parlement de la RBC avant d'en soumettre un nouveau PAD à l'enquête publique.

Maîtrise des gabarits.

Nous saluons la volonté de maîtriser les gabarits et d'éviter la densification en intérieur d'îlot et par voie de conséquence, une spéculation immobilière. Toutefois, comme l'indique l'avis de la commune de Molenbeek « les prescriptions ne prévoient pas une hauteur maximale pour les émergences ponctuelles ; il serait nécessaire de rajouter une prescription en limitant la hauteur maximale des accents ponctuels dépassant la hauteur de référence ; la commune estime que le gabarit de référence est déjà suffisamment haut ». Nous nous rangeons à cet avis.

Espaces verts

Nous saluons la volonté de garantir plus d'espace verts aux habitants du quartier. Toutefois, nous sommes relativement dubitatifs quant à la faisabilité de l'espace verts de 5000 m² dans l'îlot dit "Dieteren". En effet, quels financements permettront de le réaliser - tant pour ses coûts d'installations (dépollution et aménagement) que ses coûts d'entretien ? Si le projet reste totalement d'initiative privée, il faut éviter que cet espace ne soit uniquement accessible aux habitants du site, sous forme de clos privé. D'autre part, la réalisation de tels espaces, et cela concerne aussi les "traversées" prévues doit pas se faire au détriment d'activités fournissant de l'emploi. Il serait tragique socialement que des personnes en viennent à perdre de l'emploi au profit d'espace verts.

Maintien des populations existantes ayant de faibles revenus.



Une des clés pour maintenir la population existante, occupant des logements en location, est de leur permettre d'accéder à du logement social. La seconde est d'éviter leur expropriation au profit de la construction de logements qui leur seraient financièrement inaccessibles. Il convient donc d'organiser le relogement des locataires qui seraient délogés en vue de la construction de projets immobiliers.

Si la notion de logement à finalité sociale est bel et bien formulée dans le PAD, nous nous inquiétons de son faible taux et de la formulation de la réglementation.

« Les projets de construction d'immeubles de plus de 2000 m² de logement comportent au moins 20% de logements sociaux ou de logements assimilés au logement social. Les acteurs publics qui participent à la politique sociale du logement sont exemptés de la présente prescription. »

La contrainte à la construction de logements sociaux est assurément une avancée en comparaison avec son absence dans les autres PAD.

Toutefois, l'exemption des « acteurs publics qui participent à la politique sociale du logement » pose problème car la formulation laisse à penser que ces acteurs sont autorisés à construire en deçà de 20% alors que le secteur privé y serait, lui, contraint.

=> il y a lieu de supprimer cette exemption pour ne pas laisser que le privé est d'avantage contraint que le public.

= > Pour compenser le manque de logement social, tant dans le quartier qu'en RBC, il y a lieu de rendre obligatoire la construction de logement social à toute construction de logements, peu importe la surface habitable globale, et donc de porter ce taux 20%, tout acteur confondu.

Liseré productif

Nous nous inquiétons de la limitation à 30m de profondeur pour les activités productives au rez-de-chaussée. Nous souhaitons que cette limite soit considérée comme un minimum 30 mètres et non un maximum. En effet, pour attirer les entreprises génératrices de nombreux emplois, il leur faut des espaces de dimensions variables, afin de correspondre à leur éventuel essor. Il convient également d'offrir des espaces suffisamment grands à des entreprises qui devraient rentabiliser leur investissement en équipement en produisant beaucoup.

D'autre part, le tissu commercial existant est dynamique mais fragile, il convient donc de limiter l'installation de commerces dont l'offre rentrerait directement en concurrence avec celles des unités installées sur les liserés commerciaux existant et sur le site des abattoirs d'Anderlecht. Il y a donc lieu de ne pas introduire de commerce de + de 500m² dans le liseré productif.

Mobilité : accès logistiques efficaces et minimisation des risques de conflits d'usages.

Le site des abattoirs, par son activité de production (abattoirs, ateliers de grossistes) génère un gros flux de transport logistique : d'après nos chiffres:



° proportion de 45% camion et 55% camionnette du lundi au jeudi (activités productive exclusive-ment) ; 30 % camion et 70% camionnette le vendredi ; 20 % camion et 80% camionnette le week-end.

flux de circulation logistique :

- 200 à 250 véhicules du lundi à mercredi
- 350 le jeudi
- 500 vendredi
- 350 à 400 le samedi et dimanche.

à ces véhicules de transport logistique, il faut ajouter les véhicules des particuliers qui représente 250 places sur Delacroix et un nombre à déterminer sur le site. Le parking Delacroix est à 100% occupé le samedi et dimanche avec une rotation de 3h en moyenne.

Or, le PAD, dans son volet stratégique entend mettre en sens unique le quai de Mariemont et donner une fonction récréative au quai de l'industrie, justifiant cette cohabitation par la baisse du trafic routier pendant les périodes creuses (ex. week-ends).

Les chiffres de flux de véhicules transitant par le site des abattoirs, riverain du territoire du PAD et du quai de l'industrie viennent contredire cette justification.

Par ailleurs, il convient de rappeler que, lors des vacances scolaires, la fonction logistique est toujours très prégnante. Voilà qui pourrait générer des conflits, mettant en jeu la sécurité des usagers faibles.

Outre la question de la sécurité des usagers faibles, il convient d'assurer des accès logistiques efficaces pour les entreprises au risque de les voir quitter Bruxelles. Pour rappel, l'activité grossistes génèrent 300 ETP et l'activité marché en génère 400 ETP.

Nous rejoignons l'avis de la Commission régionale de Mobilité" qui demande que "préalablement aux réaménagements, la Commission demande d'étudier les reports de circulation qu'impliquera la mise en sens unique du Quai de Mariemont sur les rues adjacentes dans le sens de la sortie de la ville et sur le Quai des Usines déjà fort fréquenté. Il importe aussi de regarder les flux en lien avec les zones et voiries proches (Biestebroek et Porte de Ninove)"