



**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

**CADRE DE VIE – PERMIS D'URBANISME**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL :**

**séance du 09 novembre 2017**

**SONT PRESENTS :**

**- ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT :**

M VAN GOIDSENHOVEN

Mme SENEMEK

**- BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME :**

Mme COPPIETERS

Mme LAGRILLIERE

**- CITYDEV. BRUSSELS :**

Mme JACQUES

Mme BOURDON

**- BRUXELLES-ENVIRONNEMENT:**

Mme DESPEER

Mme DUTRY

**- BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION MONUMENTS ET SITES:**

M LELIEVRE

**- ADMINISTRATION COMMUNALE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN**

M MAHY

**- ADMINISTRATION COMMUNALE DE BRUXELLES-VILLE**

Mme MOUTURY

**DOSSIER :**

CRU5 « Heyvaert - Poincaré » introduit par SPRB – Direction Rénovation urbaine :

Projet de programme du Contrat de rénovation Urbaine et le rapport sur les incidences environnementales.

Communes : Anderlecht, Molenbeek-Saint-Jean et Ville de Bruxelles.

## **EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

### **A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :**

#### **Courriers :**

- Perspective.Brussels a transmis à l'administration :

- 1 listing de 187 personnes (physiques et morales) qui ont demandé à être entendues sur 281 noms;
- 27 lettres séparées de personnes figurant au listing dont 23 lettres de réclamations et 4 d'observations;
- 2 lettres d'observations (hors listing).
- 1 pétition / opposition (15 signatures), émanant de personnes figurant au listing précité, est parvenue à l'administration.

#### **Avis des collègues :**

- Les extraits du registre aux délibérations des collègues des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Bruxelles et de Molenbeek-Saint-Jean sont parvenus à l'administration.

#### **P.-V. de clôture d'enquête :**

- Du P.-V. de clôture d'enquête de la Ville de Bruxelles il apparaît que une réaction écrite a été reçue;
- Du P.-V. de clôture d'enquête de Molenbeek-Saint-Jean, il apparaît que aucune remarque n'a été reçue.

### **B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :**

Le porteur de projet (BUP - Direction de la Rénovation Urbaine du SPRB), le bureau d'étude et les réclamants ont été entendus

## DECIDE

### AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION

Considérant que les Contrats de Rénovation Urbaine (CRU) constituent un nouveau dispositif de revitalisation urbaine piloté par la Région ;

Vu que le projet de programme du Contrat de Rénovation Urbaine « Heyvaert-Poincaré » (CRU 5) se situe sur les territoires des communes d'Anderlecht (Nord-Est de Cureghem), de Molenbeek-Saint-Jean et de la Ville de Bruxelles ;

Vu que près de la moitié du périmètre opérationnel CRU est situé sur le territoire de la commune d'Anderlecht, la commission de concertation est organisée à la maison communale d'Anderlecht ;

Attendu que le projet de programme a été soumis à enquête publique du 21 août 2017 au 20 septembre 2017 pour le motif suivant : Rapport sur les incidences environnementales du programme du Contrat de Rénovation Urbaine réalisé par les bureaux d'études ABO-TRACTEBEL ;

Considérant qu'un Contrat de Rénovation Urbaine est un plan d'action limité dans le temps qui s'étend sur le territoire de plusieurs communes et qui consiste en une combinaison d'opérations de revitalisation urbaine tant immobilières, que socio-économiques, d'espaces publics qu'environnemental ; que ces actions seront menées par plusieurs opérateurs régionaux et communaux sous le pilotage de la Région ;

Considérant la nécessité d'une coordination optimale entre les différents outils planologiques de revitalisation urbaine et de financement des projets par les différents niveaux de pouvoir ;

Considérant que le travail réalisé par les bureaux d'études JNC International – Ville Ouverte et ABO-TRACTEBEL sur le Contrat de Rénovation Urbaine qui a pour objectif de revitaliser cette partie de la ville en retissant le maillage urbain et en requalifiant les espaces publics ; que les fiches du CRU sont de l'ordre de la programmation et gardent un caractère indicatif ;

Que 278 réactions écrites ont été réceptionnées ;

Vu la synthèse des réclamations rédigée par *perspective.brussels* ;

#### **Réclamations générales :**

- *Considérant que, selon un certain nombre de riverains, le projet ne présage pas une amélioration de la qualité de vie tant pour les habitants que pour les visiteurs ;*
- *Considérant que, selon le Centre de Rénovation Urbaine (CRU), le projet de programme ne constitue pas une avancée positive pour le quartier. En effet, selon eux, l'offre insuffisante en logements sociaux, équipements, et projets d'insertion socioprofessionnelle, le manque d'ambition en matière de participation citoyenne, et la mise en danger de fonctions relatives à ce territoire et essentielles pour la ville constituent de réelles menaces pour le quartier ;*
- *Considérant qu'Inter-Environnement Bruxelles (IEB) rappelle l'absence de cadre réglementaire au début du Contrat de Rénovation Urbaine et s'interroge, depuis la mise place d'une base légale, sur l'articulation du Contrat de Rénovation Urbaine avec le Plan d'Aménagement Directeur (PAD) en cours d'élaboration ;*

- Considérant que, selon Inter-Environnement Bruxelles (IEB) les lignes directrices futures du territoire soient orientées avant même d'être mises en débat public dans la mesure où le Contrat de Rénovation Urbaine est adopté avant le Plan d'Aménagement Directeur ;
- Considérant que, selon Inter-Environnement Bruxelles (IEB), il serait utile de mettre en relation ce Contrat de Rénovation Urbaine avec celui de la Gare de l'Ouest, dans la mesure où leurs périmètres sont imbriqués ;
- Considérant qu'Inter-Environnement Bruxelles (IEB) demande que le phasage d'opérationnalisation du programme de ce Contrat de Rénovation Urbaine ne débute qu'une fois le Plan d'Aménagement Directeur adopté, afin de s'inscrire dans les lignes directrices établies par ce dernier, et souhaite qu'une concertation ait lieu entre les instances (Communes, Région) et les usagers du périmètre concerné ;
- Considérant que, selon Inter-Environnement Bruxelles (IEB), l'option la plus favorable pour le devenir de ce quartier à l'identité singulière consiste à encadrer et accompagner ce qui existe déjà en évitant d'appliquer des formules standards de réaménagement urbain ;
- Considérant que, selon Inter-Environnement Bruxelles (IEB), la description des dynamiques citoyennes faite dans le cadre du diagnostic n'est pas exhaustive. En effet, selon IEB, le périmètre concerné fait preuve d'une certaine vitalité en matière de citoyenneté, et abrite un tissu associatif particulièrement dense et impliqué ;
- Considérant l'absence de comité d'accompagnement à l'issue de l'enquête publique, Inter-Environnement Bruxelles s'interroge sur le calendrier et le processus de suivi et d'adaptation du programme du Contrat de Rénovation Urbaine ;
- Considérant le diagnostic effectué au préalable dans le cadre de l'élaboration du programme, le Centre de Rénovation Urbaine déplore le manque de précisions et de propositions en matière de programme notamment concernant les activités productives prévues dans les opérations A6 et SU-A9 mais aussi les équipements prévus dans les opérations SU-A3, A4, SU-A5, A6, B2 et SU-B5 ;
- Considérant que, selon le BRAL, un cadre juridique clair doit être établi au sein du projet, notamment pour accompagner le départ éventuel des commerces de voitures et assurer par la suite la réalisation de logements sociaux ;
- Considérant qu'Inter-Environnement Bruxelles (IEB) relève la dimension hypothétique des projets au regard notamment de la faible maîtrise du foncier par les pouvoirs publics, à l'heure actuelle, et le fait que certains garagistes ont déjà fait part de leur volonté de rester propriétaires ;

#### **A propos de la mobilité :**

- Considérant que, pour de nombreux requérants, les besoins les plus importants du quartier ne sont pas pris en compte : manque d'espaces verts, absence de connexions qualitatives avec les autres parties de la ville, manque de sécurité routière et notamment d'un plan de mobilité en faveur de tous les usagers, y compris les modes de transport dits « doux » ;
- Considérant que Bruxelles Mobilité rappelle la nécessité de prendre en compte les divers chantiers liés au projet « Métro Nord » contenu dans le périmètre du Contrat de Rénovation Urbaine ;
- Considérant que Bruxelles Mobilité suggère de mettre en oeuvre un véritable maillage piéton en multipliant les itinéraires et les possibilités de traverser les voiries automobiles. Pour ce faire, il est par exemple suggéré d'identifier et de préserver les chemins naturels empruntés par les piétons dans les espaces verts ;

- Considérant que Bruxelles Mobilité insiste pour que le « cahier de l'accessibilité du vademecum piétons » soit appliqué notamment en terme de revêtements ;
- Considérant que Bruxelles Mobilité rappelle la nécessité d'être associée à tout projet concernant la voirie régionale afin d'assurer une cohérence des aménagements à l'échelle régionale ;
- Considérant qu'un grand nombre de projets concerne l'espace public, Bruxelles Mobilité, en tant qu'acteur directement concerné, fait part de la nécessité d'être consulté dans un délai suffisant et souhaite par ailleurs mettre en place une structure regroupant diverses compétences pour pouvoir examiner au mieux les divers projets ;
- Considérant que Bruxelles Mobilité rappelle la nécessité d'intégrer le Ministre de la Mobilité et des Travaux Publics au projet ;
- Considérant que Bruxelles Mobilité déplore le manque de précisions concernant les projets présentés notamment en terme d'objectifs, d'intentions, de relations inter-projets mais aussi d'implication ou encore de plus-values pour la Région ;
- Considérant qu'en tant que gestionnaire des voiries régionales la maîtrise d'ouvrage est attribuée à la Direction Projets et Travaux d'Aménagements des Voiries de Bruxelles Mobilité, dans le cas où celle-ci était amenée à être déléguée, Bruxelles Mobilité exige d'y être cependant associée et par conséquent d'être consultée pour les projets ;
- Considérant que, selon un certain nombre de riverains, la vision de la mobilité portée par le projet n'est pas satisfaisante et soulève de nombreuses interrogations quant à la notion de « bien-être ». En effet, selon certains requérants, le vélo et les transports en commun induisent une perte de temps dans les déplacements quotidiens et un manque de praticité (enfants en bas âge, transport de matériel, chantiers) et ne véhiculent pas une idée inclusive de la mobilité (PMR) ;
- Considérant, au contraire, que d'autres requérants attirent l'attention sur le manque d'espaces dédiés aux cyclistes dans le quartier ;
- Considérant que, selon Inter-Environnement Bruxelles (IEB), il est prioritaire de mettre en place des cheminements confortables et sécurisés pour les divers usagers plutôt que d'instaurer des connexions entre divers pôles métropolitains ;

**A propos de la perméabilité intercommunale :**

- Considérant que le Contrat de Rénovation Urbaine avait pour objectif prioritaire d'améliorer les connexions inter-quartiers, une partie des requérants souligne la trop faible amélioration proposée par le projet en matière de connexions qualitatives entre Anderlecht et Bruxelles, et notamment au regard de la barrière constituée par le parking situé sur la berme centrale ;
- Considérant que le projet concerne un territoire large et intercommunal, Bruxelles Mobilité regrette que ces caractéristiques n'aient pas été saisies pour appliquer une vision davantage régionale au projet notamment en matière d'espace public et de mobilité ; Considérant dès lors que Bruxelles Mobilité préconise de concevoir le projet en parallèle et en concomitance avec une vision élargie ;

**A propos de l'espace public, des lieux de rencontre et de la sécurité :**

- Considérant que, selon le BRAL, le quartier est densément peuplé et peu pourvu en espaces verts ;
- Considérant qu'une grande majorité des requérants déplore le manque d'espaces verts et d'espaces de jeux propices à la rencontre pour améliorer la cohésion sociale dans le quartier

;

- *Considérant que, selon Inter-Environnement Bruxelles (IEB), les projets d'aménagement d'espaces publics, s'ils ne sont pas combinés avec des modes régulation et une meilleure maîtrise du foncier, ont pour conséquence de mettre en danger un ensemble de fonctions essentielles pour la ville, qu'aucun autre territoire ne remplit ;*
- *Considérant que, la s.p.r.l. Chabriand s'étonne qu'aucun projet ne soit prévu, dans le cadre du Contrat de Rénovation Urbaine, à l'emplacement de l'ancienne entrée du parc de la Rosée, Chaussée de Mons 11 (aujourd'hui déplacée Chaussée de Mons 35) ;*
- *Considérant que, selon la « Copropriété de la Bougie », le parc de Ninove et le déménagement des commerces automobiles sont des facteurs d'amélioration de la qualité de vie dans le quartier, mais que si l'objectif est néanmoins d'inciter la classe moyenne à s'y installer, il faut davantage remédier aux problèmes d'insécurité ;*
- *Considérant que, selon certains habitants et la SA Pahuma, le projet définit des espaces publics aux surfaces généreuses mais ne se saisit pas de l'opportunité de densifier le quartier ;*

#### **A propos de la participation citoyenne :**

- *Considérant qu'une partie des habitants souligne un manque d'interaction entre le bureau d'études et les riverains, et notamment concernant la prise en compte des résultats obtenus lors du sondage du comité de quartier (en juillet dernier) ;*
- *Considérant que, la « Copropriété de la Bougie » déplore l'absence de consultation lors de l'élaboration du projet ;*
- *Considérant que l'absence de transparence et de consultation des riverains lors de l'élaboration du plan est jugée anormale par une partie des habitants, et notamment dans le cadre d'un Contrat de Rénovation Urbaine. Certains habitants auraient souhaité être convié sur le site pour prendre connaissance de l'avant-projet ;*
- *Considérant que, selon le Centre de Rénovation Urbaine (CRU), l'insuffisance de propositions en matière d'insertion socio-professionnelle souligne un manque de volonté à impliquer les habitants dans le projet : le CRU suggère alors que la construction/rénovation de logements soit envisagée en tant qu'outils d'insertion socio-professionnelle ;*
- *Considérant qu'Inter-Environnement Bruxelles souligne qu'elle n'a pas été conviée ni aux Assemblées Générales, ni à la rencontre entre le bureau d'études et le tissu associatif, alors que l'association est installée depuis trois ans au sein du quartier. Elle déplore plus généralement le nombre restreint de participants lors d'événements participatifs notamment au regard de l'absence des garagistes en tant qu'acteurs économiques majeurs et du Comité Porte d'Anderlecht ;*
- *Considérant que, selon Inter-Environnement Bruxelles, le manque de définition du contenu exposé à la première assemblée générale n'a pas permis aux participants de réagir, de s'exprimer. Par ailleurs, selon l'association, la non-communication des procès-verbaux de ces événements participe d'une démarche non pas vouée à diffuser largement l'information mais plutôt réduite au cadre d'une prescription légale ;*
- *Considérant que, selon Inter-Environnement Bruxelles, il est essentiel de mettre en place des moments d'échanges et de discussion sur l'ensemble du programme du Contrat de Rénovation Urbaine afin de débattre des divers projets prévus ;*

#### **A propos de l'enseignement :**

- Considérant que, selon Inter-Environnement Bruxelles (IEB), Heyvaert pourrait devenir le quartier de l'enseignement technique si une articulation était envisagée entre les formations et l'emploi ; considérant que, selon IEB, une articulation historique pourrait aussi être envisagée entre les Abattoirs et l'école des Vétérinaires avec la mise en place de lieux de formation liés au secteur de l'alimentaire et d'un éventuel pôle logistique ;

- Considérant que, selon Inter-Environnement Bruxelles (IEB), des locaux pour l'école des devoirs, l'apprentissage ou l'étude pourraient être prévus, à l'image du CRU 03 « Gare de l'Ouest » ;

#### **A propos des équipements :**

- Considérant que, selon certains habitants, le quartier dispose déjà d'un nombre suffisant de salles de sport et de locaux associatifs mais qu'il manque néanmoins des équipements tels qu'une maison médicale, une antenne communale ou encore une bibliothèque ;

#### **A propos de l'économie :**

- Considérant que le projet est fondé sur le départ forcé des commerces de voitures, le Centre de Rénovation Urbaine (CRU) souligne que cette activité est ici stigmatisée et réduite à un ensemble de nuisances, il s'interroge donc sur la possibilité de l'aborder davantage en tant que ressource socio-économique du quartier ;

- Considérant que, selon Inter-Environnement (IEB), les objectifs du projet ne prennent pas assez en compte le fait que la plupart des terrains concernés par le projet appartiennent encore aujourd'hui aux garagistes ; considérant que, selon IEB, les aménagements d'espaces publics sont prévus sur des terrains qui n'appartiennent pas encore aux pouvoirs publics ; considérant que, selon IEB, il est peu probable que tous les garages déménagent ;

- Considérant que, selon Inter-Environnement Bruxelles (IEB), une réflexion sur les synergies possibles avec les activités existantes pourrait être intéressante notamment autour de l'articulation des fonctions alimentaires, de mécanique mobile et de textile avec des activités de stockage, de recyclage, de logistique ;

- Considérant que, selon Inter-Environnement Bruxelles (IEB), la question de l'activité économique est très peu traitée dans le Contrat de Renouvellement Urbain, bien qu'il s'agisse d'un quartier à l'activité économique dense et dont le départ est annoncé ;

- Considérant que, selon Inter-Environnement Bruxelles (IEB), le consortium d'économie locale constitué par le Centre Euclides, COOP et Recy K pourrait permettre au quartier d'être le phare de l'économie sociale, de la formation et de la création de métiers productifs et industriels utiles à la ville ;

- Considérant que, selon Inter-Environnement Bruxelles (IEB), il faudrait éviter de fragmenter les parcelles de grande taille parce qu'elles sont, d'une part, de plus en plus rares en Région Bruxelloise mais aussi un potentiel frein à la spéculation immobilière dans le quartier ;

- Considérant que le quartier remplit des fonctions essentielles de la ville notamment en tant que terre d'accueil et de transit pour les primo-arrivants, le Centre de Rénovation Urbaine (CRU) souligne la nécessité de maintenir l'accessibilité des ressources pour une population en place à faibles revenus : logements à prix inférieurs, activités économiques nécessitant peu de qualifications, préservation d'un tissu commercial abordable, réseaux de solidarités et soutiens associatifs ;

- Considérant que le Centre de Rénovation Urbaine (CRU) s'interroge sur la possibilité de maintenir une activité partielle des commerces de voitures tout en améliorant en parallèle la qualité de vie dans le quartier. Selon le CRU, la disparition totale de cette activité est avant

*tout espéré pour attirer une nouvelle couche de population avec plus de moyens et diminuera le nombre d'emplois peu qualifiés dans le quartier ;*

*- Considérant que, selon le BRAL, les parcelles des commerces de voitures sont propices à l'installation d'autres activités économiques de par leur taille et leur structure ; considérant que, selon le BRAL, l'aménagement du parc de la Sennette permettrait à ces nouvelles activités de bénéficier d'une visibilité plus généreuse du côté du parc ;*

**A propos du Rapport d'Incidences Environnementales (RIE) :**

*- Considérant que, selon Inter-Environnement Bruxelles (IEB), la situation existante est étrangement retranscrite au début du RIE et que certains des enjeux identifiés semblent peu opportuns (mise en place de potagers et d'agriculture urbaine dans un quartier touché par une forte pollution des sols) ;*

*- Considérant que, selon Inter-Environnement Bruxelles (IEB), des questions essentielles ne sont pas assez traitées au début du RIE, notamment concernant l'accès à l'emploi et au logement, et que des besoins pour le quartier ne sont pas relevés (écoles, crèches, équipements collectifs, activités économiques spécifiques) ;*

*- Considérant que, selon Inter-Environnement Bruxelles (IEB), l'accroissement de la mobilité et de la demande en stationnement relatif à la création de 174 logements supplémentaires n'est pas pris en compte dans le RIE ;*

*- Considérant que, selon Inter-Environnement Bruxelles (IEB), une alternative rééquilibrant les enjeux autour de la question du maintien d'activités productives dans le quartier aurait pu être envisagée, contrairement à ce qui est énoncé dans le RIE concernant la recherche d'un programme alternatif (cf. p.52) ;*

*- Considérant que, selon Inter-Environnement Bruxelles (IEB), les faiblesses du RIE de ce Contrat de Rénovation Urbaine sont dues à l'important remaniement ayant eu lieu entre la version discutée du processus itératif et celle analysée par le RIE ;*

*- Considérant qu'aucune enquête n'a été menée quant à l'impact du trafic automobile et du stationnement de la Petite Ceinture sur la qualité de l'air et la santé des riverains ;*

*- Considérant que, selon des riverains, la pollution et les nuisances sonores générées par un trafic important sur le boulevard restent inchangées ;*

*- Considérant que certains riverains demandent la réalisation d'une étude d'impact concernant le niveau de pollution sonore, celui de la pollution de l'air mais aussi des îlots de chaleur urbain ;*

*- Considérant que, selon Inter-Environnement Bruxelles (IEB), le diagnostic établi dans le RIE ne présente pas l'ensemble des données nécessaires à une appréciation exhaustive de la situation existante en matière de logements (typologies des logements, évolution des loyers, évolution des prix de vente) ;*

**A propos de la propreté :**

*- Considérant que, selon le BRAL, le quartier souffre d'un manque d'hygiène publique, d'un nombre insuffisant de poubelles et de la présence de nombreux dépôts clandestins ;*

**A propos des projets de logement et du risque de gentrification :**

*- Considérant qu'inter-Environnement Bruxelles (IEB) regrette que près de la moitié des logements prévus dans le quartier soient acquisitifs alors qu'un nombre trop faible de logements sociaux est diagnostiqué dans le RIE pour ce périmètre ;*

- Considérant qu'Inter-Environnement Bruxelles (IEB) plaide pour que les logements créés dans le périmètre du Contrat de Rénovation Urbaine, et financés avec des fonds publics, soient des logements publics et en priorités sociaux ;
- Considérant que, selon Inter-Environnement Bruxelles (IEB), il importe de disposer rapidement d'un Plan d'Aménagement Directeur traçant les lignes directrices nécessaires pour freiner les effets spéculatifs créés par les changements annoncés et, par conséquent, atteindre l'objectif énoncé dans le diagnostic : « préserver la capacité des habitants actuels à vivre à terme dans ce quartier renouvelé » (cf. p.253) ;
- Considérant que, selon Inter-Environnement Bruxelles (IEB), le programme du Contrat de Rénovation Urbaine ne répond pas pleinement au constat du RIE concernant l'offre particulièrement faible en logements sociaux ;
- Considérant que l'asbl « Community Land Trust Bruxelles » soutient la nécessité de développer des projets dans les quartiers contenus dans le périmètre du CRU et souhaite également renforcer les actions sociales et de vie collective dans le quartier ;
- Considérant que, selon le BRAL, il est essentiel de prendre en compte les possibilités offertes par la formule Community Land Trust dans la mise en oeuvre de projets ;
- Considérant que, selon le Centre de Rénovation Urbaine (CRU) et Inter-Environnement Bruxelles (IEB), le périmètre du Contrat de Rénovation Urbaine comporte une faible quantité de logements sociaux (moyenne de 1.95 logement social pour 100 habitants contre 7.29 pour la moyenne régionale) ;
- Considérant que la population du quartier est majoritairement jeune et précaire comme mentionné dans le diagnostic et que ce dernier se conclut sur l'objectif de « préserver la capacité des habitants actuels à vivre à terme dans ce quartier renouvelé », le Centre de Rénovation Urbaine (CRU) considère que les mesures prises pour atteindre cet objectif sont insuffisantes. En effet, il souligne que la mise en oeuvre de nouveaux espaces publics appropriables par les habitants actuels ne protège pas à long terme les habitants du quartier face au phénomène de gentrification ;
- Considérant que, le Centre de Rénovation Urbaine souligne que 79.01% des logements existants font l'objet d'un contrat de location (cf. Monitoring des Quartiers), il préconise un parc de logements sociaux plus généreux afin d'augmenter la maîtrise publique ;
- Considérant que, selon le Centre de Rénovation Urbaine (CRU), le projet met l'accent sur l'arrivée d'une population plus aisée et n'intègre pas suffisamment l'amélioration des logements existants ;
- Considérant qu'une grande partie du budget du Contrat de Rénovation Urbaine est allouée à la construction de logements dédiés à la classe moyenne (98 logements avec les opérations A2, SU-A3, A4, et A6) ;
- Centre de Rénovation Urbaine déplore l'insuffisance de l'offre en matière de logement social : les deux opérations de logements sociaux prévues (70 logements avec les opérations SU-A5 et SU-A7) sont inscrites dans la catégorie « à initier », ce qui implique une temporalité plus longue et ne garantit par leur réalisation ;

Considérant que de manière générale, la localisation et la conformité de certains projets par rapport aux PPAS et au PRAS ne sont pas suffisamment précises ; que l'imprécision des documents transmis ne permet pas de vérifier leur conformité ou les dérogations éventuelles à solliciter dans le cadre de la gestion des futures demandes de permis d'urbanisme ou permis uniques ;

Considérant qu'en terme d'intégration, les gabarits et affectations projetés ne sont pas suffisamment explicites par rapport au contexte urbanistique environnant ;

Considérant que la Commission émet des réserves quant aux gabarits projetés (dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ou par rapport aux autres règlements communaux en vigueur: PPAS, ...);

Considérant qu'il y a lieu de consulter la Direction de l'Urbanisme pour toute intervention, préalablement à l'introduction de la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que vu l'absence de vérification de la conformité à la réglementation en vigueur, il se pourrait qu'une procédure d'abrogation ou de modification « partielle » de certains PPAS devrait être entamée pour permettre la réalisation de certains projets et qu'un nouvel outil réglementaire devra être mis en place ;

Considérant que des Plans d'Aménagement Directeur Heyvaert et Porte de Ninove ont été lancés qui recouvrent une partie du périmètre du CRU 5 et qui ont pour objectif de déterminer des nouvelles configurations (affectations, implantations, gabarits);

Considérant que certaines opérations peuvent nécessiter soit une désaffectation partielle de la voirie soit une modification de l'alignement faisant partie d'une procédure administrative indépendante de la procédure de permis d'urbanisme ou de permis unique ;

Considérant que le périmètre du CRU est répertorié pour sa majeure partie en « zone de forte mixité » et « zone mixte », que le tissu urbain du périmètre entremêle logements, commerces, activités et industries ; que l'un des enjeux principal du Plan Canal est d'encourager et valoriser ce rapport entre l'économie et le territoire spécifique ; qu'il est regrettable que le programme du CRU ne prévoit pas plus de mixité ; qu'il est dès lors souhaitable d'intégrer plus d'activités productives dans le programme ; de même lors de la création des équipements il convient de privilégier l'insertion socio-professionnelle ;

Considérant que les premières analyses sur certains sites ont déjà montré que le budget du CRU serait insuffisant en fonction des programmes de reconversions prévus ;

Considérant que dans le périmètre du CRU il existe des biens repris à l'inventaire et que dès lors pour toute intervention sur ou à proximité d'un patrimoine remarquable, classé ou à l'inventaire, il y a lieu de consulter la Direction Monuments et Sites préalablement à l'introduction des demandes de permis d'urbanisme

Considérant que le CRU 3 « Gare de l'Ouest » et le PAD « Gare de l'Ouest » sont en partie limitrophes du périmètre du CRU 5 et qu'il y a lieu de coordonner les opérations prévues dans ses programmes ;

## OPÉRATIONS

### OPERATION A – PÔLE SENNETTE

#### Remarques des réclamants et d'instances :

**A propos des projets A1.a à A1.e portant sur l'aménagement du parc de la Sennette :**

- Considérant que la Ville de Bruxelles suggère, au vu des contraintes importantes induites par ce réaménagement, de mettre en œuvre une étude plus approfondie afin d'établir les avantages et inconvénients de l'opération vis-à-vis du programme immobilier prévu dans ce secteur ;
- Considérant que, selon Inter-Environnement Bruxelles (IEB), plusieurs interrogations sont soulevées par la morphologie linéaire du parc notamment en terme de visibilité et de sécurité ;
- Considérant qu'Inter-Environnement Bruxelles (IEB) s'interroge quant à la mise en œuvre d'une « hypothétique coulée verte » absorbant un quart du budget du Contrat de Rénovation Urbaine avant même d'améliorer l'entretien et les ouvertures des parcs et espaces publics existants ;
- Considérant que, selon Inter-Environnement Bruxelles (IEB), le projet doit faire face à deux obstacles importants : une faible maîtrise du foncier et une forte pollution des sols ; considérant que, selon IEB, le coût de dépollution des sols est, à ce stade, approximatif et qu'il y a de fortes chances qu'il soit, en réalité, bien plus conséquent que prévu ;
- Considérant que, selon Inter-Environnement Bruxelles (IEB), la création d'un maillage vert est opportune dans un quartier avec une telle densité mais qu'il faut, cependant, sérieusement réfléchir à la faisabilité du projet afin d'éviter de se confronter aux mêmes obstacles que ceux rencontrés lors du Contrat de Quartier « Petite Senne » ;
- Considérant que la parcelle 2566/12 appartient à un propriétaire privé, la Ville de Bruxelles suggère que la Région rachète cette parcelle afin d'avoir une maîtrise foncière sur l'ensemble de la zone ;
- Considérant que les opérations de rénovation urbaines prévues nécessitent plusieurs expropriations, certains habitants et la SA Pahuma s'interrogent sur la possibilité de nouer un partenariat avec les acteurs privés au lieu d'une opération publique, notamment en densifiant le quartier plutôt que d'établir de nouveaux espaces publics ;
- Considérant que le projet est porteur de nombreuses nuisances susceptibles de mettre en péril leur qualité de vie, la copropriété de La Bougie s'oppose formellement à l'ouverture de la rue de la Bougie ; considérant que le projet met en péril la qualité de vie et la sécurité des habitants en place : certains habitants considèrent que la liaison prévue entre la Rue de la Bougie et la rue Heyvaert ne constituera qu'un repère supplémentaire pour le commerce de drogue ou la violence, dans un quartier déjà fragilisé par un manque de sécurité ;
- Considérant que la mise en œuvre des tronçons a et b du parc n'est possible que suite à des expropriations, les habitants de la « Copropriété de la Bougie » s'interrogent sur la faisabilité du projet. Selon eux, il est essentiel de prendre en compte que les terrains

concernés permettent aujourd'hui l'accès aux garages de la copropriété d'une part mais aussi à des jardins privatifs et que les façades sont percées par de larges portes fenêtres, le projet mettrait dès lors en péril la tranquillité et l'intimité des logements ;

- Considérant que, selon les copropriétaires Rue de la Bougie 37, la liaison « verte » existante entre la rue de la Rosée et la plaine de jeux du parc de la Rosée est régulièrement fermée pour des raisons de sécurité, le projet de parc semble inadapté au quartier et susceptible d'accroître l'insécurité déjà jugée importante dans ce secteur ; considérant qu'un tel projet dans le quartier nécessite des dispositions particulières, à ce jour non prises en compte : éclairage public, vidéosurveillance ou présence régulière de la police pour maintenir un sentiment de sécurité et un climat social apaisé ;

- Considérant l'augmentation de la circulation engendrée par l'établissement d'un parc longeant leurs propriétés privées, certains habitants font part de leur crainte face au risque de cambriolage ;

- Considérant que les effets néfastes d'un tel projet ne permettraient pas à terme une diversification de la population comme envisagé mais plutôt le départ de la classe moyenne aujourd'hui déjà peu représentée dans le quartier ; considérant que le parc de Ninove et le départ des activités liées à l'automobile sont des éléments prometteurs pour le développement du quartier et l'accroissement de son attractivité mais que le parc de la Sennette ne semble pas appartenir à cette même dynamique ;

- Considérant que, selon le Centre de Rénovation Urbaine, les projets de références exposés pour la réalisation des différents tronçons laissent espérer qu'une attention particulière sera portée à la mise en place de processus participatifs. Or selon le CRU, le phasage des projets ne montre pas d'échéances prévues pour la participation des habitants et usagers ;

- Considérant que la Ville de Bruxelles demande que la gestion du parc, s'il est réalisé, soit confiée à Bruxelles Environnement ;

#### **A propos du projet A4 portant sur la rénovation des logements Rue de la Bougie 34 :**

- Considérant qu'un habitant mentionne avoir reçu d'occupants réguliers de bâtiments abandonnés un courrier mentionnant la volonté de reconvertir le bâtiment en salle de sport ou locaux associatifs ; considérant que le requérant s'inquiète alors sur l'avenir de ce bâtiment ;

- Considérant que le même requérant souligne qu'il est prioritaire de pallier au manque de sécurité ressenti dans le quartier, plutôt que d'installer de nouveaux espaces verts, équipements ou locaux associatifs ; considérant que, selon le même requérant, le poste de police situé Rue de Liverpool n'est pas en mesure de garantir plus de sécurité ; considérant que le requérant suggère que le bâtiment Rue de la Bougie 34 dispose d'un emplacement idéal pour l'installation d'un poste de police ou tout autre fonction liée à la sécurité des riverains ;

- Considérant qu'un habitant suggère la mise en place d'une enquête concernant le devenir de ce bâtiment, il souligne néanmoins que l'installation d'une antenne communale ou d'un centre médical au sein de ce bâtiment pourrait être pertinente ;

## Opération SU-A1.f (Partie Ninove-Rosée)

Considérant que l'aménagement du **parc de la Sennette** permettra:

- de décroisonner le quartier en assurant une nouvelle connexion entre les abattoirs et la porte de Ninove ;
- d'augmenter la superficie des espaces verts accessibles aux habitants et usagers du quartier ;
- de favoriser les déplacements en modes actifs (à pied, à vélo, à rollers et assimilés) ;
- d'augmenter la qualité environnementale du périmètre ;

Qu'il risque toutefois de réduire le niveau de sécurité et d'intimité de certains riverains, en particulier dans le tronçon A (Ninove- Bougie) ;

Que des alternatives devront dès lors être étudiées ; qu'il est donc important de bien réfléchir à leur développement afin de faire de cette balade un lieu agréable et attractif (éclairage, dimensions suffisamment larges pour pouvoir y créer des espaces de repos et de mouvements, prévoir des équipements tels que des bancs, des tables, un parcours santé, potagers, fermeture en soirée..) et éviter les désagréments (insécurité des riverains, dégradation du mobilier dans les espaces reculés, dépôts sauvages,...) ;

Que, dans un souci de cohérence, le tronçon F (Ninove - Rosée) devrait bénéficier d'un financement CRU ;

Que les projets immobiliers associés à ce projet de parc sont pertinents ;

Qu'il y a lieu de profiter de ces projets pour activer les façades situées le long du Parc afin de drainer du passage et ainsi renforcer le contrôle social et le sentiment de sécurité ;

Qu'étant donné la morphologie de certaines parcelles, il y a toutefois lieu d'inclure davantage d'espaces affectés aux activités productives compatibles avec l'habitat ;

Considérant que le pôle Parc de la Sennette pourrait nécessiter une modification d'alignement ou la création de voirie ;

Considérant que la plupart des projets ont prévu de créer du logement ou de l'équipement ; qu'un des enjeux majeur de ce quartier est la reconversion des commerces de voitures avec le maintien de l'activité économique dans le quartier ;

Considérant qu'il y a lieu d'inclure la notion d'accessibilité confortable des usagers PMR à « *un espace pour modes actifs continu* » proposé ;

Considérant qu'outre le souhait -pertinent- d'appropriation des « *espaces fonciers à acquérir* » par les riverains, les activités proposées en intérieur d'îlots doivent préciser qu'elles seront en accord avec la quiétude du quartier et de ses habitants ;

Considérant que le choix du revêtement de l'espace public permet l'accessibilité des usagers, qu'il est en concordance avec le cadre urbain existant et correspond à une recherche qualitative patrimoniale (revêtement historique du quartier,...) et environnementale (perméabilité-gestion des eaux pluviales durabilité du matériau,...) ;

Considérant que l'aménagement prévu doit comprendre une étude de l'éclairage public et, le cas échéant prévoir de l'adapter ;

Considérant que l'espace public projeté doit comprendre du mobilier urbain adapté aux usagers ;

### Remarque d'opportunité :

Considérant que le principe d'aménagement pourrait proposer une activité didactique, liée à l'école limitrophe et paysagère, confortant la volonté du caractère verdoyant et apaisé de l'espace public souhaité ;

**4 : bougie 34-36** : le programme de construction d'un immeuble pour 8 logements semble dense pour la parcelle

**6 : chimiste 32** : considérant que des analyses et conseils ont déjà été donnés par l'équipe CANAL à un acheteur potentiel concernant ce bien, qu'il convient de suivre la même ligne de conduite dont faire un projet mixte avec un minimum d'activité productive (prioritaire) ensuite de l'équipement puis du logement.

### Par ailleurs la ville de Bruxelles émet les remarques suivantes :

Considérant que le bureau d'étude propose un second axe pour compléter le **parc de la Sennette**, lequel longerait le stade Vander Putten et l'Institut des Arts et Métiers et permettrait de relier le parc de la porte de Ninove au parc de la Rosée, pour finalement déboucher sur la chaussée de Mons et ses commerces ; que si l'idée est attrayante, la réalité du terrain pourrait compromettre la mise en œuvre du projet ; que pour ce tronçon, l'action a donc été classée en « SU », c'est-à-dire en projet qui ne devra pas nécessairement se réaliser pendant la durée du CRU (autrement dit « projet à initier ») ;. La Ville ne peut qu'approuver ce classement en « SU » et tient en effet à rappeler les éléments suivants :

- Un nouveau bâtiment scolaire a vu le jour rue de la Rosée (faisant face à la rue Potterie), fermant en partie le front bâti ;
- L'accès à l'arrière des bâtiments se fait par la rue de la Rosée, le long du nouveau bâtiment scolaire. Ce passage de +/- 6m de large est actuellement réservé aux livraisons pour les ateliers et sert d'accès d'urgence pour les services de secours (il y a lieu de garder un espace utile pour les manœuvres dans la zone arrière) ;
- L'espace situé à l'arrière des bâtiments de l'IAM sert actuellement de stockage, d'accès à certains bâtiments, de chemin d'évacuation pour le complexe scolaire et le stade Vander Putten, ainsi que de cour de détente pour les étudiants ;
- Des dépôts de gaz et de déchets dangereux (explosifs et inflammables) accolés aux parcelles voisines doivent rester accessibles ;

Considérant que de plus, l'insécurité qui pourrait naître de la création de ces traversées est un élément important à prendre en compte ; qu'en effet, créés au centre de l'ilot, en fond de parcelle et délimité sur certaines portions par de hauts murs, ces chemins peuvent être considérés comme des zones potentiellement sensibles et dangereuses ; qu'il est donc important de bien réfléchir à leur développement afin de faire de cette balade un lieu agréable et attractif (éclairage, dimensions suffisamment larges pour pouvoir y créer des espaces de repos et de mouvements, prévoir des équipements tels que des bancs, des tables, un parcours santé, potagers, fermeture en soirée..) et éviter les désagréments (dégradation du mobilier dans les espaces reculés, dépôts sauvages,... ) ;

## **OPERATION B – PÔLE NINOVE**

### **Remarques des réclamants et d'instances :**

#### **A propos du projet B1 portant sur l'extension des logements SLRB :**

- *Considérant que le propriétaire de la parcelle située Quai de l'Industrie n°3 souhaite y développer des logements et estime, par conséquent, que le gabarit prévu dans le projet (R+3) est relativement haut si le projet occupait toute la parcelle et qu'un tel projet risquerait d'encombrer la vue des futurs logements sur sa propre parcelle ;*
- *Considérant que le même propriétaire demande de prévoir une intégration harmonieuse du projet B1 notamment en prévoyant un gabarit qui diminue progressivement de la rue Heyvaert en direction du Quai de l'Industrie 1-3, à noter que cela implique une diminution du nombre de logements par rapport à la quantité ici prévue ;*
- *Considérant qu'un riverain signale que la photo utilisée pour illustrer la situation existante du projet ne montre pas la parcelle concernée par le projet (Quai de l'industrie 5-5b) mais une autre parcelle (Quai de l'industrie 3) ;*
- *Considérant que, selon un riverain, la figure utilisée en tant que « représentation axonométrique de la situation projetée » pour le projet est incorrecte et devrait être corrigée sur base du plan située sur la page voisine ;*

#### **A propos du projet SU.B4 portant sur le front bâti de la parcelle ESSO / Pôle porte de Ninove:**

- *Considérant que, dans le cadre de l'aménagement de la parcelle ESSO, Bruxelles Mobilité suggère l'élargissement du trottoir actuellement très étroit, par la cession d'une bande de terrain à la voirie ;*

### **Opération B1. (Logements Quai de l'Industrie 5-5B)**

Considérant que la construction de cette parcelle vise à rétablir un front bâti dans le tissu urbain et à offrir des logements conventionnés ;

Considérant que le bâti a été détruit et que la parcelle est depuis lors inoccupée, en friche, et que la parcelle, situé au pied d'un mur aveugle, donne l'impression de dent creuse ;

Considérant que les parcelles concernées ont été achetées par la commune de Molenbeek-Saint-Jean ;

Considérant que l'aménagement et la restructuration de la Porte de Ninove et l'aménagement projeté du Parc de la Sennette font que ces parcelles se situent à un positionnement stratégique pour y créer des logements/équipements ;

Considérant que le projet prévoit le développement de 920m<sup>2</sup> de logement (minimum 7 logements); qu'il convient de créer une mixité de différents types de logements avec un minimum de 20% de grands logements de 3 chambres ou plus ;

Considérant que le développement de quelques logements sur cette parcelle dans l'alignement d'une centaine de logements à réaliser sur le site des Art et Métiers gagnerait en cohérence et en économies d'échelle s'il était mené par un seul opérateur, à savoir la SLRB et s'il prévoyait une offre élargie d'équipements ou des logements moyens ou modérés ;

Considérant qu'un gabarit de R+3 a été proposé ; qu'il serait souhaitable de réaliser un raccord harmonieux avec le voisin de la rue Heyvaert (R+2) ; qu'il est recommandé de diminuer le taux d'occupation qui est actuellement prévu à 100% ; qu'il est cependant difficile de se prononcer sur les gabarits et le programme dans ce stade du projet ;

Considérant que la parcelle quai de l'Industrie 5-5b est située en face du futur parc de Ninove ; que la parcelle est située en zone de forte mixité ; que la parcelle en angle permettra difficilement de maintenir de la pleine terre ; qu'il serait dès lors intéressant de valoriser la situation stratégique de la parcelle en développant une activité productive/ équipement au rez-de-chaussée ;

### **Opération B2. (Intégration d'un équipement métropolitain dans le socle de la tour Porte de Ninove)**

Considérant que le projet prévoit l'intégration d'un équipement métropolitain axé sur la thématique de la mobilité dans le socle du projet privé de tours sur la Porte de Ninove ; que le projet permet de consolider le caractère central et fédérateur de cet endroit sur un site stratégique à la rencontre de plusieurs quartiers;

Considérant qu'un grand équipement, de 1500 m<sup>2</sup>, capable de s'adresser à un large public, devrait diversifier le programme du projet privé Besix ; que le programme du socle n'a pas encore été fixé ; qu'il y aura lieu de diversifier l'offre en rajoutant des autres activités ;

Considérant qu'il serait envisageable de prévoir plusieurs équipements et commerces liés à la mobilité douce afin d'animer cette zone le jour et le soir ;

Considérant que les développements futurs devraient améliorer le contrôle social et l'animation du site ;

Considérant que les équipements du socle devraient revêtir d'un intérêt régional, national voire international, mais également et avant-tout répondre aux besoins des habitants actuels du quartier et de ces environs (Heyvaert et Centre historique de Molenbeek) ;

### **Opération B3. (Rénovation du stade Vander Putten)**

Considérant que le programme relatif au pôle Porte de Ninove, en particulier le projet de réaménagement du stade Charles Vander Putten, permettra de le rendre plus intéressant pour les habitants et les usagers du quartier ;

Considérant que les terrains sportifs et aires de jeux du stade Vander Putten sont aujourd'hui cachés par un long et haut mur de briques (côté quai de l'Industrie), les isolant du quartier environnant ; que le projet de rénovation et de réaménagement du site est cohérent dans le sens où les installations se font vieillissantes, que certaines sont à l'abandon (terrains de tennis), d'autres rarement utilisées (plaine de jeux pour enfants) et qu'un projet de construire une centaine de logements sociaux est prévu sur la parcelle de la Ville de Bruxelles ;

Considérant que le bureau d'étude propose de créer de nouveaux accès vers le centre sportif depuis l'espace public (depuis le parc de la Sennette, le parc de la porte de Ninove et l'immeuble de logement de la SLRB) ; que toute modification des entrées devra faire l'objet d'une réflexion/concertation avec la Ville de Bruxelles en termes de gestion et de contrôle ; que la multiplication des entrées complique en effet le contrôle d'accès ;

Considérant que la volonté du bureau d'étude est d'aménager l'espace de manière à animer la zone, d'y encourager les rencontres et d'en faire un lieu de convivialité ; que le maintien d'une salle de fête demandée par la Ville de Bruxelles et prévue au rez-de-chaussée du bâtiment de logement de la SLRB permet de contribuer à cet objectif ;

Considérant qu'en cas de réaménagement du site, il y a lieu de proposer la relocalisation de

certaines activités, comme le skate parc et la plaine de jeux, dans un endroit public et accessible à tous ;

#### **Opération SU-B4. (Parcelle Esso, Front bâti : logements et équipement)**

Considérant que le projet consiste à la démolition d'une station d'essence pour y construire un immeuble de logements et d'équipements ;

Considérant qu'à cet endroit l'échelle de programmes et d'usages qui s'y trouvent est inadéquate pour les actuels et futurs habitants du quartier : écluse et espace logistique fluvial d'un côté et station d'essence de l'autre côté ; que le projet actuel de la Porte de Ninove est très étroit à cet endroit et que le réinsertion dans le trafic des véhicules qui sortent de la station-service aggrave la congestion automobile existante ;

Considérant que l'opération vise à structurer l'espace bâti à l'entrée de la Porte de Ninove depuis les quartiers de Molenbeek ; que cette opération devrait permettre de terminer la continuité de la chaussée de Ninove en direction du franchissement du canal (voir opérations SU-E4 et SU-E5) et de restructurer l'espace public afin de le connecter avec celui de la Porte de Ninove ;

Considérant que le projet cherche à retrouver une continuité urbaine grâce à un front bâti qui offre des nouveaux logements et équipements de proximité ;

Considérant que le projet prévoit la création de 14 logements et d'un équipement local ; que 1400 m<sup>2</sup> seront affectés en logement et 350 m<sup>2</sup> en équipement ; qu'il convient de créer différents types de logements dont 20% de grands logements de 3 chambres ou plus ;

Considérant que l'opération propose des gabarits de R+2 sur toute la parcelle ; qu'il est envisageable de ne pas augmenter les gabarits du côté de la rue Ransfort mais qu'il serait possible de prévoir des gabarits R+3 du côté de la chaussée de Ninove sur l'angle de la parcelle ; qu'il est, en tout cas, souhaitable de réaliser de raccords harmonieux avec les voisins ;

Considérant qu'il y aura lieu de prévoir un minimum d'emplacements de parking pour les logements ; qu'il serait possible de créer des emplacements de parking en sous-sol et de prévoir un accès via la rue Ransfort ;

#### **Opération SU-B5. (Équipement site des Arts et Métiers)**

Considérant qu'il est ici proposé d'installer un équipement au rez-de-chaussée du futur bâtiment de logements sociaux prévu par la SLRB sur le terrain de l'actuel stade Vander Putten, en lien avec les équipements sportifs et le futur parc régional de la porte de Ninove ; que le projet de logements a déjà fait l'objet de nombreuses discussions et son programme est déjà très dense ; que si l'idée de placer au rez-de-chaussée une infrastructure qui animerait la zone est soutenue par la Ville de Bruxelles, notons à ce propos que la Ville demande qu'une salle de fête soit maintenue (en remplacement de celle qui sera détruite) et que divers locaux existants soient relocalisés au sein du projet ;

3 - stade Charles Vander Putten : Considérant que la planification proposée p.120 ne semble pas correspondre à la prescription d' « *intention d'ouverture/connexion (...) au futur parc de Ninove/Senette* » ; que cette ouverture/connexion doit être précisée et/ou plus visible en plan ;

## **OPERATION C – PÔLE POINCARE**

### **Remarques des réclamants et d'instances :**

#### **A propos du projet C1 portant sur le réaménagement du Boulevard Poincaré :**

- *Considérant que, selon Inter-Environnement Bruxelles (IEB), le processus participatif est essentiel pour ce projet au vu du grand nombre d'usagers concernés et de la mobilisation des différents groupes d'habitants ;*
- *Considérant que, selon Inter-Environnement Bruxelles (IEB), l'aménagement modulable de la berme centrale est pertinente pour permettre l'installation de la Foire mais il faudrait néanmoins réfléchir au conflit d'usage de cet espace pour le reste de l'année ;*
- *Considérant que, selon la s.p.r.l. Chabriand, le réaménagement des bermes centrales est une priorité absolue pour l'image de Bruxelles et que ce qui est proposé manque cependant d'ambition ;*
- *Considérant que, selon la s.p.r.l. Chabriand, le diagnostic établi n'évoque pas assez les nuisances engendrées par l'aménagement actuel des lieux (délinquance, insécurité, incivisme, manque de propreté, contrôle social difficile, manque de percées visuelles) ;*
- *Considérant que la s.p.r.l. Chabriand déplore qu'aucune alternative au parking en plein air n'ait été trouvées bien que reconnaissant la nécessité absolue d'avoir une offre de stationnement qualitative dans le secteur ; Considérant que, selon la même s.p.r.l., une alternative au parking en plein air permettrait de proposer un projet plus fort et ambitieux pour les bermes centrales, les boulevards Poincaré, de l'Abattoir et du Midi (cf. p.44 du RIE) ;*
- *Considérant que, selon de nombreux réclamants, les trois conditions de base avancées par le CRU (maintiens du parking sur la berme centrale, des flux de circulation et de la foire du Midi) empêchent une réelle amélioration de la qualité de vie dans le quartier ;*
- *Considérant que le projet de zone verte (entre rue Memling, rue Gheude, rue de la Clinique et rue Brogniez ; prévu par le PRD) a été abandonné et que le quartier concerné est densément peuplé, une partie des riverains/visiteurs s'oppose au maintien du parking sur la berme centrale du boulevard. En effet, selon eux, il ne permet pas la mise en place d'un espace public de qualité et propice à la rencontre ;*
- *Considérant que certains riverains demandent que la moitié de la zone concernée par l'ancien projet de zone verte devienne un parc ; considérant que l'aménagement d'un parc est souhaité par de nombreux riverains à cet endroit ;*
- *Considérant la localisation du futur cheminement piéton prévu entre le parking et la voirie au trafic dense, une partie des requérants s'interroge sur la qualité de ladite « promenade piétonne » ;*
- *Considérant que la zone de jeux prévue sur la berme centrale se trouve à proximité de lieux de stationnement, une partie des habitants/visiteurs émet des doutes quant à la sécurité des enfants ;*

- Considérant que le maintien de la Foire du Midi sous sa forme actuelle n'est pas souhaité par les riverains au vu des désagréments causés ces dernières années ; considérant qu'une partie des requérants craint un accroissement des nuisances liées à la présence de la Foire ; considérant que, selon certains riverains, l'aménagement d'un parc sur la berme centrale (à l'emplacement actuel du parking) n'est pas incompatible avec la présence de la Foire, des éléments modulables pourraient être envisagés ;

- Considérant qu'un nombre important de riverains ne possède pas d'espace extérieur privatif et que le boulevard et la berme centrale sont dès lors les seuls espaces extérieurs directs, une partie des habitants souligne l'insuffisance d'espaces verts, de parc dans ce secteur ;

- Considérant que Bruxelles Mobilité soutient la proposition de réaménagement du boulevard mais s'interroge sur la gestion future des activités prévues sur la berme centrale (parcs, zone de jeux), soulignant qu'elle ne dispose pas des moyens nécessaires pour assurer leur gestion mais aussi que la gestion partielle proposée dans le projet soulève des questions en matière de conflits de compétences ;

- Considérant que, selon le Centre de Rénovation Urbaine (CRU), les propositions élaborées par les comités d'Anderlecht et du Square des Aviateurs ont été négligées : le programme ici prévu va à l'encontre de leurs demandes ; considérant qu'il s'agit dès lors d'une occasion ratée d'associer dès le départ les habitants actuels au projet, soit par conséquent une occasion ratée de consolider la position de la population en place dans le quartier ;

- Considérant que, selon « Brussels Hotels Association », il est essentiel de proposer une expérience davantage qualitative aux divers utilisateurs de l'espace public à proximité de la Gare du Midi (citoyens, touristes, visiteurs). La même association s'interroge, par conséquent, sur les alternatives possibles au stationnement en plein air situé sur la berme centrale et suggère notamment qu'une vue dégagée et sécurisée faciliterait et encouragerait les traversées piétonnes d'une part mais participerait aussi à la mise en valeur des boulevards ;

- Considérant que le maintien du parking de la berme centrale est perçu comme un frein à la mise en oeuvre d'une mobilité plus durable sur ce secteur et devrait être remis en cause par le Contrat de Rénovation Urbaine ;

- Considérant que, selon une riveraine, un parking serait bien utile dans le quartier mais pas à l'emplacement proposé ;

- Considérant que la s.p.r.l. Chabriand signale une maison à l'abandon à l'angle de la chaussée de Mons et du boulevard Poincaré (cf. p.213 de l'analyse diagnostic). Considérant que la même s.p.r.l. souligne l'image négative véhiculée par ce bâtiment et s'interroge sur la possibilité d'intégrer sa rénovation au Contrat de Rénovation Urbaine ;

### **A propos du projet C2 portant sur l'aménagement d'un pavillon HORECA :**

Considérant que, selon la s.p.r.l. Chabriand, il est essentiel de réaménager le carrefour porte d'Anderlecht pour assurer le confort des usagers les plus faibles en priorité, puis, de voir, dans un second temps, quels aménagements sont possibles pour les pavillons d'octroi et le Musée des Egouts avec l'espace restant ;

- Considérant les nombreux lieux déjà dédiés à la restauration dans le quartier, une partie

*des habitants s'interroge sur la nécessité d'un nouveau lieu de restauration rapide (pavillon) sur la berme centrale ;*

*- Considérant que Bruxelles Mobilité s'interroge sur la pertinence d'installer en premier lieu un nouveau pavillon HORECA sur la berme centrale, et suggère d'intervenir en priorité en faveur des commerces existants situés le long du boulevard ;*

**A propos du projet C3 portant sur la mise en perspective de la Senne : -**

*- Considérant que, selon de nombreux riverains, la mise en lumière de la Senne est un aménagement onéreux et peu cohérent avec le maintien du parking sur la berme centrale ;*

*- Considérant que, selon la s.p.r.l. Chabriand, la valorisation de la Senne et l'installation d'un pavillon démontable semblent particulièrement superflues alors que le réaménagement du carrefour, des bermes centrales ou encore la rénovation de la maison abandonnée à l'angle de la chaussée de Mons sont davantage importants ;*

Considérant que ce pôle nécessite une étude approfondie de réaménagement à mener conjointement par la Région, La Ville de Bruxelles et Anderlecht ;

Considérant que les interventions planifiées dans le cadre du pôle Poincaré sont de nature à améliorer la qualité de ses espaces publics ;

Que la zone et l'ambition du projet devraient toutefois être respectivement étendue et revue à la hausse ;

Qu'une réduction de la pression automobile ainsi qu'un développement de la végétation semble être indispensable à la réussite de la requalification envisagée ;

### **Opération C1. (Agrafe « Mons »- espace public)**

Considérant la volonté du bureau d'étude d'aménager le carrefour pour privilégier les franchissements piétons sans nuire à la circulation automobile ;

Considérant que la Commission émet des réserves sur le projet qui est d'aménager des aménités ludiques et sportives sur la berme centrale dans la situation actuelle; qu'elle estime que la localisation de tels équipements n'est pas propice à la pratique d'un sport (nuisances sonores, autoroute urbaine, qualité de l'air, sécurité) ; que l'extension des activités ludiques devrait être intégrée dans une réflexion sur le réaménagement de l'entièreté du boulevard Poincaré ;

Considérant que la Commission précise que la zone prévue pour les aménagements temporaires est consacrée au stationnement des véhicules privés des forains (caravanes) durant toute la période de la Foire du Midi ; qu'y compris en ce qui concerne le terrain de pétanque et le skate-park, il y a lieu de privilégier des aménagements démontables de façon à ne pas compromettre l'installation des métiers de la Foire durant l'événement, et éviter toutes dégradations des installations pendant la Foire ;

Considérant que, cependant, la proposition faite pour les aménagements dits « temporaires » implique une gestion importante qu'il est utile de prendre en considération ; que de plus, ces aménagements doivent rester cohérents avec les besoins des riverains en termes de stationnement ;

Considérant que l'installation d'éclairage est fortement souhaitée afin de sécuriser le passage des piétons ;

**Opération C2. (Agrafe « Mons » - Horeca)**

Le projet consiste à prévoir un pavillon démontable qui dotera le musée des Égouts d'un espace horeca. La Commission rappelle également le besoin de rénovation des pavillons d'octroi et les bâtiments environnants.

**Opération C3. (Lumière sur la Senne)**

Considérant que cette mesure mérite d'être intégrée dans un projet global pour les bermes centrales du boulevard Poincaré et où il n'induit pas de trop fortes contraintes sur l'organisation des autres fonctions dans la zone ;

## **OPERATION D – PÔLE CANAL-ABATTOIRS**

### **Remarques des réclamants et d'instances :**

#### **A propos des projets D4 sur le site d'Erasmus Hogeschool :**

*-Considérant qu'Erasmus Hogeschool indique sa volonté de perpétuer ses activités scolaires sur le site et fait part de la nécessité d'agrandissements possibles des infrastructures sur leurs propres parcelles. A court terme, une extension de 4 000 à 6 000 m<sup>2</sup> est prévue, néanmoins les incidences du Contrat de Rénovation Urbaine sur ce projet ne sont pas claires ;*

*-Considérant que, selon Erasmus Hogeschool, la transformation d'une partie de son site en espace vert public s'apparente à une expropriation déguisée et que par conséquent, cela est inacceptable ;*

*-Considérant qu'Erasmus Hogeschool exige la prise en compte de ses plans d'extension dans le programme du Contrat de Rénovation Urbaine et suggère qu'une coordination soit mise en place entre le Centre de Rénovation Urbaine et Erasmus Hogeschool ;*

#### **A propos des projets D1 à D4 portant sur le pôle Canal-Abattoirs :**

*-Considérant l'étude globale en cours sur ce secteur, Bruxelles Mobilité rappelle qu'aucune modification de la circulation, de la composition de l'espace n'est possible tant que cette étude n'est pas achevée ;*

*-Considérant que, selon Bruxelles Mobilité, le maintien de la capacité des axes longeant le canal est nécessaire pour assurer la viabilité des projets de requalification du quartier. La modification du statut de ces voiries ne relève pas de la compétence du CRU mais du PRD(D), du PRAS, et du PRM ;*

*- Considérant que, selon Bruxelles Mobilité, la proposition faite par le CRU est pertinente, une interrogation est cependant émise concernant la maîtrise d'ouvrage des projets D2 et D3 pour la Rue Ropsy Chaudron : la rue étant une voirie communale, Bruxelles-Mobilité suggère que la commune d'Anderlecht soit désignée maîtresse d'ouvrage, mais souhaite cependant être associée au projet en tant que partenaire ;*

*- Considérant que Bruxelles Mobilité s'interroge sur la ligne budgétaire « Acquisition » des projets D2 et D3 ;*

Considérant que les projets relatifs au pôle abattoirs amélioreront la qualité de ses espaces publics ;

Qu'ils cadrent avec le plan directeur de ce pôle urbain ;

Considérant qu'il ne semble pas rationnel de réaliser deux connexions verticales entre le pont Ropsy Chaudron et la rive gauche du canal (D2) ; que la réalisation de celle qui jouxte le numéro 30 de la rue Léon Delacroix est compromise par le fait que la majeure partie du terrain n'appartient pas aux pouvoirs publics ; qu'il est, par ailleurs, utilisé comme espace de chargement/déchargement par une entreprise active dans le commerce de gros de produits alimentaires ;

## **OPERATION E – PÔLE RIVES DU CANAL**

### **Remarques des réclamants et d'instances :**

#### **A propos des projets E1 à E8 portant sur le pôle Rives du Canal :**

- *Considérant les chantiers déjà en cours aux abords de la Place de la Duchesse, Bruxelles Mobilité s'interroge sur la faisabilité de travaux sur la place en respectant la temporalité du CRU ;*
- *Considérant que Bruxelles Mobilité rappelle que le projet de la Place de Duchesse nécessite la suppression du stationnement et par conséquent l'accord de la commune ;*
- *Considérant qu'une étude est actuellement menée sur la chaussée de Ninove entre Gare de l'Ouest et les limites de la Région Bruxelles-Capitale, Bruxelles Mobilité s'interroge sur la pertinence d'un réaménagement de la chaussée s'il est mené de façon indépendante entre Porte de Ninove et Gare de l'Ouest ;*

#### **A propos du parc évolutif prévu Porte de Ninove, en particulier :**

- *Considérant que, selon la s.p.r.l. Chabriand, une nouvelle politique d'accueil et d'encadrement des nouveaux arrivants doit être mise en place pour assurer le bon fonctionnement du parc prévu au bord de la chaussée de Ninove et pallier aux dysfonctionnements et tensions perceptibles dans l'actuel parc de la Rosée (cf. courrier pour plus de précisions) ;*

#### **A propos des espaces publics existants du périmètre:**

- *Considérant que, selon la s.p.r.l. Chabriand, une gestion correcte de l'argent public implique d'améliorer, en priorité, l'aménagement des espaces publics existants ; considérant que, selon la même s.p.r.l., l'aménagement peu qualitatif du passage entre la place Lemmens et la Rue de la Poterie en fait aujourd'hui un repère facilité du trafic de drogue ; considérant que, selon la même s.p.r.l., l'aménagement du piétonnier de la place Lemmens, initié dans le cadre du Contrat de Quartier Lemmens, n'est pas été réalisé dans sa totalité, que les plots mobiles gérant l'accès à la place piétonne ne fonctionnent pas, et qu'elle est, par conséquent, souvent utilisée comme parking ;*

Considérant que les opérations relatives aux rives du canal, en particulier le projet E1 (enveloppe pour des acquisitions immobilières Canal-Heyvaert) sont pertinentes ;

Qu'il est toutefois regrettable que la plupart d'entre elles, en particulier le projet SU-E8 (ancrage square Péqueur), ne bénéficie pas d'un financement dans le cadre de ce CRU ;

#### **Opération E1. (Acquisitions Canal-Heyvaert)**

Considérant que cette opération consiste à disposer d'une enveloppe permettant l'acquisition de biens immeubles prioritairement dans la zone du canal et du quartier Heyvaert afin de disposer de réserves foncières en vue de développer des projets d'espaces publics et immobiliers en lien avec le redéploiement de la zone du canal ;

Considérant qu'il serait possible d'utiliser cette opération dans le cadre des droits de préemption existants du contrat de quartier durable « Petite Senne » et des futurs PAD Ninove et Heyvaert ;

#### **Opération SU-E2. (Logements et équipement rue de Manchester 17-19)**

Considérant que l'opération consiste à la rénovation ou démolition/reconstruction des bâtiments en vue d'y aménager des logements et un équipement d'intérêt public ;

Considérant que, comme les parcelles voisines, ce site faisait partie de l'ancienne raffinerie de sucre Gräffe construite au milieu du XIXe siècle ; que ce site est un témoin important de l'architecture industrielle du quartier ;

Considérant que le bien est en cours d'acquisition par la Région ;

Considérant que la commission estime qu'il serait souhaitable de maintenir le bâtiment en intérieur d'îlot et de prévoir sa rénovation au lieu de sa démolition ; qu'il convient de maintenir une partie du site en fonction productive et de penser le développement du site dans sa globalité ;

Considérant que le programme de cette opération n'est pas encore connu ;

Considérant qu'il serait nécessaire de réaliser des emplacements de parking pour les logements ;

Considérant que le gabarit proposé de R+5 n'est pas adapté dans cette rue étroite ;

### **Opération E3. (Réaménagement rue de Bonne)**

Considérant qu'il s'agit du réaménagement partiel de la rue de Bonne afin d'en faire un axe de mobilité pour les modes actifs ainsi qu'un espace de séjour, avec accessibilité pour le trafic motorisé ;

Considérant que le projet prévoit un réaménagement complet de façade à façade pour les parties dégradées et fortement dégradées ainsi que des aménagements ponctuels dans la partie non dégradée ;

Considérant que l'aménagement de la rue est actuellement peu adapté aux modes actifs (trottoirs étroits, stationnement bilatéral, ...) et aux fonctions d'intérêt public qui y sont présentes ; qu'il s'agit d'un espace public peu qualifiant ;

Considérant qu'une attention particulière est accordée au rôle de la rue dans le tissu de l'espace de jeux, notamment en lien avec la nouvelle école à l'angle avec le quai de Mariemont ; qu'en supprimant des places de parkings beaucoup d'espace se libère pour un réaménagement intéressant ;

Considérant qu'il y a encore quelques commerces de voitures présents dans la rue ; qu'il serait nécessaire d'étudier l'impact de cette opération sur leur fonctionnement et vice versa ;

Considérant que la commune de Molenbeek-Saint-Jean encourage l'idée d'harmoniser l'espace avec les rues et trottoirs avoisinants, notamment autour de la nouvelle école ;

### **Opération SU-E4. (Ancrage place de la Duchesse)**

Considérant que cette opération consiste au réaménagement complet de la place de la Duchesse de Brabant afin d'en faire un espace public convivial et de renforcer la mobilité des modes actifs ;

Considérant que le réaménagement de la place se fera en coordination avec celui de la chaussée de Ninove (SU-E5) ;

Considérant qu'aujourd'hui l'espace public est très peu lisible, qu'il en résulte de nombreux conflits entre véhicules et usagers ; que cette place est fortement fréquentée par les voyageurs des lignes de transports en commun, les élèves de l'école communale et le marché ;

Considérant que le déménagement du marché a été prévu mais que le timing de son déplacement n'est pas encore connu ; qu'il serait nécessaire de prévoir le réaménagement en discussion avec la commune de Molenbeek-Saint-Jean en fonction du marché ;

Considérant que, préalablement, une étude de mobilité et de stationnement sur l'ensemble de la zone est recommandée ;

### **Opération SU-E5. (Séquence chaussée de Ninove entre Duchesse et Porte de Ninove)**

Considérant que le projet consiste au réaménagement de la chaussée de Ninove, entre Porte de Ninove et place de la Duchesse, afin d'en faire un espace public convivial et de renforcer la mobilité des modes actifs ;qu'il vise à créer une continuité urbaine lisible et qualitative avec la place de la Duchesse ;

### **Opération SU-E6. (Séquence Duchesse – square Péqueur via Lemmens)**

Considérant qu'il s'agit de l'homogénéisation des espaces publics et l'aménagement de plateaux sur les voiries reliant la place de la Duchesse au square Péqueur, via la place Lemmens ;

Considérant que cette continuité urbaine, partagée sur deux territoires communaux, manque d'homogénéité dans son aménagement ;

Considérant que le remplacement de la passerelle Gosselies par un ouvrage d'art levant permettra une meilleure lisibilité de cette continuité urbaine ;

Considérant que la réflexion de l'animation des rez-de-chaussées entamée dans le cadre du PAD Porte de Ninove doit être poursuivie jusqu'à la place de la Duchesse ; que la mesure vise à créer une continuité urbaine lisible et qualitative avec la place de la Duchesse ;

### **Opération SU-E7. (Séquence Duchesse – Otlet via dr. Meersman)**

Considérant que cette opération consiste de l'homogénéisation des espaces publics et l'aménagement de plateaux sur les voiries reliant la place de la Duchesse à la rue Otlet, via la rue du dr. Meersman ;

Considérant que cet axe représente une continuité urbaine importante entre les communes de Molenbeek-Saint-Jean et Anderlecht ;

Considérant que la plupart des voiries qui constituent cette continuité urbaine ont été rénovées récemment, elles ne présentent pas un aménagement homogène ;

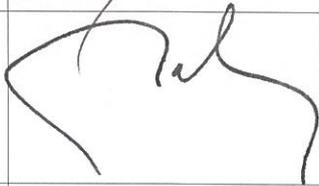
Considérant que la réflexion de l'animation des rez-de-chaussées entamée dans le cadre du PAD Porte de Ninove doit être poursuivie jusqu'à la place de la Duchesse ; que la mesure vise à créer une continuité urbaine lisible et qualitative avec la place de la Duchesse ;

## DECIDE

**La Commission décide d'émettre un AVIS FAVORABLE sur le projet de programme du Contrat de Rénovation Urbaine « Heyvart-Poincaré » tenant compte des remarques reprises ci-dessus et à condition :**

- d'affecter davantage d'espace aux activités productives compatibles avec l'habitat projet par projet ;
- de privilégier au niveau des équipements prévus les équipements d'insertion socio-professionnelle ;
- d'accorder une attention particulière à l'aspect sécuritaire du projet de parc de la Sennette (A1) et d'étudier dès lors des alternatives répondant à cette préoccupation ainsi que l'activation des façades donnant sur le Parc ;
- d'intégrer au CRU l'amélioration des espaces verts existants en terme de sécurité ;
- d'associer un financement CRU au tronçon F du parc de la Senette (SU-A1.f) ;
- de réaliser une étude approfondie de réaménagement du Boulevard Poincaré à mener conjointement par la Région, La Ville de Bruxelles et Anderlecht, à effectuer à la suite de la réalisation des « Agrafes » prévues par le CRU et intégrant la mise en perspective de la Senne (C3)
- de réserver une attention singulière au devenir du pôle Poincaré (C) et d'étudier dès lors des aménagements qui répondront aux besoins en espaces verts, de détente, de sports et de jeux exprimés par les habitants en reconsidérant la présence des parkings ;
- de supprimer la connexion verticale qui jouxte le n°30 de la rue Léon Delacroix (D2 - liaison modes actifs entre le pont Ropsy Chaudron et le quai Desmet) ;
- de maintenir le bâtiment en intérieur d'îlot de l'ancienne raffinerie (SU-E2) et de prévoir sa rénovation au lieu de sa démolition ; qu'il convient de maintenir une partie du site en fonction productive et de penser le développement du site dans sa globalité ;
- d'associer un financement CRU au réaménagement du square Péqueur (SU-E8) ;
- d'intégrer des équipements publics pouvant amener une animation des rez-de-chaussées du projet SLRB sur le site du stade Vander Putten compatibles avec le programme déjà convenu entre la Ville de Bruxelles et la SLRB ; il devrait également abriter les locaux d'animations et de gardiens de parc de BE pour le développement participatif et la gestion des parcs Ninove et Sennette ;
- de préciser l'intention d'ouverture entre le stade et le Parc de Ninove ;
- de prévoir une fiche-action pour la rénovation des pavillons d'octroi de la porte d'Anderlecht en tenant compte de l'affluence et du succès du Musée des Egouts qui y est implanté ;
- d'augmenter le budget dépollution ;
- de consulter la Direction de l'Urbanisme pour toute intervention, préalablement à l'introduction de la demande de permis d'urbanisme ;

- de consulter la Direction de des Monuments et sites pour toute intervention qui concerne les biens à l'inventaire, préalablement à l'introduction de la demande de permis d'urbanisme ;
- de consulter Bruxelles Environnement pour toute intervention, préalablement à l'introduction de la demande de permis d'environnement ;

INSTANCE		NOM	SIGNATURE
<b><u>ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT</u></b>	DEPARTEMENT URBANISME	Mme SENEMEK	
<b><u>ADMINISTRATION REGIONALE</u></b>	BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME	Mme COPPIETERS	
	CITYDEV. BRUSSELS	Mme JACQUES	
	BRUXELLES-ENVIRONNEMENT	Mme DESPEER	
	BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DES MONUMENTS ET DES SITES	M LELIEVRE	
<b><u>ADMINISTRATION COMMUNALE MOLENBEEK-SAINT-JEAN</u></b>	DEPARTEMENT URBANISME	M MAHY	
<b><u>ADMINISTRATION COMMUNALE DE BRUXELLES-VILLE</u></b>	DEPARTEMENT URBANISME	Mme HERTSENS	

