

À l'attention du Collège du Bourgmestre et des échevins
du secrétariat de la commission de concertation
de la commune de Molenbeek-Saint-Jean.

Concerne : Avis et remarques sur l'enquête publique portant sur: l'enquête publique
PU-39057 / Chaussée de Ninove 1, Square Auguste Smets 7, Quai de l'industrie :



Le territoire de la Porte de Ninove fait l'objet de projets immobiliers depuis trente ans. De l'abandon d'un projet de bureaux au début des années 2000 au projet actuel, différents projets et différents propriétaires se sont succédé avec pour point commun de vouloir implanter sur cette parcelle des bâtiments de grande hauteur. Différents plans stratégiques ont vu le jour afin de justifier ce parti pris, argumentant que la position du terrain est idéale pour la création d'un vrai « marqueur urbain ».

Cette vision publique d'une densification par le haut faisait aussi les affaires des propriétaires de la parcelle, assurés de pouvoir développer un programme plus conséquent et donc plus lucratif sur cet ancien terrain industriel. Toutefois, la démesure des projets envisagés, en totale rupture avec la réglementation urbanistique existante, nécessitait la création d'un instrument dérogatoire sur mesure.



Après l'abandon d'un RRUZ (règlement d'urbanisme zoné), ce fut finalement le développement de l'outil PAD (Plan d'Aménagement Directeur) qui fut utilisé. Permettant de déroger à tous les plans existants, il permettrait donc d'autoriser a posteriori un projet local déjà existant, là où les autres PAD visaient des territoires beaucoup plus larges.

Une enquête publique a eu lieu en 2019 sur la première mouture du PAD s'est déroulée en 2019 et a donné lieu à un consensus de la part des habitant.es, associations et conseil d'avis : le projet n'est pas adapté au quartier. Le PAD recalé, Nautéa (Besix) le promoteur de la parcelle a décidé de la vendre. Sous la pression de la société civile, la Région bruxelloise a étudié la possibilité de racheter le site pour en faire un parc avant de se raviser devant les coûts du terrain, estimé entre 2,5 et 5 millions d'euros, auxquels il aurait fallu rajouter les coûts de dépollution et de démontage des fondations existantes. Notons qu'à aucun moment la Région n'a étudié de scénario alternatif de rachat de cette parcelle pour d'autres finalités : équipements publics sociaux ou culturels, logement public et social...

En 2021, Besix cède ses parts de la société Nautéa à deux autres promoteurs immobiliers, ION et Alides, qui possèdent dès lors la parcelle. Un PAD bis est en préparation qui revoit la densité un peu à la baisse, mais ne change pas fondamentalement le projet de base. Une enquête publique a lieu en 2023 qui récolte à nouveau toute une série d'avis négatifs. Le PAD est toutefois approuvé en deuxième lecture par le gouvernement au début du mois de janvier 2024 tandis que la présente demande de permis est déposée le mois qui suit. En raison d'un désaccord politique, le PAD n'est toutefois pas approuvé formellement en troisième lecture et ne devrait pas l'être en l'absence d'un gouvernement de plein exercice.

Si la Région cherche depuis 20 ans à adopter les instruments juridiques permettant à un projet aussi dérogoire de voir le jour, pourquoi celui-ci est-il mis à l'enquête publique avant que ceux-ci soient adoptés ? Notre hypothèse est que le temps presse : les promoteurs ont probablement racheté cette parcelle à un prix élevé (terrain, plans, études diverses) en échange de la promesse implicite des pouvoirs publics (via le PAD) de pouvoir densifier en hauteur, mais il doit maintenant réaliser l'opération rapidement pour rentrer dans ses frais. Il nourrit donc l'espoir d'une approbation de sa demande de permis et d'une approbation du PAD dans un futur proche.

Mais aucun élément ne permet aujourd'hui de dire que le PAD de la Porte de Ninove sera adopté (d'autres ont été abandonnés : PAD Midi, PAD Loi,...). La présente demande de permis doit donc être analysée en dehors de ce cadre tel un projet comme un autre. Raison pour laquelle, le promoteur tente tant bien que mal de justifier ses dérogations au RRU.

La vérité est que les pouvoirs publics n'ont cessé, de par la succession de plans stratégiques et réglementaires à cet endroit, d'encourager une spéculation immobilière qui se traduit aujourd'hui par un projet dont ni la densité ni le programme ne répond aux besoins identifiés tant le quartier qu'en Région bruxelloise.



Les habitants des communes de Molenbeek, Bruxelles et Anderlecht n'ont pas besoin d'un « marqueur urbain », ils ont besoin d'espaces verts, de logement abordable, d'équipements culturels, sociaux et médicaux, d'espaces de formation et d'activités créatrices d'emploi peu qualifié de qualité. Le présent projet ne répond à la marge qu'à une série de ces besoins tout en engendrant une série d'effets négatifs.

À ce titre, IEB partage en tout point les remarques qui ont été remises dans le cadre de cette enquête publique par le comité Porte de Ninove ainsi que par La Rue Asbl, et vous fait parvenir un avis non exhaustif qui ne s'attarde que sur certains des éléments mis en avant dans ces avis.

Respect du RRU

Le projet porte sur la construction de 5 immeubles totalisant une superficie de plancher de 20.998 m² comprenant 2.028 m² d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, 133 logements (y compris une conciergerie pour les étudiants), 105 logements étudiants, 527 m² de commerce et 2 niveaux en sous-sol abritant 89 véhicules, 556 vélos et 92 caves.

Ce programme se matérialise sous la forme de cinq immeubles de respectivement 50,4m, 24,6m, 39,9m, 27,9m et 46,5m de hauteur. Or la moyenne des constructions environnantes est de 16,5 m, raison pour laquelle une dérogation au RRU est demandée pour l'ensemble des bâtiments.

Certes un PAD permettrait une hauteur ne dépassant pas 15 niveaux, mais en son absence « *les références au projet de PAD ou les éléments explicatifs qui y font égard et évoqués dans la présente note doivent être considérés comme informatifs* » (Note explicative, page 10). Dans son avis sur le PADbis de 2023, la commune de Molenbeek s'était par ailleurs opposée à la construction de bâtiments dépassant 8 étages sur la parcelle.

Pour justifier sa dérogation au RRU, le demandeur fait valoir que le projet constitue un « nouveau quartier en soi », isolé par le Canal, le parc et la Petite Ceinture, rendant la référence au bâti existant sans objet. Si un tel raisonnement pouvait être suivi, pourquoi avoir perdu autant d'années à la création d'un PAD ? Cette justification ne tient pas la route d'un point de vue juridique, mais elle est révélatrice sur la manière dont le demandeur conçoit son projet : déconnecté des quartiers qui l'entourent !

Au surplus, les dérogations seraient justifiées, car en tant que nouveau quartier, celui-ci créerait « *un nouveau cadre propre au terrain concerné* ». En suivant ce raisonnement, il n'y aurait nul besoin de développer des Plans d'Aménagement Directeur pour les nouveaux quartiers de Josaphat ou de Médiapark, par exemple, qui pourraient déroger au RRU. Pour étayer son propos, le demandeur cite une jurisprudence du fonctionnaire délégué de la Région dans un permis relatif à Tour et Taxis du 17 décembre 2009 :



«*Considérant que l'article 8 du Titre I qui assure la bonne intégration d'un immeuble dans un quartier existant n'est pas pertinent pour apprécier le bon aménagement des lieux d'un nouveau quartier ; qu'en ce qui concerne la transition avec les constructions des quartiers riverains, les hauteurs sont acceptables* ». Ce faisant il omet de citer la phrase qui précède ce passage et qui a toute son importance :

«*Que les conditions imposées dans le présent permis suppriment les dérogations les plus importantes*» (page 35).

considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (R.R.U.), titre 1 art. 8 (hauteur de construction) ; que les conditions imposées dans le présent permis suppriment les dérogations les plus importantes ; que par ailleurs, l'art 8 du titre 1 qui s'assure de la bonne intégration d'un immeuble dans un quartier existant n'est pas pertinent pour apprécier le bon aménagement des lieux d'un nouveau quartier ; qu'en ce qui concerne la transition avec les constructions des quartiers riverains, les hauteurs proposées sont acceptables et assurent une transition :

Il appartient bien ici aux pouvoirs publics représentés dans la commission de concertation de supprimer ces dérogations les plus importantes et de faire respecter les prescrits du RRU.

Logement étudiant

La création d'une résidence de logement étudiant, composée de 74 chambres de tailles variables et de 31 studios, compte pour 44 % du programme. En remontant dans l'historique des consultations publiques sur le devenir de la parcelle, nous ne trouvons aucune trace d'un souhait exprimé par la commune de Molenbeek de disposer de logement étudiant à cet endroit.

Ni la note explicative ni le rapport d'incidences environnementales n'apportent des éléments permettant de comprendre à quelle demande répond cette nouvelle offre dans ce quartier. Si une marque d'intérêt de l'ULB est jointe au dossier, elle pose question quant aux distances qui séparent le projet de l'Université. Les opérateurs du quartier comme la haute Ecole Erasmus ont-ils été contactés ?

De plus, si le dossier à l'enquête mentionne différentes typologies de logement étudiant, il ne donne pas d'éléments permettant de comprendre quel pourcentage de ce logement étudiant sera abordable financièrement. Or, c'est bien dans ce segment du marché que la demande est la plus forte. Le logement étudiant permettant de construire de plus petites surfaces pour un prix de location égal ou supérieur au logement classique, il est de plus en plus développé par les promoteurs immobiliers. Mais à l'instar du logement classique, cet accroissement de la construction s'accompagne d'une crise du logement étudiant abordable. Les loyers ne cessent d'augmenter. D'après Kotkompas, le prix moyen pour une chambre d'étudiant est de 680 euros par mois tandis qu'un studio est loué en moyenne pour 780 euros.

Dans le même temps, le logement étudiant est devenu un produit d'investissement pour les propriétaires, la crise de l'offre et de la demande assurant une faible vacance locative.



ION, le présent demandeur du projet, présente son action en matière de création de logements étudiants en ces termes : «*Les chambres d'étudiants sont populaires auprès des investisseurs immobiliers depuis des années. La raison est simple : la Belgique connaît une pénurie structurelle de chambres d'étudiants abordables et de qualité. La demande d'immobilier étudiant reste donc d'actualité. Avec des rendements bien supérieurs à ceux des comptes d'épargne, l'investissement dans les chambres d'étudiants est donc une décision sage et raisonnable. Grâce à des prix d'entrée accessibles combinés à des loyers intéressants pour une surface habitable assez réduite, les investisseurs ont la garantie d'obtenir un rendement conséquent. Aussi, ce type de bien reste un atout précieux dans votre portefeuille d'investissement¹*».

Nous sommes donc bien dans une logique spéculative, raison pour laquelle la commune d'Ixelles a d'ores et déjà imposé 15 % de logement étudiant abordable dans tous les grands projets immobiliers de ce type.

Le présent projet présente différentes typologies de chambres qui dérogent au RRU avec des surfaces plus petites que pour des logements classiques. Ces dérogations obligent que la future résidence devienne la propriété d'une personne de droit public, ce qui implique donc que ces logements soient rachetés par l'ULB. Que se passera-t-il si l'ULB ne montre plus d'intérêt d'ici la concrétisation du projet et qu'aucun autre acteur public ne se profile pour en prendre la propriété ? Les studios deviendront-ils un produit d'investissement comme décrit ci-dessus ? Les chambres individuelles seront-elles transformées en logement classique ?

Selon les documents à l'enquête : «*l'architecture de cette résidence d'étudiants est pensée afin qu'elle puisse un jour être reconvertie en appartements si cette nécessité devait apparaître dans le futur*». Cette reconversion prend-elle en compte une probable future obligation de créer un espace extérieur pour chaque logement ? Prend-elle en compte le fait que ces logements sont situés aux endroits de la parcelle les plus exposés au bruit environnant ?

En l'absence d'information concernant une demande particulière dans le quartier et en l'absence de garantie sur le caractère abordable de ce logement étudiant, IEB demande de supprimer le logement étudiant du programme et d'entamer une réflexion régionale sur la reconversion d'espaces de bureaux en logement étudiant ainsi que l'imposition de quota de logement abordable dans les projets de logement étudiant.

Logement

En région bruxelloise, la problématique du logement abordable est aiguë et a depuis longtemps dépassé le statut de crise pour devenir une réalité structurelle. Avec 62 % de locataires dont une majorité doit se loger sur le marché privé, la question du logement à Bruxelles est intimement liée aux inégalités économiques et sociales.

1 : <https://www.ion.be/fr/investir-dans-limmobilier/investir-dans-des-chambres-detudiants>



Dans son dernier Mémoire, le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat rappelait que la moyenne des ménages consacre 45 % de ses revenus au loyer tandis que les ménages les plus pauvres vont jusqu'à dépenser 70 % de leur revenu pour le loyer.

Or, un logement est considéré comme abordable si son coût ne dépasse pas 30 % des revenus.

Si l'augmentation des loyers est un phénomène national, un rapport récent² ayant démontré qu'entre 2021 et 2025, la hausse des loyers belges a largement dépassé leur progression chez les pays voisins avec une augmentation de « 18,3 % contre 6,8 % en France, 7,1 % au Luxembourg, 8 % en Allemagne et 11,5 % aux Pays-Bas. », c'est en région bruxelloise que se concentrent les augmentations les plus fortes.

En 30 ans, le loyer moyen n'y a cessé d'augmenter : + 200 % ! Avec une forte accélération ces dernières années puisqu'entre 2010 et 2020, les loyers ont augmenté de 83 %, soit cinq fois plus que l'inflation. Par ailleurs, plus d'un tiers de la population bruxelloise vit dans un logement surpeuplé. Le prix de vente médian des appartements à Bruxelles est quant à lui passé de 160.000 euros en 2010 à 260 000 en 2024, soit une augmentation de 62,5 % alors que l'inflation n'est que de 41,65 %.

Dans le même temps, et malgré un effort important lors de la dernière législature, la production de logement social a augmenté en moyenne de seulement 133 unités par an sur la dernière décennie alors que 950 nouveaux ménages s'inscrivaient chaque année sur une liste d'attente. Cette liste dépasse aujourd'hui les 60.000 ménages ! Pendant ce temps, les inégalités sociales continuent de se creuser entre locataires et propriétaires comme le rappelle une étude récente de l'ULB qui parle d'une « spirale infernale » : « ceux qui possèdent voient leur patrimoine croître à mesure que la valeur des biens immobiliers explose, tandis que ceux qui louent consacrent une part croissante de leurs revenus à leur logement, réduisant leur capacité d'épargne et de mobilité sociale »³.

Face à cette réalité, la promotion immobilière avance une solution : pour faire baisser le coût du logement, il faut augmenter l'offre ! Cette vue de l'esprit ne résiste pourtant pas à l'épreuve des faits : la demande en logement étant inélastique à court terme. Nous ne manquons pas de logement en région bruxelloise, mais bien de logements abordables, ce qui pousse une grande partie des ménages à devoir se disputer des biens sur le marché privé.

Comme le rappelle une étude de l'ARAU⁴, 4000 nouveaux logements sont produits chaque année en région bruxelloise dont une grande majorité de logements privés sans que cela produise un effet à la baisse sur les prix.

2 : <https://www.lalibre.be/economie/conjoncture/2025/02/27/le-prix-des-loyers-explose-en-belgique-HBDCNDFTEVBYNL33JZR470J6TI/>

3 : <https://www.lalibre.be/belgique/politique-belge/2025/03/01/la-belgique-fait-face-a-une-montee-des-inegalites-depuis-la-crise-financiere-Q2IFZ44YERCIXGEVR66RWFABV4/>

4 : https://www.arau.org/content/uploads/2024/12/20241219_analyse_arau_choc_offre.pdf

Pour une diminution d'1 ou 2 % des prix, il faudrait augmenter la production de 6000 logements par an, ce qui n'a de sens pour aucun des acteurs concernés (promoteurs, pouvoirs publics, habitant.es). D'autant plus dans un contexte de stagnation démographique à Bruxelles, voire de baisse à l'horizon 2030 selon le bureau fédéral du Plan.

Le projet de la Porte de Ninove entend rajouter 92 nouveaux appartements de standing dans le quartier qui sont hors de portée de la bourse de la majorité des Bruxellois, sans même parler des habitant.es du quartier. Ces appartements viennent se rajouter aux nombreux appartements déjà en cours de construction dans la zone du Canal (Cheval Noir, KBC, Tour et Taxis,...), une zone qui fait l'objet d'une production de logement continue depuis une quinzaine d'années avec certains pics de 1000 logements par an.

Cette production n'a non seulement pas contribué à faire baisser les prix du logement, mais elle a participé, couplée aux investissements dans les espaces publics, à une gentrification des quartiers concernés, au détriment des nombreux locataires.

Pour contrebalancer le volet privé, le demandeur annonce la création de 41 logements sociaux. Malheureusement, il s'agit vraisemblablement d'un effet d'annonce qu'une intention délibérée.

En réponse à une question écrite de la députée Françoise De Smedt, voici ce que répondait Nawal Ben Hamou, Secrétaire d'État chargée du Logement, le 08 septembre dernier : *«À ce jour, aucun échange formel n'a eu lieu entre le promoteur Nautea et la SLRB concernant l'intégration de logements sociaux sur la parcelle visée par le projet PAD Porte de Ninove. Par ailleurs, au regard de la période des affaires courantes, il est difficile pour la SLRB de s'engager dans de nouveaux projets. Dans ce contexte, la SLRB doit concentrer ses moyens sur les projets en cours et les priorités stratégiques déjà validées».*

En effet, en raison de choix politiques, le budget de la SLRB est sous pression. Or l'acquisition de logement clef sur porte lui coûte un prix médian de 45.436 euros⁵ de plus par appartement qu'un projet qu'elle développe elle-même. Ce n'est donc pas une stratégie à long terme pour augmenter le stock de logement social, d'autant plus lorsqu'il s'agit de projet comprenant des parkings, qui constituent une charge financière sans réelle utilité en matière de logement social.

Dès lors si la SLRB n'est pas intéressée, qui d'autre pourrait prendre en gestion ce logement social ?

Bien que la présente demande se fasse en dehors du cadre du PAD, il est important de rappeler que les prescriptions réglementaires de celui-ci imposent sur la parcelle le développement de 25 % de logement sociaux ou assimilé à du logement social.

5 : Audition de la SLRB à la section logement du Parlement Bruxellois en 2024.



Si cette définition est floue, cela ouvrirait en théorie la porte à du logement moyen conventionné ou à du logement mis en gestion par une agence immobilière sociale. Si ces deux mécanismes permettent d'offrir du logement acquisitif ou locatif à un prix en dessous du marché, ils nécessitent d'importants subsides publics pour des logements qui seront à terme remis sur le marché privé.

L'éventualité que ces logements sociaux reste une propriété privée et qu'ils soient mis en location via une AIS ne constitue pas une simple hypothèse puisqu'il s'agit du mode opératoire du seul projet de logements du promoteur ION à Bruxelles, l'immeuble Capronnier à Schaerbeek qu'il décrit sur son site en ces termes : « À Capronnier, l'Agence Immobilière Sociale Quartiers offre aux investisseurs pas moins de 30 ans de garantie locative. Avec une liste d'attente de plus de 50 000 locataires à Bruxelles, les investisseurs n'ont pas à se soucier de trouver un locataire pour leur bien. De plus, en investissant, ils agissent afin de répondre à la pénurie majeure de logements de qualité et sociaux à Bruxelles et apportent ainsi leur contribution à la société⁶».

Tout comme en matière de logement étudiant, le promoteur semble davantage profiter de la pénurie de logements abordables qu'y apporter une réponse adéquate.

Le volet logement privé du projet ne répond pas aux besoins identifiés en matière de besoins tant au niveau local que régional tandis que la concrétisation de logement sociaux au sein du projet est loin d'être garantie. Pour ces raisons, IEB demande de mettre la priorité sur la construction des logements sociaux prévus sur le site du Stade Van Der Putten pour lesquels des budgets sont déjà alloués et d'étudier une programmation alternative aux logements sur la parcelle de la Porte de Ninove.

Minéralisation et parkings

Le projet prévoit la construction de deux niveaux de parking et de 89 emplacements en sous-sol sous l'entièreté de la parcelle. Le demandeur sollicite une dérogation au RRU pour assurer un ratio de 0,4 place par logement. Si la demande en places de parking est effectivement très faible en ce qui concerne les logements sociaux et les logements étudiants (quoique si ceux-ci sont destinés à des étudiants de l'ULB), les parts modales de la voiture pour les habitants des logements privés sont possiblement sous-évaluées.

En effet, le calcul est basé sur les données Musti des quartiers Anneesens et Cureghem, quartiers populaires dont la population est peu motorisée et qui ne sont pas représentatifs de la population à qui s'adresseront ces nouveaux logements. De plus comme le note l'étude d'incidences, la pression sur le stationnement dans le périmètre est très forte avec près de 95 % de l'offre occupée, en journée comme en soirée, et ne devrait pas s'améliorer en cas de suppression totale du stationnement sur le boulevard Poincaré.

⁶ : <https://www.ion.be/fr/projets/capronnier>



Alors que le demandeur entend densifier fortement cette partie du territoire, il crée de nouveaux besoins en matière de stationnement sans prévoir les réserves suffisantes, d'autant plus dans un contexte régional où la tendance est à la suppression de places de stationnement en voirie, partiellement compensées hors voirie.

Toutefois, cette limitation est compréhensible en raison du coût important de la création de parkings, qui est bien souvent reporté sur le prix des logements. Elle l'est encore plus concernant le coût environnemental de la création de nouvelles places de parkings. D'une part, car l'assurance de disposer d'une place de destination encourage l'utilisation de l'automobile, d'autre part car la construction d'un parking de deux niveaux sur la parcelle engendre l'imperméabilisation de celle-ci à hauteur de 99 % !

Cette bétonnisation massive aura notamment pour effet de créer un îlot de chaleur à cet endroit, encore accentué comme le note l'EIE par le choix des matériaux utilisés pour les bâtiments. La pauvreté des plantations prévues pour se développer dans un substrat réduit ne sera pas de mesure à contrer cet effet de chaleur ni à compenser les pertes liées à la biodiversité présente sur le site actuellement. Par ailleurs, la construction d'un parking souterrain à proximité directe d'une nappe aquifère augmente le risque d'inondation de ces espaces.

Au vu des effets extrêmement négatifs de la construction de ce parking, la construction de 89 emplacements ne se justifie pas, d'autant que cette position intermédiaire n'est même pas en mesure de répondre aux besoins générés par le projet et ceux du quartier. Plutôt qu'une voie médiane, une vision claire et radicale devrait être prise en la matière. Une limitation drastique du nombre d'emplacements de parkings permettrait également de ne pas augmenter la densité du trafic routier dans cette zone déjà très fortement exposée à la pollution sonore et atmosphérique.

IEB demande de revoir la programmation du projet afin de limiter drastiquement les besoins en stationnement et donc de limiter l'imperméabilisation du site, par exemple en y développant en priorité des équipements. Pour rappel, les 2000 mètres carrés d'équipements prévus par le PAD constituaient un minimum et non pas un maximum.

Bon aménagement des lieux

IEB rejoint l'avis de la CMRS qui pointe une rupture d'échelle du projet « *par rapport au tissu de la ville ancienne, en particulier dans sa relation avec les pavillons d'octroi classés et leurs abords (...). Le traitement des espaces publics comme des espaces résiduels, et les dispositifs de verdurisation minimaux actuellement proposés, tendent à morceler l'espace plutôt qu'à le structurer* ».

Cette zone de frontière (entre trois communes, entre les deux rives du canal) nécessite la création d'un projet permettant d'unifier les parties du territoire, ce qui n'est pas du tout le cas du présent projet qui se perçoit comme un îlot séparé.



De par sa densité et sa hauteur, il contribuerait à boucher les perspectives, à rétrécir l'espace visuel du parc, mais aussi à plonger dans l'ombre de nombreuses parties du territoire situées de l'autre côté du canal à hauteur du quai du Hainaut ainsi que le futur espace public prévu au nord de la parcelle. À noter que l'ombre projetée, des bâtiments sur les rues intérieures du projet ne sont pas de nature à garantir une bonne qualité de ces espaces.

Conclusion

Le présent projet est contraire au bon aménagement des lieux et demande des dérogations au RRU qui nous paraissent injustifiables. Sa morphologie et son programme semblent davantage dictés par un souci de rentabilité économique et de spéculation immobilière que par la réponse qu'il apporte aux différents besoins de la population qu'elle soit régionale ou locale. Le projet n'apporte aucune réponse quant à la création de logements abordables, ne donne aucune garantie quant aux équipements qui y seront créés et n'en prévoient pas suffisamment, entraîne une imperméabilisation du sol qui va à l'encontre d'un aménagement du territoire qui prend en compte le réchauffement climatique et envisage de densifier davantage une portion du territoire bruxellois qui compte déjà parmi les plus densément peuplés et urbanisées.

Pour ces raisons, **IEB demande d'émettre un avis négatif à cette demande de permis et soutient la demande des habitant.es du quartier qui réclament des aménagements paysagers qualitatifs, la construction de logement public et social, la création d'équipements collectifs et d'activités productives pourvoyeuses d'emploi local, dans le respect de la réglementation urbanistique en vigueur.** Nous réitérons ici les propositions déjà énoncées lors des enquêtes publiques sur le PAD de la Porte de Ninove :

- Bâtiments destinés au secteur culturel, reflétant la richesse et la diversité culturelle des habitant.es
- Espaces de savoirs et d'apprentissages, de formations liées à l'économie circulaire et aux métiers artisanaux
- Académie de Musique
- Centre d'apprentissage de la nage
- Centre des sciences
- Centre sur la thématique de l'eau tirant parti de la présence du Canal et de la Senne à cet endroit...

Ces propositions ne sont bien sûr pas exhaustive mais vous invite à repartir d'une page blanche pour l'avenir de cette parcelle et d'en concevoir un programme avec une participation effective de ceux qui y vivent et qui le fréquente.

Pour IEB,

Thyl Van Gyzegem
16/05/2025