À l'attention du Collège du Bourgmestre et des échevins

Du secrétariat de la commission de concertation

Du département d'urbanisme de Molenbeek-Saint-Jean

Rue du Comte de Flandre n°20

1080 Molenbeek-Saint-Jean

La Rue ASBL
61 Rue Ransfort
1080 Molenbeek-Saint-Jean

Objet : Avis sur l'enquête publique Rue de Liverpool 19-23, 1080 Molenbeek-Saint-Jean. Dossier 12/PFD/1967997, PU-39099.

L'ASBL La Rue est une association active depuis de très nombreuses années dans le quartier du Molenbeek historique dans l'aide à la jeunesse, la défense du droit au logement, l'amélioration du cadre de vie des habitant.es et l'expression de leurs droits et revendications collectives et citoyennes. En tant que membre du Réseau Habitat notre chargé de mission en développement local intégré favorise l'information, la participation et l'expression des citoyens par rapport à des enquêtes publiques concernant des projets d'ampleur qui changeront drastiquement un quartier.

L'ASBL La Rue a suivi le projet Aciers Wauters en participant aux 3 réunions consultatives ouvertes aux associations et habitant.es du quartier. Nous avons en parallèle : échanger avec des habitant.es, informer de l'enquête publique, vulgariser le projet, aider à la remise d'avis.

Concernant le projet Aciers Wauters les réactions des habitant.es étaient, dès le départ, très négatives et les avis très clairs :

- Les habitant.es ne croit pas du tout que ce projet va répondre aux besoins de la population locale. Ils identifient le projet comme une porte d'entrée aux « riches » dans leur quartier très populaire. Ainsi les espaces crées seront beaux, propres, fermés et des logements de qualités inaccessible financièrement. Rien de ce projet ne sera destinés aux habitants. On va créer un endroit hermétique à destination des « riches » et nous laissé dans notre coin.

- L'espace vert en intérieur d'îlots doit être retravaillé pour devenir un espace vert ouvert au quartier et avoir un statut public pour garantir une accessibilité durable dans le temps aux habitant.es du quartier.

- Les endroits dédiés aux équipements publics et les espaces productifs doivent répondre aux nombreux besoins du quartiers.

- L'offre de stationnement doit correspondre aux nombres de nouveaux ménages que le projet va induire.

Les habitant.es identifient clairement que le projet va les déposséder de leur quartier. Ce morceau va leur être retirer et donner aux « riches ». Nous ne pouvons qu'attester ce constat et même le nommer : la gentrification.

Un projet qui répond à une demande des ménages Bruxellois ?

Ce projet, comme bon nombre de projet de promoteurs immobiliers s'inscrit dans la même lignée de marchandisation d'un droit fondamental (se loger) et l'appropriation des grands espaces urbains au centre de quartiers populaires. Les volontés derrière les actions de société comme Revive n'est pas de construire la ville en partenariat avec les autorités publiques mais bien maximiser leurs intérêts privés, ceux de leurs actionnaires et de leurs clients investisseurs.

Aucun élément de langage et aucune présentation Power point avec image de synthèse ne pourra masquer cette réalité. Revive n'est pas ici pour offrir quelque chose aux familles bruxelloises et encore moins aux familles du quartier Heyvaert. Si Revive n'était pas obliger de respecter les prescriptions du PAD Heyvaert, le développeur n'aurait jamais de lui-même proposer des équipements publics, des logements sociaux ni un intérieur d'îlots vert.

Revive n'est pas un partenaire des pouvoirs publiques dans le bon aménagement des espaces urbains. Un partenaire n'aurait pas acheté cette parcelle sans concertation avec les autorités pour savoir si elles avaient les moyens d'investir dans les logements sociaux, équipements et espaces vert. Toutes ces discussions se font après coup et le développeur n'a de cesse de répondre faussement aux associations et aux habitant.es « Ce n'est pas de ma faute si les autorités publiques n'ont pas les moyens, moi je veux bien vous apporter toutes ces choses ».

Ce que ne dis pas Revive c'est que son intérêt pour le « social » s'arrête là où a société peut se faire de l'intérêt financier.

Une exigence non négociable : un espace ouvert public

L'espace vert en intérieur d'îlot qui va être crée par le développeur du projet est depuis le départ au centre du débat. Les habitant.es ont d'abord souligner les différentes entrées proposées. Elles sont jugées trop étroites, ne proposant pas une vue assez ouverte qui inviterait les habitant.es à venir. Tout fait croire que l'intérieur d'îlots est en réalité privé et que réalisé de la sorte personne n'aurait dans l'idée d'y venir ou se sentirait légitime d'y aller.

Par la suite est alors venue la question du statut de cet espace vert. Sera-t-il privé ? Sera-t-il public ? Revive s'est montré ouvert à rétrocéder la « prairie » aux autorités publics que ce soit la Région ou la commune de Molenbeek. D'après le développeur, les échanges avec la Région et la commune de Molenbeek n'ont pas porté leurs fruits. Aucune des deux institutions n'auraient les moyens de gérer ce futur espace. Toutefois, nous avons appris, lors de la réunion publique du 9 Septembre que la Commune serait intéressée et cherchait à évaluer la possibilité de gérer ce futur espace.

Nous soutenons cette initiative de la commune qui si elle se réalise de nombreux avantages.

Dans un premier temps, avoir un statut juridique public permet d'avoir une certitude que les décisions prises concernant la gestion de cet espace seront en fonction de l'intérêt public et donc bénéficieront au plus grand nombre. Les pouvoirs publics, les habitants et associations n'auront aucun pouvoir d'agir si l'espace vert a un statut juridique privé. Personne n'aura la possibilité de négocier l'ouverture de cet espace pour la collectivité. Tout sera bloqué car dépendant des futurs accords des co-propriétaires.

La proposition du développeur de créer une association qui aura pour mission de gérer l'espace vert tant en termes d'entretien et de gestion de l'ouverture ne nous semble pas réaliste ni même souhaitable. L'espace restera privé et une association au statut pas clair (public/ privé) devra être médiatrice sans avoir aucun pouvoir juridique et donc aucune vraie légitimité de forcer les futurs occupants à s'ouvrir au quartier. L'ouverture du parc sera aussi au bon vouloir et dépendant des heures de travail de l'association.

Des expériences similaires démontrent que ces espaces en intérieur d'îlots ou sujets à une associations deviennent des espaces très sélectif et fermé « définitivement ». Nous pensons au parc Grisar et l'espace public Clémenceau gérer par l'asbl Cosmos.

Il faut arrêter ce discours absurde d'espaces semi-publics/semi-privé. Soit cet espace sera privé et donc clairement pas destinés aux habitants soit il sera public et ouvert au quartier.

Cet espace doit donc être rétrocédé à la commune, la question du financement de sa gestion est primordiale mais ne doit pas s'arrêter aux seuls moyens de la commune. Une évaluation en termes de coût de gestion et capacités humaines doit être réalisée. Si la commune n'est pas en capacité de répondre à tous les coups nécessaires, elle peut elle aussi sollicité l'aide d'une ASBL ou en créer une et reprendre l'idée du développeur mais avec la garanti d'un statut public à l'espace vert qui permettrai d'assurer des décisions prises pour le Bien Commun. Une autre possibilité serait d'octroyer un budget annuel à la copropriété pour la gestion de l'espace en termes d'entretien. Nous prenons comme exemple les espaces publics ouverts créés pour le projet résidentiel « *Compas* » à Anderlecht qui en plus de logements publics a permis la création d'espace public ouvert en intérieur d'îlots qui sont bien appréciés par les habitant.es.

Un autre point concerne la manière dont l'espace à vert à été penser. En effet, les habitant.es défendent qu'il faut changer comme dit plus haut la question de l'ouverture physique du parc. Les ouvertures proposées de type couloirs avec entrée grillagée ne sont pas du tout appréciée.

L'architecte s'est défendu contraint de respecter le RRU et prescription du PAD Heyvaert

<u>A savoir :</u>

« *Section 1 : Implantation et gabarit des constructions en mitoyenneté ARTICLE 3 IMPLANTATION § 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse. (Fig.1A et 1B)* »
https://urbanisme.irisnet.be/pdf/RRU_Titre_1_FR.pdf

Il est indiqué dans le PAD

« PG 0.7. Les prescriptions suivantes du titre I du RRU ne sont pas d'application :
› l'art 4 §1 1°du RRU dans les cas visés par l'art A1 du PAD ;
› l'art 5 du RRU pour l'application de l'art A2 du PAD
› l'art 3, 5, 7, 8 §1 et §2, 11 et 13 sauf en ce qui concerne la verdurisation des toitures plates, en cas d'application des art G du PAD
› l'art 3, 4, 5, 7, 8 §1 et §2, 11 en cas d'application des art H du PAD. »

https://perspective.brussels/sites/default/files/poles/pad_heyvaert_regl_strat_fr.pdf

Les bâtiments construits rue de Liverpool sont des bâtiments dont la toiture est en pente ne seront pas végétalisé comme indiqué à page 209 du rapport d'incidence. La prescription G du PAD est donc celle en application.

« *G. Prescriptions applicables aux constructions situées le long du canal* »

« G.1.1. Les prescriptions visées au présent article sont applicables aux projets qui disposent d'au moins une façade située à front de canal. »

« G.1.2. Il peut être dérogé aux prescriptions visées au présent article aux conditions cumulatives suivantes :
› le projet fait l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme hormis permis de démolition ;
› le projet met en valeur une configuration locale particulière ou permet la préservation du patrimoine bâti ;
› le projet est conforme aux objectifs identifiés dans le volet stratégique du présent PAD ;
› le projet préserve la qualité de l'espace public, et a un impact limité sur l'environnement ;
› les actes et travaux sont soumis à enquête publique et à la commission de concertation. »

Le projet semble respecté les conditions cumulatives énoncées et donc des dérogations sont possibles. »

« *G.2. Implantation des constructions*

Du côté du canal, la façade est implantée à l'alignement. Un recul est autorisé pour autant que les conditions locales le permettent et que la zone de recul participe à l'ouverture et aux qualités paysagères et écologiques des quais du canal (maximisation des surfaces perméables, végétation qualitative et indigène, augmentation de la biodiversité…).

Du côté des limites latérales du terrain, la construction est implantée sur ou contre la limite mitoyenne. Si les conditions locales le permettent, un retrait latéral est autorisé. Dans ce cas, un espace suffisant est prévu pour que la zone de retrait participe à l'ouverture et aux qualités paysagères des quais du canal. »

Nous appuyons qu'un recul est donc possible concernant les constructions rue de Liverpool car les conditions locales le permettent. La Rue de Liverpool a notamment été aménagée en cul de sac et l'espace devant la WAQ fait office d'une petite place publique qui serait renforcée

par le recul des constructions et participerait à l'ouverture et aux qualités paysagères des quais. D'autres aménagements concernant l'ouverture Liverpool sont possibles pour éviter l'aspect privé et inviter davantage les habitant.es à enter. Cela améliorera la lisibilité du site et l'accès au cœur d'îlots.

Nous remarquons que le PAD Heyvaert n'abroge pas l'article 14 du titre I du RRU « clôture du terrain non bâti » donc la création d'un espace ouvert sans grille doit faire l'objet d'une dérogation de ce même article du RRU. Dérogation demandée par les habitant.es.

Une autre proposition émise par les habitants est davantage intéressante : une demande dérogation aux prescriptions concernant les alignements des façades pour enlever les constructions proposées rue de Liverpool et ainsi créer un véritable espace public ouvert coté Liverpool. Cet espace public participerait à améliorer les qualités paysagères coté Canal. L'axe piéton du quai de ce côté aurait une vue directe sur cet espace ouvert qui s'étendra jusqu'au parvis en face de la WAQ. De plus la continuité paysagère serait peu impactée puisqu'un projet similaire à déjà été autorisé et créé rue de Liverpool : *La plaine de Liverpool.* La plaine de Liverpool est une bonne initiative des pouvoirs publics malgré toutes ses grilles tristes qui quadrillent le périmètre. Mais cette plaine est loin de suffire aux besoins locaux et donc un nouvel espace ouvert avec l'organisation des séances consultatives pour déterminer les aménagements adéquats semble être une bonne piste.

Les habitant.es défendent que si nous autorisons les dérogations demandées le long du Canal dans l'intérêt du développeur pour qu'il se retrouve financièrement dans son projet. Les habitant.es ont le droit aussi à une dérogation pour leur intérêt propre. De plus, comme le nombre de logements proposés par le développeur est trop important par rapport à l'offre de stationnement en souterrain proposé, réduire les densités bâties semble tout à fait pertinente.

Nous remarquons que le PAD Heyvaert n'abroge pas l'article 14 du titre I du RRU « clôture du terrain non bâti » donc la création d'un espace ouvert sans grille doit faire l'objet d'une dérogation de ce même article du RRU. Dérogation demandée par les habitant.es.

Les pouvoirs publics se doivent de répondre aux sollicitations du quartier Heyvaert qui identifie ici clairement un moyen de subvenir aux besoins locaux.

Une offre en stationnement inadéquate au regard de l'augmentation de la densité de population

Selon le rapport d'incidences, en journée comme en soirée et durant la nuit, la pression sur le stationnement dans le quartier du projet est forte. En journée, le taux d'occupation est de 96% soit à peine une quinzaine de places disponibles dans tout le quartier. En soirée, le taux d'occupation du stationnement est de 95% avec un peu moins de 20 places libres.

Or le projet se base sur une part modale très faible à la voiture estimée à 0,45 qui ne correspond pas au profil des ménages qu'on peut attendre d'un tel projet. Il ne prévoit que 69 emplacements (dont 3 en autopartage) pour 185 logements. Or si les ménages locataires ou isolés ont un taux de motorisation compris entre 0,4 et 0,5, le rapport d'incidences reconnaît

que, dans le cadre de logement de moyen standing, la population attendue est susceptible d'être caractérisée par une motorisation plus élevée que pour des logements de plus bas standing. Il a, notamment, été montré que les ménages composés principalement d'actifs occupés aux niveaux de revenus élevés, dont l'âge est compris entre 30 et 55 ans, avec enfant(s) dans un ménage sur deux, sont motorisés à 80 %. Pour cette catégorie de ménage, le nombre moyen de voitures par ménage est de 0,9. Or plus de 50 % des logements du projet sont des logements avec plus d'une chambre, ce qui laisse supposer qu'ils seront occupés par des ménages avec enfants. Le taux moyen de motorisation est donc plus proche de 0,7 que de 0,45. La réunion de projet d'octobre 2024 signalait d'ailleurs que la proportion de parking en fonction des logements et autres activités était trop faible. **Le projet risque donc en conséquence de générer un report de stationnement sur une voirie déjà saturée. Le Ratio emplacements de stationnement/ nombre de logements doit être revu soit en augmentant l'offre de stationnement soit en diminuant le nombre de logements créées.**

Absence de logements sociaux

Le projet annonce fièrement vouloir produire 38 logements sociaux sur les 185 prévus soit 25,1% de la superficie planchée affectée au logement. Signalons qu'il ne s'agit pas d'une largesse du promoteur mais bien d'une obligation liée au PAD Heyvaert qui stipule à la prescription PG 0.5. Que « Les projets de construction, extension ou changement de destination de plus de 2 000 m² de superficie de plancher de logements comportent au moins 25% de logements sociaux ou assimilés sociaux, et devront nécessairement être mis à disposition de ménages à faibles revenus. La SLRB et /ou les opérateurs repris ci-dessous disposeront d'un délai de réflexion de maximum un an prenant cours à dater de la délivrance du permis d'urbanisme en vue de se porter acquéreur des logements. Le prix de revente des logements ne pourra pas dépasser le prix maximum du logement conventionné.

La lecture du rapport d'incidences laisse à penser que ces logements sociaux sont acquis. Or, à la connaissance des associations et des habitant.es aucun des opérateurs contactés par le promoteur n'a, pour le moment répondu à l'appel. Il n'y a donc aucune garantie que ces logements sociaux se feront. Or nous sommes dans un quartier avec une population fortement fragilisée sur le plan économique avec de faibles revenus (le revenu imposable médian par déclaration est de 17.299,87 € pour le quartier contre 21.870 € pour la moyenne régionale) et un taux de chômage élevé (27,69 % contre 17,78 % à l'échelle de la Région bruxelloise). Construire des logements financièrement abordables devient vital dans un tel quartier surtout lorsque l'on sait qu'il n'y a à l'heure actuelle que 2 % de logements sociaux et qu'en-dehors du projet FACAR, aucun des projets privés récents ne prévoit de logements sociaux.

Charges d'urbanismes inexistantes

L'absence de garantie de logements sociaux est d'autant plus importante puisque le développeur demande de prendre en compte l'imposition des 25% de logements sociaux comme charges d'urbanisme. Dans un premier temps, cette demande vient travestir le concept des charges d'urbanismes. Si dans les prescriptions réglementaires à ce sujet il est

bien fait mention que les logements sociaux peuvent être exonéré du calcul des charges d'urbanisme, il n'est pas fait mention que ces logements sociaux peuvent être compris comme charges d'urbanisme. Cette demande n'est donc pas valide aux yeux de la Loi. Deuxièmement, sans garanti de la destination de ces logements comme étant véritablement sociaux ou assimilés, le demandeur se retrouverait dès lors autorisé à développer un projet sans être redevable de charges d'urbanismes et vendant les logements sociaux au prix du conventionnés dans le secteur privé. Les pouvoirs publics se trouvent perdant à tous les niveaux en acceptant une telle demande.

Aucune garantie sur les équipements publics

Contrairement à ce qui est annoncé dans les documents disponibles, nous ne disposons d'aucune certitude et garantie sur l'occupation des espaces d'équipements. Lors de la présentation d'information publique, le porteur de projet nous a informé que les maisons médicales , la maison de quartier et la salle de sport ne sont que des recommandations émises par la région au vu des nombreuses analyses sur le périmètre.

Le quartier Heyvaert, de nombreuses études l'attestent, souffre d'un grand déficit en équipements publics. Certains habitant.es se considèrent être les mal aimé.es de Molenbeek et d'Anderlecht.

Nous jugeons important d'exiger des garanties que ces espaces soient occupés et gérés par des opérateurs publics et qu'ils répondent aux besoins spécifiques des habitant.es du quartier : crèches, écoles, bibliothèques, académies de musique, équipements sportifs et culturels, espaces numériques.

Ces équipements doivent être pensé en complémentarité de ce qui existe déjà. Par exemple, il existent de nombreux conflits entre les clubs sportifs qui manque de plages horaires disponibles dans les salles de sport existantes.

Pour toutes ces raisons nous demandons à ce que le projet soit revus intégralement en intégrant les demandes des habitant.es du quartier Heyvaert et en offrant toutes les garanties nécessaires aux aménagements destinés à répondre aux besoins locaux.

Par la présente nous demandons à être présent et à être auditionné lors de la commission de concertation.

Christopher Libert
Chargé de mission en Développement Local intégré
La Rue ASBL