

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
Rue Ransfort n°61
1080 Molenbeek Saint-Jean

Natagora ASBL
Rue d'Edimbourg n°26, Mundo-B
1050 Ixelles

Objet : Avis sur l'enquête publique Chaussée de Ninove 1 1080 Molenbeek-Saint-Jean, Dossier 12/PFD/1933938, PU-39057.

L'ASBL La Rue et l'ASBL Natagora ont décidé de répondre conjointement à l'enquête publique par cette lettre commune.

L'ASBL Natagora est une association de la protection de la nature en Wallonie et à Bruxelles. Avec une grande équipe d'experts et de volontaires, Natagora est très active concernant la protection et la conservation de la biodiversité, l'observation et l'analyse de la faune et de la flore ainsi que des projets d'éducatifs et de sensibilisations.

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. Nous suivons l'évolution de la Porte de Ninove à travers les nombreux projets de rénovations urbaines qui ont été déjà réalisés et ceux à venir, notamment avec le PAD Porte de Ninove (approuvé en 2^{ème} lecture). Nous avons réagi avec des habitant.es et d'autres associations aux précédentes enquêtes publiques du PAD et concernant la parcelle triangulaire.

Parmi les souhaits récoltés par les habitants figurent :

- La demande que la Porte de Ninove reste un espace aéré où ils et elles puissent jouir du calme du canal.
- La demande que Molenbeek, Anderlecht et Bruxelles soient reliées en préservant la perspective actuelle.
- Qu'elles soient contre des bâtiments élevés à cet emplacement.

- La crainte d'une pression plus importante sur leurs loyers.
- Si construction il devait y avoir, que celle-ci offre des solutions pour la jeunesse (accompagnement, aide à l'emploi), un lieu de formation aux métiers artisanaux et d'économie circulaire, ainsi qu'offrir un lieu multiculturel à l'image des quartiers environnants.
- Les habitant-e-s ainsi que les associations locales déplorent que la densification de la Région bruxelloise s'impose dans ce quartier qui est déjà l'un des plus denses d'Europe.

Nous ne pouvons que soutenir ces demandes que nous estimons légitimes, pertinentes et appropriées au vu des besoins du quartier et de la qualité paysagère et environnementale du site.

Nous estimions à l'époque que le projet des 3 tours créerait une rupture urbaine et paysagère en totale contradiction avec la volonté de relier les quartiers entre eux, originellement séparés par le canal et la petite ceinture : Le PAD souligne la volonté de la Région de relier les quartiers jouxtant la porte de Ninove ; parallèlement, le CRU5 a pour ambition de créer des "agrafes" entre les communes pour connecter Molenbeek et Anderlecht à Bruxelles. Malheureusement, imposer de tels gabarits revient à créer une gigantesque barrière entre ces trois communes voisines.

Malgré les modifications apportées (diminution des hauteurs, augmentation du nombre de bâtiments, création d'allées piétonnes verdurisées, etc.), nous soutenons le même constat : toute construction d'ampleur est une incohérence urbanistique et paysagère majeure en contradiction avec les volontés régionales. Le projet, malgré des modifications, continue, par la nature de son emplacement, d'être une barrière séparant davantage les 3 communes.

1. Incohérence par rapport à la demande de logement abordable.

1.1. Un projet qui répond à une demande ?

Le projet s'inscrit à la jonction de 3 quartiers où la densité de population est largement supérieure à la moyenne régionale (7.527 habitants/km²) : Molenbeek historique (23.864 hab./km²), Dansaert (16.892 hab./km²), Cureghem Rosée (9.586 hab./ km²), selon Perspective.

Il vient dès lors densifier des quartiers déjà beaucoup trop denses dont la porte de Ninove est un des seuls grands espaces ouverts permettant aux habitants de respirer et de profiter d'un moment de détente. **Cette surdensification s'oppose aux besoins des habitants et aux ambitions communales et régionales de créer des nouveaux espaces ouverts et de qualité pour ces quartiers.**

1.2. Une croissance démographique à nuancer

Le RIE semble passer outre cette incohérence primordiale par l'argument de la demande d'une offre de logement plus importante au vu d'une perspective d'une croissance démographique pour la ville de Bruxelles, Anderlecht et Molenbeek. « *En effet, ce sont environ 11.000 habitants supplémentaires et 1.941 nouveaux ménages qui y sont attendus à court terme pour ces 3 communes (2023-2030)* ». Il nous semble important d'avoir un peu de recul par rapport à cette perspective démographique.

Selon les dernières projections publiées en juin 2025, entre le 1^{er} janvier 2024 et le 1^{er} janvier 2034, la région bruxelloise va connaître une très légère diminution de sa population. La région peut s'attendre selon les projections à une diminution importante de la croissance démographique comparée aux décennies précédentes. Cette projection de l'évolution (relative et absolue) de la population s'exprime de manière différente selon les communes :

- *La commune de Molenbeek connaîtrait une légère diminution de sa population d'ici 2034 (-3.3 % soit - 3 300 habitants) et pourrait connaître une diminution semblable aux trois communes dont la diminution relative et absolue de la population est la plus importante (Saint-Josse-Ten-Noode, Saint-Gilles et Schaerbeek).*
- *La Ville de Bruxelles atteindrait les 200 000 habitants en 2034. Elle gagnerait donc toujours des habitants, mais moins qu'au cours des décennies précédentes.*
- La commune d'Anderlecht peut s'attendre à une augmentation de sa population entre 2024 et 2034 mais moins importante que la commune de Bruxelles-Ville.

Une infographie réalisée dans un article de Le Soir permet de visualiser de manière plus interactive les chiffres de l'IBSA : <https://www.lesoir.be/683024/article/2025-06-20/bruxelles-voici-comment-le-nombre-dhabitants-va-evoluer-dans-votre-commune-carte>

Ces projections sur la croissance démographique viennent nuancer l'argument avancé par le RIE car les communes ne connaîtront pas les mêmes besoins. De plus, le RIE n'a pas nuancé son propos au regard des autres projets immobiliers (publics, semi-publics et privés) réalisés ces dernières années et à venir sur le territoire des 3 communes concernées. En effet, les 3 communes ont déjà accepté de nombreux projets immobiliers le long du canal et d'autres projets pourraient voir le jour.

L'image et le tableau qui suivent recensent de manière non exhaustive des projets immobiliers autant publics que privés sur les 3 communes. L'objectif derrière cela est de démontrer que le projet Porte de Ninove n'est pas créé en vase clos mais participe bien à une dynamique de requalification de l'espace urbain à l'échelle régionale et de spéculation immobilière. Depuis la mise en application du Plan Canal, bon nombre de promoteurs immobiliers se sont mis à acheter des terrains le long du canal pour y construire des projets d'investissements immobiliers. Bien qu'ils essayent de s'en défendre à chaque présentation de projet, l'argument de la croissance démographique est insuffisant pour expliquer les raisons de construire autour du canal. L'immobilier est devenu pour le secteur financier une source sûre d'enrichissement. Cette pratique est lourde de conséquences pour les ménages cherchant à continuer leur train de vie à Bruxelles :

- « Au niveau du coût de l'acquisition : entre 2009-2019, le prix des logements avait déjà augmenté de plus de 30 % à Bruxelles. Suite à la crise sanitaire, les prix ont explosé de plus belle, avec une augmentation de près de 22 % en seulement 4 ans (entre 2017 et 2021) »¹
- « Au niveau du coût de la location : en 30 ans, le loyer moyen a augmenté de plus de 200 %. Et rien qu'entre 2010 et 2020 : +83 % (5 fois plus que l'inflation et 3 fois plus que le salaire moyen). »²

La véritable croissance qu'on observe à Bruxelles est celle d'une demande pour l'accessibilité à un logement abordable et digne. Sans volonté politique pour réguler, voir bloquer, cette dynamique de marchandisation d'un droit fondamental à Bruxelles ; une très faible minorité de ménages aisés peuvent se permettre d'acquérir un logement sans aide publique.

Dès lors, L'offre créée par le projet Porte de Ninove répond davantage à une demande d'investisseurs qu'à une demande d'habitants. La création de logements chers, la venue d'investisseurs ou de ménages aisés à La Porte de Ninove occasionneront une hausse des loyers des quartiers à proximité qui sont des quartiers populaires où des familles plus modestes voire précaires, essayent de diminuer la part trop importante des loyers dans le budget des ménages (en 2022, plus d'un tiers des dépenses des ménages sont octroyées au logement et factures d'énergies)³.

En 2024, l'IBSA a observé la réalité suivante : « De manière générale, une augmentation du revenu équivalent médian est observée en première couronne urbaine (dont l'est de Molenbeek-Saint-Jean fait partie). En particulier le long du canal au niveau du croissant pauvre (bien que cela reste une des zones les plus précarisées de la capitale), on peut y voir les résultats d'un processus de gentrification. »⁴ **En d'autres termes, l'augmentation du revenu équivalent médian observé le long du canal n'est pas corrélée à une amélioration des conditions de vie des habitants des quartiers populaires mais correspond davantage à une appropriation de ces espaces par des acteurs économiques et des ménages au capital économique plus important.** Comme le soulignent diverses études sur le phénomène de gentrification cette dynamique d'appropriation est un moteur d'exclusion progressive des familles plus précarisées des quartiers populaires.

1.3. Logements étudiants : les réelles intentions d'Ions

Il est très intéressant de noter que la proposition d'Ion sur le logement étudiant n'est pas de répondre à la problématique de la pénurie de logements abordables pour les étudiant.es mais bien de l'instrumentaliser pour les intérêts des investisseurs. Le promoteur ne s'en cache même pas. Nous pouvons lire ceci sur son site internet :

¹ RBDH, La crise du logement à Bruxelles : la comprendre et en sortir, 2022.

² Ibid.

³ IBSA, enquête sur le budget des ménages, 2023.

⁴ IBSA, Zoom sur les communes : Molenbeek, 2024.

« 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'investissement.

En optant pour une chambre d'étudiant d'ION, vous faites le choix de la sécurité et de la sérénité. Pour toutes nos résidences étudiantes, nous travaillons avec un partenaire spécialisé en charge de la gestion des chambres. Vous n'avez pas besoin de louer et d'entretenir vous-même les chambres ou kots d'étudiants, ce qui représente pour vous un gain considérable de temps et une réduction des efforts à fournir. »⁵

Il apparaît important de sanctionner cette position dénuée de toute morale qui n'a pas sa place à Molenbeek ni partout ailleurs.

1.4. Petit inventaire de projets immobiliers le long du canal pour les communes de Bruxelles-Villes, Molenbeek et Anderlecht.

1	Tivoli	450	conventionnés/ social	réalisé	rue Andrée de Jongh, 1000 Bruxelles	2020
2	UPSITE	450	privé	réalisé	Quai des péniches,50-71/ quai de Willebroeck,30-38/ place des armateurs,2 1000 Bruxelles	2014
3	Prak Lane I	319	privé/ conventionné	réalisé	Drève du Parc, 1000 Bruxelles	2024
4	Prak Lane II	346	privé/conventionné	en cours	Drève du Parc, 1000 Bruxelles	/
5	Lake Side	737	privé/conventionné/socia	à venir ?	Anna Bochdreef, 1000 Bruxelles	/
6	RIVA	139	privé	réalisé	Quai des péniches/quai de Willebroeck 1000 Bruxelles	2020
7	Canal Wharf	270	privé	réalisé	Quai des péniches44-46 Quai de Willebroeck 22	2018
8	Château	84	privé	réalisé	Bd du 9ème ligne/ Bd de Dixmude 1000 Bruxelles	
9	The Banks KBC	216	privé	à venir ?	Av. Du Port 12-14 1080 Molenbeek	/
10	The Cosmopolitan	156	privé	réalisé	Quai aux Pierres de taille 16/ Rue du Canal 45 1000 Bruxelles	2019
11	Canal District	205	privé	réalisé	Rue du Sommeil, 38-42 Rue des Fabriques 49-55 rue de la Senne 7 1000 Bruxelles	2018
12	Terrasse de l'Ecluse	109	conventionnés	réalisé	Quai de l'industrie, 25-30 Rue Heyvaert 25-29 1080 Molenbeek	2007

⁵ <https://www.ion.be/fr/investir-dans-limmobilier/investir-dans-des-chambres-detudiants>

13	Birmingham	36	social	réalisé	Rue de Birgmingham, 23-25 1080 Molenbeek	2012
14	Depot design	140	privés	à venir ?	Quai du hainaut rue du cheval noir, 1080 Molenbeek	/
15	Tour Brunfaut	98	social	réalisé		2024
16	Chien vert	152	conventionnés	réalisé		
17	Vandermaelen	31	conventionnés	réalisé	Rue Sainte-Marie 21, 1080 Molenbeek	2018
18	Vanderputten	120	conventionnés/social	à venir		
19	The factory	93	privés	réalisé		
20	Espoir	14	social	réalisé	Rue Fin, 7-13 1080 Molenbeek	2010
21	Cheval Noir	31	social	réalisé	Rue du cheval noir 17 1080 Molenbeek	2010
22	Ninove	9	social	réalisé	chaussée de ninove 38 1080 Molenbeek	2013
23	Acier wauters	185	privés/ social	à venir ?	Rue de Liverpool,23 1080 Molenbeek	/
24	Ekla	183	privés/ conventionnés	réalisé	chaussé de Ninove 193 1080 Molenbeek	2018
25	Nautica	43	conventionnés	réalisé	Rue du Bateau 1 Quai de l'Industrie 153 1080 Molenbeek	2020
26	Lioncity	200	conventionnés/social	à venir	Rue Osseghem 53 1080 Molenbeek	/
27	AD gare de l'ouest	4500m2	conventionnés/social	à venir	Rue Alphonse Vandenpeereboom 1080 Molenbeek	/
28	Key west	524	privés	à venir ?	bassin de Biestbroeck 1070 Anderlecht	/
29	PPAS biestbroeck	4000			bassin de Biestbroeck 1070 Anderlecht	
30	dockside	124	privés	refusé ?	Place saintelette 1080 Molenbeek	/



1.5. Une typologie de logements adéquate ?

Dans la note explicative p.28 le demandeur affirme que « presque 1/3 du **projet** est consacré à de grands appartements. **Ce qui est faux.**

Le tableau suivant synthétise les données disponibles sur la répartition des logements de l'ensemble du projet.

Ce tableau démontre que si nous tenons compte de l'ensemble du projet soit 238 logements, les appartements 3 chambres représentent 14% et les appartements 4 chambres seulement 1,82%. **Le total des grands appartements représente 16% du projet et non 1/3 du projet.**

Le demandeur de projet a fait son calcul en se retirant, les logements étudiants de son calcul soit en partant d'un total de 133 logements. Ce qui effectivement permet d'arriver à 1/3 de grands appartements.

En réalité 44% du projet en terme d'offre de logement est du logement étudiant.

Nous pensons que malgré la difficulté de plus en plus marquée pour les étudiant.es de se loger à Bruxelles, il ne s'agit pas d'un projet qui répond de manière adéquate à cette problématique. Et cela, malgré la lettre de l'ULB. En effet, la porte de Ninove se trouve très éloignée des campus de l'ULB. Il faut compter entre 40 minutes et 1h de transport en commun (et 20 à 30 min à vélo) pour se déplacer entre Porte de Ninove et les différents campus de l'ULB.

Lors de la séance d'information publique Le promoteur a fait savoir que les logements étudiants ne seraient pas vendus mais loués à l'ULB. Ceci pose d'énormes doutes sur le maintien dans le temps de ces logements et de leur abordabilité. Ces logements devraient être la propriété de personnes morales de droit public pour garantir des mesures facilitant l'accessibilité et une gestion durable dans le temps.

Concernant les logements sociaux, ils représentent 17% de l'offre et 25% en superficie. Il nous paraît étrange de voir un logement social de 118m² isolé dans le bâtiment A1. Les opérateurs publics, pour des questions de facilité de gestion, préfèrent que les logements soient situés dans un même immeuble. La part de logement 2 chambres (39%) parmi les logements sociaux nous paraît trop importante au regard des besoins réels des opérateurs publics. Nous demandons une diminution des logements 2 chambres au profit de logements 4 chambres pour correspondre davantage aux attentes des futurs locataires.

typologie de logements	nombre de logement par Batiment					Total logement projet	répartiton (%)	nombre théorique habitants /logements	part en % nb hab/logements	Part logements sociaux/type (%)	nombre de logement sociaux	nombre de logements classiques	part logements classique(%)
	A1	A2	A4	B	C								
studio	0	0	0	5	8	13	5,46%	13	2,93%	12%	5	6	6,50%
1 chambre	12	0	1	0	16	29	12,18%	44	9,93%	0%	0	28	31,50%
2 chambres	18	0	0	16	17	51	21,42%	127	28,66%	39%	16	35	38%
3 chambres	16	6	0	7	5	34	14,28%	119	26,86%	31%	13	21	23%
4 chambres	0	6	0	0	0	6	1,82%	27	6,09%	14%	6	0	0
chambres étudiants	0	0	74	0	0	74	31,09%	74	16,70%	0%	0	0	0
studio étudiants	0	0	31	0	0	31	13,02%	39	8,80%	0%	0	0	0
total	46	12	106	28	46	238	100%	443	100%	100%	40+ 1 log au bat.A	92	100%
part logements étudiants (%)							44%						
part logements sociaux (%)							17%						
part logement " classique" (%)							38%						
superficie destinée au logement (m2)	5533	1850	3822	2651	4583	18439							
part superficie (%)	30%	10%	21%	14%	25%	100%							

Nous rejoignons l'avis du BMA concernant les ajustements à mettre en place au sujet de la taille des balcons et des pièces de séjours de certains logements sociaux qui ne correspondent pas toujours au nombre de résidents de chaque appartement. « *Par exemple, les balcons des appartements de 3 et 4 chambres semblent restreints en comparaison avec les terrasses proposées pour des appartements (non sociaux) similaires dans le bâtiment voisin A1. De même, un séjour de 33m² pour un appartement de 4 chambres semble insuffisant, surtout lorsque l'on considère qu'un appartement de 3 chambres dans le même bâtiment dispose d'un séjour de 43m².* »⁶

2. Une densification cohérente ?

La densification et la construction de bâtiments élevés ne sont pas des objectifs en soi du PRDD. Le PRDD considère les bâtiments élevés d'une part comme un moyen de densification.

Et d'autre part comme des opportunités d'optimiser et de valoriser la ville. La construction de bâtiments élevés doit être analysée à plusieurs échelles : l'échelle macro (la ville), l'échelle méso (le quartier et ses habitants) et l'échelle micro (le bâtiment et ses usagers) et contribuer à 1. Valoriser le paysage urbain et renforcer la lisibilité topographique ; 2. Valoriser la morphologie urbaine ; 3. Valoriser la programmation urbaine. (p.70 du PRDD).

A travers ces différents points, nous estimons que le projet ne répond pas aux directions envisagées par le PRDD :

- Le projet s'inscrit à proximité des quartiers les plus denses de la région et viendra faire tache d'huile dans le seul espace ouvert qui améliore la qualité de vie urbaine des habitants. En effet, la planification de bâtiments élevés à cet endroit de la ville ressemble davantage à de l'opportunisme qu'à une vision d'un développement intégré de la ville.
- Du point de vue macro, le projet s'inscrit à proximité d'autres bâtiments élevés qui constituent déjà des points de repère (en rupture avec la linéarité du bâti existant) et une identité tant régionale que locale pour la ville : la tour 65 Brunfaut, le musée d'art contemporain Mima, l'hôtel Bellevue, le bâtiment du 31 quai du Hainaut.
- Du point de vue du quai du Hainaut et surtout à partir de la passerelle jusqu'à la porte de Ninove, le projet sera une barrière visuelle sans ouverture qui s'imposera aux habitants du quartier historique et aux usagers du quai. Les allées traversantes du projet ont seulement été pensées en fonction du Parc. Nous trouvons que ces dernières proposées comme connexions entre le parc, le canal et le projet ne sont pas satisfaisantes. L'aménagement d'arbres le long de la chaussée de Ninove ainsi que la forte fréquentation de la chaussée de Ninove (trafic routier, transport en commun, vélos) et le manque de passage piéton empêcheront tout sentiment de connexion et une vue de qualité.

⁶ Avis BMA, p.4.

- La proximité de bâtiments élevés avec le grand espace ouvert que représente le parc diminuera fortement le sentiment d'intimité des usagers.
- Les nouvelles fonctions proposées (en carence dans les quartiers à proximité) ne seront pas suffisantes pour répondre aux besoins supplémentaires de l'arrivée de nouveaux ménages. Le caractère isolé du projet risque de faire profiter les nouvelles fonctions uniquement aux nouveaux habitants. Ce qui risque de renforcer le sentiment d'injustice ou le sentiment d'abandon des populations locales.
- De plus, le PAD prévoit des nouvelles constructions au niveau du stade Vander Putten, par conséquent le parc sera pris en tenaille par de nombreuses nouvelles constructions qui vont augmenter la densification de manière brutale et augmenter la fréquentation d'un parc déjà surfréquenté au quotidien du fait de la rareté de tels espaces dans le quartier.

Nous appelons à une densification raisonnée en vertu d'une vision intégrée des enjeux régionaux et locaux et non à une planification toute aussi opportuniste qu'incohérente et aux lourdes conséquences pour la qualité de vie des espaces urbains. Le projet propose certes des fonctions intéressantes mais souffre d'une localisation inadéquate. D'autres espaces plus appropriés existent sûrement ailleurs dans la région.

3. Besoin de garanties.

Du fait du manque de gouvernement, nous craignons l'incapacité de la SLRB à se positionner pour l'achat des logements sociaux projetés. Quelles garanties et alternatives sont envisagées pour garantir du logement social ?

Nous souhaitons une position claire et formalisée par un accord que les logements sociaux projetés le resteront (sans contrainte de temps) malgré des difficultés à trouver un propriétaire public.

Nous voulons qu'une attention particulière soit aussi prise quant au choix des projets commerciaux et d'intérêt public. Il faut s'assurer que ceux-ci répondent aux besoins des populations locales et éviter tout sentiment d'exclusion. Si aucun encadrement n'est mis en place, il y a un risque d'augmenter l'effet gentrificateur du projet. Il est nécessaire que les projets favorisent l'adhésion et l'emploi des habitants à proximité.

Nous demandons des moyens de la part des autorités publiques pour encadrer la vente des logements classiques pour éviter toute spéculation immobilière et que chaque achat corresponde à un ménage voulant véritablement s'installer et non à des investisseurs.

De même, concernant les logements étudiants gérés par l'ULB, quels seront les loyers pratiqués par la structure ? Les difficultés rencontrées par les étudiant.es pour se loger ne concernent pas uniquement l'offre et la qualité des logements mais surtout l'abordabilité de ceux-ci.

4. Charges d'urbanisme : nous ne sommes pas dupes !

Dans l'annexe B de la note explicative, le demandeur explicite ses propositions relatives aux charges d'urbanismes. Il invoque pour ce faire les articles 9 et 10 de l'arrêté du 26 Septembre 2013 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme.

S'il est vrai que les logements sociaux sont exonérés de charges d'urbanismes et donc ne participent pas au calcul de ces dernières, il est erroné de penser qu'ils peuvent être internalisés aussi comme charges d'urbanisme.

En effet, dans le futur PAD Porte de Ninove et dans le PAD Heyvaert cette même question se pose entre logement social et charges d'urbanismes. Nous avons essayé de contacter Perspective à ce sujet mais nous sommes restés sans réponses jusqu'à maintenant.

Permettez-nous alors de faire notre lecture sur cette question.

Les 25% de superficies dédiés à la construction de logements social font partie d'une prescription réglementaire. Le demandeur a donc l'obligation de les construire. Il s'agit ici d'inscrire une zone supplémentaire dans la fabrique de la ville, celle du logement abordable.

S'il est vrai que la construction de ces logements sont exonérées de charges d'urbanisme et ne participent pas au calcul final du projet, il nous semble trompeur de considérer qu'ils peuvent aussi faire l'objet de l'article 10.

Les projets visés par l'article 10 sont ceux listés à l'article 5 dont notamment

« 2° Les permis autorisant la construction, l'extension ou le changement de destination avec travaux de tout ou partie d'un immeuble destiné aux logements et entraînant le dépassement du seuil de 1 000 m² de superficie de plancher. »

Cet article dit s'appliquer aux logements sans d'autres précisions, il n'est pas dit qu'il s'applique à des logements faisant déjà l'objet d'une exonération ou à des logements sociaux et/ conventionnés/ encadrés qui possèdent leurs propres définitions. Le législateur utilise le terme générique de logement au regard de sa définition du code du logement

Nous comprenons ici que la Région d'un côté impose du logement social et déduit cette obligation du calcul de charge d'urbanisme. Par la suite les autorités publiques peuvent décider si les charges d'urbanismes calculées après exonérations participent à la construction de 15% de logements conventionnés/ encadrés (assimilés à du logement social) supplémentaires ou à la construction d'équipements publics ou d'aménagements d'espace publics.

5. Incohérence avec son environnement proche

Il nous semble primordial de prendre en considération que les niveaux de bruit et de pollution atmosphérique en bordure du boulevard de l'Abattoir et de la chaussée de Ninove sont très élevés. Contraindre des personnes (étudiant.es et locataires de logements sociaux) à habiter dans une zone si exposée aux pollutions est contraire à l'article 23 de la Constitution Belge.

De plus, La venue d'un grand nombre de ménages aisés augmentera la frustration des habitant.es fragilisés ce qui impactera la cohésion sociale du quartier. Ces nouveaux ménages risquent d'être peu investit dans la vie de quartier et le caractère isolé de la parcelle renforcera cet entre-soi.

5.1. Inadéquation du projet aux enjeux climatiques et du développement de la biodiversité actuels

A. Enjeux climatiques

Le projet ne prend pas assez la mesure des enjeux climatiques actuels et induit un effet contreproductif aux efforts de la région pour y répondre. En effet, différentes études de Bruxelles environnement démontrent les défis à ce niveau. Il est démontré qu'à l'horizon 2100 la région devra faire face à :

- Des températures plus élevées toute l'année (augmentation entre 2,6°C et 3,5°C)
- Des précipitations plus importantes en hiver et réduites en été.
- Une réduction du débit des cours d'eau.
- Des évènements extrêmes plus fréquent, plus longs et plus intenses (pluies intenses en hiver, orages et vagues de chaleur en été).

Bruxelles environnement a étudié les vulnérabilités-clés de la région et les liste de la manière suivante⁷ :

- Infrastructures et aménagements du territoire :
 - o Risque d'inondations accru lié à l'urbanisation et l'imperméabilisation.
 - o Risque de perturbation des transports lors d'épisodes météorologiques extrêmes.
 - o Vulnérabilité accrue et mauvaise adaptation aux canicules et aux sécheresses des infrastructures de transport et du bâti avec un renforcement attendu de l'effet d'îlot de chaleur urbaine.
- Ressources en eau :

⁷ Bruxelles Environnement. La région de Bruxelles-capitale face au changement climatique.p.4.
<https://environnement.brussels/citoyen/outils-et-donnees/etat-des-lieux-de-lenvironnement/le-climat-en-region-bruxelloise>

- Incertitude sur l'évolution de la recharge des nappes et de la qualité des eaux souterraines et de surface.
- **Santé :**
 - Aggravation potentielle des risques liés à une mauvaise qualité de l'air en été et aux vagues de chaleur.
 - Impacts sanitaires ponctuels à court terme.
- Etc.

Comme déjà mentionné, le projet est localisé dans une des parties les plus urbanisées et les plus denses de la région, en carence d'espaces verts et davantage impactées par les vagues de chaleurs et les effets d'îlots de chaleur. Quand nous questionnons les habitants sur ce qu'ils recherchent dans un espace public, la réponse qui ressort le plus souvent est : l'eau. **Les populations locales ont besoin d'aménagements qui apportent de la fraîcheur, un retour de l'eau dans l'espace urbain, des zones d'ombres, etc.**

Le RIE mentionne le potentiel écologique de la zone étudiée en citant que, malgré un milieu perturbé de par le manque d'entretien et d'aménagement (présence déchets), **la parcelle est une zone humide pouvant être une zone de refuge temporaire, de transit ou un site de nourrissage pour des espèces d'oiseaux et d'insectes. Ils ne peuvent pas garantir que les espaces verdurisés pourront garantir des services écosystémiques similaires à la situation existante.**

Un aménagement paysager pour créer un espace d'une qualité environnementale supérieure est donc d'un grand intérêt pour cette zone. Elle permettra de s'inscrire dans les efforts régionaux face aux changements climatiques et de renforcer les connectivités écologiques avec les autres projets qui se relient à la zone (parc de la Senette, parc Porte de Ninove, aménagements urbains du Plan canal, réaménagement de la chaussée de Ninove, le chemin vert des écoliers (CRU6)).

Les pouvoirs politiques seraient légitimes d'invoquer cette raison au regard de la directive-cadre européenne sur l'eau⁸ qu'elle se doit de respecter et des objectifs du maillage vert et bleu inscrit au sein du PRDD.

Le projet cherche à imperméabiliser sur une surface totale de 4.029m² près de 3567m² de pleines terres. Soit un taux outrageusement élevé d'imperméabilisation de 99%. **Les surfaces présentes ont, entre une capacité moyenne à très favorable d'infiltration de l'eau et « participent de manière conséquente à l'alimentation naturelle de la nappe souterraine au travers de l'infiltration des pluies incidentes » (RIE, p.158)**

Le RIE a noté la présence d'une nappe aquifère superficielle à 2 m de profondeur en dessous du niveau du sol en moyenne. (RIE, p.151) **Il indique que : « Les terrains situés en dessous du niveau de la surface sont donc soumis à un risque important d'inondation » (p.159).**

⁸Union Européenne. La bonne qualité de l'eau en Europe (directive-cadre sur l'eau). <https://eur-lex.europa.eu/FR/legal-content/summary/good-quality-water-in-europe-eu-water-directive.html>

Il apparaît alors très risqué d'autoriser la construction de 2 niveaux de parking souterrains ainsi qu'un taux aussi élevé d'imperméabilisation surtout au regard des changements climatiques à venir dont les différents documents ne tiennent pas compte dans l'évaluation de la demande.

De plus, **la note conceptuelle sur les eaux pluviales conclut que : les surfaces d'infiltration sont trop petites pour les surfaces de ruissellements. Il est recommandé d'augmenter les surfaces d'infiltration sur toutes les zones étudiées.** ⁹ Cette même note met en avant la complexité de la situation existante concernant les zones d'infiltrations possibles :

- Les murs de limons sur une profondeur de 19m pour une question de stabilité empêchent l'eau de quitter la fosse.
- La présence de la nappe phréatique à 3m sous le niveau du sol rend complexe la mise en place d'une structure d'infiltration qui s'arrêtent au moins à 1 m d'elle.
- Les seules zones d'infiltrations possible se situent contre la fondation ce qui peut conduire à des infiltrations d'eau dans les couches de parking et endommager les fondations.

En ce qui concerne les îlots de chaleur, le projet aura aussi des incidences négatives : la forte minéralisation, les superficies verticales importantes des bâtiments projetés ainsi que les matériaux utilisés favorisent les îlots de chaleurs. Les aménagements paysagers prévus (en majorité des plantations sur dalles) risquent de souffrir de stress hydrique lors des épisodes de vagues de chaleur ce qui impactera fortement leur croissance et leur durée de vie.

B. Enjeux pour la biodiversité

En ce qui concerne la biodiversité, nous pouvons souligner les manquements explicités plus bas. En préambule, nous pouvons regretter le caractère lacunaire du relevé de terrain qui ne permet pas de rendre compte de la qualité biologique du site à plusieurs égards.

On peut prioritairement questionner la période du relevé de terrain (un 14 décembre). Se fier à un recensement effectué à cette période ne permet pas de rendre compte de la qualité du site au niveau de sa botanique, ni de son herpétofaune ou de son entomofaune. En effet, les températures hivernales ne sont pas propices au développement de ces différentes espèces. Au mieux, à une telle période d'observation, on peut espérer pouvoir observer des espèces hivernales migratrices. Cette période d'étude choisie rend le relevé plus que lacunaire. Bien qu'indispensables, ces relevés hivernaux doivent impérativement être accompagnés d'au-moins 2 passages printaniers/estivaux (mars-avril et juin-juillet) pour rendre compte de la biodiversité du site dans sa globalité.

⁹ (MAcobo-stabo Note conceptuelle sur les eaux pluviales.14/02/2024.

L'urbanisation de cette parcelle pose problème d'une part, comme cela a été soulevé plus en amont, par la densification qu'elle engendre au détriment d'une friche dans un quartier considéré en carence d'espaces verts. D'autre part, elle **contrevient aux objectifs européens de restauration de la nature et de réduction de l'artificialisation des sols. Les villes et régions européennes ne peuvent plus enregistrer de perte nette d'espaces verts et devront, à partir de 2030, augmenter les surfaces de celles-ci.**

Enfin, **cette parcelle fait partie d'une continuité de zones de valeur biologique significative** en lien avec le parc de la Porte de Ninove et le Pierronpark, comme le mentionne le rapport (p.181), repris en catégorie D dans la carte d'évaluation biologique.

Au regard des impacts potentiels que le projet aurait sur la faune, nous pouvons soulever des points d'attention, a minima, pour l'avifaune et la chiroptérofaune. Seule cette première est documentée et prise en compte. L'activité et la présence des chauves-souris n'ont pas été documentées dans le rapport d'incidence. Ces axes linéaires constituent des axes de déplacement importants pour les chauves-souris. Les friches situées le long de ces axes de déplacement, comme celle-ci, sont utilisées comme terrains de chasse et de haltes pour les espèces en migrations comme la Pipistrelle de Nathusius. Le rapport d'incidence indique l'absence de chauve-souris sur le site. **Les chauves-souris hibernent entre début octobre et fin mars.** Une observation de terrain effectuée en décembre ne peut donc conclure qu'à leur absence. En outre, si des données venant d'autres sources ne sont pas disponibles pour ce site, **des campagnes d'enregistrement entre avril et septembre seraient à même de déterminer l'activité chiro. On pourrait potentiellement y déceler la présence du Murin des Marais (espèce Natura 2000), familier de cet axe de déplacement.**

Les espèces aviaires observées utilisent la friche comme site de nidification, d'alimentation ou encore de halte - notamment pour les espèces migratrices longeant le Canal. L'intérêt de ces espaces - bien que de faible superficie - offrant le gîte et le couvert tout au long de l'année est non négligeable. **La perte de la friche serait compensée, principalement par des toitures végétales. Bien que l'utilité écologique de tels aménagements ne soient plus à prouver, cela reste vrai dans le cas de surfaces préalablement artificialisées. Une toiture végétalisée en lieu et place d'un espace vert pionnier, comme c'est le cas de cette friche, ne remplacera en aucun cas les nombreux services écosystémiques rendus initialement par le site et ferait office de maigre compensation.** De plus, les arbres plantés n'offriraient pas le même soutien à la biodiversité de par leur taille moindre et seraient même, à terme, condamnés vu le manque de profondeur du sol et de sa capacité d'infiltration (puisque implantation sur dalle). En outre, on peut regretter le caractère non-indigène des plantes grimpantes proposées qui n'offrent pas de plus-value pour la biodiversité.

Enfin, le projet prendrait place sur une zone humide accueillant une roselière. Cet habitat pourtant intéressant serait perdu puisque le projet ne prévoit pas d'aménagement pour renforcer le maillage bleu alors qu'on se situe justement au bord du Canal, axe majeur au sein de ce maillage.

Au-delà des espèces en présence que l'on peut recenser, les friches urbaines sont indispensables pour maintenir une diversité d'habitats "verts" au sein de la Région de Bruxelles-Capitale. C'est cette diversité d'habitats qui permet d'assurer et développer la

biodiversité. En effet, des habitats ouverts, pionniers, à végétation basse et roselière, à l'instar de cette friche, accueillent une foule bien particulière d'organismes (faune et flore) adaptés à ces milieux. Pourtant, ces espaces, considérés à tort comme "vacants", se raréfient en ville du fait de leur urbanisation. Perdre ces habitats, c'est perdre toute la richesse écologique qui y est associée et menace d'augmenter le déclin de la biodiversité - dont dépend notre survie à tous et toutes. Cela n'est plus à prouver et doit impérativement être pris en considération.

Nous demandons aux autorités de refuser la demande du promoteur et d'envisager le triangle Porte De Ninove comme une zone avec un potentiel écologique important pour répondre aux différents enjeux climatiques développés dans les visions stratégiques de la Région et du droit Européen.

5.2. D'autres aspects qui posent question

Le RIE indique d'autres incidences du projet sur son environnement :

Concernant l'ensoleillement (p.264), les études d'ombrages¹⁰ montre que les bâtiments projetés un masque d'ombrage sur plusieurs bâtiments et espaces ouverts localisés aux abords du site au cours de l'année :

- A 10h : vers l'espace communautaire Pierron vers le début de l'année
- A 13h : espace ouvert au pied de la Tour Brunfaut 65 et au niveau de l'hôtel Bellevue vers la fin de l'année
- A 15h : sur l'Hôtel Bellevue et le Mima vers la fin de l'année
- A 19h : au début de l'année Sur les commerces et habitations situé sur le boulevard des abattoirs entre la place de Ninove et rue Notre Dame du Sommeil.

Les bâtiments projetés impliqueront aussi également une ombre portée sur ses propres espaces ouverts, à savoir les squares au nord et au sud du bâtiment B et les rues intérieures presque intégralement tout le long de l'année aux différentes heures de la journée. De plus, lors de la présentation l'architecte a défendu que cet ombrage permettra de compenser les effets d'îlots de chaleur, ce qui nous paraît une réponse très limitée à cette problématique. Il s'agit davantage d'essayer de tourner un défaut du projet à son avantage. **Nous questionnons la qualité récréative de ces espaces, si ceux-ci ne voient jamais la lumière du jour.**

Concernant les effets de vents, « ils induiront des effets d'accélération des vents par rapport à la situation existante localisés au niveau des deux rues intérieures et aux extrémités des bâtiments projetés au niveau du quai de l'Industrie (espace de « flânerie ») et sur l'angle entre la chaussée de Ninove et le boulevard de l'Abattoir (espace de passage) avec un niveau de confort variable allant de bon à mauvais avec des zones inconfortables pour toutes les activités, y compris la marche ». (RIE, p.264) Nous remarquons qu'un des bâtiments (A4) provoquera une situation inconfortable voir dangereuse au niveau du passage piéton reliant la place de Ninove et la chaussée de Ninove. **Nous remarquons aussi que le bâtiment C augmentera sensiblement l'effet venturi sur l'espace public au bout du quai de l'industrie et l'espace reliant quai de l'industrie et quai du Hainaut.**

¹⁰ ALTIPLAN. Porte de Ninove, étude ombrages solaires. 25.10.2023

Concernant la géothermie, Figure 96 (RIE partie 2,152) : le graphique répertorie les autres installations géothermiques dans un rayon de 500m du projet. Par coïncidence l'installation géothermique Malterie (dont nous ne connaissons pas la profondeur) se situe à l'épicentre des problèmes d'instabilité du Canal que nous connaissons actuellement. Est-ce les forages de ce dernier qui aurait provoqué une instabilité du Quai ?

Même si ce n'est pas le cas, les quais du Canal ont montré leur faiblesse ces dernières années dans le périmètre. **Nous demandons des examens approfondis concernant la stabilité du quai de l'industrie (situé à seulement 15m du projet) et sa capacité à supporter des travaux d'envergures et les 80 puits de forages géothermique du projet. Nous nous questionnons aussi sur les impacts possibles sur le Pertuis de la Senne situés à 10 m seulement du projet.**

Concernant les toitures végétalisées, d'après les observations du RIE les toitures des bâtiments A1, A4 et C du projet ne respectent pas l'article 13 du RRU (« Maintien d'une surface perméable », Titre I) qui demande de végétaliser les toitures non accessibles dont la superficie est supérieure à 100 m². La dérogation est défendue en explicitant les capacités des toitures semi-intensives des autres bâtiments et des autres mesures prises pour la gestion de l'eau.

Les services rendus par les toitures semi-intensives et intensives sont multiples. Elles favorisent la biodiversité et participent à la régulation thermique du microclimat pour réduire les îlots de chaleur. **Au vu du taux d'imperméabilisation de 99% et de la perte totale des services naturels de la situation existante ainsi que l'aménagement paysager insuffisant, il est important de refuser cette dérogation.** Le projet doit être beaucoup plus ambitieux en termes de durabilité et face aux enjeux climatiques de la région. (La dérogation relative à cet article est mentionnée par les architectes dans la note explicative du permis d'urbanisme). **Nous gardons notre demande de requalification du triangle en zones verte humide.**

Concernant la gestion des ordures ménagères, le projet demande une dérogation au Titre II, Chapitre 5 L'article 16 « ordures ménagères » : l'espace-tri prévu sur l'espace public est assez éloigné du bâtiment C la distance pour les futurs résidents est de 85m d'après le schéma (Note explicative, p.34). Cela semble très contraignant, **quelles sont les autres alternatives pouvant être mis en place pour faciliter cet aspect du quotidien ?**

En raison de toutes ces remarques nous demandons une nouvelle fois de considérer les avis des habitant.es et des associations ; et de traduire celles-ci dans une nouvelle programmation pour la zone triangulaire. Le projet présenté à l'enquête publique présente de nombreuses insuffisances, incohérences et des conséquences néfastes pour son environnement proche et éloigné et s'écarte sur plusieurs aspects d'objectifs régionaux qui contredisent ce qui a été programmé dans le futur PAD Porte de Ninove.

Par la présente :

Je demande à être invité et auditionner à la commission de concertation du 23 Septembre

Christopher Libert
Chargé de mission en développement local intégré
La Rue asbl

Naomi Berger
Responsable politique et plaidoyer en aménagement du territoire
Natagora asbl