La Rue
Association Sans But Lucratif

À l'attention du Collège du Bourgmestre et des échevins
du secrétariat de la commission de concertation
Département d'urbanisme de la Ville de Bruxelles
Anspachlaan 6
1000 Brussel

Concerne : Avis sur l'enquête publique "Projet Lake Side", Dossier 04/PFD/1896588, Drève Anna Boch, 1000 Bruxelles

Chers membres de la commission de concertation,

L'asbl La Rue a pris connaissance du projet "Lake Side" actuellement à l'enquête publique. Nous sommes une association sans but lucratif d'éducation permanente et membre du Réseau Habitat. Nous soutenons avec d'autres associations les remarques et revendications des habitants de Molenbeek dont parmi eux le Comité de quartier Maritime. En tant que membres du Réseau Habitat, Il nous semble important de réagir face à l'inadéquation de ce projet avec les objectifs de la région Bruxelles-capitale d'amélioration du cadre de vie des habitantes et habitants vivant dans la zone de revitalisation urbaine.

Révision du PPAS

Le point le plus important à souligner de cette enquête publique est pour nous l'existence et la mise en œuvre de ce PPAS sur le site de Tour et Taxi. Il nous semble nécessaire que le Ville de Bruxelles revoie sa position sur les prescriptions de ce plan particulier des affectations du sol qui sont non pertinentes et obsolètes au regard des besoins croissants de la population en logement abordables, en espace vert public, en équipements d'intérêts collectifs et culturels, en enseignement et formations et en création d'emplois pour les populations des quartiers limitrophes et pour les jeunes. La vision stratégique élaborée en 2008 via un schéma directeur se retrouve très peu dans le PPAS de 2017. Il s'agit d'une faute qui va à l'encontre des principes et devoirs de bonne gouvernance de la ville de Bruxelles.

Le schéma directeur proposait une mixité équilibré des fonctions :

- 50% de logement dont 20% serait du logement social et 30% du logement conventionnés. Et donc un 50/50 avec une production de logements privés et une production de logements publics abordables.
- 20% d'équipements publics
- 20% de bureaux et d'activités productives
- 20 de commerces et d'Horeca

Le PPAS a gommé cette ambition stratégique avec :

- 44% de logement min. : avec 0% de logements sociaux, 12% de logements conventionnés et 12% de logements conventionnés+25

- 4% min. d'équipements publics

- 35% d'activités productives et de bureaux

- 16% de commerces et Horeca

La place trop importante laissé au secteur du logement privé est vivement critiquable compte tenu la disparition totale des logements sociaux et par la diminution et la division des logements conventionnés. Nous ne pouvons pas sérieusement prendre en compte les 12% de logements conventionnés +25 comme du logement abordable. Par exemple, Un appartement de 95 m² vendu sur le marché à 353.210 euros[1] sera vendu à un prix conventionné de 260.000 euros. Les appartements de la catégorie + 25 % pourront quant à eux être vendus 325.000 euros, soit une réduction de 8 % par rapport au prix du marché !

De plus en ce qui concerne « Lake Side » nous pouvons lire sur la dernière page de la note explicative architecture que le demandeur voudrait utiliser les charges d'urbanisme pour réaliser 7521 m² de logement conventionné et compenser son « *manque à gagner* ». Cette proposition est inacceptable. **Les charges d'urbanisme ne sont pas un outil au service du portefeuille de la promotion immobilière**. Il est du ressort des autorités publiques de définir celles-ci *en fonction de la nature et des répercussions prévisibles du projet et servent à financer des actes et travaux à proximité des projets qui les génèrent à travers la réalisation, la transformation ou la rénovation de logements, d'espaces, équipements et bâtiments public, de voiries et d'espaces verts*(CoBAT) . Les intérêts du demandeur et de ses investisseurs ne doivent pas être pris en compte dans ce calcul. **Les charges servent à contrebalancer les impacts du projet pour garantir un cadre de vie adéquat**. Elles sont quand il s'agit de logements privés la plupart du temps affectés à des équipements d'intérêts collectifs, des parcs ou des logement abordables pour apporter une solution aux demande accrues dans ses fonctions provoqué par le projet surtout quand le projet s'implante dans une zone où ces fonctions sont en manques.

Concernant la part d'équipements publics dans le PPAS , elle est beaucoup trop diminuée par rapport à l'occupation attendue sur le site. (logement, bureau, commerces, Horeca, tourisme, et évènementiel) et par rapport au manque criant d'équipements publics pour les quartiers voisins. Le PPAS ne répond pas au besoin d'équipements sur le site de Tour et Taxi ni n'apporte de solutions voir renforce la problématique pour le shabitants des quartiers Maritmes et de Laeken.

Le PPAS ne répond pas non plus aux ambitions exprimés d'apporter des solutions aux nombreux problèmes lié à l'emploi aux habitants de Molenbeek et de bruxelles-villes. La majorité des bureaux, commerces et Horeca installés et à venir sont surtout pour faire de Tour et Taxi un lieu économique à intérêt régional et international. De plus la part de bureau est très

[1] Prix de référence du marché pris par le promoteur pour calculer le manque à gagner sur les logements conventionnés dans la « Note explicative architecture ».

largement voir quasi la majorité des 35% de cette catégorie. Part augmentée au détriment des équipements publics principalement.

Nous demandons à la ville de Bruxelles de réviser le PPAS pour permettre un développement du site de Tour et Taxi en cohérence avec ces besoins cités, en cohérence avec sa déclaration de politique générale, en cohérence avec la population qu'elle administre et en prenant en considération la commune de Molenbeek (en termes d'impacts sur le territoire communal et sa population, synergie des projets développés et complémentarités des opportunités crées sur le site)

<u>Densité</u>

La densité du projet du demandeur est beaucoup trop élevée par rapport à la pression qu'elle exercera sur le site en lui-même et sur les quartiers limitrophes qui affichent une densité de population jusqu'à 20.000 hab./km² contre 7.440 en moyenne régionale (IBSA,2019). Sur le site en lui-même, même si le demandeur ne va pas jusqu'à utiliser 100% de surfaces autorisées par le PPAS, le PPAS permet trop de choses qui ne sont pas réalistes. Ce point de vue sur la diminution de la densité est un point partagé par l'avis du BMA maitre architecte ainsi que par le bureau d'étude ayant réalisé le rapport d'incidence environnementale.

« *le BMA n'est pas convaincu par la qualité spatiale du projet par rapport à la densité et conclut que cela provient du fait que l'attente de densité reste trop élevée* » (Avis BMA,p.1)

L'étude d'incidence de son côté recommande de revoir la possibilité de modifier le PPAS pour diminuer la densité autorisée. Il recommande aussi d'empêcher le demandeur de pouvoir faire une nouvelle demande de permis d'urbanisme pour des surfaces qu'il n'aurait pas encore exploités. Il met en avant que *l'augmentation de la densité entraine une série d'incidences négatives importantes* (augmentation impact visuel, diminution du SVF, perte de qualité de l'espace ouvert, vent, ombre portée, diminution des surfaces de pleine terres et de nombreux impact négatifs sur l'environnement)[2].

Nous soutenons l'avis du comité de quartier Maritime sur l'annulation du bâtiment B15 qui se retrouve trop excentrée par rapport au reste du projet, trop près de la grande zone de parc et qui se situe en dehors du courtyard de la zone B. Les équipements collectifs ou publics du rez-de-chaussée devront être intégrés à un autre bâtiment. La suppression de la tour B15 permettra de diminuer la densité, augmenter le taux de pleine terre, de créer une connexion avec le parc moins brutale et diminuer les incidences du bâtiment sur celui-ci (ombre portée, ouverture du site et vue lointaine, intimité) et donc garantir une meilleure appréciation de la zone espace vert et de sa qualité paysagère pour les usagers. Ces arguments figure parmi ceux énoncés par le rapport d'incidence (p1309). Il est aussi important de citer que la réduction des grandes tours, diminueront les impacts sur l'avifaune et leur flux migratoire.

Nous demandons une réduction de la densité du programme, recentrée sur les besoins du quartier et le bon aménagement du site, ainsi que d'interdire l'autorisation de réserves constructives à l'avenir.

[2] Etude Incidence Environnementale p1163

Logement

Au vu des nombreux défis de la région Bruxelloise, de la ville de Bruxelles et de Molenbeek. Le secteur associatif considère que la terminologie « crise » n'est pas correcte et tend à masquer les cause structurelles de la problématique.

Le projet proposé s'inscrit parfaitement dans ce qu'il ne faut pas faire pour apporter une réponse durable à la problématique.
Bruxelles doit avoir des positions fortes pour contraindre la promotion immobilière à être acteur de changement et ne pas se laisser berner par la maxime *pour faire baisser le coût du logement, il faut augmenter l'offre* . Toutes les analyses sur le sujets prouvent le contraire. Il faut soustraire le logement de l'offre du marché. Tant pour l'achat de logement que pour leur location.

L'argument de la pression démographique pour justifier la densification par la construction de logement de la zone ZIR 6B nous semble surévaluée. Nous ne pouvons pas nier qu'il y a une croissance démographique mais il faut la nuancer car celle-ci tend à diminuée ces dernières années et ainsi que le solde migratoire internationale. Bruxelles à surtout besoin de logements qui soient abordables pour sa population.

« *Les Bruxellois consacrent en moyenne 35% de leur budget au cout du logement (loyer et charges), mais cette moyenne cache de véritables disparités entre les ménages. Pour les plus pauvres, on atteint 70% du budget, il ne reste alors quasiment plus rien une fois le loyer payé.* » *(RBDH, mémorandum 2024)*

« En 10 ans, les loyers bruxellois ont augmenté d'environ 20% hors indexation. Cette hausse n'est pas justifiée par l'augmentation du cout de la vie, mais par une volonté de maximiser les rendements locatifs. L'investissement locatif (financiarisé ou non, institutionnel ou non) emprunte des voies toujours plus créatives pour accroitre les marges : conversion juteuse de logements en hébergements touristiques (Airbnb), transformations de maisons unifamiliales en colocations de luxe (coliving), vacance immobilière dans l'attente d'une belle plus-value à la revente... » (RBDH, mémorandum 2024)

« *il faut pouvoir mobiliser les terrains publics pour y faire prioritairement du logement social. La promotion immobilière privée, qui construit plusieurs milliers de logements par an, doit être mieux encadrée et contrainte à produire également du logement social qui viendra étoffer le patrimoine régional.* » *(RBDH, mémorandum 2024)*

Selon l'OCDE, la moitié de la population bruxelloise se trouve dans les conditions de revenus éligibles pour prétendre à un logement social. Réalité d'autant plus marquante alors que le projet s'inscrit dans une situation où les ménages des quartiers limitrophes ont des revenus équivalent médian entre 13 000 et 16 000€ (Zoom des communes, 2024). ET une réalité économique où l'indexation des revenus n'arrive pas à suivre la montée incontrôlée des prix de l'immobilier. Il est évident que les futurs occupants de lake side sont les ménages les plus aisés de Bruxelles (hormis logement conventionnés) et les investisseurs qui y voient un moyen uniquement spéculatif. On ne peut nier à travers cet aspect les conséquences gentrificatrices néfastes pour Molenbeek.

La proposition du demandeur doit être revue en profondeur ainsi que le PPAS qui permet cela.

737 logements sont annoncés dont une majorité de type haut de gamme puisque le PPAS ne prévoit que 11 % de logements conventionnés et aucun logement social. Les 11 % de logement conventionné + 25 ne peuvent raisonnablement pas être considérés comme du logement abordable puisqu'il s'agit d'un prix de vente proche du marché. Cette offre de logement ne reflète pas une mixité souhaitable pour répondre aux défis de logements abordables et aux capacités des bruxellois de devenir propriétaires.

1mois et demi avant le lancement de l'enquête publique à annoncer prévoir 61 logements sociaux dans son projet. Il n'y a cependant aucune garantie sur cette affirmation puisque ces logements ne figure nulle part. Et quand bien même un accord avec la SLRB serait trouvé ces logements sociaux ne représente que peu de choses face au 1 532 logements totaux (Park lane et Park Side compris) du site de tour et Taxi soit 3,98%. C'est largement insuffisant, car cela correspond au pourcentage actuel de logement social du quartier maritime (4%). Pour rappel, les ambitions du schéma directeur de 2008 voulait atteindre 20% minimum de logements sociaux dispersés sur le site Tour et Taxi. Nous sommes bien loin du compte.

Conformément à l'avant-projet d'ordonnance modifiant le CoBAT, **nous demandons une imposition de 25 % de logement social dans ce projet** qui comprend plus de 3500 m² de superficie plancher.

Nous demandons à ce que les charges d'urbanisme soient affectées à la création de logements sociaux et non à la création de logement conventionné déjà prévu dans le PPAS et compris comme un dédommagement pour le manque à gagner.

Le projet prévoit 10 unités de co-living au sein des bâtiments B04 et B05 pour 4 100m2. Cette proposition ne répond pas aux besoins de logements abordables pour le territoire de la commune de Bruxelles-ville ni de la commune de Molenbeek. Nous comprenons l'attrait financier et touristique que peut apporter ce type de modèle pour les finances publiques mais nous estimons qu'une alternative correspondant davantage à des besoins réels est préférable.

En effet, le co-living constitue un moyen de financiariser le modèle de colocation qui à la base est un mode de vie collectif et de débrouille face à l'augmentation des prix des loyers. Le co-living attire surtout une population de jeunes internationaux aisés cherchant à se loger de manière flexible pour 3 à 12 mois. Les prix des loyers sont en moyenne plus chers qu'une colocation normale et tendent à l'être de plus en plus (augmentation prix immobilier et augmentation prix des charges et des services) rendant ce type de modèle de plus en plus exclusif aux populations les plus fortunés. Nous ne sommes pas convaincus de la cohérence et la pertinence de ce type de service (entre logement et hôtellerie). Le site de Tour et Taxi offre déjà une bonne offre en service d'hôtellerie.

Cette proposition répond une fois encore à l'objectif du promoteur de maximiser ces profits via la nouvelle mode « *co-living* » pour les investisseurs et la spéculation immobilière. Cela augmentera les possibles effets gentrificateurs sur Molenbeek alors que les deux communes (Bruxelles et Molenbeek) ont de nombreux défis à relever pour permettre aux jeunes et aux étudiants de leur territoire de se loger plus facilement à des prix abordables.

Le coliving n'ayant pas encore de cadre réglementaire la ville de Bruxelles à sorti une liste de recommandations entrée en vigueur le 17 Juin 2021 pour cadrer l'augmentation des projets de coliving. L'accent est surtout mis sur le réaménagement de logements classiques existant sans contrôle mais le champ d'application des recommandations concerne aussi « *les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme par l'article 98, $1 du CoBAT … Et visant la construction et ou l'aménagement de logement de type coliving* » p.5 et donc concernent aussi les nouvelles constructions. Le projet présenté à l'enquête publique est donc concerné par ce champ d'application. La ville de Bruxelles précise aussi dans ses recommandations que le modèle de coliving « *tend à évoluer et vise désormais aussi de grands immeubles autres que du logement à reconvertir.* » et que le modèle coliving doit trouver un juste équilibre dans le tissu urbain, il est donc important « *d'analyser chaque projet du point de vue de la cohérence de son intégration dans le quartier* ».

Dans un rapport de perspective qui établit un panorama de la vie étudiante (Perspective, 2024) , le Logement apparait comme une préoccupation centrale et les étudiants tant belges qu'internationaux. La ville de Bruxelles est la deuxième commune de la Région à accueillir le plus d'étudiants (belges et internationaux). La plus grande difficulté pour les étudiants pour se loger à Bruxelles est un « prix trop élevé » ainsi qu'en deuxième position l'état de qualité général des logements.

L'avis BMA est très critique sur les espaces privatifs et collectifs du projet co-living même si ceux semble respecter les recommandations de la ville de Bruxelles. Il semblerait que revoir à la hausse les superficies autorisées dans cette note obligerait les sociétés à proposer des projets de meilleurs qualité voir diminuer l'intérêt financier de les réaliser à Bruxelles.

Nous comprenons que pour la ville de Bruxelles le co-living constitue une rentrée financière avec une taxe de 1520 euros par chambre (donc 152 000 euros par an pour ce projet-ci).

Cependant, Nous demandons à ce que le projet co-living soit remplacé par un projet de logement étudiants à prix abordables.

<u>Bureaux :</u>

Le programme de bureaux vise exclusivement le secteur tertiaire et les services. Selon la presse, la majorité du bureau devrait être utilisé par Proximus suite à son déménagement du quartier nord. Cet accord conclus avec le promoteur ne réponds pas au besoin d'apporter des activités pourvoyeuse d'emplois pour le périmètre.

De plus cela ne répond pas aux tendances actuelles des superficies de bureaux qui ne cessent de diminuer et de la vacances commerciales qui elle est en croissance. Le quartier Nord est déjà saturé de bureau. La construction de bureau dans ce projet répond plus à l'intérêt économique de rentabilité du promoteur qu'un réel besoin. En quoi l'implantation de Proximus à Tour et Taxi va profiter aux habitants ? Nous sommes certains que d'autres solutions plus cohérentes s'offre à Proximus si ils y mettent de la volonté et des moyens.

Nous soutenons la recommandation suivante du RIE : « sensibiliser les futurs opérateurs à favoriser l'accès à l'emploi de la population des quartiers proches du projet pour les fonctions économiques en cours de développement dans la zone (bureaux, commerces, équipements, etc.)

Concernant les incidences des bureaux il est demandé dans le rapport d'incidence « *de prévoir une extinction de tous les éclairages de tous les espaces de bureaux(A11, A13 et A20) de 23h jusqu'à l'aube, au plus fort de la saison migratoire, à savoir au minimum du 1er septembre au 1er décembre et du 1er Mars au 1er Mai.* »

Nous considérons que pour atténuer la pollution lumineuse tant pour les habitants et pour la faune, tous les éclairages de ces espaces bureaux doivent être éteint tout le long de l'année de 23h jusqu'à l'aube.

Nous demandons la création d'espaces d'activités productives pourvoyeuses d'emplois locaux et peu qualifiés.

Équipements :

Les équipements ne constituent que 3 % du projet "Lake Side", majoritairement dédié au résidentiel. Ce taux est largement insuffisant, d'autant plus que les équipements ayant déjà construit sur le site, notamment au sein de la Gare Maritime, ne s'adressent pas aux populations des quartiers alentour. Le promoteur fait propositions des équipements suivants : une crèche, une bibliothèque et une école de cours du soir. Si ceux-ci répondent à des besoins identifiés, notamment par Perspective dans son diagnostic de 2020, nous ne comprenons pas pourquoi le choix des équipements ne s'est pas fait en collaboration avec les instances et les habitants du quartier. Tout comme pour le contrôle de la destination des logement conventionnés un opérateur public doit avoir la pleine responsabilité des équipements collectifs.

Nous demandons une augmentation de la part d'équipements dans le projet, un processus ouvert et transparent pour désigner la composition des équipements et la création de salles polyvalentes utiles au quartier.

Qualité du projet

Nous pouvons lire dans le rapport d'incidence qu'« *Un potentiel d'amélioration de la relation du bâti à l'espace public est identifié par une réduction des fonctions peu activatrices (halls, locaux vélos et techniques, etc.) aux rez-de-chaussée au profit de fonctions plus génératrices de liens sociaux et renforçant la vie de quartier (par ex : salles communes/polyvalentes, locaux associatifs, ateliers de réparation, etc.) ainsi que la répartition en noyaux des fonctions activatrices plutôt qu'en liseré afin de créer des lieux d'intensité urbaine plus attractifs. Notons que l'activation des rez-de-chaussée ne doit pas nécessairement être systématique. En effet, certaines zones peuvent être préservées comme espaces plus calmes ou apaisés, favorisant ainsi*

un équilibre entre dynamisme urbain et tranquillité » p.73 Rapport incidence résumé non technique

Nous demandons aussi de revoir la configuration de la zone B qui au vu des analyses sur l'éclairement naturel (Sky View Factor) présente de lourdes lacunes pour de nombreux batiments de cette zone. Le rapport d'incidence recommande

« Au niveau des espaces ouverts projetés, les valeurs de SVF atteignent entre 10 % et 20 % en périphérie du courtyard, le long des façades des immeubles projetés (notamment à l'angle formé par les immeubles B04, B05 et B06 ainsi qu'à l'angle formé par les immeubles B08, B09 et B10). Rappelons également que l'angle formé par les immeubles B04, B05 et B06 ne dispose par ailleurs jamais d'ensoleillement direct, cet espace constitue donc la zone la plus critique du projet en termes d'accès à la lumière naturelle. »

Vu l'ampleur du projet et de la demande, ainsi que le temps limité lors des réunions de projets, BMA estime que tous les aspects du projet n'ont pas pu être abordés avec la profondeur adéquate lors des réunions de projet. Notamment, la qualité des logements liée à la forte densité du programme d'une part et à l'expression architecturale d'autre part n'ont pas pu être pleinement développés.

De manière générale la qualité des bâtiments proposé est à revoir : manque d'espaces collectifs et communautaire de qualité, une offre de typologie peu diversifiée (surreprésentation de logements 1 chambres, 2 chambres et des studios ainsi qu'un manque de logement pour familles nombreuses)

Le courtyard semi-publique offre un grand potentiel communautaire, mais sa programmation laisse ce potentiel largement sous-exploité. En raison d'absence d'aménagements extérieurs (jeux pour petits et grands, espaces appropriables, etc.) qui pourraient soutenir la fonction résidentielle et du manque d'activation par des programmes situés aux étages inférieurs des bâtiments, cet espace extérieur devient davantage un jardin visuel plutôt que fonctionnel. Les bâtiments devrait avoir un accès direct aux jardins.

Nous estimons que l'aspect patrimoniales du site ne se retrouve pas assez dans la qualité architecturale du projet. La brique fait partie de l'ADN culturel du site historique, nous ne retrouvons pas assez cet ADN.

<u>PMR</u>

Enfin, le projet prévoit des logements qui sont accessibles aux PMR. Cependant, aucun logement prévu n'est adaptable ou adapté aux PMR. Le demandeur se doit de prévoir des logements adaptés ou adaptables et également de les localiser à proximité directe des noyaux de circulation verticale le cas échéant.

L'avis du BMA et du rapport d'incidences est très critiques à juste raison sur ce point et nous ne pouvons qu'appuyer cela davantage.

Biodiversité

Nous soutenons globalement toutes les recommandations et observations qui tendent à diminuer l'impact du projet sur la biodiversité :

« *La réalisation du projet aura comme premier impact sur la biodiversité, la perte d'une zone de halte ou de transit pour plusieurs espèces d'oiseaux, principalement pour les espèces les plus exigeantes nécessitant de vastes espaces ouverts.* »

« *Au regard des évolutions de surfaces végétalisées, le projet entraînera une augmentation de la surface végétalisée totale par rapport à la situation existante de fait (principalement grâce à la végétalisation des espaces sur dalle), apportant ainsi plus d'espaces dédiés à l'accueil et au développement de la biodiversité. Le projet entraînerait toutefois une diminution des surfaces potentiellement végétalisables comparé à la situation existante de droit. Concernant les surfaces de pleine terre, le projet induira globalement une diminution par rapport aux situations existantes, réduisant ainsi le potentiel de création d'espaces verts de grande valeur écologique.*

« *L'exploitation du site du projet, via la présence de logements, de bureaux, de commerces, d'espaces publics et d'éclairages, augmentera la fréquentation humaine et les sources de perturbations pour la faune. Comparé à la situation existante, les bâtiments projetés prévus dans le cadre du projet pourront également contribuer à la réduction de la perméabilité du site ainsi qu'au risque de collision pour les oiseaux avec des baies vitrées* »

« étudier la possibilité d'intégrer des dispositifs d'accueil pour la faune sur et au sein des infrastructures bâties du projet par exemple des nids pour hirondelles, des nichoirs pour martinets noirs ou moineaux domestiques ou encore des gîtes pour chiroptères. »

« prévoir l'installation d'aménagements favorables à l'accueil de la faune au sein des espaces végétalisés comme des gîtes pour d'été pour chauve-souris, des nichoirs en béton pour oiseau et/ou des éléments plus naturels comme des tas de bois mort et/ou des branchages (sous formes de haies sèches par exemple)

Prévoir un éclairage dans les espaces publics visant à réduire les nuisances lumineuse pour la faune

« en ce qui concerne le choix des espèces végétale du projet : Assurer qu'au moins 90% des espèces plantées sur le site soient indigènes et de variétés sauvages »

« dans l'objectif de maximiser la recharge de la nappe souterraine, étudier la possibilité d'augmenter la superficie de pleine terre du projet, en veillant, le cas échéant à adapter la structure souterraine afin d'éviter les risques géotechniques sur cette dernière »

Nous trouvons que le risque d'aléa d'inondations est sous-évalué dans le rapport d'incidence. Le site ne figure pas lui-même sur une zone à risque mais cependant se situe à forte proximité de zones à aléa faible et moyen. L'imperméabilisation du site risque d'augmenter le risque d'aléa et s'étendre sur le site de Tour et Taxi. Les zones de pleines terres ainsi que les autres dispositions nécessaire doivent être revue de manière sérieuse dans le projet surtout du coté Anna Boch.

Nous demandons que les espaces verts aient un statut public et soient ouverts sur les quartiers environnants.

Mobilité :

Le projet prévoit la création de 590 places de stationnement sur deux étages en sous-sol. 345 places sont réservées pour les logements. Le choix de libérer les voiries des voitures se fait au prix d'une grande imperméabilisation du site : les espaces verts seront en réalité des toitures vertes sur dalle de béton. S'agit-il d'un choix durable ? Le promoteur soutient une diminution progressive au fil des ans de la demande de ces places de parking. Quelles seront les possibilités de reconversion de ces parkings ?

Par ailleurs, la Région bruxelloise a pour objectif de supprimer un certain nombre de places de parking des voiries publiques. Ceci sera notamment le cas dans la rue Picard en vue de son réaménagement pour le tram 15 qui doit répondre à la desserte en transport en commun du site de Tour et Taxis.

Alors que le parking en voirie est déjà saturé dans les rues environnantes et que peu d'habitants disposent de place de parking privative, **nous demandons que la gestion du parking sur le site ne soit pas pensée uniquement pour les résidents et travailleurs du site, mais qu'elle soit ouverte aux quartiers environnants dans un principe de mutualisation des places de parking**

Par la présente :

Je demande à être entendu à la commission de concertation du 18/03