

Commune d'Anderlecht  
Place du Conseil 1  
1070 Anderlecht

Centre de Rénovation Urbaine d'Anderlecht (CRU)  
Chaussée de Mons 211  
1070 Anderlecht

**Bruxelles , le 30 Avril 2024**

**Enquête publique – Permis d'Urbanisme N° 52698 et Permis d'environnement 83/2022 | Avis du CRU**

- **Préambule :**

Le Centre de rénovation Urbaine est une ASBL qui œuvre depuis 1993 dans la rénovation des quartiers anciens de la commune d'Anderlecht et en particulier Cureghem, tout en maintenant la possibilité aux ménages qui y habitent traditionnellement, de continuer d'y habiter. Depuis plus de 30 ans, le CRU travaille donc à la rénovation des quartiers en utilisant ses savoirs et savoir-faire en la matière. De plus, via le Réseau Habitat, l'association échange ses expériences de terrain vers les pouvoirs publics.

L'Asbl utilise donc son droit de donner son avis dans le cadre du mode de participation que constituent l'enquête publique et la commission de concertation.

- **Le projet dans la ville :**

- La construction de 343 appartements amènera environ 800 personnes supplémentaires dans le quartier. Ce programme de logement impose donc une forte densification du quartier.

- Le projet n'apporte aucune infrastructure collective qui vient accompagner la demande générée par le projet. Or le PPAS et le BMA rappellent le besoin en place d'accueil pour la petite enfance. (Cfr PPAS Biestebroek et Avis du BMA)

- Le projet inclut une traversée cyclo-piétonne dont le statut public n'a pas encore été prononcé. Cela signifie que sans accord avec la commune, cette traversée reste privée et donc ne bénéficierait qu'aux futurs habitants. Quand bien même elle est rachetée, elle ne sera publique que pour une durée de 50 ans si c'est via un droit de superficie que son statut devient public, le scénario le plus mis en avant.

- Le projet se situe dans la vallée du Broekbeek, un territoire donc marécageux. Le projet vise à construire en zone aléas d'inondations (voir annexe 1) et impose une imperméabilisation de 75 % de la parcelle (Cfr demande de PU) en plus de détruire l'écosystème existant recensé par Natagora. Cet écosystème recense déjà 89 espèces naturelles (voir annexe 4).

- Ce projet n'arrive pas seul. Il manque selon nous une étude de projection des impacts cumulés des différents projets dans le bassin du Biestebroek : KeyWest , The Quay, Brasseries Atlas, CityDox,

...

- Les logements proposés sont uniquement acquisitifs. Or, le revenu médian de le quartier est de 17 820 euros/an, soit 1485 euros par mois. Or, le revenu net minimum pour acheter à Anderlecht est de 2997 euros par mois (voir annexe 2). Les logements acquisitifs ne seront donc pas accessibles aux habitants actuels.

- Aucun logement de plus de 4 chambres n'est prévu dans le projet. Ce programme ciblé exclut donc une partie des ménages. L'échevin en charge de l'urbanisme, peut-il nous informer sur l'existence de recommandations ou règlement mis en place en matière d'offre de logement de grande taille dans les nouveaux projets ? Est-il normal qu'un si grand projet ne prévoie aucun logement de plus de 3 chambres ?

- Si les logements ne correspondent pas aux besoins locaux, c'est que ce programme de logement vise à accueillir de nouveaux ménages. De plus, si par leur prix, ces logements sont inaccessible, nous pensons que ce projet peut amorcer un phénomène de gentrification des abords du canal, mettant en péril la stabilité résidentielle des ménages déjà implantés.

- Les espaces verts prévus seront majoritairement privés. Ceux-ci ne pourront donc bénéficier aux habitants actuels. Or, le projet borde une grande zone de carence en espaces verts (annexe 3).

- Des remarques générales sur le projet :

### **Une densité excessive, inutile et destructrice**

Le projet se situe dans une zone densément peuplée (20.000 hab/km<sup>2</sup>). Cette densité élevée par rapport aux moyennes régionale (7.500 hab/km<sup>2</sup>) et communale (6.748 hab/km<sup>2</sup>) est notamment liée au fait que ces dernières comportent de nombreuses zones peu peuplées (zones vertes, infrastructures, zones d'activités, ...) (p. 269 EI). Le périmètre du PPAS de Biestebroek est amené à accueillir 4000 logements supplémentaires alors que la donne démographique a évolué depuis l'adoption de celui-ci. En 10 ans, nous sommes passés de l'annonce de 10.000 personnes supplémentaires par an à 1200. La croissance de +10 % s'est ensuite tassée à 6 % jusqu'en 2020 et 2 % jusqu'en 2030.

Par ailleurs, pour les nouveaux quartiers, Bruxelles Environnement préconise des P/S de 1,3. Or selon la demande de PU le P/S du présent projet est de 2,62 ce qui représente une densité plus élevée que celle d'un quartier mixte ancien (de l'ordre de 2).

Cette densité existante, cumulée à la croissance de la densité élevée prévue par les nombreux projets autorisés par le PPAS Biestebroek, générera des conséquences dommageables en termes de mobilité. Les différentes études d'incidences séparées des différents projets en cours montrent que dans le périmètre du PPAS, le taux de capacité utilisée dépasse à plusieurs endroits les 100% et amène à une saturation des flux.

La densité excessive générera également des conséquences dommageables en termes de pression sur les sols et l'environnement. A l'heure actuelle, le taux d'imperméabilisation est nul. La friche est perméable à 100 % excepté la bande asphaltée pour accueillir le parking temporaire de 76 places pendant les travaux de la rue Wayez. Or le PU montre que le projet imperméabilisera la parcelle à 75 %.

L'arrivée de nombreux nouveaux ménages exercera également une pression sur les équipements déjà en carence dans les quartiers environnants or le projet ne prévoit aucun équipement public de type crèche ou école. Or Anderlecht est la commune bruxelloise où le taux de couverture de l'accueil pour les enfants de moins de 3 ans est le plus bas, avec 22 places pour 100 enfants (de moins de 3 ans) au 31 décembre 2020. La même carence peut être relevée concernant l'insuffisance en espace vert public. Le projet ne crée aucun espace vert public mais seulement des espaces privés ou semi-privés. Dans son avis sur le projet de marina, le BMA relevait que « *Sacrifier de la pleine terre pour en faire de l'eau ne nous est jamais apparu comme parcimonieux dans une ville en densification forte comme Bruxelles. Nous avons fermement défendu le fait d'utiliser le sol pour faire des parcs.* »

### **Une sérieuse atteinte au sol et à sa biodiversité**

La parcelle est une zone en friche qui présente une certaine biodiversité caractéristique de ce type de zone qui permet notamment à certains animaux de profiter des poches d'eau qu'elle contient. La friche résulte du démantèlement et de la démolition des installations de stockage d'hydrocarbures de la société Shell (2004). Des opérations d'assainissement ont été réalisées au début des années 2000 : la partie nord du site a été excavée dans le cadre d'opérations d'assainissement créant une dépression assez profonde et difficile d'accès où se développent diverses plantations. Les rôles biologiques et paysagers des zones humides sont reconnus à l'échelle mondiale par la Convention de Ramsar (<https://www.ramsar.org/>). Un tel site est à prendre en compte tant comme zone de biodiversité que comme site de liaison écosystémique.

D'autres sites industriels bruxellois ont connu un tel parcours. Citons, parmi ceux qui sont désormais protégés, reconnus, classés comme site, et/ou protégés comme réserve naturelle : le Moeraske à Evere, le Scheutbos à Molenbeek, les Marais de Ganshoren et de Jette ou encore le site de la Laiterie à Anderlecht.

Selon les EGEB, nous pouvons doré et déjà observer au Marais du Biesterbroeck, sur une superficie assez restreinte, plusieurs biotopes :

- d'importantes roselières, là où l'eau est présente en permanence
- un boisement jeune (marsaults, saules blancs, peupliers, bouleaux) où nous découvrons déjà, ça et là, quelques jeunes arbres constituant une phase ultérieure du développement boisé (frêne, chêne)
- de ronciers
- de quelques zones sèches, de pierrailles où l'on voit se développer une flore saxatile (orpin, lichens)
- quelques espèces se développent, telles l'eupatoire chanvrine, attestant du développement de l'écosystème.

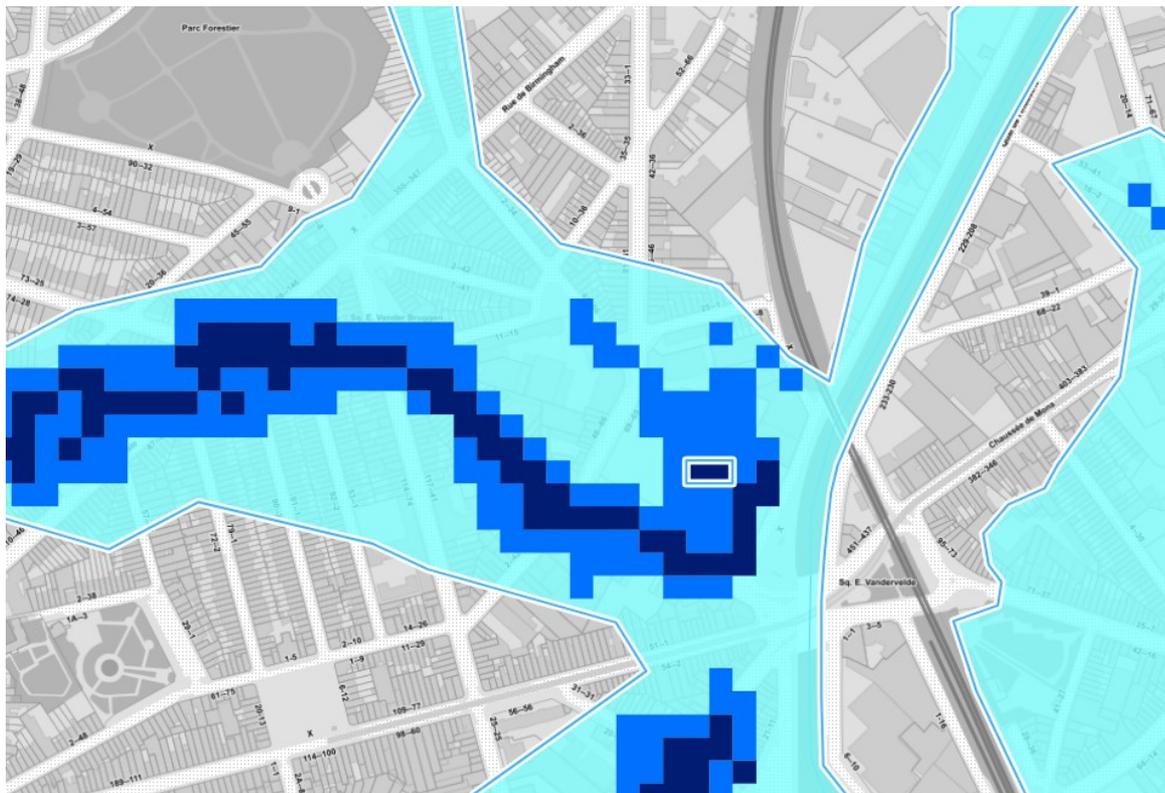
Ce type de végétation de friche présente des espèces caractéristiques de la flore et de la petite faune et constitue un habitat atypique en milieu urbain : les fauvettes babillarde ou grisette ; ces dernières s'y sont posées au cours de leur migration printanière, démontrant l'intérêt d'un « chapelet » de zones naturelles, même de petite taille, peu ou non fréquentée par les humains, jouant le rôle d'aire de repos, voire de séjour pour la faune, elles constituent autant de maillons d'un réseau écologique favorisant les connexions biologiques, les migrations des espèces, etc.

Préserver le marais qui s'est constitué, c'est maintenir un couloir écologique dans la zone canal qui voit l'habitat des animaux et des plantes toujours plus grignoté par les gros projets immobiliers qui poussent autour du bassin de Biestebroeck.

L'ASBL Centre de Rénovation Urbaine émettra d'autres remarques supplémentaire à l'oral dans le cadre de son inscription à la commission de concertation.

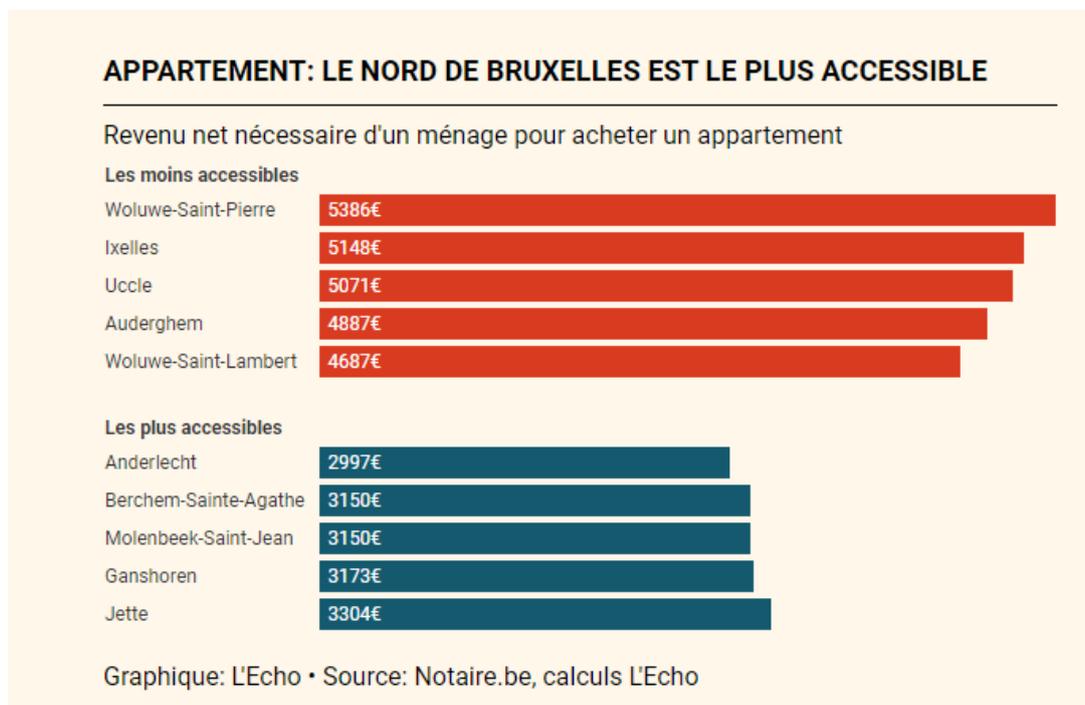
## Annexes :

### Annexe 1 :



Source : [https://geodata.environnement.brussels/client/view/1a3cae6b-dd04-4b28-a3e2-c432dc83e24f?\\_ga=2.30736700.2008677153.1662963503-1915286757.1661152750](https://geodata.environnement.brussels/client/view/1a3cae6b-dd04-4b28-a3e2-c432dc83e24f?_ga=2.30736700.2008677153.1662963503-1915286757.1661152750)

### Annexe 2 :



<https://www.lecho.be/monargent/analyse/immobilier/combien-devez-vous-gagner-pour-acheter-un-bien-dans-votre-commune/10514606.html#:~:text=Il%20peut%20varier%20de%201.200,30%25%20de%20ses%20revenus.%22>

Annexe 3)



<https://geodata.leefmilieu.brussels/client/view/becceff2-0e92-4c38-b8ed-26513e4b95e5>

Annexe 4)

# Marais Biestebroek Anderlecht Belgique

Détails Observations Photos Sons Espèces observées Classement des observateurs

Nom	Données	Nombre	Utilisateur	Observations
Marais Biestebroek Anderlecht	Observations	236	Anne Lenain	66
Superficie 1,62 ha	Utilisateurs	14	adriaan seynaeve	45
Pays Belgique	Photos	275	Maarten Cuypers	38
Province Bruxelles / Brussel	Sons	0	Marius Pailhès	21
	Espèces	89	steyn van assche	20



30 observations récentes dans la zone de " Marais Biestebroek Anderlecht" (recherchées au cours des 30 derniers jours). montrer les observations

<https://observations.be/locations/696773/>