

Centre de Rénovation Urbaine d'Anderlecht (CRU)
Rue saint Guidon, 68
1070 Anderlecht

Ville de Bruxelles
Rue des Halles 4
1000 Bruxelles

Anderlecht, le 19 décembre 2024

Objet : Enquête publique – Permis d'Urbanisme N° 04/PFD/1950605 | Avis du CRU

• PRÉAMBULE :

Le Centre de Rénovation Urbaine (CRU) est une ASBL active depuis 1993 dans la rénovation des quartiers anciens de la commune d'Anderlecht, et en particulier celui de Cureghem.

Depuis plus de 30 ans, le CRU met donc son expertise au service de la rénovation de ces quartiers.

Par ailleurs, à travers le Réseau Habitat, l'ASBL partage ses expériences de terrain avec les pouvoirs publics.

Le CRU ne conçoit toutefois pas de rénovation sans préserver la possibilité pour les ménages qui y habitent traditionnellement, de continuer à y habiter.

A ce titre, le CRU exerce, par le présent avis, son droit de participation dans le cadre de l'enquête publique et la commission de concertation concernant le projet susmentionné.

Il est à noter que le Centre de Rénovation Urbaine (CRU ASBL) suit l'évolution du PAD Ninove. Nous avons d'ailleurs déjà réagi, en association avec La Rue ASBL, l'asbl Convivence, Inter-environnement Bruxelles, le comité de quartier Porte de Ninove et d'autres habitants concernés par le périmètre du PAD, lors des enquêtes publiques précédentes en 2019 et en 2023.

• REMARQUES SUR LE PROJET ENVISAGÉ :

Nos remarques visent le projet de salle de sport temporaire prévu sur le site du stade Vander Putten.

Un caractère d'urgence peu convaincant

Comme l'indique l'intitulé du projet, ce dernier vise à « *Monter une salle de sport temporaire pour répondre à l'urgence de relocalisation de la grande salle de sports du palais du midi.* ».

Le CRU s'interroge toutefois sur ce caractère urgent dès lors que la demande de permis liée au Palais du Midi a un retard de plus de 6 mois et que de potentielles alternatives à la destruction du Palais du Midi peuvent encore être présentées.

La situation d'urgence semble donc moins urgente qu'elle n'en a l'air.

Or, s'il existe bien une urgence, c'est celle de répondre aux besoins en logements abordables.

La crise du logement abordable se révèle encore plus d'actualité aujourd'hui alors que 53.000 ménages sont sur liste d'attente pour un logement social et qu'une part croissante des classes populaires (mais aussi des classes moyennes) ne parviennent plus à se loger sur le marché privé. Ceci, sans mentionner les coupes budgétaires prévues et leur impact sur la sécurité sociale, telles qu'envisagées par le futur gouvernement.

À un niveau plus local, il nous faut aussi mentionner les répercussions de la rénovation des 5 blocs de logements sociaux de la rue Rempart des Moines, qui impliquent le relogement des habitants et, in fine, un projet qui diminue le stock de logements sociaux dans ce quartier au profit de la Régie Foncière.

Un projet de construction de logements sociaux se transformant en mirage

Le projet de construction de logements n'a pourtant fait qu'être

- **déplacé** (en 2015, pour agrandir le parc ; en 2023, dans le cadre du Masterplan),
- **privatisé** (initialement, 130 logements sociaux étaient prévus. En 2016 le projet « Ninove 2 » ne prévoit quant à lui plus que 72 logements sociaux pour la SLRB et 48 logements moyens pour la Régie Foncière de Bruxelles) ; et
- **reporté** (initialement prévu en 2010 dans le cadre du projet Ninove, aucun logement n'a vu le jour alors que les autres infrastructures gagnent de plus en plus de terrain).

A ce propos, le CRU souhaite souligner le manque de cohérence de ce projet avec le Masterplan du Stade Vander Putten. Ce Masterplan s'inscrit dans le cadre du CRU n°5 Heyvaert-Poincaré approuvé par le GRBC le 14/12/2017 et prévoit notamment que le développement du site **doit répondre à une demande claire en logements**.

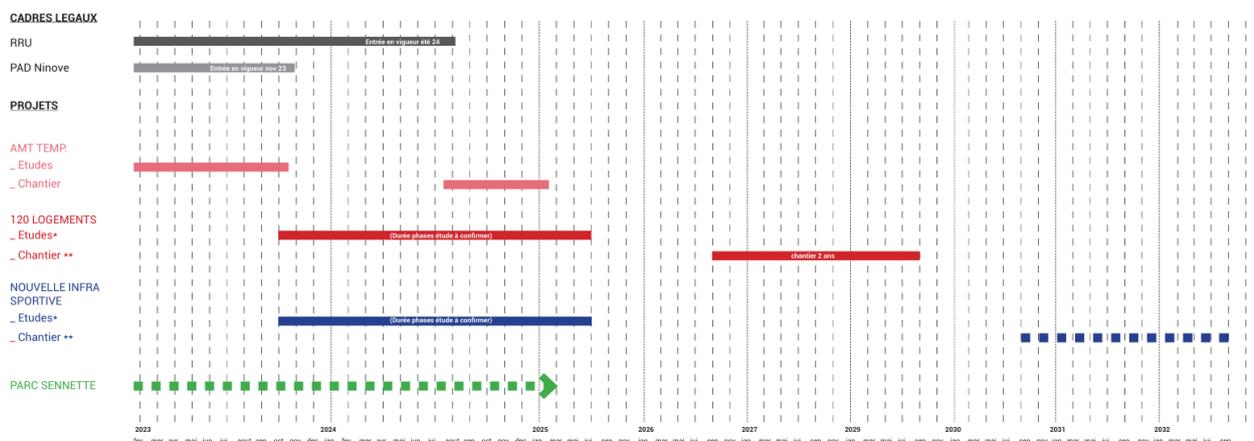
En vue de répondre à cette demande, le planning prévisionnel du masterplan prévoyait le début du chantier de construction des logements (en sa phase 2) pour septembre 2026 (cfr ci-dessous).

Or, force est de constater que le report de la construction de ces logements est une nouvelle fois à l'ordre du jour : En effet, la salle temporaire est justement prévue à l'emplacement de 2 des futurs bâtiments devant accueillir lesdits logements dans le cadre du masterplan, à savoir les logements « Sennette » et les logements « Ninove » et ce pour une durée estimée entre 5 et 6 ans.

→ **Le projet de construction de logements sociaux est par conséquent reporté à 2032, soit 6 ans après la date initialement prévue dans le masterplan et 22 ans après l'achat de la parcelle par la SLRB.**

La justification apportée au choix de l'emplacement de la salle de sport temporaire est la suivante : « Pour assurer la continuité des activités sportives, l'implantation de la salle temporaire est située en dehors de la zone de la future salle définitive, selon les conclusions du masterplan. »¹

Or, cette continuité ne pourra dans tous les cas pas être respectée si l'on se penche sur le planning prévisionnel du masterplan (renforçant une fois encore le manque de cohérence du projet avec ledi masterplan).



1 Note explicative – Demande de permis, p. 15.

A la lumière de ce planning, force est de constater qu'à moins d'abandonner la phase 2 du masterplan, prévoyant justement la construction des logements, la salle de sport temporaire va devoir être détruite en vue de laisser place à la construction de ces logements.

D'après le planning, ce chantier est censé durer 2 ans. Tandis que la construction de la nouvelle salle de sport définitive (avec la destruction de la salle des fêtes et de la salle de basket) n'est prévue qu'en 3ème phase du masterplan, en septembre 2030.

→ **Le planning prévisionnel révèle donc un délai de 4 ans minimum entre la destruction de la salle temporaire et le commencement du chantier de construction de la salle de sport définitive.**

Il est donc permis de se demander comment les activités sportives de la salle de sport temporaire seront relocalisées pendant ces 4 années... ?

Une nouvelle salle temporaire devra-t-elle voir le jour ?

Un caractère temporaire, mais jusqu'à quand ?

Nous tenions par ailleurs à exprimer notre inquiétude face à **l'incertitude concernant le caractère temporaire** (5 à 6 ans) de ce projet, dès lors qu'aucune limite temporelle n'a été fixée et qu'il est d'usage que ce genre de « projet temporaire » demeure souvent en place bien plus longtemps que prévu.

Alors même que le caractère temporaire de ce projet semble pourtant justifier tout un tas de nuisances : *« L'auteur du rapport souhaite souligner le caractère temporaire des incidences positives et négatives relevées dans le présent document, au vu du caractère provisoire du projet. »*²

Citons notamment en sus de ce qui précède, les nuisances causées par :

- le bruit et les vibrations des installations techniques de pompe à chaleur et de ventilation prévues du côté des habitations ;
- l'évacuation des eaux usées des douches et des WC qui augmenteront à environ 1,429 m³ par jour de match et seront renvoyées au réseau d'égouttage³ sans qu'aucun dispositif de rétention ne soit prévu, alors que les égouts peinent déjà à absorber les rejets actuels ;
- l'abattage de 30 arbres représentant un intérêt certain en terme de biodiversité et de bien-être des habitants du quartier, alors même que le masterplan précité prévoyait d'implanter les bâtiments de logements entre les trames d'arbres en vue de justement éviter l'abattage des arbres existants (soulignons également le manque de cohérence avec le PAD Ninove (actuellement en cours de révision) qui vise notamment à réaffirmer l'importance de préserver les grands alignements d'arbre) ;
- la future salle de sport temporaire empiète sur la sortie de secours de la salle de basket existante

Un projet coûteux voué à être détruit à court terme

Bien que temporaire, soulignons le **caractère très onéreux de ce projet, estimé à dix millions d'euros et voué à être détruit 5 à 6 ans plus tard.**

Toute administration prudente et raisonnable ne devrait-elle pas privilégier l'existant et la vision à long terme plutôt qu'un projet coûteux voué à être détruit à court terme ?

C'est pourtant à nouveau la situation d'urgence qui semble justifier cette décision déraisonnable : *« Il apparaît que l'impératif de libération du palais du midi au 31 août 2024 ordonné par le Gouvernement n'est pas compatible avec un délai de développement raisonnable pour la construction d'une nouvelle infrastructure sportive définitive. »*

² RIE, p. 6.

³ RIE, p. 94.

A l'appui de ce qui précède, nous tenions également à manifester, à titre accessoire, la désagréable impression que ce dossier, véhiculé par l'urgence, a été géré à la hâte sans lui accorder le sérieux et la rigueur requise (vue axonométrique absente, première enquête publique annulée, coquilles dans les adresses, les noms et les informations).

Conclusion

A la lumière de ce qui a été exposé, le CRU remet en cause le caractère « parfait »⁴ de la localisation de ce projet de salle de sport temporaire et s'oppose à ce projet tel que proposé.

Le CRU exige, en effet, que ce projet soit pris avec tout le sérieux requis en la matière dès lors que derrière cette décision des personnes attendent, toujours plus nombreuses, d'être logées.

Le CRU demande à ce que des alternatives raisonnables (entendons : définitives, respectueuses des engagements sociaux et rationnelles d'un point de vue coût/durabilité) soient proposées sans impacter les logements prévus dans le cadre du masterplan.

Notons, à cet égard, qu'étant donné que la continuité des activités sportives ne pourra, comme évoqué ci-dessus, pas être respectée, nous nous interrogeons pourquoi une salle ne pourrait-elle pas être construite à l'emplacement prévu pour la salle définitive, soit de manière temporaire, soit, idéalement, de manière définitive (à ce propos : en vue d'accélérer sa construction (ce qui était un argument pour ne pas construire de salle définitive), cette salle de sport ne pourrait-elle pas, elle aussi, bénéficier d'une ordonnance de type « fast-track » spécialement adoptée pour le Palais du Midi ?).

Nous tenions, en outre, à préciser qu'il n'est pas question de minimiser le besoin en infrastructures sportives. Le CRU tient d'ailleurs à mettre en exergue le besoin que les activités sportives envisagées par ce genre de projet ne soient pas exclusivement destinées aux clubs du Palais du Midi, mais qu'une attention soit également accordée aux usagers et clubs sportifs de la commune de Molenbeek-Saint-Jean et d'Anderlecht.

L'ASBL Centre de Rénovation Urbaine émettra par ailleurs ses remarques à l'oral dans le cadre de son inscription à la commission de concertation.

4 Note explicative – Demande de permis p. 2 : « Les contraintes programmatiques et de localisation ont amené le programme sportif du palais du midi à trouver une localisation parfaite sur ce site ; complétant ainsi la programmation déjà confirmée dans différents plan de développement à l'échelle régionale ».