

Avis du Centre de Rénovation Urbaine sur le PPAS Biestebroeck II

INTRODUCTION

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.

Il est à noter que le Centre de Rénovation Urbaine (CRU ASBL) suit l'évolution du PPAS et a déjà réagi en 2016 et en 2017 lors des enquêtes publiques précédentes.

Rappelons que le PPAS Biestebroeck a en effet été soumis à enquête publique en 2016 et 2017 avant d'être abrogé pour vice de procédure.

Le PPAS Biestebroeck II est la nouvelle mouture de ce plan révisé suite à l'abrogation.

Les principaux objectifs du premier PPAS sont maintenus.

Notons toutefois quelques différences, comme la programmation d'un îlot supplémentaire, celui de Travie, prévoyant un alignement de trois tours du côté de la Digue du canal, ainsi que l'abandon du plan d'expropriation (qui avait suscité de vives réactions parmi les acteurs économiques expropriés lors de la 1^{ère} enquête publique). La surface plancher de logements est également augmentée par rapport à la situation existante.

Le plan prévoit certes que tout projet créant des logements dans les ZEMU doit veiller à ce que les espaces publics ou les espaces ouverts accessibles au public nouvellement créés soient équivalents à minimum 18 m² par logement nouvellement créé.

Par le maintien de la possibilité de créer le projet de marina, par les faiblesses dans ses motivations, par le refus de prévoir un pourcentage de logements sociaux, par son impact sur l'activité industrielle, le cadre de vie et la mobilité, le Centre de Rénovation Urbaine estime que le PPAS II, dans sa version actuelle, ne répond pas aux exigences attendues d'un tel plan et demande à ce que les éléments développés ci-dessous soient pris en compte.

LE PPAS II REND POSSIBLE LE PROJET DE MARINA SUR L'ÎLOT SHELL

Concernant **le projet de Marina sur l'îlot Shell**, notons la décision de maintenir à l'article 45 des prescriptions la possibilité de permettre la création d'un bassin.

Les réactions formulées à l'encontre de ce projet restent par conséquent d'actualité.

En vue de soutenir ces propos, citons le passage suivant lors d'une discussion en réunion du comité d'accompagnement : *« Il est opportun de garder une possibilité de cadrer la Marina si un jour, ce projet redevenait d'actualité, afin de veiller au respect de conditions liées, notamment, aux préoccupations de Bruxelles Mobilité. »*¹

En termes de remarques à l'encontre du projet de marina², soulignons qu'excepté le bénéfice financier pour les investisseurs, ce projet ne présente aucune plus-value ni pour le quartier ni pour la Région et pour causes :

- *« la création de la marina pourrait s'accompagner d'effets négatifs pour la population vivant actuellement dans le quartier environnant, comme la réduction du stock de logements accessibles. Le risque est grand de créer une dualité sociale et une véritable rupture avec les quartiers voisins plus pauvres »*³.
- En comparaison, l'actuel port de plaisance de la Région, le Brussels Royal Yacht Club (BRYC) n'est rempli qu'à 60 % et sert essentiellement de port d'hivernage en raison du peu d'avantage pour la navigation de plaisance sur le canal en direction de Charleroi. Le projet de marina, si d'aventure il rencontre un certain succès (ce qui est douteux au vu de son mauvais emplacement), viendra donc directement concurrencer le BRYC déjà sous-utilisé.
- Il est évident que si un promoteur s'embarque dans une telle aventure (aux coûts astronomiques), ce n'est pas par amour de la navigation mais parce que le projet de marina augmentera la valeur des logements aux alentours de la marina, mais sans garantir le fonctionnement ultérieur du port de plaisance en tant que tel.

Les coûts de maintien de ce fonctionnement risquent par conséquent de retomber sur le portefeuille des autorités publiques.

Sans compter sur le fait qu'étant donné qu'il s'agit d'un bassin créé en intérieur d'îlot, dont tout développement ultérieur est complexe, les investissements publics ultérieurs seraient par ailleurs considérablement élevés.

En réalité, nous nous trouverions face à une situation où les pouvoirs publics prendraient le risque et le secteur privé engrangerait les bénéfices.

Au vu de ce qui précède, le Centre de Rénovation Urbaine s'oppose avec fermeté au maintien de la prescription reprise à l'article 45 qui permet la possibilité de créer une marina sur l'îlot Shell et enjoint d'adapter ladite prescription en vue de garantir la préservation d'une zone humide.

1 Annexe RIE, Compte-rendu : Procès-verbal de la réunion du Comité d'Accompagnement (CA) d'Introduction - Présentation du rapport de la phase 1 – Diagnostic, p. 67

2 Claire SCOHIER, « *Un port de plaisance à Anderlecht ? Une charge publique anti-sociale pour un profit privé !* », IEB, déc. 2017 (<https://www.ieb.be/Un-port-de-plaisance-a-Anderlecht-Une-charge-publique-anti-sociale-pour-un-34190>)

3 Conseil consultatif du logement dans son avis rendu le 19 mai 2017 reprenant les inquiétudes évoquées dans le rapport d'incidences environnementales

LE PPAS II NE PRÉVOIT PAS DE POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX/À FINALITÉ SOCIALE

Le PPAS II a pour ligne de conduite de « *veiller à une mixité typologique et économique* », en matière de logements. C'est pourquoi, **le PPAS II ne reprend pas de pourcentage de logements sociaux imposés.**

Relevons le passage suivant du Rapport sur les incidences environnementales qui soutient ces propos, « *Les développements au sein du périmètre du PPAS Biestebroek, en cours et projetés, tendent vers une mise en œuvre majoritairement de logements qualitatifs (moyens à haute gamme) et attirant une population attenante à la classe moyenne* ».

Il est par ailleurs précisé qu' « *Une bonne mixité au sein de ces développements immobiliers, via notamment des logements moyenne gamme, devra être assurée afin d'éviter une gentrification de la rive sud et la création d'une rupture avec les quartiers existants de logements sociaux et plus précarisés* »⁴ [nous soulignons].

Il est intéressant de remarquer que **le risque de gentrification** soit ici soulevé sans qu'aucun dispositif de régulation ne soit prévu.

Au contraire, force est de constater que le PPAS II vise davantage à stimuler l'attractivité auprès de nouveaux habitants, visiteurs ou investisseurs plutôt que d'assurer une amélioration des conditions de vie des anderlechtois.

Notons en outre, que cette décision de mettre en œuvre majoritairement des logements moyens à haute gamme en vue d'attirer la classe moyenne est contraire à l'objectif du Plan Canal et Beeldkwaliteitplan (BKP) qui tendait à « *Créer des logements répondant aux besoins liés à l'essor démographique pour tous les profils de ménages* »⁵ [nous soulignons].

Plus particulièrement, il est essentiel de relever que **la motivation** sur laquelle repose cette ligne de conduite se fonde sur un diagnostic réalisé à partir du monitoring des projets de logements publics à Bruxelles concluant qu'« *En 2021, Anderlecht présentait un taux de 17,73% de logements sociaux, faisant d'elle une des cinq communes atteignant l'objectif de 15% fixé par le Gouvernement. Cette offre sera renforcée dans les années à venir par plusieurs projets immobiliers notamment dans la zone d'hyper accessibilité de la gare du Midi, si le projet de PAD Midi est accepté. Au vu de la quantité de logements sociaux à proximité du périmètre du projet de PPAS (principalement au nord et à l'ouest du Canal) ainsi que sa moins bonne accessibilité en modes alternatifs à la voiture vis-à-vis de la gare du Midi, les développements au sein du périmètre du PPAS Biestebroek tendront vers des logements qualitatifs de moyenne et haute gamme devant assurer un dialogue avec les quartiers existants et prévenir du phénomène de gentrification.* »⁶.

A notre estime, le diagnostic et la motivation qui en découle sont biaisés dès lors que le monitoring prend en compte la notion de "**logements à finalité sociale**" à l'échelle des quartiers et non celle de "**logements sociaux**" au sens strict.

S'appuyer sur la notion de "*logements sociaux*" aurait permis de connaître l'offre réelle existante de logements accessibles pour les ménages à faibles revenus.

4 Rapport sur les incidences environnementales, juillet 2024 (partie I - Diagnostic), p. 99.

5 Rapport sur les incidences environnementales, juillet 2024 (partie I - Diagnostic), p. 8.

6 Op. cit., p. 101.

La différence entre ces deux notions est essentielle⁷, d'autant qu'elle entraîne, en l'espèce, l'éviction de ces ménages par l'offre des nouveaux logements "de moyenne à haute gamme" produits des suites du PPAS II.

L'emploi des termes "*logement à finalité sociale*" au lieu de "*logement social*" n'est en effet pas anodine.

Le "*logement social*" est en effet clairement défini à l'article 2, §1, 20° de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code Bruxellois du Logement, visant « *le logement donné en location par la SLRB ou par la SLRB et les SISP à des personnes de revenus modestes et dont les modalités de calcul du loyer sont fixées par le Gouvernement* ».

Le "*logement à finalité sociale*" est, quant à lui, l'ensemble des « *logements produits ou encadrés dans le cadre d'une politique publique régionale, que ce soit au niveau de la fixation du loyer ou des conditions d'acquisition et/ou de revente des biens* ».

Concrètement, cela vise les logements :

- › sociaux, modérés et moyens, tous locatifs, de la SLRB ;
- › loués par l'intermédiaire de l'Aide Locative du Fonds du Logement (modéré locatif) ;
- › loués par la Régie Foncière régionale (modéré locatif) ;
- › loués par l'intermédiaire d'un pouvoir public local (social, modéré et moyen, tous locatif) ;
- › produits dans le cadre des Contrats de Quartiers Durables (modéré locatif et moyen acquisitif) ;
- › gérés par une AIS (modéré locatif) ;
- › acquis par l'intermédiaire d'un CLT (social acquisitif) »⁸

La notion de "*logement à finalité sociale*" comprend, par conséquent, d'autres catégories de logements que des logements sociaux au sens strict.

L'honnêteté intellectuelle impose d'admettre que ces autres types de logements sont d'ores et déjà destinés à d'autres catégories de ménage que ceux aux revenus modestes. Pensons aux logements acquisitifs proposés par Citydev, qui ciblent une classe moyenne plus aisée⁹.

L'objectif du PPAS II d'assurer une mixité en favorisant des logements destinés à la classe moyenne, sur la base de l'argument selon lequel il existe déjà assez de « logements à finalité sociale » pour les ménages à faibles revenus ne tient, par conséquent, vraiment pas la route.

En effet, le diagnostic sur lequel cette motivation repose inclut déjà des logements pour la classe moyenne. Celle-ci est la grande gagnante du PPAS II : 1) elle bénéficie déjà de certains logements à finalité sociale, 2) le diagnostic tient compte de ces logements pour soutenir qu'il existe assez de logements pour les ménages à faibles revenus, et de ce fait,

7 Cfr à cet égard : Christian Dessouroux, Sarah De Laet, « Comment noyer le poisson ? Une politique très modérée du logement social », *IEB*, déc. 2023 (<https://ieb.be/Comment-noyer-le-poisson-Une-politique-tres-moderee-du-logement-social>)

8 Monitoring des projets de logements publics n°4, 2020, p.23.

9 Christian Dessouroux, Sarah De Laet, « Comment noyer le poisson ? Une politique très modérée du logement social », *IEB*, déc. 2023 (<https://ieb.be/Comment-noyer-le-poisson-Une-politique-tres-moderee-du-logement-social>)

3) le PPAS II lui garantit de nouveaux logements tous frais tous chauds au détriment des ménages à faibles revenus.

L'importance de ces notions ressort d'ailleurs du compte-rendu du procès-verbal de la réunion du Comité d'Accompagnement reprenant que « *La Commune renseigne qu'il vaut mieux utiliser les termes de « logements à finalité sociale » en vue d'inclure l'ensemble des types de logements publics. La Commune rappelle que la Commune d'Anderlecht répond déjà fortement aux objectifs de la Région en termes de logements à finalité sociale* »¹⁰.

Il appert qu'il n'y ait aucune volonté politique de **proposer une offre de logements réellement adaptée à la population existante** dans le périmètre du PPAS II qui, rappelons le, « *apparaît également comme relativement fragilisée sur le plan économique avec [...] des niveaux de revenus inférieurs à la moyenne communale et surtout régionale* »¹¹. Ces constats sont confirmés par le nombre de bénéficiaires de l'intervention majorée (BIM) pour l'assurance soins de santé qui peut être utilisé comme un indicateur du nombre de personnes vivant dans des conditions financières difficiles. Or en janvier 2021, 42.968 personnes avaient le droit à une intervention majorée à Anderlecht, soit 35 % de la population anderlechtoise (contre 26,5 % au niveau régional).

Nous pouvons donc conclure que le PPAS II vise principalement à prévoir des logements pour la classe moyenne, voire "supérieure" et non pour les ménages à faibles revenus qui vivent actuellement dans le périmètre du PPAS II.

Il est essentiel d'exprimer la crainte que ces ménages aux revenus plus faibles soient **forcés de quitter les lieux suite à l'attraction de la classe moyenne voire supérieure dans le périmètre** (due notamment à une certaine programmation tendant vers l'augmentation des prix du marché de l'immobilier).

Cette population se retrouvera dès lors sans alternative étant donné que les nouveaux logements ne leur sont pas destinés et n'auront, à moyen terme, d'autre choix que de continuer à trouver des alternatives dramatiques (tels que des bâtiments trop exigus, mal rénovés, insalubres) ou bien de quitter les lieux en raison de la hausse des loyers et du prix des services de proximité ou encore du changement de leur cadre et conditions de vie.

Rappelons que « *la Commune n'est pas en faveur de l'annonce de pourcentage (de chiffres) de logements sociaux à créer.* »¹² arguant notamment que les charges d'urbanisme ont prioritairement été affectées aux équipements publics et que la commune atteindra le pourcentage régional de 15% de logements à finalité sociale grâce aux différents projets en cours.

A ce propos, il est intéressant de constater que le bureau d'étude BUUR précisait « *que les propositions de (modifications de) prescriptions citant le logement social n'ont précisément aucun impact sur ces charges d'urbanisme, car elles ne font qu'entériner les logements sociaux déjà confirmés ou la possibilité de projets futurs de prévoir également du logement social (sans que cela ne soit imposé)* »¹³.

Au vu de ce qui précède, nous affirmons que la motivation justifiant le refus de garantir des logements sociaux dans le PPAS II est infondée.

10 Annexe RIE, Compte-rendu : Procès-verbal de la réunion du Comité d'Accompagnement (CA) d'Introduction - Présentation du rapport de la phase 1 – Diagnostic, p. 12.

11 Op. cit., p. 94.

12 Op. cit., p. 28.

13 Annexe RIE, Compte-rendu : Procès-verbal de la réunion du Comité d'Accompagnement (CA) d'Introduction - Présentation du rapport de la phase 1 – Diagnostic, p. 28.

Le Centre de Rénovation Urbaine exhorte les pouvoirs publics de faire preuve de courage politique et d'imposer qu'un pourcentage de "*logements sociaux*" au sens strict (ou à tout le moins de logements à finalité sociale) soit prévu (à l'instar de la clause Heyvaert¹⁴).

Ce pourcentage pourrait au moins constituer une garantie claire dans l'hypothèse où les hypothétiques projets futurs ne voient pas le jour (cfr « *À l'exception du secteur statistique 'Biestebroeck', le périmètre du PPAS présentait peu de logements sociaux (4,48 logements sociaux pour 100 ménages) en 2019. Plusieurs projets sont en cours de développement au sein et à proximité du périmètre du PPAS et viendront y renforcer l'offre en logements sociaux. Précisons également que le projet du PAD Midi, si approuvé, créerait un nouveau pôle de logements à Anderlecht dont des logements sociaux bénéficiant d'une excellente accessibilité en transports en commun.* »¹⁵).

LE PPAS II DÉFENSEUR DE LA FONCTION LOGEMENT (SANS ÉQUIPEMENTS SUFFISANTS) AU DÉTRIMENT DE LA FONCTION INDUSTRIELLE

Nous avons la conviction que le PPAS II gaspille un foncier précieux pour construire des logements qui ne correspondent pas aux besoins des bruxellois.es et particulièrement des anderlechtois.es **au lieu d'accueillir des activités productives** idéalement situées combinées à une préservation d'espaces de biodiversité.

C'est notamment le cas de la parcelle Urbanities, non encore urbanisée, qui offrirait un potentiel idéal pour combiner espaces de production et espaces de biodiversité, vu sa proximité avec le canal mais qui est envisagée pour accueillir 52.000 m² de logements et aucun équipement! Si on prend en considération le scénario préférentiel, le PPAS II consacre 69% de sa superficie à la fonction logement et seulement 13% aux activités productives qui sont censées être privilégiées dans les ZEMUs.

Un surcoût important pour les entreprises est également à redouter. En effet, se basant sur des exemples dans d'autres villes, il s'avère que sur le long terme, après une première période de développement d'une zone mixte, les prix fonciers augmentent d'une telle façon que les projets de logements sont maintes fois plus rentables que les projets des activités productives¹⁶. Cette concurrence créée sur le marché foncier a pour conséquence qu'à terme seuls des projets de logement voient le jour. Les entreprises déjà installées rencontrent dans ces cas de plus en plus de pression, mettant en péril le maintien de leurs activités dans des quartiers principalement résidentiels. Vu que le PPAS II ne prévoit pas de mesures spécifiques pour éviter ce type d'évolution, il est très probable qu'à terme la zone Biestebroeck ne sera qu'une faible décoction du concept initialement prévu pour les ZEMU. **Ceci serait d'autant plus déplorable en raison de la perte potentielle d'emplois existants et de l'absence de création de nouveaux emplois.**

En outre, une telle offre massive en logements supposerait de produire en parallèle une offre proportionnelle en **équipements** de la petite enfance et scolaire. Le RIE rappelle que l'offre en crèches actuelle au sein de la commune (IBSA, 2020 : 0,2 place/enfant de moins de 3 ans) et dans les quartiers proches du périmètre d'étude (0,19 places/enfant) est inférieure au taux de couverture recommandé au niveau européen or l'offre

14 Prescription PG 0.5. du PAD Heyvaert

15 Rapport sur les incidences environnementales, juillet 2024 (partie I - Diagnostic), p. 99

16 De Boeck S., Bassens D. & Ryckewaert M. (2015) Stedelijke ondernemingszones en de Brusselse Zone van Economische Uitbouw in de Stad (ZEUS), in: [Ruimte maken](#). Paper voor Plandag 21 mei 2015: 113-124.

programmée (m²) en crèche ne sera pas suffisante pour répondre à la demande générée par le périmètre. De façon générale, le RIE recommande de calibrer la répartition de l'offre en établissement scolaire maternelle, primaire et secondaire selon la demande existante et projetée par niveau d'enseignement. Certes, **la commune souhaite affecter les futures charges d'urbanisme prioritairement aux équipements scolaires, mais cela la conduit à accepter des projets très denses en logements conduisant à un cercle vicieux de ne jamais parvenir à compenser la demande en équipements ainsi créée.** Les équipements ne représentent que 4% des superficies créées.

LE PPAS II MOTIVÉ PAR UN BOOM DÉMOGRAPHIQUE À RELATIVISER

Le PPAS II poursuit l'objectif du 1er PPAS de construire massivement du logement, surtout sur la rive droite, encore industrielle, en vue de répondre aux besoins en logement et à la croissance démographique. Le PPAS Biestebroeck a toutefois été pensé dans la foulée du Plan canal dans un contexte qui a fort évolué en dix ans.

En effet, aujourd'hui, le boom démographique est plus que relativisé notamment par les derniers chiffres du Bureau Fédéral du Plan et de l'IBSA. La croissance de +10 % s'est ensuite tassée à 6 % jusqu'en 2020 et 2 % jusqu'en 2030, soit environ +26.055 habitants supplémentaires soit 12.200 ménages. Or la Région produit environ 3500 logements neufs par an, plus qu'assez pour loger les 1.200 ménages qui s'ajoutent chaque année. Le problème réel est le prix des loyers.

Au sein de la commune d'Anderlecht, la croissance projetée de la population est certes deux fois plus élevée que la moyenne régionale, avec une croissance attendue de près de 4-5%, soit quelques 5.495 habitants supplémentaires (=2750 ménages) (IBSA 2021) ce qui correspond à 275 ménages par an. Or, le PPAS II vise à construire rien que sur son périmètre près de 3000 logements supplémentaires par rapport à ceux qui ont déjà été créés ces dernières années. **La production de logements est donc supérieure à la demande.** En 2020, les secteurs étudiés (aire d'étude ci-dessus) concentraient une population de 12.608 habitants, ce qui représente une augmentation de près de 1.864 habitants depuis 2010. Cela signifie un taux de croissance de 17% sur les dix dernières années soit une croissance de 1,73% par an (+185 habitants par an (80 ménages) en moyenne en 10 ans). Ce qui fait 800 ménages sur 10 ans, un nombre bien en-deça du nombre de logements prévus dans le périmètre (plus de 3000 logements autorisés par le PPAS II).

LE PPAS II IMPACTERA LE CADRE DE VIE

Le PPAS II prévoit l'alignement en front de canal de 6 tours de 14 étages. Or, l'implantation de bâtiments hauts et larges **limite la dispersion des polluants.** Par ailleurs, cet axe du canal est en partie exposé aux phénomènes d'accélération du vent SSO. Cela peut engendrer un effet « couloir » au niveau du Canal impliquant des zones d'inconfort. Il y a donc un risque que la construction de bâtiments présentant des gabarits élevés (émergences) par rapport au cadre bâti existant, impliquent des effets de vent.

Les prescriptions du scénario préférentiel en termes de volumétrie impliquent une augmentation des gabarits des îlots 3 (Maison des Huissiers), 4 (Travie) et 5 (Urbanities) par rapport au scénario tendanciel, conduisant dès lors à une augmentation du masque d'ombrage des constructions projetées. En outre, les prescriptions autorisent des émergences présentant des dimensions (profondeur et largeur) qui compliquent

l'aménagement de logements bi-orientés ou traversants, **ce qui risque de nuire à la bonne qualité lumineuse de ces habitations projetées.** Le RIE recommande de diminuer la profondeur maximale autorisée des émergences de façon à assurer un accès qualitatif à la lumière naturelle.

On sait en outre depuis longtemps que les tours prévues sur l'îlot Key West crée, surtout au solstice d'été, un masque d'ombrage qui impacte de manière significative les habitations derrière le Parc Cricks ainsi que le parc lui-même. Ces tours mettent aussi à **l'ombre** le "Balcon" créé par Beliris et certaines habitations du quai de Biestebroek.

La densité en logements conduit aussi à produire du **logement de piètre de qualité.** Certains d'entre eux seront construits à proximité de la ligne 28 de chemin de fer qui à l'heure actuelle est composée d'un trafic voyageurs et d'un trafic marchandises roulant essentiellement la nuit (8 à 9 trains). Les cartes de bruit multi-exposition indiquent des niveaux de **bruit importants dans cette zone**, de jour comme de nuit (au-delà des seuils d'intervention de la RBC sur les infrastructures et des recommandations de l'OMS). L'article 5 de la convention environnementale du 24 janvier 2001 entre la RBC et la SNCB relative au bruit et vibrations du chemin de fer prévoit d'éviter de créer de nouvelles situations de conflit acoustique et vibratoire le long des voies de chemin de fer. Elle préconise d'implanter les fonctions sensibles au-delà d'une zone tampon de minimum 50m de part et d'autre des voies.

LE PPAS II NE PRÉVOIT PAS DE SOLUTION SATISFAISANTE EN TERMES DE MOBILITÉ

Le PPAS Biestebroek II se situe à la convergence d'une série de barrière urbaine compliquant naturellement les déplacements au sein du périmètre :

- A l'Est se trouve la ligne 28 de la SNCB limitant les traversées possibles aux ponts existant.
- Au Sud, le boulevard industriel est une autoroute urbaine d'importance compliquant les traversées de l'axe en lui-même mais aussi l'insertion d'un trafic nouveau, découlant des fonctions urbaines prévus par le PPAS II et ce, sur un axe déjà saturé aux heures de pointes.
- Au nord, le Canal limite le passage des flux aux seuls ponts existant dans la zone.

Pire, par ces contraintes géographiques les voiries convergent vers les ponts **créant des zones accidentogènes** que se soit sur le pont de Cureghem ou plus amont sur la chaussée de Mons.

Or, il est important d'anticiper qu'une série de politiques urbaines vont accentuer ces tensions :

- Le réaménagement de la place des Goujons (permis délivré le 22/03/24) empêchera la circulation des voitures sous le pont ; tandis que
- la coupure de la circulation sur la digue du Canal (permis délivré le 22/12/2023) va augmenter la saturation du trafic sur le boulevard Industriel.

L'ensemble des facteurs (en sus du PPAS II) incitent déjà le rapport d'incidence à souligner les **impacts de mobilité très substantiels.**

Le nombre de déplacements motorisés passerait de 736 (situation existante) à 2300 (situation projetée) entre 8 et 9h00 du matin.

L'augmentation projetée du trafic est telle que **l'étude d'incidence acte que certaines voiries ne peuvent matériellement pas la supporter.**

A l'intersection entre la rue du Sel et Gouverneur Nens, la capacité théorique des voiries est incapable de supporter l'ensemble des flux projetés. « *La saturation sur la rue Gouverneur Nens limiteront très fortement l'insertion de nouveaux flux de circulation. Au vu de la saturation estimée de ce carrefour, l'ensemble des flux projetés ne sauront sortir de la rue du Sel* »¹⁷.

L'étude d'incidence souligne par ailleurs dans ses conclusions **l'impact important que le projet aura sur la qualité de vie des Bruxellois et la saturation des voiries** : « *la mise en œuvre du scénario préférentiel du PPAS II générera un trafic élevé depuis mais également en dehors du projet. La circulation due au projet augmentera le ralentissement existant et la saturation existantes observées sur les différents axes* ».

Au niveau du **stationnement**, le rapport d'incidence note que la mise en œuvre du PPAS II engendrera une demande nettement supérieure à l'offre actuelle dans le périmètre d'étude. La question est néanmoins rapidement écartée sous prétexte qu'une mutualisation de l'espace de stationnement, une limitation de l'espace de stationnement en voirie et une optimisation de l'usage de déplacement alternatif devraient suffire à compenser cette carence¹⁸.

Or, derrière l'aspect incantatoire de la démarche, aucune réglementation assure cet état de fait, **aucun plan de développement de la STIB** ne prévoit une nouvelle ligne dans le quartier. Si le pouvoir public souhaite densifier la zone dans de telles proportions, il doit pouvoir garantir les aménités nécessaires pour ce faire et ce avec des moyens supplémentaires.

Enfin, une série de recommandations du rapport d'incidence permettant l'amélioration de la situation **dépendent du pouvoir régional et fédéral**. Le rapport insiste par exemple sur la nécessité d'installer un carrefour à feu au croisement de la rue Dante et du boulevard Industriel sans quoi « *les flux dominants d'entrée de ville et les remontées de files dues à la saturation de l'axe limiteront très fortement l'insertion des nouveaux flux de circulation* »¹⁹. En l'absence de cet aménagement, la capacité théorique de la voirie n'est pas suffisante pour accueillir le PPAS II. Or, le boulevard Industriel est une voirie régionale et son réaménagement ne dépend pas du demandeur, à savoir la commune. Plus généralement, le PPAS II est encerclé (traversé même!) de voiries régionales sur lesquelles la Région a la tutelle. Cette remarque peut être élargie à l'ouverture d'une gare RER qui dépend du bon vouloir de la SNCB. Le porteur de projet semble donc bien démuni pour garantir la viabilité du projet d'un point de vue de la mobilité.

17 ARIES, Rapport sur les incidences environnementales – PPAS Biestebroek II, p.152, avril 2024.

18 Op cit, p. 168.

19 Op cit, p. 152.