

G. BORDONARO donne lecture du texte suivant :

G. BORDONARO geeft lezing van de volgende punt :

La nouvelle est tombée début février, la raison l'a emporté face à la démesure : le projet de Marina, accompagné de son hôtel 3 étoiles et ses logements hors de prix tombe à l'eau. Une belle victoire pour toutes les associations et comités d'habitants qui n'ont rien lâché et qui, jusqu'au bout, ont prouvé que ce projet ne pouvait tenir la route.

Pour justifier son retrait, le promoteur s'insurge des recours et de la lenteur des procédures. Forte heureusement, que dans pareil dossier, encore un peu d'espace est laissé au débat démocratique. Et encore : quand on voit les irrégularités de l'enquête publique, la période à laquelle cette enquête a eu lieu, les documents inaccessibles, on se demande si l'ancienne majorité souhaitait réellement l'implication du monde associatif et l'avis des citoyens. Le promoteur regrette que Bruxelles n'a pas de vision d'avenir. Mais de quel avenir parle-t-il ? De quelle Bruxelles ? Est-ce une ville « bling bling » qui fait les yeux doux aux gros promoteurs immobiliers, terrain fertile de la spéculation qui rejette les classes moyennes et populaires ? Ou d'une ville qui investit et innove pour répondre à l'urgence sociale ?

Outre la Marina, ce projet comptait 302 nouveaux logements, un hôtel de 96 chambres, un parking de 345 places. Comment a-t-on pu accepter un projet pareil ? Est-ce ça, répondre aux enjeux sociaux et environnementaux ? Est-ce de cette manière qu'on lutte contre la spéculation et l'augmentation du coût de la vie à Bruxelles ?

Aujourd'hui, une page se tourne et il est temps d'en écrire une nouvelle. Le groupe PTB attend de la part de cette majorité progressiste un acte fort et un virage à gauche, pour la conception du futur projet qui sera effectué par le nouveau promoteur « Vervoordt ».

Mes questions sont les suivantes :

- Quels ont été les échanges avec le nouveau promoteur et que pouvez-vous nous dire sur ces intentions ?
- Quels sont vos critères/vos demandes pour l'aménagement du futur projet ?
- Comptez-vous faire construire sur ce périmètre du logement social ou à caractère social via les charges d'urbanisme ?
- Êtes-vous favorable à une imposition de 30 % de logements sociaux financés par le promoteur ?
- Comptez-vous augmenter le nombre d'équipements publics via les charges, pour répondre à l'urgence du manque de places, notamment dans les milieux d'accueil ?
- Comptez-vous impliquer les citoyens dans l'élaboration du futur projet ? Si oui, comment au-delà de l'enquête publique ?

G. VAN GOIDSENHOVEN a fait allusion à ce dossier dans sa prise de parole quant au budget 2020. Pour revenir sur cet élément des charges d'urbanisme, les grands projets autour du canal devaient, du point de vue du précédent Collège, financer prioritairement les écoles qui constituent des investissements coûteux. Il est clair qu'avec les logements et l'hôtel, c'était une manne potentiellement captable par le commune via les charges d'urbanisme. Il se fait que le promoteur de ce projet est venu voir ce qui se passait au bord du canal et a proposé de développer une marina, non pour des yachts mais pour de petits bateaux de tourisme. On parle d'un hôtel de 3 étoiles et non d'un palace et d'un casino avec une débauche de moyens. Ce projet visait à capter à Anderlecht plutôt qu'ailleurs le tourisme maritime. Ce tourisme compte car il peut potentiellement développer un hôtel avec beaucoup d'emplois non qualifiés qui l'accompagnent, ainsi que des recettes provenant des taxes, avec la possibilité d'attirer des commerces et de l'horeca à proximité,

bref un espace public qui aurait pu accueillir un certain nombre d'activités. Puis, surtout, c'était le premier projet un tant soit peu valable depuis que ce terrain était une friche. Jusqu'à présent, les projets pour cette zone n'avaient jamais fait l'objet d'une enquête publique et étaient tous mauvais et consternants dans leurs qualités et dans leurs ambitions. Ils n'ont jamais été plus loin que l'avant-projet. Un promoteur a donc rêvé. Au travers de son rêve il a réussi à sensibiliser toute une série d'autres opérateurs qui se sont penchés sur le potentiel du canal, avec la commune, avec la Région et, dans la foulée, toute une série de projets intéressants ont vu le jour, de « Nautilus » au « Brussels Beer Project ». Enfin, la zone du canal à Anderlecht n'était plus condamnée à être cet espace mortel et sale qui fait honte. Cela serait devenu un endroit où il aurait été possible de développer l'économie locale au travers d'une mixité fonctionnelle puisque, au travers des ZEMU, il était possible d'avoir une mixité fonctionnelle mais aussi une mixité sociale, puisque, si dans le périmètre du projet il n'y avait pas de logements sociaux, dans l'ensemble de la zone « Biestebroek » un certain ombre était réellement prévu. Cette mixité sociale était également possible grâce à ce projet. Comme ce projet de mutation urbaine au canal est devenu un élément incontournable, on s'est aveuglé sur un fait un peu plus singulier que les autres ; on en a fait une caricature, on s'est acharné contre lui pour le faire chuter. Aujourd'hui, on a raté un projet intéressant. Espérons que le promoteur qui reprendra la main ne va pas niveler par le bas la qualité et l'ambition de son projet. Il est dommage d'empêcher un projet de cette nature. G. VAN GOIDSENHOVEN a présidé la commission de concertation pour ce projet et a rencontré les habitants de toutes les origines sociales qui lui ont fait part de leurs encouragements. La population anderlechtoise et les riverains en particulier étaient favorables à ce projet et se sont maintenant fait confisquer ce qui était leur choix. Du point de vue de certains c'était peut-être une erreur mais, en tout cas, c'était leur choix. Il a été rare que des personnes se battent pour supporter un projet et non pour le mettre à mal. Au final, on a choisi à leur place et contre leur vision progressiste. Il y a pourtant eu une vraie consultation populaire et non des pseudo concertations où les notes des uns et des autres sont écrites d'avance. Ce projet a été sacrifié de façon symbolique. Espérons juste que cet abandon ne remettra pas en cause le développement indispensable de notre commune et plus particulièrement de la zone du canal.

Madame l'Échevine MÜLLER-HÜBSCH donne lecture de la réponse suivante :

Mevrouw de schepen geeft lezing van de volgende antwoord :

Le retrait du projet Marina a été plutôt surprenant. Il y a eu encore des contacts avec le promoteur l'année dernière, au cours desquels une série de questions ont été discutées, dont les réponses étaient encore en suspens et ceci n'était pas une question de caricature mais une véritable question débattue à l'époque.

Entre autres, la question du fait que :

- Il n'y avait pas d'étude pour savoir si un deuxième port de plaisance à Bruxelles était vraiment nécessaire. Il semblait plutôt qu'il s'agissait d'un simple projet privé qui devait servir à vendre les appartements à un prix plus élevé.
- Il fallait constater que le choix d'un grand bassin d'eau sur le site signifiait immédiatement que le nombre de logements pour la zone se retrouverait alors automatiquement sur le reste de la parcelle, dans une très forte densité, qu'il n'y avait plus de place pour créer un véritable espace public pour le quartier.

- La question de la piste cyclable le long du canal a également été relativement peu résolue. L'entrée de la Marina interromprait cette piste cyclable. Un choix pour les yachts de luxe et contre les cyclistes, cela ne semblait pas très judicieux.
- La question d'une éventuelle fermeture du site en cas de vandalisme était également ouverte. Les yachts devraient être laissés sans protection dans le port et le risque que des incidents s'y produisent, qui auraient entraîné la fermeture de la zone au public, était relativement élevé et personne ne veut d'une « gated community » dans cette zone.

Le terrain a entre-temps été vendu à un nouveau promoteur, qui développe maintenant un nouveau projet. Les nouveaux plans pour la zone sont encore dans une phase initiale aujourd'hui. La première conception que nous avons vue, comprend des appartements et un passage entre la brasserie "Atlas" et le canal pour les piétons qui y trouveront des magasins et des restaurants, horeca. Pour l'instant, le débat porte principalement sur la taille et la forme des bâtiments, qui détermineront plus tard la densité du quartier.

La base de ce projet est toujours le PPAS « Biestebroeck ». Il ne faut pas oublier qu'il s'agit d'un terrain privé ou un promoteur privé développe un projet privé, le terrain n'appartient pas ni à la commune, ni à la région.

Le projet doit se conformer en termes d'affectation et gabarit du PPAS qui impose principalement pour cet îlot :

- une zone de forte mixité : ce qui impose une mixité d'affectations qui doivent pouvoir cohabiter et fonctionner ensemble (logements, commerces, stationnement, ...).
- des gabarits de 14 m et 18 m.
- une émergence, soit maximum une tour d'un rez-de-chaussée + 14 étages.
- la création d'une connexion piétonne à travers l'îlot (entre le canal et la rue de Scheutveld).

Les prescriptions du PPAS imposent d'affecter les charges d'urbanisme en priorité aux équipements scolaires qui sont créés dans le périmètre du plan. Deux écoles seront créées :

- un tronc commun (primaire et secondaire inférieur, sur le site Citydev/SLRB).
- secondaire supérieur (sur le site de « Atenor »).

Les charges d'urbanisme de ce projet sont donc prioritairement affectées à la création de ces équipements scolaires. Le Collège veillera à ce qu'il y ait un échange entre le

promoteur et les habitants du quartier. C'était déjà le cas avec le projet Marina. Nous comptons sur une bonne coopération avec les nouveaux propriétaires et architectes, qui ont déjà réalisé des projets intéressants, par exemple à Anvers, et nous espérons qu'une bonne solution pour l'ensemble du quartier sera trouvée dès que possible.

G. BORDONARO n'a jamais dit que le canal soit complètement abandonné. Évidemment qu'il faut innover et que des bâtiments qualitatifs prennent le pas sur les cancrs. La question est qu'une urgence sociale est aujourd'hui énorme, la liste d'attente pour les logements sociaux est longue, on manque cruellement d'écoles et de crèches. Vu que le terrain est privé, il est certain qu'il y aura des logements privés et des commerces, mais va-t-on essayer de trouver, dans ce projet-là, des moyens et des demandes au promoteur, dans la cadre du PPAS, pour obtenir des logements sociaux. Le nouveau promoteur pourra-t-il faire ce qu'il souhaite, pour autant que cela reste dans les prescriptions du PPAS ? Le Collège a-t-il formulé des demandes au promoteur pour obtenir de nouveaux équipements publics ?

Monsieur l'Échevin CUMPS répond que le PPAS prévoit que le promoteur va donner de l'argent à la commune pour qu'elle puisse ensuite payer l'école qui se trouve sur l'autre terrain. Il existe un projet de deux écoles du côté de Biestebroeck, sur le site de la SLRB-CITYDEV. Elles vont couvrir les maternelles jusqu'à la 3e secondaire incluse. Le budget pour ces deux écoles, les logements moyens et les 300 logements sociaux s'élève à 150 millions d'Euros. La commune n'a pas la possibilité de déboursier cela, elle va donc capter l'argent de tous les autres promoteurs pour financer le gros projet d'infrastructure qui va se développer sur le site SLRB-CITYDEV.