

Chapitre 3 – Domaine social et économique

Table des matières

3.	SOCIO-ECONOMIQUE	1
3.1.	Liste de sources et références bibliographiques	1
3.2.	Méthode d'évaluation.....	2
3.2.1.	Délimitation de l'aire géographique	2
3.2.2.	Description de la méthode d'évaluation retenue et des difficultés rencontrées lors de la collecte des informations	2
3.3.	Aspects pertinents de la situation environnementale et caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être touchées	3
3.3.1.	Situation existante de droit.....	3
3.3.2.	Situation existante de fait.....	3
3.3.3.	Situation probable en cas de non mise en œuvre du plan	50
3.4.	Evaluation des incidences en phase 1	51
3.4.1.	Préambule et programme des trois scénarios	51
3.4.2.	Sources utilisées.....	53
3.4.3.	Adéquation des scénarios en matière de logement et de marché immobilier résidentiel.....	53
3.4.4.	Adéquation de l'offre proposée en équipements	62
3.4.5.	Evaluation de l'emploi induit	64
3.4.6.	Adéquation des scénarios aux marchés de l'immobilier économique et commercial	68
3.5.	Evaluation des incidences en phase 2	77
3.5.1.	Demande du cahier des charges	77
3.5.2.	Préambule : programme et emploi des quatre scénarios	77
	Analyse des scénarios spatialisation - Activité productive	80
3.5.3.	Analyse des scénarios spatialisation – Logement	85
3.5.4.	Analyse des scénarios de spatialisation – Commerce.....	85
	Opérationnalisation	87
3.6.	Conclusions du chapitre socio-économique en phase 2.....	94
3.7.	Evaluation des incidences en phase 3	97
3.7.1.	Préambule	97
3.7.2.	Évaluation des incidences en phase 3	98
3.8.	Mesures à mettre en œuvre pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives notables sur l'environnement	107
3.9.	Prise en compte de variantes.....	108
3.10.	Conclusions générales du chapitre socio-économique.....	109

3. Socio-Economique

3.1. Liste de sources et références bibliographiques

Liste des principales sources d'informations externes utilisées pour l'élaboration du présent chapitre :

- Monitoring des quartiers – IBSA, d'après SPF Finances / DGSIE, RN / ACTIRIS / BCSS / AATL / IBGE.
- Observatoire de la santé et du social (2006), Atlas de la santé et du social de Bruxelles-Capitale.
- IBSA (2013), Focus, Baromètre démographique 2013 de la Région de Bruxelles-Capitale.
- IBSA (2010), Les Cahiers, Impact de l'essor démographique sur la population scolaire en RBC.
- Bureau fédéral de Plan, DGS, Perspectives démographiques 2014-2060, Population, ménages et quotients de mortalité prospectifs, mars 2015.
- ADT, BRAT (2012), Inventaire des équipements et services à la population en RBC, Analyse de l'adéquation entre l'offre et les besoins en places scolaires dans l'enseignement primaire.
- ADT (2013), Note d'orientation pour la programmation d'établissements scolaires dans les secteurs fondamental et secondaire. Et données détaillées obtenues à l'ADT.
- Projet de Plan Régional de Développement Durable (2013)
- Commune d'Anderlecht (Cooparch), Plan communal de développement (2012)
- Commune d'Anderlecht (Buur-Aries-IdeaConsult), Masterplan pour le développement du bassin de Biestebroeck (2012)
- ATRIUM (2014), Baromètre 2014, Profil des quartiers commerçants bruxellois.
- Bruxelles Développement Urbain (2011), Observatoire du Commerce.
- Bruxelles Développement Urbain (2014), Etude relative à l'opérationnalisation des ZEMU du PRAS.
- Bruxelles Développement Urbain, CityDev (2014), Observatoire des bureaux, Vacance 2013 à Bruxelles et en périphérie.
- Bruxelles Développement Urbain, CityDev (2014), Observatoires des activités productives.
- Observatoire de l'Habitat de la RBC, SLRB (IDEA Consult) (2012), Observatoire des ventes de biens résidentiels en RBC 2011 – 2012 ;
- Bruxelles Développement Urbain, Observatoire des permis logement (2014), Les permis logement 2013, Données globales provisoires.
- Bruxelles-Développement urbain, Schéma de développement commercial de la Région de Bruxelles-Capitale (2008)

3.2. Méthode d'évaluation

3.2.1. Délimitation de l'aire géographique

Les analyses sont menées à plusieurs échelles :

- L'échelle régionale (grandes tendances et besoins)
- L'échelle communale (spécificités et stratégies communales).
- L'échelle locale : quartiers alentours (et périmètre du PPAS dans le cas de certaines analyses).

Selon la disponibilité des données statistiques (quartier du monitoring, secteur statistique) et la problématique abordée, l'échelle locale varie. Elle est précisée pour chaque analyse.

3.2.2. Description de la méthode d'évaluation retenue et des difficultés rencontrées lors de la collecte des informations

L'analyse de la littérature existante et le traitement de données statistiques constituent la base de la partie situation de fait et de droit. Cette approche est complétée d'un travail de terrain (diagnostic commerces et activités économiques) et de rencontres avec les principaux acteurs publics et privés.

Concernant l'évaluation des incidences, la plupart des constats et analyses sont fondés sur la comparaison (comparaison avec les commerces rue Wayez, comparaison avec la production en immobilier d'entreprise par ailleurs...) et extrapolation (des programmes annoncés notamment).

La difficulté majeure consiste en la grande singularité défendue par la ZEMU qui cherche à combiner activité économique productive et logement selon un modèle nouveau compliquant la quantification des programmes souhaitables (recevabilités sur les différents marchés immobiliers).

3.3. Aspects pertinents de la situation environnementale et caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être touchées

3.3.1. Situation existante de droit

Nous renvoyons le lecteur au chapitre introductif qui précise les implications/ambitions/objectifs des documents d'orientation/plans/règlements pour le périmètre de PPAS. Lorsque ces documents ont une implication spécifique en termes économiques, celle-ci est mentionnée en corps de texte ci-dessous.

3.3.2. Situation existante de fait

3.3.2.1. Diagnostic sociodémographique

Afin de bien encadrer les enjeux dans le périmètre de Biestebroeck à Anderlecht, les analyses ci-dessous traitent des sujets sociodémographiques : l'évolution de la population, la migration, l'emploi, les revenus, les logements,...

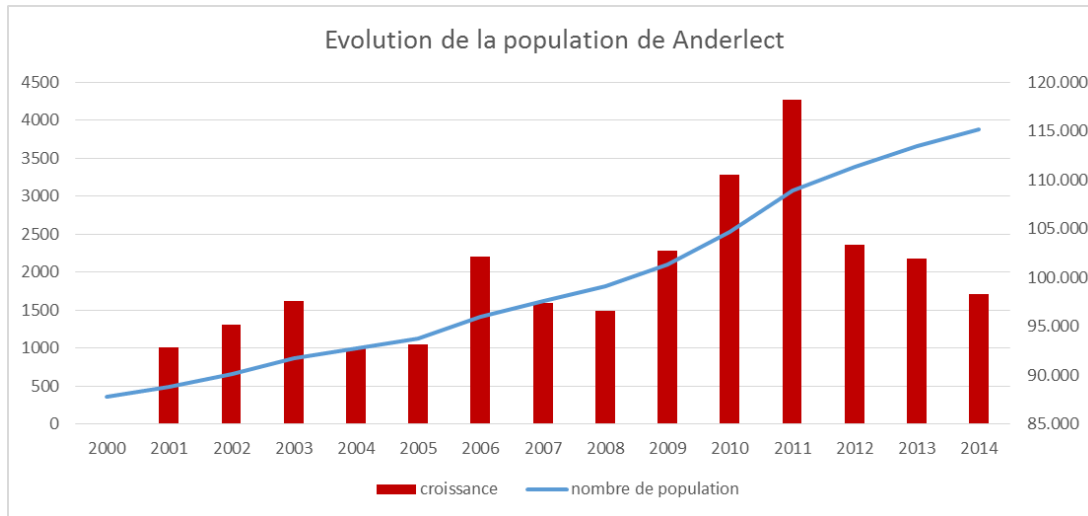
Ce diagnostic se conclue avec une analyse AFOM sur base des résultats, suivi par une interprétation préalable pour un développement mixte.

A. Démographie

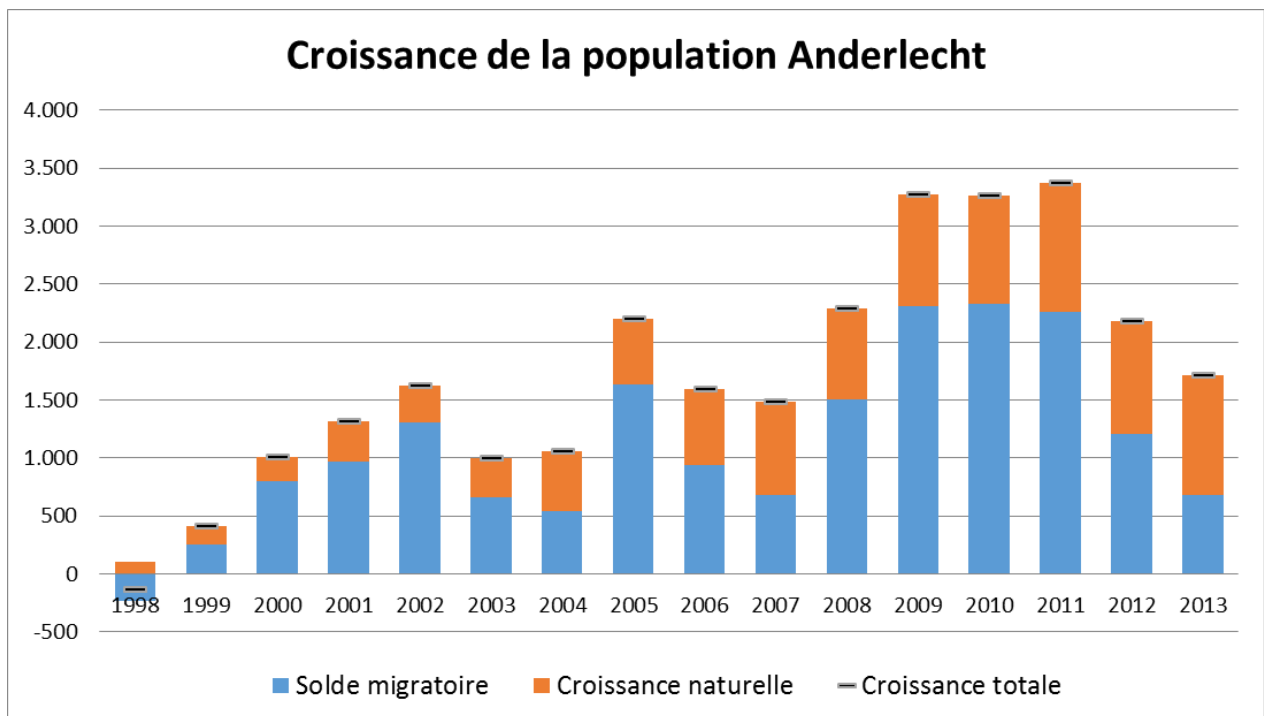
A.1. Croissance de la population

En janvier 2014, la population d'Anderlecht était de 115.178 personnes, ce qui est une augmentation de 16.093 personnes en comparaison avec janvier 2009. Cela signifie un taux de croissance de 2,5% par an (+2700 personnes par an en moyenne depuis 2009, +2250 personnes par an en moyenne depuis 2004). Le pic d'augmentation annuelle en 2010 et 2011 n'est pas expliqué.

Le moteur important derrière cette évolution est le solde migratoire, qui explique 36.4% de la croissance de la population ces 5 dernières années. Bien qu'elle soit moins importante que le solde migratoire, la croissance naturelle avec son solde positif de 1000 habitants par an en moyenne sur les cinq dernières années (et de 830 sur les 10 dernières années), est remarquablement élevée.



Source: DGSIE



Source: DGSIE

A.2. Dynamiques migratoires

Comme le solde migratoire est le contributeur principal à la croissance de la population, il est utile d'analyser davantage cet aspect.

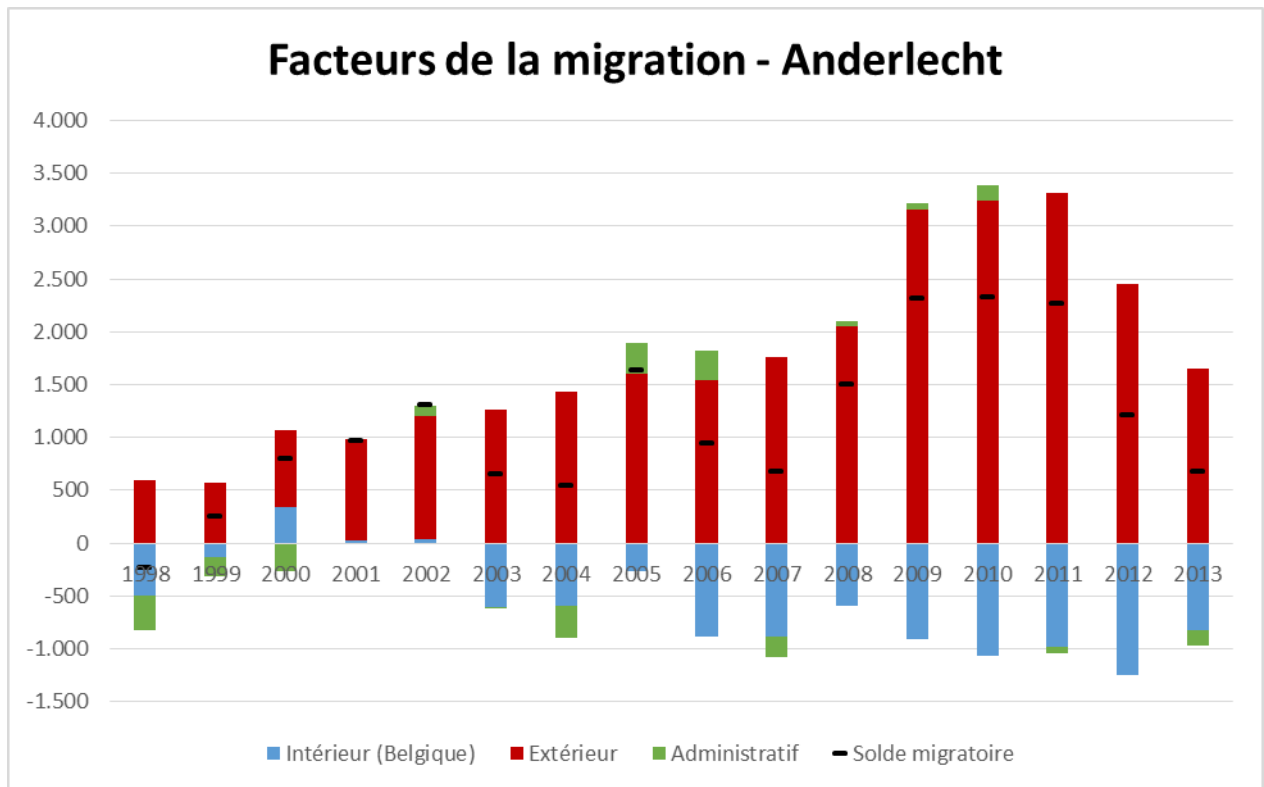
Entre 2005 et 2009, le solde migratoire a varié entre 700 et 2.300 personnes (+1412 par an en moyenne). Le solde de la migration extérieure, c'est à dire la migration avec l'étranger, se taille la part du lion et surpasse en général le solde migratoire total, avec une pointe en 2009 marquée par un solde de plus de 3.000 personnes. Ces chiffres compensent le solde intérieur (avec les autres communes du Royaume) qui est généralement négatif : dans la période 2005-2009, il varie entre -200 et -900 personnes.

Durant la période de 2009-2013, le solde migratoire annuel varie entre 675 et 2312 (+1752 en moyenne). Le solde migratoire moyen annuel sur cette période est de +2763 contre 2026 sur la période précédente (2005-2009). Le solde intérieur est de -1000 (-825 sur la période précédente).

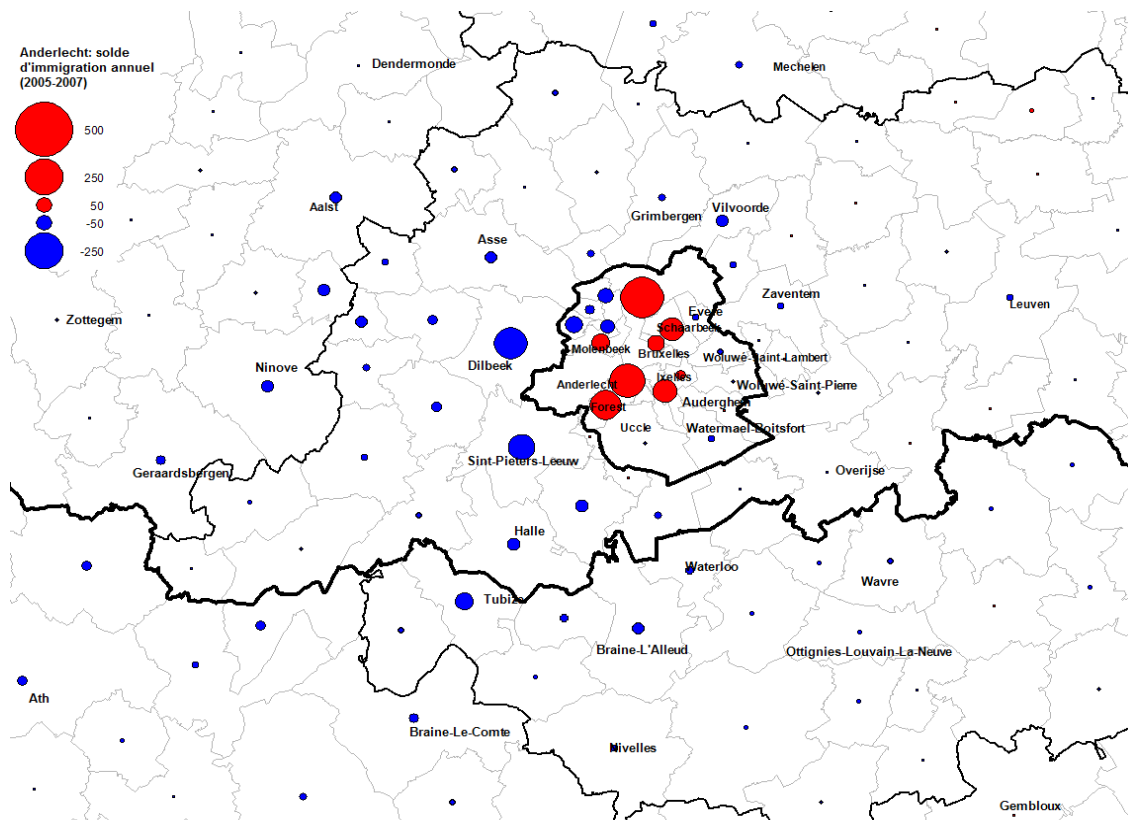
Quand on analyse le solde intérieur -la migration au sein de la Belgique- par commune, une tendance remarquable se manifeste : le solde migratoire avec une bonne partie de la RBC est positif, tandis que le solde avec les communes flamandes et wallonnes est négatif. La commune d'Anderlecht 'gagne' surtout des habitants des communes avoisinantes de la RBC (en 2012, Statbel, non actualisé) le top 3 des communes d'origine sont Molenbeek-Saint-Jean, la ville de Bruxelles et Schaerbeek. Anderlecht 'perd' des habitants envers les mêmes communes avoisinantes mais aussi vers les communes avoisinantes en Flandre comme Dilbeek, Forest, Sint-Pieters-Leeuw, Jette et Uccle et des villes à l'Ouest d'Anderlecht : Alost, Ninove, Tubize,...

Quand on regarde les soldes migratoires dans la RBC à une échelle plus détaillée (période 2004-2008, données non actualisées), quelques tendances diverses se manifestent. Le solde de la migration extérieure est positif dans presque tous les quartiers anderlechtois, et même bruxellois. Cependant, et au sein du périmètre, il y a de grandes différences : à Cureghem le bilan de la migration extérieure dans cette période monte à 14%, tandis que ce bilan est de 8% en niveau de la zone Wayez¹. En outre, le solde migratoire avec le reste de la RBC, dans cette même période, est très différent entre la zone Cureghem (-9%) et la zone Wayez (+2,5%). Enfin, le solde migratoire des jeunes entre 18 et 29 ans est plus élevé dans la zone Wayez comparativement à la zone Cureghem.

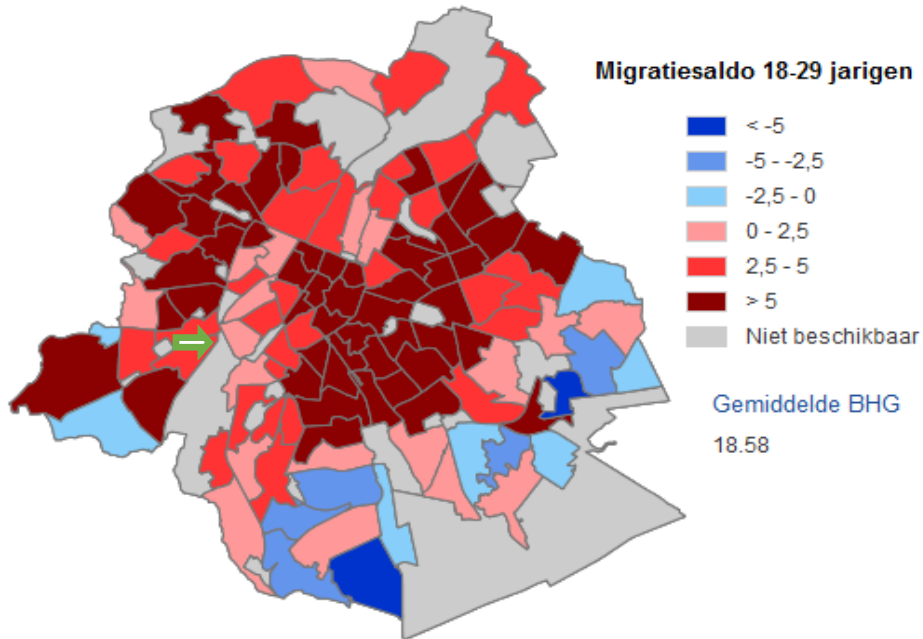
1 Pour les zones: voir A.6



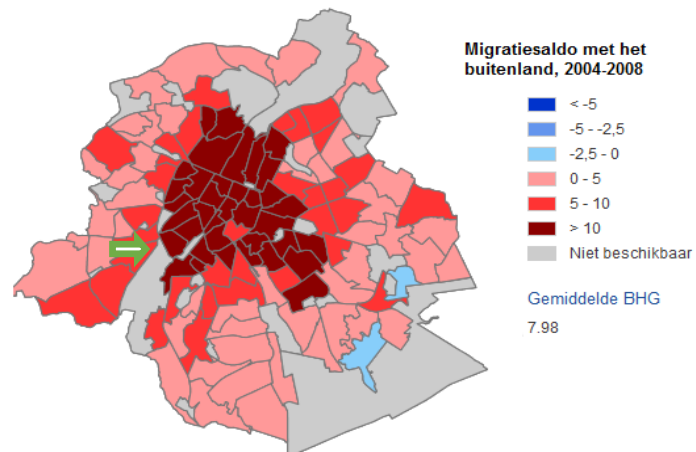
Source: DGSIE

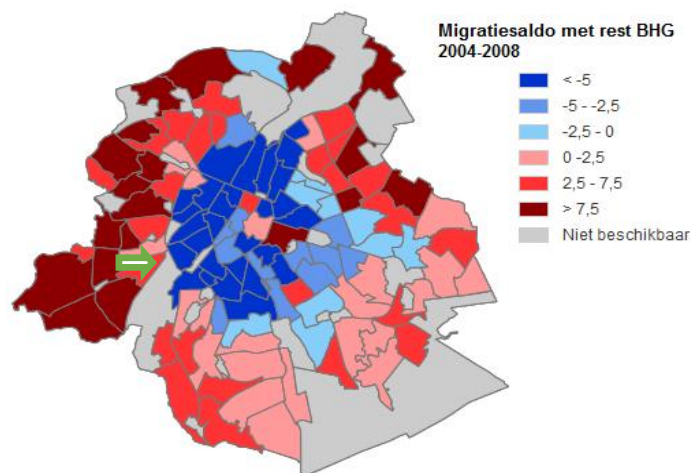


Source: services d'étude du gouvernement Flamand (SVR)



Source: BISA – Monitoring des quartiers, 2004-2008





Source: BISA – Monitoring des quartiers, 2004-2008

Comme conclusion on peut dire qu'Anderlecht, avec son taux d'immigration conséquent et ses soldes d'immigration très déséquilibrés, connaît une mobilité de déménagement élevée et fonctionne un peu comme 'passe-plat' de la RBC et de l'étranger vers le reste de la Belgique. Cependant, on ne peut pas généraliser entièrement cette situation, les dynamiques côté Cureghem étant déjà très différentes de celles de Weyerz.

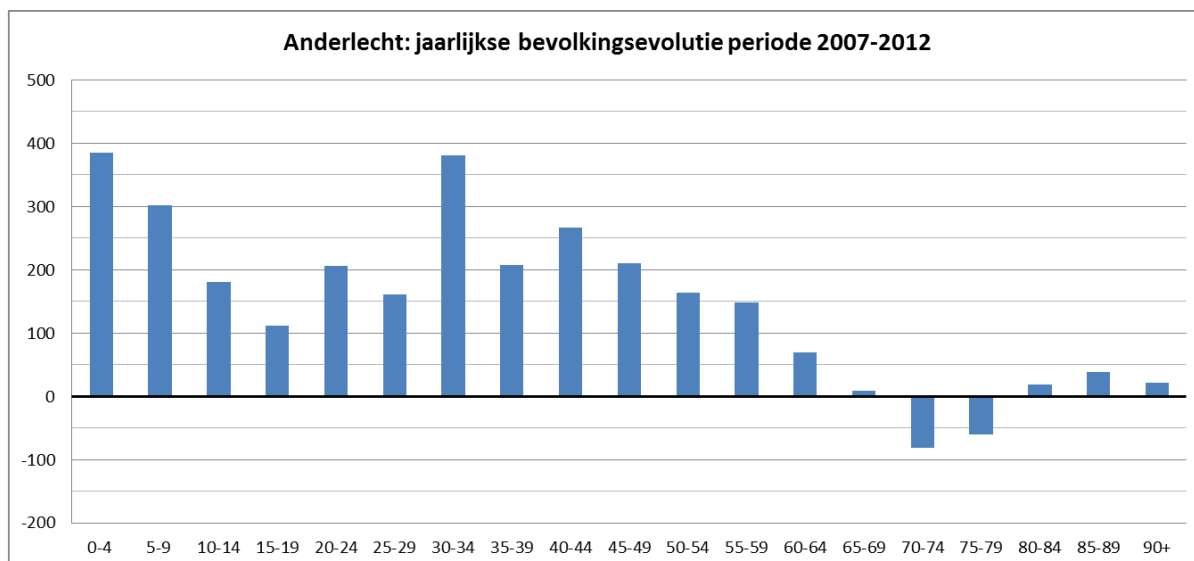
Pour des raisons sociales, d'esprit de communauté, de stabilité... c'est une ambition logique de la part de la commune de vouloir inverser partiellement ces tendances. Néanmoins, un développement de logements et de services sociaux, quelle que soit sa taille, devra rendre compte de cette situation existante.

A.3. Structure de la population

Proportion de la population par tranche d'âge (%)								
	moins de 3 ans	3-5 ans	6-11 ans	12-17 ans	18-29 ans	30-44 ans	45-64 ans	65 ans et plus
Anderlecht 2012	5,35	4,80	7,94	6,74	16,70	23,19	21,35	13,94
RBC 2012	4,73	4,23	7,12	6,31	17,54	24,45	22,11	13,50

Sources : monitoring des quartiers

En 2012, la population anderlechtoise se structure de façon assez similaire à la Région bruxelloise dans son ensemble, avec une proportion légèrement plus importante de -17ans.



Sources : données monitorings des quartiers - Traitement IDEA Consult

Si l'on regarde l'évolution de la population par tranche d'âge entre 2007 et 2012, on constate surtout un rajeunissement de la population avec de forte progression dans les groupes d'âge 0-9 et 30-34ans. Le second constat porte sur la population des +65ans qui se stabilise. Cette situation est très proche de la situation régionale dont la population augmente surtout via l'apport de jeunes familles. Ces mêmes groupes sont ceux qui continuent à croître le plus à l'horizon 2020 selon les estimations de l'IBSA. Le nombre de seniors resterait stable.

A.4. *Projections démographiques*

Le bureau du plan a récemment édité de nouvelles projections démographiques, horizon 2060, disponibles à l'échelle des Régions.

projection bureau du plan de 2015				
	2010	2014	2020	2030
rbc	1.088.138	1.163.486	1.206.446	1.292.746
taux de croissance par rapport à 2010			9,8%	16%

Sources : Bureau du Plan, 2015

Si on applique la répartition Région-Commune proposée par l'IBSA en 2010 aux nouveaux chiffres issus du bureau du plan, on obtient les résultats suivants en termes d'augmentation de la population, du nombre de ménage pour Anderlecht et de logements à produire.

Evolution de la population – horizon 2030

Projection bureau du plan de 2015				
	2010	2014	2020	2030
RBC - population constatée (Statbel) et prévue (BDP, 2015)	1.088.138	1.163.486	1.206.446	1.292.746
RBC - taux de croissance par rapport à 2010 (BDP, 2015)			9,8%	16%
Anderlecht - taux de croissance - proportion IBSA 2010 appliquée au BDP 2015			15%	24%
Anderlecht - population totale Anderlecht constatées et projetées		115.178		130.410
Estimation population supplémentaire à Anderlecht horizon 2030				
Population additionnelle entre 2014 et 2030		15.232		
Nombre de ménages additionnels (Anderlecht) entre 2014 et 2030 - 2,09hab/ménage		7.288		
Nombre moyen annuel de ménages additionnels (Anderlecht)		456		
Estimation nombre de logements neufs à produire en fonction des divisions dans l'existant				
nombre de logement neuf à produire par an:				
		si 20% pris par la division de l'existant	364	
		si 40% pris par la division de l'existant	273	
		si 60% pris par la division de l'existant	182	

Sources : BDP 2015, Ibsa 2010 – traitement IDEA Consult

Au total, d'ici 2030, la commune d'Anderlecht peut s'attendre à 15.230 habitants supplémentaires. Interprétées en nombre de logements, ces projections signifient un besoin minimum de 7.300 logements additionnels, surtout pour les jeunes familles.

Selon qu'on considère l'un ou l'autre potentiel de division des logements du parc existant, le nombre de logement neuf à créer par an varie entre 180 et 360.

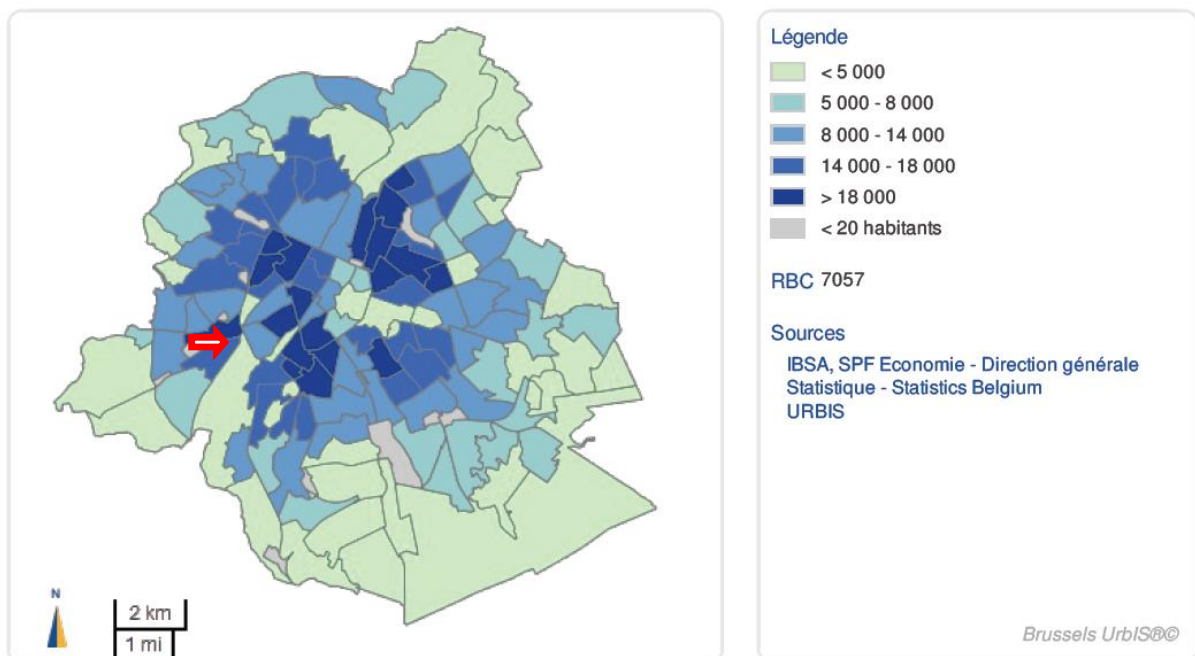
Ceci dit, le nombre de logements par ménage est de 0.97 en 2013 (contre 1.03 en 2009), ce qui indique que les besoins en logements additionnels pourront difficilement être résolus dans le parc de logements existant.

A.5. Densité de population, 2011

En observant la densité de population autour du périmètre, on peut conclure qu'elle n'est pas consistante. Le tissu urbain de logements est trop souvent interrompu par des fonctions économiques extensives : des industries, dépôts, des friches. Avec la zone industrielle de Biestebroek et la zone autour du quai Fernand Demets, la partie Est de la zone Wayez et la partie Ouest de Cureghem se trouvent à la fin d'un tissu de logements. Cela empêche un développement de services de proximité suffisants dans ces tissus de logements existants avoisinant le périmètre.

Un nouveau développement de logements peut contribuer à une densité consistante, reliant les tissus de logements existants, attirant ainsi davantage de services de proximité.

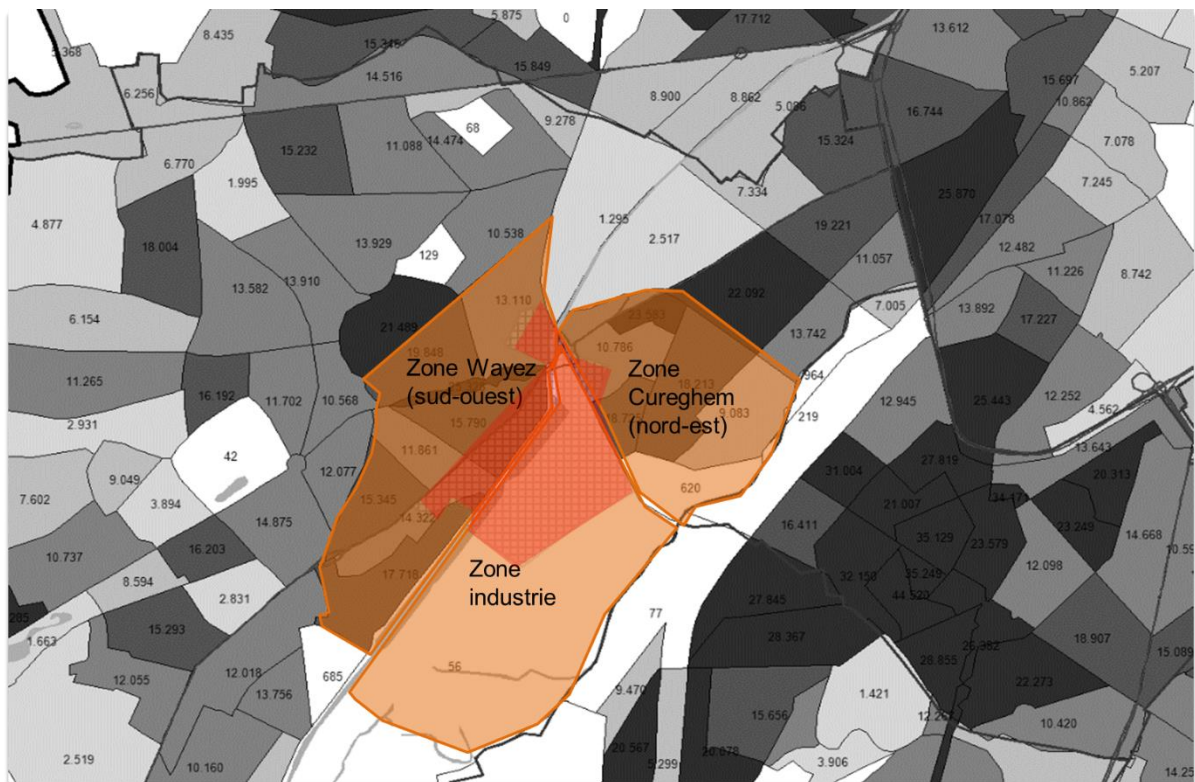
Densité de population 2012 (hab/km²)



Sources : Monitoring des quartiers, IBSA

A.6. Zoom sur les zones Wayez et Cureghem

Dans la morphologie urbaine, on peut distinguer trois 'quartiers' avoisinant le périmètre de Biestebroek. Ils sont indiqués sur la figure ci-dessous (secteurs statistiques pris en compte). Au Nord-Est, il y a la zone 'Cureghem' ; à l'Ouest il y a la zone 'Wayez' ; au Sud-Ouest il y a la zone industrielle le long du Boulevard de l'Industrie. Notamment en lien avec leur séparation physique par de grandes infrastructures (canal et chemins de fer), ces zones ont connu un développement très divers. Dans le tableau, quelques tendances démographiques sont comparées.



La morphologie autour du périmètre de Biestebroek – Carte: IDEA Consult

Partie 3 : Analyse des incidences par thématique environnementale

3. Domaine social et économique

	Zone Wavez	Zone Cureghem
Population	Densité: 15.700 / km ² Etrangers: 26% (RBC: 28%) Origine Nord-Africaine: 6% (RBC: 4%) Evolution 10 ans: + 15% (RBC: 11%)	Densité: 12.200 / km ² Etrangers: 36% Origine Nord-Africaine: 13% Evolution 10 ans: + 11%
Groupes d'âges	Répartition similaire à la RBC Population très jeune autour de la rue Wavez (63% < 34) Population plus âgée au quartier 'Biestebroek': Rajeunissement impressionnant	Répartition similaire à la RBC Rajeunissement, évolution surtout + dans le groupe 30-50
Ménages	Typologie similaire à la RBC, bien diversifié	28% d'hommes célibataires (18% en RBC) + 44% de ménages avec enfants (32% en RBC) 9% de couples sans enfants (13% en RBC)
Migrations	Attraction du groupe 18-29 ans Solde positif avec la RBC (+4%)	Solde négatif avec la RBC (-9%) Solde positif des étrangers (14%)

Source : DGIE, 2011

Bien que les différences de migration aient déjà été discutées, soulignons que le pourcentage d'étrangers est plus élevé dans la zone Cureghem, tandis que la croissance de la population est plus importante dans la zone Wavez. Une similarité est également remarquable : les deux zones sont soumises à un rajeunissement rapide. En particulier pour les groupes de 0-10 ans et de 30-40 ans qui sont devenus plus importants, à cause de la formation et de l'immigration de jeunes familles. Notamment le secteur statistique de Biestebroek, le long de la rive Ouest du canal, a été soumis à une évolution impressionnante du nombre de jeunes familles. Aussi la division en groupes d'âge est assez similaire dans les deux zones, et approche celle de la RBC.

Evolution 99 - 09	0-10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80+	Total
Kleinmolen	24%	22%	54%	19%	27%	23%	-15%	-13%	12%	23%
Wavez	59%	25%	39%	28%	15%	-17%	-7%	-52%	-53%	21%
Biestebroek	67%	11%	17%	58%	41%	33%	6%	21%	15%	32%
Albert I	15%	7%	-4%	34%	17%	27%	-18%	18%	10%	11%
Zone Kuregem	26%	5%	-9%	28%	25%	19%	-17%	7%	-18%	11%
Zone Wavez	43%	19%	21%	24%	21%	3%	-15%	-8%	14%	15%
Anderlecht	38%	18%	18%	21%	25%	15%	-13%	-11%	27%	16%
RBC	21%	10%	12%	17%	16%	15%	-3%	-16%	18%	11%

Source: DGSIE

B. Socio-économie

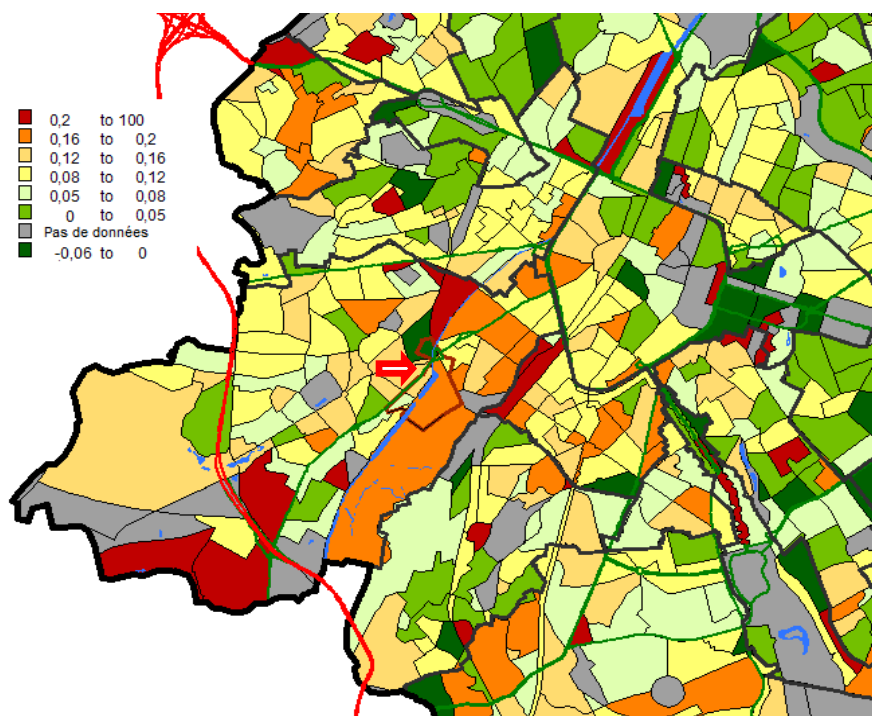
B.1. Emploi

B.1.1. Revenus

Comparés au reste d'Anderlecht et de la RBC, les revenus médians sont assez bas autour du périmètre. On retrouve les revenus les plus faibles à Cureghem: 14.000 € à Goujons – Albert I, parmi les plus bas de la RBC. Les revenus médians dans la zone Wayez se situent autour de 18.000 €.

Néanmoins, il y a une convergence récente des revenus. Les évolutions sont plus positives à Cureghem entre 2005 et 2010, avec une augmentation de 13%. Avec une augmentation des revenus médians de 7% dans la zone Wayez, la différence entre les deux zones a diminué substantiellement. En général, on voit que tous les secteurs de Cureghem forment une poche dans la RBC avec des évolutions remarquablement positives.

Zone	Médiane 2010	Evolution 05-10
Environs Sud-Ouest (côté Wayez)	17.892	7%
Environs Nord-Est (côté Cureghem)	15.199	13%
Anderlecht	20.424	8%
RBC	24.236	9%



Evolution des revenus médians entre 2005 et 2010 – Source: DGSIE – Carte: IDEA Consult

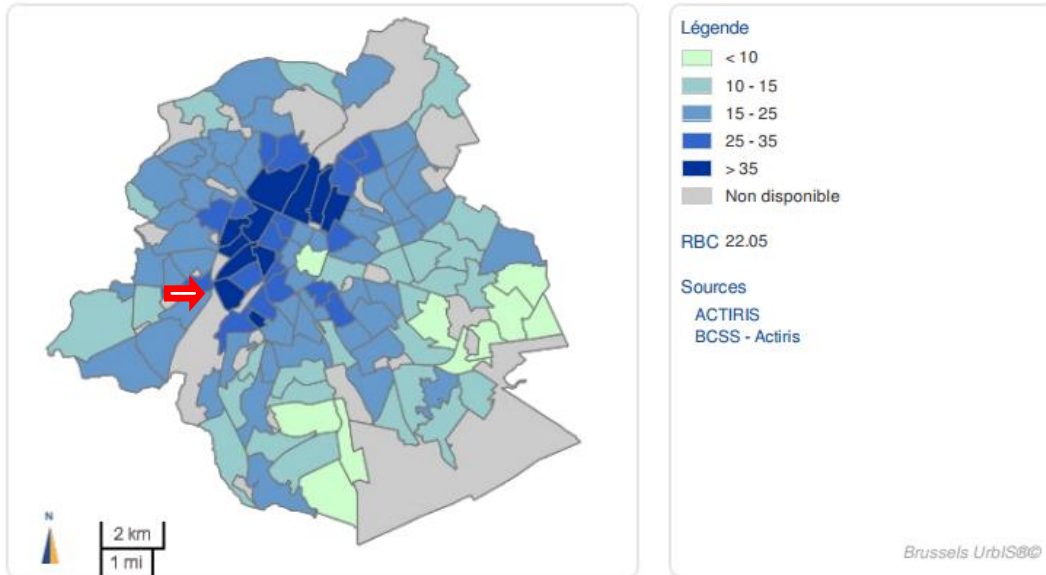
B.1.2. Taux de chômage

Les chiffres du taux de chômage créent une image peu favorable des zones autour du périmètre. Surtout à Cureghem où le taux est très élevé avec notamment le taux de chômage de la jeunesse qui était 50% en 2009. Quant au taux de chômage 'général' à Cureghem, il était le plus élevé de la Région avec 37%. Les chiffres de la zone Wayez sont plus proches de la moyenne anderlechtoise mais plus élevés que la moyenne régionale.

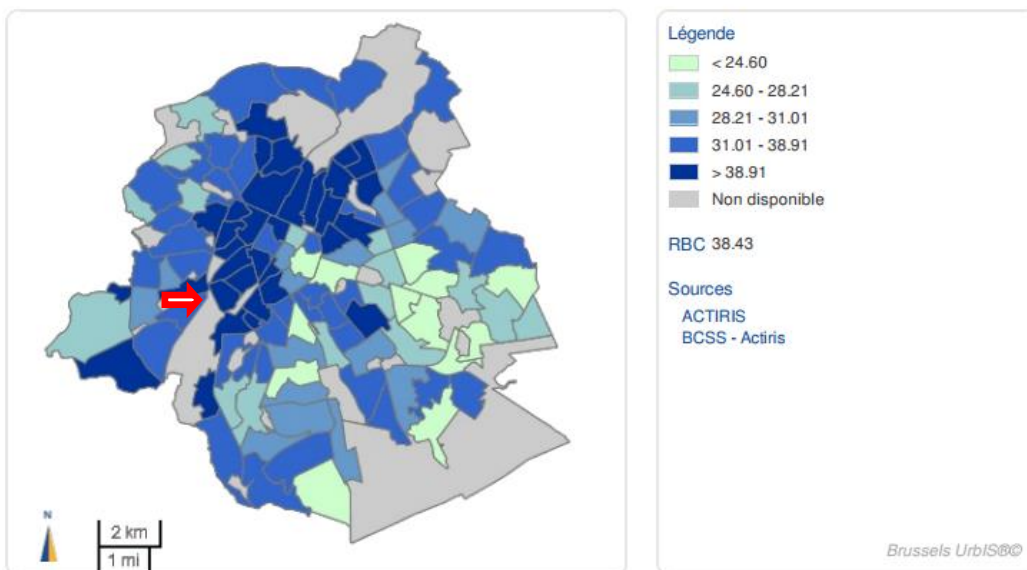
Indicateur (2009)	Zone Cureghem	Zone Wayez	Anderlecht	RBC
Taux de chômage	37%	27%	25%	22%
Taux de chômage chez les jeunes	50%	40%	40%	38%

Source : Monitoring des quartiers

Taux de chômage 2009 (%)



Taux de chômage des jeunes 2009 (%)



Source: BISA – Monitoring des quartiers

B.2. Logements

B.2.1. Loyers

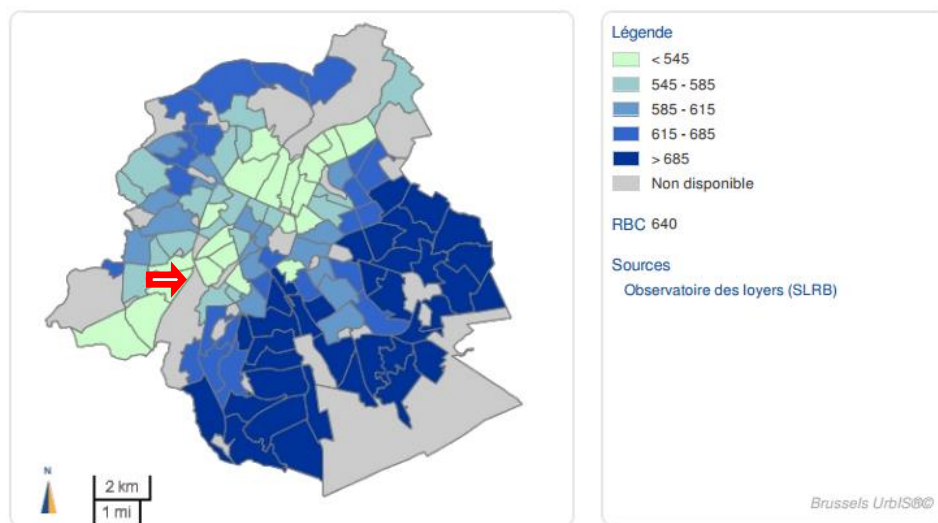
La zone Cureghem est 1 des 2 poches de la RBC où les loyers sont les plus bas (avec Laeken et le quartier Maritime à Molenbeek), avec des loyers moyens de 500€ par mois. Les loyers moyens dans le quartier Veeweyde-Aurore ne sont pas beaucoup plus élevés, avec 550€/mois.

B.2.2. Logements sociaux

A proximité du périmètre se trouvent un nombre substantiel de logements sociaux: 1.120 logements dans les bâtiments Goujons, Rauter, et Albert I. Plus de 50% de ces logements comptent une unique chambre. Néanmoins, les logements sont relativement qualitatifs, et construits après les années '60. Les projets visant l'amélioration de la cohabitation sociale ont une valeur ajoutée incontestable, mais ne sont pas toujours suffisants. Le taux de chômage dans ces quartiers sociaux reste très élevé.

Dans les logements les plus anciens, des investissements destinés à la rénovation sont prévus. En ce moment, il n'y a pas de grands projets neufs envisagés aux alentours du périmètre de Biestebroek.

Loyers mensuels moyen par logement 2011 (€)



Source: BISA – Monitoring des quartiers

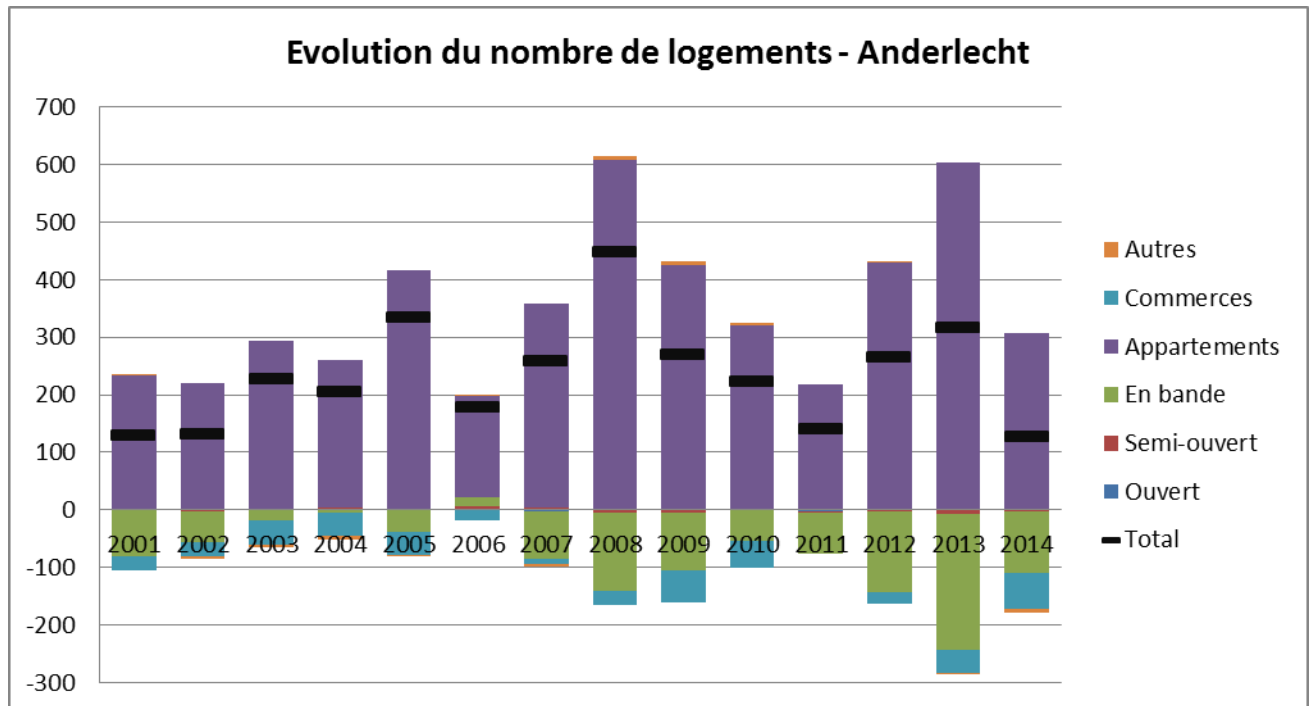
B.2.3. Typologie

Depuis 2005, le nombre de logements additionnels par an varie entre 200 et 450, avec une moyenne de 258 logements. En analysant les typologies, on peut observer que seule la typologie des appartements a un solde positif, avec 346 appartements additionnels par an. Ce solde est compensé légèrement par l'évolution du parc de logements en bande, qui a diminué à peu près 80 logements par an. A cause de cette évolution, le taux d'appartements a atteint le seuil de 50% du total de 48.232 de logements à Anderlecht en 2014.

Notons que malgré une hausse de la population entre 2005 et 2014 de 2250 personnes par an, l'augmentation du patrimoine de logements est de seulement 258 logements !

Remplacement important de maisons mitoyennes: 100 logements par an démolis ou restructurés afin de créer des appartements.

Une portion substantielle des logements dans et autour du périmètre date d'avant 1945. En plus, il y a un certain nombre de grands blocs de logements, souvent sociaux, des années 50-70. Ils se trouvent dans les quartiers Aurore, Rauter, Goujons et Albert I. Le tissu de logements est plus serré dans la zone Wayez, tandis que la zone Cureghem connaît plus d'interruptions avec la présence d'industrie et d'infrastructures. De toute façon, la surface moyenne est très petite dans les deux zones: 66 m² dans la zone Wayez, 61 m² dans la zone Cureghem, comparé avec la moyenne de la RBC de 74m².



Source: Cadastre de la Belgique

Concernant le logement neuf (estimé au travers permis autorisés), 170 logements sont autorisés en moyenne annuelle à Anderlecht entre 2000 et 2014, 139 sur la période plus récente 2010-2014. Un tel ralentissement est constaté dans les communes voisines, à l'exception de Bruxelles-Ville. La toute grande majorité des logements autorisés correspond à des appartements (92%). Bien qu'élevée, cette proportion est plus basse à Anderlecht que dans les communes voisines. La taille moyenne des logements autorisés est de 88m² de superficie habitable.

Des logements autorisés

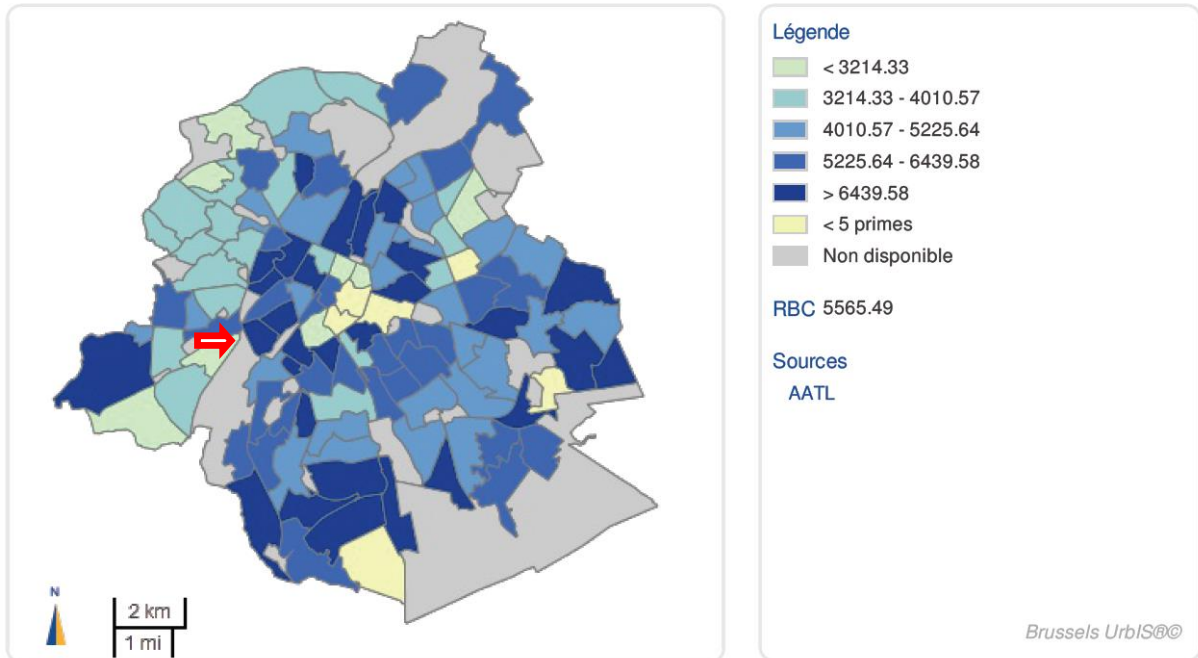
	<i>Nombre moyen annuel de logement autorisés entre 2010 et 2014</i>	<i>Nombre moyen annuel de logement autorisés entre 2000 et 2014</i>	<i>Nombre moyen annuel de logement autorisés entre 2000 et 2015 en appartement</i>	<i>Superficie moyenne des logements</i>
<i>Anderlecht</i>	139	170	158	88
<i>Bruxelles</i>	507	396	373	85
<i>Molenbeek</i>	96	247	240	70
<i>Saint-Gilles</i>	4	25	25	123
<i>Forest</i>	57	71	67	92

Sources : DGSIE

B.2.4. Rénovations

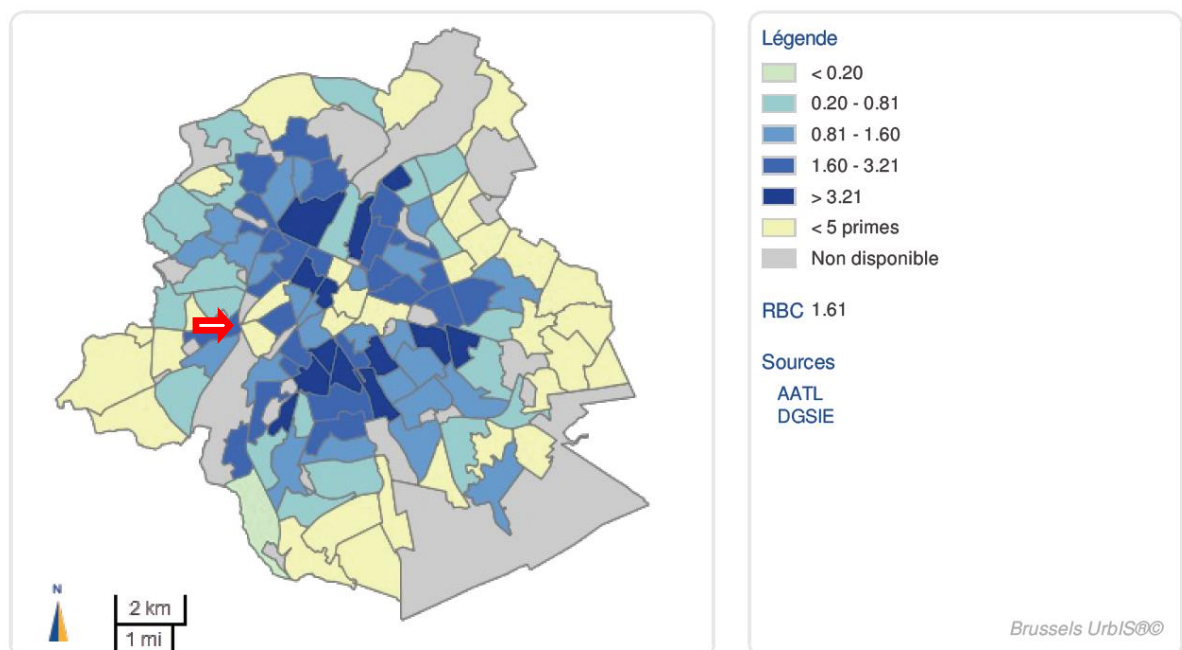
Entre 2007 et 2021, dans la zone Cureghem, moins de 55€ ont été attribués par logement pour les embellissements de façade ; le montant le plus bas dans la RBC. Dans la zone Wayez, le montant était de 68€. Néanmoins, le total des investissements liés aux primes à la rénovation est nettement plus élevé dans la zone Cureghem, une des zones de la RBC ayant reçu le plus de primes à la rénovation. Par contre, le nombre de prime à la rénovation de façade accordé à Cureghem est très bas.

Montant moyen des primes à la rénovation 2007-2010 (€)



Source: BISA – Monitoring des quartiers

Montant moyen des primes à l'embellissement des façades par ménage 2007-2010 (€)



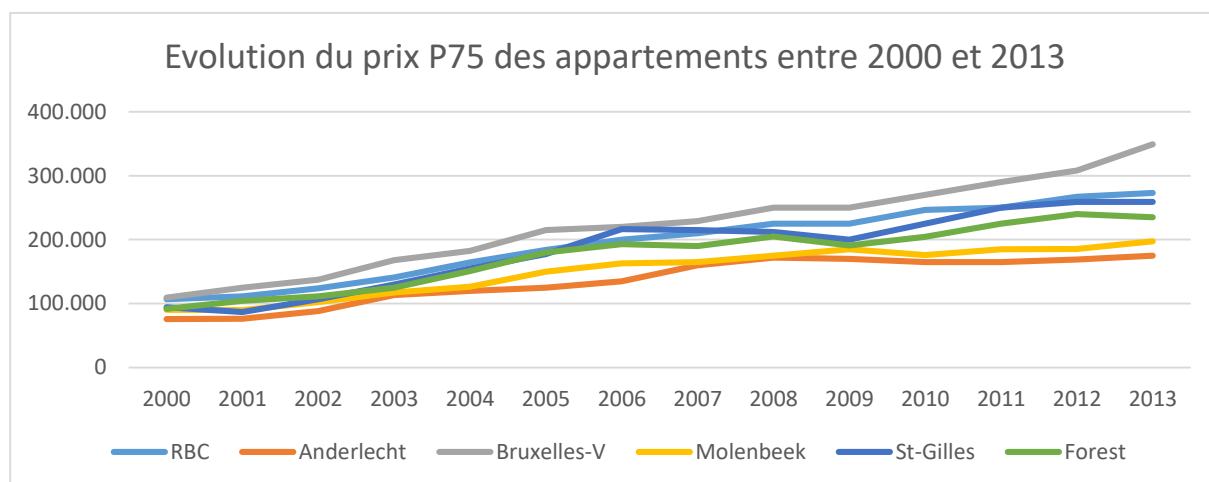
Source: BISA – Monitoring des quartiers

B.3. *Prix de l'immobilier*

En 2013, le prix P75 (équivalent du rénové) d'un appartement à Anderlecht est de 175.000€, un prix nettement inférieur à la moyenne régionale et à plusieurs communes voisines d'Anderlecht.

Concernant l'évolution de ce prix, elle est plus lente à Anderlecht et Molenbeek que dans les autres communes voisines et dans la Région ne moyenne.

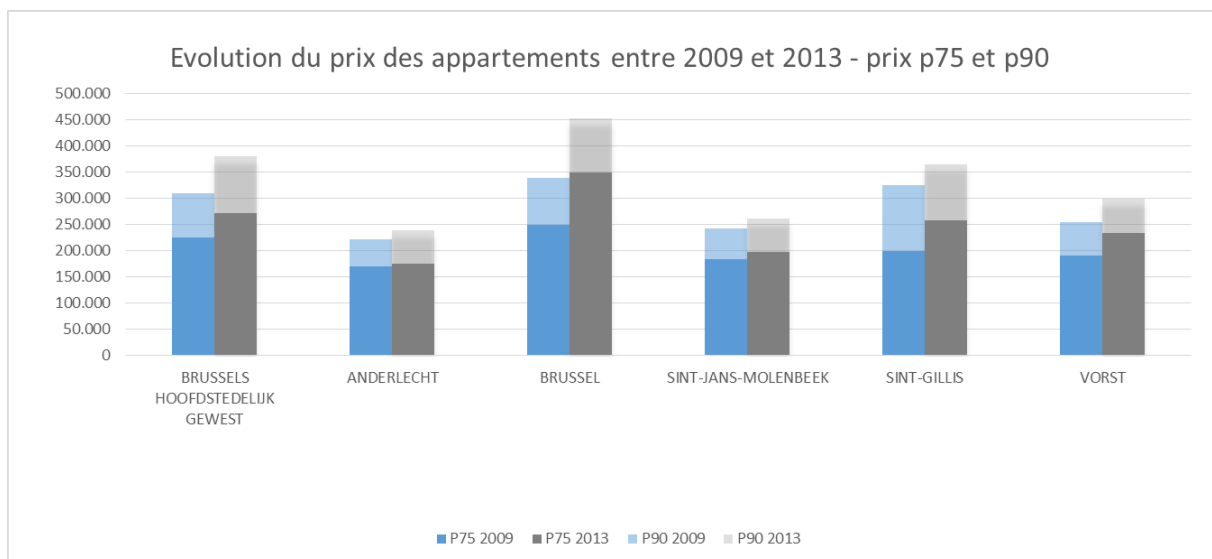
Là où les prix ont augmenté de 54% ces 10 dernières années à Anderlecht, ils ont quasiment doublés dans la Région ainsi qu'à Saint-Gilles et Bruxelles Ville. Anderlecht enregistre la plus faible progression des communes observées. Les niveaux de prix assez similaires début 2000 évoluent dans leur ensemble mais plus ou moins fort selon les communes.



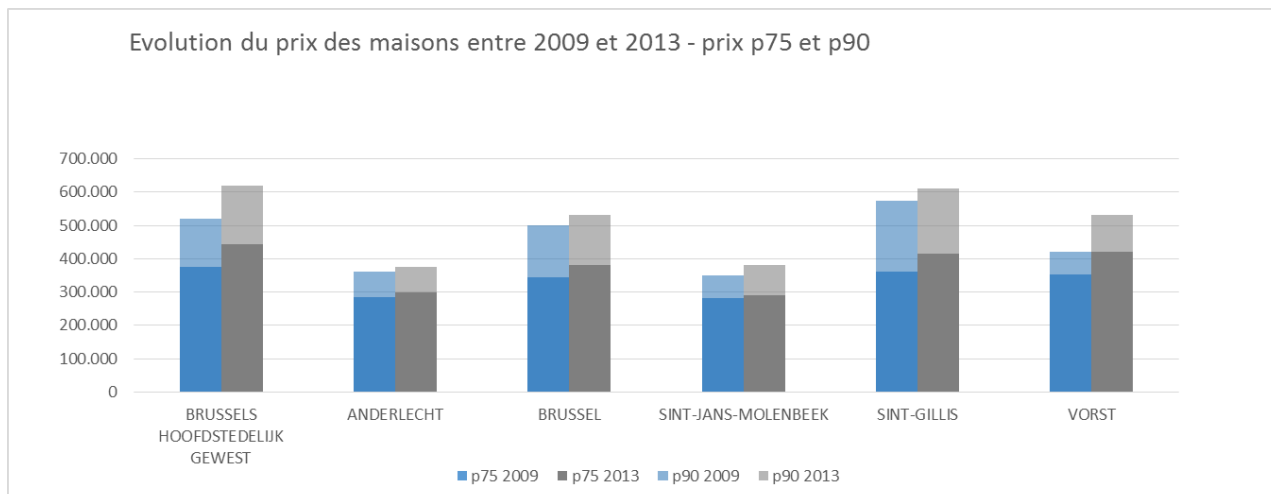
L'observation des Q75 et P90² sur une période plus courte (2009-2013) montrent des tendances similaires (une augmentation de prix nettement moins marquée à Anderlecht et Molenbeek que dans les autres communes). Notons qu'Anderlecht, Molenbeek et Forest se spécifient par une différence moins marquée qu'en moyenne entre les prix P75 et P90.

Le P90 (équivalent neuf) en 2013 à Anderlecht pour un appartement est de 240.000€ contre 380.750€ en RBC.

² Le prix quartile 75 (Q75 correspond au niveau de prix au-dessus duquel 25% des biens sont échangés. Le prix percentile 90 (P90) correspond au niveau de au-dessus duquel 10% des biens sont échangés.



Le même graphique, cette fois pour les maisons, malgré des niveaux de prix différents (P90 2013 à Anderlecht = 375.000€) d'avec les appartements illustre des tendances très proches de celles observées pour les appartements.



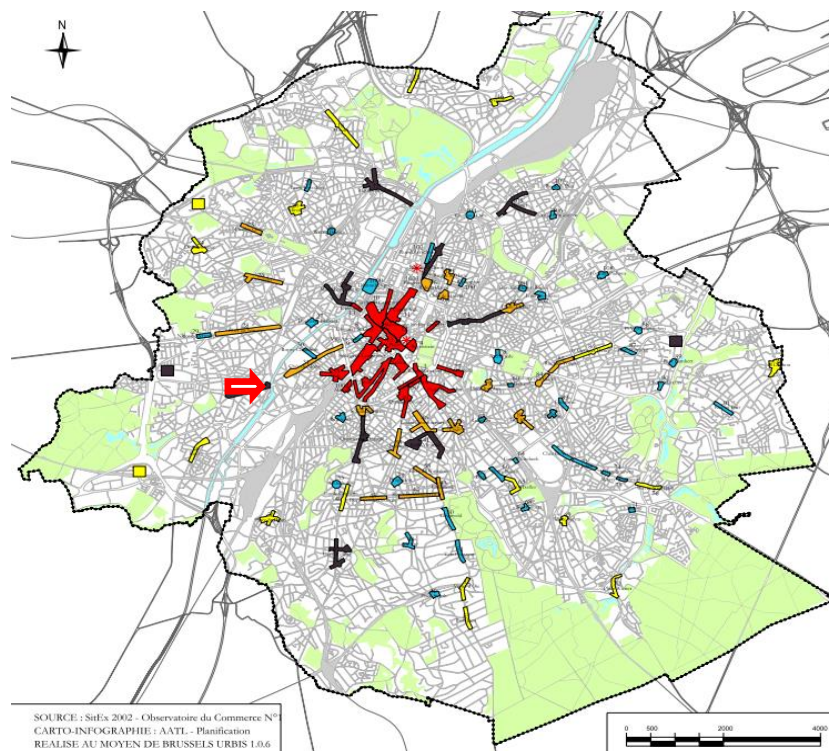
Concernant le nombre de transactions, il s'est échangé en moyenne 630 appartements par an à Anderlecht entre 2003 et 2013 (entre 470 et 762 biens selon les années).

Si l'on rapporte ces chiffres à la population : il s'échange en moyenne 6 appartements par 1000 habitants chaque année à Anderlecht. Cette moyenne est de 9 à Bruxelles-Ville, 8 à Molenbeek, 7 à Saint-Gilles et 10 à Forest. Anderlecht est donc la commune la moins « dynamique » de son entourage.

B.4. Les commerces dans la Rue Wayez

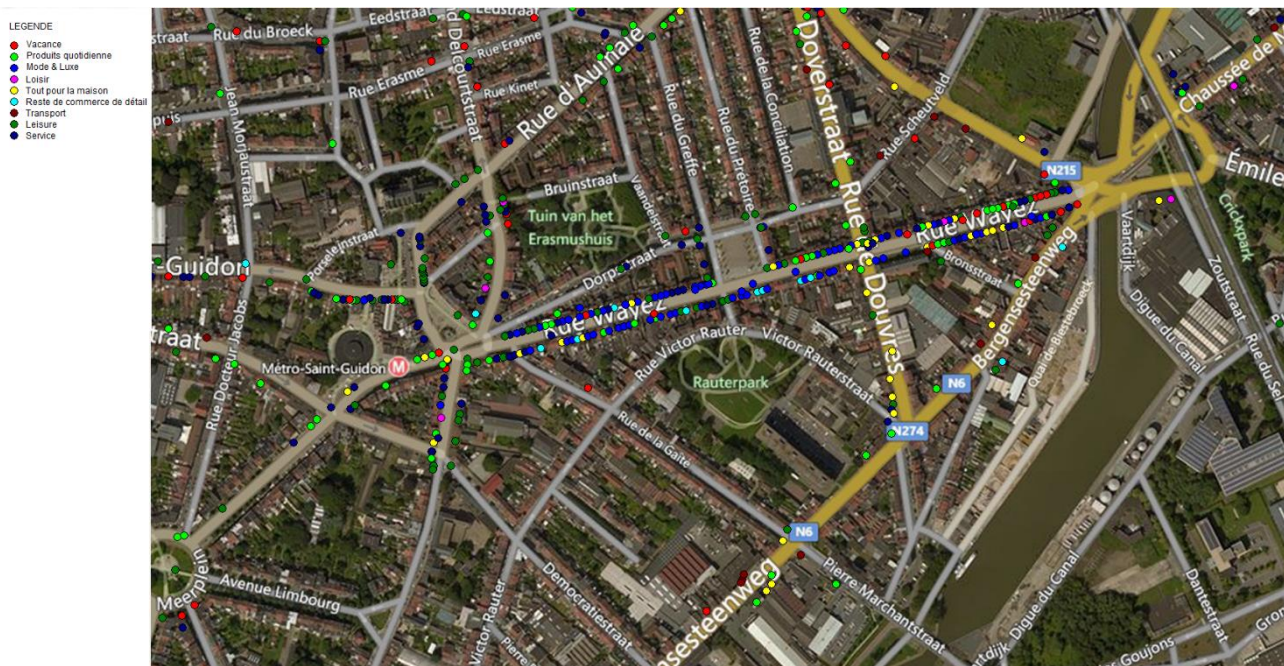
Actuellement, la rue Wayez polarise les services de proximité de la zone Biestebroek. Dans la catégorisation de l'Observatoire du commerce, elle est un pôle secondaire, mal relié à l'hypercentre de Bruxelles. Selon l'Observatoire et Atrium, sa zone de chalandise est surtout locale, avec une majorité de petits achats. La plupart de la chalandise est piétonne ou vient en transport public, bien que les commerçants annoncent une diminution de leur chalandise chaque fois que le nombre de places de parking est diminué à cause des travaux ou d'un nouvel aménagement. Les moments de pic sont les week-ends et notamment le midi, quand beaucoup d'étudiants et de travailleurs sont en heure de table et en profitent pour manger un morceau ou faire un peu de shopping.

Le gradient de passage est très fort quand on descend de St-Guidon (9.000 passants par jour) vers la rue Basse (3.000 passants par jour). D'ailleurs, la perception de la rue Wayez est souvent négative, bien que les passants soient souvent étonnés par l'offre assez qualitative des commerces. Quant aux services de proximité, la rue Wayez subit un peu de compétition des noyaux Bizet au sud et Aumale au Nord. Plus important, les enquêtes de commerçants et de passants indiquent une concurrence forte du Westland Shopping Center, avec son offre de magasins complète et son accessibilité très facile en voiture et en transport public (Source : entretien Atrium et baromètre 2014)



Source: Observatoire du commerce de la RBC, 2010

Quant aux enseignes (inter)nationales, la rue Wayez est assez faiblement équipée. En plus, on les retrouve uniquement dans la partie haute et autour de St-Guidon. La plupart des commerces consiste en services de proximité (banques, sandwiches,...). Mis à part les enseignes, le niveau de la rue est rehaussé par un nombre conséquent de boutiques locales. Cependant, il y a une présence substantielle de branches en déclin: meubles, literie,... D'après Atrium Anderlecht, le futur de la rue Wayez se trouve dans une qualité multiculturelle, dans l'alimentation avec valeur ajoutée (service, produits du monde, snacking...), et en général, dans les services de proximité. Atrium vise à supporter les commerces qui cadrent dans ce point de vue.



Les commerces dans la Rue Wayez, Source: Locatus (08/2014), Carte : Idea Consult

Les Commerces dans la Rue Wayez

Vide	14
Quotidien	25
Denrées alimentaires	20
Soins personnelles	5
Mode & Luxe	64
Vêtements et Mode	38
Chaussure & Articles en cuir	16
Bijoux & lunettes	5
Produits ménagers & articles de luxe	5
Hobby	2
Hobby	1
Media	1
Tout pour la maison	16
Electroménagers	7
Auto & Vélo	1
Bricolage	1
Mobilier	7
Reste de commerce de détail	8
Leisure	22
Horeca	20
Détente	2
Services	25
Artisanat	11
Organisme financier	8
Services aux particuliers	6
Total	176

Source : Locatus, 08/2014

B.5. Equipements

B.5.1. Crèches

Le taux de couverture des garderies à Anderlecht est de 17% (2012) ; un des taux les plus bas de la RBC. Ce taux est encore plus bas dans les quartiers autour du périmètre : dans la zone Wayez, il est de 6% ; dans la zone Cureghem-Vétérianière, de 22%. Ceci explique qu'il n'y a que 2 ou 3 établissements de ce type à grande proximité du du périmètre (14 sur la carte).



Les crèches dans le périmètre, source: Inventaire des équipements, ADT-ATO)

Pour atteindre le taux de couverture recommandé au niveau européen (Conseil européen, Barcelone, 2002) de 0.33 places par enfant en âge de fréquenter un milieu d'accueil, il faudrait créer près de 700 places dans les quartiers alentours (Quartiers du monitoring des quartiers : Cureghem Bara, Vétérianière et Rosée, Veeweyde, Centre-Wayez) et 950 places au niveau de la commune.

B.5.2. Ecoles fondamentales

Contrairement à ce déficit de places de garderie, il y a une offre large d'écoles primaires autour du périmètre. L'offre est également francophone et néerlandophone.

Cependant, selon le diagnostic ADT de 2010 remis à jour courant 2014 sur le plan des projets d'infrastructures, il y a clairement un manque dans les quartiers alentours. Les (-) dans le tableau ci-dessous indique les quartiers déficitaires en situation infrastructure 2014 mais population scolaire 2010.

ENSEIGNEMENT FONDAMENTAL	Population scolaire	Places 2010	Déficit 2010	Places créées/programmées	Places encore à créer d'ici 2020 (hors essor démo)
	fondamental 2010			2010-2020	
VEEWYDE - AURORE	2239	1454	-785	300	-485
BIZET - ROUE - CERIA	2034	931	-1103	1532	429
INDUSTRIE SUD	52	187	135	428	563
CUREGHEM VETERINAIRE	1641	880	-761	620	-241
ANDERLECHT CENTRE - WAYEZ	2080	1786	-294	150	-144
BAS FOREST	2230	664	-1566	278	-1288
CUREGHEM ROSEE	1906	1176	-730	0	-730
INDUSTRIE BIRMINGHAM	69	0	-69	0	69
				Manque dans les quartiers alentours	-1037

B.5.3. Enseignements secondaires

Les données sont disponibles uniquement à l'échelle communale. On compte, pour l'année scolaire 2012-2013, 1.36 places par enfant en âge de fréquenter l'enseignement secondaire. Anderlecht est donc une commune qui accueille des élèves du secondaire.

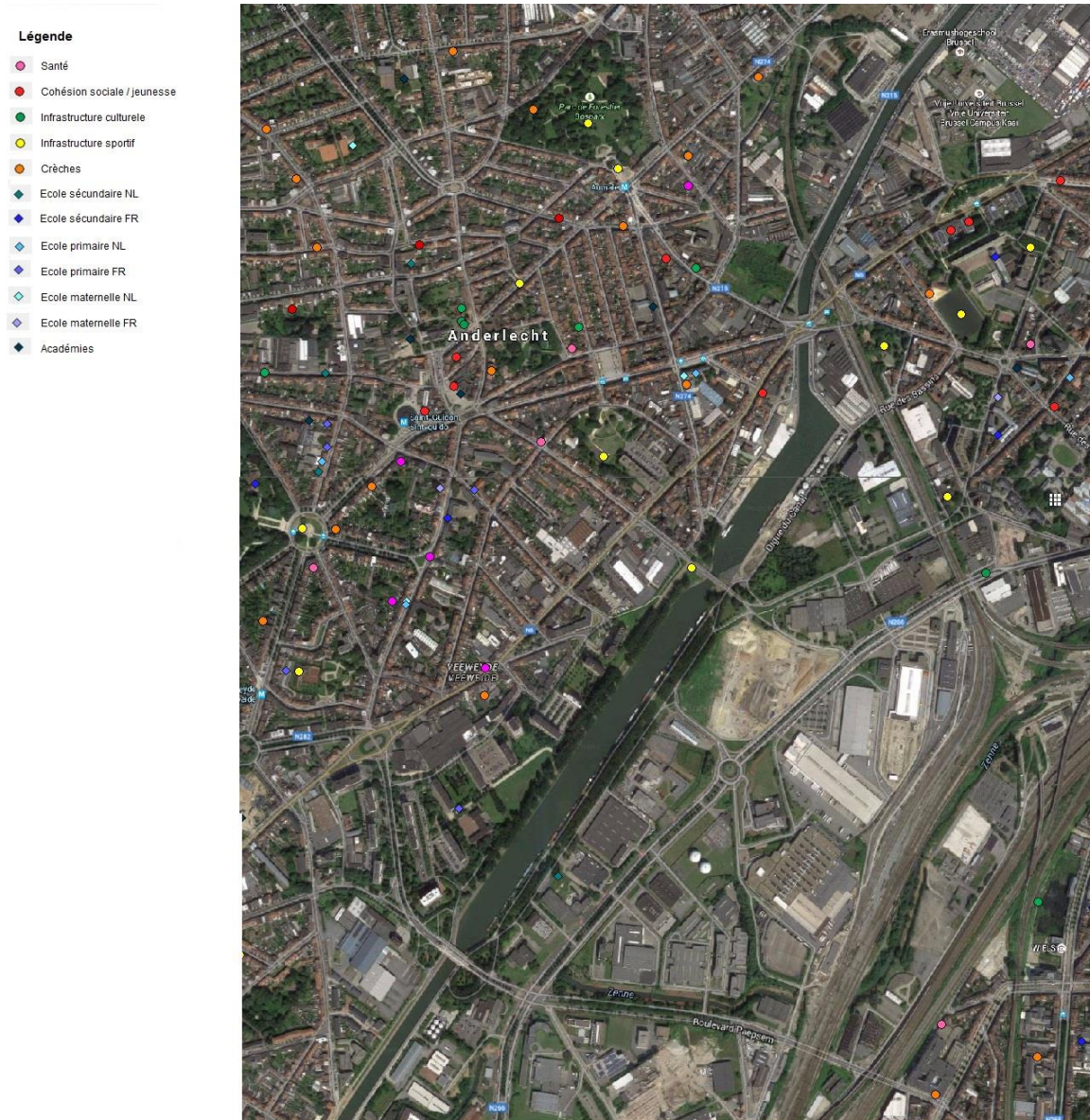
B.5.4. Offre en équipements sportifs et culturels

A Anderlecht en général, il y a un manque objectif d'infrastructures de loisirs. Par exemple, il n'y a que 2 infrastructures sportives: 2 fitness (Passage dans l'avenue Van Kalken + 1 à Cureghem), 2 clubs de judo, et 2 centres de danse. Une étude a montré que la plupart des Anderlechtois se déplace vers le Heysel pour le cinéma. Il y a aussi un manque d'infrastructures culturelles dans la commune. Le centre culturel 'Escale du Nord' fonctionne bien mais à une échelle beaucoup trop petite (tant quant au nombre de spectateurs que l'on peut y accueillir qu'à la capacité des salles de réunion et de répétition) compte tenu de la taille de la commune. Nous n'avons pas rencontré les responsables de l'espace culturel néerlandophone de Ring.

La carte des équipements ci-dessous montre objectivement les deux centralités/pôles distincts : Wayez (avec une concentration autour de St-Guidon) et Cureghem (avec une concentration le long des rue des Goujons et rue Eloy). Aujourd'hui, il y a une lacune de services notables autour de square Vander Bruggen.

3. Domaine social et économique

Un développement de logements à grande échelle dans le périmètre de Biestebroeck provoquera incontestablement une demande de services additionnels qui pourrait ne pas être rencontrée au niveau des polarités existantes. C'est pourquoi il y a une opportunité importante de développer un pôle sur le square Vander Bruggen, reliant les deux concentrations existantes. Cette nouvelle centralité, reliant deux concentrations assez faibles, peut avoir l'ambition d'un rayonnement supra-local si le développement de la mobilité y est complémentaire.



Les équipements autour du périmètre – Source : Inventaire des équipements ADT

A titre d'information, notamment car cet exercice est très théorique, le tableau ci-dessous reprend la couverture souhaitable, approchés à l'aide de ratios développés dans certains pays et villes, pour une série d'équipement. Il illustre par exemple que la situation anderlechtoise (104 lits/1000 habitants de +65 ans et 189.5/lits par habitants de + 75ans) ne nécessite pas de maison de repos ou maison de repos et de soin supplémentaire (d'autant que cette population se stabilise). Des besoins en cinéma, maisons de quartiers, centre culturel, bibliothèques, piscine et espaces sportifs sont constatés.

RATIOS EQUIPEMENTS						
	"normes"	pays-bas	anvers	france	besoins Anderlecht	offre actuelle
crèche		213 /1000 -3ans		108 /1000 -3ans		
besoins d'Anderlecht		1702		863	entre 863 et 1702 places	13 centres
hopitaux (court séjour ou général)				4,13 lits / 1000 hab		
besoins d'Anderlecht				476	476 lits	?
hébergement personnes âgées		41 lits/1000 + 65		123 lits/1000 +75		
besoins d'Anderlecht		629		1039	entre 629 et 1039 places	17 MR et MRS et 1600 places
pharmacie		0,13 /1000 hab				
besoins d'Anderlecht		15,0			15	46 pharmacies
fauteuils de cinéma				18,4 /1000 hab		
besoins d'Anderlecht				2119	2119 places	0 cinéma
maison de quartier		0,12 /1000 hab				
besoins d'Anderlecht		14			14 maisons de quartiers	3 maisons de quartiers
maison des jeunes		0,23 / 1000 12-19	3 / 10000 16-24 ans			
besoins d'Anderlecht		1,8	3,16		entre 1,8 et 3,16 maison des jeun	4
bibliothèque		0,07 /1000 hab	0,36 /10000 hab			
besoins d'Anderlecht		8,1	4,1		entre 4,1 et 8,1 bibliothèques	2 bibliothèques
centre culturel			0,41 /10000 hab			
besoins d'Anderlecht			5		5 centres culturels	1 centre culturel
académie de musique et des beaux arts		0,015 / 1000 hab	1 / 10000 hab			
besoins d'Anderlecht		1,7	11,5		entre 1,7 et 11,5 académies (mu	2 académies
petits commerces		1,74 mag. / 1000 h	1,89 / 2000 hab	nd		
besoins d'Anderlecht		200	109		entre 109 et 200 petits commerces	
piscine	0,014 /1000 hab	0,029 /1000 hab				
besoins d'Anderlecht	1,61	3,34			entre 1,61 et 3,34 piscine	1 piscine
terrain de sport plein air		0,42 /1000 hab	0,47 m ² / hab			
besoins d'Anderlecht		48	54134 m ²		48 terrains de sport ou 11.000m ²	
salles de sport	0,22 / 1000 ha	0,33 /1000 hab	norme	0,27 /1000 hab		
besoins d'Anderlecht	25,3	38,0		31,1	entre 25 et 38 salles de sport	20 complexes/espaces sport
terrains de jeux			89 m ² / 0-18 ans	0,72 /1000 hab		
besoins d'Anderlecht			2612328 m ²	83	83 terrains de jeux	12 (terrain jeux + sport)
jardin public		2400 m ² / 1000 ha	4 m ² / hab			
besoins d'Anderlecht		276427 m ²	460712 m ²		entre 27 et 46 ha de jardin public?	
Sources	normes Bloso (piscine et salle de sport)	Kennisbank Voorzieningscan Van Mensen naar Meters, Stippo, mars 2012	Stadsontwikkeling, Antwerpen, (moyennes ou ambitions)	IAU, note rapide, Equipements et structuration du territoire francilien, 2009		

Besoin en équipements sur base de ratios – IDEA Consult

B.6. Conclusions – diagnostic sociodémographique

Ci-dessous sont présentées quelques conclusions tirées des résultats des analyses sociodémographiques, sous forme d'une analyse AFOM pour les fonctions logement, commerce et équipement. Ces analyses, ainsi que les conclusions programmatrices, n'imposent pas de limite ou d'obligation stricte vers un développement particulier dans le périmètre. Elles sont plutôt des aspects à considérer, à incorporer ou à valoriser, découlant de la situation et les tendances sociodémographiques.

B.6.1. Logements

Atouts	Faiblesses
<p>Croissance de la population = naturelle + migrations Installation de 2250 habitants par an à Anderlecht: dynamisme énorme + perspectives de poursuite Logements / ménage: 0.97 (critique) + habitants par ménage: 2.11 (2000) → 2,22 (2009, 2.09 en RBC) Parc des logements sociaux aux alentours: niveau de confort élevé + investissements de rénovation Accessibilité des biens sur le marché secondaire (prix les plus bas des communes voisine et évolution les moins marquées)</p>	<p>Flux d'arrivants non-équilibrés: peu de belges non-bruxellois, peu de professions libérales,...</p> <p>Loyers bas, perception non-qualitative du périmètre pour le logement</p> <p>Surfaces moyennes très petites: 61m² dans la zone Cureghem, 66m² dans la zone Wayez</p> <p>Périmètre existant: densité de population très diversifiée, tissu souvent interrompu</p> <p>Dynamique de construction faible qui ralentit (170/an demande pour du logement neuf entre 2000 et 2014 ; 139 ces 5 dernières années)</p> <p>Peu de permis de rénovation (5% de la RBC). Néanmoins: beaucoup de primes à la rénovation (Cureghem)</p> <p>Dynamique des transactions relativement faibles</p>
Opportunités	Menaces
<p>Développement de la mixité Augmentation des revenus pour la commune Développements mobilité + équipements simultanément = indispensable → besoin d'une masse critique de logements Evolutions démographiques: croissance de la population dans les zones autour du périmètre Développer des logements qui contribuent à une inversion des dynamiques migratoires: offre d'alternatives à long terme pour jeunes et jeunes familles Evolutions socio-économiques: rajeunissement + revenus augmentent autour du périmètre Evolution du nombre de familles n'est pas suivie par évolution du nombre de logements / diminuer la pression sur le parc existant Contribuer à un tissu de logements plus consistant Opportunités aujourd'hui plutôt pour des logements modestes, ciblés vers les jeunes couples et jeunes familles</p>	<p>Faible accessibilité des logements (notamment pour la population anderlechtoise).</p> <p>Développements très homogène et sans dialogue avec les quartiers existants</p> <p>Développements ne tenant pas compte/renforçant la césure socio-économique entre zone Cureghem (croissant pauvre) et zone Wayez</p> <p>Pression accrue sur le maillage d'équipement</p> <p>Gentrification légère à Anderlecht (pour le moment surtout autour des Parc Forestier et Parc Astrid) ne se rattache pas encore au périmètre → implantation de logements luxueux difficiles</p>

B.7. Commerces

Atouts	Faiblesses
<p>Quelques enseignes nationales dans la rue Wayez: alimentation, vêtements + boutiques locales Evolutions socio-économiques: rajeunissement + augmentation des revenus Investissements dans l'espace public + réaménagement de la Place de la Résistance Perception rue Wayez: multiculturelle, populaire et humaine Enseignes réputées (chaussure grande taille, cordonier, Friture René)</p>	<p>Gradient de passage fort 'St Guidon → rue basse' Zone de chalandise très locale et pouvoir d'achat relativement bas Hors Anderlecht: perception souvent mauvaise (accessibilité, image St-Guidon, rue commerciale en déclin,...) Dans le périmètre de Biestebroek: peu d'opportunités d'accrocher sur des commerces existants Loyers (et taxes) très élevés Concurrence du centre et du Westland (bonne connectivité)</p>
Opportunités	Menaces
<p>Square Vander Bruggen reliant les zones 'Wayez', 'Cureghem' et 'Industrie' dans la partie basse de la Rue Wayez endroit catalyseur pour la partie basse de la Rue Wayez Réaménagement du bloc social 'Rauter': lien Wayez → périmètre Biestebroek Evolution de petits magasins qualitatifs (beaucoup de valeur ajoutée par m²)</p>	<p>Attraction de plus de commerces de gros, commerces de voiture,... Proximité Westland Shopping Center peut intimider les investisseurs à développer de grandes surfaces commerciales A part dans la rue Wayez: aucune infrastructure porteuse aux alentours du périmètre</p>

B.7.1. Équipements

Atouts	Faiblesses
Initiatives existantes pour soutenir la cohésion sociale	Offre existante en écoles fondamentales est insuffisante Infrastructures sportives: fitness, salles de danse, squash,... Infrastructures culturelles Offre existante de crèches est insuffisante Deux concentrations d'équipements (St Guidon et Goujons/Eloy) : insuffisant pour développement à la grande échelle à Biestebroek
Opportunités	Menaces
Taux de chômage de la jeunesse + de 50%: équipements de loisirs nécessaires à la portée de tous Square Vander Bruggen comme lieu de charnière entre différents quartiers : porteur potentiel d'équipements mixtes Manque de certains équipements donne l'opportunité d'un pôle dense d'équipements, avec rayonnement supra-local	Taux de chômage de la jeunesse + de 50%: peu de pouvoir d'achat pour loisirs Indispensable de réaliser des développements d'équipements /infrastructures simultanément avec le développement de logements

B.8. Conclusions programmatiques

B.8.1. Logement

Le tissu de logements se rattache par préférence au tissu existant, afin de créer une densité consistante. On peut facilement développer une densité de 80 logements/ ha avec un seuil minimum de 400 logements en zemu. Cela afin de créer un tissu urbain qui permette de faire le lien entre la zone Wayez et la zone Cureghem, ce qui va rendre possible un développement de services et commerces considérable.

Théoriquement, entre 200 et 450 logements neufs pourraient être ajoutés par an pour répondre à l'augmentation prévue de la population. Reste à rencontrer, au travers de cette offre neuve, les capacités acquiesitives de la population.

Du point de vue démographique, les logements sont particulièrement ciblés vers les jeunes couples et les jeunes familles (= logements accessibles et qualitatifs dans un environnement stable comme alternative à long terme). Du point de vue du marché et de la rentabilité du projet, une partie des logements peut être ciblée vers des investisseurs et le marché locatif. De toute façon, il sera indispensable d'aménager les espaces publics pour les jeunes enfants.

B.8.2. Equipements / commerce

Il y a une énorme opportunité de développer un pôle d'équipements / commerces / loisirs mixtes sur Square Vander Bruggen, à la rencontre de la nouvelle centralité urbaine créée par la densité de logements entre les zones Wayez et Cureghem, actuellement très séparées et non-communicantes.

Dès la première phase, il sera nécessaire d'insister sur la mise en place de services de proximité :

- Crèches et écoles fondamentales
- Ateliers pour activités culturelles / éducatives / créatives
- Infrastructures sportives: fitness, danse, arts martiaux, terrains de sport extérieur etc.

La création d'un équipement de rayonnement supra-local, qui permette de donner une visibilité régionale aux projets et au quartier est souhaitable :

- Equipements culturels ou de loisir d'ampleur (cinéma, bowling, Grand centre culturel, centre sportif d'envergure avec piscine...)

Concernant le commerce, il paraît urgent de limiter l'implantation dans les projets neufs de commerces concurrentiels avec la rue Wayez notamment concernant son caractère « proximité ». Une offre mesurée de commerce de proximité est toutefois à prévoir. En parallèle, les projets commerciaux devront démontrer leur complémentarité et leur capacité à renforcer le linéaire de Wayez soit en étant un enseigne « motrice » (surtout le cas pour les équipements de la personne) soit en étant un grand commerce spécialisé dans un secteur non ou peu présent à Wayez.

Pour synthétiser la problématique commerciale qui semble cruciale au vu des projets de promotion, ci-après les enjeux pour le PPAS :

- Ne pas concurrencer le pôle principal de la rue Wayez
- Offre en commerces locaux limitées (proximité)
- Problématique du commerce pour réaliser la prescription ZEMU: sur-offre par rapport à une offre de proximité
- Recherche de complémentarité

Concernant les showrooms et grands commerces spécialisés envisagés dans les projets de promotion, plusieurs points d'attention sont soulevés :

- Opportunités:
 - Permet d'animer avec des vitrines sans déstructurer Wayez
 - Attire des chalands "supra-locaux, également des chalands avec un pouvoir d'achat plus élevé auxquels on peut faire connaître les charmes du quartier (nécessaire: à améliorer et adapter aux exigences de visiteurs futurs + marketing de ses spécialités)
 - Peuvent être intégrés dans l'offre déjà présente de showrooms
- Menace
 - Question de viabilité/faisabilité → connexion à la rue Wayez et rues alentours

- Surpasse la capacité du quartier en termes de mobilité?
- Pas de valeur ajoutée pour les logements du développement
- Exigences:
 - Veillez à la complémentarité (et exigences de grandes unités)
 - Faites attention à la mobilité et le fournissement → nuisance pour les riverains

3.3.2.2. Diagnostic Economique

Le présent diagnostic est réalisé compte-tenu des enjeux perçus au niveau du périmètre de projet. Il reprend les grandes tendances économiques au niveau régional, quelques points d'analyses à l'échelle anderlechtoise ainsi qu'une étude approfondie de l'activité présente au niveau de la ZEMU élargie. Cette seconde option est étudiée en ce qu'elle répond d'une ambition régionale d'organiser la logistique urbaine tout en étant compatible avec la destination actuelle de la ZIU.

A. Grandes tendances générales

A.1. Tendances

Secteurs forts:

- A eux 4, les secteurs « service public », « service aux entreprises », « horeca »³ et « secteur financier » représentent 60% de l'économie bruxelloise. Dernièrement, le secteur financier est en perte de vitesse, du fait de la crise mondiale mais aussi en raison d'une arrivée à saturation de cette branche. Le secteur « service public national » risque lui aussi d'être mis à mal par les plans d'austérité. Certains effets d'entraînement de ces deux secteurs sur d'autres branches de l'économie sont à envisager.
- Dernièrement, différents secteurs émergent, au potentiel de croissance important : les TIC, l'industrie créative, les technologies de l'environnement et les activités de R&D. Bruxelles capte déjà d'importante part de ses marchés en Belgique mais accuse un retard au niveau R&D.

Désindustrialisation: ⁴

- Ce phénomène est à l'œuvre à Bruxelles comme dans la plupart des villes occidentales. Il reste 38.000 emplois manufacturiers à Bruxelles (soit 5% de l'emploi régional) contre 160.000 en 1970.
- Par ailleurs, l'emploi restant dans le secteur industriel tend à se « tertiariser » ce qui est indiqué par des taux d'employés élevés.
- Partant de ces constats, les pouvoirs publics ont petit à petit réorienté les ressources vers des domaines à la fois créatifs et productifs (design industriel...).

3 hôtels, restaurants et cafés

4 Brussels studies, L'économie bruxelloise, Vandermotten et al, 2009, p.3

Concurrence économique de la périphérie

- La périurbanisation de certaines activités économiques est souvent présentée comme un phénomène important, favorisé par une fiscalité avantageuse, une législation environnementale plus souple (en particulier pour la RW) et une large disponibilité foncière à moindre coût. Il touche principalement le secteur logistique mais aussi les services aux entreprises et R&D.
- Ce phénomène apparaît toutefois relativement faible⁵ ; la bonne santé économique des deux provinces du Brabant (qui entoure la métropole bruxelloise) s'expliquant davantage par une dynamique propre et une capacité à capter les nouvelles implantations.

Taux de chômage important

- Le taux de chômage moyen en RBC est de 15.9% contre 8% en Belgique. Il touche principalement les jeunes et les publics moins qualifiés.
- En parallèle, la Région compte un taux d'actif faible.
- Cette problématique du non-emploi se traduit sur le territoire par une ségrégation socio-spatiale qui tend à se renforcer et à se déplacer vers l'ouest.⁶

A.2. Enjeux

Outre l'amélioration des qualifications de la population active, la création d'emplois peu qualifiés restent un enjeu important. Le seul développement de l'horeca et tourisme ne seront pas suffisant que pour y satisfaire.

Actuellement, les actions (politique économique, formation ...) sont dispersées et peinent à soutenir efficacement certains secteurs clés. La Région entend donc mettre en place une stratégie globale.⁷

5 Seules 7% des grandes entreprises présentent en 1996 en RBC sont concernées par un déménagement vers les Brabants dans la décennie suivante. Localisation et migration des grandes entreprises dans le Brabant – Vandermotten, IGEAT, 2008.

6 Conception d'un monitoring des quartiers couvrant l'ensemble du territoire de la région Bruxelles-Capitale – Mai 2008, IGEAT-GEDAP

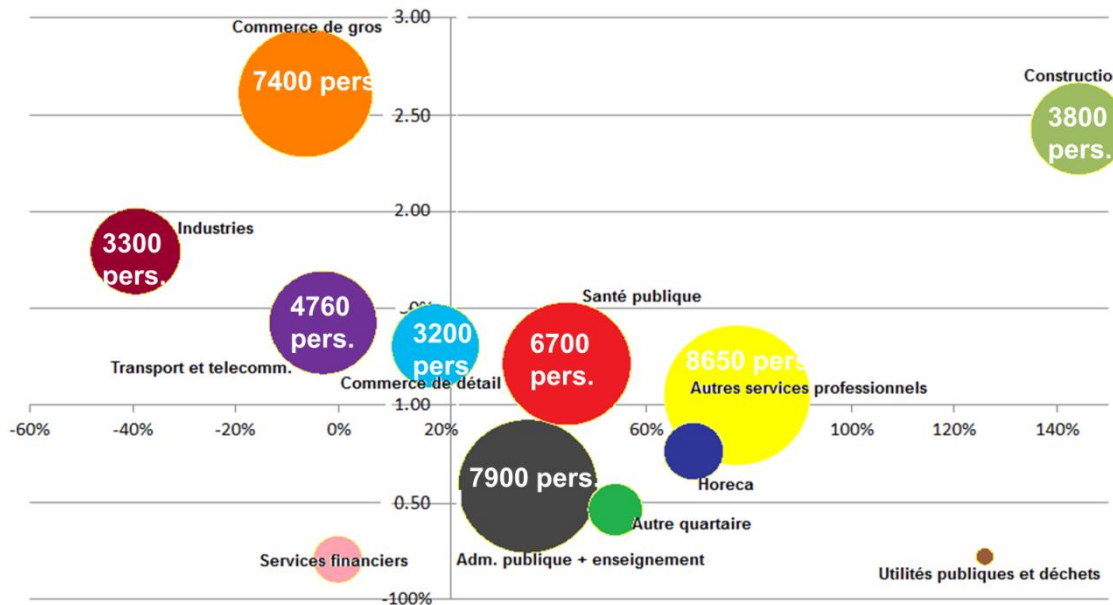
7 PRDD – Etat des lieux – Economie et emploi

B. Economie anderlechtoise

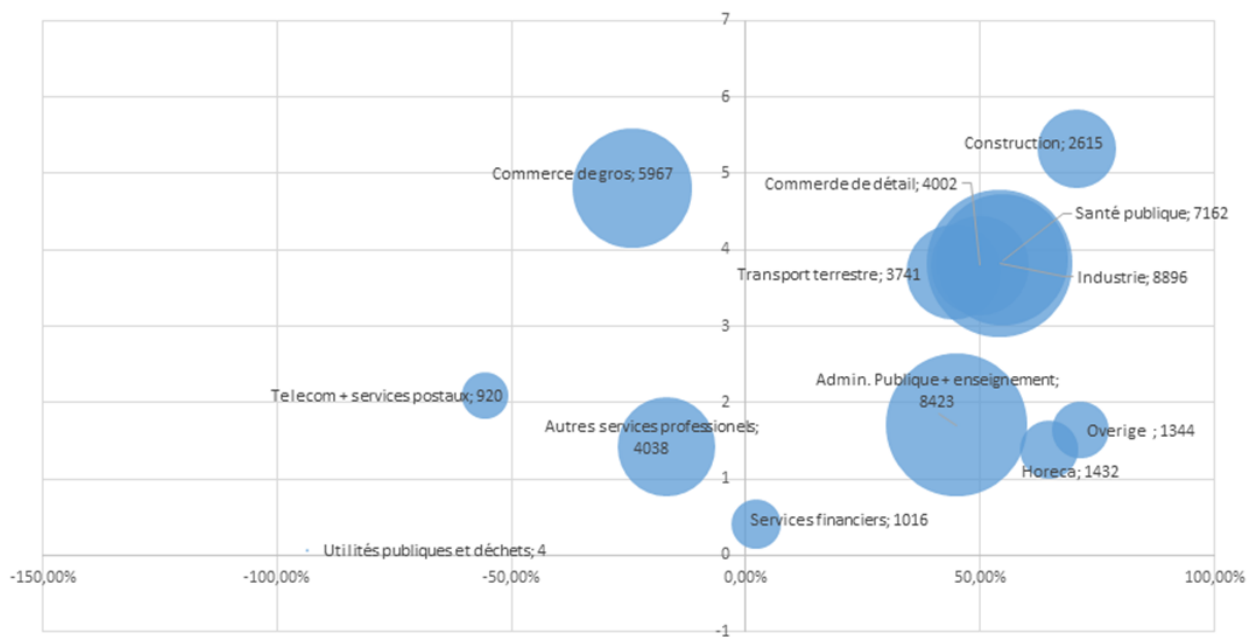
Les graphiques ci-dessous dressent une image de l'économie anderlechtoise et de son évolution sur deux périodes : 1999-2009 et 1999-2012. Ils montrent également le degré de spécialisation des secteurs économique à Anderlecht comparativement à l'ensemble de la Région, et ce, sur base des chiffres de l'emploi. Sur cette base, il est possible d'identifier les secteurs forts et leader, et ceux potentiellement à développer.

Evolution de l'emploi (x) et spécialisation par rapport aux moyennes bruxelloises (y) / Emploi (selon source ONSS)

1999 à 2009



1999 à 2012



Secteurs forts:

- Le commerce de gros (qui diminue).
- La santé publique et l'« administration publique et enseignement » qui relève en bonne partie de la dynamique publique.
- L'industrie est une spécialisation de l'économie anderlechtoise qui est marquée d'un regain fort depuis 2009. Toutefois, cette augmentation s'explique en bonne partie par un changement au niveau des codes nace qui intégrerait dans ce secteur des activités préalablement encodées en commerce de gros.

Secteur « leader »

- La construction est le secteur leader à Anderlecht avec la croissance la plus élevée, son évolution est toutefois ralentie en seconde période.
- En prenant en compte les différents secteurs étant identifiés comme émergents (les TIC, l'industrie créative, les technologies de l'environnement et les activités de R&D), il n'est pas déraisonnable d'envisager le développement économique de la commune autour de l'éco-construction.

Secteurs potentiels à développer:

- L'Horeca a une bonne progression mais reste bien en deçà des proportions régionales. Ceci est peu étonnant compte tenu du poids de Bruxelles-ville dans ce secteur.
- L'Enseignement: Anderlecht est d'ores et déjà un pôle scolaire. Compte-tenu des perspectives démographiques, le nombre de places devra croître. Ceci fait écho à la capacité de la commune à tirer avantage de cette polarisation (fixation dans le territoire des enseignants, retombées économiques sur les commerces,...).

Commerce de gros (spécificité anderlechtoise):

- Le commerce de gros représente 25% de l'emploi communal. Entre 1999 et 2012, il a décliné.
- Le commerce de gros présente un potentiel de redéploiement dans des domaines technologiques/techniques qui sous-entendent des fonctions « tertiaires », de la maintenance et la présence d'atelier » à forte valeur ajoutée.
- Ce secteur a un lien fort à la logistique en sous-traitance.

Le tableau ci-dessous reprend les demandes ouvertes reçues par CityDev par des entreprises souhaitant s'implanter à Anderlecht. Il illustre tout d'abord une réelle dynamique, avec plus de 100 demandes ouvertes. En rouge, sont mis en avant des secteurs a priori compatibles avec le logement. A priori, car le cas de chaque entreprise doit être étudié, selon la réalité de son activité.

Secteur Activite	Emploi	Superficie moyenne des batiments recherchés	Nombre de demandes ouvertes	Emploi moyen
Alimentaire	1100	1226	23	48
Divers	158	1387	23	7
Construction	115	467	22	5
Services	70	867	12	6
Automobile	111	314	7	16
Equipement industriel	355	2730	5	71
Chimique, pharma, médical, biotech	9	200	3	3
Commerce/commerce spécialisé	58	3583	3	19
Communication/Event	86	1367	3	29
Textile	3	117	3	1
Audiovisuel	66	8000	2	33
Electronique	27	875	2	14
Informatique	3	363	2	2
Transformation	9	1050	2	5
Transport/Logistique	79	500	2	40
Edition, Impression	6	1000	1	6
Engineering	2	100	1	2
Telecom	24	100	1	24

Sources : CityDev – Traitement : IDEA Consult

C. Focus sur la ZEMU



Afin de saisir l'éventuelle dynamique de la grande zone industrielle dont la partie de notre périmètre n'est que la pointe nord, il nous a semblé nécessaire d'élargir quelque peu le périmètre d'analyse. Ainsi, nous avons enquêtés (terrain et téléphone) auprès des entreprises comprises entre le bassin de Biestebroeck à l'ouest, le boulevard Paepsem au sud, le faisceau ferroviaire à l'est, et au nord, le faisceau ferroviaire et le pont de Cureghem.

A l'exception de 3 entreprises (école Lucerna, Anak carwash, Sibelga), nous avons établi un contact avec l'ensemble des exploitants du périmètre. Ceci dit, selon l'intervenant et le temps consacré, la complétude de l'information obtenue est variable. Soulignons également que nous n'avons pas pris contact avec les entreprises du Paepsem business park ; nous nous sommes basé sur un entretien avec le gestionnaire du parc (Cofinimo). Le parc est repris en un bloc sous le secteur « tertiaire – maintenance – entreposage ». Nous ne disposons pas de l'information emploi pour ces entreprises.

Le tableau (accompagné d'une carte) ci-dessous reprend une synthèse concernant les entreprises de la zone étudiée.

N° sur carte	Nom Entreprises	Dans périmètre PPAS	Nombre d'emplois	Secteur	Domaine	Description activité
9	Ex- A.M.P.	oui	x	futur cinéma	loisir	vendu
7	Terrain Boghossian	oui	x	/	/	/
8	VEDRE CONTINENTAL	oui	x	/	/	A vendre
11	Clothes trading	oui	?	commerce de détail et/ou de gros	vêtement	export vêtements de seconde main
34	Anak carwash		?	autres	service pour véhicule	car wash
28	Djoser		?	commerce de détail et/ou de gros	divers	vente lumineaire
25	Lucerna ecole		?	enseignement	enseignement	ensiegnement primaire
31	Paepsem business park		?	tertaire + maintenance + entrepot	divers	(géré par cofinimo) se retrouvent là différentes entreprises: ixina, le crioc, pierre fabre sa ... module bureau et entrepot
22	Sibelga		?	autres	distribution gaz et hydrocarbure	batiment peu occupé (un bureau?) gaz dans les boules
19	B-post		800	logistique	distribution presse et poste	sur le départ
4	TRAVAIL & VIE	oui	400	manufacture	agro-alimentaire	atelier de manufactures
15	Infrabel		400	tertaire + maintenance + entrepot	ferroviaire	
21	Fluxys		220	tertaire + maintenance + entrepot	distribution gaz et hydrocarbure	ce n'est pas le siège mais plusieurs départements (labo, tube catodique)
18	STIB		148	logistique	transport public	transport public
29	Imtech		120	tertaire + maintenance + entrepot	sanitaire - climatisation - chauffage	partie bureau conception et partie instalation maintenance
6	Roche sa	oui	100	tertiaire	pharmaceutique - médical - chimique	siège administratif
16 et 17	SPIE		100	tertaire + maintenance + entrepot	sanitaire - climatisation - chauffage	installateur de chauffage - ventilation
23	Inbev		83	commerce de détail et/ou de gros	agro-alimentaire	bureau et entrepot
30	Siemens		70	tertaire + maintenance + entrepot	outillage	centre de distribution de pièce de rechange

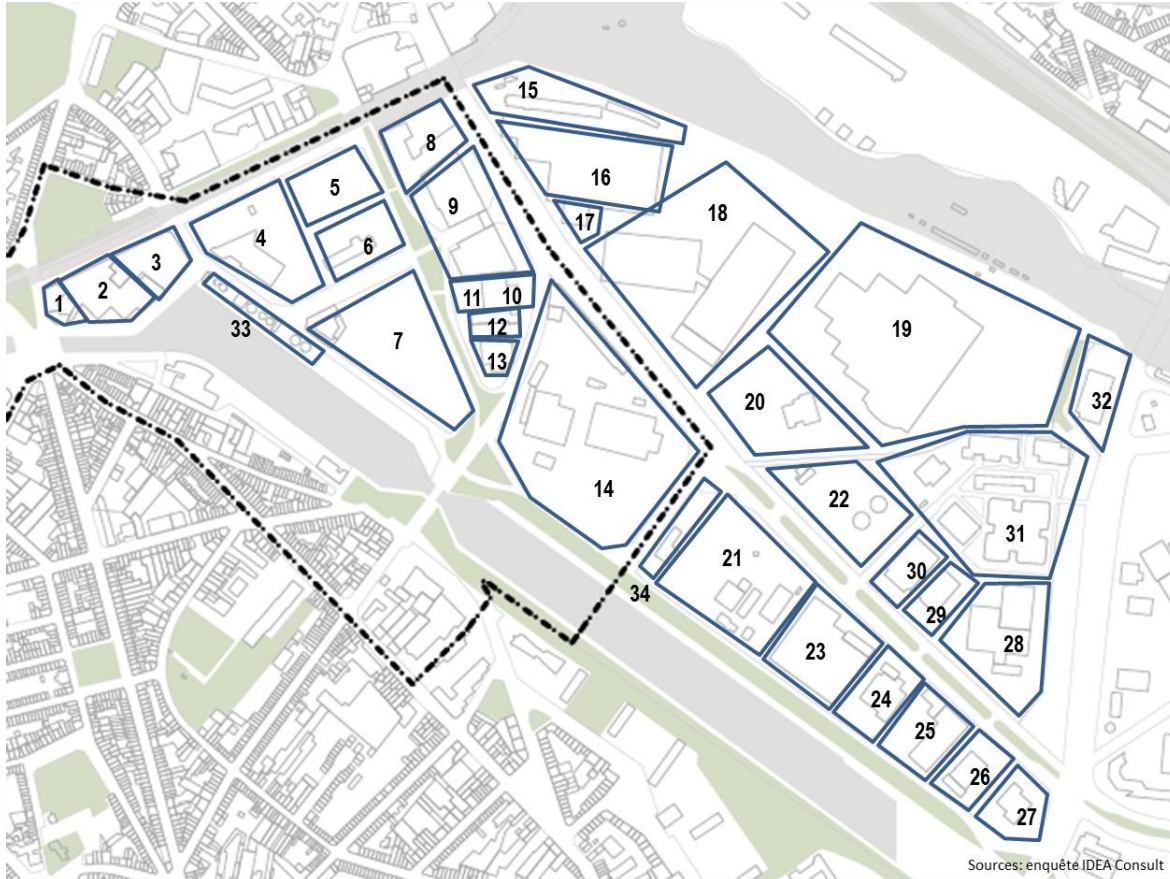
Partie 3 : Analyse des incidences par thématique environnementale

3. Domaine social et économique

N° sur carte	Nom Entreprises	Dans périmètre PPAS	Nombre d'emplois	Secteur	Domaine	Description activité
2	CDS	oui	60	commerce de détail et/ou de gros	location matériel événement	location matériel - stockage - nettoyage matériel - livraison
20	Sodimco		60	manufacture	imprimerie	imprimerie (dépend de l'éditeur DH et La Libre)
10	HOSPITHERA	oui	40	commerce de détail et/ou de gros	pharmaceutique - médical - chimique	service administratif - dispatching - manutention
16 et 17	AMP		40	logistique	distribution presse et poste	logistique
5	PLASTORIA	oui	37	manufacture	produit de luxe	manufacture - entrepot - design - administration
12	DEXIA BANQUE Belgique	oui	25	tertiaire	imprimerie	imprimerie stockage important
26	Georg Fischer		24	tertiaire	grossiste en tuyauterie	grossiste en tuyauterie
18	Leonidas		15	logistique	agro-alimentaire	distribution/fabrication pralines
24	Smals		10	tertiaire + maintenance + entrepot	tic	société d'informatique
32	Van Marcke		10	commerce de détail et/ou de gros	sanitaire - climatisation - chauffage	show room de salle de bain
33	LABOR	oui	7	commerce de détail et/ou de gros	distribution gaz et hydrocarbure	livraison mazout et charbon
1	CAR 3000	oui	5	commerce de détail et/ou de gros	service pour véhicule	dépôt-vente-atelier
1	Gotex	oui	5	commerce de détail et/ou de gros	textile	vente de tissus
13	HUIS DER GERECHTSDEURWAARDERS	oui	4	commerce de détail et/ou de gros	divers	dépôt- vente sur place - service administratif
3	IRIS TL	oui	3	enseignement	enseignement	asbl formation de cariste... miprivé/mi-public
33	CONTINANTAL TANKING COMPANY	oui	1	commerce de détail et/ou de gros	distribution gaz et hydrocarbure	dépôt de mazout
14	ATENOR	oui	0	/	/	/
27	bureau et entrepot		0	0	0	0
28	bureau et entrepot			tertiaire	/	/

Sources : enquête IDEA Consult – 2012 actualisée en 2015

IDENTIFICATION DES ENTREPRISES EN ZEMU et ZONE D'INDUSTRIE URBAINE
PERIMETRE ELARGI
SITUATION mars 2015



C.1. *Emploi*

Dans le périmètre	Nombre d'emplois	Nombre d'entreprises
oui	687	14
non	1937	19
total	2624	33

Source : Enquête IDEA Consult 2012 actualisée en 2015

Emplois dont 667 sont faiblement compatibles à incompatibles avec le logement et 468 dans la zone du PPAS

Densité d'emploi :

- PPAS: 38emplois/ha
- Zone: 50 emploi/ ha

Contrairement à ce qui est généralement présenté, les densités d'emploi dans les périmètres sont assez bonnes. Ceci s'explique en partie par la balance entre activités semi-productives ou industrielles et activité tertiaire. Toutefois, plusieurs entreprises manufacturières jouent pleinement dans le sens de densité d'emploi élevée. C'est le cas de Travail et Vie et de Plastoria.

C.2. Secteurs

Emploi et nombre d'entreprises par secteur d'activité						
Secteur d'activité	Nombre d'emploi		Nombre d'entreprise		total emploi	total nombre d'entreprise
	périmètre	hors périmètre	périmètre	hors périmètre		
tertiaire + maintenance + entrepôt		920		7	920	7
logistique		840		4	840	4
manufacture	437	60	2	1	497	3
commerce de détail et/ou de gros	122	93	8	3	215	11
tertiaire	125	24	2	2	149	4
enseignement	3	0	1	1	3	2
autres		0		2	0	2
futur cinéma	0		1		0	1
total	687	1937	17	21	2624	38

Source : enquête IDEA Consult 2012, actualisée en 2015

Dans l'ensemble de la zone, les secteurs « tertiaire-maintenance-entrepôt » et la manufacture. Le secteur logistique se détache également en nombre d'emploi, tiré par la poste.

La tertiarisation des entreprises même productives est indéniable mais les activités purement tertiaires ne sont pas légions.

Le nombre d'entreprises répertoriées dans le commerce de gros sont les plus nombreuses. Soulignons qu'elles développent dans la plupart des cas des services connexes à la vente à forte valeur ajoutée (prospection, réparation,...).

C.3. Domaines d'activité

L'analyse par domaine d'activité révèle une grande diversité de champs d'action. Il n'y a pas de cluster particulier.

Emploi dans la zone selon le domaine d'activité		
Dans le périmètre	Emploi	Nombre d'entreprises
total	687	14
agro-alimentaire	400	1
pharmaceutique - médical - chimique	140	2
location matériel évènement	60	1
produit de luxe	37	1
imprimerie	25	1
distribution gaz et hydrocarbure	8	2
service pour véhicule	5	1
textile	5	1
divers	4	1
enseignement	3	1
loisir	0	1
vêtement	0	1
Hors périmètre	Emploi	Nombre d'entreprises
total	1937	19
distribution presse et poste	840	2
ferroviaire	400	1
sanitaire - climatisation - chauffage	230	3
distribution gaz et hydrocarbure	220	2
agro-alimentaire	83	2
outillage	70	1
imprimerie	60	1
grossiste en tuyauterie	24	1
tic	10	1
divers	0	2
enseignement	0	1
service pour véhicule	0	1
transport public	0	1

Source : enquête IDEA Consult 2012, actualisée en 2015

C.4. Lien à Bruxelles

(Ces données datent de 2012 et n'ont pas été collectées à nouveau dans le cadre de la mise à jour du Masterplan).

Lors des enquêtes, plusieurs questions posées visaient à cerner l'intensité du lien des entreprises à la Région bruxelloise et non à leur localisation actuelle. Les réponses fournies ont été en général subjectives ou à tout le moins basées sur des chiffres (par exemple : à la question « Quelle est la part de vos clients situés en RBC ? », aucun intervenant n'a répondu par un pourcentage objectif). Les résultats obtenus sont donc à considérer avec précautions.

Qualité du lien à Bruxelles Sur base des fournisseurs-sous-traitants-clients 19 réponses (dont 11 dans PPAS)
Faible à nulle: 5 (dont 3 dans PPAS)
Moyenne: 3 (dont 1 dans PPAS)
Forte: 11 (dont 7 dans PPAS)

C.5. Avantage de la localisation à Anderlecht

(Ces données datent de 2012 et n'ont pas été collectées à nouveau dans le cadre de la mise à jour du Masterplan).

Sont ici restituées les réponses les plus courantes (de la plus fréquente à la moins fréquente) à la question : « En quoi votre localisation actuelle sur ce site (Biestebroeck) est-elle avantageuse ? ». Sans surprise, c'est l'accessibilité (réseaux) et la centralité qui est le premier avantage.

- Localisation à proximité du ring tout en étant près du centre
- Localisation à proximité de la gare du midi
- Proximité du marché principal (Bruxelles)
- Proximité avec une localisation précédente
- Parking
- Anderlechtois convaincus

C.6. Cartographie de la compatibilité et de la mutabilité du site

La cartographie de la compatibilité (première carte ci-dessous) est établie à partir de l'activité de chaque entreprise vis-vis de l'habitat. Comme si on testait la possibilité d'établir du logement « par densification » sur la parcelle de chaque entreprise prise comme une île. Les effets d'agrégation, ces entreprises ne sont pas des îles mais fonctionnent dans une zone industrielle, ne sont pas étudiés. Néanmoins, il est fort à parier que la prise en compte de ces effets ne ferait que diminuer le degré de compatibilité général.

Cet exercice est basé sur les nuisances liées au secteur d'activité (bruit, charroi, danger...) et la taille de l'entreprise.⁸ La pollution du sol n'est pas considérée, question traitée par le bureau Aries.

Les deux sites repris comme incompatibles sont Cotanco et Sibelga, respectivement Seveso et candidat Seveso. Il va sans dire que la portée des périmètres de protection liés à cette législation dépasse largement le terrain occupé par les entreprises et impactent sur les terrains acquis par divers promoteurs privés, le cas échéant. Toutefois, l'entreprise Cotanco est appelée à déménager à moyen terme.

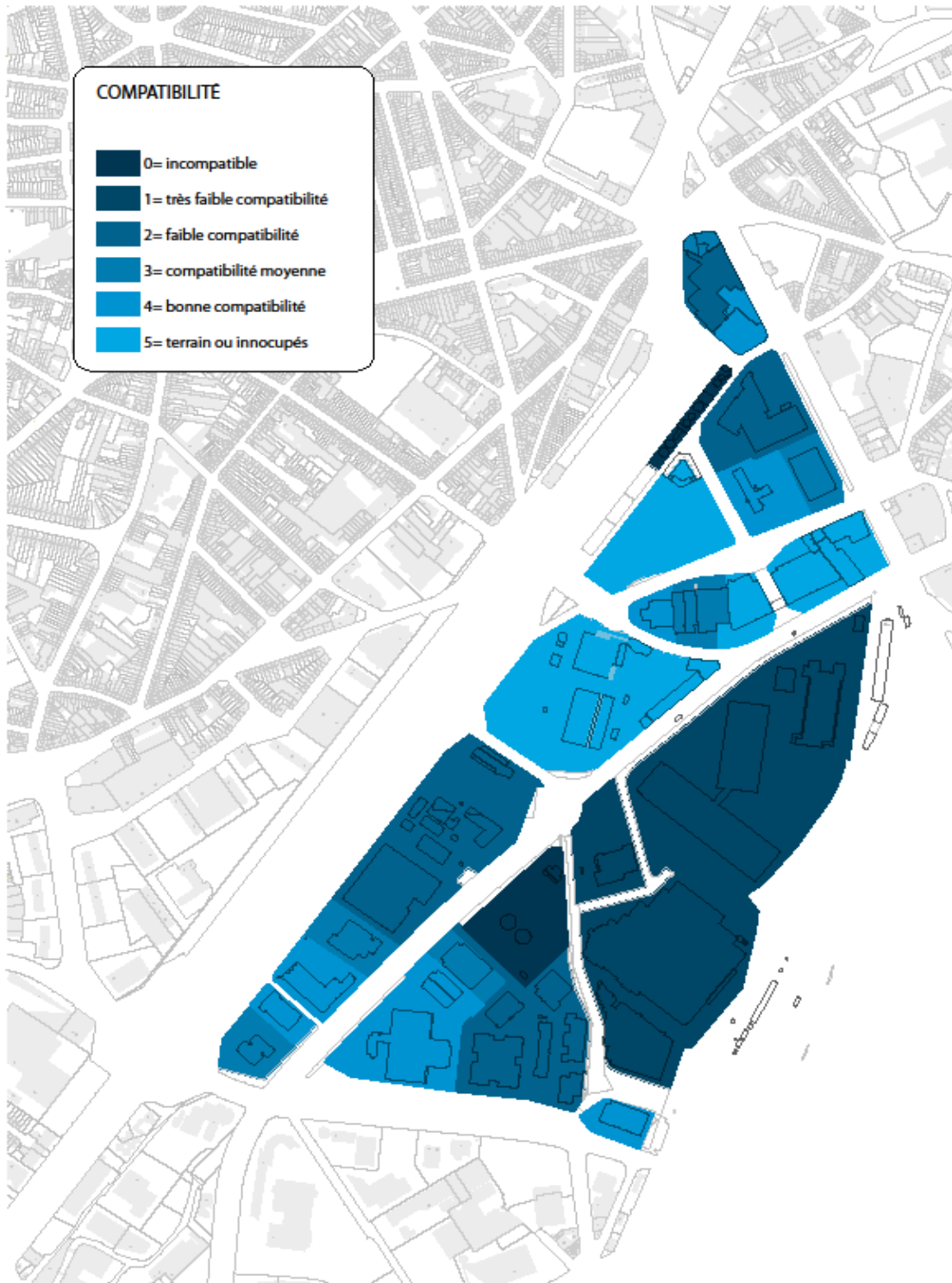
On constate une bonne compatibilité d'une bonne partie du périmètre mais faisant face à des activités nettement moins compatibles (en face du boulevard industriel). Sans même tenir compte de la contrainte Seveso, la pointe du site, avec Cotanco, Labor, Travail et vie, CDS est moins compatible de par le charroi généré par ces différentes activités.

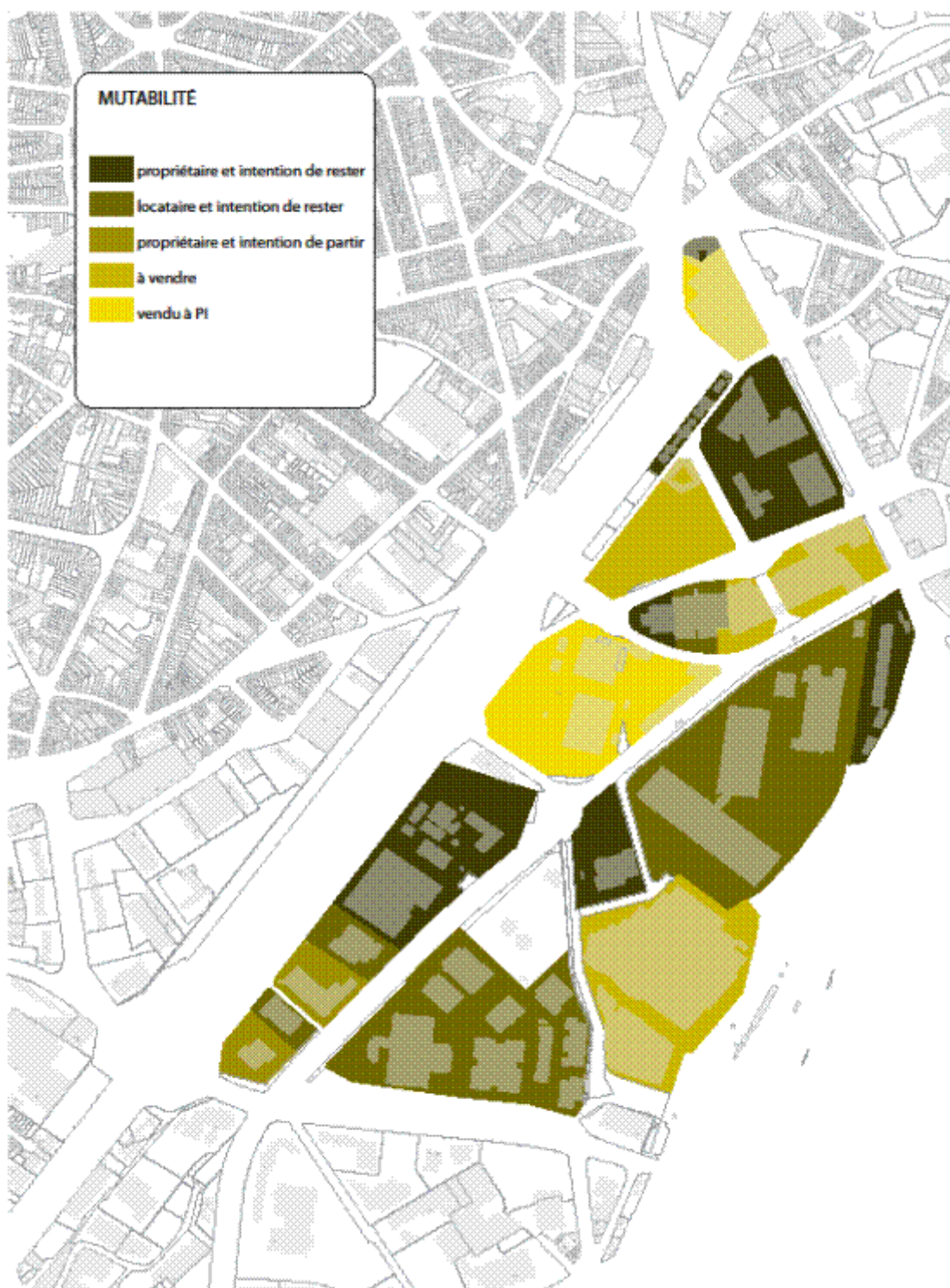
Quant à la cartographie de la mutabilité (seconde carte ci-dessous) celle-ci est basée sur la maîtrise foncière des entreprises (propriété, concession, location) et leurs intentions de rester ou quitter. On constate que des zones assez incompatibles avec le logement bordent le périmètre et sont par ailleurs peu mutables. Le choix et la forme d'un éventuel développement immobilier devra intégrer l'activité de ces entreprises.

⁸ Basé en partie sur Vereniging van Nederlandse Gemeenten, "Bedrijven en milieuzonering – Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk", 2009

Cette carte montre également des opportunités foncières à venir avec le départ programmé ou envisagé de différentes entreprises au niveau du périmètre élargi:

- Terrain de la poste





D. Conclusion des enjeux économiques pour le bassin de Biestebroeck

Plusieurs ambitions parfois contradictoires se polarisent autour du bassin de Biestebroeck. En parallèle, de grands projets de développement économique sont en cours parfois dans les alentours proches du bassin.

Quelques points d'attention pour synthétiser le propos :

ZEMU

- Défi démographique, rareté du foncier et difficulté de densifier le tissu existant, mis en parallèle au phénomène de désindustrialisation, a incité la région à réfléchir à une modification de l'affectation du sol de certaines ZIU pour les ouvrir au développement résidentiel.
- La prescription prévoit à titre principal les activités productives et les services intégrés aux entreprises et à titre secondaire les commerces, commerces de gros, grands commerces spécialisés, logements et équipements. Le concept nouveau de services intégrés aux entreprises est défini comme suit dans le glossaire du PRAS : services «business to business» offrant des tâches de conception, de gestion, techniques, commerciales ou de conseil tels que le développement de systèmes informatiques, de communication ou de gestion pour les entreprises, la publicité ou le développement de design à l'exclusion des services financiers, bancaires et d'assurances et des services prestés par des professions libérales.
- Dans les faits, les projets en développement aujourd'hui proposent du commerce et du service aux entreprises, ce dernier s'apparente dans la forme au bureau.
- Le maintien et le renforcement d'activité productive n'est donc pas rencontré. La question de la compatibilité avec le logement mais aussi de la rentabilité de cette fonction comparée au bureau ou au commerce est au centre de la problématique.
- En parallèle, l'apport de grand volume de commerce doit être étudié et spécifié avec précision au risque de déstructurer davantage encore le linéaire existant à grande proximité.

Plan marchandise et activité portuaire

- La région dispose d'un plan marchandise qui vise à mettre en place un réseau performant pour la logistique urbaine, partant du constat que la ville subit une lourde congestion et qu'elle doit se positionner par rapport à la périphérie sur le plan logistique. S'y dessine une logique en hubs avec un pôle principal à Schaarbeek formation (en lien avec le canal et l'aéroport) et des centres de distribution urbaine annexes.
- Biestebroeck est un des lieux pressentis pour accueillir le « hub sud-ouest » grâce à sa destination industrielle actuelle, à sa proximité avec le centre-ville, à sa desserte efficace via le boulevard industriel et à son lien avec le canal. En effet, les perspectives de développement du trafic fluvial à moyen terme sont considérées comme encourageantes.

3. Domaine social et économique

- En parallèle, l'activité portuaire est plus que réduite à Biestebroeck. Le port nourrit toutefois des ambitions pour cette zone et y concrétise un projet de centre de transbordement urbain, rive droite du bassin de Biestebroeck, au sud du site Cotanco. Ce CTU serait notamment utilisé par le brasseur Inbev dont l'entrepôt régional se trouve quai de Batelage. Rive gauche c'est l'entreprise Gobert qui entend étendre son activité (matériaux de construction).
- Une fois de plus, là où la ville a besoin de ces espaces dédiés à sa desserte, la problématique de la compatibilité entre des projets de logements neufs et les projets de logistique urbaine revient à l'avant plan.

Projets d'envergure et activités économiques

- On l'a vu, des entreprises souhaitent venir s'implanter et créer de l'emploi à Anderlecht. CityDev a récemment développé deux projets accueillant des entreprises sur la commune qui ont trouvé preneurs rapidement :
 - Cityline – rue des vétérinaires, Projet Mixte orienté TPE, 22 espaces à la location, 200m² en moyenne, secteurs: audiovisuel, édition, IT, engineering.
 - Newton – bld Paepsem, parc PME, 16 espaces modulaires entrepôt + tertiaire, entre 250 et 500m², secteurs: alimentaire, menuiserie, construction.
- Egalement, le diagnostic précis de la zone montre certaines incompatibilités mais aussi beaucoup de situations non problématiques. Cela qui indique clairement la possibilité de développer de l'activité reconnue comme productive à proximité du logement.
- Outre les projets liés au port, plusieurs projets économiques sont en développement à grande proximité :
 - Rue Marchandise : Projet de bâtiment à usage multiple par CityDev
 - Ceria: potentiel de densification et point d'appui au centre de recherche et activité productive dans le domaine des nouvelles technologies
 - Gare du Midi: le schéma directeur prévoit un pôle de 130.000 m² en tertiaire

Enjeux sous forme de questions

- Il y a une tension éventuelle entre une orientation « logistique » portée par la Région et le port et l'affectation effective en ZEMU : quelle forme pour cette plateforme portuaire et quelles exigences d'intégration notamment concernant l'accès aux berges ?
- Le commerce et l'immobilier « service aux entreprises » sont polarisés ailleurs, rue Wayez pour l'un, gare du midi pour l'autre. Développer Biestebroeck autour de ces deux fonctions proposées pour répondre aux exigences de la ZEMU semble périlleux. Le test des scénarios programmatiques devrait permettre d'éclairer ce risque.

- Quel avenir pour l'activité productive en ZEMU ? Le besoin de créer de l'emploi non qualifié, les compatibilités qui existent aujourd'hui déjà, la rareté du foncier disponible à l'entreprise incitent à défendre cette activité productive, dans la suite des propositions établies par le Plan-Canal, et donc à penser sa mise en œuvre au travers du PPAS notamment au regard des projets immobiliers qui ne proposent pas un immobilier adapté. Plusieurs questions pertinentes pour la suite et en particulier pour l'exercice de spatialisation :
 - Comment mettre en œuvre le Plan-Canal et garantir compacité, densité et activité tout en répondant à l'enjeu démographique ?
 - quelle forme d'immobilier adaptée aux besoins des entreprises en demande:
 - modulaire entrepôt/atelier/bureau
 - hauteur sous plafond et isolation vis-à-vis du logement
 - quelle gestion des accès pour éviter les nuisances ?

Quid de la rentabilité de ces développements ? Faudrait-il imaginer des palliatifs au travers des charges d'urbanisme ou d'une négociation sur les densités autorisées pour inciter à ?

3.3.3. Situation probable en cas de non mise en œuvre du plan

Considérant l'abrogation du PPAS actuellement en valeur, ce sont le PRAS et le RRU qui seraient seuls d'application. Ce faisant nous notons trois éléments majeurs qui sont rendus possibles par le PPAS à l'analyse ici :

- La vision cohérente à l'échelle du quartier qui vise à garantir la qualité de vie au sein de ce dernier.
- La densification plus aisée de la ZEMU qui vient jouer en faveur de la mutation et de l'ouverture des îlots concernés au logement. En effet, en l'absence du plan, la densification des parcelles seraient peu aisées, sur base du seul RRU.
- Une application concrétisée de la prescription ZEMU. Là où les développeurs ont une tendance à appliquer les obligations de production d'immobilier d'entreprise en réalisant largement du BtoB, l'exercice mené montre d'une part les limites du marché du bureau assimilé à cet endroit et propose d'adopter une vision davantage proche de l'esprit de la ZEMU en favorisant les locaux d'activité productive.

3.4. Evaluation des incidences en phase 1

3.4.1. Préambule et programme des trois scénarios

Le cahier des charges mentionne 6 points devant faire l'objet d'une évaluation des incidences permettant d'appréhender les impacts différenciés de chaque scénario en matière socio-économique. Quelques remarques pour la meilleure compréhension du lecteur :

- L'adéquation du programme avec les politiques sociales et économiques communales et régionales, les ZEMU et les entreprises existantes. Cette problématique ne fait pas l'objet d'un sous-point spécifique. Elle est abordée chemin faisant au niveau du logement et des activités économiques.
- L'évaluation du profil social des nouveaux habitants au vu de l'offre en logements et la comparaison avec le profil social des quartiers riverains. Point 3.1.3.
- L'adéquation des variantes avec les contraintes et les besoins du marché immobilier dans un souci de diversification de l'offre. Point 3.1.3 pour le logement et point 3.1.6. pour les activités économiques.
- Évaluation approximative du nombre de personnes induites par les différentes affectations sur base des superficies planchers. Point 3.1.3. pour la population induite par les programmes en logement et point 3.1. concernant l'emploi en lien avec le développement économique et les équipements;
- Adéquation de l'offre proposée en équipements dans l'aire géographique considérée par rapport aux nouveaux habitants attendus au sein du périmètre. Point 3.1.4. ;
- Influence sur les fonctions présentes dans l'aire géographique considérée : renforcement ou atténuation de certaines tendances. Cet aspect n'est pas abordé en un point distinct mais commenté au fil des analyses par fonction en particulier concernant les activités commerciales et productives.

L'ensemble de ces problématiques est traité aux pages suivantes.

Le tableau ci-après reprend la décomposition du programme de chaque scénario en précisant les m² existants-maintenu et les m² faisant l'objet d'un redéveloppement. La répartition de ces derniers est également précisée en sous-catégorie pour le commerce et l'activité économique selon les hypothèses suivantes :

Plusieurs remarques pour expliquer la logique suivie :

- Activités économiques :
 - Tendanciel : les m² sont entièrement mis en BtoB/ou bureau de façon assez conforme à ce qui se préfigure dans les projets annoncés.
 - Masterplan et Plan Canal: une hypothèse d'emprise au sol (déterminante des m² attribuables à l'activité productive qui se retrouvent en très grande majorité au rez-de-chaussée des immeubles) est prise. On réserve 10% de cette emprise pour les entrées d'immeuble. On retire les m² commerces et équipements également localisé en rez-de-chaussée. Le solde donne les m² activités productives, le reste des m² allant en btob/bureau.
- Commerce :

- un cinéma est prévu dans tous les cas (la taille du cinéma en projet a servis d'étalon).
- le reste des m² est réparti en fonction de la philosophie de chaque scénario entre petit commerce de détail, commerce de gros, showroom et grand commerce spécialisé. Ainsi, le scénario tendanciel se partage entre petit commerce de détail et showroom/grand commerce spécialisé, le scénario masterplan propose une répartition équivalente entre les trois.

Proportion commerce redéveloppé			
	tendanciel	masterplan	plan canal
total	100%	100%	100%
cinema	31%	34%	81%
petit commerce de détail	35%	22%	8%
commerce de gros		22%	5%
showroom et grand commerce spécialisé	35%	22%	5%

□ Équipements :

- Cf. section 3.1.4. sur l'adéquation entre l'offre et les besoins en équipements.

	Tendanciel			Masterplan			Plan Canal		
	total	maintenu	redéveloppé	total	maintenu	redéveloppé	total	maintenu	redéveloppé
proportion emprise au sol						50%			75%
emprise au sol			177.059 m ²			119.904 m ²			143.124 m ²
emprise au sol hors port et accès étages (10%)			139.696 m ²			88.256 m ²			109.154 m ²
emprise au sol port			21842m ²			21842m ²			21842m ²
P/S	1,7		2,0	2,3		2,3	1,80		2,3
m² bâti	470.618 m ²	116.731 m ²	353.887 m ²	631.140 m ²	69.917 m ²	561.223 m ²	502.503 m ²	72.153 m ²	430.350 m ²
Logements	304.117 m²	44.089 m²	260.028 m²	415.212 m²	51.021 m²	364.191 m²	286.889 m²	29.748 m²	257.141 m²
Activité portuaire	2.000 m²	0 m²	2.000 m²	4.368 m²	0 m²	4.368 m²	11.335 m²	0 m²	11.335 m²
Commerce	67.896 m²	9.604 m²	58.292 m²	55.990 m²	3.303 m²	52.687 m²	28.804 m²	6.690 m²	22.114 m²
cinema			18.000 m ²			18.000 m ²			18.000 m ²
petit commerce de détail			20.146 m ²			11.562 m ²			1.769 m ²
commerce de gros			0 m ²			11.562 m ²			1.172 m ²
showroom et grand commerce spécialisé			20.146 m ²			11.562 m ²			1.172 m ²
Activité économique	85.351 m²	63.034 m²	22.317 m²	142.570 m²	15.593 m²	126.977 m²	141.988 m²	35.715 m²	106.273 m²
bto et/ou tertiaire			22.317 m ²			104.408 m ²			52.720 m ²
activités productives (module type citydev)			0 m ²			22.569 m ²			53.553 m ²
Equipement	7.750 m²	0 m²	7.750 m²	13.000 m²	0 m²	13.000 m²	33.487 m²	0 m²	33.487 m²
crèches			658 m ²			922 m ²			651 m ²
écoles fondamentales			5.818 m ²			7.921 m ²			12.626 m ²
écoles secondaires			1.274 m ²			4.157 m ²			4.881 m ²
autres (cf. diagnostic: maisons de quartier, centre culturel, piscine, hall sportif...)			0 m ²			0 m ²			15.330 m ²
seniorerie	3.500 m²	0 m²	3.500 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²

La suite des analyses tiennent en compte, pour mesurer les incidences socio-économiques du projet de PPAS, des surfaces redéveloppées tant au niveau des logements que de l'activité économique. Telle que nous les comprenons, les enjeux principaux de cette partie de l'analyse consistent à évaluer la capacité des marchés immobiliers, le profil des habitants nouveaux, l'emploi induit par les nouveaux développements etc. et portent ainsi sur le volet additionnel (neuf) du programme de chaque scénario. A ce stade d'avancement, avant la spatialisation précise du programme qui intégrera potentiellement l'existant des îlots redéveloppés, il semble impossible d'isoler strictement ce programme additionnel (neuf). Cet exercice part d'une hypothèse de redéveloppement complet des îlots permettant d'appréhender le futur de la zone dans ses grandes masses programmatiques et est dans ce sens à considérer avec recul.

3.4.2. Sources utilisées

- Région de Bruxelles-Capitale (2014), Projet de Plan Régional de Développement durable de Bruxelles-Capitale.
- Commune d'Anderlecht (2014), Plan communal de développement.
- Région de Bruxelles-Capitale, Déclaration de politique générale 2014-2019
- Commune d'Anderlecht, Déclaration de politique générale 2014-2019
- Région de Bruxelles-Capitale, code bruxellois du logement.
- Bureau fédéral du plan, Perspective démographique horizon 2060, 2015
- plan « Alliance Habitat », lancé par le gouvernement précédent fin 2013
- Fédération Wallonie-Bruxelles, arrêté de l'exécutif du 08-01-1993, sur les normes d'infrastructure scolaire
- Fédération Wallonie-Bruxelles, arrêté de l'exécutif du 19-07-2007, sur les normes ONE
- Actiris, Quelles perspectives d'emploi pour les hautement qualifiés à Bruxelles ? mars 2015.
- Actiris, Le marché d'emploi en Région de Bruxelles-Capitale, Etat des lieux 2013
- Région de Bruxelles-Capitale, Plan régional d'affectation du sol, 2001
- Région de Bruxelles-Capitale, Observatoire des bureaux, BDU- CityDev, n°33, 2014
- Région de Bruxelles-Capitale, Observatoire du commerce n°3, Le schéma de développement commercial pour la Région de Bruxelles-Capitale, 2011.

3.4.3. Adéquation des scénarios en matière de logement et de marché immobilier résidentiel

3.4.3.1. Evaluation du nombre de logements et de la population induite

Le tableau ci-dessous reprend le nombre de logements redéveloppés et les habitants y correspondants pour chaque scénario.

Deux hypothèses de répartition/proportion des superficies par type de logements (studio, 1 chambre, etc.) sont proposées :

- Proportion I : proportion importante de logement de petites tailles. Il s'agit d'une répartition classique dans les promotions immobilières récentes en centre-ville qui a pour objectif de coller mieux aux besoins et à la capacité financière de la demande (de nombreux petits ménages, souvent avec des revenus relativement modestes).
- Proportion II : favorise les logements de grandes tailles et répond en ce sens mieux à la double préoccupation « conservation des ménages sur le territoire bruxellois » et « arrivée de familles-rajeunissement de la population ».
- On obtient ainsi deux nombres de logements par scénario (tendancier I et II, masterplan I et II etc).

A partir du nombre de logements, le nombre d'habitants est calculé en multipliant la colonne « nombres de logements » par la colonne « habitants par type de logement ».

LOGEMENT (rapport net/brut= 80%)	HYPOTHESES				TENDANCIEL Proportion I		TENDANCIEL Proportion II		MASTERPLAN Proportion I		MASTERPLAN Proportion II		PLAN CANAL Proportion I		PLAN CANAL Proportion II	
	Habitants par type de logement	superficie nette par type de logement	PROPORTI ON I	PROPORTI ON II	Nombre de logements	Nombre d'habitants	Nombre de logements	Nombre d'habitants	Nombre de logements	Nombre d'habitants	Nombre de logements	Nombre d'habitants	Nombre de logements	Nombre d'habitants	Nombre de logements	Nombre d'habitants
studio	1,2	50m ²	20%	10%	832	999	416	499	1165	1398	583	699	823	987	411	494
1 chambre	1,5	75m ²	20%	15%	555	832	416	624	777	1165	583	874	549	823	411	617
2chambres	2,6	90m ²	35%	45%	809	2103	1040	2704	1133	2946	1457	3788	800	2080	1029	2674
3 chambres	3,7	110m ²	20%	25%	378	1399	473	1749	530	1960	662	2450	374	1384	468	1730
4 et +	4,8	130m ²	5%	5%	80	384	80	384	112	538	112	538	79	380	79	380
total					2654	5717	2425	5961	3717	8008	3396	8349	2625	5654	2398	5895

Dans la suite du raisonnement, la proportion II est retenue comme hypothèse de base, les différences obtenues n'étant pas significatives au vu de l'ampleur des développements et du fait que cette répartition répond davantage à la typologie de logements plébiscitée dans le diagnostic.

3.4.3.2. Objectifs régionaux

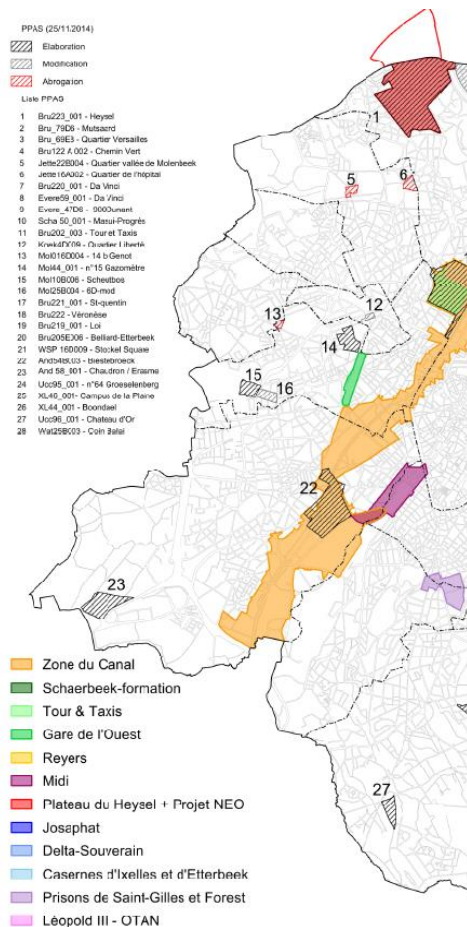
La politique du logement en RBC porte sur différents aspects de cette problématique large et en lien avec d'autres objectifs politiques. Elle se traduit aux différents niveaux administratifs comme suit :

- le droit à un logement décent⁹, inscrit dans le *Code bruxellois du Logement* (régional), qui impose des normes à l'ensemble des logements locatifs, qu'ils soient existants ou neufs (par ex. des normes de superficie minimales selon le nombre de personnes). L'objectif étant de également d'inciter la rénovation de logements de qualité insuffisante.
- les normes d'habitabilité des logements (neufs), tels que repris dans le Règlement Régional d'Urbanisme (et dans certains RCU) et qui influent lourdement la superficie des logements neufs produits en région bruxelloise.¹⁰
- les nouvelles normes PEB passif 2015 pour les logements neufs ou assimilés à du neuf, tels que repris dans la *réglementation PEB*, et qui n'est pas sans incidence sur les coûts de construction (plutôt à la hausse) et les coûts d'occupation (plutôt à la baisse). Les éventuelles augmentations de coûts de construction sont répercutées dans les prix de vente des logements neufs ou rénovés.

⁹ Droit qui est proclamé par l'article 23 de la Constitution belge.

¹⁰ Il est à noter que le gouvernement étudie actuellement les possibilités d'adaptation du RRU.

- concrétiser le droit au logement (décent et abordable), par le biais d'un rehaussement souhaité de la production de logements en adéquation à la demande accrue en logements (abordables), tels que repris dans *l'Accord de majorité 2014/2019*.¹¹ Cette volonté s'est dans le passé traduite en « Plans logements » régionaux successifs.¹² Dans l'accord gouvernemental, la nouvelle majorité régionale s'est fixée comme objectif de lancer la production de 6.500 logements publics sous cette législature, dont 60% de logements sociaux locatifs et 40% de logements modérés et moyens pour le locatif et l'acquisitif. Pour rendre cela possible, la mise en œuvre de 10 nouveaux quartiers, dont la zone du Canal, est prioritaire.



Recoupement du PPAS Biestebroek (numéro 22 sur la carte) et de la zone de développement prioritaire Canal

¹¹ Il est à noter que la construction en nombre important de logements neufs fait systématiquement figure de priorité dans les accords gouvernementaux précédents.

¹² Le plan le plus récent est le plan « Alliance Habitat », lancé par le gouvernement précédent fin 2013. Celui-ci prévoyait la construction de 6.720 nouveaux logements publics sociaux, modérés et moyens sur les 5 années du plan (2013-2017).

L'activation du secteur privé est envisagée dans l'Accord de majorité par le biais de PPP dans le cadre de la continuation du Plan Régional du Logement¹³ et par la figure des charges urbanistiques pour les projets d'envergure¹⁴. Celles-ci peuvent notamment être réalisées en nature par la production de 15% de logements conventionnés à proposer aux opérateurs publics ou bien financièrement (50 à 65 euro/m² de logement produit).

- des ambitions diverses liés au logement et à la qualité de vie, telles que décrites dans le *PCD Anderlecht* (fin 2013):
 - des sites à penser comme de véritables projets urbains intégrant toutes les composantes du développement durable ;
 - la promotion de nouvelles formes urbaines et architecturales en réponse aux nouvelles façons d'habiter la ville ;
 - l'offre d'un cadre de vie de qualité pour tous les quartiers, en particulier par le verdoisement et la protection des intérieurs d'îlot
 - des politiques sociales, l'amélioration de la cohésion sociale et des relations inter-quartiers et des relations interculturelles
- des objectifs spécifiques liés à la zone de projets urbains « Canal-Sud, les ZEMU et les industries urbaines » :
 - un niveau de densité propre à une première couronne urbaine (de l'ordre de 200 à 300 logements par hectare environ)
 - une mixité sociale et fonctionnelle riche
- et des mesures générales liées à la politique du logement :
 - favoriser le partenariat public-privé en matière de création ou rénovation de logements
 - création de logements pour personnes âgées ou handicapées et incitation aux logements intergénérationnels
- la volonté politique pour pallier à la pénurie de logements, telle que proclamée dans le *Programme de politique générale* de la majorité communale d'Anderlecht et qui se décline dans les objectifs pertinents suivants :
 - utiliser les charges d'urbanisme pour la création de logement ;
 - augmenter le parc public de logements ;
 - augmenter le parc social de logements;
 - créer des logements adaptés aux grandes familles ;
 - créer une véritable mixité, en augmentant le parc de logements moyens.

¹³ Lancé en 2005, celui-ci visait à activer l'échelon local dans la production de logements publics et avait comme ambition la construction de 5.000 logements locatifs

¹⁴ Valable pour les projets au-dessus de 1.000 m².

3.4.3.3. Evaluation des trois scénarios

Les trois scénarios à l'étude dans cette phase du PPAS seront évalués à la lumière des questions suivantes :

- adéquation du programme avec les politiques sociales et économiques communales et régionales
- évaluation du profil social des nouveaux habitants au vu de l'offre en logements et la comparaison avec le profil social des quartiers riverains : mixité, recommandations logement public, etc.
- adéquation des variantes avec les contraintes et les besoins du marché immobilier dans un souci de diversification de l'offre.

A. Scénario Tendancier :

- la création de +/- 2.500 logements est envisagée sur l'ensemble du périmètre du PPAS Biestebroek. L'ensemble de ces logements neufs répondront aux normes du Code du Logement, du RRU et de la PEB passif 2015 et contribueront donc automatiquement à rehausser la qualité (et la durabilité) du parc de logements en région bruxelloise en général et dans la commune en particulier. Ils contribueront également au rehaussement de la production de logements souhaité tant au niveau régional que communal afin de répondre aux défis démographiques. Car, même s'il apparaît des dernières évolutions, que l'explosion démographique s'est tassée depuis le pic de 2010, la croissance de population en RBC est aujourd'hui encore importante (+2,16 % de 2012 à 2014, représentant par an plus de 12.000 nouveaux habitants) et le restera dans les années à venir (cf. les prévisions du Bureau du Plan).

Anderlecht est par ailleurs la commune bruxelloise qui entre 2012 et 2014 a connu le taux le plus élevé de croissance (+ 3,5%, représentant près de 4.000 nouveaux habitants). Pour 2020, la population d'Anderlecht devrait encore augmenter à 125.999 habitants,¹⁵ représentant une croissance moyenne annuelle d'environ 1.800 personnes. En termes du nombre de ménages, Anderlecht a connu entre 2010 et 2013 une croissance annuelle de près de 1.000 ménages, et se classe derrière Schaerbeek comme la commune où le taux de croissance du nombre de ménages est le plus élevé des communes bruxelloises. Suite à son bon niveau d'équipement, sa bonne accessibilité et à un niveau de prix immobiliers relativement abordable,¹⁶ l'attractivité d'Anderlecht sur les ménages bruxellois devrait en toute logique augmenter dans les années à venir. Plusieurs projets résidentiels ou mixtes d'envergure, tant ceux au sein des zones de développement Vogelzang et Erasme, que ceux intégrés dans le tissu plus dense d'Anderlecht (projets Laiterie, Orphée, Kuborn, Memling, etc.), devraient par ailleurs y contribuer.

¹⁵ Source: prévisions démographiques de l'IBSA

¹⁶ Pour 2014, les prix médians des maisons ordinaires et des appartements enregistrés à Anderlecht se situent à l'avant-dernière place parmi l'ensemble des communes bruxelloises.

En tout et pour tout, les projets connus à Anderlecht, incluant l'offre neuve à Biestebroeck, comptabilisent +/- 5.968 nouveaux logements à court, moyen et long terme (disons d'ici 2030). Cette nouvelle offre devrait donc en principe couvrir une croissance de ménages pendant +/- 6 ans. A condition que la mise en œuvre des projets se fasse selon le principe de phasage, permettant d'absorber les aléas du marché, il n'est pour l'instant pas encore question d'une suroffre, même si l'offre qui est en préparation est importante pour Anderlecht. En effet, jusqu'à présent la vitesse à laquelle le parc de logement à Anderlecht évolue (+/- 250 logements supplémentaires par an entre 2005 et 2014), n'est pas en phase avec le taux de croissance démographique (de la population et des ménages). Jusqu'à présent, le parc existant fonctionne comme une éponge capable d'absorber la croissance de la population et des ménages. Le fait qu'une partie importante de la croissance est une croissance naturelle tend à y contribuer, la taille des ménages étant effectivement en augmentation à Anderlecht (de 2,25 à 2,3 entre 2010 et 2013). Vraisemblablement il y a une partie de la population qui quitte le territoire sans être rayé des registres, des logements sont partagés par différents ménages, des logements non autorisés sont habités, etc.

Le nombre de logements neufs en préparation à Anderlecht, dont près de la moitié à Biestebroeck, reste donc important et une certaine prudence est donc de mise face à l'engouement des promoteurs. Même s'il faut à cet égard toujours aussi garder en tête que le marché immobilier d'une commune urbaine comme Anderlecht ne fonctionne pas en vase clos et que des effets de report sont à prendre en compte. Ainsi, de nombreux nouveaux habitants d'Anderlecht proviennent de communes bruxelloises voisines comme Bruxelles-ville, Forest ou Molenbeek. Dans un contexte général de diminution des possibilités de construction à Bruxelles, et vu que l'offre neuve à Dilbeek et Leeuw-Saint-Pierre reste pour l'instant de taille relativement modeste et que les prix immobiliers à Anderlecht restent très abordables, toute nouvelle offre qualitative de logements neufs devrait normalement trouver preneur, du moment que l'offre reste variée en termes d'accès (acquisitif ou locatif), de typologie et de taille, de segment et de localisation. En cela, il importe au secteur public de moduler par l'octroi des permis le type et la quantité de logements pour que la création de la nouvelle offre à Biestebroeck ne produise pas de concurrence interne, qui pourrait préjudicier le développement harmonieux du quartier.

- Les logements créés concerneront principalement des logements privés, car ils seront réalisés par des opérateurs privés sur du foncier privé. Néanmoins, il sera possible dans un tel scénario de tableur sur une création de logements conventionnés (15% max.) et sur la volonté de coopération de ces opérateurs pour adapter la nouvelle offre en logement aux desideratas des pouvoirs publics. Ce scénario répondra dès lors que très partiellement aux ambitions régionales et communales en matière de logement public (dans les zones de développement prioritaires) et au souhait de mixité sociale telle que souhaitée par la Commune. En cela, il comporte le risque de la constitution d'une ou de plusieurs enclaves sociales de revenus moyens et élevés autour de la tête de Biestebroeck. Ce risque est d'autant plus important en raison des barrières physiques séparant les différentes parties de la zone dans l'état actuel (canal et chemins de fer) et si les liens (physiques ou fonctionnels) entre les quartiers ne faisaient pas l'objet d'une attention particulière.

Il sera dès lors important pour les autorités compétentes de bien négocier les programmes résidentiels demandés avec les promoteurs afin d'y inclure une partie de logements « accessibles » / moyens, ou bien de par leur taille (permettre plus de logements plus compacts), ou bien de par la densité (permettre une densité suffisante pour réduire l'incidence foncière par logement) ou bien de par le système constructif (optimisation des coûts de construction). Ce scénario va donc de pair avec une coopération poussée avec les opérateurs privés sans beaucoup d'engagements (et d'investissements) publics.

- L'insertion d'une ou de plusieurs enclaves résidentielles de qualité aura sans aucun doute aussi des effets d'entraînement « positifs » sur la qualité de l'offre de logement dans les îlots déjà habités et dans les quartiers adjacents Centre-Wayez et Cureghem. En effet, en raison de la masse critique des nouveaux développements envisagés et des investissements prévus dans l'espace public, un effet de rayonnement peut être attendu. Celui-ci devrait se traduire en un accroissement des efforts de rénovation dans le bâti existant, avec une augmentation des prix de vente et des prix de loyers à la clé. En résumé, un effet limité de « gentrification »¹⁷ devrait en principe avoir lieu dans les îlots de Biestebroeck même et dans les parties de Cureghem et d'Anderlecht-Centre se trouvant à proximité de Biestebroeck. Dans les quartiers environnants, le phénomène sera d'autant plus important que le lien avec la zone de développement sera travaillé (réaménagement du Square Emile Vandervelde comme zone de transition entre Centre-Wayez et Cureghem). Il ne pourra qu'être atténué par moyen de négociations ciblées avec les propriétaires en place ou nouveaux (octroi de primes de rénovation liées à une limitation de l'augmentation des loyers).
- Il est à ce stade du projet de PPAS difficile à évaluer la qualité de vie au sein des nouveaux développements même car beaucoup dépend des aménagements concrets d'espaces verts et publics, des typologies de logements retenus et de la qualité architecturale des projets.¹⁸ Cependant, par manque de cohérence et de continuité physique entre les différents projets privés en étude, le risque est réel que chaque développement ne se referme sur soi, ce qui est contraire à la volonté de la Commune d'améliorer la cohésion sociale et les relations inter-quartiers.
- En termes de densité de logements, ce scénario correspond aux objectifs communaux pour la zone Canal-Sud (entre 200 et 300 logements par ha brut). En termes d'offre de logement pour des groupes cibles spécifiques, ce scénario répond à la question de la création de logements pour personnes âgées (même si un manque n'a pas réellement été constaté). Il ne répondra que très partiellement ou pas à l'objectif de création de logements adapté aux grandes familles (les prix d'achat de ce genre de bien atteignant un niveau de prix prohibitif dans le cadre d'une promotion privée).

¹⁷ Définition issue de Wikipedia : « Phénomène urbain par lequel des arrivants plus aisés s'approprient un espace initialement occupé par des habitants ou usagers moins favorisés, transformant ainsi le profil économique et social du quartier au profit exclusif d'une couche sociale supérieure ».

¹⁸ Il serait conseillable de mettre en place une cellule de contrôle qualité en complément des services communaux ou régionaux compétents, capable de veiller aux ambitions régionales et communales, car c'est principalement dans l'interaction entre bâti (gabarits, qualité architecturales...), programme (mixité fonctionnelle, mix des logements en termes de typologies, taille, standing, prix..) et espace ouvert (vert et public) que se mesurera la qualité des nouveaux développements dans les ZEMU.

B. Scénario Masterplan :

- La création de +/- 3.500 logements est envisagée sur l'ensemble du périmètre du PPAS Biestebroeck. Plus encore que le scénario Tendancier, par sa plus grande densité de logements, le scénario Masterplan contribuera à rehausser la qualité (et la durabilité) du parc de logements en région bruxelloise, la production du nombre de logements en vue du défi démographique et accessoirement à agrandir l'attractivité d'Anderlecht comme lieu de vie.

Des trois scénarios c'est celui qui au niveau du marché immobilier comporte le risque le plus élevé en termes de suroffre (temporaire) sur le marché immobilier du neuf. Il demande un phasage concerté entre les différents projets à Biestebroeck même, et avec les autres grands projets en préparation (+/- 1.300 logements à Erasmus Gardens, +/- 1.000 logements dans le PPAS Quartier des Trèfles, Quartier du Vogelzang,...). Surtout au niveau de Biestebroeck même, la question du phasage devient ici primordiale afin de ne pas surcharger le marché avec des logements neufs à un endroit.

- Tout comme dans le scénario Tendancier, les logements créés concerneront principalement des logements privés, car réalisés par des opérateurs privés sur du foncier privé. Aussi, et ce en dépit de la possibilité de la création en nature de 15% de logements conventionnés comme charges d'urbanisme, ce scénario répondra donc que très partiellement aux ambitions régionales et communales en matière de logement public (dans les zones de développement prioritaires) et au souhait de mixité sociale telle que souhaitée par la Commune.
- En raison d'une masse critique plus importante, le scénario Masterplan risque d'avoir des effets d'entraînement encore plus marqués sur la qualité de l'offre de logement dans les îlots déjà habités de Biestebroeck et dans les quartiers adjacents Centre-Wayez et Cureghem : efforts de rénovation, hausse des prix de vente et de location.
- Tout comme dans le scénario Tendancier, l'impact sur la qualité de vie des îlots déjà habités et des quartiers environnants devraient en principe être positif. Une plus grande cohérence et continuité entre les différentes initiatives privées et entre celles-ci et leur environnement devrait en principe rehausser la qualité de vie des ensembles résidentiels mêmes.
- En termes de densité de logements, ce scénario correspond aux objectifs communaux pour la zone Canal-Sud (entre 200 et 300 logements par ha brut). En termes d'offre de logement pour des groupes cibles spécifiques, ce scénario ne propose aucune particularité précise, et ne participe donc pas à une augmentation des mixités sociales et générationnelles souhaitées par la Commune.

C. Scénario Plan Canal :

- La création de +/- 2.500 logements est envisagée sur l'ensemble du périmètre du PPAS Biestebroeck. Tout comme les autres scénarios, il contribuera à rehausser la qualité (et la durabilité) du parc de logements en région bruxelloise, la production du nombre de logements en vue du défi démographique et accessoirement à agrandir l'attractivité d'Anderlecht comme lieu de vie. En outre, il se rapprocherait plus de l'approche préconisée par la Région pour la zone du Canal (mixité fonctionnelle) et par la Commune (projets urbains intégrant toutes les composantes du développement durable, promotion de nouvelles formes urbaines et architecturales en réponse aux nouvelles façons d'habiter la ville).
- Contrairement aux autres scénarios, les logements créés ne concerneront pas que des logements privés, car un des partis-pris du Plan Canal est justement d'activer du foncier public « invisible » (réaffectation de délaissés de voiries, réaffectation vers des fonctions urbaines d'une partie des terrains portuaires, etc.). Ainsi, ce scénario pourra répondre plus que les autres aux ambitions régionales et communales en matière de création de logement public (dans les zones de développement prioritaires) et au souhait de mixité sociale telle que souhaitée par la Commune. En effet, en activant le foncier public, la charge foncière peut être maîtrisée, permettant la réalisation de logements publics (sociaux et moyens) en complément des initiatives privées. Un pourcentage de 25 à 30% de logement conventionné de différentes sortes serait dès lors envisageable.
- Le scénario Plan Canal, de par sa plus grande mixité avec les affectations économiques au sein des ZEMU, et en raison d'une plus grande mixité sociale, comporte un risque plus faible d'avoir des effets d'entraînement sur la qualité de l'offre de logement dans les îlots déjà habités de Biestebroeck même et dans les quartiers adjacents Centre-Wayez et Cureghem : efforts de rénovation, hausse des prix de vente et de location.
- Tout comme dans les autres scénarios, l'impact du scénario Plan Canal sur la qualité de vie des îlots habités et des quartiers environnants devraient en principe être positif, surtout qu'il serait garant d'une plus grande cohérence et continuité entre les différentes initiatives privées, car impliquant également le secteur public en tant qu'acteur à part entière. La qualité de vie des ensembles résidentiels mêmes devrait-elle par contre faire l'objet d'une plus grande attention en raison de la plus grande mixité entre affectations résidentielle et économique. Finalement, les habitants en place et nouveaux devraient profiter de la plus grande présence d'équipements collectifs envisagés dans ce scénario.
- En termes de densité de logements, ce scénario correspond aux objectifs communaux pour la zone Canal-Sud (entre 200 et 300 logements par ha brut). En matière d'offre de logement pour des publics spécifiques, ce scénario offre l'avantage de disposer de foncier public et donc de pouvoir viser la création d'offres de logement répondant à des besoins de logement particuliers (personnes, âgées, ménages disposant de faibles revenus, jeunes, etc.), garantissant un degré minimal de mixité sociale et générationnelle telle que souhaité par la Commune.

Concernant les objectifs politiques en matière de logement, la commune se positionne en souhaitant favoriser largement le logement moyen.

3.4.4. Adéquation de l'offre proposée en équipements

Les logements redéveloppés de chaque scénario participent à accroître la pression sur le maillage d'équipement existant. La demande accrue en équipement la plus objectivable concerne les besoins de la petite enfance et les besoins scolaires. Ainsi, il est proposé de préciser quels sont ces besoins en m² planché pour chaque scénario et de les confronter à la masse d'équipement prévue pour chaque scénario.

3.4.4.1. Evaluation des besoins scolaires et liés à la petite enfance

A. Hypothèses :

- Evaluation de la population additionnelle selon une répartition hypothétique « grands logements ».

Typologie de logement	Proportion dans les projets
studio	10%
1 chambre	15%
2chambres	45%
3 chambres	25%
4 et +	5%

- Proportion et nombre d'enfants induits par le PPAS : on considère que le PPAS accueillera une proportion d'enfants identiques à celle constatées dans la commune (Statbel, 2014) soit 5.3% d'enfants de moins de trois ans etc. Une correction est établie sur le nombre d'enfant de moins de 3 ans pour approcher le nombre de moins de 2.5 ans, âge au-delà duquel les enfants peuvent être scolarisé (correction : moins un sixième de cette population).
- Traduction du nombre d'enfants en berceaux ou classes, selon les hypothèses reprises dans le tableau ci-dessous.
- Traduction du nombre d'enfants, berceaux ou classes en superficie plancher selon les recommandations ONE (pour les crèches) et Fédération Wallonie Bruxelles (pour les écoles).
- Remarque : l'approche développée considère qu'en tout temps, on retrouvera dans les nouveaux logements des proportions stables de population. Or, si cette stabilité se rencontre à l'échelle d'une commune ou même d'un quartier, elle est moins vérifiable à l'échelle d'un projet immobilier acquisitif qui est davantage marqué par le cycle de vie de ses occupants. Toutefois, sans une idée précise du phasage des différents projets, le calcul plus dynamique de leur impact n'est pas envisageable.

B. Evaluation des besoins en crèches et écoles induits par le projet

Le tableau ci-dessous reprend les besoins induits compte tenu des hypothèses mentionnées précédemment.

Besoins induit en équipements scolaires	part de la classe d'âge dans la population	Tendanciel	Masterplan	Plan Canal	Tendanciel	Masterplan	Plan Canal	Tendanciel	Masterplan	Plan Canal	Tendanciel	Masterplan	Plan Canal	Tendanciel	Masterplan	Plan Canal
		nombre d'enfants	nombre d'enfants	nombre d'enfants	correctif	correctif	correctif	Nombre de berceaux/classes	Nombre de berceaux/classes	Nombre de berceaux/classes	Nombre de crèches/écoles	Nombre de crèches/écoles	Nombre de crèches/écoles	Surface plancher	Surface plancher	Surface plancher
crèche (0-3ans)	0,053	316	442	312	263	369	260	88	123	87	1,5	2,0	1,4	658 m ²	922 m ²	651 m ²
maternel (3-5ans)	0,049	292	409	289	345	483	341	14	19	14						
primaire (6-11ans)	0,082	489	685	483				20	27	19	1,85	2,59	1,83	5.818 m ²	7.921 m ²	5.759 m ²
secondaire (12-17ans)	0,069	411	576	407				16	23	16	0,66	0,92	0,65	4.936 m ²	6.913 m ²	4.881 m ²
total														11.411 m ²	15.756 m ²	11.291 m ²
hypothèses	proportion Anderlecht 2014				50% de 2-3ans sont scolarisés			1 place en crèche par 3 enfants 25 élèves par classe			60 berceaux par crèches 18 classes par école fondamentale 25 classes par écoles secondaires			crèches: recommandations ONE 6m ² /enfants (4m ² pour l'espace d'activité et de repas et 2 m ² pour l'espace de sommeil et de repos) fondamental: maximum CF Bâti: pour 350 élèves et plus: 2765+6,3*(nombre d'élèves - 349) Aire de jeux (cours et préau): 4,7m ² /élève Parking: 24m ² /membre du personnel assurant min. 0,5etp secondaire: maximum CF 12m ² /élèves + 2,7m ² en préau et aire de jeu)		

Source : Statbel – Traitement propre

3.4.4.2. Confrontation entre besoins scolaires et offre en équipement

Le tableau ci-dessous reprend les m² en équipements prévus par les trois scénarios.

Ces m² sont dans un premier temps répartis entre crèches, écoles fondamentales et écoles secondaires, en fonction des besoins induits propres aux trois scénarios tels qu'évalués ci-avant.

Le constat principal est que tant pour le scénario Tendanciel que pour le scénario Masterplan, les m² en équipements prévus ne sont pas suffisants que pour combler les besoins scolaires issus de chaque scénario. La situation la plus tendue concerne le scénario tendanciel, qui ne répond qu'à 68% des besoins scolaires qu'il génère contre 83% pour le scénario Masterplan.

	tendanciel	masterplan	plan canal
équipements	7.750 m²	13.000 m²	33.487 m²
crèches	658 m ²	922 m ²	651 m ²
écoles fondamentales	5.818 m ²	7.921 m ²	12.626 m ²
écoles secondaires	1.274 m ²	4.157 m ²	4.881 m ²
autres (cf. diagnostic: maisons de quartier, centre	0 m ²	0 m ²	15.330 m ²

Dans le scénario Plan-Canal, l'ensemble des besoins scolaires propres au scénario sont comblés. Ainsi que les besoins identifiés au niveau des quartiers alentours (1000 places dans le fondamental manquantes à l'horizon 2020, cf. diagnostic). Reste 15.330m² résiduels (total m² équipements – besoins scolaires induits – besoin scolaire du quartier) à répartir d'autres équipements (sportif, récréatif...).

Les scénarios Tendanciel et Masterplan participent ainsi à une pression accrue sur l'ensemble du maillage des quartiers existants alors que la situation actuelle y est tendue au niveau des infrastructures sportives et récréatives.

Notons toutefois qu'en abandonnant le besoin induit au niveau de l'enseignement secondaire qui peut dans les trois cas trouver réponse dans la commune, le scénario Tendancier dégage une marge de 1700m² et le scénario Masterplan une marge 4000² attribuable à d'autres équipements. Rappelons également la limite de cet exercice qui fige les proportions de population dans le temps et vient sans doute surévaluer le besoin futur réel et intègre très probablement pour partie des logements existants dans les îlots en redéveloppement.

Constats pour chaque scénario :

- Tendancier : offre qui permet de répondre aux besoins induits en crèche et enseignement fondamental mais est très limitée concernant la réponse aux autres besoins en équipement.
- Masterplan : permet de répondre aux besoins en crèches et enseignement fondamental induit et offre une marge pour d'autres infrastructures.
- Plan-Canal : offre vaste qui permet de répondre aux besoins induits et aux besoins du quartier, éventuellement trop vaste compte-tenu de la réalité opérationnelle (foncier privé) et financière (coûts d'acquisition foncière et de développement) de ces infrastructures.
- Notons enfin que le renforcement, en particulier dans les développements nouveaux, du réseau d'enseignement et d'accueil de la petite enfance est un axe de la politique tant régionale qu'anderlechtoise.

3.4.5. Evaluation de l'emploi induit

Concernant l'emploi en particulier, il semble utile de considérer le périmètre dans sa globalité et d'analyser les différences entre scénarios dans leur globalité, c'est-à-dire, en tenant compte des activités existantes, maintenues, redéveloppées etc. Pour ce faire, et de façon à dépasser d'une part, les inconnues quant à l'emploi existant, et d'autre part, celles liés au « maintien/redéveloppement » d'activité économique, nous avons utilisé pour chaque scénario l'hypothèse de répartition retenue pour les îlots redéveloppés (telle qu'expliquée dans le préambule). Nous obtenons ainsi les programmes détaillés suivants qui donnent une esquisse du futur du périmètre selon la logique poussée à son maximum de chaque scénario :

ACTIVITE ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT	tendancier	masterplan	plan canal	tendancier	masterplan	plan canal
	m ²	m ²	m ²	proportion	proportion	proportion
emprise au sol	/	50%	75%			
emprise au sol hors port (90% pour rdc actif)		115613m ²	173420m ²			
emprise au sol port	21842m ²	21842m ²	21842m ²			
activité portuaire (entrepôts)	2.000 m²	4.368 m²	11.335 m²			
commerce	67.896 m²	55.990 m²	28.804 m²	100%	100%	100%
cinéma	18.000 m ²	18.000 m ²	18.000 m ²	27%	32%	62%
petit commerce de détail	24.948 m ²	12.663 m ²	4.321 m ²	37%	23%	15%
commerce de gros	0 m ²	12.663 m ²	3.242 m ²		23%	11%
showroom et grand commerce spécialisé	24.948 m ²	12.663 m ²	3.242 m ²	37%	23%	11%
autres activité économiques	85.351 m²	142.570 m²	141.988 m²			
btob et/ou tertiaire	85.351 m ²	95.947 m ²	30.859 m ²			
activités productives (module type citydev)	0 m ²	46.623 m ²	111.129 m ²			
équipement	7.750 m²	13.000 m²	33.487 m²			
crèches	750 m ²	1.051 m ²	726 m ²			
écoles fondamentales	3.000 m ²	7.000 m ²	13.226 m ²			
écoles secondaires	4.000 m ²	4.949 m ²	5.446 m ²			
autres (cf. diagnostic: maisons de quartier, centre culturel, piscine, hall sportif...)	0 m ²	0 m ²	14.089 m ²			
autres	3.500 m²	0 m²	0 m²			
seniorerie	3.500 m ²					

3.4.5.1. Nombre global d'emplois par scénario

Le tableau ci-dessous reprend une hypothèse en nombre d'emplois en fonction des volumes réservés aux activités économiques ci-dessus et du taux d'emploi propre à chaque activité (les hypothèses utilisées sont mentionnées dans le tableau (par exemple : sont comptés 1.3 emplois/100m² de commerce de détails).

NOMBRE D'EMPLOIS PAR SCENARIO		taux d'emplois	tendanciel	masterplan	plan canal
Fonctions			nombre d'emplois	nombre d'emplois	nombre d'emplois
activité portuaire (entrepôts)	1,5	emplois/100m ²	30	66	170
commerce			694	539	185
cinéma	0,25	emplois/100m ²	45	45	45
petits commerces de détails	1,3	emplois/100m ³	324	165	56
commerce de gros	0,3	emplois/100m ¹³²	0	165	42
showroom et grands commerces spécialisés	0,2	emplois/100m ¹³³	324	165	42
autres activité économiques			3414	4537	2901
btob et/ou tertiaire	1	emploi/25m ²	3414	3838	1234
activités productives (modules type citydev)	1,5	emplois/100m ²	0	699	1667
équipement			111	179	400
crèches	0,6	emploi/enfants	60	84	58
écoles fondamentales	1	emploi/15 enfants	29	68	128
écoles secondaires	1	emploi/15 enfants	22	27	30
autres (cf. diagnostic: maisons de quartier, centre	1,3	emplois/100m ³	0	0	183
autres			25	0	0
seniorerie	30	emplois/100lits	25		
Emploi total			4274	5321	3656

Sans surprise, le nombre d'emplois est corrélé au volume et est donc le plus important pour le masterplan (5321 emplois générés).

Toutefois, la densité (nombre d'emplois/ 100m² de programme économique ou d'équipement) varie entre les scénarios, le scénario Tendanciel étant le plus dense en emploi, en lien avec la présence d'activités économiques plus denses (b to b, commerce de détail). A l'inverse, le scénario Plan-Canal est moins dense, en lien avec la part belle qu'il laisse à l'activité productive.

Densité d'emplois par scénario

	tendanciel	masterplan	plan canal
Nombre d'emplois/100m ² d'activité économique et d'équipements	2,57	2,46	1,70

3.4.5.2. Typologie d'emplois

Outre le nombre d'emplois, il est intéressant de dire un mot du niveau de qualification qui correspond aux activités envisagées par chaque variante.

A. Objectifs et constats régionaux :

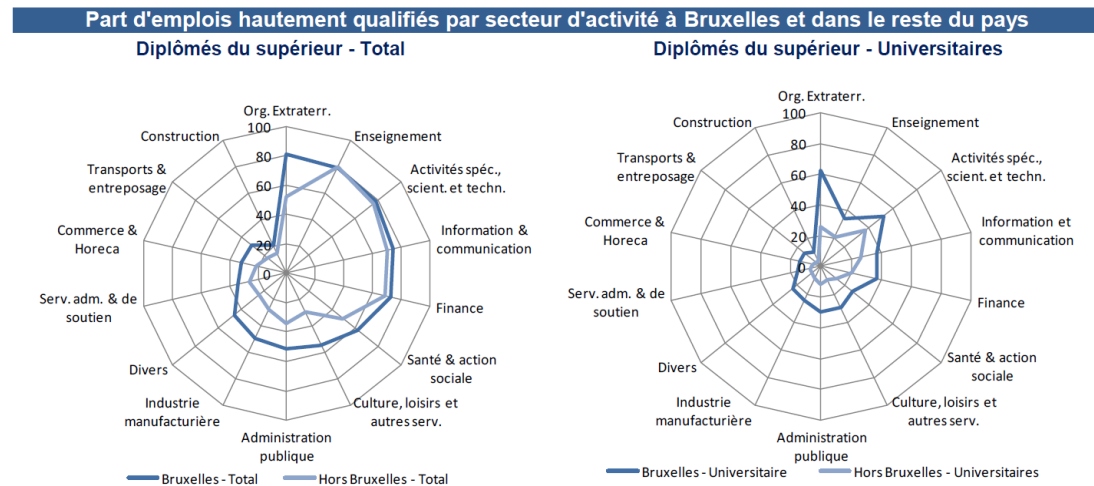
Rappelons les grands axes de la politique d'emploi du gouvernement porté dans sa déclaration de politique générale :

- Lutter contre le chômage qui touche particulièrement les jeunes (31.8% de chômage chez les moins de 25ans) et les personnes faiblement ou peu qualifiées au travers d'une politique de formation en phase avec les besoins des entreprises ;
- Soutenir et encourager les entreprises bruxelloises qui créent de l'emploi local ;

- À assurer le développement de zones mixtes urbaines et à renforcer l'économie locale et la création d'emplois de proximité dans les quartiers les plus durement touchés par le chômage.

Quelques grandes tendances sont à prendre en compte pour mieux saisir ces objectifs et interroger les scénarios :

- Le niveau de formation moyen des travailleurs varie d'un secteur à l'autre.



Source : DGSIE, EFT, moyenne 2010-2012, calcul Observatoire bruxellois de l'Emploi

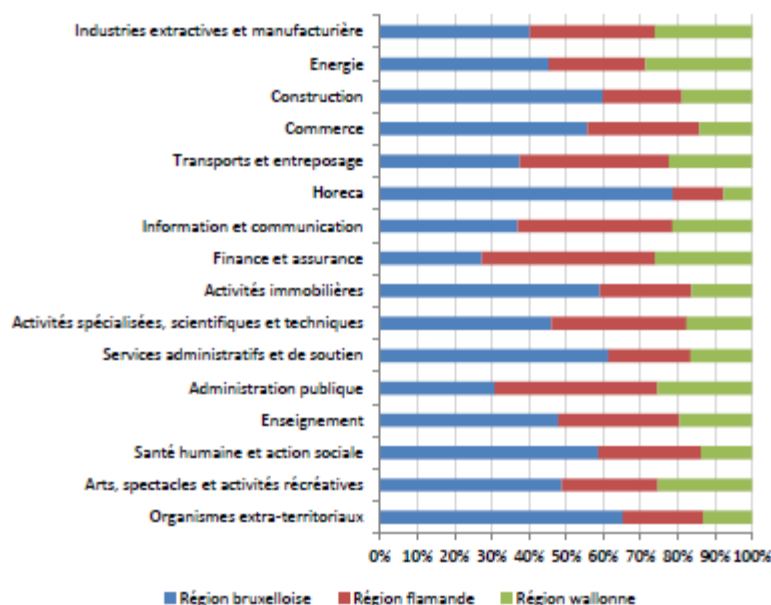
Source : Quelles perspectives d'emploi pour les hautement qualifiés¹⁹ à Bruxelles ? Actiris, mars 2015.

- le marché de l'emploi bruxellois est très marqué par la présence de navetteurs en moyenne plus qualifiés : 51.6% des emplois bruxellois sont occupés par des non-bruxellois qui disposent d'un niveau de qualification moyennement plus élevé que celui des bruxellois qui travaillent et nettement plus élevés que les bruxellois sans emploi.
- certains secteurs occupent majoritairement de la main-d'œuvre bruxelloise : l'horeca (4/5), les activités des organismes extraterritoriaux, les services administratifs et de soutien, la construction, les activités immobilières, la santé humaine et l'action sociale. D'autres occupent en majorité des travailleurs venus des deux autres régions : la finance, les assurances, l'administration publique, les transports.²⁰

¹⁹ Diplômés de l'enseignement supérieur

²⁰ Sources : Le marché d'emploi en Région de Bruxelles-Capitale, Etat des lieux 2013, Actiris.

Figure 21 : Secteur d'emploi des travailleurs à Bruxelles selon leur région de domicile (2013)



Source : SPF Economie – DGSIE (EFT), calculs Observatoire bruxellois de l'emploi

Source: Le marché de l'emploi en Région de Bruxelles-Capitale, Etat des lieux 2013, Actiris

B. Participation des scénarios aux enjeux régionaux concernant les emplois peu qualifiés

Le tableau ci-dessous reprend une estimation de l'emploi peu et moyennement qualifié dans chaque scénario selon des hypothèses décrites dans le tableau.

En considérant la densité en emplois peu et moyennement qualifiés (taux d'emploi/100m² d'activités économiques et d'équipement pour chaque scénario), on voit que les différences s'atténuent entre les scénarios par rapport à la densité tous types d'emplois confondus.

Le scénario Plan-Canal reste le moins dense. Il y a de façon assez attendue une relation inversement proportionnelle entre densité d'emploi et part d'emploi peu et faiblement qualifié.

Estimation de l'emploi faiblement et moyennement qualifié par scénario :

	taux d'emploi peu et moyennement qualifié	tendanciel	masterplan	plan canal
		emplois non hautement qualifié	emplois non hautement qualifié	emplois non hautement qualifié
activité portuaire (entrepôts)	80% *	24	53	136
commerce	70% **	486	377	130
btob	30% **	1024	1151	370
activités productives	66% ***	0	462	1100
équipement	20% ****	22	36	80
total emplois peu et moyennement qualifiés		1534	2043	1737
emplois peu et moyennement qualifié/100m ² d'activité économique et d'équipement		0,92	0,95	0,81
proportion d'emploi peu et moyennement qualifié dans l'emploi total		0,36	0,38	0,47
Sources:				
* Poids socio-économique des entreprises implantées sur le site du port de Bruxelles, Actiris, 2010				
** Focus, Emploi pour les hautement qualifiés à Bruxelles, Actiris, 2015				
*** op cit, moyenne entre Construction, transport et industrie manufacturière				
**** op cit, moyenne pour l'enseignement				

3.4.6. Adéquation des scénarios aux marchés de l'immobilier économique et commercial

3.4.6.1. Immobilier « services aux entreprises »

Le glossaire du PRASS définit les services intégrés aux entreprises, concept récent, de façon suivante : « Services « business to business » offrant des tâches de conception, de gestion, techniques, commerciales ou de conseil tels que le développement de systèmes informatiques, de communication ou de gestion pour les entreprises, la publicité ou le développement de design à l'exclusion des services financiers, bancaires et d'assurances et des services prestés par des professions libérales. »

Dans les faits, l'immobilier proposé dans les projets en cours pour accueillir ces activités s'apparente fortement à du bureau, le tertiaire couvrant trois grands secteurs économiques : fonction publique, banques et assurances, services (dont pour partie des activités BtoB).

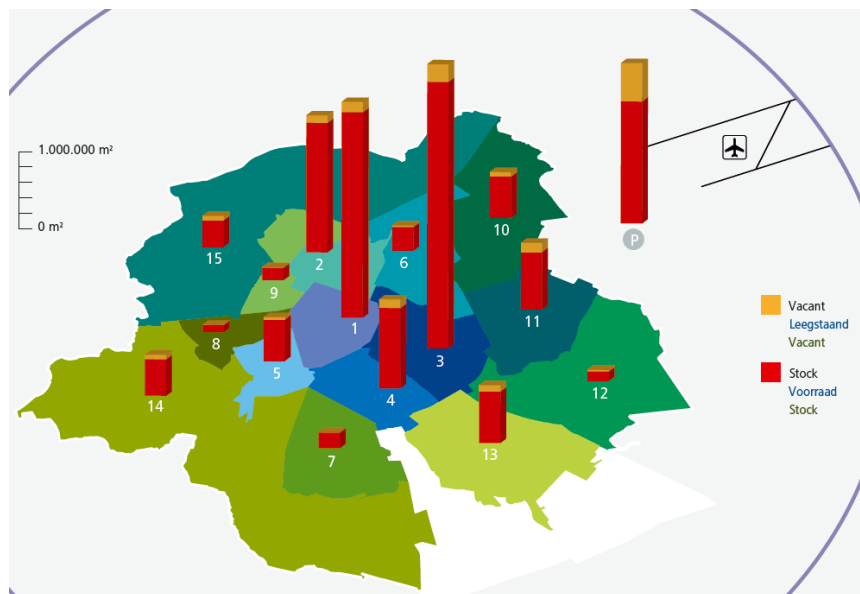
Notons en préambule que les arguments pour défendre l'implantation de services aux entreprises dans le périmètre d'étude sont les suivants :

- Activités potentiellement rentables acceptées par la prescription ZEMU (permet d'atteindre les taux d'activité requis sans produire un immobilier peu rentable propre à l'activité productive)
- Proximité de la gare du midi qui par ailleurs ne compte que 5% de vacance et est un des pôles à développer dans la logique du projet de PRDD.
- Diversification de l'activité économique dans la zone et densité d'emploi (et donc de services attenants etc).
- Très bonne compatibilité avec le logement et bonne compatibilité avec les activités productives.

A. Vacance et dynamisme de marché

Le périmètre d'étude est repris dans le secteur 14 de l'observatoire des bureaux. Ce secteur représente 3.6% de l'offre régionale et la vacance en 2013 y est de 12.8% ce qui est élevé mais comparable à la majorité des autres quartiers de secondes couronnes.

Le tableau montre bien que l'essentiel du stock et donc du marché de bureau en RBC se situe dans le centre-ville et au niveau du quartier européen. Le décentralisé et la périphérie est-nord-est étant également importante.



Quartier Wijk District	Stock Voorraad Stock	Vacant Leegstaand Vacant	Taux de vacance Leegstaand % Vacancy rate 2013	2012	2011	2010	2009
1 Centre / Centrum / Centre	2.674.676	133.688	5,0%	5,3%	6,2%	6,5%	6,3%
2 Quartier Nord / Noordwijk / Nord District	1.685.701	97.909	5,8%	5,3%	5,3%	7,6%	10,1%
3 Quartier Européen / Europese wijk / European District	3.467.837	229.281	6,6%	6,8%	8,5%	9,6%	9,8%
4 Quartier Louise / Louizawijk / Louise District	1.047.032	112.290	10,7%	10,2%	11,3%	11,6%	8,7%
5 Quartier Midi / Zuidwijk / Midi District	539.449	28.150	5,2%	6,2%	5,8%	4,2%	3,9%
6 1 ^a Couronne NE / 1 ^a Kroon NO / Inner Ring NE	309.056	22.415	7,3%	3,9%	4,3%	5,9%	6,5%
7 1 ^a Couronne Sud / 1 ^a Kroon Zuid / Inner Ring South	202.296	7.050	3,5%	4,4%	3,5%	3,9%	7,4%
8 1 ^a Couronne SO / 1 ^a Kroon ZW / Inner Ring SW	93.277	4.692	5,0%	5,3%	8,7%	18,2%	25,8%
9 1 ^a Couronne NO / 1 ^a Kroon NW / Inner Ring NW	161.265	11.047	6,9%	10,2%	9,4%	9,8%	9,2%
10 2 ^a Couronne NE / 2 ^a Kroon NO / Outer Ring NE	540.072	60.739	11,2%	12,3%	11,1%	10,2%	11,5%
11 2 ^a Couronne Est / 2 ^a Kroon Oost / Outer Ring East	749.962	118.687	15,8%	18,1%	19,3%	17,1%	17,9%
12 2 ^a Couronne SE / 2 ^a Kroon ZO / Outer Ring SE	121.344	23.582	19,4%	15,9%	16,4%	18,5%	17,8%
13 2 ^a Couronne Sud / 2 ^a Kroon Zuid / Outer Ring South	670.895	81.285	12,1%	12,1%	14%	13,9%	12,7%
14 2^a Couronne SO / 2^a Kroon ZW / Outer Ring SW	474.446	60.634	12,8%	15,3%	16,2%	12,9%	12,2%
15 2 ^a Couronne NO / 2 ^a Kroon NW / Outer Ring NW	345.500	57.176	16,5%	19,2%	21,1%	13,1%	15,4%
Total / Totaal / Total	13.082.809	1.048.625	8,0%	8,3%	9,2%	9,5%	9,8%
P Périphérie / Rand / Periphery	1.587.642	498.509	31,4%			33,1%	
Total Bruxelles et Périphérie / Totaal Brussel en Rand / Brussels and Periphery Total	14.670.451	1.547.134	10,5%			12,0%	

Source : observatoire des bureaux, BDU- CityDev, n°33, 2014

Le périmètre d'étude, et plus largement, la zone d'industrie attenante, est caractérisé par une offre en bureau limitée correspondant souvent aux sièges d'entreprise disposant par ailleurs de surfaces d'ateliers et/ou de stockage. Il peut s'agir à la marge d'immeubles de bureau isolés d'autres fonctions (c'est le cas par exemple du siège de Roche dans le périmètre de l'étude).

Aujourd'hui, d'après les courtiers, il existe une demande pour des biens neufs ou rénovés offrant des petites et moyennes surfaces (100 à 500m²). En particulier pour le décentralisé, une bonne localisation (tant concernant la visibilité que l'accessibilité routière) mais surtout une offre généreuse en parking sont également des critères importants. Deux immeubles de bureaux sont vides à proximité du périmètre (ancien siège Beiersdorf à l'angle Paepsem-Industrie et tour boulevard Van Kalken, le long du Canal). Rappelons qu'un important pôle tertiaire est prévu gare du midi (130.000m² selon le schéma-directeur).

B. Stratégie régionale

Concernant la stratégie régionale de localisation dans pôle tertiaires telle qu'énoncée dans le projet de PRDD, elle offre des choix clairs :

- Privilégier l'implantation des grands bureaux près des gares principales, en limitant la création de nouveaux bureaux à la proximité des principaux nœuds multimodaux de transport public ;
- Choisir un axe de redéveloppement en liaison avec l'aéroport (Boulevard Léopold III) plutôt qu'une dispersion sur de nombreux nouveaux pôles.

Zoom sur le périmètre d'étude et alentours



Source : observatoire des bureaux, BDU- CityDev, n°33, 2014

C. Incidences comparées des scénarios

A titre indicatif, le tableau ci-dessous reprend les quantités redéveloppées prévues dans chaque scénario, leur équivalent en locaux pour entreprises de petite taille et la proportion ajoutée au stock existant.

btob - tertiaire			
stock 2013 (2° couronne sud ouest)	474.446 m ²		
vacance 2013	60.634 m ²		
scénarios	tendancier	masterplan	plan canal
superficies planchers par scénario	22.317 m ²	104.408 m ²	52.720 m ²
équivalent en surface de 300m ² (demande moyen)	74 locaux	348 locaux	176 locaux
proportion du stock existant	5%	22%	11%
proportion de la vacance	37%	172%	87%

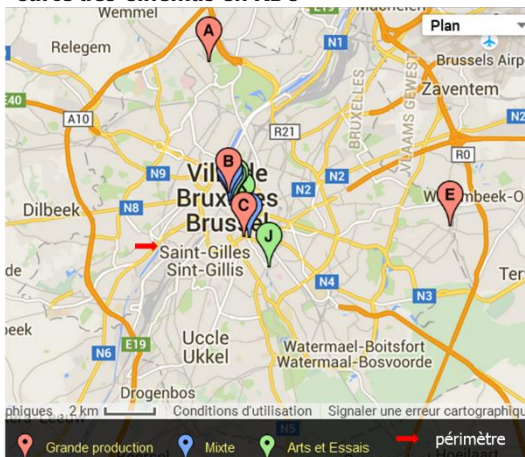
- Scénario Tendancier
 - Compte-tenu des îlots redéveloppés dans ce scénario, on peut considérer que l'entièreté des surfaces en redéveloppement concerne des locaux nouveaux.
 - Comparativement aux deux autres scénarios, les quantités sont faibles mais de façon absolue, elles demeurent élevées au regard du faible potentiel de la zone.
- Scénario Masterplan
 - Dans une optique de reconversion complète des îlots en redéveloppement, une quantité de plus de 100.000m² en BtoB pourrait être développée.
 - Cette quantité correspond à une nouvelle polarité tertiaire contraire à la stratégie régionale.
 - Au plan commercial, ceci laisse penser que les surfaces produites seront difficilement louables ou vendables et potentiellement transformées en logement par la suite.
 - Notons que ces quantités comprennent l'actuel siège de Roche.
- Scénario Plan-canal
 - Dans une même hypothèse de redéveloppement complet des îlots concernés, la quantité produite au niveau du scénario Plan canal, qui correspondrait à une 20aine de locaux par an (hyp. de développement en 10ans) ne semble pas plus réaliste.
 - Notons que ces quantités comprennent le siège de Roche, les quantités réelles ajoutées tendraient vers le scénario Tendancier.

Concernant les typologies développées, compte-tenu des volumes proposés, il faut considérer à ce stade une offre variée, entre grands développements institutionnels et petits immeubles de siège corporate et petits développements (type incubateurs, centres d'entreprise). Les deux dernières typologies sont toutefois à favoriser puisque les grands développements sont favorisés dans les pôles existants et près des gares.

Cinéma

Le modèle repris dans chaque scénario correspond au projet rue des Goujons soutenu par la société Argos (Kinopolis). Il s'agit d'un cinéma extensif (11 salles, un drive-in, une cafétéria, du parking plein-air) comparable au Kinopolis. Notons qu'UGC a également une politique de développement avec l'ouverture d'un cinéma par an en France ou en Belgique, principalement dans les villes où l'entreprise est déjà présente. La firme, particulièrement attentive aux zones d'activité économique en reconversion, propose un concept plus compact : 5000-6000m² pour 12 salles et 1800 fauteuils.

Carte des Cinémas en RBC



Source: Journal Web ULB, 2013

La Région compte actuellement 13 cinémas, en majorité situés dans le centre-ville (à la limite ou dans le pentagone). Le Kinopolis est le plus fréquenté (32% des chalands dont 70% de Bruxellois fréquentent ce cinéma) du fait de sa facilité d'accès (transport et parking) et du confort proposé. Ce cinéma est plus populaire avec De Brouckère. Il attire principalement du nord et de l'ouest de Bruxelles, dont 17% proviennent d'Anderlecht. Le Kinopolis capte 50% des chalands du nord de Bruxelles qui fréquentent majoritairement ce cinéma. L'UGC Toison d'Or capte quant à lui la part la plus importante de chaland en provenance de la moitié sud de la Région. Notons qu'en dehors de la Région, le cinéma Imagibraine est fréquenté à 62% par des Bruxellois.

Le développement d'un cinéma à Biestebroek semble crédible (il est d'ailleurs validé par un acteur important de ce marché, Argos (Kinopolis)) et devrait entraîner une récupération des clients qui fréquentent l'Imagibraine et un rééquilibrage au niveau des usages bruxellois actuels. Un concept comme celui du Kinopolis a l'avantage de générer une zone de chalandise très large comparativement aux cinémas plus centraux. Il est également compatible avec l'activité productive similaire à celle rencontrée aujourd'hui à Biestebroek. Au plan commercial, au regard de la desserte en transport en commun, il semble bien plus jouable qu'un scénario cinéma urbain type UGC.

Concernant l'emploi, on peut s'attendre à un nombre d'emploi légèrement plus élevé avec le concept Kinopolis qu'avec un concept UGC. Notons par ailleurs, et de façon indifférenciée entre les scénarios, le rôle du cinéma comme fonction locomotive vis-à-vis de l'horeca et sa participation à l'inscription du quartier dans l'esprit des Bruxellois.

3.4.6.2. Petits commerces de détails et « showroom-grands commerces spécialisés »

Les petits commerces de détails et les commerces spécialisés et showroom (également commerce de détail) sont traités ensemble en ce qu'ils relèvent l'un et l'autre du commerce de détail, adressé aux particuliers. Le commerce de gros est traité en même temps que l'activité productive dont il se rapproche davantage au niveau de la forme ou de l'orientation entrepreneuriale.

Le petit commerce de détail porte sur les achats courants et non-courants légers, l'horeca, les services de proximités. Les showroom et grands commerces spécialisés portent sur les achats courants et non-courants légers et lourds.

A. Stratégies et constats régionaux :

- 200.000m² de commerces sont à créer pour rééquilibrer l'offre commerciale en RBC par rapport à la moyenne européenne en particulier dans la partie nord de la Région. Le développement des centres commerciaux au Heysel et au pont Van Praet s'inscrit dans une stratégie de comblement de ce manque (Source : PRDD).
- En parallèle, le schéma de développement commercial encourage le renforcement des polarités et linéaires existants.

B. Incidences comparées des scénarios

Les trois scénarios prévoient des quantités de commerce de détail répartie entre petits commerces de détail et showroom-grands commerces spécialisés.

Le tableau ci-dessous reprend pour chaque scénario les superficies de commerces additionnelles développées dans chaque scénarii ainsi qu'une hypothèse en nombre de commerces par type, le nombre de commerces additionnel au regard de la population supplémentaire et une évaluation des m² nécessaires en fonction de la population supplémentaire.

Notons qu'outre ces surfaces nouvelles, des surfaces existants maintenues à raison de 10.000m² dans le scénario tendanciel, 3300m² dans le scénario masterplan et 6700m² dans le scénario plan-canal.

commerces	tendanciel redéveloppé	masterplan redéveloppé	plan canal redéveloppé
total commerce de détail	40.292 m²	23.125 m²	2.942 m²
petits commerces de détail			
surface en petits commerce de détail	20.146 m ²	11.562 m ²	1.769 m ²
nombre de petits commerces (200m ² /surface)	101	58	9
nombre de petits commerces par 100 ménages nouveaux	4,15	1,70	0,37
grands commerces spécialisés et showroom			
surface en grands commerces spécialisés et showroom	20.146 m ²	11.562 m ²	1.172 m ²
nombre de grands commerces spécialisés et showroom (1500m ² /surface)	13,43	7,71	0,78
nombre de grands commerces par 100 ménages nouveaux	0,55	0,23	0,03
superficie de commerce induit (ratio Buur)	11.550 m²	16.000 m²	11.000 m²

Pour interpréter ces résultats avec justesse, il convient de rappeler qu'actuellement, le périmètre accueille 13.500m² de commerces (très largement des grands commerces spécialisés). La comparaison est souvent établie avec la rue Wayez qui compte actuellement 176 surfaces commerciales (logiciel Locatus, mai 2015) que nous approximons pour des besoins comparaison à 200m² par commerce.

- Scénario tendanciel :
 - Double la superficie de commerces existants rue Wayez.
 - Correspond à une polarité nouvelle de type shopping-mall d'ampleur métropolitaine.
 - S'inscrit en faux de la stratégie régionale.
 - Impact sur l'existant : grosse concurrence vis-à-vis du Westland, risque sérieux quant à l'avenir de la rue Wayez et du commerce existant-maintenu dans le périmètre.
 - Commercialisation peu crédible au vu des deux grands développements prévus au niveau régional (et à proximité), se traduirait en un zone de chalandise très réduite d'autant qu'hors Région, au sud, l'Esplanade de Louvain-la-Neuve est très polarisante. Il n'y a de façon générale pas de création nette de commerces ou d'emplois mais bien une relocalisation depuis les pôles existants, conséquente ici au vu des m² envisagés.
- Scénario Masterplan
 - Ajoute 65% de l'existant rue Wayez.
 - Correspond à une polarité nouvelle de type supra-communale avec l'ambition d'une zone de chalandise étendue.
 - Impact sur l'existant : l'offre en petits commerces de détail semble importante (+58 par rapport aux 176 commerces de Wayez), au risque de proposer une offre trop large et de concurrencer l'existant. L'offre en grands commerces spécialisés semble plus adaptée. Elle permettrait de relocaliser dans la ville des commerces qui prennent place aujourd'hui à la périphérie parfois en zone d'industrie sans pour autant déforcer la rue Wayez comme linéaire commercial de proximité. Il s'agirait de trouver des commerces complémentaires à ce qui est proposé au niveau des petits commerces tout en offrant une motrice à la rue Wayez. Par ailleurs, notons que les superficies redéveloppées portent sur 10.000m² de commerces déjà existants dans la zone. En admettant que ceux-ci soient maintenus, les m² nouveaux se limiteraient à 10.000m² ce qui est nécessaire pour redynamiser la polarité.
 - Commercialisation : fonction rentable au niveau des développements immobiliers. Il y a une demande pour les grandes superficies (des projets de grands commerces spécialisés qui se réalisent chaque année) avec comme enjeu ici le fait de convaincre de la faisabilité d'un modèle plus dense et multifonctionnel. Vu le nombre de logements développés, plusieurs surfaces orientées proximité (surfaces petites à intermédiaires) sont envisageables au plan économique. Il est toutefois très délicat d'en définir un nombre exact à ce stade, les ratios devant être pris avec recul en ce qu'ils ne considèrent pas l'ensemble de l'existant et les comportements complexes de consommation des ménages. Le risque commercial avec ce type de surface est toutefois réduit du fait de sa convertibilité vers des locaux économiques ou de professions libérales.

- Scénario Plan-Canal
 - Ajoute l'équivalent de 5% de l'existant rue Wayez soit 9 petites cellules et 1 grande surface.
 - Correspond à une offre minimaliste inférieure à la situation actuelle et qui ne permet pas de répondre à la demande directe liée aux logements nouveaux.
 - Commercialisation : aucun risque vu la population et de l'emploi additionnel dans le périmètre.

3.4.6.3. Commerce de gros et immobilier destiné aux activités productives

A. Stratégies et constats régionaux :

- Diminution des bâtiments affectés à l'activité productive de 1Mio de m² entre 1997 et 2011, pour un stock de 4.7Mio de m². En parallèle, CityDev reçoit quotidiennement les demandes d'entreprises pour bonne partie présentes sur le territoire mais souhaitant se relocaliser pour différentes raisons (expansion, obsolescence, mauvaises relations avec le voisinage etc) ;
- Deux stratégies pour protéger et développer l'activité productive :
 - Maintien de certaines zones économiques monofonctionnelles au sein de la Région, afin d'y accueillir les activités économiques incompatibles avec l'habitat ;
 - Introduction de la cohabitation entre les entreprises et les autres fonctions urbaines, en favorisant l'implantation d'entreprises compatibles avec l'habitat dont la ZEMU. Les ZEMU sont partiellement bâties aujourd'hui et l'introduction de logements pourrait se faire sans mettre péril la fonction économique principale. Par ailleurs, les activités qu'on y trouve aujourd'hui sont compatibles au logement (Source : projet de PRDD).

B. Incidences comparées des scénarios

Le tableau ci-dessous reprend les superficies existantes-maintenues et préfigurées pour les commerces de gros et activités productives ainsi qu'une hypothèse en nombre de locaux.

commerce de gros et activités productives	tendanciel		masterplan		plan canal	
	maintenu	redéveloppé	maintenu	redéveloppé	maintenu	redéveloppé
total	63.034 m²	0 m²	15.593 m²	34.131 m²	35.715 m²	54.726 m²
superficie en commerce de gros		0 m ²		11.562 m ²		1.172 m ²
superficie en activités productives		0 m ²		22.569 m ²		53.553 m ²
nombre de commerce de gros (1200m ²)		0		10		1
nombre de locaux pour activités productives (900m ²)		0		25		60

A titre de comparaison, le périmètre compte aujourd'hui 125.300m² d'activité économique, (toute activité confondue, même si dans les faits, il s'agit très largement de locaux d'activité économique et de commerce de gros (hormis le siège Roche)). De même, les surfaces reprises sous le terme « maintenu » concernent également théoriquement toutes les activités mais correspondent dans les faits largement aux catégories en question ici.

- Scénario tendanciel
 - Ne prévoit aucune surface de ce type mais maintien près de la moitié de l'existant.
 - Ne répond pas à l'esprit de la ZEMU qui soutient l'activité productive et le développement mixte dans les projets nouveaux.

- Scénario Masterplan
 - Prévoit l'équivalent de 6 fois le centre Newton de CityDev (boulevard Paepsem). Renforcement de la polarité d'activité productive et logistique présentes alentours. Au niveau global (maintenu et redéveloppé), les quantités sont plus faibles que dans le scénario tendanciel qui se limite à maintenir des surfaces existantes.
 - Compatible aux principes de la ZEMU.
 - Compatibilité : vu l'ampleur du développement, susceptible de générer des nuisances vis-à-vis de l'habitat.
 - Commercialisation : il y a une demande (cf. diagnostic) mais ces locaux comme produit immobilier sont peu rentables ce qui implique une recherche d'équilibre sur les autres fonctions (logement et commerce).
- Scénario Plan-Canal
 - Prévoit l'équivalent de 9 fois le centre Newton de CityDev ce qui semble très important. Renforcement de la polarité d'activité productive et logistique présentes alentours.
 - Compatible à la ZEMU.
 - Compatibilité : vu l'ampleur du développement, potentiellement générateur des nuisances (charroi a minima) vis-à-vis de l'habitat.
 - Commercialisation : il y a une demande mais ces locaux mais comme produits immobiliers, ils sont peu rentables et vu l'ampleur du développement, ils peuvent avoir un impact très négatif sur la faisabilité financière globale des développements.

3.5. Evaluation des incidences en phase 2

3.5.1. Demande du cahier des charges

Ci-dessous est repris le paragraphe du cahier des charges relatif au chapitre socio-économique du RIE phase 2 :

« Les points suivants seront analysés dans la phase de projet urbanistique et d'inscription spatiale des affectations :

- L'examen des mesures prévues au niveau de la diversification de l'offre pour garantir une mixité sociale au sein du site ;
- L'avantage et/ou le renforcement pour le commerce local ;
- L'avantage et/ou le renforcement pour les activités productives et portuaires ;
- L'évaluation des expropriations, suppressions d'activités/équipements existants ou démolitions d'immeubles, l'assainissement du sol en fonction des nouvelles affectations proposées (ex. le logement) ;
- Une attention particulière sera portée à l'impact de la mise en œuvre du projet de PPAS sur le maintien d'activités productives dans la zone. »

L'ensemble des points sont abordés ci-après.

3.5.2. Préambule : programme et emploi des quatre scénarios

En guise d'introduction, sont repris ci-dessous, d'une part, un commentaire des quantités par fonction produites dans les différents scénarios de spatialisation au regard du scénario programmatique arrêté mi-2015, et d'autre part, une modélisation de l'emploi qui pourrait être attendu dans les différents scénarios de spatialisation selon les mêmes hypothèses que celles utilisées en phase 1.

3.5.2.1. Volumes globaux proposés

Concernant les activités productives, commerce de détail, commerce spécialisé et commerce de gros, les scénarios de spatialisation les rendent possibles, au choix, dans les mêmes locaux. Dans les tableaux ci-dessous, nous avons extrait les fourchettes hautes et basses de chacune de ses activités en additionnant les potentiels maximum et minimum attribués à chaque fonction.

QUANTITE	prog adapté	prog adapté +	tendanciel	scénario 1	scénario 2	scénario 3
				surface	surface	surface
Logement	420.000 m ²	420.000 m ²	372.097 m ²	378.211 m ²	373.040 m ²	357.302 m ²
Equipement	18.500 m ²	27.500 m ²	8.000 m ²	34.367 m ²	29.818 m ²	25.022 m ²
Activité portuaire	4.500 m ²	4.500 m ²	3.930 m ²	7.300 m ²	4.357 m ²	4.650 m ²
b to b et/ou tertiaire	22.000 m ²	22.000 m ²	34.370 m ²	49.000 m ²	51.208 m ²	33.079 m ²
activité productive	40.000 m ²	65.000 m ²				
	fourchette haute		87.839 m ²	77.224 m ²	79.942 m ²	51.859 m ²
	fourchette basse		80.139 m ²	41.289 m ²	65.572 m ²	28.759 m ²
commerce de détail + cinéma	19.000 m ²	31.000 m ²				
	fourchette haute		24.916 m ²	25.543 m ²	37.584 m ²	24.443 m ²
	fourchette basse		24.916 m ²	13.828 m ²	28.534 m ²	16.163 m ²
commerce spécialisé	13.000 m ²	13.000 m ²				
	fourchette haute		7.700 m ²	24.220 m ²	5.320 m ²	14.820 m ²
	fourchette basse		0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
commerce de gros	11.500 m ²	11.500 m ²				
	fourchette haute		7.700 m ²	24.220 m ²	5.320 m ²	14.820 m ²
	fourchette basse		0 m ²	1 m ²	2 m ²	3 m ²

A. Logement :

Tous les scénarios sont en-dessous du programme de phase 1: ceci n'est pas problématique, sauf à jouer négativement sur les faisabilités de projet, vu les quantités importantes produites au regard de la zone et des capacités de marché à absorber ces logements.

B. Equipement :

Dans un scénario à 275.000m² de logement, selon les hypothèses élaborées à la phase précédente, les besoins induits en équipements scolaire et de petite enfance correspondent à 12.000m², une marge supplémentaire de 10.000m² était jugée nécessaire fin de phase 1. Ceci conduit aux remarques suivantes par scénarios :

- Tendanciel : permet de répondre aux besoins induits en crèches et enseignement fondamental.
- Scénario 1 et 2 : produisent une suroffre.
- Scénario 3 : correspond le mieux aux quantités souhaitables.
-

C. Activité portuaire :

Conforme

D. BtoB

L'ensemble des scénarios propose des quantités trop importantes de BtoB au regard du potentiel de cette zone pour de telles activités, de la proximité de la gare du midi et de la décision régionale d'implanter les programmes tertiaires à proximité des grandes gares.

Ceci dit, tous envisagent pour bonne partie l'activité BtoB aux étages des activités productives, ils sont donc adaptables facilement à la baisse, baisse recommandée même si les scénarios de spatialisation ne représentent qu'une potentialité.

Dans les scénarios 1 à 3, les parties à l'angle des bâtiments de logements accueillent des surfaces BtoB. Celles-ci ne sont pas comptabilisées dans les surfaces mentionnées dans les tableaux de synthèses et viendraient donc s'ajouter aux m² repris. Nous suggérons d'abandonner ces développements pour minimiser les superficies et pour simplifier la gestion des copropriétés.

E. Activité productive

Même en fourchette basse, tous les scénarios offrent des superficies d'activités comprises dans la proposition de programme sauf le scénario 3 « fourchette basse ».

Les quantités varient entre 5 et 15 « Newton » (c'est-à-dire 5 et 15 fois la taille du Parc PME Newton réalisé par City Dev, Boulevard Paepsem). Comptant que ces activités vont peser sur les faisabilités de projets et que leur commercialisation ne peut être assurée, vu la volatilité de la demande et le peu de transparence sur les prix de sortie qui seront attendus, la prudence incite à minimiser les quantités des scénarios qui dépassent les fourchettes envisagées par le programme : le scénario tendanciel, les scénarii 1 et 2 en fourchette haute.

F. Commerce de détail :

Hormis le scénario 2 fourchette haute, l'ensemble des scénarios correspond au programme établi. Nous rappelons qu'une production, hors cinéma, de 20.000m² de commerce de détail revient à ajouter 100 commerces de 200m² au 176 surfaces de la rue Wayez, il s'agit là d'une offre supplémentaire trop importante.

G. Commerce spécialisé

Le scénario tendanciel et le scénario 2 sont trop faibles même en fourchette haute.

H. Commerce de gros

Le scénario tendanciel et le scénario 2 sont trop faibles même en fourchette haute.

Pour les deux dernières fonctions, il y a sans doute un rééquilibrage à aller chercher avec l'activité productive. Celui-ci est plus difficile dans les scénarios qui spécialisent les voiries. Notons qu'au plan des typologies bâties, les besoins des commerces de gros sont très proches de ceux des activités productives hauteur sous plafonds, mezzanine, accès pour les livraisons...), il n'y a donc pas de nécessité en soit de distinguer ces deux catégories.

3.5.2.2. Emplois

Le tableau ci-dessous reprend une modélisation de l'emploi qui serait produit par chaque scénario. Dans le cas où de mêmes espaces peuvent, selon les scénarii de spatialisation, accueillir différentes fonctions, nous avons retenu une unique fonction : commerce de gros et commerce de détail. (cf. mentions non-rayées ci-dessous).

EMPLOI	taux d'emploi	tendanciel nbre emplois	scénario 1 nbre emplois	scénario 2 nbre emplois	scénario 3 nbre emplois
Logement		/	/	/	/
Equipement	emplois/100m ²	112	481	417	350
Commerce de détail	emplois/100m ³	324	180	371	210
b to b et/ou tertiaire	emploi/25m ²	1375	1960	2048	1323
Activités productives	emplois/100m ²	1202	619	984	431
Activités productives / Commerce de gros, spécialisé	emplois/100m ²	23	73	16	44
Activités productives (ateliers) / Commerce de détail	emplois/100m ³	0	152	118	108
Activité portuaire	emplois/100m ²	59	110	65	70
TOTAL		3095	3575	4019	2537

Les différences sont importantes : plus de 1500 emplois d'écart en le scénario 2 et le 3, respectivement le plus et le moins pourvoyeur d'emplois. Ce différentiel s'explique pour moitié (725 emplois) par les quantités de BtoB produites, et clairement trop élevées dans le second scénario, et pour 553 emplois via les quantités d'activité productive produites.

Analyse des scénarios spatialisation - Activité productive

3.5.2.3. Maintien de l'activité productive

Cette problématique concerne principalement 3 îlots en ex-zone d'industrie urbaine nouvellement devenue zone d'entreprise en milieu urbain. Il s'agit des îlots 14-Petite île, 13-Travail et Vie et 8-Tête de Biestebroeck.

Le tableau ci-dessous reprend les surfaces existantes dans ces îlots et les autres îlots de la ZEMU et les surfaces en activités productives. Dans les métrés des scénarios, nous n'avons retenus que les espaces réservés aux activités productives « pures » et les « activités productives-commerces de gros-commerces spécialisés ».

Activité productive	Ilot 8	Ilot 11	Ilot 12	Ilot 13	Ilot 14	TOTAL	TOTAL HORS 11 et 12
Existant	13.062 m ²			38.741 m ²	20.000 m ²	71.803 m ²	71.803 m ²
SCENARIO tendanciel	7.700 m ²	0 m ²	13.000 m ²	39.207 m ²	9.970 m ²	69.877 m ²	56.877 m ²
SCENARIO 1	5.000 m ²	8.250 m ²	6.435 m ²	14.000 m ²	14.845 m ²	48.530 m ²	33.845 m ²
SCENARIO 2	4.500 m ²	18.600 m ²	7.900 m ²	16.050 m ²	10.000 m ²	57.050 m ²	30.550 m ²
SCENARIO 3	0 m ²	4.600 m ²	6.700 m ²	13.620 m ²	10.000 m ²	34.920 m ²	23.620 m ²

Aucun des scénarios ne rencontre les quantités existantes. Notons toutefois que celles-là sont calculées sur base des bâtiments existants. Or, certains sont vides, en particulier les bâtiments ex-AMP et la filature des Goujons de l'îlot 14, que l'on peut estimer au deux tiers de l'îlot soit 13.000m². Déduction faite, le scénario tendanciel rencontre les quantités existantes. Les scénarios 2 et 3 sont les moins performants.

3.5.2.4. Organisation et modèles produits

Le tableau ci-dessous commente les différents scénarios au regard de plusieurs critères qui permettent de qualifier les qualités et désavantages des différents scénarios vis-à-vis des activités productives (dimension et diversification des produits, organisation interne, flexibilité, accessibilité et desserte...). Le cas échéant, des points d'attention sont mis en exergues.

Cet exercice rend compte d'une forme de complexité dans la comparaison des scénarii, certains points forts au regard de certains critères deviennent des défauts sous d'autres. Les critères sont difficilement priorisables. Nous n'avons donc pas établi de classement ou de priorisation des scénarii qui présentent tous des qualités utiles et souhaitables pour le futur quartier mais plutôt émis des remarques pour améliorer les propositions.

	Tendanciel	1. spécialisation trame	2. hybridation trame	3. intérieur d'îlot
Dimension et diversification des espaces produits	<p>- typologies variées : entre 30 et 45 m de profondeur / Largeur adaptable. A titre d'exemple : une aile de l'îlot Rivand représente 3000m² soit 10 surfaces de 300 m².</p> <p>- Attention: possibilité pour de très grandes entreprises (bloc de 3600m² au sol) équivalent hall logistique – non souhaitable.</p>	<p>- volume divisible de maximum de 30*120m soit 11 surfaces de 300m² circulations internes comprises qui correspond à un centre d'entreprise "autonome"</p> <p>- Attention: possibilité pour de très grandes entreprises (bloc de 3600m² au sol) équivalent à un hall logistique – non souhaitable</p> <p>- Possibilité pour une couverture partielle si pas de BtoB aux étages</p>	<p>- deux typologies bâties principales :</p> <p>1/ idem tendanciel : rdc productif + étages en logement : 1800m²</p> <p>2/ bâtiments économiques / btob indépendant des bâtiments de logement. Dimension maximale : 1700m²</p> <p>L'échelle d'un bâtiment, qui correspond à 5-6 locaux standards est trop petite pour un opérateur de parc PME mais est par contre tout à fait possible en agrégeant plusieurs bâtiments.</p>	<p>- produit les espaces les plus réduits : 25-30*35-45 soit 850 à 1350m².</p> <p>- l'ensemble des espaces est divisible dans sa largeur (le long de la voirie)</p>
Organisation interne	<p>- hormis sur l'îlot 14 partie ouest et sur l'îlot 13 Travail et Vie partie est, les ateliers produits ne prévoient pas d'organisation interne et dialoguent de suite avec l'espace public au risque de produire des nuisances.</p>	<p>- permet une organisation avec circulation interne des camionnettes (comme dans greenbizz)</p> <p>- en R+1: bureaux des activités et autres bureaux. Ceci dit, en général, les entreprises productives</p>	<p>Les bâtiments purement économiques des îlots 12 et 13 se lisent comme des parcs PME avec une organisation de voirie interne indépendante des autres fonctions.</p>	<p>- l'ensemble des espaces s'organise directement avec la voirie.</p>

Partie 3 : Analyse des incidences par thématique environnementale

3. Domaine social et économique

	Tendanciel	1. spécialisation trame	2. hybridation trame	3. intérieur d'îlot
		organisent leur bureau en mezzanine.	Type de bâti et organisation interne offrent une diversité importante aux entreprises qui peuvent s'installer plus ou moins en retrait des logements et disposer de desserte propre si leur activité le nécessite.	
Accessibilité et desserte	- voirie partagée et livraisons en voirie dans la plupart des cas.	- schéma clair et efficace : garantie d'accessibilité des locaux grâce à la spécialisation des voiries - permet également d'envisager les livraisons en voirie sans produire de nuisance pour les logements.	- schéma qui organise le rabattement vers le boulevard industriel rapidement pour les deux grands blocs d'activités en intérieur d'îlot. - Les activités mixées au logement fonctionnent sur les mêmes voiries.	- schéma singulier par rapport à l'existant en RBC qui organise les cheminements piétons en intérieur d'îlot. Si des parkings collectifs sont prévus pour minimiser la circulation des véhicules des habitants dans le quartier, la desserte est maximisée pour les entreprises sans être trop nuisible aux habitants.

Partie 3 : Analyse des incidences par thématique environnementale

3. Domaine social et économique

	Tendanciel	1. spécialisation trame	2. hybridation trame	3. intérieur d'îlot
Flexibilité	/	<ul style="list-style-type: none"> - adaptabilité aisée des programmes BtoB repris aux angles des bâtiments de logements. Diminution aisée des quantités de BtoB aux étages des activités productives. - adaptabilité correcte des programmes ateliers et commerces de détails vers le logement, en rdc, du fait du caractère pacifié des voiries « logement » dans ce scénario. Il y aurait un intérêt à maximiser cette logique pour minimiser au mieux les nuisances vis à vis du logement, dans l'idée du scénario qui spécialise les voiries. 	<ul style="list-style-type: none"> - adaptabilité aisée des programmes BtoB repris aux angles des bâtiments de logements. Diminution aisée des quantités de BtoB aux étages des activités productives. - adaptabilité moyenne des programmes ateliers et commerces de détails vers le logement (rdc). 	<ul style="list-style-type: none"> - Diminution aisée des quantités de BtoB aux étages des activités productives. - adaptabilité moyenne des programmes ateliers et commerces de détails vers le logement (rdc).
Opérationnalisation (dont copropriété)	<ul style="list-style-type: none"> - les opérations logements/activités sont réalisées par un même développeur. - copropriétés incontournables même si rendue les plus minimalistes. Schéma qui encourage la vente des locaux productifs 	<ul style="list-style-type: none"> - les parties économiques peuvent être réalisées par des opérateurs spécialisés indépendamment des opérations logements. - on peut s'interroger sur l'organisation des copropriétés bureaux/activités économiques. 	<ul style="list-style-type: none"> - le développement de certains espaces productifs par des développeurs spécialisés est possible. Les espaces en lien avec le logement pourraient être développés et vendus au même moment que les logements. 	<ul style="list-style-type: none"> - les parties économiques peuvent être réalisées par des opérateurs spécialisés indépendamment des opérations logements. - isolement du logement (vendu en majorité)/activités productives (loué ou vendu selon l'opérateur)

Partie 3 : Analyse des incidences par thématique environnementale

3. Domaine social et économique

	Tendanciel	1. spécialisation trame	2. hybridation trame	3. intérieur d'îlot
	et interroge les capacités du marché à absorber l'offre.	- isolement du logement (vendu en majorité)/activités productives (louées ou vendues selon l'opérateur)	- copropriétés incontournables même si rendue les plus minimalistes.	
Compatibilité au logement	- rapport au logement divers d'un îlot à l'autre : permet aux entreprises les moins compatibles de trouver une place dans les typologies les plus « isolantes ». - nuisances relatives au charroi.	- minimise les nuisances liées aux livraisons - mais dépend tout de même de la taille des entreprises qui s'installent (jusqu'à 3600m ²)	- possibilité de mettre à distance les entreprises les plus incompatibles. - au niveau charroi : minimise les nuisances liées aux livraisons pour les « parc PME ».	- minimise les nuisances liées aux livraisons - pour autant, pas de grande mise à distance possible

3.5.3. Analyse des scénarios spatialisation – Logement

3.5.3.1. Compatibilité

Traité dans le tableau ci-dessus. Notons toutefois qu'au plan commercial, les scénarii qui recherchent l'absence de nuisance (visuelle, auditive...) sont à favoriser, c'est principalement le cas des scénarii 1 et 3.

3.5.3.2. Mixité sociale

Les scénarios ne présentent pas de différence concernant cette problématique.

Compte tenu de la propriété entièrement privée des parcelles visées par le PPAS, le logement neuf sera produit à des prix de marché, peu accessible à une partie importante de la population. Pour garantir la mixité, il sera important de négocier des charges d'urbanisme en logements encadrés et conventionnés.

A l'échelle plus large qu'est celle du quartier, ce développement neuf est générateur de mixité sociale vis-à-vis des quartiers voisins, Centre Anderlecht et Cureghem, dont il viendra relever le niveau socio-économique moyen.

3.5.4. Analyse des scénarios de spatialisation – Commerce

3.5.4.1. Impact sur le commerce existant

A. Scénario tendanciel

- Prévoit du commerce de gros à front de Boulevard et uniquement au niveau du site Atenor.
- Le commerce de détail est organisé à 2 endroits principaux :
 - o Au niveau de la tête du bassin
 - o Au niveau du Boulevard, il s'agit là du Cinéma et de commerces annexes.
- Une localisation à la tête du bassin est de nature à permettre un renforcement du linéaire existant au niveau de la rue Wayez. Dans ce sens, il sera important de minimiser les commerces à proximité du Boulevard à un commerce en lien directe avec le fonctionnement du Cinéma.

B. Scénario 1

- Prévoit le commerce de gros le long du Boulevard or celui-ci ne nécessite pas forcément de vitrine. Il serait intéressant d'y réserver le grand commerce spécialisé, le commerce de gros demandant les mêmes typologies que les activités productives envisagées pour la zone. Du commerce de gros est également prévu dans le linéaire faisant face au canal, en combinaison avec l'activité portuaire. Ceci est opportun dans une optique de développement de cette activité avec une activation minime des quais.
- Le commerce de détail est organisé à 2 endroits principaux:
 - o de façon mixte avec des ateliers dans les rues résidentielles (potentiellement 11.000m²)
 - o sous forme de polarité le long du parc (13.000m²).

- Outre le fait que les quantités produites semblent trop importantes, elles pourraient être localisées de façon plus efficace en prévoyant des superficies au niveau de la tête du bassin, comme moteur de la rue Wayez. Dans le cas contraire, le linéaire Wayez risque de souffrir des nouvelles superficies ajoutées.
- S'il fallait choisir entre le maintien d'un pôle en lien avec le parc et le maintien des linéaires en rue, la première option semblerait la plus souhaitable parce qu'elle offre une possibilité de diversifier les surfaces vers l'horeca et car il est important de penser le commerce en termes de polarité et non de saupoudrage.

C. Scénario 2

- Prévoit le commerce de gros le long du Boulevard or celui-ci ne nécessite pas forcément de vitrine. Il serait intéressant d'y réserver le grand commerce spécialisé, le commerce de gros demandant les mêmes typologies que les activités productives envisagées pour la zone.
- Les pôles fixes de commerce de détail sont installés à la Tête du bassin et le long du Canal venant ainsi s'inscrire dans la continuité de la Rue Wayez. Ceci nous semble une option prompte à renforcer le linéaire existant en souffrance tout en tirant au mieux parti de la singularité du site pour organiser une offre de commerces et horeca spécifique. Toutefois, les quantités produites semblent fort importantes (29.000m² en tout, comprenant le site Lidl).
- Les surfaces de commerce en lien avec le parc peuvent aussi accueillir des ateliers. Dans le développement des projets, il sera important de constituer des linéaires consistants, l'interruption des commerces par des ateliers étant peu souhaitable.

D. Scénario 3

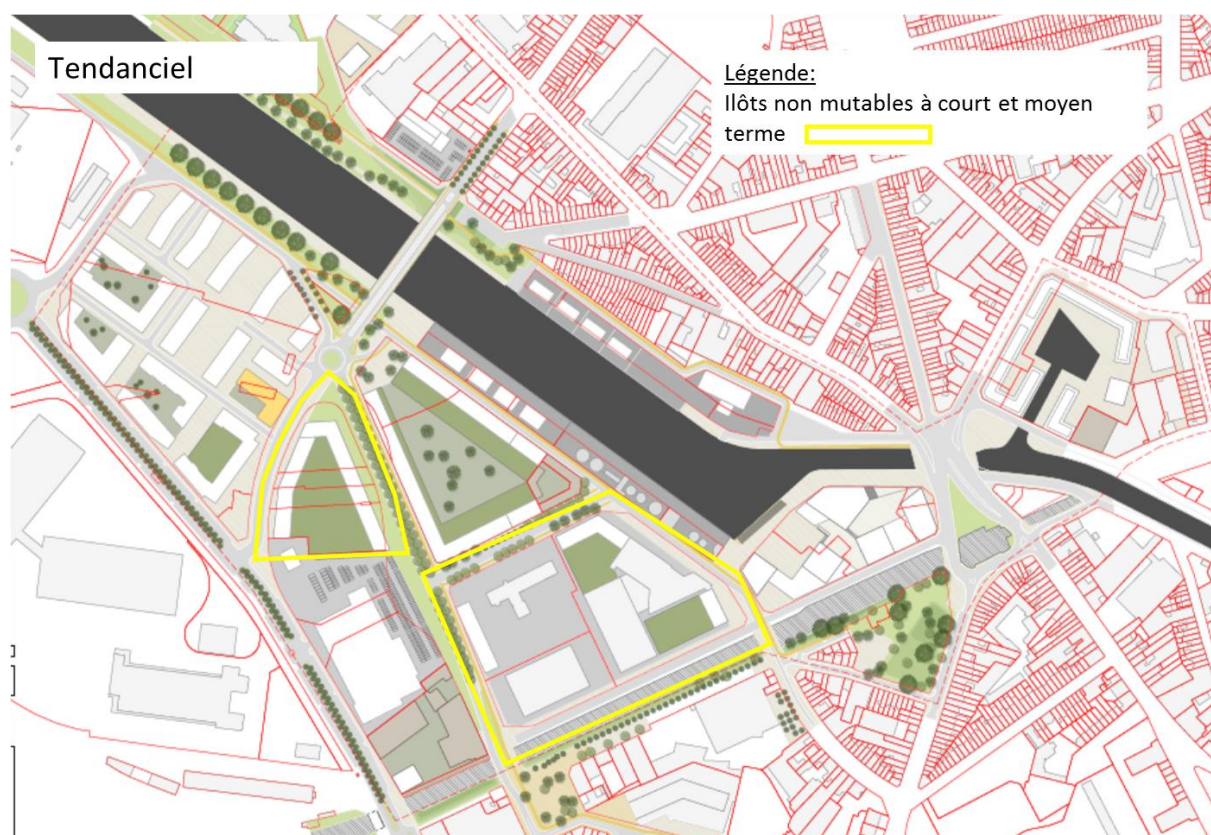
- Les surfaces de commerces de gros sont principalement prévues le long du boulevard, comme dans les autres scénarios, il serait intéressant de les convertir en tout ou partie en commerces spécialisés.
- Le commerce de détail est repris au pied des immeubles d'angle sur le parc. Les quantités produites sont plus faibles que pour les autres scénarios. Il semble toutefois dommage de ne pas prévoir des surfaces à la tête du bassin.

Opérationnalisation

Chaque scénario est analysé sous l'angle opérationnel. Sont retenus comme critères de cette analyse :

- La prise en compte du parcellaire dans le modèle de développement et notamment la capacité de chaque parcelle à se redévelopper sur elle-même indépendamment des parcelles voisines.
- La prise en compte de la mutabilité des parcelles pour la mise en œuvre des équipements et espaces publics.
- L'équité entre propriétaires vis-à-vis de la réalisation des prescriptions liées à la ZEMU. On interroge ici par tant le respect strict de la règle en nombre de m² et affectation mais bien les densités permises par le projet de PPAS et les quantités et proportions de fonction « moins rentables » approchées par les activités productives pures. Il s'agit de montrer les moins-values et plus-values issues du plan qui créent de la différence de traitement entre parcelles régies, à la base, par des droits à construire très similaires.
- Le cas échéant, un commentaire est donné sur les implications du scénario en matière d'expropriation, de suppression d'activité et/ou d'équipement existants et de démolition d'immeuble conformément aux attentes du cahier des charges.

E. Scénario tendanciel



E.1. Respect du parcellaire

Le scénario tendanciel se développe dans un respect absolu du parcellaire propre à chaque propriété y compris celui venant désigner le domaine public.

Chaque parcelle peut se développer sur elle-même indépendamment des parcelles voisines (hormis celles qui sont propriétés aujourd'hui déjà d'un même teneur et sont de facto pensées comme un tout). Cet aspect est intéressant vis-à-vis des deux îlots qui ne seront redéveloppés qu'à moyen-long terme et selon des temporalités potentiellement variables vu le nombre de propriétaires concernés.

E.2. Mutabilité des parcelles

L'équipement prévu est positionné sur la parcelle la plus mutable.

E.3. Equité entre propriétaires

L'ensemble des propriétaires répondent à la prescription de la ZEMU au sens de la production d'espaces économiques. Le plan permet une densification de l'existant sur l'îlot 13 peu mutable. Les niveaux de densité prévus par parcelle sont très variables, au profit des îlots les plus mutables et en particulier celui de la tête du bassin.

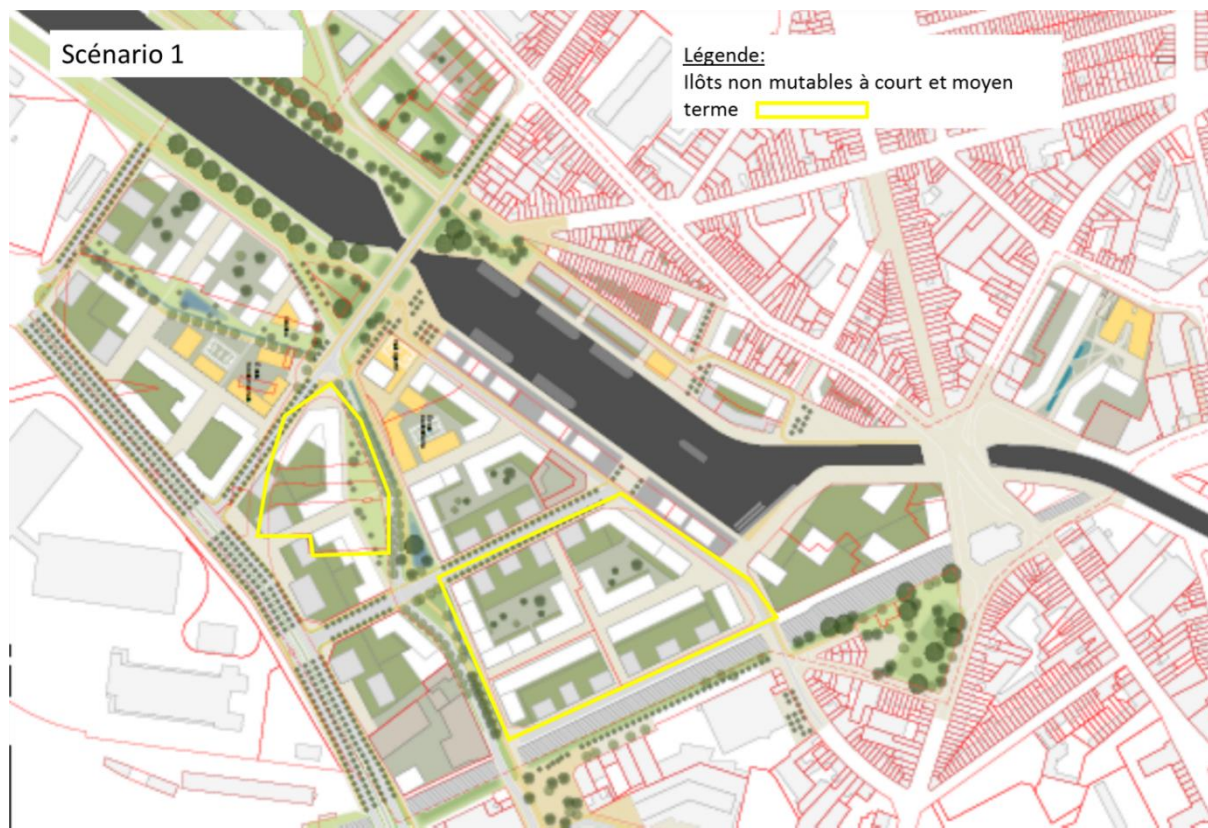
Superficie parcelle	14.476 m ²	53.353 m ²	24.394 m ²	38.093 m ²	35.917 m ²
SCENARIO tendanciel (mixité horizontale)	Ilot 8 Tête B	Ilot 11 Atenor	Ilot 12 Rivand	Ilot 13 Travail et vie	Ilot 14 Petite Ile
Logement	53.000 m ²	139.500 m ²	43.326 m ²	12.918 m ²	44.903 m ²
Equipement	0 m ²	8.000 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Commerce de détail	0 m ²	385 m ²	0 m ²	1.082 m ²	10.500 m ²
b to b et/ou tertiaire	10.000 m ²	11.421 m ²	0 m ²	5.656 m ²	0 m ²
Activités productives	0 m ²	0 m ²	13.000 m ²	39.207 m ²	9.970 m ²
Activités productives / Commerce de gros, spécialisé	7.700 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Activités productives (ateliers) / Commerce de détail	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Activité portuaire	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
TOTAL	70.700 m ²	159.306 m ²	56.326 m ²	58.863 m ²	65.373 m ²
p/s	4,88	2,99	2,31	1,55	1,82
p/s logement / btob	4,35	2,83	1,78	0,49	1,25
p/s activités productives	0,00	0,00	0,53	1,03	0,28

E.4. Procédures foncières

Aucune procédure ne doit être menée pour réaliser ce scénario pour peu que l'équipement prévu soit réalisé au titre de charge d'urbanisme comme envisagé dans le projet Atenor.

Notons qu'un morceau de voirie, propriété de la Commune d'Anderlecht a déjà été désaffecté et devrait probablement être vendu au développeur du projet de Cinéma (entre les deux bâtiments ex-AMP). De même, le parking du cinéma s'installe en partie sur le domaine public rue des Goujons.

F. Scénario 1 – Mixité horizontale



F.1. Respect du parcellaire

Le scénario Mixité horizontale se développe dans un respect absolu du parcellaire propre à chaque propriété y compris celui venant désigner le domaine public excepté pour l'îlot «14- Cinéma-Hospithera-Dexia-Huissier » dont le développement dans le dessin imaginé ne semble envisageable que selon une opération groupée. Celle-ci sous entendrait soit qu'un opérateur privé se porte acquéreur petit à petit des différentes parcelles soit une expropriation des dites parcelles. Notons que le projet de cinéma est rendu dépendant de ce développement groupé.

F.2. Mutabilité des parcelles

Les équipements prévus sont positionnés sur les parcelles les plus mutables (Atenor et Rivand). Les équipements prévus peuvent être réalisés au titre de charge d'urbanisme et/ou suite à un rachat des morceaux de terrain par le pouvoir public aux développeurs privés.

F.3. Équité entre propriétaires

Les densités prévues varient fortement d'un îlot à l'autre et sont les plus favorables aux îlots 8-Tête de Biestebroeck et 12-Rivand. Concernant ce dernier, les quantités d'équipement prévues viennent relativiser l'avantage. Concernant la part d'activité productive (ligne bleue ci-dessous), elle est également variable et la plus faible pour les îlots Atenor et Rivand.

3. Socio-Economique

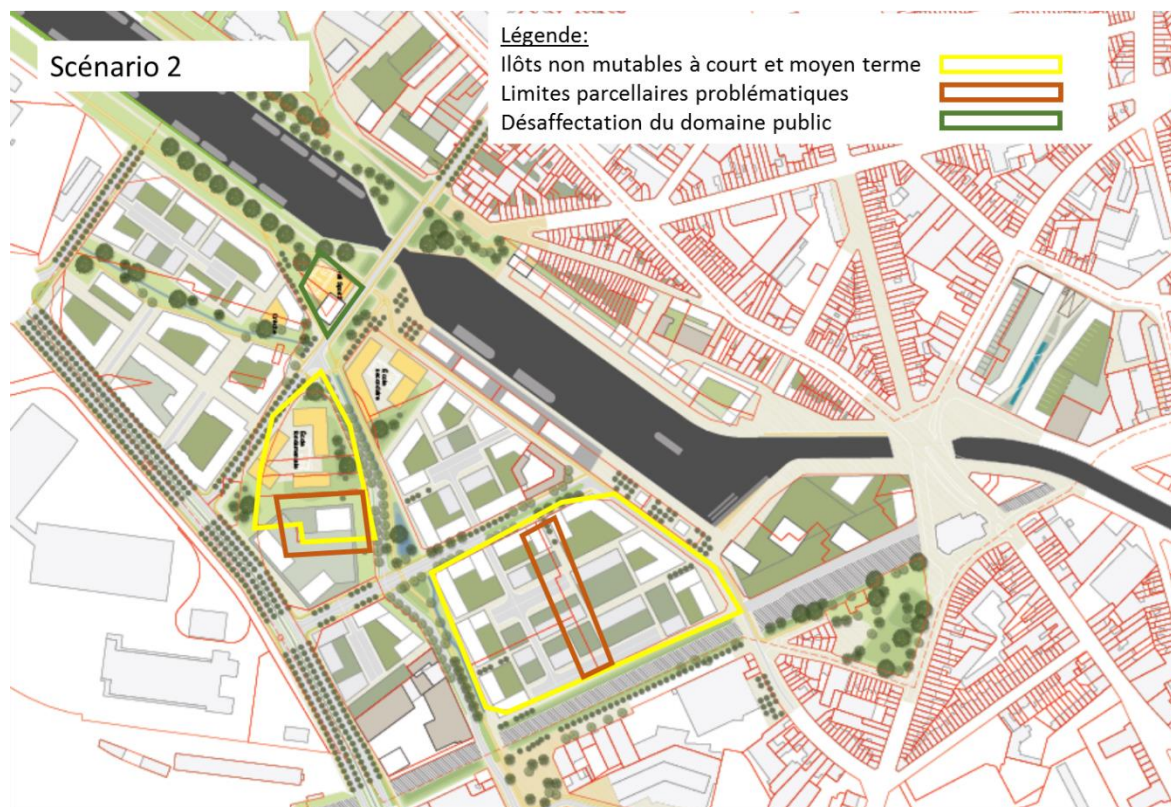
Superficie parcelle	14.476 m ²	53.353 m ²	24.394 m ²	38.093 m ²	35.917 m ²
SCENARIO 1	Ilot 8	Ilot 11	Ilot 12	Ilot 13	Ilot 14
(mixité horizontale)	Tête B	Atenor	Rivand	Travail et vie	Petite Ile
Logement	42.500 m ²	60.000 m ²	45.800 m ²	62.000 m ²	48.642 m ²
Equipement	8.800 m ²	9.000 m ²	8.000 m ²	0 m ²	5.400 m ²
Commerce de détail	0 m ²	0 m ²	1.500 m ²	2.200 m ²	3.150 m ²
b to b et/ou tertiaire	12.000 m ²	11.000 m ²	3.300 m ²	8.300 m ²	14.400 m ²
Activités productives	5.000 m ²	4.100 m ²	2.755 m ²	10.630 m ²	6.145 m ²
Activités productives / Commerce de gros, spécialisé	0 m ²	4.150 m ²	3.680 m ²	3.370 m ²	8.700 m ²
Activités productives (ateliers) / Commerce de détail	0 m ²	2.750 m ²	1.465 m ²	7.500 m ²	0 m ²
Activité portuaire	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
TOTAL	68.300 m ²	91.000 m ²	66.500 m ²	94.000 m ²	86.437 m ²
p/s	4,72	1,71	2,73	2,47	2,41
p/s logement / btob	3,76	1,33	2,01	1,85	1,76
p/s activités productives	0,35	0,08	0,11	0,28	0,17

F.4. Procédures foncières

La réalisation des espaces publics ne nécessite pas de refonte foncière.

Comme mentionné plus haut, la mise en œuvre de l'îlot « 14-Cinéma-Hospithera-Dexia-Huissier » semble peu réaliste et devrait selon nous être revue en tenant davantage compte d'un développement successif des différentes parcelles.

G. Scénario 2 – Activités productives en intérieurs de bloc



G.1. Respect du parcellaire

Concernant l'îlot « 13-Travail et Vie-Roche – Plastoria», l'implantation des bâtiments ne tient pas compte du parcellaire. Il semblerait plus réaliste de revoir le dessin pour qu'il intègre cette donnée sauf à contraindre fortement la mutation des parcelles.

L'implantation du cinéma sous-entend une acquisition par le porteur du projet de la parcelle voisine, qui n'est a priori pas mutable dans le court terme.

La réalisation de l'équipement et du parc sur les autres parcelles de l'îlot nécessiterait une expropriation.

Notons que la réalisation d'une coulée verte sur le terrain Atenor peut se faire au titre de charge d'urbanisme avant rétrocession vers le pouvoir public ou maintien dans la copropriété avec condition d'ouverture et de gestion à négocier avec le promoteur.

En dehors de ces quatre points, le parcellaire est respecté et l'espace public est réalisable sans modification.

G.2. Mutabilité des parcelles

Une des écoles est implantée sur des parcelles peu mutables ce qui met en péril sa réalisation en dehors d'une expropriation desdites parcelles. Les autres équipements sont prévus sur des parcelles mutables à court terme. Ils peuvent être réalisés au titre de charge d'urbanisme et/ou suite à un rachat des morceaux de terrain par le pouvoir public aux développeurs privés.

G.3. Equité entre propriétaires

Superficie parcelle	14.476 m ²	53.353 m ²	24.394 m ²	38.093 m ²	35.917 m ²
SCENARIO 2	Ilot 8	Ilot 11	Ilot 12	Ilot 13	Ilot 14
(activités productives en intérieur de bloc)	Tête B	Atenor	Rivand	Travail et vie	Petite Ile
Logement	40.000 m ²	86.018 m ²	36.100 m ²	45.250 m ²	34.942 m ²
Equipement	8.500 m ²	4.000 m ²	4.500 m ²	0 m ²	8.000 m ²
Commerce de détail	4.000 m ²	0 m ²	0 m ²	3.150 m ²	10.000 m ²
b to b et/ou tertiaire	12.000 m ²	12.993 m ²	3.600 m ²	11.340 m ²	7.500 m ²
Activités productives	4.500 m ²	15.540 m ²	7.900 m ²	16.050 m ²	7.740 m ²
Activités productives / Commerce de gros, spécialisé	0 m ²	3.060 m ²	0 m ²	0 m ²	2.260 m ²
Activités productives (ateliers) / Commerce de détail	0 m ²	2.400 m ²	2.700 m ²	3.950 m ²	0 m ²
Activité portuaire	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
TOTAL	69.000 m ²	124.011 m ²	54.800 m ²	79.740 m ²	70.442 m ²
p/s	4,77	2,32	2,25	2,09	1,96
p/s logement / btob	3,59	1,86	1,63	1,49	1,18
p/s activités productives	0,31	0,29	0,32	0,42	0,22

Les densités prévues varient fortement entre l'îlot Tête de Biestebroeck et les autres îlots dont les densités sont relativement proches en particulier compte tenu des écarts existants dans les autres scénarios. Les parts d'activités purement productives sont également plus proches.

G.4. Procédures foncières

Outre les éventuelles expropriations et échanges fonciers évoqués plus haut, une procédure de désaffectation du domaine public devrait être menée pour pouvoir construire sur l'espace public, pont de la petite île.

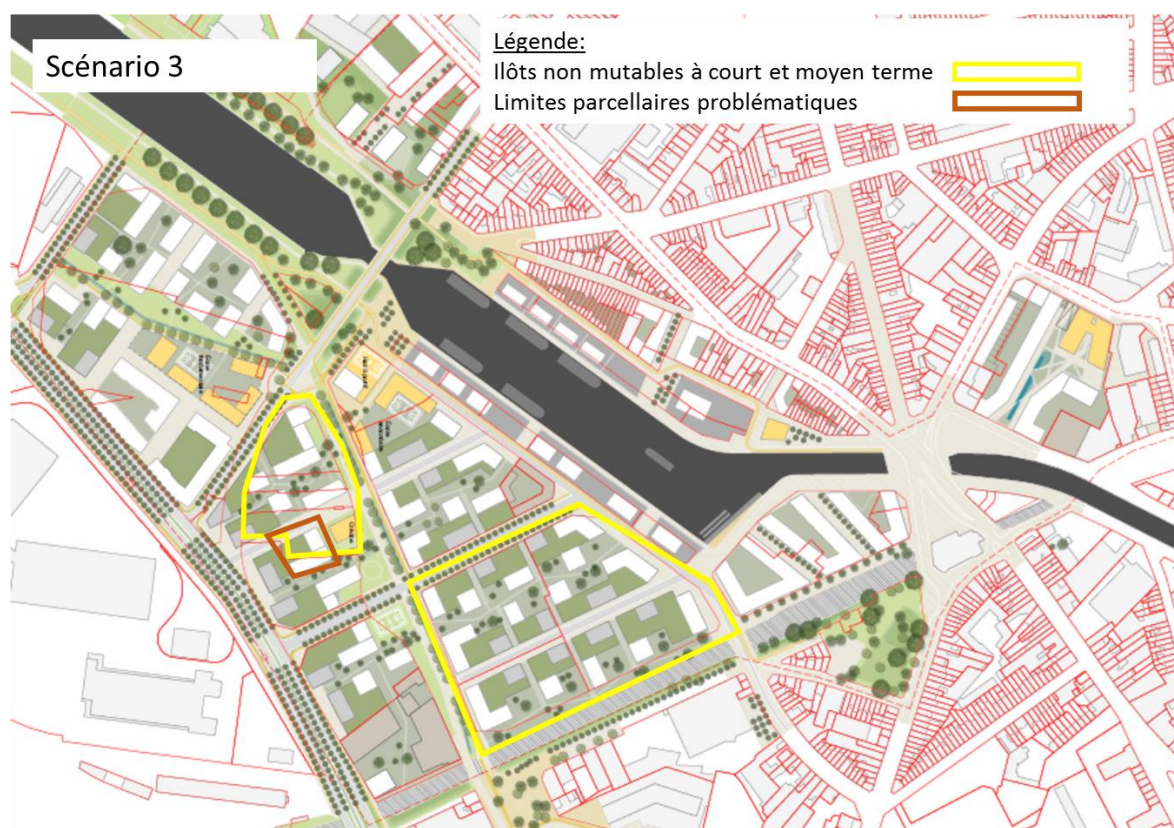
C'était une des lignes de force du Plan-canal : utiliser les délaissés routiers, reconfigurer les emprises routières trop larges, pour dégager du foncier public constructible. Les voiries appartiennent au domaine public. C'est la procédure de désaffectation du domaine public qui permet d'extraire des morceaux de voiries pour les rendre constructibles.

Il s'agit d'une procédure assez simple :

- Prise de la décision et motivation de cette décision (intérêt public) ;
- Réalisation d'un plan des terrains concernés ;
- Rédaction d'un arrêté de désaffectation (service juridique de Bruxelles-Mobilité) ;
- Soumission de l'ensemble au Gouvernement.

Les terrains désaffectés prennent l'affectation des terrains bordant la zone (ici : ZEMU) et sont traditionnellement remis aux Communes. En effet, hormis de rares exceptions, lorsque les communes ont transféré à l'Etat la gestion de certaines voiries, elles en ont conservé l'assiette et récupèrent donc la propriété des terrains une fois désaffectés du domaine public.

H. Scénario 3 – Logements en intérieurs de bloc



H.1. *Respect du parcellaire*

La mise en œuvre de l'îlot « 14-Hospithera-Ex-AMP-Dexia-Huissier » selon la forme plébiscitée sous-entend une refonte du parcellaire. L'implantation du cinéma sous-entend une acquisition par le porteur du projet de la parcelle voisine, qui n'est a priori pas mutable dans le court terme.

Les autres parcelles au sein d'un même îlot appartenant à différents propriétaires sont développables en autonomie les unes par rapport aux autres.

Notons que la réalisation d'une coulée verte sur le terrain Atenor peut se faire au titre de charge d'urbanisme avant rétrocession vers le pouvoir public ou maintien dans la copropriété avec condition d'ouverture et de gestion à négocier avec le promoteur.

H.2. Mutabilité des parcelles

Les équipements sont envisagés sur des parcelles mutables dans le court terme. Ils peuvent être réalisés au titre de charge d'urbanisme et/ou suite à un rachat des morceaux de terrain par le pouvoir public aux développeurs privés.

H.3. Equité entre propriétaires

Superficie parcelle	14.476 m ²	53.353 m ²	24.394 m ²	38.093 m ²	35.917 m ²
SCENARIO 3	Ilot 8	Ilot 11	Ilot 12	Ilot 13	Ilot 14
(logements en intérieur de bloc)	Tête B	Atenor	Rivand	Travail et vie	Petite Ile
Logement	37.500 m ²	60.000 m ²	33.180 m ²	53.820 m ²	55.042 m ²
Equipement	950 m ²	9.000 m ²	8.000 m ²	0 m ²	1.000 m ²
Commerce de détail	2.235 m ²	0 m ²	700 m ²	1.500 m ²	700 m ²
b to b et/ou tertiaire	0 m ²	11.780 m ²	4.200 m ²	7.499 m ²	9.600 m ²
Activités productives	0 m ²	575 m ²	6.700 m ²	11.565 m ²	1.260 m ²
Activités productives / Commerce de gros, spécialisé	0 m ²	4.025 m ²	0 m ²	2.055 m ²	8.740 m ²
Activités productives (ateliers) / Commerce de détail	4.300 m ²	2.400 m ²	0 m ²	1.580 m ²	0 m ²
Activité portuaire	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
TOTAL	44.985 m ²	87.780 m ²	52.780 m ²	78.019 m ²	76.342 m ²
p/s	3,11	1,65	2,16	2,05	2,13
p/s logement / btob	2,59	1,35	1,53	1,61	1,80
p/s activités productives	0,00	0,01	0,27	0,30	0,04

Les densités sont plus importantes sur la tête de Biestebroek par rapport aux autres îlots. Les proportions d'activités productives sont quasi nulles sauf pour Rivand et Travail et Vie.

H.4. Procédures foncières

Il paraît assez peu justifiable d'exproprier l'îlot susmentionné pour réaliser le programme prévu par le scénario qui ne relève pas strictement de l'utilité publique. En ce sens, il semble utile de revoir le dessin de façon à ce qu'il tienne compte au mieux du parcellaire ou d'assumer une logique de très long terme susceptible de générer des chancres en attente d'une mutation de l'ensemble des activités de l'îlot.

3.6. Conclusions du chapitre socio-économique en phase 2

Le tableau ci-dessous synthétise les résultats des différents scénarii au regard des thématiques prises en compte.

		Exclusion	Défavorable	Neutre	Favorable +
		Scénario T.	Scénario 1.	Scénario 2.	Scénario 3.
indicateurs socio-économique	synthèse	0	2	3	-1
	nombre de logements	+	+	+	-
	quantité d'équipement	-	+	+	++
	mixité sociale	-	-	-	-
	nombre d'emplois	+	+	++	-
		Scénario T.	Scénario 1.	Scénario 2.	Scénario 3.
activité économique	synthèse	-3	12	12	9
	dimension et diversification	+	+	+	+
	organisation interne	-	++	++	+
	accessibilité et desserte	-	++	++	+
	flexibilité	+	++	+	+
	opérationnalisation	-	++	++	++
	compatibilité	-	++	++	++
commerce	-	+	++	+	
		Scénario T.	Scénario 1.	Scénario 2.	Scénario 3.
opérationnalisation	synthèse	3	0	0	4
	respect du parcellaire	++	-	+	+
	mutabilité	+	+	-	+
	équité entre propriétaires	-	-	-	+
	procédures foncières	+	+	+	+
classement global		-	++	+++	+

Logements : au regard du défi démographique auquel fait face la Région, c'est bien l'augmentation absolue du parc de logement qui est retenu comme critère sociodémographique dans le tableau ci-dessous. Les scénarii proposent des quantités de logement proches à l'exception de troisième qui est plus faible. Concernant la mixité sociale, les scénarios sont a priori tous défavorables du fait de la propriété entièrement privées des terrains.

Equipements : le scénario tendanciel ne permet pas de répondre aux besoins générés. Les scénarii 1 et 2 proposent une sur-offre. Le 3^{ème} scénario propose les quantités les plus souhaitables.

Emplois : c'est également le nombre qui est retenu comme critère. Le scénario 3 est celui qui compte le moins d'emploi en lien directe avec une densité moins importante.

Activités économiques : une série de critères ont été commentés dans le corps du chapitre qui permettent de mesurer le bon fonctionnement de l'activité économique dans chaque scénario au regard de objectifs communaux, régionaux et propre à la zone ZEMU.

Le scénario tendanciel offre les moins bonnes performances ce qui est peu étonnant, ce scénario étant la résultante des projets en cours, pensez chacun à l'échelle de leur îlot, en tenant peu ou pas compte des voisinages et de la problématique de l'accessibilité.

Les trois autres scénarii mettent en place une organisation claire de l'activité économique et commerciale à l'échelle du PPAS et une proposition de dialogue réfléchi entre l'activité et les logements.

Les scénarii 1 et 2 sont les plus convaincants du point de vue de l'activité économique notamment car ils permettent une organisation interne des activités, une desserte séparée de celle des autres fonctions, une mise à distance des logements, une diversification des locaux économiques. Au plan opérationnel, les scénarii 1 à 3 rendent possibles la mise en œuvre des activités économiques en parallèle des développements de logement par des acteurs spécialisés.

Concernant le commerce, le scénario tendanciel souffre à nouveau d'un manque de vision global à l'inverse des trois autres qui proposent une logique pour le développement commercial du quartier. Le scénario 2 est privilégié car il propose une polarisation forte des superficies commerciale permises au niveau de la tête du bassin de Biestebroeck qui semble être le meilleur moyen de soutenir le linéaire existant rue Wayez. Soulignons toutefois que ce scénario comme les autres rend possible des surfaces de commerces qui semblent importantes.

Opérationnalisation : sans surprise, les scénarii plus interventionnistes ou à minima dirigistes sont plus complexes au plan opérationnel, notamment dans la prise en compte des propriétés et parcellaires existants. L'examen précis des situations proposées montre toutefois que des ajustements minimes des scénarii 1 et 2, en l'occurrence, permettrait de minimiser fortement ces incohérences. Notons que l'ensemble des scénarii, bien que le dernier soit moins écarté, produisent des inégalités (en droit à construire et en possibilités programmatiques) de traitements entre les propriétaires. La mutabilité est moins bonne pour le second scénario qui envisage partie des équipements sur des propriétés non mutables dans le court terme.

Recommandations en vue du scénario final

Logements : tous scénarii confondus, les quantités de logement envisagées sont considérables, auxquelles il faut encore ajouter des projets annoncés ailleurs dans la commune ou les communes voisines. Ceci plaide pour un phasage rigoureux des développements afin d'assurer la bonne commercialisation des logements, phasage qui ne semble pas se dessiner entre les propriétaires porteurs de projets actuellement autour de la table. Ceci plaide également pour une différenciation et une diversification des programmes tant dans les formes proposées que dans les gammes de prix. De ce point de vue, et de celui de la recherche de mixité, le conventionnement d'une partie du parc produit semble être une piste à défendre.

Equipements : s'il fallait prioriser les équipements nécessaires, l'école ou les écoles fondamentales seraient assurément en haut de la liste. Une école secondaire peut éventuellement être mise en place. Il pourrait être intéressant de la positionner au niveau de la commune (pédagogie alternative, enseignement néerlandais...). Un grand équipement est enfin souhaité au niveau de la tête de Biestebroeck, pourquoi pas de l'enseignement supérieur.

Il est recommandé de strictement positionner les équipements au niveau de parcelles mutables dans le court et moyen terme contrairement à la proposition de certains scénarii.

Activités économiques : les modèles mis en œuvre dans les scénarii 1 et 2 sont à privilégier pour rendre possible le développement d'une activité économique productive. Opérationnalisation par un opérateur spécialisé, diversité des produits immobiliers et organisation d'une desserte propre sont trois points prioritaires pour la réussite des opérations bien rencontrés par les deux scénarii.

3. Socio-Economique

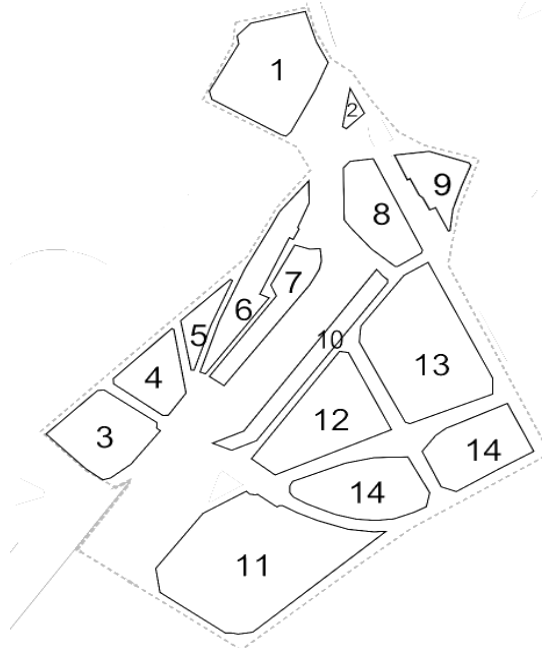
Concernant le commerce, il est recommandé de favoriser la tête du bassin pour la majorité des surfaces produites et dans le cas où le cinéma prendrait place au niveau du Boulevard, un second pôle à ce niveau. Ensuite, quelques surfaces ponctuelles peuvent être organisées dans le quartier comme pure commerce de proximité. Le commerce de gros répond de besoin proche de ceux de l'activité productive et peut donc se penser dans les mêmes linéaires. Il est enfin suggéré de privilégier le front de Boulevard pour l'installation de grand commerce spécialisé.

Opérationnalisation : les principes recommandations consistent pour le scénario final à mieux tenir compte du parcellaire pour ne pas bloquer d'éventuels développements de moyen-long terme ainsi que le positionnement des équipements dont le quartier aura besoin rapidement, au niveau de parcelle mutable rapidement.

3.7. Evaluation des incidences en phase 3

3.7.1. Préambule

Pour faciliter la lecture, nous reprenons la numérotation des îlots utilisée dans les autres chapitres en rappelant succinctement leurs affectations telles que prévues au PPAS :



Numérotation des îlots au sein du périmètre

- Ilots 1, 3 : zone de forte mixité
- Ilots 4, 5 : zone d'habitation
- Ilots 6, 2, 9 sud : zone mixte
- Ilots 11, 12, 13, 14 est, 8 : zone d'entreprise en milieu urbain (sur 11 et 14 : deux zones d'équipements) avec selon les cas un liseré commercial, un liseré commercial suggéré ou un front urbain.
- Ilots 7 et 10 : zones d'activités portuaires avec 1 sous affectation de certaines parties visant à garantir l'accès aux quais au public.

3.7.2. Évaluation des incidences en phase 3

A. Logements

A.1.1. Volumes

Les prescriptions, au travers des affectations qu'elles définissent et des gabarits qu'elles autorisent, rendent possible la production des quantités de logements prévues dans les phases préalables du présent RIE. Les quantités rendues possibles sont importantes (+/- 3.800 logements), le développement mériterait ainsi d'être phasé pour les grands îlots à tout le moins, point qui n'est pas abordé.

A.1.2. Mixité sociale

Concernant la mixité sociale dans le quartier, rappelons que le PPAS offre la possibilité de définir la destination des charges d'urbanisme qui pourraient pour partie être attribuées au logement conventionné. Compte-tenu de l'appartenance du foncier entièrement privée, cette piste est le moyen privilégié pour « socialiser » une partie du parc de façon réglementée. En parallèle, notons la prise de position de CityDev au niveau de l'îlot 14 qui vient garantir la production de logements conventionnés.

B. Équipement

Conformément au PRAS, la mise en œuvre d'équipement est rendue possible dans toutes les affectations du sol. Toutefois, cette possibilité n'offre pas la garantie que les équipements nécessaires ou souhaités seront bien réalisés, ceci est renforcé par l'absence de foncier public.

A cet égard, les prescriptions introduisent deux zones, « **la zone d'équipement d'intérêt collectif et zone d'entreprise en milieu urbain** » et la « **zone d'équipement d'intérêt collectif et zone d'habitat** », prioritairement réservées à l'équipement.

Le plan compte une dans chacune de ces zones, respectivement au sein des îlots 11 et 14 ; obligeant et garantissant la réalisation d'équipements. Ainsi, deux écoles, une fondamentale et une secondaire, visées au travers de cette prescription, sont prévues rive droite et permettront de répondre en partie aux besoins induits (cf. les travaux de phase 1 et 2).

Les espaces attribués aux autres équipements ne sont pas précisés, et devront être négociés, au travers des charges d'urbanisme par exemple au fil des différents projets.

Compte-tenu de la position particulière à la tête du canal (nous renvoyons le lecteur aux chapitres urbanisme du présent rapport pour un argumentaire complet), il semblerait intéressant d'y positionner un équipement d'ampleur public (espace culturel et de loisir...) ou privé (cinéma, salles de conférences etc). Ceci dit, cet équipement n'est pas identifiable à la suite de nos évaluations et dépendra des partenariats à tisser, avec les acteurs communautaires notamment. Ce faisant, nous recommandons de ne pas inscrire tout ou partie de l'îlot en zone d'équipement, puisqu'aucune opportunité n'est validée à ce stade et que cette affectation oblige à réaliser de l'équipement comme activité principalement polarisante.

Concernant le scolaire, compte-tenu des évaluations et recommandations effectuées aux précédentes phases du présent chapitre, soulignons que les quantités d'équipements strictement prévues par le plan (les deux zones spécifiquement destinées aux écoles) ne permettent pas de rencontrer les besoins générés (sous réserve des hypothèses utilisées pour générer les évaluations qui n'intègrent pas un phasage du développement). Pour autant, l'ensemble des projets (des affectations) peuvent accueillir des équipements, en particulier des crèches. Cette possibilité, si elle est rencontrée, offre une voie pour neutraliser la pression accrue par le développement du quartier sur les équipements existants.

C. Activités économiques

Afin d'aborder ce point de façon systématique, il est proposé de reprendre les objectifs poursuivis par le PPAS, de revenir sur les principes du PRAS et de commenter les modifications/précisions apportées au travers des prescriptions du PPAS.

C.1. Activités productives (commerces de gros) et activité de services intégrés aux entreprises

Les objectifs du PPAS concernant l'activité économique (or commerce et commerce spécialisé) visent :

- À maintenir l'activité économique productive dans la zone d'entreprise en milieu urbain tout en ménageant sa compatibilité avec les logements qui y sont rendus possibles.
- À éviter des polarités importantes de services intégrés aux entreprises au sein des mêmes ZEMU. Celles-ci se rapprochent de la fonction tertiaire vis-à-vis de laquelle la stratégie régionale est claire : compte-tenu des vacances importantes, les polarités nouvelles sont limitées aux grandes gares et éventuellement à l'axe Léopold 3 (cf. chapitres précédents).
- A conserver les capacités de la zone portuaire à accueillir des entreprises faisant usage de la voie d'eau tout en étant compatibles avec la fonction résidentielle, développement préconisé par le PRAS démographique.
- Les autres zones du PPAS (rive gauche) ne comptent pas d'enjeux spécifiques relatifs à l'activité économique. Il est ainsi considéré que les prescriptions générales du PRAS peuvent être appliquées.

Ce que le PRAS prévoit en ZEMU et zone portuaire :

- ZEMU :
 - o affectée aux activités productives et aux services intégrés aux entreprises, à savoir les services «business to business». Les rez-de-chaussée accueillent ces fonctions (ainsi que le logement sous certaines conditions).
 - o dans le cas de projet de 10.000m² : 90% de l'emprise au sol du projet est affecté aux activités productives, services intégrés, commerce et commerces de gros.
- Zone portuaire :
 - o affectée aux activités portuaires et logistiques, industrielles ou artisanales, aux activités liées à l'amélioration de l'environnement (épuration etc), aux équipements d'intérêt collectif ainsi qu'au logement et commerce accessoire à ces fonctions principales. Il est également précisé que les terrains ayant accès à l'eau sont réservés aux activités qui en auront l'usage.

Compte-tenu des objectifs poursuivis, plusieurs précisions sont introduites aux prescriptions :

- ZEMU :
 - o Au niveau des faces d'îlots marquées par un front urbain : les étages des constructions sont affectés au logement ou aux équipements d'intérêt collectif et de service public. Cette mesure permet de limiter l'implantation de services intégrés aux entreprises aux étages.
 - o Les projets de plus de 10.000m²
 - il est proposé d'affecter minimum 75% de l'emprise au sol du projet principalement aux activités productives et aux commerces de gros. L'affectation vers l'équipement d'intérêt collectif est également intégrable dans ce quota. Ainsi, dans les grands projets, une part importante des obligations liées à la ZEMU est dirigée vers l'activité économique productive ou assimilée. La production d'équipement est intégrée dans ce quota comme alternative recevable en particulier sur certains îlots comme celui de la tête de Biestebroek. Ce quota vise complémentarément à la prescription sur le front urbain qui limite le commerce, à favoriser l'installation d'espaces d'ateliers compatibles avec le logement.
 - La proportion globale de services intégrés aux entreprises est limitée à 10% des superficies planchers. Cette proportion est la proportion maximale rencontrée dans la phase de spatialisation du rapport. Elle permet de limiter les quantités sans pour autant les empêcher au niveau des étages des liserés commerciaux ou au niveau des faces d'îlots non reprises en front urbain.
- Zones portuaires : les prescriptions graphiques prévoient d'une part une accessibilité des quais (à préconiser en dehors des heures d'ouverture des entreprises) et d'autres parts, elles ouvrent à l'affectation aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces. L'ambition est ici de maintenir la possibilité d'exploitation économique sérieuse des terrains portuaires tout en obligeant à une ouverture vers la fonction résidentielle qui est inévitable au vue du redéveloppement de la zone. L'optique étant de pacifier jusque dans la zone portuaire elle-même, qui est peu épaisse le long du bassin, avec l'espoir de pérenniser d'avantage une activité qui sans cette pacification entrerait rapidement en conflit avec les usages résidentiels. C'est bien là l'esprit du Plan-canal.

C.2. Commerce de détail et grand commerce spécialisé

Les objectifs du PPAS concernant le commerce visent :

- prioritairement à renforcer le linéaire rue Wayez au travers d'une polarité motrice installée à la tête de Biestebroek. Le commerce est installé de façon limitée ailleurs dans le quartier et relève du commerce de détail et de proximité.
- à favoriser le maintien ou le retour en ville des grands commerces spécialisés, leur installation est encouragée le long du boulevard industriel. La faible concurrence de ces commerces par rapport aux commerces de la rue Wayez fait l'objet d'une attention particulière.
- à assimiler le commerce de gros, du point de vue de son positionnement dans le quartier, à l'activité productive dont il utilise les codes (immobiliers haut de plafonds, btob, offre d'un service de maintenance etc).

Selon le PRAS, le commerce est permis dans les proportions suivantes, affectation par affectation :

- En zone d'habitation : par projet et par immeuble, 150 m² à 300m² sous conditions.
- En zone mixte : la superficie de plancher affectée aux commerces, autres que les grands commerces spécialisés, ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m² et celle affectée aux commerces de gros ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 500 m². Cette superficie peut être portée à 1.000 m² pour les commerces et à 1.500 m² pour les commerces de gros, par projet et par immeuble, sous conditions.
- En zone de forte mixité : La superficie de plancher affectée aux commerces ainsi qu'aux commerces de gros, peut être portée jusqu'à 5.000 m² par projet et par immeuble, via PPAS. La superficie de plancher affectée aux grands commerces spécialisés peut être portée au-delà des 3.500 m² par projet et par immeuble, via PPAS.
- En zone portuaire : y sont autorisés les commerces qui constituent le complément usuel des activités principales.
- En ZEMU : la superficie de plancher ne peut dépasser, par immeuble, 1000 m² pour les commerces autres que les grands commerces spécialisés, 2500 m² pour les commerces de gros et 3500 m² pour les grands commerces spécialisés. Les projets de plus de 10.000m², minimum 90% de l'emprise au sol du projet est affecté à différentes fonctions dont le commerce de gros et le commerce.

Compte-tenu des objectifs précisés précédemment, il est suggéré d'introduire les précisions suivantes :

- En ZEMU, pour limiter le commerce aux commerces de proximités au niveau des fronts urbains, et le favoriser aux endroits choisis (tête du bassin et à front de boulevard), il est proposé de :
 - o Le long des fronts urbains : les rez-de-chaussée peuvent être affectés au commerce autre que le commerce de gros et spécialisé et sont de facto limités à 1000m² par immeuble.
 - o Le long des liserés commerciaux : les rez-de-chaussée des constructions sont affectés principalement aux commerces, commerces spécialisés et aux équipements d'intérêt collectif et de service public. Ils peuvent également accueillir des activités productives, des commerces de gros et des activités de services intégrés aux entreprises.
- Les prescriptions de la zone d'habitat, de la zone mixte et de la zone portuaire ne sont pas précisées en ce qu'elles limitent largement les quantités de commerces recevables. Concernant la zone de fortes mixités, il est proposé d'utiliser les facultés ouvertes par le PRAS pour utiliser le PPAS et rendre possible un projet de maximum 5000m² au niveau de l'îlot 3. En effet, cet îlot accueille aujourd'hui déjà un commerce alimentaire de grande taille qui projette une extension qu'il n'y a priori pas de raison d'empêcher, s'agissant d'un alimentaire discounter, magasin spécifique non strictement concurrentiel de Wayez. L'îlot 1 pourrait quant à lui accueillir une polarité commerciale motrice pour la rue Wayez, en plus de ce qui sera développé au niveau de la tête du bassin. La même capacité de 5000m² semble donc justifiée.

D. PERIMETRES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le document identifie une série de périmètres singuliers, tous en ZEMU, qui méritent a priori des prescriptions particulières. L'analyse suivante tente d'évaluer la nécessité de spécifier davantage les volumes par fonction que dans les prescriptions générales adaptées à ce PPAS.

Dans certains cas, les règles édictées ci-avant semblent suffisantes mais il est utile de fixer des ordres de grandeur à l'échelle de l'îlot afin de garantir un développement mixte des îlots même si des permis sont introduits sous les 10.000m².

D.1.1. Périmètre A – Îlot 8 :

Le tableau ci-dessous reprend une simulation de la traduction des résultats issus des prescriptions, basée sur les m² projetés en phase projet.

On voit ainsi que les m² de commerces rendus possibles en rez-de-chaussée seraient limités à 2.000m² ce qui semble peu au vu de l'ambition commerciale pour cet îlot. Pour cet îlot, il est justifié de minimiser les obligations en lien avec la ZEMU mise en place ici (les 75%). On pourrait ainsi minimiser le plafond activité économique et équipement à 50% de l'emprise de projet ce qui permettrait de monter un pôle de 5.400m² en commerce.

Il serait éventuellement souhaitable d'imposer des surfaces minimales en équipement, en l'absence d'équipement identifié à ce stade.

	Périmètre A
	Tête de Biestebroeck
emprise rdc	13500
Selon prescriptions	
min. 75% act. prod et équipement	10125
15% commerce et btob au rdc	2025
10% max de plancher en btob	7070
Alternative	
min. 50% act. prod et équipement	6750
40% commerce et btob	5400
10% max de plancher en btob	7070

D.1.2. Périmètre B – Îlot 12

A nouveau, le tableau reprend les résultats imposés par les prescriptions en l'état qui à notre sens sont satisfaisants : on oblige à faire 10.000m² d'activité productive (pas d'équipement identifié hormis une crèche) et on permet 2.000m² de commerces qui devront être réalisées en deux unités a minimum (prescription ZEMU de 1000m² de commerce par immeuble).

	Périmètre B
	Rivand
emprise rdc	13799
Selon prescriptions	
min. 75% act. prod et équipement	10349
15% commerce et btob au rdc	2070
10% max de plancher en btob	6150

D.1.3. Périmètre C – Îlot 11

Dans le cas de l'îlot C, considéré ici dans son ensemble hormis la partie « équipement », les quantités en BtoB sont suffisantes au vu du permis déjà octroyé. Concernant l'activité productive, le tableau reprend les résultats issus des prescriptions adaptées aux accords ayant eu lieu en chambre de qualité avant que cette réflexion sur les prescriptions n'ait lieu.

	Périmètre C
	Atenor
emprise rdc	24664
Selon prescriptions	
15% commerce et btob au rdc	3700
10% max de plancher en btob	6150
Dérogation	
(4%) act. prod et équipement	3500
min. 50% act. prod et équipement	12332
25% commerce et btob	6166
20% max de plancher en btob	12300

En outre, une école de minimum 4000m² est positionnée sur la partie hachurée de l'îlot. Cette école correspond à la demande communale d'y installer une école maternelle (6 classes) et primaire (12 classes) pouvant accueillir 500 élèves.

D.1.4. Périmètre D – Îlot 14

La traduction de la prescription permet 900m² de commerce et oblige à réaliser 4.575m² d'activité productive.

	Périmètre D
	CityDev
emprise rdc	6100
Selon prescriptions	
min. 75% act. prod et équipement	4575
15% commerce et btob au rdc	915
10% max de plancher en btob	2332

En outre, une école de 5.200m² est positionnée sur la partie hachurée de l'îlot. Une telle école permet d'accueillir autour de 430 élèves du secondaire.

E. Charges d'urbanisme et estimation des coûts publics

E.1.1. Estimation des charges d'urbanisme

Estimer les charges d'urbanisme susceptible de découler des projets immobiliers qui verront jour suite au PPAS n'est pas mince affaire. En effet, le plan particulier autoriser diverses fonctions et densités.

Les fonctions sont chargées différemment (par exemple : logement versus activité économique) et rien n'assure quel programme sera finalement développé. De même, rien n'assure que les capacités du plan au niveau densité seront saturées, il se peut que certains projets se développent de façon moins dense ou même que la situation reste identique, en particulier sur certains îlots non ou peu mutables.

Ce faisant, nous reprenons ci-dessous une estimation des charges qu'il convient de considérer avec recul. Les m² de programme correspondent aux m² extraits de la proposition spatialisée finale, ce programme étant une version de ce qui est rendu possible par les prescriptions.

	TOTAL M ²
Logement	414.106 m ²
Equipement	25.711 m ²
Commerce de détail	17.102 m ²
Bureaux	27.887 m ²
Services intégrés aux entreprises / Typologies particulières	
Activités productives / Commerce de gros	48.672 m ²
Grand commerce spécialisé	15.890 m ²
Activités productives (ateliers) / Commerce de détail	37.544 m ²
Activité portuaire	3.200 m ²
TOTAL	608.412 m ²

Programme phase de spatialisation – scénario final

Trois hypothèses sont ensuite appliquées pour balancer les m² affectables à plusieurs fonctions (ex : activité productive ou commerce de gros) dans une seules desdites fonctions :

- Hypothèse 1 - maximum commerce : les catégories « Activités productives/Commerces de détails » et « Activité productives/ commerces de gros » : sont considérées à 100% comme du commerce
- Hypothèse 2 - maximum activité productive : les catégories « Activité productive/autres fonctions » : sont considérées à 100% comme activité productive.
- Hypothèse 3 – intermédiaire : les catégories mixte « activité productive/autre » sont considérées comme répartie à 50% entre les deux fonctions.

Compte-tenu des seuils de charge repris à l'arrêté du Gouvernement daté du 26 septembre 2013, et selon le programme et les hypothèses reprises ci-dessus, les charges d'urbanismes sont estimées à 38, 36 et 34 millions d'euro.

Comme le souhaite la Commune, il est proposé d'affecter les charges d'urbanismes prioritairement aux établissements scolaires prévus sur site puis aux espaces publics et en enfin au logement.

E.1.2. Estimation des coûts publics

Le tableau ci-dessous reprend une estimation des coûts publics associés au projet sur base des équipements et des espaces publics (vert et minéraux). Il s'agit de coût de travaux HTVA et hors honoraires.

		prix/m ²	total
Espace vert	51.000 m ²	50 €	2.550.000 €
Voiries/espace publics	77.800 m ²	170 €	13.226.000 €
Ecole primaire (300 pl)	3.806 m ²	2.000 €	7.612.000 €
Ecole secondaire (430 pl.)	5.200 m ²	2.000 €	10.400.000 €
TOTAL			33.788.000 €

Les écoles sont dimensionnées sur base des normes de la Fédération Wallonie-Bruxelles alors que leur jauge correspond pour le fondamental (500pl. commune : 300 dans le tableaux) à la volonté communale et pour le secondaire à une extraction partant de la proposition de CityDev (5200m² soit 430 élèves). Le nombre de classe souhaité par la Commune à l'horizon 2021 a été quant à lui identifié à 25, 20 et 30 pour l'institut Marius Renard, les athénées et autres écoles secondaires.

F. Recommandations générales

- Concernant le logement :
 - Compte-tenu des quantités importantes rendues possibles, il semblerait opportun de diviser en phases la mise en œuvre du PPAS. Définir les priorités d'aménagement pourrait se faire en tenant compte de la mutabilité des terrains, de la participation des équipes à la chambre de qualité et de l'emprise du périmètre SEVESO. Ainsi, les îlots 11 et 14 semblent à prioriser. Ils pourront déjà s'accompagner de la mise en œuvre d'une bonne partie du parc.
 - On l'a déjà souligné maintes fois, allouer une partie des charges d'urbanisme au conventionnement de logements est une mesure possible pour garantir un minimum de mixité dans le quartier. En outre, et ce n'est pas sans lien avec la surproduction possible, encourager la collaboration avec les AIS (ou avec des acteurs privés se spécialisant dans la production de logement moyen et sociaux) est une autre voie pour améliorer la mixité sociale du quartier. Notons que CityDev, l'opérateur de logement conventionné, est propriétaires d'une parcelle reprise au périmètre et d'autres terrains en voie de développement rue Dr. Kuborn. Le périmètre comptera donc à minima une partie de logement conventionné.
- Concernant l'équipement au niveau de la tête : rien n'est précisé ou rendu obligatoire en l'absence d'un projet ou d'un opérateur concret. Un équipement polarisant et de bonne taille est toutefois rendu possible mais devra être négocié chemin faisant.
- Sur l'activité économique en ZEMU: la prescription revisitée garantit plusieurs dizaine de milliers de m² d'activités productives et commerces de gros qui ne sont très clairement pas des produits habituels pour les développeurs et dont la rentabilité est toute relative. Ce faisant, et ce point a déjà été souligné, il serait utile voire nécessaire que l'autorité publique par le truchement d'un de ces opérateurs organise à minima une plateforme entre entrepreneurs et développeurs voire offre un service de gestion des espaces produits ou, de façon très volontariste, s'engage dans le partage du risque relatif à la non location de ces espaces.
- Concernant le BtoB en ZEMU : on le plafonne à ce stade à un équivalent à 10% des surfaces planché (sauf pour l'îlot 11 où un permis préalable aux présents travaux autorisait une proportion de 20%). Ces quantités correspondent en ZEMU à 40.000m² et pourraient encore être réduites.
- Concernant le commerce, il est suggéré d'introduire les précisions suivantes :
 - En ZEMU, pour limiter le commerce aux commerces de proximités au niveau des fronts urbains, et le favoriser aux endroits choisis (tête du bassin et à front de boulevard), il est proposé de :
 - Le long des fronts urbains : il est proposé de limiter le commerce au commerce de détail et de le limiter à 15% des emprises au sol au travers de la spécification de la prescription ZEMU. Le long des liserés commerciaux : les rez-de-chaussée des constructions sont affectés principalement aux commerces, commerces spécialisés et aux équipements d'intérêt collectif et de service public.
 - Concernant la zone de fortes mixités, il est proposé d'utiliser les facultés ouvertes par le PRAS pour utiliser le PPAS et rendre possible un projet de maximum 5000m² au niveau de l'îlot 1 et 3.

3.8. Mesures à mettre en œuvre pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives notables sur l'environnement

	Incidences identifiées	Mesures
3. Socio-économique	Logement et équipements	
	Mixité sociale - rupture avec les quartiers existants	<p>3.1 Intégration d'un projet de logement conventionné</p> <p>3.2 Encouragement à la négociation avec les porteurs de projets pour garantir l'accessibilité des logements produits</p> <p>3.3 Mise en œuvre d'équipements scolaires (dont les espaces sportifs devraient être mutualisés) ainsi que d'un espace public (par le quai) singulier et accessible à tous</p>
	Nuisance des activités productives vis-à-vis de la fonction résidentielle	<p>3.4 Organisation de la desserte « Activité » de façon indépendante</p> <p>3.5 Possibilité d'organiser des architectures sur socles qui isolent les logements des nuisances (côté ZEMU)</p> <p>3.6 Programmation du pôle logistique régionale de façon à minimiser son impact vis-à-vis du logement (taille du projet et possibilité constructive de l'îlot 12)</p>
	Pression sur les équipements existants	<p>3.7 Organisation de deux écoles dans le périmètre et fléchage des charges d'urbanisme en priorité vers ces deux équipements</p> <p>3.8 Capacité à organiser d'avantage d'équipements (en négociation avec les porteurs de projet et selon la volonté publique)</p> <p>3.9 Encouragement à implanter un équipement de loisir ou culturel à la tête du bassin de Biestebroeck.</p>
	Commerce	
	Concurrence vis-à-vis du linéaire existant et non renforcement	<p>3.10 Limitation des quantités qui peuvent être produite dans la ZEMU, orientation vers les commerces de proximité et le commerce spécialisé le long du boulevard Industriel.</p> <p>3.11 Polarisation d'un élément commercial moteur au niveau de la Tête de Biestebroeck et/ou de l'îlot 13</p>
	Production excédentaire notamment en vue de réaliser la prescription ZEMU	<p>3.12 Limitation du commerce dans la ZEMU et reconnaissance de la similitude entre commerce de gros et activité productive</p> <p>3.13</p>
	Activités économiques	
	Mise à mal des activités économiques productives	<p>3.13 Maintien de la zone portuaire dans sa capacité à accueillir une activité portuaire productive</p> <p>3.14 Mise en œuvre de quotas plus stricte que ceux de la prescription ZEMU générale quant à la production d'immobilier</p> <p>3.15 Implantation du bâti qui permet d'organiser l'activité productive (haute de plafonds, organisation de la desserte, modularité des espaces en fonction de la demande des entreprises etc)</p> <p>3.16 Pour les grands îlots mutables de la ZEMU, des proportions par fonction sont prescrites évitant ainsi les tentations de non réalisation de la ZEMU (+10.000m²) au travers de permis de plus petite taille.</p>

	Incidences identifiées	Mesures
	Mise en œuvre d'une polarité de services intégrés aux entreprises concurrentielle aux projets régionaux Gare du Midi notamment et aux autres activités économiques sur site	3.17 Mise en œuvre de quotas concernant les quantités de services intégrés aux entreprises

3.9. Prise en compte de variantes

La présentation des variantes des phases de programmation et de spatialisation est réalisée au *CHAPITRE 5 « Présentation des variantes et scénarios »*.

Les incidences de ces variantes ont été analysées aux points précédents.

3.10. Conclusions générales du chapitre socio-économique

En guise de conclusion générale du chapitre socio-économique, nous tentons une relecture transversale des travaux relatifs effectués durant une année et énonçons quelques recommandations qui dépassent le cadre du PPAS.

Prise en compte du diagnostic et des 3 phases du RIE dans le projet de PPAS final

De façon générale, la majorité des recommandations formulées à l'issue du diagnostic et des deux premières phases du RIE sont rencontrées :

- Des quotas spécifiques sont prescrits pour les fonctions dont les quantités tendanciellement produites étaient jugées problématiques (commerce, BtoB, activité économique).
- Au niveau du commerce, le projet de PPAS défend une vision cohérente et structurée à la recherche du difficile équilibre entre renforcement linéaire existant et animation du quartier en développement.
- Le travail de spatialisation a permis de définir de bonnes conditions de dialogue entre activité productive et logement. Les caractéristiques des bâtiments destinés aux entreprises sont également rendues possibles.
- Le travail de spatialisation a également permis de concevoir un plan efficace au niveau opérationnel : prise en compte de la mutabilité des parcelles, limitation des procédures foncières etc.
- Concernant les équipements, on le mentionnait, des parcelles y sont spécifiquement dédiées en vue d'implanter deux écoles. Notons toutefois que ces deux écoles ne seront pas suffisantes pour rencontrer les besoins générés par le futur quartier, sous réserve des hypothèses utilisées mais que des possibilités restent ouvertes partout ailleurs dans le périmètre d'intégrer davantage d'équipement.

Recommandations additionnelles pour la bonne mise en œuvre du PPAS

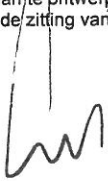



Les sujets repris ci-après ont été évoqués à plusieurs reprises au travers du chapitre mais semblent fondamentaux pour garantir la qualité et la faisabilité des projets :

Mixité et accessibilité des logements : hormis le projet CityDev, il n'y a aucun logement public et aucun logement social prévu dans le périmètre. Ce faisant, la négociation avec les porteurs de projet autour de leur prix de sortie mériterait d'être portée en chambre de qualité au même titre que les sujets liés à la programmation. Ceci est particulièrement justifié pour les îlots qui reçoivent des densités importantes et/ou voient les prescriptions qui leur sont appliquées plus souples que les générales.

Locaux économiques productifs et prise de risque : le parti pris de ce PPAS a été de faire la part belle à ces locaux. Or, le marché est peu transparent, évolutif et offre des marges faibles voire négatives. On comprend donc la réticence des développeurs à s'y lancer d'autant que ce segment leur est inconnu. Partant, la mise en place d'une plateforme publique qui mette en relation entreprise et développeur semble un minimum. Pour aller plus loin, la recherche de partenariat avec des développeurs actifs dans ce segment et/ou la prise de participation d'un opérateur public serait un moteur indéniable et un facilitateur de projet.

3. Socio-Economique

Equipement et polarité à la tête de Biestebroeck : on l'a dit, hormis les deux écoles et une crèche, aucun équipement n'est strictement assuré. Or, la tête de Biestebroeck revêt des enjeux d'animation, de moteur et de liaisonnement entre existant et nouveau qui doivent être rencontrés. Sortant de notre réserve, nous ne pouvons que plaider pour la mise en œuvre d'un grand équipement à cet endroit. Celui-ci pourrait être privé s'il est accessible à tous (y compris au plan financier). Il ne nous semble pas que l'implantation de moteur commerciaux soit suffisante pour emplir les attentes fortes liées à cet îlot et à son socle. A noter : le cinéma initialement prévu le long du boulevard Industriel dans un modèle péri-urbain ne se fait plus ; il pourrait être utile d'activer la recherche d'un partenaire capable de porter un modèle alternatif.

<p>BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE ANDERLECHT PROJECT VAN TOTALE OPHEFFING VAN HET RESTERENDE DEEL VAN HET BBP "BIESTEBROEK" BR 07/12/2017 (MER + ONTEIGENINGSPLAN) EN OPRICHTING VAN HET BBP "BIESTEBROEK II" MET EEN MER Gemeentelijk nummer: PPAS_E2 Gewestelijk nummer: AND_0059_002</p>	<p>REGION DE BRUXELLES-CAPITALE COMMUNE D'ANDERLECHT PROJET D'ABROGATION TOTALE DE LA PARTIE SUBSISTANTE DU PPAS "BIESTEBROECK" AG 07/12/2017 (RIE + PLAN D'EXPROPRIATION) ET ÉLABORATION DU PPAS "BIESTEBROECK II" AVEC UN RIE Numéro communal : PPAS_E2 Numéro régional : AND_0059_002</p>
<p>PLAN Opgemaakt door de Projectauteur</p> <p style="text-align: center;">BUUR</p> <p>BUUR part of Sweco -rue d'Arenberg - Arenbergstraat, 13 / 1000 Bruxelles – Brussel / T 02.383.06.40 www.buur.be</p>	<p style="text-align: right;">PLAN Dressé par l'auteur de projet</p> <p style="text-align: center;">aries CONSULTANTS</p> <p>Aries Consultants Rue des Combattants 96B / 1301 Bierges T 010.43.01.10 www.ariesconsultants.be</p>
<p>Gezien en voorlopig goedgekeurd door de Gemeenteraad: de Gemeenteraad geeft het College van Burgemeester en Schepenen opdracht het ontwerpplan te ontwerpen aan een openbaar onderzoek op de zitting van 26.01.2024</p>  <p>In opdracht, Le Bourgmestre, De Burgemeester, Fabrice CUMPS</p>	<p>Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal : le Conseil communal charge le Collège des Bourgmestre et Échevins de soumettre le projet de plan à enquête publique en séance de 28.01.2024</p>  <p>Par Ordonnance : La Secrétaire communale ff., De wdn Gemeentesecretaris, Nathalie COPPENS</p>
<p>Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig ontwerpplan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 21.01.2024 tot 22.01.2024</p>  <p>In opdracht, L'Échevine du Développement Urbain et de la Mobilité, De Schepen van de Stedelijke Ontwikkeling en van de Mobiliteit, Susanne MÜLLER-HÜBSCH</p>	<p>Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent projet de plan a été déposé à l'examen du public à la maison communale du 21.01.2024 au 22.01.2024</p>  <p>Par Ordonnance : La Secrétaire communale ff., De wdn Gemeentesecretaris, Nathalie COPPENS</p>
<p>Gezien en definitief goedgekeurd door de Gemeenteraad op de zitting van</p>	<p>Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du</p>
<p>Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van</p> <p style="text-align: center;">De Minister-President</p>	<p>Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles- Capitale du</p> <p style="text-align: center;">Le Ministre-Président</p>