

Bruxelles, le 14 décembre 2023,

À l'attention de perspective.brussels,

Objet : Réaction du BRAL à l'enquête publique sur le projet de Plan d'Aménagement Directeur Maximilien-Vergote

Table des matières

Calendrier pernicieux pour la démocratie urbaine.....	2
La maîtrise foncière comme levier de développement urbain abordable	2
Diagnostic Territoire Nord : quels sont les besoins en logement ?	4
Quels types de logements pour le périmètre du PAD ?	4
Conséquences sur l'offre de logement dans la zone du PAD	6
Conclusions	6
Ambitions du PAD	7
Ambition 1. Parc métropolitain reliant	7
Ambition 2. Programmation mixte et équilibrée	8
Mobiliteit & luchtkwaliteit	8
Snelheid	8
Prescriptions générales	9
Prescriptions particulières par zones	10
1. Zone d'habitation Maximilien-Vergote	10
2. Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public Maximilien-Vergote.....	15
3. Zone administrative Maximilien Vergote.....	15
4. Zone mixte Maximilien-Vergote	16
5. Zone d'activité portuaires et de transport Maximilien-Vergote	17
6. Zone de parc Maximilien-Vergote.....	17

La structure du PAD rend parfois la lecture difficile entre le volet stratégique et le volet réglementaire. La numérotation des trois secteurs de mutation (1. Béco-Willebroek, 2. Bolivar-Héliport et 3. Armateurs-Anvers) ne colle pas avec la numérotation des prescriptions particulières par zone (1. Zone d'habitation, 2. Zone d'équipement, 3. Zone administrative, ...). Lorsqu'on parle de l'îlot Bolivar Saint-Roch, où la zone « S2.5 », dans le volet stratégique, on fait référence à la prescription additionnelle 1.4. La zone S1.2 Béco-Willebroek côté quai de la voirie correspond à la prescription additionnelle 4.1. Plus de clarté serait la bienvenue pour faire concorder les deux volets. Le choix a été fait de structurer l'analyse selon les prescriptions et non selon les secteurs.

BRAL VZW

STADSBEWEGING VOOR BRUSSEL
MOUVEMENT URBAIN POUR BRUXELLES
AN URBAN MOVEMENT FOR BRUSSELS

Zaterdagplein 13 Place du Samedi
Brussel 1000 Bruxelles +32 2 217 56 33
BE0413 744 986 - RPR Brussel

www.bral.brussels
info@bral.brussels
Triodos BE74 5230 8083 3007

Calendrier pernicious pour la démocratie urbaine

L'analyse d'un Plan d'Aménagement Directeur est un processus couteux en temps qui demande une lecture fine d'un territoire. Pour ce faire, il est nécessaire de décortiquer de nombreuses cartes et les centaines de pages de documents mises à disposition. Le PAD Max comporte en tout et pour tout 1.032 pages et 9 cartes, sans compter les allers-retours entre les documents essentiels en néerlandais et en français pour vérifier que les versions correspondent. Celui-ci est à l'enquête publique du 16 octobre au 19 décembre 2023. Pour le PAD Défense, on parle de 1.182 pages à lire entre le 20 octobre et le 22 décembre. Il est donc demandé de lire 2.214 pages et cartes sur deux périodes se chevauchant pour un total de 66 jours.

En termes de participation citoyenne et de la société civile organisée, on ne peut pas dire que cela favorise un processus inclusif laissant le temps aux personnes souhaitant s'intéresser à l'avenir de leur ville. La lecture de ces documents demande un temps conséquent, à côté d'autres pour les citoyens.

Lors d'ateliers participatifs sur l'avenir du CoBAT, les associations présentes avaient plaidé auprès des administrations présentes pour une interdiction formelle de mettre deux PADs à l'enquête publique simultanément. Cette réforme n'ayant pas encore aboutie, nous ne savons pas encore si la Région est disposée à aller dans ce sens. Il est par contre clair que nous avons expressément fait notre demande auprès de l'administration compétente pour les PADs. Il nous semble donc malheureux que cette demande n'ait pas été écoutée et que les PADs se chevauchent quasiment jour pour jour à l'enquête publique.

S'il est positif que des moments d'information soient organisés sous la forme d'un "point info" dans chaque quartier, le BRAL regrette qu'aucun moment de présentation et de discussion commune ne fasse partie de la participation organisée. C'est une chose de venir poser ses questions précises à un chargé de projet, c'en est une autre d'assister à une discussion collective avec les points de vue des uns et des autres entendus par toutes et tous. Nous estimons que les permanences informatives doivent être accompagnés d'un moment collectif d'échange, de préférence en soirée pour accommoder les habitant·es travaillant en journée.

Le BRAL siège d'ailleurs dans deux conseils d'avis mandatés pour remettre un avis : la Commission régionale de mobilité et le Conseil de l'environnement. Des présentations sont d'abord faites en commission par un chargé de mission de chez perspective.brussels et les membres ont ensuite quelques semaines pour remettre un avis. Dans les cas des deux PADs soumis de concert à l'enquête publique, le délai de remise de l'avis pour le Conseil de l'environnement arrive **avant** le point d'info pour aller poser ses questions au/à la chargé de mission. Le gouvernement et l'administration doivent tenir compte de ces délais lors de l'organisation de moments d'information et de participation.

La maîtrise foncière comme levier de développement urbain abordable

La conclusion du RIE (partie 6, page 4) nous dit que le périmètre du PAD Max diffère d'autres sites visés par de grands projets urbains. Il y aurait selon elle « Des réserves foncières relativement limitées à l'échelle du périmètre, dont une majeure partie est détenue par la Ville de Bruxelles ». S'il est vrai que le nombre de terrains à bâtir vierges de toute construction est limité sur le périmètre du PAD, la quantité de terrains appartenant au secteur public sur ce même périmètre est impressionnant. La quasi-totalité des parcelles concernées par le PAD entre le Boulevard Baudoin et le croisement entre l'avenue de l'Héliport et la chaussée d'Anvers sont détenues par un opérateur public.

BRAL VZW

STADSBEWEGING VOOR BRUSSEL
MOUVEMENT URBAIN POUR BRUXELLES
AN URBAN MOVEMENT FOR BRUSSELS

Zaterdagplein 13 Place du Samedi
Brussel 1000 Bruxelles +32 2 217 56 33
BE0413 744 986 - RPR Brussel

www.bral.brussels
info@bral.brussels
Triodos BE74 5230 8083 3007



*Carte des propriétés publiques mises à l'enquête publique : zoom sur les trois secteurs en mutation.
En rouge : les propriétés publiques.*

Le PAD encadre et développe plusieurs secteurs de mutation comme locomotives du développement du quartier. C'est ici que se concentreront la majorité des nouvelles fonctions urbaines. Ces secteurs sont composés de bâtiments existants, des dents creuses, de parcelles bâties et non bâties et des espaces ouverts publics (de voirie ou de parc) ou privés. Voici une liste des bâtiments/terrains appartenant à la Ville de Bruxelles se trouvant dans les secteurs de mutation, selon ce qui est indiqué dans le volet stratégique ou le RIE :

- Secteur 1 : la Ferme des boues, et l'îlot Béco – Willebroek côté rue Osayande
- Secteur 2 : le bâtiment à l'angle de la rue Simons et l'avenue de l'Héliport, les parcelles Bolivar Saint-Roch et Bolivar Nord, une partie de la dalle des tours Héliport et toute la dalle abritant les tours du Foyer Laekenois
- Secteur 3 : le bâtiment Ecole de Police et la parcelle boisée derrière l'hôtel Président.

Contrairement au PAD Midi ou au PAD Ninove, où les principales parcelles à développer sont/seront dans les mains d'opérateurs privés, la Ville dispose ici d'une certaine maîtrise sur le foncier. Ces secteurs de mutation

BRAL VZW

STADSBEWEGING VOOR BRUSSEL
MOUVEMENT URBAIN POUR BRUXELLES
AN URBAN MOVEMENT FOR BRUSSELS

Zaterdagplein 13 Place du Samedi
Brussel 1000 Bruxelles +32 2 217 56 33
BE0413 744 986 - RPR Brussel

www.bral.brussels
info@bral.brussels
Triodos BE74 5230 8083 3007

doivent être vu comme des opportunités foncières pour le secteur public. Celles-ci ne se présentent pas souvent à l'échelle régionale et sont systématiquement prisées.

Quelle que soit la fonction prévue sur le sol, nous estimons que sa propriété doit impérativement rester publique. Autant le sol que le bâti. La propriété foncière est un levier important pour le développement urbain. Il est impératif que la Région, les communes et les institutions publiques conservent les terrains publics en leur possession et ne les vendent plus à des promoteurs privés. De cette manière, nous conservons la maîtrise du foncier sur le long-terme.

Fort de la connaissance des besoins en logement dans le périmètre et de la Région, le projet de PAD Max ne les prends pas suffisamment en compte dans sa programmation actuelle.

Diagnostic Territoire Nord : quels sont les besoins en logement ?

Le Territoire Nord fait référence à une zone au croisement de plusieurs plans régionaux, communaux et projets privés. L'intérêt pour ce morceau de ville a conduit la Région à investir des moyens conséquents dans l'optique d'arriver à une vision partagée guidant les développements dans la zone concernée. Si la vision partagée se fait toujours attendre, les projets foisonnent, se superposant à un rythme difficile à suivre pour tout citoyen ou association s'intéressant à ce Territoire.

Une consultation publique en ligne a posé les bases d'un diagnostic finalisé en 2021. Il fait justement le point sur les dynamiques publiques et privées du Territoire et explicite les différents besoins de celui-ci.

Le diagnostic au niveau du logement reconnaît qu'il y a une présence importante de logements sociaux (18,28 pour 100 ménages) et qu'une part plus importante des habitants sont locataires (65-70% contre une moyenne régionale de 58%). Des logements plus luxueux sont concentrés autour du bassin Béco. Par contre, la zone manque de grands logements, ceux-ci ne conviennent en général pas aux besoins du quartier car il n'y a pas assez de logements sociaux (lorsqu'il y en a, ils sont mal entretenus) ou intermédiaires et une plus grande diversité dans les typologies serait la bienvenue (étudiants, personnes âgées, familles).

Au regard de la situation socio-économique, le RIE (partie 4, p 104) indique que la programmation du PAD devrait proposer des logements de grande taille, étant donné que ceux-ci manquent, et que ceux-ci soient destinés aux populations les plus démunies. Celui-ci insiste même que « la production de logement à caractère social est donc un enjeu pour le PAD. »

Quels types de logements pour le périmètre du PAD ?

Le PAD a comme ambition de créer une programmation mixte et équilibrée, particulièrement dans les trois secteurs en mutation où la production de logements se concentre. Selon les scénarios, on parle de 1.274 à 1.381 logements sur environ 81.500m² - 88.000 m² pour entre 3.200 et 3.470 nouveaux résidents.

Comme mentionné plus haut, la Ville de Bruxelles est un grand propriétaire sur la zone. À en croire les prescriptions générales régissant le type de logement à construire sur les projets d'au moins 2.000m², les pouvoirs publics ne garderont la maîtrise long terme que sur une minorité des logements qu'ils produiront.

Il est d'ailleurs intéressant de noter une grande différence entre la version francophone et la version néerlandophone pour la formulation de la prescription 6. Si la première ressemble à la « clause Heyvaert »,

BRAL VZW

STADSBEWEGING VOOR BRUSSEL
MOUVEMENT URBAIN POUR BRUXELLES
AN URBAN MOVEMENT FOR BRUSSELS

Zaterdagplein 13 Place du Samedi
Brussel 1000 Bruxelles +32 2 217 56 33
BE0413 744 986 - RPR Brussel

www.bral.brussels
info@bral.brussels
Triodos BE74 5230 8083 3007

faisant référence au PAD Heyvaert qui a été le premier à inclure une telle prescription régissant un minimum de logement public « à *finalité sociale* » sur les grands projets, la dernière est bien plus ambitieuse. La prescription néerlandaise indique *soit* un minimum de 25% de logements **sociaux**, *soit* 50% de logements **à finalité sociale**.

Cette faute formelle est intéressante et démontre probablement la manière dont la quantité de logements sociaux/publics a été diluée au fil des négociations. Il était tout de même question à un certain moment d'avoir au moins 25% de logements sociaux au sens strict du terme comme défini par le code du logement bruxellois.

Prescription générale 6 (p108-109)	Algemene voorschriften 6 (p108)
<p>Les projets de construction, extension ou changement de destination de plus de 2.000 m² de superficie de plancher de logements comportent au moins 25% de logements publics, au sens de l'article 2, §2 du Code bruxellois du logement.</p> <p>La SLRB et les opérateurs repris ci-dessous disposeront d'un délai de réflexion de maximum un an prenant cours à dater de la délivrance du permis d'urbanisme en vue de se porter acquéreur des logements. En cas de concours entre plusieurs candidats acquéreurs, les acquisitions se réaliseront dans l'ordre de priorité suivant : 1° La SLRB ; 2° Citydev ; 3° la commune et le CPAS ; 4° les agences immobilières sociales ; 5° les associations sans but lucratif; 6° les fondations d'utilité publique ; 7° les sociétés à finalité sociale.</p> <p>Le prix de vente et de revente des logements ne pourra pas dépasser le prix maximum du logement conventionné tel que défini dans l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme.</p>	<p>De projecten voor de bouw, uitbreiding of verandering van het gebruik van meer dan 2.000m² vloeroppervlakte voor huisvesting omvatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ofwel ten minste 25% sociale woningen, in de zin van artikel 2, §1, 20° van de Brusselse Huisvestingscode of hiermee gelijkgestelde sociale woningen, in de zin van artikel 2, 11° van de Ordonnantie houdende organisatie van de stedelijke herwaardering van 6 oktober 2016; ➤ Ofwel ten minste 50% woningen van sociale aard, die overeenkomen me de categorieën zoal opgenomen in artikel 2, §2 van de Brusselse Huisvestingscode, met uitzondering van de in het vorige punt genoemde categorieën. <p>De verkoop- en wederverkoopprijs van de woningen mag de maximumprijs voor geconventioneerde woningen niet overschrijden.</p>

Telle que formulée, la prescription 6 ne garantit absolument pas de logement sociaux. Il serait tout à fait possible que sur les nombreux terrains détenus par la Ville de Bruxelles, pas un seul logement social ne voit le jour. Le RIE (partie 4, p29) va plus loin en estimant que la demande en logement sociaux atteindrait 60-65% de la demande de logements publics. 25% de logements publics sans aucune garantie d'y voir du logement social est trop peu ambitieux.

Il est regrettable de voir qu'une perte d'ambition importante ait primé au fil des discussions. Sur le long terme, ce sera une quantité très faible de logements qui resteront dans les mains des opérateurs publics, entraînant à un moins grand contrôle sur les loyers dans un quartier qui en aurait besoin selon le diagnostic établi par perspective.brussels.

A titre comparatif, sur le projet de PAD à la friche Josaphat, propriété à 100% de la Région et où 1.200 logements étaient prévus, il n'était question que de 45% de logements « publics » répartis en 22% de logements sociaux locatifs, 18% de logements publics acquisitifs (probablement du type City Dev) et 5% de logements sociaux acquisitifs (du type Community Land Trust). Si on applique des pourcentages similaires à la prescription du PAD Maximilien, il n'y aurait des 25% de logements « publics » prévus par le volet réglementaire que 12,2% de logements sociaux locatifs sur les zones à développer. Le restant serait constitué de 10% de logements publics acquisitifs (City Dev) et 2,8% de logements sociaux acquisitifs (CLT).

Conséquences sur l'offre de logement dans la zone du PAD

Si la part de logements sociaux dans la zone du Territoire Nord (pour rappel, 18,18 logements sociaux pour 100 ménages) est plus élevée que la moyenne régionale (7,22 pour 100), le RIE (partie III, p70) démontre qu'elle est à relativiser avec le quartier des Trois Tilleuls à Watermael-Boitsfort (59,7 pour 100) ou le quartier du Kapelleveld à Evere (36,76 pour 100). Le marché immobilier extrêmement dynamique dans le périmètre du PAD et dans les zones voisines (alentours de la gare du Nord, Up Site, Tour & Taxis) risque d'avoir un impact sur les prix de l'immobilier existant. Particulièrement puisque les initiatives privées s'y développant visent principalement une population moyennement aisée à aisée.

Comme le rappelle le RIE (partie III, p68), une des fonctions du PAD est l'intégration urbaine des populations défavorisées. L'augmentation du prix de l'immobilier dans le périmètre d'étude pourrait avoir comme conséquence de chasser les populations au faible revenu. Ce risque de gentrification d'un quartier populaire pourrait être atténué par la construction massive de logements publics et abordables.

Par contre, la conclusion du RIE (partie 6, p8) estime qu'il faut axer le développement de la fonction logement via l'acquisitif. Le BRAL s'oppose à cela et estime que ce serait une occasion manquée de maîtriser le foncier à long-terme. La raréfaction du foncier mène vers une augmentation des prix de celui-ci et la perte de contrôle sur les loyers rend leur contrôle difficile.

Conclusions

La réaffectation de la zone concernée par le PAD en introduisant des logements dans des zones moins habitées est une opportunité pour répondre aux besoins des bruxellois et bruxelloises. Il est absolument essentiel de rehausser les ambitions présentes dans la version actuelle du PAD. Sans cela, il sera difficile et long de trouver des solutions réglementaires permettant d'offrir des logements décents et abordables pour les personnes dans le besoin. Le nombre de ménages croissant sur les listes d'attente pour un logement social témoigne de la nécessité pour cette typologie de logement.

Le manque d'ambition au niveau de la typologie de l'offre en logement est flagrante, particulièrement pour une zone où la majorité des terrains encore à développer font partie du portefeuille de la Ville de Bruxelles. Selon le BRAL, un terrain public doit être utilisé pour répondre aux besoins de la population locale et on doit y développer 100% de logement public. Avec une grande préférence pour les logements où une maîtrise du

BRAL VZW

STADSBEWEGING VOOR BRUSSEL
MOUVEMENT URBAIN POUR BRUXELLES
AN URBAN MOVEMENT FOR BRUSSELS

Zaterdagplein 13 Place du Samedi
Brussel 1000 Bruxelles +32 2 217 56 33
BE0413 744 986 - RPR Brussel

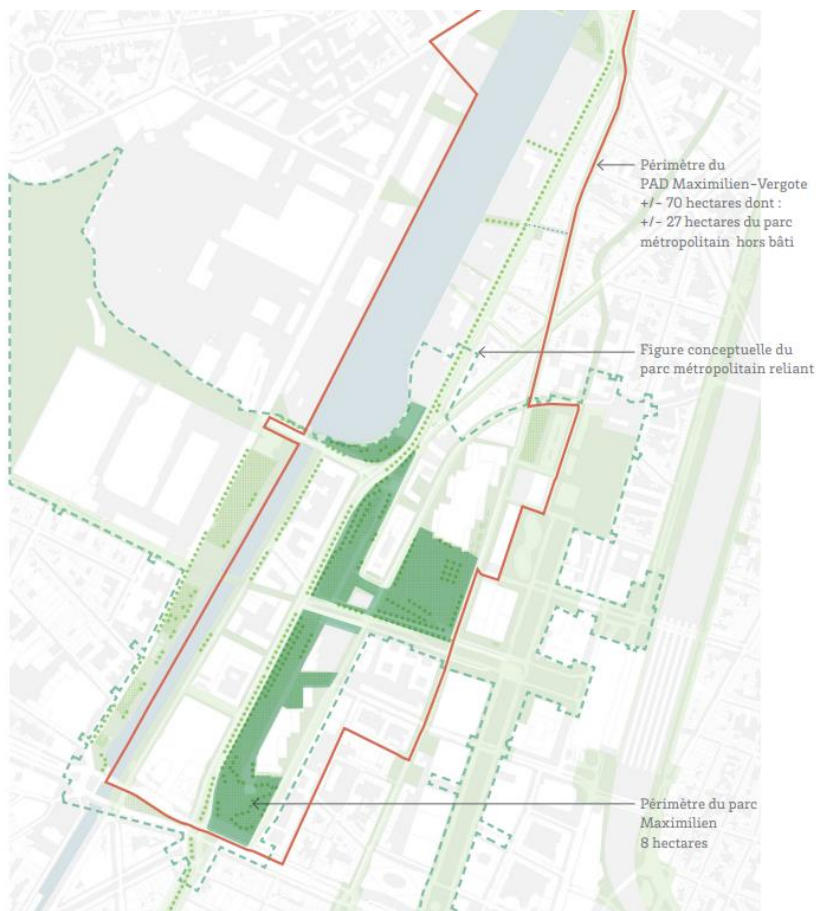
www.bral.brussels
info@bral.brussels
Triodos BE74 5230 8083 3007

foncier long-terme est assurée. Cela permettrait aux pouvoirs publics d'avoir un contrôle sur les prix de l'immobilier et s'assurer que les habitants aient accès à des logements abordables.

C'est justement via ces prescriptions que la Région peut garantir le caractère accessible des logements qui seront construits sur des terrains pour la plupart publics. Passer à côté d'une telle opportunité serait une erreur colossale dans la course pour mettre fin à la crise au logement abordable à Bruxelles. Nous estimons que sur les 100% de logements publics à construire sur les terrains publics, au minimum 60% de ceux-ci doivent être sociaux et environ 20% de logements sociaux acquisitifs du type CLT.

Ambitions du PAD

Ambition 1. Parc métropolitain reliant



Si l'ambition de créer un parc métropolitain reliant est intéressante et permettrait une certaine perméabilité entre les quartiers fortement minéralisés, il ne faut pas confondre les appellations de parc et de voiries verdurisées. On voit dans le volet stratégique (p11) une carte qui indique le périmètre du PAD Max faisant +/- 70 ha. Environ 27ha de ceux-ci seraient composés d'un parc métropolitain hors bâti.

Cette figure conceptuelle du parc métropolitain reliant inclut également plusieurs voiries dont nous questionnons la pertinence : les boulevards Albert II et Bolivar sont des voiries flanquées d'une forte circulation automobile, à la merci des ombres et vents causés par les tours avoisinantes. L'esplanade Simon Bolivar sera d'ici peu dominée par quatre tours supplémentaires et ne constitue pas ce qu'on appellerait

BRALVZW

STADSBEWEGING VOOR BRUSSEL
MOUVEMENT URBAIN POUR BRUXELLES
AN URBAN MOVEMENT FOR BRUSSELS

Zaterdagplein 13 Place du Samedi
Brussel 1000 Bruxelles +32 2 217 56 33
BE0413 744 986 - RPR Brussel

www.bral.brussels
info@bral.brussels
Triodos BE74 5230 8083 3007

typiquement un parvis verdurisé d'une gare internationale. L'allée verte, malgré la perte d'une bande au profit du Parc Maximilien, restera une voirie dédiée à la circulation automobile prioritairement. La place Solvay et le Médical Centre, dont les réaménagements sont cadrés par le nouveau PPAS n°19, ne faisaient pas l'objet d'une grande verdurisation dans les prescriptions de celui-ci.

Il est à noter qu'en fonction des secteurs de mutation, la situation des espaces verts ne sera pas dans tous les cas améliorée.

- Dans le secteur 1, le projet de PAD améliore la situation du scénario tendanciel par la réalisation de surfaces en pleine terre, ce qui est positif.
- Dans le secteur 2, une diminution des surfaces de pleine terre est constatée avec les 3 variantes du projet de PAD. Le scénario tendanciel est celui qui présente le plus gros potentiel de biodiversité grâce au maintien d'une grande superficie perméable et au développement de nombreux arbres haute-tige existants.
- Dans le secteur 3, on constate également une diminution des surfaces en pleine terre par rapport au scénario tendanciel

Le peu d'espace vert existant devrait servir de point de départ pour le développement des parcelles concernées et la pleine terre devrait être priorisée à la place d'une configuration sur dalle.

Ambition 2. Programmation mixte et équilibrée

Comme mentionné précédemment, la garantie d'avoir des logements abordables n'est pas cadrée dans le PAD. Un nombre trop faible de logements sociaux ou publics mais maintenus dans le portefeuille du secteur public verra le jour. Cela ne permet pas d'atteindre un des objectifs du volet stratégique qui veut « Garantir un développement résidentiel de qualité, confortable, inclusif et adapté à la mixité fonctionnelle et sociale ».

Il est d'ailleurs étonnant de lire que le développement de la mixité pourrait reposer sur « deux grandes figures urbaines d'envergures régionales proches », à savoir la gare du Nord et Tour & Taxis. Ce ne sont pas les lieux où la ville est connue pour abordable et où la maîtrise du foncier n'est plus assurée par le public.

Le BRAL estime également que la compatibilité de certaines activités productives prévues avec le logement mènera à des conflits. Ceci est explicité ci-dessous dans la partie dédiée aux « 4. Zones mixtes ».

Mobiliteit & luchtkwaliteit

Het MER geeft aan dat er op bepaalde plekken een toename van het gegenereerde verkeer zal zijn binnen de perimeter van het RPA. Het plan moet dus ambitieuzer op mobiliteitsvlak. Deze toenames toename aan verkeer zal ook leiden tot meer uitstoot en dus een negatieve impact hebben op de lokale luchtkwaliteit. Met de nieuwe kennis over de impact op onze gezondheid en de strengere normen die eraan komen, is dit problematisch. De PAD moet bijdragen aan een betere luchtkwaliteit.

Snelheid

Waar het positief is dat de afgelegde kilometers verminderen, willen we erop wijzen dat het MER aangeeft dat er een toename van de snelheid zal zijn.

In het RPA spreekt men over: "Daarentegen wordt het gemotoriseerd verkeer op de Helihavenlaan, de Antwerpsesteenweg en de secundaire wegen afgeremd of zelfs afgesloten." terwijl in het MER hetvolgende

BRAL VZW

STADSBEWEGING VOOR BRUSSEL
MOUVEMENT URBAIN POUR BRUXELLES
AN URBAN MOVEMENT FOR BRUSSELS

Zaterdagplein 13 Place du Samedi
Brussel 1000 Bruxelles +32 2 217 56 33
BE0413 744 986 - RPR Brussel

www.bral.brussels
info@bral.brussels
Triodos BE74 5230 8083 3007

gesteld wordt: “De aanzienlijkere toenames van het verkeer doen zich voor op de Antwerpsesteenweg en de Helihavenlaan ten zuiden van de Bolivarlaan.”

We willen er ook op wijzen dat de auteur van het MER aanbeveelt om vanaf de ontwerpfase van de projecten de doorsteekbaarheid van de huizenblokken met actieve vervoermiddelen vast te leggen.

Prescriptions générales

Prescription 04

La prescription 04 reprend en grande partie la prescription 0.2 du PRAS en rajoutant la notion du « renforcement du réseau écologique » comme objectif, ce qui est un élément positif à noter du PAD.

Nous nous demandons cependant s’il ne serait pas intéressant d’être plus ambitieux que les 10% d’espaces verts sur les demandes de certificats et permis d’urbanisme ou de lotir portant sur une superficie au sol de minimum 5.000m². Le PRAS est occupé à être réformé dans son ensemble et la question des espaces verts publics contribuant aux maillages verts est centrale. L’idée est d’être ambitieux pour les 20-30 ans à venir. Etant donné le caractère dérogatoire au PRAS du PAD, nous estimons que rehausser ce chiffre de 10% irait dans la direction d’une ville plus verte et accessible.

Prescription 05

De voorgestelde maatregelen in dit voorschrift zijn positieve maatregelen, dit staat ook zo aangeduid in het MER. Ze lijken hard op bepaalde voorschriften van Good Living, dus het is goed dat het hier al vastgelegd wordt voor de invoering van de nieuwe GSV. Maar voor het reglementair luik zouden ze toch duidelijker/strenger geformuleerd kunnen worden dan “voorrang geven aan”.

Prescription 07

Le RRU et le PAD s’appliquent cumulativement, ce dernier venant préciser certaines affectations et gabarits. Certaines hauteurs prévues par les prescriptions additionnelles sont déjà bien plus permissives que le RRU le serait. Sachant que l’urbanisme bruxellois est souvent critiqué pour sa culture de la dérogation, cette prescription générale vient ouvrir la porte à des dérogations futures. Le PAD cadre une zone, pourquoi ne pas se tenir aux règles et encourager les porteurs de projets de respecter la réglementation en vigueur ?

Comment cette prescription interagit-elle avec la prescription en surimpression 9 ? Cette dernière implique-t-elle qu’**aucune** autre émergence ne peut être construite sur d’autres sites que les 2 prévus par les prescriptions particulières du PAD ?

Prescription 08

Cette prescription cadrant le type d’équipements permis dans le périmètre du PAD correspond à une version allégée de la prescription 0.7 du PRAS. La partie suivante a été retirée dans le volet règlementaire du PAD : *“Toutefois, dans les zones vertes, les zones vertes de haute valeur biologique, les zones forestières, les zones de parcs et les zones agricoles, ces équipements ne peuvent être que le complément usuel et l’accessoire de leurs affectations.”*

Cela implique qu’il n’y a aucune limitation du type d’équipements permis dans la zone de parc du PAD Max. Comme l’indique le RIE (partie IV, p31), l’absence de cette phrase constitue une menace supplémentaire pour le potentiel biologique des parcs, déjà fort limités dans le périmètre du PAD. Celui-ci est d’ailleurs construit autour de l’idée d’un grand parc métropolitain reliant. Il nous semble donc impératif de préserver les

BRAL VZW

STADSBEWEGING VOOR BRUSSEL
MOUVEMENT URBAIN POUR BRUXELLES
AN URBAN MOVEMENT FOR BRUSSELS

Zaterdagplein 13 Place du Samedi
Brussel 1000 Bruxelles +32 2 217 56 33
BE0413 744 986 - RPR Brussel

www.bral.brussels
info@bral.brussels
Triodos BE74 5230 8083 3007

quelques ha de parc “purs” se trouvant dans le périmètre du PAD. C’est pour cela que les éventuels équipements permis dans ces zones de parc doivent rester le complément de cette affectation principale.

Prescriptions particulières par zones

Il est à noter que la plupart des prescriptions additionnelles comportent en règle générale une superficie minimum d’espace vert à inclure. Ceci est aspect positif, favorisant le développement d’espaces verts publics, semi-publics ou privés dans un quartier qui en manque.

Les prescriptions générales indiquent que ce sont les prescriptions particulières additionnelles qui fixent la hauteur des bâtiments. Pour les zones 1 à 4 comprises, « les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s’accordent avec celles du cadre urbain environnant ». Cette phrase fait elle référence au Règlement Régional d’Urbanisme (ou le règlementaire en vigueur à l’avenir) ? ou plutôt au Bon Aménagement des Lieux ? cette ambiguïté mérite d’être précisée. La formulation actuelle fait fort penser au projet de réforme de RRU « Good Living » dont les prescriptions étaient rédigées de manière très floue.

Au niveau formel, plusieurs détails précisant les prescriptions règlementaires se retrouvent au volet stratégique et non au volet règlementaire. Il est important, selon nous, d’avoir un degré de précision maximal et une concordance entre les deux volets. Les manquements identifiés sont précisés dans les commentaires sur les prescriptions additionnelles ci-dessous.

1. Zone d’habitation Maximilien-Vergote

La capacité hôtelière est limitée à 20 chambres par établissement. Ce chiffre peut être augmenté pour des raisons économiques et sociales dûment motivées et si *les conditions locales* le permettent. Si nous sommes certains qu’un porteur de projet trouvera toujours une justification sociale et économique, même si le quartier n’en a pas réellement besoin, qu’est-ce que signifie les « conditions locales » ? Cette remarque rejoint celle ci-dessus sur les formulation vague de prescriptions règlementaires, nous faisant penser au projet de RRU Good Living.

1.1 Béco – Willebroeck côté rue Osayande

Dans l’optique d’une ville plus perméable et verdurisée, il n’est pas acceptable pour le BRAL que « tout ou en partie » des espaces verts puissent être remplacés par de la végétation sur dalle. L’infiltration des eaux et la qualité des sols en pleine terre sont des enjeux majeurs et cette prescription ne relève pas d’ambition à ce niveau-là.

1.2 Tours Hélicoptère

La page 66 du volet stratégique propose des pistes de reconstruction dans le cas où « le bâti devait être démolé pour des raisons impérieuses ». Qu’entend-on ici par des raisons impérieuses ? Bruxelles est épargné en partie de la financiarisation à outrance du logement de par la structure de propriété éclatée – il est difficile pour un seul propriétaire de racheter des milliers d’unités de logement. Les tours Amelinckx et Etrimo seraient des cibles intéressantes pour des éventuels promoteurs intéressés d’acheter plusieurs milliers d’unités regroupées. Il nous semble important de préciser ce qu’on entend par *impérieuses* pour éviter toute dérive et s’assurer que le bâti ne soit pas détruit. Certes imparfaites, ces tours offrent en général une densité importante et un confort pas toujours évident à reproduire ailleurs (espace extérieur privé, implantation dans/autour d’un espace vert, ...).

BRAL VZW

STADSBEWEGING VOOR BRUSSEL
MOUVEMENT URBAIN POUR BRUXELLES
AN URBAN MOVEMENT FOR BRUSSELS

Zaterdagplein 13 Place du Samedi
Brussel 1000 Bruxelles +32 2 217 56 33
BE0413 744 986 - RPR Brussel

www.bral.brussels
info@bral.brussels
Triodos BE74 5230 8083 3007

1.3 Angle Simons-Héliport

Le volet stratégique indique le seuil maximum de 5% pour les équipements et le commerce. Celui-ci ne se retrouve pas dans le volet réglementaire.

Au niveau des espaces verts, il y a une différence dans le pourcentage minimum prévu. Le volet réglementaire indique 20% de la superficie totale alors que le volet stratégique fait référence à 22%.

1.4 Bolivar Saint-Roch & 1.5 Bolivar Nord

Mis à part l'école Saint-Roch existante, il est à noter que ces sous-secteurs vont minéraliser des espaces encore verts aujourd'hui. L'emprise au sol actuelle de Bolivar Saint-Roch est de 20% (3.863m² d'espaces verts). Celle de Bolivar Nord 0% (espace faisant partie du parc Maximilien). On va vers minimum 15% (Bolivar Saint-Roch) et 25% (Bolivar Nord) d'espaces verts, ce qui est une inversion de la situation tendancielle.

Pour la zone 1.5 Bolivar Nord, le volet réglementaire fait mention d'un minimum de 10% de la superficie plancher dédié aux équipements. Le volet stratégique n'en fait aucune mention.

Emergences

Le volet réglementaire indique qu'une *émergence* de 60m de haut sur chacune de ces zones est permise. Ce n'est qu'en lisant le volet stratégique qu'on se rend compte que ce n'est que l'une des deux qui est permise. Cela devrait selon nous apparaître d'une manière ou d'une autre au volet réglementaire pour clarifier la situation. Nous estimons que les émergences à cet endroit ne contribueront pas à rendre la zone plus agréable, que ce soit pour les résidents actuels, futurs, les usagers de l'école et les passants du futur noyau d'identité local.

Est-ce vraiment cela dont le quartier a besoin ? C'est une chose de vouloir produire du logement dans un quartier. C'en est une autre de construire de nouveaux « repères urbains » atteignant quasiment la hauteur des tours Engie (62m contre les 60m permis par le volet réglementaire). La présence d'autres « émergences » comme la tour Up-Site dans le quartier occupent déjà ce rôle. Assurer un cadre de vie agréable aux futurs habitants est important et la construction de structures écrasant l'espace public et influençant le microclimat négativement est contreproductif à cet égard.

Le BRAL estime que pour réduire les incidences sur les espaces publics, il est préférable de ne pas construire d'émergence sur ces sites et de privilégier un bâti rendant le noyau d'identité locale, la voirie à accès limité, le parc et la cour d'école agréables à vivre. Plutôt que de « limiter » l'ombre portée sur le parc réaménagé, il faut s'assurer de l'éviter.

Noyau d'identité local

C'est au croisement du Boulevard Bolivar et de l'avenue de l'Héliport que le PAD ambitionne de créer un nouveau "Noyau d'identité locale". Selon le PRDD, ce sont des lieux avec une programmation mixte, principalement de logements et d'équipements, venant intensifier un quartier disposant déjà du Parc Maximilien (Volet stratégique, p64). Ce sont le bâti, les espaces ouverts et la programmation des lieux qui créent ce noyau. Quatre nouveaux développements viendront encadrer le croisement des deux avenues

BRAL VZW

STADSBEWEGING VOOR BRUSSEL
MOUVEMENT URBAIN POUR BRUXELLES
AN URBAN MOVEMENT FOR BRUSSELS

Zaterdagplein 13 Place du Samedi
Brussel 1000 Bruxelles +32 2 217 56 33
BE0413 744 986 - RPR Brussel

www.bral.brussels
info@bral.brussels
Triodos BE74 5230 8083 3007

structurantes : Les Zones d’habitation “Angle Simons/Héliport” (1.3), “Bolivar Saint-Roch” (1.4), “Bolivar Nord” (1.5) et la Zone administrative “Angle Bolivar/Héliport à côté d’Engie” (3.1). De part et d’autre du boulevard Bolivar on trouvera également l’avenue de l’Héliport convertie en une “Voirie à accès limité”.

Le développement de ces sous-zones bénéficiant de prescriptions particulières représente une densification d’environ 400%, selon les scénarios (RIE partie 4, p76), et ce autant sur des espaces bâtis que non-bâtis. Alors que la parcelle Bolivar Nord est actuellement libre de toutes constructions, Bolivar Saint-Roch est mis à part l’école non bâtie. Il nous semble regrettable de bétonner des surfaces aujourd’hui imperméables.

Etant donné la volonté de créer un Noyau d’identité locale à cet endroit, nous nous questionnons sur la pertinence de construire des émergences pour plusieurs raisons.

Il est à noter que cet espace bénéficie aujourd’hui d’un bon ensoleillement tout au long de la journée au solstice d’été. En fonction de l’heure de la journée et le moment de l’année, celles-ci viendront apporter de l’ombrage sur le croisement Bolivar/Héliport, sur les logements existants au nord de “Bolivar Nord” et sur les zones du Parc Maximilien et sur la cour de l’école (RIE partie 4, p179). La densification du bâti va probablement intensifier l’effet “canyon” là où les axes de vents dominants circulent entre les rues. Il suffit de se balader aux pieds des émergences situées dans le même secteur ou dans le quartier Manhattan pour ressentir ces effets. (RIE partie 4, p187)

Nous estimons donc qu’il faut penser le développement autour de ce croisement à partir de l’espace public et limiter les incidences sur celui-ci. Si les émergences permettent de densifier tout en évitant de bétonner certaines surfaces imperméables, il est également important de limiter les gabarits élevés pour avoir un Noyau d’identité locale accueillant et servant d’élément structurant de la ville de proximité (PRDD 20181, p77). Il en va de même pour l’impact des constructions sur les voiries à accès limité.

Contrats école

Les trois variantes proposées ne garantissent pas une forme urbaine du futur îlot Bolivar Saint-Roch avec une ouverture sur le quartier. Ne serait-il pas intéressant d’intégrer dans le volet stratégique des liens avec le programme « contrats école » de perspective.brussels pour assurer une ouverture de la cours de récréation sur le quartier et la future voirie à circulation limitée ?

1.6 Dalle et tours du Foyer Laekenois – Développement complémentaire

L’objectif ici est de construire du logement complémentaire, soit via des petits volumes sur la dalle, soit en cassant la dalle et en créant une rue animée où des logements seraient au construits au niveau rez-de-ville. Il est à noter que le volet règlementaire ne garantit pas que ce logement serait strictement social ou dédié à des populations dans le besoin.

Il est à noter que la situation sur la dalle est compliquée : les habitants réclament depuis longtemps une rénovation profonde de leurs appartements pour les rendre salubre. Toute intervention sur la dalle doit être faite en étroite collaboration avec eux et les associations actives comme le PCS Quartier Nord. Si une traversée n’est pas une mauvaise idée selon ce que nous avons entendu de leur part, construire des nouveaux logements sur la dalle (comme les variantes 2 & 3 le démontrent) ne paraît pas être une bonne option. Tout aménagement

BRAL VZW

STADSBEWEGING VOOR BRUSSEL
MOUVEMENT URBAIN POUR BRUXELLES
AN URBAN MOVEMENT FOR BRUSSELS

Zaterdagplein 13 Place du Samedi
Brussel 1000 Bruxelles +32 2 217 56 33
BE0413 744 986 - RPR Brussel

www.bral.brussels
info@bral.brussels
Triodos BE74 5230 8083 3007

sur ce site doit se faire avec les personnes qui y vivent et y sont actives. Venir construire du logement supplémentaire (sans garantie réglementaire que celui-ci soit social) pourrait être mal reçu par les habitants.

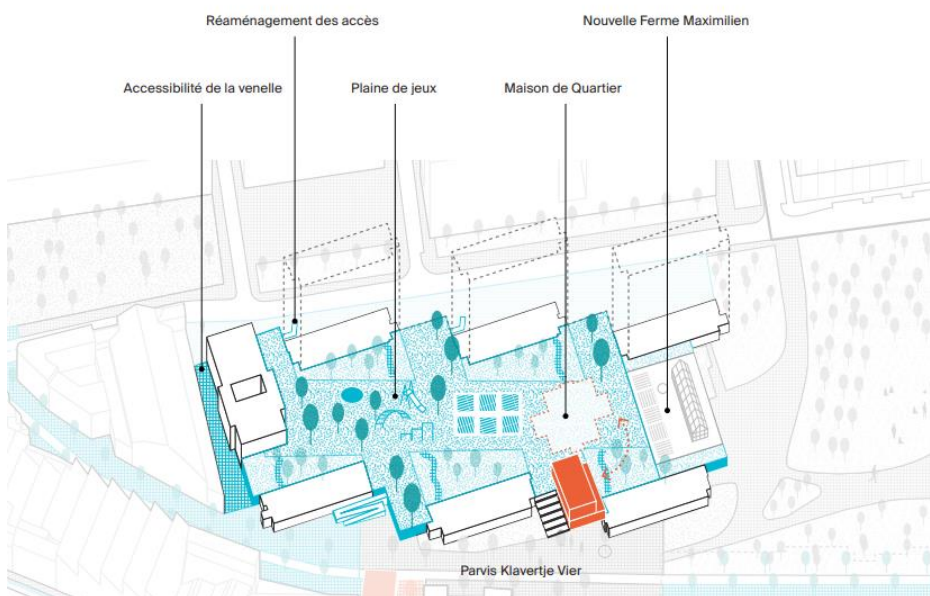
Le Contrat de Quartier Hélicoptère-Anvers prévoit d'ailleurs au point 1.2 C un réaménagement paysager de l'esplanade avec un budget participation. Nous espérons que ces deux points seront analysés simultanément pour éviter un scénario où des travaux à répétition auront lieu. Le phasage des travaux pour réduire les incidences pour les habitants nous semble important.

Conservation du bâti

On n'observe aucun symbole "Conservation du bâti" sur les six tours de la Dalle. Il nous semble impératif d'éviter tout scénario comme rue du Rmpart des Moines où du logement social laissé dans un état délabré sera finalement détruit. Les habitants des tours méritent non seulement une rénovation de leur bâti, mais surtout une garantie que celui-ci restera. Les mêmes questions se posent pour les deux tours du Foyer Laekenois de la chaussée d'Anvers (îlot 3.3 dans le volet stratégique). Ces garanties devraient être offertes par le PAD.

Plaine de jeu sur la Dalle

Des habitants nous ont fait passer le message que la plaine de jeu sur la dalle serait rénovée. Lorsqu'on lit les documents du Contrat de Quartier Durable (CQD) Hélicoptère-Anvers, on ne trouve aucun mot sur cette rénovation. Cela-dit, en observant les images du dossier de programmation, la plaine de jeu semble se trouver exactement là où un éventuel passage sur la dalle est prévu. Il est impératif d'éviter un scénario où cet espace de jeu serait rénové pour ensuite être détruit plusieurs années plus tard.



Une coordination entre les plans et les programmes d'investissement est le minimum, surtout quand on sait que la Ville de Bruxelles est aux commandes de ces différents instruments d'aménagement du territoire.

BRAL VZW

STADSBEWEGING VOOR BRUSSEL
MOUVEMENT URBAIN POUR BRUXELLES
AN URBAN MOVEMENT FOR BRUSSELS

Zaterdagplein 13 Place du Samedi
Bruxelles 1000 Bruxelles +32 2 217 56 33
BE0413 744 986 - RPR Brussel

www.bral.brussels
info@bral.brussels
Triodos BE74 5230 8083 3007

Complétude des données étudiées pour l'Etude d'incidences

La partie 4 du RIE analyse les incidences entre le scénario tendanciel et les trois variantes. Dans le tableau reprenant les surfaces des différentes fonctions dans le secteur de mutation 3, on peut constater que certaines affectations sont manquantes pour le scénario tendanciel. Selon le tableau, il y aurait-il zéro habitants, aucun équipements (PCS, maison de quartier, ...) et pas de commerces (au rez-de-ville) sur la dalle et dans les tours du Foyer Laekenois.

1.7 Ilot dit « Ecole de Police »

Le volet stratégique ne comporte pas la mention d'un espace vert d'un seul tenant de 500m², inclus dans le volet règlementaire.

Au niveau de l'émergence à prévoir, le même raisonnement que pour les ilots 1.4 et 1.5 vaut ici. Est-ce vraiment un nouveau repère urbain qui va venir améliorer l'habitabilité du quartier ? Déjà dans l'ombre des tours Mobius et Zenith, sa fonction de repère ne sera absolument pas remplie. D'ailleurs, l'alternative qui inclut une émergence à cet endroit va augmenter l'ombre portée sur le parc Gaucheret en automne. Éviter toute nouvelle ombre portée sur les espaces publics devrait guider les gabarits sur ce site. La partie 4 du RIE (187) rappelle d'ailleurs que cela affectera probablement les effets de vent dans la zone étant donné l'effet couloir dans les axes des vents dominants et l'effet coin au pied des émergences. La proximité du quartier Manhattan et des tours mentionnées ci-dessus y contribueront également.

1.8 Ilot sis entre Anvers, Héliport et Albert II

Cet ilot contient l'actuel hôtel Président, encore en activité. À terme, il sera remplacé par du logement car aucun des scénarios ne préserve l'hôtel. Cette suppression correspond à une réduction des surfaces hôtelières d'environ 17.000 m² et à la suppression de 296 chambres d'hôtels et de 20 salles de conférence. Il nous semble que cela est dommageable pour l'activité économique générale dans la zone concernée par le PAD.

Le bâtiment le plus écologique est celui qui existe déjà. L'hôtel Président est également un repère dans le quartier et date de 1985. Pourquoi envisager la démolition-reconstruction directement alors qu'aucune alternative où le bâtiment est préservé n'a été étudié ? Le minimum ici aurait été d'étudier un scénario où celui-ci est maintenu.

La parcelle boisée à l'ouest de l'hôtel Président devrait également être maintenue, quel que soit le scénario envisagé. Il est inacceptable d'encore voir des terres imperméabilisées alors qu'il en reste si peu dans la zone.

Démolitions reconstructions

Le PAD Max laisse planer de l'ambiguïté quant aux démolitions-reconstructions. La programmation favorise le emploi du bâti lorsque possible mais ouvre la porte à plusieurs démolitions-reconstructions dans les secteurs 2 et 3. Le volet stratégique (p67, p75) indique très clairement quels bâtiments seront conservés via le symbole "Conservation du bâti" mais pour de nombreux autres, c'est un "Emploi potentiel du bâti" qui vaudra. Le manque de garanties que le bâti sera en grande partie conservé laisse penser que plusieurs bâtiments seront démolis.

BRAL VZW

STADSBEWEGING VOOR BRUSSEL
MOUVEMENT URBAIN POUR BRUXELLES
AN URBAN MOVEMENT FOR BRUSSELS

Zaterdagplein 13 Place du Samedi
Brussel 1000 Bruxelles +32 2 217 56 33
BE0413 744 986 - RPR Brussel

www.bral.brussels
info@bral.brussels
Triodos BE74 5230 8083 3007

Les déchets produits par les opérations de démolition-reconstruction ne se justifient plus avec la crise climatique actuelle. Nous estimons qu'il faut partir de la conservation du bâti existant pour redévelopper les quartiers et le PAD Maximilien est déficient à ce niveau.

2. Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public Maximilien-Vergote

Pas de commentaires sur cette prescription particulière.

3. Zone administrative Maximilien Vergote

Trois zones sont qualifiées comme telles dans le périmètre du PAD : l'ensemble de bâtiments le long du Quai de Willebroek, les tours Engie et l'angle Bolivar/Héliport. Si deux de ces trois zones sont déjà bâties, cette dernière ne l'est pas encore.

Le PAD ne prévoit pas de maximum au niveau des surfaces admises ni pour les commerces, ni pour les bureaux. Comme indiqué par le RIE (partie 4, page 36), le PAD est ici moins restrictif que le PRAS (concernant les commerces) et le PPAS (concernant les bureaux). L'offre excédentaire des bureaux dans le quartier Nord, représentée par un taux de vacance important dans l'observatoire des bureaux de perspective.brussels (9,0% contre une moyenne régionale de 7,7%)¹, nous laisse penser qu'un cadrage des superficies de bureaux serait le bienvenu.

3.1 Angle Bolivar/Héliport à côté d'Engie

La superficie plancher de l'ensemble de la sous-zone ne dépassera pas 4.000m² mais les prescriptions particulières ne précisent pas à quel type d'usage seront affectées ces 4.000m². Le volet stratégique (p66) indique que cet espace sera utilisé pour « développer du bureau ou des services gérant la proximité physique avec le bâtiment Engie et marquant la transition vers les autres nouveaux développements en bordure du boulevards Bolivar ». La partie 4 du RIE (p105) précise que le bureau ne sera renforcé qu'à la marge des secteurs en mutation puisque « moins de 4.000m² seront alloués au bureau ».

Plus d'habitants mais moins d'équipements ?!

La parcelle affectée en zone administrative 3.1 viendra remplacer un équipement (CSC Services Publics). Le nord de la parcelle 1.3 voisine héberge elle le « Service de Promotion de la Santé à l'Ecole », encore un équipement qui sera réaffecté. En fonction des variantes, on observe donc une réduction des superficies planchers allouées au équipements allant de 3.800m² à 5.400 m² dans les secteurs de mutation. Ces suppressions seront partiellement compensées par la création d'équipements au niveau du même secteur de mutation (#2 Bolivar-Héliport) mais cela est inexplicable étant donné que les équipements ont été identifiés par le diagnostic réalisé par perspective.brussels comme étant manquant dans la zone. Particulièrement au niveau de la santé et l'aide à la personne, les services sociaux et l'enseignement.

Non seulement les équipements sont en déficit à l'heure actuelle mais cela ne prend pas en compte les plus de 3.200 nouveaux résidents qui exerceront une pression supplémentaire sur l'offre existante. Il est même probable que des nouveaux besoins en équipements de proximité sont à prévoir (crèche, salle de sport, places en écoles fondamentales et secondaires, équipement de santé). La partie 4 du RIE (p109) reprend un tableau

¹ P25, https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_obsbur_39_web2.pdf

réalisé par la Task Force Equipements de perspective.brussels avec une programmation-type d'équipements de proximité. Il en découle qu'au vu des besoins et de l'espace disponible pour les équipements, le projet de PAD ne permettra pas d'apporter une réponse aux besoins en équipements. Ces besoins étant en déficit, il serait plus intéressant d'implanter des équipements en priorité sur les sites à développer au croisement du boulevard Bolivar et l'Avenue de l'Héliport. Les espaces verts existants pourraient servir de cadre agréable (cours d'école, espace extérieur pour une crèche, espace de calme d'une bibliothèque) structurant le développement de ces équipements.

4. Zone mixte Maximilien-Vergote

Nous relevons le fait que des conflits éventuels pourrait arriver si l'on pousse pour des développements de nouveaux logements et de jardins en pleine terre en intérieur d'îlot, particulièrement dans la zone considérée comme le tissu du 19^{ème} et ses maisons et immeubles de rapport mixtes. Pérenniser les petites et moyennes activités productives et l'emploi local doit rester une priorité. Comment s'en assurer ?

4.1 Béco – Willebroek côté quai de la voirie

Le volet stratégique indique qu'un maximum de 40% de logement peut être construit sur le site. Le volet réglementaire n'inclut pas ce pourcentage comme prescription mais contient uniquement le minimum de 40% pour les activités productives.

Risques de ZEMU bis ?

Le premier secteur Béco-Willebroeck subit une densification très forte, estimée à 300% selon la partie 4 du RIE (p98). D'une zone d'activités productives, on passe à une zone mixte avec une forte présence de logement et le souhait d'avoir des activités productives. Que ce soit dans les prescriptions Zone d'habitation Maximilien-Vergote (*"la nature des activités est compatible avec le logement."*, Volet réglementaire, p110) ou les prescriptions Zone mixte Maximilien-Vergote (*"la nature des activités est compatible avec l'habitation"*, Volet réglementaire p111), la fonction principale est le logement.

Il en va donc de soi que toute activité complémentaire doit "minimiser les nuisances des activités productives sur la partie résidentielle sans trop la contraindre pour permettre son fonctionnement et son développement (bruit, logistique, vues...), en gérant évidemment la mitoyenneté entre les deux fonctions." (Volet stratégique, p58)

Cette façon d'agencer deux fonctions incompatibles rappelle une autre modification du PRAS ayant lieu il y a dix ans. Le PRAS démographique avait entre autres comme objectif de répondre au besoin en logements de la Région tout en assurant une cohabitation harmonieuse et la mixité des différentes fonctions dans des Zones d'entreprises en milieu urbain (ZEMU). Ces ZEMU ont été un flop puisque, outre créer énormément de logements dans les anciennes Zone d'Industrie Urbaine, elle a surtout chassé les activités productives de ces zones. L'incompatibilité d'activités bruyantes et salissantes avec du logement a eu raison de l'industrie urbaine.

Plutôt que de donner "une spécificité culturelle, d'artisanat et de transition environnementale et économique pour accompagner le développement en cours du futur musée Kanal-Pompidou et du territoire du canal" (Volet stratégique, p58), nous estimons dès lors que les développements autour de la Ferme des Boues se

BRAL VZW

STADSBEWEGING VOOR BRUSSEL
MOUVEMENT URBAIN POUR BRUXELLES
AN URBAN MOVEMENT FOR BRUSSELS

Zaterdagplein 13 Place du Samedi
Brussel 1000 Bruxelles +32 2 217 56 33
BE0413 744 986 - RPR Brussel

www.bral.brussels
info@bral.brussels
Triodos BE74 5230 8083 3007

transformeront en ZEMU bis. La superficie dédiée aux activités productives diminue d'ailleurs de 500m² dans les scénarios envisagés par rapport au scénario tendanciel.

Le quatrième volet de l'étude d'incidence (p105) le reprend bien, *“L'implantation massive de logements dont la cohabitation avec ces activités économiques, et particulièrement avec les activités productives, peut poser des problèmes et entraîner leurs départs du territoire.”*

Pourtant, ceci va à l'encontre du diagnostic réalisé dans le cadre des études cadrées par le Territoire Nord, datant de 2021. Ce diagnostic met en évidence que dans le Territoire Nord, il faudrait favoriser un retour des activités productives, stimuler la transition vers une économie circulaire et durable ou encore stimuler le développement d'activités économiques qui créent de l'emploi pour les populations (Diagnostic Territoire Nord, p75). Les enjeux socio-économiques sont nombreux sur ce territoire et la “programmation proposée par le projet de PAD sur les secteurs en mutation, n'apportera aucune réponse à cet enjeu et ne participera pas à un retour des activités productives en ville” (RIE partie 4, p105).

Il est d'ailleurs intéressant de noter que la Ville de Bruxelles a émis un avis contre les activités productives sur ce site qui ne seraient *« pas optimales pour activer un front le long du canal »* (p12 issu de l'avis). Le seuil de commerce permis devrait être selon la Ville rehaussé. Pourtant, des activités productives avec pignon sur canal pourraient certainement être une manière de mettre en avant l'histoire du bâtiment et du quartier.

Le BRAL demande donc de dédier la Ferme des boues à l'industrie urbaine, la fonction de logement déjà bien représentée dans le périmètre du PAD et en dehors.

Verdurisation des intérieurs d'ilots

On peut lire dans les prescriptions pour cette zone que *« ces espaces verts peuvent être remplacés en tout ou en partie par une végétalisation sur dalle pour autant qu'elle soit réalisée sous une forme intensive, avec une épaisseur de terre d'au moins un mètre. »* Cela implique donc qu'on pourrait accepter qu'il n'y ait aucune zone en pleine terre dans le premier secteur “Béco-Willebroeck”. L'artificialisation des sols réduit la qualité biologique potentielle des sites et complique la gestion des eaux de pluie en surface.

5. Zone d'activité portuaires et de transport Maximilien-Vergote

Qu'entend le volet règlementaire lorsque celui-ci permet des zones affectées au « logement complémentaire et accessoire aux fonctions principales de la zone » ?

Il nous semble également étrange de permettre des équipements d'intérêts collectifs dans une des zones hébergeant les industries les plus lourdes de Bruxelles.

6. Zone de parc Maximilien-Vergote

Un élément des prescriptions du PRAS pour les zones de parc n'a pas été repris dans les prescriptions du PAD. Le PRAS admet comme affectations “Équipements et commerces : taille faible, complément usuel et accessoire à l'affectation de la zone.” La prescription du PAD ne précise pas que la taille de l'équipement doit être faible. Cette absence ouvre la porte à des commerces ou des équipements dans les zones de parc qui viendraient nuire à leur fonction première.

BRAL VZW

STADSBEWEGING VOOR BRUSSEL
MOUVEMENT URBAIN POUR BRUXELLES
AN URBAN MOVEMENT FOR BRUSSELS

Zaterdagplein 13 Place du Samedi
Brussel 1000 Bruxelles +32 2 217 56 33
BE0413 744 986 - RPR Brussel

www.bral.brussels
info@bral.brussels
Triodos BE74 5230 8083 3007



Pour le BRAL,
Benjamin Delori
benjamin@bral.brussels

BRAL VZW

STADSBEWEGING VOOR BRUSSEL
MOUVEMENT URBAIN POUR BRUXELLES
AN URBAN MOVEMENT FOR BRUSSELS

Zaterdagplein 13 Place du Samedi
Brussel 1000 Bruxelles +32 2 217 56 33
BE0413 744 986 - RPR Brussel

www.bral.brussels

info@bral.brussels

Triodos BE74 5230 8083 3007