

## PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR (PAD)

« Maximilien-Vergote » et son

RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES (RIE).

---

*AVIS DE LA COMMISSION RÉGIONALE DE DÉVELOPPEMENT*

*29 février 2024*

---



Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019, relatif à la Commission régionale de développement ;

Vu l'article 7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), tel qu'adopté par le Parlement le 13 octobre 2017 ;

Vu l'audition de la représentante du cabinet du Ministre Président, Rudi Vervoort, en date du 25 janvier 2024 ;

La Commission émet en date du 29 février, l'avis unanime suivant.

Le contexte et l'historique du PAD se trouve en annexe.

## AVIS

---

### 1.1. GENERALITES

#### 1.1.1. Participation

De nombreux réclamants, dont le Conseil de l'Environnement (CERBC), Inter-Environnement (IEB) et la Commission régionale de Mobilité (CRM), regrettent la mise à l'enquête publique de deux PAD simultanément. Ils estiment que cela représente une obstruction pour le traitement effectif des dossiers vu les centaines de pages à analyser.

Le CERBC demande d'interdire formellement la mise à l'enquête publique simultanée de deux PAD et souhaite que le Gouvernement indique s'il est disposé à aller dans ce sens.

Le CERBC et IEB demandent également que les permanences informatives fassent partie du processus de participation organisée et soient accompagnées de moments collectifs d'échanges, de préférence en soirée.

Des réclamants constatent que le développement simultané d'un plan stratégique et réglementaire (PAD Max) et de programmes opérationnels de revitalisation urbaine (Contrat de quartier durable Héliport-Anvers, Contrat de rénovation urbaine 1 – Maximilien-Vergote, Contrat école Klavertje-Vier) est de nature à compliquer l'implication active des habitants dans les processus participatifs, et leur compréhension des enjeux.

Le PAD donne plutôt l'impression de régulariser ou légitimer des projets en cours de développement dans le cadre d'autres programmes. Le sentiment de nombreux habitants est que leur capacité d'action et de réaction aux projets est diluée par le renvoi incessant de leurs remarques d'une instance à l'autre, sous prétexte qu'elle relève plutôt du réglementaire ou de l'opérationnel.

Ces réclamants demande de privilégier la discussion et l'adoption des outils stratégiques et réglementaires (PAD) en amont des outils opérationnels (CQD et CRU).

*La Commission constate qu'à de nombreuses reprises, des réclamants tant privés que publics se plaignent à juste titre durant l'enquête publique du temps trop court qui leur est laissé pour prendre connaissance des dossiers, en particulier lorsque plusieurs gros dossiers sont mis en même temps à l'enquête publique. Ces réclamants estiment également que les processus de participation citoyenne devraient être améliorés.*

*Comme elle l'a déjà proposé dans son avis d'initiative en vue de la future réforme du CoBAT ([avis du 30 juin 2023](#)), la Commission suggère de demander un avis au nouveau Service Participation créé sous cette législature au sein de Perspective afin de bénéficier de recommandations pertinentes sur ces questions. Si effectivement, il est regrettable que deux PAD importants aient été mis à l'enquête publique en même temps (ce PAD-ci et le PAD Défense), ce qu'il convient d'éviter à l'avenir, la Commission constate néanmoins des progrès importants concernant les procédures de participation et d'accompagnement : la co-construction avec les nombreux partenaires institutionnels et des moments de participation avec les habitants, une semaine de réflexion sur les projets avec des ateliers en février 2018, octobre 2019, fin 2020 et début 2022.*

## 1.2. PERIMETRE ET OBJECTIFS DU PAD

La Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) pose la question de l'objectif exact du PAD, dans la mesure où le périmètre est déjà couvert par de nombreux plans stratégiques, intégrant certaines intentions similaires, et sans qu'une évaluation des PPAS « Willebroeck » et « Héliport » (que le PAD entend abroger) n'ait été effectuée en amont.

Des réclamants, dont la Ville de Bruxelles et l'ARAU, souhaitent que le périmètre du PAD Max puisse être étendu aux ilots WTC4 et ZIN, afin de s'assurer que les programmations qui y sont développées soient mixtes.

Un réclamant estime que pour atteindre les objectifs du PAD, son périmètre aurait dû intégrer les tours de bureaux du quartier Manhattan afin de permettre un rééquilibrage de la mixité fonctionnelle et sociale à l'échelle de quartier élargi.

Des réclamants estiment que le périmètre devrait englober d'autres parcelles avoisinantes qui sont dans les mains de promoteurs privés, car le PAD va entraîner une montée en gamme du quartier Nord dont profiteront les promoteurs.

Le périmètre du PAD concerne donc un périmètre présentant déjà de la mixité, sans s'attaquer à la partie du quartier Nord (quartier Manhattan) où continue à se développer du monofonctionnel.

Concernant l'abaissement des quais, la CRMS s'étonne que le PAD ne prenne en compte, dans sa stratégie, qu'une seule des rives du canal.

Elle souhaite qu'un secteur supplémentaire soit ajouté à l'angle de la Reine/ rue des Palais Outre-Ponts qui engloberait également le Monument du travail pour son enjeu patrimonial au niveau de la préservation des vues depuis et vers le Monument et de l'église Notre-Dame de Laeken. La parcelle d'angle devrait être soumise à des prescriptions afin de valoriser ces deux monuments.

*La Commission partage les objectifs de la Région en ce qui concerne le développement de ce site, mais elle tient à souligner que, outre l'attention accordée à la problématique environnementale et du développement durable, elle estime que la question sociale est trop peu prise en compte, de même que la question de l'économie productive (spécifiquement dans le quartier Masui, la ferme des boues et le*

site de la caserne des pompiers). Elle demande au Gouvernement de compléter le dossier sur ces aspects et de les localiser.

La Commission, lors de l'audition de l'Administration et des représentants du Cabinet, a pu prendre connaissance de travaux et réflexions parallèles au dossier Maximilien. Il s'agit de la réflexion sur le Territoire Nord mais aussi l'existence de nombreux autres documents de planification et de programmation : le CRU 1 Tour et Taxis, le CRU 2 Brabant, le CRU 8 Nord, le BKP et le projet de PPAS 19 à l'ouest de la gare (Territoire Nord à cheval sur trois communes).

Le RIE a bien pris en compte un périmètre d'étude plus large, mais essentiellement sur l'aspect continuité verte, ce qui est insuffisant. En revanche, le PAD se contente du périmètre restreint, ce qui pose beaucoup de questions quant aux liens avec les projets se développant dans le périmètre du Territoire Nord.

La Commission souhaite que, dans le volet stratégique des PAD, figure un périmètre d'observation plus large montrant les projets principaux ayant un impact direct sur l'avenir de la zone.

Comme l'indique le RIE (partie 2, page 6) le parc métropolitain est une armature du développement territorial bâti et paysager à l'échelle du périmètre du PAD et du Territoire Nord. Le parc métropolitain reliant est à la fois un poumon vert pour les différents morceaux de ville qui l'entourent et le support de différentes activités et usages.

Le RIE indique par ailleurs (partie 2, page 10) que le périmètre du PAD Max et plus largement le Territoire Nord sont historiquement organisés selon une structure nord-sud marquée par les grands axes infrastructurels : canal, allée Verte/quai de Willebroeck, avenue de l'Héliport, chaussée d'Anvers, boulevard Albert II et voie ferrée. Ces axes infrastructurels participent à la compréhension du territoire.

Le projet de PAD Max vise à capitaliser sur cette fonction et à compléter d'une fonction d'armature paysagère et support de la stratégie climatique. Le projet de PAD Max vise aussi à qualifier les axes nord-sud de manière à ce qu'ils assurent les grands services écosystémiques

La Commission regrette le manque d'explication dans l'exposé du choix de ce périmètre limité.

Elle demande de calibrer le périmètre d'observation du volet stratégique sur le Territoire Nord, pour avoir une cohérence globale de cette partie de ville, d'autant que des projets très importants sont à l'œuvre dans le périmètre élargi (notamment les 4 nouvelles tours sur le site du CCN).

## 1.3. LOGEMENT

### 1.3.1. Logements sociaux et/ou à finalité sociale vs publics

De nombreux réclamants dont le Conseil Consultatif du Logement (CCL), le CERBC, IEB, Perspective et Brupartners insistent sur l'obligation de construire au minimum 50 % de logements sociaux sur ces terrains publics.

Ils regrettent le manque d'ambition du PAD Maximilien dans le volet réglementaire, qui n'impose que 25 % de logements publics sur les projets de plus de 2.000 m<sup>2</sup> et s'interrogent sur les raisons de la modification de pourcentages de logements sociaux ou à finalité sociale vers un pourcentage de logements publics (en désaccord avec la recommandation du RIE).

Le PAD ne précise pas de quota de logements sociaux et/ou à finalité sociale. Or, un quota de logements publics ne pourrait garantir un même degré d'accessibilité et d'inclusivité qu'un quota de logements sociaux ou à finalité sociale. La densité importante étudiée et proposée par le projet de PAD doit permettre une réponse plus ambitieuse à cet enjeu régional.

Afin de garantir qu'une partie substantielle des constructions rendues possibles par l'adoption du plan contribue à rendre la ville plus inclusive et accessible aux ménages moyens et modestes, particulièrement présents dans ce quartier, les réclamants estiment qu'il serait opportun de renforcer cette ambition dans le volet réglementaire du plan.

Sur les terrains publics développés par des opérateurs publics, le CERBC et le CCL recommandent qu'au moins 80% des logements soient des logements publics mis en location et que, parmi ces 80%, au moins la moitié des logements soient des logements sociaux. Ces recommandations devraient bien mieux permettre de rencontrer l'objectif gouvernemental de disposer de 15% de logements à finalité sociale sur l'ensemble du territoire régional.

A minima, le CERBC encourage le Gouvernement à déterminer clairement la proportion de logements à consacrer aux logements sociaux, et de ne pas se contenter de suivre les seuils réglementaires pour les superficies de logements prévues.

Bruxelles-Environnement (BE) demande que la prescription générale 0.6 vise **explicitement** le logement social ou le logement à vocation sociale au lieu de se contenter de la notion de logement public.

Il propose également de prévoir un mécanisme de captation des plus-values immobilières de ce PAD au profit des espaces publics et en particulier du projet de parc Max-sur-Senne.

Brupartners souligne que des projets urbanistiques ambitionnant d'accroître le prestige de quartiers, s'ils peuvent être légitimes et bienveillants, peuvent également induire des effets de gentrification (résultants des hausses de loyers et des augmentations du prix de l'immobilier).

Il estime dès lors nécessaire de prendre en considération le profil socio-économique du périmètre d'observation territoriale et de répondre à ses besoins lorsque sont envisagées des rénovations d'espaces publics et déterminées les caractéristiques des logements à y développer (gabarit, proportion de logements publics).

Un réclamant (ARAU) demande que les prescriptions du PAD concernant la mixité sociale soient revues pour garantir :

- que les projets privés soient soumis à des quotas de production de logements abordables dont une majorité de logements sociaux ;
- que 100 % des logements sur les parcelles publiques soient des logements publics dont 60 % minimum de logements sociaux.

*Le RIE demande d'axer l'offre en logement sur la production de logements à caractère social et de veiller à l'intégrer harmonieusement dans la production globale en logement afin d'aller dans le sens d'un renforcement de la mixité sociale.*

*La Commission constate que le PAD n'a pas de définition précise du logement public, alors que toutes les définitions relatives au logement se trouvent dans le Code du Logement (logement locatif social, modéré, moyen, logement acquisitif social, modéré et moyen).*

*Elle demande que le Gouvernement suive sa propre réglementation et se réfère dans ses instruments planologiques à l'ordonnance qui précise les catégories de logement.*

*Elle rejoint les réclamants, dont Perspective, qui regrettent l'absence de quotas clairs. Elle demande de respecter les quotas suivants : 50 % des logements devraient rentrer dans une des catégories du Code du Logement et à l'intérieur de ces 50 %, 25 % devraient être du logement social public au sens SLRB.*

*La Commission estime que le PAD devrait également prendre en compte la problématique de la rénovation du parc existant et en particulier la question difficile des copropriétés d'immeubles collectifs.*

*Elle suggère que le PAD mentionne la volonté de la Région de mener, dans ce cadre, des opérations pilotes encadrées pour faire face à la difficulté de rénovation énergétique des logements occupés par une population à faible revenu (viser la rapidité d'exécution, mettre en place les communautés d'énergie pour valoriser la production d'énergie renouvelable et assurer un approvisionnement à tarif réduit pour les occupants). La Commission constate à cet égard que la partie énergie est peu abordée dans les PAD. Elle abordera ces questions de manière plus large dans son avis d'initiative sur le logement. La Commission demande que le référentiel Quartier durable soit systématiquement appliqué. Le PAD a fait l'objet d'une guidance du Facilitateur Quartier durable, mais nous ignorons le résultat du référentiel, qui serait pourtant un élément important dans l'appréciation de la prise en compte des différents éléments du référentiel.*

*Outre l'énergie, la problématique de la gestion des déchets semble aussi absente, la question n'étant abordée que sous l'angle de la propreté publique (voir infra).*

### 1.3.2. Maintien de la propriété publique

De nombreux réclamants insistent sur l'importance de maintenir la propriété publique sur la totalité des terrains publics (pas de cession du foncier vers le privé).

Des réclamants dont le CERBC et IEB demandent que le PAD garantisse que l'ensemble des parcelles publiques restent publiques : soit qu'elles soient développées par l'un des nombreux opérateurs publics en charge de la production de logements à l'échelle de la Région, soit, si le développement devait passer par un opérateur privé, qu'un dispositif du type « Community Land Trust » soit mis en place afin de séparer la propriété du foncier, qui doit rester publique, de celle de la brique.

Cet enjeu est d'autant plus crucial que le rapport d'incidences pointe le risque d'une valorisation foncière et donc d'une hausse des prix d'achat et de location des logements sur le périmètre, due notamment à la présence de projets de développement publics et privés (p. 37). Vu la crise du logement que nous connaissons, il est impératif que le foncier public soit conservé dans l'escarcelle d'opérateurs publics.

*La Commission insiste sur l'importance de maintenir le caractère public de la propriété foncière pour éviter la spéculation sur le long terme. Elle suggère ainsi de séparer le droit réel entre le terrain et le bâti, de manière à ce que le terrain reste dans le domaine public.*

### 1.3.3. Diversité de typologie de logement

Le CERBC et Brupartners demandent que soit prévue une diversité de typologie de logements au sein des bâtiments élevés envisagés sur le site. Ils considèrent, en effet, que la mixité sociale doit se faire non seulement sur le site mais également au sein même des bâtiments.

Les Communes de Molenbeek et de Schaerbeek regrettent que le PAD ne prévoie pas l'obligation de créer un nombre minimum de grands logements alors que c'est précisément ce type de logement qui serait particulièrement nécessaire dans ces quartiers.

*Le RIE recommande d'axer l'offre en logement sur le développement de logements modulables et sur la production de logements à caractère social.*

*La Commission est d'avis qu'il faut prévoir des logements qui répondent aux besoins et aux fonctions plus « faibles », à savoir :*

- *Du logement abordable et notamment du logement accessible (v. supra) ;*
- *Des logements familiaux (qui sont manquants dans le quartier) ;*
- *Des logements adaptés aux personnes âgées (accroissement prévu de ce type de population) et du logement étudiant (vu l'arrivée prochaine de l'école Francisco Ferrer au quai de Willebroeck et la proximité de l'UCL site Saint-Louis).*

*La Commission reviendra sur la question dans le cadre de son avis d'initiative sur le logement.*

### 1.3.4. Affectations/Mixité

*La Commission attire l'attention sur le fait que le changement d'un quartier monofonctionnel à quartier mixte nécessite une réflexion spécifique (entre autres, sur le rapport entre les fonctions résidentielles et les fonctions d'usage pour ceux qui n'habitent pas le quartier).*

*Le RIE mentionne quatre scénarios d'évolution (scénario tendanciel, tissu bruxellois, grand gabarit et maximum productif) mais il n'apparaît pas clairement le choix opéré par le PAD lui-même pour le scénario retenu. Le PAD n'indique plus de chiffres sur les superficies potentielles pour les différentes affectations. La Commission demande que le scénario choisi et son bilan soient explicités et apparaissent clairement.*

#### Activités productives v. logement

Un réclamant demande d'adapter les prescriptions graphiques et littérales du projet de PAD afin de garantir le maintien d'activités productives sur l'ensemble de l'îlot, faute de quoi certains secteurs risquent d'être tout simplement exclus.

Il demande de maintenir et de protéger les zones d'activités utiles à la ville (logistique, recyclage, activités liées à la rénovation du bâti, etc.), qui sont en outre pourvoyeuses d'emplois autres que ceux offerts dans l'HoReCa.

Des réclamants constatent que la cohabitation entre les fonctions de logements et d'activités productives se fera au détriment des activités productives. D'une part, d'après la page 66 de la partie 4 du RIE, l'introduction de la fonction de logement diminuerait de  $\pm 50$  % la place donnée aux activités productives.

D'autre part, le logement implique des conditions relatives aux nuisances qui limitent grandement la nature possible des activités productives prenant place dans le même îlot. Le risque est alors de ne voir s'y installer que des activités de production immatérielle. Un élément supplémentaire venant nourrir cette crainte est relevé à la page 58 du volet stratégique où il est précisé qu'il serait donné à cette activité productive une « spécificité culturelle, d'artisanat et de transition environnementale et économique ».

Le CCL questionne le fait de permettre la construction de logements sur des parcelles historiquement dévolues à l'industrie (S1.1. Béco – Willebroeck côté quai de la voirie et S1.2. Béco – Willebroeck côté rue Osayande) et ayant souvent pour conséquence le déplacement de ces activités génératrices de nuisances sonores. Il n'est pas favorable au développement de logements sur ces parcelles.



*Le RIE recommande de :*

- *Intégrer des activités productives dans le tissu urbain des secteurs en mutation ;*
- *Axer l'offre commerciale développée dans le cadre du projet de PAD afin de répondre aux besoins des usagers actuels et des nouveaux habitants induits par le projet.*
- *Renforcer la présence d'activités économiques au sein du projet de PAD en favorisant les activités économiques répondant au profil d'emploi des habitants du quartier.*

*La Commission estime qu'étant donnée la situation du quartier, il n'est pas illogique de mettre du logement.*

*Elle plaide pour plus de souplesse, l'objectif est d'avoir une compatibilité entre logements et activités mais cela peut se faire horizontalement ou verticalement. Le logement pourrait trouver place aux rez-de-chaussée, et l'activité économique se développer aussi aux étages.*

## **Bureaux**

Le CERBC et Brupartners remarquent que le périmètre du projet de PAD et ses abords font face à une problématique de vacance de bureaux. C'est une spécificité dans cette partie de la Région de Bruxelles-Capitale et cela représente un frein pour le renforcement de la mixité urbaine et de la revitalisation sociale et économique du quartier. Dans ce cadre, il semble incompréhensible que le PAD autorise la construction de nouveaux bureaux sur différentes parcelles.

Le CERBC recommande donc de supprimer la possibilité de construire de nouveaux bureaux sur le périmètre du PAD.

*La Commission propose de ne pas étendre les surfaces de bureau (maille de la Casba).*

## **Equipements publics**

En matière d'équipements publics, le RIE identifie des manques de certains types d'entre eux (bibliothèque, piscine, places scolaires dans le fondamental, etc.) et évalue une perte de 3.800 à 5.400 m<sup>2</sup> de superficies en cas de mise en œuvre du « programme complet » du PAD Max. Il va de soi que la présence d'équipements en nombre et en variété est indispensable à la vie du quartier. Si les prescriptions d'un PAD ne permettent pas de définir précisément quel type d'équipement doit s'installer à tel endroit, elles permettent néanmoins de définir des zones et des quotas garantissant leur présence équilibrée au sein du périmètre : elles doivent donc être adaptées en ce sens.

*Le RIE propose, dans le choix des équipements, de favoriser l'implantation de ceux identifiés comme manquants à l'échelle du périmètre au moment de l'élaboration du PAD mais aussi en prenant en compte les éventuels nouveaux besoins identifiés au moment des projets, et ceci de manière concertée avec l'évolution des quartiers environnants et notamment à l'échelle du Territoire Nord (étude menée par perspective.brussels).*

*Il suggère d'impliquer les habitants dans la gestion des équipements collectifs, afin d'assurer la durabilité de leur fonctionnement et un meilleur entretien.*

*La Commission souligne que le projet ZIN est tout à fait novateur dans le quartier depuis l'exemple de la tour Rogier.*

## Équipements en zone de parc

Le CERBC attire l'attention sur le fait qu'une des prescriptions du PRAS pour les zones de parc n'a pas été reprise dans les prescriptions du PAD : le PRAS admet uniquement des équipements et commerces « de taille faible » comme affectations, alors que le PAD ne reprend pas cette limitation de taille. L'implémentation d'équipements ou de commerces de trop grande taille viendrait nuire à la fonction de parc, déjà rare dans le quartier (le RIE s'adresse à ce point aux pages 39-40 de la partie 4).

Le CERBC remarque 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 4, p. 31), l'absence d'une telle limitation 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 semble impératif aux yeux du CERBC de préserver les quelques hectares de parc « purs » se trouvant dans le périmètre du PAD.

C'est pour cette raison que les éventuels équipements permis dans ces zones de parc devraient être complémentaires à cette affectation principale. La même question est relevée dans le RIE pour la compatibilité de structures écologiques avec des activités humaines.

*La Commission est d'accord avec l'avis du CERBC. Par ailleurs, elle insiste sur la nécessité de prévoir des équipements sanitaires à disposition du public (toilettes, douches, fontaines à boire, etc.) et d'en garantir l'entretien.*

## Mixité fonctionnelle

Des réclamants demandent d'évaluer la mixité sur l'ensemble du territoire plutôt que dans chaque secteur individuellement. Le renforcement de la mixité ne doit pas être le prétexte à l'éviction des fonctions dites « faibles » (logements sociaux, activités productives, équipements publics) par les fonctions dites « fortes » comme le logement de « standing » : les garde-fous, indispensables, ne sont pas assez présents dans le projet de PAD.

Des réclamants soulignent l'importance de promouvoir une véritable mixité des fonctions afin de créer des environnements plus dynamiques et inclusifs, réduire les déplacements longue distance et contribuer à une vie plus durable pour éviter que le logement devienne la fonction dominante au détriment d'autres usages.

La Commune de Molenbeek-Saint-Jean demande d'imposer des minima pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics, les commerces, les activités de production et de supprimer les minima de logement.

Un réclamant demande d'intégrer des équipements collectifs, commerces et activités de production pour encourager l'activité tout au long de la journée.

La Ville de Bruxelles souhaite maintenir la possibilité d'une mixité d'affectations le long du boulevard Albert II. La « zone d'habitation Maximilien » réduit fortement les superficies autorisables pour les activités productives et le bureau, ce qui limite cette mixité. Sa localisation et ses caractéristiques typologiques et architecturales autorisent à en faire un pivot de mixité entre les quartiers habités et les quartiers de bureaux, ce qui entre dans la vision du Territoire Nord. Par ailleurs, les prescriptions additionnelles sont très restrictives en termes de pourcentage minimum de logements. Il est donc demandé que cet îlot soit inscrit en zone de mixité au sein du volet réglementaire.

Brupartners prend acte que pour renforcer la mixité urbaine et la vitalité sociale et économique la volonté est d'organiser et d'intensifier la mixité fonctionnelle au sol et verticalement de façon équilibrée.

Brupartners demande de rester attentif à l'équilibre des fonctions développées sur le site. À titre d'exemple, s'il estime pertinent d'y permettre le développement d'une offre commerciale, il insiste sur l'opportunité de développer de petits commerces de proximité. Il demande en outre de rester attentif à la compatibilité des activités déjà existantes sur et autour du site avec les nouvelles activités qui y sont projetées.

Il souligne également l'importance que revêt le développement de services de soins (type centre ou cabinet médical...).

*La Commission estime qu'il convient de limiter les surfaces de bureaux (voir supra) et qu'il faut soutenir les autres fonctions urbaines (outre la fonction résidentielle, les fonctions d'animation comme la culture, le sport, l'Horeca, les équipements qui permettent de développer un nouvel imaginaire urbain). L'espace public, vert et bleu n'est pas un espace passif mais doit pouvoir héberger des fonctions de proximité près des logements, des fonctions productives (alimentation, par exemple) et des fonctions représentatives.*

### 1.3.5. Gabarit

Des réclamants dont BE estiment que les gabarits étant des maxima et analysés par le RIE, il n'y a pas lieu de prévoir encore des augmentations possibles. Le PAD ne devrait pas permettre des mécanismes dérogatoires aux hauteurs de construction ; il fixe des maxima dans lesquels les auteurs de projets doivent faire preuve d'inventivité pour mettre le programme souhaité.

Selon la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, il est nécessaire de limiter drastiquement les hauteurs maximales des bâtiments. Les hauteurs rendues possibles par les dérogations ne sont jamais une solution à la densification qualitative des villes. En effet, les ombres portées et les vents tombants ont un impact trop important sur les fonctions environnantes.

Les tours résidentielles à partir du 9<sup>e</sup> étage n'ont plus de lien avec la rue et la ville. Il est à craindre que de telles tours ne soient pas une amélioration aux problèmes existants dans le quartier, pire : qu'une telle typologie ne fasse qu'exacerber les problèmes.

La Commune de Schaerbeek demande de clarifier les gabarits maximums admissibles pour chaque zone en supprimant la prescription générale 07.

Un réclamant demande la suppression des tours autour des écoles étant donné la portée d'ombre et les courants que ce type d'architecture pourrait engendrer au détriment de la qualité de vie des habitants et des enfants.

*La Commission estime que le volet réglementaire étant très détaillé en ce qui concerne les gabarits, aucune dérogation ne sera autorisée. Les hauteurs doivent rester des maxima.*

*La Commission soutient l'avis de la CRMS et demande que les gabarits soient limités à proximité de la ferme des boues, comme c'est le cas dans le PPAS existant.*

*La partie 5 du RIE (p. 37) montre l'impact problématique de l'immeuble élevé sur la ferme des boues.*

### 1.3.6. Émergences

Étant donné que le PAD prévoit l'apparition de trois nouvelles émergences (de maximum 60 m), la CRMS juge indispensable de réaliser une évaluation globale de l'impact des émergences dans le quartier Nord, tant les émergences actuelles que futures, au regard des usages et comportements humains, des

impacts sur les quartiers environnants, du Skyline, et des vues. Sans cette évaluation globale, il est difficile de se prononcer sur la pertinence de nouvelles émergences.

En outre, la CRMS attire l'attention sur le fait que les deux PPAS, « Willebroeck » et « Héliport », que le PAD abrogerait, régissent actuellement les gabarits et hauteurs autorisées des bâtiments. Leur abrogation aura pour conséquence la suppression de la régulation des hauteurs, et dès lors le recours à l'application classique du RRU, qui, dans ce contexte urbain, pourrait permettre une multiplication des émergences.

Le CERBC constate que selon le volet stratégique, une seule émergence de 60 m pourra être construite et pose la question de savoir pourquoi cette prescription n'est pas encadrée dans le volet réglementaire qui propose 3 tours.

Elle s'interroge sur la pertinence de permettre la construction de nouvelles émergences étant donné :

- qu'elles vont apporter de l'ombrage au croisement « Bolivar/Héliport » sur les logements existants ;
- que la densification du bâti va intensifier l'effet canyon là où les vents dominants circulent entre les rues.

Elle demande donc de penser le développement autour de ce croisement en fonction des incidences sur les différentes fonctions prévues. 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 2018, p. 77). Il en va de même pour l'impact des constructions sur les voiries à accès limité.

Perspective demande que les nouvelles émergences (60 m) fassent l'objet d'un suivi rigoureux et se traduisent par des projets d'une grande qualité architecturale et urbanistique à l'échelle de chaque îlot (lien à l'espace public, incidences sur le microclimat) mais aussi à l'échelle du grand paysage urbain (intégration à la Skyline du Territoire Nord).

Pour assurer la qualité urbaine, le volet stratégique stipule que seul un des deux sites (Bolivar Nord ou Bolivar Saint-Roch) pourra être développé en émergence.

Perspective propose de définir le terme « émergence » et de faire concorder les volets stratégique et réglementaire.

BE demande de définir la hauteur maximale d'un niveau de dalle à dalle pour toutes les prescriptions faisant référence à des niveaux. Un bâtiment n'aura en effet pas la même hauteur selon qu'il y ait une hauteur de dalle à dalle de 2 m 50 ou de 3 m 50.

La Ville de Bruxelles et Perspective constatent le manque de cohérence entre le volet réglementaire et stratégique concernant les hauteurs de bâtiments. Ils demandent donc de définir le terme "émergence" et de faire concorder les volets stratégique et règlementaire pour éviter une trop grande latitude d'interprétation.

Des réclamants demandent de ne pas autoriser les émergences sur les parcelles verdurisées.

*Le RIE, à la différence du PAD, ne propose pas trois émergences. Il recommande de réaliser :*

- *Soit deux émergences moins hautes (max. R+13 ou 45 m) de chaque côté du boulevard Simon Bolivar ;*
- *Soit une seule émergence de gabarit maximum 60 m au nord du boulevard.*

*Pour le secteur Armateurs-Anvers, la variante 3 du RIE ne propose pas d'émergence, ce qui est intéressant dans le contexte très dense du quartier Manhattan. La densification du secteur, notamment*

*par la réalisation d'une émergence impacterait les espaces publics et le bâti existant et projeté de manière plus ou moins importante selon la forme choisie.*

*La Commission n'a pas d'objection quant aux choix du PAD à propos des tours, vu le contexte existant en matière de tours dans le quartier, mais le PAD doit motiver les raisons pour lesquelles il s'écarte du RIE.*

### 3.5 MOBILITÉ

Bruxelles-Mobilité (BM) insiste pour qu'une grande attention soit portée à la réduction de potentiels conflits d'usage, d'autant que les différents modes se côtoient sur des axes stratégiques. Elle demande que la sécurité de tous les usagers, mais surtout des plus vulnérables, soit une priorité du PAD.

Brupartners rappelle que pour concrétiser les ambitions régionales de mobilité de réduction de la place de la voiture, des alternatives cohérentes et des mesures concrètes d'accompagnement doivent être mises en place.

Des réclamants, dont Bruxelles-Environnement et la CRM, relèvent que le trafic va diminuer grâce au plan Good Move mais moins que dans le scénario tendanciel, le PAD constituant un facteur d'augmentation de la mobilité.

Ils invitent à étudier d'autres stratégies plus ambitieuses pour arriver à une réduction du trafic et des kilomètres parcourus et à éviter une augmentation des gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques avec un impact négatif sur la qualité de l'air.

Le CERBC recommande également que le projet de PAD soit plus ambitieux en termes de mobilité et favorise au maximum les modes de déplacements actifs. Ceci est nécessaire pour atténuer l'impact négatif de l'augmentation du trafic sur la qualité de l'air local. En vue des nouvelles connaissances de l'impact négatif des émissions et des normes plus strictes à venir, le PAD devrait contribuer à améliorer la qualité de l'air.

La CRM relève une contradiction entre le PAD et le RIE. En effet, le premier indique, à la page 96 : « En revanche, la circulation motorisée est apaisée, voire coupée, sur l'avenue de l'Héliport, la chaussée d'Anvers et les voiries secondaires », alors que le RIE mentionne, à la page 142 de la partie 4, que « Les augmentations de trafic plus significatives se situent sur chaussée d'Anvers et avenue de l'Héliport au sud du boulevard Bolivar ». Elle demande que ce point soit éclairci.

La Commune de Schaerbeek constate suite à la volonté de réduction de la capacité des axes secondaires et du boulevard Simon Bolivar, un risque est identifié en matière de transit.

En effet, la capacité de ces axes et des voiries qui les alimentent (petite ceinture) est d'ores et déjà proche de la saturation ou saturée aux heures de pointe. Il est dès lors probable qu'une partie du trafic de transit en provenance de l'est du pentagone s'oriente dorénavant vers le nord en passant par Schaerbeek.

Il est demandé que le report de trafic sur Schaerbeek soit dûment étudié avant de modifier le plan de circulation dans le périmètre du PAD.

La Commune demande de clarifier l'ambition de la porosité cyclo-piétonne entre le volet stratégique et réglementaire au droit des îlots 1.7 et 1.8.

La Ville de Bruxelles soutient la volonté d'apaiser les voiries du quartier Nord et ne s'oppose pas à la stratégie d'une voirie à accès limité sur l'avenue Héliport. Elle souhaite néanmoins que cette possibilité puisse être remise en question en cas de réalisation d'une maille de circulation dans le cadre de plan Good Move.

La CRM propose de remettre à l'étude la faisabilité du développement, à moyen terme, d'une ligne de transport en commun qui suive le Canal et ce, sans préjuger du mode de transport.

Des réclamants demandent de veiller à la mobilité douce et d'ajouter une piste cyclable le long du canal.

BE relève que l'approche du RIE est trop générale quant à l'impact de Good Move sur le trafic dans le quartier. Le PAD devrait davantage mettre en lumière la façon dont il va contribuer ou pas à la maille apaisée.

Il craint que la densification immobilière engendre une pression accrue sur la circulation automobile, ce qui risque de nuire au développement des transports publics et des modes actifs et d'augmenter les nuisances acoustiques, les émissions de gaz à effet de serre et autres pollutions.

*La Commission estime indispensable de prendre en compte les deux fonctions des espaces publics, à savoir le déplacement et la fonction résidentielle (l'usage de l'espace public comme lieu de rencontre et d'animation), particulièrement dans le développement de cette zone, qui demande une attention particulière à l'animation de l'espace public. Le volet stratégique du plan devrait comprendre un chapitre permettant d'identifier la spécificité des différents espaces publics et les endroits prioritaires où ces fonctions résidentielles devraient être localisées.*

*La Commission appuie les recommandations du RIE, qui recommande :*

- *de donner la priorité aux modes actifs, par des aménagements confortables et sécurisés, notamment sur les axes existants nord-sud mais aussi et surtout dans les liaisons est-ouest, existantes et nouvelles, afin de connecter les différentes parties du territoire ;*
- *d'améliorer la lisibilité des cheminements piétons depuis les principaux espaces publics pour rejoindre les différents espaces verts (parc Maximilien, Héliport, parc Gaucheret...) ;*
- *de veiller à répondre aux besoins de sécurisation des usagers notamment aux abords des écoles ;*
- *de veiller à assurer une accessibilité piétonne de qualité, sécurisante et accessible au PMR.*

*La Commission reprend la demande de la CRM vu l'ensemble des développements tant au nord qu'au sud du canal. La Commission estime urgent d'améliorer l'accessibilité en transports en commun.*

*La Commission souhaite que le plan développe davantage la circulation piétonne dans un cadre verdurisé.*

## Stationnement

Compte tenu des objectifs du PRM (Good Move) en termes de réduction du stationnement en voirie, et considérant le très haut niveau d'accessibilité en transports en communs de la zone concernée, la CRM invite à ce que le projet soit davantage ambitieux et plus explicite à l'égard de cet objectif.

Brupartners estime essentiel de répondre aux enjeux liés au stationnement. À cet égard, il considère que la mise à disposition de places de stationnement souterraines pour les visiteurs (et pas seulement pour les riverains) est une piste de solution. En effet, il considère que cela devrait permettre de soulager la pression sur le stationnement en surface mais également d'améliorer la qualité de l'espace public et l'accessibilité de la zone et d'y maximiser le potentiel des activités socio-économiques.

Brupartners rappelle que la volonté de la Région de Bruxelles-Capitale était de diminuer le nombre d'emplacements de parking « en voirie » mais de compenser cette diminution par une augmentation équivalente de l'offre de stationnement « hors voirie ».

Il insiste pour qu'il soit tenu compte des prescriptions du SIAMU en matière de stationnement souterrain des véhicules électriques.

BE demande la réduction drastique du stationnement hors voirie, en travaillant à la fois sur l'existant et sur les futurs projets dans et autour du périmètre du PAD.

*Le RIE recommande de :*

- prévoir des espaces de stationnement pour les alternatives à la voiture individuelle (voitures partagées, voitures mutualisées...) et des équipements pour la mobilité douce ainsi que pour les motos et scooters ;
- privilégier la mutualisation du stationnement automobile, notamment entre les équipements, les commerces et les entreprises de services.

*La Commission appuie les recommandations du RIE.*

### **Voirie Piétons Plus et Confort**

La CRM demande que le volet réglementaire du PAD soit davantage explicite quant à la largeur des trottoirs sur les voiries Piétons PLUS et CONFORT. La CRM rappelle que la largeur de trottoir recommandée est de trois mètres et ce afin de pouvoir marcher à deux de front, tout en permettant le croisement avec un autre piéton venant en sens inverse.

Le CERBC attire l'attention sur la problématique de la continuité des aménagements piétons/PMR et de la sécurisation des équipements pour cyclistes (p. 41 du résumé non technique) relevées par le RIE. Une attention particulière doit être donnée aux délais d'attente moyens aux carrefours pour les modes de déplacements actifs, en vue des nombreux grands carrefours (avec feux) présents sur la zone.

La Commune de Schaerbeek demande de localiser la porosité cyclo-piétonne au droit de la rue Gilbert sur le plan des affectations tout en précisant que cette localisation traduit l'intention générale des auteurs du plan mais que la localisation précise est déterminée au stade du projet.

*La Commission soutient les recommandations du RIE, qui recommande de veiller à disposer de suffisamment de place au niveau de l'espace public sur le boulevard Simon Bolivar pour une bonne réalisation de la magistrale piétonne et du niveau PLUS pour les cyclistes.*

*La Commission insiste sur la problématique de l'encombrement des trottoirs.*

## **1.4. ENVIRONNEMENT**

La Ville de Bruxelles regrette que l'aspect consommation énergétique, transition climatique et renforcement de la résilience ne forme que le 8<sup>ème</sup> enjeu et n'est pas du tout, approfondi dans les volets stratégique et réglementaire. Pour chaque stratégie de planification, des objectifs de durabilité sont énoncés mais restent très généraux. Le volet réglementaire n'intègre quant à lui aucune prescription précise et ambitieuse sur ces questions.

La Commune de Schaerbeek regrette que le projet de PAD ne saisisse pas l'opportunité de fixer réglementairement des ambitions environnementales élevées, concrètes et chiffrées pour les zones constructibles.

## Durabilité et circularité

Brupartners insiste pour que ce projet de PAD ait l'ambition de développer un projet qui soit durable (gestion des déchets, de l'eau...) et tourné vers l'économie circulaire.

Le CERBC avance que le projet de PAD laisse planer de l'ambiguïté quant aux démolitions/reconstructions. La programmation favorise certainement le réemploi du bâti lorsque c'est possible mais ouvre la porte à plusieurs démolitions-reconstructions dans les secteurs 2 et 3. Vu le manque de garanties sur la conservation du bâti, il craint que plusieurs bâtiments soient démolis. Il demande que le PAD prévoie une définition (conditionnée) du « Réemploi potentiel du bâti » quand le symbole est utilisé dans le volet stratégique. Il estime que les déchets produits par les opérations de démolition-reconstruction ne se justifient plus avec la crise climatique actuelle. Il demande donc que le Gouvernement puisse remédier aux déficiences du projet de PAD à ce niveau pour conserver au maximum le bâti existant.

La CRMS insiste pour une approche circulaire favorisant les rénovations plutôt qu'une démolition/reconstruction notamment pour l'hôtel Président ou la caserne des pompiers.

*La Commission constate que le RIE ne met pas assez en avant l'économie circulaire et la conservation du bâti plutôt que des démolitions/reconstructions.*

### 1.5. ESPACES VERTS ET MAILLAGES

Brupartners rappelle l'importance de la présence d'espaces verts et de la préservation de la biodiversité et estime particulièrement pertinent et important le développement de l'offre en espaces verts dans cette zone qui en manque cruellement. Il salue dès lors la volonté de développer un parc multifonctionnel qui, outre sa contribution à la biodiversité, devra faciliter la récréation, l'éducation, le sport et les rencontres.

Des réclamants estiment que la dénomination de « parc métropolitain reliant » semble très trompeuse. De fait, le dit « parc » ferait 80 hectares dans son emprise élargie, mais contiendrait en réalité seulement  $\pm 1/3$  de parc hors bâti, soit 27 hectares, dont seul 8 hectares correspondent au parc Maximilien (« emprise stricte »). Il demande de ne pas confondre les appellations de parc et de voiries verdurisées et estime que le PAD prévoit en réalité, de simplement développer le maillage vert.

Le CERBC salue la création d'une continuité entre différents espaces verts existants en renforçant le maillage vert et en créant de nouveaux parcs, mais s'interroge sur le statut exact de ce parc de 80 ha au vu de la faible présence d'éléments naturels sur le périmètre concerné.

Il se demande cependant s'il ne serait pas intéressant d'être plus ambitieux que les 10% d'espaces verts sur les demandes de certificats et de permis d'urbanisme, ou de lotir (portant sur une superficie au sol de minimum 5.000 m<sup>2</sup>).

En effet, le PRAS fait actuellement l'objet d'une réforme dans son ensemble et la question de la contribution des espaces verts publics aux maillages verts est centrale. Si les ambitions pour les 20-30 années à venir sont réellement rehaussées, et étant donné le caractère dérogatoire au PRAS d'un PAD, le CERBC estime que rehausser l'objectif d'espaces verts de 10% serait une démarche pertinente dans le cadre d'une ville plus verte et accessible. Il est à noter que le RIE avance que le projet de PAD n'apporte pas une augmentation significative d'espaces verts.

Il précise qu'il ne faut pas confondre les appellations de parc et de voiries verdurisées.



En effet, le volet stratégique contient une carte (p. 11) qui indique le périmètre du PAD Max faisant +/- 70 hectares. Environ 27 hectares de ceux-ci seraient composés d'un parc métropolitain hors bâti. Cette figure conceptuelle du parc métropolitain reliant inclut également plusieurs voiries dont le Conseil questionne la pertinence : certaines voiries sont fortement dédiées à la circulation automobile (blvd Albert II et Bolivar, Allée verte) et les espaces publics peu verdurisés (esplanade Simon Bolivar, place Solvay et le Médical Centre).

Le CERBC attire l'attention sur le fait qu'une des prescriptions du PRAS pour les zones de parc n'a pas été reprise dans les prescriptions du PAD : le PRAS admet uniquement des équipements et commerces « de taille faible » comme affectations, alors que le PAD ne reprend pas cette limitation de taille.

La Commune de Molenbeek juge inacceptable de sacrifier des espaces verts existants et de les fragmenter encore plus pour développer deux ou trois tours alors que l'ambition du PAD est de créer un parc métropolitain unificateur.

La Commune de Schaerbeek demande d'augmenter l'exigence réglementaire concernant la taille de l'espace vert d'un seul tenant et d'imposer la réalisation d'espaces verts accessibles en communication avec le parc public.

Elle demande également de préciser dans le volet stratégique que l'aménagement du parc public doit se faire en complémentarité avec le parc Gaucheret afin que cet ensemble réponde à un maximum d'enjeux sociaux et écologiques et de protéger davantage la strate arborée existante. Elle souhaite que le PAD impose le maintien d'un maximum d'arbres présents en situation existante.

BE demande de ne pas assimiler espace vert à espace où l'on peut faire de l'agriculture urbaine.

BE et le CERBC constatent également que la PG 04 permet à des prescriptions particulières d'être moins contraignantes en permettant le remplacement d'un espace vert de pleine terre à 1 m de terre sur dalle. Ils demandent donc de ne pas utiliser le terme « remplacement » lorsqu'on passe d'espace vert de pleine terre à une autre zone sur dalle et en premier lieu de favoriser au maximum la création d'espaces verts en pleine terre.

De manière générale, le CERBC estime que les différentes possibilités au niveau des espaces verts ne prennent pas suffisamment en compte l'importance de la pleine terre. La création de nouvelles émergences sur le Boulevard Bolivar enlèvera de l'espace vert et offrira moins de pleine terre. Il y a une grande différence entre les différentes pistes en ce qui concerne la suppression de mètres carrés d'espaces verts. Cette création ne s'inscrit pas dans l'objectif de connexion du parc métropolitain. Il en va de même pour les développements à proximité de l'hôtel Président.

Il remarque encore que la recommandation du RIE de désenclaver les îlots de maisons dans les projets immobiliers pour permettre une ouverture écologique devrait être reprise dans le volet réglementaire.

La Ville de Bruxelles estime insuffisantes les exigences de qualité pour les espaces verts dans la PG 04. Le terme « notamment » permet trop de latitude d'appréciation. Ils doivent certes pouvoir participer aux maillages vert et bleu mais également aux réflexions du BeeldKwaliteitsPlan, à la lutter active contre les effets du changement climatique (îlot de chaleur urbain, gestion intégrée des eaux pluviales...).

*La Commission soutient la création de nouveaux espaces verts, notamment le bassin Vergote.*

*Le RIE demande favoriser le maintien d'un pourcentage de superficie non bâtie qui tend vers 50 % d'espaces ouverts préconisé par le Référentiel Quartiers durables (Be Sustainable), afin de protéger les espaces ouverts existants et projetés (hors canal et parc Maximilien).*

*La Commission recommande de veiller davantage à l'articulation entre les différents espaces verts du quartier. Elle rejoint le CERBC en ce qui concerne les prescriptions réglementaires, notamment pour limiter les équipements et commerces dans les zones de parc (reprendre la prescription du PRAS).*

## 1.6. GESTION DE L'EAU

BE estime que le volet stratégique du PAD devrait aller plus loin au niveau du cycle de l'eau en lien notamment avec la mise à ciel ouvert de la Senne.

La Ville de Bruxelles estime également qu'une stratégie plus circonstanciée et approfondie de la problématique de l'eau, de l'aléa d'inondation de risque faible à élevé et de la présence du canal et la mise à ciel ouvert du tronçon de la Senne devrait être proposée au niveau des aménagements des espaces publics et du stockage des eaux de pluie, en réduisant le rejet aux égouts.

Les parcs devraient ainsi pouvoir intégrer une gestion des eaux de pluie autonome, sans rejets aux égouts.

Brupartners et le CERBC suggèrent d'envisager l'installation de points d'eau potable publics et gratuits et de toilettes accessibles (aux PMR notamment) dans le périmètre de ce projet de PAD.

BE estime que la notion de GIEP ne suffit pas et il ne faut pas préciser dans une parenthèse « infiltration et rétention » au risque que ce soit mal interprété. Il y a lieu de reformuler en visant le zéro rejet.

BE a mis en place un outil de calcul pour les permis d'environnement adaptable au permis d'urbanisme qui permet de calculer et dimensionner les ouvrages pour répondre cet objectif en nouvelle construction et rénovation.

*Le RIE recommande de mettre en œuvre des dispositifs intégrés de gestion des eaux pluviales à la parcelle, visant une infiltration à la parcelle, une réutilisation des eaux pluviales stockées, un tamponnement des débits de pointe avant un rejet dans le réseau d'égouttage public, le canal ou la Senne, conformément aux principes de la Gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP).*

*Il suggère également de baisser la consommation d'eau potable et des rejets par la récupération et la valorisation des eaux pluviales dans la réutilisation de celles-ci (toilettes, lave-linge, etc.) et l'installation de d'appareils électro-ménagers et de sanitaires à basse consommation en eau.*

*La Commission soutient les recommandations du RIE et appuie la demande d'installation de sanitaires (voir supra).*

## 1.7. BIODIVERSITÉ

BE estime que le renforcement de la biodiversité ne doit pas se faire uniquement au niveau des espaces ouverts. Le nouvel outil CBS de BE démontre assez bien comment un bâtiment peut lui aussi contribuer à l'amélioration des connectivités écologiques.

*La Commission appuie les recommandations du RIE :*

*- Adopter une gestion écologique (choix d'espèces végétales indigènes, désherbage restreint et sans pesticides, prairie fleurie, haie libre, etc.) afin de procurer à la faune sauvage des lieux d'accueil spontanés et de la nourriture, tout en favorisant l'harmonie avec les cycles naturels ;*

- Analyser la possibilité d'ouvrir les îlots, lors des développement immobiliers, afin de renforcer le réseau écologique ;

- Prévoir des aménagements des berges de la Senne remise à ciel ouvert qui permettent le développement de zones humides afin de permettre les interactions entre le milieu terrestre et aquatique ;

- Prévoir une zone dédiée à la végétation au nord de l'îlot formé par la ferme des Boues afin d'augmenter la valeur biologique de ce secteur. Idéalement, cette zone sera réalisée comme une zone en pleine terre

La Commission apprécie la proposition du PAD de recourir au Coefficient de Biotope par Surface (CBS+) pour chiffrer l'apport en biodiversité et pour le parc spécifiquement, de prendre le seuil de 0,6 fixé par BE.

## 1.8. PATRIMOINE

BE se demande comment on pourra s'assurer de la mise en place de rénovations énergétiques indispensables aux enjeux climatiques dans les immeubles protégés et ce que signifie le terme « qualités essentielles d'un immeuble » repris dans la prescription en surimpression 10.

La CRMS constate que les objectifs de conservation du patrimoine sont traduits de façon différente dans le PAD. Elle demande que l'objectif premier soit la conservation des ressources en place sans les faire circuler après les avoir démolies. Cette démarche est essentielle pour le patrimoine étant donné les ambitions annoncées de développement durable et d'économie circulaire.

La Commission soutient la position de la CRMS.

## 1.9. RIE

BE demande de disposer d'un tableau de synthèse des incidences par secteurs/thématiques pour rendre le RIE plus accessible et compréhensible par tous.

Il constate qu'en l'absence de volet opérationnel, il est difficile de se rendre compte dans quelle mesure l'ensemble des recommandations du RIE sera pris en compte.

Il demande d'ajouter une recommandation :

- En matière de GIEP
  - pour l'écoulement des eaux de pluie en surfaces imperméables vers des noues, vers des zones d'espaces verts, des jardins de pluie tout en veillant au bon écoulement naturel des eaux souterraines.
  - Pour pousser au zéro rejet à l'égout en rappelant la hiérarchie des mesures (réutilisation, infiltration et puis rejet vers réseau hydrologique et enfin si pas d'autres solutions, rejet à l'égout.)
- En matière de bruit routier pour garantir une qualité de vie aux habitants futurs et actuels le long des axes bruyants.
- En matière de ressources pour encourager la création de lieux de collecte, de réparation, de stockage, de réemploi des ressources locales et biens de consommation.

- En matière de sols, modifier la recommandation afin qu'elle vise bien à préserver les sols vivants et à les affecter en priorité aux espaces verts et à l'infiltration des eaux de pluie dans les cadre des PU/PE.

Il regrette que le RIE ne fournisse pas de comparaison en matière d'empreinte carbone des différents scénarios. Il estime que l'analyse de l'empreinte carbone et la définition d'une alternative « bas carbone » sont des éléments à même de répondre à une meilleure prise en compte des enjeux climatiques au sein des PAD.

IEB estime également que l'étude sérieuse du bilan carbone des opérations prévues dans le PAD aurait dû faire partie du Rapport d'Incidences Environnementales accompagnant l'enquête.

*La Commission constate que le RIE dans ses recommandations, demande de prendre des mesures pour réduire la propagation du bruit routier et préserver les zones de confort acoustique, par exemple :*

- *implanter les nouvelles constructions par bloc continu ou îlot fermé (comme au niveau du secteur S3 Armateurs-Anvers du futur quartier où se trouve actuellement l'hôtel Président), de manière à faire obstacle au bruit routier et ainsi garantir le calme à l'arrière des logements et bénéficier de façades calmes ;*
- *créer des barrières naturelles (talus, murets, gabions, etc.);*
- *éviter les phénomènes de réverbération (éviter les façades lisses) ;*
- *favoriser l'utilisation de matériaux absorbants (matériaux poreux, irréguliers...);*
- *mettre en place une zone tampon entre les zones de nuisances potentielles (axes routiers) et les zones de confort.*

*En ce qui concerne la perméabilité des sols, le RIE demande de maximiser la mise en place d'espaces de pleine terre et favoriser les revêtements perméables pour les aménagements extérieurs, afin d'augmenter l'infiltration des eaux pluviales.*

*La Commission regrette que le RIE n'analyse pas l'empreinte carbone du PAD. Elle estime que tous les PAD devraient faire l'objet de cette analyse dans leur RIE.*

## **CONCLUSION :**

*La Commission émet un avis favorable sur le projet et constate la qualité des documents, tant du projet que du RIE.*

*Elle demande d'élargir le périmètre d'observation du volet stratégique du PAD en se calibrant sur le territoire Nord pour avoir une cohérence globale de cette partie de ville.*

*En ce qui concerne le logement :*

- *Elle demande de respecter le Code du Logement : 50 % des logements devraient rentrer dans une de ses catégories et à l'intérieur de ces 50 %, 25 % devrait être du logement public au sens SLRB ;*
- *Elle insiste sur l'importance de maintenir le caractère public de la propriété foncière pour éviter la spéculation sur le long terme. Elle suggère ainsi de séparer le droit réel entre le terrain et le bâti, de manière que le terrain reste dans le domaine public ;*
- *Elle demande prévoir des logements qui répondent aux besoins et aux fonctions plus « faibles », à savoir : du logement abordable/accessible, des logements familiaux (qui sont manquants dans le quartier), des logements adaptés aux personnes âgées (accroissement prévu de ce type de population), et des logements étudiants.*

*La Commission rappelle que le CoBAT ne permet pas, dans son état actuel, de dérogation aux prescriptions réglementaires des PAD. Le niveau très détaillé de ces prescriptions risque de poser problème lors de la mise en œuvre du projet.*

*La Commission demande de concevoir des espaces publics de qualité, tenant également compte du premier Plan régional de lutte contre les violences faites aux femmes 2020-2024 que le Gouvernement bruxellois a lancé en juillet 2020.*

## Annexe :

## RAPPEL DU CONTEXTE URBAIN TEL QUE DEFINI DANS LE PRDD ET DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PAD MAXIMILIEN-VERGOTE

Le PRDD définit sa politique territoriale autour de 4 axes prioritaires et fondateurs du projet de Ville:

- Mobiliser le territoire pour construire l'armature du développement territorial et développer de nouveaux quartiers
- Mobiliser le territoire pour développer un cadre de vie agréable, durable et attractif
- Mobiliser le territoire pour le développement de l'économie urbaine
- Mobiliser le territoire pour favoriser le déplacement multimodal.

Le projet de PAD « Maximilien-Vergote », dit PAD Max, s'inscrit dans la continuité des travaux de planification pour le territoire du canal, dont il reprend les ambitions et projets :

1. Le PRDD prévoit pour la zone « Maximilien-Vergote » et ses alentours que « le bassin Béco sera revalorisé dans une optique d'intégration urbaine : aménagement d'un parc régional sur le quai des Matériaux, rénovation du parc Maximilien avec mise à ciel ouvert de la Senne, implantation d'une passerelle pour les transports en commun et les modes doux reliant le boulevard Simon Bolivar au site de Tour & Taxis et à la rue Picard, réalisation de nouveaux équipements et logements ».  
Il indique également que le PAD Maximilien-Vergote « pourrait accorder une attention particulière à la cohérence des différents projets sur la rive droite des bassins Béco et Vergote, en définissant des objectifs d'accessibilité et de qualité des espaces publics, ainsi que pour les programmes et leurs densités »
2. Le Plan Canal met en exergue une reconnexion du port et de l'eau avec les quartiers bruxellois centraux en conservant l'activité économique en ville, en rapprochant les lieux de travail et de résidence, en créant des logements répondant aux besoins liés à l'essor démographique et aux ressources de tous les profils de ménages, en créant des espaces publics conviviaux et fédérateurs (valorisation de l'axe du canal, redécouverte de la Senne, franchissements du canal), ainsi qu'en créant les conditions d'une ville ouverte (aux différentes fonctions, aux différentes populations...);
3. Le Beeldkwaliteitsplan (BKP, plan de qualité paysagère) donne des recommandations d'aménagement pour les deux rives des bassins Béco et Vergote et plusieurs espaces publics du périmètre du PAD dans son document de base. Il propose notamment des abaissements au quai des Péniches et au quai des Armateurs dans une étude spécifique menée en 2021 ;
4. Le Masterplan 2040 du Port de Bruxelles vise notamment une intensification de la logistique urbaine autour du secteur de la construction en rive gauche, le développement d'un hub d'économie circulaire urbaine en rive droite, et l'optimisation d'interfaces de récréation / ouvertures vers la ville ;
5. Le Contrat de rénovation urbaine n°1 « Citroën-Vergote » (CRU 1) a une portée essentiellement opérationnelle fondée sur des principes fondateurs d'une vision urbaine qui continuent d'influencer le projet de PAD Max. Il vise à rencontrer le potentiel du parc Maximilien et le connecter au canal, au centre-ville et aux quartiers avoisinants et infrastructures proches. Il vise également à donner accès au paysage du canal sans exclure l'activité économique des berges

et l'utilisation de la voie d'eau. Le CRU 1 est en phase d'exécution au moment de l'élaboration du projet de PAD Max, c'est-à-dire en phase d'élaboration et de préparation des projets avant leur mise en œuvre ;

6. Le Contrat de quartier durable (CQD) « Héliport-Anvers » comprend la réalisation de logements à finalité sociale, l'extension de l'éco-crèche Helihaven, le redéploiement de la Maison de Quartier Millénaire, la revalorisation de l'esplanade de la dalle du Foyer Laekenois, le renforcement du maillage vert via le réaménagement de l'avenue de l'Héliport (tronçon compris entre le parc de la Senne et Bolivar), la sécurisation du carrefour Masui/Anvers. Le CQD Héliport-Anvers a été élaboré en même temps que le PAD et a été approuvé en juin 2022. Il est depuis en phase d'exécution.

Le projet de PAD recouvre encore :

- › La Zone d'intérêt régional (ZIR) n°1 « Héliport » définie au Plan régional d'affectation du sol (PRAS) qui affecte la zone principalement au logement avec une ambition de quartier mixte et un centre entre le quai de Willebroeck et la chaussée d'Anvers ;
- › Les périmètres des Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS) Héliport et Willebroeck.

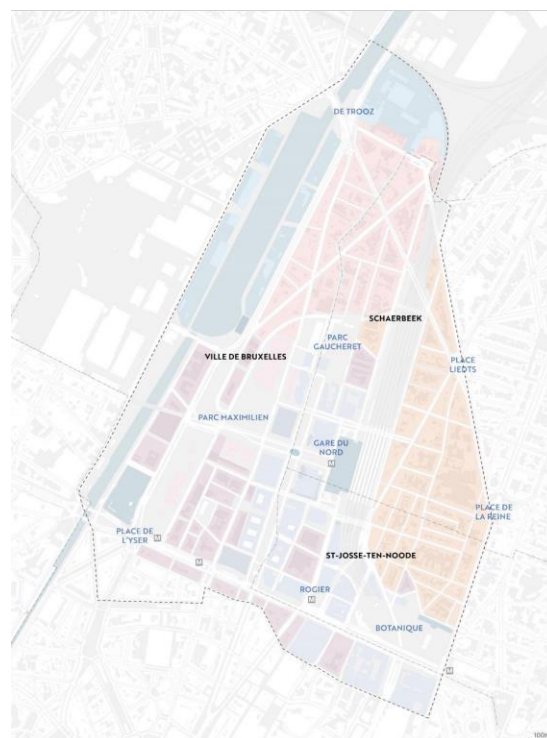
Enfin, le projet de PAD Max s'articule avec d'autres initiatives ou études en cours comme la vision partagée « Territoire Nord ».

Le Territoire Nord (TN) est délimité par les grands axes suivants:

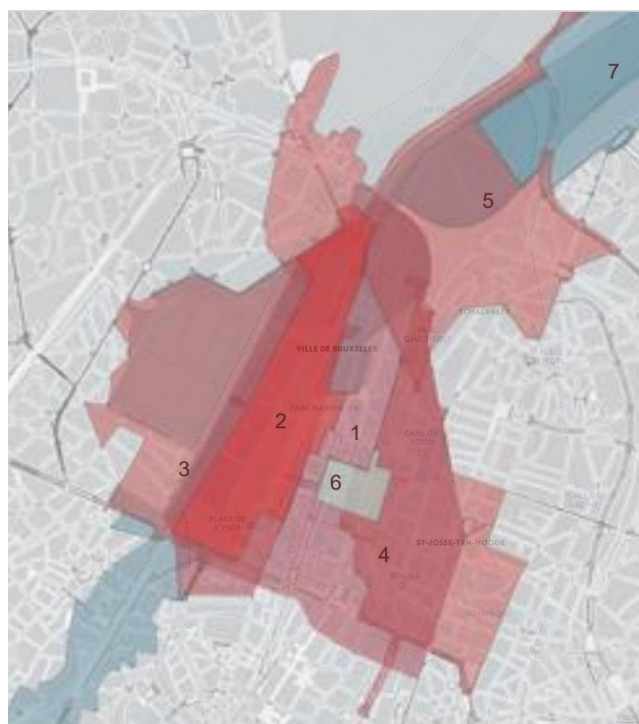
- la petite ceinture,
- l'avenue du Port,
- l'avenue de la Reine,
- la rue Royale

3 communes concernées :

- Ville de Bruxelles
- Schaerbeek
- Saint-Josse-ten-Noode



Le PAD Maximilien s'inscrit dans le projet de TN, lequel doit encore être validé par le Gouvernement.



1. Territoire Nord
2. PAD Maximilien-Vergote
3. CRU n° 1 : Citroën-Vergote
4. CRU n° 2 Brabant Nord- Saint Lazare
5. CRU n° 8 : Stephenson-Reine
6. PPAS n° 19 « A l'Ouest de la gare du nord »
7. BKP

Différents travaux menés pour le développement d'une vision partagée pour le Territoire Nord ont servi à l'élaboration du PAD Maximilien-Vergote :

- Le diagnostic Territoire Nord mis en ligne en juillet 2021
- Les ateliers avec les communes concernées portant sur le diagnostic, les enjeux et la stratégie en vue d'établir une vision partagée en avril et juillet 2020 et avril-mai 2022.
- Le processus de participation impliquant les associations et les citoyens avec deux grands moments de consultation citoyenne fin 2020 et début 2022.

Le PAD Maximilien et le Territoire Nord ont une structure complémentaire.

Les ambitions du TN telles que valoriser le caractère hétérogène, la mixité et les dynamiques du territoire, se retrouvent dans le PAD Maximilien. Il en est de même pour les stratégies.

## 2. GRANDES ORIENTATIONS DU PAD

### 2.1. PERIMETRE

Secrétariat Commission  
Régionale de Développement  
Gewestelijke Ontwikkelings-  
Commissie Secretariaat

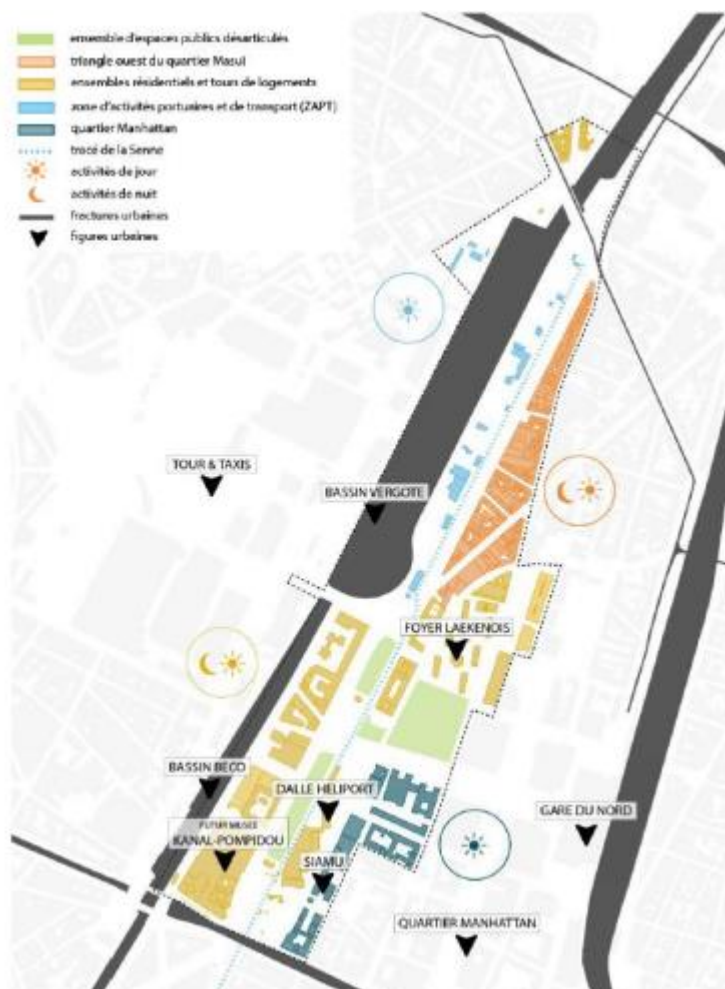
Rue de Namur 59  
1000 Bruxelles  
Naamsestraat 59  
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56  
F +32 2 435 43 99  
@ crd-goc@perspective.brussels  
www.crd-goc.brussels

[ici](#)  
[ici](#)



Le périmètre opérationnel du projet de PAD Max couvre une superficie de 71ha. Il intègre les îlots compris entre le square Saintelette, le boulevard Baudouin, la rue Frontispice, la rue Nicolay, la chaussée d'Anvers, la rue Willem de Mol, le boulevard Roi Albert II, l'avenue de l'Héliport, la chaussée d'Anvers, le quai des Usines, la chaussée de Vilvorde, la rue Palais Outre-Monts, l'avenue de la Reine, la rue Claessens, le quai des Matériaux et la place des Armateurs, ainsi que le boulevard Léopold II.



Au sein du périmètre, cinq morceaux de ville peuvent être identifiés :

- le grand ensemble d'espaces publics dont fait partie le parc Maximilien aujourd'hui relativement désarticulé.
- une partie du quartier Masui, ville du 19ème, vécu de jour comme de nuit au travers d'activités économiques (garages, ateliers, grossistes, commerces...) qui cohabitent avec une fonction de logement. Le quartier est assez défavorisé (taux de chômage élevé, faible niveau de formation, vacances ou sous-utilisation des rez-de-chaussée,...),
- les ensembles résidentiels et mixtes récents le long du bassin Béco ainsi que les tours modernistes de logements (Foyer Laekenois et Héliport), vécus de jour comme de nuit,

- la zone d'activités portuaires et de transport (ZAPT) sur la rive droite du bassin Vergote, industrielle (entreprises de recyclage et de construction),
- une partie du quartier Manhattan, presque exclusivement vécu de jour par des travailleurs.

## 2.2. PRINCIPES GENERAUX

Enjeux mis en évidence à l'issue des travaux de diagnostic et de compréhension du périmètre :

1. Garantir le lien urbanistique et paysager entre les espaces ouverts et les formes bâties
  - Développer des espaces publics accueillants et fonctionnels
  - Atténuer les effets indésirables et assumer des variations d'échelles bâties comme faisant partie des qualités du périmètre
2. Restructurer et renforcer les espaces verts et le maillage bleu
  - Remembrer les espaces verts et ouverts depuis le parc Maximilien et via les systèmes viaires et des poches de verdurisation complémentaires
  - Intégrer et rendre visible la présence du canal, de la Senne et de la gestion des eaux de ce territoire en fond de vallée de la Senne
3. Organiser les différentes mobilités et réduire leurs nuisances au profit des modes actifs, de l'usage du parc Maximilien et des relations inter-quartiers
  - Fluidifier et sécuriser les flux croisés des différents modes pour un maillage apaisé
  - Intégrer la logistique des activités économiques et productives et des équipements
4. Renforcer la mixité fonctionnelle dans toutes les parties du périmètre pour renforcer sa vitalité sociale et économique
  - Organiser et intensifier la mixité au sol et verticalement de façon équilibrée
  - Programmer l'espace public pour accompagner la mixité fonctionnelle du bâti
5. Garantir un développement résidentiel de qualité, confortable, inclusif et adapté à la mixité fonctionnelle et sociale
  - Développer un parc de logement exemplaire, privé et public, abordable en profitant de la localisation (presque le centre-ville), du cadre de vie amélioré et de la présence de propriétés publiques
  - Répondre aux besoins des familles et des plus précarisés (sans-abris, migrants, situation d'urgence...)
6. Valoriser la force économique locale et le patrimoine comme catalyseurs de la revitalisation urbaine et garantir le rayonnement du périmètre vers le reste de la Région
  - Protéger et créer de manière intégrée des surfaces dédiées aux activités économiques et productives. Permettre la logistique que ces activités supposent (en lien avec le canal et le réseau viaire)
  - Valoriser le patrimoine classé ou récent, bâti, non bâti et social
7. Créer des nouvelles centralités de rayonnement local et régional
  - Développer ou créer des nouvelles micro-centralités, dites « noyaux d'identité locale » dans le PRDD, en fonction du contexte et de son évolution attendue par la mixité renforcée
  - Penser le maillage du territoire en termes d'accessibilité des services

8. Assurer la durabilité et la performance environnementale du quartier et de ses dynamiques
- Favoriser les équilibres ville / nature ; bâti / non bâti ; territoire activé / territoire apaisé pour le périmètre et comme maillon régional
  - Développer une stratégie de gestion des ressources et de réduction du bilan-carbone et des besoins énergétiques
  - Intégrer des critères environnementaux ambitieux (qualités de sols et présence de « sols vivants », gestion des eaux, confort thermique, au vent, au bruit et lumineux)

Le projet de PAD comprend un volet informatif, un volet stratégique et un volet réglementaire.

### 2.3. VOLET STRATEGIQUE

En regard des axes de la déclaration de politique générale commune et des enjeux identifiés pour le périmètre, deux grandes ambitions sont portées sur ce territoire par le projet de PAD « Maximilien-Vergote » pour garantir une vie urbaine de grande qualité :

- La première ambition est de créer du lien paysager, urbanistique et environnemental entre des morceaux de ville et avec les grandes figures urbaines. Elle sera réalisée par la mise en œuvre d'un parc métropolitain reliant se déployant sur différentes dimensions :
  - Sa dimension reliante : s'appuyer sur le parc Maximilien réaménagé, le réseau viaire et les espaces résiduels pour relier des morceaux de ville et créer un lieu de rassemblement des fonctions urbaines, des habitants et des usagers tout en utilisant les fronts bâtis autour et dans le parc pour ajouter une lecture verticale du paysage urbain et valoriser le patrimoine
  - Sa dimension écosystémique : étendre le parc et maximiser ses services écosystémiques
  - Sa dimension métropolitaine : amplifier la mixité d'usages du parc pour en faire un équipement à l'échelle régionale à ciel ouvert en bordure du pentagone
- La seconde ambition est de permettre l'épanouissement des populations et des activités en considérant et en intensifiant la multifonctionnalité du territoire. Une programmation mixte et équilibrée est visée au travers de différentes lignes d'actions :
  - Assurer la mixité à l'échelle du périmètre avec des logements qualitatifs et inclusifs (abordables, équipés, grands, solidaires), des équipements locaux et régionaux adaptés, complétés de commerces et services ainsi que d'activités productives pour une économie urbaine renouvelée
  - Maximiser la qualité de chacune des fonctions existantes et futures pour les pérenniser dans le périmètre
  - Utiliser les singularités comme pivot de la programmation

Quatre stratégies spatialisées précisent et concrétisent ces deux grandes ambitions :

- Les axes nord-sud, comme armature paysagère, identitaire, climatique et reliante avec l'échelle métropolitaine
- Les parcours est-ouest, comme support de mixité, d'intensité locale, d'activités et de services écosystémiques à l'échelle locale
- Les secteurs de mutation, comme nœuds de développement et de transformation
- Les tissus consolidés, comme fondement identitaire de transition

## 2.4. VOLET REGLEMENTAIRE

Les ambitions régionales stratégiques sont traduites, lorsque cela est nécessaire dans le volet réglementaire du Plan d'Aménagement Directeur. Les prescriptions réglementaires sont établies sur l'ensemble du périmètre du PAD.

Les prescriptions comprennent :

- des prescriptions **graphiques**,
- des prescriptions littérales **générales**,
- des prescriptions littérales **particulières par zones**,
- des prescriptions littérales **en surimpression**.

Dans le cas du PAD Maximilien - Vergote, et compte-tenu des ambitions et stratégies du projet, le volet réglementaire vient principalement :

- régler la question des affectations du sol et, dans certaines zones, des gabarits ;
- garantir l'implantation d'espaces verts,
- garantir la possibilité de réaliser des logements publics et privés, en intégrant une part de publics et d'équipements ;
- maintenir et encourager les activités productives, améliorer leur intégration urbaine et établir des servitudes de vue vers et depuis le canal ;
- activer les rez-de-chaussée, notamment sur des liserés « fronts actifs » ;
- améliorer l'espace public y compris les voiries, renforcer son caractère appropriable, son rôle dans les services écosystémiques et les porosités cyclo-piétonnes (traversabilité des îlots) ;
- protéger et valoriser les éléments bâtis patrimoniaux, encourager la conservation du bâti ou son réemploi.

Secrétariat Commission  
Régionale de Développement  
Gewestelijke Ontwikkelings-  
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59  
1000 Bruxelles  
Naamsestraat 59  
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56  
F +32 2 435 43 99  
@ crd-goc@perspective.brussels [ici](#)  
www.crd-goc.brussels [ici](#)