



AVIS

Projet de plan d'aménagement directeur

« Heyvaert »

Demandeur	Ministre-Président Rudi Vervoort
Demande reçue le	16 octobre 2019
Demande traitée par	Commission Aménagement du territoire - Mobilité
Avis rendu par l'Assemblée plénière le	21 novembre 2019

Préambule

Le Conseil rend son avis sur base de l'article 30, § 5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit que le Gouvernement soumet le projet de plan d'aménagement directeur (PAD) et le rapport sur les incidences environnementales (RIE) simultanément aux avis de diverses instances dont le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale et à l'enquête publique.

Le PAD s'inscrit dans les orientations du Plan régional de développement durable et il détermine notamment :

- les affectations
- la structuration des voiries, des espaces publics et du paysage
- les caractéristiques des constructions
- la protection du patrimoine
- l'organisation de la mobilité et du stationnement

Le PAD comprend un volet stratégique (à valeur indicative, il indique les grands principes de conduite pour l'aménagement du périmètre) et un volet réglementaire (à force obligatoire qui reprend les éléments fondamentaux qui doivent être réglementés et qui s'imposent tant aux particuliers qu'aux autorités publiques).

Le projet de PAD « Heyvaert » se structure autour des 3 enjeux suivants :

- Rendre possible l'implantation d'entreprises productives au sein du quartier en développant un tissu économique diversifié générant de l'emploi local ;
- Encourager le développement de logements accessibles et qualitatifs dans le quartier afin de répondre à l'essor démographique ;
- Augmenter l'habitabilité du quartier en créant de nouveaux espaces ouverts et en perméabilisant les intérieurs d'îlots.

Le périmètre du projet de PAD « Heyvaert » porte sur le territoire compris entre la chaussée de Mons, la rue Ropsy Chaudron, la rue Léon Delacroix (incluant le pont), la rue Nicolas Doyen, la rue de Bonne, la rue d'Enghien, la chaussée de Ninove, la place de la Duchesse de Brabant, le quai de Mariemont, le quai de l'Industrie, l'arrière des Arts et Métiers, la rue de la Rosée, la rue de la Poterie, la rue de la Bougie, la rue du Chimiste et la rue de Liverpool.

Avis

1. Considérations générales

1.1 Délimitation du PAD

Le Conseil se demande pourquoi un seul PAD n'a pas été conçu portant tant sur le quartier « Heyvaert » que sur celui « porte de Ninove ». En effet, les réalités de ces deux quartiers sont relativement similaires et des connexions doivent être faites entre eux.

1.2 Les activités productives

1.2.1 Définition

Pour **le Conseil**, un des enjeux de ce projet de PAD est clairement de garantir la mixité des fonctions en rendant possible l'implantation d'activités productives au sein du périmètre.

Une première étape essentielle, pour **le Conseil**, est dès lors de déterminer ce qu'il est entendu par activité productive. Comme il l'a mentionné dans son avis d'initiative¹ sur le plan industriel bruxellois, l'industrie se définit comme une activité de production de **biens matériels finalisés et semi-finalisés**². En retenant cette définition, **le Conseil** fait le choix de ne pas traiter les activités de production de biens immatériels car, selon lui, ces activités ne rencontrent pas les problématiques classiques auxquelles sont confrontées les industries (nuisances sonores, olfactives ; besoin d'espaces ; logistique, ...). **Le Conseil** insiste toutefois pour que ces activités soient traitées par ailleurs étant donné leur plus-value économique, en termes de valeur ajoutée, d'emploi, etc.

Dans les prescriptions B1 et B2, il est mentionné que « sur une profondeur de 30m à partir de l'alignement, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés aux activités productives et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public. Ils peuvent aussi être affectés aux services intégrés aux entreprises, aux hôtels, aux activités de logistique urbaine durable et aux commerces, commerces de gros et grands commerces spécialisés ». L'objectif pour **le Conseil** est de garantir la mixité des activités économiques et productives, ce qui aujourd'hui n'est pas garanti par les prescriptions B1 et B2. Une option possible est de définir des fourchettes de pourcentage par type d'activités.

En outre, **le Conseil** insiste pour que les activités productives qui se développent sur le site puissent être porteuses d'emplois de qualité.

L'économie informelle ne peut être tolérée nulle part dans la Région bruxelloise puisqu'elle offre rarement des perspectives à des emplois de qualité. Les activités de production doivent respecter la réglementation en vigueur, indépendamment du lieu où elles se développent.

Pour assurer la préservation et l'implantation d'entreprises productives qui soient compatibles avec les autres fonctions, ou, le cas échéant, un éventuel déménagement des activités non – compatibles, **le Conseil** insiste pour qu'il y ait un véritable accompagnement des acteurs économiques et que les

¹ [A-2018-091-CES](#)

² Le Conseil précise que cette définition comprend notamment les activités suivantes : la réparation ou la restauration de biens matériels; l'artisanat ; les activités d'agriculture urbaine ; les activités de la construction ; les activités productives d'industries créatives ; les activités de traitement des déchets (dans une perspective circulaire).

conditions d'exploitation (via notamment les permis d'environnement, d'urbanisme, ...) soient effectivement contrôlées.

1.2.2 Le liséré productif

Une nouvelle disposition relative au « liséré productif » est prévue dans le volet réglementaire du projet de PAD. Celle-ci délimite des espaces à front de voirie où les activités productives sont rendues prioritaires et où d'autres fonctions sont au contraire limitées.

Le Conseil souligne qu'un travail doit être effectué afin de proposer aux développeurs de projets des outils permettant d'accompagner cette mixité (entre la fonction résidentielle et la fonction activités productives) dans des conditions optimales. Un facteur de réussite réside certainement dans la co-conception de projets au regard des spécificités des activités productives à intégrer.

1.3 Les Quais comme espaces publics logistiques et récréatifs

Le Conseil constate que la volonté est de faire des Quais du canal un espace multifonctionnel avec deux vocations prioritaires à développer : d'une part, la logistique urbaine et, d'autre part, les fonctions récréatives ainsi que la mobilité active notamment en diminuant le transit automobile et le stationnement.

Pour **le Conseil**, il est en effet important de rendre les aménagements des Quais du canal plus attractifs et de permettre aux camions de manœuvrer de manière plus aisée sans dégrader l'espace public. Toutefois, **le Conseil** reste perplexe sur la compatibilité de ces deux fonctions qui sont à priori antagonistes : la justification des horaires différents dans lesquels se déroulent ces deux fonctions ne lui semblent pas pertinente. En effet les déplacements actifs se déroulent aussi lors des heures d'activités d'entreprises, tout comme celles-ci fonctionnent en période de vacances scolaires.

1.4 Logements

Le volet réglementaire du projet de PAD (prescriptions littérales) précise que les projets de construction d'immeubles de plus de 2.000 m² de logements comportent au moins 20% de logements sociaux ou de logements assimilés au logement social. Les acteurs publics qui participent à la politique sociale du logement sont exemptés de la présente prescription.

Le Conseil souligne l'importance de construire des logements sociaux ou des logements assimilés au logement social. Toutefois, sous peine de freiner les investissements, il estime que cette prescription ne peut venir se cumuler avec les charges d'urbanisme qui sont prévues par ailleurs.

Le Conseil souligne positivement la volonté d'avoir une mixité sociale au sein des immeubles de grande taille. En effet, la mixité sociale doit se faire non seulement sur le site mais également au sein même des bâtiments.

Enfin, **le Conseil** s'interroge sur la volonté de densifier une zone qui est en soi déjà très dense.

1.5 Services et équipements collectifs

Le Conseil insiste pour qu'il y ait une réflexion autour des services et équipements collectifs favorisant le bien-être et la cohésion sociale d'un quartier. Ceux-ci doivent être développés concomitamment aux logements et accessibles tant pour les habitants et les travailleurs qui s'établiront sur le site que pour les habitants et travailleurs actuels du quartier. Ainsi, pour **le Conseil**, le projet de PAD doit comprendre

la création de places en crèche, le développement de service de soins (type centre ou cabinet médical, ...), d'espaces culturels , ...

1.6 Espaces verts

Le projet de PAD prévoit que l'habitabilité du quartier passe par une requalification des intérieurs d'îlots qui sont aujourd'hui totalement saturés. Il impose tout comme le Règlement régional d'urbanisme un minimum absolu de 25% de la parcelle en pleine terre pour tous les projets de (re)construction ou transformation et porte pour certains types de projets cette proposition à minimum 50%.

Le Conseil accueille positivement l'ouverture des îlots et la volonté de les verduriser. Il évoque toutefois certaines craintes quant au fait que ces espaces ouverts soient transformés en espaces de stockage.

*

* *