
AVIS

Projet de plan d'aménagement directeur Maximilien-Vergote

Demandeur	Ministre-Président Rudi Vervoort
Demande reçue le	16 octobre 2023
Demande traitée par	Commission Aménagement du territoire - Mobilité
Avis émis par le Conseil d'Administration du	5 décembre 2023
Avis ratifié par l'Assemblée plénière du	21 décembre 2023

Brupartners est composé de 7 membres effectifs et 7 membres suppléants représentant les organisations représentatives des employeurs (BECI), de 6 membres effectifs et 6 membres suppléants représentant les organisations représentatives des classes moyennes, de 2 membres effectifs et 2 membres suppléants représentant les organisations représentatives des employeurs du non-marchand (BRUXEO) et de 15 membres effectifs et 15 membres suppléants représentant les organisations représentatives des travailleurs (6 FGTB, 6 CSC, 3 CGSLB).

Préambule

Brupartners 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 les projets de plans d'aménagement directeur (PAD) et leurs rapports sur les incidences environnementales (RIE) aux avis de diverses instances (dont **Brupartners**) simultanément à l'enquête publique.

Les PAD s'inscrivent dans les orientations du plan régional de développement et déterminent :

- 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.

Un 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).

Dans le périmètre qu'il couvre, un PAD abroge les dispositions réglementaires des autres plans qui lui sont contraires (dispositions réglementaires du PRAS, des PPAS, des règlements d'urbanisme, des plans régionaux et communaux de mobilité et des permis de lotir en vigueur).

Le périmètre du projet de PAD « Maximilien-Vergote » s'étend sur une superficie de 71ha et couvre 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.

Le projet de PAD « Maximilien-Vergote » prévoit :

- La création de logements ;
- Le développement d'un parc métropolitain multifonctionnel ;
- Le renforcement de la mixité urbaine et de la vitalité sociale et économique ;
- Le renouvellement de l'économie urbaine.

Avis

1. Considérations générales

1.1 Logement

Brupartners prend acte que la volonté est de créer du logement inclusif répondant aux besoins de la population locale. À ce titre, il constate que des objectifs minimaux de « logements publics » sont prévus (NDLR : un seuil de « minimum 25% de logements publics » est fixé).

Brupartners constate que la majorité des terrains présents dans le périmètre du projet de PAD sont des terrains publics.

Estimant nécessaire de répondre aux nombreux besoins en logement social (singulièrement dans le contexte de rareté des terrains publics et des réserves foncières que connaît la Région de Bruxelles-Capitale), **Brupartners** suggère de conserver au maximum la propriété publique des terrains et, lorsque ces terrains sont affectés à la fonction « logement », d’y développer des logements sociaux. A ce titre, il estime que les futurs projets de PAD devraient prévoir des seuils minimum de logements sociaux (pouvant varier en fonction du fait que les terrains soient propriétés publiques ou privées).

Brupartners insiste sur la nécessité d’avoir une mixité dans le type de logements proposés dans un périmètre donné.

À cet égard, **Brupartners** rappelle l’objectif gouvernemental de *disposer de 15% de logements à finalité sociale sur l’ensemble du territoire régional répartis de manière équilibrée par commune et par quartier*¹. Il souhaite voir ce projet de PAD s’inscrire dans le cadre de cet objectif (ceci en tenant compte de l’offre de logements à proximité du périmètre du projet de PAD) notamment en y déterminant clairement la proportion de logements à consacrer aux logements sociaux.

Brupartners estime que la création de logements à finalité sociale dans cette zone revêt une importance particulière eu égard à la piètre qualité des logements sociaux existants dans le périmètre de ce projet de PAD d’une part et au profil socio-économique de la population y résidant d’autre part. La construction de ce type de logements a d’ailleurs été identifiée dans le rapport d’incidences environnementales comme une condition pour réussir la mixité sociale dans cette zone.

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).

Brupartners 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).

Enfin, **Brupartners** insiste particulièrement pour qu’il soit prévu une diversité de typologie de logements au sein des bâtiments élevés envisagés sur le site. Il considère en effet, que la mixité sociale doit se faire non seulement sur le site mais également au sein même des bâtiments.

1.2 Service et équipements

Les services et les équipements collectifs doivent favoriser le bien-être et la cohésion sociale d’un quartier. À ce titre, **Brupartners** salue la volonté d’accroître l’offre de services et d’équipements.

Brupartners insiste sur le fait que l’offre de services et d’équipements doit être développée concomitamment aux logements et que leur usage local doit être favorisé afin de renforcer l’habitabilité du quartier.

Enfin, **Brupartners** souligne que le périmètre concerné par ce projet de PAD a la spécificité d’abriter également des équipements d’intérêt régional essentiels au fonctionnement de la Région de Bruxelles-Capitale. Sans douter que cette spécificité ait été prise en compte lors de l’élaboration de ce projet de

¹ Déclaration de politique générale commune au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et au Collège réuni de la Commission communautaire commune, législature 2019-2024, p. 13

PAD, **Brupartners** insiste néanmoins sur l'importance d'assurer les conditions pour le bon fonctionnement de ces équipements d'intérêt public.

1.3 Activités économiques

Brupartners partage le constat que ce territoire dispose d'atouts indéniables et représente une réelle opportunité à exploiter davantage (lieu d'innovations et d'initiatives, présence du canal (devant être considéré comme un « trait d'union » entre les deux rives de la Senne), présence de la Zone d'Activités Portuaires et de Transport, connexion entre le port et la ville). Il constate également que la dynamique économique du périmètre est disparate (sites industriels en constante évolution mais diminution des surfaces dédiées aux activités productives) et que la répartition des activités économiques est morcelée (d'une part, la présence d'ilots de bureaux et d'autre part, une forte présence d'activités économiques au nord et une quasi-absence au sud).

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.

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

Enfin, **Brupartners** estime nécessaire de prendre en considération la problématique de la vacance des bureaux qui constitue une spécificité dans cette partie de la Région de Bruxelles-Capitale.

1.4 Mobilité

Brupartners rappelle que, pour concrétiser les ambitions régionales en matière de mobilité (réduire la place de la voiture), la mise en place d'alternatives cohérentes et des mesures concrètes d'accompagnement est indispensable (augmentation des fréquences des transports en commun, favoriser les modes de déplacements partagés...).

1.5 Stationnement

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.

Afin de rendre la mise à disposition de places de stationnement souterraines pour les visiteurs possible, **les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes** estiment qu'un ratio « 1 appartement/1 place de parking » adjoint de dispositions permettant l'accessibilité des parkings concernés au public est nécessaire.

Si un tel dispositif peut être légitime dans les quartiers particulièrement problématiques en terme de parking, **les organisations représentatives des travailleurs** doutent de l'opportunité d'un ratio « 1 appartement/1 place de parking (ouverte aux visiteurs) » généralisé (notamment eu égard au fait que près de la moitié (45%) des ménages bruxellois ne dispose pas de véhicule individuel). A ce titre, ces organisations estiment ce ratio inutile dans le périmètre de ce projet de PAD.

Plus globalement **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 ».

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

1.6 Espaces verts et biodiversité

Brupartners rappelle l'importance de la présence d'espaces verts et de la préservation de la biodiversité. 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.

Par ailleurs, **Brupartners** estime particulièrement pertinent et important le développement de l'offre en espaces verts dans cette zone qui en manque cruellement.

1.7 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.

1.8 Accès à l'eau

Conformément à la volonté du Gouvernement qui entend mettre en place diverses mesures visant à rendre l'eau davantage accessible, **Brupartners** suggère d'envisager l'installation de points d'eau potable publics et gratuits dans le périmètre de ce projet de PAD.

1.9 Planification des travaux

Les projets de réaménagements concernant ce quartier impliqueront la réalisation de travaux de grande ampleur. **Brupartners** insiste pour que ceux-ci soient, autant que possible, organisés de manière rationnelle et complémentaire. En outre, **Brupartners** insiste pour que les impacts induits par la réalisation de ces travaux soient anticipés et réduits au maximum.

1.10 Coopération avec la Ville de Bruxelles

S'agissant du principal propriétaire foncier dans le périmètre de ce projet de PAD, **Brupartners** estime que la pleine coopération avec la Ville de Bruxelles constitue une condition de succès des ambitions de ce projet de PAD. À cet égard, il salue les initiatives d'ores et déjà mises en œuvre en ce sens et plaide pour la poursuite des collaborations entre les pouvoirs communaux et la Région de Bruxelles-Capitale.

*
* *