
AVIS

Projet de plan d'aménagement directeur Défense

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 projet de PAD défense s'étend sur une centaine d'hectares le long du Boulevard Léopold III et prévoit de :

- Créer un nouveau quartier durable et mixte ;
- Consolider et renforcer les dynamiques économiques de cette zone (150.000 m² pour les activités économiques tertiaires et productives et 50.000 m² pour les équipements, services, commerces et horeca) ;
- Déployer un réseau métropolitain de mobilité active (nouvelles liaisons entre la Promenade Verte et des itinéraires pour le RER vélo) ;
- Valoriser et relier les espaces ouverts de la zone.

Le réaménagement prévu dépasse largement le cadre du projet de PAD et s'étend au-delà de la frontière régionale (l'ensemble du projet concerne plus de 300 hectares). Le processus de planification territoriale de cette zone est donc fragmenté entre les Régions bruxelloise et flamande. Eu égard à cette situation particulière, un accord entre les deux Régions a été conclu afin d'assurer une coopération entre les deux administrations régionales en charge de l'élaboration d'un cadre commun pour le développement du site et ses environs. Les Régions ont ainsi convenu d'aligner leurs ambitions de développement territorial et ont structuré leurs ambitions autour des trois axes suivants :

1. Une mobilité transrégionale via la transformation de l'Avenue Léopold III ;
2. Un développement économique international ;
3. Une mise en réseau des espaces ouverts .

Avis

1. Considérations générales

1.1 Coopération interrégionale

Brupartners salue la coopération interrégionale prévalant dans le cadre du développement territorial de cette zone.

1.2 Logement

Brupartners 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 des 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.

Par ailleurs, **Brupartners** constate que, selon les prescriptions générales de ce projet de PAD, les projets de construction/extension/changement de destination de plus de 3.500m² comportent un seuil minimum de 25% de logements publics. Or, aucun projet exprimé dans le projet de PAD ne fait mention de superficie de plancher. Il demande dès lors des précisions quant aux gabarits/superficies de plancher/nombre de nouveaux logements estimés des différents projets du PAD.

En outre, **Brupartners** insiste particulièrement pour qu'il soit prévu une diversité de typologie de logements au sein des bâtiments élevés et des îlots 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.

Afin d'assurer un confort de vie à l'intérieur des bâtiments, **Brupartners** constate que des normes acoustiques seront déterminées eu égard à la localisation de ce PAD (proximité de l'aéroport). Il s'interroge d'une part quant à l'impact sur la qualité de vie des nuisances sonores subies à l'extérieur des bâtiments. Il s'interroge d'autre part quant à l'impact de la détermination de ces normes

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.

acoustiques sur le prix et donc sur l'accessibilité des logements qui seront implantés dans le périmètre de ce projet de PAD.

1.3 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.

Par ailleurs, **Brupartners** considère que les besoins en matière de places dans les crèches ou en milieu scolaire doivent être évalués et, le cas échéant, que le projet de PAD doit répondre aux besoins identifiés.

Enfin, **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.

1.4 Activités économiques

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.

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

1.5 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...).

1.6 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 termes de parkings, **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.

1.7 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 le processus de coopération entre les Régions flamande et bruxelloise permettant le développement d’un parc interrégional de plus de 45 hectares.

Il constate en outre que ce parc reliera des espaces verts de grandes superficies (cimetières de Bruxelles et de Schaerbeek en Région de Bruxelles-Capitale et des terres agricoles en Région flamande) afin de créer un espace vert de plus de 200 hectares.

À cet égard, **Brupartners** invite à mener une réflexion pour déterminer les moyens les plus opportuns afin de permettre la communication entre ces sites. Ceci tout en veillant à respecter les spécificités des différents espaces, notamment le calme et l’intimité nécessaires aux cimetières.

1.8 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.

1.9 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.

1.10 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, il insiste pour que les impacts induits par la réalisation de ces travaux soient anticipés et réduits au maximum.

*
* *