

Projet de PAD « Porte de Ninove »

Avis d'IEB



La Porte de Ninove est située entre l'écluse de Molenbeek et le début de la rue des Fabriques, à cheval sur le territoire de la Ville de Bruxelles et celui de la commune de Molenbeek-Saint-Jean. Au fil des années et des législatures, cette zone a fait l'objet de tractations politiques et spéculatives.

Le plan d'aménagement directeur (PAD) de la Porte de Ninove est présenté comme une opportunité pour les quartiers avoisinants. Il prétend assurer une amélioration locale alors qu'en réalité, il ouvre la voie à la construction de trois tours qui n'aurait pas été permise par l'application des règles en vigueur, notamment le RRU. Le PAD justifie l'utilité des tours par un arrêté ministériel, qui lui-même s'appuie sur la nécessité de densifier cette zone pour répondre à l'essor démographique que connaît Bruxelles. Un autre argument évoqué en faveur des tours est le suivant : celles-ci formeraient un signal pour marquer l'entrée de la ville.

Remarques d'ordre général :

Pour IEB qui suit de près les transformations urbaines depuis plus de quarante ans, ce projet s'inscrit clairement dans la droite lignée d'un urbanisme révolu, responsable en son temps de ce qui a par la suite été désigné sous le terme de « Bruxellisation ». En voici la définition : « *La Bruxellisation est un terme utilisé par les urbanistes pour désigner les bouleversements urbanistiques d'une ville livrée aux promoteurs au détriment du cadre de vie de ses habitants, sous couvert d'une 'modernisation' nécessaire* ».

La pauvreté de la proposition urbanistique nous fait craindre un nouvel échec dévastateur pour le quartier et ce, tant d'un point de vue objectif (ombres portées, tourbillons...) que subjectif (manque d'intimité dans l'espace public, espaces aseptisés, sensation d'écrasement, perte de la ligne d'horizon...). Le pied des tours est un espace où les usagers ne font que transiter. Or c'est le contraire dont a cruellement besoin la Porte de Ninove, quartier déjà dense : il s'agit d'y créer de l'ouverture composé d'espaces publics de qualité qui sont perméables aux quartiers des alentours.

Le projet privé (BESIX) bénéficie d'un environnement propice à la spéculation immobilière. Avec d'un côté, le canal en perspective et de l'autre, un grand parc financé par les pouvoirs publics. Puisque le parc et le réaménagement des espaces publics sur et autour du Triangle seront financés par les pouvoirs publics, il serait légitime de récupérer la plus-value foncière ainsi octroyée à BESIX dont le projet sur le terrain voisin bénéficiera directement.

Méthode:

Un PAD consacré uniquement à la Porte de Ninove ne se justifie pas vu que le PAD Heyvaert aurait très bien pu s'y étendre. La rue Heyvaert démarre d'ailleurs à cet endroit. Ce choix de faire un PAD pour un si petit périmètre en le coupant du reste de son entourage ne peut s'expliquer que par la volonté régionale de permettre le projet des tours de Besix.

Ce PAD est perçu comme un dispositif politique servant en grande partie d'autres intérêts que ceux des Bruxellois et habitants de la Porte de Ninove.

Nous questionnons fortement les fondements de ce dispositif qui déroge à tout autre plan et règlement urbanistique (PRDD, RRU, PRM...) et ne s'inscrit en conséquence pas dans la vision globale qui est établie au niveau régional. A l'arrivée, l'impression qui domine est que ce nouveau dispositif permet de faire des plans 'sur mesure' pour de grands promoteurs privés comme Besix. Notre lecture du PAD nous amène au constat que le projet proposé ne répond aucunement aux besoins locaux. On parle pourtant de quartiers parmi les plus denses d'Europe, qui manquent cruellement d'espaces verts et ouverts, d'espaces publics accessibles à tous les usagers et d'équipements collectifs.

Puisqu'il sert davantage les intérêts de promoteurs privés plutôt que ceux des habitants et utilisateurs de ces zones, ce PAD est incompatible avec la manière dont IEB envisage la planification future et à long terme de Bruxelles.

Aspects réglementaires :

Le volet réglementaire du PAD appelle de la part d'IEB les trois observations suivantes.

1) Concernant la prescription 0.19 :

0.19 Moyennant enquête publique et avis de la commission de concertation, un dépassement de la hauteur maximale autorisée par les prescriptions particulières peut être admis aux conditions suivantes:

- il est compatible avec les objectifs identifiés au volet stratégique du PAD en termes de composition, de distribution et de perspectives spatiales,
- il présente un impact limité sur le micro climat et la visibilité des éléments à valeur patrimoniale.

IEB se demande pourquoi les incidences de cette prescription ne sont pas analysées dans le RIE (chapitre 3), qui s'arrête à la prescription 0.18 (page 174). Au vu des incidences notables que cette prescription est susceptible d'avoir sur l'environnement, elle doit nécessairement être évaluée de manière précise et adéquate, le cas échéant dans le cadre d'un complément de RIE.

En tout état de cause, IEB demande la suppression de la prescription 0.19 et de sa capacité dérogatoire. Il est inconcevable de permettre à cet endroit la construction de tours sans limitation de hauteur avec pour seuls garde-fous ceux prévus dans la disposition en projet et étant entendu que le gabarit prévu par certaines prescriptions particulières dépasse déjà la mesure souhaitable (v. ci-après).

2) Concernant la prescription 5.2 :

5.2 Prescriptions additionnelles des zones d'affectation du site 5

Gabarit

Le nombre de niveaux des immeubles hauts est compris entre R+14 et R+30 +étage technique (R signifie rez-de-chaussée ; X représente un nombre d'étages) et présente un impact limité sur le microclimat.

Cette prescription n'a aucune autre justification que d'imposer la construction de tours sur ce site privé. Cette manière de verrouiller l'affectation de ce terrain ne s'explique que par la volonté régionale de permettre la spéculation immobilière.

Est-ce le rôle des pouvoirs publics de faire des plans réglementaires afin de maximiser les profits financiers d'un promoteur privé ?

Le PAD devrait avoir pour fonction de réduire le gabarit constructible à cet endroit, de façon à préserver les vues, les liaisons et les perspectives.

Dans cette mesure, IEB demande la suppression de la prescription 5.2.

3) Concernant la Tour Brunfaut :

> Rénovation de la Tour Brunfaut

Ce projet est situé hors du périmètre du PAD.

Il est néanmoins mentionné dans la mesure où il impacte potentiellement les options du PAD en matière de hauteurs de certains bâtiments.

Le projet vise une rénovation de la tour existante en proposant une offre résidentielle de 97 logements sociaux passifs.

La rénovation se caractérise par une réhausse de la tour existante de quatre niveaux avec un gabarit maximum de R+22 étages habités.

Pour les constructions neuves situées dans le PAD, la rénovation de la tour Brunfaut constitue ainsi un point de référence en terme de grande hauteur.

Pourquoi, sur les perspectives et simulations d'ensoleillement, la tour Brunfaut est-elle représentée en couleur, comme si elle faisait partie du PAD, alors qu'elle n'est pas reprise dans le périmètre de celui-ci ?

Pour IEB, il s'agit d'un tour de passe-passe afin de « justifier » les gabarits des tours de Besix. Dans cette mesure, IEB demande la suppression de la référence à la Tour Brunfaut.

Conditions sociales:

Par sa nature, le projet des trois tours induira presque inévitablement une gentrification brutale en drainant un public important disposant en moyenne d'un revenu nettement plus élevé que celui des habitants actuels.

Par l'apport de nouvelles populations au niveau socio-économique plus important que les populations actuellement présentes, les locataires du quartier peuvent craindre une pression beaucoup plus forte encore qu'à l'heure actuelle sur leur loyer. Alors que ces zones concentrent déjà des ménages en difficulté financière et que les loyers sur l'ensemble de Bruxelles ont grimpé de près de 25 % sur les dix dernières années, le PAD renforce cet effet à la hausse avec les conséquences sociales qui s'ensuivent.

Le projet de trois tours créera une rupture urbaine et paysagère qui va en totale contradiction avec la volonté de relier les quartiers entre eux originellement séparés par le canal et la petite ceinture.

Le PAD souligne la volonté de la Région de relier les quartiers jouxtant la Porte de Ninove. Parallèlement, le CRU5 a pour ambition de créer des "agrafes" entre les communes pour connecter Molenbeek et Anderlecht à Bruxelles. Malheureusement, imposer de tels gabarits revient à créer une gigantesque barrière entre trois communes voisines. Il s'agit d'une incohérence manifeste entre le PAD et différents dispositifs en cours tels que les CRU.

Le projet scinde de manière radicale et disproportionnée les logements au niveau de leur disposition dans le quartier, entre logements sociaux d'une part, et logements privés de l'autre. Des ensembles bâtis plus mixtes sont souhaités dans la composition du projet.

L'Espace Pierron sera rogné d'une partie non négligeable de sa surface de jeu/détente. Or cet espace est sur-utilisé par les associations du quartier ainsi que par les familles. Il n'est pas envisageable de vouloir diminuer sa superficie pour y construire de nouveaux bâtiments, qu'ils soient résidentiels ou d'équipement. Il faut préserver cet espace à tout prix. Il est l'un des rares espaces qui rencontre une fréquentation mixte.

IEB plaide pour ne permettre aucune construction sur l'Espace Pierron et ne comprend pas pourquoi la Région voudrait changer quelque chose qui marche bien et répond à des besoins essentiels des habitants du quartier.

Cadre de vie:

Les trois tours prévues sont beaucoup trop hautes et imposantes.

Les hauteurs admises par le PAD (la Tour la plus haute atteindra 90 mètres) ont été décrétées suite à une volonté de rentabilité. Rappelons que la Tour Brunfaut - déjà Tour iconique du quartier - culmine à 50 mètres de haut avant sa rénovation ; il n'est pas nécessaire de justifier ces constructions par « l'appel urbain ».

Le quartier subit déjà de lourds travaux et a besoin de respirer.

Le PAD devrait avoir pour fonction de réduire le gabarit constructible à cet endroit, de façon à préserver les vues, les liaisons et les perspectives.

En situation existante, entre le Parc et les futurs projets d'habitation (Dépôt Design, Imprimerie Hayez, etc.), le quartier vit et vivra encore une longue période de travaux, avec les nuisances qui les

accompagnent. La construction des trois tours prévues dans le PAD promet de nombreuses années supplémentaires de travaux.

Densification :

Le projet de PAD va sur-densifier un quartier déjà trop dense.

Les habitant-e-s ainsi que les associations locales déplorent que la densification de la Région Bruxelloise s'impose dans ce quartier qui est déjà l'un des plus denses d'Europe. Ajouter 30 000 m² d'habitations et d'hôtels dans un quartier qui souffre déjà d'une surpopulation est à notre sens une mauvaise décision.

Sans oublier l'accumulation d'autres projets dans ce quartier (imprimerie Hayez, Dépôt Design, etc.) et ce qu'ils impliquent comme nombre important de nouveaux habitants.

IEB se demande pourquoi la Région fait le choix de mettre ce quartier sous pression ?

De même, IEB se demande pourquoi la Région n'ose pas planifier une densification dans d'autres quartiers moins denses de la ville ?

Problèmes induits sur la mobilité de la zone :

Les incidences sur la mobilité sont trop faiblement évaluées dans le RIE.

Il faut plus d'attention et d'analyse sur les implications du projet relatives aux besoins en transports publics. En effet, le projet risque d'entraîner une augmentation des besoins et d'alourdir les problèmes de circulation dans le quartier.

Le Triangle est enclavé entre la petite ceinture, qui est déjà fortement saturée, et le canal, où les voies de circulation sont à sens unique et à l'arrêt pendant les heures de pointe. Permettre l'implantation d'un hôtel de 250 chambres, d'une Tour d'appart-hôtel et d'une tour de logements ne peut que rajouter des flux de circulation motorisés (bus touristiques, taxis, voitures privées). De plus, aucune disposition concernant l'augmentation des flux motorisés n'est développée dans les documents du PAD. D'ailleurs, elle n'est pas souhaitable pour l'avenir du quartier.

Le stationnement sera plus difficile qu'à l'heure actuelle.

Le RIE souligne le risque important de créer un report de stationnement dans les quartiers voisins. La situation actuelle est loin d'être optimale et ce PAD va l'empirer en proposant des centaines de nouveaux résidents motorisés ajoutés aux occupants des 250 chambres d'hôtel. Le parking souterrain projeté ne sera pas suffisant pour absorber l'ensemble des besoins que ce projet induit.

Plus précisément, le rapport d'incidences indique qu'il n'y a pas assez de places sur le triangle Besix pour y créer tous les emplacements de parkings nécessaires, loin de là. Où se stationneront dès lors les autres voitures des habitants des trois tours ?

IEB ne comprend pas que les pouvoirs publics planifient l'amplification des problèmes de mobilité dans ce quartier.

Incidences environnementales :

Le projet ne garantit aucune durabilité et fige au contraire le tissu urbain dans une proposition indélébile qu'il sera difficile de corriger plus tard. Les tours à Bruxelles et les quartiers qui les entourent ont donné lieu à de nombreux échecs urbanistiques depuis les années 60 (Quartier Nord, Tour Upsite, Tours de Madou).

Au niveau écologique, le projet que le PAD rend possible sur la parcelle triangulaire du promoteur Besix est insensé.

Il n'y a aucune étude sur l'empreinte carbone de la construction des tours. Les tours à Bruxelles ont déjà prouvé leur faible durée de vie, leur important taux de rotation d'occupation et leur taux de vacance très élevé. Par ailleurs, une fois construite, il est difficile et coûteux d'améliorer leur intégration dans le tissu urbain (voir le cas des tours WTC et Upsite, qui sont des échecs manifestes à Bruxelles en terme d'activation).

Alternatives possibles :

puisque sans ce PAD, le terrain appartenant à Besix n'a pas une grande valeur, la région pourrait parfaitement l'exproprier pour en faire un projet d'utilité publique.

Le quartier aspire en cet endroit à une ouverture, où l'on a un dégagement paisible qui permet aux différents habitants de la zone de pouvoir s'y détendre et s'y côtoyer. Une zone où l'on peut apprécier une vue dégagée, où l'on peut voir les différents points de repères de la ville de Bruxelles (la flèche de l'hôtel de ville, le dessus de la commune de Saint-Gilles, le palais de justice, le Mima et l'hôtel Bellevue, et apprécier le canal et le futur parc régional).

C'est un endroit où la mobilité vient de se redéfinir et où les habitants ressentent le plaisir de pouvoir déambuler et séjourner sur l'aération que provoque cette zone et la vue qu'elle offre sur le canal. Ci-dessous des propositions de fonctions à implanter dans le projet :

- des bâtiments destinés au secteur culturel, reflétant la richesse culturelle des habitants ;
- un espace de savoirs et d'apprentissage ou de formations liées à l'économie circulaire et aux métiers artisanaux ;
- une académie de musique ;
- un centre d'apprentissage de la nage ;
- un centre des sciences.

•Pour IEB : Mohamed BENZAOUIA

Le 29 avril 2019