



AVIS DU COLLECTIF PAD BÉTON EN RÉPONSE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONCERNANT LE PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR (PAD) POUR LA ZONE « DELTA HERRMANN- DEBROUX »

« PAD Béton » est un collectif de riverains du site « Demey » qui réfléchit sur les impacts des choix effectués dans le PAD Delta – Herrmann-Debroux, en particulier en matière d'immobilier et d'espaces verts sur le « site en accroche Demey ».

Mesdames, Messieurs,

Par la présente, nous vous faisons parvenir l'avis du collectif de riverain PAD BÉTON sur le développement du site en accroche Demey du PAD Herrmann-Debroux.

CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

Nous souhaitons soulever le fait que quatre PAD (Loi, Josaphat, Heyvaert et Delta Herrmann-Debroux) aient été mis à l'enquête publique concomitamment en octobre-novembre-décembre 2019. Chacun de ces PAD représente un projet d'envergure, cela correspond donc à plusieurs milliers de pages de documents très techniques à devoir décortiquer. Mettre à l'enquête publique ces 4 PAD en même temps rend donc la tâche de réponse impossible pour le citoyen ordinaire, et extrêmement difficile pour les organisations. Il est malheureux et dommageable que la Région, par ce calendrier surchargé, se prive de remarques pertinentes qui permettraient sans aucun doute d'améliorer chacun des projets.

D'autre part, pour l'ensemble du PAD nous tenons à exprimer notre préoccupation concernant le phasage des travaux. Il est important en effet que le PAD précise de manière contraignante le phasage d'exécution, afin que le volet mobilité soit réalisé avant le volet immobilier.



REMARQUES SUR LE CAHIER INFORMATIF

Des sessions bilatérales et de workshop ont été organisées avec *tous* les propriétaires immobiliers de sites en accroche entre juin et décembre 2017 (voir PAD p.20-21). Aucun PV de ces réunions ne semble public.

Des sessions de participation ont été organisées avec *certaines* associations/comités de quartier entre fin novembre 2017 et juin 2018. Des PV de ces réunions sont disponibles sur le site de perspectives.brussels. Les PV des réunions avec les riverains montrent que les discussions ont principalement porté sur la destruction du viaduc, et non pas sur le développement des sites en accroche.

Il est anormal que (a) les sociétés propriétaires des sites en accroche aient eu la préséance sur les habitants, que (b) seules certaines associations/comités aient été consultés, et que (c) les réunions avec les promoteurs restent opaques car sans PV, contrairement aux réunions avec les habitants. Cela pousse à craindre que lors de sa conception, le PAD a de facto mis en avant les intérêts des propriétaires des « sites en accroche », au détriment des autres parties. En conséquence, au minimum, perspectives.brussels doit publier les PV des réunions bilatérales et des workshop qui ont eu lieu en 2017 avec les propriétaires des sites en accroche.

REMARQUES SUR LE VOLET STRATÉGIQUE

Gabarits des constructions – généralité

Le PAD exprime les gabarits en niveaux (à l'exception de la tour Triomphe). Comme pointé par le RIE, cette notion de niveau est vague [voir RIE page 928/1024]. En conséquence, nous demandons que dans l'ensemble du PAD (volet stratégique et règlementaire) les hauteurs maximales soient exprimées en mètres par rapport au niveau du sol actuel.

Gabarits des constructions – site Demey

Le PAD (p. 181) préconise :

- Face à la station de métro Demey, un « repère paysager » de 11 niveaux ;
- Face au parc Demey, une hauteur moyenne de 7 niveaux (min. 2, max. 9 niveaux) ;

Ces niveaux sont trop élevés.

La justification apportée pour ces niveaux est la suivante (PAD, p.181) : « les gabarits préconisés s'articulent à la dimension des espaces ouverts prévus au centre du site ». En ce qui concerne le repère paysager, la justification est à trouver auparavant (PAD, p. 173, spécifique au site Demey) : « Le projet de PAD entend changer radicalement ce site [...] La création [...] des points d'intensités urbaines, par des gabarits spécifiques agissant comme marqueurs, des repères urbains qui ponctuent l'entrée de ville. »

Le premier argument (s'articuler à la dimension des espaces ouverts) ne résiste pas au RIE:

- L'ombre portée par ces bâtiments ne permettra pas au parc de remplir son rôle social [RIE, page 346/1024 et 385/1024], ce qui est contraire à l'esprit du PAD qui ambitionne de créer des lieux



de séjour, d'activité et de destination à l'échelle locale et supra-locale [PAD, page 54] et de créer des espaces de qualité pour améliorer le cadre de vie [PAD, page 60]

Concernant le second argument (« ponctuer l'entrée de ville »), construire de hauts bâtiments n'est pas nécessaire pour marquer l'entrée de ville :

- Le RIE du plan GoodMove note que l'entrée de ville par la E411 est déjà marquée par la vue sur la « skyline » entre Léonard et le Rouge Cloître (RIE du plan GoodMove, page 319, figure 187). Selon le plan GoodMove, l'entrée de ville pourrait être mieux marquée par un repérage via une « porte de ville matérialisée » (comme le signal Moeschal à l'arrivée de l'autoroute d'Ostende, les « menhirs » chaussée de Stalle, le « cadre » chaussée de la Hulpe). En conséquence, parsemer l'entrée de « repères urbains » sous forme de « gabarits spécifiques » n'est pas une nécessité, et doit être retiré du PAD.

De plus, préconiser de tels gabarits sur le site Demey est contraire à certains objectifs du PAD :

- Cela ne respecte pas la hauteur du bâti existant environnant (Souverain majoritairement R+2, Vignette majoritairement R+1+toiture), ce qui est contraire à l'ambition du PAD [PAD, page 240, PG 5].
- Cela engendre une augmentation de la surface plancher construite sur le site Demey d'environ 7 hectares [RIE, p.340/1024], ce qui impliquera une augmentation du trafic automobile vers le site Demey de 51% le samedi après-midi (de 1545 à 2330 personnes/heure) et de 67% en semaine 17-18h (de 860 à 1440 personnes/heure) [RIE, page 971/1024]. Cela est une contradiction majeure avec un des objectifs du PAD, la réduction du trafic automobile. [PAD, page 76]

En conséquence, nous demandons que :

- Le repère paysager soit supprimé.
- La hauteur maximale du bâti côté « parc Demey » soit significativement revue à la baisse, avec un niveau maximum fixé à 12 mètres par rapport au niveau du sol actuel, soit une altitude de 68 mètres.

Largeur minimale du parc « Demey »

Concernant le parc « Demey », une largeur minimale de 27 mètres seulement est garantie (PAD, page 174 et sur les plans règlementaires pages 225 et 232-233). Or, le RIE prend en compte une largeur de 50 mètres pour l'étude de l'ombrage (RIE, page 385/1024) sur le parc ; la situation sera donc encore bien plus défavorable là où le parc sera plus étroit.

En conséquence, nous demandons que le PAD garantisse que la zone de parc « Demey » (1) ait une largeur minimale de 50 mètres par rapport aux fonds des jardins de la rue de la Vignette les plus longs et (2) soit un ensemble contigu, situé au nord de la zone de mixité.

Avenir de l'actuel jardin collectif « les jardins de la Vignette »

Concernant la zone du PAD contiguë à la rue de la Vignette (n°72-74-76), le PAD y prévoit une zone d'habitation (comme sur le PRAS) et une « porosité cyclo-piétonne » de 12m de large. Actuellement, cet espace est occupé par un « quartier durables » : les « jardins de la Vignette ».



Les Jardins de la Vignette créent du lien/de la cohésion pour ses participants de tous âges (des nourrissons aux aînés) grâce à ses divers pôles (potager, ruches, compost, poulailler) et son ouverture vers l'extérieur (fête de quartier, visites d'écoles...).

La disparition de ce lieu serait contraire à l'esprit du PAD, qui vise à construire un maillage d'espaces publics étant support des contextes locaux existants [PAD, page 60] ; alors que les jardins participent à la cohésion sociale (tous âges, activités diverses...).

La délocalisation de ce lieu (suggérée dans le PAD, page 175) serait problématique, car l'emplacement actuel est clé en terme d'adaptation de qualité du terrain (exposition au soleil, sol non marécageux), de contrôle social, et d'accès PMR.

En conséquence, nous demandons que soit pérennisé le jardin collectif de la rue de la Vignette. Cela pourrait être réalisé comme suit :

- Dans le volet réglementaire, affecter la parcelle en question en « zone de parc » et non en « zone d'habitation » comme proposé actuellement (PAD p. 225 et 232-233)
- Modifier la « porosité cyclo piétonne » (de 12m de large) prévue entre Pinoy et Vignette : entre le parc Demey et la rue de la Vignette, prévoir une largeur de porosité réduite, limitée à un chemin piéton et une piste cyclable, en excluant le passage de véhicules. Les véhicules SIAMU pouvant utiliser la porosité « Demey-Souverain » pour accéder au parc Demey et aux immeubles attenants (PAD p. 179, 225 et 232-233, ainsi que dans les prescriptions particulières p.245).

REMARQUES SUR LE VOLET RÉGLEMENTAIRE

Comme écrit ci-dessus, le PAD exprime les gabarits en niveaux (à l'exception de la tour Triomphe). Le RIE note que cette notion de niveau est vague [voir RIE page 928/1024]. En conséquence, dans l'ensemble du PAD (volet stratégique et réglementaire) nous demandons que les hauteurs maximales soient exprimées en mètres par rapport au niveau du sol actuel.

Concernant la hauteur des bâtiments, le PAD prévoit la possibilité de déroger à lui-même (page 240, PG 5, §2) : « [...] dépassement de la hauteur maximale autorisée par les prescriptions particulières peut être admis [...] ». Comme mentionné par le RIE [page 922/1024], cette possibilité annule en quelque sorte l'ensemble des hauteurs maximales autorisées par ailleurs, compte tenu le respect de deux conditions « assez vagues » [sic]. En conséquence, nous demandons que ce paragraphe de la PG 5 soit supprimé.

En ligne avec les remarques faites sur le volet stratégique :

- Pages 225, 232 et 245 (prescription 4.4.6), nous demandons que le « repère paysager » soit supprimé sur le site Demey ;
- Pages 225 et 232-233, nous demandons que soit augmenté sur les plans et inscrit la largeur de la zone de parc Demey, de 27 mètres à 50 mètres (comme étudié dans le RIE) ;
- Pages 225 et 232-233, nous demandons que « zone d'habitation » située à front de la rue de la vignette (n°72-74-76) soit transformée en « zone de parc ». La « porosité cyclo-piétonne » entre



le parc Demey et la rue de la Vignette doit être limitée à un chemin piéton et une piste cyclable (donc maximum 4m de large au lieu de 12m, pour limiter la destruction du jardin collectif sis à rue de la Vignette) ;

- Page 240, PG 5, nous demandons que soit supprimé le texte suivant : « 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 du volet stratégique du PAD en termes de composition, de distribution et de perspectives spatiales, - il présente un impact limité sur le micro climat. »
- Page 245, prescription particulière 4.4.6 : nous demandons de remplacer la partie de texte relative au nord-ouest du site par : « Au nord-ouest de la zone, face au parc Demey, les constructions sont d'une hauteur d'au plus 12 mètres par rapport au niveau du sol au 31 décembre 2018 (soit niv. 68m) »
- Page 245, prescription particulière 4.4.8, nous demandons de préciser que la totalité de l'espace vert soit situé au nord de la zone bâtie (comme mentionné dans le volet stratégique : « La zone comporte un espace vert public aménagé dans la continuité de la zone de parc qui la borde, SITUÉ DANS SA TOTALITE AU NORD DE LA ZONE BATIE SUR LE SITE DEMEY »

Pour garantir la taille minimale du parc Demey, il convient d' éviter que le « parvis Demey » (et/ou l'éventuelle zone comprise entre le « parvis » et les bâtiments à construire, en rose et vert sur le dessin page 186) soit considéré comme faisant partie du « parc Demey ». Il faut donc exclure explicitement des 2.4ha de parc ce qui suit : la zone de parvis Demey ainsi que la zone potentiellement située entre le parvis Demey et les bâtiments à construire. La prescription 4.4.8, page 245, doit être modifiée en ce sens.

Nous vous remercions de prendre en compte ces remarques dans le cadre de l'élaboration et de la motivation du PAD.

Avec nos sincères salutations

Le Collectif PAD béton