Avis de Inter-Environnement Bruxelles sur le PAD Max

Il est essentiel de commencer par remettre ce PAD dans le contexte plus large des transformations profondes du Quartier Nord. Entre la révision du PPAS 19 autour de la gare du Nord, le Contrat de Quartier Durable Anvers-Héliport, le Contrat de Rénovation Urbaine Citroën-Vergote et maintenant ce PAD, c'est tout le territoire allant de la gare du Nord jusqu'au canal – voire au-delà puisque le site de Tour-et-Taxi ferait dorénavant partie du Quartier Nord ! – qui est sous l'attention des pouvoirs publics. Une attention qui semble avant tout servir les intérêts des grands promoteurs immobiliers, très actifs sur ce territoire, et qui anticipent la montée en gamme du quartier via les nouveaux équipements et réaménagements proposés. Cette tendance se marque par la multiplication des projets privés récents de grande ampleur tels que la rénovation des tours proximus, la construction de la nouvelle tour Livin ou encore le futur projet de 4 tours, d'une centaine de mètres chacune, porté par Atenor devant la gare du Nord.

Il est important pour IEB de rappeler également que nous ne voyons pas l'intérêt de développer un PAD dans le quartier Nord. En effet, il existe un ensemble de règles urbanistiques parfaitement à même de déterminer le devenir d'un territoire sans devoir passer par un outil dérogatoire comme le PAD. En particulier sur un territoire dont le foncier se trouve largement aux mains des pouvoirs publics. À cet égard, si PAD il doit y avoir, il nous aurait alors paru pertinent d'englober plus largement une série de parcelles avoisinantes aujourd'hui dans les mains des promoteurs immobiliers privés. En l'état, il nous semble évident que le PAD, et les différents aménagements qu'il permet/encourage, va entraîner une montée en gamme du quartier Nord, et que les principaux bénéficiaires de cette dynamique seront les promoteurs immobiliers, très actifs dans la zone, davantage que les habitants actuels du quartier.

Au-delà de ces remarques générales, nous avons plusieurs remarques ciblées sur des aspects plus spécifiques du PAD.

1) Un calendrier pernicieux pour la démocratie citoyenne

L'analyse d'un Plan d'Aménagement Directeur est un processus coûteux en temps qui demande une lecture fine d'un territoire. Pour ce faire, il est nécessaire de décortiquer de nombreuses cartes et les centaines de pages de documents mises à disposition. Le PAD Max comporte en tout et pour tout 1.032 pages et 9 cartes, sans compter les allers-retours entre les documents essentiels en néerlandais et en français pour vérifier que les versions correspondent. Celui-ci est à l'enquête publique du 16 octobre au 19 décembre 2023. Pour le PAD Défense, on parle de 1.182 pages à lire entre le 20 octobre et le 22 décembre. Il est donc demandé de lire 2.214 pages et cartes sur deux périodes se chevauchant pour un total de 66 jours.

En termes de participation citoyenne et de la société civile organisée, on ne peut pas dire que cela favorise un processus inclusif laissant le temps aux personnes souhaitant s'intéresser à l'avenir de leur ville. La lecture de ces documents demande un temps conséquent, à côté d'autres obligations.

Lors d'ateliers participatifs sur l'avenir du CoBAT, les associations présentes avaient plaidé pour une interdiction formelle de mettre deux PADs à l'enquête publique simultanément. Cette réforme n'ayant pas encore abouti, nous ne savons pas si la Région est disposée à aller dans ce sens. Il est par contre clair que nous avions expressément fait notre demande auprès de l'administration

compétente pour les PADs. Il nous semble donc malheureux que cette demande n'ait pas été écoutée et que les PADs se chevauchent quasiment jour pour jour à l'enquête publique.

S'il est positif que des moments d'information soient organisés sous la forme d'un "point info" dans chaque quartier, IEB regrette qu'aucun moment de présentation et de discussion commune ne fasse partie de la participation organisée. C'est une chose de venir poser ses questions précises à un·e chargé de projet, c'en est une autre d'assister à une discussion collective avec les points de vue des un·es et des autres entendus par toutes et tous. Nous estimons que les permanences informatives doivent être accompagnées d'un moment collectif d'échange, de préférence en soirée pour accommoder les habitant·es travaillant en journée.

Malgré ces difficultés en termes de calendrier, nous vous invitons à participer à l'enquête publique. Vous avez jusqu'au 19 décembre pour envoyer vos avis et critiques à Perspective (max@perspective.brussels). Un simple e-mail laissant entendre que vous n'êtes pas d'accords avec certaines orientations de ce PAD peut déjà faire la différence. Vous pouvez également copier une partie de cet avis et le faire suivre à Perspective. Ou bien prendre contact avec IEB (martin.rosenfeld@ieb.be) pour recevoir davantage de précisions sur un aspect spécifique de ce projet. Ou encore avec d'autres associations luttant pour la démocratie urbaine telle que l'ARAU (Fr) ou le BRAL (Ned).

2) Manque d'ambition du volet réglementaire sur le logement

Le PAD Max a la spécificité de concerner très largement des terrains publics appartenant, pour la plupart, à la ville de Bruxelles. Cela veut dire que les autorités ont la maîtrise complète sur ce que l'on veut y faire. Il s'agit là d'une opportunité rare de faire avancer les objectifs de la Région en matière de logement. En particulier de logement social. Or, le volet réglementaire du PAD Max manque singulièrement d'ambitions à cet égard. Il est seulement prévu d'imposer 25 % de logements **publics** sur les projets de logement de plus de 2.000 m².
Cette disposition, connue sous l'appellation de « clause Heyvaert », devrait, selon nous être d'application de façon générale à l'échelle de toute la Région bruxelloise. Elle nous semble utile pour parvenir à contraindre effectivement les promoteurs immobiliers de participer à l'effort de construction de logements sociaux. Une contrainte que l'actuel mécanisme des charges d'urbanisme ne parvient que très imparfaitement à remplir. Mais cette disposition nous semble très insuffisante lorsqu'il s'agit de terrains publics.
À Inter-Environnement Bruxelles, nous défendons le principe que plus aucun terrain public ne puisse être cédé au privé. C'est-à-dire que quel que soit le type de projets ou de développement, a minima le foncier doit rester dans les mains des pouvoirs publics (éventuellement via un mécanisme de séparation entre le foncier et la brique, comme ceux développés par le Community Land Trust). Sur ces terrains publics, nous demandons à ce que la majorité des logements construits (minimum 50 %) soient de véritables logements **sociaux** (c'est-à-dire des logements sociaux locatifs du type de ceux proposés par la SLRB).

3) Ferme des boues

Le PAD propose de requalifier et de densifier le « secteur de mutation n°1 Béco-Willebroeck », et plus particulièrement le site de la Ferme des Boues. Actuellement, cet espace est dédié exclusivement aux activités logistiques du service de la voirie de la Ville de Bruxelles, mais le PAD propose d'y rendre possible l'introduction d'autres fonctions.

Plus concrètement, le PAD affecte la partie de l'îlot du côté du quai de la Voirie (Secteur 1.2) en zone mixte avec un minimum de 40% d'activités productives. Sur cette parcelle, il est prévu que la part de logements ne devrait pas dépasser 40%, mais nous questionnons toutefois la valeur réelle de cette limite. En effet, les variantes 2 et 3 du projet réservent au contraire plus de 50% de l'espace aux logements, puis surtout, cette restriction du volet stratégique ne figure pas dans le volet réglementaire.
La partie de l'îlot située le long de la rue Eunice Nancy Osayande (Secteur 1.1) est affectée en zone d'habitation avec un minimum de 75% de logements. En outre, le PAD impose de conserver les bâtis du site patrimonial de la Ferme des Boues et du hangar, mais les potentielles nouvelles constructions pourraient s'élever jusqu'à 9 niveaux plus haut.

Seulement, l'introduction de nouvelles fonctions sur cette parcelle se fera sans doute au détriment des activités productives. D'une part, ça entraînera certainement une diminution de la surface qui leur est dédiée, une perte estimée à +/- 50% (page 66 de la partie 4 du Rapport sur les Incidences Environnementales). D'autre part, la cohabitation avec la fonction résidentielle, fonction qui induit forcément certaines conditions relatives aux nuisances, limitera grandement la nature possible des activités productives y prenant place. Le risque est alors de ne voir s'y installer que des activités de production immatérielle. Un élément supplémentaire venant nourrir cette crainte est relevé à la page 58 du volet stratégique où il est précisé qu'il serait donné à cette activité productive une « spécificité culturelle, d'artisanat et de transition environnementale et économique ». On est donc bien loin des activités portuaires, industrielles et logistiques qui ont historiquement pris place le long du Canal.

Il est pourtant primordial de pérenniser la présence dans la Région de Bruxelles-Capitale des quelques activités productives matérielles encore non-délocalisées. En effet, les surfaces réservées aux activités productives ne cessent d'être émaciées dans la Région au profit d'autres fonctions urbaines, et surtout du logement.
Le maintien des activités productives matérielles en ville est néanmoins un enjeu essentiel aux niveaux économique, écologique, mais aussi social. Ces activités sont en effet pourvoyeuses d'emplois non qualifié essentiels pour les habitants de ces quartiers dont le niveau de qualification est plus bas que la moyenne régionale. Quartiers qui connaissent également un taux de chômage particulièrement élevé alors que la majorité des emplois proposés sont des emplois tertiaires qui s'adressent à des personnes hautement diplômées.

Dans la même lignée, le PAD souhaite ajourer certaines zones dédiées aux activités productives. En effet, il prévoit d'introduire des percées visuelles et physiques sur la partie de la Ferme des Boues longeant le canal et d'autoriser 3 servitudes de vue de minimum 10 mètres depuis et vers le canal dans l'espace au bord du Bassin Vergote, affecté en zone d'activités portuaires et de transport. L'objectif est de permettre aux citoyens de voir ces activités depuis les habitations et l'espace public. Cependant, ces percées vont inévitablement venir perturber les activités productives et logistiques prenant place le long du canal.

Inter-Environnement Bruxelles demande à ce que le site de la Ferme des Boues soit totalement dédié aux activités productives matérielles et que l'introduction de logements ne puissent se faire sur cet îlot (Secteurs 1.1 et 1.2). Nous demandons également d'abandonner les percées prévues dans les zones où se déroulent les activités productives et logistiques.

4) Parc Maximilien

L'une des deux grandes ambitions du PAD Max est de « créer du lien paysager, urbanistique et environnemental entre des morceaux de ville et avec les grandes figures urbaines ». Pour tisser ces liens, le PAD s'appuie sur le Parc Maximilien qu'il aspire à « étirer » pour finalement tendre vers un « parc métropolitain reliant » 10 fois plus étendu.

Si cette ambition est intéressante, la dénomination de « parc métropolitain reliant » nous semble très trompeuse. De fait, le dit « parc » ferait 80 hectares dans son emprise élargie, mais contiendrait en réalité seulement ± 1/3 de parc hors bâti, soit 27 hectares, dont seul 8 hectares correspondent au Parc Maximilien (« emprise stricte »). Il ne faut pas confondre les appellations de parc et de voiries verdurisées, et ce que le PAD prévoit en réalité, c'est simplement de développer le maillage vert.

Si nous remettons en question la capacité réelle de ce « parc métropolitain reliant » à créer de nouveaux espaces verts qualitatifs, il nous semble essentiel en tous cas de protéger les espaces verts existants. Ce d'autant plus que le RIE pointe déjà le manque d'ambition du PAD dans la création d'espaces verts. De ce fait, la construction de nouveaux bâtis sur des parcelles de pleine terre du Parc Maximilien nous semble tout bonnement inacceptable.
Concrètement, le PAD prévoit de minéraliser 2 parcelles situées de part et d'autre du Boulevard Bolivar (les secteurs 2.5 Bolivar Saint-Roch et 2.6 Bolivar Nord) et d'ériger sur l'une des deux, une tour de 60 mètres, soit R+17. Mais nous nous opposons à la construction de ne serait-ce qu'une seule tour sur ces espaces de pleine terre. A cet égard, nous nous inquiétons à propos de l'application réelle de cette limitation. De fait, cette restriction d'une tour unique n'est pas mentionnée dans le volet réglementaire et la variante 3 du projet présente 2 tours, soit une sur chacune des parcelles concernées.

Cette minéralisation d'espaces verts semble encore plus irrecevable lorsqu'on prête attention aux voiries qui ont été incluses dans le périmètre du « parc métropolitain reliant ». L'intégration de certaine d'entre elles est discutable. En particulier, les boulevards Albert II et Bolivar subissent une très forte circulation automobile. L'esplanade Simon Bolivar sera, d'ici peu, dominée par quatre nouvelles tours d'une centaine de mètres chacune, ce qui ne constitue pas ce qu'on peut appeler « un parvis verdurisé de gare internationale ». L'allée verte, malgré la perte d'une bande de circulation au profit du Parc Maximilien, restera une voirie dédiée prioritairement à la circulation automobile. Enfin, la place Solvay et le Médical Centre, dont les réaménagements sont cadrés par le nouveau PPAS n°19, ne font pas l'objet non plus d'une verdurisation particulière dans les prescriptions de celui-ci.

Par ailleurs, la prescription 08 du PAD admet des équipements d'intérêt collectif ou de service public dans toutes les zones de son périmètre. Elle implique alors la possibilité d'en implanter dans des zones de parc. La prescription 0.7 du PRAS est pourtant plus limitante à cet égard puisqu'elle n'y autorise les équipements que s'ils sont le complément usuel et l'accessoire de leurs affectations. Le risque de la prescription du PAD est que des volumes de trop grande taille ne s'installent dans des zones de parc et qu'ils nuisent à cette fonction déjà rare dans le quartier.

Inter-Environnement Bruxelles demande à ce que le PAD ne permette pas de construire sur des surfaces vertes non-bâtis, autrement dit, de ne pas minéraliser le quartier d'avantage, et d'être ainsi cohérent vis-à-vis de son ambition « d'étendre » le Parc Maximilien.

5) Hôtel Président

Nous nous interrogeons sur le développement de la parcelle de l'Hôtel Président (parcelle S3.5 ilôt sis entre Anvers, Héliport et Albert II). Cette parcelle privée contient en effet un hôtel 4* encore parfaitement opérationnel. Or, aucun des 3 scénarios proposés dans le PAD n'offre de possibilité crédible de réaffecter complètement cette parcelle sans passer par une grosse opération de démolition reconstruction. Du coup, même si nous saluons la volonté de rendre public la partie boisée de cette parcelle, nous nous interrogeons sur le sens et le coût environnemental de la réaffectation de cet hôtel. Aucune estimation du bilan carbone d'une telle opération n'a été calculée.
De façon plus générale, un très grand nombre d'opérations prévues dans le PAD concernent des bâtiments labellisés comme « réemploi potentiel du bâti ». Cette appellation nous semble floue et prêter à confusion. Dans quelle mesure cela va-t-il impliquer une volonté active de limiter au maximum le bilan carbone de ces opérations ? Aucune garantie n'est apportée à cet égard. Seuls quelques bâtiments ont le label « conservation du bâti ». Si tous les bâtiments labellisés « réemploi potentiel du bâti » devaient subir des opérations de démolition-reconstruction, le bilan carbone de ce PAD serait absolument catastrophique !
Lorsque cette question a été posée lors de la présentation du PAD au Conseil Consultatif du Logement (17/11/2023) ainsi que lors du moment de consultation publique (22/11/2023), la réponse apportée est que Perspective n'est pas un développeur, mais un planificateur et que l'étude du bilan carbone se fera projet par projet. Cette réponse nous semble insuffisante en ce que le PAD autorise une série d'opérations et de dérogations donnant des garanties aux futurs développeurs. L'étude sérieuse du bilan carbone des opérations prévues dans le PAD aurait donc dû faire partie du Rapport d'Incidences Environnementales accompagnant l'enquête.

6) Dalle du Foyer Laekenois

Dans le « secteur 3 Armateurs-Anvers », le PAD prévoit de réaménager la dalle du Foyer Laekenois. Il est question d'améliorer sa traversabilité dans le prolongement de la rue Rogier vers l'avenue de l'Héliport et d'y permettre l'implantation des nouveaux bâtiments de logements perpendiculaires aux six tours. Il présente deux options : soit construire sur la dalle telle qu'elle, soit créer une nouvelle rue cyclo-piétonne en ouvrant la dalle et ainsi bâtir au niveau du rez-de-ville.

Malgré tout, il paraît difficile d'imaginer de nouveaux logements sur cette parcelle déjà extrêmement dense en termes d'habitants. A moins toutefois que ces logements participent à l'amélioration de la situation des tours vétustes qui nécessitent d'importants travaux de rénovation. Cependant, ça ne semble pas être le cas. Les potentiels nouveaux logements ne seront de fait pas nécessairement sociaux. Sur cette parcelle, comme pour tout le reste du PAD, c'est la trop modeste prescription 06 qui s'applique, soit minimum 25% de logements publics (et non pas sociaux).

A ce propos, il nous semble particulièrement violent de permettre, au pied de tours de logements sociaux, le développement d'habitations potentiellement destinées à des personnes ayant davantage de moyens. Une violence exacerbée par le fait que ce socle corresponde aussi à l'espace de vie quotidien des habitants des tours.

En outre, il semble y avoir un manque total de coordination entre les différents plans et opérateurs présents sur cette parcelle.

Le Contrat de Quartier Durable Héliport-Anvers prévoit plusieurs opérations sur la dalle qui sont en parfaite opposition avec les plans du PAD. Notamment, le réaménagement complet d'une plaine de

jeux à l’emplacement de la future traversée cyclo-piétonne du PAD. Ou encore, la démolition de la Maison de Quartier Millénaire réalisée dans le but de récupérer de la place pour des fonctions d’espaces publics (+/- 680 m2 d’après le programme CQD), ce qui contredit complètement la volonté du PAD d’y construire des nouveaux logements qui feront perdre cet espace nouvellement gagné.

Par ailleurs, le Foyer Laekenois a missionné un bureau d’architecte pour une étude de faisabilité sur la rénovation des tours, mais leur mission ne concerne pas la dalle et ils ne semblent pas être au courant des aménagements prévus par le PAD.

Enfin, le PAD ne tient pas compte dans sa programmation des conclusions de l’étude commanditée par la Ville de Bruxelles : « étude d’opportunité urbanistique et financière sur le site de la dalle de la chaussée d’Anvers », qui a été pourtant été approuvée par le Collège de la ville et suivie par le Foyer Laekenois.

Inter-Environnement Bruxelles demande d’abandonner la volonté de densifier la dalle et ainsi d’éviter d’empiéter sur le lieu de vie des habitants des tours tout en valorisant le réaménagement de la dalle, tel qu’il est prévu dans d’autres plans.