

COMPTE RENDU DES DEBATS DE LA REUNION D'INFORMATION ET DE PARTICIPATION DU 6 JUIN 2018 SUR LE  
PROJET DE PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR «PORTE DE NINOVE »

Contexte du compte-rendu : Conformément à l'article 2§ 1 al. 2 de l'Arrêté du 3 mai 2018 relatif au processus de participation et d'information du public<sup>1</sup>, l'administration en charge de la planification territoriale (perspective.brussels) a organisé, suite à l'adoption de l'Arrêté ministériel du 8 mai 2018 donnant instruction de procéder à l'élaboration d'un projet de plan d'aménagement directeur pour la zone « Porte de Ninove », une réunion d'information et de participation du public sur le projet de plan d'aménagement directeur envisagé (PAD) «Porte de Ninove » en date du « 6 juin 2018».

Pour la facilité du lecteur, les échanges de cette réunion sont repris dans l'ordre chronologique du déroulement de la réunion.

Il a par ailleurs été décidé de répondre à l'ensemble des observations, suggestions et questions posées malgré le fait que certaines étaient en dehors du cadre de l'arrêté évoqué.

Ce document sera mis en ligne sur le site de perspective.brussels jusqu'à la fin de la procédure d'adoption du PAD.

---

**Habitant du quartier** : Une flèche est représentée entre Molenbeek et la Porte de Ninove au niveau des potagers existants. Est-ce qu'une ouverture est envisagée sur ce couloir de verdure? Peut-on disposer d'un exemplaire du permis du promoteur immobilier ? La passerelle cyclo-piétonne va-t-elle vraiment être construite ?

**Secteur associatif** : Des logements sociaux étaient prévus dans la partie parc. Depuis, un échange de terrains entre la SLRB et la Ville de Bruxelles a eu lieu. Est-ce que ces logements rentrent dans le périmètre du PAD?

**Habitant du quartier** : A nouveau, peut-on accéder au projet du promoteur immobilier ? Qu'entendez-vous par « recomposition du front bâti » ? Comment allez-vous, techniquement, assurer cette recomposition ?

**Perspective** : Concernant la percée au niveau des potagers, la représentation est schématique. Il n'est pas prévu d'ouvrir au droit des potagers.

Concernant la question du permis de la société de promotion immobilière, il n'y a pas de permis à ce stade. On sait qu'il y a un projet de bâtiments de grande hauteur mais il n'y a pas eu de demande de permis à ce stade.

---

<sup>1</sup> Arrêté du 3 mai 2018 relatif au processus d'information et de participation du public, préalable à l'élaboration des projets de plan d'aménagement directeur, M.B. du 9 juin 2018, p. 39070.

La passerelle cyclo-piétonne sera construite. Un Permis d'urbanisme a été délivré pour ce projet. Les logements sociaux sont intégrés dans le périmètre du projet de Plan d'Aménagement directeur (PAD). Ce développement est également à l'étude.

Sur la recomposition du front bâti, différents mécanismes peuvent être mobilisés. Le premier mécanisme est un des mécanismes qui concerne directement le projet de PAD. Un PAD a la faculté de pouvoir encadrer le développement urbanistique. Il a la faculté de pouvoir instaurer des règles qui permettent ou qui interdisent certaines choses, en ce qui concerne notamment les gabarits, les affectations et les implantations. Ça c'est le moyen réglementaire. Ce qui est important, c'est la stratégie qui est derrière. Quand je dis « recomposition du front bâti », je veux dire qu'ici, par exemple, il y a une dent creuse, c'est-à-dire une parcelle qui n'est pas urbanisée. Donc si on veut arriver au résultat attendu, il va falloir bâtir sur cette parcelle. Le projet de PAD peut proposer de recomposer un îlot de manière, par exemple, à assurer une perspective intéressante avec la rue adjacente. La manière dont cette recomposition est représentée le long du boulevard des Abattoirs est différente. Là où il y a déjà des bâtiments, on ne fait que confirmer la limite des façades. Il faut différencier, sur l'image, le front de bâtisse (ligne bleue continue) et les potentialités de rebâtir (bleu plein).

**Habitant du quartier :** Sur les logements, il y avait en 2014 une convention de réaménagement entre une société de promotion immobilière et la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Cette convention est caduque. Qu'en est-il aujourd'hui ? Que contient-elle ? Quelles sont les superficies permises pour le promoteur immobilier ? S'agit-il de mettre en valeur un bien privé ? Qu'en est-il de l'enquête publique ? Quand aura-t-elle lieu ?

**Secteur associatif :** Pourquoi faire un PAD sur ce périmètre alors qu'un CRU existe ? Qu'apporte le PAD ? Quel est le programme de la tour de la société de promotion immobilière ?

**Habitant du quartier :** Concernant le projet de la société de promotion immobilière, on parle de hauteurs élevées. Sur quelle base on modifie les règles pour les gabarits ? N'y a-t-il pas d'enquête publique ? On n'a pas besoin d'éléments de grande hauteur comme signal urbain. Quels sont les dessous de cette décision ?

**Perspective :** Je comprends qu'il puisse y avoir une confusion. Il y a beaucoup d'instruments d'urbanisme en cours d'élaboration dans le même temps. Le CRU est un programme d'investissements, une enveloppe budgétaire pour réaliser des projets concrets (d'espaces publics, d'équipements, ...). Ce n'est pas la même chose qu'un PAD qui détermine les affectations, les gabarits, les alignements. L'aménagement des équipements dans le Stade Vander Putten et le Parc de la Sennette sont, à titre d'exemples, inclus dans le CRU n°5. Le PAD est un nouvel outil régional qui a un effet stratégique et réglementaire. Donc on peut créer de nouvelles règles de gabarits. Le PAD peut aussi changer les affectations. Par exemple ici, il y a plus de zones vertes que dans la situation actuelle.

Concernant la procédure, les séances d'information et participation sont là pour recueillir les avis. Ensuite viendra l'enquête publique. Ce sera une nouvelle occasion pour réagir sur les projets de PADs.

En ce qui concerne les demandes de permis (promoteur immobilier, SLRB, Stade VanderPutten, ...), ces demandes ne seront recevables que lorsque le PAD sera approuvé.

**Perspective :** La convention de réaménagement est caduque mais, en 2014, un accord de Gouvernement a validé un certain programme dont une certaine densité de logements. Notre travail est de mettre ensemble toutes les dynamiques en cours, l'ensemble des plans et des intentions sur ce site. Nous nous posons la question de l'implantation d'une tour à cet endroit et c'est étudié dans un Rapport sur les Incidences environnementales. Nous travaillons aussi sur la bonne manière d'inscrire une tour dans ce quartier. Ce que nous mettons sur la table c'est l'importance du lien avec le quartier, l'importance de l'inscription d'équipements d'intérêt collectif et de service public dans le rez-de-chaussée. On se dit « s'il y a une tour, nous préconisons qu'elle se réalise comme ceci ». Nous souhaitons un socle qui soit ouvert sur le quartier, ouvert sur l'espace public. Que ce socle puisse être traversé. Quel rôle au niveau régional, au niveau local ? C'est un grand travail sur le rez-de-chaussée.

Concernant l'enquête publique, il est probable qu'elle ait lieu à la fin 2018.

**Pouvoirs locaux :** Quelle est l'articulation entre le plan d'alignement et le PAD ?

**Habitant du quartier :** Pourquoi ne pas relier les trois PADs (Gare de l'Ouest, Porte de Ninove et Heyvaert). Est-ce que le maillage vert entre ces trois zones sera garanti ?

**Habitant du quartier :** Quels sont les arguments de fond pour construire une tour à cet endroit ?

**Habitant du quartier :** Les PADs sont faits au niveau régional. La ville de Bruxelles n'a pas l'air d'être au courant des éléments intégrés dans les PAD. Quelle est la dynamique de construction des projets ?

**Perspective :** Les communes sont invitées dans les Comités d'Accompagnement pour travailler en concertation avec nous sur les PADs mais c'est effectivement le Gouvernement qui prend la décision finale.

**Perspective :** Le projet de PAD peut être complété d'un plan d'alignement qui est aussi soumis à enquête publique. Les différents PAD sont faits par Perspective et nous assurons forcément un lien entre eux. Le projet de Plan Régional de Développement Durable donne les ambitions régionales. Bruxelles-Environnement et Bruxelles-Mobilité suivent aussi les projets de PADs et sont présents en Comités d'Accompagnement. Les maillages sont donc garantis par ces administrations. De là à se poser la question d'un périmètre unique pour Heyvaert, Porte de Ninove et Gare de l'Ouest, on est quand même confrontés à des particularités pour chacun de ces pôles. Il nous paraît essentiel d'accorder une attention particulière à chacune de ces particularités.

**Perspective :** Sur la question paysagère, beaucoup d'études ont été menées. On est, là, à la croisée de plusieurs chemins venant des réseaux externes à la région. La Ligne 28 est aussi un élément à renforcer dans son maillage vert.

**Perspective :** Il faut également savoir que, grâce à ce projet de PAD, on peut garantir la réalisation d'un grand espace vert puisqu'on peut entériner dans le volet réglementaire l'affectation espace vert qui aujourd'hui est constructible.

**Perspective :** En ce qui concerne les arguments de fond pour la tour, le projet de PRDD est la vision qui nous porte. Dans le PRDD, on identifie que sur le territoire du Canal, c'est le bon endroit a priori pour le développement de grande hauteur.

**Habitant du quartier :** Pourquoi à cet endroit alors que tout autour on a des bâtiments de basses hauteurs.

**Perspective :** Des questions de vents et d'ombrage sont à l'origine de l'étude. La Région doit aussi répondre à un boom démographique sur l'ensemble du territoire. Ici nous sommes à la croisée de différents axes importants pouvant se renforcer avec un signal. Le Rapport sur les Incidences environnementales viendra analyser les impacts environnementaux (vue, vent, soleil, programme, ...) du plan. Ce document sera aussi soumis à enquête publique.

Un projet de bureaux peu qualitatif, peu en lien avec le quartier et l'espace public était sur la table il y a quelques années. Heureusement, on a évité cela.

**Habitant du quartier :** Incompréhension de ce choix de site pour une tour. Ce socle même de deux étages, risquent de couper toute vue vers le canal.

**Habitant du quartier :** Quel est le programme des tours ? Est-ce qu'on envisage uniquement du logement ?

**Habitant du quartier :** Quelle justification pour l'implantation de gabarits élevés à cet endroit? La raison est uniquement le boom démographique ? L'Institut bruxellois de la Statistique et l'Analyse montre que ce boom touche principalement les grands ménages, les grandes familles et ce ne sont pas eux qui habiteront dans la tour.

**Habitant du quartier :** Il paraît qu'il s'agit de trois tours : 90, 70 et 50 de haut. Apparemment ce sont les fruits de négociations entre le promoteur privé et le Gouvernement.

**Habitant du quartier :** Faut-il continuer à construire du logement alors que c'est un quartier extrêmement dense. On se demande pourquoi et pour qui ? Il y a déjà beaucoup de projets en cours, celui-ci, c'est un en plus !

**Habitant du quartier :** On parle d'un kiosque dans le parc. De quel type ? Qui va le gérer ?

**Habitant du quartier :** On fait un PAD que pour changer le gabarit du triangle donc la seule vraie destination, ce sont les tours. Je ne suis pas d'accord. La grande tour va couper le lien entre l'est et l'ouest alors que vous parlez de le resserrer. Pouvons-nous changer le gabarit ?

**Perspective :** Une des réponses c'est qu'on n'a pas réponse à tout. On est en amont du processus. Le projet de PAD n'est pas fait que pour les tours. Il y a également un changement d'affectation important qui permettra de sécuriser le parc de la Sennette.

Concernant le kiosque, celui-ci est inclus dans le projet de Bruxelles-Environnement. Un phasage est prévu pour ce parc.

Vous avez encore 30 jours pour nous envoyer vos remarques.

**Pouvoirs locaux :** Le Cahier des Charges est-il soumis à enquête publique ?

**Habitant du quartier :** Je comprends que dans le projet de PRDD, on trouve des indications sur l'implantation de tours en Région bruxelloise, notamment dans le périmètre du Canal. D'après moi, le Canal n'est pas le bon endroit pour mettre des tours étant donné que nous sommes déjà dans une cuvette, et les tours boucheront la vue. Dans le processus, comment est-ce que le lien est fait avec le cadre plus large du PRDD ? Et quel est le lien entre tous les PADs ? En termes de délais, quand tous ces PADs vont atterrir ?

**Habitant du quartier :** Comment allez-vous traiter le front bâti de l'espace Pierron dans la mesure où il y a déjà un équipement actuellement à cet endroit ? L'alignement front bâti risque de couper le lien entre l'équipement et l'espace public. Il faut approfondir une réflexion sur le type d'espace. Il ne faut pas traiter de manière trop rapide la question du front bâti à cet endroit.

**Secteur associatif :** Au niveau du chantier en cours, il y a des choses étonnantes qui sont en cours de réalisation. Le PAD peut-il prévoir des modifications sur ce qui vient d'être réalisé ?

**Secteur associatif :** Bruxelles-Mobilité fait-il partie du Comité d'Accompagnement ?

**Perspective :** Bruxelles-Mobilité fait bien partie du Comité d'Accompagnement.

**Secteur associatif :** Dans le Rapport sur les Incidences Environnemental (RIE), y a-t-il un volet réglementaire ?

**Perspective :** Non, ce n'est pas l'objet d'un RIE. Concernant le Cahier des Charges du Rapport sur les Incidences Environnementales, celui-ci n'est pas mis à l'enquête publique. Dans un RIE, plusieurs scénarios sont étudiés, minimalistes, maximalistes, pour bien comprendre l'incidence d'un scénario en regard des autres scénarios, l'incidence d'un scénario en regard d'un scénario « zéro » (tendanciel). Il existe un cahier des charges qui est tout à fait public, c'est la Directive européenne 2001/42. C'est cette Directive qui donne naissance à cette obligation de réaliser des RIE sur les plans et les programmes. Nous avons l'obligation de transposer cette Directive dans la réglementation bruxelloise et dans cette réglementation (Annexe C du CoBAT) il y a toutes sortes de choses auxquelles on est tenu de répondre : l'urbanisme, la mobilité, la faune, la flore, la biodiversité, les domaines socio-économiques, etc. Ce sont de très gros volumes. On y étudie l'affectation, les gabarits, les implantations. Le travail du bureau d'étude en charge du RIE consiste à affiner ce cahier des charges général en regard du contexte et du projet de Plan.

Sur la question relative au PRDD, nous prenons acte de votre inquiétude sur la localisation d'une tour le long du Canal. La question de la relation entre les plans et la relation aux plans supérieurs est inhérente au processus d'élaboration d'un PAD. L'élaboration d'un Plan c'est une procédure longue avec toutes sortes d'administrations et d'acteurs qui sont consultés. Ce faisant, les plans se coordonnent de manière naturelle. C'est notre travail de faire cette mise en relation entre les plans, de faire le lien avec les différentes politiques en matière d'environnement, de mobilité. C'est la base

de notre travail. En matière de logement, plus spécifiquement, il y a des objectifs à atteindre au niveau communal en matière de logements sociaux.

**Habitant du quartier :** Est-ce que le PAD Porte de Ninove sera le premier à être approuvé ?

**Perspective :** Il fait partie des projets de PADs les plus avancés. On ne sait pas quand cela pourrait être approuvé. On envisage une enquête publique à la fin 2018 mais ceci est sans certitudes puisqu'à chaque fois, ce sont des étapes d'une procédure qui doivent être franchies.

**Perspective :** À la question sur l'espace Pierron, sachez qu'un PAD donne une opportunité, pas une obligation. Le terrain appartient à la commune de Molenbeek, et la commune peut juger s'il est pertinent d'y construire ou pas. Nous disons que, si c'est fait, cela doit être fait plutôt comme ceci ou comme cela. Nous avons pensé à de l'équipement car nous pensons que ceci apporterait un plus au par cet une forme de contrôle social.

**Habitant du quartier :** Est-ce que le lien entre la tour Brunfaut et la Porte de Ninove peut être étudié dans le cadre de ce plan, au niveau de la rue Evariste Pierron ?

**Perspective :** Malheureusement cela ne fait pas partie du périmètre mais concernant la question sur le chantier en cours. Vous demandiez si on peut modifier ce qui vient d'être réalisé. Dans l'étude sur la Porte de Ninove, on prend le chantier en cours comme état de fait et on l'entérine dans le projet de Plan d'Aménagement directeur. Il n'est pas prévu, notamment pour des raisons de durabilité, de déjà modifier ce qui vient d'être fait. Par contre je vous invite à réagir en enquête publique.

Sur les questions d'aménagement on est en outre dans des questions qui ne correspondent pas à l'échelle du PAD. Le PAD dit où se trouve ou où on supprime une voirie mais cette question correspond à une échelle trop fine d'aménagement.

21 juin 2018