

COMPTE RENDU DES DEBATS DE LA REUNION D'INFORMATION ET DE PARTICIPATION DU 4 JUIN 2018 SUR LE  
PROJET DE PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR « HEYVAERT »

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 « Heyvaert », une réunion d'information et de participation du public sur le projet de plan d'aménagement directeur envisagé (PAD) «Heyvaert » en date du « 4 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.

---

**Commerçant du quartier** : Qu'entendez-vous par logement de qualité ?

**Perspective** : La problématique du quartier Heyvaert est très spécifique. Il s'agit d'un quartier densément bâti dans lequel différentes activités coexistent. La mixité fonctionnelle y est une réalité. La question la qualité du logement va au-delà de la simple question du logement. Il s'agit, pour ce quartier, de créer les conditions pour que l'environnement soit un environnement de qualité. La qualité du développement du quartier Heyvaert concerne donc aussi les espaces publics.

**Commerçant du quartier** : Quand on parle de qualité, on ne parle pas de la qualité de la personne qui vit dedans, donc ?

**Perspective** : Bien sûr que non. Il s'agit au contraire de faire correspondre des exigences qualitatives à la demande, aux besoins du quartier.

**Habitant du quartier** : Relevons l'importance de l'activité de véhicules d'occasion. On sait que la Région souhaite déplacer cette activité au nord. Peut-on en savoir plus ?

---

<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.

Vous avez peu parlé des activités motrices aux abords du quartier: considérons le pôle des abattoirs, l'institut des arts et métiers, la chaussée de Mons, ... Dans quelle mesure ces activités motrices sont-elles prises en compte ? Comment les valoriser ? Comment profiter des effets positifs de ces activités ?

**Perspective :** Sur l'éventuel mouvement des acteurs liés au commerce d'automobiles d'occasion, il s'agit en fait de traiter la question de l'harmonie entre les différentes fonctions dans le quartier. Déplacer cette activité au nord de la région reste l'option du Gouvernement bruxellois. Il y a déjà eu deux appels à projets pour l'implantation d'un terminal Roll On/Roll Off (RoRo) dans cette partie du territoire. Ces appels n'ont pas été couronnés de succès pour le moment. Le Port de Bruxelles a donc republié un appel, en organisant les choses différemment. Nous verrons si cela fonctionne. Il est également important d'analyser si l'évolution de secteur de l'automobile d'occasion ne va pas naturellement diminuer d'ampleur.

**Commerçant du quartier :** La Région est venue nous trouver, en tant que commerçants du secteur concerné. Nous sommes conscients que la présence massive de notre secteur est un frein pour le développement de la Région. Cela fait trente ans que nous sommes implantés dans le quartier. Nous sommes propriétaires et nous voulons aussi savoir ce que nous pouvons faire de nos biens immeubles. Nous avons travaillé dur pour répondre à l'appel à projet pour RoRo mais le planning était trop ambitieux et, pour le moment, l'activité ne serait pas rentable.

Il est clair que ce n'est pas facile non plus pour nous de faire notre activité dans le centre de Bruxelles. On cherche aussi ailleurs que dans le nord de Bruxelles et la Région le sait. Mais nous ne bougerons que lorsqu'il y aura des garanties sur l'avenir du quartier. La collaboration est nécessaire et c'est ce qu'il se passe mais rien n'est simple, donc on y travaille.

**Perspective :** Les activités présentes dans le quartier représentent aussi un foyer de ressources auxquelles devraient s'ajouter, avec le projet de PAD, un certain nombre d'activités productives, puisqu'un des objectifs de ce projet de PAD serait d'inscrire plus avant l'activité productive dans le quartier, conformément aux objectifs du Plan Canal.

**Perspective :** Le projet de PAD Heyvaert tente de répondre à plusieurs objectifs dont la protection de l'activité économique urbaine compatible avec l'habitat. Il faut encadrer le développement de cette activité sinon elle disparaîtra. Nous sommes convaincus que l'inclusion de l'activité économique est une condition d'un développement durable de la ville.

**Habitant du quartier :** En traversant le quartier, le long du canal, on se rend compte que le quartier Heyvaert est le point le moins bien sécurisé pour les vélos alors qu'on a là que de l'espace public. J'espère que le pad commencera par régler cette question. Vous proposez beaucoup de mesures pour augmenter les espaces verts mais quelles sont les pistes opérationnelles? Dans les abattoirs, un pôle d'agriculture urbaine énorme va se développer : est-ce qu'il y aura des liens avec le PAD Heyvaert ?

**Habitante du quartier :** Voici une question sur la hauteur des bâtiments en termes qualité de logements. Des logements de grande hauteur sont-ils prévus dans le périmètre ? En matière

d'espaces publics, qu'est-ce qui est prévu pour la place Lemmens. Vous parlez de verdurisation mais le vrai problème de la place Lemmens est plutôt un problème de sécurité.

**Habitant :** Le diagnostic est-il disponible ?

**Habitante du quartier :** Vous avez mentionné une mobilité douce rapide, cela signifie quoi ? La qualité de l'air le long du canal doit être revue.

**Perspective :** Concernant les gabarits, à certains endroits, il n'est pas impossible que l'on autorise une toute petite variation par rapport au RRU actuel mais on ne sera clairement pas dans des formats « tours ». L'objectif de cette possible variation est d'éviter le long du parc de la Sennette ou le long du canal un effet canyon ou corridor, un effet '*digue*'. Aujourd'hui beaucoup de demandes de permis sont en dérogation au RRU. L'un des objectifs premiers de ce projet de plan est de dire qu'à gabarits inchangés, un vis-à-vis avec un parc est plus qualitatif qu'autre chose. Ce n'est pas parce que l'on souhaite renforcer la qualité de vie que l'on renforce automatiquement la densité. Notre métier c'est de réaliser l'équilibre entre tous les intérêts qui sont présents dans le quartier.

Sur la question relative aux espaces publics en général et la sécurité à vélo, nous travaillons avec les communes pour voir ce qui peut être fait et ces contraintes liées à la qualité de l'air sont reprises dans l'étude du quartier.

**Perspective :** Concernant le diagnostic, il y a déjà eu beaucoup de diagnostics qui ont été réalisés sur le quartier, celui du CRU principalement mais également dans des études préalables. Sur le site internet de Perspective, vous pourrez également retrouver un diagnostic d'une dizaine de pages.

**Perspective :** Sur la place Lemmens et en ce qui concerne le dépôt clandestin, c'est une question qui n'est pas directement de la compétence du projet de plan, mais nous relayons aux autorités compétentes.

**Habitant du quartier :** Pourquoi ne pas faire un seul PAD avec celui prévu pour la Porte de Ninove ? Qu'entendez-vous par « à certains endroits, il n'est pas impossible que l'on autorise un tout petit dépassement » ? Vous parlez également de créer des emplois via l'inscription d'activités productives dans le quartier, quelles sont les garanties ?

**Habitant du quartier :** Vous parlez de reconnecter le nord et le sud du territoire. Il semble pourtant qu'il n'y a pas de raison de le faire. Ces deux rives sont déconnectées. Qu'envisagez-vous pour créer une vie de quartier ? Au nord du périmètre il y a énormément d'institutions (la STIB, Charleroi Danse, ...). Il y a beaucoup de potentiel mais qu'allons-nous faire avec tous ces acteurs ? Pourquoi ne parle-t-on pas de la place de la Duchesse ? Qu'envisage-t-on pour cette place ? Comment faire le lien avec la Porte de Ninove et la Gare de l'Ouest ? On a l'impression que ce PAD est un peu centré sur lui-même.

**Perspective :** L'intérêt de ces réunions est précisément de recueillir ce genre de témoignage sur le vécu des habitants. Le projet de pad n'a pas vocation à avoir un périmètre le plus large parce qu'il appréhende des spécificités assez propres au quartier Heyvaery. Ceci étant, nous veillons à ce que

les liens soient faits entre les différents plans. Concernant les acteurs présents au nord du périmètre, nous n'avons pas connaissance d'intentions précises de la part de la Fédération Wallonie-Bruxelles. Concernant la place de la duchesse et la place Lemmens, ce sont des endroits qui ont été rénovés mais on voit bien que cela ne suffit pas. Quelles sont les conditions de la mixité ? Comment réussir un équilibre favorable à l'habitabilité de ces places. Le projet de plan ne peut pas tout résoudre. Il peut être aussi génial qu'on le veut, il faudra qu'un partenariat fasse vivre ce plan. Le diagnostic a identifié qu'il faut de l'activité économique en ville. Ce qui est compliqué c'est de faire se correspondre les superficies disponibles et la demande.

**Perspective :** Dans le plan, les deux rives sont traitées. Il ne s'agit pas de traiter les deux quartiers séparément.

**Commerçant :** On pourrait dire que les « nordistes » ont la place de la Duchesse et les « sudistes », la place Lemmens.

**Habitant du quartier :** Il y a un acteur majeur dont je n'ai pas encore entendu le nom, c'est le Port. On parle de distribution. A-t-on pensé à une grue dans le quartier pour charger et décharger depuis et vers le Canal ?

**Habitant du quartier :** Dans un PAD, il y a aussi un volet règlementaire. Qu'y a-t-il dedans ? Parle-t-on des intérieurs d'îlots ?

**Secteur académique :** Il y a un an et demi, avec d'autres chercheurs, nous avons eue l'occasion de faire un travail sur le quartier et nous avons rencontré toute une série de personnes. Nous avons été frappés par le fait que ce quartier est une ressource pour toutes sortes de personnes. Il y a des lieux de culte, c'est un lieu pour les achats, le logement, ... Il s'agit en fait d'un logement social de fait (pas de droit) dans ce quartier. Les personnes qui y habitent sont des gens qui, pour l'essentiel, ont des petits revenus et n'ont pas forcément d'autre option pour se loger à Bruxelles, et ces options font partie des rares options qui existent.

**Secteur associatif :** Je suis contente d'avoir entendu qu'on ne considère plus ce quartier comme une friche. C'est un quartier très mixte. C'est un quartier très habité. Les garages sont concentrés d'un côté et les habitations d'un autre côté. À ce stade, je n'entends pas encore la plus-value du PAD par rapport au CRU. Comment vous aller aborder la question de la pollution du sol ? Pour la question des gabarits, la réflexion est en cours depuis plus d'un an. Dans le cru on parlait de rez+3, rez+4. On sait qu'il y a eu des demandes pour des rez+11. Pourriez-vous donner un ordre de grandeur ? Est-ce que des expropriations sont prévues ? Ce que je trouve intéressant c'est de partir de l'existant. Par exemple, le quartier Heyvaert est un quartier historique. Ensuite, pourquoi le bureau d'étude en charge de l'élaboration du PAD n'est pas là ? Enfin, concernant le planning, une petite question me paraît importante. Quel sera le moment de l'enquête publique ? Pendant les vacances ? Dans le Cobat, on ne dit rien sur la règle concernant les Enquêtes publiques pendant les vacances.

**Perspective :** Le bureau d'étude est bien présent. Concernant l'enquête publique, il existe un arrêté d'exécution spécifique. Mais l'enquête publique aura lieu en dehors de toute période de grandes vacances, bien évidemment. Pour le reste, on peut trouver que la situation actuelle est satisfaisante

mais nous, ce que nous pressentons, c'est que si on n'est pas présents en tant que pouvoirs publics, son évolution peut nous échapper. Par rapport au risque de gentrification, ce que l'on veut faire c'est viser la mixité sociale, mais pas la gentrification. La gentrification, c'est forcer les habitants à quitter un quartier parce qu'il serait devenu trop cher. Ça, ce serait un échec. Ensuite, il y a deux pistes qui devraient vous rassurer. La première, c'est qu'un des objectifs du projet de PAD est de maintenir l'activité productive dans le quartier. La deuxième concerne le logement public et le logement social. Des pistes doivent être également développées dans le projet de PAD. Je fais le lien avec la question concernant le volet règlementaire. Il est fort probable que la question des gabarits figure dans ce volet. Y figureront également certainement, des questions d'affectations. Sur les gabarits, sachez qu'une application littérale du RRU peut aboutir aujourd'hui à des excès à front de canal et à front du parc la Sennette. Ce que nous préconisons, ce n'est pas de front de mer le long du canal, et pas non plus un front bâti trop massif le long du parc de la Sennette. L'idée est de jouer à la marge sur des toutes petites variations, sur les alignements et les gabarits, pour que la forme urbaine soit garantie. Sur la question du port et la présence potentielle de grues, les centres de transbordement urbain seront testés le long du canal mais à d'autres endroits. Est-ce que c'est le long du canal à Heyvaert qu'il faut des grues ?

**Perspective :** La question de la pollution sera traitée à l'échelle du projet et non du projet de plan. Sur la différence entre CRU et PAD, notez que le CRU est un mécanisme de financement. Le PAD est une vision. Pour les questions opérationnelles relatives au parc de la Sennette, cela est prévu par le CRU.

**Habitant du quartier :** Les mutations urbaines sont-elles souhaitables ou non ? Pour maîtriser un processus, il faut identifier les propriétés publiques. Il faut identifier le nombre de propriétaires-occupants ? Est-ce que vous avez fait des études sur les valeurs foncières actuelles ? Quelles sont les plus-values foncières envisagées ?

**Commerçant :** Mon père s'est implanté dans le quartier en 1970. Hélas, nous et les habitants du quartier, nous ne nous parlons pas. Les camions sont embêtants, oui, mais il y a peut-être d'autres moyens de se parler. Est-il possible, via le PAD et ce processus de participation, de se parler ?

**Habitante du quartier :** On vous aime beaucoup et on veut que vous restiez. Ce dont nous avons peur, c'est des dépôts sauvages.

**Secteur associatif :** Pourquoi le PAD arrive-t-il, avec un processus participatif, après le CRU ? Pour nous qui faisons le lien entre les autorités et le ressenti du public, il est difficile de savoir quelle information faire remonter. Le public a besoin d'une logique.

**Perspective :** En théorie, un projet PAD qui viendrait avant et un CRU qui financerait les options du PAD est une option idéale. Pour différentes raisons, cela n'a pas été possible. Ceci dit, peu de villes au monde réussissent à toujours faire les choses dans le bon ordre. Le temps de la ville est un temps difficile à maîtriser. Sur les demandes concernant le diagnostic, sachez qu'un diagnostic approfondi est réalisé par Perspective.

19 juin 2018