
AVIS

Projet de plan d'aménagement directeur « MIDI »

Demandeur	Ministre-Président Rudi Vervoort
Demande reçue le	27 septembre 2021
Demande traitée par	Commission Aménagement du territoire - Mobilité
Avis adopté par l'Assemblée plénière du	21 octobre 2021

Préambule

Brupartners rend son avis sur base de l'article 30, § 5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit que le Gouvernement soumet le projet de plan d'aménagement directeur (PAD) et le rapport sur les incidences environnementales (RIE) simultanément aux avis de diverses instances dont Brupartners et à l'enquête publique.

Le PAD s'inscrit dans les orientations du plan régional de développement et il détermine :

- Les affectations
- La structuration des voiries, des espaces publics et du paysage
- Les caractéristiques des constructions
- La protection du patrimoine
- L'organisation de la mobilité et du stationnement

Le PAD comprend un volet stratégique (à valeur indicative, il indique les grands principes de conduite pour l'aménagement du périmètre) et un volet réglementaire (à force obligatoire qui reprend les éléments fondamentaux qui doivent être réglementés et qui s'imposent tant aux particuliers qu'aux autorités publiques).

Les ambitions du projet de PAD « Midi » sont, notamment, les suivantes :

- Un espace public métropolitain ;
- L'intermodalité au service des usages ;
- Un quartier de gare habité.

Avis

1. Considérations générales

1.1 Logement

La note stratégique fait référence à la nécessité d'intégrer du logement social pour atteindre les ambitions gouvernementales d'une moyenne de 15% avec une répartition équilibrée. Toutefois **Brupartners** constate d'une part, qu'aucune analyse en termes de présence de logement social ou non dans le quartier n'est menée et, d'autre part, qu'aucune prescription réglementaire ne précise les obligations en matière de logement social ou à finalité sociale. C'est donc très largement insuffisant, d'où le fait que **Brupartners** déplore l'absence complète de cet enjeu dans le PAD alors que c'est un enjeu bruxellois fondamental. Le PAD doit impérativement spécifier la part du logement social et celle du logement moyen qui sont attendues afin de garantir un développement de cette fonction accessible à tous les bruxellois.

1.2 Urbanisme

Le PAD prévoit la possibilité d'installer des immeubles de hauteurs considérables dans le périmètre concerné : 5x90m, 2x100m et 2x150m. Pour **Brupartners**, cette concentration semble trop importante, d'autant qu'avec ses 150m, la tour du Midi (ou Tour des pensions, comprise dans le décompte) est actuellement le plus haut immeuble de Belgique. Les effets de microclimat et de rupture urbaine semblent ici trop importants. **Brupartners** souhaite que les hauteurs autorisées soient revues

largement à la baisse. S'il ne fallait en garder qu'une, du point de vue de l'impact sur le quartier en termes d'ombres, il semble que c'est l'émergence au niveau du Tri Postal qui est la moins problématique.

De manière générale, pour **Brupartners**, la densification imaginée semble trop importante dans un environnement dépourvu de grands espaces verts. Il demande de revoir celle-ci à la baisse sur l'ensemble du PAD.

Brupartners prend acte des comparaisons faites du quartier Midi avec d'autres quartiers similaires européens. Après analyse des pages 76-87 et 480-481 du rapport sur les incidences environnementales (RIE), **Brupartners** constate que le périmètre choisi est un périmètre de 50 hectares autour de la gare du Midi (équivalent du périmètre PAD Midi). Ce périmètre ne prend donc pas en compte des quartiers fort denses de Cureghem et du bas de Saint-Gilles. Visiblement, la densité nette et brute de ces quartiers-là, est dans la moyenne régionale c'est-à-dire +/- 2,5 (rapport P/S)¹. Néanmoins, ces analyses sont quantitatives et non qualitatives. Plusieurs analyses qualitatives relatives aux habitants de Cureghem et du bas de Saint-Gilles témoignent d'une forte densification urbaine (et l'impact que cela a sur la sécurité) et l'absence accrue d'espace publics verts.

Finalement, pour **Brupartners**, il est difficile de comparer le périmètre du PAD Midi avec d'autres quartiers de gare européenne seulement sur base d'analyses quantitatives sans disposer de données sur la qualité de vie de ces quartiers. Pour **Brupartners**, une analyse qualitative aurait donc tout son sens.

1.3 Equipements

De manière générale, **Brupartners** soutient les analyses faites à partir de la page 122 du RIE concernant les équipements. On y lit que des équipements sportifs, culturels, liés aux personnes âgées et d'actions sociales sont importants à développer. Le PAD Midi devrait soutenir la création de ce type d'équipements pour réellement répondre aux besoins des résidents et visiteurs de la gare. **Brupartners** rappelle que les gares sont des lieux de vie et de passage : tout type de citoyens côtoient la gare, dont notamment des personnes migrantes et sans-abris. **Brupartners** estime dès lors qu'il faut impérativement prendre en compte cet aspect social dans la réflexion des « équipements » dans le PAD. Le développement du quartier ne peut pas aller au détriment de l'accueil de ces publics-cibles.

En outre, pour **Brupartners**, les équipements du côté de la rue Fonsny semblent presque absents. Or, la gare formant une barrière dans le quartier, il serait judicieux d'en développer quelques-uns de ce côté-là aussi, en augmentant la part dédiée dans l'îlot « Tri postal-Fonsny ». Ces équipements devraient en priorité profiter aux habitants du quartier.

1.4 Mobilité

Des terminus de bus se situeront de part et d'autre de la gare, plus éloignés qu'ils ne le sont actuellement. Pour **Brupartners**, il faudra donc particulièrement soigner le cheminement piéton entre les deux pour permettre une traversée agréable via la rue Couverte. De ce point de vue, la suppression de la voirie aujourd'hui empruntée par les bus et taxis est une bonne chose. Le revêtement et l'éclairage devront être confortables.

¹ Rapport entre la surface des planchers habitables et la surface du terrain.

Brupartners prend acte que la rue Bara sera considérée comme un axe important pour le transit des voitures. **Brupartners** souligne que ce choix aura comme répercussion de créer une barrière supplémentaire avec le quartier de Cureghem. **Brupartners** demande à ce que des solutions soient développées afin de notamment mieux ouvrir le bloc 2 à ce quartier : ouverture de commerces et équipements de ce côté-là du bloc, etc.

1.5 Environnement

Brupartners estime que le volet réglementaire ne reprend pas suffisamment d'obligations en termes de végétalisation alors que cet aspect est développé dans le volet stratégique et les illustrations. Or, ce type d'obligations semble pourtant répondre à un besoin de verdure dans un ensemble fort minéral et doit permettre l'apparition d'îlots de fraîcheur. **Brupartners** souligne que des coefficients de biotopes pourraient être utilisés dans les prescriptions réglementaires des immeubles comme des surfaces.

Le volet réglementaire précise dans sa prescription générale 11 que les demandes de démolitions d'immeubles justifient dans une note explicative leur intérêt sur plusieurs aspects, entre autres de balance énergétique et de performances environnementales. **Brupartners** estime que cela va dans la bonne direction et encourage dès lors les autorités à examiner avec le sérieux nécessaire les arguments avancés afin de ne pas hésiter à refuser une démolition-reconstruction non pertinente et obliger les promoteurs à mener des rénovations. De même la flexibilité des nouvelles installations doit être garantie pour minimiser les besoins de démolition-reconstruction à l'avenir. En effet, pour **Brupartners**, tout projet devrait garantir au maximum la reconversion des matériaux et être fortement encouragé à prévoir sa reconversion afin d'éviter la vacance immobilière.

Enfin, **Brupartners** se demande si la possibilité de créer, dans certains cas, des petits réseaux de récolte d'eau de pluie séparés des égouts généraux a été étudiée. Ces eaux de pluies pourraient être, le cas échéant, directement redirigées vers la Senne toute proche.

*
* *