

**COMPTE RENDU DES DEBATS DE LA REUNION D'INFORMATION ET DE PARTICIPATION DU 6 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 « 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:**

- Le trafic a fortement augmenté ces dernières années quai de Mariemont. Jusqu'où comptez-vous aller pour contrôler la vitesse des automobilistes à cet endroit notamment ?

**Centre de Rénovation urbaine :**

- Quels sont les éléments que vous pensez intégrer dans le volet réglementaire concernant le logement ?

**Habitant :**

- Dans un projet précédent, il était question de mettre une ligne de tram le long du canal. Ce projet est-il toujours d'actualité ?

**Habitant :**

- Qu'entendez-vous par « risque de gentrification » du quartier? Ne faudrait-il pas plutôt plus de mixité sociale ? Le revenu moyen des habitants est très bas et si on parvient à faire venir une classe moyenne dans le quartier, cela serait favorable

---

<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.

### **Perspective :**

- Oui, la mixité sociale pour ce quartier est un des enjeux plan envisagés, de même que rénover les espaces publics, accompagner l'évolution du quartier, améliorer les conditions d'habitabilité, ... Cela ne veut pas dire gentrification qui est un phénomène urbain ayant pour conséquence le départ forcé (directement ou indirectement) de personnes installées dans le quartier qui ne peuvent plus payer leur loyer en raison de la rénovation de leur quartier. L'idée est donc d'essayer de retrouver une harmonie et un équilibre entre les différents acteurs et habitants du quartier sans que les personnes qui y vivent doivent pour autant s'en aller.
- Concernant le travail du plan envisagé sur le logement, nous considérons qu'il y a essentiellement deux endroits (le long du Canal et le long du parc de la Sennette) où il est possible de développer des conditions de vie plus qualitatives afin de mieux répondre au contexte et éviter au maximum les nuisances. Effectivement, l'idée est de jouer sur des variations minimales par rapport au règlement actuel en terme d'implantation et de gabarits pour augmenter l'harmonie en terme de variation morphologique et pouvoir donner un peu d'air aux axes de la Sennette et du Canal.
- Concernant la ligne de tram le long du canal, il faudra effectivement trouver une solution performante pour les transports en commun. C'est une thématique que nous abordons notamment pour l'avantport et à Neder-Over-Heembeek, avec un tram qui irait vers la frontière régionale. On étudie aussi les possibilités en terme de mobilité dans le plan envisagé pour le quartier Maximilien. Mais dans ce périmètre-ci, nous ne serons à priori pas plus précis.
- Pour répondre à la problématique de mobilité, le premier angle d'attaque du plan envisagé est l'espace public, sa qualité et ses activités pouvant influencer sur la vitesse.
- Le but ici est d'essayer de tendre vers un équilibre qui satisfasse tout le monde. Nous avons identifié qu'un des problèmes était probablement lié à la taille des activités présentes dans un tissu urbain historique très dense et très bâti. Un des moyens d'améliorer la qualité de vie du quartier serait de réduire la taille des activités afin de réduire les nuisances qui en découlent.

### **Habitant:**

- Vous prévoyez de verduriser les intérieurs d'îlot. Il serait intéressant de penser à un maillage vert reliant les différents espaces verts.

### **Habitant :**

- Concernant le parc de la Sennette, comme tous ces espaces appartiennent à des propriétaires différents, de quelle manière ce plan peut-il agir sur les gens avec ou contre leur volonté ?

### **Habitant:**

- Je me demande quel est le but final de ce PAD. Est-ce une série de directives pour aménager le quartier ou cela va-t-il aboutir à des projets concrets ?

### **Abattant:**

- Quel est le positionnement du secteur des voitures pour le quartier ? Leur engagement pourrait-il avoir un impact sur les délais de développement du plan ?

#### **Acteur du quartier (voiture) :**

- J'entends beaucoup parler de « volonté » ou non de partir du quartier. Il faut savoir que la société Facar transportait 3500 voitures/mois, soit 12 à 16 camions par jour sur une superficie qui pouvait accueillir 20 voitures sur le permis d'environnement. Quand vous parlez de la diminution de la taille de l'activité, du fait que peut-être le secteur pourrait donc rester en partie, ... je me sens frustrée. J'ai aussi entré ma candidature pour le terminal RORO, mais je ne crois plus à cette délocalisation. Le fait de réduire les espaces n'est pas une solution. Maintenant, sachant que cela fait depuis 2012 que nous en parlons, pourriez-vous nous dire clairement : est-ce qu'on doit partir ? ou est-ce qu'on peut rester ? Et si on doit partir, on va faire quoi ? Et si on peut rester, on peut faire quoi ?

#### **Perspective :**

- La réponse la plus claire, c'est le Gouvernement qui pourra vous la donner. Nous sommes ici une administration qui préparons un plan d'aménagement. Notre mission, en tant qu'institution de la planification, est d'essayer de proposer un équilibre pour arriver à une cohabitation entre les activités et les habitants (futurs et actuels). Le quartier a une histoire forte, rendant le travail de rénovation urbaine plus compliqué que sur une friche. Le plan peut tenter de proposer une manière dont le quartier peut évoluer.
- En six ans, deux appels à candidature ont déjà eu lieu pour la recherche d'un candidat pouvant exploiter le terminal RORO à l'avant-port. Pour le moment, ces deux appels n'ont pas été couronnés de succès et un troisième appel a été lancé. Il est donc clair que le Gouvernement tente donc de trouver des solutions pour la relocalisation du secteur.
- Les acteurs de ce secteur sont majoritairement propriétaires des surfaces exploitées. Le plan envisagé viendra faire des propositions sur la manière dont peut évoluer le quartier et sur ce qui est possible de faire sur les grandes parcelles du quartier. Le plan envisagé devra donc aussi s'adapter en fonction du mouvement du secteur.
- Le plan envisagé a pour mission de clarifier le cadre qui régit la manière dont les projets vont se réaliser.
- Notre première tâche concernant le parc de la Sennette est de montrer que le projet peut fonctionner. On travaille sur des règles d'implantation des bâtiments, une logique d'accès, de gestion, ... en concertation avec les autres administrations et les communes. Dès qu'on aura trouvé un système cohérent et qui peut fonctionner, nous pourrons avoir une meilleure discussion sur le projet. On n'en est pas encore là.

#### **Citytools**

- Nous sommes bien encore dans une phase de travail en cours et il est très intéressant d'entendre les réactions des participants à cette séance.
- Concernant l'équilibre entre les deux rives du canal par rapport à la densité d'espace, la priorité a été mise sur le parc de la Sennette car le projet existe depuis des années. Nous nous plaçons bien dans une continuité de la vision des autorités publiques sur cet aspect. Dans le cadre du travail sur le plan envisagé, nous venons identifier et compléter ce qu'il manque pour pouvoir le réaliser, dans de bonnes conditions. Nous avons un CRU sur le

territoire qui est un outil opérationnel avec des moyens d'acquisition et d'investissement, augmentant les chances de réalisation. Ici, le plan envisagé va décider des conditions dans lesquelles les choses vont pouvoir se faire, le rapport entre l'espace bâti et l'espace public.

- Ce qui est représenté ici de manière schématique concernant le parc de la Sennette, c'est l'idée qu'il faut éviter que ce parc soit un goulot étroit de 12m de large et essayer de faire en sorte que ce parc respire en lui donnant plus de largeur à certains endroits en créant des poches, tout en connectant bien les pôles existants (parc Porte de Ninove, parc de la Rosée et pôle Abattoirs). C'est donc bien dans cette logique d'interconnexion entre les parcs qu'on fabrique ce parc.
- Beaucoup d'attention est mise sur la rive droite avec l'intégration de cette vision Sennette mais il y a toutefois des intentions du côté rive gauche, au nord, notamment rue de Manchester. Une petite tache verte est représentée sur le plan montré, petite à ce stade mais on ne perd pas espoir sur le fait que cette tache se répande un peu plus.
- Par ailleurs, les espaces existants jouent un rôle important, notamment la place de la Duchesse qui devrait pouvoir être aménagée comme un espace de séjour qualitatif.

#### **Développeur :**

- Nous voulons investir dans le quartier Heyvaert. Y-a-t-il des mesures prises en terme de délais de permis d'environnement pour les marchands de voiture ? Et y-a-t-il un délai au-delà duquel les permis ne seront plus prolongés ?

#### **AMO rythme, association d'aide à la jeunesse :**

- Quelle est la temporalité du plan ?
- Il n'y a jamais grand-chose qui est fait pour travailler, non pas à la diversité, mais à la mixité (sociale). Si ce n'est pas vous, qui vous en occupez, qui? Comment faire pour que le PAD, les Contrats de Quartier ait une cohérence. Je félicite l'initiative des séances d'info mais je vois que la mixité (sociale) n'est pas représentée ici dans la salle. Qu'est-ce que vous faites pour favoriser cette mixité sociale dans ce genre de processus et communiquer envers la population qui ne va pas participer à ce genre de manifestation?

#### **Habitant:**

- Pourquoi ne pas commencer avec ce que nous avons et ce qui pourrait être appliqué à cela ? Il y a un commissariat de police dans la rue Liverpool et il n'y a jamais de policiers dans la rue. Il y a tellement de choses illégales qui se passent là. Pourquoi ne pas améliorer la situation actuelle au lieu de mettre un plan en plus au-dessus de tout ceci ?

#### **Acteur du quartier (voiture) :**

- Il y a quand même beaucoup de personne à la peau plus brune, des africains, dans les rues en ce moment. La plupart de ces personnes n'habitent pas là et sont seulement là pour travailler et faire du commerce. Le jour où l'activité voiture s'en va, ils seront aussi partis. Il y a aussi des personnes au teint brun qui vivent là de même que des teints blancs. La diversité est donc présente mais pas la mixité.
- J'ai l'impression qu'on pousse ce quartier à rester un quartier pauvre. Vous parlez de mixité.

- Pour les permis d'environnement, j'ai encore un permis valable jusque 2029, plus une prolongation possible de 15 ans. C'est mon droit de rester. En réalité, vous ne pouvez pas nous enlever nos permis et nous demander de partir. Je pourrais même demander des dommages et intérêts pour ce que la Région me fait subir (trottoirs rétrécis, porte fermée pendant 6 mois dû à des travaux et mon chiffre d'affaire a baissé de 15 millions à 2 millions, ...). On parlait de l'antenne de police. C'est mon père qui a demandé d'avoir cette antenne de police, de même que les arbres du temps d'Ecolo. On ne veut pas dire qu'on ne veut pas partir, parce que justement on veut partir. Mais la force du secteur, c'est qu'on est ensemble.

### **Perspective :**

- Concernant la mixité, une dame à la première réunion disait que la place Lemmens reste un endroit compliqué et pourtant, elle a été rénovée plusieurs fois avec des subsides de Contrat de Quartier. Cela veut juste dire que l'urbanisme et l'aménagement ne suffisent pas. Un plan ne suffit pas à agir sur l'aspect sécurité et social d'un quartier. Nous ne sommes pas directement compétents pour agir là-dessus. Notre rôle est de proposer des options urbanistiques qui sont les conditions pour que cela aille mieux. Parallèlement à l'élaboration du plan envisagé, nous réalisons un Rapport des Incidences Environnementales qui fait le diagnostic des thématiques socio-économiques du quartier pour que le Gouvernement ait les éléments pour prendre des décisions utiles dans ce domaine.
- On a effectivement des difficultés à aller chercher toute la diversité bruxelloise dans les quartiers dans le cadre de la participation citoyenne. Pourtant, nous n'avons négligé aucun canal de communication : distributions de flyers, encarts presse, interview, site internet, réseaux sociaux ... pour informer des séances d'information. On propose aussi aux communes des présentations dans les quartiers.
- Sur les permis de l'environnement, la règle est qu'à situation constante, l'IBGE n'a pas de marge de manœuvre pour refuser une prolongation de permis de 15 ans, sauf si c'est le demandeur lui-même qui demande une prolongation plus courte. Dans ce contexte, l'évolution du quartier sera plutôt le fait d'incitants et de discussions : : RORO, évolution du secteur ... Notre rôle dans ce contexte est de proposer une vision du développement du territoire et de créer le cadre de discussions entre acteurs pour pouvoir anticiper ses évolutions.

### **Habitant:**

- Vous parlez d'un cadre pour tout le monde mais est-ce que les permis d'environnement sont encore accordés ou pas ? Moi aussi j'aimerais faire du logement. J'ai des marchands de voiture pour le moment comme locataire et j'aimerais comme d'autres faire du logement. Est-ce que je dois les mettre à la porte ? Est-ce que ça va être piétonnier ? Il y a un moment où il faut répondre.

### **Acteur du quartier (D'Ieteren Immo) :**

- L'espace vert prévu sur notre site est un peu radical pour nous. Près de la moitié est transformée en espace vert alors que jusqu'à présent nous n'avions que de l'activité productive (vente, après-vente, une centaine d'emploi sur le site). Si vous transformez une zone d'activité productive en zone verte, quels sont les moyens financiers qu'à la ville ? Et sachant notamment que le parc de la rue de Liverpool avait dû être clôturé parce qu'il était impossible de l'entretenir (vandalisme), quels sont les moyens à long terme ?

#### **Association La Rue:**

- Quels sont les délais dans lesquels vous travaillez pour organiser la participation dans les quartiers ? Nous pouvons travailler ensemble et vous proposons de venir dans l'espace public, dans les marchés, sur les places, devant l'antenne de quartier Heyvaert pour présenter le projet aux gens.

#### **IEB :**

- Je trouve assez intéressante la position qui est sur la table de perspective. On assume la complexité du quartier, son histoire, ses habitants, son rôle d'accueil, ... Il y a un équilibre actuellement, qui est effectivement fragile, précaire avec de la pauvreté, de l'insécurité, du bruit, ... et personne ne souhaite vivre dans ces conditions. Mais les gens souhaitent aussi pouvoir se loger et travailler. Oui, les garages jouent un rôle de contrôle social dans le quartier qu'il ne faut pas minimiser. Le secteur est conscient qu'il ne va pas déménager en bloc. Il me semble que ceci va se faire petit à petit, en évolution progressive. Le rôle de la Région ici est de garantir un équilibre général dans l'intérêt général. Pourquoi tout d'un coup retirer les permis d'environnement ? Je trouve intéressante la recherche d'un équilibre au travers du plan, une recherche d'amélioration des conditions de vie pour tout le monde. Certaines personnes sont inquiètes du contrôle social dans le projet de parc de la Sennette. Ce parc est intéressant car on manque d'espace vert, d'espaces de loisir, de traversées mais il va falloir penser le contrôle social de cette percée. Il va aussi falloir penser aux coûts de dépollution. Il faut se mettre autour de la table avec bienveillance, et c'est le Gouvernement qui tranchera.
- Sur la question du logement, il y a 2% de logements sociaux dans le quartier car en réalité c'est du logement social de fait et non de droit. D'après moi, il faut augmenter la part de logements sociaux pour permettre aux faibles revenus de se loger.
- Pour la participation, je sais que c'est difficile de toucher tout le monde et que des flyers ont été distribués mais il faut être dans le quartier pour toucher une plus grande diversité de personnes.

#### **Acteur du quartier (voiture) :**

- Je voulais juste vous dire que ce projet et ce PAD est la meilleure chose que le quartier a pu avoir, c'est très clair. Il faut qu'il y ait une évolution et pas une révolution dans ce quartier. Je vous propose peut-être de venir parler avec les propriétaires de grandes parcelles, les associations pour voir où on peut aller et fixer des deadlines ensemble.

#### **Perspective :**

- Sur le site de D'Ieteren, on vous présente ici un schéma qui découle d'un exercice urbanistique nous permettant de pointer les besoins et le potentiel du territoire, les

connexions intéressantes, ... On en est encore à un stade où nous pensons que de cette proposition peut découler de la qualité urbaine et de la valeur immobilière. On cherche des options qui sont susceptibles de créer de la valeur pour tout le monde. Nous sommes d'ailleurs en discussion régulière avec vous pour trouver la meilleure manière de fonctionner.

- Sur les permis d'environnement, la règle générale est qu'un droit est donné à chaque exploitant de pouvoir prolonger son exploitation de 15 ans. La seule manière de réduire les temps des permis, est que le demandeur lui-même demande un permis plus court. L'autorité n'a pas le pouvoir de réduire la durée des permis, à condition que les conditions de ce permis soient évidemment respectées. Il n'y a qu'en proposant une évolution du quartier souhaitable qu'on va pouvoir faire bouger les lignes de manière significative. Ce plan a au moins un mérite qui est d'être le lieu de la discussion. C'est peut-être trop lent, vous le dites, mais on est déjà confrontés à de la vraie spéculation, certains propriétaires arrivent avec des projets en complète dérogation. Pour être clair, il n'y aura pas, dans plan envisagé, de tours prévue et les gabarits resteront raisonnables. Il faudra aussi considérer les coûts de dépollution et trouver le meilleur équilibre.
- Nous prenons les invitations des comités de quartier. On vous recontactera pour voir sur ce qui est possible.
- Sur la temporalité : au niveau de la procédure, une fois que le PAD est approuvé en première lecture, il faut compter environ 8 mois de validation et d'instruction. Ici, nous ne serons à priori pas prêts sur le fond avant septembre et donc dans le meilleur des cas, on pourrait avoir un PAD pour mai 2019. Mais, ceci est à prendre avec précaution car nous maîtrisons moins la suite du processus.

#### **Architecte pour un projet:**

- Que prévoyez-vous la dépollution liée au parking ? Avez-vous une vision pour les parkings privés des logements ?

#### **Habitant:**

- D'un point de vue électrique, Molenbeek est toujours en triphasé de 220, ce qui n'existe presque plus ailleurs. On retrouve beaucoup de problèmes dans les maisons et surtout si vous comptez amener de l'activité productive qui demande du 400V. Cette situation va-t-elle être améliorée ?
- Est-ce que ce sont des piscines représentées en bleu qu'on voit le long du Canal sur le plan qui est montré?

#### **Habitant:**

- Comment peut-on faire pour que la Région agisse à un niveau social et pas seulement urbanistique ? Et n'hésitez pas à venir sur le terrain.

#### **Citytools :**

- Ce ne sont pas des piscines en bleu. Ces plans sont très schématiques, ce sont des intentions qui vont se traduire dans le plan en règles éventuelles. Ces rectangles bleus, ce sont les endroits où nous pensons qu'il est intéressant que les bâtiments se placent en retrait par

rapport à l'alignement de la rue, ce que le RRU actuel ne prévoit pas. C'est une évolution à amener par rapport à la règle où on permet d'amener des espacements dans l'espace public.

- Pour revenir sur les questions d'équilibres de fonction et d'équilibre social, c'est un plan qui se veut un plan d'équilibre, c'est important de travailler comme ça sur un quartier existant. La vision publique présente est ici assez forte et claire. C'est assez rare. C'est une vision de transformation qui est cohérente avec les différents niveaux de pouvoir notamment avec la commune de Molenbeek et d'Anderlecht. Le plan envisagé est un des leviers qui va permettre l'évolution du quartier. On parle bien d'évolution et pas de révolution. On tient compte des opérateurs, des acteurs en place et des outils présents.
- Il faut effectivement trouver un équilibre avec la fonction économique, fonction faible. On pense qu'il y a un risque de monofonctionnalisation en logement et nous devons donc agir sur la préservation des activités économiques. Dans le plan envisagé, on peut réglementer cela.
- Sur les parkings, on est conscient de la problématique de la pollution du sol. Le RRU demande un emplacement de parking par logement. On réfléchit à la possibilité de diminuer ce seuil dans le plan envisagé ou de voir quelles pourraient être les solutions architecturales.

**Perspective :**

- Dans le dossier au Gouvernement, nous pourrions attirer l'attention de celui-ci sur la situation socioéconomique du quartier afin qu'il prenne position. Mais surtout, coalisons autour de ce projet, et parlons-en. Nous pouvons servir de relais si nécessaire.

21 juin 2018