

COMPTE RENDU DES DEBATS DE LA REUNION D'INFORMATION ET DE PARTICIPATION DU 17 SEPTEMBRE 2019  
SUR LE PROJET DE PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR « MAXIMILIEN-VERGOTE »

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 la publication de l'arrêté ministériel du 7 juin 2019 donnant instruction de procéder à l'élaboration d'un projet de plan d'aménagement directeur pour la zone « Maximilien-Vergote », une réunion d'information et de participation du public sur le projet de plan d'aménagement directeur envisagé « Maximilien-Vergote » (« PAD MAX ») en date du 17 septembre 2019.

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 en séance à l'ensemble des observations, suggestions et questions posées malgré le fait que certaines étaient en dehors du cadre de la réunion tel qu'il est précisé dans l'arrêté précité du 3 mai 2018.

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

---

**Secteur associatif** : Dans le PAD Heyvaert, un taux de logements sociaux a été défini. Est-ce que cela sera également le cas pour le PAD MAX ?

**Perspective** : Le projet de PAD Heyvaert, soumis à l'enquête publique prochainement, est le seul projet de PAD qui prévoit jusqu'à présent un taux de logement social. Dans le projet de PAD MAX, ce n'est a priori pas envisagé mais les réflexions sont encore en cours, notamment avec la Ville de Bruxelles acteur foncier important du territoire envisagé ici. Il y a déjà de nombreux logements sociaux dans le périmètre, mais la réflexion doit être poursuivie.

**Habitant** :

Quelle sera la logique d'une rive à l'autre du bassin Vergote? Par rapport au projet de Citydev qui s'est fait sur la rive gauche du canal, est-ce qu'on doit s'attendre au même genre de développement de logements de luxe ? Et quel est l'avenir réservé aux entreprises, fabrique de béton, tôlerie, tas de ferrailles... ?

**Perspective** : Le bassin Vergote n'a pas vocation à changer d'occupation. Il restera, comme le confirment encore les stratégies en cours d'élaboration, un lieu d'activité économique, industrielle et portuaire. Le bassin Beco par contre est voué à une fonction plus récréative.

---

<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.

**Habitant :** Quelle sera la densité de logements par rapport au reste de la Région ? 30.000m<sup>2</sup> supplémentaires sur 3 parcelles sont annoncés dans les documents présentés. Les représentations tiennent-elles compte de cette augmentation ? Comment espaces verts et logements vont-ils être combinés ?

**Perspective :** La situation planologique actuelle contenue dans deux PPAS prévoit déjà un potentiel constructible qui n'est pas mis en œuvre aujourd'hui. Le CRU01 prévoit en effet 30.000m<sup>2</sup>. Une partie de cette superficie est déjà contenue dans les PPAS qui sont d'application. Il ne s'agit donc pas d'une addition de 30.000m<sup>2</sup> par rapport à la situation planologique actuelle.

Ce qui est montré comme image dans le slide n° 13 est un scénario exploratoire qui a été utilisé pour stimuler le débat lors de la réunion de participation qui a eu lieu en février 2018. Il ne s'agit pas de la vision finale.

Concernant la densité, il convient de nuancer le propos. Il y a de grandes différences de densité de population selon la partie du quartier considérée (faible au sud, élevée à Masui ou Hélicopter). Il est intéressant de lire le document de diagnostic disponible sur le site internet de Perspective pour affiner le point de vue.

**Habitante :** Quand on parle de renforcement pour Masui, cela veut-il dire densification ?

**Perspective :** Densifier Masui n'est pas d'actualité pour le moment mais la question de la densité est toujours à l'étude. Il y aura une mixité réfléchie. La vision prévoit un équilibre entre les fonctions habitat et production.

**Habitante :** Vous parlez d'un parc ouvert et de garantir un accès à toute heure. Mais la situation actuelle montre qu'un parc ouvert renvoie à un sentiment d'insécurité. Pourquoi ne pas envisager un parc fermé sécurisé ?

**Perspective :** Il existe plusieurs mécanismes qui permettent l'activation des espaces ouverts en soirée. Notamment, elle peut être induite par l'activation du bâti et des rez-de-chaussée et du contrôle social que cela crée.

**Habitant :** On parle depuis des années de projets dans la zone (Kanal / Hélicopter / Saintelette) mais rien ne se fait à part les gros projets immobiliers. Il n'y a encore rien pour le parc par exemple. Que va-t-il se passer et quand ?

**Perspective :** L'impatience est compréhensible. Les délais du CRU1 (5 ans) devraient déjà pouvoir répondre aux attentes, surtout sur le parc, car les travaux devraient commencer avant la fin 2022. En termes de mobilité, la passerelle Picard sera établie à court terme également ainsi que le parc du quai des matériaux. Le tram verra le jour un peu plus tard. Le musée Kanal-Pompidou est sur les rails. Il y a donc déjà quelques garanties de développement et le PAD viendra les compléter.

**Habitante :** Je suis ravie de constater qu'un bon 2/3 de la salle est composé d'habitants du quartier. Dans le quartier, il y a de l'insécurité, de la saleté, et surtout des personnes âgées qui décèdent seules dans les logements sociaux dans des conditions insupportables. Il faudrait un lotissement pour les personnes âgées, pour qu'elles puissent finir leur vie dignement. Les habitants ne savent pas être acteurs, tellement ils sont dans des soucis aussi.

**Perspective :** Il s'agit bien entendu d'une problématique importante. Le PAD ne peut malheureusement pas répondre directement à ces questions fondamentales de solitude des personnes âgées, de manque de lien social et de vivre ensemble, mais il peut organiser le territoire pour permettre la réalisation de projets pour que le lien se fasse, en prévoyant de l'équipement collectif par exemple. Perspective pourra se faire le relais de ce sentiment et relayer le nombre de m<sup>2</sup> disponibles en équipements.

**Chercheur :** Quel futur est envisagé pour la dalle au pied des tours de logements sociaux ?

**Perspective :** Le futur de la dalle est en réflexion dans le projet de PAD et spécifiquement à la Ville de Bruxelles qui réalise une étude approfondie dont les résultats sont attendus prochainement.

**Habitant :** Mettre la Senne à ciel ouvert est une idée, mais quelle salubrité peut être assurée ? L'ouverture du parc la nuit reste un problème, surtout pour un grand parc. Des exemples européens montrent des limites, même s'il y a des commerces et autres activités alentour.

**Perspective :** La question de la salubrité de la Senne sera gérée et garantie par Bruxelles Environnement. Concernant la sécurité du parc, cela renvoie également à la mise en œuvre du projet. Le PAD ne résoudra pas à son niveau les aspects de design du parc proprement dit mais il peut attirer l'attention sur la question de la sécurité.

**Habitant :** Le PAD tient-il compte des projets réalisés et en cours de réalisation ? Quel est son rôle sur ces projets ?

**Perspective :** Oui le projet de PAD tient compte des projets en cours ou planifiés à court et long terme dans leur globalité. Ces projets répondent aux PPAS existants, au cadre réglementaire en vigueur. Le PAD intégrera à terme l'ensemble des projets passés, présents et à venir dans une vision d'ensemble cohérente.

**Habitante :** Il semble y avoir des antagonismes entre plus de logements, plus d'espaces verts, plus d'espaces publics. Comment faire tout ça dans un espace limité ? Par ailleurs, quelle est la différence entre « espaces verts » et « espaces publics ». Il faut insister plus sur le lien à créer et sur la réhabilitation de certains bâtiments.

**Perspective :** La question « Y a-t-il l'espace nécessaire pour accueillir cette vision ? » est une excellente question. Au PRAS, 8ha de parc sont prévus, on peut viser plus (ex : 10ha) et réserver le foncier pour ce faire, en réduisant l'espace des voiries où c'est possible par exemple, ou en consacrant une partie de l'espace aujourd'hui constructible à du parc. L'analyse fine sur la densité nous aidera à trouver les bons équilibres entre espaces bâtis et espaces ouverts. Les espaces verts sont une forme d'espace public.

**Habitant :** La Ferme Maximilien est un espace unique dans la Région. Est-on assuré qu'elle va rester dans le quartier ? Sous quelle forme ?

**Perspective :** Oui, à ce stade, les informations dont nous disposons sont que la Ferme sera maintenue dans le quartier Maximilien-Vergote. Elle conserverait son rôle et il n'est pas impossible même qu'elle gagne en amplitude sur l'ensemble du quartier.

**Habitante :** On entend qu'il y aura des activités qui généreront du contrôle social le jour, mais il faut réfléchir aussi pour le soir. Il y a des bandes, du trafic de drogues, de la prostitution... activer les rez-de-chaussée ne suffira pas.

La Ferme est très importante pour les habitants, il ne faut pas y toucher. Elle est un vrai apport pour le quartier, pour les familles.

La Senne est à 5m de profondeur et est très polluée, il faudra l'amener et la traiter, ce ne sera pas simple.

**Perspective :** L'animation dépendra des projets opérationnels. Le PAD peut permettre d'attirer l'attention et de régler un ensemble de problématiques à un niveau macro (principes généraux, affectations, gabarits...), mais ne définit pas les projets dans le détail.

Le compte-rendu tiendra compte de cette préoccupation, il sera communiqué sur le site internet de Perspective dans les 15 jours, avec la présentation.

**Habitant :** On nous parle d'un déménagement de la Ferme Maximilien. C'est hors de question. Pourquoi n'est-elle pas mentionnée comme un patrimoine majeur dans la présentation Powerpoint?

**Perspective :** Le PAD et le réaménagement du Parc Maximilien représentent des opportunités de croissance et de développement pour la Ferme Maximilien dont on nous dit qu'elle restera dans le quartier Maximilien-Vergote.

**Habitante :** Les intentions sont belles, l'histoire est belle, mais on veut des plans concrets ! Quel est le planning ?

**Perspective :** Le projet de PAD suit son chemin et apportera de la matière dans les prochains mois. Nous souhaitons atterrir en première lecture encore à la fin de cette année. L'enquête publique sera le moment pour vous de vous exprimer sur du concret.

**Habitante :** Il y a une grande richesse culturelle dans le quartier (chanteurs, artistes...). Il faudrait d'autres salles. Il n'y a pas assez d'offre pour valoriser la richesse multiculturelle du quartier.

**Perspective :** Le PAD n'est pas l'outil à proprement parler permettant de créer une salle de spectacles, mais il pourra prévoir des m<sup>2</sup> d'équipements pour répondre aux besoins identifiés. Le fait qu'il y aura plus d'équipements dans l'ensemble du quartier est une garantie.