



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Perspective.brussels

Bureau Bruxellois de la Planification
Département Stratégie Territoriale
Rue de Namur 59
B - 1000 BRUXELLES

V/Réf. : JO/ia/111019/40 (corr. : J. Kawan)

N/Réf. : AA/EB/MSJ40034_646bis_PAD_Heyvaert

Bruxelles, le

Annexe : /

Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN / ANDERLECHT / BRUXELLES. Chaussée de Ninove, rue Ropsy Chaudron, chaussée de Mons, rue de Liverpool, rue du chimiste, quai de l'Industrie.
Examen du projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD) « Heyvaert » et de son RIE.

Avis de la CRMS

Monsieur le Ministre-Président,

En réponse à votre courrier du 16/10/2019 et conformément à l'article 30/5 §1 du CoBAT, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance extraordinaire du 13/11/2019 au sujet du dossier sous objet.

En préambule, l'Assemblée souhaite mettre en évidence la grande difficulté, notamment en termes de moyens, d'être interrogée quasiment simultanément sur les 4 projets de PAD (Loi, Heyvaert, Josaphat et Herrmann-Debroux), particulièrement lorsque le délai légal est de 30 jours et que l'épaisseur et la technicité des dossiers nécessitent un temps d'analyse à la hauteur des enjeux.

Une présentation des lignes directrices aux instances, préalablement aux demandes officielles d'avis a eu lieu le 4 septembre 2019. A l'issue de celle-ci, comme d'autres instances, la CRMS demandait de ne pas lancer les consultations sur les 4 PAD en même temps. Dans la foulée, le 24 septembre, la CRMS soumettait à « Perspective » une proposition d'agenda d'interrogation sur les PAD tenant rigoureusement compte des dates d'enquête mais aussi, considérant le calendrier de la CRMS. Plutôt qu'une réponse que la CRMS pensait aussi constructive que sa proposition, elle a reçu les 4 demandes d'avis dans un délai d'une semaine, lui imposant dès lors de traiter les 4 PAD dans une période de 30 jours englobant en outre une semaine de congé scolaire. Ce n'est pas acceptable de consulter dans de telles conditions vu la hauteur des enjeux de revalorisation de ces sites à grande échelle. Ces dossiers méritaient en outre - au minimum - une visite sur place, avec les porteurs de projet.

Périmètre

Le territoire visé par le PAD « Heyvaert » est délimité par la rue Ropsy Chaudron, la rue Léon Delacroix, la rue Nicolas Doyen, la rue de Bonne, la rue d'Enghien, la chaussée de Ninove (incluant la place de la Duchesse de Brabant), le quai de l'Industrie (excluant la place du Triangle), la limite communale de la Ville de Bruxelles avec Molenbeek-Saint-Jean puis avec Anderlecht, la rue de la Rosée, la rue de la Poterie, la rue de la Rosée (à nouveau), la rue de la Bougie, la rue du Chimiste, la rue de Liverpool et la chaussée de Mons. Il couvre une superficie de 60 hectares répartie de part et d'autre du canal Bruxelles-Charleroi. Les communes concernées sont Molenbeek-Saint-Jean et

1/9



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

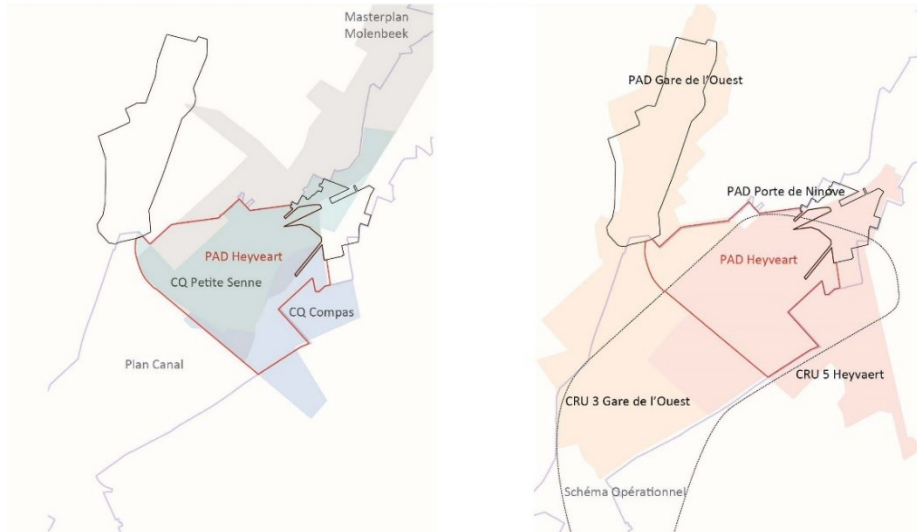


Fig. 2. Localisation des périmètres d'action des autres outils de planification urbanistiques situés à proximité du PAD Heyvaert
(NB: le périmètre du PAD a été modifié depuis la création de l'illustration issue de la phase de diagnostic).

Étendue de la protection

En ce qui concerne le patrimoine bâti, le périmètre du projet de PAD ne comporte qu'un seul bien classé assorti d'un périmètre de protection couvrant les amorces des voiries au niveau du carrefour sur lequel il est implanté. Il s'agit de la maison de maître de style éclectique, sise rue de Liverpool n° 33 et angle rue Heyvaert n° 124, classée par arrêté du Gouvernement le 21/12/1995. Connue comme étant l'ancien bâtiment de l'imprimerie Dembla, elle a été entièrement rénovée par la commune de Molenbeek-Saint-Jean (avec aides régionales) à la fin des années 1990 et abrite depuis l'an 2000 deux logements ainsi qu'une antenne de quartier de la police locale.

D'autres biens protégés se trouvent à proximité directe de la zone concernée : l'église Sainte-Barbe, les anciens pavillons d'octroi de la Porte de Ninove, les pavillons de la porte d'Anderlecht, l'impasse Migerode et ses abords ainsi que l'abattoir d'Anderlecht.

Enfin, de nombreux biens inscrits à l'Inventaire du patrimoine architectural de la Région bordent les rues visées par le projet de PAD. Ils sont principalement de trois types :

- Bâtiments de type résidentiel appartenant au tissu du XIX^e siècle, particulièrement présents sur les îlots traditionnels conservés à proximité de la chaussée de Ninove ;
- Bâtiments de type industriel (notamment le bâtiment 'Alchimiste' rue du Chimiste correspondant au centre Euclides, le bâtiment 'CSC' rue des Mégissiers utilisé comme dépôt de véhicules d'occasion et la blanchisserie rue de Birmingham) ;
- Ouvrages d'art en lien avec le Canal (pont Delacroix, pont des Hospices, transbordeur sur le quai de Mariemont et passerelle piétonne dans l'axe de la rue de Gosselies).



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

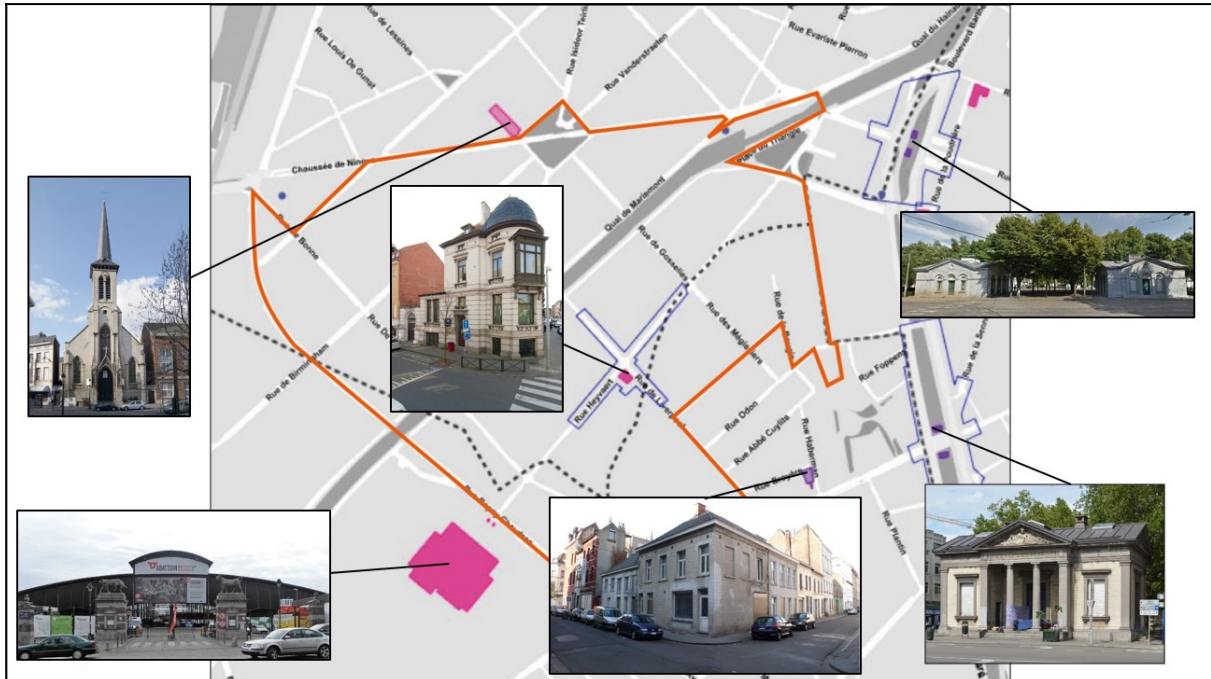


Fig. 3. Visualisation des principaux biens protégés dans et à proximité directe du périmètre du PAD "Heyvaert" sur base d'un extrait de BruGIS.

En ce qui concerne le patrimoine naturel, le périmètre du projet de PAD comprend plusieurs arbres remarquables repris à l'Inventaire régional : un saule pleureur, un ensemble de 4 tilleuls argentés et d'un marronnier à fleurs rouges ainsi qu'un érable sycomore. La plaine de Liverpool, à hauteur du n° 92 de la rue, est un espace public vert assez fortement minéralisé. Par ailleurs, plusieurs alignements d'arbres sont présents le long des quais du Canal, de la chaussée de Mons, de la rue de Birmingham, de la chaussée de Ninove ou encore sur la place de la Duchesse de Brabant.

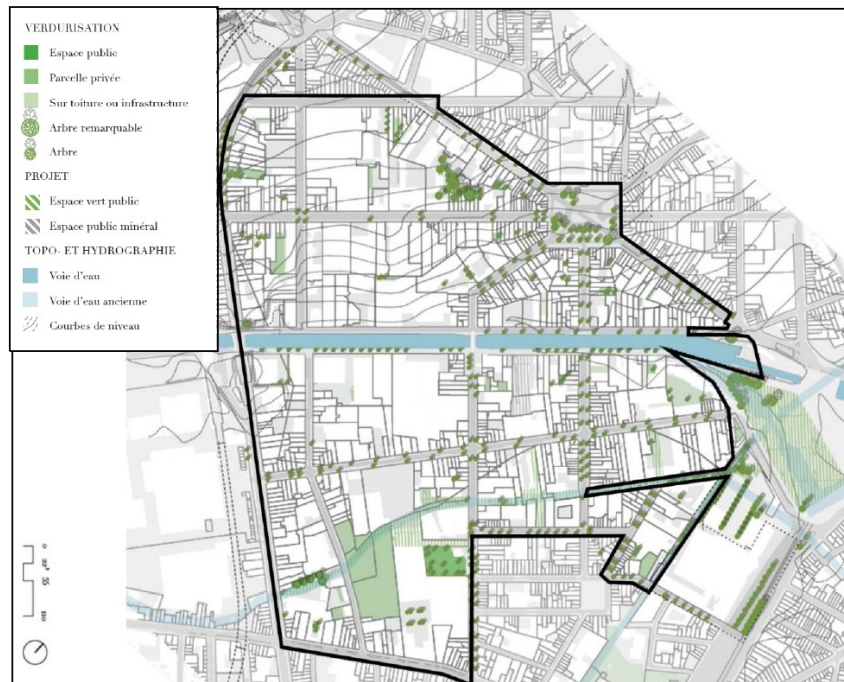


Fig. 4. Recensement des espaces verts au sein et en bordure du périmètre du projet de PAD (source : CityTools /plusofficearchitects). Illustration issue du RIE (fig. 40 p.57). (NB: le périmètre du PAD a été modifié depuis la création de l'illustration issue du RIE).



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Historique et description du bien

Dès le XIX^{ème} siècle, la Senne constitue le premier foyer d'urbanisation industrielle de ce faubourg. Elle traversait le quartier autrefois. De nos jours, son tracé reste perceptible par la trame parcellaire, la frontière communale ou les espaces non bâtis linéaires dans les îlots. Dans le courant des XIX^{ème} et XX^{ème} siècle, l'arrivée du Canal et des abattoirs va renforcer la spécialisation industrielle du lieu. Depuis les années 1980, le quartier s'est progressivement mono-orienté vers les activités d'export de véhicules d'occasion pour devenir une référence au niveau international. Cette spécialisation relativement récente a été rendue possible par la conjonction de deux phénomènes :

- la déprise économique des secteurs manufacturiers traditionnels dès les années 1970 ;
- la renforcement des normes de sécurité et d'hygiène alimentaire qui vont amener à une délocalisation des activités liées au secteur de la boucherie. De grands espaces sont laissés vacants.

Aujourd'hui, le quartier Heyvaert fait partie des quartiers bruxellois les plus complexes avec une population très jeune (32% de la population a moins de 18 ans), un taux de chômage de 36% (48% pour les moins de 25 ans) et une densité relative mais très mal répartie. Les espaces verts sont quasiment inexistantes et les liens avec le canal ont été rompus.

Dans sa Déclaration de politique générale pour la législature 2014-2019, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale marquait sa volonté de reconversion du quartier Heyvaert par la délocalisation des commerces liés à l'automobile. Pour atteindre cet objectif, le Port de Bruxelles a acquis, en 2016, un terrain de 2,5 hectares situé dans l'avant-port afin d'y établir un terminal roll-on/roll off. Malgré le lancement de trois procédures pour l'attribution d'une concession pour l'exploitation de ce terminal RoRo, aucune offre n'a été retenue. Cependant, les objectifs régionaux de rénovation du quartier restent inchangés et le Gouvernement entend toujours favoriser la déconcentration de l'activité de vente de voitures d'occasion pour atteindre ses objectifs de mixité et de diminution des nuisances.

Analyse de la demande

L'ambition du projet de PAD est d'accompagner la mutation du quartier en réaffirmant, conformément aux objectifs du Plan Canal, l'ancrage de la fonction productive dans un quartier mixte tout en améliorant la qualité de vie de ses habitants.

La Région souhaite en faire un quartier mixte avec du logement mais aussi des zones d'activité productive. Elle désire aussi faire la part belle à une mobilité plus douce en recréant des accès directs au canal. Les berges seraient également réaménagées avec notamment la suppression de places de parking pour élargir les trottoirs et les zones de recul pour les camions. Elle désire aussi végétaliser les lieux en dédensifiant les îlots. Le but est que pour tous nouveaux projets, 25% du terrain reste en plein terre. Il s'agit aussi de raccorder le nouveau parc le long du trajet de la Senne avec les rues adjacentes.

Le présent projet de PAD vise 9 ambitions :

- 1) Maintenir et faire évoluer l'activité économique vers une dimension urbaine et durable ;
- 2) Garantir un développement résidentiel de qualité et inclusif ;
- 3) Assurer la fonction sociale de quartier d'accueil mixte et convivial ;
- 4) Organiser un système de mobilité harmonieux, notamment logistique et modes actifs ;
- 5) Renforcer la qualité et le volume de l'espace public hors voirie ;



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

- 6) Désenclaver le quartier, le connecter avec de nouveaux espaces publics ;
- 7) Maintenir la diversité du patrimoine, du parcellaire et du tissu urbain ;
- 8) Garantir des développements adaptés au contexte le long des deux axes spécifiques, à savoir le canal et le Parc de la Sennette ;
- 9) Améliorer la qualité des intérieurs d'îlots.

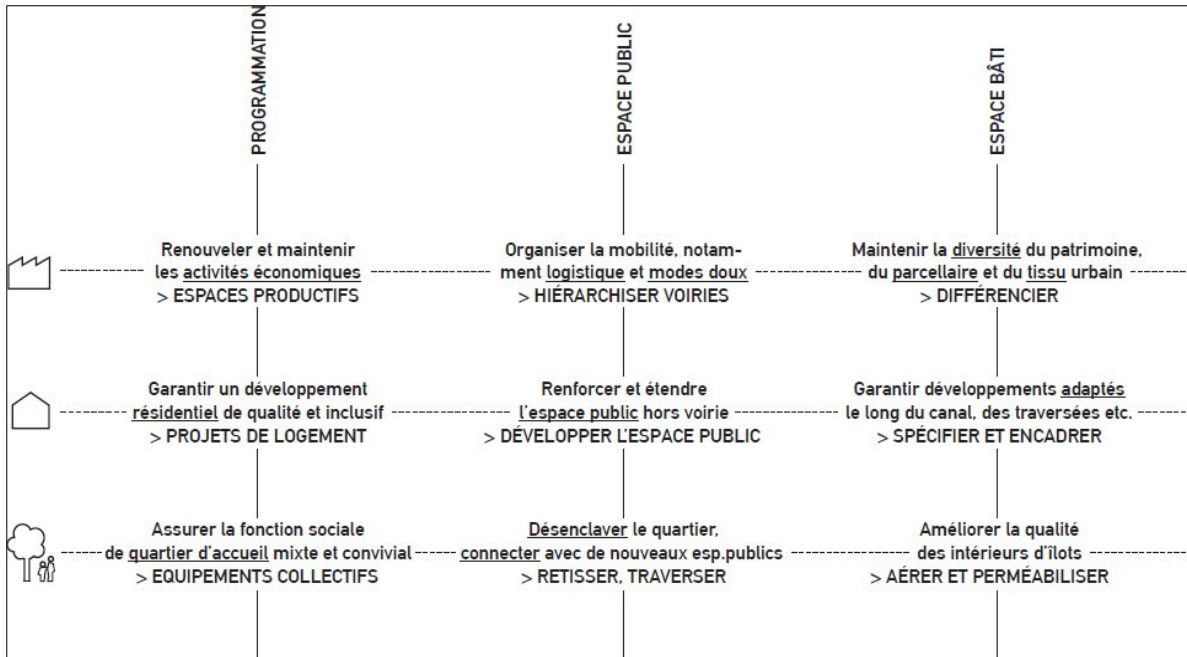


Fig. 5. Figure regroupant les objectifs du PAD et présenté dans le volet stratégique de celui-ci à la p. 5.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Ces objectifs se traduisent de la manière suivante, parfois avec force réglementaire :

- 1) Création d'un « liseré productif » délimitant des espaces à front de voirie où les activités productives sont prioritaires et ou d'autres fonctions sont, au contraire, limitées
- 2) Inclusion obligatoire de 20% d'unités de logements sociaux et assimilés aux logements sociaux dans les projets de logements de plus de 2.000 m²;
- 3) Installation de nouveaux équipements en zone de liseré productif ;
- 4) Proposition de boucles de part et d'autre du Canal, de même que la mise à sens unique du Quai de Mariemont ;
- 5) Requalification des espaces publics existants en 3 catégories : les quais du Canal, les rues productives mixtes et les rues résidentielles mixtes, permission de reculs par rapport à l'alignement le long du Canal et des traversées ;
- 6) Création d'un espace vert continu par la mise en réseau de nouveaux espaces publics et de nouveaux espaces verts créés en intérieur d'îlot ;
- 7) Réutilisation positive du patrimoine bâti comme base de réhabilitation du quartier ;
- 8) Pour l'axe du Canal, préservation et valorisation des spécificités de ce tronçon et de ses contrastes de gabarits, fonctions et typologies. Pour le Parc de la Sennette, il s'agit d'aménager un nouvel espace public tel que déjà défini dans le CRU ;
- 9) Imposer un minimum absolu de 25 % de la parcelle en pleine terre pour tous les projets de (re)construction ou transformation.

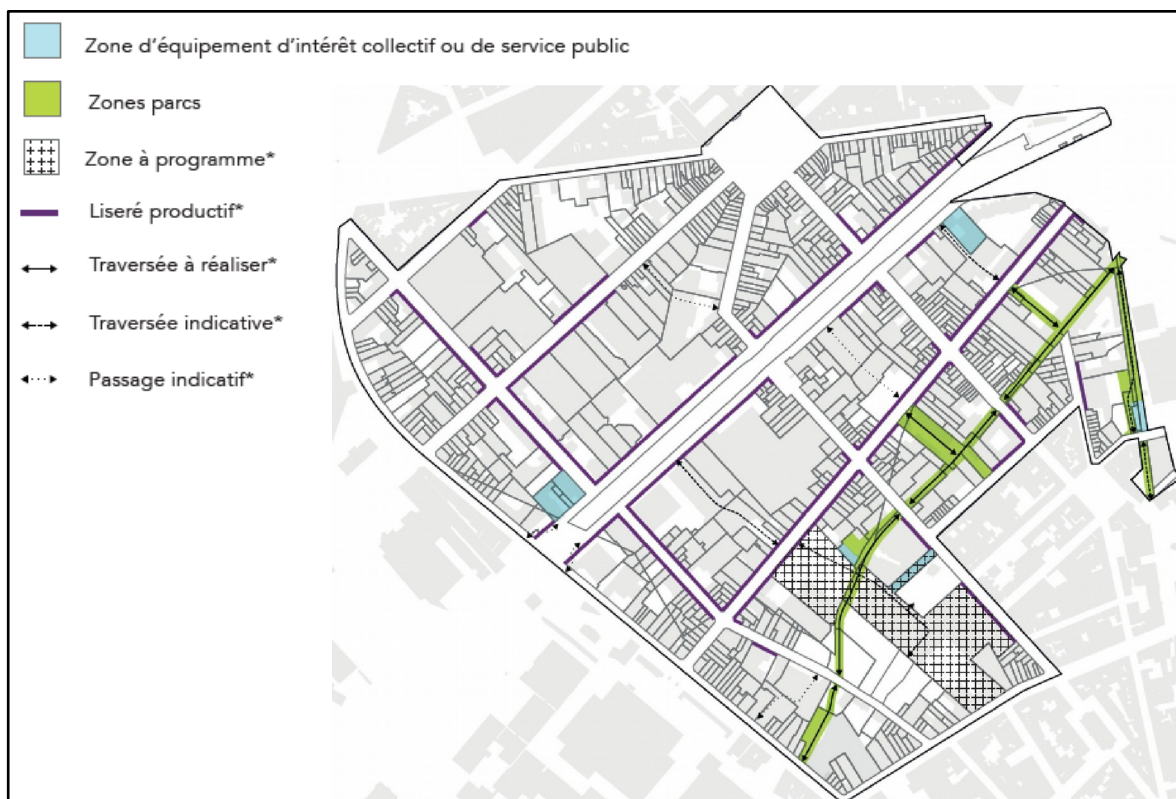


Fig. 6. Prescriptions graphiques du PAD.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Avis

La Commission salue et soutient les intentions du PAD visant à revaloriser le quartier Heyvaert. Les objectifs proposés paraissent cohérents par rapport au quartier et aux ambitions qu'il pourrait développer. Toutefois, leur mise en application semble conditionnée par la déconcentration de l'activité de vente de voitures d'occasion. Or, suite à l'abandon du projet RoRo, il n'apparaît pas qu'un autre plan ait été mis en place pour favoriser cette délocalisation.

En outre, l'Assemblée formule les quelques remarques, générales ou plus ponctuelles, ci-dessous.

Tout d'abord, la CRMS tient à mettre en garde contre les risques d'hétérogénéité de traitement qui découlent de la délimitation du périmètre du PAD. En effet, celui-ci n'inclut parfois qu'un côté de la rue (chaussée de Ninove, chaussée de Mons, rue Ropsy Chaudron, etc.). Il exclut donc une partie du bâti et ne prend pas en compte l'ensemble du contexte urbanistique comme c'est le cas, par exemple, pour la place de la Duchesse de Brabant pour laquelle les rues qui y aboutissent ne font pas partie du périmètre délimité. Or, cette composition urbanistique est tout à fait remarquable d'un point de vue patrimonial et mérite, à ce titre, une attention particulière et un traitement homogène de qualité. La place Lemmens est un autre espace public néoclassique de qualité qui, lui, est complètement exclu de la zone visée par le projet de PAD. **L'Assemblée demande donc que la gestion se fasse de manière plus globale, que plus de connexions soient pensées avec les zones environnantes et que des interactions fortes soient prévues avec les espaces limitrophes : Abattoir, Place de la Duchesse de Brabant, Place Lemmens.** La zone du canal doit également faire l'objet d'un traitement cohérent tout le long de son tracé. Il n'est donc pas possible à la Commission de marquer son accord sur le tronçon inclus dans le PAD sans vue sur le projet complet ou lien avec le BKP.

Concernant les deux liserés projetés (productif et vert), la Commission regrette l'absence d'un volet opérationnel détaillant la méthodologie envisagée pour permettre leur mise en place. Quoi qu'il en soit, elle demande que le liseré productif respecte le bâti résidentiel préservé et, de manière générale, le bâti ainsi que le parcellaire existant. Ainsi, il est important de préserver les immeubles d'angle et d'offrir à ces carrefours un traitement de qualité.

Enfin, en ce qui concerne le patrimoine bâti, le résumé non-technique du RIE conclut « *Dans tous les cas, il semble qu'une classification des bâtiments prioritairement à sauvegarder peut être pertinente pour mieux cibler les parcelles ou intervenir (ou non)* » (p. 40). La Commission considère que cette démarche **est un minimum pour pouvoir revaloriser, réaffecter et reconvertir les nombreux biens patrimoniaux du quartier Heyvaert** que ce soit les constructions industrielles ou résidentielles mais aussi les ouvrages d'art/dispositifs techniques liés au canal qui méritent une (re)connaissance patrimoniale forte. Parmi les 3 alternatives examinées par le RIE (productive, résidentielle et ouverte), la CRMS demande de privilégier l'alternative productive, plus respectueuse du patrimoine. Toutefois, l'intérêt du patrimoine résidentiel ne doit pas être sous-estimé par rapport à celui du patrimoine industriel fort présent dans le quartier. Ce patrimoine industriel représente une chance et une belle opportunité pour le renouveau du quartier Heyvaert. Les vastes espaces qu'il offre tant en surface qu'en hauteur rendent notamment possible l'aménagement de parkings silos permettant de dégager l'espace public des nombreuses voitures qui l'encombrent.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre-Président, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. Cabinet du Ministre-Président : jharze@gov.brussels, emergencier@gov.brussels, jonkelinx@gov.brussels ;
Cabinet du Secrétaire d'État Urbanisme et Patrimoine : mdobbels@gov.brussels, sthielen@gov.brussels, jverheyen@gov.brussels ;



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

BUP – URBAN : bwaknine@urban.brussels, tjossart@urban.brussels, twauters@urban.brussels, hlelievre@urban.brussels,
mmuret@urban.brussels ;
Perspective : jkawan@perspective.brussels.