



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

Gouvernement De La Région
De Bruxelles Capitale
Cabinet Rudi Vervoort
Ministre-Président
Rue Ducale, 7/9
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 06/12/2023

N/Réf. : **BXL40210_717_URB**
Gest. : **MB/SC**
V/Réf. : **09102023 out 17357**
Corr: **S. Cottier**

BRUXELLES. Avenue de l'Héliport, Chaussée d'Anvers, Quai des Steamers, Quai des Matériaux – Plan d'aménagement Directeur (PAD) « Max »

(= zone de protection du Monument au Travail, des anciens établissement Blum, de la Maison du Garde-Barrière et de la Ferme des Boues)

PLAN D'URBANISME: Première lecture du projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD) « Max » (Maximilien-Vergote) Demande du Ministre-Président du 16/10/2023

Avis de la CRMS

Monsieur le Ministre-Président,

Conformément à l'article 30/5 §1 du CoBAT, et en réponse à votre courrier du 09/11/2023, reçu le 10/11/2023, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre assemblée en sa séance du 29/11/2023, concernant la demande sous rubrique.

I. CONTEXTE PATRIMONIAL

Cette demande concerne le projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD) « Maximilien-Vergote », dit PAD « Max », et son Rapport d'Incidences Environnementales (RIE) et se conforme aux termes de l'arrêté ministériel du 07/06/2019 donnant instruction de procéder à l'élaboration du présent PAD.

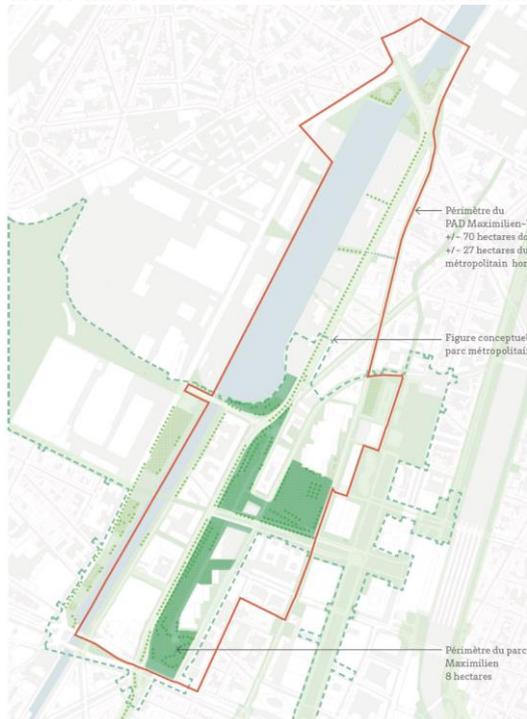
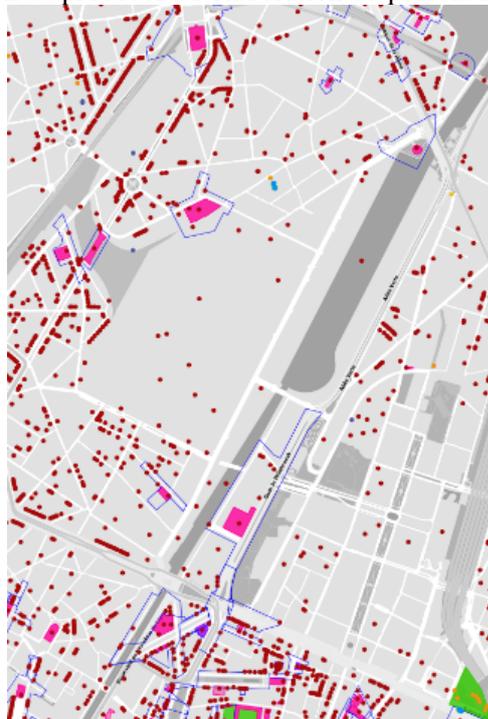


Schéma du périmètre opérationnel du PAD. Image tirée du volet stratégique



Situation patrimoniale ©Brugis sur le périmètre opérationnel du PAD

Le périmètre opérationnel du PAD « Max » est délimité par le Boulevard Baudouin, les bassins Beco et Vergote, l'Avenue de la Reine, la Rue Masui, la Chaussée et l'Avenue de l'Héliport. *Le périmètre intègre La Ferme des Boues, dont les façades à rue et les versants de toitures à rue sont classés comme monument par l'Arrêté du Gouvernement du 15/01/1998, et le Monument au Travail, œuvre de Constantin Meunier, classé comme monument par l'Arrêté du Gouvernement du 28/09/1995. Il comprend également plusieurs biens inscrits à l'Inventaire du patrimoine architectural. D'autres éléments patrimoniaux se situent aux abords immédiats du périmètre, dont l'Ancienne Maison du Garde-barrière, classée comme monument.*



La ferme des Boues. ©Google Street View 2023



Le Monument au Travail.
Photo : monument.heritage.brussels

II. LA DEMANDE

L'enquête publique sur le projet de PAD s'étend du 16/10/2023 jusqu'au 19/12/2023. Le présent avis de la CRMS cadre dans la consultation des instances interrogées durant cette même période.

Le projet de PAD « Maximilien-Vergote » s'inscrit dans la continuité des travaux de planification pour le territoire du canal, dont il reprend les ambitions et projets. Parmi ces travaux figurent :

- Le Plan Régional de Développement Durable ;
- Le Plan Canal ;
- Le Beeldkwaliteitsplan (BKP) ;
- Le Masterplan 2040 du Port de Bruxelles ;
- Le Contrat de rénovation urbaine n°1 « Citroën-Vergote » (CRU1) ;
- Le Contrat de quartier durable « Héliport-Anvers ».

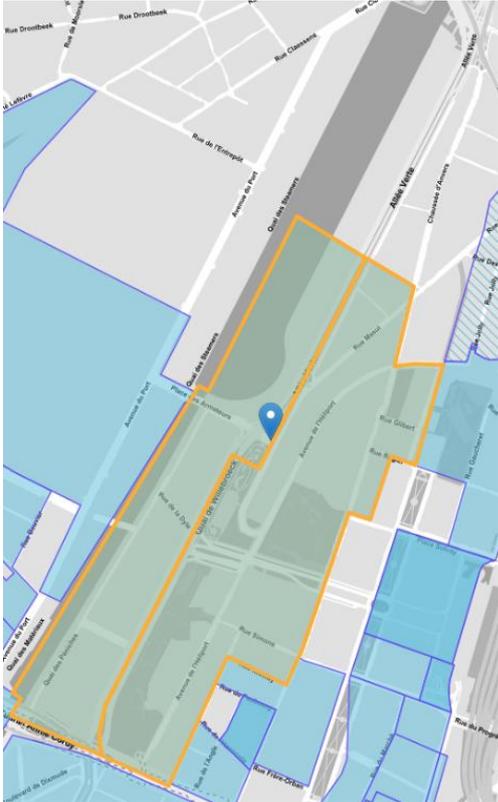
Dans le périmètre opérationnel du PAD figurent aussi deux PPAS : Le PPAS n°70-20a « Willebroeck » & le PPAS n°70-20b « Héliport ». Le PAD prévoit l'abrogation de ces deux PPAS.

Le PAD est composé d'un volet stratégique à valeur indicative et d'un volet réglementaire précédés d'un cahier informatif. Deux grandes ambitions sont portées par le projet de PAD sur ce périmètre :

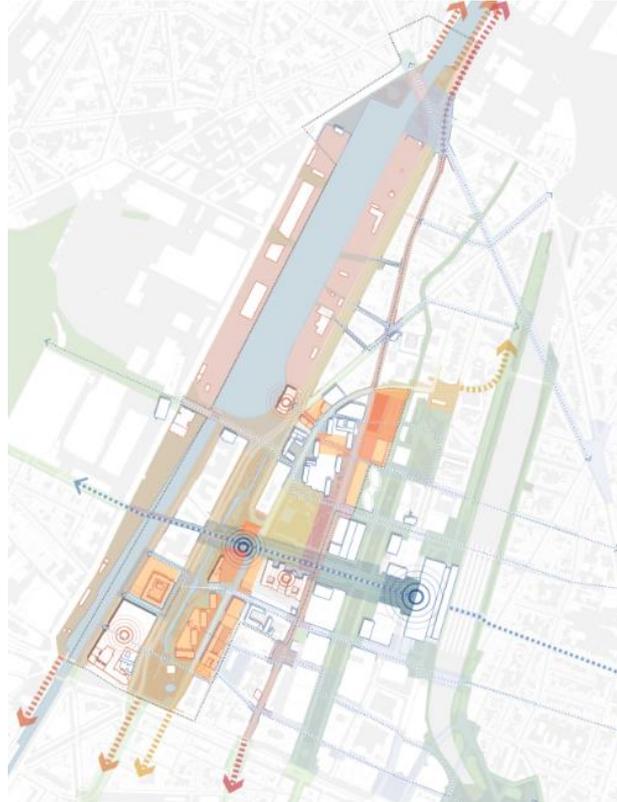
- créer du lien paysager, urbanistique et environnemental entre des morceaux de ville, avec un parc métropolitain comme « armature » de lien ;
- permettre l'épanouissement des populations et des activités en considérant et en intensifiant sa multifonctionnalité via une programmation mixte et équilibrée est visée.

Ces ambitions se déclinent en 4 orientations stratégiques :

- développer 4 axes nord-sud comme armature paysagère, identitaire, climatique et reliante ;
- affirmer la présence et l'usage de parcours est-ouest comme support de mixité, d'activités et de services ;
- développer 3 secteurs de mutations (zones 'Béco – Willebroeck', 'Bolivar – Héliport' et 'Armateurs-Anvers') ;
- renforcer des tissus consolidés existants.



Périmètre des PPAS n°70-20a « Willebroeck » et PPAS n°70-20b « Hélicoptère ». ©Brugis



Synthèse des actions stratégiques du PAD. Image tirée du Volet stratégique.

III. AVIS CRMS

Remarques générales

La CRMS souscrit aux objectifs poursuivis par le PAD de promouvoir une mixité fonctionnelle bénéficiant tant aux populations qu'aux activités, de créer des liens paysagers et urbanistiques par le biais d'espaces verts et de promouvoir l'économie locale de façon innovante en matière de développement durable.

Elle s'interroge toutefois sur l'objectif exact de ce nouveau PAD dans la mesure où le périmètre est déjà couvert par de nombreux plans stratégiques, intégrant certaines intentions similaires, et sans qu'une évaluation des PPAS « Willebroeck » et « Hélicoptère » (que le PAD entend abroger) n'ait été effectuée en amont.

Le PAD prévoit l'apparition de 3 nouvelles émergences (de maximum 60 m). Avant toute considération architecturale ou esthétique, la CRMS juge indispensable de réaliser une évaluation globale de l'impact des émergences dans le quartier Nord, tant les émergences actuelles que futures, au regard des usages et comportements humains, des impacts sur les quartiers environnants, du *skyline*, et des vues. Sans cette évaluation globale, il est difficile de se prononcer sur la pertinence de nouvelles émergences. En outre, la CRMS attire l'attention sur le fait que ces deux PPAS, que le PAD abrogerait, régissent actuellement les gabarits et hauteurs autorisées des bâtiments. Leur abrogation aura pour conséquence la suppression de la régulation des hauteurs, et dès lors le recours à l'application classique du RRU, qui, dans ce contexte urbain, pourrait permettre une multiplication des émergences.

La CRMS formule également d'importantes remarques sur la manière de traduire les objectifs de conservation du patrimoine dans le projet de PAD. Ceux-ci sont mentionnés, mais avec des acceptations variables. Alors, par exemple, que l'îlot de la Ferme des Boues fait l'objet d'une stratégie de secteur en mutation, le Monument au Travail n'est pas considéré comme élément singulier et ne bénéficie pas d'une vision stratégique. S'agissant des ambitions annoncées de développement durable et d'économie circulaire,

la CRMS insiste aussi pour que la logique intègre prioritairement et comme premier scénario celui de conserver les ressources en place, sans les faire circuler après les avoir démolies. La démarche est essentielle, notamment pour le patrimoine.

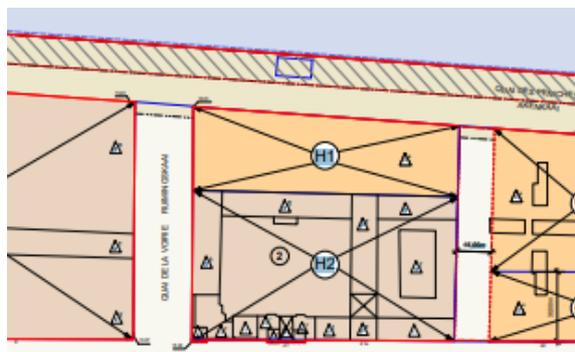
Volet Stratégique

1) Concernant le secteur de mutation ‘Béco – Willebroeck’

Comment peut-on promouvoir le développement durable et particulièrement, la circularité des constructions et le réemploi des matériaux si une partie du patrimoine industriel existant, soit une partie du hangar couvert de sheds métalliques, repris dans la description de l’inventaire de la Ferme des Boues, est démolie ?

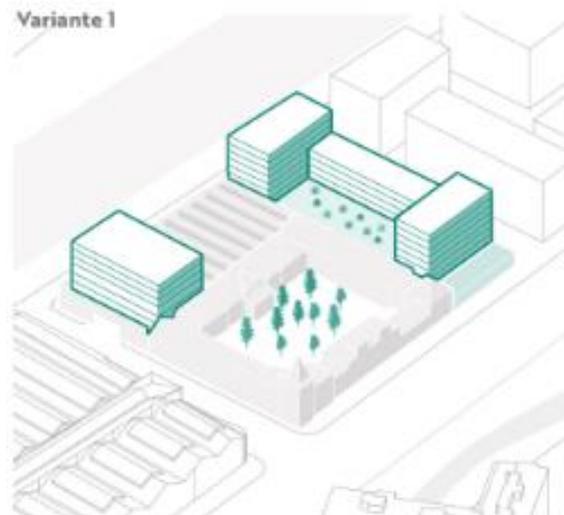
(https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles_Extension_Nord/Quai_de_Willebroeck/22/36265)

Les orientations stratégiques telles que représentées dans les différentes variantes ne participent par ailleurs pas à la mise en valeur de la ferme des Boues et de son environnement immédiat. La CRMS demande donc de revoir plus sérieusement les orientations stratégiques du secteur de la Ferme des Boues, dans le sens exprimé dans le volet réglementaire. Elle insiste en outre pour que les extensions nord de la Ferme des Boues soient intégrées dans le périmètre à conserver et valoriser (tel que c’est le cas actuellement dans le PPAS « Willebroeck »)



Cote d'arasement (minimale/maximale)	5/10	Bouwhoogte (minimale-maximale)
Nombre de niveaux sous corniche	△	Aantal verdiepingen onder kroonlijst
Nombre de niveaux (à toiture à versant) de constructions à caractère patrimonial	△	Aantal verdiepingen (met hellend dak) van gebouwen van erfgoed
Nombre de niveaux (à toiture à la mansard) de constructions à caractère patrimonial	△	Aantal verdiepingen (met mansardedak) van gebouwen van erfgoed
Nombre de niveaux (à toiture plate) de constructions à caractère patrimonial	△	Aantal verdiepingen (met plat dak) van gebouwen van erfgoed
Zones de nouvelles constructions		Zones voor nieuwe bebouwingen
Zones de bâtiments, d'ensembles et de constructions à caractère patrimonial		Zones van gebouwen, bouwhelmen en van historische gebouwen

Extrait du PPAS « Willebroeck » sur l'îlot de la Ferme des Boues



Variante n°1 de mise en place du PAD. Image tirée du volet stratégique

Si la CRMS ne s’oppose pas à l’abaissement des quais devant la Ferme des Boues, elle s’interroge toutefois sur sa priorité et sa nécessité. Le quai des Péniches a fait l’objet d’un réaménagement en 2002 par le Port de Bruxelles et est en bon état. Un abaissement des quais existe déjà à la hauteur du futur musée ‘Kanaal’, est-il nécessaire de prolonger ce dispositif sur l’entièreté du quai ? Dans tous les cas, la CRMS s’étonne que ne soit considérée qu’une seule des rives du canal dans la stratégie du PAD sur cet axe.

2) Concernant le secteur de mutation ‘Bolivar – Hélicoptère’

La CRMS ne s’oppose pas à la requalification en zone mixte de la caserne des pompiers. Elle insiste cependant pour que l’approche circulaire du site encourage au maximum le maintien des bâtiments existants, en place.

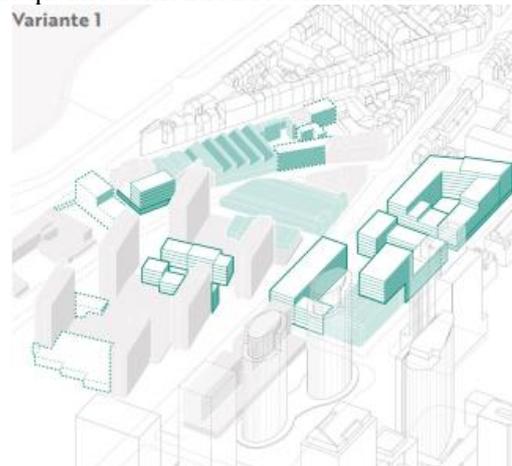
L'Avenue de l'Héliport présente un patrimoine végétal, particulièrement à hauteur de l'école Saint-Roch. La CRMS demande de maintenir et d'intégrer les arbres existants dans les projets de réaménagements futurs et de préserver leurs abords afin de garantir un espace suffisant pour le développement des arbres et la protection de leur système racinaire.

3) Concernant le secteur de mutation 'Armateurs-Anvers'

La CRMS demande de considérer le parc privé situé devant l'Hôtel Président comme un patrimoine végétal existant à valoriser et à préserver. À ce titre, elle n'encourage pas les variantes du PAD proposant la construction sur cette zone verte. Tout comme pour la caserne des pompiers, la CRMS insiste pour que l'approche circulaire favorise la rénovation de l'hôtel plutôt qu'une démolition/reconstruction.



Vue aérienne vers l'Hôtel Président et son parc ©. Google earth



Variante n°1 de mise en place du PAD. Image tirée du volet stratégique.

4) L'angle Avenue de la Reine / Rue des Palais Outre-Ponts

La CRMS souhaite qu'un « secteur » supplémentaire soit ajouté à l'angle Avenue de la Reine / Rue des Palais Outre-Ponts, qui engloberait aussi le monument au travail. Ce lieu présente un enjeu patrimonial indéniable au niveau de la préservation et de la valorisation des vues depuis et vers le Monument au Travail, et de la préservation et la valorisation de la perspective visuelle vers l'Église Notre-Dame de Laeken. Il serait pertinent d'avoir des prescriptions concernant la parcelle d'angle, dans un objectif de valorisation de la perspective vers l'église ainsi qu'une vision stratégique concernant le Monument au Travail. La CRMS rappelle à toutes fins utiles les avis qu'elle a rendus précédemment sur l'aménagement de la parcelle d'angle et sur le projet de réaménagement des abords du Monument au Travail :

Parcelle d'angle : https://crms.brussels/sites/default/files/avis/696/BXL22867_696_PU_Reine_Outre-Ponts.pdf

Monument au Travail : https://crms.brussels/sites/default/files/avis/683/BXL50037_683_PUN_Abords_Monument_Travail.pdf



Vue vers le Monument au Travail depuis la rive opposée du canal. © Google Street View

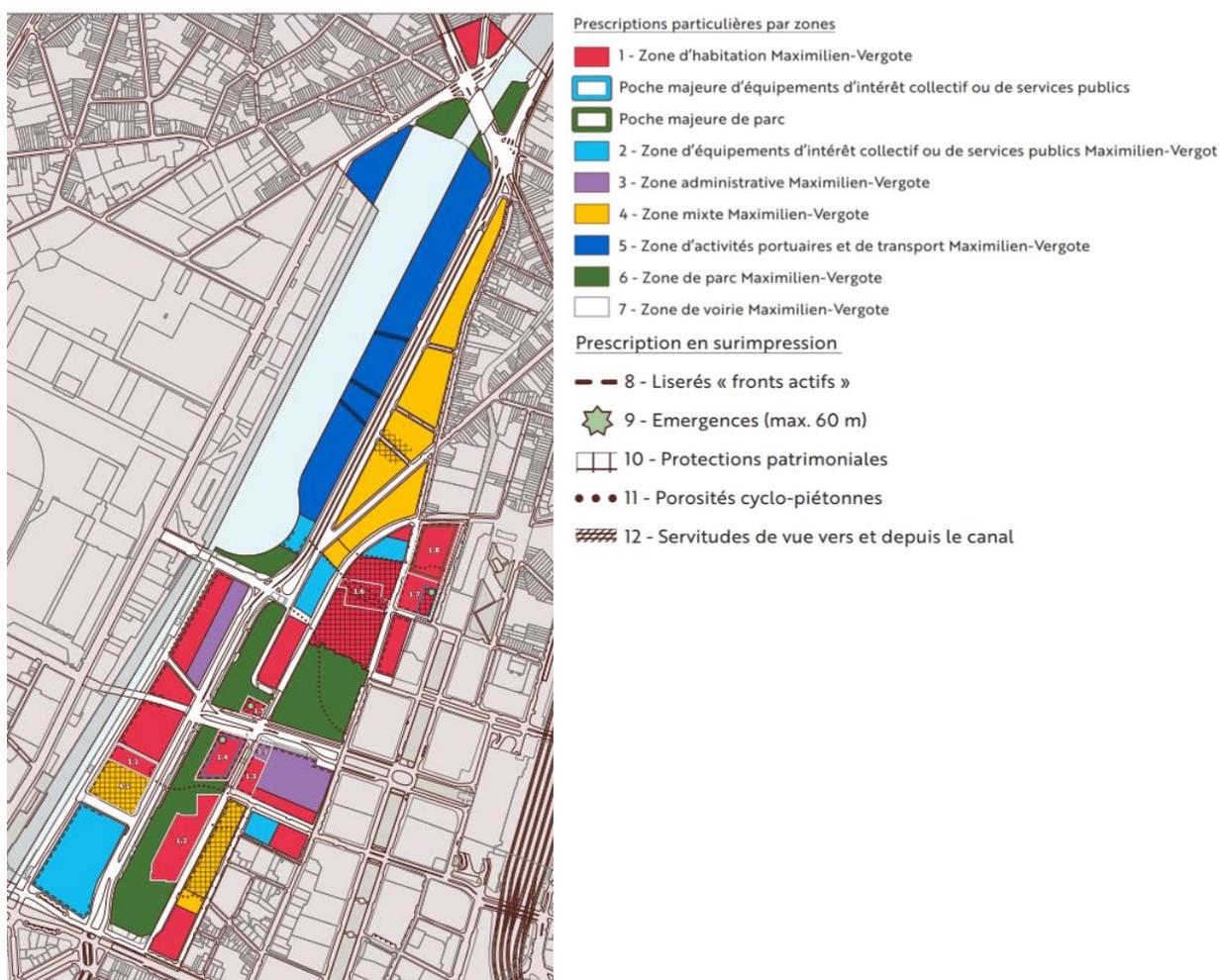


Vue depuis l'angle de l'Avenue de la Reine / rue des Palais Outre-Ponts dans la perspective de l'Église Notre-Dame de Laeken. ©Google Street View

5) Tissus consolidés

Les objectifs énoncés p.82 du volet stratégique à propos des tissus consolidés, à savoir « *la rénovation et la qualité d'habitabilité et environnementale* » et « *les bâtiments industriels et logistiques sont valorisés comme témoins d'une époque antérieure et expression architecturale et spatiale* », sont aux yeux de la CRMS à appliquer et élargir à l'ensemble des secteurs de mutation ainsi qu'à l'ensemble des tissus consolidés (tissu '20^e et 21^e', tissu 'portuaire' et tissus '19^e')

Volet réglementaire



Prescriptions graphiques du PAD. Images extraites du volet réglementaire.

Sur les prescriptions graphiques générales, la CRMS demande de prévoir une affectation en « Zone d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics Maximilien-Vergote » sur l'ancienne sous-station électrique, située Quai des péniches 2b, reprise à l'inventaire.

(https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles_Extension_Nord/Quai_des_Peniches/2b/38297)

Concernant les prescriptions particulières par zones, la CRMS émet les remarques suivantes :

Zone Béco-Willebroeck

- Les prescriptions additionnelles 4.1 et 1.1 de la zone Béco-Willebroeck doivent faire l'objet d'une seule et unique prescription : le hangar le long du quai des Péniches doit être considéré comme une seule entité morphologique (ou en variante, pourrait être découpé en deux à la façon du PPAS « Willebroeck ») ;

- L'extension nord de la Ferme des Boues (situé en zone 1.1) doit être considérée elle aussi comme étant de valeur patrimoniale (comme c'est le cas actuellement dans le PPAS « Willebroeck ») ;
- Dans la rédaction des prescriptions, il faut distinguer les programmes retenus pour la Ferme des Boues (monument classé), des programmes pour les extensions et les constructions neuves ;
- Sur les constructions neuves autorisées sur l'îlot, la nécessité d'avoir une composition urbaine d'ensemble à l'échelle de l'îlot, avec une bonne articulation volumétrique avec le bâtiment classé doit être précisée ;
- Les constructions neuves doivent être intégrées dans une logique de constitution d'une nouvelle façade urbaine le long du Quai des Péniches (articuler les volumes et gabarits aux bâtis voisins) ;
- Le statut de la fresque BD 'Corto Maltese' est à clarifier : préservation globale de l'œuvre dans son intégrité, ou autorisation de démolition avec création d'une façade active ? (ce qui semble indiqué par le liseré en surcharge).

Zone Bolivar – Saint-Roch

- Les prescriptions additionnelles 1.4 doivent indiquer le maintien et la valorisation des arbres existants le long de l'avenue de l'Héliport ;
- La CRMS propose par ailleurs l'ajout de la prescription suivante « *La sous-zone comporte au minimum 1.000 m² d'espaces verts cumulés, soit 15% de la superficie de la sous-zone. Elle intégrera et valorisera les arbres existants* ».

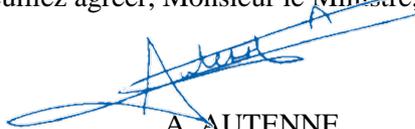
Zone de l'îlot sis entre la Chaussée d'Anvers, l'Avenue de l'Héliport et le Boulevard Roi Albert II

- Dans les prescriptions graphiques : le parc privé existant de l'Hôtel Président doit être indiqué en « *Zone de parc Maximilien Vergote* » ;
- Les prescriptions additionnelles 1.8 doivent favoriser la rénovation de l'hôtel Président et autoriser sa surélévation (soit la variante 3 présentée dans le volet stratégique) ;
- Les prescriptions additionnelles 1.8 doivent assurer le maintien de l'alignement de la rue Glibert, à largeur équivalente et dans la continuité de l'espace entre l'arrière de la tour Zenith et les logements ;

Concernant la prescription en surimpression - Protections patrimoniales (10), la CRMS demande de :

- clarifier le sens de cette surimpression qui regroupe pour le moment différentes catégories de bâtiments et pose la question de ce qui en fait partie de ce qui n'en fait pas ;
- limiter la surimpression au patrimoine moderne récent (Caserne des Pompiers, l'ancienne école de police, la dalle et tours du Foyer Laekenois), la supprimer sur la Ferme des Boues et ses abords immédiats, car ils font déjà l'objet d'une protection patrimoniale sous forme de classement comme monument avec zone de protection, la supprimer sur le bâti situé de part et d'autre de la rue du Travail, qui bien qu'étant repris à l'inventaire, a fait l'objet d'une opération de façadisme en 1980
(https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles_Extension_Nord/Rue_du_Travail/10007069)

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président f.f.

c.c. : max@perspective.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels