
AVIS

Projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adoptant le plan d'aménagement directeur « Porte de Ninove »

Demandeur	Ministre-Président Rudi Vervoort
Demande reçue le	28 février 2023
Demande traitée par	Commission Aménagement du territoire - Mobilité
Avis émis par le Conseil d'Administration du	28 mars 2023
Avis ratifié par l'Assemblée plénière du	20 avril 2023

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 les projets de plans d'aménagement directeur (PAD) et leurs rapports sur les incidences environnementales (RIE) aux avis de diverses instances (dont **Brupartners**) simultanément à l'enquête publique.

Les PAD s'inscrivent dans les orientations du plan régional de développement et déterminent :

- 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.

Un 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).

Dans le périmètre qu'il couvre, un PAD abroge les dispositions réglementaires des autres plans qui lui sont contraires (dispositions réglementaires du PRAS, des PPAS, des règlements d'urbanisme, des plans régionaux et communaux de mobilité et des permis de lotir en vigueur). Pour ce qui le concerne, le projet de PAD « Porte de Ninove » porte sur le territoire compris entre le quai des charbonnages, le quai du Hainaut, la petite ceinture, la place de Ninove, l'Institut des Arts et Métiers, le quai de l'industrie, la chaussée de Ninove, la rue Ransfort et la rue Delaunoy.

Le projet de PAD « Porte de Ninove » avait fait l'objet d'un processus de consultation en 2019 lors duquel Brupartners avait émis un avis 21 mars 2019 ([A-2019-033-CES](#)). Depuis, le projet a évolué afin d'y prévoir :

- La création de nouveaux logements abordables (il est prévu de créer 300 logements dont une moitié seront publics parmi lesquels une grande proportion sera du logement social) ;
- Un accroissement de l'offre de nouveaux services/équipements et de commerces ;
- Un aménagement favorable aux modes de transport actifs et collectifs ainsi qu'encourageant le report du stationnement vers des emplacements hors voirie ;
- La création d'un grand espace ouvert régional et l'inscription réglementairement du parc « Porte de Ninove » comme espace vert.

Avis

1. Considérations générales

1.1 Périmètre

Brupartners souligne que les réalités du quartier « porte de Ninove » sont relativement similaires à celles rencontrées dans le quartier « Heyvaert ». En outre, de nombreuses interconnexions existent entre ces deux zones.

Brupartners estime dès lors important de veiller à la cohérence entre l'aménagement de ces deux quartiers. A cet égard, il rappelle avoir questionné l'opportunité d'envisager le développement de ces quartiers dans des PAD distincts plutôt qu'au moyen d'un seul et unique PAD portant tant sur le quartier « Heyvaert » que sur celui de la « porte de Ninove » (voir avis [A-2019-073-CES](#)).

1.2 Activités productives

Brupartners rappelle l'importance de préserver des zones pour des activités productives en Région de Bruxelles-Capitale, notamment pour des acteurs de petite taille. À cet égard, il souligne la demande pour des parcelles de 400 m² pour l'implantation d'activités productives.

Dès lors, **Brupartners** estime que le projet de PAD « Porte de Ninove » pourrait être plus ambitieux par rapport aux activités productives. Ceci d'autant plus que ce site est propice à la concrétisation de liens notamment avec l'Institut des Arts et Métiers et de la Fonderie situés à proximité.

Néanmoins, dans un contexte de mixité des fonctions induisant une coexistence d'activités productives avec des logements **Brupartners** insiste pour que, dès le départ, les conditions permettant une compatibilité entre les différentes fonctions soient pensées et qu'il soit tenu compte des différentes typologies d'activités productives.

1.3 Logements

Même si un PAD n'est pas l'outil dédié à déterminer le type de logements à développer sur un site, **Brupartners** insiste sur la nécessité d'avoir une mixité dans le type de logements proposés dans un périmètre donné.

À ce titre, bien que saluant l'amélioration en cette matière par rapport au projet de PAD lui ayant été soumis en 2019, **Brupartners** rappelle sa demande pour que la proportion à consacrer aux logements sociaux soit clairement définie. Il estime que cette proportion doit être au moins équivalente à celle informellement envisagée lors du PAD de 2019 car, bien que ne faisant aucune mention des types de logements à créer, il découlait implicitement du PAD 2019 qu'environ 100 logements sociaux seraient créés sur le périmètre de la parcelle Vander Putten. En effet, le schéma d'orientation de 2013 prévoyait la création de 107 logements par la SLRB sur la parcelle qui est par la suite devenue un parc ; le front bâti prévu sur la parcelle Vander Putten était publiquement annoncé comme destiné à la SLRB, en compensation de la création du parc en lieu et place de logements sur sa propre parcelle. Le procès-verbal des interventions des riverains et de Perspective lors des séances d'information sur le PAD 2019 atteste que toute référence à ce front bâti concerne des logements sociaux¹. Or, dans la version 2023 du PAD il n'est prévu que du logement « public » sur la parcelle Vander Putten, et le quota de 25% de la superficie plancher maximale sur le triangle (21.000 m²), destinée à du logement social ou assimilé, ne correspond qu'à environ 40 logements sociaux ou assimilés.

En outre, **Brupartners** insiste particulièrement pour qu'il soit prévu une diversité de typologie de logements au sein des bâtiments élevés envisagés sur le site. Il considère en effet, que la mixité sociale doit se faire non seulement sur le site mais également au sein même des bâtiments.

¹ https://perspective.brussels/sites/default/files/poles/rapport_synthese_info_part_pad_porte_de_ninove.pdf

1.4 Stationnement

Brupartners souligne que le problème de stationnement dans le périmètre de ce PAD est aujourd'hui majeur. En outre, cette problématique risque de s'accroître du fait de l'accroissement de l'offre de services et d'équipements collectifs. Il estime donc essentiel de répondre à ces enjeux liés au stationnement.

A cet égard, **Brupartners** considère que la mise à disposition de places de stationnement souterraines pour les visiteurs (et pas seulement pour les riverains) est une piste de solution. Toutefois, afin de rendre cette solution possible, **Brupartners** estime inopportun de modifier l'écart par rapport au RRU. En effet, il considère que le maintien du ratio « 1 appartement/1 place de parking » adjoint de dispositions permettant l'accessibilité des parkings concernés au public, devrait permettre de soulager la pression sur le stationnement en surface mais également d'améliorer la qualité de l'espace public et l'accessibilité de la zone (ainsi que du Pentagone) et d'y maximiser le potentiel des activités socio-économiques.

Enfin, plus globalement **Brupartners** rappelle que la volonté de la Région de Bruxelles-Capitale était de diminuer le nombre d'emplacements de parking « en voirie » mais de compenser cette diminution par une augmentation équivalente de l'offre de stationnement « hors voirie ».

1.5 Services et équipements collectifs

Brupartners salue la volonté d'accroître l'offre de services/équipements.

À cet égard, **Brupartners** rappelle avoir insisté en 2019 pour que soit menée une réflexion autour des services et équipements collectifs favorisant le bien-être et la cohésion sociale d'un quartier. Par ailleurs, il réinsiste sur le fait que ceux-ci doivent être développés concomitamment aux logements et accessibles tant pour les habitants qui s'établiront sur le site que pour les habitants actuels du quartier. Ainsi, pour **Brupartners**, le projet de PAD doit comprendre la création de places en crèche, le développement de services de soins (type centre ou cabinet médical...), d'espaces culturels... L'usage local doit être favorisé afin de renforcer l'habitabilité du quartier et de garantir la traversée du site par ses habitants.

1.6 Economie circulaire et développement durable

Brupartners demande que ce projet de PAD ait l'ambition de développer un projet durable (gestion des déchets, de l'eau...) et tourné vers l'économie circulaire. À cet égard, il demande qu'une certaine réversibilité des affectations puisse être prévue.

*
* *