

# Périmètre, Diagnostic, Enjeux et objectifs

Du projet de Plan d'Aménagement  
Directeur (PAD) Heyvaert



# PRÉAMBULE MÉTHODOLOGIQUE

**Date de la décision ministérielle :** 8 mai 2018

**Développements principaux :** espaces publics, activités productives, parc, maillage vert et mobilité douce

**Thématiques clés :** compatibilité entre les activités productives et la fonction résidentielle, retrouver le tracé des anciens bras de la senne, encadrer la transformation du quartier

**Maîtrise d'ouvrage :** perspective

Ce document constitue le document prévu à l'article 2, §1er, 2° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 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.

La présente note est une synthèse des éléments suivants : présentation du périmètre, diagnostic, enjeux et objectifs.

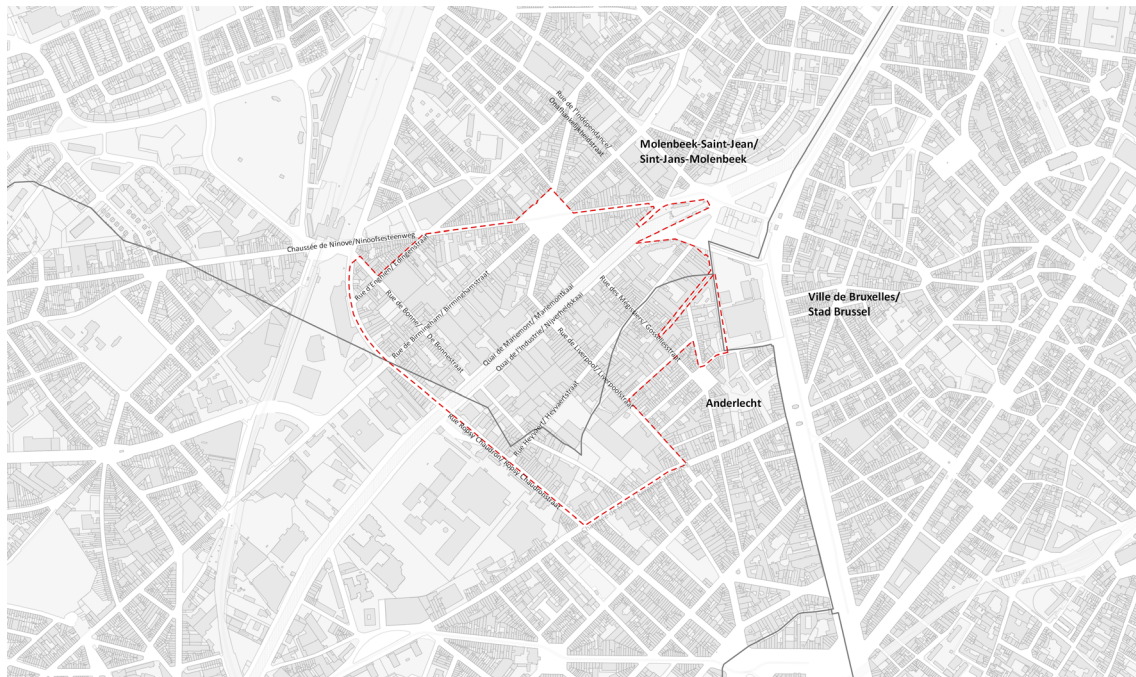
# PÉRIMÈTRE

Le périmètre du projet de PAD Heyvaert s'étend de la Porte de Ninove à l'est aux Abattoirs à l'ouest (relié par la rue Heyvaert) et se développe de part et d'autre du canal. Il s'étend ainsi sur les communes d'Anderlecht et Molenbeek jusqu'à la frontière de la Ville de Bruxelles. Il englobe un territoire composé des deux rives du canal qui constitue encore aujourd'hui une frontière.

## ● Localisation dans la Région



## ● Carte du périmètre



Périmètre envisagé pour le projet de PAD Heyvaert/ Geplande perimenter voor het ontwerp-RPA Heyvaert

Légende/ Legende

— Périmètre du PAD/ Perimeter van het RPA

□ Limites Communales/ Gemeentegrenzen

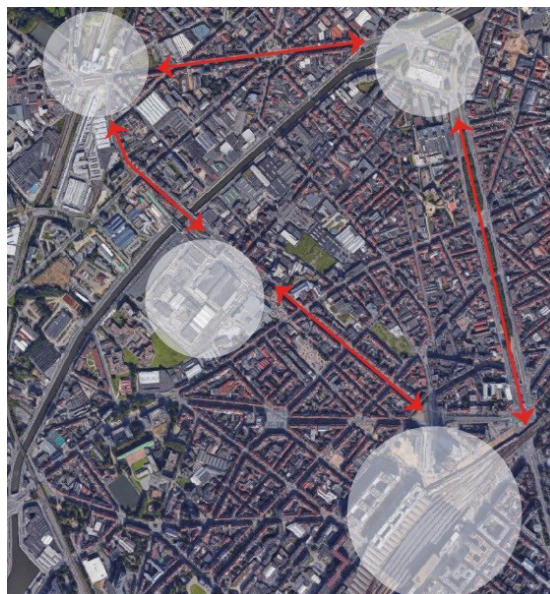


0 100 200 m

Au sud du canal, en fond de vallée, on peut retrouver des continuités vertes qui correspondent au tracé de l'ancien bras de la Senne.

Au nord, le périmètre du projet de PAD est caractérisé par une topographie plus franche où la rue de Birmingham, qui suit une courbe de niveau, joue un rôle de balcon.

Le périmètre d'étude, plus vaste (+/- 60 hectares), est encadré par quatre polarités régionales que sont la Porte de Ninove, la gare de l'Ouest, la gare du Midi et les Abattoirs.

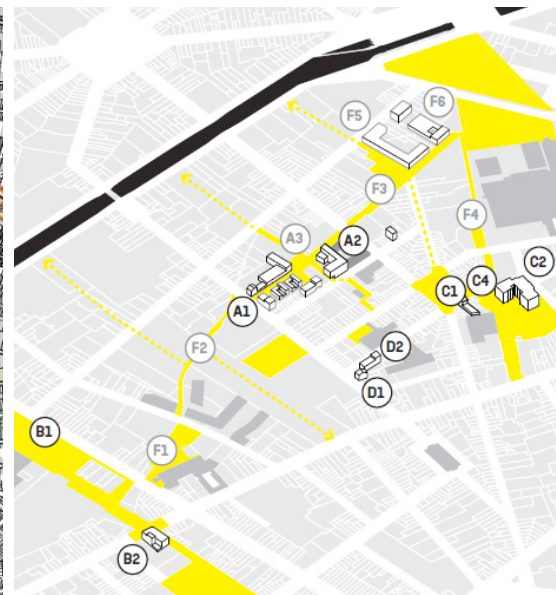
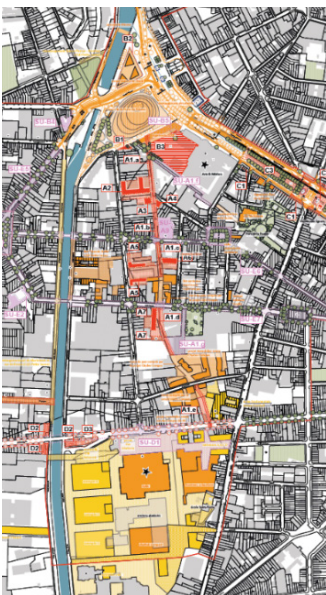
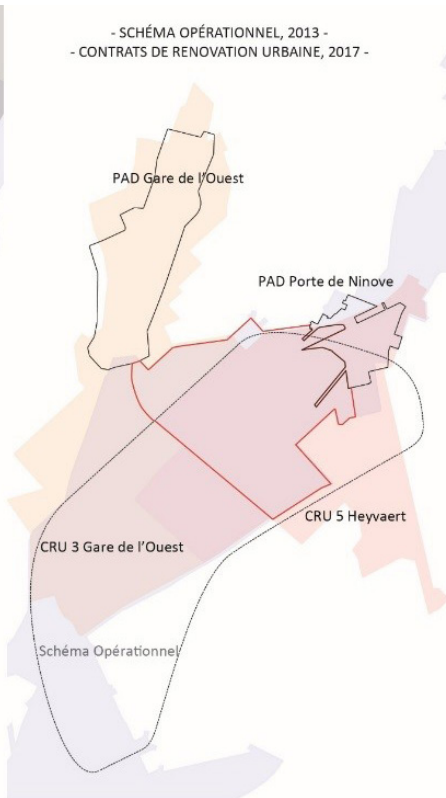
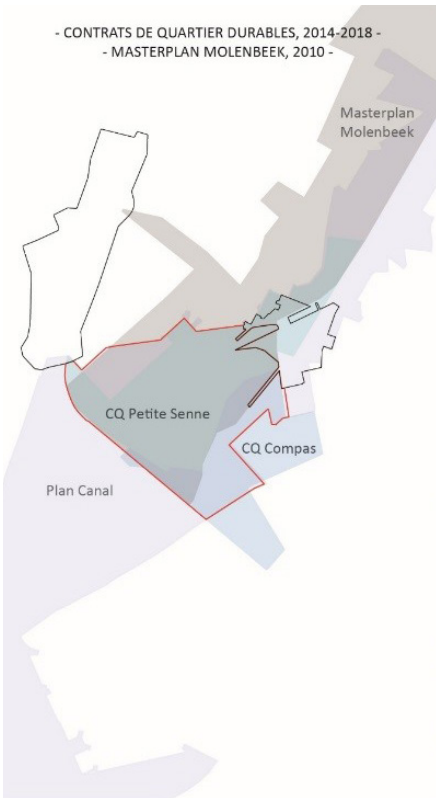


Le projet de PAD Heyvaert s'inscrit dans la continuité des travaux de planification urbanistique bruxelloise pour le territoire du canal qui se sont intensifiés ces dernières années. Différentes études et programmes de revitalisation touchent en effet le périmètre du projet de PAD : le Plan Canal, le Masterplan Canal de la commune de Molenbeek, le Contrat de Rénovation Urbaine n°5 et de nombreux contrats de quartier. Le projet de PAD Heyvaert est complémentaire à d'autres projets de PAD situés à proximité : gare de l'Ouest et Porte de Ninove.



Tracé de la Senne avant l'opération d'assainissement, Victor Besme, 1864 (source : Cartesius.be, © Bibliothèque royale de Belgique)





Contrat de Quartier Petite Senne (2014-18), Contrat de Rénovation urbaine (2017-22),  
Contrat de Quartier Compas (2014-17)

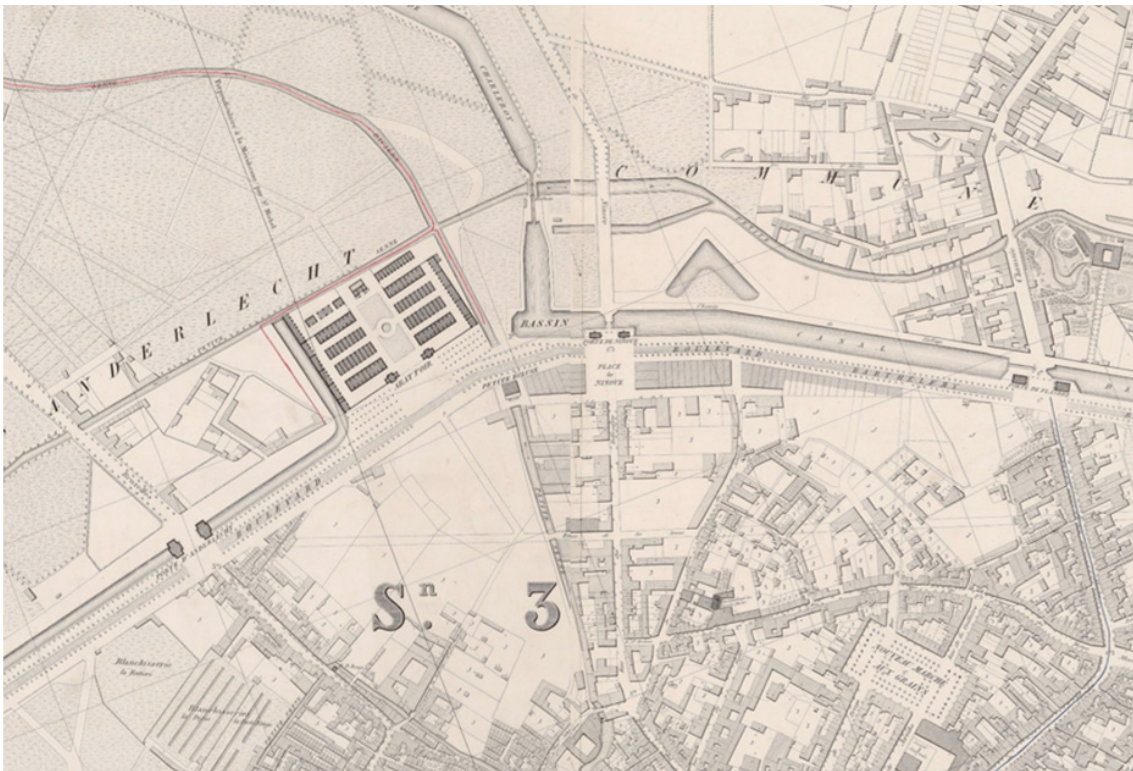
# DIAGNOSTIC

## ● Historique de l'aménagement du territoire

La configuration actuelle du quartier est le fruit d'un long processus de production spatiale contraint par une géographie, un contexte socio-économique particulier et par une longue histoire industrielle.

Dès le XIX<sup>ème</sup> siècle, la Senne constitue le premier foyer d'urbanisation industrielle de ce faubourg. Dans le courant des XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècle, l'extension du canal et la modernisation et délocalisation des Abattoirs (qui, dans un premier temps, occupaient l'actuel site des Arts et Métiers avant de déménager sur leur site actuel en 1890) vont renforcer la spécialisation industrielle du lieu.

Depuis les années 80, le quartier s'est progressivement mono-orienté vers les activités d'export de véhicules d'occasion. 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 et le renforcement des normes de sécurité et d'hygiène alimentaire qui vont amener à une délocalisation des activités liées au secteur de la boucherie. De ce fait, de grands espaces sont laissés vacants en quantité et vont être repris par cette nouvelle activité.



Plan géométrique de la Ville de Bruxelles, W. B. Craan et P. Vermaelen, 1835



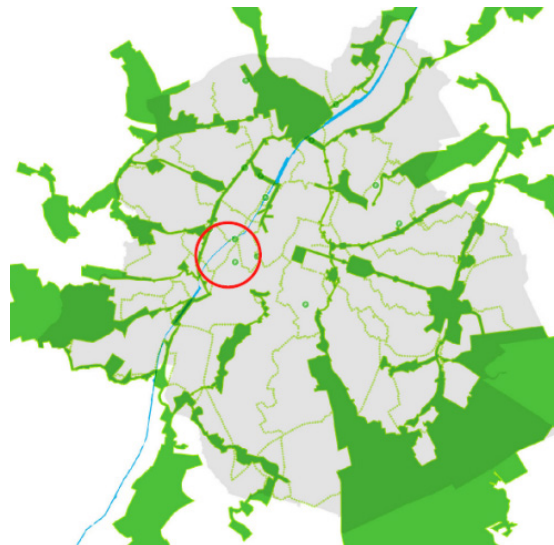


Tracé de la Senne avant l'opération d'assainissement, Victor Besme, 1864 (source : Cartesius.be, © Bibliothèque royale de Belgique)

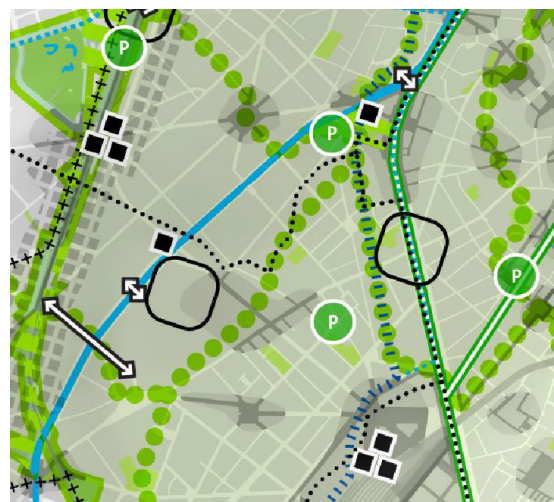
### ● Espaces (ou)verts

Les quartiers (Industrie, Birmingham, Rosée) sont densément bâtis et présentent peu d'espaces de respiration à l'échelle de l'îlot.

Bien que reliés à des parcs d'importance régionale, ils souffrent d'un manque d'espaces verts et d'un taux d'imperméabilité du sol de 94,8%. Les précédents contrats de quartier ont commencé le travail d'aération du quartier en réalisant plusieurs espaces publics (parc de la Rosée, plaine de Liverpool, jardin du Compas).



Région de Bruxelles Capitale, PRDD



## ● Population

Le périmètre du projet de PAD comptait 23.295 habitants en 2014.

Le diagnostic socioéconomique a fait ressortir :

1. Une population où la part des jeunes est significativement supérieure à la moyenne régionale (quartiers Rosée ouest et Birmingham sud = 32% de la population a moins de 18 ans, moyenne du périmètre du PAD Heyvaert = 29%, moyenne RBC = 22,9%).

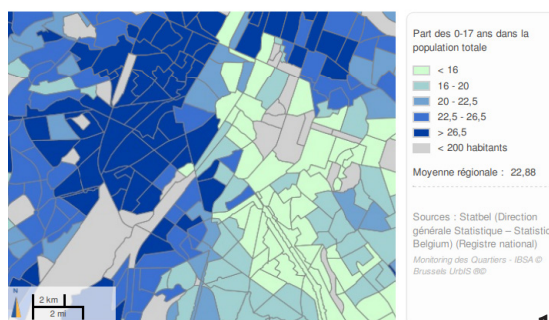
2. Une population aux faibles revenus. Le taux de chômage est élevé et touche 36 % de la population (48 % chez les jeunes). Le niveau de revenu est faible avec un revenu médian par déclaration fiscale (un bon indicateur des revenus des ménages) par déclaration de 13.754 € dans le quartier Rosée (est et ouest), un peu plus élevé dans le quartier Birmingham sud avec 17.943 € par déclaration, pour une moyenne régionale de 19.000 € par déclaration.

3. Des logements de taille modeste. Alors que la moyenne régionale est de 74 m<sup>2</sup>/logement, dans les secteurs statistiques qui composent le quartier Heyvaert, la dimension moyenne des logements ne dépasse pas 64 m<sup>2</sup>.

4. Une population multiculturelle, surtout au sud du canal. Si dans le quartier Birmingham, la part des ressortissants étrangers correspond à la moyenne régionale (environ 33 %), dans le quartier du parc de la Rosée, cette part dépasse les 40 %, voire les 50 % dans le secteur Rosée ouest (52%).

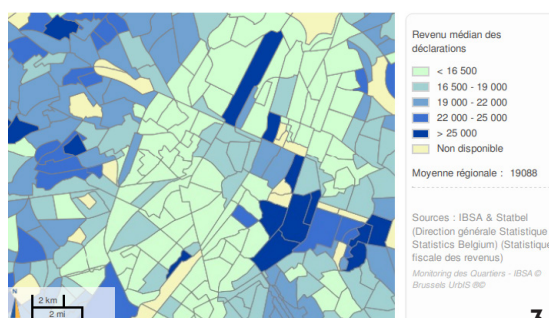
5. Une densité de population supérieure à la moyenne régionale mais pas exceptionnelle. Si la densité bâtie est très importante (lire supra), une part des immeubles étant occupée par de l'activité productive et de l'entreposage (notamment d'automobiles), la densité de population n'atteint pas certains seuils observés dans d'autres quartiers centraux de première couronne. Conformément à cette logique, le secteur statistique le moins dense est le secteur Industrie (rue Heyvaert) avec 8.101 hab/km<sup>2</sup>. Le secteur le plus densément peuplé est Rosée est, plus résidentiel, où on trouve une densité de 19.350 hab/km<sup>2</sup>.

Part des 0-17 ans dans la population totale 2016 (%)



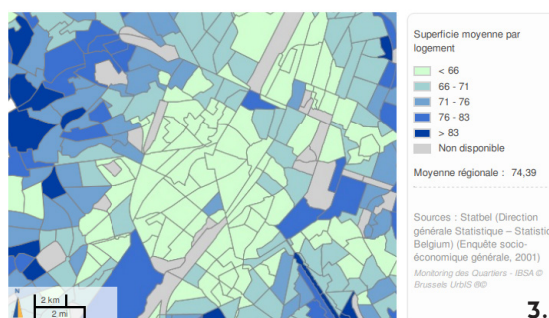
1.

Revenu médian des déclarations 2015 (€)



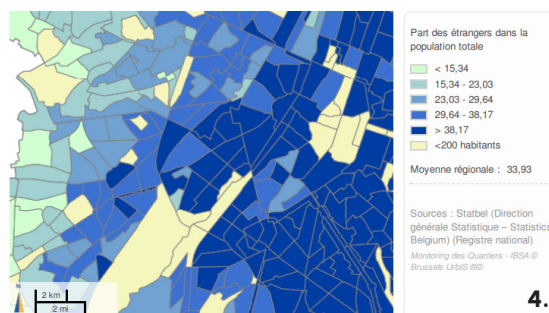
3.

Superficie moyenne par logement 2001 (m<sup>2</sup>)



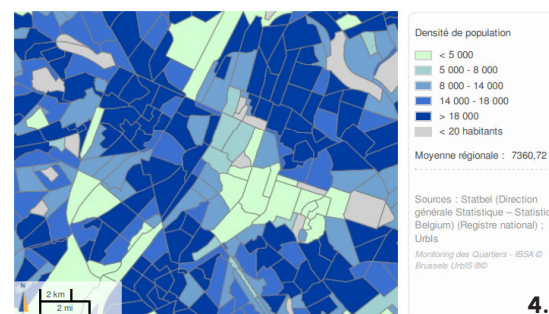
3.

Part des étrangers dans la population totale 2015 (%)



4.

Densité de population 2016 (hab/km<sup>2</sup>)



4.



## ● Equipements

Autour du périmètre du projet de PAD, 4 grandes polarités d'équipements métropolitains peuvent être distinguées :

- la gare du Midi, première gare de Belgique en terme de fréquentation ;
- les Arts et Métiers ;
- les Abattoirs et le campus Erasmus (enseignement supérieur)
- le pôle multimodal de la gare de l'Ouest

Il s'agit donc de quatre grands pôles en développement et mutation, qui font tous l'objet de plans directeurs ou masterplans et dont l'attractivité est croissante.

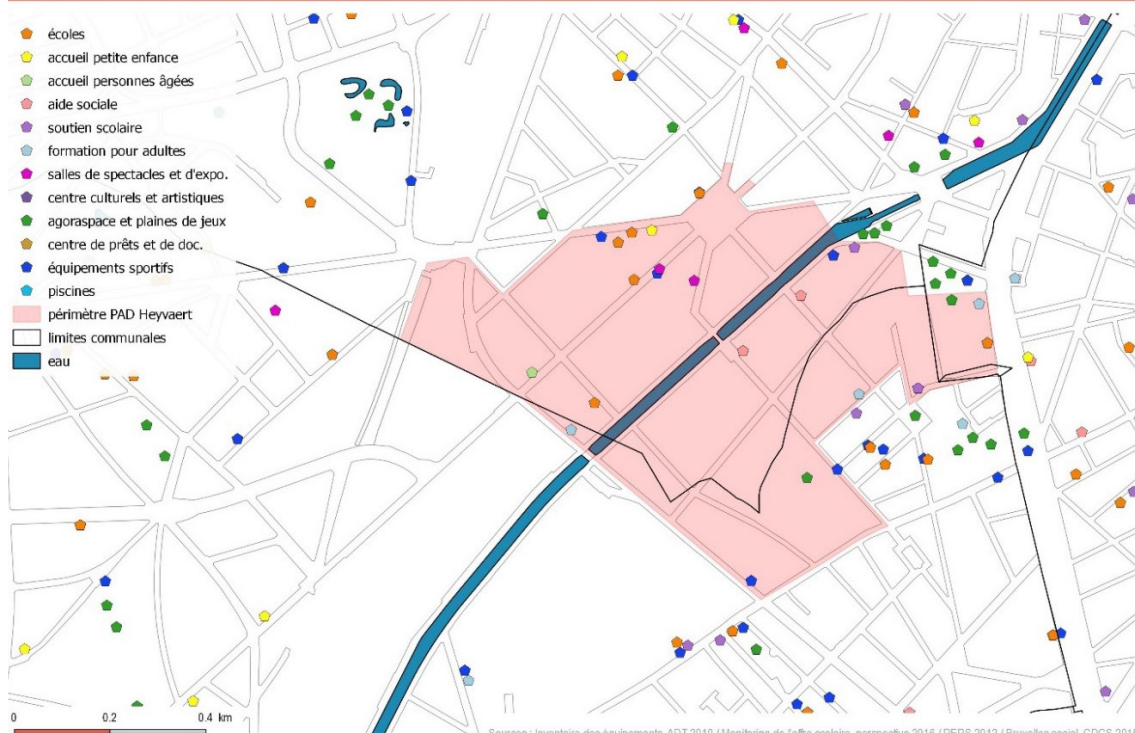
La présence de plusieurs équipements culturels est à relever (le MiMa, Charleroi Danse, La Fonderie, le Musée des Egouts, le Cinéma Maximilien, ...), mais ceux-ci se situent plus aux frontières du périmètre qu'en son sein.

La demande de pratique sportive est importante et l'offre n'y répond que partiellement. Les équipements existants se situent essentiellement autour du parc de la Rosée et de la place Lemmens. Le cadastre des sports a identifié notamment

un problème d'inégalité femmes/hommes dans le nombre de pratiquants en général. Certains sports très pratiqués dans le quartier, comme le futsal, étant particulièrement inégalitaires (97% d'hommes), tandis que d'autres sports comme les arts martiaux sont davantage pratiqués par les femmes (environ 30 %). Le cadastre a identifié un déficit important en bassins de natation.

On constate par ailleurs une carence en infrastructures d'accueil extrascolaire et de petite enfance ainsi qu'en services sociaux pour la population locale qui est jeune et en croissance.

### EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION



# ENJEUX ET OBJECTIFS

Le point de départ de la vision est la création d'un quartier urbain mixte mêlant activité économique, production et fonctions d'habitation dans un cadre urbain plus qualitatif (espaces verts, liaisons, équipements, ...). Cela passe notamment par la diminution des nuisances liées aujourd'hui à certaines activités présentes dans le quartier.

Aujourd'hui confronté à cet enjeu de reconversion et de redéfinition de son avenir, le quartier peut s'orienter vers un modèle positif de cohabitation des fonctions.

Dans la continuité de nombreuses études réalisées, il est nécessaire de redéfinir les conditions d'habitabilité du quartier, tant pour les habitants que pour les entreprises.

La présence de grandes parcelles offre l'opportunité de restructurer certains îlots par l'introduction de nouvelles typologies urbaines, préservant le patrimoine remarquable et le parcellaire particulier, tout en générant de nouveaux espaces ouverts nécessaires à la qualité du cadre de vie.

Par ailleurs, le quartier dispose d'une accessibilité réduite par la route et bénéficie de la proximité des stations de métro Delacroix et Clémenceau. Il convient donc de maintenir une activité économique qui soit totalement intégrée au tissu résidentiel et pouvant générer une plus forte densité d'emplois au m<sup>2</sup>. De façon à assurer l'intégration des activités et optimiser les surfaces économiques, une piste à explorer pourrait être d'encourager l'implantation de structures aux superficies limitées, et compatibles avec le tissu résidentiel.

Enfin, sur le plan social, se pose la question de l'accompagnement de la transformation du quartier par une politique forte de création de logements publics et d'équipements pour permettre le maintien des habitants actuels et l'amélioration de leur condition de vie.

Compte tenu des éléments de diagnostic précités, l'ambition exprimée par la Région de Bruxelles-Capitale est la suivante :

- Rendre possible l'implantation d'entreprises productives au sein du quartier en développant un tissu économique diversifié, non nuisible à l'environnement (ou traitant les nuisances sur leur sol) et générant de l'emploi local ;
- Développer une nouvelle économie productive innovante ;
- Encourager le développement de logements accessibles et qualitatifs dans le quartier afin de répondre à l'essor démographique ;
- Créer les conditions urbanistiques, environnementales et immobilières pour que des familles s'installent dans le quartier ;
- Trouver un meilleur équilibre dans le rapport entre typologie économique aujourd'hui dominante, unités de logements et espaces ouverts. Cette reconversion du quartier ne doit pas se faire au détriment de la qualité urbanistique et du patrimoine existant, le projet de PAD pourra ainsi venir encadrer la réalisation des futurs projets ;
- Augmenter l'habitabilité du quartier en



créant de nouveaux espaces ouverts et en perméabilisant les intérieurs d'îlots ;

- Profiter de ces espaces verts pour l'intégrer aux équipements publics de quartier ;
- Réserver de l'espace pour une nouvelle mobilité alternative à la voiture individuelle.

La force de l'outil plan d'aménagement directeur, par rapport à d'autres outils ou programmes urbanistiques, est dans ce contexte, de pouvoir ancrer les projets publics, mais également les projets privés, dans une vision urbaine cohérente et contextualisée et fournir un cadre précis guidant chaque projet dans sa réalisation concrète.

Le projet de plan d'aménagement directeur devra élaborer une vision intégrée s'exprimant sur les trois grands domaines d'intervention suivants : les affectations (que peut-on faire/construire?), les espaces publics (où/par rapport à quoi construire?) et la morphologie (comment peut-on construire?).

Illustrations : Droits Réservés

Mai 2018

Rue du Namur 59 / B-1000 Bruxelles / [www.perspective.brussels](http://www.perspective.brussels)