

PPAS Tour & Taxis.

Enquête publique.

À l'attention de la commission de concertation.

Remarques du comité de quartier Le Maritime – septembre 2016 :

1. Le PPAS de Tour & Taxis est à l'étude depuis de nombreuses années! Il est soumis très tardivement à l'enquête publique et, ce n'est pas un hasard, pendant la période des vacances. Ceci, alors que certains bâtiments sont déjà achevés depuis longtemps ou en cours de construction sur le site. C'est le cas notamment de la zone Z2. Le promoteur a débuté le chantier là où cela a déjà créé et créera le plus de nuisances pour les habitants de la rue de l'Escaut et du Laekenveld. Même si des permis sont délivrés, le PPAS devrait garantir - au moins - une négociation équitable entre public/privé. Son grand retard rend le débat caduque, il ne répond qu'aux besoins du promoteur, sans aucun lien avec la réalité et un "droit de réponse" des habitants des quartiers voisins. Le PPAS Tour & Taxis manque donc sa fonction, il n'est plus un outil de planification émanant du "public" et veillant à l'intérêt de tous, il légitimise et garantit uniquement les intérêts du privé.

2. Le comité de quartier Le Maritime demande de prendre en compte ses remarques dans le PPAS Tour & Taxis :

La densité :

Le PPAS prévoit un maximum de 370.000 m² à bâtir dans les zones A, B, C et D.

Mais la zone X2 a été ajoutée au détriment du parc et n'est pas prise en compte dans les calculs.

Même si ce dépassement ne se réalise pas, la densité prévue sera invivable, sur le site et dans les quartiers environnants.

Nous demandons un calcul qui prenne véritablement en compte l'ensemble des constructions existantes et futures du site et de ses environs. Nous demandons de réduire d'au moins 30% le maximum de 370.000 m² à bâtir.

- Il est urgent de diminuer la densité prévue des zones Z1/Z2. Malgré l'avancement du chantier avec un 1er bâtiment dans ces zones, il faut stopper l'étouffement en cours des maisons existantes et bordant le site. Les bâtiments prévus sont beaucoup trop proches de la Gare Maritime mais aussi du talus, le vis-à-vis ne sera "convivial" pour personne. La qualité de vie des habitants de la rue de l'Escaut et du Laekenveld est déjà très injustement traitée, les nouveaux habitants des zones Z1/Z2 n'en auront aucun avantage non plus. Encore une fois ici, la densité prévue par le PPAS pour le site ne ménage que le profit des promoteurs, et la vision à court terme.

- Tel que dessinée actuellement, l'entrée de la rue Picard est trop confidentielle et - comme si c'était le seul souhait à destination de nos quartiers - commerciale. De quoi éloigner un peu plus les habitants du quartier Maritime du parc, coincé à l'arrière du site. Nous demandons côté Picard une entrée large et une zone verte, qui signale à tous la bienvenue vers le parc.
- Nous demandons de supprimer les zones X2 et Y2, pour redonner au parc sa valeur de place "centrale" et au profit de tous. Le parc a été réduit par le PPAS à 6ha, il doit retrouver ses 9ha prévu!
- Accueillir les fonctions publiques de la zone X2 dans la Gare Maritime ainsi que dans les zones Z1/Z2. Garantir à la Gare Maritime son caractère public.
- La "Halle aux poissons" sera coincée entre la gare Maritime et la zone prévue Y1, cela entrainera la réduction de l'accès public entre le parc et sa prolongation vers l'avenue du Port. Nous demandons la diminution en largeur de la zone Y1 et une attribution publique à la "Halle aux poissons", en lien avec le parc.
- Nous demandons que les hauteurs prévues, culminant à 150m, soient diminuées significativement. La qualité patrimoniale du site perd tout ses atouts avec la densité prévue. Et il perdra en qualité de vie, en dehors de ceux qui seront logés dans les hauteurs, l'ensoleillement du site et des quartiers environnants sera totalement bouleversé par les maximums autorisés actuellement. Nous demandons de diminuer les hauteurs prévues dans les zones Z1/Z2 et qu'elles soient calculées "visuellement" sur la hauteur de la Gare Maritime, càd en tenant compte de la pente du terrain.

Les fonctions prévues :

A. Le logement :

- Nous demandons un pourcentage de 30% de logements sociaux. Le quota prévu en Région bruxelloise est loin d'être atteint, la demande est dramatiquement importante, aussi dans nos quartiers. Le site représente une chance d'appliquer les promesses de changement en la matière. Nous demandons également aux pouvoirs publics de veiller à la qualité architecturale et d'implantation des logements sociaux et de les répartir sur l'ensemble des zones "à bâtir" du site.

- le % laissé au logement de luxe est beaucoup trop élevé. C'est disproportionné par rapport à la demande de logements à Bruxelles. La demande concerne principalement le logement social, locatif, et moyen.

B. L'équipement public :

- Nous demandons de répondre aux manques d'équipement public de nos quartiers.

Entre autres, privilégier l'implantation d'écoles du niveau secondaire, de centres de formation et de recyclage, de crèches, d'une poste... Ces infrastructures pourraient notamment se développer dans la gare Maritime.

C. Le parc :

- Les quartiers autour du site manquent totalement de zones vertes.

Il faut que le parc soit accessible à tous et à toutes heures, le moins minéral possible, laisser une liberté d'initiative et d'usage, ne pas baliser l'accès des différentes zones qui le constitue.

- Il faut prévoir des accès tout autour du site, en dehors des entrées principales (Avenue du Port et rue Picard). Les autres entrées doivent être bien conçues au niveau sonore (éviter les passerelles métalliques comme vers Parckfarm) et adaptées à la vie des quartiers voisins, c'est-à-dire prévoir des chemins accessibles aux piétons et aux cyclistes, plutôt que des escaliers monumentaux ou autre ascenseur.

D. Les bureaux :

- Depuis longtemps, le nombre de bureaux dans Bruxelles est exagérément élevé par rapport à la demande et se trouvent donc vides. Nous demandons que des ateliers d'artisans, des lieux de production, de formation etc. soient implantés sur le site. Cela correspond à une demande locale et à l'échelle de Bruxelles.

E. Les commerces :

- Nous demandons de diminuer le % prévu et d'empêcher la création sur le site d'un xème centre de type City2, petit ou grand. La ville en regorge, sans compter les nouveaux centres déjà prévus et trop nombreux (Néo etc.)

Nous demandons de prévoir un % attribué à du commerce à caractère social, au recyclage etc.

La mobilité :

- Comme déjà signalé, le maximum à bâtir autorisé de 370.000 m² posera des problèmes évidents et prévisibles, aussi en termes de mobilité.

C'est pourquoi, nous réinsistons sur le fait qu'il faut absolument diminuer de 30% ce maximum.

Mais cette limite est encore bien trop élevée, car c'est sans compter l'occupation actuelle et future des bâtiments historiques du site.

C'est sans compter non plus sur les réaffectations des bâtiments en dehors du site, comme l'immeuble St Michel par exemple.

Nous demandons aux pouvoirs publics la décision d'implanter le meilleur trajet d'une ligne de tram, liant le site au reste de la ville.

Si le tram doit être en fonction lorsque 50% des bâtiments seront prêts (en 2020 selon le promoteur), il est urgent de planifier ce trajet (puisque'il faut 5 ans pour

réaliser cela) et d'adapter l'aménagement et les implantations des bâtiments en fonction de cette ligne de tram. Il faut donc que les décisions politiques se prennent dès maintenant et que les fonds se négocient et se libèrent.

Il est certain que sans ligne de tram, notre demande de diminuer de 30% le maximum de 370.000 m² devra encore être revu à la baisse, certainement jusqu'à réduire le maximum de 50%.

Le quartier Maritime est déjà saturé du point de vue des stationnements et de la circulation, et ceci s'aggraverait encore, selon le type de réaménagements de l'avenue du Port et de la rue Picard.

Sans mise en place préalable d'une ligne de tram, aucune bonne volonté citoyenne n'empêchera cette partie de Bruxelles de devenir l'exemple parfait de l'innéficacité des plans de mobilité de notre ville.