



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
1000 Bruxelles

V/Réf. : MM/ts/PADMidi-Consult_CRMS (corr. : Marc Mohy)

N/Réf. : AA/MB/AH/SGL40022_PAD_Midi

Bruxelles, 28/10/2021

Annexe : /

Objet : SAINT-GILLES / FOREST / ANDERLECHT – PAD « Midi » - Îlots situés de part et d'autre du faisceau ferré autour de la gare du Midi, entre la petite ceinture et la ligne de chemin de fer L 28 - Examen du projet de Plan d'aménagement directeur (PAD) et du rapport d'incidences environnementales

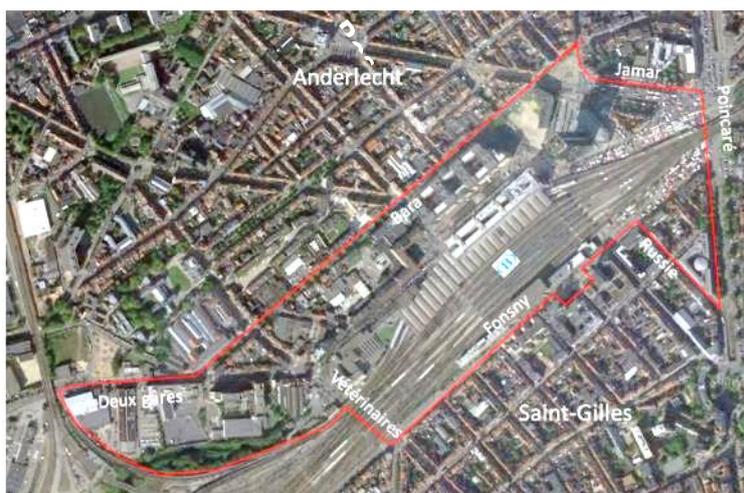
Avis de la CRMS

Monsieur le Ministre-Président,

Conformément à l'article 30/5 §1 du CoBAT, et en réponse à votre courrier du 6/10/2021 qui fixe la date de demande d'avis au 01/10/2021 nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 20/10/2021 au sujet du dossier sous objet.

I. CONTEXTE PATRIMONIAL

Cette demande concerne le projet de Plan d'Aménagement Directeur « Midi » (PAD) et son Rapport d'Incidence Environnementales (RIE). Elle s'inscrit dans les orientations du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé le 12/07/2018, et se conforme aux termes de l'Arrêté ministériel du 8/05/2020 donnant instruction à procéder à son élaboration.



Périmètre opérationnel du Pad - illustration issue du RIE

Le périmètre opérationnel du PAD « Midi » est composé des îlots situés de part et d'autre du faisceau ferré autour de la gare du Midi, entre la petite ceinture et la ligne de chemin de fer L 28. Il est délimité par les boulevard du Midi et Jamar, la place et la rue Bara, la rue des Deux Gares, le faisceau de voies ferrées, la rue des Vétérinaires, l'avenue Fonsny et la rue de Russie. *Le périmètre intègre l'enseigne*

1/6

publicitaire « Tintin et Milou » classée comme monument et assortie de sa zone de protection. Il comprend également plusieurs biens inscrits à l'Inventaire du patrimoine architectural et est couvert de quelques zones archéologiques. D'autres éléments patrimoniaux se situent aux abords immédiats du périmètre, dont la maison communale d'Anderlecht, le site de l'Ecole vétérinaire ou l'ancienne brasserie Express-Midi.

Quasi l'ensemble des espaces publics compris dans le périmètre sont définis par le PRAS comme espaces structurants. Le site est partiellement couvert par une ZICHEE, plus particulièrement au raccord avec le tissu urbain voisin. Au niveau du PRDD, le périmètre est inscrit en pôle de développement prioritaire (carte des Grandes Ressources Foncières) ainsi que dans la zone du Canal pour ce qui concerne l'îlot des Deux Gares. Dans le Cahier des Cartes du PRDD, le périmètre figure en zone patrimoniale (carte 7), partiellement sur un axe structurant patrimonial (carte 9), en zone prioritaire de verdoisement (carte 10) et en maillage bleu (carte 13) ainsi qu'en zone d'économie urbaine stimulée (carte 17).

Historique du périmètre

Le territoire concerné par le PAD doit sa morphologie à la présence de la Senne ainsi qu'à celle du chemin de fer, développé au XIXe siècle. Il sera considérablement remodelé suite à l'implantation de la Gare du Midi, implantée en 1864-69 à front de la place de la Constitution et reliée par plusieurs grands axes aux nouveaux faubourgs de l'époque. Suite à la création de la jonction nord-midi, la gare est remplacée entre 1939 et 1954 par des constructions et ouvrages d'art de style moderniste, dont une partie subsiste du côté de Saint-Gilles, conçus par des architectes Adrien et Yvan Blomme et Fernand Petit. Le quartier accueillera dans les années 1960 et 1970 plusieurs immeubles de bureaux à l'architecture fonctionnaliste caractéristique de cette période. Il gardera néanmoins une forme de mixité jusqu'à l'arrivée du TGV dès la fin des années 1980, qui entrainera des transformations conséquentes de la gare et de ses abords. Cette opération, motivée par des ambitions internationales, viendra profondément bouleverser le quartier, au détriment de sa cohérence urbanistique et du cadre de vie ses habitants. Le quartier se voit transformer dans les années 2000 en zone monofonctionnelle et restera soumis à une forte pression immobilière.

II. LA DEMANDE

Fondée sur le Schéma Directeur nommé « La gare habitante », approuvé en 2016 par le GRBC et lui-même basé sur la Déclaration de politique régionale de 2014, l'élaboration du PAD Midi a été approuvée par le GRBC par arrêté du 8/05/2021. L'enquête publique court du 01/09 jusqu'au 02/11/2021. Le présent avis de la CRMS cadre dans la consultation des instances interrogées durant cette même période.

Le PAD est composé d'un volet stratégique à valeur indicative et d'un volet réglementaire précédés d'un cahier informatif qui définit comme suit les objectifs et les enjeux du plan :

- . Garantir la mixité fonctionnelle et renforcer la fonction résidentielle ;
- . Renforcer l'attractivité ;
- . Animer le quartier ;
- . Assurer la visibilité et la lisibilité ;
- . Développer l'offre d'équipements ;
- . Connecter la gare aux quartiers ;
- . Repenser les espaces publics ;
- . Surmonter les grandes barrières urbaines ;
- . Déterminer un mode de gestion efficace.

Ces objectifs se déclinent en 3 orientations stratégiques :

- . Un espace public métropolitain,
- . L'intermodalité au service des usages,
- . Un quartier de « gare habitée » intégrant bureaux, logements et équipements publics.

Le bâti du périmètre est subdivisé en 18 îlots ; le volet règlementaire comprend des prescriptions générales et des prescriptions particulières applicables aux îlots 1 à 11, les îlots 12 à 18 ne font pas l'objet de prescriptions particulières.

III. AVIS CRMS

La CRMS souscrit bien entendu aux intentions formulées de renforcer la cohérence urbanistique et les qualités de vie de ce territoire qui compte parmi les zones les plus touchées par les effets de la spéculation immobilière en Région bruxelloise. Cependant, elle est très critique sur la manière de traduire ces objectifs dans le projet de PAD. Le quartier a déjà fortement été bouleversé par le passé et aujourd'hui encore, le PAD tel que proposé envisage de lui donner une nouvelle morphologie, par certaines options de *tabula rasa* et par la construction d'immeubles tours. Rappelons cependant que la tour héritière du projet Victor, devenu Move Hub, ne semble plus d'actualité : elle aurait selon le RIE fait visuellement concurrence avec la tour du Midi.

Selon la Commission, ce parti adopté ne résoudra pas la complexité urbanistique de ce morceau de ville. N'y a-t-il pas ici, au contraire, une occasion au cœur de l'actualité et des enjeux urbanistiques, de mettre en œuvre une stratégie alternative aux politiques de démolitions massives en faveur de la consolidation, de la transformation, de l'apaisement et de la recherche de cohésion de l'existant ?

Pour la CRMS, le projet de PAD « Midi » devrait donc, au contraire de ce qui est proposé, s'inscrire dans une logique plus « chirurgicale » de rénovation urbaine dont les fondements reposeraient sur la transformation, le couturage et la cohésion de l'existant plutôt que sur une logique de destructions/reconstructions, s'accompagnant en outre de nouvelles émergences aux gabarits démesurés.



Image de synthèse du Pad Midi reprenant les nouveaux gabarits. Image tirée du dossier de présentation..

À l'heure où le PAD « Loi » est remis en question à tous les niveaux institutionnels régionaux, la CRMS demande de réorienter également le PAD « Midi » vers un urbanisme d'avenir sans retomber dans le piège des principes urbanistiques ayant affecté le quartier « Midi » dans les années 2000. A cet égard, la CRMS renvoie à l'approche des architectes et urbanistes Frédéric Druot, Anne Lacaton, Jean-Philippe Vassal qui, en 2007 déjà, publiaient « *PLUS. Les grands ensembles de logements. Territoire d'exception* »¹. Cet ouvrage de référence appelle à un tournant dans l'architecture et l'urbanisme, dont la CRMS est convaincue. La crise du Covid-19, plus récente, aura, elle aussi, sans aucun doute contribué

¹ DRUOT F., LACATON A , VASSAL J.-P., *Plus - Les grands ensemble de logements - Territoire d'exception*, Gustavo Gili (GG), Barcelone, 2007.

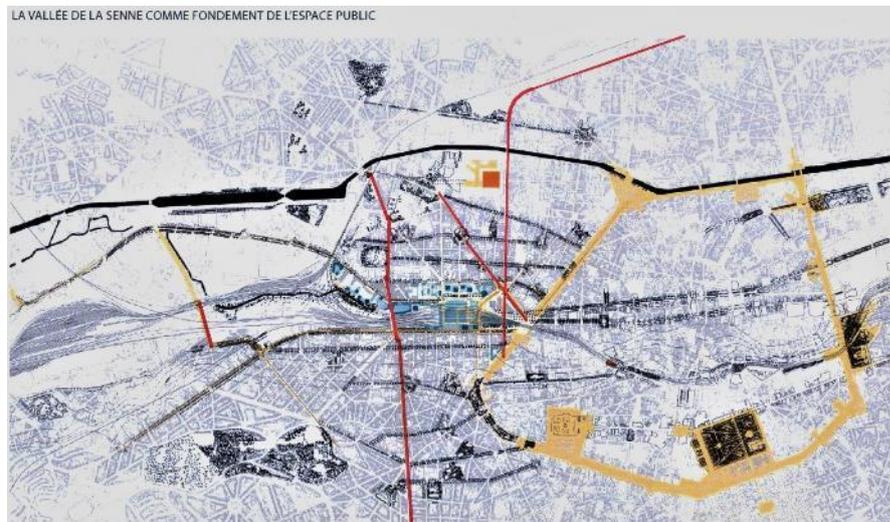
à confirmer la nécessité du renouveau d'une architecture plus respectueuse de l'existant, plus économe, attentive à l'environnement et centrée sur la qualité de vie offerte aux utilisateurs et habitants.

La Commission demande dès lors de réorienter le projet de PAD en tenant compte des points soulevés ci-après, d'en revoir le fondement même et d'intégrer ses stratégies dans une réflexion urbanistique et paysagère à l'échelle de la Ville. À cet égard, il conviendrait aussi d'élargir le périmètre opérationnel du Plan afin de mesurer plus précisément les enjeux et les équilibres urbanistiques en question.

1. Rétablir la composition urbaine au moyen d'interventions paysagères structurantes et fortes, et intégrer les objectifs à propos des espaces publics au volet réglementaire

Si les espaces publics fragmentés, peu attrayants et isolés de leur contexte constituent les principales déficiences du quartier, ils présentent en même temps un potentiel important mais sous-exploité par le PAD. L'occasion se présente ici de structurer le développement du quartier selon des axes lisibles et fédérateurs, réalisés sous forme de coulées vertes à l'échelle urbaine (pas de plantations décoratives). La CRMS demande de redéfinir en ce sens les espaces publics envisagés et d'intégrer les objectifs paysagers du PAD au volet réglementaire afin de fonder les développements urbanistiques portés par les acteurs privés et publics.

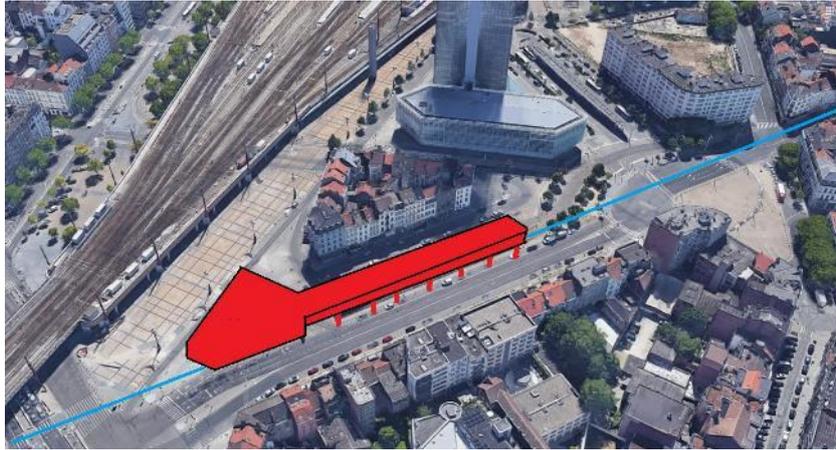
2. Davantage exploiter les axes est-ouest et abandonner la construction envisagée dans l'espace public formé par le boulevard Jamar



Document issu du dossier et annoté par la CRMS : de droite à gauche, en rouge, les axes est-ouest formés par la rue de l'Argonne et ses prolongements, la rue de Fiennes prolongeant Jamar et Waterloo / Verhaegen / Vétérinaires.

En privilégiant la lecture paysagère « Senne », le projet semble nier la structure urbaine développée à partir du XIXe siècle selon les axes est-ouest. Plutôt qu'un simple quadrillage d'îlots, le quartier Midi formait ainsi le nœud stratégique d'axes importants le reliant aux nouveaux faubourgs. La CRMS insiste sur l'importance de retrouver ce principe et d'exploiter les axes est-ouest pour recoudre le quartier Midi au tissu urbain environnant, tant sur le plan fonctionnel qu'en termes de perspectives urbaines.

À cet égard, la création d'un nouvel îlot (n° 2) en plein espace public du boulevard Jamar est pour la CRMS **inadmissible sur le plan urbanistique et patrimonial**. La construction envisagée pour surplomber le tunnel pour trams – réalisé en 1957 et réduit en largeur en 1981 – impacterait négativement les vues sur et depuis la maison communale d'Anderlecht et porterait préjudice à l'une des perspectives urbaines les plus significatives du quartier. Ceci est d'autant plus inadmissible qu'un déficit criant d'espace public se présente dans le quartier et à l'échelle de celui-ci.



Vue Google Earth, modifiée par la CRMS. En rouge la nouvelle construction envisagée et en bleu la perspective de vue vers l'Hôtel communal d'Anderlecht

3. Garantir par le biais du volet réglementaire la conservation et la requalification de l'ensemble des constructions appartenant à la gare Bruxelles-Midi, conçue dans les années 1930-50

Les bâtiments administratifs de la gare du Midi et l'ancien tri postal qui longent les voies ferrées à front de l'avenue Fonsny, ainsi que les deux quadrilatères situés plus au nord présentent un intérêt patrimonial et architectural important. Ils sont à ce titre inscrits à l'Inventaire du patrimoine architectural. Inaugurés en 1958, ils forment en outre les derniers témoins de l'ancien complexe ferroviaire et constituent ainsi la « mémoire » du quartier. La CRMS demande dès lors d'acter leur conservation au volet réglementaire qui, sous sa forme actuelle, n'impose que le maintien de l'aile centrale située au n° 48. Pour garantir la conservation de ce patrimoine sur le long terme, le volet réglementaire devra être adapté sur ce point et confirmer l'étendue de la conservation à l'ensemble des immeubles Fonsny (avec des gabarits inchangés) et des quadrilatères, tant pour ce qui concerne les façades que les éléments patrimoniaux conservés à l'intérieur (escalier en colimaçon et ascenseur *paternoster* de l'ancien tri postal, salon royal, entrée Fonsny avec son auvent, façades et structures des quadrilatères, etc.).

À noter que les projets communiqués par la SNCB à propos de la requalification de l'ancien tri postal semblent préserver davantage les immeubles de l'avenue Fonsny que ce qui est prévu par le PAD, ce qui pose la question du décalage entre le projet de PAD et l'évolution actuelle, et de fait des ambitions immobilières dans le périmètre. La CRMS insiste sur l'importance de rétablir une cohérence entre les volets stratégiques et réglementaires du Plan, qui sont aujourd'hui contradictoires sur certains points, et d'intégrer au cadre réglementaire les évolutions récentes des projets fonciers.

4. Effectuer une analyse fine des biens à conserver et garantir une transition douce avec les quartiers voisins

Si le PAD ambitionne l'intégration des principes d'économie circulaire, il table néanmoins sur des importantes entreprises de démolitions, et sur une augmentation de gabarits importante, peu compatible avec le réemploi du bâti existant. A remarquer que le bilan carbone fait défaut dans le PAD et son Rapport d'Incidences Environnementales, ce qui paraît pour le moins surprenant au regard des enjeux climatiques actuels.

La CRMS demande d'effectuer une analyse fine du bâti existant et d'en examiner le potentiel de réaffectation, car c'est dans la récupération du bâti existant que se rejoignent les visées du développement durable, de la conservation du patrimoine et d'un urbanisme à échelle humaine. Si certains bâtiments ne répondent pas *stricto sensu* aux exigences énergétiques actuelles, ils constituent pourtant une 'ressource durable' majeure par leur existence, leur composition, leurs matériaux, leurs caractéristiques architecturales et techniques, le rapport avec leur environnement, leur comportement physique, ... Ainsi selon le projet de PAD plusieurs émergences ne pourraient se réaliser qu'à la condition de démolir les immeubles existants, même récents, ce qui est en contradiction avec la volonté affichée par ailleurs de privilégier la réutilisation du bâti existant.

Stimuler des rénovations à long terme, efficaces financièrement et d'un point de vue énergétique et environnemental, peut s'inscrire dans une approche intégrée incluant les potentialités du bâti existant et de ses spécificités intrinsèques (typologiques, architecturales, techniques et constructives, cycles de vie des matériaux versus coûts de production neuve...). La question de la durabilité doit aussi être menée à l'échelle du territoire, pour garantir une vision élargie et intégrée, au-delà de la seule échelle du bâtiment.

Sur le plan patrimonial, il convient aussi d'intégrer aux stratégies à définir les résultats de l'Inventaire du patrimoine architectural effectué pour le quartier de Cureghem, qui jettera un nouveau regard sur le potentiel du bâti existant du quartier Midi. Cet exercice s'impose en particulier aux raccords avec le tissu urbain adossé, comme à hauteur de la rue Bara. Les quatre nouvelles émergences prévues créeront un effet d'écran, accentuant ainsi la rupture déjà existante entre la rue Bara et la place Horta, et impactant directement les riverains et la qualité des habitations du voisinage. Les transitions douces, en continuité avec le tissu voisin s'imposent, sans quoi le PAD reviendrait à renforcer l'isolement du futur quartier, ce qui est en contradiction avec son objectif annoncé d'atténuer la rupture existante.



Vue Google Earth, modifiée par la CRMS, illustrant les bâtiments menacés de destruction dans le projet du PAD. Cerclé d'orange sont les biens inscrits à l'inventaire du Patrimoine architectural

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à : midi@perspective.brussels ; info@vervoort@gov.brussels ; crms@urban.brussels ; urban_avis.advies@urban.brussels ; espacepublic@urban.brussels ; jharze@gov.brussels ; emergencier@gov.brussels ; jonkelinx@gov.brussels ; info.smet@gov.brussels ; sthielen@gov.brussels ; wsteven@gov.brussels ; bwaknine@urban.brussels ; tjossart@urban.brussels ; twauters@urban.brussels ; hlelièvre@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; mmohy@perspective.brussels ;