

Question de Loïc Fraiture (groupe PTB\*PVDA au conseil communal de Saint-Gilles) à Mme Catherine Morenville, échevine de l'urbanisme

Madame l'échevine,

Le quartier du midi est en train de connaître de nouveaux bouleversements urbanistiques vu l'existence d'un schéma directeur régional puis d'un projet de plan d'aménagement directeur (PAD). Depuis longtemps dans le quartier du midi, les associations dénoncent que le droit à la ville pour tous les habitants est sacrifié par les pouvoirs publics au profit des promoteurs privés. Dans les années 1990-2000, des centaines de familles ont été expropriées (de manière contestable...) pour faire place à 300 000 m<sup>2</sup> de bureaux supplémentaires<sup>1</sup>. En 2010, la commune a même abrogé un plan particulier d'affectation du sol qui constituait des entraves aux futurs projets immobilier<sup>2</sup>.

- Dans quelle mesure la commune a-t-elle travaillé pour participer à l'élaboration du schéma directeur et du futur PAD ? Quels contacts ? Quels PV ? Quelles notes de travail ?
- Quelle est la position de la commune concernant la répartition bureau-logement ? Quels type de logement ? Vers quoi se dirige-t-on dans l'état actuel des choses ?

Parmi les projets sur le périmètre du futur PAD, il y a le projet des 3 tours "Victor" entre Saint-Gilles et Anderlecht. C'est un projet tiré depuis 2007 par un consortium de deux géants de l'immobilier, Atenor et BPI. En 2015<sup>3</sup> puis en 2016<sup>4</sup>, le gouvernement bruxellois validait le projet Victor et annonçait une tour (culminant à 140 m) consacrée entièrement au logement (37 500 m<sup>2</sup> soit environ 375 logements), et 65 000 m<sup>2</sup> de bureaux dans 2 autres tours. En mars 2020<sup>5</sup>, nous apprenions qu'il s'agira en fait de 72 000 m<sup>2</sup> de bureaux (deux tiers de bureaux donc, malgré la répartition 50/50 promise dans le schéma directeur), mais surtout, qu'il y aura 134 logements des 375 qui seront construits par Atenor-BPI via le concours du promoteur public régional CityDev (102 logements "conventionnés" + 32 logements "libres").

- Dans le cadre du projet Victor, qu'est-il décidé concernant les charges d'urbanismes ? Sont-elles au bénéfice de la commune ? Quid du permis d'urbanisme ? Quels sont les leviers dont la commune dispose et qu'a-t-elle mis en place pour les utiliser ?
- En quoi consiste exactement la participation de CityDev dans le projet Victor ? Quel est l'accord qui a été passé ?
- Que sait-on des 240 autres logements qui devraient être construits directement par Atenor-BPI ?

---

<sup>1</sup> <https://www.lalibre.be/regions/bruxelles/le-midi-plus-jamais-ca-51b8ac95e4b0de6db9b73d0d>

<sup>2</sup> <https://www.ieb.be/Tours-de-PPAS-PPAS-au-Quartier>

<sup>3</sup> <https://plus.lesoir.be/art/930037/article/actualite/regions/bruxelles/2015-07-07/quartier-du-midi-aura-tete-dans-nuages>

<sup>4</sup> <https://plus.lesoir.be/22913/article/2016-01-25/gare-du-midi-la-mue-du-quartier-sur-les-rails>

<sup>5</sup> [https://www.architectura.be/fr/actualite/42124/appel-a-projets-de-citydevbrussels-188-nouveaux-logements-en-region-bruxelloise?fbclid=IwAR1Re35B9V8ZcLXjMOcKeJuVWAv8g3cVEXa5Scgz9rcY\\_QFcXIutGMZ4MHE](https://www.architectura.be/fr/actualite/42124/appel-a-projets-de-citydevbrussels-188-nouveaux-logements-en-region-bruxelloise?fbclid=IwAR1Re35B9V8ZcLXjMOcKeJuVWAv8g3cVEXa5Scgz9rcY_QFcXIutGMZ4MHE)

En février 2020, nous apprenions par la presse<sup>6</sup> que la SNCB (qui possède une grande partie du foncier du périmètre) avait confié la construction de son nouveau siège du tri postal à un consortium regroupant BPI, Besix et Immobel. En contrepartie, la SNCB leur a vendu 4 autres sites dans le quartier : îlot France-Bara, Atrium Russie-Mérode, Zennewater-Delta France-Vétérinaires, et une partie du site Fonsny. Des terrains publics vont donc se retrouver dans les mains du privé, avec encore moins de contrôle démocratiques pour que les futures projets puissent répondre aux véritables besoins des habitants plutôt qu'à l'accumulation du profit, notamment en termes de logement (vraiment social) et d'équipement. La presse mentionne que "pour mener à bien le processus d'élaboration du projet, la SNCB a travaillé de concert avec la Région de Bruxelles-Capitale et la commune de Saint-Gilles : une démarche suffisamment rare – voire inexistante depuis 15 ans – pour être relevée. Le maître architecte, Perspective, URBAN et la commune ont aussi été intégrés dans les Comités d'avis qui ont sélectionné le projet gagnant."

- Quels sont les contacts qui ont été pris avec la commune ? Quelle est la position que la commune a défendu pendant cette collaboration ? Quels PV et notes de travail ?
- Même Perspective (l'agence de planification régionale) s'accorde pour dire qu'en principe un terrain public devrait donner lieu par la suite à 100% de logements/équipements publics<sup>7</sup>. De quels leviers dispose la Commune sur l'avenir des sites concernés (permis d'urbanismes, charges d'urbanismes, commission de concertation, etc) ? Quels sont vos objectifs et quelle est votre stratégie, plus précisément concernant le logement ?

Nous vous remercions d'avance, vous et vos services, de prendre la peine de répondre de la manière la plus détaillée possible à toutes ces questions.

---

<sup>6</sup> <https://www.lecho.be/entreprises/immobilier/besix-bpc-bpi-et-immobel-construiront-le-nouveau-siege-de-la-sncb/10209893.html>

<sup>7</sup> page 28 du diagnostic Midi

[https://perspective.brussels/sites/default/files/poles/diagnostic\\_quartiermidi\\_octobre2018.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/poles/diagnostic_quartiermidi_octobre2018.pdf)

## Logistique et organisation des assemblées

**Loïc FRAITURE**

Avenue Jean Volders, 44

1060 Saint-Gilles

Saint-Gilles, le 25/9/20      réf: **25092020-S-03829**      vos réf:      annexe(s):

Objet : Vos questions concernant l'aménagement du quartier du Midi

Contact :

Laurent PAMPFER

T 0032 (0)2 536.02.05

F 0032 (0)2 536 02 02

M assemblees.1060@stgilles.brussels

Monsieur le Conseiller communal,

Vous trouverez ci-dessous les réponses fournies par Mme Morenville à vos différentes questions.

Vous souhaitez tout d'abord savoir comment la commune a été associée à l'élaboration du schéma directeur et du projet de PAD

La commune a, lors de la précédente législature, été associée au concours visant à mandater les bureaux d'étude en charge de l'élaboration du schéma directeur. Ces ateliers et groupes de travail ont fait l'objet de PV rédigés par l'ADT et Perspectives, en charge de ces projets.

Au cours de l'élaboration du schéma directeur et du PAD, différentes notes ont été transmises par la commune aux moments clés de l'élaboration.

Vous souhaitez également avoir des renseignements sur la position de la commune quant à la répartition des espaces au sein de ce projet urbanistique.

La commune a souscrit au principe de « Gare Habitante » et à l'équilibre projeté entre les fonctions bureau et logement, accompagné des équipements nécessaires au complément de ces fonctions.

La commune a, à de nombreuses reprises, plaidé pour la réalisation concomitante des bureaux et logements, ce qui émane des différentes remarques reprises dans les PV et notes transmises, afin de garantir au maximum la réalisation de ce concept de « Gare Habitante ». Nous avons également soutenu à de nombreuses reprises la nécessité de proposer du logement social.

Le projet de PAD, dans sa dernière version, visait une répartition de 50/50 entre bureau et logement.

Le phasage de la réalisation de ce projet de PAD reste une inquiétude primordiale pour la commune, les pouvoirs publics ayant peu de prises sur la temporalité des



opérations, nous risquons de voir se réaliser les bureaux avant le logement dans les premières phases, ce que nous déplorons vivement.

Par ailleurs, la commune a manifesté son inquiétude à voir se réaliser cet équilibre 50/50 par une surdensification de ce quartier.

Concernant le projet « Victor », nous pouvons vous indiquer que le projet tel qu'initié au départ ne correspond plus à la vision du PAD. Un nouveau projet est à l'étude.

Le projet « Victor » est fortement remis en question depuis des années par la commune de Saint-Gilles, tant en termes de programmation que de gabarit.

Au stade actuel, le PAD prévoit une programmation et des gabarits, nous n'avons pas de vue précise sur les intentions du promoteur et sur le projet, toutefois, une grande partie de ce projet se situe sur la commune d'Anderlecht.

En ce qui concerne la demande de permis d'urbanisme et d'environnement, elle serait instruite par la Région, le projet nécessitera une étude d'incidences. La Région aura donc la main sur l'affectation des charges d'urbanisme.

Dans le cadre de l'instruction de cette demande de permis d'urbanisme les communes de Saint-Gilles et d'Anderlecht émettront des avis consultatifs.

Par rapport à la participation de City Dev, voici ce que l'on peut vous indiquer :

La partie logement située sur la commune d'Anderlecht (front de rue Bara) a été sélectionnée par City Dev dans le cadre d'un de leur appel à projet.

Nous vous invitons dès lors à prendre contact avec City Dev pour de plus amples informations.

Nous ne disposons pas de plus d'informations en ce qui concerne les 240 autres logements qui devraient être construits directement par Atenor-BPI.

Vous souhaitez par ailleurs savoir comment la commune a été impliquée dans les projets de la SNCB visant à réunir l'ensemble de leurs services avenue Fonsny.

Un membre de l'administration de l'Urbanisme a été associé au comité d'avis où se trouvaient également le maître architecte, Perspective, URBAN, et visant à désigner le lauréat parmi les 4 bureaux ayant répondu au concours lancé par la SNCB, avec des règles de confidentialité strictes.

Le projet le moins impactant en termes de gabarit et de patrimoine (maintien du tri postal) a été privilégié par la commune et désigné au final.

L'objet de cette participation était bien de désigner le lauréat et non de remettre en question le programme de la SNCB et les différents accords entre celle-ci et ses partenaires.

Cette participation d'un membre de l'administration communale au comité d'avis n'avalise en rien pour la commune une approbation du projet tel que présenté.

Le projet doit encore faire l'objet d'un permis mixte incluant une série d'actes d'instruction (étude d'incidences, enquête publique...) et la participation de la commune ne préjuge pas de l'issue de l'instruction de ce permis mixte.



Enfin, vous souhaitez connaître les leviers dont dispose la commune sur les sites concernés.

Il n'existe qu'un seul projet sur terrain public sur le territoire communal, à savoir le projet Jamar sur la trémie du tram.

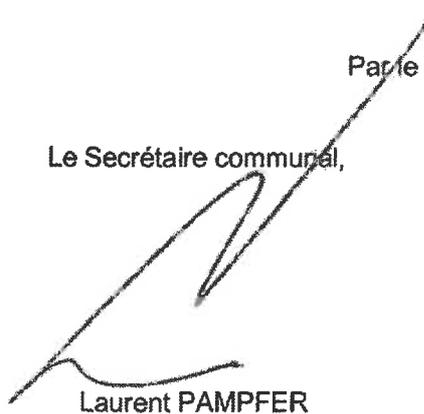
Celui-ci est prévu à 100% en logement et équipement. Toutefois, des questions importantes se posent sur la viabilité et faisabilité du projet, en raison des contraintes techniques d'une telle construction.

A l'instar du projet « Victor », la Région instruirait ce dossier, en raison de l'évaluation des incidences du projet voire de la qualité du demandeur.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller communal, l'assurance de notre considération distinguée.

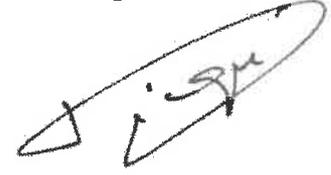
Par le Collège :

Le Secrétaire communal,



Laurent PAMPFER

Le Bourgmestre,



Charles PICQUÉ

