

# RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR « PORTE DE NINOVE »

*Novembre 2018*

## Chapitre III Evaluation des incidences environnementales



Ont participé à la rédaction de ce rapport :

- ▶ **Serge Peeters**
- ▶ **Michel Van Deun**
- ▶ **Delphine Gilson**
- ▶ **Pauline Dumartin**
- ▶ **Clément Bogaert**
- ▶ **Simon Vaneberg**

**agora**  
-urba.eu

Rue Montagne aux Angés, 26 - 1081 Bruxelles  
Engelenbergstraat, 26 - 1081 Brussel  
T. +32 2 779 13 55 - F. +32 2 779 22 75  
agora@agora-urba.be - www.agora-urba.eu

## TABLE DES MATIERES

<b>1</b>	<b>MÉTHODOLOGIE.....</b>	<b>7</b>
1.1	CONTEXTUALISATION.....	7
1.2	PRÉSENTATION DES VOLETS STRATÉGIQUES ET RÉGLEMENTAIRES DU PAD.....	12
1.3	STRUCTURE DU CHAPITRE ET MÉTHODE D'ÉVALUATION .....	13
1.4	LES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES .....	15
1.5	JUSTIFICATION DU PÉRIMÈTRE.....	15
<b>2</b>	<b>PRÉSENTATION DES ALTERNATIVES.....</b>	<b>16</b>
2.1	INTRODUCTION .....	16
2.2	PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DU CHOIX DES ALTERNATIVES RETENUS .....	16
2.2.1	<i>Les alternatives examinées .....</i>	<i>16</i>
2.2.2	<i>Les alternatives par secteurs .....</i>	<i>17</i>
2.2.3	<i>Le secteur A. « Triangle » .....</i>	<i>17</i>
2.2.4	<i>Le secteur B. « Station-service » .....</i>	<i>18</i>
2.2.5	<i>Le secteur C. « Espace Pierron ».....</i>	<i>18</i>
2.2.6	<i>Le secteur D. « Vander Putten - SLRB ».....</i>	<i>19</i>
<b>3</b>	<b>EVALUATION DES INCIDENCES .....</b>	<b>20</b>
3.1	INTRODUCTION .....	20
3.2	PROGRAMMATION GÉNÉRALE ET FAISABILITÉ PAR SECTEUR .....	21
3.2.1	<i>Secteur A. dit « Triangle » .....</i>	<i>21</i>
3.2.1.1	Les alternatives de programmation et de spatialisation .....	21
3.2.1.2	L'environnement bâti.....	22
3.2.1.3	L'environnement humain.....	39
3.2.1.3.1	Mobilité .....	39
3.2.1.3.2	Domaines social et économique .....	48
3.2.1.3.3	Environnement sonore –énergie – air & climat – déchets et être humain .....	56
3.2.1.4	L'environnement naturel.....	62
3.2.1.5	Conclusion relative aux alternatives de programmation et de spatialisation .....	66
3.2.2	<i>Secteur B. dit « Station-service ».....</i>	<i>68</i>
3.2.2.1	Les alternatives de programmation et de spatialisation .....	68
3.2.2.2	L'environnement bâti.....	70
3.2.2.3	L'environnement humain.....	74
3.2.2.3.1	Mobilité .....	74
3.2.2.3.2	Domaines social et économique .....	78
3.2.2.3.3	Environnement sonore – énergie – air & climat – déchets et être humain .....	82
3.2.2.4	L'environnement naturel.....	85
3.2.2.5	Conclusion relative aux alternatives de programmation et de spatialisation .....	86
3.2.3	<i>Secteur C. dit « Espace Pierron ».....</i>	<i>87</i>
3.2.3.1	Les alternatives de programmation et de spatialisation .....	87
3.2.3.2	L'environnement bâti.....	89
3.2.3.3	L'environnement humain.....	95
3.2.3.3.1	Mobilité .....	95
3.2.3.3.2	Domaines social et économique .....	100
3.2.3.3.3	Environnement sonore – énergie – air & climat – déchets et être humain .....	102
3.2.3.4	L'environnement naturel.....	105
3.2.3.5	Conclusion relatives aux alternatives de programmation et de spatialisation .....	108
3.2.4	<i>Secteur D. dit « Vander Putten – SLRB » .....</i>	<i>109</i>

3.2.4.1	Les alternatives de programmation et de spatialisation .....	109
3.2.4.2	L'environnement bâti .....	114
3.2.4.3	L'environnement humain.....	124
3.2.4.3.1	Mobilité .....	124
3.2.4.3.2	Domaines social et économique .....	129
3.2.4.3.3	Environnement sonore – énergie – air & climat – déchets et être humain	132
3.2.4.4	Environnement naturel .....	137
3.2.4.5	Conclusion relative aux alternatives de programmation et de spatialisation .....	140
3.3	PROGRAMMATION ET SPATIALISATION DU PLAN DANS L'ESPACE : SCENARIO PREFERENTIEL.....	141
3.3.1	<i>Les interactions à l'échelle du PAD.....</i>	141
3.3.2	<i>Le scénario préférentiel .....</i>	146
3.3.2.1	L'environnement bâti.....	146
3.3.2.1.1	Contexte réglementaire .....	146
a.	<i>Les documents pris en considération.....</i>	146
3.3.2.1.2	Morphologie urbaine .....	147
3.3.2.2	Paysage urbain .....	150
3.3.2.2.1	Grandes perspectives (in & out) .....	150
3.3.2.2.2	Impact sur le patrimoine.....	150
3.3.2.2.3	Microclimat.....	150
3.3.2.3	Mobilité .....	152
3.3.2.3.1	Accessibilité en véhicules particuliers.....	152
3.3.2.3.2	Accessibilité en transports en commun.....	152
3.3.2.3.3	Accessibilité des modes actifs (marche –vélos) .....	153
3.3.2.3.4	Stationnement.....	153
3.3.2.3.5	Stationnement des poids lourds et des cars .....	154
3.3.2.4	Domaines social et économique.....	154
3.3.2.4.1	L'offre en logements proposée : nature, types de logements ..	154
3.3.2.4.2	Impact sur la population : nombre d'habitants attendus, profils des nouveaux venus.....	154
3.3.2.4.3	Impact sur les activités commerciales et économiques : suppression, maintien ou création d'activités .....	155
3.3.2.4.4	Impact sur le marché du travail : suppression, maintien ou création d'emplois.....	155
3.3.2.4.5	Impact sur les équipements et services à la population (école, accueil de la petite enfance, maison de repos, équipements sportifs et récréatifs, sociaux, équipements culturels) : suppression, maintien ou création	156
3.3.2.4.6	Compatibilité de(s) la(es) fonction(s) envisagée(s) au niveau du PAD, en ce compris l'impact sur le cadre de vie.....	157
3.3.2.5	L'environnement humain : environnement sonore – énergie – air & climat – déchets et être humain.....	158
3.3.2.5.1	Environnement sonore.....	158
3.3.2.5.2	Énergie .....	159
3.3.2.5.3	Air & climat .....	159
3.3.2.5.4	Déchets.....	160
3.3.2.5.5	Être humain .....	160
3.3.2.6	L'environnement naturel : faune & flore – eaux et sol/sous-sols ...	161
3.3.2.6.1	Faune & Flore.....	161
3.3.2.6.2	Eaux.....	163
3.3.2.6.3	Sol/sous-sol.....	163
3.4	EVALUATION DES PRESCRIPTIONS LITTÉRALES ET GRAPHIQUES DU PAD .....	165
3.5	LES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES ET LES RELATIONS AVEC LE PRAS / RRU. 165	
3.6	LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES .....	166
3.7	LES PRESCRIPTIONS LITTÉRALES .....	167
3.7.1	<i>Analyse des prescriptions générales littérales du PAD.....</i>	169
3.7.1	<i>Analyse des prescriptions particulières littérales du PAD .....</i>	175

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

### FIGURES

<i>FIGURE 1 : LOCALISATION DES DIFFÉRENTS SITES &amp; SECTEURS – (SOURCE : EXTRAIT DU PAD D'OCTOBRE 2017 – MSA &amp; AGORA) .....</i>	<i>8</i>
<i>FIGURE 2 : LOCALISATION DES SECTEURS DONT NOUS VISERONS À FAIRE VARIER LES PREMIÈRES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES - (SOURCE : MSA - AGORA) .....</i>	<i>8</i>
<i>FIGURE 3 : LES VOCATIONS DES DIFFÉRENTS SITES DU PAD ET LES VARIATIONS DES PREMIÈRES ORIENTATIONS PAR SITE - (SOURCE : EXTRAIT DU PAD D'OCTOBRE 2017 – MSA) ...</i>	<i>10</i>
<i>FIGURE 4 : LES ÉLÉMENTS INVARIANTS/CONSTANTS DU PÉRIMÈTRE PAD - (SOURCE : EXTRAIT DU PAD D'OCTOBRE 2017 – MSA &amp; ANNOTATIONS AGORA) .....</i>	<i>11</i>
<i>FIGURE 5 : STRUCTURE DU CHAPITRE – SCHÉMA DE PRINCIPE – (SOURCE : AGORA) .....</i>	<i>13</i>
<i>FIGURE 6 : LE SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL – (SOURCE : AGORA) .....</i>	<i>141</i>
<i>FIGURE 7 : CARTE STRATÉGIE DES « PROGRAMMATION PAD PORTE DE NINOVE (SOURCE : MSA PERSPECTIVE.BRUSSELS) - .....</i>	<i>148</i>
<i>FIGURE 8 : LIAISONS VERTES AU SEIN DU PAD PORTE DE NINOVE - (SOURCE : PAD - CARTE STRATÉGIE « PAYSAGE VÉGÉTAL », AVEC ANNOTATIONS AGORA) .....</i>	<i>162</i>
<i>FIGURE 9 : AFFECTATIONS AU PAD – SITUATION PROJETÉE (SOURCE : EXTRAIT DU PAD D'OCTOBRE 2017 – MSA) .....</i>	<i>166</i>
<i>FIGURE 10 : CHANGEMENTS D'AFFECTATIONS PRAS-PAD – (SOURCE : EXTRAIT DU PAD D'OCTOBRE 2017 – MSA) .....</i>	<i>168</i>



# 1 Méthodologie

## 1.1 Contextualisation

---

Afin de préciser l'émergence d'un scénario final, différentes alternatives ont été évaluées d'un point de vue de la programmation<sup>1</sup> et de la spatialisation<sup>2</sup>.

La construction des alternatives a croisé plusieurs sources de données :

- le Plan d'Aménagement Directeur d'MSA<sup>3</sup> d'Octobre 2017 qui définit différents sites et propose des options stratégiques par site. Il a été présenté au niveau du chapitre 1 « Présentation du PAD et du RIE » ;

- les projets en cours ou envisagés évoqués dans le cadre du chapitre 2 « Diagnostic de la situation existante ». Ces projets définissent des volumes de développement souhaités ainsi qu'une programmation et une spatialisation par site ;

- des échanges avec l'auteur du PAD, le demandeur et bien entendu le comité d'accompagnement.

Ces alternatives deviennent des pivots pour l'organisation du périmètre. Néanmoins, dans le cadre de cette phase de l'évaluation environnementale, nous viserons à faire varier les premières orientations données par site<sup>4</sup>, afin de mettre en exergue une alternative<sup>5</sup> qui fera également l'objet d'une évaluation environnementale (à l'échelle du périmètre PAD).

Comme présenté au niveau du chapitre 1 « Présentation du PAD et du RIE », 9 sites sont recensés.

---

<sup>1</sup> En envisageant différents types de fonctions et superficies possibles.

<sup>2</sup> En envisageant différents types d'urbanisation possibles.

<sup>3</sup> Auteur de projet.

<sup>4</sup> Nous utiliserons la dénomination de « secteur » par la suite.

<sup>5</sup> Elle correspondra au scénario préférentiel.

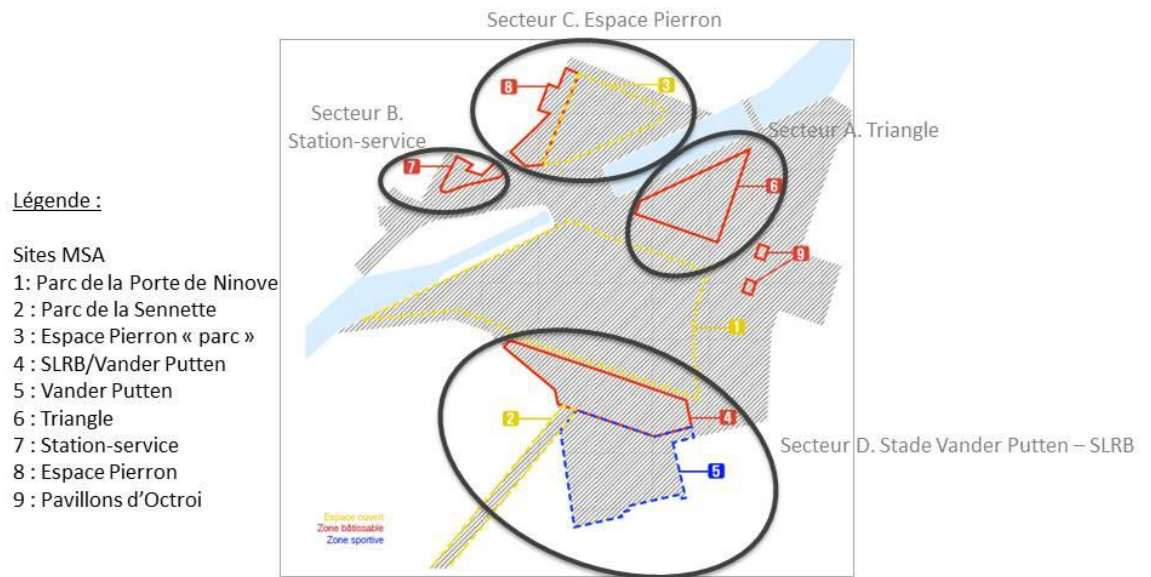


Figure 1 : Localisation des différents sites & secteurs – (Source : Extrait du PAD d'Octobre 2017 – MSA & Agora)

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, nous viserons à faire varier les premières orientations stratégiques au regard des secteurs suivants (Cf. figure ci-après) :

- A. « Triangle » qui correspond au site n°6 ;
- B. « Station-service » qui correspond au site n°7 ;
- C. « Espace Pierron » qui correspond aux sites n°3 et 8 ;
- D. « Vander Putten/SLRB » correspond aux sites n°2 - 4 et 5.

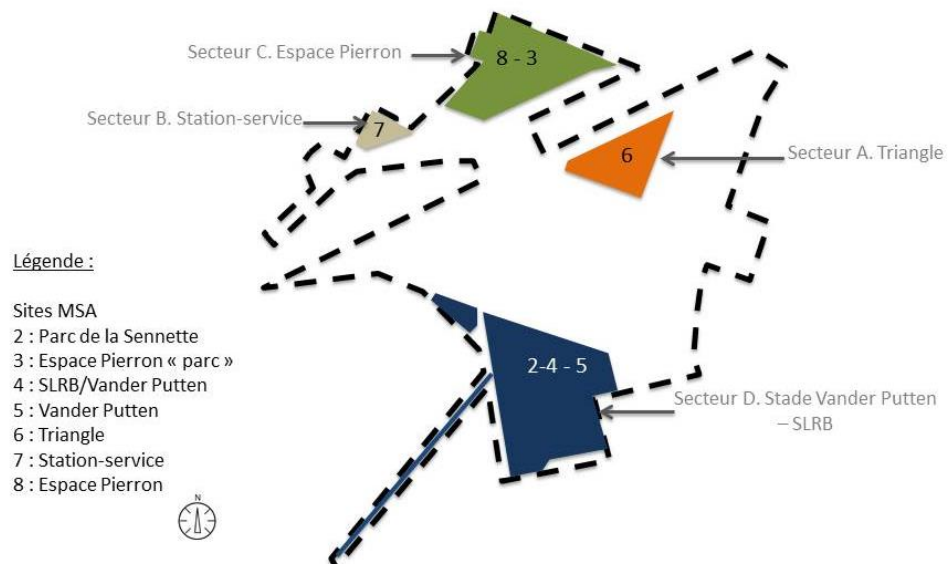


Figure 2 : Localisation des secteurs dont nous viserons à faire varier les premières orientations stratégiques - (Source : MSA - AGORA)



La question que l'on peut se poser : « Pourquoi faire varier les premières orientations uniquement au niveau de certains secteurs, et non à l'ensemble des sites du PAD<sup>6</sup> ? »

N°	Les sites	Les vocations	Variation des premières orientations stratégiques données par site : oui/non
1	Parc de la Porte de Ninove	« Il constitue un des enjeux principaux du PAD. Il s'agit d'un parc à vocation régionale, en lien avec le Canal et les quartiers habités limitrophes. Le parc est conçu autour d'un espace central unitaire et au centre du périmètre » <sup>7</sup> .	Non  Au chapitre 2 « diagnostic de la situation existante », il est précisé qu'un permis d'urbanisme existe pour ce projet (n° 04/PFD/285327).. Ce projet a été intégré à la situation existante.  Invariant
2	Parc de la Sennette	« Ce tronçon du futur Parc de la Sennette s'inscrit dans un projet plus vaste reliant le Parc de la Porte de Ninove à la future Grande Plaine urbaine des Abattoirs. Il s'implante sur le tracé de l'ancienne Sennette »,	Non  Ce projet est intégré au PAD Heyvaert (Cf. Chapitre 2). Néanmoins, les interactions et connexions de ce tracé sont considérées au niveau du secteur D. « Vander Putten – SLRB ». En effet, une section de ce parc traversera le secteur cité.
3	Espace Pierron « parc »	« La vocation de ce Parc est conservée et s'avère complémentaire à la vocation du Parc régional de la Porte de Ninove. A termes, en fonction d'une opportunité de construire un équipement communal qui permettrait de parachever l'îlot et renforcer son habitabilité, des adaptations ponctuelles de l'aménagement actuel pourraient être réalisées ».	Oui  Des alternatives de développement (spatialisation et programmation) seront développées.  Dans le cadre de la phase de l'évaluation environnementale, les deux sites (3 et 8) seront évalués en même temps au sein du secteur C. « Espace Pierron ».
4	SLRB/ Vander Putten	« Construction d'un nouvel immeuble de logements dont la façade principale est orientée Nord et dont la façade secondaire Sud se tourne vers un intérieur d'îlot dans lequel se trouvera un équipement sportif de rayonnement supra-local (infrastructure réaménagée du Stade Vander Putten) ».	Oui  Des alternatives de développement (spatialisation et programmation) seront développées.  Dans le cadre de la phase de l'évaluation environnementale, les deux sites (4 et 5) seront évalués en même temps au sein du secteur D. « Vander Putten - SLRB ».
5	Vander Putten	« Le Stade Vander Putten est voué à évoluer dans sa configuration et la répartition de ses infrastructures intérieures et extérieures. Le PAD se prononce sur les conditions urbanistiques de cette réorganisation de	

<sup>6</sup> Cf. Chapitre 1<sup>er</sup> « Présentation du PAD et du RIE ».

<sup>7</sup> Source : Options stratégiques par site, octobre 2017 – MSA.

N°	Les sites	Les vocations	Variation des premières orientations stratégiques données par site : oui/non
		<i>manière à ouvrir la possibilité de faire évoluer le Stade Vander Putten d'une infrastructure locale à une infrastructure supra-locale ».</i>	
6	Triangle	« Les principes déclinés pour ce site se basent sur les préconisations émanant du Schéma d'Orientement de la Porte de Ninove de mai 2013, en particulier l'idée de ne pas faire une tour unique mais de construire un cluster de trois tours ».	Oui  Des alternatives de développement (spatialisation et programmation) seront développées au sein du secteur A. « Triangle ».
7	Station-service	Le PAD propose de réaménager cet îlot en le refermant et en supprimant la station-service.	Oui  Des alternatives de développement (spatialisation et programmation) seront développées au sein du secteur C. « Station-service ».
8	Espace Pierron	Le PAD propose d'offrir la possibilité de reconstruire un front bâti permettant de fermer l'îlot, tout en offrant une façade principale habitée par un/des équipements donnant sur l'espace vert.	Oui  Cf. ci-avant (site n°3) → secteur C. « Espace Pierron ».
9	Pavillons d'Octroi	« Le PAD envisage de confirmer la vocation collective de ces deux petits bâtiments en facilitant leur réaffectation en équipement collectif ou petit commerce ».	Non.  Compte tenu du fait que l'auteur du PAD envisage de confirmer la vocation collective des deux bâtiments, lesquels sont classés comme ensemble dans leur totalité <sup>8</sup> , le chargé d'étude a décidé de ne pas faire varier les orientations données pour ce site. Précisons d'emblée que les abords des Pavillons d'Octroi ont été réaménagés dans le cadre du permis Beliris - permis d'urbanisme référencé n°04/PFD/285327 notifiée le 15/10/2014 et et son permis d'urbanisme modificatif référencé 12/PFD/556353 notifiée le 22/05/2015.  Invariant

Figure 3 : Les vocations des différents sites du PAD et les variations des premières orientations par site - (Source : Extrait du PAD d'Octobre 2017 – MSA)

<sup>8</sup> AGRBC du 10/09/1998 classant comme ensemble la totalité des anciens Pavillons d'octroi sis Porte de Ninove, 1 et 2 à Bruxelles, M.B. 3 mars 1999, p. 6.319.

Pour résumer, les sites<sup>9</sup> n°1 « Parc de la Porte de Ninove » et n°9 « Pavillons d'Octroi » sont considérés comme des éléments invariants/ constants. Il en va de même pour l'espace public du périmètre réaménagé dans le cadre du permis Beliris. Il s'agit donc d'éléments sur lesquels le PAD peut difficilement intervenir<sup>10</sup>.

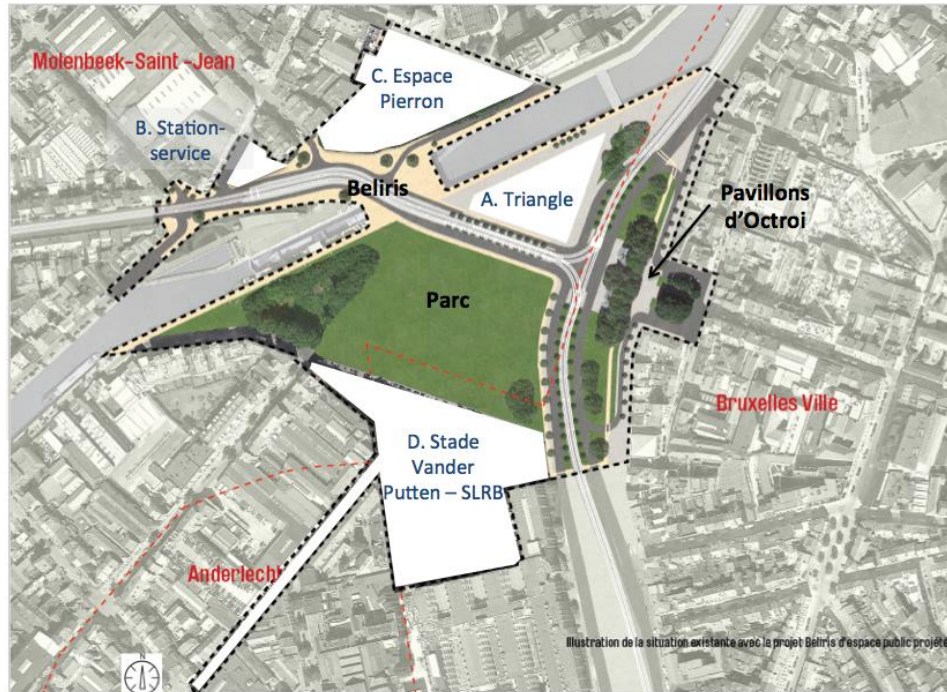


Figure 4 : Les éléments invariants/ constants du périmètre PAD - (Source : Extrait du PAD d'Octobre 2017 – MSA & annotations Agora)

Les espaces invariants représentent plus de 67% de la superficie totale du périmètre, ce qui correspond à plus de 6 ha (67% de 9 ha). Comme observé sur la figure ci-avant, ces espaces ont un impact sur la spatialisation et sur l'organisation du périmètre.

Les secteurs A. « Triangle », B. « Station-service », C. « Espace Pierron » et D. « Vander Putten - SLRB » gravitent autour des espaces invariants. C'est au sein de ces secteurs que pourront s'inscrire les futurs projets. Pour rappel, MSA propose des options stratégiques par site compte tenu du morcellement du périmètre. Cette analyse singulière constitue une bonne méthode pour la compréhension globale du PAD puisqu'elle permet :

- de tenir compte du morcellement du périmètre ;
- de veiller aux transitions et connexions entre les secteurs et les invariants et les secteurs ;
- d'adapter la programmation et la spatialisation au contexte local ;
- de mener une réflexion à l'échelle des secteurs, puis à l'ensemble du périmètre ;
- d'assurer l'adéquation entre les projets du PAD et les invariants (parc, etc.).

<sup>9</sup> Dénomination MSA.

<sup>10</sup> Modification au niveau des fonctions, des aménagements, etc.

Il en découle une évaluation environnementale adaptée aux périmètres  
→ à l'échelle des secteurs et à l'échelle périmètre PAD.  
Cela va permettre d'affiner les masses programmatiques et de  
spatialisation au regard des caractéristiques locales et des impacts  
élucidés.

## **1.2 Présentation des volets stratégiques et réglementaires du PAD**

---

S'agissant du volet stratégique, il a été présenté au niveau du chapitre  
1<sup>er</sup> « Présentation du PAD et du RIE » ; nous y renvoyons le lecteur.

Sont proposés par MSA :

- « *visions d'ensemble* » ;
- « *options stratégiques par site* ».

S'agissant du volet réglementaire, il a pour objectif de :

- « *Régler la question des affectations du sol qui ne sont pas conformes au projet de Parc régional, au projet de Parc de la Petite Sennette et aux programmes en logements et en équipements* ;
- *Garantir la réalisation des équipements envisagés et plafonner les surfaces en commerce* ;
- *Rendre possible et plafonner les gabarits des constructions envisagées (bâtiments hauts, façades, construction en intérieur d'îlot pour le stade Vander Putten)*;
- *Acter la volonté de qualité souhaitée pour l'ensemble des projets en étendant la zone ZICHEE à l'ensemble du périmètre* »<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> Extrait du PAD d'Octobre 2017 – MSA.

## 1.3 Structure du chapitre et méthode d'évaluation

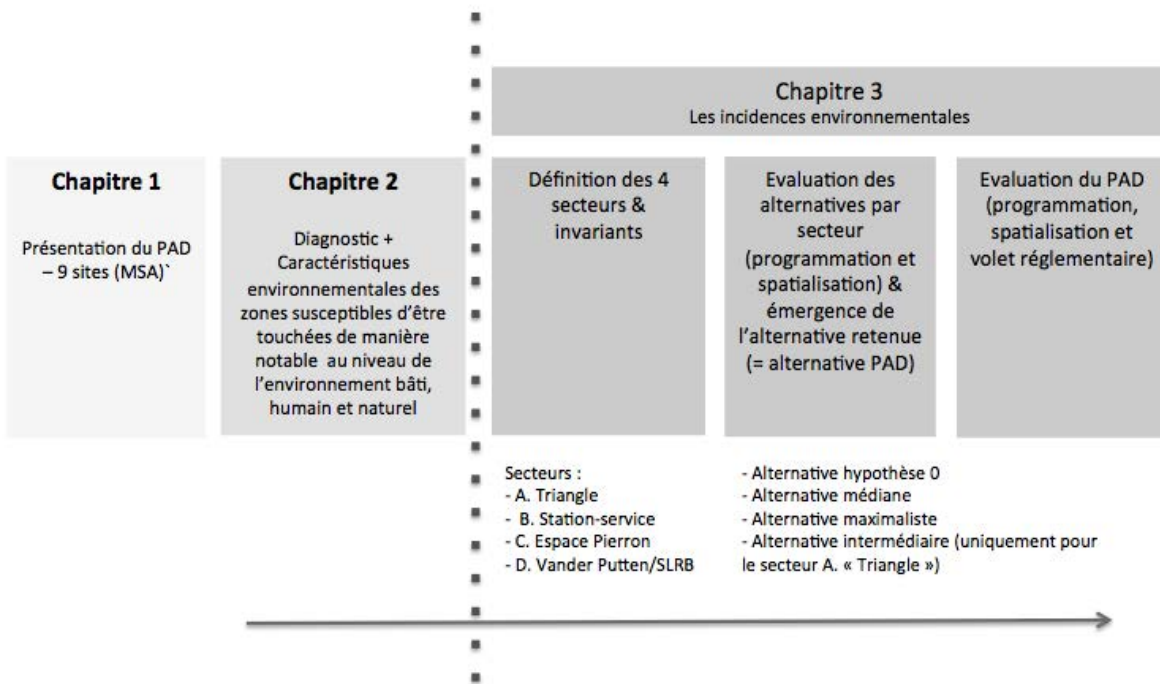


Figure 5 : Structure du chapitre – schéma de principe – (Source : Agora)

### A : Présentation des alternatives raisonnables par secteur :

L'objectif sera de questionner la programmation et la spatialisation possible par secteur, en envisageant, par exemple, différents types d'urbanisation, d'aménagements ou encore de fonctions possibles. Pour l'ensemble des secteurs, trois types d'alternatives contrastées sont étudiées:

- l'alternative « hypothèse 0 » ;
- l'alternative « médiane » ;
- et l'alternative « maximaliste ».

Une quatrième alternative sera examinée au niveau du secteur « Triangle » ; il s'agira de l'alternative « intermédiaire ». Les grandes lignes de ces alternatives seront présentées par la suite.

Pour rappel, l'espace public réaménagé dans le cadre du projet Beliris, le « Parc de Ninove » et les « Pavillons d'Octroi » constituent des invariants.

### **B : Évaluation des alternatives par secteur :**

Par secteur, nos alternatives<sup>12</sup> seront analysées selon les différentes thématiques abordées. Il s'agira de :

- l'urbanisme/aménagement du territoire – le paysage – le patrimoine et le microclimat → **environnement bâti** ;
- la mobilité – les domaines social et économique – l'environnement sonore et vibratoire – la qualité de l'air – les déchets – l'énergie et l'être humain → **environnement humain** ;
- la faune & la flore – les eaux et les sols/sous-sols → **environnement naturel**.

**Les alternatives seront évaluées** sous-forme de tableaux comparatifs et analytiques. Des critères de comparaison seront identifiés<sup>13</sup>. Il s'agira d'analyser l'impact des fonctions au niveau des secteurs, des gabarits des futurs bâtiments, (etc.). La présente phase d'analyse permettra d'affiner les masses programmatiques et de spatialisation au regard des caractéristiques locales, et des incidences susceptibles d'être générées.

Pour conclure, le RIE mettra en évidence les incidences positives et les incidences négatives au regard des différents secteurs. La finalité est de retenir un scénario préférentiel par secteur, construit à partir des incidences identifiées par les différentes alternatives. Les scénarii préférentiels des différents secteurs formeront, ensemble, un scénario préférentiel pour l'ensemble du périmètre du PAD.

### **C : Évaluation du scénario préférentiel :**

Les spatialisation et programmation retenues seront examinées à l'échelle du PAD. Viendront s'y ajouter les invariants. Par conséquent, nous ne parlerons plus de secteurs. Cette analyse abordera le volet réglementaire et le volet stratégique.

Au préalable, et afin de s'assurer de la cohérence du scénario préférentiel identifié pour l'ensemble du plan, une partie sera consacrée à l'analyse des éventuels effets cumulatifs<sup>14</sup> ou synergiques<sup>15</sup> entre les différents scénarii retenus à l'échelle des secteurs.

Sur le volet réglementaire, il est nécessaire d'avoir un document qui respecte la hiérarchie des normes et qui soit suffisamment clair dans ses formulations afin de garantir la sécurité juridique du plan notamment au regard du principe de l'abrogation implicite consacré à l'article 30/09, §2, du CoBAT. Toutefois, l'analyse du RIE ne constitue pas une analyse juridique en soi, mais bien une évaluation de la pertinence des règles établies. L'objectif est d'évaluer si les prescriptions qui ont force obligatoire traduisent les intentions du projet et intègrent bel et bien les

<sup>12</sup> Alternatives : « hypothèse 0 », « médiane » et « maximaliste ». Viendra s'y ajouter l'alternative « intermédiaire » au niveau du secteur « Triangle ».

<sup>13</sup> En fonction des thématiques environnementales. Exemple : « Environnement humain » → « mobilité » → « impact sur la demande de trafic en véhicules particuliers ».

<sup>14</sup> L'effet cumulatif résulte de la somme des effets A + B.

<sup>15</sup> Un effet synergique serait un effet supérieur de A sur B.

objectifs poursuivis. L'objectif sera de mettre en exergue les incidences positives, négatives ou neutres du plan.

## **1.4 Les difficultés rencontrées**

---

Dans ce chapitre 3 du RIE, le chargé d'étude a été confronté aux mêmes difficultés que pour le chapitre 2 « *Diagnostic de la situation existante* ». Nous y renvoyons le lecteur.

## **1.5 Justification du périmètre**

---

Le périmètre du PAD a été délimité en raison de ses enjeux (cf. chapitre 1<sup>er</sup>). Il comprend le territoire entre le quai des Charbonnages, le quai du Hainaut, la Petite Ceinture Ouest, la place de Ninove, la partie Nord du site de l'Institut des Arts et Métiers, le quai de l'Industrie, la chaussée de Ninove, la rue Ransfort et la rue Delaunoy, ce qui correspond à un nœud d'intermodalités au croisement de lignes de tram et de bus, de la Petite Ceinture Ouest et du RER vélo, articulant le Pentagone à sa première couronne, et couvre un territoire délaissé dans lequel d'importantes opérations d'aménagement d'espaces publics sont en cours ou à venir.

De ce fait, le Gouvernement régional a estimé que l'élaboration d'un instrument régional était préférable à l'adoption d'un ou plusieurs plans communaux, de façon à envisager globalement le réaménagement du périmètre concerné.

La place de Ninove est incluse dans le périmètre afin d'en améliorer la cohérence d'un point de vue paysager, urbanistique et en termes d'affectations.

La partie Nord du site de l'Institut des Arts et Métiers est incluse dans le périmètre du PAD au motif qu'elle est mise à disposition de la SLRB par la Ville de Bruxelles aux fins d'y développer un projet de logements sociaux et d'agrandir l'espace vert disponible dans ce périmètre à condition qu'une partie du programme existant à cet endroit soit réaffectée dans le projet à venir.

Les rives droite et gauche du canal sont incluses afin de les mettre en valeur, de les intégrer paysagèrement et de mettre en évidence le rôle ludique et de détente de l'eau en ville.

Les Pavillons d'octroi sont inclus pour permettre leur revalorisation au travers des prescriptions du PAD. Par contre, l'ancienne Brasserie Bellevue est exclue du périmètre en raison de son récent développement.

## 2 Présentation des alternatives

### 2.1 Introduction

Précisons d'emblée que « *les alternatives développées doivent être raisonnables, compte tenu des objectifs stratégiques ayant justifié le projet de plan (...)* »<sup>16</sup>. Elles seront développées en fonction des premières options stratégiques développées par l'auteur du PAD. Ainsi, elles concerneront la programmation et la spatialisation des secteurs A. dit « Triangle », B. dit « Station-service », C. dit « Espace Pierron » et D. dit « Vander Putten - SLRB ».

### 2.2 Présentation et justification du choix des alternatives retenus

#### 2.2.1 Les alternatives examinées

Sont considérés par le chargé d'étude :

Secteur A. « Triangle »	Secteur B. « Station - service »	Secteur C. « Espace Pierron »	Secteur D. « Vander Putten - SLRB »
Alternative « hypothèse 0 »	Alternative « hypothèse 0 »	Alternative « hypothèse 0 »	Alternative « hypothèse 0 »
Alternative « médiane »	Alternative « médiane »	Alternative « médiane »	Alternative « médiane »
Alternative « intermédiaire »	/	/	/
Alternative « maximaliste »	Alternative « maximaliste »	Alternative « maximaliste »	Alternative « maximaliste »

Tableau 1 : Les alternatives par secteur – (Source : Agora)

→ Le choix des alternatives par secteur repose sur **la volonté de mettre en lumière les espaces précis amenés à évoluer** car ils n'ont pas fait l'objet de demande de permis à la différence des projets définitifs en cours d'exécution : le parc régional, l'espace public et les voiries.

Cette **analyse par secteur n'empêche pas pour autant de considérer le plan dans son ensemble** et de faire état des impacts qu'ils pourraient occasionner sur ces espaces du plan faisant l'objet de projets définitifs notamment en termes de programmation.

<sup>16</sup> Annexe 1 – Structure du rapport sur les incidences environnementales visé aux articles 15/1 et 87/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire.



### 2.2.2 Les alternatives par secteurs

Les éléments de programmation et de spatialisation des différentes alternatives sont précisées et schématisées au niveau des § :

- 3.2.1.1 en ce qui concerne le secteur A. « Triangle » ;
- 3.2.2.1 en ce qui concerne le secteur B. « Station-service »
- 3.2.3.1 en ce qui concerne le secteur C. « Espace Pierron »
- 3.2.4.1 en ce qui concerne le secteur D. « Vander Putten - SLRB ».

Ici, nous présentons les différentes alternatives envisagées.

### 2.2.3 Le secteur A. « Triangle »

Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
Elle correspond au maintien de la situation de droit. Elle est donc conforme à l'affectation actuelle.  Ce secteur évolue avec des espaces administratifs (bureaux).	Elle correspond au maintien de la situation de droit. Cette alternative est conforme à l'affectation actuelle. Ce secteur évolue avec des logements et des commerces - équipements.	Elle postule la modification de la situation de droit. Ce secteur évolue avec des logements, des commerces et des équipements au niveau de 3 unités iconiques aménagées sur un socle.	Elle postule la modification de la situation de droit (au niveau des gabarits). Ce secteur évolue avec des espaces administratifs (bureaux) aménagés au niveau d'un bâtiment iconique.

Tableau 2 : Les alternatives du secteur A. « Triangle » - (Source : Agora)

Nb : l'alternative qui correspond à la non-réalisation d'un projet et au maintien du secteur dans son état actuel n'est pas envisagée (Cf. chapitre 2 « Diagnostic – situation existante – site vierge de toute construction »).

### 2.2.4 Le secteur B. « Station-service »

Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
Elle correspond au maintien de la situation de droit.	Elle correspond au maintien de la situation de droit.	Elle postule la modification de la situation de droit.
La configuration bâtie et la station-service sont maintenues.	Ce secteur évolue avec une reconfiguration de l'îlot.	Ce secteur évolue avec une reconfiguration de l'îlot.
Le secteur peut évoluer en fonction des dispositions en vigueur.	Des superficies de logements et de commerces/équipements sont proposées.	Des superficies supérieures à l'alternative Médiane de logements et de commerces/équipements sont proposées.
Aucune superficie supplémentaire n'est envisagée.	Les gabarits évoluent également. La station-service est supprimée.	Les gabarits évoluent également. Ils sont plus élevés que ceux proposés au niveau de l'alternative Médiane.  La station-service est supprimée.

Tableau 3 : Les alternatives du secteur B. « Station-service » - (Source : Agora)

### 2.2.5 Le secteur C. « Espace Pierron »

Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
Elle correspond au maintien de la situation de droit.	Elle correspond au maintien de la situation de droit.	Elle postule la modification de la situation de droit. Ce secteur évolue avec une reconfiguration de l'îlot et des équipements.
La plaine de jeux et la maison communautaire Pierron sont maintenues. Le secteur peut évoluer en fonction des dispositions en vigueur.	Ce secteur évolue avec une fermeture de l'îlot et des équipements.	Les superficies d'équipements sont supérieures à celles de l'alternative Médiane. Les gabarits sont également plus élevés.
Aucune superficie supplémentaire n'est envisagée.		

Tableau 4 : Les alternatives du secteur C « Espace Pierron » - (Source : Agora)

### 2.2.6 Le secteur D. « Vander Putten - SLRB »

Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
Elle correspond au maintien de la situation de droit. Ce secteur évolue avec une reconfiguration des îlots, des logements et des équipements sportifs	Elle postule la modification de la situation de droit. Ce secteur évolue avec une reconfiguration des îlots, des logements et des équipements sportifs.	Elle postule la modification de la situation de droit. Ce secteur évolue avec une reconfiguration des îlots, des logements et des équipements sportifs. Comparativement à l'alternative Médiane, les superficies d'équipements sportifs sont plus élevées.
La superficie de logements est identique pour les 3 alternatives. Les différences entre les superficies d'équipements sportifs projetés sont élevées.		

Tableau 5 : Les alternatives du secteur D. « Vander Putten - SLRB » -  
(Source : Agora)

## 3 Evaluation des incidences

### 3.1 Introduction

---

Le chapitre 2 « Diagnostic de la situation existante » examine les caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être touchées de manière notable. Le diagnostic s'est intéressé à l'ensemble du périmètre PAD.

S'agissant de l'environnement bâti, sont à considérer :

- les Pavillons d'Octroi → bâtiments classés + zone de protection ;
- le patrimoine archéologique → le périmètre est majoritairement repris dans l'atlas archéologique en zone d'extension.
- les perspectives visuelles qui existent depuis et en direction du périmètre.

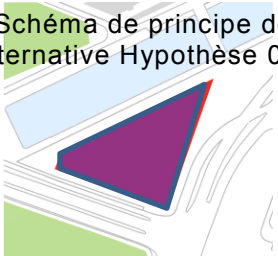
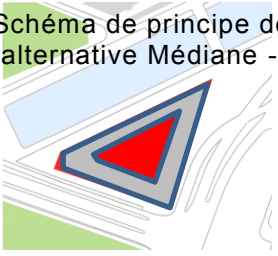
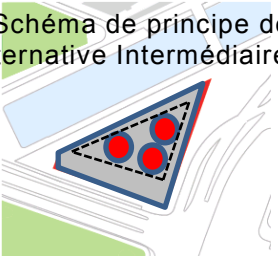

S'agissant de l'environnement naturel, sont à considérer :

- la présence du canal ;
- les éventuelles parcelles polluées. Cette problématique a majoritairement été traitée dans le cadre du permis relatif au parc régional (pour les parcelles concernées – centre du périmètre).

## 3.2 Programmation générale et faisabilité par secteur

### 3.2.1 Secteur A. dit « Triangle »

#### 3.2.1.1 Les alternatives de programmation et de spatialisation

	<b>Alternative Hypothèse 0</b> (Règlement Régional d'Urbanisme)	<b>Alternative Médiane Mixte</b>	<b>Alternative Intermédiaire Logements</b>	<b>Alternative Maximaliste Bureaux</b>
<b>Gabarit</b>	Gabarit maximal R+4	Gabarit maximal R+4	Bâtiments iconiques 3 unités distinctes sur un socle de 9 m Gabarit : maximum 90 m – les hauteurs oscillent entre 50 et 90 m	Bâtiment iconique 1 unité Gabarit : maximum 140 m <sup>17</sup>
<b>Programme</b>	Moins de 14.000 m <sup>2</sup> bureaux	- 12.000 m <sup>2</sup> de logements - 2.600 m <sup>2</sup> de commerces et d'équipements	- 30.000 m <sup>2</sup> de logements - 2.000 m <sup>2</sup> de commerces et d'équipements - 2.000 m <sup>2</sup> en sous-sol	- 30.000 m <sup>2</sup> de bureaux - 2.000 m <sup>2</sup> en sous-sol
<b>Schéma de principe</b> (Source : MSA – AGORA)	- Schéma de principe de l'alternative Hypothèse 0 – 	- Schéma de principe de l'alternative Médiane - 	- Schéma de principe de l'alternative Intermédiaire - 	- Schéma de principe de l'alternative Maximaliste - 

<sup>17</sup> Ce qui correspond au gabarit de la tour UP'site implantée le long du canal.

### 3.2.1.2 L'environnement bâti

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
<b>Contexte réglementaire et d'orientation</b>	<b>Les documents pris en considération</b>	Respect du PRAS. Respect du RRU.	Modification des affectations prévues par le PRAS (passage d'une zone administrative à une zone affectée principalement au logement). Respect du RRU.	Modification des affectations prévues par le PRAS (passage d'une zone administrative à une zone affectée principalement au logement). Le PAD s'écarte du RRU au niveau des gabarits.	Respect du PRAS. Le PAD s'écarte du RRU au niveau des gabarits.
<b>Morphologie urbaine</b>	<b>Impact en termes d'implantation et compatibilité avec les bâtiments connexes</b>	Le bâtiment s'aligne à la voirie. En découle la recomposition d'un îlot traditionnel fermé.  Aucun bâtiment n'est implanté dans les environs immédiats.	Le bâtiment s'aligne à la voirie. En découle la recomposition d'un îlot traditionnel fermé. Un intérieur d'îlot est créé, et est susceptible d'être à disposition des futurs occupants.  Aucun bâtiment n'est implanté dans les environs immédiats.	Il existe des interstices entre les 3 unités iconiques. On note l'absence de bâtiments dans les environs immédiats. Les façades du rez-de-chaussée sont ouvertes sur l'extérieur. La cohérence de la composition est organisée par un vaste socle sur lesquels les volumes sont aménagés (emprise au sol importante). Les façades ouvertes et le socle favorisent des liens entre les bâtiments et l'espace public.	Le bâtiment est implanté au cœur de la parcelle. En découle un espace plus dégagé au niveau de sa base. Il n'y a pas de socle. Aucun bâtiment n'est implanté dans les environs immédiats

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
	<b>Impact en termes de gabarit</b>	C'est un gabarit modéré de maximum R+4. Une cohérence s'installe avec la typologie bâtie observée le long de la petite ceinture ou le pourtour de la place de Ninove (gabarit R+3/+4) → rive gauche.	C'est un gabarit modéré de maximum R+4. Une cohérence s'installe avec la typologie bâtie observée le long de la petite ceinture ou le pourtour de la place de Ninove (gabarit R+3/+4).	<p>Le bâtiment le plus haut s'implante côté canal. Le bâtiment médian s'implante côté boulevard et le bâtiment le plus petit se trouve dans l'axe du canal. Le socle développe une hauteur maximale de 9 mètres par rapport au niveau du sol urbain.</p> <p>La hauteur des 3 bâtiments iconiques va développer un changement important de hauteur vis-à-vis des constructions implantées sur le boulevard et les futurs logements du site des Arts et Métiers, ainsi que sur les aspects urbanistiques et paysager avec une modification totale des caractéristiques du bâti. Ces tours sont perceptibles depuis différents lieux et sites de Bruxelles (Cf. les grandes perspectives développées par la suite). Nous renvoyons également au lecteur au Chapitre 3_Annexes_5 &amp; 6.</p> <p>Ce changement de hauteur abrupt dans un tissu urbain relativement bas va générer</p>	<p>Il y a un bâtiment unique qui dispose d'un gabarit maximum de 140 m (ce qui correspond au gabarit de la tour UP'site). Sa position centrale au sein de l'îlot et sa hauteur lui confère une singularité et un repère au niveau de la zone Canal.</p> <p>La rupture est importante avec l'environnement bâti actuel compte tenu de sa hauteur. La prévision d'une tour unique a pour avantage de libérer de l'espace au sol et les perspectives entre les îlots qui entourent le secteur considéré.</p> <p>Ce changement de hauteur abrupt dans un tissu urbain relativement bas va générer des nuisances importantes.</p> <p>- <u>un inconfort au vent</u> va être rencontré notamment au pied de la tour, au niveau de l'espace public et le long du parc. Cela risque d'être amplifié par sa position le long du canal (effet couloir).</p>

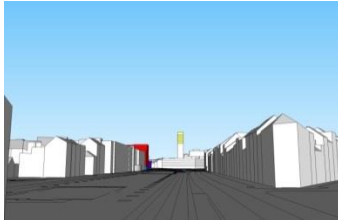

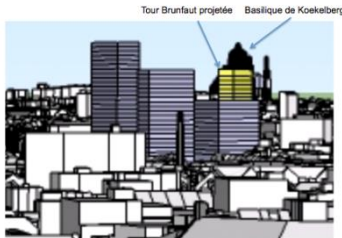


Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
			<p>des nuisances importantes en termes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>d'inconfort général au vent</u>. Cela risque d'être amplifié par la localisation des bâtiments le long du canal (effet couloir). Cet effet couloir est cependant réduit en raison de la présence des 3 tours qui sont susceptibles de former une « barrière » et de bloquer les vents qui proviennent du sud-ouest. Ainsi, l'implantation des 3 tours est susceptible de permettre l'absorption d'une partie des vents entre le canal et les îlots résidentiels situés de l'autre côté du secteur « Triangle ». Un gain est également attendu avec la présence du socle.</li> <li>- <u>d'ombres portées</u> ; celles-ci évoluent selon les heures de la journée et au gré des saisons (Cf. Chapitre 3_Annexes_7).</li> <li><u>Des impacts sur les perspectives visuelles</u> (repère urbain / nuisances visuelles). Des simulations</li> </ul>	<p>La tour devrait donc créer des tourbillons de vent. Aucun socle n'est envisagé au niveau de cette alternative. Hors cet élément permettrait d'améliorer nettement le confort des piétons au pied de la tour en amoindrant les effets du vent pour des usagers fréquentant le secteur (Cf. l'analyse du microclimat).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ce gabarit va également générer des ombres portées qui évoluent selon les heures de la journée et au gré des saisons.</li> </ul> <p>Compte tenu de sa hauteur, le bâtiment induit également des impacts sur les perspectives visuelles. Des simulations viennent argumenter notre propos (Cf. Chapitre 3_Annexes_5 &amp; 6.)</p>


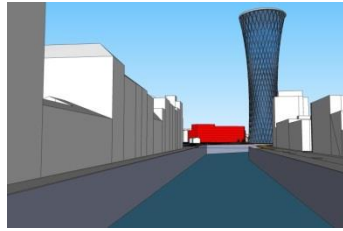


Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
				viennent argumenter notre propos (Cf. Chapitre 3_Annexes_5 & 6.»).	
	<b>Impact en termes de typologie du bâti et compatibilité avec les bâtiments connexes</b>	<p>Aucun bâtiment n'est implanté dans la continuité de l'îlot triangulaire.</p> <p>Sur le pourtour du périmètre, on observe une diversité bâtie.</p> <p>Les hauteurs sont similaires à celles que l'on retrouve sur le boulevard de l'Abattoir.</p>	<p>Aucun bâtiment n'est implanté dans la continuité de l'îlot triangulaire.</p> <p>Sur le pourtour du périmètre, on observe une diversité bâtie.</p> <p>Les hauteurs sont similaires à celles que l'on retrouve sur le boulevard de l'Abattoir.</p>	<p>Aucun bâtiment n'est implanté dans la continuité de l'îlot triangulaire.</p> <p>Sur le pourtour du périmètre, les tours/immeubles de logements sont localisées de manière ponctuelle, et ne dépassent pas 10 niveaux (tour Brunfaut). Cette tour est située de l'autre côté du canal.</p> <p>Les 3 tours viennent s'insérer singulièrement dans un tissu urbain hétéroclite. Pour autant que leur intégration paysagère soit balisée, elles permettent d'amplifier de manière équilibrée, par le jeu des hauteurs, cet effet contrasté du quartier entre les pleins et les vides / les immeubles bas et les immeubles « hauts ».</p>	<p>Aucun bâtiment dans la continuité de l'îlot triangulaire.</p> <p>Sur le pourtour du périmètre, les tours/immeubles de logements sont localisées de manière ponctuelle, et ne dépassent pas 10 niveaux (tour Brunfaut). Cette tour est située de l'autre côté du canal.</p> <p>Le bâtiment tour unique se distingue de manière singulière dans le caractère hétéroclite du quartier et à l'échelle de la ville. Il adopte les mêmes codes que la tour UP'site : (un gabarit et une localisation similaire : le long du canal)</p> <p>La tour UP'site s'impose comme un repère urbain le long du canal, tout en s'inscrivant en résonance avec les bâtiments hauts du Quartier Nord. Ici, le bâtiment est très isolé et n'a aucune résonance particulière avec d'autres</p>

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
					bâtiments hauts dans les environs.
	<b>Impact en termes d'occupation de l'espace</b>	L'îlot est occupé dans son entièreté. Le secteur est uniquement à usage privé.	3/4 de l'îlot sont occupés. Le secteur est d'une part, à l'usage public sur le rez-de-chaussée, et d'autre part, du privé dans les étages. Un intérieur d'îlot est susceptible d'être à disposition des futurs occupants.	Même si les bâtiments hauts permettent de libérer de l'espace au sol, les ¾ de l'îlot sont occupés par le socle. Le secteur est, d'une part, à l'usage du public sur le rez-de-chaussée et, d'autre part, du privé dans les étages.	Le bâtiment unique permet de libérer de l'espace au sol.  Pour une même densité de m <sup>2</sup> , l'emprise au sol est plus limitée. Sur le pourtour du bâtiment, des espaces publics sont ainsi susceptibles d'être créés. Pour l'heure, le secteur est uniquement à l'usage du privé.
<b>Paysage urbain</b>	<b>Grandes perspectives (in &amp; out)</b>	Dans cette alternative l'entièreté de l'îlot est bâtie. A hauteur d'homme, les éléments bâtis sont susceptibles de fermer les perspectives visuelles. Ainsi, les vues entre les deux rives (secteur « Espace Pierron » et place de Ninove/Pavillons d'Octroi) sont obstruées. Il en va de même pour les	Dans cette alternative l'entièreté de l'îlot est bâtie. A hauteur d'homme, les éléments bâtis sont susceptibles de fermer les perspectives visuelles. Ainsi, les vues entre les deux rives (secteur « Espace Pierron » et place de Ninove/Pavillons d'Octroi) sont obstruées. Il en va de même pour les vues depuis le secteur « Vander Putten – SLRB » en direction du canal.	Cette composition verticale scandée en 3 éléments, permet de conserver certaines perspectives (tour de l'Hôtel de Ville, la tour du Midi, la tour UP'site, ou encore celles du quartier Nord). Pour mémoire, 9 lignes de vues sur le site depuis l'extérieur ont été identifiés au niveau du chapitre 2 « Diagnostic de la situation existante ». Nous y renvoyons le lecteur.  Pour rappel, afin de	Par son gabarit imposant, cette unité iconique va avoir un impact non négligeable sur les perspectives actuelles (sur et vers le périmètre).  Pour rappel, afin de renforcer et de respecter certaines vues et perspectives des zones de servitude aérienne imposant des altitudes limites ont été définies dans le cadre du plan de secteur de l'Agglomération bruxelloise en 1972. Il

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
		vues depuis le secteur « Vander Putten – SLRB » en direction du canal.		<p>renforcer et de respecter certaines vues et perspectives des zones de servitude aérienne imposant des altitudes limites ont été définies dans le cadre du plan de secteur de l'Agglomération bruxelloise en 1972. Il est notamment question des :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vues sur la basilique de Koekelberg ;</li> <li>- vues sur hôtel de Ville de Bruxelles depuis la Porte de Ninove ;</li> </ul> <p>Précisons d'emblée qu'aucun arrêté n'a été adopté. Elles n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont pas contraignantes.</p> <p>Précisons d'emblée qu'aucun arrêté n'a été adopté. Elles n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont pas contraignantes.</p> <p>La tour la plus élevée se situe à la même hauteur que la Basilique de Koekelberg. Les 3 tours viennent s'implanter dans une zone où les immeubles « hauts » sont rares ; exception faite de la tour Brunfaut. Elles masquent en partie la perspective donnant sur la Basilique de Koekelberg depuis le balcon du Palais de Justice. Le bâtiment</p>	<p>est notamment question des :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vues sur la basilique de Koekelberg ;</li> <li>- vues sur hôtel de Ville de Bruxelles depuis la Porte de Ninove ;</li> </ul> <p>Précisons d'emblée qu'aucun arrêté n'a été adopté. Elles n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont pas contraignantes.</p> <p>Cette alternative impacte la perspective donnant sur la Basilique de Koekelberg depuis le balcon du Palais de Justice. Ce bâtiment singulier est plus élevé que la Basilique. En termes de hauteur, on observe une dissonance certaine avec les bâtiments actuels présents sur et aux abords du secteur/périmètre.</p>

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
			<p>- Vue10 depuis le boulevard des Abattoirs (Source : Agora)</p>  <p>Nb : les différentes vues et simulations sont annexées à la présente analyse (Cf. Chapitre 3_Annexes_5 &amp; 6.»).</p>	<p>projeté disposant du gabarit le plus petit s'implante dans l'axe de la Basilique. Vient ensuite la tour Brunfaut.</p> <p>- Vue n°1 depuis le Palais de Justice vers la Basilique de Koekelberg - (Source : Agora)</p>  <p>- Zoom Vue n°1 depuis le Palais de justice vers la Basilique de Koekelberg - (Source : Agora)</p>  <p>Tour Brunfaut projetée Basilique de Koekelberg</p> <p>Balcon du Palais de Justice en direction de la Basilique de Koekelberg</p> <p>Nb : en jaune → Tour Brunfaut projeté.</p>	<p>- Vue n°1 depuis le Palais de Justice vers la Basilique de Koekelberg - (Source : Agora)</p>  <p>- Zoom Vue n°1 depuis le Palais de justice vers la Basilique de Koekelberg - (Source : Agora)</p> 

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
				<p>- Vue 8 depuis le canal Boulevard Barthélémy - (Source : Agora)</p> 	<p>- Vue 8 depuis le canal Boulevard Barthélémy - (Source : Agora)</p> 
	<b>Grandes perspectives (in &amp; out)</b>	<p>Le gabarit ne va pas mettre en péril les perspectives actuelles (tour de l'Hôtel de Ville, la tour du Midi, la tour UP'site, ou encore celles du quartier Nord).</p> <p>Toutefois, la perspective vue par l'utilisateur risque d'être impactée. En effet, 5 niveaux empilés à l'aplomb de l'alignement n'offrent aucune</p>	<p>Le gabarit ne va pas mettre en péril les perspectives actuelles (tour de l'Hôtel de Ville, la tour du Midi, la tour UP'site, ou encore celles du quartier Nord).</p> <p>Toutefois la perspective vue par l'utilisateur risque d'être impactée. En effet, 5 niveaux empilés à l'aplomb de l'alignement n'offrent pas d'échappée visuelle.</p>	<p>De manière générale, les 3 bâtiments ont un impact visuel élevé. Celui-ci va au-delà du périmètre d'étude. Cet impact visuel permet toutefois de singulariser par un « totem » le quartier depuis le quartier depuis l'extérieur et d'accompagner d'autres lignes de vue (Mont des Arts, Palais de Justice, jardin botanique, etc.).</p> <p>Le socle commun se développe sur une hauteur de minimum 9 mètres par rapport au niveau du sol urbain.</p>	<p>Ce bâtiment iconique singulier est visible depuis l'extérieur du périmètre d'étude. L'intégration paysagère n'est pas optimale compte tenu de son gabarit, et de l'absence d'immeubles « hauts ».</p>

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
		échappée visuelle.			
	<b>Grandes perspectives (in &amp; out)</b>	Cette alternative ne permet pas de rencontrer l'objectif qui tend à marquer l'entrée de ville.	Cette alternative ne permet pas de rencontrer l'objectif qui tend à marquer l'entrée de ville.	L'objectif de marquer l'entrée de ville est rencontré.	L'objectif de marquer l'entrée de ville est rencontré.
	<b>Impact sur le patrimoine</b>	<p>En fonction de l'emprise bâtie du projet, il se peut que la zone de protection relative aux anciens Pavillons d'Octroi soit impactée.</p> <p>Ces alternatives peuvent avoir un impact sur la perception visuelle de certains monuments historiques (ex : Brasserie Belle-Vue depuis la chaussée de Ninove). En effet, les vues entre les deux rives (secteur « Espace Pierron » et place de Ninove/Pavillons d'Octroi) sont obstruées suite à l'urbanisation du secteur « Triangle ».</p> <p>L'urbanisation du secteur « Triangle » n'impliquera pas la démolition des biens patrimoniaux situés sur le périmètre PAD.</p>	<p>En fonction de l'emprise bâtie du projet, il se peut que la zone de protection relative aux anciens Pavillons d'Octroi soit impactée.</p> <p>Cette alternative a un impact sur la perception visuelle de certains monuments historiques (ex : Brasserie Belle-Vue depuis la chaussée de Ninove). L'aménagement des 3 bâtiments et du socle va fermer plusieurs vues.</p> <p>Cette alternative peut également avoir un impact sur la perspective donnant sur la Basilique de Koekelberg depuis le Palais de Justice (Cf. les vues ci-avant). Aucun arrêté n'a été adopté. L'ensemble des vues vers le périmètre sont annexées au présent</p>	<p>En fonction de l'emprise bâtie du projet, il se peut que nous nous trouvions dans la zone de protection relative aux anciens Pavillons d'Octroi.</p> <p>Cette alternative a un impact sur la perception visuelle de certains monuments historiques (Ex : Brasserie Belle-Vue depuis la chaussée de Ninove). La présence d'un bâtiment singulier permet de limiter la zone obstruée.</p> <p>Cette alternative peut également avoir un impact sur la perspective donnant sur la basilique de Koekelberg depuis le Palais de Justice (Cf. les vues ci-avant). Aucun arrêté n'a été adopté.</p>	

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
				<p>chapitre.</p> <p>L'urbanisation du secteur « Triangle » n'impliquera pas la démolition des biens patrimoniaux situés sur le périmètre PAD.</p>	<p>L'ensemble des vues vers le périmètre sont annexées au présent chapitre.</p> <p>L'urbanisation du secteur « Triangle » n'impliquera pas la démolition des biens patrimoniaux situés sur le périmètre PAD.</p>
	<b>Microclimat</b>	<p>Les conditions d'ensoleillement qui prévalent en situation projetée sur le secteur et à ses abords sont annexés à la présente analyse (Cf. Chapitre 3_Annexes_7»).</p> <p>La maquette a été éprouvée aux périodes ordinairement utilisées pour les essais relatifs à l'ensoleillement, soit les 21 mars et 21 septembre pour les équinoxes de printemps et d'automne et les 21 juin et 21 décembre pour les solstices d'été et d'hiver. Les heures suivantes sont considérées :</p> <p>09h00 – 13h00 et 16h00. Elle tient compte de l'orientation et de la hauteur des constructions.</p> <p>Au sein du secteur, on reste dans un gabarit bas dont les impacts en termes d'ensoleillement sont limités. Selon les périodes et heures de la journée, l'ombre portée des bâtiments projetés touchera une partie du quai (solstice d'hiver et équinoxes de printemps et d'automne).</p> <p>En termes de vent, ce secteur se situe dans la zone du canal qui constitue un couloir venteux. La direction du vent dominante est Sud-Ouest</p>	<p>Les principaux facteurs microclimatiques influencés par la présence d'immeubles de grande hauteur sont : le confort au vent, le confort visuel et le confort thermique (lié au confort vent et à la perte d'ensoleillement).</p> <p>Dans cette alternative, les bâtiments iconiques sont susceptibles d'occasionner:</p> <p>- <u>des problèmes d'inconfort au vent</u> puisque les changements « abrupts » de hauteur vont induire des vitesses de vent élevées et des turbulences au niveau du sol.</p> <p>L'alternative prévoit une</p>	<p>Les principaux facteurs microclimatiques influencés par la présence d'immeubles de grande hauteur sont : le confort au vent, le confort visuel et le confort thermique (lié au confort vent et à la perte d'ensoleillement).</p> <p>Dans cette alternative, le bâtiment monolithique est susceptible d'occasionner:</p> <p>- <u>des problèmes d'inconfort</u> au vent. Au pied de la tour, l'effet de tourbillon est accentué. Les problèmes liés au vent sont exposés au niveau de l'alternative Intermédiaire. Ils sont identiques si ce n'est qu'il</p>	

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
				<p>progressivité des futurs bâtiments iconiques. Les nouveaux bâtiments sont très éloignés des immeubles situés le long du boulevard des Abattoirs et des futurs logements du site des Arts et Métiers (secteur « Vander Putten – SLRB »).</p> <p>On a une rupture très importante, avec un rapport H/h<sup>18</sup> supérieur à 2.5.</p> <p>Néanmoins, on dispose d'une part, d'une distance importante (entre 30 et 70 m) et d'autre part, de la présence d'une vaste zone de parc qui avec quelques éléments hauts (arbres) pourrait permettre de proposer une courbe et de réduire significativement les nuisances.</p> <p>Ainsi, le vent soufflerait au-dessus de la ville. Pour que le vent soit dévié au-dessus de la ville<sup>19</sup>, la</p>	<p>sont accentués par la présence d'une seule tour.</p> <p>- <u>des ombres portées</u> sont générées dans cette alternative sur le secteur du canal (Espace Hôtelier ancienne brasserie Belle-Vue) et sur les espaces publics. Selon les périodes et heures de la journée, les ombres portées vont au-delà du périmètre PAD (solstice d'hiver et équinoxes de printemps et d'automne).</p>

<sup>18</sup> Rapport entre la hauteur du bâtiment élevé et la hauteur moyenne des bâtiments environnants

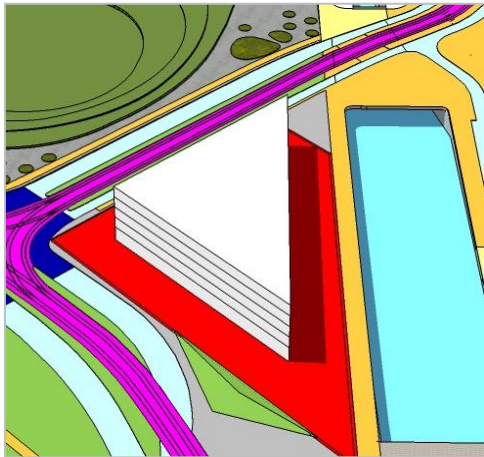
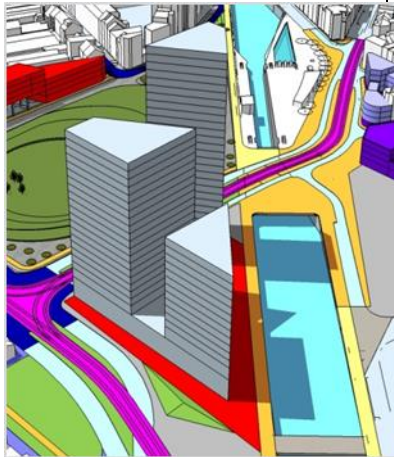
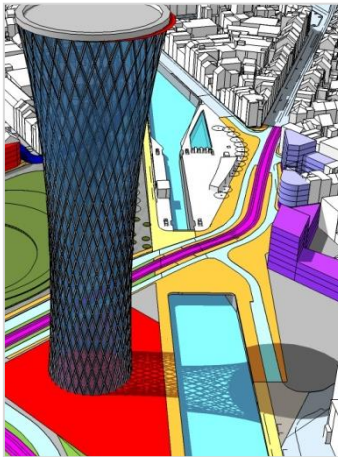
<sup>19</sup> Région Bruxellois, « BXXL \_Objectivation des avantages et des inconvénients des immeubles élevés à Bruxelles - Habitabilité de l'environnement des tours » p 21, 2009

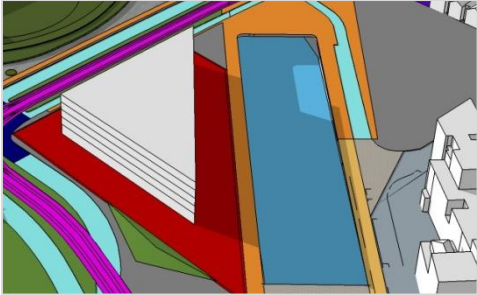
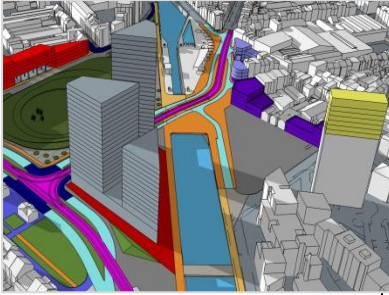



Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
			<p>hauteur des édifices doit évoluer progressivement et le rapport de hauteur doit idéalement se situer dans l'intervalle : <math>1.6 \leq H/h \leq 2.5</math>.</p> <p>Le socle imaginé par l'alternative ne peut répondre que partiellement aux désagréments occasionnés par les bâtiments en repoussant les trajets des vents un peu plus loin. En effet, comme il a été démontré dans des simulations<sup>20</sup> réalisées à l'aide du logiciel de « soufflerie virtuelle », la mise en place d'un socle permet de développer une zone recul à la tour. En découle un meilleur confort pour les piétons. Néanmoins, cet aménagement n'est pas une solution optimale. Le socle diminue donc l'effet direct sans jamais le faire disparaître.</p> <p>Cependant, sans socle, on aurait des effets tourbillons entre les différents</p>	

<sup>20</sup> Ibidem

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
				<p>bâtiments hauts. La présence d'un socle permet de limiter l'impact sur le parc et l'espace public au pied des tours, et donc à l'égard des usagers faibles et en particulier des piétons même s'il ne le résout pas.</p> <p>- <u>des ombres portées</u> sont générées dans cette alternative, avec un impact sur le canal, sur les façades du quai du Hainaut, ou encore une partie du secteur de l'« Espace Pierron » (fonction des heures et au gré des saisons).</p> <p>Selon les périodes et heures de la journée, les ombres portées vont au-delà du périmètre PAD (solstice d'hiver et équinoxes de printemps et d'automne).</p>	

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
		<p>- Les ombres portées le 21/06 à 13h00, solstice d'été - (Source : Agora)</p> 		<p>- Les ombres portées le 21/06 à 13h00, solstice d'été - (Source : Agora)</p> 	<p>- Les ombres portées le 21/06 à 13h00, solstice d'été - (Source : Agora)</p> 

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
		<p>- Les ombres portées le 21/12 à 13h00, solstice d'hiver – (Source : Agora)</p> 		<p>- Les ombres portées le 21/12 à 13h00, solstice d'hiver – (Source : Agora)</p> 	<p>- Les ombres portées le 21/12 à 13h00, solstice d'hiver – (Source : Agora)</p> 
				<p>Le principe de développer plusieurs unités iconiques permet de limiter l'impact sur le secteur du canal compte tenu du fait que des fentes temporelles d'ensoleillement « apparaissent ».</p> <p>En période estivale, les ombres portées peuvent être perçues positivement par les futurs usagers empruntant la nouvelle promenade aménagée le long du canal.</p>	<p>Le principe de développer une seule unité diminue la largeur de l'ombre portée, mais tend à accroître son amplitude en direction de Molenbeek-Saint-Jean.</p> <p>L'alternative ne développe aucune solution permettant de limiter l'impact sur l'espace public et le parc.</p>

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
<b>Conclusion</b>	<p><b>Les incidences + :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ensemble des alternatives sont compatibles avec les bâtiments environnants.</li> <li>• Les alternatives Hypothèse 0, Médiane et Intermédiaire proposent une recomposition totale de l'îlot en réintroduisant un système de façade. En découle un nouveau front bâti.</li> <li>• Les alternatives Intermédiaire et Maximaliste permettent de répondre à l'objectif de marquer l'entrée de ville en créant un ou des « immeubles hauts ». Le ou les bâtiment(s) est/sont visible(s) depuis l'extérieur du périmètre PAD.</li> <li>• L'alternative Intermédiaire prévoit une progressivité des futurs bâtiments iconiques.</li> <li>• L'alternative maximaliste prévoit un unique bâtiment iconique qui répond à Up'Site. Il s'agit d'un nouveau repère dans le territoire du canal.</li> <li>• L'alternative Intermédiaire permet, avec l'activation d'un socle, de limiter l'impact sur le pied des bâtiments hauts et sur le parc ; ainsi il s'adapte à l'échelle du piéton. Des avantages en termes de microclimat sont attendus (inconfort au vent).</li> <li>• Les alternatives Intermédiaire et Maximaliste tendent à maintenir certaines perspectives visuelles.</li> <li>• Les alternatives Médiane et Maximaliste vont dans le sens d'amplifier « l'espace ouvert » en limitant leur emprise au sol.</li> <li>• Les alternatives Intermédiaire et Maximaliste optent pour des bâtiments de grande hauteur. Depuis l'extérieur du périmètre, ils constituent des éléments de repère et d'identification du quartier.</li> <li>• L'espace libéré est plus important au niveau de l'alternative Maximaliste compte tenu de l'aménagement d'un immeuble iconique singulier.</li> <li>• Le gabarit des alternatives Hypothèse 0 et Médiane ne va pas mettre en péril/masquer les perspectives actuelles (depuis l'extérieur).</li> </ul> <p><b>Les incidences - :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les alternatives Hypothèse 0 et Médiane ne permettent pas de rencontrer l'objectif qui tend à marquer l'entrée de ville (immeubles bas).</li> <li>• Les alternatives Intermédiaire et Maximaliste vont créer un changement de hauteur abrupt dans un tissu urbain relativement bas.</li> <li>• L'alternative Maximaliste ne dispose pas d'un socle (en lien avec le microclimat – inconfort au vent).</li> <li>• L'ensemble des alternatives vont générer des ombres portées sur les bords du canal. Elles sont ±</li> </ul>			

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
	<p>importantes selon l'alternative et dépendent des heures de la journée/des mois de l'année. Ainsi, des nuisances sont notamment attendues sur le nouvel espace public aménagé le long du canal ou sur l'espace Pierron au niveau des alternatives Intermédiaire et Maximaliste.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les alternatives Intermédiaire et Maximaliste ont pour conséquence de générer plus de nuisances comme des ombres portées ou un inconfort au vent au pied du(des) bâtiment(s) que les autres alternatives. Selon les périodes et heures de la journée, les ombres portées vont au-delà du périmètre PAD (solstice d'hiver et équinoxes de printemps et d'automne).</li> <li>• Les alternatives Hypothèse 0 et Médiane occupent une grande partie de la parcelle et développent des hauteurs susceptibles de fermer les perspectives visuelles à hauteur d'homme. En découle un impact négatif sur le développement d'un « espace ouvert » central qu'elles empêchent par la fermeture du front bâti à l'alignement, sous réserve d'aménager une construction isolée (qui suppose la démolition des constructions existantes) en lieu et place de la fermeture du front de bâtisse.</li> <li>• L'alternative Intermédiaire va impacter la perspective visuelle donnant sur la Basilique de Koekelberg compte tenu de l'implantation envisagée et de la hauteur maximale retenue. L'alternative Maximaliste va également mettre à mal certaines perspectives visuelles donnant sur l'Ouest de la ville (en ce compris la Basilique de Koekelberg).</li> <li>• L'ensemble des alternatives risquent d'impacter la zone de protection relative aux Pavillons d'Octroi compte tenu du fait que certaines perspectives visuelles seront masquées.</li> </ul> <p><b>Autres incidences :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les alternatives Médiane et Intermédiaire postulent à s'écarter du PRAS (au niveau des fonctions) ; tandis que les alternatives Intermédiaire et Maximaliste postulent à s'écarter du RRU (au niveau des gabarits).</li> </ul>			

### 3.2.1.3 L'environnement humain

#### 3.2.1.3.1 Mobilité

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
Contexte réglementaire	<b>Hierarchie des voiries</b>	Aucune modification des voiries n'est envisagée, Le rôle de voirie principale est assuré par la Petite Ceinture, la chaussée de Ninove assure son rôle de voirie interquartier.			
	<b>Les documents légiférant le stationnement</b>	<p>Le RRU et son titre 8 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au chapitre 3 relatif aux immeubles à logements multiples ;</li> <li>• Au chapitre 5 relatif aux surfaces destinées aux activités artisanales, industrielles, logistiques, d'entreposage ou de production de services matériels, aux commerces, aux commerces de gros, aux grands commerces spécialisés, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux établissements hôteliers ;</li> <li>• Au chapitre 6 sur les livraisons.</li> </ul> <p>COBRACE<sup>21</sup></p>		RRU Titre 8	RRU Titre 8 (chapitre 3, 5 et 6) COBRACE
<b>Espace public</b>	<b>Impact sur les réseaux existants et projetés</b>	<p>Le chantier BELIRIS en cours de finalisation va permettre une requalification des voiries et abords au travers notamment d'une réduction de l'emprise des voies carrossables au profit d'aménagements qualitatifs d'espaces publics, de trottoirs, de pistes cyclables.</p> <p>Toutes les alternatives supposent la réalisation d'un chantier qui se clôturera par un réaménagement des abords immédiats du projet (trottoirs, etc.).</p>			

<sup>21</sup> Le COBRACE en matière de stationnement vise la réduction du nombre de places de parking disponibles affectées aux **immeubles de bureaux** afin de dissuader les travailleurs de prendre la voiture pour effectuer les déplacements « domicile-travail ». Il s'applique tant à l'occasion de demandes de permis que pour les procédures de renouvellement. L'approche repose sur la carte d'accessibilité du Règlement Régional d'Urbanisme qui divise le territoire en trois zones (A, B, C), division établie sur base du critère de distance d'un lieu par rapport à la localisation d'un arrêt de mode de transport lourd (métro/tram en site propre/tram, ainsi que la fréquence » des services). La réglementation n'est pas d'application pour les immeubles de logements, commerces, équipements publics, pour lesquels des propositions motivées seules justifient un nombre d'emplacements.

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
	<b>Impact sur le confort des usagers</b>	La circulation et le confort des usagers sont améliorés du point de vue qualitatif. Même si l'îlot reste non traversant, il n'entrave pas les cheminements depuis/ou vers la Porte de Ninove/le canal		L'alternative par l'implantation proposée, garantit une perméabilité de l'îlot qui devient traversant. Le potentiel d'espace public est accru à l'échelle de l'îlot. La circulation et le confort des usagers sont améliorés du point de vue qualitatif.	L'alternative par l'implantation proposée, garantit un bon ratio entre bâti et espace public pour l'îlot.



Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
<b>Accès et circulation</b>	<b>Impact sur la demande de trafic en véhicules particuliers</b>	<p>La demande de déplacements en véhicules particuliers à l'heure de pointe du matin du fait du personnel est estimée à 280 voitures<sup>22</sup>, soit 140 evp/h (équivalent véhicule particulier/heure) supplémentaires à destination et depuis le périmètre.</p> <p>Risque accru du recours à un véhicule particulier pour la navette domicile travail car le personnel potentiel peut avoir comme origine une autre région que la RBC.</p> <p>La charge induite sur le trafic sera</p>	<p>La demande de déplacements en véhicules particuliers à l'heure de pointe du matin est estimée à :  <u>Logements</u>: 120 voitures, soit 60 evp/h supplémentaires depuis le périmètre ;  <u>Commerçants</u> : 21 voitures à destination du périmètre, soit 10 evp/h.</p> <p>Ceci porte à 70 evp/h.</p> <p>Risque modéré du recours systématique à un véhicule pour la navette domicile travail car les candidats à un logement près de l'hyper centre ne sont pas nécessairement dépendants d'un véhicule particulier.</p>	<p>La demande de déplacements en véhicules particuliers à l'heure de pointe du matin est estimée à :  <u>Logements</u>: 300 voitures, soit 150 evp/h supplémentaires depuis le périmètre ;  <u>Commerçants</u>: 16 voitures à destination du périmètre, soit 8 evp/h.</p> <p>Ceci porte à 158 evp/h</p> <p>Risque modéré du recours systématique à un véhicule pour la navette domicile travail car les candidats à un logement près de l'hyper centre ne sont pas nécessairement dépendants d'un véhicule particulier.</p> <p>La charge induite sur le trafic sera</p>	<p>La demande de déplacements en véhicules particuliers à l'heure de pointe du matin du fait du personnel est estimée à 600 voitures, soit 300 evp/h supplémentaires à destination du périmètre.</p> <p>Risque accru du recours à un véhicule particulier pour la navette domicile travail car le personnel potentiel peut avoir comme origine une autre région que la RBC.</p> <p>L'importance du programme et de la</p>

<sup>22</sup> Les hypothèses comportementales ayant présidées aux données chiffrées figurent en annexe, elles sont données à titre indicatif. Chapitre 3\_Annexes\_2 en ce qui concerne la mobilité et Chapitre 3\_Annexes\_1 en ce qui concerne le nombre de logements, etc.

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
		importante, et la contribution du projet renforcera l'actuelle demande de trafic en particulier sur la Petite Ceinture.		importante compte tenu de l'ampleur du programme, et la contribution du projet renforcera l'actuelle demande de trafic en particulier sur la Petite Ceinture.	charge de trafic potentielle doit poser la question de la capacité de la Petite Ceinture et de la chaussée de Ninove à pouvoir supporter une telle charge
	<b>Impact sur les transports publics</b>	L'alternative induit une augmentation du nombre d'utilisateurs des transports en commun qui est estimée à +/- 350 personnes à répartir sur les heures de pointe, soit +/- 175 personnes/heure à répartir sur les différents services qui assurent la desserte du quartier.	Selon la logique d'un recours aux modes alternatifs à l'auto pour les déplacements intra Régionaux, la fonction logement doit elle aussi se traduire par une demande de déplacements en transports en commun estimée à +/- 140 personnes, soit +/- 70 personnes/heure à répartir sur les différents services qui assurent la desserte du quartier.	La fonction logement est à l'origine d'une demande de déplacements en transports en commun estimée à +/- 345 personnes, soit +/- 170 personnes/heure à répartir sur les différents services qui assurent la desserte du quartier.	L'alternative induit une augmentation du nombre d'utilisateurs des transports en commun qui est estimée à +/- 750 personnes à répartir sur les heures de pointe, soit +/- 375 personnes/heure à répartir sur les différents services qui assurent la desserte du quartier.

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
	<b>Impact sur les piétons et les personnes à mobilité » réduites</b>	Une demande accrue de déplacements à pied est rendue possible par des aménagements qualitatifs. Ils sont susceptibles de profiter aux PMR. Les cheminements entre les arrêts de transports en commun et l'îlot garantissent confort et sécurité.	La création d'un espace accessible aux piétons et aux PMR en cœur d'îlot est un plus pour les futurs occupants qui seront essentiellement soit des résidents du projet soit des riverains proches attirés par l'offre commerciale.	La création d'un espace accessible aux piétons et aux PMR en cœur d'îlot est un plus pour les futurs occupants qui seront essentiellement soit des résidents du projet soit des riverains proches attirés par l'offre commerciale.	Une demande accrue de déplacements à pied est rendue possible par des aménagements qualitatifs. Ils sont susceptibles de profiter aux PMR. Les cheminements entre les arrêts de transport en commun et l'îlot garantissent confort et sécurité.
	<b>Impact sur les cyclistes</b>	L'infrastructure en faveur des cyclistes offrira, au terme des chantiers en cours comme celui de la porte de Ninove, l'aménagement des boulevards de la Petite Ceinture, de bonnes conditions pour ce mode déplacements.			
		Une offre minimale de 70 emplacements couverts doit équiper les surfaces de bureaux projetées. A ces emplacements s'ajoutent des emplacements à prévoir aux abords pour les visiteurs.	Avec 1 emplacement minimum par logement, l'offre en parking couvert pour vélo doit représenter 120 places minimum.  La fonction commerciale requiert elle aussi la nécessité de prévoir des emplacements extérieurs idéalement couverts et proches des accès aux commerces.	L'offre en parking couvert pour vélo doit représenter 300 places minimum.  La fonction commerciale requiert elle aussi la nécessité de prévoir des emplacements extérieurs idéalement couverts et proches des accès aux commerces.	Une offre minimale de 150 emplacements couverts doit équiper les surfaces de bureaux projetées. A ces emplacements s'ajoutent des emplacements à prévoir aux abords pour les visiteurs

Critères			Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
Stationnement	Impact en termes de stationnement dans l'espace privé	Voiture	<p>En zone d'accessibilité B, 1 emplacement de stationnement par 100 m<sup>2</sup> est autorisé pour l'affectation de bureaux. Pour une superficie de plancher possible de 14.000 m<sup>2</sup> de bureaux, un maximum de 140 emplacements est donc autorisé.</p> <p>Cette offre est insuffisante par rapport aux estimations faite sur base de 700 employés dont +/- 40% se déplacent en voiture et qui nécessiteraient 280 places.</p>	<p>Pour une superficie de plancher de 12.000 m<sup>2</sup> de logements et une moyenne de 100 m<sup>2</sup>/logement, 120 emplacements couverts minimum sont nécessaires.</p> <p>A ces emplacements peuvent s'ajouter des places pour l'affectation commerces de 2.600 m<sup>2</sup>. Sur base de 1 place/50 m<sup>2</sup> de superficie de plancher de commerce, cela donne 52 places.</p> <p>Une offre de +/-170 places répond aux besoins estimés.</p>	<p>La réalisation de 300 places en parking couvert nécessite au minimum +/- 6.000m<sup>2</sup> en sous-sol. Le programme annoncé de 2.000 m<sup>2</sup> en sous-sol ne permet la réalisation que de 100 places maximum si l'on considère une configuration classique à 20m<sup>2</sup>/place.</p> <p>Les places excédentaires sont à reporter en parking ou en espace public, ce qui pose la question de la pertinence du programme en superficie. La demande en stationnement du fait des visiteurs peut être estimée à 15 places. La demande globale représente 315 places pour une offre possible de 100 places.</p>	<p>L'offre de stationnement ne peut excéder 1 place par 100m<sup>2</sup> de surface brute hors sol soit 300 places auxquelles il est raisonnable d'ajouter 15 places en abords pour les visiteurs. Or la demande estimée en stationnement pour le programme bureaux représente 600 places, soit 12.000m<sup>2</sup> à prévoir en sous œuvre. Les surfaces annoncées en sous-sol ne représentent que 2.000 m<sup>2</sup>, soit 100 places possibles. Le programme engendre un report potentiel de 500 places auxquelles s'ajoutent 15 places en voirie. Au cas où une telle superficie en sous œuvre ne peut s'envisager, la pertinence du programme en superficie doit être remise en cause.</p>

Critères			Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
		<b>Vélos</b>	En ce qui concerne les vélos, il faut au moins prévoir 140 emplacements (14.000m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> ) facilement accessibles depuis l'extérieur.	En ce qui concerne les vélos, il faut au moins développer 60 emplacements (± 100 m <sup>2</sup> ) facilement accessibles depuis l'extérieur.	En ce qui concerne les vélos, il faut au moins développer 150 emplacements (± 220 m <sup>2</sup> ) facilement accessibles depuis l'extérieur.	En ce qui concerne les vélos, il faut au moins développer 150 emplacements (± 220 m <sup>2</sup> ) facilement accessibles depuis l'extérieur.
		<b>Livraisons</b>	Il y a lieu de prévoir une aire de livraison hors voirie d'une hauteur minimale de 4,5 m sur ce secteur.	Il a lieu de prévoir une aire de livraison hors voirie pour la fonction commerciale. Le projet doit permettre aussi le stationnement des véhicules de service comme les camions de déménagements par exemple.	Il a lieu de prévoir une aire de livraison hors voirie pour la fonction commerciale. Le projet doit permettre aussi le stationnement des véhicules de service comme les camions de déménagements par exemple.	Il y a lieu de prévoir une aire de livraison hors voirie d'une hauteur minimale de 4,5 m sur ce secteur.
	<b>Impact en termes de stationnement dans l'espace public</b>	<b>Voitures</b>	En situation existante avant le chantier BELIRIS <sup>23</sup> , l'offre de stationnement légale au Sud du canal était estimée à ± 85 emplacements en voirie, hors boulevards de l'Abattoir et Barthélémy. Le parking public Brunfaut comptabilise 150 emplacements. Néanmoins, celui-ci se situe à ± 500 m de la Porte de Ninove ce qui limite son potentiel en relation avec le programme du PAD.			

<sup>23</sup> Il s'agit de la situation qui prévalait avant le chantier Beliris en cours Porte de Ninove

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
		À la suite du permis octroyé à BELIRIS, l'offre de stationnement légale au Sud du canal se résume à +/- 5 emplacements en voirie hors boulevards de l'Abattoir et Barthélémy.			
	<b>Voitures</b>	La demande de stationnement non rencontrée au travers des projets est estimée à ± 140 emplacements.	La demande de stationnement non rencontrée au travers des projets est estimée à ± 50 emplacements.	La demande de stationnement non rencontrée au travers des projets est estimée à ± 215 emplacements.	La demande de stationnement non rencontrée au travers des projets est estimée à ± 500 emplacements.
	<b>Cyclistes</b>	Il est nécessaire de prévoir une offre en voirie pour les visiteurs, d'une capacité de ± 10 râteliers.			Il est nécessaire de prévoir une offre en voirie pour les visiteurs, d'une capacité de ± 20 râteliers.
	<b>Livraisons</b>	Comme les projets doivent comporter une aire de livraison in situ pour les affectations bureaux et commerces envisagées, il n'y a pas lieu de prévoir d'emplacements en voirie pour les véhicules de livraisons.			

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
<b>Conclusion</b>	<p><b>Les incidences + :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toutes les alternatives vont dans le sens de la requalification de l'espace public bordant le secteur et de la valorisation des bords du canal pour les modes actifs.</li> <li>• Les alternatives privilégiant l'affectation de logement sont celles qui ont le meilleur impact sur les déplacements alternatifs à la voiture.</li> <li>• Les affectations commerciales, si elles rayonnent à l'échelle du quartier, sont de nature à favoriser l'usage principal des modes doux.</li> <li>• L'îlot profite d'une bonne localisation par rapport à la position des arrêts de transports en commun.</li> <li>• L'îlot profite d'une bonne desserte en pistes cyclables propice à renforcer l'attractivité des déplacements en vélo.</li> </ul> <p><b>Les incidences - :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• À divers degrés, les alternatives vont avoir un impact sur la demande en déplacements motorisés. Les alternatives Hypothèse 0 et Maximaliste proposent une offre en stationnement qui, sans une évolution significative des comportements modaux, ne suffira pas aux besoins prévisibles estimés, avec en corollaire un risque avéré de reports de stationnement en voirie qui ne pourront pas être absorbés au sein du PAD et risquent donc de se reporter sur les quartiers voisins et compromettre la qualité de l'espace public.</li> <li>• L'alternative Intermédiaire requiert 300 places de parking. Seules 100 de ces places sont raisonnablement réalisables sur base d'une configuration classique optimale à 1 pl/20m<sup>2</sup>, soit un ratio de 0.3 place/logement. Ici, nous ne tenons pas des besoins en locaux technique qui restreignent encore les surfaces en sous-sol disponible dont notamment la nécessité de prévoir 300 places de vélos pour au moins 1,2 m<sup>2</sup>, soit minimum 360 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Les programmes annoncés selon les différents alternatives, et particulièrement les alternatives Intermédiaire et Maximaliste, ne pourront raisonnablement s'envisager qu'en proposant des offres complémentaires de stationnement pour chacun d'entre eux, en réponse aux besoins estimés ou en revoyant les surfaces considérées à la baisse.</p>			

**3.2.1.3.2 Domaines social et économique**

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
<p><b>L'offre en logements proposée (nature, types de logements) ou en bureaux</b></p>	<p>Ce point est sans objet compte tenu du fait que cette alternative prévoit des bureaux.</p> <p>Par ailleurs, le secteur se trouve à cheval sur deux mailles BRU-08 et MOL-01 (Cf. chapitre 2) :                      Habitat : - 12.444 (BRU-08) ;                      Mixte : 2.239 (BRU-08).</p> <p>Habitat : 23.887 (MOL-01) ;                      Mixte : 15.794 (MOL-01).</p> <p>Ce projet consommerait une grande partie du solde restant des soldes de bureaux admissibles (CASBA).</p>	<p>120 logements<sup>24</sup> sont développés. En découle une réponse à la demande en logements dans le secteur.</p> <p>Cette alternative favoriserait une diversité dans la typologie des logements (studio, une chambre, deux chambres, etc.).</p>	<p>300 logements<sup>25</sup> sont développés. En découle une réponse à la demande en logements dans le secteur.</p> <p>Cette alternative favoriserait une diversité dans la typologie des logements (studio, une chambre, deux chambres, etc.).</p>	<p>Ce point est sans objet compte tenu du fait que cette alternative prévoit des bureaux.</p> <p>Ce projet consommerait le solde restant des soldes de bureaux admissibles (CASBA).</p>

<sup>24</sup> Sur base 1 logement = 100m<sup>2</sup> (12.000/100 = 120 logements). Cf. Chapitre 3\_Annexes\_1 en ce qui concerne le nombre de logements, etc.

<sup>25</sup> Sur base 1 logement = 100m<sup>2</sup> (30.000/100 = 300 logements).



Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
<p><b>Impact sur la population : nombre d'habitants attendus, profils des nouveaux venus</b></p>	<p>Il est possible d'assister à une pression croissante sur les locations ou les biens immobiliers environnants. En effet, certains employés sont susceptibles de résider dans et à proximité du périmètre, mais aussi dans les communes limitrophes.</p>	<p>Sur base du programme<sup>26</sup>, nous pouvons estimer le nombre d'habitants supplémentaires à ± 276 dans le quartier.</p> <p>Cette alternative va permettre l'arrivée de nouveaux habitants dans le périmètre.</p> <p>Cette alternative va, d'une part, dynamiser le secteur existant et, d'autre part, contribuer à la vie économique et sociale sur de la Porte de Ninove.</p>	<p>Sur base du programme, nous pouvons estimer le nombre d'habitants<sup>27</sup> supplémentaires à ± 690 dans le quartier.</p> <p>Cette alternative permet l'arrivée de nouveaux habitants dans le périmètre.</p> <p>Cette alternative permet d'une part, de dynamiser le secteur existant et d'autre part, de contribuer/participer à la vie économique et sociale de la Porte de Ninove.</p> <p>Comparativement à un immeuble traditionnel, les loyers sont sensiblement plus élevés dans un immeuble de plusieurs niveaux compte tenu des charges de fonctionnement de celui-ci (les ascenseurs, la ventilation, etc.). En optant pour ce type de produit, Il y a un risque de gentrification du quartier aux dépens des classes</p>	<p>Il est possible d'assister à une pression très importante sur les locations ou les biens immobiliers environnants. En effet, certains employés sont susceptibles de résider dans et à proximité du périmètre, mais aussi dans les communes limitrophes.</p> <p>Il y aura un risque d'impacter une offre en logements qui n'est aujourd'hui déjà pas assez importante comme l'a montré le diagnostic.</p> <p>Cette alternative ne contribue pas à améliorer le cadre de vie de la Porte de Ninove. Par ailleurs, ce programme monofonctionnel risque de ne pas s'intégrer au reste du quartier.</p>

<sup>26</sup> Sur base 1 logement = 2,3 habitants - Taille moyenne des Ménages belges IWEPS – (120 x 2,3 = 276 habitants).

<sup>27</sup> Sur base 1 logement = 2,3 habitants - Taille moyenne des Ménages belges IWEPS – (300 x 2,3 = 690 habitants).

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
			<p>populaires déjà présentes dans le quartier. Les classes populaires ne peuvent pas acquérir ce type de biens immobiliers.</p> <p>De plus, la Porte de Ninove se trouve dans un quartier fortement paupérisée ou les signes de changements, malgré des politiques de rénovations urbaines lourdes, sont timides.</p> <p>On peut s'interroger à long terme sur l'intérêt des ménages très aisés à acquérir un logement dans un bâtiment haut notamment quant au risque potentiel de suroffre et aux difficultés liées à ce type de copropriété.</p>	
<p><b>Impact sur les activités commerciales et économiques : suppression, maintien ou création d'activités</b></p>	<p>Sur le plan commercial et économique, un ensemble de bureaux se substitue avantageusement à un secteur non exploité aujourd'hui.</p>	<p>Cette alternative prévoit une programmation mixte sur un secteur aujourd'hui non exploité. Il prévoit de développer des activités économiques et commerciales au niveau des rez-de-</p>	<p>Cette alternative prévoit une programmation à dominante logement sur un secteur aujourd'hui non exploité. Il prévoit sur les premiers niveaux des espaces destinés aux activités</p>	<p>Cette alternative prévoit une programmation à dominante bureaux sur un secteur aujourd'hui non exploité. Il prévoit sur les premiers niveaux des espaces pour des activités économiques</p>

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
	<p>Il est possible d'y développer des activités connexes. Il pourrait s'agir d'activités d'HoReCa, ou encore des commerces de proximité.</p> <p>Les commerces locaux existants en profiteraient également, mais dans une mesure moindre que ce que génère la fonction de logement.</p>	<p>chaussée. Il devrait s'agir d'une programmation de commerces et d'équipements publics de portée locale, et donc peu « perturbante ».</p> <p>La réalisation de cette alternative se traduit par l'arrivée de nouveaux habitants, employés, usagers et visiteurs. Ces personnes représentent, sur le plan purement économique, un potentiel non négligeable susceptible de développer la dynamique commerciale du quartier, d'où une possibilité de développer des activités connexes.</p> <p>Cela profite également aux commerces locaux déjà implantés dans le périmètre.</p>	<p>économiques et commerciales. Il va s'agir d'une programmation de commerces et d'équipements publics de portée locale et métropolitaine.</p> <p>La réalisation de cette alternative se traduit par l'arrivée de nouveaux habitants, employés, usagers et visiteurs. Ces personnes représentent, sur le plan purement économique, un potentiel non négligeable susceptible de développer la dynamique commerciale du quartier, d'où une possibilité de développer des activités connexes. Cela profitera également aux commerces locaux.</p>	<p>et commerciales.</p> <p>Il va s'agir d'une programmation de bureaux de portée métropolitaine.</p> <p>La réalisation de cette alternative se traduit par l'arrivée de nouveaux employés et visiteurs. Ces personnes représentent, sur le plan purement économique, un léger potentiel susceptible de développer un peu la dynamique commerciale du quartier, d'où une possibilité de développer des activités connexes. Cela profitera également aux commerces locaux dès lors que les employés peuvent être clients de ces derniers mais dans une moindre mesure que pour la fonction de logement.</p>

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
<b>Impact sur le marché du travail : suppression, maintien ou création d'emplois</b>	<p>Sur base du programme, nous pouvons estimer le nombre d'emplois<sup>28</sup> à ± 700. Il s'agit d'une estimation compte tenu du fait que nous ne connaissons pas exactement la nature des activités envisagées.</p> <p>Cette alternative favorise également la création de quelques emplois indirects.</p>	<p>Sur base du programme, nous pouvons estimer le nombre d'emplois<sup>29</sup> à ± 50.</p> <p>Cette alternative favorise également la création de quelques emplois indirects.</p>	<p>Sur base du programme, nous pouvons estimer le nombre d'emplois<sup>30</sup> à ± 40.</p> <p>Cette alternative favorise également la création de quelques emplois indirects.</p>	<p>Sur base du programme, nous pouvons estimer le nombre d'employés<sup>31</sup> à ± 1.500.</p> <p>Cette alternative favorise également la création de quelques emplois indirects.</p>
<b>Nature des emplois : non qualifié/qualifié</b>	<p>Les emplois sont principalement qualifiés ou hautement qualifiés.</p>	<p>Les emplois sont majoritairement peu qualifiés (en relation avec la fonction commerce). Cependant, il peut également y avoir des emplois très qualifiés (en fonction de la nature des équipements). Des emplois dans les services à la personne sont également créés.</p>	<p>Les emplois sont majoritairement peu qualifiés (en relation avec la fonction commerce). Cependant, il peut également y avoir des emplois très qualifiés (en fonction de la nature des équipements). Des emplois dans les services à la personne sont également créés.</p>	<p>Les emplois sont principalement qualifiés ou hautement qualifiés.</p>

<sup>28</sup> Sur base 1 emploi = 20m<sup>2</sup> - (14.000/20 = 700 emplois).

<sup>29</sup> Sur base 1 emploi = 50m<sup>2</sup> pour les commerces/équipements - (2.600/50 = 52 emplois).

<sup>30</sup> Sur base 1 emploi = 50m<sup>2</sup> pour les commerces/équipements - (2.000/50 = 40 emplois).

<sup>31</sup> Sur base 1 emploi = 20m<sup>2</sup> - (30.000/20 = 1.500 emplois).

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
<b>Impact sur les équipements et services à la population (école, accueil de la petite enfance, maison de repos, équipements sportifs et récréatifs, sociaux, équipements culturels) : suppression, maintien ou création</b>	Cette alternative va induire une demande en services/équipements (accueil de la petite enfance pour les enfants des employés, etc.), ou encore en commerces de proximité.	Cette alternative va induire une demande importante en services, équipements, commerces, etc.  Sur base du programme, nous pouvons estimer le nombre de nouveaux élèves <sup>32</sup> à $\pm 71$ , ce qui correspond à 3 classes <sup>33</sup> supplémentaires.	Cette alternative favorise une demande importante en services, équipements, commerces, etc.  Sur base du programme, nous pouvons estimer le nombre de nouveaux élèves <sup>34</sup> à $\pm 176$ , ce qui correspond à 8 classes <sup>35</sup> supplémentaires.	Cette alternative va induire une demande en services, équipements (accueil de la petite enfance pour les enfants des employés, etc.), ou encore en commerces de proximité.
<b>Compatibilité de(s) la(es) fonction(s) envisagée(s) au niveau du PAD, en ce compris l'impact sur le cadre de vie</b>	Cette alternative vise à dynamiser le secteur et la Porte de Ninove, principalement en journée. Les bureaux permettent de relancer ce secteur. Cependant, cette alternative peut être considérée comme monofonctionnelle. Par ailleurs, elle fonctionne de façon autarcique. Celle-ci tend à se déconnecter totalement du fonctionnement des autres	Cette alternative vise à dynamiser le secteur et la Porte de Ninove tout au long de la journée. Ce programme mixte favorise la mise en place d'une nouvelle dynamique économique et résidentielle pour le quartier. Il constitue un nouveau pôle d'attraction « local ».	Cette alternative vise à dynamiser le secteur et la Porte de Ninove tout au long de la journée. Ce programme mixte favorise la mise en place d'une nouvelle dynamique économique et résidentielle pour le quartier. Ce nouveau pôle d'attraction local et métropolitain offre une nouvelle connexion avec le canal.	Cette alternative vise à dynamiser le secteur et la Porte de Ninove, principalement en journée. Ce nouveau pôle d'attraction économique, concentré sur un immeuble de bureaux, risque de déséquilibrer le renouvellement du quartier en « journée ». Le manque de diversité risque de le transformer en secteur « fantôme » le soir. Par conséquent, cela

<sup>32</sup> Sur base 1 logement = 1 ménage avec 1 nombre d'enfants par ménage de 1,7, soit  $120/1,7 = \pm 71$  – Nombre d'enfants par ménage Moyenne Statbel -

<sup>33</sup> Sur base 1 classe = 22 élèves ( $71/22 = 3,2$ ) - Taille moyenne des classes dans l'enseignement primaire 22 élèves selon la fédération Wallonie Bruxelles

<sup>34</sup> Sur base 1 logement = 1 ménage avec 1 nombre d'enfants par ménage de 1,7, soit  $300/1,7 = \pm 176$  – Nombre d'enfants par ménage Moyenne Statbel -

<sup>35</sup> Sur base 1 classe = 22 élèves ( $176/22 = 8$ ) - Taille moyenne des classes dans l'enseignement primaire 22 élèves selon la fédération Wallonie Bruxelles -

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
	secteurs.			<p>ne va pas participer à l'amélioration du cadre de vie. En journée, des flux peuvent être rencontrés en direction du centre-ville et du quartier Dansaert (pause déjeuner, boutiques, etc.).</p> <p>Cette alternative peut être considérée comme monofonctionnelle. Par ailleurs, elle fonctionne de façon autarcique. Celle-ci tend à se déconnecter totalement du fonctionnement des autres secteurs.</p>
<b>Conclusion</b>	<p><b>Les incidences + :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les alternatives Médiane et Intermédiaire proposent une offre en logements. Celle-ci tend à répondre au déficit observé à l'échelle du quartier et de la région.</li> <li>• Les alternatives vont dans le sens de la requalification et du redéveloppement des activités économiques. En découle une attractivité améliorée pour la Porte de Ninove.</li> <li>• L'alternative Intermédiaire va permettre l'arrivée de ± 690 habitants supplémentaires, contre ± 180 pour l'alternative Médiane. Cela va un avoir impact très positif sur la redynamisation de ce secteur. Néanmoins, des demandes en services/équipements sont attendues.</li> <li>• Les alternatives Médiane et Intermédiaire proposent une diversité fonctionnelle. En découle un dialogue entre les bâtiments et la ville (dans le cas présent le quartier de la Porte de Ninove). Des commerces et équipements sont envisagés au niveau des rez-de-chaussée.</li> <li>• Les alternatives Intermédiaire et Maximaliste proposent des programmes ambitieux à portée locale et métropolitaine compte tenu des superficies proposées.</li> </ul>			

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
	<p><b>Les incidences - :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'alternative Intermédiaire va générer des besoins importants au niveau des équipements et services, etc. À titre d'exemple, cela risque d'accentuer le déficit de places disponibles dans les écoles situées sur les quartiers connexes, dans le cas où une offre supplémentaire n'est pas créée. Il en va de même pour l'alternative Médiane, mais dans des proportions moindres. Les besoins sont plus limités pour les alternatives de bureaux.</li> <li>• L'alternative Intermédiaire contribue à une gentrification du secteur puisque les loyers sont plus élevés dans les immeubles de grande hauteur.</li> <li>• Les alternatives Hypothèse 0 et Maximaliste sont monofonctionnelle. Par ailleurs, elles fonctionnent de façon autarcique. Celles-ci tendent à se déconnecter totalement du fonctionnement des autres secteurs ( « Station-service », « Espace Pierron » et « Vander Putten – SLRB ») et le quartier en général. Cela met à mal la cohérence générale du PAD.</li> <li>• Les alternatives Hypothèse 0 et Maximaliste ne vont pas participer à l'amélioration du cadre de vie (manque de diversité et déploiement d'activités connexes).</li> <li>• L'alternative Maximaliste risque d'impacter l'offre en logements sur le secteur. Pour l'heure, l'offre est largement insuffisante. En découle une accentuation du déficit.</li> <li>• L'alternative Maximaliste risque d'impacter l'offre en bureaux sur d'autres secteurs de Bruxelles (quartier Nord, etc.). Dans une moindre mesure, il en va de même pour l'alternative Hypothèse 0.</li> </ul>			

**3.2.1.3.3 Environnement sonore – énergie – air & climat – déchets et être humain**

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
<p><b>Environnement sonore</b></p>	<p>La principale source d'émissions sonores imputable à cette alternative est liée aux déplacements motorisés générés par l'urbanisation du secteur. Avec une affectation de bureau, la plupart des déplacements se font aux heures de pointe du matin et de l'après-midi, et ce uniquement en semaine (jours ouvrables)<sup>36</sup>. Il s'agit de moments où l'environnement sonore est déjà très largement conditionné par le trafic existant.</p> <p>Les équipements techniques des bâtiments peuvent aussi constituer des sources potentielles de nuisances sonores pour le</p>	<p>La principale source d'émissions sonores imputable à cette alternative est liée aux déplacements motorisés induits par les nouvelles affectations (allées et venues des futurs usagers du secteur). La plupart de ces déplacements se font principalement aux heures de pointe du matin et de l'après-midi/soir, moment où le contexte sonore est largement conditionné par le trafic existant.</p> <p>Les camions de livraisons des commerces peuvent aussi constituer une source de bruit à certains moments de la journée (par exemple, tôt le matin).</p> <p>Les affectations envisagées ne devraient pas impacter de façon</p>	<p>La principale source d'émissions sonores imputable aux logements est liée aux déplacements motorisés induits par les nouvelles affectations (allées et venues des futurs usagers du secteur). La plupart de ces déplacements se font principalement aux heures de pointe, moment où le contexte sonore est largement conditionné par le trafic existant.</p> <p>Les camions de livraisons des commerces peuvent aussi constituer une source de bruit à certains moments de la journée (par exemple, tôt le matin).</p> <p>Les affectations envisagées ne devraient pas impacter de façon significative l'ambiance</p>	<p>La principale source d'émissions sonores imputable à cette alternative est liée aux déplacements motorisés des employés de bureau, qui se font essentiellement aux heures de pointe du matin et de l'après-midi, et ce uniquement en semaine (jours ouvrables). Il s'agit du moment où l'environnement sonore est déjà très largement conditionné par le trafic existant sur les voiries bordant le secteur.</p> <p>L'affectation bureau ne devrait pas impacter de façon significative l'ambiance acoustique compte tenu du contexte urbain.</p> <p>Les équipements</p>

<sup>36</sup> A titre indicatif, il est considéré qu'un doublement de trafic routier induit une augmentation du niveau sonore d'environ 3 dB (échelle logarithmique), perceptible par l'humain.



Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
	voisinage, si ceux-ci sont placés en toiture.	significative l'ambiance acoustique compte tenu du contexte urbain. Une réserve est cependant émise quant à la possible présence d'HoReCa (au RDC) qui risque de générer du bruit en soirée. Les équipements techniques des bâtiments peuvent aussi constituer des sources potentielles de nuisances sonores pour le voisinage, si ceux-ci sont placés en toiture.	acoustique compte tenu du contexte urbain. Une réserve est cependant émise quant à la possible présence d'HoReCa (au RDC) qui risque de générer du bruit en soirée. Les équipements techniques des bâtiments peuvent aussi constituer des sources potentielles de nuisances sonores pour le voisinage, si ceux-ci sont placés en toiture (ce qui semble toutefois peu probable vu la hauteur des tours).	techniques des bâtiments peuvent aussi constituer des sources potentielles de nuisances sonores pour le voisinage, si ceux-ci sont placés en toiture (ce qui semble toutefois peu probable vu la hauteur de la tour).
<b>Energie</b>	<p>L'alternative induit des besoins en énergie pour le chauffage / refroidissement, l'éclairage et la ventilation des locaux et du parking, etc.</p> <p>L'affectation bureaux entraîne des consommations énergétiques plus importantes qu'une affectation de logement.</p> <p>L'alternative propose la construction de bâtiments compacts, ce</p>	<p>L'alternative induit des besoins en énergie liés au chauffage / refroidissement éventuel, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et à la ventilation des locaux et du parking, etc.</p> <p>L'alternative propose la construction de bâtiments compacts, ce qui est favorable en termes énergétique.</p> <p>L'alternative offre des possibilités de production</p>	<p>L'alternative induit des besoins en énergie liés au chauffage / refroidissement éventuel, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et à la ventilation des locaux et du parking, etc.</p> <p>Les besoins énergétiques sont plus importants que l'alternative médiane vu la superficie de logements plus importante envisagée.</p> <p>L'alternative propose la</p>	<p>Cette alternative induit des besoins en énergie pour le chauffage / refroidissement, l'éclairage et la ventilation des locaux et du parking, etc.</p> <p>L'affectation bureaux entraîne des consommations énergétiques plus importantes qu'une affectation logement.</p> <p>L'alternative propose la construction d'un bâtiment moins compact.</p>

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
	<p>qui est favorable en termes énergétique.</p> <p>L'alternative offre des possibilités de production d'énergies renouvelables via l'installation de panneaux solaires en toiture.</p>	<p>d'énergies renouvelables via l'installation de panneaux solaires en toiture.</p>	<p>construction de bâtiments moins compacts.</p> <p>Le potentiel d'installation de panneaux solaires est moins important en raison du ratio des superficies de toitures/superficiés de plancher.</p>	<p>Le potentiel d'installation de panneaux solaires est moins important en raison du ratio des superficies de toitures/superficiés de plancher.</p>
<p><b>Air &amp; climat</b></p>	<p>Les principales sources de pollution de l'air liées à cette alternative sont à attribuer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux consommations énergétiques des bâtiments (chauffage des locaux, ventilation, etc.).</li> <li>• aux déplacements motorisés induits par les activités projetées.</li> </ul> <p>De manière générale, les activités de bureaux ne sont pas de nature à générer des odeurs susceptibles d'impacter le voisinage.</p>	<p>Les principales sources de pollution de l'air liées à cette alternative sont à attribuer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux consommations énergétiques des bâtiments (chauffage, ventilation, etc.).</li> <li>• aux déplacements motorisés induits par les activités projetées.</li> </ul> <p>De manière générale, les activités envisagées ne sont pas de nature à générer des odeurs susceptibles d'impacter le voisinage, mis à part éventuellement un HoReCa, sachant que cet impact dépend de la superficie et du type d'établissement en cause. Il faut en outre remarquer qu'il n'existe pas de</p>	<p>Les principales sources de pollution de l'air liées à cette alternative sont à attribuer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux consommations énergétiques des tours (chauffage, ventilation, etc.).</li> <li>• aux déplacements motorisés induits par les activités projetées.</li> </ul> <p>De manière générale, les activités envisagées ne sont pas de nature à générer des odeurs susceptibles d'impacter le voisinage, mis à part éventuellement un HoReCa, sachant que cet impact dépend de la superficie et du type d'établissement en cause. Il faut en outre remarquer qu'il n'existe pas de</p>	<p>Les principales sources de pollution de l'air liées à cette alternative seront à attribuer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux consommations énergétiques de la tour (chauffage, ventilation, etc.).</li> <li>• aux déplacements motorisés induits par les activités projetées.</li> </ul> <p>De manière générale, les activités de bureaux ne sont pas de nature à générer des odeurs susceptibles d'impacter le voisinage.</p>

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
		bâtiments aux abords immédiats du secteur.	bâtiments aux abords immédiats du secteur.	
<b>Déchets</b>	<p>Les déchets produits sont essentiellement des déchets ménagers recyclables et non recyclables du type papiers et cartons et déchets résiduels (déchets ménagers non recyclables), et dans une moindre mesure des déchets organiques, PMC et petits déchets dangereux.</p> <p>La quantité totale<sup>37</sup> de déchets induite par l'alternative est estimée à <math>\pm 3.330</math> kg par semaine<sup>38</sup>.</p>	<p>Les déchets produits par les logements sont essentiellement des déchets ménagers recyclables et non recyclables du type : déchets organiques, papiers et cartons, PMC, verre et déchets résiduels (fraction non recyclable). La quantité de déchets induite par les logements est estimée à <math>\pm 1.790,4</math> kg par semaine<sup>39</sup>.</p> <p>Les commerces et équipements produisent des déchets ménagers, principalement des cartons, PMC/plastiques et des déchets résiduels (fraction non recyclable). La quantité de déchets induite par les commerces</p>	<p>Les déchets produits par les logements sont essentiellement des déchets ménagers recyclables et non recyclables du type : déchets organiques, papiers et cartons, PMC, verre et déchets résiduels (fraction non recyclable). La quantité de déchets induite par les logements est estimée à <math>\pm 4.476</math> kg par semaine.</p> <p>Les commerces et équipements produisent des déchets ménagers, principalement des cartons, PMC/plastiques et des déchets résiduels (fraction non recyclable). La quantité de déchets induite par les commerces</p>	<p>Les déchets produits sont essentiellement des déchets ménagers recyclables et non recyclables du type papiers et cartons et déchets résiduels (déchets ménagers non recyclables), et dans une moindre mesure des déchets organiques, PMC et petits déchets dangereux.</p> <p>La quantité totale de déchets induite par l'alternative est estimée à <math>\pm 7.140</math> kg par semaine.</p>

<sup>37</sup> Cf. Chapitre 3\_Annexes\_3.

<sup>38</sup> Sur base des hypothèses suivantes pour les bureaux (1 employé par 20 m<sup>2</sup>) : 2,92 kg/semaine/employé d'ordures ménagères brutes (dont une petite partie de déchets organiques) ; 1,51 kg/sem/employé de papiers et cartons ; 0,18 kg/sem/employé de PMC ; et 0,15 kg/sem/employé de déchets dangereux (Source : Bruxelles Environnement).

<sup>39</sup> Sur base des hypothèses suivantes pour les logements : 11,5 kg/semaine/logement d'ordures ménagères brutes, dont des déchets organiques / alimentaires qui représentent environ 40 % des ordures ménagères brutes / sac blanc selon Bruxelles Propreté (soit  $\pm 4,6$  kg en considérant 40 % de 11,5 kg) ; 1,9 kg/sem/log de papiers et cartons ; 0,9 kg/sem/log de PMC ; et 0,62 kg/sem/log de verre.

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
		<p>est estimée à ± 728 kg par semaine<sup>40</sup>. L'implantation éventuelle d'un HoReCa induit la production de déchets alimentaires en plus grande quantité qu'un commerce<sup>41</sup>.</p> <p>La quantité totale de déchets induite par l'alternative est estimée à ± 2.518 kg par semaine.</p>	<p>est estimée à ± 560 par semaine. L'implantation éventuelle d'un HoReCa induit la production de déchets alimentaires en plus grande quantité qu'un commerce.</p> <p>La quantité totale de déchets induite par l'alternative est estimée à ± 5.036 kg par semaine.</p>	
<b>Etre humain</b>	<p>De manière générale, l'urbanisation du terrain, actuellement à l'état de friche, contribue à l'amélioration du confort et du sentiment de sécurité.</p> <p>L'affectation bureau apporte un contrôle social accru pour les voiries adjacentes. Celui-ci se limite toutefois aux heures de</p>	<p>De manière générale, l'urbanisation de la friche contribue à l'amélioration du confort et du sentiment de sécurité.</p> <p>Les affectations envisagées (logements / commerces et équipements) apportent un contrôle social accru pour les voiries adjacentes et ce en</p>	<p>De manière générale, l'urbanisation de la friche contribue à l'amélioration du confort et du sentiment de sécurité.</p> <p>Les affectations envisagées (logements / commerces et équipements) apportent un contrôle social accru pour les voiries adjacentes, et ce en</p>	<p>De manière générale, l'urbanisation de la friche contribue à l'amélioration du confort et du sentiment de sécurité.</p> <p>L'affectation bureau apporte un contrôle social accru pour les voiries adjacentes. Celui-ci se limite toutefois aux heures de fonctionnement des bureaux (journée - jours</p>

<sup>40</sup> Sur base des hypothèses suivantes pour les commerces : 0,19 kg/semaine/m<sup>2</sup> d'ordures ménagères brutes (déchets organiques et résiduels), 0,09 kg/sem/m<sup>2</sup> de papiers et cartons (Source : Moyenne Agora sur base des données du Woluwe Shopping Center qui propose un panel de surfaces commerciales différentes).

Faute de connaître le type d'équipement qui sera développé sur le site, l'équipement est ici assimilé à du commerce.

<sup>41</sup> Selon une étude de Bruxelles Environnement, plus de 50 % de la poubelle « tout-venant » des HoReCa est composée de déchets organiques. De manière générale, les déchets de cuisine représentent environ 60 % des déchets produits par ce secteur. La quantité totale de déchets produite par une surface de restauration peut être estimée à environ 160 kg de déchets en moyenne par mois selon Bruxelles Environnement. La part de déchets organiques s'élève donc à environ 25 kg par semaine. La quantité de verre est également plus importante et représente 18 % de la production.

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
	<p>fonctionnement des bureaux (journée - jours ouvrables).</p> <p>Un sentiment d'insécurité pourrait apparaître en soirée et la nuit.</p>	<p>journee comme en soirée.</p>	<p>journee comme en soirée (grâce à l'affectation logement).</p> <p>Cette alternative opte pour la réalisation de bâtiments de grand hauteur considérés comme bâtiments hauts en termes de sécurité incendie.</p>	<p>ouvrables). Un sentiment d'insécurité pourrait apparaître en soirée et la nuit.</p> <p>Cette alternative opte pour la réalisation d'une tour de grande hauteur considéré comme bâtiment haut en termes de sécurité incendie.</p>
<p><b>Conclusion</b></p>	<p><b>Les incidences + :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toutes les alternatives contribuent à l'amélioration du contrôle social en journée. Les alternatives Médiane et Intermédiaire améliorent également le contrôle social en soirée et la nuit.</li> <li>• Les alternatives Hypothèse 0 et Médiane proposent la construction de bâtiments compacts, ce qui est favorable en termes énergétique.</li> <li>• Au regard des affectations envisagées, les alternatives ne devraient pas impacter de façon significative l'ambiance acoustique compte tenu du contexte urbain.</li> </ul> <p><b>Les incidences - :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toutes les alternatives participent à la production de déchets ménagers à stocker et à traiter ; c'est l'alternative Maximaliste qui génère la quantité de déchets la plus élevée et l'alternative Médiane la quantité de déchets ménagers la moins importante.</li> <li>• Des consommations énergétiques et des rejets atmosphériques sont générés par toutes les alternatives dans des proportions plus ou moins importantes (en fonction de l'alternative).</li> <li>• En ce qui concerne les alternatives Médiane et Maximaliste, le potentiel d'installation de panneaux solaires est moins important en raison du ratio des superficies de toitures/superficies de plancher.</li> <li>• Les équipements techniques des bâtiments peuvent aussi constituer des sources potentielles de nuisances sonores pour le voisinage, si ceux-ci sont placés en toiture (ce qui semble toutefois peu probable pour les alternatives Intermédiaire et Maximaliste compte tenu des gabarits envisagés). A proximité du secteur, pour rappel, les éléments bâtis sont limités.</li> </ul>			

### 3.2.1.4 L'environnement naturel

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
<p align="center"><b>Faune &amp; Flore</b></p>	<p>La végétation existante est supprimée ; il ne s'agit toutefois pas d'éléments protégés ou remarquables sur le secteur.</p> <p>L'entièreté de l'îlot est utilisée, ce qui empêche les aménagements en pleine terre.</p> <p>L'alternative offre un potentiel de végétalisation des toitures plates non accessibles.</p> <p>Cette alternative peut contribuer à améliorer la biodiversité du secteur.</p>	<p>La végétation existante est supprimée ; il ne s'agit toutefois pas d'éléments protégés ou remarquables sur le secteur.</p> <p>Cette alternative offre un potentiel de végétalisation des espaces périphériques et de l'intérieur d'îlot (3/4 de la parcelle occupée par le bâti).</p> <p>La présence d'un parking souterrain ne permet toutefois plus de disposer de surfaces en pleine terre.</p> <p>Elle offre par contre un potentiel de végétalisation des toitures plates non accessibles.</p> <p>Cette alternative peut contribuer à améliorer la biodiversité du secteur.</p>	<p>La végétation existante est supprimée ; il ne s'agit toutefois pas d'éléments protégés ou remarquables sur le secteur.</p> <p>Cette alternative offre aussi un potentiel de végétalisation des espaces périphériques et du socle. L'existence d'un socle ne permet toutefois plus de disposer de surfaces en pleine terre.</p> <p>La hauteur des tours (max 90 m) rend l'aménagement de toitures végétalisées en toiture moins probable et pertinent que pour les alternatives Hypothèse 0 et Médiane. Une toiture verte peut toutefois être aménagée en toiture du socle.</p> <p>Cette alternative peut contribuer à améliorer la biodiversité du secteur.</p>	<p>La végétation est supprimée ; il ne s'agit toutefois pas d'éléments protégés ou remarquables sur le secteur.</p> <p>Cette alternative offre un potentiel de végétalisation des espaces périphériques autour du bâtiment plus important. La construction d'un parking souterrain ne permet toutefois plus de disposer de surfaces en pleine terre.</p> <p>Cette alternative peut contribuer à améliorer la biodiversité du secteur.</p> <p>La hauteur de la tour (max 140 m) rend l'aménagement d'une toiture végétalisée peu probable et pertinent.</p>

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
<p><b>Eaux</b></p>	<p>La mise en œuvre de cette alternative implique une emprise au sol maximale et l'imperméabilisation totale du secteur par le bâti.</p> <p>Cette alternative implique un accroissement de la consommation d'eau<sup>42</sup> à usage domestique estimé à ± 22 m<sup>3</sup>/jour<sup>43</sup>. L'accroissement est limité compte tenu du fait que l'alternative ne prévoit que le développement de bureaux.</p> <p>L'alternative implique des rejets supplémentaires d'eaux de ruissellement (5 l/ha/sec)<sup>44</sup> et d'eaux usées (0,26 l/s) dans le réseau d'égouttage public.</p>	<p>La mise en œuvre de l'alternative entraîne l'apparition de surfaces imperméabilisées dues à l'emprise des constructions hors-sol et en sous-sol.</p> <p>La présence d'un parking souterrain sous l'entièreté de l'îlot ne permet en effet plus de disposer de surfaces en pleine terre pour l'infiltration.</p> <p>Cette alternative implique un accroissement de la consommation d'eau à usage domestique limité, estimé ± 28 m<sup>3</sup>/jour<sup>45</sup>.</p> <p>L'alternative implique des rejets d'eaux de ruissellement (5 l/ha/sec) et d'eaux usées (0,33 l/s) dans le réseau d'égouttage public.</p>	<p>La mise en œuvre de l'alternative entraîne l'apparition de surfaces imperméabilisées dues à l'emprise des constructions hors-sol et en sous-sol.</p> <p>La présence d'un parking souterrain sous l'entièreté de l'îlot ne permet plus de disposer de surfaces en pleine terre pour l'infiltration.</p> <p>Cette alternative implique un accroissement de la consommation d'eau à usage domestique plus important, estimé à ± 67,5 m<sup>3</sup>/jour.</p> <p>L'alternative implique des rejets d'eaux de ruissellement (5 l/ha/sec) et d'eaux usées (0,78 l/s) dans le réseau d'égouttage public.</p>	<p>La mise en œuvre de l'alternative entraîne l'apparition de surfaces imperméabilisées dues à l'emprise des constructions hors-sol et en sous-sol.</p> <p>La présence d'un parking souterrain sous l'entièreté de l'îlot ne permet plus de disposer de surfaces en pleine terre pour l'infiltration.</p> <p>Cette alternative implique un accroissement de la consommation d'eau à usage domestique important estimé à ± 48 m<sup>3</sup>/jour.</p> <p>L'alternative implique des rejets d'eaux de ruissellement (5 l/ha/sec) et d'eaux usées (0,56 l/s) dans le réseau d'égouttage public.</p>

<sup>42</sup> Cf. Chapitre 3\_Annexes\_3.

<sup>43</sup> Sur base de 32 litres/jour/employé pour les bureaux.

<sup>44</sup> En considérant une gestion des eaux de pluie avec un débit de fuite maximum d'un bassin d'orage.

<sup>45</sup> Sur base de 96 litres/jour/habitant pour les logements (2,3 habitants par logement) et 32 litres/jour/employé pour les commerces/équipements (1 employé par 50 m<sup>2</sup>).

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
<b>Sol/sous-sol</b>	<p>Le secteur présente déjà une excavation du sol sur une profondeur équivalente à 2 niveaux pour l'aménagement de parkings souterrains.</p> <p>Le secteur n'est pas catégorisé à l'inventaire de l'état du sol. L'affectation de bureaux n'est pas susceptible de générer des risques importants de pollution du sol et/ou des eaux souterraines.</p>	<p>Le secteur présente déjà une excavation du sol sur une profondeur équivalente à 2 niveaux pour l'aménagement de parkings souterrains.</p> <p>Le secteur n'est pas catégorisé à l'inventaire de l'état du sol. Les affectations envisagées ne sont pas susceptibles de générer des risques importants de pollution du sol et/ou des eaux souterraines.</p>	<p>Le secteur présente déjà une excavation sur une profondeur équivalente à 2 niveaux pour l'aménagement de parkings souterrains. Sa profondeur actuelle n'est toutefois peut-être pas suffisante vu l'important programme envisagé (cf. mobilité).</p> <p>Le secteur n'est pas catégorisé à l'inventaire de l'état du sol. Les affectations envisagées ne sont pas susceptibles de générer des risques importants de pollution du sol et/ou des eaux souterraines.</p>	<p>Le secteur présente déjà une excavation du sol sur une profondeur équivalente à 2 niveaux pour l'aménagement de parkings souterrains. Sa profondeur actuelle n'est toutefois peut-être pas suffisante vu l'important programme envisagé (cf. mobilité).</p> <p>Le secteur n'est pas catégorisé à l'inventaire de l'état du sol. L'affectation de bureaux n'est pas susceptible de générer des risques importants de pollution du sol et/ou des eaux souterraines.</p>
<b>Conclusion</b>	<p><b>Les incidences + :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les futurs aménagements offrent, à des degrés divers selon l'alternative, un potentiel de développement de surfaces végétalisées plus ou moins importants (espaces périphériques, intérieurs d'îlot, toitures).</li> <li>• L'alternative Médiane permet une verdurisation de l'intérieur d'îlot. L'alternative Intermédiaire peut disposer d'un socle verdurisé.</li> <li>• Les affectations prévues dans les alternatives ne sont pas de nature à engendrer des risques importants de pollution du sol et/ou des eaux souterraines.</li> <li>• Le secteur n'est pas catégorisé à l'inventaire de l'état du sol. Les affectations envisagées ne sont pas susceptibles de générer des risques importants de pollution du sol et/ou des eaux souterraines.</li> <li>• Le secteur présente déjà une excavation sur une profondeur équivalente à 2 niveaux pour l'aménagement de parkings souterrains.</li> </ul>			



Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
	<p><b>Les incidences - :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les différentes alternatives engendrent une imperméabilisation du sol, avec comme conséquence une diminution des surfaces perméables de pleine terre.</li> <li>• Toutes les alternatives impliquent des rejets d'eaux de ruissellement et d'eaux usées. C'est l'alternative Intermédiaire qui induit les consommations en eau les plus élevées et donc les débits d'eaux usées les plus importants.</li> <li>• La profondeur actuelle de l'excavation n'est toutefois peut-être pas suffisante pour subvenir aux besoins rencontrés par les alternatives Intermédiaire et Maximaliste (Cf. mobilité – stationnement).</li> </ul>			

### 3.2.1.5 Conclusion relative aux alternatives de programmation et de spatialisation

La volonté du PRDD d'encourager le développement de nouveaux logements pour la Porte de Ninove induit de s'écarter de l'affectation de bureaux (et donc des alternatives 0 et Maximaliste). Il en découle pour ce secteur une modification de l'affectation prévue par le PRAS (passage d'une zone administrative à une zone principalement affectée au logement). Par ailleurs, une affectation de bureaux consommerait partiellement ou totalement le solde restant des mailles de BRU-08 et MOL-01 (Cf. CASBA).

Afin de répondre au déficit observé à l'échelle du quartier et de la Région, l'immeuble élevé peut permettre la production de logements. L'alternative Médiane - qui propose la recombinaison d'un îlot traditionnel fermé avec un gabarit modéré de maximum R+4 - ne permet que la production de 120 logements. A l'inverse, les 3 tours iconiques développent 300 logements. Elles viennent s'insérer singulièrement dans un tissu urbain hétéroclite. Pour autant que leur intégration paysagère soit balisée, elles sont susceptibles de s'inscrire entre les pleins et les vides – les immeubles bas et les immeubles « hauts » du quartier. Ce changement abrupt de hauteur dans un tissu urbain relativement bas va cependant générer des nuisances. Ceci entraîne :

- Un inconfort général au vent. Celui-ci risque d'être amplifié par sa position le long du canal (effet couloir). Comme il a été démontré dans des simulations réalisées à l'aide du logiciel de « soufflerie virtuelle », la mise en place d'un socle permet de développer une zone recul à la tour. En découle un meilleur confort pour les piétons. Néanmoins, cet aménagement n'est pas une solution optimale. Le socle diminue donc l'effet direct sans jamais le faire disparaître. Cependant, sans socle, on aurait des effets tourbillons entre les différents bâtiments hauts ;
- Des ombres portées importantes qui parfois vont au-delà du périmètre PAD (solstice d'hiver et équinoxes de printemps et d'automne). Elles évoluent selon les heures de la journée et au gré des saisons ;
- La perte de certaines perspectives visuelles. A ce titre, les alternatives Intermédiaire et Maximaliste vont notamment mettre à mal certaines perspectives visuelles lointaines donnant sur l'Ouest de la ville (Basilique de Koekelberg depuis le balcon du Palais de Justice). A l'inverse, les bâtiments peuvent être perçus comme des repères urbains.

Les immeubles hauts s'écartent du RRU au niveau des gabarits. Cependant, les immeubles « hauts » permettent de marquer l'entrée de ville. La volonté de construire des immeubles « hauts » tend également à considérer « *les préconisations émanant du Schéma d'Orientation de la Porte de Ninove de mai 2013, en particulier l'idée de ne pas faire une tour unique mais de construire un cluster de trois tours* »<sup>46</sup>.

Le caractère monofonctionnel n'est pas souhaitable ; c'est pourquoi le développement d'activités économiques et commerciales est souhaité au niveau des rez-de-chaussée. A ce sujet, le socle est susceptible de favoriser des liens entre les bâtiments et l'espace public. Par ailleurs, nous avons vu que les alternatives Intermédiaire et Maximaliste proposent des programmes ambitieux à portée locale et métropolitaine compte tenu des superficies proposées. A l'inverse, elles vont générer des besoins importants en termes d'équipements et de service.

Les programmes annoncés selon les différentes alternatives, et particulièrement les alternatives Intermédiaire et Maximaliste, ne pourront raisonnablement s'envisager qu'en proposant des offres complémentaires de stationnement pour chacun d'entre eux, en réponse aux besoins estimés ou en revoquant les surfaces considérées à la baisse. Les alternatives privilégiant l'affectation de logement sont celles qui ont le meilleur impact sur les déplacements alternatifs à la voiture.

---

<sup>46</sup> PAD d'octobre 2017, MSA.

Au regard des affectations envisagées, les alternatives ne devraient pas impacter de façon significative l'ambiance acoustique compte tenu du contexte urbain. Toutes les alternatives impliquent des rejets d'eaux de ruissellement et d'eaux usées. C'est l'alternative Intermédiaire qui induit les consommations en eau les plus élevées et donc les débits d'eaux usées les plus importants (en lien avec le nombre d'habitants).

Les futurs aménagements offrent, à des degrés divers selon l'alternative, un potentiel de développement de surfaces végétalisées plus ou moins importants (espaces périphériques, intérieurs d'îlot, toitures).




Le secteur présente déjà une excavation sur une profondeur équivalente à 2 niveaux pour l'aménagement de parkings souterrains. La profondeur actuelle de l'excavation n'est toutefois peut-être pas suffisante pour subvenir aux besoins rencontrés par les alternatives Intermédiaire et Maximaliste.

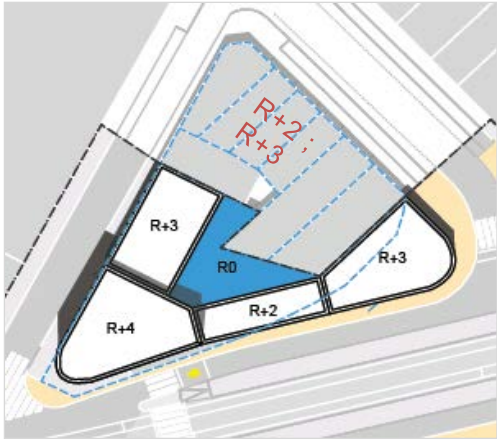
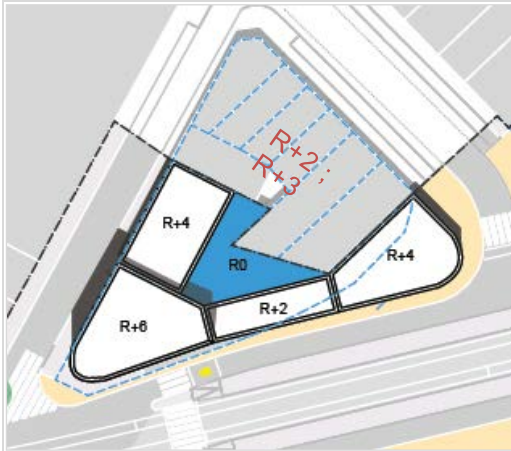
En termes de programmation et de spatialisation, et au regard de notre analyse ; il serait judicieux pour ce secteur de disposer :

- d'affectations ou la fonction logement prédominerait (+/- 30.000 m<sup>2</sup>). Viennent s'y ajouter des fonctions connexes (équipements et commerces → +/- 2.000 m<sup>2</sup>) ;
- de disposer de 3 immeubles « hauts ». Une progressivité au niveau des gabarits des bâtiments est souhaitée avec un gabarit maximum de 90 m.



### 3.2.2 Secteur B. dit « Station-service »

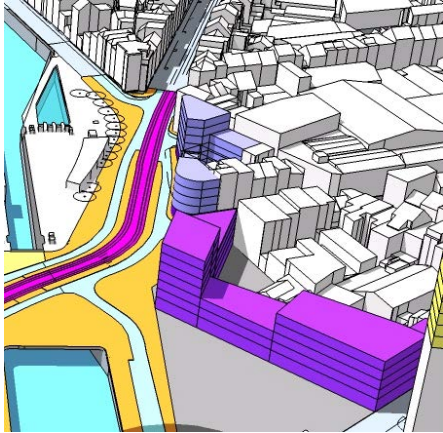
#### 3.2.2.1 Les alternatives de programmation et de spatialisation

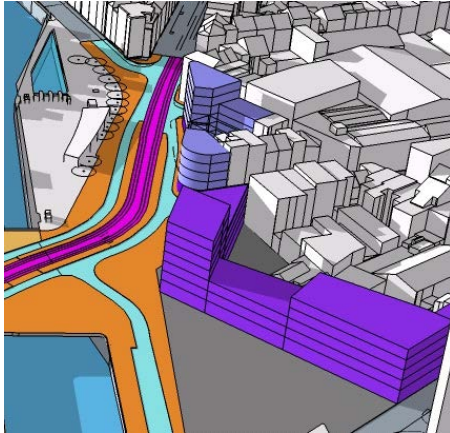
	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
<b>Gabarit</b>	Gabarit R+3	Gabarit R0 à R+4	Gabarit R0 à R+6
<b>Programme</b>	/	- 2.000 m <sup>2</sup> de logements - 900 m <sup>2</sup> de commerces et d'équipements	- 3.000 m <sup>2</sup> de logements - 900 m <sup>2</sup> de commerces et d'équipements
<b>Schéma de principe (Source : MSA – AGORA)</b>	- Conservation de l'îlot -	- Reconstitution de l'îlot et modifications du parcellaire -	- Reconstitution de l'îlot et modifications du parcellaire -
	 <p>- Schéma de principe de l'alternative Hypothèse 0 -</p>	 <p>- Schéma de principe de l'alternative Médiane -</p>	 <p>- Schéma de principe de l'alternative Maximaliste -</p>

	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
<p>Schéma détaillé (Source : MSA – AGORA)</p>		 <p>Les gabarits de l'alternative Médiane -</p>	 <p>- Les gabarits de l'alternative Maximaliste -</p>

**3.2.2.2 L'environnement bâti**

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
Contexte réglementaire et d'orientation	Les documents pris en considération	<p>Respect du PRAS (zone d'habitation pour rappel). Respect du RRU.</p>	<p>Le PAD s'écarte du RRU au niveau des gabarits (1 niveau).</p> <p>Il modifie les affectations prévues au PRAS, notamment grâce à une extension de la zone d'habitation sur l'espace structurant chaussée de Ninove.</p>	<p>Il s'écarte du RRU au niveau des gabarits (3 niveaux).</p> <p>Il modifie les affectations prévues au PRAS, notamment grâce à une extension de la zone d'habitation sur l'espace structurant chaussée de Ninove.</p>
		 <p>- Implantation du front bâti au niveau du PRAS -</p>	 <p>- Implantation du front bâti au niveau du PRAS -</p>	
Morphologie urbaine	Impact en termes d'implantation et compatibilité avec les bâtiments connexes	Les alignements de l'îlot sont conservés.	L'îlot est reformé et bâti sur son ensemble. Les constructions bâties sont implantées en retrait des voiries existantes.	

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
<b>Impact en termes de gabarit</b>		<p>Il n'y a aucun impact sur les gabarits.</p>	<p>Même avec un niveau supplémentaire par rapport à ce qu'autorise le RRU, les gabarits respectent l'environnement bâti.</p> <p>L'alternative propose notamment un réaménagement de la pointe Sud-Est de l'îlot. A cet endroit, un gabarit de type R+4 est construit.</p>	<p>Le gabarit déroge au RRU en proposant une rehausse des immeubles bâtis.</p> <p>Sur la pointe Sud-Est, le gabarit envisagé est de type R+6. En découle pour les habitants de la rue Ransfort des impacts sur les ombres portées ou les perspectives visuelles. Pour rappel, les ombres portées sont reprises en Annexe du présent document (Chapitre 3_Annexes_7). Nous illustrons les ombres portées aux solstices d'été et d'hiver.</p> <p>- Les ombres portées le 21/06 à 13h00, solstice d'été - (Source : Agora)</p> 

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
				<p>- Les ombres portées le 21/12 à 13h00, solstice d'été - (Source : Agora)</p> 
	<b>Impact en termes de typologie du bâti et compatibilité avec les bâtiments connexes</b>	Il n'y a aucun impact sur la typologie du bâti existant.	Sur le pourtour de l'îlot, on observe des petits immeubles à appartements ou un ensemble industriel, d'où la présence d'un bâti hétéroclite. Pour rappel, en direction du canal (chaussée de Ninove), l'espace est ouvert. La compatibilité est donc possible.	
	<b>Impact en termes d'occupation de l'espace</b>	Il n'y a aucun impact au niveau de l'occupation au sol.	L'emprise au sol s'accroît puisque l'ensemble de l'îlot est urbanisé. En découle une densité bâtie accrue. Les nouveaux immeubles ont un usage privatif sur les étages et public sur les rez-de-chaussée. En effet, ces derniers sont occupés par des commerces et/ou des équipements.	



Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
Paysage urbain	Grandes perspectives (in & out)	Il n'y a aucun impact sur les perspectives visuelles.	La suppression de la station-service et des panneaux publicitaires améliore la qualité paysagère.	Les nouveaux volumes construits et les niveaux rehaussés ont pour effet de faire disparaître certaines percées visuelles. La suppression de la station-service et des panneaux publicitaires améliore la qualité paysagère.
	Impact sur le patrimoine	Il n'y a aucun impact sur le patrimoine bâti de l'îlot.	Il n'y a aucun impact sur le patrimoine compte tenu du fait qu'aucun bien classé n'est recensé au sein de l'îlot.	
	Microclimat	Il n'y a aucun impact sur le microclimat.	Les hauteurs des nouvelles constructions vont générer des ombres portées ayant peu d'influence sur le développement général du secteur. Elles sont plus importantes au niveau de l'alternative Maximaliste.	
Conclusion		<p><b>Les incidences + :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les alternatives Médiane et Maximaliste sont compatibles avec les bâtiments environnants compte tenu du fait qu'elles proposent une recomposition totale de l'îlot et une suppression de la station-service. Elles participent également à l'amélioration du front bâti en proposant des commerces et/ou des équipements sur les rez-de-chaussée, ainsi que des gabarits cohérents.</li> <li>L'alternative Maximaliste va ponctuellement amplifier les hauteurs notamment à l'angle formé avec la chaussée de Ninove.</li> <li>L'alternative Maximaliste offre une façade active en direction du secteur du canal.</li> </ul> <p><b>Les incidences - :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'alternative Hypothèse 0 permet de conserver la station-service. Elle dénote dans le paysage urbain, à tout le moins par le biais urbanistique (la suppression de la station-service par le biais du refus de renouvellement de permis d'environnement reste possible et légalement envisageable).</li> </ul>		

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les nouveaux volumes construits et les niveaux rehaussés de l'alternative Maximaliste ont pour effet de faire disparaître certaines percées visuelles.</li> </ul>		

### 3.2.2.3 L'environnement humain

#### 3.2.2.3.1 Mobilité

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
Contexte réglementaire	Hierarchie des voiries	Aucune modification des voiries n'est envisagée, le rôle de voirie principale est assuré par la Petite Ceinture, la chaussée de Ninove assure son rôle de voirie interquartier.		
	Les documents légiférant le stationnement	RRU Titre 8	RRU Titre 8	RRU Titre 8
Espace public	Impact sur les réseaux existants et projetés	Le maintien de la situation existante ne laisse aucune perspective sérieuse de requalification de l'espace.	Selon toute logique, l'espace public bordant le secteur est requalifié et amélioré. L'alignement bâti est modifié.	
	Impact sur le confort des usagers	L'exploitation de la station-service est source de conflits pour les piétons qui circulent sur le trottoir.	La circulation et le confort des usagers seront améliorés en fonction des interventions menées.	

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
<b>Accès circulation</b>	<b>et</b>	<p>Cette alternative n'entraîne pas d'impact (positif) sur la demande de trafic en véhicules particuliers.</p>	<p>Ces alternatives induisent un trafic accru en lien avec la demande des futurs riverains (estimation 1 véhicule/ménage en heure de pointe par logement). On considère un usage local pour les commerces et les équipements, donc pas d'importante demande de déplacements motorisés associée.</p>	<p>En revanche les alternatives se traduisent par la suppression du trafic actuellement généré par la station-service<sup>47</sup>.</p>
			<p>Cette alternative est potentiellement à l'origine de d'une demande estimée à +/- 20 véhicules ou 10 evp/h pour les 2.000 m<sup>2</sup> de logements.</p>	
	<b>Impact sur les transports publics</b>	<p>L'alternative ne modifie pas les conditions d'exploitation des transports en commun.</p>	<p>Les alternatives induisent un accroissement de la fréquentation des transports en commun du fait de la venue de nouveaux logements/commerces. La suppression du trafic en lien avec la station limite aussi le risque de conflits avec les véhicules des transports en commun.</p>	
	<b>Impact sur les véhicules lourds</b>	<p>L'alternative n'a pas d'impact sur le trafic des véhicules lourds.</p>	<p>Un approvisionnement des surfaces commerciales est nécessaire, qui se substitue au moins aux approvisionnements de la station-service.</p>	
	<b>Impact sur les modes doux</b>	<p>L'alternative n'a aucun impact sur les modes doux.</p>	<p>Ces alternatives permettent une requalification de l'espace public aux abords de l'îlot (nouveaux trottoirs – confort accru) consécutif à la suppression de la station-service.</p>	

<sup>47</sup> Les contacts pris auprès de l'exploitant n'ont pas permis d'obtenir la demande de trafic en lien avec l'exploitation

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste	
Stationnement	Impact en termes de stationnement dans l'espace privé	Voiture	L'alternative maintient la situation actuelle.	La création de logements implique la nécessité de prévoir 1 emplacement de stationnement couvert par logement, soit 20 places en moyenne pour 2.000 m <sup>2</sup> .	La création de logements implique la nécessité de prévoir 1 emplacement de stationnement couvert par logement, soit 30 places en moyenne pour les 3.000 m <sup>2</sup> .
		Mode doux		La création de logements implique la nécessité de prévoir 1 emplacement vélo couvert minimum par logement, soit 20 places.	La création de logements implique la nécessité de prévoir 1 emplacement vélo couvert minimum par logement, soit 30 places.
		Livraison		Nihil.	Nihil.
	Impact en termes de stationnement dans l'espace public	Voiture	L'alternative maintient la situation actuelle.	Le report de stationnement en voirie du fait des visiteurs des logements, des commerçants et de la clientèle est estimé à ± 15 places.	Le report de stationnement en voirie du fait des visiteurs des logements, des commerçants et de la clientèle est estimé à ± 16 places.
		Livraison		Les surfaces commerciales permises ne nécessitent pas l'organisation d'une aire de livraison sur le secteur, les approvisionnements s'organiseront en voirie.	

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
<p style="text-align: center;"><b>Conclusion</b></p>	<p><b>Les incidences + :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• À l'exception de l'Hypothèse 0, l'ensemble des alternatives vont dans le sens de la requalification de l'espace public et du confort des usagers.</li> <li>• Les alternatives Médiane et Maximaliste suppriment la station-service et les nuisances fonctionnelles y afférentes.</li> <li>• Les alternatives Médiane et Maximaliste développent du stationnement avec quelques places supplémentaires pour les habitants du quartier.</li> </ul> <p><b>Les incidences - :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'alternative Hypothèse 0 conserve la station-service qui est à l'origine de déplacements dont certains ne sont pas en relation avec le quartier.</li> <li>• Les alternatives Médiane et maximalistes développent une demande de déplacements en véhicules particuliers du fait de l'arrivée des futurs habitants ainsi qu'une légère demande de stationnement en voirie alors que l'offre n'est pas rencontrée par le PAD.</li> </ul>		

**3.2.2.3.2 Domaines social et économique**

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
<b>L'offre en logements proposée : nature, types de logements</b>	Aucune offre en logements n'est proposée.	20 logements <sup>48</sup> supplémentaires sont développés.	30 logements <sup>49</sup> supplémentaires sont développés.
<b>Impact sur la population : nombre d'habitants attendus, profil des nouveaux venus</b>	Nihil.	Sur base du programme <sup>50</sup> , nous pouvons estimer le nombre d'habitants supplémentaires à ± 46 dans le quartier.	Sur base du programme <sup>51</sup> , nous pouvons estimer le nombre d'habitants supplémentaires à ± 69 dans le quartier.
<b>Impact sur les activités commerciales et économiques : suppression, maintien ou création d'activités</b>	<p>L'alternative permet le maintien de la station-service.</p> <p>Cette alternative part du postulat qu'il y a de moins en moins de station-service dans les centres urbains. Il est de plus en plus difficile pour les citoyens de trouver de l'essence sans aller dans la périphérie. On maintient ce service pour le futur quartier et cette partie de la capitale<sup>52</sup>. Il faut cependant rappeler que l'on trouve 2 stations-service à moins de 200 m du site sur le Quai de l'Industrie (une à l'angle de la rue Notre Dame du Sommeil et</p>	<p>Les alternatives engendrent la démolition/délocalisation de la station-service, ou la suppression et l'arrêt de cette activité.</p> <p>Des commerces ou des équipements sont prévus sur les rez-de-chaussée de certains bâtiments. Ce principe permet d'offrir une animation via les vitrines (façades actives). Les nouveaux habitants représentent, sur le plan purement économique, un potentiel susceptible de développer la dynamique commerciale de l'îlot, et du quartier.</p>	

<sup>48</sup> Sur base 1 logement = 100m<sup>2</sup> (2.000/100 = 20 logements).

<sup>49</sup> Sur base 1 logement = 100m<sup>2</sup> (3.000/100 = 30 logements).

<sup>50</sup> Sur base 1 logement = 2,3 habitants - Taille moyenne des Ménages belges IWEPS – (20 x 2,3 = 46 habitants).

<sup>51</sup> Sur base 1 logement = 2,3 habitants - Taille moyenne des Ménages belges IWEPS – (30 x 2,3 = 69 habitants).

<sup>52</sup> Cf. Chapitre 3\_Annexes\_4 en ce qui concerne la localisation des stations-services.

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
	l'autre à l'angle de la rue du Houblon).		
<b>Impact sur le marché du travail : suppression, maintien ou création d'emplois</b>	Les emplois de la station-service sont maintenus (inférieur à 5 emplois).	Sur base du programme, nous pouvons estimer le nombre d'emplois <sup>53</sup> à ± 18.	
<b>Nature des emplois : non qualifié/qualifié</b>	Il s'agit d'emplois de service.	Dans la perspective d'activités commerciales, il s'agit d'emplois moins qualifiés ou non qualifiés. Des emplois qualifiés peuvent être également rencontrés dans la perspective de la mise en place d'équipements.	
<b>Impact sur les équipements et services à la population (école, accueil de la petite enfance, maison de repos, équipements sportifs et récréatifs, sociaux, équipements culturels) : suppression, maintien ou création</b>	Nihil.	<p>Cette alternative à dominante « logement » va induire une demande et des besoins en services/équipements (commerces, etc.). Les équipements scolaires du quartier existant et projeté vont accueillir 12 élèves supplémentaires<sup>54</sup>. Cela n'a pas d'impact sur les équipements existants. Précisons qu'en septembre 2017, deux nouvelles écoles secondaires à pédagogies actives ont vu le jour à Molenbeek-Saint-Jean.</p> <p>L'Ecole Secondaire Plurielle Karreveld accueille aujourd'hui 144 élèves répartis en 6 classes</p>	<p>Cette alternative à dominante « logement » va induire une demande et des besoins en services/équipements (commerces, etc.). Les équipements scolaires du quartier existant et projeté vont accueillir 18 élèves supplémentaires<sup>56</sup>. Cela n'a pas d'impact sur les équipements existants. Précisons qu'en septembre 2017, deux nouvelles écoles secondaires à pédagogies actives ont vu le jour à Molenbeek-Saint-Jean.</p> <p>L'Ecole Secondaire Plurielle Karreveld accueille aujourd'hui 144 élèves répartis en 6 classes</p>

<sup>53</sup> Sur base 1 emploi = 50m<sup>2</sup> pour les commerces/équipements - (900/50 = 18 emplois).

<sup>54</sup> Sur base 1 logement = 1 ménage avec 1 nombre d'enfants par ménage de 1,7, soit 20/1,7 = ± 12 – Nombre d'enfants par ménage Moyenne Statbel -.

<sup>56</sup> Sur base 1 logement = 1 ménage avec 1 nombre d'enfants par ménage de 1,7, soit 30/1,7 = ± 18 – Nombre d'enfants par ménage Moyenne Statbel -.

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
		<p>de première secondaire et l'Ecole Secondaire Plurielle Maritime compte 120 élèves divisés en 5 classes de première secondaire.</p> <p>Ses deux écoles, jumelles par leur projet pédagogique et leur pouvoir organisateur commun, vont s'agrandir de 5 nouvelles classes de première chaque année et seront complètes en septembre 2022 lorsqu'elles accueilleront des élèves de la première à la sixième secondaire<sup>55</sup>.</p>	<p>de première secondaire et l'Ecole Secondaire Plurielle Maritime compte 120 élèves divisés en 5 classes de première secondaire.</p> <p>Ses deux écoles, jumelles par leur projet pédagogique et leur pouvoir organisateur commun, vont s'agrandir de 5 nouvelles classes de première chaque année et seront complètes en septembre 2022 lorsqu'elles accueilleront des élèves de la première à la sixième secondaire<sup>57</sup>.</p>
<p><b>Compatibilité de(s) la(es) fonction(s) envisagée(s) au niveau du PAD, en ce compris l'impact sur le cadre de vie</b></p>	<p>La question de la place d'une station-service en ville, et plus particulièrement au sein de l'îlot visé, persiste.</p>	<p>On assiste à une nouvelle dynamique de l'îlot à la fois en journée, mais aussi le soir. Les logements vont combler un contrôle social manquant.</p> <p>Les fonctions « logements » et « commerces » sont compatibles d'une part, avec l'îlot et, d'autre part, avec le périmètre du PAD. Cela va permettre de redynamiser cet îlot.</p>	
<p><b>Conclusion</b></p>	<p><b>Les incidences + :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les alternatives Médiane et Maximaliste vont dans le sens de la requalification et du redéveloppement d'activités économiques et commerciales.</li> <li>• Les alternatives Médiane et Maximaliste proposent une offre en logements. Celle-ci tend à</li> </ul>		

<sup>55</sup> Lien : <http://www.molenbeek.irisnet.be/fr/je-vis/enseignement-ecoles/deux-nouvelles-ecoles-secondaires-a-molenbeek-en-2017>

<sup>57</sup> Ibidem.



Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
	<p>répondre quelque peu au déficit observé à l'échelle du quartier. En effet, le nombre de logements est limité (20 pour l'alternative Médiane, contre 30 pour l'alternative Maximaliste).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les alternatives Médiane et Maximaliste favorisent un contrôle social.</li> <li>• L'alternative Maximaliste propose un programme ambitieux pour le dynamisme économique et social du quartier.</li> </ul> <p><b>Les incidences - :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les alternatives Médiane et Maximaliste vont induire une demande et des besoins en services/équipements (en lien avec le nombre d'occupants du secteur).</li> <li>• Les alternatives Médiane et Maximaliste vont engendrer la démolition/délocalisation de la station-service, ou la suppression et l'arrêt de cette activité.</li> </ul>		

**3.2.2.3.3 Environnement sonore – énergie – air & climat – déchets et être humain**

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
<b>Environnement sonore</b>	<p>Cette alternative implique le maintien des émissions / nuisances sonores existantes (principalement le bruit du trafic routier sur la chaussée de Ninove et le bruit lié à l'exploitation de la station-service).</p> <p>Les allées et venues liées à la station-service (véhicules venant se fournir en carburant et camions citernes venant alimenter la station) et les bruits au fonctionnement de la station de manière générale sont maintenues.</p>	<p>La disparition de la station-service supprime une activité qui est source de nuisances pour le voisinage (mouvements de véhicules, fonctionnement des pompes, etc.).</p> <p>Les affectations projetées (logements et commerces/équipements) n'impactent pas de façon significative l'ambiance acoustique actuelle.</p> <p>Les déplacements motorisés générés par le programme constituent la principale source d'émissions sonores (flux de voitures, livraisons des commerces). Les éventuelles nuisances sont ressenties au niveau de la rue de Ransfort (accès au parking souterrain).</p> <p>Les camions de livraison des commerces constituent aussi une source de bruit à certains moments de la journée (par exemple, tôt le matin).</p>	
<b>Energie</b>	<p>Les consommations de la station-service sont essentiellement des consommations électriques.</p>	<p>Ces alternatives induisent des consommations énergétiques supplémentaires (électriques et thermiques) pour alimenter les besoins en chauffage, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et ventilation (locaux et parking souterrain).</p> <p>Les consommations liées à l'alternative maximaliste sont plus importantes que celles de l'alternative médiane du fait de la surface plus importante de logements envisagée.</p> <p>Les 2 alternatives permettent la construction de nouveaux bâtiments performants du point de vue énergétique et offrant un climat intérieur sain (réduction de la consommation d'énergie primaire et des émissions de CO<sub>2</sub> liées à l'exploitation des bâtiments).</p>	

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
		Ces alternatives offrent aussi des possibilités de production d'énergies renouvelables via l'installation de panneaux solaires en toiture.	
Air & climat	Cette alternative implique le maintien des nuisances olfactives liées à l'exploitation de la station-service.	<p>Les principales sources de pollution de l'air liées à ces alternatives sont à attribuer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux consommations énergétiques des nouvelles surfaces (chauffage des locaux, ventilation du parking, etc.) ;</li> <li>• aux déplacements motorisés induits par le programme, qui remplacent ceux liés à l'exploitation de la station-service.</li> </ul> <p>Ces alternatives impliquent la suppression des odeurs liées à la présence de la station-service.</p>	
Déchets	Cette alternative implique le maintien des déchets produits actuellement.	<p>Ces alternatives sont à l'origine d'une augmentation des quantités de déchets produites du fait de l'arrivée de nouveaux logements et de nouveaux commerces/équipements.</p> <p>Les déchets produits par ces nouvelles affectations sont essentiellement des déchets ménagers recyclables et non recyclables du type : organiques/alimentaires (surtout pour les logements), papiers et cartons, PMC, verre et résiduels (fraction non recyclable).</p> <p>La quantité totale de déchets produite par les logements est estimée à ± 298 kg de déchets par semaine (médiane) et ± 447 kg de déchets par semaine (maximaliste). La quantité de déchets produite par les commerces/équipements est estimée à ± 252 kg de déchets par semaine. Les quantités de déchets peuvent toutefois varier en fonction du type d'équipement qui s'installe sur le secteur.</p>	
Être humain	Cette alternative maintient une activité à risques et implique des risques pour la sécurité, notamment en termes de sécurité incendie et des piétons.	<p>La présence de nouveaux résidents et d'activités au niveau des RDC améliore le contrôle social aux abords de l'îlot (suppression des murs aveugles).</p> <p>De manière générale, la mise en œuvre de l'alternative garantit l'animation de l'espace public bordant l'îlot.</p>	

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
		En outre, ces alternatives présentent l'avantage de supprimer une activité à risques (dépôts de liquides inflammables).	
Conclusion	<p><b>Les incidences + :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les alternatives Médiane et Maximaliste suppriment les nuisances (sonores, olfactives, etc.) générées par la station-service et le charroi qu'elle génère. Ces alternatives contribuent à l'amélioration de la sécurité sur le secteur et ses abords.</li> <li>• La présence de nouveaux résidents et d'activités au niveau des RDC des alternatives Médiane et Maximaliste améliore le contrôle social aux abords de l'îlot (suppression des murs aveugles).</li> </ul> <p><b>Les incidences - - :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'alternative Hypothèse 0 vise à conserver la station-service. Cette alternative implique le maintien des émissions / nuisances sonores existantes (principalement le bruit du trafic routier sur la chaussée de Ninove et le bruit lié à l'exploitation de la station-service). Il en va de même pour les nuisances olfactives. Cette alternative maintient également une activité à risques et implique des risques pour la sécurité, notamment en termes de sécurité incendie et des piétons.</li> <li>• Les alternatives Médiane et Maximaliste ont des incidences limitées sur le contexte existant (production de déchets, consommations énergétiques / rejets dans l'air).</li> <li>• Les alternatives Médiane et Maximaliste sont à l'origine d'une augmentation des quantités de déchets produites du fait de l'arrivée de nouveaux logements et de nouveaux commerces/équipements.</li> </ul>		

**3.2.2.4 L'environnement naturel**

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
<b>Faune &amp; Flore</b>	Nihil.	Ces alternatives offrent, par rapport à la situation existante, un potentiel de végétalisation de l'intérieur d'îlot non bâti et des toitures dans le cas de toitures plates. Elles permettent de créer une biodiversité sur le secteur, qui actuellement se caractérise par un coefficient de biotope nul (pas de surfaces favorables à la biodiversité).	
<b>Eaux</b>	Cette alternative conserve un secteur très largement imperméabilisé.	Cette alternative implique des besoins supplémentaires en eau de distribution (estimés à ± 5 m <sup>3</sup> /jour), et de nouveaux rejets d'eaux usées domestiques dans le réseau public d'égouttage.	L'alternative Maximaliste implique des consommations en eau de distribution (estimées à 7,2 m <sup>3</sup> /jour) et des volumes d'eaux usées plus importants en lien avec la superficie plus élevée de logements.
		La disparition de la station-service supprime un risque potentiel majeur de pollution des eaux de ruissellement et des eaux souterraines.	
<b>Sol/sous-sol</b>	Cette alternative maintient une activité à risque pour le sol et les eaux souterraines. A l'inventaire de l'état du sol, la station-service est reprise en catégorie 4+0. Un projet d'assainissement du site est en cours de réalisation permettant d'améliorer l'état du sous-sol.	<p>Les 2 alternatives suppriment une activité à risque. Les procédures réglementaires en vigueur devront être respectées au niveau de la démolition de la station-service et de l'aménagement du site (excavation du terrain).</p> <p>Les nouvelles affectations envisagées ne sont pas à risque pour le sol et les eaux souterraines.</p> <p>La réalisation d'un parking en sous-sol implique l'excavation du terrain et des déblais à évacuer.</p>	

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
Conclusion	<p><b>Les incidences + :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les alternatives Médiane et Maximaliste permettent de supprimer la station-service et les risques de pollution qu'elle peut générer sur le sol et les eaux. Leur mise en œuvre permet d'assurer une bonne qualité du sol.</li> </ul> <p><b>Les incidences - :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'alternative Hypothèse 0 conserve la station-service, qui constitue une activité à risque pour le sol et les eaux. Il maintient également un secteur qui présente une qualité naturelle nulle.</li> <li>Les alternatives Médiane et Maximaliste impliquent l'excavation du terrain pour la construction d'un parking souterrain.</li> </ul>		

### 3.2.2.5 Conclusion relative aux alternatives de programmation et de spatialisation

Compte tenu de la présence de 2 stations-service à proximité du périmètre PAD, du questionnement du chargé d'étude sur la place de la station-service en ville, et de la nécessité de recomposer l'îlot bâti, la suppression de cette activité est souhaitable. Par ailleurs, cette station-service représente une activité à risque pour le sol, les eaux, ou encore la qualité de l'air.

Les alternatives Médiane et Maximaliste proposent une programmation « semblable<sup>58</sup> » et une recomposition de l'îlot. Elles vont dans le sens de la requalification et du redéveloppement d'activités économiques et commerciales. L'alternative Maximaliste propose des gabarits de type R+6 contre R+4 pour l'alternative Médiane. En découlent, notamment pour les habitants de la rue Ransfort, des impacts supplémentaires en matière de perspectives visuelles compte tenu des nouveaux volumes construits. Le léger déficit de logements, 20 logements contre 30 pour l'alternative Maximaliste, est compensé par les autres secteurs ( « Triangle » ou « Vander Putten - SLRB<sup>59</sup> »).

En termes de programmation et de spatialisation, et au regard de notre analyse ; il serait judicieux pour ce secteur :

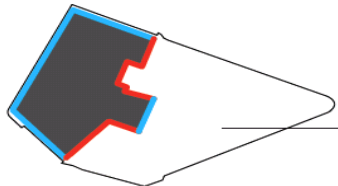
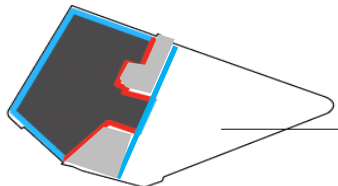
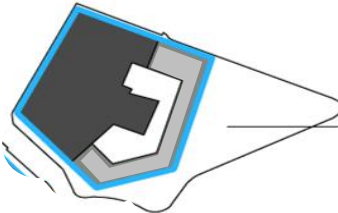
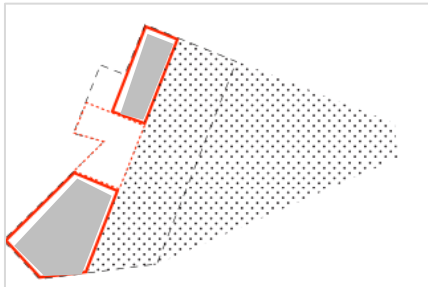
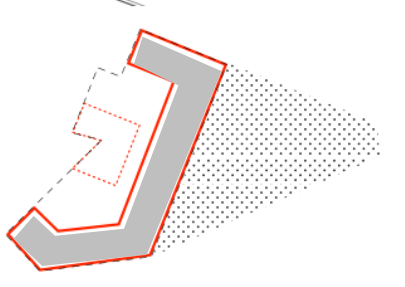
- de disposer d'affectations où la fonction logement prédominerait (+/- 2.000 m<sup>2</sup>). Viennent s'y ajouter des fonctions connexes au niveau des rez-de-chaussée (équipements et commerces → +/- 900 m<sup>2</sup>) ;
- de recomposer l'îlot avec des façades actives au niveau des rez-de-chaussée ;
- de limiter le gabarit à R+4.



<sup>58</sup> 2.000 m<sup>2</sup> pour l'alternative Médiane contre 3.000 m<sup>2</sup> pour l'alternative Maximaliste.

<sup>59</sup> Les alternatives pour ce secteur sont étudiées par la suite.

### 3.2.3 Secteur C. dit « Espace Pierron »



#### 3.2.3.1 Les alternatives de programmation et de spatialisation

	<b>Alternative Hypothèse 0 (situation existante)</b>	<b>Alternative Médiane</b>	<b>Alternative Maximaliste</b>
<b>Gabarit</b>	Gabarit R+1 à R+3 (sur l'îlot)	Gabarit R+1 à R+3	Gabarit R+1 à R+6
<b>Programme</b>	/	- 4.000 m <sup>2</sup> d'équipements	- 8.600 m <sup>2</sup> d'équipements
<b>Schéma de principe (MSA – AGORA)</b>	<p>- Maintien de l'îlot dans sa situation existante -</p>  <p>- Schéma de principe de l'alternative Hypothèse 0 -</p>	<p>- Fermeture de l'îlot -</p>  <p>- Schéma de principe de l'alternative Médiane -</p>	<p>- Agrandissement de l'îlot + modifications de voiries et du parcellaire public/privé -</p>  <p>- Schéma de principe de l'alternative Maximaliste -</p>
<b>Schéma détaillé (MSA – AGORA)</b>	/	 <p>- Les nouveaux éléments bâtis -</p>	 <p>- Les nouveaux éléments bâtis -</p>

	Alternative Hypothèse 0 (situation existante)	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
		 <p data-bbox="1093 608 1294 639">- Les gabarits -</p>	 <p data-bbox="1675 608 1877 639">- Les gabarits -</p>



3.2.3.2 L'environnement bâti

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
Contexte réglementaire	Les documents pris en considération	Respect du PRAS. Respect du RRU.	<p>Il s'écarte du PRAS compte tenu du fait que le PAD prévoit une légère diminution de l'espace vert repris au PRAS. En découle la possibilité de construire un front bâti au sein d'une zone de parc.</p> <p>La fonction récréative de l'espace Pierron est maintenue.</p>  <p>- Implantation du front bâti -</p> <p>Respect du RRU.</p>	<p>Il s'écarte du PRAS compte tenu du fait que le PAD prévoit une diminution de l'espace vert repris au PRAS. En découle la possibilité de construire un front bâti sur le versant Ouest de l'espace Pierron. Le front bâti s'implante dans la continuité de la rue Saint-Martin.</p> <p>La proportion d'espace vert « reconverti » est plus importante dans cette alternative.</p> <p>La fonction récréative de l'espace Pierron est maintenue.</p>  <p>- Implantation du front bâti -</p> <p>Le projet déroge au RRU au niveau des gabarits (Cf. impact en termes de gabarit).</p>


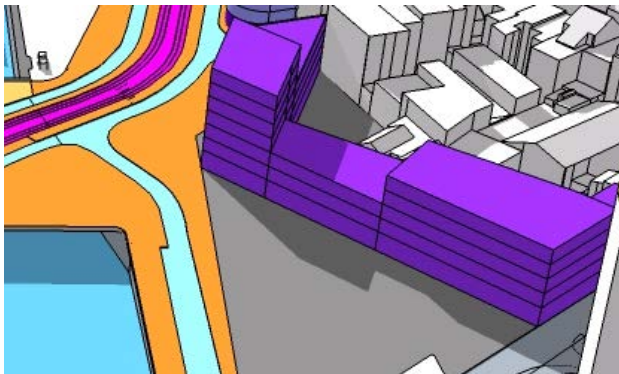
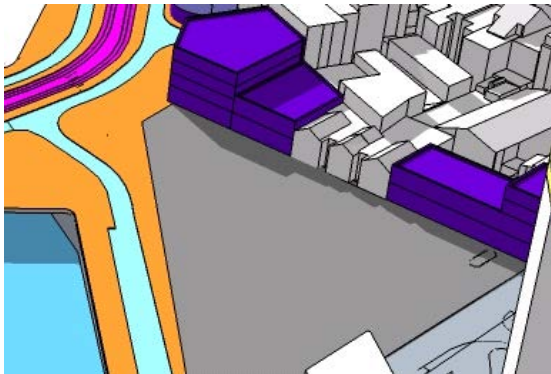
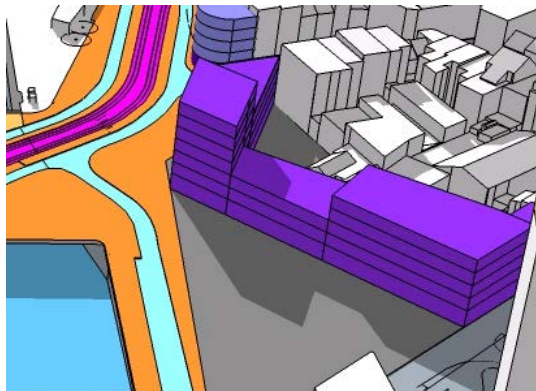
Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
Morphologie urbaine	Impact en termes d'implantation et compatibilité avec les bâtiments connexes	L'alignement avec les bâtiments mitoyens n'est pas modifié.	Le « front de bâtisse 1 » correspond à la zone bâtissable actuellement définie dans le PRAS. Celui-ci tend à s'aligner avec les bâtiments mitoyens.	Cette alternative vise à refermer l'îlot. L'aménagement tend à proposer un espace de respiration autour de la maison des jeunes qui est localisée au centre de l'îlot. L'alignement se fait en limite du parcellaire modifié. Cette nouvelle limite s'inscrit dans le prolongement de la rue Saint-Martin.
	Impact en termes de gabarit	Les gabarits ne sont pas modifiés.	Les gabarits sont de petite taille (maximum R+3). Ils s'accordent avec les immeubles mitoyens voisins.	Les gabarits dérogent au RRU. Un maximum de R+6 est prévu à l'angle de la rue Delaunoy. Des gabarits de transition sont proposés afin de s'intégrer dans l'environnement bâti existant. A l'échelle du quartier, le gabarit le plus élevé est rencontré au niveau de la tour Brunfaut (R+17 qui devrait être rehaussé de 4 niveaux).
	Impact en termes de typologie du bâti et	Le bâti n'est pas modifié.	L'avant de l'îlot bâti inachevé est complété. Cela ouvre des perspectives sur les fonds de parcelles et sur les pignons aveugles. Cela permet de fermer	L'avant de l'îlot bâti inachevé vient s'échouer dans le parc. Cela ouvre des perspectives sur les fonds de parcelles et sur les pignons aveugles. Cela permet de fermer l'îlot en



- Modification de l'alignement rue Delaunoy -

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
	<b>compatibilité avec les bâtiments connexes</b>		l'îlot en direction de l'espace Pierron.	direction de l'espace Pierron. La structure générale est repensée. L'aménagement permet de conserver un intérieur d'îlot non construit au bénéfice de l'équipement existant.  Ce nouveau RDC forme un cadre bâti de façades actives au pourtour de l'espace Perron, et de manière plus large, à ce vaste espace ouvert composé du canal et du nouveau parc de la Porte de Ninove.
	<b>Impact en termes d'occupation de l'espace</b>	La configuration de l'îlot est maintenue en l'état.	L'emprise au sol s'accroît compte tenu du fait que l'ensemble de l'îlot est refermé. La densité bâtie de l'îlot est légèrement accrue.	L'emprise au sol s'accroît compte tenu du fait que l'ensemble de l'îlot est refermé. La densité bâtie de l'îlot est accrue.
<b>Paysage urbain</b>	<b>Grandes perspectives (in &amp; out)</b>	Les grandes perspectives ne sont pas modifiées. En découle un maintien de la situation existante.	Les nouveaux volumes construits respectent les gabarits mitoyens et ont peu d'impact sur les perspectives visuelles. Néanmoins, les vues depuis les étages de la tour Brunafut et de l'immeuble d'angle formé par les rues Saint-Martin/Evariste Pierron donnent désormais sur un espace en partie bâti (continuité des éléments bâtis actuels).  Le parc conserve son aménagement et son statut. Par ailleurs, la suppression des grilles de la plaine de jeux participe à la mise en valeur de cet espace ouvert.	Les nouveaux volumes construits ont peu d'impact sur les perspectives visuelles puisqu'ils s'implantent principalement en intérieur d'îlots. Par ailleurs, les perspectives visuelles en direction du canal sont obstruées par une barrière végétale (arbres du quai du Hainaut). Les vues depuis les étages de la tour Brunafut et de l'immeuble d'angle formé par les rues Saint-Martin/Evariste Pierron donnent désormais sur un espace bâti.  Le parc conserve son aménagement et sa structure. Par ailleurs, la suppression des grilles de la plaine de jeux participe à la mise en valeur de cet espace ouvert.
	<b>Impact sur le patrimoine</b>	Il n'y a aucun impact sur le patrimoine compte tenu du fait qu'aucun bien classé n'est recensé au sein de l'îlot. Les perspectives visuelles en direction du canal sont obstruées par une barrière végétale (arbres du quai du Hainaut). Les Pavillons d'Octroi ne sont donc pas visibles. Aucune vue sur l'ancienne brasserie Belle-Vue (bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier). En effet, à hauteur d'homme, les vues		

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
		viennent buter sur le bâtiment situé à l'angle quai du Hainaut/rue Evariste Pierron (depuis l'intérieur d'îlot).		
	<b>Microclimat</b>	Nihil.	<p>Les nouvelles constructions vont générer des ombres portées qui ont peu d'impact sur les bâtiments environnants. Pour rappel, les ombres portées sont reprises au Chapitre 3_Annexes_7.</p> <p>Nous illustrons les ombres au solstice d'été et à l'équinoxe d'hiver à 16h00 afin d'établir une comparaison avec l'alternative Maximaliste).</p>	<p>Les nouvelles constructions vont générer des ombres portées qui ont peu d'impact sur les bâtiments environnants. Par contre, elles vont générer des ombres portées notamment sur la zone de jardin implantée en intérieur d'îlot. Les ombres portées ne concernent pas l'équipement existant. Ponctuellement et au gré des saisons, des ombres portées sont observées au niveau de l'espace Pierron (principalement au solstice d'été et à l'équinoxe d'hiver, et ce en fin de journée 16h00).</p> <p>Les ombres portées sont principalement liées au bâtiment d'angle de gabarit R+6 de la rue Delaunoy.</p>


Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
			<p>- Les ombres portées le 21/06 à 16h00 - (Source : Agora)</p> 	<p>- Les ombres portées le 21/06 à 16h00 - (Source : Agora)</p> 
			<p>- Les ombres portées le 21/09 à 16h00 - (Source : Agora)</p> 	<p>- Les ombres portées le 21/09 à 16h00 - (Source : Agora)</p> 

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
<p style="text-align: center;"><b>Conclusion</b></p>	<p><b>Les incidences + :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les alternatives Médiane et Maximaliste sont compatibles avec les bâtiments environnants. Elles proposent une recomposition totale du front bâti et une amélioration de la qualité paysagère.</li> <li>• L'alternative Maximaliste va amplifier ponctuellement les hauteurs rencontrées sans induire un impact visuel significatif. En direction des espaces environnants, les ombres portées sont limitées.</li> <li>• L'alternative Maximaliste offre une façade active en direction de la zone du canal ouvert sur l'autre rive</li> </ul> <p><b>Les incidences - :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'alternative Maximaliste s'implante pour partie sur la zone de parc en situation existante de droit. Néanmoins, la configuration proposée permet de disposer d'un espace vert entre le nouveau front de bâtisse et la maison des jeunes.</li> <li>• Les alternatives Médiane et Maximaliste vont développer des ombres portées dont les impacts sont limités. Elles sont plus conséquentes au niveau de l'alternative Maximaliste. Elles sont susceptibles d'impacter une partie de la zone de jardin présente en intérieur d'îlot, ainsi que l'espace Pierron.</li> </ul>		

### 3.2.3.3 L'environnement humain

#### 3.2.3.3.1 Mobilité

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
Contexte réglementaire	Hierarchie des voiries	Aucune modification des voiries n'est envisagée, le rôle de voirie principale est assuré par la Petite Ceinture, la chaussée de Ninove assure son rôle de voirie interquartier.		
	Les documents légiférant le stationnement	Le Règlement Régional d'Urbanisme et son titre VIII : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au chapitre 5 relatif aux surfaces destinées aux activités artisanales, industrielles, logistiques, d'entreposage ou de production de services matériels, aux commerces, aux commerces de gros, aux grands commerces spécialisés, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux établissements hôteliers ;</li> <li>• Au chapitre 6 sur les livraisons.</li> </ul>		
Espace public	Impact sur les réseaux existants et projetés	Aucun impact.	La circulation et le confort des usagers peuvent être améliorés, en fonction des interventions au niveau des trottoirs et à front des constructions.	

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
	<b>Impact sur le confort des usagers</b>	Nihil.		<p>L'espace public bordant le secteur est requalifié et amélioré. Le passage piéton entre la rue Pierron et le quai du Hainaut passant par la plaine de jeu se trouve maintenant en limite de la nouvelle façade. Il constitue un véritable axe piéton disponible 24h/24 et gagne en confort et sécurité.</p>  <p>- Aménagement d'un parcours pour modes actifs, dans la continuité de la rue Saint-Martin (MSA) -</p>
<b>Accès et circulation</b>	<b>Impact sur la demande de trafic en véhicules particuliers</b>	Nihil.		L'affectation d'équipement est susceptible d'induire une demande de trafic en véhicules particuliers non quantifiable à ce stade de définition de l'équipement visé car la demande sera directement associée au rayonnement de l'équipement retenu (local, supra local, régional).
	<b>Impact sur les transports publics</b>	Nihil.		Les équipements selon leur rayonnement local ou supra local se traduisent par une demande accrue en transports en commun.
	<b>Impact sur les véhicules lourds</b>	Nihil.		L'organisation d'évènements en lien avec les équipements nécessitera une zone de dépose et de stationnement pour des cars scolaires ou des bus.



Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
	<b>Impact sur les modes actifs</b>	Aucun impact.	L'impact sur les modes actifs est fonction de la/des intervention(s) pratiquée(s) au niveau des trottoirs bordant la rue Delaunoy / Quai du Hainaut et du passage de la plaine de jeux Hainaut-Pierron. La demande de déplacement à pied et à vélo va croître de manière significative.	
<b>Stationnement</b>	<b>Impact en termes de stationnement dans l'espace privé</b>	<b>Voiture</b> Aucun impact.	Des emplacements souterrains dédiés aux visiteurs / usagers des équipements peuvent être prévus.  Comme déjà évoqué il n'est pas possible d'estimer précisément la demande de stationnement en lien avec le(s) équipement(s) susceptibles d'occuper les surfaces à disposition.  En toute hypothèse une demande de +/- 20 emplacements <sup>60</sup> a été estimée, sous réserve du rayonnement de l'équipement qui sera retenu (local, supra-local, régional).	Des emplacements souterrains dédiés aux visiteurs / usagers des équipements peuvent être prévus.  Pour cette alternative, il n'est également pas possible d'estimer précisément la demande de stationnement en lien avec le(s) équipement(s) susceptible(s) d'occuper les surfaces à disposition.  En toute hypothèse une demande de +/- 33 emplacements <sup>61</sup> a été estimée, sous réserve du rayonnement de l'équipement qui sera retenu (local, supra-local, régional).

<sup>60</sup> Sur base d'un employé par 500 m<sup>2</sup> et d'un visiteur par 50 m<sup>2</sup>.

<sup>61</sup> Ibidem.

Critères			Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
				Un potentiel de 2 x 500 m <sup>2</sup> évoqué pour un parking en sous œuvre permet d'accueillir 50 places.	Un potentiel de 2.800 m <sup>2</sup> évoqué pour un parking en sous œuvre va permettre d'absorber 140 places.  C'est une capacité qui en toute hypothèse doit pouvoir répondre à des besoins hors évènements particuliers pour lesquels la demande pourra être excédentaire.
	<b>Impact en termes de stationnement dans l'espace privé</b>	<b>Livraisons</b>	Aucun impact.	L'alternative induit une demande limitée qui se résume à l'offre HoReCa en lien avec l'équipement.	L'alternative induit une demande limitée qui se résume à l'offre HoReCa en lien avec l'équipement.
	<b>Impact en termes de stationnement dans l'espace public</b>	<b>Voiture</b>	Aucun impact.	Avec une offre de 50 places dédiées au projet au sein de l'espace privé, le programme peut induire une pression sur le stationnement en voirie (rue Pierron, rue Ransfort à proximité de l'îlot).	Avec une offre de 140 places dédiées au projet, si toutefois elle se confirme, le risque d'une demande accrue du stationnement en voirie (rue Pierron, rue Ransfort à proximité de l'îlot) est limité.  Le parking existant ne permettra sans doute pas de répondre à une demande de manifestation au rayonnement supra local.

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
		Modes doux	Aucun impact.	<p>Les alternatives permettent l'aménagement d'un parcours pour modes actifs, dans la continuité de la rue Saint-Martin. Le parcours s'articule avec l'espace vert existant.</p> <p>La réalisation de dispositifs de rangements pour vélos nécessaire à l'utilisation du vélo en lien avec l'équipement doit être envisagée. Le dimensionnement se fera en fonction du type d'équipement</p>
		Livraison	Aucun impact.	L'alternative induit une demande limitée qui requiert l'aménagement d'une aire de livraisons à proximité du secteur dès lors que le quartier n'en dispose pas dans l'état actuel de la situation.
<b>Conclusion</b>		<p><b>Les incidences + :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les alternatives vont dans le sens de la requalification de l'espace public et du confort des usagers.</li> <li>• Les alternatives Médiane et Maximaliste développent du stationnement en réservant quelques places supplémentaires pour les habitants du quartier.</li> </ul> <p><b>Les incidences - :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'offre de stationnement pour l'alternative Médiane est correctement dimensionnée pour une attractivité locale mais insuffisamment pour le cas d'une activité qui rayonnerait de manière supra-locale ou régionale.</li> <li>• Si les capacités annoncées en stationnement ne sont pas rencontrées au sein des projets, le risque de report sur le stationnement en voirie est réel pour les alternatives Médiane et Maximaliste.</li> <li>• À défaut d'une organisation à prévoir en cas d'évènements (utilisation de parkings publics ou de dissuasion avec principe de navettes en cars), la demande de stationnement ne pourra être rencontrée à l'échelle du quartier.</li> </ul>		

**3.2.3.3.2 Domaines social et économique**

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
<b>L'offre en logements proposée : nature, types de logements</b>	La situation qui prévaut actuellement n'est pas modifiée.	La situation qui prévaut actuellement n'est pas modifiée. Par ailleurs, les alternatives n'envisagent pas de logements.	
<b>Impact sur la population : nombre d'habitants attendus, profil des nouveaux venus</b>	Aucun impact.	Aucun impact.	
<b>Impact sur les activités commerciales et économiques : suppression, maintien ou création d'activités</b>	Aucun impact sur les activités commerciales et économiques compte tenu du fait que l'offre proposée reste inchangée. La plaine de jeux et la maison communautaire Pierron sont maintenues.	Des équipements sont programmés. La réalisation de ces alternatives se traduit par l'arrivée de nouveaux employés et visiteurs. Ces personnes représentent, sur le plan purement économique, un léger potentiel susceptible de développer un peu la dynamique commerciale du quartier.  La plaine de jeux et la maison communautaire Pierron sont maintenues.	
<b>Impact sur le marché du travail : suppression, maintien ou création d'emplois</b>	Les quelques emplois directs et indirects induits sont maintenus.	Sur base du programme, nous pouvons estimer le nombre d'emplois à $\pm 80$ <sup>62</sup> .	Sur base du programme, nous pouvons estimer le nombre d'emplois à $\pm 172$ <sup>63</sup> .
<b>Nature des emplois : non qualifié/qualifié</b>	Il s'agit à la fois d'emplois qualifiés et non qualifiés.		

<sup>62</sup> Sur base 1 emploi = 50m<sup>2</sup> pour les commerces/équipements - (4.000/50 = 52 emplois).

<sup>63</sup> Sur base 1 emploi = 50m<sup>2</sup> pour les commerces/équipements - (8.600/50 = 172 emplois).

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
<p><b>Impact sur les équipements et services à la population (école, accueil de la petite enfance, maison de repos, équipements sportifs et récréatifs, sociaux, équipements culturels) : suppression, maintien ou création</b></p>	<p>Cette alternative vise le maintien des besoins rencontrés par la population présente.</p>	<p>Les équipements et services permettent de répondre à leur niveau aux besoins observés sur les îlots voisins. Par ailleurs, il est primordial de tenir compte des nouveaux projets en cours de réflexion dans les périmètres voisins notamment dans le cadre des contrats de quartier et de rénovation urbaine.</p>	
<p><b>Compatibilité de(s) la(es) fonction(s) envisagée(s) au niveau du PAD, en ce compris l'impact sur le cadre de vie</b></p>	<p>Cette alternative est compatible avec les fonctions envisagées au niveau du PAD.</p>	<p>Ces alternatives viennent conforter une logique de pôle d'équipements et de services. Cela va permettre de conforter la fonction de l'îlot.</p>	
<p><b>Conclusion</b></p>	<p><b>Les incidences + :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les alternatives Médiane et Maximaliste proposent des équipements pour le quartier, induisant ainsi notamment des emplois qualifiés et non qualifiés.</li> <li>• Les alternatives Médiane et Maximaliste visent à dynamiser, d'une part, l'îlot et, d'autre part, le quartier.</li> <li>• L'alternative Maximaliste propose un programme plus ambitieux pour l'îlot. Les futurs équipements jouxtent une plaine de jeux.</li> <li>• L'alternative Maximaliste offre une réserve importante pour y implanter des équipements. En découle la possibilité d'y développer un pôle communal.</li> <li>• La plaine de jeux et la maison communautaire Pierron sont maintenues.</li> </ul> <p><b>Les incidences - :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une partie de l'alternative Maximaliste s'inscrit dans une zone de parc au PRAS. Néanmoins, il permet la construction de nouveaux équipements.</li> </ul>		

**3.2.3.3 Environnement sonore – énergie – air & climat – déchets et être humain**

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
<b>Environnement sonore</b>	<p>Cette alternative implique le maintien des bruits inhérents à la plaine de jeux.</p>	<p>En cas de développement d'un équipement scolaire, ces alternatives peuvent être à l'origine de nuisances sonores susceptibles de perturber le voisinage (par exemple dans l'hypothèse d'un établissement scolaire, les bruits d'enfants dans la cour de récréation, les sonneries, etc.).</p> <p>Une autre source d'émissions sonores est liée aux déplacements motorisés générés par les nouvelles superficies, notamment au niveau de la rue Delaunoy (accès au parking souterrain).</p> <p>Les alternatives maintiennent les bruits inhérents à une plaine de jeux.</p>	
<b>Énergie</b>	<p>Cette alternative n'implique pas de consommations énergétiques supplémentaires.</p>	<p>Ces alternatives induisent des consommations énergétiques supplémentaires (électriques et thermiques) pour alimenter les besoins en chauffage, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et ventilation (locaux et parking). Certains types d'équipements peuvent induire des consommations thermiques plus importantes que d'autres, comme c'est le cas des équipements scolaires.</p> <p>Les besoins énergétiques liées à l'alternative Maximaliste sont, à type d'équipement équivalent, plus élevées que ceux de l'alternative Médiane du fait de la surface plus importante d'équipement envisagée.</p> <p>Les 2 alternatives entraînent toutes les deux la construction de nouveaux bâtiments répondant à certaines exigences visant une haute performance énergétique et à un climat intérieur sain (réduction de la consommation d'énergie primaire et des émissions de CO<sub>2</sub> liées à l'exploitation des bâtiments). L'alternative Maximaliste permet toutefois, par l'implantation des nouveaux éléments bâtis, de profiter de davantage d'apports en énergie solaires. En effet, ces alternatives offrent aussi des possibilités de production</p>	

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
		d'énergies renouvelables notamment par l'installation de panneaux solaires en toiture.	
Air & climat	Aucun impact.	<p>Les principales sources supplémentaires de pollution de l'air liées à ces alternatives sont à attribuer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux consommations énergétiques des nouveaux bâtiments (chauffage, ventilation, éclairage, etc.).</li> <li>• aux déplacements motorisés induits par le programme supplémentaire.</li> </ul> <p>Un espace vert est conservé.</p>	
Déchets	Aucun impact.	<p>Les déchets produits par les nouvelles superficies sont essentiellement des déchets de type domestique : ordures ménagères non recyclables, papiers et cartons, PMC et verre.</p> <p>La quantité de déchets produite par les équipements dépend du type d'équipement qui est développé.</p>	
Etre humain	Cette alternative permet le maintien de la plaine de jeux actuelle qui constitue une zone d'aération dans le quartier.	<p>L'alternative Médiane permet de maintenir une bonne partie de la plaine de jeux actuelle.</p> <p>Le développement d'un équipement de détente à cet endroit est compatible avec la zone de parc.</p> <p>Les conditions d'accès et la gestion de la plaine de jeux et des nouveaux espaces peuvent être modifiées.</p>	<p>Cette alternative implique une nette diminution de la superficie de l'espace vert existant à destination et à l'usage des habitants du quartier.</p> <p>Les conditions d'accès et la gestion de la plaine de jeux et des nouveaux espaces peuvent être modifiées.</p>

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
<p style="text-align: center;"><b>Conclusion</b></p>	<p><b>Les incidences + :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'alternative Médiane, contrairement à l'alternative Maximaliste, permet de maintenir une bonne partie de la plaine de jeux actuelle, ce qui constitue un point positif tant pour le quartier que pour un éventuel équipement scolaire à développer.</li> </ul> <p><b>Les incidences - :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toutes les alternatives maintiennent les bruits inhérents à une plaine de jeux.</li> <li>• Le développement d'équipements scolaires peut être à l'origine de nuisances sonores pour le voisinage.</li> <li>• L'alternative Maximaliste réduit plus nettement la superficie de la plaine de jeux et de la zone de parc à destination des habitants du quartier.</li> <li>• Les alternatives Médiane et Maximaliste peuvent impliquer des modifications des conditions d'accès et la gestion de la plaine de jeux et des nouveaux espaces.</li> <li>• Les alternatives Médiane et Maximaliste vont générer des incidences limitées sur la qualité de l'air et dans le domaine des déchets.</li> </ul>		



**3.2.3.4 L'environnement naturel**

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
<p align="center"><b>Faune &amp; Flore</b></p>	<p>Cette alternative maintient l'espace vert actuel et l'alignement d'arbres le long de la rue Delaunoy et le quai du Hainaut.</p> <p>Au PRAS, cet espace constitue une zone de parc. Au niveau du chapitre 2, il est observé que cette présente une valeur biologique très faible.</p> <p>Le coefficient de biotope du secteur n'est pas modifié ; la proportion de surfaces favorables à la biodiversité reste identique.</p>	<p>Avec cette alternative, une petite partie de l'espace vert existant peut être supprimée. En découle la possibilité de construire un front bâti au sein d'une zone de parc (PRAS).</p> <p>La fonction récréative de l'espace Pierron est maintenue.</p> <p>En cas de création d'un parking souterrain dont l'emprise dépasserait le bâtiment, les surfaces de pleine terre seraient diminuées.</p> <p>Aucun élément végétal protégé ou remarquable n'est recensé sur le secteur. Cette alternative pourrait aussi impliquer la disparition des arbres présents le long de la rue Delaunoy.</p> <p>Cette alternative offre un potentiel d'amélioration de la biodiversité du secteur. Actuellement, celui-ci est faible (Cf. chapitre 2).</p>	<p>Une partie de l'espace vert existant peut être supprimée. La diminution de la superficie d'espace vert est plus importante que dans le cas de l'alternative Médiane. En découle la possibilité de construire un front bâti sur le versant Ouest de l'espace Pierron. Le front bâti s'implante dans la continuité de la rue Saint-Martin.</p> <p>La fonction récréative de l'espace Pierron est maintenue.</p> <p>En cas de création d'un parking souterrain dont l'emprise dépasserait le bâtiment, les surfaces de pleine terre seraient diminuées.</p> <p>Aucun élément végétal protégé ou remarquable n'est recensé sur le secteur. Cette alternative pourrait aussi impliquer la disparition des arbres présents le long de la rue Delaunoy.</p> <p>Cette alternative offre un potentiel d'amélioration de la biodiversité du secteur. Actuellement, celui-ci est faible (Cf. chapitre 2).</p>

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
<b>Eaux</b>	<p>Cette alternative implique le maintien de la situation existante.</p>	<p>L'alternative implique des besoins supplémentaires en eau de distribution et des rejets d'eaux usées, dont les quantités varient en fonction de la superficie et du type d'équipement envisagés.</p> <p>La mise en œuvre de l'alternative entraîne l'apparition de nouvelles surfaces imperméabilisées de l'îlot dues à l'emprise supplémentaire du bâti.</p>	<p>L'alternative implique des besoins supplémentaires en eau de distribution et des rejets d'eaux usées. Les volumes attendus pour cette alternative sont plus importants que pour l'alternative Médiane vu la superficie plus élevée d'équipement envisagée.</p> <p>La mise en œuvre de l'alternative entraîne l'apparition de nouvelles surfaces imperméabilisées de l'îlot dues à l'emprise supplémentaire du bâti. Les surfaces imperméabilisées sont plus importantes que dans l'alternative Médiane.</p>
<b>Sol/sous-sol</b>	<p>Cette alternative implique le maintien de la situation existante.</p>	<p>La réalisation d'un parking en sous-sol nécessite l'excavation du terrain (déblais à évacuer) et implique, le cas échéant, des travaux d'assainissement du terrain.</p> <p>Selon l'inventaire de l'état du sol de Bruxelles Environnement, une partie du terrain est inscrite en catégorie 0 signifiant une pollution potentielle (cf. situation existante). Pour l'heure, aucune activité à risque n'est recensée et aucune étude de sol n'a été réalisée pour cette parcelle.</p>	

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
Conclusion	<p><b>Les incidences + :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'espace vert Pierron accueille principalement une végétation rudérale qui ne présente pas un grand intérêt biologique (Cf. chapitre 2). Les futurs aménagements vont dans le sens d'une amélioration des éléments végétaux présents sur le site, même si la zone de parc est diminuée</li> <li>• La fonction récréative de l'espace Pierron est maintenue.</li> </ul> <p><b>Les incidences - :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'alternative Maximaliste réduit plus nettement la zone d'espace vert inscrite au PRAS.</li> <li>• Les alternatives Médiane et Maximaliste impliquent la disparition des arbres présents le long de la rue Delaunoy.</li> <li>• Les alternatives Médiane et Maximaliste impliquent l'apparition de nouvelles surfaces imperméabilisées.</li> <li>• L'alternative Maximaliste engendre une plus grande artificialisation du sol ainsi qu'une réduction de l'espace vert Pierron.</li> <li>• La réalisation de parkings en sous-sol implique l'excavation du terrain (déblais) et une réduction potentielle de la superficie de pleine terre.</li> </ul>		

### 3.2.3.5 Conclusion relatives aux alternatives de programmation et de spatialisation

Actuellement, cet espace vert de proximité a une vocation plutôt « locale », et est utilisé principalement par les occupants du quartier. Il a fait l'objet d'un réaménagement dans le cadre du Contrat de Quartier « Cinéma/Bellevue ». Ce parc abrite par ailleurs la Maison Communautaire Pierron. Cet équipement ne présente pas une configuration urbanistique optimale.

On s'aperçoit que la reconfiguration de l'Espace Pierron offre une possibilité de réaliser un ou des équipement(s). Ils devront être identifiés en fonction des besoins rencontrés. La possibilité de reconstruire un front bâti permet de fermer l'îlot, tout en offrant des façades ouvertes sur l'espace vert. Les alternatives Médiane et Maximaliste vont dans ce sens.

Bien que l'alternative Maximaliste propose des superficies d'équipements supplémentaires, elle induit notamment une diminution de l'espace vert reprise au PRAS en zone de parc, et déroge au RRU au niveau de certains gabarits (bâtiment d'angle de la rue Delaunoy). L'alternative Maximaliste va induire des ombres portées sur la zone de jardin implantée en intérieur d'îlot. Ponctuellement et au gré des saisons, des ombres portées sont observées au niveau de l'espace Pierron (principalement au solstice d'été et à l'équinoxe d'hiver, et ce en fin de journée 16h00).

L'alternative Médiane, contrairement à l'alternative Maximaliste, permet de maintenir une bonne partie de la plaine de jeux actuelle, ce qui s'avère positif tant pour le quartier que pour un éventuel équipement scolaire. L'ouverture sur la plaine de jeux est maintenue.




D'un point de vue de la mobilité, si les capacités annoncées en stationnement ne sont pas rencontrées au sein des projets, le risque de report sur le stationnement en voirie est réel pour les alternatives Médiane et Maximaliste.

En termes de programmation et de spatialisation, et au regard de notre analyse ; il serait judicieux pour ce secteur :

- de disposer d'une affectation d'équipement (+/- 4.000 m<sup>2</sup>) ;
- de refermer l'îlot avec un front de bâtisse qui s'aligne sur le bâtiment actuel ;
- de maintenir la fonction récréative de l'espace Pierron ;
- de limiter le gabarit à R+3 au niveau des bâtiments d'angle.

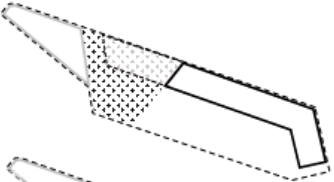
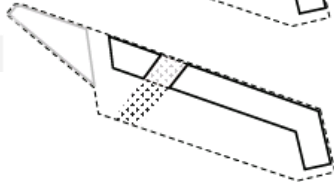
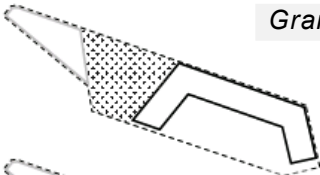
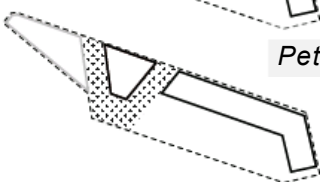
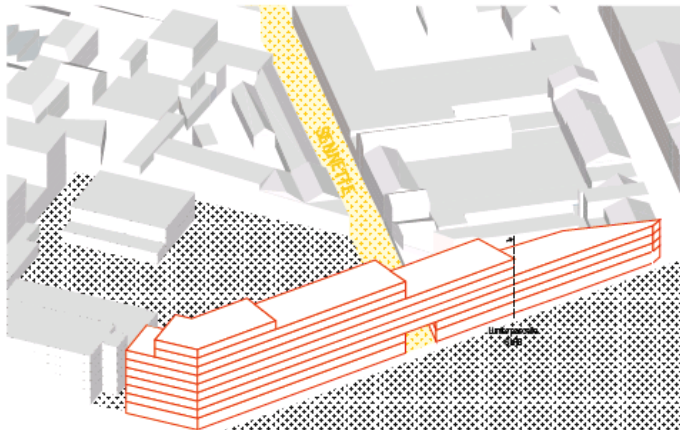
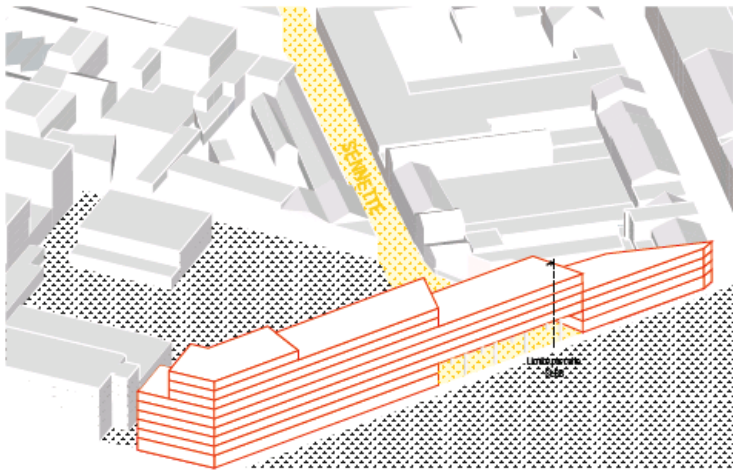
### 3.2.4 Secteur D. dit « Vander Putten – SLRB »

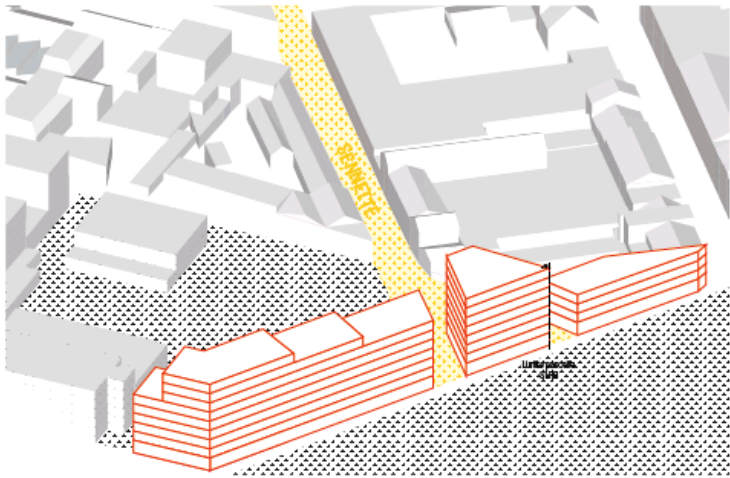
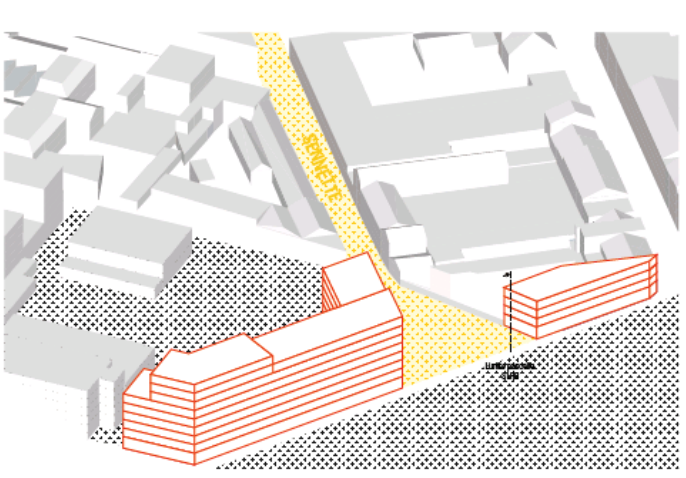
#### 3.2.4.1 Les alternatives de programmation et de spatialisation

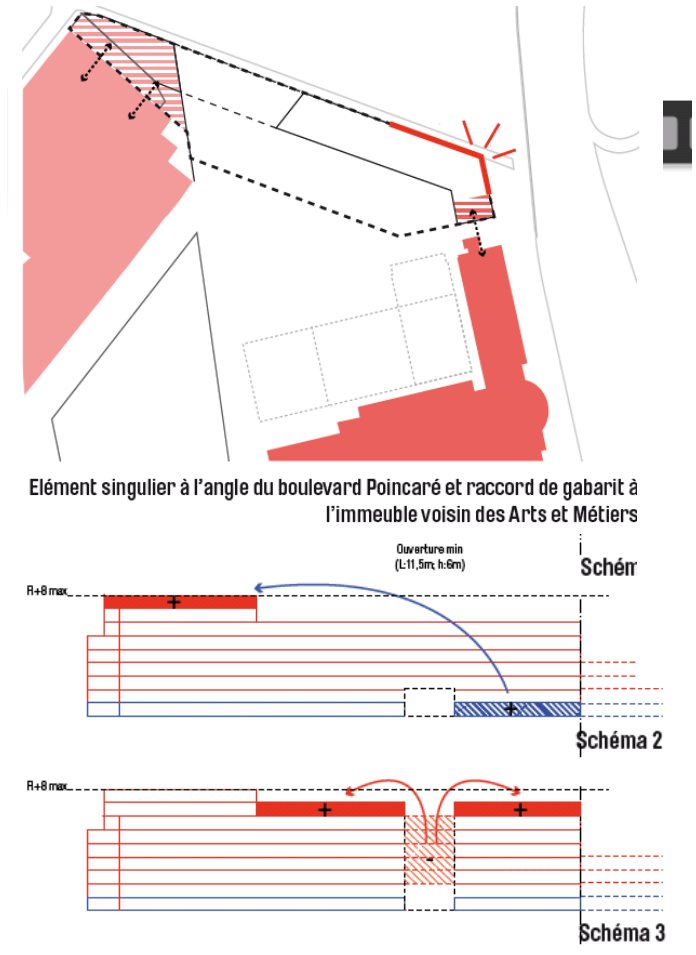
	<b>Alternative Hypothèse 0</b>	<b>Alternative Médiane Sport</b>	<b>Alternative Maximaliste Sport</b>
<b>Gabarit<sup>64</sup></b>	Gabarits qui oscillent entre R+1 et R+8	Gabarits qui oscillent entre R0 et R+8	Gabarits qui oscillent entre R0 et R+8
<b>Programme</b>	- 11.500 m <sup>2</sup> de logements <sup>65</sup> - 807 m <sup>2</sup> d'équipements sportifs supplémentaires dont 456 m <sup>2</sup> sont intégrés dans le projet SLRB	- 11.500 m <sup>2</sup> de logements - 3.960 m <sup>2</sup> d'équipements sportifs supplémentaires dont 456 m <sup>2</sup> sont intégrés dans le projet SLRB	- 11.500 m <sup>2</sup> de logements - 5.726 m <sup>2</sup> d'équipements sportifs dont 456 m <sup>2</sup> sont intégrés dans le projet SLRB
<b>Schéma de principe (Source : MSA)</b>	 <p>- Schéma de principe de l'alternative Hypothèse 0 –</p>	 <p>- Schéma de principe de l'alternative Médiane –</p>	 <p>- Schéma de principe de l'alternative Maximaliste–</p>

<sup>64</sup> Le PAD propose d'introduire un mécanisme relativement souple concernant l'organisation des gabarits le long de la façade principale à front de quai de l'Industrie. Il s'agit du principe d'échange des hauteurs.

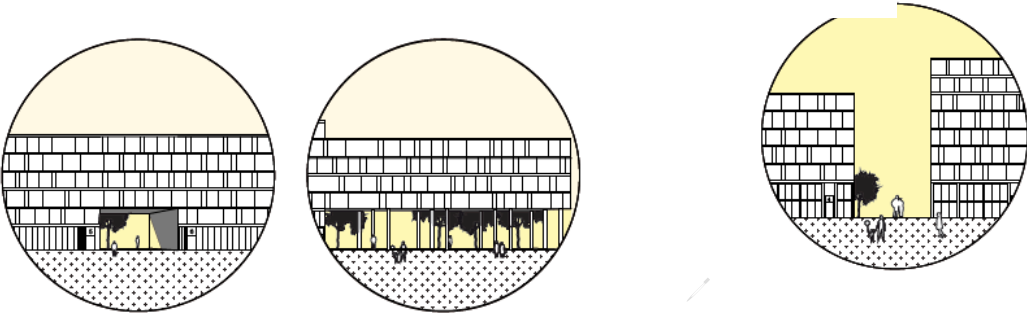
<sup>65</sup> Le PAD envisage plusieurs situations au niveau des rez-de-chaussée de l'immeuble de logements : équipements, des logements spécifiques, etc. Pour l'heure aucune superficie n'est figée pour les équipements.

	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Sport	Alternative Maximaliste Sport
<p>Schéma de principe (Source : MSA - AGORA)</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>Grande percée</p>  <p>Petite percée</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Grande ouverture</p>  <p>Petites ouvertures</p>  </div> </div> <p style="text-align: center;">- Les formes d'implantation -</p>		
<p>Schéma de principe (Source : MSA)</p>	<p>- Les hauteurs varient en fonction des formes d'implantation -</p>  <p style="text-align: right;">Exemple 1</p>		 <p style="text-align: right;">Exemple 2</p>




	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Sport	Alternative Maximaliste Sport
	 <p data-bbox="1019 715 1120 742">Exemple 3</p>	 <p data-bbox="1892 715 1993 742">Exemple 4</p>	

	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Sport	Alternative Maximaliste Sport
<p><b>Principe d'échange de hauteurs</b> (Source:MSA)</p>	<p>Le PAD propose de suivre les principes suivants.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La gabarit de référence est défini à un équivalent R+6 étages continu (schéma 1) avec un accent à R+7 sur l'angle Industrie / Abattoirs. Une surface pour équipement de min. XX m2 est localisée en rez-chaussée à l'angle du quai de l'Industrie et du boulevard Poincaré.</li> <li>2. Toute perte de surface logement par l'addition d'un programme autre est compensée en gabarit par le déplacement de surface résidentielle équivalent à la surface perdue (schéma 2).</li> <li>3. Toute manipulation des surfaces résidentielles en vue par d'élargir l'espace au-dessus de l'aboutissement du Parc de la Sennette est compensée par le déplacement de surface résidentielle équivalent à la surface perdue (schéma 3). Des manipulations locales de gabarits sont possibles à la condition de rester dans la masse de logements équivalent au schéma 1 et en contraignant les gabarits à une hauteur maximale équivalente à R+8 niveaux.</li> </ol> <p>Dans toutes les situations, le gabarit de raccord côté Heyvaert est un gabarit équivalent R+5.</p>		 <p>Elément singulier à l'angle du boulevard Poincaré et raccord de gabarit à l'immeuble voisin des Arts et Métiers</p> <p>Ouverture min (L:11.5m; h:6m)</p> <p>Schémr</p> <p>R+8 max</p> <p>Schéma 2</p> <p>R+8 max</p> <p>Schéma 3</p>



	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Sport	Alternative Maximaliste Sport
<p>Schéma de principe (Source : MSA)</p>	<p>illustration non exhaustive de formes d'ouvertures vers le Parc de la Sennette</p> 		

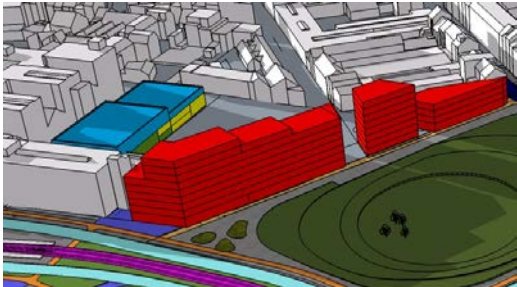
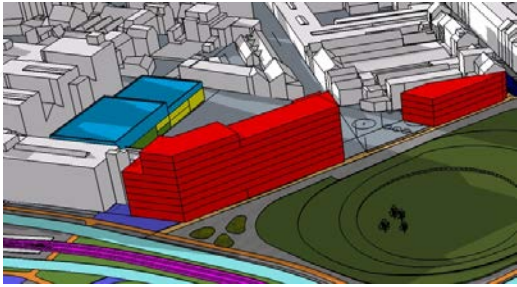
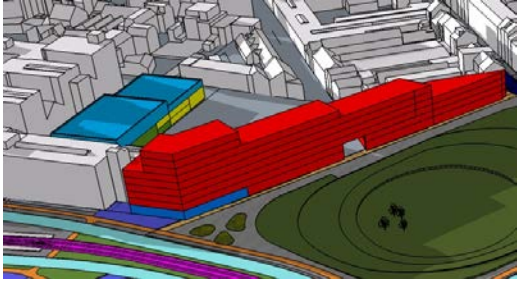
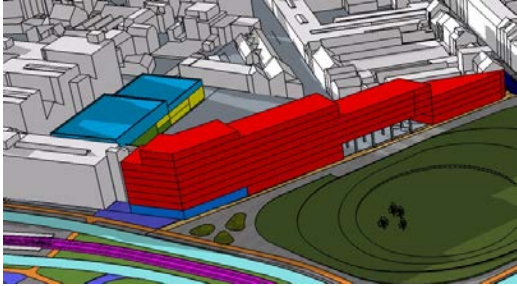
3.2.4.2 L'environnement bâti

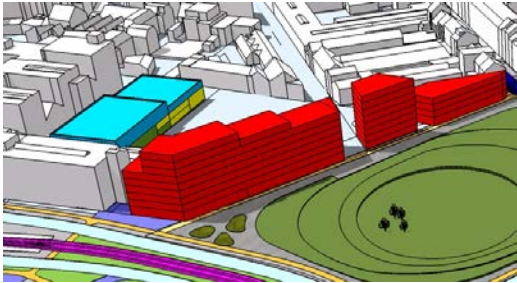
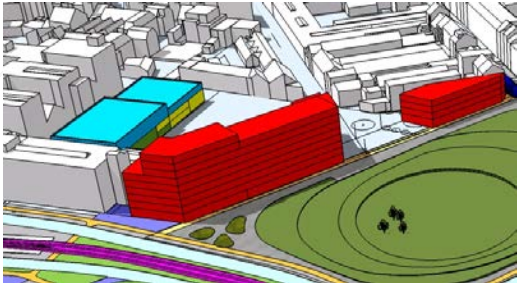
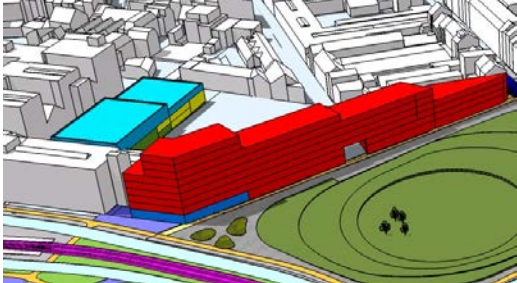
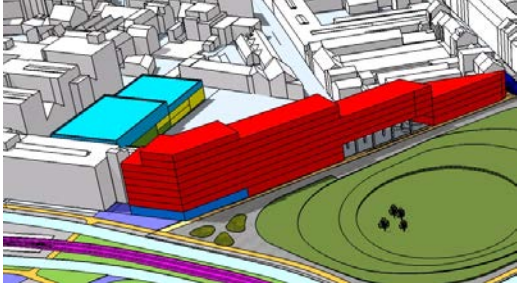
Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
Contexte réglementaire	Les documents pris en considération	Il s'écarte du PRAS et du RRU (au niveau des gabarits notamment). Au niveau du PRAS, une partie de la zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public est identifiée en zone d'habitat.	Il s'écarte du PRAS et du RRU (au niveau des gabarits notamment). Au niveau du PRAS : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une partie de la zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public est identifiée en zone d'habitat ;</li> <li>• Le triangle en zone de forte mixité est intégré dans la nouvelle zone d'habitat ;</li> <li>• Surimpression en espace vert du parc de la Sennette. Cette surimpression traverse une zone de forte mixité et la nouvelle zone d'habitat.</li> </ul>	
	 <p>- Affectation au PRAS (situation existante)</p>	 <p>- Affectation au PRAS (situation projetée)</p> <p>Les affectations proposées : une zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, une zone d'habitat et une zone de forte mixité pour le parc de la Sennette.</p>	 <p>- Affectation au PRAS (situation projetée)</p> <p>Les affectations proposées : une zone d'équipement d'intérêt collectif, une zone d'habitat et une zone de parc avec surimpression en zone d'habitation pour le parc de la Sennette.</p>	

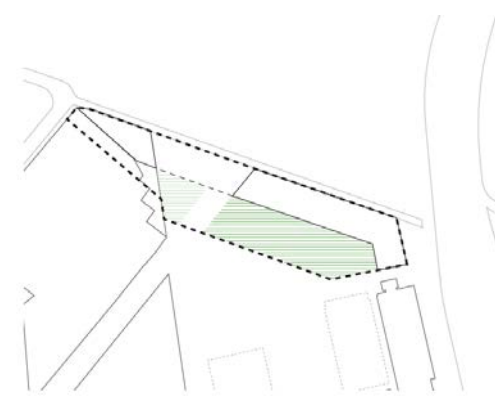
Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
Morphologie urbaine	Impact en termes d'implantation et compatibilité avec les bâtiments connexes	<p>La zone de bâtisse est définie sur une profondeur de quarante mètres à partir de l'alignement / du front de bâtisse actuel (long du Quai de l'Industrie). Elle n'est pas mitoyenne à l'immeuble existant de l'institut des Art &amp; Métiers. Une bande de passage de 11.5 mètres de large garantit un passage public vers le Stade Vander Putten, à l'endroit où se trouve l'entrée actuelle du site.</p> <p>Dans la continuité du tracé du Parc de la Sennette, il y a une zone non aedificandi sur une hauteur de deux niveaux.</p> <p>4 options d'implantation possibles sont proposées afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recomposer un front bâti sur le nouveau parc ;</li> <li>• Développer des formes d'ouvertures variées donnant sur le parc.</li> </ul>		
	Impact en termes de gabarit	<p>Au niveau des logements, les hauteurs oscillent entre R+5 (conforme au RRU) et R+8 max (en dérogation au RRU). Le PAD propose d'introduire un « principe d'échange des hauteurs »<sup>66</sup>. C'est un mécanisme relativement souple pour organiser les gabarits le long de la façade principale (Quai de l'Industrie).</p> <p>Les alternatives prévoient un gabarit de raccord côté Heyvaert de type R+5.</p> <p>Les logements vont induire des ombres portées<sup>67</sup> sur le parc. En période hivernale, on observe que la typologie « grande ouverture » permet l'ensoleillement de la partie centrale du parc.</p>		

<sup>66</sup> « Principe d'échange de Hauteurs » terme utilisé par le PAD p 47

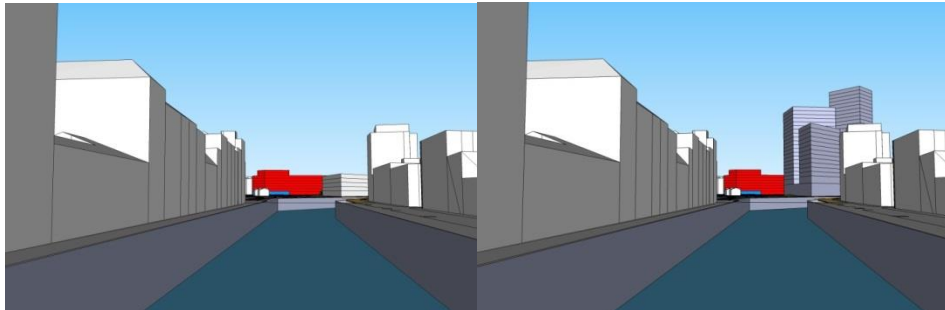
<sup>67</sup> Pour rappel, Les différentes simulations sont reprises en Annexe du présent rapport. Elles ont été analysées en fonction des périodes ordinairement utilisées pour les essais relatifs à l'ensoleillement, soit les 21 mars et 21 septembre pour les équinoxes et les 21 juin et 21 décembre pour les solstices.

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
		Les 4 options d'implantation en période hivernale :		
		 <p data-bbox="976 635 1491 724">– Petites ouvertures : les ombres portées le 21/12 à 13h, solstice d'hiver – – (Source : Agora)</p>	 <p data-bbox="1518 635 2033 724">– Grande ouverture : les ombres portées le 21/12 à 13h, solstice d'hiver – – (Source : Agora)</p>	
		 <p data-bbox="976 1046 1491 1136">– Petite percée : les ombres portées le 21/12 à 13h, solstice d'hiver – – (Source : Agora)</p>	 <p data-bbox="1518 1046 2033 1136">– Grande percée : les ombres portées le 21/12 à 13h, solstice d'hiver – – (Source : Agora)</p>	

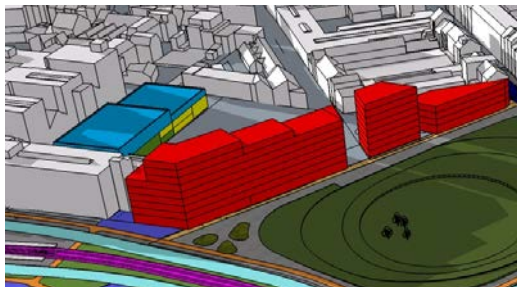
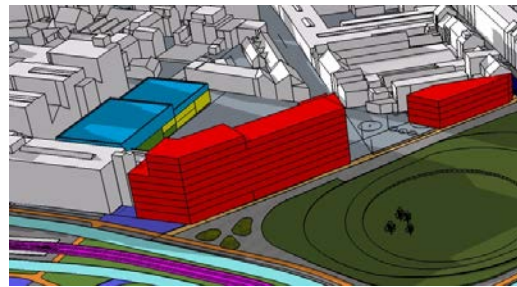
Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
	<p><b>A titre de comparaisons, les 4 options d'implantations en période estivale :</b></p>		
	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>– Petites ouvertures : les ombres portées le 21/06 à 13h, solstice d'été – (Source : Agora)</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>–Grande ouverture : les ombres portées le 21/06 à 13h, solstice d'été – (Source : Agora)</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>– Petite percée : les ombres portées le 21/06 à 13h, solstice d'été – (Source : Agora)</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>– Grande percée : les ombres portées le 21/06 à 13h, solstice d'été – (Source : Agora)</p> </div> </div>		
<p><b>Impact en termes de typologie du bâti et compatibilité avec les bâtiments connexes</b></p>	<p>La présence d'un gabarit de raccord côté Heyvaert permet l'intégration de ce nouvel ensemble bâti avec les bâtiments existants. Les différentes alternatives permettent de disposer d'un nouveau front bâti le long du quai de l'Industrie.</p>		
<p><b>Impact en termes d'occupation de l'espace</b></p>	<p>L'îlot est occupé dans son entièreté. Sur la partie Nord du secteur, en bordure du nouveau parc, une nouvelle zone bâissable est définie pour accueillir de nouveaux logements.</p>		

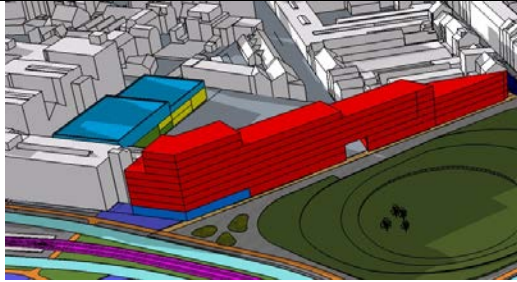
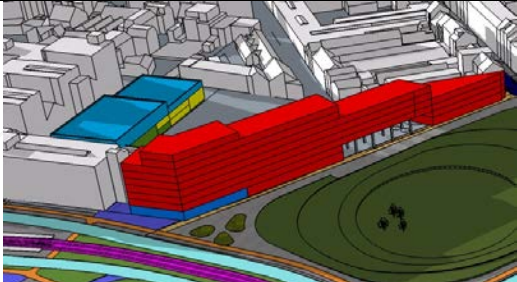
Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
		<p>En matière d'implantation la typologie « <i>grande ouverture</i> », offre un espace de transition conséquent entre les deux parcs compte tenu du fait que les gabarits les plus élevés sont implantés le long du boulevard. La forme « <i>grande percée</i> », avec un système de pilotis, garantit une emprise au sol similaire à la forme « <i>grande ouverture</i> ». Néanmoins, les vues y sont limitées. Les typologies « <i>petites ouvertures</i> » et « <i>petite percée</i> » s'inscrivent de manière presque continue le long de la zone de bâtisse.</p> <p>Il existe une zone non bâtie qui est aménagée en zone de cours et jardins entre ces nouveaux logements et l'infrastructure sportive. Cet espace libre est dédié aux logements collectifs. Cette zone est pour partie à usage privé et pour partie à usage public.</p>  <p style="text-align: center;">Zone de cours et jardins – (Source : MSA)</p>		
		<p>La configuration du site Vander Putten reste inchangée.</p> <p>Le nouveau parc linéaire de la Sennette est maintenu en zone de</p>	<p>Cette alternative diminue très fortement les espaces libres en intérieur d'îlot compte tenu du fait que de nouveaux équipements sportifs sont construits.</p>	

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
		<p>forte mixité. Il permet d'aérer l'îlot compte tenu du fait qu'il introduit des circulations piétonnes et développe des façades le long de cet axe. Ici, la zone intégrée du parc de la Sennette est inscrite en zone de forte mixité. Cet espace reste donc potentiellement constructible. En ne modifiant pas l'affectation, les nouvelles fonctions du parc linéaire (espace vert, récréatif, de circulations et de contrôle social) ne sont pas pérennisées.</p>	<p>Aménagé de part et d'autre des îlots bâtis, le nouveau parc linéaire de la Sennette constitue un axe de respiration et de circulation pour les piétons. Cet espace est rendu public. Le tracé d'une largeur de 4 m est accessible aux véhicules de secours.</p> <p>Les alternatives offrent aussi un contrôle social accru par la présence de nouveaux logements.</p> <p>Ce nouvel espace public n'est pas constructible.</p>	
		<p>Au niveau des équipements sportifs, l'impact au niveau de l'occupation du sol est très limité. La configuration de l'îlot est maintenue. Tout au plus, un nouvel espace est construit.</p>	<p>L'îlot est utilisé en grande partie par les équipements sportifs. En découle une emprise au sol accrue. Dans cette alternative les bâtiments occupent la moitié de l'îlot.</p>	<p>L'îlot est utilisé en grande partie par les équipements sportifs. En découle une emprise au sol accrue. Dans cette alternative, les bâtiments occupent la moitié de l'îlot.</p>

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
Paysage urbain	Grandes perspectives (in & out)	<p>Les 4 options d'implantation visent à offrir des perspectives sur le parc linéaire de la Sennette et sur le nouveau de la Porte de Ninove. Ces alternatives ouvrent des perspectives en direction du parc de la Porte de Ninove ou du secteur « Triangle ».</p> <p>Dans l'hypothèse Minimaliste, à hauteur d'homme, le front bâti en limite du nouveau parc, est susceptible de fermer les perspectives visuelles depuis et vers le canal. En revanche dans la perspective Intermédiaire du secteur « Triangle », le nouveau volume capable vient s'inscrire en continuité des bâtiments iconiques et offrir une perspective cohérente depuis le canal.</p> <p>Les formes « <i>grandes ouvertures</i> » et « <i>petites ouvertures</i> » permettent de garantir des échanges entre les deux entités (parc de la Porte de Ninove et Sennette). En revanche, la « <i>petite</i> » et la « <i>grande percée</i> » limitent les perspectives visuelles « entre les parcs ». Elles offrent de petites fenêtres horizontales sur le parc supprimant ainsi les perspectives plus lointaines (quartier Nord).</p> <p>Aucun impact en ce qui concerne les équipements sportifs.</p> <p>- Vue 8 depuis le canal Boulevard Barthélémy - (Source : Agora) Hypothèse minimaliste</p>		
				
		Minimaliste	Intermédiaire secteur « Triangle »	



Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
	<b>Impact sur le patrimoine</b>	<p>Les nouvelles constructions n'ont pas d'impact sur les bâtiments des Art et Métiers. Les abords sont valorisés via ce réaménagement. L'alignement bâti va dans le sens d'une meilleure intégration et mise en valeur des bâtiments des Arts et Métiers.</p> <p>Les alternatives valorisent le tracé du parc de la Sennette. Les formes « <i>grande percée</i> » et « <i>petite percée</i> » limitent les perspectives sur le nouveau Parc de la Porte de Ninove et le quartier Nord en créant une coupure horizontale.</p> <p>Aucun impact en ce qui concerne les équipements sportifs.</p>		
	<b>Microclimat</b>	<p>Les nouvelles constructions destinées aux logements sont susceptibles de générer en décembre des ombres portées sur le nouveau parc de la Porte de Ninove. L'implantation « <i>grande ouverture</i> » a un impact moins négatif en période hivernale. En découle un meilleur ensoleillement de ce parc.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>– Petites ouvertures : les ombres portées le 21/12 à 13h, solstice d'hiver</p> <p>– (Source : Agora)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>– Grande ouverture : les ombres portées le 21/12 à 13h, solstice d'hiver</p> <p>– (Source : Agora)</p> </div> </div>		

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
		 <p>– Petite percée : les ombres portées le 21/12 à 13h, solstice d'hiver – (Source : Agora)</p>	 <p>– Grande percée : les ombres portées le 21/12 à 13h, solstice d'hiver – (Source : Agora)</p>	
		<p>Aucun impact en ce qui concerne les équipements sportifs.</p>		
<b>Conclusion</b>		<p><b>Les incidences + :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les alternatives Médiane et Maximaliste inscrivent l'ancien tracé de la Sennette en espace vert. Ce nouvel axe linéaire est important dans la composition urbaine du quartier puisqu'il permet une connexion avec le parc de la Porte de Ninove. Sa configuration et la présence de logements permettent d'y assurer un contrôle social.</li> <li>• Les formes d'implantation « <i>petite ouverture</i> » et « <i>grande ouverture</i> » favorisent l'ensoleillement du parc de la Porte de Ninove en hiver.</li> <li>• La présence dans toutes les alternatives d'un gabarit de raccord côté Heyvaert permet l'intégration de ce nouvel ensemble bâti avec les bâtiments existants. Les différentes alternatives permettent de disposer d'un nouveau front bâti le long du quai de l'Industrie.</li> <li>• Les alternatives Médiane et Maximaliste sont compatibles avec les activités et bâtiments environnants.</li> <li>• Les trois alternatives (Hypothèse 0, Médiane et Maximaliste) proposent une recomposition totale de l'îlot en réintroduisant un système de façade tout en garantissant un passage vers le Stade Vander Putten.</li> </ul>		

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La réouverture du tracé du parc linéaire de la Sennette qui permet de revaloriser ce patrimoine.</li> </ul> <p><b>Les incidences - :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les alternatives Médiane et Maximaliste diminuent fortement les espaces libres en intérieur d'îlot.</li> <li>• Les alternatives Médiane et Maximaliste développent des hauteurs qui sont susceptibles de limiter certaines perspectives visuelles.</li> <li>• L'alternative Hypothèse 0 ne permet pas de pérenniser la création d'un axe récréatif et sécuritaire entre les Abattoirs et la Porte de Ninove compte tenu du fait que celui-ci est maintenu en zone de forte mixité au PRAS.</li> </ul>		

### 3.2.4.3 L'environnement humain

#### 3.2.4.3.1 Mobilité

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
Contexte réglementaire	Hierarchie des voiries	<p>Aucune modification des voiries existante n'est envisagée, le rôle de voirie principale est assuré par la Petite Ceinture, la chaussée de Ninove assure son rôle de voirie interquartier.</p> <p>Une nouvelle voirie de desserte locale est prévue en bordure du futur immeuble de logements, de manière à garantir la possibilité d'accès des véhicules SIAMU et de déménagement.</p>		
	Les documents légiférant le stationnement	<p>Le Règlement Régional d'Urbanisme et son titre 8 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au chapitre 3 relatif aux immeubles à logements multiples ;</li> <li>• Au chapitre 5 relatif aux surfaces destinées aux activités artisanales, industrielles, logistiques, d'entreposage ou de production de services matériels, aux commerces, aux commerces de gros, aux grands commerces spécialisés, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux établissements hôteliers ;</li> <li>• Au chapitre 6 sur les livraisons.</li> </ul>		
Espace public	Impact sur les réseaux de voirie existants et projetés	<p>Selon toute logique, l'espace public bordant le secteur est requalifié et amélioré avec de nouvelles voies piétonnes.</p>		
	Impact sur le confort des usagers	<p>En prévoyant une voie de desserte locale et de nouveaux accès le long du quai de l'Industrie, la circulation et le confort des usagers peuvent se voir améliorés. L'aménagement du parc de la Sennette permet de mieux desservir les équipements sportifs du stade Vander Putten. Il permet de matérialiser un cheminement piéton entre le parc de la Sennette et la rue des Mégissiers.</p>		

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
Accès et circulation	Impact sur la demande de trafic en véhicules particuliers	Une demande accrue de déplacements en véhicules particuliers (+/- un véhicule/logement, soit 120 véhicules ou 60 evp/h) liée à la fonction résidentielle est à prévoir (déplacements pendulaires, départ le matin et retour le soir)		
		L'alternative a un faible impact sur les déplacements du fait de la fonction locale (équipement de quartier).	La charge de trafic en relation avec les surfaces d'équipements sportifs est présumée faible dans le cas d'un rayonnement à l'échelle du quartier. Une utilisation à l'échelle régionale ou nationale se traduira par une demande accrue mais non quantifiable à ce stade. En effet, une demande accrue de déplacements en véhicules particuliers pourrait intervenir en journée, soirée et le weekend (en lien avec les futures activités des équipements sportifs).	La charge de trafic en relation avec les surfaces d'équipements sportifs est présumée faible dans le cas d'un rayonnement à l'échelle du quartier. Une utilisation à l'échelle régionale ou nationale se traduira par une demande accrue mais non quantifiable à ce stade. En effet, une demande accrue de déplacements en véhicules particuliers pourrait intervenir en journée, soirée et le weekend (en lien avec les futures activités des équipements sportifs).
	Impact sur les transports publics	Ces alternatives induisent une demande accrue en déplacements par transports en commun, en relation non seulement avec les futurs résidents mais également avec les pôles sportifs.		Cette alternative induit une demande accrue liée aux déplacements des futurs résidents et lors de manifestations sportives extra locales (train + tram).  Il faut aussi tenir compte également d'une demande accrue d'autocars qui est aussi à

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
				prévoir en relation avec l'organisation d'évènements sportifs.
	<b>Impact sur les véhicules lourds</b>	En cas de desserte par cars, il est nécessaire de prévoir une zone de dépose sécurisée ainsi que des emplacements pour le stationnement des cars.		
	<b>Impact sur les modes actifs</b>	<p><i>Perméabilité piétonne - ouverture sur le parc :</i> La zone de bâtisse est traversée par le débouché du parc de la Sennette, qui s'articule à cet endroit avec le parc de la Porte de Ninove. L'implantation et la configuration de l'immeuble de logements tiennent compte de cette contrainte.</p> <p>Au niveau de l'alternative Hypothèse 0, le parc de la Sennette permet de développer un accès supplémentaire au stade Vander Putten.</p>		
<b>Stationnement</b>	<b>Impact en termes de stationnement dans l'espace privé</b>	<b>Voiture</b>	<p>La réalisation d'un parking couvert sur une emprise de 3.600 m<sup>2</sup> représente une capacité théorique de 180 places (1/20 m<sup>2</sup>), soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 120 places pour logements ;</li> <li>• 60 places pour les visiteurs des logements et équipements sportifs</li> </ul> <p>Un accès au parking souterrain est localisé de façon privilégiée du côté du boulevard Poincaré.</p> <p>En cas de réalisation d'un parking de 60 places dédiées aux visiteurs de l'équipement, le risque de report en voirie est peu avéré sauf en cas de manifestations d'ordre supra régionales.</p>	<p>La réalisation d'un parking couvert sur une emprise de 8.400 m<sup>2</sup> représente une capacité théorique potentielle de 420 places (1/20 m<sup>2</sup>) soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 120 places pour logements ;</li> <li>• 300 places pour les visiteurs.</li> </ul> <p>En cas de réalisation d'un parking de 300 places dédiées aux visiteurs de l'équipement, le risque de report en voirie est peu avéré.</p>

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
Impact en termes de stationnement dans l'espace public	Mode doux	Pour les logements, il est nécessaire de prévoir un minimum de 120 emplacements <sup>68</sup> vélos couverts (± 180 m <sup>2</sup> ).		
	Livraisons	Une aire de livraison en voirie est prévue au permis d'urbanisme du projet Beliris.		
	Voiture	L'alternative induit des besoins de stationnement en voirie pour les visiteurs des logements estimés à ± 12 emplacements, dont 1 place PMR.		
		/	/	La demande de stationnement excédentaire par rapport à la capacité du parking envisagé en relation avec des activités de rayonnement supra local doit pouvoir être assurée en parkings publics existants avec au besoin une organisation de navettes en cars.
	/	Les alternatives induisent des besoins de stationnement spécialisés (bus/cars).		
Mode doux	/	Proposition motivée pour le stationnement vélo (éventuellement à l'air libre mais couverts) pour les équipements d'intérêt public.		

<sup>68</sup> Sur base d'un emplacement par logement.

Critères			Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
		Livraison	Une aire de livraison en voirie directement accessible depuis la Petite Ceinture est prévue au permis d'urbanisme du projet Beliris		
<b>Conclusion</b>			<p><b>Les incidences + :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ensemble des alternatives vont dans le sens de la requalification de l'espace public connexe et de la valorisation du parc de la Sennette pour les modes actifs.</li> <li>• Les alternatives Médiane et Maximaliste proposent une offre de stationnement en réponse à la demande potentielle pour autant qu'elle soit de type local.</li> <li>• Des équipements sportifs qui fonctionnent à l'échelle du quartier permettent des déplacements sur faible distance sans besoin de recourir à la voiture et/ou aux transports en commun.</li> </ul> <p><b>Les incidences - :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les alternatives Médiane et Maximalistes peuvent avoir un impact fort sur la mobilité (trafic et stationnement) avec un report sur les parkings existants en cas d'évènements sportifs au rayonnement extra communal, extra régional.</li> <li>• L'alternative Maximaliste, en développant des programmes plus importants, contribuera à accroître la pression du trafic et du stationnement à l'échelle du plan. Notamment, elle va générer un nombre plus important de véhicules (légers et lourds) en journée et va augmenter le nombre d'utilisateurs des transports en commun.</li> <li>• Les alternatives Médiane et Maximaliste prévoient la création de parkings en ouvrage. La demande de stationnement, en lien avec le supra-local, devra être absorbée au sein de parkings publics existants, fussent-ils plus éloignés. Le transport public en site propre, les espaces réservés à la mobilité douce et la multiplication des accès piétons devront compenser le peu de stationnement public et privé.</li> </ul>		



### 3.2.4.3.2 Domaines social et économique

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
<b>L'offre en logements proposée : nature, types de logements</b>	Le projet SLRB prévoit de développer 120 logements. La programmation propose une diversité au niveau des appartements (36 appartements 1 chambre, 48 appartements 2 chambres, 48 appartements 3 chambres, 6 appartements 4 chambres et 6 appartements 5 chambres). Ceci répond à la demande en logements dans le secteur.		
<b>Impact sur la population : nombre d'habitants attendus, profil des nouveaux venus</b>	Sur base du programme <sup>69</sup> , nous pouvons estimer le nombre d'habitants supplémentaires à ± 276 dans le quartier. Cela va favoriser l'arrivée de nouveaux habitants dans le périmètre. Ces alternatives dynamisent le secteur existant et contribuent à la vie économique et sociale de la Porte de Ninove. La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a pour principale mission de promouvoir le logement social.		
<b>Impact sur les activités commerciales et économiques : suppression, maintien ou création d'activités</b>	Des équipements/services (et des commerces) sont prévus sur les rez-de-chaussée de certains bâtiments. Ce principe permet d'offrir une animation via les vitrines (façades actives). Les nouveaux habitants représentent, sur le plan purement économique, un potentiel susceptible de développer la dynamique commerciale de l'îlot et du quartier.		
<b>Impact sur le marché du travail : suppression, maintien ou création d'emplois</b>	Sur base du programme, nous pouvons estimer le nombre d'emplois <sup>70</sup> à ± 16.	Sur base du programme, nous pouvons estimer le nombre d'emplois <sup>71</sup> à ± 79.	Sur base du programme, nous pouvons estimer le nombre d'emplois <sup>72</sup> à ± 115.
	Des emplois supplémentaires sont susceptibles d'être créés par les éventuels équipements des rez-de-chaussée.		

<sup>69</sup> Sur base 1 logement = 2,3 habitants - Taille moyenne des Ménages belges IWEPS – (120 x 2,3 = 276 habitants).

<sup>70</sup> Sur base 1 emploi = 50m<sup>2</sup> pour les équipements - (807/50 = 16 emplois).

<sup>71</sup> Sur base 1 emploi = 50m<sup>2</sup> pour les équipements - (3.960/50 = 79 emplois).

<sup>72</sup> Sur base 1 emploi = 50m<sup>2</sup> pour les équipements - (5.726/50 = 115 emplois).

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
<p><b>Nature des emplois : non qualifié/qualifié</b></p>	<p>Au niveau des infrastructures sportives, on assiste au maintien des emplois existants. Dans la perspective d'activités commerciales, au niveau des logements, il s'agit d'emplois moins qualifiés ou non qualifiés.</p>	<p>Au niveau des infrastructures sportives, il s'agit majoritairement d'emplois de service. Des emplois qualifiés peuvent être également créés.</p> <p>Dans la perspective d'activités commerciales, au niveau des logements, il s'agit d'emplois moins qualifiés ou non qualifiés.</p>	
<p><b>Impact sur les équipements et services à la population (école, accueil de la petite enfance, maison de repos, équipements sportifs et récréatifs, sociaux, équipements culturels) : suppression, maintien ou création</b></p>	<p>Il s'agit d'équipements sportifs de quartier. Les équipements existants sont maintenus.</p>	<p>Il s'agit d'équipements sportifs de rayonnement local. Ainsi, un dojo ou encore une salle omnisport sont proposés.</p> <p>Certains équipements sont intégrés aux immeubles de logements (locaux pour le département jeunesse, etc.).</p>	<p>Il s'agit d'équipements sportifs de rayonnement supra local. Ainsi, un dojo, une salle omnisport ou encore une piscine sont proposés. Précisons que « selon les personnes compétentes, il manque au moins deux ou trois piscines à Bruxelles »<sup>73</sup>.</p> <p>Certains équipements sont intégrés aux immeubles de logements (locaux pour le département jeunesse, etc.).</p>
<p>Les alternatives vont générer une demande en équipements et services divers notamment en termes de commerces de proximité et d'équipements scolaires. Les équipements scolaires présents verront, théoriquement, leur fréquentation augmenter avec l'arrivée de ± 71 enfants supplémentaires soit moins de 3 classes<sup>74</sup>.</p> <p>Au niveau des immeubles de logements, les rez-de-chaussée peuvent accueillir des équipements de proximité (accueil de la petite enfance, salle communautaire). Par ailleurs, il est primordial de tenir</p>			

<sup>73</sup> Article de presse : <http://www.7sur7.be/7s7/fr/1502/Belgique/article/detail/2845411/2016/08/31/Des-eleves-bruxellois-privés-du-cours-de-natation.dhtml>

<sup>74</sup> Sur base 1 classe = 22 élèves (71/22 = 3,2) - Taille moyenne des classes dans l'enseignement primaire 22 élèves selon la fédération Wallonie Bruxelles

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
	compte des nouveaux projets en cours de réflexion dans les périmètres voisins.		
<p><b>Compatibilité de(s) la(es) fonction(s) envisagée(s) au niveau du PAD, en ce compris l'impact sur le cadre de vie</b></p>	<p>On assiste à une nouvelle dynamique de l'îlot à la fois en journée, mais aussi le soir. Les logements combleront un contrôle social manquant. Les fonctions « logements » et « équipements sportifs » sont compatibles d'une part, avec l'îlot et d'autre part, avec le périmètre du PAD. Cela va permettre de redynamiser cet îlot.</p> <p>Le parc de la Sennette permet notamment une nouvelle connexion avec le parc de la Porte de Ninove.</p>		
<p><b>Conclusion</b></p>	<p><b>Les incidences + :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les alternatives vont permettre l'arrivée de ± 276 habitants supplémentaires. Cela va avoir un impact très positif sur la redynamisation de ce secteur. Néanmoins, des demandes en services/équipements sont attendues.</li> <li>• Les alternatives proposent une offre en logements diversifiée. Celle-ci tend à répondre au déficit observé à l'échelle du quartier et de la région.</li> <li>• Les alternatives Médiane et Maximaliste développent une programmation très ambitieuse en matière d'équipements sportifs de rayonnement local et supra-local. L'alternative Maximaliste propose la construction d'une piscine. Ainsi, on comblerait une partie du déficit de ce type d'équipements à Bruxelles.</li> <li>• L'alternative Maximaliste va favoriser le renouvellement de la Porte de Ninove en pôle d'attraction supra communal.</li> <li>• Au regard des aménagements envisagés, un contrôle social va être rencontré au niveau du parc de la Sennette (alternatives Médiane et Maximaliste).</li> </ul> <p><b>Les incidences - :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les alternatives généreront des besoins importants au niveau des équipements et services.</li> <li>• L'alternative Hypothèse 0 développe une offre peu ambitieuse en équipements sportifs compte tenu du fait qu'aucun m<sup>2</sup> supplémentaire n'est proposé.</li> </ul>		

**3.2.4.3.3 Environnement sonore – énergie – air & climat – déchets et être humain**

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
<p><b>Environnement sonore</b></p>	<p>La principale source d'émissions sonores est liée aux déplacements motorisés générés par les logements et l'équipement sportif.</p> <p>Ces déplacements viennent s'ajouter au contexte sonore déjà dominé par le trafic routier en situation existante.</p> <p>L'affectation logements n'est pas de nature à générer d'importantes nuisances sonores (hormis les déplacements motorisés).</p> <p>L'extension du pôle sportif ne contribue pas à modifier significativement le contexte sonore.</p>	<p>La principale source d'émissions sonores est liée aux déplacements motorisés générés par les logements et l'équipement sportif.</p> <p>Le nombre de déplacements induit par l'équipement est peu important vu l'ampleur locale de l'équipement sportif envisagé.</p> <p>L'affectation logements n'est pas de nature à générer d'importantes nuisances sonores (hormis les déplacements motorisés).</p> <p>L'agrandissement du pôle sportif est susceptible d'engendrer des niveaux de bruits plus élevés inhérents aux infrastructures sportives. C'est accroissement sonore est en lien avec les +/- 3.000 m<sup>2</sup> d'équipements sportifs supplémentaires attendus au niveau de ce secteur (3.960 m<sup>2</sup> – 807 m<sup>2</sup>).</p>	<p>La principale source de nuisance sonore est liée aux déplacements motorisés générés par les logements et l'équipement sportif.</p> <p>Le nombre de déplacements engendrés par l'équipement est plus important que pour l'alternative médiane étant donné l'ampleur supra locale de l'équipement sportif.</p> <p>L'affectation logements n'est pas de nature à générer d'importantes nuisances sonores (hormis les déplacements motorisés).</p> <p>Vu l'ampleur supra locale de l'équipement sportif, l'alternative est aussi à l'origine de bruits inhérents aux infrastructures sportives et aux installations techniques nécessaires à son fonctionnement (en lien également avec les futures activités développées).</p>
<p><b>Énergie</b></p>	<p>L'alternative induit des besoins énergétiques pour les logements (chauffage, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et ventilation) et pour l'équipement sportif (chauffage / refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et</p>	<p>L'alternative induit des besoins énergétiques pour les logements (chauffage, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et ventilation) et pour l'équipement sportif (chauffage / refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et</p>	<p>L'alternative induit des besoins énergétiques pour les logements (chauffage, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et ventilation) et pour l'équipement sportif (chauffage / refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et</p>

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
	<p>ventilation).</p> <p>L'alternative permet la construction de nouveaux bâtiments répondant à certaines exigences visant une haute performance énergétique et à un climat intérieur sain (permettant la réduction de la consommation d'énergie primaire et des émissions de CO<sub>2</sub>).</p> <p>L'alternative offre un potentiel de production d'énergies renouvelables via l'installation de panneaux solaires en toiture.</p>	<p>ventilation).</p> <p>L'alternative permet la construction de nouveaux bâtiments répondant à certaines exigences visant une haute performance énergétique et à un climat intérieur sain (permettant la réduction de la consommation d'énergie primaire et des émissions de CO<sub>2</sub>).</p> <p>L'alternative offre un potentiel de production d'énergies renouvelables via l'installation de panneaux solaires en toiture.</p>	<p>ventilation).</p> <p>L'alternative permet la construction de nouveaux bâtiments répondant à certaines exigences visant une haute performance énergétique et à un climat intérieur sain (permettant la réduction de la consommation d'énergie primaire et des émissions de CO<sub>2</sub>).</p> <p>L'alternative offre un potentiel plus élevé de production d'énergies renouvelables via l'installation de panneaux solaires en toiture.</p> <p>L'alternative entraîne des consommations énergétiques plus importantes par rapport à l'alternative médiane du fait de l'équipement envisagé. Par ailleurs, la présence d'une piscine induit aussi des besoins en énergie supplémentaires.</p>
<p><b>Air &amp; climat</b></p>	<p>Les principales sources de pollution de l'air liées à cette alternative sont à attribuer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux consommations énergétiques des nouveaux bâtiments (chauffage des locaux, ventilation, etc.).</li> <li>• aux déplacements motorisés engendrés par les activités projetées.</li> </ul>	<p>Les principales sources de pollution de l'air liées à cette alternative sont à attribuer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux consommations énergétiques des logements et des locaux sportifs (chauffage, ventilation, éclairage etc.).</li> <li>• aux déplacements motorisés induits par les activités projetées.</li> </ul>	<p>Les principales sources de pollution de l'air liées à cette alternative sont à attribuer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux consommations énergétiques des logements et des locaux sportifs (chauffage, ventilation, éclairage etc.).</li> <li>• aux déplacements motorisés induits par les activités projetées. Au vu de</li> </ul>

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
	<p>De manière générale, les activités envisagées ne génèrent pas d'odeurs susceptibles d'affecter le voisinage.</p>	<p>De manière générale, les activités envisagées ne génèrent pas d'odeurs susceptibles d'affecter le voisinage.</p>	<p>l'importance du programme sportif, si rien n'est prévu pour limiter l'impact du trafic, les polluants induits par les véhicules motorisés pourraient impacter la qualité de l'air.</p> <p>De manière générale, les activités envisagées ne génèrent pas d'odeurs susceptibles d'affecter le voisinage.</p>
<p><b>Déchets</b></p>	<p>Cette alternative entraine des quantités supplémentaires de déchets à stocker et à traiter en lien avec les superficies envisagées.</p> <p>Les déchets produits par les différentes activités sont essentiellement des déchets ménagers : papiers et cartons, PMC, verre, déchets organiques / alimentaires et déchets résiduels (non recyclables).</p> <p>La quantité totale de déchets produite par les logements est estimée à ± 1.790 kg de déchets par semaine.</p> <p>La quantité de déchets produite par l'extension de l'équipement sportif</p>	<p>L' alternative entraine des quantités supplémentaires de déchets à stocker et à traiter en lien avec les superficies envisagées.</p> <p>Les déchets produits par les différentes activités sont essentiellement des déchets ménagers : papiers et cartons, PMC, verre, déchets organiques / alimentaires et déchets résiduels (non recyclables).</p> <p>La quantité totale de déchets produite par les logements est estimée à ± 1.790 kg de déchets par semaine.</p> <p>La quantité de déchets produite par l'équipement sportif est estimée à ±</p>	<p>L' alternative entraine des quantités supplémentaires de déchets à stocker et à traiter en lien avec les superficies envisagées.</p> <p>Les déchets produits par les différentes affectations sont essentiellement des déchets ménagers : papiers et cartons, PMC, verre, déchets organiques / alimentaires et déchets résiduels (non recyclables).</p> <p>La quantité totale de déchets produite par les logements est estimée à ± 1.790 kg de déchets par semaine.</p> <p>La quantité de déchets produite par l'équipement sportif est estimée à ±</p>

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
	<p>est estimée à ± 98 kg de déchets supplémentaires par semaine<sup>75</sup>.</p> <p>La quantité de déchets produite par l'espace d'accueil pour enfants est estimée à ± 80 kg de déchets ménagers par semaine<sup>76</sup> et 1 kg de langes/jour/enfant.</p>	<p>981 kg de déchets par semaine.</p> <p>La quantité de déchets produite par l'espace d'accueil pour enfants est estimée à ± 80 kg de déchets ménagers par semaine et 1 kg de langes/jour/enfant.</p>	<p>1.475 kg de déchets par semaine.</p> <p>La quantité de déchets produite par l'espace d'accueil pour enfants est estimée à ± 80 kg de déchets ménagers par semaine et 1 kg de langes/jour/enfant.</p> <p>Les quantités de déchets générées par cette hypothèse sont plus importantes que pour les alternatives 0 et Médiane.</p>
<p><b>Être humain</b></p>	<p>Cette alternative inclut un aménagement piéton de 4m de large (parc de la Sennette), utilisable par le SIAMU, intégré dans un projet d'aménagement paysager avec plantations, mobilier urbain, éclairage. Ce parc contribue au cadre de vie du quartier et permet de créer une traversée sécurisée (de par ses aménagements et le contrôle social).</p> <p>L'alternative offre aussi un contrôle social accru par la présence de nouveaux logements en bordure du parc de la Porte de Ninove.</p>		

<sup>75</sup> A défaut de données disponibles sur les quantités de déchets produites par ce type d'équipement, l'équipement est assimilé à du commerce.

<sup>76</sup> La production est assimilée à celle des logements.

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
<p align="center"><b>Conclusion</b></p>	<p><b>Les incidences + :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les alternatives permettent un accroissement du contrôle social du quartier.</li> </ul> <p><b>Les incidences - :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les alternatives induisent une production supplémentaire de déchets ménagers à traiter, qui sera la plus importante dans le cas de l'alternative Maximaliste.</li> <li>• Les alternatives induisent des consommations énergétiques supplémentaires (en corrélation avec les superficies envisagées) et des rejets atmosphériques.</li> <li>• Le développement d'un équipement sportif d'ampleur régionale peut être à l'origine de nuisances sonores pour le quartier.</li> </ul>		



### 3.2.4.4 Environnement naturel

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
<b>Faune &amp; Flore</b>	<p>Cette alternative propose la création d'une ouverture « verte » entre le futur parc de la Porte de Ninove et le parc de la Sennette qui permet de renforcer le maillage vert local.</p> <p>La zone d'implantation du parc de la Sennette reste en zone constructible (zone de forte mixité), ce qui met à mal le principe de liaison verte.</p> <p>Cette alternative offre un potentiel d'améliorer la biodiversité du secteur.</p> <p>La mise en œuvre de l'alternative peut impliquer la disparition de certains arbres existants sur le secteur (pas d'éléments végétaux protégés ou remarquables sur le secteur) mais offre la possibilité de planter de nouveaux arbres et d'aménager différents types de végétations dans la zone localisée entre le front bâti et les infrastructures sportives.</p>	<p>La mise en œuvre de cette alternative peut impliquer la disparition de certains arbres existants sur le secteur (pas d'éléments végétaux protégés ou remarquables sur le secteur) mais offre la possibilité de réaliser de nouvelles plantations et d'aménager différents types de végétations.</p>	
<b>Eaux</b>	<p>L'alternative induit peu d'imperméabilisation supplémentaire et propose de disposer de nouveaux espaces semi-perméables (jardins).</p> <p>L'alternative va impliquer un accroissement de la consommation d'eau de distribution estimée à <math>\pm 264,5 \text{ m}^3/\text{jour}</math> pour les logements et des rejets d'eaux de ruissellement et d'eaux usées.</p>	<p>La mise en œuvre de l'alternative va entraîner l'accroissement des surfaces imperméabilisées (emprise au sol élevée).</p> <p>L'alternative va impliquer un accroissement de la consommation d'eau de distribution estimée à <math>\pm 264,5 \text{ m}^3/\text{jour}</math> pour les logements, des rejets d'eaux de ruissellement et d'eaux usées.</p>	<p>La mise en œuvre de l'alternative va entraîner l'accroissement des surfaces imperméabilisées (emprise au sol élevée avec utilisation de l'entièreté de l'îlot).</p> <p>L'alternative va impliquer un accroissement de la consommation d'eau de distribution estimée à <math>\pm 264,5 \text{ m}^3/\text{jour}</math> pour les logements, des rejets d'eaux de ruissellement et d'eaux usées.</p>

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
			<p>La présence d'une piscine dans le programme a une influence notable sur les besoins en eau de l'équipement sportif.</p>
<p><b>Sol/sous-sol</b></p>	<p>La réalisation d'un parking en sous-sol va impliquer l'excavation du terrain (déblais).</p> <p>Les parcelles visées sont inscrites à l'inventaire de l'état du sol de Bruxelles Environnement (cf. situation existante). Un assainissement du secteur devra être envisagé le cas échéant en cas de dépassement des normes.</p> <p>Les activités envisagées ne sont pas de nature à générer des risques de pollution du sol.</p>		

<p><b>Conclusion</b></p>	<p><b>Les incidences + :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les différentes alternatives envisagent une connexion verte entre le parc de la Porte de Ninove et le parc de la Sennette. Les futurs aménagements du parc vont impliquer une amélioration de la végétalisation de l'espace et une meilleure connexion entre les espaces verts. L'affectation en zone de parc n'est toutefois garantie que par les alternatives Médiane et Maximaliste.</li></ul> <p><b>Les incidences - :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• L'alternative Maximaliste va engendrer l'imperméabilisation du sol la plus importante.</li><li>• La réalisation du parking en sous-sol va impliquer l'excavation du terrain et le cas échéant, l'assainissement du terrain.</li><li>• Des besoins en eau potable et rejets supplémentaires seront générés au niveau des eaux dans toutes les alternatives mais les besoins en eau du pôle sportif régional seront les plus importants.</li></ul>
--------------------------	--

### 3.2.4.5 Conclusion relative aux alternatives de programmation et de spatialisation

La volonté du PRDD d'encourager le développement de nouveaux logements se traduit au niveau de toutes les alternatives. Ces nouveaux logements trouvent une accroche avec les bâtiments des Arts et Métiers. Il est prévu un gabarit de raccord côté Heyvaert. Les immeubles de logements vont compléter l'îlot et proposer des façades actives (4 options d'implantation sont proposées). Les options d'implantation « *grande percée* » et « *grande ouverture* » permettent un meilleur dialogue entre les différents secteurs, principalement en termes de continuité et d'interaction entre les futurs parcs de la Porte de Ninove et de la Sennette. L'aménagement du Parc de la Sennette donnera lieu à des expropriations.

En développant un programme plus ambitieux, l'alternative Maximaliste est susceptible de développer davantage d'équipements sportifs. La construction, par exemple d'une piscine permettrait de combler une partie du déficit de ce type d'équipements à Bruxelles. Dans ce cadre, on favoriserait le renouvellement de la Porte de Ninove en pôle d'attraction supra-locale. A l'inverse, on contribuerait à accroître la pression du trafic et du stationnement, les besoins énergétiques ou encore des surfaces imperméabilisées. La volonté du PRDD d'encourager le développement « *de divers équipements sportifs* »<sup>77</sup> est respectée. Actuellement, le pôle sportif « Vander Putten » a un rayonnement local.

En termes de programmation et de spatialisation, et au regard de notre analyse ; il serait judicieux pour ce secteur :

- de disposer d'affectations où la fonction logement prédominerait (+/- 11.500 m<sup>2</sup>), et où les superficies destinées aux équipements sportifs seraient développées (+/- 5.726 m<sup>2</sup>).
- de recomposer un front bâti avec des façades actives au niveau des rez-de-chaussée. Les options d'implantation « *grande percée* » et « *grande ouverture* » permettent un meilleur dialogue entre les différents sites ; principalement en termes de continuité et d'interaction entre les futurs parcs de la Porte de Ninove et de la Sennette
- de disposer de gabarits qui oscillent entre R+0 et R+8.

---

<sup>77</sup> Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) est paru au Moniteur Belge le 05/11/2018. Il a été définitivement approuvé le 12 juillet 2018 par le Gouvernement bruxellois.

### 3.3 Programmation et spatialisation du plan dans l'espace : scénario préférentiel

#### 3.3.1 Les interactions à l'échelle du PAD

L'objectif de ce paragraphe est d'analyser les éventuels effets cumulatifs<sup>78</sup> ou synergiques<sup>79</sup> entre le scénario préférentiel, à savoir la programmation et la spatialisation traduites par le PAD, et les différentes thématiques environnementales.

	Programmation et spatialisation : scénario préférentiel
<b>Secteur A. dit « Triangle »</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 30.000 m<sup>2</sup> de logements.</li> <li>- 2.000 m<sup>2</sup> de commerces et d'équipements.</li> <li>- 2.000 m<sup>2</sup> en sous-sol.</li> <li>- disposer de 3 immeubles « hauts ». Une progressivité au niveau des gabarits est souhaitée avec un gabarit maximum de 90 m.</li> <li>- disposer d'un socle.</li> </ul>
<b>Secteur B. dit « Station-service »</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2.000 m<sup>2</sup> de logements.</li> <li>- 900 m<sup>2</sup> de commerces et d'équipements.</li> <li>- limiter le gabarit à R+4.</li> <li>- recomposer l'îlot avec des façades actives au niveau des rez-de-chaussée.</li> </ul>
<b>Secteur C. dit « Espace Pierron »</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4.000 m<sup>2</sup> d'équipements</li> <li>- limiter le gabarit à R+3 au niveau des bâtiments d'angle.</li> <li>- refermer l'îlot avec un front de bâtisse qui s'aligne sur le bâtiment actuel.</li> </ul>
<b>Secteur D. dit « Vander Putten - SLRB »</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 11.500 m<sup>2</sup> de logements</li> <li>- 5.726 m<sup>2</sup> d'équipements sportifs</li> <li>- disposer de gabarits qui oscillent entre R+0 et R+8.</li> <li>- recomposer un front bâti avec des façades actives au niveau des rez-de-chaussée. Les options d'implantation « <i>grande percée</i> » et « <i>grande ouverture</i> » sont développés.</li> </ul>

Figure 6 : Le scénario préférentiel – (Source : Agora)

<sup>78</sup> L'effet cumulatif résulte de la somme des effets A + B.

<sup>79</sup> Un effet synergique serait un effet supérieur de A sur B.

Les effets cumulatifs ne sont pas nécessairement bien différents des effets rencontrés à l'échelle de chaque secteur. Globalement, il s'agit des mêmes effets, mais sommés : ils s'additionnent et se répercutent sur l'ensemble du périmètre du PAD. Il s'agit donc des effets négatifs.

Prenons l'exemple de la mobilité, les déplacements induits par le secteur « Triangle » (A), s'ajoutent aux déplacements induits par les autres secteurs (B, C et D). En résulte une somme de véhicules sur l'ensemble du périmètre et des voiries d'accès (A + B + C + D). De prime abord, on s'aperçoit que les fonctions « logements », « commerces », « équipements » avancées au niveau de chaque secteur sont compatibles, d'une part, avec le périmètre PAD et, d'autre part, avec les zones limitrophes. NB : les effets cumulatifs positifs ne sont pas abordés par le chargé d'étude. En effet, ils ne sont pas susceptibles d'impacter négativement le périmètre du PAD.

**L'ensemble des thématiques environnementales et leurs objectifs pertinents** à considérer ont été passés en revue de façon synthétique pour voir si OUI/NON des effets cumulatifs « négatifs » sont attendus sur **l'ensemble du périmètre** :

**- Au niveau de l'environnement bâti :**

Contexte réglementaire et d'orientation	Les documents pris en considération	NON (Sans Objet)
<b>Morphologie urbaine</b>	<b>Impact en termes d'implantation et compatibilité avec les bâtiments connexes</b>	NON. Les implantations sont singulières.
	<b>Impact en termes de gabarit</b>	NON. Les gabarits sont singuliers.
	<b>Impact en termes de typologie du bâti et compatibilité avec les bâtiments connexes</b>	NON. Les typologies sont singuliers.
	<b>Impact en termes d'occupation de l'espace</b>	NON. Les occupations sont singulières.
<b>Paysage urbain</b>	<b>Grandes perspectives (in &amp; out)</b>	OUI. Les bâtiments implantés sur le secteur Triangle ou à l'angle de la station-service peuvent masquer certaines perspectives visuelles.
	<b>Impact sur le patrimoine</b>	NON. Les impacts sur le patrimoine se font au cas par cas.
<b>Microclimat</b>	<b>Ombres portées/vents</b>	OUI. Les ombres portées des tours iconiques vont générer des ombres portées sur le secteur « Station-service ». Ce dernier site va également générer des ombres portées sur la rue Ransfort. Elles dépendent des heures de la journée/des mois de l'année.

Tableau 6 : Les effets cumulatifs pour l'environnement bâti

Au niveau de l'environnement humain, une distinction est opérée entre la mobilité, les domaines économiques et social et les autres thématiques (environnement sonore et vibratoire – la qualité de l'air – les déchets et l'énergie.

**- Au niveau de l'environnement humain :**

- La mobilité :

<b>Contexte réglementaire</b>	<b>Hiérarchie des voiries</b>		NON. Il n'est pas envisagé de modifier les voiries existantes.
	<b>Les documents légiférant le stationnement</b>		NON. Les différentes fonctions doivent tenir compte du RRU.
<b>Espace public</b>	<b>Impact sur les réseaux existants et projetés</b>		OUI. Somme des flux générés par secteur sur l'ensemble du périmètre.
	<b>Impact sur le confort des usagers</b>		OUI. Intégration des aménagements par secteur sur l'ensemble du périmètre.
<b>Impact en toute hypothèse sur la demande de trafic en véhicules particuliers</b>			OUI. Somme de la demande de trafic en véhicules particuliers par secteur sur l'ensemble du périmètre. Les evp/h s'additionnent.
<b>Accès et circulation</b>	<b>Impact sur les transports publics</b>		OUI. Somme des usagers qui empruntent les transports publics par site sur l'ensemble du périmètre.
	<b>Impact sur les véhicules lourds</b>		OUI. Somme des véhicules lourds par secteur sur l'ensemble du périmètre.
	<b>Impact sur les modes actifs</b>		OUI. Somme des riverains ayant recours à ce mode par secteur sur l'ensemble du périmètre.
<b>Stationnement</b>	<b>Impact en termes de stationnement dans l'espace privé</b>	<b>Voiture</b>	OUI. Somme des besoins en stationnement dans l'espace privé par secteur sur l'ensemble du périmètre.
		<b>Vélos</b>	
		<b>Livraisons</b>	
	<b>Impact en termes de stationnement dans l'espace public</b>	<b>Voitures</b>	OUI. Somme des besoins en stationnement dans l'espace public par secteur sur l'ensemble du périmètre.
		<b>Cyclistes</b>	
		<b>Livraisons</b>	

Tableau 7 : Les effets cumulatifs pour la mobilité

- Les domaines économique & social

<b>L'offre en logements proposée : nature, types de logements</b>	OUI. Somme de l'offre en logements par secteur (exception faite pour le secteur « Espace Pierron ») sur l'ensemble du périmètre.
<b>Impact sur la population : nombre d'habitants attendus, profils des nouveaux venus</b>	OUI. Somme du nombre d'habitants, etc. par secteur (exception faite pour le secteur « Espace Pierron ») sur l'ensemble du périmètre.
<b>Impact sur les activités commerciales et économiques : suppression, maintien ou création d'activités</b>	OUI. Somme des superficies commerciales par secteur (exception faite pour le secteur « Espace Pierron ») sur l'ensemble du périmètre.
<b>Impact sur le marché du travail : suppression, maintien ou création d'emplois</b>	OUI. Somme du nombre d'emplois induits par secteur sur l'ensemble du périmètre.
<b>Nature des emplois : non qualifié/qualifié</b>	Sans objet pour l'heure (fonction de la nature des emplois).
<b>Impact sur les équipements et services à la population (école, accueil de la petite enfance, maison de repos, équipements sportifs et récréatifs, sociaux, équipements culturels) : suppression, maintien ou création</b>	OUI. Somme des superficies destinées aux équipements et services à la population par secteur sur l'ensemble du périmètre.
<b>Compatibilité de(s) la(es) fonction(s) envisagée(s) au niveau du PAD, en ce compris l'impact sur le cadre de vie</b>	OUI. Les fonctions des différents secteur sont compatibles sans présager de la nature des enseignes.

Tableau 8 : Les effets cumulatifs pour les domaines économique & social



- L'environnement sonore, l'air & climat, les déchets et l'être humain

<b>Environnement sonore</b>	OUI. Contribution de chaque secteur à l'environnement sonore du fait principalement des déplacements motorisés supplémentaires induits <sup>80</sup> et de certaines nouvelles activités.
<b>Air &amp; climat</b>	OUI. Somme des consommations énergétiques et des rejets atmosphériques par secteur sur l'ensemble du périmètre.
<b>Déchets</b>	OUI. Somme de la production de déchets ménagers à stocker et à traiter par secteur sur l'ensemble du périmètre.
<b>Etre humain</b>	OUI. Contribution à l'amélioration du contrôle social en journée.

Tableau 9 : Les effets cumulatifs pour l'environnement humain

- **Au niveau de l'environnement naturel :**

<b>Faune &amp; Flore</b>	NON. L'impact sur la faune & la flore s'effectue en priorité à l'échelle des secteurs.
<b>Eaux</b>	OUI. Somme des rejets d'eaux de ruissellement et d'eaux usées par site sur l'ensemble du périmètre.
<b>Sol/sous-sol</b>	OUI. L'imperméabilisation du sol est sommée, avec comme conséquence une diminution des surfaces perméables en pleine terre sur l'ensemble du périmètre.

Tableau 10 : Les effets cumulatifs pour l'environnement naturel

Des effets cumulatifs sont observés sur l'ensemble du périmètre du PAD. Les effets cumulatifs ne sont pas nécessairement bien différents des effets rencontrés à l'échelle de chaque secteur. Globalement, il s'agit des mêmes effets, mais sommés : ils s'additionnent et se répercutent sur l'ensemble du périmètre du PAD.

Des effets synergiques sont également observés. Le secteur « Triangle » influence significativement les autres secteurs du PAD au niveau des thématiques telles que la mobilité, l'environnement bâti ou encore les domaines économique & social.

Pour plus de détails, nous renvoyons le lecteur au paragraphe suivant où nous analysons le scénario préférentiel dans son ensemble, soit à l'échelle du périmètre du PAD.

<sup>80</sup> A titre indicatif, il est considéré qu'un doublement de trafic routier induit une augmentation d'environ 3 dB, augmentation du niveau sonore perceptible par l'humain.

### 3.3.2 Le scénario préférentiel

#### 3.3.2.1 L'environnement bâti

##### 3.3.2.1.1 Contexte réglementaire

###### a. Les documents pris en considération

Ce scénario tend à respecter le PRAS. Les principales modifications portent notamment sur le :

Secteur		Affectation PRAS	Affectation PAD
A. « Triangle »		Zone administrative	Zone d'habitation
C. « Espace Pierron »		Zone d'habitation Zone d'espaces verts	Zone d'habitation (légère augmentation) Zone d'espaces verts (légère diminution)
D. « Vander Putten – SLRB »	Parc de la Sennette	Zone de forte mixité Zone d'équipement	Zone de parc
	Nouveaux logements le long du Parc de la Porte de Ninove	Zone d'équipement	Zone d'habitation Zone de parc avec surimpression

La modification du statut du parc de la Sennette va permettre d'acter la présence d'un nouvel axe vert. Le parc de la Porte de Ninove est désormais identifié en zone de parc.

Le scénario s'écarte principalement du RRU au niveau des gabarits (secteurs « Triangle » et « Vander Putten-SLRB » notamment).

### 3.3.2.1.2 Morphologie urbaine

#### a) Impact en termes d'implantation et compatibilité avec les bâtiments connexes

On distingue deux logiques d'implantation :

- Des îlots traditionnels ou fermés sur le pourtour des secteurs (« Espace Pierron » et « Vander Putten-SLRB ») ;
- Des bâtiments de grande hauteur sur l'espace central (« Triangle »).

**L'espace vert central est l'épine dorsale du développement** du périmètre à partir duquel vont se structurer les espaces bâtis.

Les nouvelles constructions s'implantent dans un tissu hétéroclite. Elles viennent **conforter et achever des logiques d'alignements** et de mitoyennetés déjà présentes. Pour le secteur « Triangle », 3 bâtiments iconiques avec des gabarits maximum de 90 m sont aménagés. Pour l'heure, aucun bâtiment n'est implanté aux abords de ce secteur. Les façades du RDC devraient être ouvertes sur l'extérieur. La cohérence de la composition est organisée par un vaste socle sur lesquels les volumes sont aménagés (emprise au sol importante). Les façades ouvertes et le socle favorisent des liens entre les bâtiments et la rue.

Pour le secteur « Espace Pierron », le nouveau front de bâtisse vient achever l'îlot en bordure de l'espace vert. Ce front de bâtisse est implanté à l'alignement avec les bâtiments mitoyens.

L'îlot de la station-service est reformé et bâti dans son ensemble. Les constructions sont implantées en retrait des voiries existantes. Le PAD propose de remodeler le front bâti de l'îlot. Celui-ci s'inscrit dans le tissu du quartier, en s'alignant à la chaussée de Ninove et à la rue Delaunoy. Des niveaux supplémentaires sont aménagés. Ainsi, il offre à l'îlot **une densité plus importante tout en restant cohérent** avec le tissu voisin. Il participe à une meilleure articulation entre les secteurs Ouest et Est de la Porte de Ninove.

Les nouveaux logements du secteur « Vander Putten-SLRB » trouvent une accroche avec les bâtiments des Arts et Métiers. Il est prévu un gabarit de raccord côté Heyvaert. Les immeubles de logements vont compléter l'îlot et proposer des façades actives (4 options d'implantation sont proposées). Les options d'implantation « *grande percée* » et « *grande ouverture* » permettent un meilleur dialogue entre les différents secteurs, principalement en termes de continuité et **d'interaction entre les futurs parcs de la Porte de Ninove et de la Sennette**. Une bande de 11.5 mètres de large garantit un passage public vers le Stade Vander Putten. Le maintien de cette bande est important pour le fonctionnement et la sécurité d'un tel lieu. Les équipements sportifs s'implantent en intérieur d'îlot. L'aménagement du Parc de la Sennette donnera lieu à des expropriations.

Les modalités d'implantation des nouveaux immeubles du PAD prévoient de constituer des façades actives. Les **nouveaux fronts urbains ne sont pas fermés hermétiquement**. En effet, le **futur plan prévoit des porosités piétonnes et visuelles pour les îlots les plus importants** (« Vander Putten » et « Triangle »). En découle un **dialogue entre les principales unités**.

Au sein du PAD, on constate une cohérence entre les îlots. L'implantation « *libre* » des bâtiments iconiques est compensée par un socle qui vient s'inscrire sur le front de bâtisse. Il en ressort 3 nouvelles façades ouvertes sur les trois

grandes composantes du périmètre (le parc, le canal et la façade du boulevard de l'Abattoir et Barthélémy).

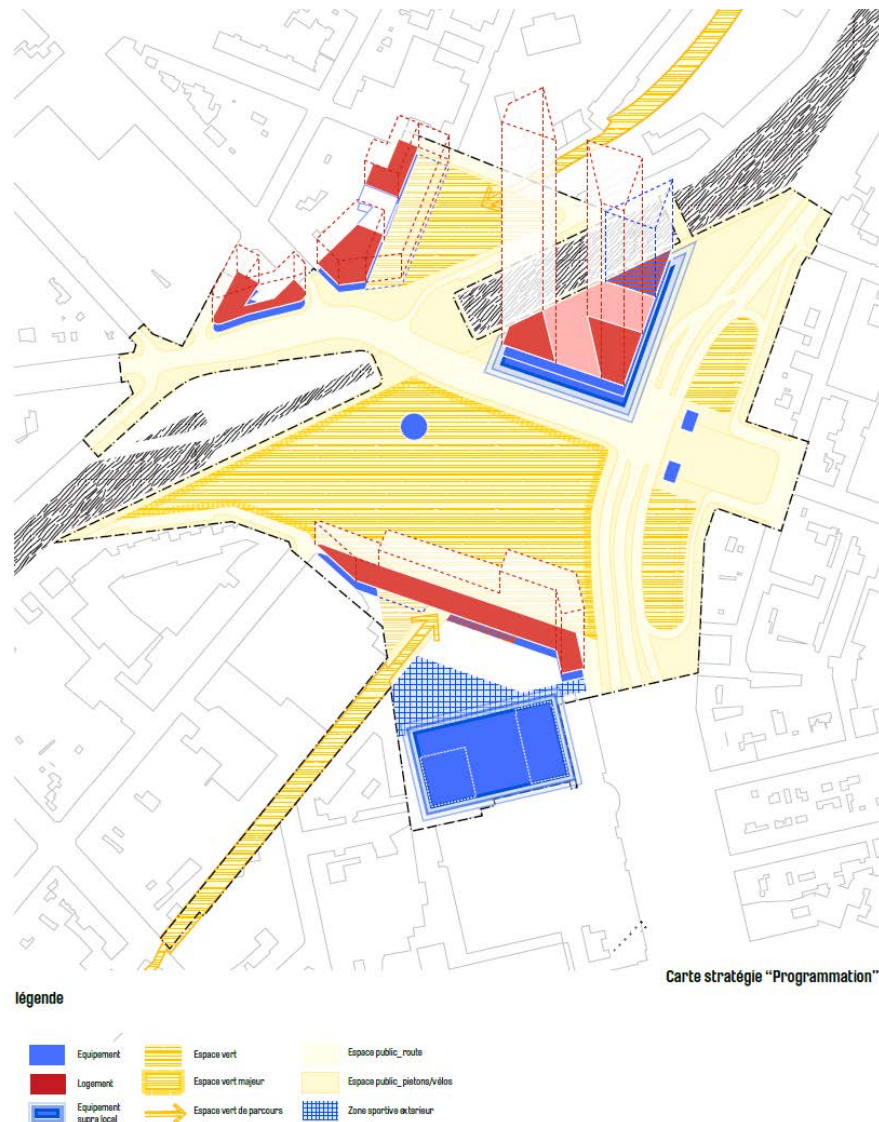


Figure 7 : Carte stratégie des « programmation PAD porte de Ninove (Source : MSA Perspective.brussels) -

b) Impact en termes de gabarit

Les gabarits s'articulent selon deux logiques :

- **Respect de l'existant** en permettant ponctuellement des hauteurs un peu plus élevées quand elles s'inscrivent dans des perspectives visuelles importantes à l'échelle du PAD (rive droite du canal) ;
- **Développer ponctuellement des bâtiments de grande hauteur** autour de l'espace ouvert en rive gauche du canal (principe des tours Brunfaut et UP-site).

Cette première logique, avec des gabarits modérés, a très peu d'impact sur le tissu existant et environnant. Les ombres portées n'entachent pas les logements privés. Tout au plus, des ombres portées sont générées dans cette alternative, avec un impact sur le canal, sur les façades du quai du Hainaut, ou encore une partie du secteur de l'« Espace Pierron » (fonction des heures et au gré des saisons). Selon les périodes et heures de la journée, les ombres portées vont au-delà du périmètre PAD (solstice d'hiver et équinoxes de printemps et d'automne).

Sur le secteur de la station-service, le nouveau bâtiment de type R+4 implanté sur la pointe Sud-Est permet de restructurer la façade et son interface avec l'espace ouvert (parc de la Porte de Ninove, canal, les abords du canal). Au niveau de cet îlot, il est proposé une rehausse légère des immeubles bâtis (juste 1 niveau supplémentaire au RRU). Ainsi, les nuisances susceptibles d'être générées, notamment les ombres portées, sont très limitées.

Sur le secteur « Vander Putten-SLRB », les nouveaux gabarits des immeubles de logements sont en dérogation au RRU. Un gabarit de référence équivalent à un R+6 est préconisé par le PAD. Celui-ci propose le « principe d'échange des hauteurs ». Il est prévu un gabarit de raccord côté Heyvaert équivalent à un R+5.

L'espace Pierron reste conforme au RRU en développant un gabarit de petite taille (maximum R+3). Les gabarits s'accordent avec les immeubles mitoyens voisins.

A l'inverse, le secteur « Triangle » développe 3 bâtiments iconiques dont les hauteurs oscillent entre 50 et 90 mètres. Le bâtiment le plus haut s'implante côté canal, le bâtiment médian s'implante côté boulevard et le bâtiment le plus petit se trouve dans l'axe du canal. Ainsi, les 3 bâtiments vont développer un changement de hauteurs important par rapport aux constructions situées sur et aux abords du périmètre du PAD. En découle :

- **Un inconfort général au vent.** Celui-ci risque d'être amplifié par sa position le long du canal (effet couloir) ;
- **Des ombres portées** importantes qui évoluent selon les heures de la journée et au gré des saisons, notamment au niveau de l'espace public bordant le canal ;
- **La perte de certaines perspectives visuelles.** A l'inverse, les bâtiments peuvent être perçus comme des repères urbains.

*c) Impact en termes de typologie du bâti et compatibilité avec les bâtiments connexes*

D'un point de vue urbanistique et compte tenu de la diversité du tissu bâti, il n'y a **pas d'incompatibilité avec les bâtiments connexes**. En proposant des bâtiments de petite taille sur le secteur Ouest et de grande taille sur l'Est, le PAD amplifie de manière équilibrée cet effet contrasté du quartier entre les pleins et les vides / le petit et le grand.

#### d) *Impact en termes d'occupation de l'espace*

Le scénario prévoit d'urbaniser de nouvelles zones. En découle une accentuation de l'emprise au sol. Néanmoins, on constate **qu'une grande partie du périmètre est non bâti**. En effet, l'espace central du PAD est laissé vide. Par ailleurs, ce scénario vise à :

- Maintenir la plaine de jeu à l'Est du canal ;
- Créer un vaste parc de plus de 2 ha sur la partie Est de la porte de Ninove ;
- Créer le parc linéaire de la Sennette qui reprend l'ancien tracé du cours d'eau. Il permet de relier les Abattoirs et la Porte de Ninove.

Les **espaces verts centraux** jouent un rôle important à différentes échelles :

- Ils font le lien entre les différentes zones bâtissables du projet et le canal ;
- Ils créent des connexions pour les modes doux. En découle des échanges entre le périmètre et les quartiers environnants ;
- Ils participent à la mise en valeur du patrimoine bâti et du patrimoine naturel (ancien tracé de la Sennette, le Canal) ;
- Ils répondent aux besoins en espaces verts des quartiers périphériques et des habitants du quartier et de la Région.

### 3.3.2.2 **Paysage urbain**

#### 3.3.2.2.1 **Grandes perspectives (in & out)**

Ce scénario, par la création de ce vaste espace vert central, conserve les perspectives vers l'extérieur (tour de l'Hôtel de Ville, du Midi, UP-site, ou encore celles du quartier Nord). Les 3 bâtiments iconiques permettent de conserver certaines perspectives existantes. Néanmoins, l'immeuble le plus haut (90 m) peut avoir un impact sur la perspective donnant sur la basilique de Koekelberg depuis le balcon du Palais de Justice. Les nouveaux bâtiments hauts permettent de singulariser par un « totem » le quartier depuis l'extérieur et d'accompagner d'autres lignes de vue (Mont des Arts, Palais de Justice, jardin botanique, place des Armateurs, etc.). Avec le socle, il participe à marquer l'entrée du quartier, c'est une réinterprétation des bâtiments d'octroi à l'échelle de la Région.

#### 3.3.2.2.2 **Impact sur le patrimoine**

De manière générale, ce scénario va dans le sens d'une meilleure intégration et d'une meilleure mise en valeur du patrimoine bâti. Par ailleurs, les Pavillons d'Octroi sont intégrés dans le plan dans une logique de reconversion. Le tracé de l'ancienne écluse du Canal devient également un élément du patrimoine valorisable. Enfin, le Canal peut être mis en valeur par l'implantation de voies de circulation réservées aux modes doux et d'espaces de détente le long des sites qui le bordent.

#### 3.3.2.2.3 **Microclimat**

Les principaux facteurs microclimatiques concernent le secteur Triangle et ses abords. Les impacts à considérer sont : le **confort au vent, le confort visuel et le confort thermique** (lié au confort vent et à l'ensoleillement). Pour l'heure, les hauteurs des bâtiments semblent trop élevées **pour assurer le confort du**

**piéton sur le nouvel espace public envisagé le long du canal et le parc de la Porte de Ninove.**

Les vents et le manque d'ensoleillement risquent d'avoir un impact négatif sur le bon fonctionnement de ces lieux. Le socle imaginé ne peut répondre que partiellement aux désagréments occasionnés par les bâtiments en repoussant les trajets des vents un peu plus loin.

Le principe de développer plusieurs unités hautes, de formes circulaires, représente une technique pour mieux faire circuler les vents. Cette technique permettrait de limiter l'impact sur le secteur du canal et de favoriser des fentes temporelles d'ensoleillement.

### 3.3.2.3 Mobilité

#### 3.3.2.3.1 Accessibilité en véhicules particuliers

La demande de déplacements en véhicules particuliers projetée se superpose à une demande existante déjà conséquente en heures de pointe.

Les fonctions logements sont privilégiées, car moins impactantes en termes de demandes de déplacements et conformes aux objectifs démographiques Régionaux. Les Bruxellois utilisent moins la voiture pour des déplacements intra régionaux, ce qui se traduit aussi par la diminution du nombre de véhicules/ménage, mais ne supprime pas pour autant la demande de déplacements en véhicules particuliers.

Sur le strict plan des déplacements, un programme réduit de logements serait moins pénalisant. En première approche, pour la seule fonction logement, la demande en lien avec le déplacement des seuls actifs en véhicules particuliers représenterait une centaine d'evp/h aux pointes de la journée.

Les superficies commerciales s'inscriront en services de proximité avec un rayonnement de type local, qui ne requiert pas nécessairement l'usage d'un véhicule.

S'agissant des équipements, il est logique de considérer qu'ils fonctionneront à l'échelle locale et ne nécessiteront normalement pas de déplacements en véhicules particuliers.

Dans la perspective d'un équipement qui rayonnerait à l'échelon supra-local et serait potentiellement à l'origine d'une demande de déplacements en véhicules particuliers lors des manifestations, il sera indispensable de prévoir une organisation qui permettra d'éviter une affluence de visiteurs motorisés au sein du périmètre du PAD, comme par exemple instaurer une navette organisée (en TC ou en cars), depuis un parking de dissuasion en périphérie de la RBC.

#### 3.3.2.3.2 Accessibilité en transports en commun

Ce scénario est source d'une importante demande accrue de déplacements en transports en commun, d'autant que nous supposons une demande modérée de déplacements en véhicules particuliers.

La demande qui sera importante en heure de pointe mais pourra l'être également en soirée du fait de la présence d'équipements, ne peut être évaluée que pour l'affectation logement.

À titre d'exemple une demande accrue reportée sur les heures de pointe peut se traduire par +/- 500 personnes ou +/- 250 usagers/h pour la seule affectation logement, ce qui représente, pour une fréquence de 10 services/heure, 25 personnes par service, soit  $23/2 = +/- 13$  personnes par service par sens.

Ce n'est pas une surcharge très importante mais cumulée à une demande accrue à l'échelle du quartier en général, nous ne pouvons exclure à ce stade la nécessité d'envisager le renforcement de l'offre de service des transports en commun.

Le projet Béliris en voie d'achèvement confère une desserte plus performante avec une bonne accessibilité des arrêts depuis le périmètre, des arrêts dimensionnés pour l'accueil du nouveau matériel de plus grande capacité déjà en exploitation sur d'autres services en RBC.



### 3.3.2.3.3 **Accessibilité des modes actifs (marche –vélos)**

Le soin de l'aménagement de l'espace public est garant du confort d'utilisation des modes doux. Ce scénario offre des garanties de confort et de sécurité pour les usagers des modes actifs. Privilégier les modes actifs au travers d'aménagements de qualité se traduit avec certitude à un recours moins systématique à l'usage d'un véhicule particulier pour des déplacements de courte distance.

La Région poursuit l'aménagement de pistes cyclables, tant Porte de Ninove que sur la Petite Ceinture, projets qui soutiennent la mobilité douce en lien avec le programme du PAD, pour autant que celui-ci puisse garantir pour chacun des projets une offre attractive en emplacements pour vélos sécurisés.

### 3.3.2.3.4 **Stationnement**

L'aménagement d'un espace public de qualité passe aussi par une diminution de l'offre de stationnement en voirie. Le projet Beliris s'inscrit tout à fait dans cette philosophie avec une **offre de stationnement en voirie restreinte**. La question se pose alors de l'adéquation entre l'offre qui peut être rencontrée au sein des différents projets et la demande qu'ils sont susceptibles de générer.

En toute hypothèse la demande en stationnement pour les seules affectations de logements proposées représente +/- 435 emplacements (1place/logement), cependant que l'offre associée est de l'ordre de +/- 235 emplacements. L'inadéquation entre l'offre proposée et la demande réglementaire résulte uniquement du programme de l'îlot « triangle », qui pour 300 logements ne pourra offrir plus de 100 emplacements en sous-sol (2.000 m<sup>2</sup> de surface disponible pour le parking). Optimiser l'espace de stationnement reste envisageable moyennant la réalisation de parkings à ascenseurs, même si l'on sait que le principe ne rencontre pas beaucoup de succès en Belgique.

Cela soulève les questions suivantes :

- Doit-on déroger au RRU par l'adoption d'un ratio plus faible pour le nombre de places de parking par logement et accepter 0.33 place/logement ?
- Ne faut-il pas prévoir au minimum un niveau enterré supplémentaire ou étendre la surface capable en sous-sol par niveau en débordant de l'emprise de l'îlot ?
- Ne faut-il pas prévoir la réalisation d'un parking automatisé qui requiert une superficie moindre par emplacements et permettrait donc une capacité accrue ?
- Le programme de logements n'est-il pas simplement trop ambitieux ?

La densité du programme de l'îlot triangle se pose donc explicitement pour la question du stationnement, dont les superficies destinées à accueillir les parkings devraient être minimum de +/- 6.000 m<sup>2</sup> (300 places x 20 m<sup>2</sup>).

D'ores et déjà, il est évident qu'une **importante dérogation n'est pas une solution**. En effet, où situer un tel excédent dans un rayon suffisamment proche du projet ? Le parking public Brunfaut, distant de +/- 500 m du périmètre, ne peut absolument pas absorber une telle demande et, même s'il le pouvait, il ne serait plus en mesure d'assurer son rôle de parking public.

Les équipements à vocation locale ne doivent pas générer une demande de stationnement importante en voirie. S'agissant d'une possible vocation supra locale, une organisation sera à prévoir pour guider les usagers motorisés vers

des parkings de dissuasion aux portes régionales et ensuite assurer un transfert vers le périmètre, soit en transports en commun ou via des navettes.

### 3.3.2.3.5 Stationnement des poids lourds et des cars

On a vu que les surfaces commerciales envisagées nécessitaient l'organisation d'une aire de livraison hors voirie. Le projet Beliris propose aussi une aire de livraison en voirie à proximité du stade Vander Putten. Les besoins pour les approvisionnements seront donc rencontrés.

Des emplacements de dépose pour cars complèteront idéalement, à charge des équipements, l'offre de stationnement au sein du périmètre.

### 3.3.2.4 Domaines social et économique

#### 3.3.2.4.1 L'offre en logements proposée : nature, types de logements

Il est permis de développer plus de **450 logements** au sein du périmètre. Ils sont majoritairement implantés au niveau du secteur « Triangle » ( $\pm 300$ ). Cette programmation ne peut répondre à elle seule à la future demande attendue sur le territoire de la Ville de Bruxelles. En concentrant l'offre en logements sur la partie Ouest du quartier, le PAD va dans le sens d'un rééquilibrage entre les deux rives. Pour l'heure, le PAD ne propose pas une typologie/répartition ni une superficie au niveau des logements (studio, une chambre, deux chambres, etc.).

Le PAD devrait proposer des logements privés, mais aussi publics avec la SLRB (secteur « Vander Putten-SLRB »). Pour l'heure, l'offre SLRB correspond à  $\pm 27\%$  de la nouvelle offre développée (120/450).

#### 3.3.2.4.2 Impact sur la population : nombre d'habitants attendus, profils des nouveaux venus

Nous pouvons estimer le nombre d'habitants supplémentaires à  $\pm 1.000$ . En découle une augmentation substantielle de la population à l'échelle du périmètre. La **densité de population** va, quant à elle, **légèrement augmenter**, atteignant, si l'on considère la réalisation des nouveaux logements prévus, 100 habitants à l'hectare, soit **une augmentation très mesurée pour l'ensemble du secteur**. Avec **10.000 hab./ km<sup>2</sup>**, le périmètre **se trouve au-dessus de la moyenne régionale** (7.155 hab./km<sup>2</sup>.) **et en dessous des chiffres des quartiers périphériques** (supérieur à 20.0000 hab./km<sup>2</sup>).

Sur et aux abords du Canal, on observe un phénomène de *gentrification*<sup>81</sup>. En effet, le marché du logement est largement dominé par un secteur privé peu régulé, ce qui engendre une pression croissante sur les loyers. Soulignons qu'au cours de ces dernières années, l'espace compris entre la chaussée de Ninove et le boulevard Léopold II a connu un bouleversement relativement marqué avec de nombreux projets de reconversion d'anciens bâtiments en lofts. A l'échelle du Canal, même si des opérations de revitalisation ou des contrats de quartiers ont été menés au sein des quartiers centraux afin d'embellir les façades ou de requalifier les espaces publics, ils « *n'ont pas, jusqu'à présent, permis d'arrêter (ou même de freiner) les processus centrifuges de périurbanisation si bien que*

<sup>81</sup> La gentrification agit par « substitution » de la population plus démunie par une population plus aisée qui oblige la première à s'installer sur d'autres territoires plus excentrés et moins coûteux au niveau du foncier ou du prix des loyers.

*la croissance périurbaine et la gentrification progressent de concert* »<sup>82</sup> comme l'indique Anne Clerval.

Le PAD devrait garantir la présence de ménages à revenus modestes ou plus modestes au niveau du secteur « Vander Putten-SLRB ». En découle une certaine diversité sociale. Cependant, une attention doit être portée sur le secteur « Triangle » compte tenu du fait que les loyers sont sensiblement plus élevés dans des immeubles de grande hauteur. On peut craindre que cela attire essentiellement des ménages aisés/très aisés. On peut également craindre que ce secteur fonctionne comme une île autonome à l'intérieur du PAD. Par ailleurs, le socle, avec son programme d'équipements/commerces, permet d'opérer une meilleure liaison entre les futurs habitants, le quartier et les visiteurs.

**La diversité des fonctions, la proximité du centre-ville et des foyers de dynamisme commercial** ainsi que la **qualité de l'espace public** confèrent au périmètre une **attractivité résidentielle forte**. L'amélioration de l'**accessibilité en transports en commun** doit par ailleurs contribuer à renforcer cette tendance.

Le développement du périmètre s'inscrit dans un **mouvement général aux abords du canal, conformément au Plan Canal**, et devrait avoir un **effet positif sur la perception du quartier** et renforcer son attractivité.

#### **3.3.2.4.3 Impact sur les activités commerciales et économiques : suppression, maintien ou création d'activités**

Le scénario envisage le développement d'activités commerciales/économiques au sein d'un périmètre qui en compte très peu. Les activités sont principalement concentrées dans le socle des bâtiments iconiques (au niveau des rez-de-chaussée). La mise en œuvre de grandes superficies de commerces sur le périmètre n'est toutefois pas souhaitable car elle peut venir concurrencer d'autres pôles existants (Centre-ville, rue Neuve etc.). A l'inverse, des activités de taille réduite s'implantent ou peuvent s'implanter au niveau des rez-de-chaussée.

#### **3.3.2.4.4 Impact sur le marché du travail : suppression, maintien ou création d'emplois**

Il est envisagé de permettre le développement de l'emploi sur un périmètre qui en compte très peu actuellement. Nous pouvons estimer le nombre d'emplois à  $\pm 240$ . Des emplois indirects supplémentaires sont susceptibles d'être induits. Pour l'heure, il est difficile de les estimer.

La rencontre entre l'offre et la demande au niveau des emplois ne se fait pas de façon systématique au niveau local. Autrement dit, l'installation d'entreprises dans un quartier n'engendre pas forcément des emplois pour la population de ce quartier, même si le niveau de qualification de la population est adapté aux types d'entreprises/activités.

Des politiques sociales doivent être mises en œuvre afin de développer des formations permettant de faire correspondre les offres d'emplois à la demande

<sup>82</sup> VAN CRIEKINGEN, M., (2006) « Que deviennent les quartiers centraux à Bruxelles ? Des migrations sélectives au départ des quartiers bruxellois en voie de gentrification », cité par CLERVAL, A., COLOMB, C. et VAN CRIEKINGEN, M. (2011), « La gentrification des métropoles européennes », p. 10.

créée par les entreprises/activités. Ces politiques peuvent éventuellement inciter les entreprises à privilégier l'emploi local.

Aujourd'hui, il y a peu d'emplois sur le secteur même du PAD. Compte tenu des superficies importantes développées par le PAD, la Porte de Ninove va constituer un des grands chantiers de la Région bruxelloise dans les années à venir. La mise en œuvre du projet peut avoir des retombées positives sur le secteur de la construction et générer de nombreux emplois (de la conception à la construction).

#### **3.3.2.4.5 Impact sur les équipements et services à la population (école, accueil de la petite enfance, maison de repos, équipements sportifs et récréatifs, sociaux, équipements culturels) : suppression, maintien ou création**

De manière générale, les superficies d'équipements et de services développées doivent répondre, d'une part, aux besoins des futurs habitants du périmètre et, d'autre part, aux besoins de la population déjà présente à proximité du périmètre.

La mise en œuvre du PAD va engendrer une certaine demande en matière d'accueil de la petite enfance (crèche) et de scolarité (niveau fondamental et secondaire). Le programme prévoit un établissement dédié à la petite enfance sur le secteur « Vander Putten-SLRB », mais aucun équipement spécifique pour l'accueil scolaire. On peut noter aujourd'hui un déficit de 84 places dans les écoles fondamentales. Les projets **réalisés ou programmés à court terme devraient aider à combler ce déficit avec un retour à l'équilibre pour 2022** (+1315 places)<sup>83</sup>. À cela s'ajoute, **en limite du périmètre, l'arrivée de deux nouvelles écoles depuis septembre 2017** à Molenbeek-Saint-Jean. Par ailleurs, les écoles secondaires<sup>84</sup> "Plurielles" proposeront 600 places chacune. L'une sera située près de la station de métro Belgica, à deux pas de la frontière avec Jette, tandis que l'autre sera située à côté du château du Karreveld, à la limite avec Berchem-Sainte-Agathe. Sur base du programme, nous pouvons estimer l'arrivée de **260 enfants** supplémentaires, ce qui correspond à 12 classes de 22 élèves.

Le diagnostic met en lumière le fort taux de chômage des jeunes (38%) et la faible qualification de ces derniers. Le PAD propose l'implantation d'équipements au niveau des façades actives et dans le socle. Il n'identifie aucune localisation et aucun équipement dédié à la formation des jeunes.

Les écoles secondaires et les établissements d'enseignement supérieur ne sont pas comptabilisés, leur fréquentation ne répondant pas à la même logique de proximité. Ce qui n'exclut pas, selon la demande qui pourrait être faite par des organismes compétents, de développer ce type d'équipements sur le périmètre.

Les superficies développées sur le périmètre vont permettre l'installation d'une ou plusieurs programmations à vocation récréative, sportive, ou encore culturelle. Par ailleurs, des nouveaux équipements sportifs sont proposés au niveau du secteur « Vander Putten-SLRB ». Précisons que la maison communautaire de l'espace Pierron est maintenue.

---

<sup>84</sup> Les capacités totales ne sont pas encore atteintes.

#### **3.3.2.4.6 *Compatibilité de(s) la(es) fonction(s) envisagée(s) au niveau du PAD, en ce compris l'impact sur le cadre de vie***

La localisation du périmètre à proximité du canal et la présence de quelques biens patrimoniaux apportent un cadre de vie agréable pour les futurs habitants et usagers. L'attractivité résidentielle des abords du canal s'observe déjà : complexe hôtelier Bellevue, Musée d'art Actuel MIMA notamment.

La création d'un espace vert régional et le réaménagement des abords du canal constituent une plus-value majeure pour la Porte de Ninove. En découle un cadre de vie amélioré vis-à-vis de la situation qui prévaut actuellement. De ce point de vue, le développement de bâtiments de grande hauteur à proximité du parc risque de limiter son attrait en raison des ombres portées et de l'inconfort au vent.

Le développement de nouvelles fonctions sur le périmètre permet également d'augmenter le contrôle social, et donc d'améliorer la sécurité ressentie sur le périmètre.

Les fonctions « logements », « commerces », « équipements » sont compatibles d'une part, avec le périmètre du PAD et d'autre part, avec les zones limitrophes. Cela va permettre de redynamiser ce périmètre.

Les diversités sociales et fonctionnelles sont garantes d'une bonne insertion du périmètre dans son environnement et permettront de garantir une diversification au niveau des usages du périmètre.

De manière plus large à l'échelle métropolitaine, le PAD opte pour une nouvelle dynamique économique et résidentielle de la Porte de Ninove à la fois en journée et en soirée. Il s'agit d'un nouveau pôle d'attraction local et métropolitain qui s'inscrit notamment dans les grands travaux entrepris le long du canal.

### **3.3.2.5 L'environnement humain : environnement sonore – énergie – air & climat – déchets et être humain**

#### **3.3.2.5.1 Environnement sonore**

Une des principales contributions sonores du PAD au contexte actuel est liée aux déplacements motorisés supplémentaires induits par le programme. Ces déplacements ont été évalués dans le cadre du chapitre Mobilité. Ces déplacements motorisés qui viennent s'ajouter au trafic existant sont dus aux futurs usagers (habitants, employés, visiteurs, commerçants, clientèle, etc.) rejoignant / quittant le périmètre. Même si les nouveaux aménagements de l'espace public laisseront une place moins importante à la voiture, il faut rappeler que le contexte sonore actuel est déjà largement conditionné par le trafic routier. À titre purement indicatif, un doublement de trafic routier induit une augmentation d'environ 3 dB. Le trafic supplémentaire induit par le PAD n'aura donc pas d'incidence importante sur le niveau sonore du quartier.

Les camions de livraison des commerces peuvent, eux aussi, constituer une source de nuisance à certaines heures de la journée, comme par exemple tôt le matin.

En ce qui concerne les affectations retenues, les logements ne sont pas source de nuisances susceptibles de perturber le contexte sonore du quartier.

L'activité de la plaine de jeux est maintenue et donc le bruit qu'elle peut générer également. Le maintien de cet espace vert est toutefois important pour le développement du quartier.

En fonction de son ampleur, le développement d'un équipement au niveau de l'espace Pierron peut rester compatible avec le voisinage moyennant une bonne insonorisation.

La création des parcs de la Porte de Ninove et de la Sennette est importante pour le périmètre et pour le quartier, car elle apporte des zones plus calmes pour les habitants qui connaissent un contexte sonore assez bruyant. Leur aménagement devrait prévoir des zones calmes protégées / isolées du trafic routier.

Le développement d'un équipement sportif supra local peut être à l'origine de nuisances sonores pour le voisinage, par exemple lors d'organisation d'activités sportives en plein air ou d'éventuelles compétitions, tant en semaine que le week-end. Cet équipement est toutefois compatible avec le quartier car, pour rappel, un équipement sportif existe déjà à l'heure actuelle et qu'une majorité d'activités développées se dérouleront en intérieur.

La potentielle présence d'établissements Horeca (dans le socle des tours, etc.) peut apporter des risques de nuisances occasionnelles en cas d'ouverture en soirée pour le voisinage. Cette incidence peut toutefois être considérée comme faible par rapport à l'animation que ces établissements peuvent conférer au périmètre, notamment au socle des tours qui restent éloignées des autres bâtiments (pas de bâtiments aux abords immédiats du périmètre).

L'installation d'équipements techniques (groupes de ventilation, groupes de froid, etc.) est nécessaire. Ils peuvent aussi constituer des sources potentielles de nuisances sonores pour le voisinage, si ceux-ci sont placés en toiture. Les nouveaux équipements pourraient être choisis parmi les dernières technologies existantes. Par ailleurs, certaines installations seront classées et leur exploitation soumise à permis d'environnement ; celles-ci devront donc respecter des normes acoustiques précises vis-à-vis du voisinage.

### 3.3.2.5.2 *Énergie*

Ce scénario est, en toute logique, à l'origine de consommations énergétiques supplémentaires (thermiques et électriques) nécessaires pour subvenir aux besoins des nouvelles surfaces (chauffage, éclairage, ventilation, etc.). Elle permet toutefois de disposer de nouveaux bâtiments répondant à des critères techniques plus stricts visant, entre autres, à limiter les consommations énergétiques. Hormis le secteur « Triangle », ce scénario favorise la construction de bâtiments compacts.

La mise en place d'un équipement sportif de dimension supra-locale entraîne des besoins énergétiques supplémentaires en cas d'implantation d'une piscine mais ce type d'installation peut permettre d'envisager, par exemple, une récupération d'énergie pour d'autres affectations voisines.

Le scénario permet d'envisager le recours à la production d'énergie renouvelable au niveau de certains secteurs étudiés (en ce qui concerne la possibilité d'installation de panneaux solaires), et permet ainsi de réaliser des économies d'énergie à fournir à partir des réseaux en place.

### 3.3.2.5.3 *Air & climat*

Les principales sources de pollution de l'air sont à attribuer :

- aux consommations énergétiques et aux rejets atmosphériques liés à l'exploitation des bâtiments (air vicié, gaz de combustion, etc.) ;
- aux déplacements motorisés induits par les affectations projetées par le PAD.

La qualité de l'air, bien que globalement en amélioration, reste encore problématique. Ceci particulièrement dans un milieu urbain soumis à une forte circulation (présence d'une station de mesure au sein du périmètre). Certaines concentrations restent encore critiques (c'est-à-dire au-dessus des valeurs limites). Dans ce cadre, l'augmentation du trafic routier dans la zone ne peut être bénéfique pour la qualité de l'air et la santé.

De manière générale, les activités envisagées par le PAD (logements, commerces et équipements) ne sont pas de nature à générer des odeurs susceptibles d'affecter le voisinage ni à induire de pollutions significatives de l'air.

La mise en place d'établissements Horeca au sein du périmètre (socle des tours, parc, etc.) peut éventuellement être à l'origine d'odeurs pour le voisinage. Ces odeurs ne seront pas systématiquement perturbantes pour le voisinage, surtout s'il en est éloigné et moyennant une bonne gestion et performance des installations.

Le PAD permet d'envisager de nouvelles constructions plus efficaces en matière de performance énergétique (réglementation PEB) par rapport aux bâtiments existants. De même, l'installation d'équipements techniques performants et le recours aux énergies renouvelables doivent permettre de limiter la contribution du PAD en termes de consommation énergétique et d'émissions atmosphériques. Le périmètre présente un potentiel d'énergies renouvelables grâce à la proximité immédiate du canal. L'énergie solaire peut aussi être exploitée dans le périmètre (voir conditions d'ensoleillement).

Dans ce cadre, il est aussi important de préserver et de développer au sein du périmètre des espaces verts qui apportent des zones de respiration dans un quartier très urbain et soumis au trafic automobile ainsi que de la végétation qui permet une (relative) filtration de l'air.

#### **3.3.2.5.4 Déchets**

La programmation est à l'origine d'une production de déchets, essentiellement ménagers, qu'il faudra trier et stocker sur site, évacuer via les collectes publiques ou privées et traiter / recycler.

Les quantités de déchets générés par les logements du programme sont estimées, par semaine, à  $\pm 5.060$  kg semaine d'ordures ménagères dont environ 40 % de déchets organiques (le solde étant des déchets résiduels),  $\pm 835$  kg de papiers et cartons,  $\pm 515$  kg de PMC et  $\pm 270$  kg de verre. Les surfaces de commerces / équipements peuvent, quant à elles, produire quelques 550 kg par semaine d'ordures ménagères non recyclables et 260 kg de papiers et cartons. La mise en place d'établissements Horeca produirait une quantité non négligeable de déchets alimentaires (restes alimentaires, huiles, etc.).

Quant aux déchets produits par les équipements, la quantité varie en fonction du type d'équipement développé (scolaire, sportif, etc.).

Au niveau des futurs immeubles de logements, le RRU impose des locaux poubelles pour le tri et le stockage des déchets. Des espaces et infrastructures similaires seront à prévoir et à organiser pour les autres affectations retenues par le programme.

Au niveau des espaces publics et des parcs, la mise à disposition des infrastructures adéquates doit permettre d'assurer la propreté des espaces et de limiter les risques de dépôts sauvages de déchets. En effet, les nouveaux espaces proposés au public (parcs) dans le périmètre peuvent entraîner des abandons de déchets, comme c'est le cas actuellement. L'amélioration du contrôle social peut y pallier mais une bonne gestion de ces espaces (garder l'espace public propre) et l'aménagement de mobilier en suffisance sont aussi nécessaires.

#### **3.3.2.5.5 Être humain**

Les activités prévues permettront un renforcement de l'occupation du périmètre et garantiront l'animation de l'espace public. La réalisation des différents projets (nouveau parc, nouvelles constructions) contribuera à une amélioration du contrôle social et du sentiment de sécurité. Cependant, il faudra être vigilant en soirée sur le secteur du parc linéaire de la Sennette qui, en s'enfonçant dans l'intérieur de l'îlot, pourrait générer des problèmes de sécurité si des mesures appropriées ne sont pas prises.

Le cadre de vie du quartier se trouvera aussi amélioré avec le maintien (plaine de jeux Pierron) et même l'augmentation des espaces verts dans le périmètre à destination des habitants du quartier.

En termes de sécurité mais aussi de cadre de vie, l'aménagement piéton du futur parc de la Sennette, utilisable par le SIAMU et intégré dans un projet d'aménagement paysager (plantations, mobilier urbain, éclairage, etc.), est bénéfique au quartier. Il doit toutefois pouvoir bénéficier du contrôle social des logements. Les nouveaux aménagements réalisés au sein du périmètre vont apporter une meilleure sécurité pour les déplacements des modes actifs.

Comme évoqué dans le chapitre 2, le périmètre n'est pas implanté à proximité d'un site Seveso et/ou nucléaire.



### 3.3.2.6 L'environnement naturel : faune & flore – eaux et sol/sous-sols

#### 3.3.2.6.1 Faune & Flore

Le PAD permet l'inscription de nouvelles zones d'espaces verts réglementaires au sein du périmètre : le parc de la Porte de Ninove (qui englobe l'espace vert existant) et le parc de la Sennette (languette Sud). Une ouverture « verte » prévue permet de relier ces 2 parcs. L'inscription du parc de la Sennette en zone de parc permet de garantir la liaison verte et l'ouverture de la Porte de Ninove sur le parc.

Le scénario contribue à augmenter les surfaces vertes au sol au sein du périmètre. Elle offre aussi l'opportunité de mettre en place, dans le cadre de futurs projets, de surfaces (bâties et non bâties) aménagées de manière à favoriser la biodiversité (et d'atteindre un indicateur de coefficient de biotope par surface / CBS élevé).

L'implantation des 3 tours au niveau de la parcelle triangulaire limite les possibilités de conserver des surfaces de pleine terre (socle et parking souterrain sous une bonne partie du secteur) mais une végétalisation du secteur reste envisageable notamment au niveau du socle et des abords. La plantation d'arbres à haute tige reste aussi possible moyennant une épaisseur de terre suffisante.

Au niveau de l'espace Pierron, même si une petite partie de l'espace vert peut être vouée à disparaître, l'espace vert repris en zone d'espaces verts au PRAS est conservé dans sa totalité, ce qui permet à l'espace de se connecter au parc de la Sennette (languette Nord).

Le PAD offre ainsi un grand espace ouvert qui comprend plusieurs espaces publics de natures différentes :

- Le nouveau parc de la Porte de Ninove ;
- La parcelle triangulaire qui offre un accès direct aux berges du canal ;
- L'espace Pierron conservé dans sa partie « zone d'espaces verts » ;
- Le parc linéaire de la Sennette qui doit être développé le long de l'ancien tracé de la Sennette.

Le futur parc de la Porte de Ninove a une superficie conséquente et tient un rôle central au sein du périmètre du PAD. Il répond au manque d'espaces verts le long du canal et constitue un espace de respiration au sein des quartiers denses adjacents. Les autres espaces verts périphériques du PAD (parc Pierron, parc de la Sennette, espaces verts de la place de Ninove) permettent de connecter les quartiers voisins au parc de la Porte de Ninove (cf. figure ci-dessous).

L'espace Pierron et le parc de la Porte de Ninove permettent d'assurer une continuité verte dans le parcours du parc de la Sennette. Une liaison selon un axe Nord-Sud est ainsi créée. Ces deux espaces verts sont également situés le long du canal et agrémentent le parcours le long de celui-ci. Ils participent au développement d'un maillage vert le long du canal (axe Sud-Ouest/Nord-Est).

Les arbres existants de la place de la Porte de Ninove étant par ailleurs conservés, une liaison verte est donc aussi maintenue entre le cœur du périmètre du PAD et les quartiers situés à l'Est du boulevard Barthélémy.

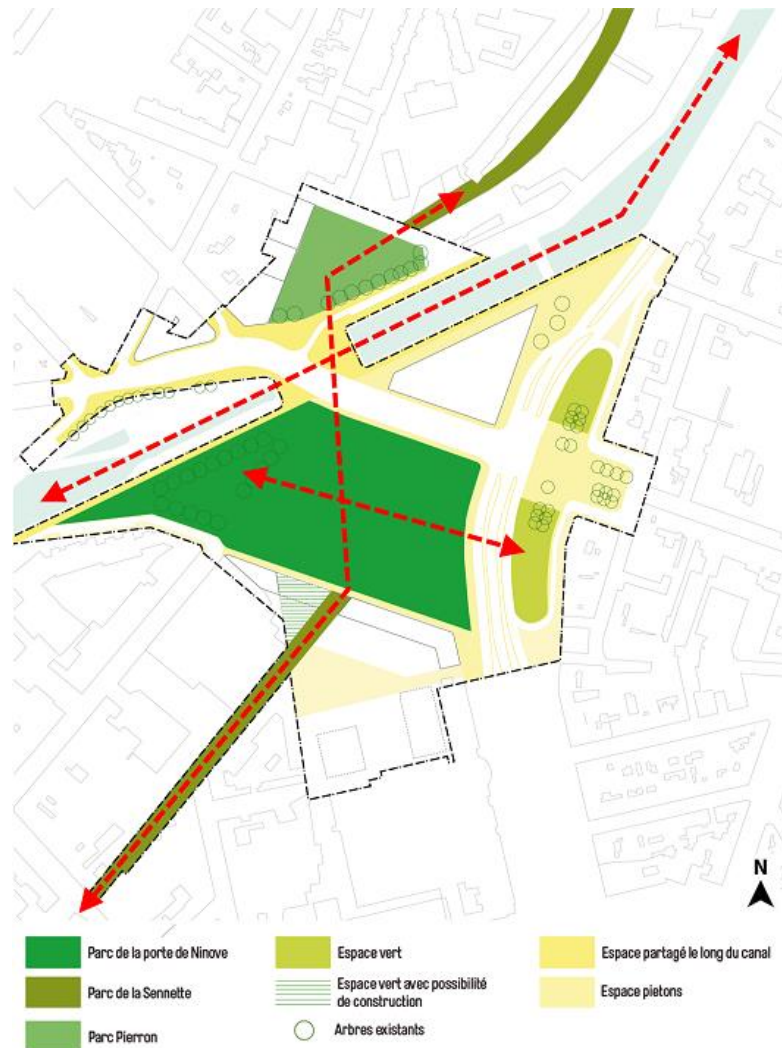


Figure 8 : Liaisons vertes au sein du PAD Porte de Ninove - (Source : PAD - Carte stratégie « Paysage végétal », avec annotations Agora)

Le PAD dans son ensemble permet d'améliorer l'accès des bruxellois à la nature (Objectif du Plan Nature). La mise en œuvre du PAD devra toutefois veiller à rencontrer les deux mesures suivantes émises par le plan Nature :

- « Renforcer la présence de nature au niveau des espaces publics » (Mesure 2) ;
- « Renforcer la présence de nature au niveau des bâtiments et de leurs abords » (Mesure 3).

Notons que le renforcement de la continuité du parc de la Sennette (connexion Porte de Ninove) constitue l'un des projets de renforcement des maillages vert et bleu de la Région (2015-2020).

Comme évoqué dans le chapitre 2, le périmètre ne se situe pas au sein ou à proximité immédiate d'une zone Natura 2000 de la Région de Bruxelles-Capitale.

### 3.3.2.6.2 *Eaux*

Le programme retenu implique bien entendu des consommations supplémentaires en eau de distribution et des rejets d'eaux usées et d'eaux de ruissellement. L'affectation logement est la plus consommatrice en eau ; les besoins en eau de distribution peuvent être estimés à environ 95 m<sup>3</sup>/jour. Les besoins des commerces / équipements peuvent nécessiter au minimum 1,85 m<sup>3</sup> d'eau/jour. Les besoins des équipements varient en fonction du type d'équipement développé. L'implantation d'un équipement sportif d'ampleur supra locale peut, par exemple, entraîner d'importantes consommations en eau (éventuelle piscine, vestiaires, etc.).

La mise en œuvre du programme entraîne l'apparition de nouvelles surfaces imperméabilisées (nouvelles constructions au niveau de la parcelle triangulaire, espace Pierron, etc.) bilan surfaces perméables / imperméables. La réalisation de parkings souterrains dépassant l'emprise des bâtiments contribue à l'augmentation des surfaces imperméables ou, au minimum, semi-perméables. La problématique du stationnement dans le périmètre nécessite la mise à disposition d'emplacements en suffisance en terrain privé. Le PAD libère toutefois aussi des surfaces antérieurement imperméabilisées, par exemple au niveau du parc de la Porte de Ninove, ou des surfaces qui étaient situées en zone urbanisable (parc de la Sennette par exemple).

Au niveau des eaux pluviales, une gestion de ces eaux au niveau de la parcelle est requise. Dans le cas des nouvelles constructions, le RRU impose la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales avec notamment pour objectif une réutilisation de l'eau. Une rétention des eaux pluviales est aussi nécessaire afin de ne pas surcharger le réseau d'égouttage. Au niveau des espaces publics, le projet parc de la Porte de Ninove a pour objectif d'intégrer l'eau dans la ville.

La proximité du canal offre une possibilité de mise en place d'un vrai réseau séparatif avec rejet direct d'une partie des eaux pluviales directement dans le canal (impact du rejet des eaux pluviales inférieur à l'impact du rejet des eaux mélangées). Cette solution constitue également une opportunité de diminuer les investissements à consentir dans des dispositifs de stockage des eaux de pluie. Leur rejet dans le canal permettra de soulager le réseau d'assainissement. La faisabilité technique d'un tel dispositif doit toutefois être sérieusement étudiée.

Au niveau des eaux usées, le programme retenu représente plus de 1.100 nouveaux EH à traiter. Les affectations du PAD, à savoir les logements et les équipements, ne sont pas de nature à générer des rejets liquides autres que les eaux usées domestiques normales et donc rejetables à l'égout public sans traitement préalable. Quant à la fonction commerciale, et plus particulièrement aux éventuelles activités Horeca, elle peut produire des eaux alimentaires contenant des effluents liquides comme des huiles ou des graisses provenant des cuisines. Si ces eaux alimentaires sont produites en grandes quantités, elles peuvent nécessiter un prétraitement de type séparateur/dégraisseur afin de ne pas poser des problèmes de colmatage des canalisations d'égouttage par l'accumulation de matières grasses.

### 3.3.2.6.3 *Sol/sous-sol*

Le PAD offre l'opportunité d'une reconversion des terrains et d'une amélioration de l'état du sol dans le périmètre. Le scénario aura pour effet bénéfique de supprimer une activité à risque, la station-service, qui constitue une source potentielle de pollution du sous-sol et des eaux souterraines.

Les affectations retenues par le PAD ne sont pas de nature à générer des pollutions du sol. Toutefois, la présence d'installations classées ou techniques potentiellement à risque, nécessaires au fonctionnement des affectations, ne pourra être exclue. Des mesures devraient être prises afin d'éviter toute pollution du sous-sol ou des eaux souterraines (revêtements imperméables sous les installations, etc.) et particulièrement pendant les chantiers.

La mise en œuvre des projets entrainera une artificialisation du sol au niveau de certaines parcelles du périmètre. La réalisation de parkings en sous-sol (et des fondations) implique des excavations du sol (faisabilité à confirmer par rapport à la capacité de stationnement envisagée) mais réduit la possibilité de disposer de surfaces perméables en pleine terre permettant l'infiltration de l'eau. La problématique du stationnement dans le périmètre nécessite la mise à disposition d'emplacements en suffisance en terrain privé.

### **3.4 Evaluation des prescriptions littérales et graphiques du PAD**

---

Le volet réglementaire du PAD a pour objectif de :

- *Régler la question des affectations du sol qui ne sont pas conformes au projet de Parc régional, au projet de Parc de la Petite Sennette et aux programmes en logements et en équipements ;*
- *Garantir la réalisation des équipements envisagés et plafonner les surfaces en commerce ;*
- *Rendre possible et plafonner les gabarits des constructions envisagées (bâtiments hauts, façades, construction en intérieur d'îlot pour le stade Vander Putten);*
- *Acter la volonté de qualité souhaitée pour l'ensemble des projets en étendant la zone ZICHEE à l'ensemble du périmètre.*

### **3.5 Les prescriptions réglementaires et les relations avec le PRAS / RRU**

---

**Dans un souci de faciliter la lecture et donner une certaine unité entre les documentaires réglementaires en Région bruxelloise**, les prescriptions réglementaires du PRAS et du RRU restent d'application sauf celles qui sont contraires à celles du PAD. Elles sont alors abrogées (implicitement) conformément à l'article 30/9, §2 du (projet) de CoBAT.

### 3.6 Les prescriptions graphiques

Les prescriptions graphiques vont générer des incidences. Ces dernières ont été analysées dans les précédentes parties (Cf. les sous-parties relatives à « l'environnement bâti »).

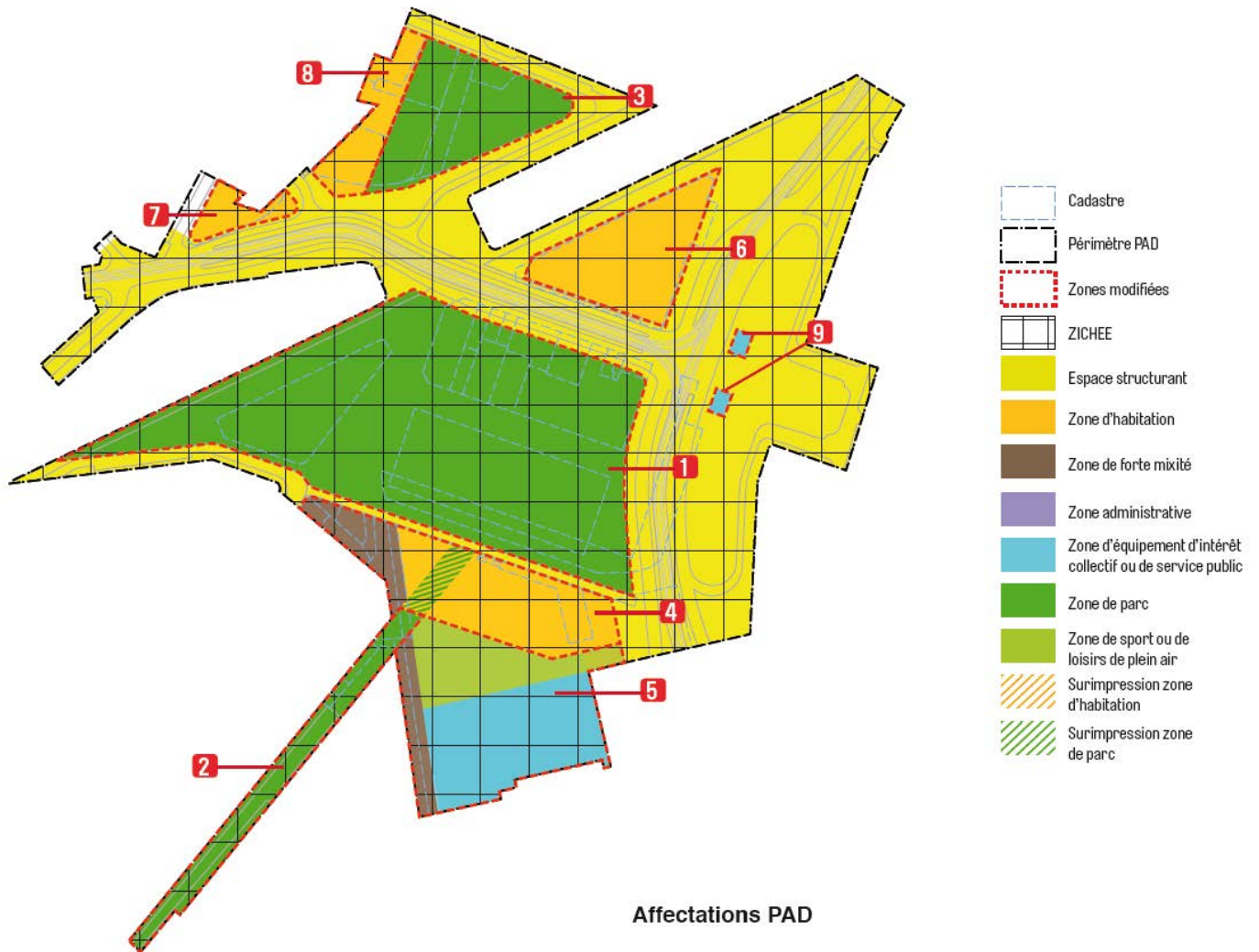


Figure 9 : Affectations au PAD – situation projetée (Source : Extrait du PAD d'octobre 2017 – MSA)

### 3.7 Les prescriptions littérales

---

Les prescriptions littérales sont présentées de la manière suivante :

- Prescriptions générales.
- Prescriptions particulières par site :
  - Site 1 : Parc de la Porte de Ninove ;
  - Site 2 : Parc de la Sennette ;
  - Site 3 : Espace Pierron ;
  - Site 4 : Nouveaux logements sur le versant Sud du Parc de la Porte de Ninove ;
  - Site 5 : Stade Vander Putten rénové ;
  - Site 6 : Immeubles singuliers mixtes sur socle au cœur de la Porte de Ninove ;
  - Site 7 : Immeuble de logements sur une plinthe de commerces et/ou équipements locaux ;
  - Site 8 : Équipement public potentiel le long de l'Espace Pierron ;
  - Site 9 : Pavillons d'octroi.

- L'Espace structurant.

Les prescriptions littérales sont issues du PAD. Pour plus de détails, nous y renvoyons le lecteur.

Nous avons utilisé pour cette analyse les prescriptions littérales du PAD en date du 25 octobre 2017

*NB : le chargé d'études n'évalue pas les prescriptions du PRAS qui sont en vigueur.*

Les modifications portent sur :

Les secteurs	N°	Les sites	Affectations PRAS	Modification PAD	Affectations PAD
/	1	Parc de la Porte de Ninove	Zone de parc Zone administrative Espace structurant	Affectations	Zone de parc
Secteur D. « Vander Putten – SLRB »	2	Parc de la Sennette	Zone de forte mixité Zone d'équipement	Affectation	Zone de parc
Secteur C. « Espace Pierron »	3	Espace Pierron « parc »	Zone de parc Espace structurant	Affectation	Zone de parc
Secteur D. « Vander Putten – SLRB »	4	SLRB/Vander Putten	Zone de forte mixité Zone d'équipement Espace structurant	Affectation	Zone de forte mixité Zone d'habitation Zone verte avec surimpression Zone d'habitation
Secteur D. « Vander Putten – SLRB »	5	Vander Putten	Zone d'équipement	Affectation	Zone d'équipement Zone de sport ou de loisirs de plein air
Secteur A. « Triangle »	6	Triangle	Zone administrative	Affectation	Zone d'habitation
Secteur B. « Station-service »	7	Station-service	Zone d'habitation Espace structurant	Emprise de l'affectation	Zone d'habitation
Secteur C. « Espace Pierron »	8	Espace Pierron	Zone d'habitation Zone verte Espace structurant	Affectation Emprise de l'affectation	Zone d'habitation
/	9	Pavillons d'Octroi	Espace structurant	Affectation	Zone d'équipements

Figure 10 : Changements d'affectations PRAS-PAD – (Source : Extrait du PAD d'octobre 2017 – MSA)



### 3.7.1 Analyse des prescriptions générales littérales du PAD

COMPARAISON PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES du PAD		EVALUATION DES PRESCRIPTIONS
0.0.	Toutes les prescriptions du présent plan qui s'écartent des prescriptions du PRAS, du RRU (des éventuels RCU) ou du PRM (ou des éventuels PCM) constituent des données essentielles du plan. Elles abrogent les dispositions du PRAS, du RRU (des éventuels RCU), ou du PRM (et des éventuels PCM) auxquelles il est ainsi dérogé.	Il s'agit d'une retranscription de l'article 30/9, 2 du COBAT qui n'a aucune incidence. → Il n'y pas de raison de définir les données essentielles du PAD dès lors qu'il ne peut y être dérogé. La notion de donnée essentielle n'a d'intérêt que dans l'hypothèse d'une dérogation car on ne peut déroger à une donnée essentielle.
0.1.	Les présentes prescriptions générales sont applicables dans l'ensemble des zones du plan, nonobstant les limites et restrictions édictées dans les prescriptions particulières relatives à celles-ci. Néanmoins les prescriptions générales 0.2, alinéa 2, 0.3, 0.4, 0.5, 0.6, sont applicables cumulativement aux prescriptions particulières.	L'application cumulative des prescriptions 0.2, 0.3, 0.4 et 0.6 a une incidence positive. Il s'agit de la préservation et de la promotion des espaces verts et des intérieurs d'îlots, conformément des objectifs du PAD relatifs aux maillages vert et bleu.
0.2.	Dans toutes les zones, la réalisation d'espaces verts est admise sans restriction, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert. Les demandes de certificat et de permis d'urbanisme ou de lotir portant sur une superficie au sol de minimum 5.000 m <sup>2</sup> prévoient le maintien ou la réalisation d'espaces verts d'au moins 10% de cette superficie au sol comprenant un ou plusieurs espaces verts d'un seul tenant de 500 m <sup>2</sup> de superficie au sol chacun.	Il s'agit de la préservation et de la promotion des espaces verts et des intérieurs d'îlots, conformément des objectifs du PAD relatifs aux maillages vert et bleu. Cela constitue une incidence positive.

0.3	<p>Les actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés, sont soumis aux mesures particulières de publicité, sauf si ces actes et travaux sont conformes à l'aménagement arrêté en application de l'article 31 du Code forestier, au plan de gestion ou au règlement de gestion adoptés en vertu de l'ordonnance du 27 avril 1995 relative à la sauvegarde et à la protection de la nature.</p>	<p>Le plan fait référence à une ordonnance obsolète, celle du 27 avril 1995.                  Cette prescription est positive puisqu'elle permettra au public concerné aux futurs aménagements des espaces verts prévus à l'intérieur du périmètre PAD.</p>
0.4	<p>Sont interdits, les actes et travaux amenant à la suppression ou à la réduction de la surface de plans d'eau de plus de 100 m<sup>2</sup> et les travaux amenant à la suppression, à la réduction du débit ou au voûtement des ruisseaux, rivières ou voies d'eau.                  Sont néanmoins autorisés :                  1°les actes et travaux visés à l'alinéa 1er, lorsqu'ils portent, en zone d'activités portuaires et de transport, sur des aménagements des quais du canal indispensables à l'activité portuaire ;                  2°les actes et travaux qui impliquent le voûtement ou la réduction du débit des ruisseaux, rivières et voies d'eau lorsque ceux-ci restaurent la qualité des eaux de surface par l'épuration ou la séparation des eaux d'égout de celles des cours d'eau et après qu'ils auront été soumis aux mesures particulières de publicité.                  L'aménagement et la gestion des plans d'eau, ruisseaux, rivières et voies d'eau favorisent la flore et la faune indigènes et/ou sauvages.</p>	<p>Cette prescription n'a aucun intérêt en situation existante dès lors qu'il n'y a aucun plan d'eau au sein du périmètre PAD.                  Cette prescription a cependant tout son sens et a une incidence positive puisqu'elle permettra, à l'avenir d'éviter que d'éventuels bassins (d'orage) en plein air d'une surface de plus de 100m<sup>2</sup> soient réduits ultérieurement.                  L'alinéa 2 n'a pas d'intérêt puisque nous ne sommes pas en zone d'activités portuaires et de transports.                  Par ailleurs au sein du périmètre du PAD la Sennette est déjà voutée.</p>
0.5	<p>Les projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup> sont soumis aux mesures particulières de publicité.</p>	<p>La prescription a une incidence positive car elle permet de soumettre à mesures particulières de publicité des projets qui en seraient exonérés par ailleurs (absence de dérogation et absence d'évaluation des incidences).</p>

0.6	<p>Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre.</p> <p>Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité.</p>	<p>Il s'agit de la préservation et de la promotion des espaces verts et des intérieurs d'îlots, conformément des objectifs du PAD relatifs aux maillages vert et bleu. Cela constitue une incidence positive. Elle permet d'être attentif également à la perméabilité des sols.</p> <p>Cette prescription est positive puisqu'elle permettra au public concerné aux futurs aménagements des espaces verts prévus à l'intérieur du périmètre PAD.</p>
0.7.	<p>Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant.</p> <p>Toutefois, dans les zones de parcs, ces équipements ne peuvent être que le complément usuel et l'accessoire de leurs affectations.</p> <p>Lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité.</p>	<p>La fonction d'équipement est équilibrée et proportionnée au sein des fonctions particulières par rapport à la fonction de logement qui reste la fonction dominante et à la fonction commerciale qui vient répondre aux besoins générés.</p> <p>Cette prescription risque d'hypothéquer la fonction commerciale en permettant à l'équipement de rogner sur les m<sup>2</sup> de commerces autorisés par le PAD et de reporter les besoins à l'extérieur du périmètre du PAD, ce qui aurait une incidence négative sur les quartiers environnants.</p> <p>Nous proposons de supprimer cette prescription et d'exclure l'application de la prescription générale 0.7 du PRAS au sein du périmètre du PAD.</p>
0.8.	<p>En vue de protéger le patrimoine, un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux, en vertu du titre V du CoBAT, peut être affecté au logement, aux activités productives, aux commerces, aux bureaux ou aux établissements hôteliers, pour autant que l'impossibilité de conserver son affectation originelle sans modifier sa conception architecturale ait été démontrée et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites.</p>	<p>Les seuls biens protégés dans le périmètre du PAD sont les pavillons d'octroi.</p> <p>Le PAD a pour objectif de rendre les pavillons d'octroi à une utilisation publique vers une fonction de commerce et d'équipements/service public.</p> <p>Nous proposons de supprimer cette prescription et d'exclure l'application de la prescription générale 0.8 du PRAS au sein du périmètre du PAD.</p>

<p>0.9.</p>	<p>Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction.</p> <p>Ces actes et travaux respectent les conditions suivantes :</p> <p>1° ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans ;</p> <p>2° ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot ;</p> <p>3° ils sont soumis aux mesures particulières de publicité.</p> <p>Ces immeubles peuvent également faire l'objet de permis pour changement d'utilisation ou de la destination autorisée dans le permis précédent s'ils n'impliquent pas de changement de l'affectation de la zone du plan.</p> <p>L'accroissement doit être compatible avec l'affectation principale de la zone.</p>	<p>Il s'agit d'une clause de sauvegarde reprise par principe dans le PAD.</p> <p>Cette clause de sauvegarde ne constitue en aucun cas un droit pour le propriétaire concerné, mais bien une faculté dérogatoire aux prescriptions du PAD. Une ou des justification(s) sont attendue(s) en cas de projet.</p> <p>Insérer une telle clause dans le PAD est un choix d'opportunité. Ce choix tend à éviter qu'en cas de mise en œuvre différée du plan, les affectations existantes puissent se maintenir et se développer.</p> <p>D'un point de vue urbanistique, social, énergétique ou encore humain cette prescription est utile. A titre d'exemple, une réhabilitation-transformation est susceptible d'améliorer la performance énergétique du bâtiment (amélioration de l'isolation, etc.).</p> <p>La limitation des 20% par rapport à l'existant permet d'encadrer les extensions des activités non conformes existantes et de les contraindre à quitter leur site s'ils envisagent une extension supérieure à 20%.</p>
<p>0.11.</p>	<p>L'exploitation des installations soumises à permis d'environnement et nécessaires à une affectation qui ne correspond pas aux prescriptions du plan, peut être poursuivie conformément à l'autorisation reçue.</p> <p>L'autorisation peut être prolongée, renouvelée ou modifiée dans le respect de la réglementation applicable aux permis d'environnement.</p>	<p>Cette prescription permet la continuité de l'exploitation de la station-service alors qu'elle est contraire aux objectifs du PAD.</p> <p>Nous proposons de supprimer cette prescription et d'exclure l'application de la prescription générale 0.11 du PRAS au sein du périmètre du PAD.</p>
<p>0.13.</p>	<p>Les travaux d'infrastructure souterrains ne peuvent compromettre l'affectation des terrains où sont exécutés les travaux et qui ne comportent pas ces infrastructures en surface.</p>	<p>Aucune remarque.</p>

0.15.	Le tracé du bâti figurant sur la carte des affectations est mentionné à titre indicatif.	Aucune remarque.
0.16	Les établissements visés à l'article 3 de l'accord de coopération du 21 juin 1999 entre l'Etat fédéral, les Régions flamande et wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses ne sont pas autorisés.	La suppression constitue une incidence positive pour le site en interdisant les établissements SEVESO au sein du périmètre. On notera qu'en situation existante il n'y a pas d'établissement classé SEVESO.
0.17	Les glossaires du PRAS et du RRU au jour de l'approbation définitive du PAD sont d'application pour l'interprétation des présentes prescriptions.	<p>Le PAD ajoute cette prescription générale. Pour l'heure, le PAD a choisi d'utiliser les mêmes termes que les glossaires du PRAS et du RRU. Cela vise à gérer les éventuels problèmes d'abrogation implicite. Par ailleurs, si le glossaire du PRAS et du RRU devaient être modifiés à l'avenir, ils n'auront pas d'effet sur le PAD.</p> <p>Cette prescription est à déplorer pour plusieurs motifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Nombre de définitions du PRAS sont sujettes à interprétation et posent des difficultés dans la pratique ;</li> <li>* Une nouvelle définition ou une modification des définitions du PRAS et du RRU ne pourrait être prise en considération pour l'application du PAD, avec pour conséquence une différence de traitement entre les projets inclus dans le périmètre du PAD et ceux qui se situent en dehors ;</li> <li>* Ceci est d'autant plus problématique que les définitions peuvent notamment évoluer en fonction de l'évolution du bon aménagement des lieux ou inclure, au sein d'une fonction, une activité économique nouvelle.</li> </ul>
0.18	La modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de	<p>Cette prescription apparaît dans le PAD compte tenu de la présence de la ZICHEE (Zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement) du PRAS. Ainsi, cette prescription s'applique à l'ensemble du PAD. L'ajout de cette prescription est favorable à l'environnement bâti, à la protection du patrimoine et à l'intégration de cette</p>

	<p>promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.</p>	<p>zone (ZICHEE) à l'échelle du périmètre. Elle ne peut avoir qu'un impact positif dès lors que la ZICHEE ne couvre pas l'ensemble du périmètre du PAD et que grâce à cette prescription toutes les constructions feront l'objet d'une attention particulière. Il faut toutefois regretter que son application n'ait pas été balisée, à l'instar de la prescription particulière 21 du PRAS. On retiendra toutefois qu'en ce qu'elle n'est pas contraire à la prescription particulière 21 du PRAS relative aux ZICHEE, celle-ci continuera de s'appliquer.</p>
--	--	---

### 3.7.1 Analyse des prescriptions particulières littérales du PAD

COMPARAISON PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES du PAD		COMPARAISON PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES du PAD
<b>Site 1: Porte de Ninove</b>		
<b>1.1.</b>	<b>Zones de parc</b>	
1.1.1.	<p>Cette zone est affectée à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente. Elle est destinée à être maintenue dans son état ou à être aménagée pour remplir son rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique. Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone sont autorisés.</p>	<p>Comme évoqué au niveau de ce chapitre 3, le réaménagement du parc de la Porte de Ninove a déjà fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Le PAD ambitionne d'y développer un parc à vocation régionale, en lien avec le Canal et les quartiers habités limitrophes.</p> <p>A plus d'un titre, la zone de parc est positive (maintien de surface en pleine terre, favorable au développement du maillage vert, espace de sociabilité et de rencontre favorable aux relations inter-quartier etc.).</p> <p>Il s'agirait de bien définir ce qui est entendu exactement par « le rôle social, récréatif et pédagogique » et la notion d'aménagement. Seuls sont préciser les seuils pour les commerces à la 1.1.2.</p> <p>Il serait nécessaire de prévoir une limitation des superficies de constructions (densité) et d'emprise au sol.</p>
1.1.2.	<p>Cette zone peut également être affectée aux commerces</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dont la superficie de plancher ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> dans la zone,</li> <li>- qui sont le complément usuel et l'accessoire de celle-ci, après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.</li> </ul>	<p>Cette précision vise d'une part, à respecter la fonction de la zone et d'autre part, à éviter un possible effet de concurrence avec les commerces implantés dans les RDC actifs.</p> <p>La double condition de la superficie plancher et du caractère « usuel et accessoire » permet de rencontrer les objectifs de la zone et cette prescription est positive.</p>

COMPARAISON PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES du PAD		COMPARAISON PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES du PAD
1.1.3.	Les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations doivent s'accorder avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité.	<p>Cette prescription vise à assurer une cohérence d'ensemble au niveau du cadre urbain rencontré.</p> <p>Elle a donc une incidence positive dès lors qu'elle impose une cohérence dans les caractéristiques des constructions.</p>
1.1.4.	Les espaces arborés sont plantés de façon libre dans la zone.	<p>Cette prescription n'apporte rien puisque sans prescription contraire les plantations sont de toute façon libres.</p> <p>Nous proposons de supprimer cette prescription.</p>



COMPARAISON PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES du PAD		EVALUATION DES PRESCRIPTIONS
<b>Site 2 : Parc de la Sennette</b>		
<b>2.1</b>	<b>Zones de parc (Sennette)</b>	
2.1.1.	<p>Cette zone est affectée à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente. Elle est destinée à être maintenue dans son état ou à être aménagée pour remplir son rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique. Seuls les actes et travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone sont autorisés. Les actes et travaux permettant la réalisation des accès aux bâtiments voisins de la zone (modes actifs, accès services de secours, véhicules d'entretien) sont aussi autorisés, sans pouvoir compromettre la destination principale de la zone.</p>	<p>La prescription s'adapte à la zone concernée. Un ajout concerne les actes et travaux → accès aux bâtiments voisins notamment.</p> <p>2. Le texte : « Les actes et travaux permettant la réalisation des accès aux bâtiments voisins de la zone (modes actifs, accès services de secours, véhicules d'entretien) sont aussi autorisés, sans pouvoir compromettre la destination principale de la zone ». Il devrait être déplacé quand on évoque le traitement des abords (Cf.2.1.3).</p> <p>On recommande de préciser « modes actifs » à savoir piétons/PMR et vélos.</p>
2.1.2.	<p>Les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité.</p>	<p>Cette prescription vise à assurer une cohérence d'ensemble au niveau du cadre urbain rencontré.</p> <p>Elle a donc une incidence positive dès lors qu'elle impose une cohérence dans les caractéristiques des constructions.</p>
2.1.3.	<p>Les abords des constructions contribuent à la réalisation du maillage vert et installations des équipements d'intérêt collectif</p>	<p>La prescription est modifiée et adaptée à la zone concernée. Par ailleurs, elle prescription fait référence au maillage vert. Les abords des constructions s'intègrent dans ce dernier ; ce qui est favorable au développement d'espaces verts.</p> <p>Comme précisé à la 2.1.1, « Les actes et travaux permettant la réalisation des accès aux bâtiments voisins de la zone (modes actifs, accès services de secours, véhicules d'entretien) sont aussi autorisés, sans pouvoir compromettre la destination principale de la zone » devrait être déplacé quand on évoque le traitement des abords</p>

COMPARAISON PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES du PAD		EVALUATION DES PRESCRIPTIONS
<b>Site 3 : Espace Pierron</b>		
<b>3.1</b>	<b>Zone de parc (Pierron)</b>	
3.1.1.	Cette zone est essentiellement affectée à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente ainsi qu'à l'accès aux bâtiments voisins de la zone.	<p>Cette prescription va dans le sens du maintien de l'espace Pierron qui a fait l'objet d'un réaménagement en 2013. Cet espace vert de proximité a une vocation plutôt « locale ».</p> <p>Le PAD reprend le scénario préférentiel puisque cette zone est susceptible d'être bordée par un nouveau front bâti. Un ou des accès aux bâtiments sont nécessaires. Ils devraient prendre place au sein de cette zone de parc. La précision est utile compte tenu du fait qu'il ne s'agit pas d'actes et travaux accessoires à la zone de parc.</p> <p>Il conviendrait toutefois de préciser que « l'accès soit uniquement emprunté par les véhicules d'urgence et de service, de livraison ou de déménagement » afin d'éviter que le charroi ne se généralise sur cette zone, possibilité que laisse entendre la prescription telle qu'elle est libellée dans le PAD.</p>
3.1.2.	Elle est destinée à être maintenue dans son état ou à être aménagée pour remplir son rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique. Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone sont autorisés. Les accès aux bâtiments riverains ont une superficie aussi limitée que possible.	<p>La prescription s'adapte à la zone concernée.</p> <p>Il s'agirait de bien définir ce qui est entendu exactement par « le rôle social, récréatif et pédagogique » et la notion d'aménagement.</p> <p>Cette prescription vise à assurer et garantir la prédominance de l'affectation parc et de limiter l'imperméabilisation notamment en limitant les accès aux bâtiments.</p>
3.1.3.	Cette zone peut également être affectée aux commerces de taille généralement faible qui sont le complément usuel et l'accessoire de celle-ci, après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.	<p>Au niveau des éventuels espaces commerciaux, aucune superficie n'est précisée, ce qui laisse une marge d'appréciation plus ou moins grande à l'autorité délivrante. En effet, la prescription envisage des « <i>commerces de taille généralement faible</i> ». Comme pour la « <i>zone de parc A</i> », il y aurait peut-être lieu de préciser une superficie de plancher à ne pas dépasser.</p> <p>Cette précision viserait :</p>

COMPARAISON PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES du PAD		EVALUATION DES PRESCRIPTIONS
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- à respecter et assurer la fonction principale de la zone ;</li> <li>- à restreindre l'impact bâti ;</li> <li>- à restreindre les besoins et impacts induits par les commerces (gestion des déchets, etc.) ;</li> <li>- à éviter un possible effet de concurrence avec les commerces implantés dans les RDC actifs.</li> </ul> <p>Pour rappel, le scénario préférentiel envisage déjà une légère diminution de cette zone. En effet, il est question de construire un front bâti au sein d'une zone de parc. Cette volonté s'exprime également au niveau du PAD.</p>
3.1.4.	Les espaces arborés sont plantés de façon libre dans la zone	<p>Cette prescription n'apporte rien puisque sans prescription contraire les plantations sont de toute façon libres.</p> <p>Nous proposons de supprimer cette prescription.</p>

COMPARAISON PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES du PAD		EVALUATION DES PRESCRIPTIONS
<b>Site 4 : Nouveaux logements sur le versant Sud du parc de la Porte de Ninove</b>		
<b>4.1 Zone d'habitation (et d'équipement)</b>		
4.1.1	<p>Cette zone est affectée aux logements et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.</p> <p>La superficie de plancher affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public n'est pas inférieure à 600 m<sup>2</sup> et ne dépasse pas 1.500 m<sup>2</sup> dans la zone.</p>	<p>Au même titre que les logements, les équipements d'intérêt collectif ou de service public sont repris comme affectation principale, ce qui correspond aux objectifs du PAD. Sont définies une superficie de plancher minimale et maximale. L'objectif est d'encadrer cette fonction au niveau du premier front bâti. Le fait de fixer un seuil minimum pour les équipements d'intérêt collectif ou de service public est une manière d'assurer une certaine mixité au niveau du site 3. Cependant il convient de justifier l'imposition des seuils minimum ou maximum. En effet, le seuil de minimum 600m<sup>2</sup> exclue de facto un certain nombre d'équipements (exemple : crèche) alors que ce type d'équipement a été identifié comme répondant aux besoins générés par l'augmentation et la prédominance de la fonction logement.</p> <p>Le RIE a quant à lui analysé l'ensemble du secteur D « Vander Putten – SLRB ». Aucun encadrement de superficies n'a été considéré par site et par fonction dans l'analyse. Ont été analysées et prises en compte des superficies globales par secteur.</p>
4.1.2.	<p>Cette zone peut également être affectée aux activités productives dont la superficie de plancher est limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble.</p> <p>L'augmentation des superficies de plancher des activités productives peut être autorisée jusqu'à 500 m<sup>2</sup> par immeuble aux conditions suivantes:</p> <p>1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons</p>	<p>Les activités productives remplacent les activités de bureaux. Cette modification est pertinente au regard du diagnostic établi par le chargé d'étude et des ambitions du PAD<sup>85</sup>.</p> <p>Cette prescription permet de développer une mixité de fonctions compatibles avec le quartier. En effet, le seuil de maximum 250m<sup>2</sup> par immeuble étendu à 500m<sup>2</sup> sous conditions, permet de répondre aux besoins de mixité des fonctions sans impacter trop lourdement sur les fonctions autorisées.</p> <p>Ici encore, la compatibilité entre les affectations devra être vérifiée au stade de l'examen</p>

<sup>85</sup> Création de logements publics et abordables.

COMPARAISON PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES du PAD		EVALUATION DES PRESCRIPTIONS
	<p>sociales ou économiques;</p> <p>2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;</p> <p>3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.</p>	<p>des demandes de permis d'urbanisme (et d'environnement), afin de ne pas impacter significativement les futurs occupants des logements (nuisances sonores – possibles installations techniques soumises à demande de permis d'environnement, etc.).</p> <p>L'arrivée d'activités productives induira des créations d'emploi sur le site, qui devraient également profiter à la main d'œuvre vivant dans les quartiers voisins du PAD. Cela est susceptible d'impacter les domaines social et économique mais également, l'environnement sonore et la mobilité.</p>
4.1.3.	<p>Les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces qui constituent le complément usuel des logements ou des équipements d'intérêt collectifs ou de service public. Le premier étage peut également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.</p> <p>La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m<sup>2</sup>. Cette superficie peut être portée à 300 m<sup>2</sup>, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :</p> <p>1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;</p> <p>2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;</p>	<p>Cette prescription s'intéresse à l'occupation commerciale des rez-de-chaussée et des premiers étages des immeubles. Des conditions sont émises. Ainsi, les commerces « <i>constituent le complément usuel des logements ou des équipements d'intérêt collectifs ou de service public</i> ». L'implantation des commerces est encadrée (conditions établies par la prescription).</p> <p>Le développement de commerces induira des créations d'emploi sur le site, qui devraient également profiter aux quartiers voisins du site.</p> <p>Les superficies autorisées permettent de développer des superficies d'activités commerciales qui restent dans des proportions légitimes par rapport au logement et qui ne devrait pas impacter de façon significative les futurs occupants des logements. Ces seuils favorisent la création de commerces de proximité, à l'échelle du quartier.</p> <p>Cette prescription vise à s'inscrire dans les ambitions du PAD, et du scénario préférentiel (« <i>construire un cadre bâti de façades actives au pourtour</i> » du parc de la Porte de Ninove).</p>

COMPARAISON PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES du PAD		EVALUATION DES PRESCRIPTIONS
	3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.	
4.1.4.	<p>Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 4.1.1 à 4.1.3:</p> <p>1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlot ;</p> <p>2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;</p> <p>3° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;</p> <p>4° la continuité du logement est assurée.</p>	<p>L'ajout de cette prescription vise à éviter l'implantation d'activités productives ou de commerces Cette prescription tend à respecter l'ambition de disposer de façades actives sur le pourtour du parc de la Porte de Ninove.</p> <p>D'un point de vue de l'environnement bâti, cette prescription est positive.</p> <p>S'agissant de la condition 2°, nous renvoyons à l'analyse qui est faite de la prescription générale 0.17 du projet de PAD. Cette condition apparaît superflue.</p> <p>S'agissant des conditions 3° et 4°, elles s'inscrivent dans les objectifs du PAD et ont de fait une incidence positive.</p>
4.1.5.	Les abords des constructions et installations contribuent à la réalisation du maillage vert.	<p>Cette prescription respecte les objectifs du PAD et est favorable au développement d'espaces verts.</p> <p>Elle a donc une incidence positive.</p>
4.1.6.	Les espaces arborés sont plantés de façon libre dans la zone.	<p>Cette prescription n'apporte rien puisque sans prescription contraire les plantations sont de toute façon libres.</p> <p>Nous proposons de supprimer cette prescription.</p>
<b>4.2 Zones de forte mixité</b>		
4.2.1	L'augmentation des superficies de plancher des activités productives peut	La prescription est en adéquation avec la volonté de limiter la surface applicable aux bureaux.

COMPARAISON PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES du PAD	ÉVALUATION DES PRESCRIPTIONS
<p>être autorisée aux conditions suivantes :</p> <p>1° l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;</p> <p>2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone ;</p> <p>3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.</p> <p>L'augmentation des superficies de plancher de bureaux peut être autorisée jusqu'à 3.500 m<sup>2</sup> par immeuble aux conditions visées à l'alinéa 2.</p>	

<p>4.2.2</p>	<p>En dehors des liserés de noyaux commerciaux.</p> <p>La superficie de plancher affectée aux commerces, autres que les grands commerces spécialisés, ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m<sup>2</sup> et celle affectée aux commerces de gros ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 500 m<sup>2</sup>. Cette superficie peut être portée à 1.000 m<sup>2</sup> pour les commerces et à 2.500 m<sup>2</sup> pour les commerces de gros, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :</p> <p>1° l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;</p> <p>2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone ;</p> <p>3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.</p> <p>La superficie de plancher affectée aux commerces ainsi qu'aux commerces de gros, peut être portée jusqu'à 5.000 m<sup>2</sup> par projet et par immeuble lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.</p> <p>La superficie de plancher affectée aux</p>	<p>Comme nous le préconisons au niveau de nos recommandations, la compatibilité entre les fonctions devra être assurée et examinée lors des demandes de permis d'urbanisme et d'environnement. C'est sur cette base que l'autorité délivrante se positionnera. En effet, les noyaux commerciaux sont susceptibles d'induire des nuisances sonores et de mobilité qu'il faut encadrer.</p> <p>Le RIE a quant à lui analysé l'ensemble du secteur D « Vander Putten – SLRB ». Aucun encadrement de superficies n'a été considéré par site et par fonction dans l'analyse. Ont été analysées et prises en compte des superficies globales par secteur.</p> <p>Si le commerce est positif dans la zone puisqu'il répond aux besoins générés par les logements les superficies de commerces proposées sont impactantes par rapport à l'ensemble des fonctions autorisées sur la zone (plus particulièrement la fonction logement).</p> <p>La question de la mobilité et du stationnement est prépondérante. En effet, les superficies autorisées permettent l'implantation de commerces dont la zone de chalandise est supra-locale voire régionale. Ceci a un impact non négligeable dans le périmètre du PAD et en dehors de celui-ci.</p>
--------------	--	---



	<p>grands commerces spécialisés peut être autorisée jusqu'à 3.500 m<sup>2</sup> par projet et par immeuble après que les actes et travaux-auront été soumis aux mesures particulières de publicité</p>	
<p>4.2.3</p>	<p>Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers pour autant que leur capacité ne dépasse pas 80 chambres. Cette capacité peut être portée à 150 chambres après mesures particulières de publicité.</p>	<p>Cette prescription autorise l'implantation d'un ou des établissements hôteliers. La capacité maximale avancée apparaît relativement élevée. L'implantation de cette fonction est susceptible d'impacter le contexte économique du quartier et de sa périphérie (effet de concurrence, etc.).</p> <p>Cette prescription est susceptible d'impacter plus particulièrement le domaine socio-économique.</p> <p>Le scénario préférentiel ne précise pas la possibilité d'implanter des établissements hôteliers au niveau du secteur D. Les réserves émises par le chargé d'étude sont maintenues. Il y aura lieu de fournir des motivations par des raisons économiques et sociales. L'administration délivrante sera attentive à ce type d'implantation.</p>
<p>4.2.4</p>	<p>Il peut être dérogé aux prescriptions de la zone de forte mixité dans les îlots caractérisés par les éléments suivants :</p> <p>1° la présence d'un ou de plusieurs immeubles dégradés et à l'abandon ou d'un ou plusieurs terrains en friche avant le 1er janvier 2011, représentant ensemble, au moins 15 % de la superficie de l'îlot concerné ou 3.500 m<sup>2</sup> de superficie au sol ;</p> <p>2° une bonne accessibilité.</p>	<p>L'hypothèse n°1 n'a pas d'intérêt puisqu'il n'y a pas d'immeuble dégradé et à l'abandon dans cette zone.</p> <p>On s'interroge sur l'opportunité d'utiliser un projet d'ensemble car la zone est trop petite. Il serait bon d'élargir en ce cas la zone aux premiers fronts bâtis.</p> <p>Dans le cas contraire, il y a lieu de supprimer cette possibilité de mener un projet d'ensemble.</p>

	<p>La réalisation d'un projet d'ensemble peut être autorisée aux conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :</p> <p>1° le projet fait l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme ;</p> <p>2° le projet permet la restructuration du tissu urbain et porte au moins sur l'ensemble du ou des immeubles dégradés et à l'abandon ou des terrains en friche qui justifient le recours à la prescription 4. ;</p> <p>3° le projet prévoit au minimum 50% de superficie de plancher de logement, minimum 5% de superficie de plancher d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, maximum 40 % de superficie de plancher affectés aux bureaux, aux activités autorisées en zone d'industries urbaines <b>du PRAS<sup>86</sup></b> et aux commerces avec un maximum de 15 % affectés aux bureaux autres que ceux autorisés en zone d'industries urbaines;</p> <p>4° le projet prévoit au minimum 20% de superficie au sol d'espace vert ;</p>	
--	---	--

86 En vigueur à l'adoption définitive du PAD

	5° le projet garantit la réalisation concomitante du logement et des autres affectations.	
4.2.5	Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 4.1 à 4.4 : 1° les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ; 2° la nature des activités est compatible avec l'habitation.	<p>Cette prescription vise à assurer une cohérence d'ensemble au niveau du cadre urbain rencontré.</p> <p>Elle a donc une incidence positive dès lors qu'elle impose une cohérence dans les caractéristiques des constructions.</p> <p>S'agissant de la condition 2, elle s'inscrit dans les objectifs du PAD et ont de fait une incidence positive.</p>
<b>4.3.</b>	<b>Prescriptions additionnelles</b>	/ /
4.3	<p><u>Implantation</u></p> <p>Du côté de la voie publique, les constructions sont implantées à l'alignement ; des retours sont autorisés le long de la zone de parc en surimpression.</p> <p>Les constructions sont implantées en mitoyenneté ; toutefois, une ou plusieurs ouvertures sont autorisables au droit du passage à prévoir entre le parc de la Sennette et la voirie (quai de l'Industrie).</p> <p>Passage entre le parc de la Sennette et la voirie</p> <p>La zone comprend au moins un passage entre le parc de la Sennette et la voirie (quai de l'Industrie). Ce passage a les caractéristiques</p>	<p>Globalement, ces prescriptions additionnelles constituent des incidences positives compte tenu qu'elles visent à cadrer l'urbanisation de cette zone.</p> <p>En ce qui concerne les règles relatives à l'implantation, il faut constater que ces dernières visent en particulier à permettre une ouverture vers le parc de la Sennette, tout en laissant une marge de manœuvre. Se pose la question d'une moins-value dès lors que le propriétaire est empêché de construire.</p> <p>Il est regrettable que le projet de PAD s'exprime en termes de niveau et non en termes de mètres car, selon les projets, les hauteurs des niveaux varieront et donc la hauteur globale des constructions également. En effet, si un propriétaire prévoit des niveaux de 2,80 mètres et que son voisin prévoit des niveaux de 4,00 mètres, nous sommes tous deux conformes aux prévisions du PAD, sans empêcher la dérogation au RRU. Cette prescription ne permet pas d'assurer une cohérence entre les différentes hauteurs des constructions, contrairement aux dispositions du RRU. Il convient de compléter ou revoir</p>

	<p>minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Une largeur de 11,5 mètres.</li> <li>✓ Une hauteur libre de deux niveaux.</li> </ul> <p>L'implantation minimale de ce passage est représentée au plan d'affectation par la zone de parc en surimpression. Ce passage n'est accessible qu'aux modes actifs et, occasionnellement, aux véhicules de secours, de déménagement et d'entretien.</p> <p><u>Nombre de niveaux</u></p> <p>Le nombre de niveaux du volume principal des constructions est fixé comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En zone de forte mixité : R+3 (R signifie rez-de-chaussée ; 3 représente un nombre d'étages) ; en vue d'établir un raccord harmonieux avec les constructions de la rue Heyvaert, une adaptation de ce gabarit est autorisable (nombre de niveaux plus grand ou plus petit).</li> <li>- En zone d'habitation (et d'équipement) : le nombre moyen de niveaux des constructions est R+6. R signifie rez-de-chaussée ; 6 représente un nombre d'étages. Le nombre minimal de niveaux bâti est le nombre moyen moins 2 niveaux. Le nombre maximal de niveaux bâti est le nombre moyen plus 2 niveaux. Tout dépassement du niveau moyen est</li> </ul>	<p>cette prescription avec une prescription additionnelle relative à la hauteur. L'objectif est d'assurer un raccord harmonieux entre les constructions.</p> <p>S'agissant du nombre de niveaux, la prescription s'attarde sur la compensation en cas de dépassement. Il est imposé que la demande de permis qui prévoit un dépassement, comprenne elle-même la compensation qui y est relative. Les compensations sont susceptibles d'impacter l'environnement bâti (ombres portées, perspectives visuelles et cadre paysager).</p> <p>Le parc de la Sennette fait l'objet de différentes recommandations du chargé d'étude (assurer son accessibilité, affirmer sa fonction d'espace vert récréatif). A ce titre, le chargé d'étude s'est positionné sur le maintien de la bande de 11,5 mètres (sécurité, etc.). Le parc de la Sennette participe au développement d'un maillage vert sur et aux abords du périmètre.</p>
--	--	--

<p>compensé par :  une diminution du nombre de niveaux bâtis à un autre endroit de la zone d'affectation;  et/ou par l'augmentation du passage minimal requis entre le parc de la Sennette et la voirie.</p> <p>Cette faculté de dépassement est compensée au prorata des superficies de plancher complémentaires réalisées du fait de ce dépassement. Elle ne peut être activée que dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme portant simultanément sur le dépassement et la compensation qui y est liée.</p> <p>La superficie de plancher consacrée aux affectations autres que le logement donnent la possibilité d'établir une superficie de plancher de logements identique dans un ou des niveaux situés au-dessus du nombre moyen de niveaux sans autre compensation ; toutefois, la superficie de plancher minimale de 600 m<sup>2</sup> affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public n'entre pas en compte dans ce calcul<sup>87</sup>.</p>	<p>Concernant la règle spécifique des superficies autres que le logement, cela ouvre des possibilités de déroger de façon importante et significative au nombre moyen d'étages et ce sans justification urbanistique. Par exemple, à lire cette prescription, il serait possible de remplir un socle d'affectations autres que le logement ce qui permettrait d'augmenter le volume capable en plus du socle sans motif valable au regard du bon aménagement du lieu.</p> <p>Nous préconisons donc de supprimer cette possibilité.</p>
--	--

<sup>87</sup> Par exemple et à titre indicatif : si le projet prévoit 700 m<sup>2</sup> d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, 700 m<sup>2</sup> - 600 m<sup>2</sup> = 100 m<sup>2</sup> peuvent être établis dans 7<sup>ème</sup> étage sans autre compensation.

	<p><u>Façade active :</u>                  Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits. Les rez-de-chaussée non affectés au logement participent à l'animation de l'espace public. Les rez-de-chaussée commerciaux seront composés de vitrines commerciales. Aucun local d'archive, de stockage de dépôt de matériel n'est placé contre les façades à rue. Sont interdits l'obturation de baies (de l'intérieur et/ou de l'extérieur par toute forme de support) et les vitrages réfléchissants, non transparents et les verres fumés.</p>	<p>En interdisant les façades aveugles, cette prescription reflète l'ambition du PAD qui est de proposer des façades actives et de recomposer un front bâti ce qui a une incidence positive, comme décrit dans le présent chapitre 3.</p>
--	--	---

COMPARAISON PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES du PAD		EVALUATION DES PRESCRIPTIONS
<b>5 : Stade Vander Putten rénové</b>		
<b>5.1.</b>	<b>Zone d'habitation et d'équipement</b>	
5.1.1.	<p>Cette zone est affectée aux logements et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public. La superficie de plancher affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public n'est pas inférieure à 600 m<sup>2</sup> et ne dépasse pas 1.500 m<sup>2</sup> dans la zone.</p>	<p>Au même titre que les logements, les équipements d'intérêt collectif ou de service public sont repris comme affectation principale, ce qui correspond aux objectifs du PAD. Sont définies une superficie de plancher minimale et maximale. L'objectif est d'encadrer cette fonction au niveau du premier front bâti. Le fait de fixer un seuil minimum pour les équipements d'intérêt collectif ou de service public est une manière d'assurer une certaine mixité au niveau du site 3.</p> <p>Le RIE a quant à lui analysé l'ensemble du secteur D « Vander Putten – SLRB ». Aucun encadrement de superficies n'a été considéré par site et par fonction dans l'analyse. Ont été analysées et prises en compte des superficies globales par secteur.</p> <p>Comme nous le préconisons au niveau de nos recommandations, la compatibilité entre les fonctions devra être assurée et examinée lors des demandes de permis. C'est sur cette base que l'autorité délivrante se positionnera. En effet, les équipements d'intérêt collectif ou de service public sont susceptibles d'induire des nuisances sonores et de mobilité qu'il faut encadrer.</p> <p>C'est pourquoi l'attention portée à l'insonorisation des nouvelles activités est vivement recommandée.</p> <p>De même pour la mobilité, au niveau de cette prescription, la question du stationnement n'est pas abordée. Le chargé d'étude préconise de réfléchir à la création en sous-sol d'un parking public. Celui-ci serait mutualisé afin de l'optimiser. Ainsi, on pourrait répondre en partie à la problématique du stationnement. Ce type de parking serait qualifié de « commerce ». Les parkings en sous-sol ne sont pas limités en superficie de plancher. En effet, la notion de « superficie de plancher » n'inclut pas « les locaux en sous-sol affectés aux parages ».</p>
5.1.2.	<p>Cette zone peut également être affectée aux activités productives dont la superficie</p>	<p>Cette prescription permet de développer une mixité de fonctions compatibles avec le quartier. En effet, le seuil de maximum 250m<sup>2</sup> par immeuble étendu à 500m<sup>2</sup> sous conditions, permet de</p>

COMPARAISON PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES du PAD	EVALUATION DES PRESCRIPTIONS
<p>de plancher est limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble.</p> <p>L'augmentation des superficies de plancher des activités productives peut être autorisée jusqu'à 500 m<sup>2</sup> par immeuble aux conditions suivantes:</p> <p>1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;</p> <p>2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;</p> <p>3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.</p>	<p>répondre aux besoins de mixité des fonctions sans impacter trop lourdement sur les fonctions autorisées.</p> <p>Ici encore, la compatibilité entre les affectations devra être vérifiée afin de ne pas impacter significativement les futurs occupants des logements et les équipements (nuisances sonores – possibles installations techniques soumises à demande de permis d'environnement, etc.).</p> <p>L'arrivée d'activités productives induira des créations d'emploi sur le site, qui devraient également profiter à la main d'œuvre vivant dans les quartiers voisins du PAD. Cela est susceptible d'impacter les domaines social et économique mais également, l'environnement sonore et la mobilité.</p>
<p>5.1.3. Les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces qui constituent le complément usuel des logements ou des équipements d'intérêt collectifs ou de service public.</p> <p>Le premier étage peut également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.</p> <p>La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m<sup>2</sup>.</p> <p>Cette superficie peut être portée à 300 m<sup>2</sup>, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :</p> <p>1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales</p>	<p>Cette prescription s'intéresse à l'occupation commerciale des rez-de-chaussée et des premiers étages des immeubles. Des conditions sont émises. Ainsi, les commerces « <i>constituent le complément usuel des logements ou des équipements d'intérêt collectifs ou de service public</i> ».</p> <p>L'implantation des commerces est encadrée (conditions établies par la prescription).</p> <p>Le développement de commerces induira des créations d'emploi sur le site, qui devraient également profiter aux quartiers voisins du site.</p> <p>Les superficies autorisées permettent de développer des superficies d'activités commerciales qui restent dans des proportions légitimes par rapport au logement et aux équipements et qui ne devrait pas impacter de façon significative les futurs occupants des logements. Ces seuils favorisent la création de commerces de proximité, à l'échelle du quartier.</p>



COMPARAISON PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES du PAD		EVALUATION DES PRESCRIPTIONS
	<p>ou économiques ;                      2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;                      3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.</p>	
5.1.4.	<p>Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 4.1.1 à 4.1.3 :</p> <p>1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent porter atteinte aux intérieurs;                      2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;                      3° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;                      4° la continuité du logement est assurée.</p>	<p>Ceci est à préciser mais il faut lire « intérieurs d'îlot » dans le § 1.</p> <p>Par rapport à la PG0.6, on limite les possibilités d'atteinte aux intérieurs d'îlot pour les seuls logements et équipements. Elle est donc plus restrictive et donc plus favorable que la PG 0.6.</p> <p>S'agissant de la condition 2°, nous renvoyons à l'analyse qui est faite de la prescription générale 0.17 du projet de PAD. Cette condition apparaît superflue.</p> <p>S'agissant des conditions 3° et 4°, elles s'inscrivent dans les objectifs du PAD et ont de fait une incidence positive.</p>
5.1.5.	<p>Les abords des constructions et installations contribuent à la réalisation du maillage vert.</p>	<p>Cette prescription respecte les objectifs du PAD et est favorable au développement d'espaces verts.</p> <p>Elle a donc une incidence positive.</p>
5.1.6.	<p>Les espaces arborés sont plantés de façon libre dans la zone.</p>	<p>Cette prescription n'apporte rien puisque sans prescription contraire les plantations sont de toute façon libres.</p> <p>Nous proposons de supprimer cette prescription.</p>

COMPARAISON PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES du PAD		EVALUATION DES PRESCRIPTIONS
<p><b>5.2.</b></p> <p><b>Prescriptions additionnelles</b>                      La zone d'habitation en surimpression se voit appliquer les prescriptions de nombre de niveaux du site 4.                      En zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public (hors zone d'habitation en surimpression):                      La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres ; cette hauteur est toutefois limitée à 5 mètres à moins de 10 mètres de la limite avec la zone d'habitation et d'équipement (prescription 4.1.).                      Dans une zone de 10 mètres de la limite avec la zone d'habitation et d'équipement (prescription 4.1.), le taux d'emprise des constructions hors-sol ne dépasse pas 5%.                      La zone comprend un cadre de plantations principalement situé le long de la zone d'habitation et d'équipement (prescription 4.1.).</p>		<p>et de service public.</p> <p>Cette prescription a l'intérêt de gérer les transitions entre la zone d'habitation et la zone d'équipement.</p> <p>S'agissant des hauteurs de constructions pour la zone d'habitation conformément au site 4, nous renvoyons à l'analyse de la prescription particulière 4.3.</p>
<p><b>5.3.</b></p> <p><b>Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public</b></p>		
<p>5.3.1.</p> <p>Cette zone est affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.</p>		<p>Cette prescription ne considère pas l'affectation logement. Cette prescription vise à renouveler le stade Vander Putten. Le scénario préférentiel, comme le PAD, va également dans ce sens puisqu'il est question de faire évoluer ce stade en une infrastructure supra-locale. Aucune superficie n'est avancée pour cette zone. C'est donc le bon aménagement des lieux qu'il faudra appliquer au projet de rénovation du stade qui sera déposé.</p> <p>La prescription en cause a pour conséquence de supprimer la fonction de logement autorisée par le PRAS en zone d'équipements.</p>

COMPARAISON PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES du PAD		EVALUATION DES PRESCRIPTIONS
5.3.2.	Moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent également être affectées aux logements.	Cette prescription ne permet pas de garantir le maintien, la rénovation du stade, ainsi que sa pérennité. Nous préconisons qu'elle soit donc supprimée.
5.1.2.	Moyennant mesures particulières de publicité, cette zone peut également être affectée aux commerces qui constituent le complément usuel à l'affectation d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.	<p>Ces commerces ne sont pas de nature à modifier l'affectation principale de la zone. Le fait d'envisager des « <i>commerces qui constituent le complément usuel de l'affectation d'équipement d'intérêt collectif ou de service public</i> » est favorable à l'animation et l'activation de la zone. Ces commerces seront vraisemblablement complémentaires à l'affectation principale. Au niveau des domaines social et économique cette prescription est positive.</p> <p>Aucun seuil n'est précisé par la prescription. Cependant, l'on pourrait considérer que la marge d'appréciation de l'autorité délivrante apparaît limitée au regard du fait que les commerces ne peuvent être que le complément usuel et accessoire de l'équipement. Les superficies de plancher commerciales seront donc justifiées sur la base des superficies de plancher de l'équipement et de sa fonction (ex : restaurants, magasins de sport, etc.) et au regard du bon aménagement des lieux.</p>
5.3.3.	Les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité.	Aucun commentaire sur ce point. Cette prescription a une incidence positive dès lors qu'elle impose une cohérence dans les caractéristiques des constructions.
5.3.4.	Les abords des constructions et	Cette prescription respecte les objectifs du PAD et est favorable au développement d'espaces

COMPARAISON PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES du PAD		EVALUATION DES PRESCRIPTIONS
	installations contribuent à la réalisation du maillage vert.	verts.  Elle a donc une incidence positive.

COMPARAISON PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES du PAD		EVALUATION DES PRESCRIPTIONS
<b>Site 6 : Immeubles singuliers mixtes sur socle</b>		
<b>6.</b>	<b>Zone d'habitation</b>	
6.1.1.	<p>Cette zone est affectée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux logements,</li> <li>- aux équipements d'intérêt collectif ou de service public à raison d'un minimum de 500 m<sup>2</sup> de superficie de plancher dans la « zone d'habitation avec socle mixte »,</li> </ul> <p>Cette zone peut également aussi être affectée aux bureaux et aux activités productives dont la superficie de plancher est limitée à ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> par immeuble dans la « zone d'habitation avec socle mixte ».</p>	<p>Le chargé d'étude regrette que le commerce n'est pas autorisé au niveau de la zone alors qu'au regard de l'analyse du RIE et des besoins identifiés des logements, il y aura une demande en superficies commerciales.</p> <p>Cette fonction devrait également être insérée dans la zone.</p> <p>La mixité des fonctions avec des activités productives et également de bureaux (d'autant plus que limité à 250m<sup>2</sup>) participe à l'animation du quartier et à l'équilibre socio-économique de sa population.</p> <p>Activités productives, bureaux et commerces devraient s'insérer dans le socle afin de répondre à l'objectif de façade active du PAD.</p> <p>Le RIE a quant à lui analysé l'ensemble du secteur A « Triangle ». Aucun encadrement de superficies n'a été considéré par site et par fonction dans l'analyse. Ont été analysées et prises en compte des superficies globales par secteur.</p> <p style="text-align: center;">Il convient de clarifier le statut des parkings en sous-sol.</p>
6.1.2	<p>Cette zone peut aussi être affectée aux établissements hôteliers d'une capacité maximale de 250 chambres.</p>	<p>Cette prescription autorise l'implantation d'un ou des établissements hôteliers. La capacité maximale avancée apparaît relativement élevée. L'implantation de cette fonction est susceptible d'impacter le contexte économique du quartier et de sa périphérie (effet de concurrence, etc.).</p> <p>Cette prescription est susceptible d'impacter plus particulièrement le domaine socio-économique.</p> <p>Le scénario préférentiel ne précise pas la possibilité d'implanter des établissements hôteliers au niveau du secteur A Les réserves émises par le chargé d'étude sont maintenues. Il y aura lieu de fournir des motivations par des raisons économiques et sociales. L'administration délivrante sera attentive à ce type d'implantation.</p>

COMPARAISON PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES du PAD		EVALUATION DES PRESCRIPTIONS	
6.1.3.	<p>Conditions générales pour toutes les affectations</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;</li> <li>- la nature des activités est compatible avec l'habitation;</li> </ul>	<p>S'agissant de la condition du point 1, nous renvoyons à l'analyse qui est faite de la prescription générale 0.17 du projet de PAD. Cette condition apparaît superflue.</p> <p>S'agissant de la condition du point 2°, elle s'inscrit dans les objectifs du PAD et a de fait une incidence positive.</p>	
<b>6.2.</b>	<b>Prescriptions additionnelles</b>	/	/
	<p><u>Gabarit</u> Le nombre de niveaux est compris entre R+14 et R+30+étage technique (R signifie rez-de-chaussée; X représente un nombre d'étages).</p> <p><u>Superficie de plancher</u> La superficie de planchers maximale hors sol est de 35.000 m<sup>2</sup> dans la zone.</p> <p><u>Façade active</u> Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits. Les rez-de-chaussée non affectés au logement participent à l'animation de l'espace public. Les rez-de-chaussée commerciaux seront composés</p>	<p>Au niveau des seuils, la superficie de plancher maximale hors sol est de 35.000 m<sup>2</sup>. Dans le scénario préférentiel, celles-ci totalisaient 32.000 m<sup>2</sup> (30.000 m<sup>2</sup> de logements et 2.000 m<sup>2</sup> de commerces et d'équipements). Les impacts environnementaux tels que la demande de déplacements en véhicules particuliers aux heures de pointe, de consommations en énergie, de rejets atmosphériques sont susceptibles d'être légèrement accrus.</p> <p>Aucune progressivité n'est avancée au niveau des gabarits des bâtiments. Il en découle un impact visuel (en lien avec les perspectives visuelles et les ombres portées). Sont également induits des éventuels problèmes d'inconfort pour les usagers des espaces publics (inconfort au vent). C'est pourquoi, le chargé d'étude recommande dans son volet stratégique de prévoir une progressivité des bâtiments afin de limiter notamment les problèmes d'inconfort au vent et l'impact visuel.</p> <p>En interdisant les façades aveugles, cette prescription reflète l'ambition du PAD qui est de</p>	

COMPARAISON PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES du PAD	EVALUATION DES PRESCRIPTIONS
<p>de vitrines commerciales. Aucun local d'archive, de stockage de dépôt de matériel n'est placé contre les façades à rue. Sont interdits l'obturation de baies (de l'intérieur et/ou de l'extérieur par toute forme de support) et les vitrages réfléchissants, non transparents et les verres fumés.</p>	<p>proposer des façades actives.</p>

COMPARAISON PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES du PAD		EVALUATION DES PRESCRIPTIONS
<b>Site 7 : Immeuble de logements sur une plinthe de commerces et/ou équipements locaux</b>		
<b>7.1</b>	<b>Zone d'habitation</b>	
7.1.1	Cette zone est affectée aux logements.	Au niveau des logements, aucune superficie. Sur le choix de l'opportunité de faire du logement comme fonction principale, nous renvoyons à l'analyse faite dans le présent chapitre 3.  Le scénario préférentiel comptabilise 2000m <sup>2</sup> de logements.
7.1.2	4 Cette zone peut aussi être affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives dont la superficie de plancher ne dépasse pas, par immeuble 1.000 m <sup>2</sup> . Ces affectations sont implantées au rez-de-chaussée ou au sous-sol.	La superficie de plancher de l'ensemble des fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 1.000 m <sup>2</sup> . Sont considérés 900 m <sup>2</sup> au niveau du scénario préférentiel. Il en découle une légère augmentation des nuisances susceptibles d'être émises (besoins supplémentaires en véhicules particuliers, en stationnement, quantité totale de déchets produite, etc.).
7.1.3	Cette zone peut également être affectée aux commerces dont la superficie de plancher est limitée à 1.000 m <sup>2</sup> par immeuble.	La superficie de plancher de l'ensemble des fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 1.000 m <sup>2</sup> . Sont considérés 900 m <sup>2</sup> au niveau du scénario préférentiel.
7.1.4	Cette zone peut aussi être affectée aux établissements hôteliers d'une capacité de vingt chambres. Cette capacité peut être portée à cinquante chambres moyennant mesures particulières de	Cette prescription autorise l'implantation d'un ou des établissements hôteliers. L'implantation de cette fonction est susceptible d'impacter le contexte économique du quartier et de sa périphérie (effet de concurrence, etc.).  Cette prescription est susceptible d'impacter plus particulièrement le domaine socio-



COMPARAISON PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES du PAD		EVALUATION DES PRESCRIPTIONS
	publicité.	économique.  Le scénario préférentiel ne précise pas la possibilité d'implanter des établissements hôteliers au niveau du secteur C. Les réserves émises par le chargé d'étude sont maintenues. Il y aura lieu de fournir des motivations par des raisons économiques et sociales. L'administration délivrante sera attentive à ce type d'implantation.
7.1.5	<p>Conditions générales pour toutes les affectations aux prescriptions :</p> <p>1° Les actes et travaux ne peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;</p> <p>2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;</p> <p>3° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;</p> <p>4° la continuité du logement est assurée.</p>	<p>D'un point de vue de l'environnement bâti, cette prescription est positive.</p> <p>S'agissant de la condition 2°, nous renvoyons à l'analyse qui est faite de la prescription générale 0.17 du projet de PAD. Cette condition apparaît superflue.</p> <p>S'agissant des conditions 3° et 4°, elles s'inscrivent dans les objectifs du PAD et ont de fait une incidence positive.</p>

COMPARAISON PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES du PAD		EVALUATION DES PRESCRIPTIONS
<b>Site 8 : Équipement public potentiel le long de l'Espace Pierron</b>		
<b>8.1.</b>	<b>Zones d'habitation</b>	
8.1.1.	Cette zone est affectée aux logements.	<p>Cette prescription particulière s'écarte du scénario préférentiel et des alternatives étudiées dans le RIE.</p> <p>Ce dernier s'oriente vers une affectation d'équipements d'intérêt collectif ou de service public. Les impacts inhérents à la fonction logement n'ont donc pas été examinés dans le RIE. Ils seront examinés lors de l'introduction des demandes de permis.</p>
8.1.2.	<p>Cette zone peut aussi être affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m<sup>2</sup>. Cette superficie est portée à 1.000 m<sup>2</sup> pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé.</p> <p>Cette zone peut également être affectée aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble.</p> <p>L'augmentation des superficies de plancher des activités productives et des superficies de bureaux peut être autorisée jusqu'à 500 m<sup>2</sup> par immeuble aux conditions suivantes :</p> <p>1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;</p> <p>2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;</p>	<p>Cette prescription permet de développer une mixité de fonctions compatibles avec le quartier. En effet, elle permet de répondre aux besoins de mixité des fonctions sans impacter trop lourdement sur les fonctions autorisées.</p> <p>Ici encore, la compatibilité entre les affectations devra être vérifiée au stade de l'examen des demandes de permis d'urbanisme (et d'environnement) afin de ne pas impacter significativement les futurs occupants des logements (nuisances sonores – possibles installations techniques soumises à demande de permis d'environnement, etc.).</p> <p>L'arrivée d'activités productives et d'équipements et de bureaux induira des créations d'emploi sur le site, qui devraient également profiter à la main d'œuvre vivant dans les quartiers voisins du PAD. Cela est susceptible d'impacter les domaines social et économique mais également, l'environnement sonore et la mobilité.</p>

COMPARAISON PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES du PAD		EVALUATION DES PRESCRIPTIONS
	3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.	
8.1.3.	<p>Les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.</p> <p>La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m<sup>2</sup>. Cette superficie peut être portée à 300 m<sup>2</sup>, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :</p> <p>1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;</p> <p>2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;</p> <p>3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.</p>	<p>Cette prescription s'intéresse à l'occupation commerciale des rez-de-chaussée et des premiers étages des immeubles. Des conditions sont émises. Ainsi, les commerces « <i>constituent le complément usuel des logements ou des équipements d'intérêt collectifs ou de service public</i> ». L'implantation des commerces est encadrée (conditions établies par la prescription).</p> <p>Le développement de commerces induira des créations d'emploi sur le site, qui devraient également profiter aux quartiers voisins du site.</p> <p>Les superficies autorisées permettent de développer des superficies d'activités commerciales qui restent dans des proportions légitimes par rapport au logement et qui ne devrait pas impacter de façon significative les futurs occupants des logements. Ces seuils favorisent la création de commerces de proximité, à l'échelle du quartier.</p> <p>Cette prescription vise à s'inscrire dans les ambitions du PAD, et du scénario préférentiel (« <i>construire un cadre bâti de façades actives au pourtour</i> » du parc de la Porte de Ninove).</p> <p>La possibilité d'implanter du commerce dans cette zone n'a pas fait l'objet d'une évaluation préalable de ses incidences. En effet, aucune des alternatives envisagées n'a pris en considération la fonction de commerce.</p> <p>Cette prescription s'intéresse à proposer une éventuelle occupation commerciale des rez-de-chaussée et des premiers étages des immeubles. Cette implantation est encadrée par différentes conditions qui sont examinées par projet et par immeuble. Cette prescription ne précise pas si le PAD envisage de mettre du commerce sur l'ensemble des rez-de-chaussée (RDC).</p> <p>La nécessité et l'utilisation de zones de livraison par une fonction commerciale n'a pas évaluée</p>

COMPARAISON PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES du PAD		EVALUATION DES PRESCRIPTIONS
		dans le chapitre 3.
8.1.4.	Cette zone peut aussi affectée aux établissements hôteliers d'une capacité de vingt chambres. Cette capacité peut être portée à cinquante chambres moyennant mesures particulières de publicité.	<p>Cette prescription autorise l'implantation d'un ou des établissements hôteliers. L'implantation de cette fonction est susceptible d'impacter le contexte économique du quartier et de sa périphérie (effet de concurrence, etc.).</p> <p>Cette prescription est susceptible d'impacter plus particulièrement le domaine socio-économique.</p> <p>Le scénario préférentiel ne précise pas la possibilité d'implanter des établissements hôteliers au niveau du secteur B. Les réserves émises par le chargé d'étude sont maintenues. Il y aura lieu de fournir des motivations par des raisons économiques et sociales. L'administration délivrante sera attentive à ce type d'implantation.</p>
8.1.5.	<p>Conditions générales pour toutes les affectations :</p> <p>1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;</p> <p>2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;</p> <p>3° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;</p> <p>4° la continuité du logement est assurée.</p>	<p>D'un point de vue de l'environnement bâti, cette prescription est positive.</p> <p>S'agissant de la condition 2°, nous renvoyons à l'analyse qui est faite de la prescription générale 0.17 du projet de PAD. Cette condition apparaît superflue.</p> <p>S'agissant des conditions 3° et 4°, elles s'inscrivent dans les objectifs du PAD et ont de fait une incidence positive.</p>

COMPARAISON PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES du PAD		EVALUATION DES PRESCRIPTIONS
<b>Site 9 : Pavillons d'octroi</b>		
<b>9.</b>	<b>Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public</b>	
9.1.	<p>Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux commerces.</p>	<p>Seules les affectations équipements d'intérêt collectif ou de service public et les commerces y sont autorisées. Il en découle l'interdiction d'y trouver par exemple du logement mais il faut d'emblée signaler que la typologie des immeubles est impropre au logement.</p> <p>L'ambition du PAD qui envisage de « <i>confirmer la vocation collective de ces deux petits bâtiments en facilitant leur réaffectation en équipement collectif ou petit commerce</i> » est respectée. C'est d'ailleurs ces fonctions qui ont fait l'objet d'une évaluation dans le présent chapitre 3.</p> <p>Aucun seuil n'est proposé au niveau de cette zone. Rappelons que les pavillons sont classés depuis 1998 donc leur aspect extérieur ne peut être modifié. Cette prescription est positive au niveau des thématiques telles que le patrimoine, l'urbanisme ou les domaines social et économique.</p>

COMPARAISON PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES du PAD	EVALUATION DES PRESCRIPTIONS
<b>Site 10 : Espace structurant du PAD</b>	
<b>Espace structurant</b>	
<p>Sans préjudice des prescriptions 25 à 28 du PRAS, les espaces structurants sont affectés à l'espace public et aux circulations de toutes natures, ainsi que leurs compléments naturels et usuels dont les espaces verts associés aux voiries. Ils peuvent également recevoir des équipements techniques (luminaires, etc.), du mobilier urbain, des plantations d'arbres à hautes tiges et d'autres végétations ainsi que des infrastructures souterraines publiques ou privées. Les actes et travaux qui impliquent une modification de la situation existante de fait de ces espaces et de leurs abords visibles depuis les espaces accessibles au public préservent et améliorent la qualité du paysage urbain. En outre, les espaces structurants arborés doivent être plantés de manière continue et régulière.</p>	<p>Cette prescription n'apporte rien puisqu'elle est identique à la prescription particulière 24 du PRAS qui n'est pas contraire au PAD et reste donc d'application.</p> <p>Le renvoi aux prescriptions 25 à 28 du PRAS n'a aucune incidence puisque ces prescriptions ne sont pas contraires au projet de PAD et, par conséquent, continuent de s'appliquer au sein du périmètre du PAD.</p>
<p>Les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations doivent s'accorder avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité.</p>	<p>Ceci est un rappel de la PG.017 à l'analyse de laquelle il est renvoyé.</p>

