

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

*Novembre 2018*

## Résumé Non Technique



## TABLE DES MATIERES

<b>1 DESCRIPTION DES OBJECTIFS STRATÉGIQUES DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR.....</b>	<b>7</b>
<b>2 CONTENU DU PLAN.....</b>	<b>8</b>
2.1 LOCALISATION À L'ÉCHELLE RÉGIONALE.....	8
2.2 DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL – PÉRIMÈTRE PAD .....	9
2.3 CADRE LÉGAL DE RÉFÉRENCE.....	9
2.4 LES INTERVENANTS.....	11
2.4.1 <i>Le Pouvoir adjudicateur</i> .....	11
2.4.2 <i>L'auteur du PAD</i> .....	11
2.4.3 <i>L'auteur du RIE</i> .....	11
2.4.4 <i>Le Comité d'Accompagnement</i> .....	11
2.4.5 <i>Les objectifs du RIE</i> .....	12
<b>3 PRÉSENTATION DU PAD ET DES ALTERNATIVES.....</b>	<b>12</b>
3.1 LE PAD.....	12
3.1.1 <i>Préambule</i> .....	12
3.1.2 <i>Les objectifs principaux et les ambitions du PAD</i> .....	13
3.1.3 <i>Les axes stratégiques</i> .....	13
3.1.4 <i>Les options stratégiques par site</i> .....	15
3.1.5 <i>Les alternatives par secteur et les invariants</i> .....	17
3.2 PRÉSENTATION DU VOLET RÉGLEMENTAIRE.....	21
<b>4 SITUATION PRÉVISIBLE.....</b>	<b>22</b>
4.1 LES PROJETS AU SEIN DU PÉRIMÈTRE.....	22
4.2 SUR LES ABORDS DU PÉRIMÈTRE .....	23
<b>5 LIENS ET COHÉRENCE AVEC D'AUTRES PLANS ET PROGRAMMES .....</b>	<b>24</b>
<b>6 SITUATION EXISTANTE .....</b>	<b>25</b>
6.1 PRÉAMBULE.....	25
6.2 L'ENVIRONNEMENT BÂTI .....	26
6.2.1 <i>Aménagement du territoire/urbanisme</i> .....	26
6.2.2 <i>Microclimat</i> .....	28
6.3 L'ENVIRONNEMENT HUMAIN .....	28
6.3.1 <i>La mobilité</i> .....	28
6.3.2 <i>Domaine social et économique</i> .....	30
6.3.3 <i>L'environnement sonore et vibratoire</i> .....	31
6.3.4 <i>Energie</i> .....	31
6.3.5 <i>La qualité de l'air</i> .....	32
6.3.6 <i>Les déchets</i> .....	32
6.3.7 <i>Etre humain</i> .....	32
6.4 L'ENVIRONNEMENT NATUREL .....	32
6.4.1 <i>Faune &amp; Flore</i> .....	32
6.4.2 <i>Sol, sous-sol, eaux souterraines et de surface</i> .....	33
6.4.3 <i>Eaux usées, pluviales et de distribution</i> .....	35
6.5 LES GRANDS ENJEUX POUR LA PORTE DE NINOVE : PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL .....	36
<b>7 ÉVOLUTION PROBABLE DU PÉRIMÈTRE À SITUATION PLANOLOGIQUE INCHANGÉE ET SANS MISE EN ŒUVRE DU PLAN SOUMIS À ÉVALUATION.....</b>	<b>37</b>

<b>8</b>	<b>LES INCIDENCES SUR LES ALTERNATIVES PAR SECTEUR .....</b>	<b>38</b>
8.1	MÉTHODOLOGIE.....	38
8.2	LE SECTEUR A. DIT « TRIANGLE ».....	39
8.2.1	<i>Les alternatives de programmation et de spatialisation</i> .....	39
8.2.2	<i>L'environnement bâti</i> .....	40
8.2.3	<i>Mobilité</i> .....	45
8.2.4	<i>Domaines social et économique</i> .....	46
8.2.5	<i>L'environnement humain : environnement sonore – air &amp; climat – déchets et être humain</i> 47	
8.2.6	<i>L'environnement naturel : faune &amp; flore – eaux et sol/sous-sol</i> .....	48
8.2.7	<i>Conclusion relative aux alternatives de programmation et de spatialisation</i> .....	49
8.3	LE SECTEUR B. DIT « STATION-SERVICE ».....	51
8.3.1	<i>Les alternatives de programmation et de spatialisation</i> .....	51
8.3.2	<i>L'environnement bâti</i> .....	53
8.3.3	<i>Mobilité</i> .....	54
8.3.4	<i>Domaines social et économique</i> .....	55
8.3.5	<i>L'environnement humain : environnement sonore – air &amp; climat – déchets et être humain</i> 56	
8.3.6	<i>L'environnement naturel : faune &amp; flore – eaux et sol/sous-sol</i> .....	57
8.3.7	<i>Conclusion relative aux alternatives de programmation et de spatialisation</i> .....	57
8.4	LE SECTEUR C. DIT « ESPACE PIERRON ».....	58
8.4.1	<i>Les alternatives de programmation et de spatialisation</i> .....	58
8.4.2	<i>L'environnement bâti</i> .....	60
8.4.3	<i>Mobilité</i> .....	61
8.4.4	<i>Domaines social et économique</i> .....	62
8.4.5	<i>L'environnement humain : environnement sonore – air &amp; climat – déchets et être humain</i> 63	
8.4.6	<i>L'environnement naturel : faune &amp; flore – eaux et sol/sous-sol</i> .....	64
8.4.7	<i>Conclusion relative aux alternatives de programmation et de spatialisation</i> .....	64
8.5	LE SECTEUR D. DIT « VANDER PUTTEN – SLRB » .....	67
8.5.1	<i>Les alternatives de programmation et de spatialisation</i> .....	67
8.5.2	<i>L'environnement bâti</i> .....	70
8.5.3	<i>Mobilité</i> .....	71
8.5.4	<i>Domaines social et économique</i> .....	72
8.5.5	<i>L'environnement humain : environnement sonore – air &amp; climat – déchets et être humain</i> 73	
8.5.6	<i>L'environnement naturel : faune &amp; flore – eaux et sol/sous-sols</i> .....	74
8.5.7	<i>Conclusion relative aux alternatives de programmation et de spatialisation</i> .....	75
8.6	LE SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL .....	76
<b>9</b>	<b>LE VOLET RÉGLEMENTAIRE.....</b>	<b>78</b>
9.1	LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES .....	79
9.2	LES PRESCRIPTIONS LITTÉRALES .....	80
<b>10</b>	<b>LES RECOMMANDATIONS .....</b>	<b>81</b>
10.1	LES RECOMMANDATIONS DE PROGRAMMATION ET DE SPATIALISATION.....	81
10.1.1	<i>Au niveau de l'environnement bâti</i> .....	81
10.1.2	<i>Au niveau de la mobilité</i> .....	83
10.1.3	<i>Au niveau des domaines social et économique</i> .....	84
10.1.4	<i>Au niveau de l'environnement humain : environnement sonore – air &amp; climat – déchets et être humain</i> .....	85
10.1.5	<i>Au niveau de l'environnement naturel faune &amp; flore – eaux et sol/sous-sols</i> .....	87

10.2	LES RECOMMANDATIONS SUR LES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES .....	89
10.2.1	<i>Au niveau des prescriptions générales</i> .....	89
10.2.2	<i>Au niveau des prescriptions particulières</i> .....	89

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

### Figures

Figure 1 : Localisation du Plan d'Aménagement Directeur « Porte de Ninove » à l'échelle régionale.....	8
Figure 2 : Périmètre du PAD – (Source : Extrait du PAD d'Octobre 2017 – MSA ).....	9
Figure 3 : Principe du PAD - (Source : Extrait du PAD d'Octobre 2017 – MSA) .....	12
Figure 4 : Stratégie d'ensemble du PAD - (Source : Extrait du PAD d'Octobre 2017 – MSA) .....	14
Figure 5 : Localisation des différents sites du PAD - (Source : Extrait du PAD d'Octobre 2017 – MSA) .....	15
Figure 6 : Localisation des différents sites du PAD (Source : Source : Extrait du PAD d'Octobre 2017 – MSA).....	16
Figure 7 : Localisation des différents sites & secteurs – (Source : Extrait du PAD d'Octobre 2017 – MSA & Agora).....	17
Figure 8 : Les éléments invariants/constants du périmètre PAD - (Source : Extrait du PAD d'Octobre 2017 – MSA & annotations Agora).....	18
Figure 9 : Les alternatives pour le secteur A. dit « Triangle ».....	19
Figure 10 : Les alternatives pour le secteur B. dit « Station-service » .....	19
Figure 11 : Les alternatives pour le secteur D. « Espace-Pierron ».....	20
Figure 12 : Les alternatives pour le secteur D. « Vander Putten - SLRB ».....	20
Figure 13 : Les projets en cours d'exécution au sein et aux abords du périmètre – (Source : Extrait du PAD, MSA, Octobre 2017 & Agora) .....	22
Figure 14 : Périmètre d'observation territoriale - (Extrait du site Brugis) .....	25
Figure 15 : Carte des affectations du PRAS - (Source : Extrait du site Brugis).....	26
Figure 16 : Les perspectives visuelles vers le périmètre .....	28
Figure 17: La Porte de Ninove à l'échelle régionale.....	29
Figure 18 : Les équipements et les services à la population - (Source : Inventaire des équipements et services publics, ADT 2010 et PEPS Sport, 2012 - Extrait du rapport Porte de Ninove, diagnostic, novembre 2016, Perspective.brussels) .....	30
Figure 19 : Inventaire de l'état du sol pour le périmètre - (Source : Bruxelles-Environnement) .....	34
Figure 20 : Carte d'aléa d'inondation - (Source : Bruxelles-Environnement).....	35
Figure 21 : Affectations PAD – (Source : Extrait du PAD d'octobre 2017 – MSA).....	79
Figure 22 : Extrait du PRAS – situation actuelle – (Source : Extrait du PAD d'octobre 2017 – MSA)..	79

### Photographie

Photo 1 : Vues sur les tours du quartier Nord la tour de l'hôtel de ville de Bruxelles, la tour à Plomb, The Hotel (Source : Agora février 2017) .....	27
--	----



# 1 Description des objectifs stratégiques du Plan d'Aménagement Directeur

Le Plan d'Aménagement Directeur (PAD) s'inscrit dans les orientations du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé le 12 juillet 2018 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale<sup>1</sup>.

L'un des objectifs du PAD de la Porte de Ninove est de développer la diversification résidentielle afin d'améliorer l'attractivité du périmètre concerné. Cette diversification permettra également la promotion de la mixité et de la cohésion sociale afin d'améliorer le cadre de vie des habitants, en droite ligne avec les objectifs du PRDD.

Afin de répondre aux besoins identifiés au sein du quartier, le plan d'aménagement directeur de la Porte de Ninove se veut également créateur d'équipements, qu'il s'agisse d'équipements d'intérêt collectif ou de service public mais aussi d'espace publics, notamment l'aménagement d'espaces verts.

Le réaménagement de la Porte de Ninove est donc une réponse aux enjeux soulevés par le Plan Régional de Développement Durable<sup>2</sup> et le Plan Canal<sup>3</sup> ; à savoir :

- pour la Porte de Ninove :

*Un « Plan d'Aménagement Directeur (PAD) permettra le développement de quelque 370 nouveaux logements de typologies variées, de divers équipements sportifs et autres, d'un vaste espace vert et d'une nouvelle passerelle sur le canal dédiée aux modes actifs »<sup>4</sup>. Il s'agit aussi « de répondre à plusieurs enjeux de taille pour revaloriser un espace situé à la fois en bordure de l'épicentre urbain et sur le chapelet des « Portes » qui forment la Petite Ceinture »<sup>5</sup>.*

- pour le territoire du canal :

- « *décloisonner et faire cohabiter les sous-ensembles urbains dans une dynamique territoriale globale ;*
- *renforcer la fonction résidentielle et les équipements au bénéfice de tous ;*
- *assurer une meilleure intégration urbaine de l'activité économique et de la mise à l'emploi des Bruxellois, notamment ceux qui habitent au sein du territoire du Canal ;*
- *améliorer la qualité de vie des habitants du quartier, dans un contexte de croissance démographique régionale, tout en assurant un développement urbain à différentes échelles (dont l'échelle métropolitaine) ;*
- *optimiser le potentiel et l'attractivité des territoires qui se trouvent dans le Territoire du Canal »<sup>6</sup>.*

<sup>1</sup> M.B.,05/11/2018. [www.prdd.be](http://www.prdd.be)

<sup>2</sup> Lien : [http://perspective.brussels/sites/default/files/documents/prdd\\_total\\_fr\\_2018.pdf](http://perspective.brussels/sites/default/files/documents/prdd_total_fr_2018.pdf) , p.41

<sup>3</sup> Lien : <http://canal.brussels/fr/plan-canal>

<sup>4</sup> Lien : [http://perspective.brussels/sites/default/files/documents/prdd\\_total\\_fr\\_2018.pdf](http://perspective.brussels/sites/default/files/documents/prdd_total_fr_2018.pdf) , p.41

<sup>5</sup> Ibidem.

<sup>6</sup> Éléments issus du PAD d'Octobre 2017 – MSA.

## 2 Contenu du plan

### 2.1 Localisation à l'échelle régionale

---

Le PAD est situé à cheval sur le territoire de la Ville de Bruxelles (1000) et les communes de Molenbeek-Saint-Jean (1080) et Anderlecht (1070).

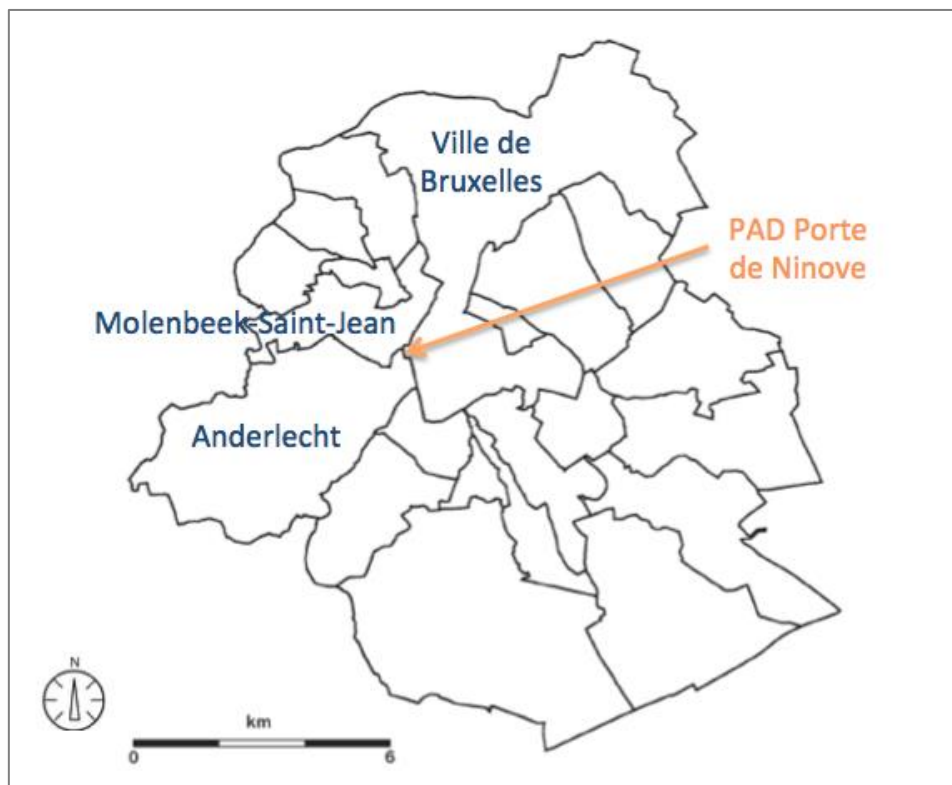


Figure 1 : Localisation du Plan d'Aménagement Directeur « Porte de Ninove » à l'échelle régionale



## 2.2 Définition du périmètre opérationnel – Périmètre PAD

Le périmètre du PAD est délimité par le quai des Charbonnages, le quai du Hainaut, la Petite Ceinture, la place de Ninove, l'Institut des Arts et Métiers, le quai de l'Industrie, la chaussée de Ninove, les rue Ransfort et Delaunoy.



Figure 2 : Périmètre du PAD – (Source : Extrait du PAD d'Octobre 2017 – MSA )

## 2.3 Cadre légal de référence

Le PAD est défini par l'article 30/2 du CoBAT<sup>7</sup> :

« Le Plan d'Aménagement Directeur s'inscrit dans les orientations du "Plan Régional de Développement en vigueur le jour de son adoption et indique les grands principes d'aménagement ou de réaménagement du territoire qu'il vise, en termes, notamment :

- de programme des affectations ;
- de structuration des voiries, des espaces publics et du paysage ;
- de caractéristiques des constructions ;
- de protection du patrimoine ;
- de mobilité et de stationnement. »

Il a une valeur indicative, mais il peut comporter une partie ayant force obligatoire et valeur réglementaire (article 30/9 du CoBAT). Le PAD est un plan au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

L'article 30/3 du CoBAT dispose notamment que :

<sup>7</sup> Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

« § 1<sup>er</sup>. Le Gouvernement élabore le projet de plan d'aménagement directeur, ainsi que, sous réserve du § 2, le rapport sur les incidences environnementales.

Avant l'adoption par le Gouvernement du projet de plan d'aménagement directeur, l'administration en charge de la planification territoriale organise un processus d'information et de participation avec le public concerné. Le Gouvernement détermine les modalités d'application du présent article ;

§ 2. Sous réserve de l'alinéa suivant, lorsqu'il estime, compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code, que le plan d'aménagement directeur projeté n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, le Gouvernement peut, conformément à la procédure définie à l'article 30/4, décider que le projet de plan d'aménagement directeur ne doit pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales. »

En conséquence, le PAD est, en principe, soumis à l'élaboration préalable d'un rapport sur les incidences environnementales (RIE). L'annexe D du CoBAT fixe les critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences des plans.

« 1. Les caractéristiques des plans et notamment :

- la mesure dans laquelle le plan concerné définit un cadre pour d'autres projets ou activités, en ce qui concerne la localisation, la nature, la taille et les conditions de fonctionnement ou par une allocation de ressources,
- la mesure dans laquelle le plan influence d'autres plans ou programmes, y compris ceux qui font partie d'un ensemble hiérarchisé,
- l'adéquation entre le plan et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment de promouvoir un développement durable,
- les problèmes environnementaux liés au plan,
- l'adéquation entre le plan et la mise en œuvre de la législation communautaire relative à l'environnement (par exemple les plans et programmes touchant à la gestion des déchets et à la protection de l'eau).

2. Caractéristiques des incidences et de la zone susceptible d'être touchée, notamment :

- la probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences,
- le caractère cumulatif des incidences,
- la nature transfrontière des incidences,
- les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents, par exemple),
- la magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée),
- la valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison (...) »

À ce jour, l'arrêté RIE<sup>8</sup> relatif à l'élaboration des PAD n'a pas encore été adopté. Le chargé d'étude s'est donc basé sur la directive 2001/42/CE qui prévoit qu'une évaluation des incidences d'un plan. Cette directive a été transposée en Région de Bruxelles-Capitale au sein de l'annexe C du CoBAT qui énonce comme suit le contenu minimal du RIE.

Par rapport au contenu défini à l'annexe C, le présent RIE inclura également une évaluation des incidences du projet de plan sur la propreté et la gestion des déchets ainsi que sur l'environnement sonore et vibratoire.

---

<sup>8</sup> Rapport sur les Incidences Environnementales.

## **2.4 Les intervenants**

---

### **2.4.1 Le Pouvoir adjudicateur**

Le Pouvoir Adjudicateur est le Bureau Bruxellois de la Planification. Il a désigné Perspective.brussels pour la coordination administrative et technique.

### **2.4.2 L'auteur du PAD**

L'auteur du Plan d'Aménagement Directeur est la sprl MSA représentée par Monsieur Benoit MORITZ.

### **2.4.3 L'auteur du RIE**

L'auteur du Rapport sur les Incidences Environnementales est la SA AGORA représentée par Monsieur Serge PEETERS.

### **2.4.4 Le Comité d'Accompagnement**

Le Comité d'Accompagnement du RIE est constitué :

- du Ministre en charge de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme, qui préside ;
- du Ministre en charge de l'Environnement ;
- du Ministre en charge de la Mobilité ;
- de Bruxelles Développement urbain (BDU) – Direction Urbanisme (BDU-DU) ;
- du Bureau Bruxellois de la Planification (BBP) ;
- de la Société d'Aménagement Urbain (SAU) ;
- de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean et de la Ville de Bruxelles ;
- de Bruxelles-Mobilité ;
- de Bruxelles Environnement ;
- du Maître Architecte bruxellois (bMa) ;
- de MSA sprl.

Son rôle est de :

- donner un avis sur la philosophie d'approche de la mission ;
- participer à la définition du contenu des documents ;
- émettre tout avis relatif à l'accomplissement de la mission.

## 2.4.5 Les objectifs du RIE

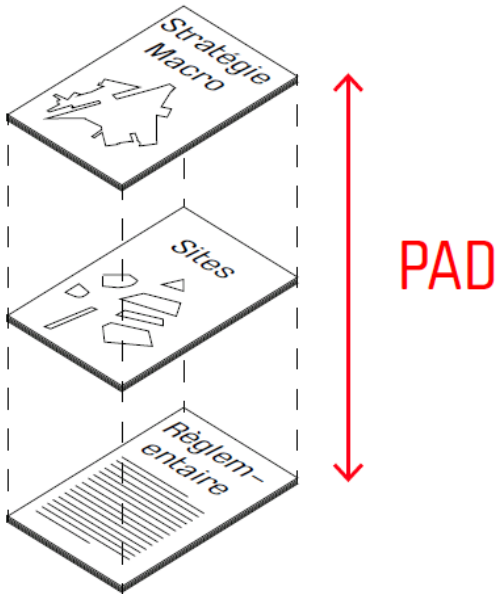
L'objectif du RIE est d'identifier et d'évaluer les principaux effets que la mise en œuvre du PAD est susceptible d'avoir sur l'environnement humain, bâti et naturel du périmètre et de proposer, le cas échéant, des mesures d'amélioration/compensatoires pour réduire, voire supprimer, les effets négatifs décelés par l'analyse environnementale.

→ L'objectif final du RIE est d'apporter toute l'information nécessaire pour alimenter le PAD (scénario préférentiel), et ainsi tenir compte des éventuelles incidences produites.

# 3 Présentation du PAD et des Alternatives

## 3.1 Le PAD

### 3.1.1 Préambule

 <p>Figure 3 : Principe du PAD - (Source : Extrait du PAD d'Octobre 2017 – MSA)</p>	<p>Selon l'auteur du PAD, cet outil est composé de deux volets :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un volet stratégique ;</li><li>• et un volet règlementaire (prescriptions littérales et graphiques).</li></ul> <p>Pour ces deux aspects, les options sont spatialisées à l'intérieur du périmètre du PAD. Par ailleurs, il présente la particularité d'articuler des options stratégiques à l'échelle du périmètre et des options stratégiques à l'échelle de différents sites précisément identifiés.</p> <p>Afin de déterminer le devenir exact d'un site localisé au sein du périmètre, il convient donc de pratiquer une lecture transversale entre les options stratégiques à l'échelle du périmètre, à l'échelle de sites et le volet règlementaire.</p> <p>La lecture d'un seul de ces volets ne donne ainsi qu'une lecture partielle des options du PAD.</p>
---	---

### 3.1.2 Les objectifs principaux et les ambitions du PAD

Voici les objectifs principaux qui ont orienté les ambitions du PAD :

- « concevoir un cadre urbanistique d'ensemble faisant de la Porte de Ninove un espace public régional de convergence pour les diverses mobilités et usages ;
- organiser un large espace ouvert comprenant un cluster de bâtiments hauts iconiques ;
- construire un cadre bâti de façades actives au pourtour de cet espace ouvert afin d'intégrer le Canal dans un espace public d'ampleur supra-locale ;
- programmer un espace public régional favorisant la mixité sociale et une diversité d'usages ;
- accentuer les liens entre la Porte de Ninove et les maillages existants et à venir (promenade le long du Canal, Parc de la Sennette) ;
- minimiser la rupture physique Est-Ouest du Canal en intégrant celui-ci dans un espace public unitaire, défini par l'aménagement de son centre et de ses parois périphériques »<sup>9</sup>.

Concrètement, l'ambition régionale se traduit via divers moyens :

- « l'ampleur du vaste espace ouvert d'échelle régionale et son articulation au Canal ;
- la nature des programmes publics tant dans les espaces ouverts que dans le socle du cluster de bâtiments iconiques hauts ;
- l'articulation entre un cadre construit générant la mise en scène du cluster de bâtiments iconiques hauts ;
- le renouveau supra-local du Stade Vander Putten et son articulation à l'espace ouvert du nouveau Parc régional ;
- la création de logements publics et abordables ;
- la Porte de Ninove comme croisement et articulation entre différents modes de mobilité »<sup>10</sup>.

### 3.1.3 Les axes stratégiques

L'auteur du PAD définit 6 axes stratégiques qui régissent le réaménagement de la Porte de Ninove :

- ➔ Le paysage ;
- ➔ Le paysage bâti et les éléments singuliers ;
- ➔ La programmation ;
- ➔ Les modes actifs et les transports publics ;
- ➔ La circulation et le stationnement ;
- ➔ La vie sociale.

<sup>9</sup> Eléments issus du PAD d'Octobre 2017 – MSA.

<sup>10</sup> Ibidem.

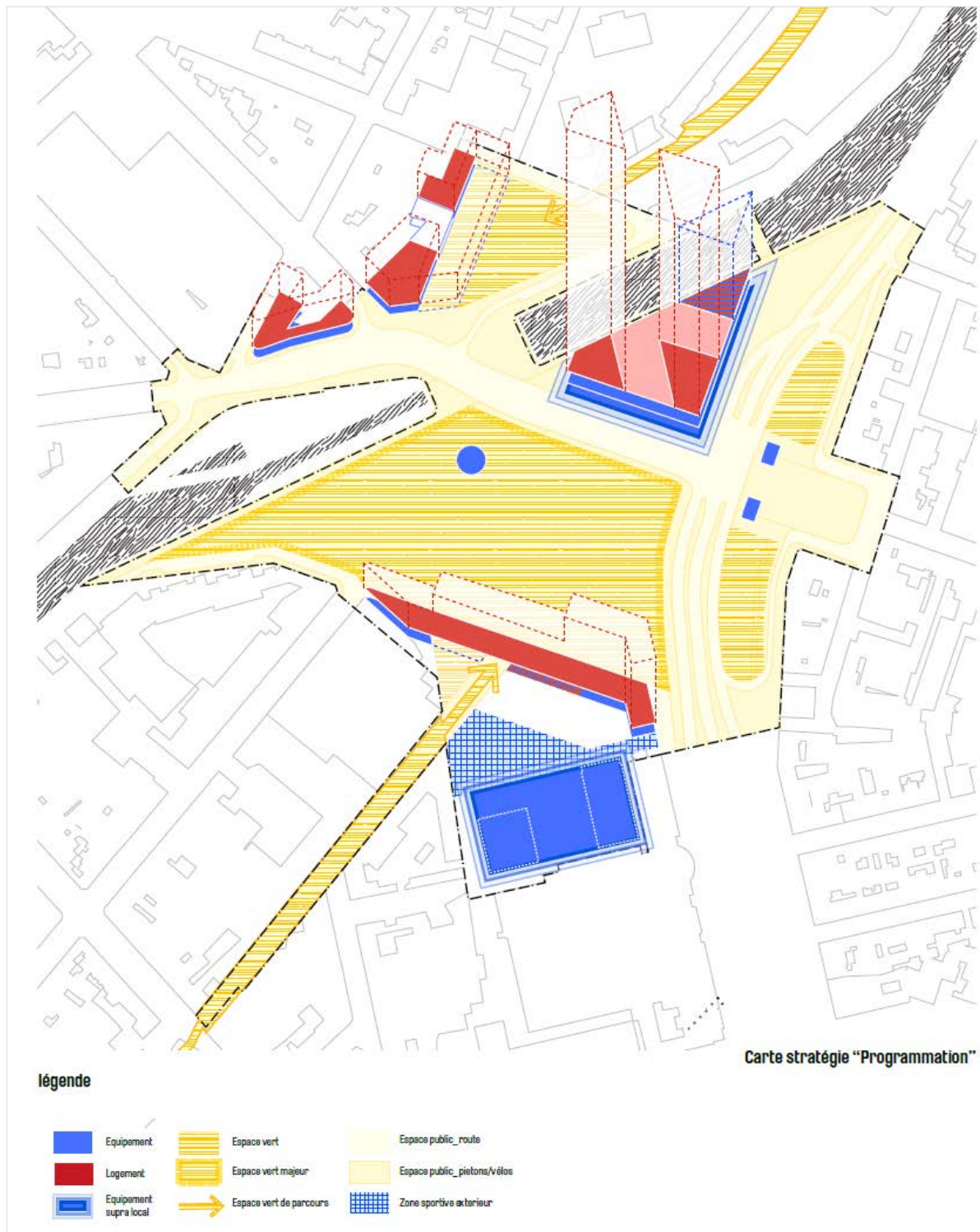


Figure 4 : Stratégie d'ensemble du PAD - (Source : Extrait du PAD d'Octobre 2017 – MSA)

Il s'agit d'une esquisse de principe.

### 3.1.4 Les options stratégiques par site

Afin de pouvoir spécifier la vision sur les différents sites faisant l'objet du projet d'ensemble, une découpe site par site a été réalisée par l'auteur du PAD. Selon lui, « cette découpe permet d'être plus spécifique dans la description des aspects stratégiques pour chacun d'entre eux. La vision d'ensemble se décline ainsi site par site, tant sur des aspects relatifs aux espaces ouverts, que sur les aspects relatifs à la construction de bâtiments neufs ». Ainsi, 9 sites sont recensés :

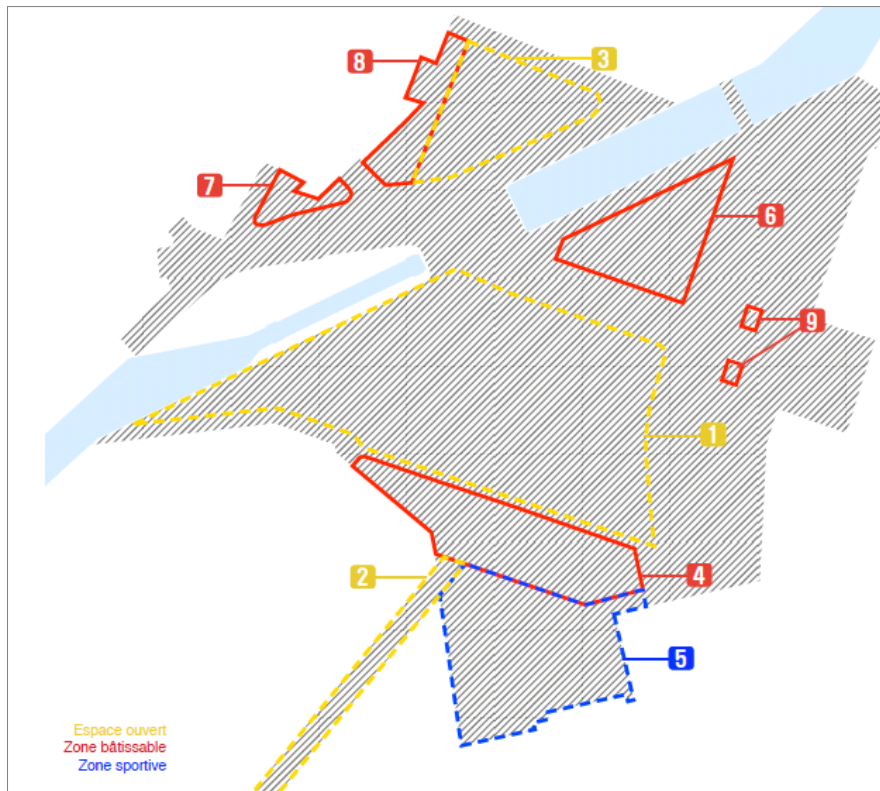


Figure 5 : Localisation des différents sites du PAD - (Source : Extrait du PAD d'Octobre 2017 – MSA)

Nous résumons succinctement les vocations escomptées par site. Pour plus de détails, nous renvoyons le lecteur au volet stratégique du PAD :

N°	Les sites	Les vocations des sites
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>11</sup> .
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 »,
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 ».
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) ».
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 manière à ouvrir la possibilité de faire évoluer le Stade Vander Putten d'une infrastructure locale à une infrastructure supra-locale ».
6	Triangle	« Les principes déclinés pour ce site se basent sur 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 ».
7	Station-service	Le PAD propose de réaménager cet îlot en le refermant. En découle une suppression de la 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.
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 ».

Figure 6 : Localisation des différents sites du PAD (Source : Source : Extrait du PAD d'Octobre 2017 – MSA)

<sup>11</sup> Source : Options stratégiques par site, octobre 2017 – MSA.



### 3.1.5 Les alternatives par secteur et les invariants

Afin de préciser l'émergence d'un scénario préférentiel final, différentes alternatives ont été évaluées d'un point de vue de la programmation<sup>12</sup> et de la spatialisation<sup>13</sup>.

La construction des alternatives a croisé plusieurs sources de données :

- le Plan d'Aménagement Directeur d'MSA<sup>14</sup> d'Octobre 2017 qui définit différents sites et propose des options stratégiques par site (Cf. § ci-avant) ;
- les projets en cours ou envisagés évoqués au § 4 (situation prévisible). Ces projets définissent des volumes de développement souhaités ainsi qu'une programmation et une spatialisation, ou encore 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. Le chargé d'étude vise à faire varier les premières orientations données par site<sup>15</sup> afin de mettre en exergue un scénario préférentiel.

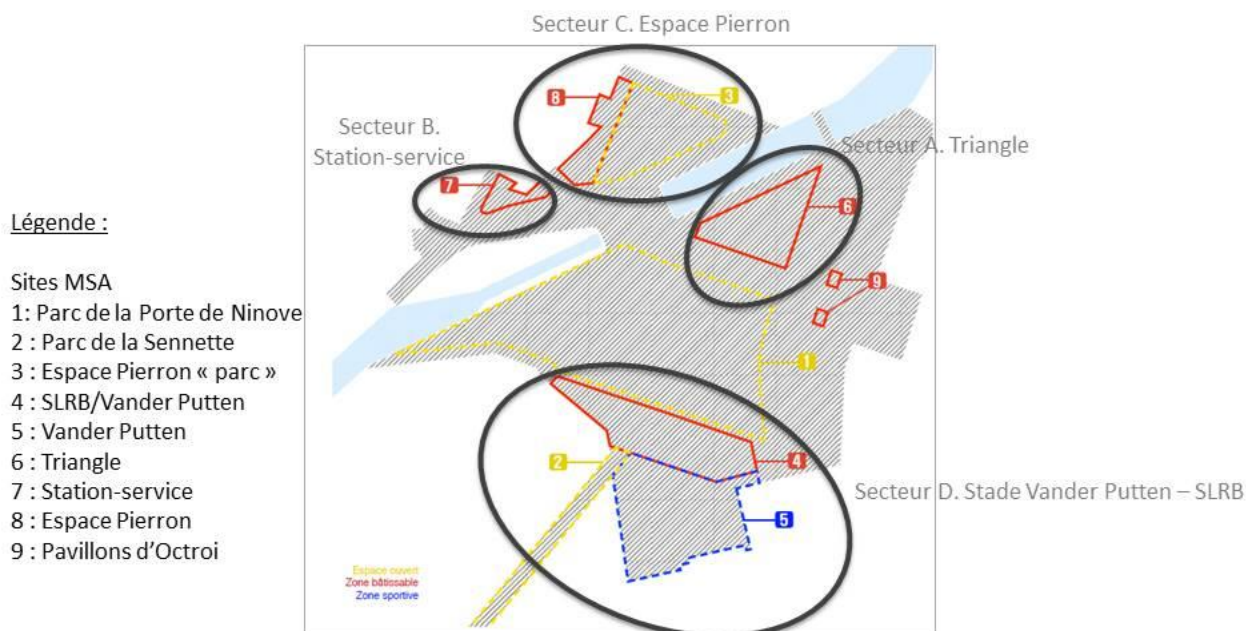


Figure 7 : Localisation des différents sites & secteurs – (Source : Extrait du PAD d'Octobre 2017 – MSA & Agora)

Ainsi, nous avons fait varier les premières orientations stratégiques au regard des secteurs suivants :

- 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.

Ces secteurs gravitent autour d'espaces considérés comme invariants. Il s'agit des sites<sup>16</sup> n°1 « Parc de la Porte de Ninove » et n°9 « Pavillons d'Octroi ». Il en va de même pour l'espace public du

<sup>12</sup> En envisageant différents types de fonctions et superficies possibles.

<sup>13</sup> En envisageant différents types d'urbanisation possibles.

<sup>14</sup> Auteur de projet.

<sup>15</sup> Nous utiliserons la dénomination de « secteur » par la suite.

périmètre réaménagé dans le cadre du permis Beliris. Il s'agit donc d'éléments sur lesquels le PAD peut difficilement intervenir.

Cette analyse singulière constitue une 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.).

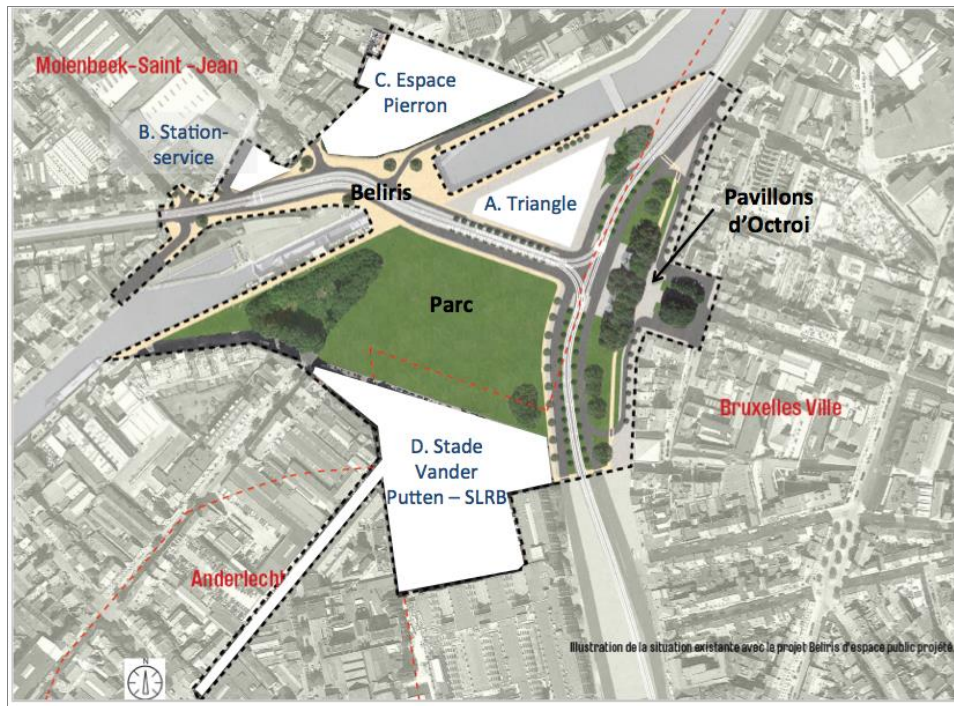


Figure 8 : Les éléments invariants/constants du périmètre PAD - (Source : Extrait du PAD d'Octobre 2017 – MSA & annotations Agora)

<sup>16</sup> Dénomination MSA.

### 3.1.5.1 Quelles sont les alternatives ?

Précisons d'emblée que « *les alternatives développées doivent être raisonnables, compte tenu des objectifs stratégiques ayant justifié le projet de plan (...)* »<sup>17</sup>.

#### 3.1.5.1.1 Le secteur A. dit « 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.

Figure 9 : Les alternatives pour le secteur A. dit « Triangle »

#### 3.1.5.1.2 Le secteur B. dit « Station-service »

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

Figure 10 : Les alternatives pour le secteur B. dit « Station-service »

<sup>17</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.

### 3.1.5.1.3 Le secteur C. dit « Espace-Pierron »

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

Figure 11 : Les alternatives pour le secteur D. « Espace-Pierron »

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

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

Figure 12 : Les alternatives pour le secteur D. « Vander Putten - SLRB »

## 3.2 Présentation du volet réglementaire

---

Outre le volet stratégique, le PAD comprend un volet réglementaire. Le rapport entre les prescriptions réglementaires du PAD et celles du PRAS est défini à l'article 30/9, §2, du CoBAT et s'articule selon le principe de l'abrogation implicite. Il en résulte que le PRAS reste d'application et que seules ses dispositions contraires au PAD sont abrogées implicitement et, partant, ne s'appliquent pas au sein du périmètre du PAD. Sont concernées des prescriptions graphiques et des prescriptions littérales générales et particulières.

Nous renvoyons le lecteur aux § 9 et 10.2.

## 4 Situation prévisible

### 4.1 Les projets au sein du périmètre

Pour l'heure, différents projets sont portés par des investisseurs et les autorités publiques.

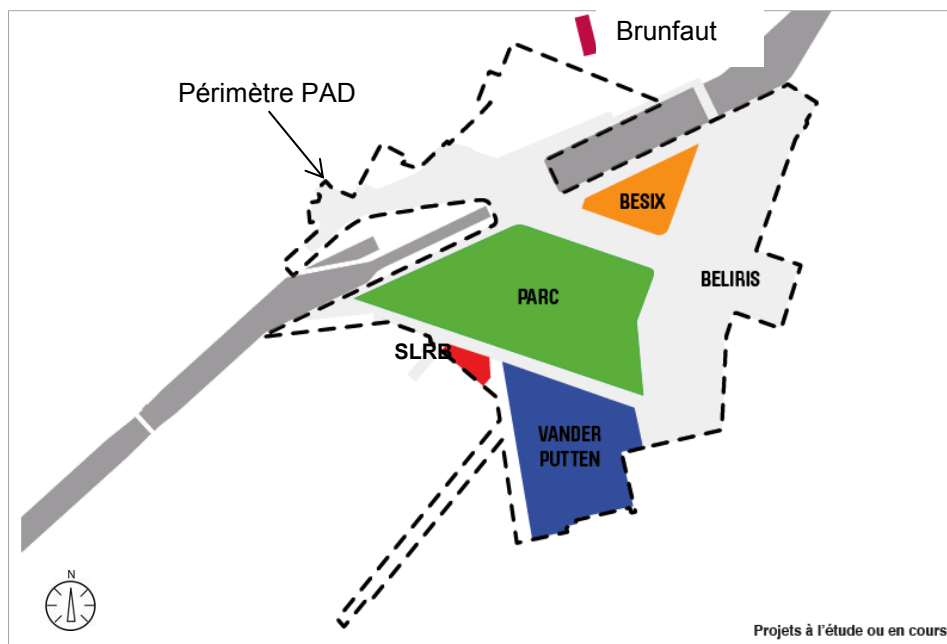


Figure 13 : Les projets en cours d'exécution au sein et aux abords du périmètre – (Source : Extrait du PAD, MSA, Octobre 2017 & Agora)

#### **- Le réaménagement des voiries et de l'espace public<sup>18</sup> de la Porte de Ninove :**

Ces travaux touchent à leur fin (novembre 2018 - Beliris). La circulation locale a été séparée de la circulation de la Petite Ceinture. Selon Beliris<sup>19</sup>, le parking jouxtant le stade Vander Putten a été réaménagé ; tandis que les pistes cyclables ont été asphaltées et les trottoirs finalisés.

#### **- Le Parc régional de la Porte de Ninove :**

En février 2017, le Gouvernement bruxellois a approuvé le projet d'aménagement du parc. Un permis d'urbanisme adapté a été introduit en juin 2017 pour que le parc puisse être aménagé durant le chantier de réaménagement des voiries.

<sup>18</sup> Lien : <http://www.beliris.be/projets/porte-de-ninove-1.html>.

<sup>19</sup> Lien : [http://www.vivreici.be/article/detail\\_les-travaux-de-reamenagement-de-la-porte-de-ninove-touchent-a-leur-fin-avant-la-creation-d-un-parc-de-20-000-m?id=187188](http://www.vivreici.be/article/detail_les-travaux-de-reamenagement-de-la-porte-de-ninove-touchent-a-leur-fin-avant-la-creation-d-un-parc-de-20-000-m?id=187188)

### **- Les projets Besix Red<sup>20</sup> et SLRB<sup>21</sup> :**

Le 20 mars 2014, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a pris acte du Schéma d'orientation relatif au réaménagement du quartier de la Porte de Ninove. Il a été réalisé par l'agence bruxelloise XDGA sur base d'une convention de réaménagement datant de 2012 entre la SLRB, Besix Red et la Région.

L'objectif était de garantir le développement harmonieux des parcelles bâtissables en faveur du logement. Le Gouvernement a également approuvé une densification de ce site. Il est envisagé 20.000 à 30.000 m<sup>2</sup> de logements distribués en plusieurs bâtiments élevés. La base des tours est traitée comme un socle accessible au public et accueillant diverses activités.

Il est également prévu l'implantation du projet SLRB en bordure du parc (au sud du périmètre). Des accords entre la Ville de Bruxelles et la SLRB sont en cours concernant l'implantation des bâtiments et la programmation. Ainsi, sont envisagés :

- 11.500 m<sup>2</sup> de logements ;
- 1.200 m<sup>2</sup> d'équipements pour la Ville de Bruxelles ;
- 350 m<sup>2</sup> d'équipements pour Bruxelles-Environnement, en lien avec la gestion du parc.

### **- La rénovation du stade Vander Putten :**

Il s'agit d'une infrastructure sportive gérée par la Ville de Bruxelles. L'objectif de cette opération est de faire de l'équipement existant, souvent fermé, très peu accessible et sous utilisé, un équipement d'ampleur régionale. Au niveau du programme, sont envisagés de nouvelles halles sportives et de nouveaux espaces : nouveaux vestiaires, accueil, cafétéria, dojo, etc.

### **- Le Contrat de Quartier Durable « Petite Senne » - 2014-2018 et le Contrat de Rénovation Urbaine « Heyvaert-Poincaré » - 2017-2024**

Le périmètre PAD s'inscrit au sein du CQD « Petite Senne » et du CRU « Heyvaert-Poincaré ».

Ils visent notamment à réaménager l'espace public ou encore proposer de nouvelles fonctions urbaines.

## **4.2 Sur les abords du périmètre**

---

Citons rénovation et le rehaussement de la tour Brunfaut. Les 17 étages de la tour se transformeront en 21 étages plus une toiture accessible au public<sup>22</sup>.

---

<sup>20</sup> Promoteur immobilier.

<sup>21</sup> Société du logement de la région bruxelloise.

<sup>22</sup> Lien : <https://www.lesoir.be/114071/article/2017-09-14/la-tour-brunfaut-symbole-du-durable>

## 5 Liens et cohérence avec d'autres plans et programmes

Le chargé d'étude a examiné la cohérence du projet au regard d'autres plans et programmes en vigueur. Il s'agissait :

- du PRDD (Plan Régional de Développement Durable) ;
- du PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol) ;
- des intentions exprimées dans l'accord de gouvernement 2014-2019 ;
- du Plan Iris 2 ;
- du Plan de Développement International (PDI) ;
- des Plans Communaux de Développement (PCD) de la ville de Bruxelles, des communes de Molenbeek et Anderlecht ;
- du Plan canal ;
- du Masterplan canal de Molenbeek ;
- les Contrats de Quartier Durable (CQD) / et Contrat de Rénovation Urbaine → Le CQD « Petite Senne », Molenbeek (2014-2018), le CQD « Compas » Anderlecht (2013 - 2017) ou encore le CRU « Heyvaert-Poincaré » ;
- le Plan Régional de Politique du Stationnement (PRPS) et des Plans d'Actions Communaux de Stationnement (PACS) ;
- les Plans Communaux de Mobilité (PCM) d'Anderlecht et de la ville de Bruxelles ;
- des Plans Zonaux de Sécurité ;
- du Plan de lutte contre le bruit ;
- du Plan Air – Climat – Energie (PACE) ;
- du Plan Climat de la ville de Bruxelles ;
- du COBRACE (Code Bruxellois de l'air, du climat et de la maîtrise de l'énergie) ;
- le plan QUIET.BRUSSELS ;
- du quatrième plan déchets ;
- du Plan propreté ;
- du Maillage vert ;
- du Plan pluie ;
- ou encore du Plan de Gestion de l'Eau (PGE).



## 6 Situation existante

### 6.1 Préambule

La situation existante intègre :

- Le réaménagement des voiries et de l'espace public (projet Beliris) ;
- Le Parc régional de la Porte de Ninove.

Outre le périmètre PAD, un **périmètre d'observation territoriale** « POT » a également été déterminé. Ce dernier beaucoup plus large a été déterminé pour délimiter le périmètre du diagnostic et définir les différents enjeux de cette partie de la Région. Il comprend 8 secteurs statistiques : « Duchesse de Brabant », « Birmingham-Sud », « Industrie », « Rosée-Est », « Senne », « Nouveau Marché au grain », « Ransfort » et « Brunfaut ».

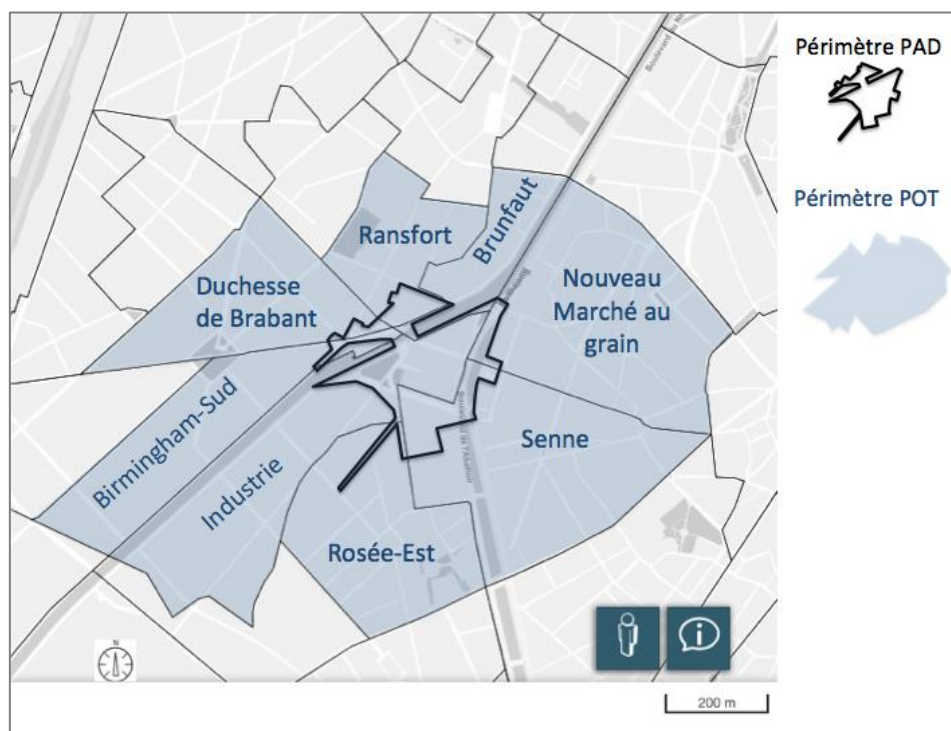


Figure 14 : Périmètre d'observation territoriale - (Extrait du site Brugis)

## 6.2 L'environnement bâti

### 6.2.1 Aménagement du territoire/urbanisme

#### 6.2.1.1 Situation de droit

##### Le Plan Régional d'Affectation du Sol Démographique (PRAS) :

A l'échelle du PAD, différentes affectations sont rencontrées. On retrouve au cœur du périmètre : une zone d'équipements d'intérêt collectif et de service public, des zones de parcs, ainsi que des zones administratives. En périphéries du périmètre, les affectations dominantes sont les zones d'habitation et de forte mixité.



Figure 15 : Carte des affectations du PRAS - (Source : Extrait du site Brugis)

##### Les plans d'alignement :

Les plans d'alignement concernent d'une part, une partie du boulevard de l'Abattoir et d'autre part, la Place de Ninove côté n° 1 à 5.

Outre, le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), sont recensés des Règlements Communaux d'Urbanisme (- Ville de Bruxelles – Commune de Molenbeek-Saint-Jean et commune d'Anderlecht).

### **Les éléments patrimoniaux :**

Sont recensés au sein du périmètre :

1. Les anciens Pavillons d'Octroi qui sont entourés d'une zone de protection ;
2. Une partie de l'ancienne sous station-électrique qui est entourée par une zone de protection. Ils sont situés du côté de la place de Ninove.

Comme le précise la Figure 15, une partie du périmètre est repris en « Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et d'Embellissement ».

Sur et aux abords du périmètre, d'autres éléments/bâtiments patrimoniaux sont observés. Citons plus particulièrement le bâtiment de l'Institut des Arts et Métiers, ou encore l'ancienne brasserie Belle-Vue.

### **6.2.1.2 Situation de fait**

#### *6.2.1.2.1 L'environnement bâti*

Pour l'heure, il est peu qualitatif. Les transformations urbanistiques et architecturales successives, souvent peu coordonnées, ont eu pour effet de faire émerger des formes, des gabarits et des styles architecturaux assez variés. A cela s'ajoute des espaces ouverts, les boulevards, le canal, des espaces résiduels<sup>23</sup>, ou encore des places publiques. Sur et aux abords du PAD, les gabarits oscillent entre des R+3 et R+17 (Tour Brunfaut – avant rénovation).



Photo 1 : Vues sur les tours du quartier Nord la tour de l'hôtel de ville de Bruxelles, la tour à Plomb, The Hotel (Source : Agora février 2017)

<sup>23</sup> Espace Pierron, site « Triangle » notamment.

### 6.2.1.2.2 Le paysage urbain et les perspectives visuelles

Compte tenu de son implantation et de sa localisation, différentes perspectives visuelles donnent à la fois vers et sur le périmètre.

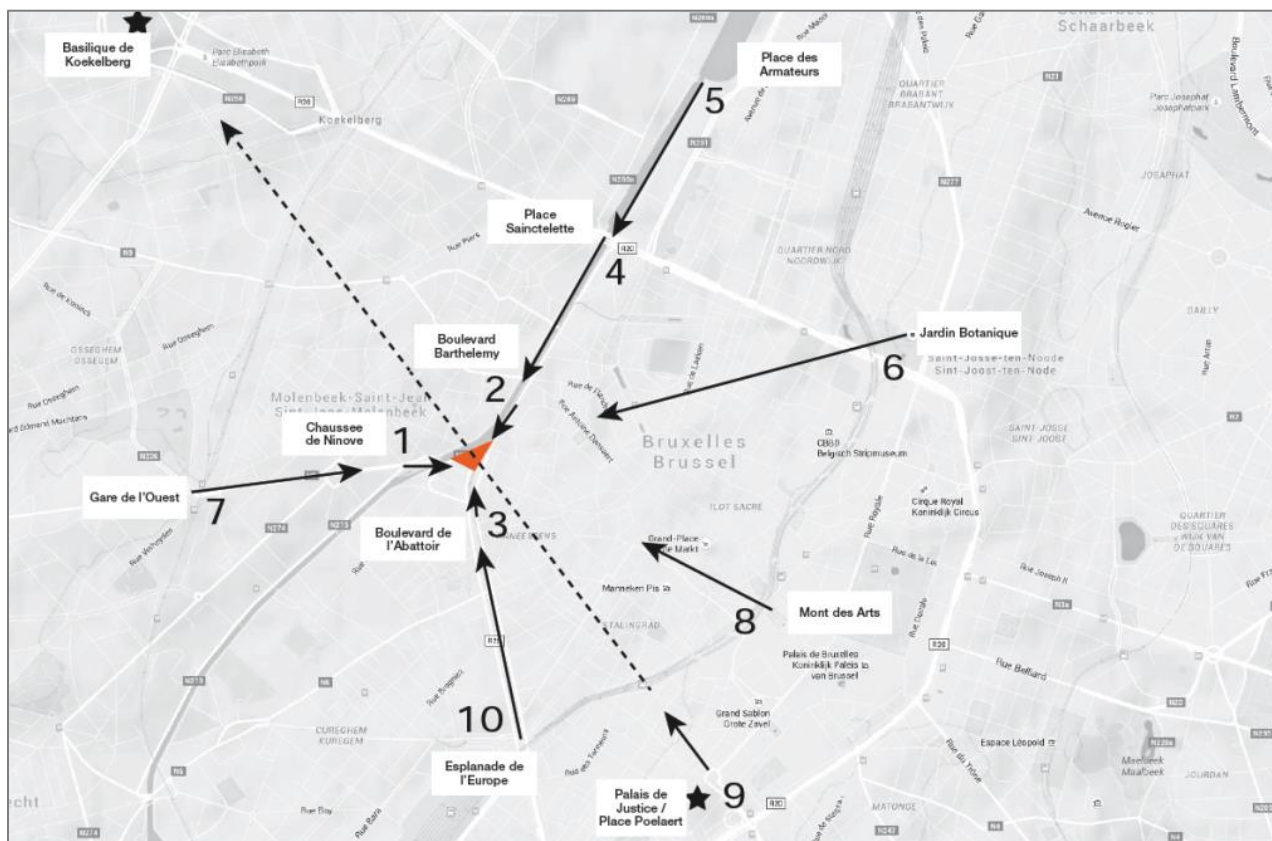


Figure 16 : Les perspectives visuelles vers le périmètre

## 6.2.2 Microclimat

Le canal constitue un couloir qui viendra modifier la vitesse des vents. La direction du vent dominante est Sud-Ouest. Au vu du peu de bâtiments existants, en raison des récentes démolitions, nous n'avons pas relevé de zones d'ombres importantes.

## 6.3 L'environnement humain

### 6.3.1 La mobilité

#### 6.3.1.1 Contextualisation

La Porte de Ninove assure aujourd'hui encore son rôle historique comme point d'accès à la Petite Ceinture et au Centre-Ville de Bruxelles. Il s'agit d'un carrefour « multimodal » en devenir (voitures, transports en commun, vélos, piétons, ou encore voie d'eau).

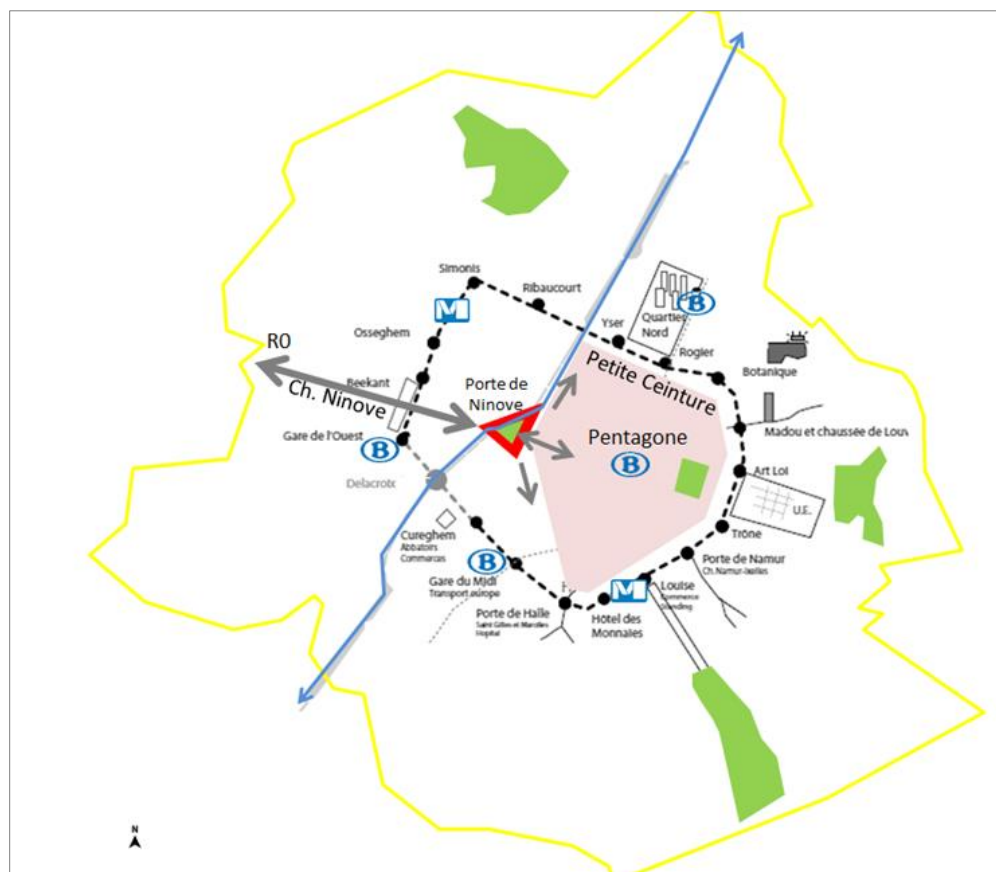


Figure 17: La Porte de Ninove à l'échelle régionale

### 6.3.1.2 Accessibilité et conditions de circulation pour les véhicules motorisés

En termes d'accessibilité automobile, la Porte de Ninove est utilisée - de fait - en entrée et en sortie de Ville par de nombreux usagers. Elle assure la connexion vers les autres pôles/axes bruxellois via la Petite Ceinture, le Ring 0 via la chaussée de Ninove ou encore les voiries inter-quartiers (quai de Mariemont, quai des Charbonnages, etc.). Cette situation implique une circulation relativement dense au sein du périmètre opérationnel, et plus particulièrement au niveau du carrefour de la Porte de Ninove qui est fréquemment engorgé.

### 6.3.1.3 Au niveau des transports en commun

Le périmètre est desservi par différents trams et bus des sociétés *STIB* et *De Lijn*. Deux arrêts de TC sont aménagés : « Porte de Ninove » et « Triangle ». Le projet Beliris va permettre d'améliorer les conditions de circulation des trams-bus et les traversées piétonnes.

### 6.3.1.4 Au niveau du stationnement

Le projet Beliris se traduira par une baisse de l'offre de stationnement en voirie au profit d'aménagements qualitatifs. Pour l'heure, la demande en stationnement est importante sur le périmètre, où sont stationnés de nombreux véhicules de type utilitaires. Une demande de stationnement pour les poids lourds existe. Les parkings publics les plus proches sont le parking Brunfaut (150 places) situé à +/- 500 mètres du cœur du périmètre, ainsi que les parkings Dansaert 1 (230 places), Dansaert 2 (150 places) et Lepage (610 places) situés à quelques 900 mètres.

### 6.3.1.5 Au niveau des modes actifs

La Porte de Ninove justifie bien son titre de « porte » pour les cyclistes qui empruntent la voie du canal le long duquel l'absence de relief peut encourager la pratique de la mobilité douce depuis et vers la Porte de Ninove. Cependant, les conditions de déplacement pour les usagers des modes doux ne sont pas encore idéales. Par ailleurs, aucun parking vélo n'est implanté au sein du périmètre.

## 6.3.2 Domaine social et économique

### 6.3.2.1 Portait socio-économique

Le périmètre d'observation territoriale s'inscrit dans la dynamique démographique que connaît le territoire du canal. Celle-ci devrait se poursuivre dans les années à venir. Globalement, la population est principalement composée de jeunes<sup>24</sup>. A l'inverse, les personnes âgées ont une représentativité assez faible. La population se situe parmi les plus précarisées de la Région bruxelloise, avec un contraste marqué entre l'Est et l'Ouest du périmètre d'observation territoriale. Le développement de projets immobiliers privés a eu et a tendance à modifier le profil des habitants. En effet, il s'agit principalement d'une population de trentenaires issus de la classe moyenne, voire supérieure avec un pouvoir d'achat plus élevé amenant une certaine diversité sociale. Cette arrivée entraîne et devrait entraîner une hausse des loyers étant donné que la demande en logement est, et restera, de plus en plus forte ; d'où une pression croissante sur les loyers.

### 6.3.2.2 Les équipements et les services à la population

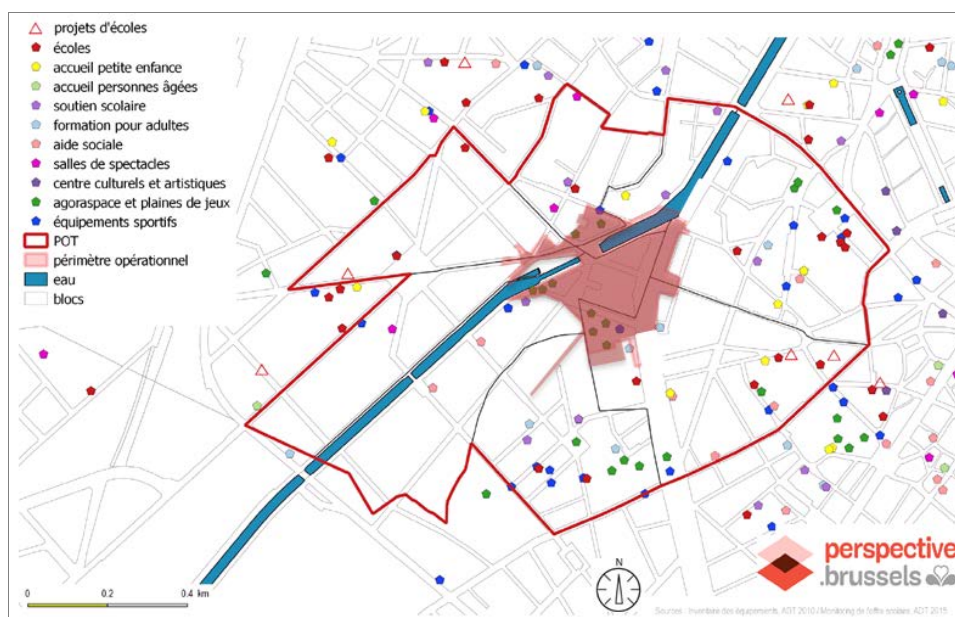


Figure 18 : Les équipements et les services à la population - (Source : Inventaire des équipements et services publics, ADT 2010 et PEPS Sport, 2012 - Extrait du rapport Porte de Ninove, diagnostic, novembre 2016, Perspective.brussels)

<sup>24</sup> Les moins de 18 ans représentent près d'un tiers de la population.

### **- Les équipements sportifs et récréatifs :**

L'offre de « rayonnement local » est la plus développée dans le périmètre d'observation territoriale, avec une trentaine d'infrastructures. Il s'agit majoritairement de salles de sport indoor.

Au niveau du périmètre opérationnel, les équipements sont en grande partie localisés sur le site du stade Vander Putten<sup>25</sup>. De l'autre côté du canal, la plaine de jeux « quai du Hainaut-Pierron » a fait l'objet d'un réaménagement en 2013. Une seconde plaine de jeux est aménagée quai de l'Industrie.

### **- Les écoles et l'accueil de la petite enfance :**

On dénombre 16 écoles dans le périmètre d'observation territoriale (11 francophones et 5 néerlandophones), dont 6 de niveau secondaire. Aucune école n'est recensée au sein du périmètre opérationnel. L'Institut des Arts et Métiers jouxte ce dernier périmètre.

Comparativement à la moyenne régionale et au regard du nombre d'enfants en bas âge présents dans le périmètre d'observation territoriale, l'accueil de la petite enfance souffre d'un manque de places. Il s'agit principalement de places publiques. La moyenne des places disponibles était de 0,13 contre 0,33 au niveau régional.

### **- Les équipements culturels :**

Trois salles de spectacles et d'expositions sont implantées au sein du périmètre d'observation territoriale. Au n° 32 du Quai de l'Industrie, on note la présence de la maison de quartier communale Heyvaert.

#### **6.3.2.3 Activités économiques**

Selon le Baromètre d'Atrium, on dénombrait en 2016, 280 commerces au sein du périmètre d'observation territoriale. On observe une rupture entre l'ouest, dont l'offre est assez limitée, et l'est, qui bénéficie de la dynamique du centre de Bruxelles. Globalement, l'activité commerciale peut être regroupée selon 3 grands « domaines » : le commerce automobile, l'HORECA et l'alimentaire/équipement de la personne.

La Porte de Ninove se situe à l'écart des grands sites d'implantations de bureaux de la Région.

### **6.3.3 L'environnement sonore et vibratoire**

Selon la carte multi-exposition du cadastre du bruit de la Région de Bruxelles-Capitale, c'est le bruit routier qui est prédominant au sein du périmètre opérationnel. La densité du réseau routier, ainsi que l'importance du trafic expliquent ce constat. En journée, les endroits tranquilles sont limités. Les travaux entrepris devraient améliorer le contexte sonore local.

### **6.3.4 Energie**

L'ensemble du périmètre opérationnel bénéficie d'équipements nécessaires à l'urbanisation (réseau de distribution d'électricité et de gaz).

---

<sup>25</sup> Le Stade Vander Putten est ouvert toute l'année, en priorité aux groupements d'élèves des écoles du réseau de la Ville de Bruxelles. Les installations sont accessibles de 08h00 à 22h30.

### **6.3.5 La qualité de l'air**

Un poste de mesure de la qualité de l'air est implanté au sein du périmètre opérationnel. Il s'agit de la station n°41R001 qui est localisée à proximité de l'écluse. Globalement, au niveau de la Région et de cette station, les concentrations annuelles moyennes de la plupart des polluants ont tendance à diminuer. Aucune activité à risque n'est présente au sein du périmètre.

### **6.3.6 Les déchets**

L'espace public est équipé de poubelles tout-venant placées principalement au niveau des espaces récréatifs, des squares / places et des arrêts de transport public.

### **6.3.7 Etre humain**

#### **- La sécurité subjective :**

À la suite de la démolition des bâtiments côté ville de Bruxelles<sup>26</sup>, ce périmètre opérationnel constitue une « vaste friche » en devenir. La densité relativement faible d'habitations et d'activités commerciales/économiques ne permet pas d'assurer un contrôle social et contribue à y développer un sentiment d'insécurité.

#### **- La sécurité objective :**

Le périmètre est situé à cheval sur la zone de Police « *Bruxelles-Ouest* » et la Zone de Police « *Bruxelles-Capitale Ixelles* ». La section du parc de la Sennette est reprise au sein de la Zone de Police « *Midi* ». Les commissariats les plus proches sont le « *commissariat de quartier, district 1 – 3<sup>ème</sup> division* » et « *commissariat Liverpool* ».

## **6.4 L'environnement naturel**

---

### **6.4.1 Faune & Flore**

#### **6.4.1.1 Situation de droit**

Au PRAS, 2 zones de parc sont inventoriées au sein du périmètre. Il s'agit :

- de la Plaine de Jeux Quai du Hainaut-Pierron d'une superficie de 4.607 m<sup>2</sup> ;
- et du triangle formé par les Quais de l'Industrie et la rue du Rectangle.

---

<sup>26</sup> Par rapport au canal de la Senne.



#### **6.4.1.2 Valeur biologique et description des milieux**

Le périmètre opérationnel est globalement peu accueillant pour la faune. Mise à part la végétation arborée, le périmètre présente principalement une végétation rudérale qui ne présente pas un grand intérêt biologique.

### **6.4.2 Sol, sous-sol, eaux souterraines et de surface**

#### **6.4.2.1 Sol et sous-sol**

##### **- Le relief :**

L'urbanisation antérieure du périmètre opérationnel a déjà occasionné un remaniement et un nivellement du sol. Le périmètre ne présente pas de contraintes particulières liées au relief qui est globalement plan. Il faut noter la présence d'une excavation au niveau du site triangulaire.

##### **- Pollution du sol :**

Les parcelles reprises à l'inventaire sont concernées, pour une partie d'entre elles par des activités en lien avec l'automobile, qui semblaient caractériser la zone à une époque passée. La majorité de ces ateliers et dépôts ne sont aujourd'hui plus en activité. Selon l'inventaire de l'état du sol de Bruxelles Environnement, la parcelle (qui devrait accueillir les logements SLRB est inscrite en catégorie 4+0, c'est-à-dire que la parcelle ne respecte pas les normes d'intervention et doit être traitée ou est en cours de traitement, mais qu'une nouvelle présomption de pollution y est suspectée et qu'une reconnaissance de l'état du sol sera à nouveau à réaliser pour vérifier si le sol est pollué ou non. Les activités répertoriées sur cette parcelle concernent surtout le site des arts et métiers et non les installations du stade comprises dans le périmètre.

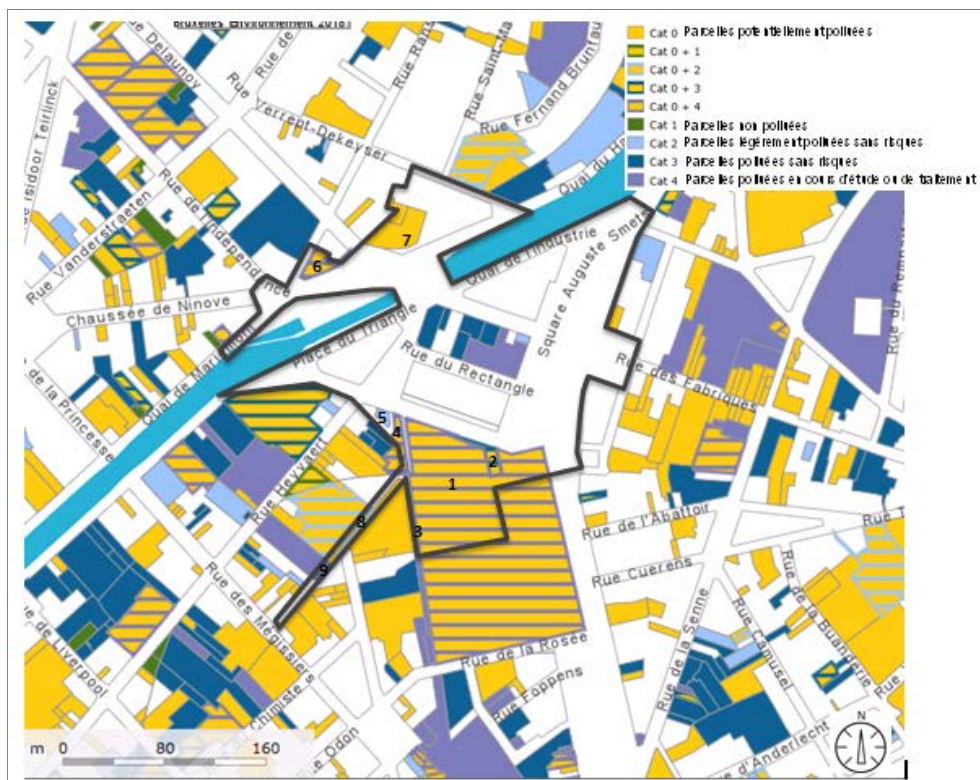


Figure 19 : Inventaire de l'état du sol pour le périmètre - (Source : Bruxelles-Environnement)

De l'autre côté du canal, la parcelle de la station-service ESSO est également reprise en catégorie 4+0. Deux activités à risques y sont recensées et le terrain a déjà fait l'objet de nombreuses études de sol, la dernière en date étant une nouvelle reconnaissance de l'état du sol en 2016. La station-service semble encore être en activité actuellement. La qualité du sol du terrain triangulaire, le long du quai de l'Industrie n'est pas connue à ce stade. Elle n'est pas répertoriée dans l'inventaire.

#### 6.4.2.2 Eaux souterraines

En rive droite du canal, le niveau de la nappe phréatique est approximativement situé à 13,80 m (source : rapport d'incidences Porte de Ninove).

#### 6.4.2.3 Eaux de surface

Le canal s'inscrit dans le fond de vallée de la Senne et constitue la seule grande étendue d'eau de surface traversant le périmètre. La Senne y est voûtée. Elle se présente sous la forme d'un double pertuis et passe sous la petite ceinture à une profondeur de  $\pm 5$  à 6 m. La Senne longe le canal à partir de la Porte de Ninove. Selon les données de Bruxelles-Environnement, l'état chimique général des eaux du canal et de la Senne n'est pas bon.

### 6.4.3 Eaux usées, pluviales et de distribution

#### 6.4.3.1 Réseau d'évacuation des eaux usées

Le réseau d'égouttage en voirie est unitaire (eaux usées et pluviales mélangées).

#### 6.4.3.2 Aléa d'inondation

Sur l'extrait repris ci-dessous, on observe que :

- En rive droite du canal, le périmètre est relativement épargné par des aléas d'inondation. Il concerne davantage les quartiers situés au sein du Pentagone ou au sud du quai de l'Industrie. Lorsqu'il est existant celui-ci est faible.
- En rive gauche du canal, le périmètre est concerné par un aléa d'inondation faible. Dans le voisinage proche du périmètre, des zones d'aléa d'inondation moyen à élevé ont été mises en évidence.

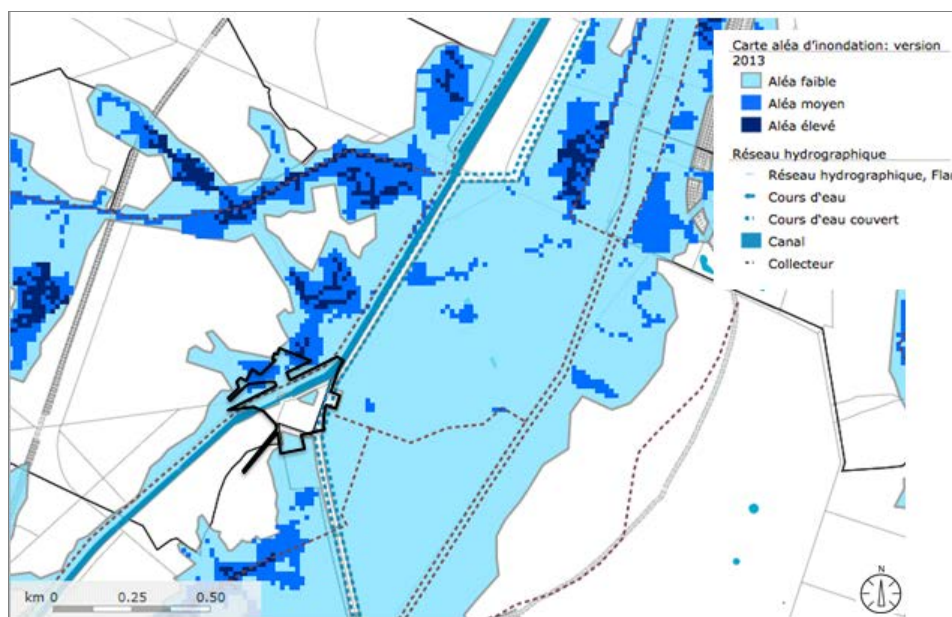


Figure 20 : Carte d'aléa d'inondation - (Source : Bruxelles-Environnement)

## 6.5 Les grands enjeux pour la Porte de Ninove : périmètre opérationnel

Au regard du diagnostic, il en ressort les éléments suivants :

<b>Enjeu 1</b>	<b>Enjeu 2</b>	<b>Enjeu 3</b>	<b>Enjeu 4</b>	<b>Enjeu 5</b>
<i>L'articulation entre les trois communes limitrophes et entre l'est et l'ouest de la région</i>	<i>La priorisation à l'accessibilité des modes doux : espace de rencontre métropolitain</i>	<i>La gestion de l'espace et des espaces (bâti et non bâti) renforcer la connexion au maillage vert.</i>	<i>L'utilisation du canal (eaux, rejets, transports, visuel, vents)</i>	<b>Les vues</b>  (depuis et vers le site)
<b>Enjeu 6 : Un nouveau territoire pour les Bruxellois : LA COHERENCE DES LIEUX</b>				
<b>Environnement bâti</b>		<b>Environnement humain</b>		<b>Environnement naturel</b>
<b>Principaux éléments à prendre en considération :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ La requalification de la Porte de Ninove</li> <li>→ La gestion de l'espace et des vues</li> <li>→ La mise en valeur du patrimoine existant</li> <li>→ Le renouvellement d'une identité urbaine autour du canal</li> <li>→ La volumétrie et l'ensoleillement du site</li> <li>→ La prise au vent dans le contexte canal</li> </ul>		<b>Principaux éléments à prendre en considération :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le renouvellement de la fonction « d'entrée de ville »</li> <li>→ L'accessibilité, le confort et la sécurité des modes doux</li> <li>→ L'usage et la traversée du canal</li> <li>→ La gestion du stationnement</li> <li>→ L'équilibre social et économique</li> </ul>		<b>Principaux éléments à prendre en considération :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le renouvellement d'un environnement</li> <li>→ La présence du Parc</li> <li>→ Le Canal « corridor vert et bleu »</li> <li>→ La gestion des eaux</li> </ul>

## **7 Évolution probable du périmètre à situation planologique inchangée et sans mise en œuvre du plan soumis à évaluation**

- La réorganisation en profondeur de la Porte de Ninove serait plus complexe (renouvellement du paysage urbain, valorisation et développement des cheminements, développement de nouvelles fonctions, coordination et synergie entre les différents projets). Par ailleurs, la gestion parcimonieuse du foncier serait plus complexe à mettre en œuvre (en lien avec le morcellement du territoire) ;
- Le PRAS, le RRU, etc. seraient encore d'application au niveau du périmètre. Ainsi, le développement de nouveaux projets resterait toujours possible sur le périmètre, mais sans cohérence et harmonie. Aujourd'hui, la Porte de Ninove mêle déjà des projets en cours ou envisagés ;
- La volonté de créer un grand projet urbain pourrait ne pas être rencontrée (aucune vision d'ensemble) ;
- La question du stationnement serait traitée à l'échelle de chaque site, et non à l'échelle du périmètre ;
- Ce périmètre serait sous-utilisé et ne permettrait pas de répondre de façon réfléchie et adaptée à la problématique de l'offre en logements (en lien avec les perspectives de croissance démographique attendues sur ce territoire et les typologies variées escomptées) ;
- Le traitement paysager du périmètre serait plus complexe à mettre en œuvre, ce qui constituerait une moins-value au vu des opportunités offertes (intégration du périmètre au sein de la zone du canal, connexions avec le futur parc de la Sennette, etc.).

## 8 Les incidences sur les alternatives par secteur

### 8.1 Méthodologie

---

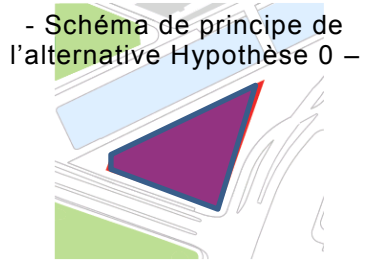
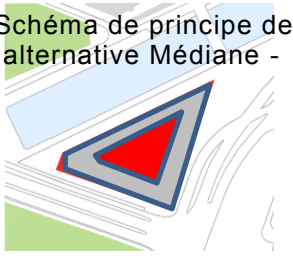
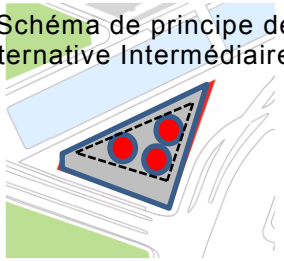
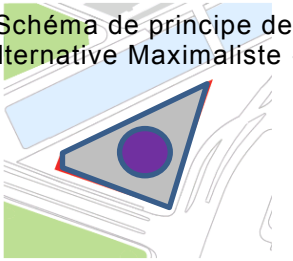
Des critères de comparaison ont été élucidés en fonction des différentes thématiques environnementales, à savoir :

- a. L'**environnement bâti** : urbanisme/aménagement du territoire – paysage et patrimoine bâti – microclimat (ombres portées et vents) ;
- b. La **mobilité** (environnement humain) ;
- c. Le **cadre de vie** et **domaines social et économique** (environnement humain) ;
- d. L'**environnement humain** : environnement sonore – air climat – déchets – énergie et être humain ;
- e. L'**environnement naturel** : faune & flore – eaux et sol/sous-sols.

L'objectif est d'analyser les effets significatifs probables induits par les alternatives, et faire émerger un scénario préférentiel qui traduit la programmation et la spatialisation du PAD.

## 8.2 Le secteur A. dit « Triangle »

### 8.2.1 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>27</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 -  Socle en pointillé	- Schéma de principe de l'alternative Maximaliste - 

<sup>27</sup> Ce qui correspond au gabarit de la tour UP'site implantée le long du canal.




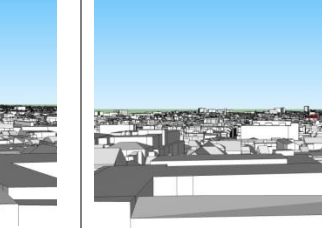

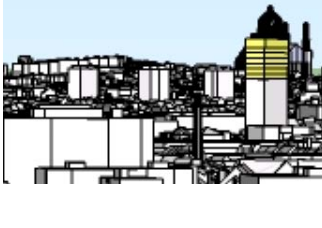


### 8.2.2 L'environnement bâti

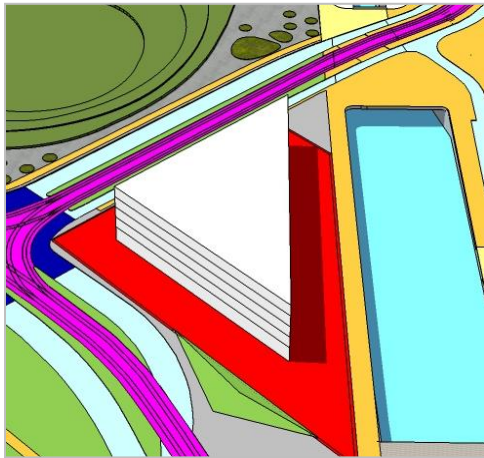

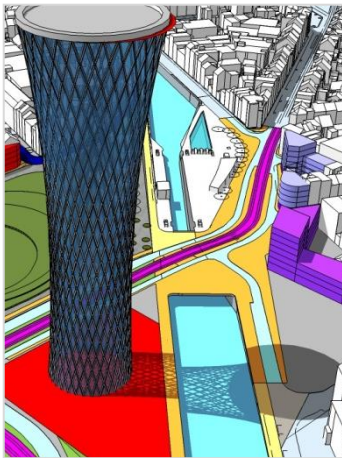
Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
<b>Contexte réglementaire et d'orientation</b>	Les documents pris en considération	<p><b>Les incidences + :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ensemble des alternatives 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>			
<b>Morphologie urbaine</b>	Impact en termes d'implantation et compatibilité avec les bâtiments connexes				
	Impact en termes de gabarit				
	Impact en termes de typologie du bâti et compatibilité avec les bâtiments connexes				
	Impact en termes d'occupation de l'espace				

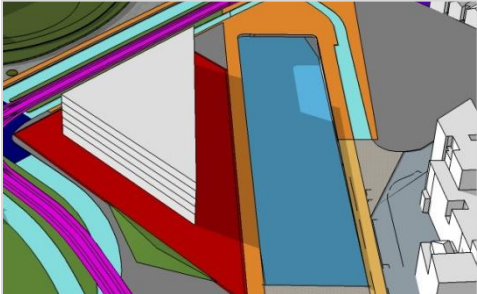




Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
Paysage urbain	Grandes perspectives (in & out)	<p><b>Les incidences -</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les alternatives Hypothèse 0 et Médiane ne permettent pas 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 ± 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.</li> <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> <p>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).</p>			
	Impact sur le patrimoine				
Microclimat	/				

Voici quelques illustrations relatives aux perspectives visuelles et aux ombres portées :

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
Paysage urbain	Grandes perspectives (in & out)	<p>Vue n°1 depuis le Palais de Justice vers la Basilique de Koekelberg (Source : Agora°)</p> 	<p>Vue n°1 depuis le Palais de Justice vers la Basilique de Koekelberg</p> 	<p>Vue n°1 depuis le Palais de Justice vers la Basilique de Koekelberg</p> 	<p>Vue n°1 depuis le Palais de Justice vers la Basilique de Koekelberg</p> 
		<p>Zoom Vue n°1 depuis le Palais de justice vers la Basilique de Koekelberg</p>  <p>Nb : en jaune → Tour Brunfaut projeté.</p>	<p>Zoom Vue n°1 depuis le Palais de justice vers la Basilique de Koekelberg</p> 	<p>Zoom Vue n°1 depuis le Palais de justice vers la Basilique de Koekelberg</p>  <p>Tour Brunfaut projetée Basilique de Koekelberg</p>	<p>Zoom Vue n°1 depuis le Palais de justice vers la Basilique de Koekelberg</p> 

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
	<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>Microclimat</b>	<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</p> 	<p>Les ombres portées le 21/06 à 13h00, solstice d'été</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</p> 	<p>Les ombres portées le 21/12 à 13h00, solstice d'hiver</p> 	<p>Les ombres portées le 21/12 à 13h00, solstice d'hiver</p> 	

### 8.2.3 Mobilité

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux	
Contexte réglementaire	Hiérarchie des voiries	<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 (en lien avec la demande de déplacements en véhicules particuliers aux heures de pointe).</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 place / 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 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 revoyant les surfaces considérées à la baisse.</p>				
	Les documents légiférant le stationnement					
Espace public	Impact sur les réseaux existants et projetés					
	Impact sur le confort des usagers					
Impact en toute hypothèse sur la demande de trafic en véhicules particuliers						
Accès et circulation	Impact sur les transports publics					
	Impact sur les véhicules lourds					
	Impact sur les modes actifs					
Stationnement	Impact en termes de stationnement dans l'espace privé					Voiture
						Vélos
		Livraisons				
	Impact en termes de stationnement dans l'espace public	Voitures				
		Cyclistes				
		Livraisons				

### 8.2.4 Domaines social et économique

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
<b>L'offre en logements proposée : nature, types de logements ou en bureaux</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 <math>\pm</math> 690 habitants supplémentaires<sup>28</sup>, contre <math>\pm</math> 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 (quartier de la Porte de Ninove).</li> <li>Les alternatives Intermédiaire et Maximaliste proposent des programmes ambitieux à portée locale et métropolitaine compte tenu des superficies proposées.</li> </ul> <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.</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>			
<b>Impact sur la population : nombre d'habitants attendus, profils des nouveaux venus</b>				
<b>Impact sur les activités commerciales et économiques : suppression, maintien ou création d'activités</b>				
<b>Impact sur le marché du travail : suppression, maintien ou création d'emplois</b>				
<b>Nature des emplois : non qualifié/qualifié</b>				
<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>				
<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>				

<sup>28</sup> Sur base 1 logement = 2,3 habitants - Taille moyenne des Ménages belges IWEPS (300 x 2,3 = 690 habitants).

### 8.2.5 L'environnement humain : environnement sonore – air & climat – déchets et être humain

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
Environnement sonore	<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/superficiés 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>			
Air & climat				
Déchets				
Être humain				

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

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Mixte	Alternative Intermédiaire Logements	Alternative Maximaliste Bureaux
<b>Faune &amp; Flore</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>			
<b>Eaux</b>				
<b>Sol/sous-sol</b>				
	<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>			



### **8.2.7 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 (soldes admissibles de bureaux).

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 recomposition 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). Des simulations réalisées à l'aide du logiciel de « soufflerie virtuelle », il ressort que 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>29</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.

---

<sup>29</sup> PAD d'octobre 2017, MSA.

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 revoyant 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.

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.

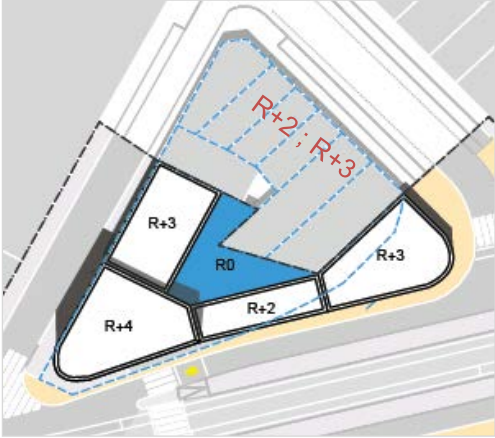
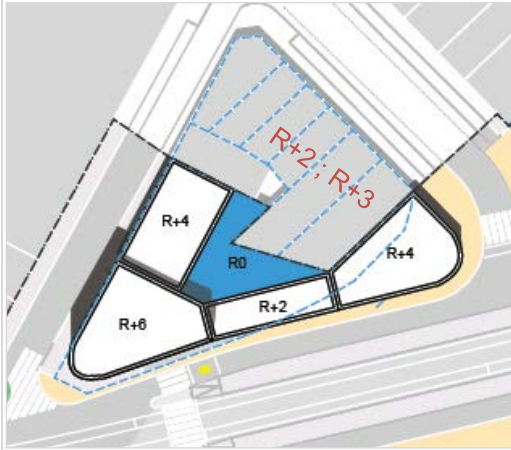
En termes de programmation et de spatialisation, et au regard de notre analyse ; il serait judicieux pour ce secteur de disposer :

- 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.

### 8.3 Le secteur B. dit « Station-service »

#### 8.3.1 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>

### 8.3.2 L'environnement bâti

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
<b>Contexte réglementaire et d'orientation</b>	<b>Les documents pris en considération</b>	<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 recombinaison 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> <li>Les nouveaux volumes construits et les niveaux rehaussés de l'alternative Maximaliste ont pour effet de faire disparaître certaines percées visuelles.</li> </ul>		
<b>Morphologie urbaine</b>	<b>Impact en termes d'implantation et compatibilité avec les bâtiments connexes</b>			
	<b>Impact en termes de gabarit</b>			
	<b>Impact en termes de typologie du bâti et compatibilité avec les bâtiments connexes</b>			
	<b>Impact en termes d'occupation de l'espace</b>			
<b>Paysage urbain</b>	<b>Grandes perspectives (in &amp; out)</b>			
	<b>Impact sur le patrimoine</b>			
<b>Microclimat</b>	/			

### 8.3.3 Mobilité

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste	
Contexte réglementaire	Hierarchie des voiries	<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>			
	Les documents légiférant le stationnement				
Espace public	Impact sur les réseaux existants et projetés				
	Impact sur le confort des usagers				
Impact en toute hypothèse sur la demande de trafic en véhicules particuliers					
Accès et circulation	Impact sur les transports publics				
	Impact sur les véhicules lourds				
	Impact sur les modes actifs				
Stationnement	Impact en termes de stationnement dans l'espace privé				Voiture
					Vélos
		Livraisons			
	Impact en termes de stationnement dans l'espace public	Voitures			
		Cyclistes			
		Livraisons			

### 8.3.4 Domaines social et économique

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
L'offre en logements proposée : nature, types de logements	<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 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).</li> <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>		
Impact sur la population : nombre d'habitants attendus, profils des nouveaux venus			
Impact sur les activités commerciales et économiques : suppression, maintien ou création d'activités			
Impact sur le marché du travail : suppression, maintien ou création d'emplois			
Nature des emplois : non qualifié/qualifié			
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			
Compatibilité de(s) la(es) fonction(s) envisagée(s) au niveau du PAD, en ce compris l'impact sur le cadre de vie			

### 8.3.5 L'environnement humain : environnement sonore – air & climat – déchets et être humain

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
Environnement sonore	<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>		
Air & climat			
Déchets			
Être humain			



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

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
Faune & Flore	<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>		
Eaux			
Sol/sous-sol			

### 8.3.7 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>30</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>31</sup> »).

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

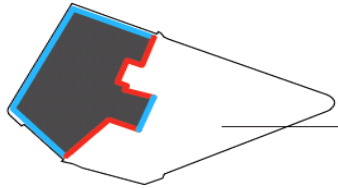
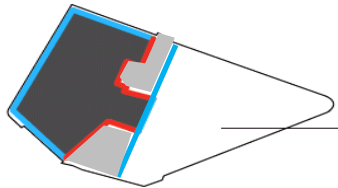
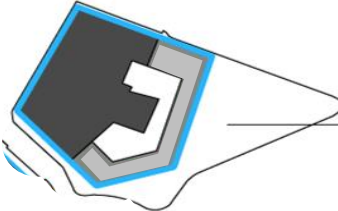
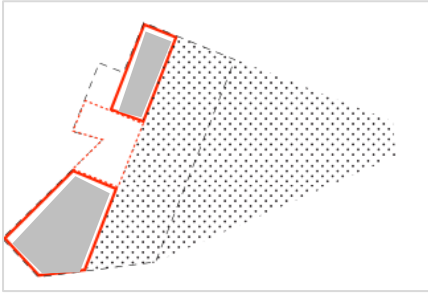
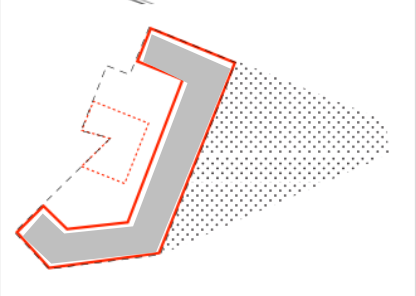
- de disposer d'affectations où la fonction logement prédominerait (+/- 2.000 m<sup>2</sup>). Viennent s'y ajouter des fonctions connexes au niveau des rez-de-chaussée (équipements et commerces → +/- 900 m<sup>2</sup>) ;
- de recomposer l'îlot avec des façades actives au niveau des rez-de-chaussée et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



<sup>30</sup> 2.000 m<sup>2</sup> pour l'alternative Médiane contre 3.000 m<sup>2</sup> pour l'alternative Maximaliste.

<sup>31</sup> Les alternatives pour ce secteur sont étudiées par la suite.

## 8.4 Le secteur C. dit « Espace Pierron »

### 8.4.1 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 619 1294 646">- Les gabarits -</p>	 <p data-bbox="1675 619 1877 646">- Les gabarits -</p>

### 8.4.2 L'environnement bâti

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
<b>Contexte réglementaire et d'orientation</b>	<b>Les documents pris en considération</b>	<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>		
<b>Morphologie urbaine</b>	<b>Impact en termes d'implantation et compatibilité avec les bâtiments connexes</b>			
	<b>Impact en termes de gabarit</b>			
	<b>Impact en termes de typologie du bâti et compatibilité avec les bâtiments connexes</b>			
	<b>Impact en termes d'occupation de l'espace</b>			
<b>Paysage urbain</b>	<b>Grandes perspectives (in &amp; out)</b>			
	<b>Impact sur le patrimoine</b>			
<b>Microclimat</b>	/			

### 8.4.3 Mobilité

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste	
Contexte réglementaire	Hierarchie des voiries	<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>			
	Les documents légiférant le stationnement				
Espace public	Impact sur les réseaux existants et projetés				
	Impact sur le confort des usagers				
Impact en toute hypothèse sur la demande de trafic en véhicules particuliers					
Accès et circulation	Impact sur les transports publics				
	Impact sur les véhicules lourds				
	Impact sur les modes actifs				
Stationnement	Impact en termes de stationnement dans l'espace privé		Voiture		
			Vélos		
		Livraisons			
	Impact en termes de stationnement dans l'espace public	Voitures			
		Cyclistes			
		Livraisons			

### 8.4.4 Domaines social et économique

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
<b>L'offre en logements proposée : nature, types de logements</b>	<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>		
<b>Impact sur la population : nombre d'habitants attendus, profils des nouveaux venus</b>			
<b>Impact sur les activités commerciales et économiques : suppression, maintien ou création d'activités</b>			
<b>Impact sur le marché du travail : suppression, maintien ou création d'emplois</b>			
<b>Nature des emplois : non qualifié/qualifié</b>			
<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>			
<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>			

### 8.4.5 L'environnement humain : environnement sonore – air & climat – déchets et être humain

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
Environnement sonore	<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>		
Air & climat			
Déchets			
Être humain	<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>		

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

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
Faune & Flore	<p><b>Les incidences + :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'espace vert Pierron accueille principalement une végétation qui ne présente pas un grand intérêt biologique. 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>		
Eaux			
Sol/sous-sol			

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

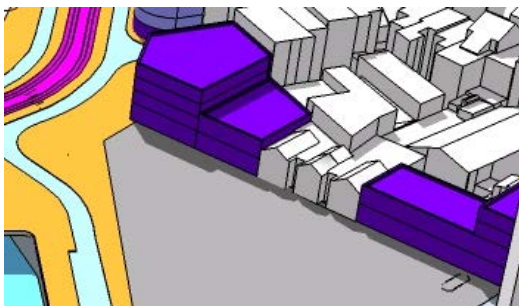
Actuellement, cet espace vert de proximité a une vocation plutôt « locale », et est utilisé principalement par les occupants du quartier. Il a fait l'objet d'un réaménagement dans le cadre du Contrat de Quartier « Cinéma/Bellevue ». Ce parc abrite par ailleurs la Maison Communautaire Pierron. Cet équipement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

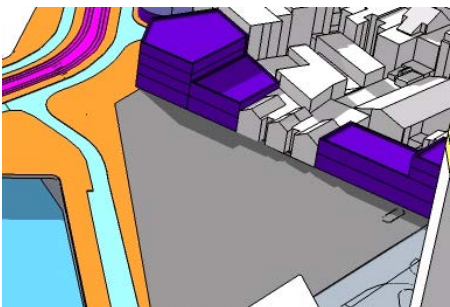


Bien que l'alternative Maximaliste propose des superficies d'équipements supplémentaires, elle induit notamment une diminution de l'espace vert reprise au PRAS en zone de parc, et déroge au RRU au niveau de certains gabarits (bâtiment d'angle de la rue Delaunoy). L'alternative Maximaliste va induire 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).

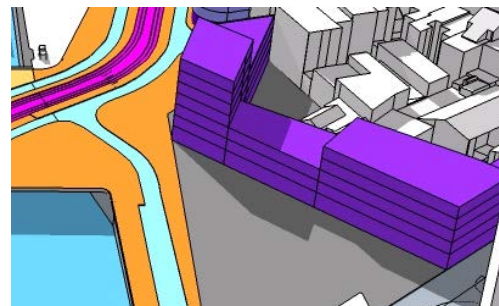
Les ombres portées le 21/06 à 16h00 (Source : Agora) – Alternative Médiane.



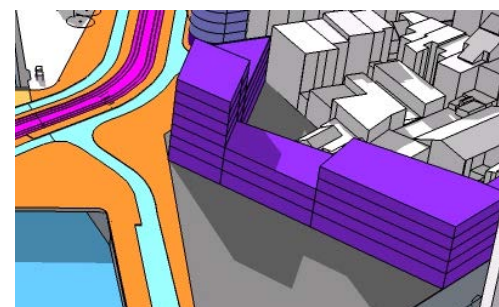
Les ombres portées le 21/09 à 16h00.



Les ombres portées le 21/06 à 16h00 - Alternative Maximaliste.



Les ombres portées le 21/09 à 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 :

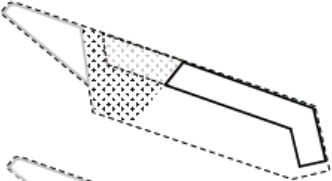
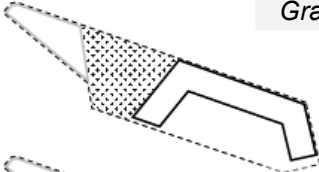
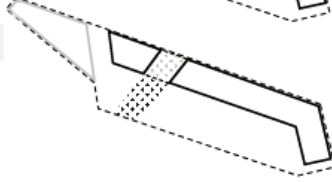
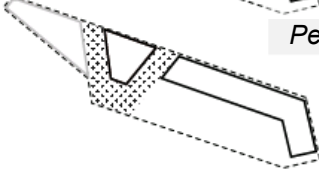
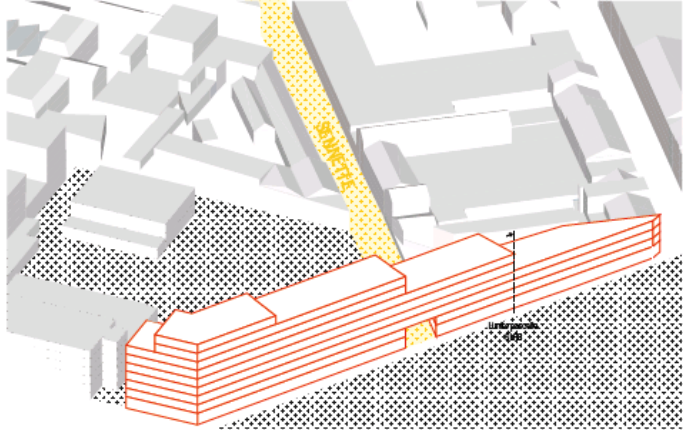
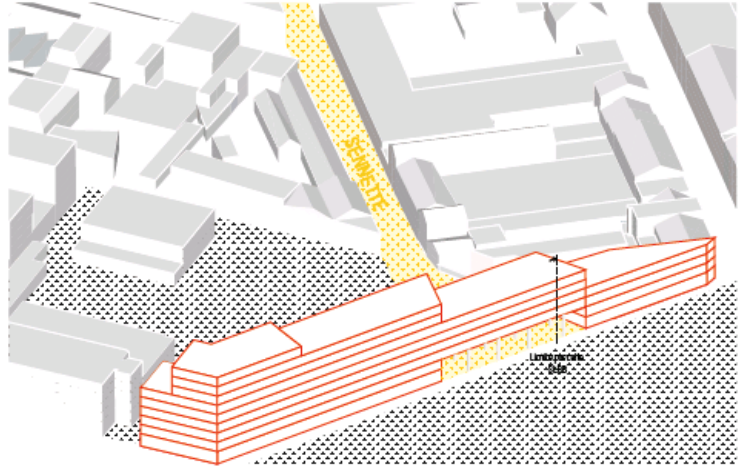
- de disposer d'une affectation d'équipement (+/- 4.000 m<sup>2</sup>) ;
- de refermer l'îlot avec un front de bâtisse qui s'aligne sur le bâtiment actuel ;
- de maintenir la fonction récréative de l'espace Pierron ;
- de limiter le gabarit à R+3 au niveau des bâtiments d'angle.

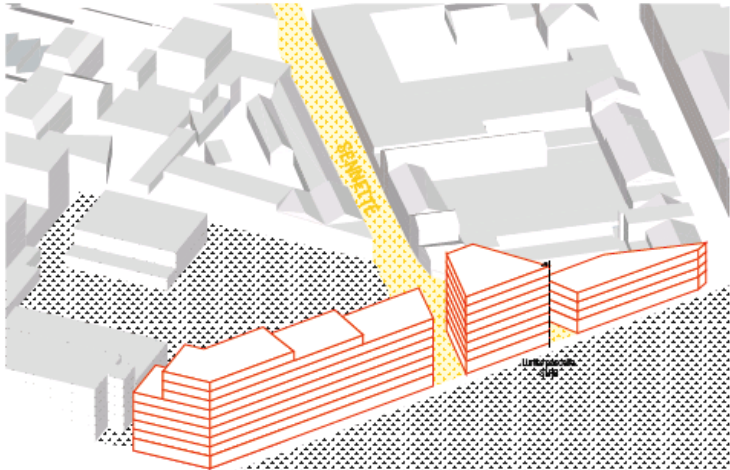
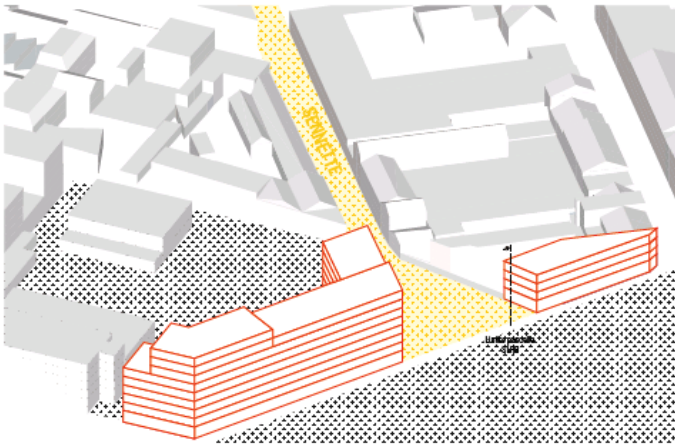
## 8.5 Le secteur D. dit « Vander Putten – SLRB »

### 8.5.1 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>32</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>33</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>32</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.

	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Sport	Alternative Maximaliste Sport
<p><b>Schéma de principe</b> (Source : MSA - AGORA)</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>Grande percée</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Grande ouverture</p>  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;"> <p>Petite percée</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Petites ouvertures</p>  </div> </div> <p style="text-align: center;">- Les formes d'implantation -</p>		
<p><b>Schéma de principe</b> (Source : MSA)</p>	<p style="text-align: center;">- Les hauteurs varient en fonction des formes d'implantation -</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;">  <p style="text-align: right;">Exemple 1</p> </div> <div style="width: 48%;">  <p style="text-align: right;">Exemple 2</p> </div> </div>		

	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane Sport	Alternative Maximaliste Sport
	 <p data-bbox="1014 722 1120 748">Exemple 3</p>	 <p data-bbox="1888 715 1989 740">Exemple 4</p>	

### 8.5.2 L'environnement bâti

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
<b>Contexte réglementaire et d'orientation</b>	<b>Les documents pris en considération</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> <li>La réouverture du tracé du parc linéaire de la Sennette permet de revaloriser ce patrimoine.</li> </ul>		
<b>Morphologie urbaine</b>	<b>Impact en termes d'implantation et compatibilité avec les bâtiments connexes</b>			
	<b>Impact en termes de gabarit</b>			
	<b>Impact en termes de typologie du bâti et compatibilité avec les bâtiments connexes</b>			
	<b>Impact en termes d'occupation de l'espace</b>			
<b>Paysage urbain</b>	<b>Grandes perspectives (in &amp; out)</b>	<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>		
	<b>Impact sur le patrimoine</b>			
<b>Microclimat</b>	/			

### 8.5.3 Mobilité

Critères		Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste	
Contexte réglementaire	Hierarchie des voiries	<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'événements 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>			
	Les documents légiférant le stationnement				
Espace public	Impact sur les réseaux existants et projetés				
	Impact sur le confort des usagers				
Impact en toute hypothèse sur la demande de trafic en véhicules particuliers					
Accès et circulation	Impact sur les transports publics				
	Impact sur les véhicules lourds				
	Impact sur les modes actifs				
Stationnement	Impact en termes de stationnement dans l'espace privé		Voiture		
			Vélos		
		Livraisons			
	Impact en termes de stationnement dans l'espace public	Voitures			
		Cyclistes			
		Livraisons			

### 8.5.4 Domaines social et économique

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
L'offre en logements proposée : nature, types de logements	<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>		
Impact sur la population : nombre d'habitants attendus, profils des nouveaux venus			
Impact sur les activités commerciales et économiques : suppression, maintien ou création d'activités			
Impact sur le marché du travail : suppression, maintien ou création d'emplois			
Nature des emplois : non qualifié/qualifié			
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			
Compatibilité de(s) la(es) fonction(s) envisagée(s) au niveau du PAD, en ce compris l'impact sur le cadre de vie			



### 8.5.5 L'environnement humain : environnement sonore – air & climat – déchets et être humain

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
Environnement sonore	<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>		
Air & climat			
Déchets			
Être humain			

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

Critères	Alternative Hypothèse 0	Alternative Médiane	Alternative Maximaliste
Faune & Flore	<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>		
Eaux			
Sol/sous-sol			

### **8.5.7 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>34</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>34</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.

## 8.6 Le scénario préférentiel

---

Au sein du périmètre, la fonction résidentielle prédomine. Elle tend à répondre à l'essor démographique et va permettre l'arrivée de nouveaux habitants dont la diversité des profils influencera certainement le quartier. Du fait de la plus-value en termes d'image qu'apporteront les aménagements, ces derniers seront à terme également appelés à évoluer en fonction des besoins rencontrés. Cette fonction va permettre d'une part, de dynamiser le périmètre du PAD et, d'autre part, de contribuer/participer à la vie économique et sociale de la Porte de Ninove. Ce scénario préférentiel propose de développer plus de 450 logements. Ils sont majoritairement implantés en rive droite du canal, et plus précisément au niveau du secteur Triangle (3 « immeubles élevés »). Des logements publics sont proposés au niveau du secteur « Vander Putten - SLRB ». En concentrant l'offre en logements sur cette rive, on va dans le sens d'un rééquilibrage entre les deux rives. Comparativement au PRDD, quelques 80 logements supplémentaires sont envisagés. Dans cette perspective d'essor démographique que connaissent Bruxelles et le territoire du canal, le bâtiment élevé est recensé comme un des outils pour favoriser une densification de la capitale. Comme le précise le PRDD « *l'immeuble élevé peut, dans certaines circonstances précises, constituer une réponse qualitative pour produire du logement et/ou renforcer le caractère métropolitain de certains espaces ouverts qui structurent la ville* ». Ici, le périmètre se situe en entrée de ville et au niveau d'une porte à réaménager et à restructurer.

Les espaces bâtis proposés aménagent des îlots fermés avec des façades actives ouvertes orientées vers le parc de la Porte de Ninove et le secteur « Triangle ». Pour les 3 bâtiments hauts, l'îlot se distingue par une forme plus libre, dont la progressivité des hauteurs est suggérée dans le dessin. L'objectif d'un développement durable conduit à favoriser la densification des noyaux construits plutôt qu'un éclatement de l'habitat afin de réduire les besoins de mobilité individuelle, de viabiliser les services de proximité et les équipements par un nombre suffisant d'habitants, etc. et de disposer d'espaces de respiration (ici l'espace vert central). On devrait permettre de rétablir ce barreau du maillage vert (ancien tracé de la Sennette) et de pérenniser durablement la fonction « espace vert ». Les 3 bâtiments vont développer un changement de hauteurs important par rapport aux constructions situées sur et aux abords du périmètre du PAD. Il 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.

Au niveau de la mobilité, pour assurer sa viabilité, on ne peut faire l'économie d'espaces carrossables et de parkings. Toutefois, il faut aussi pouvoir se projeter dans un avenir proche qui correspond à la maturité du projet où le transfert modal se traduira par un usage plus modeste du véhicule particulier. Néanmoins, s'il existe une certaine ambition en matière de mobilité douce, elle ne permet pas d'envisager, à court terme, un basculement profond du comportement modal des usagers. D'abord, parce qu'il s'agit d'un processus qui souffre encore aujourd'hui d'une grande inertie et, ensuite, parce que les projets qui permettraient un réel transfert modal de la voiture vers les transports en commun ou encore le vélo, ne sont pas encore entièrement réalisés, malgré des avancées sérieuses accomplies ou en cours de réalisation (transports en commun, pistes cyclables, stationnement pour vélos sécurisés, etc.). On

retiendra un sérieux déficit de stationnement hors voirie qui doit conduire soit à la nécessité d'accroître la capacité des parkings pour les logements de l'îlot « triangle », soit à envisager une dé-densification du programme de logements en vue d'atteindre un ratio minimum se rapprochant au mieux de 1.

Au niveau de l'environnement humain, les équipements destinés à la formation des jeunes ou encore à l'accueil de la petite enfance sont sous-représentés. Néanmoins, les projets scolaires envisagés et implantés sur et aux abords du périmètre vont permettre de répondre aux besoins. Par conséquent, 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. Il est question de faire évoluer le stade Vander Putten en une infrastructure supra-locale ; ou encore de maintenir une bonne partie de la plaine de jeux de l'Espace Pierron. Un éventuel équipement scolaire pourrait y être développé. Ils s'inscrivent dans le renouvellement de la Porte de Ninove.

Concernant le profil des personnes susceptibles de fréquenter le périmètre de manière occasionnelle ou permanente, une diversification est attendue (en lien avec les fonctions proposées). Afin d'éviter une tendance à la gentrification trop accentuée notamment au niveau du secteur « Triangle », il convient de prendre des mesures volontaristes, en particulier au niveau de l'offre résidentielle. Une attention doit être portée au développement du socle puisque celui-ci s'adresse directement au quartier.

Par l'arrivée de nouvelles activités, le PAD ne pourra pas éviter le développement de nouvelles pollutions (air, bruit, déchets), mais il peut les limiter.

Quant à la question sécuritaire, il est certain que l'arrivée du parc de la Porte de Ninove, du parc de la Sennette ainsi que la mise en place de toute une façade active cerclant une partie du périmètre, vont favoriser un meilleur contrôle social. Par ailleurs, ce parc de la Sennette va permettre une connexion verte entre les communes de Molenbeek-Saint-Jean et Anderlecht.

**Afin de restructurer ce territoire, il apparaît nécessaire de ne pas occulter ces problématiques :**

- la gestion de la mobilité (trafic, stationnement ou encore la circulation des modes actifs) ;
- la gestion des vues et des perspectives visuelles ;
- le microclimat via la prise au vent et l'ensoleillement en lien avec les bâtiments du secteur Triangle et la présence du canal ;
- l'équilibre social et économique du périmètre et du quartier ;
- la gestion des eaux.

## 9 Le volet réglementaire

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 » (Extrait du PAD d'octobre 2017 – MSA).

## 9.1 Les prescriptions graphiques

Les affectations proposées par le PAD sont reprises ci-après.

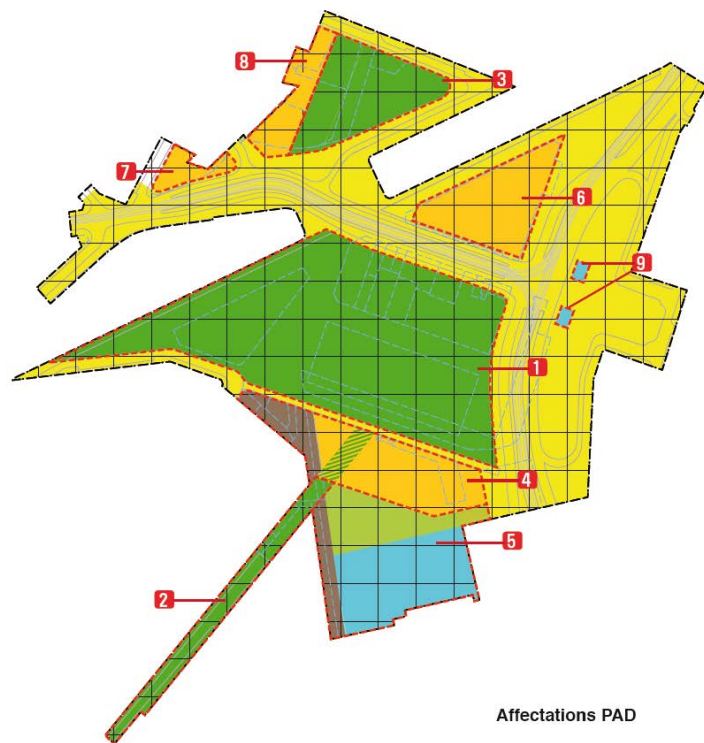


Figure 21 : Affectations PAD – (Source : Extrait du PAD d'octobre 2017 – MSA)

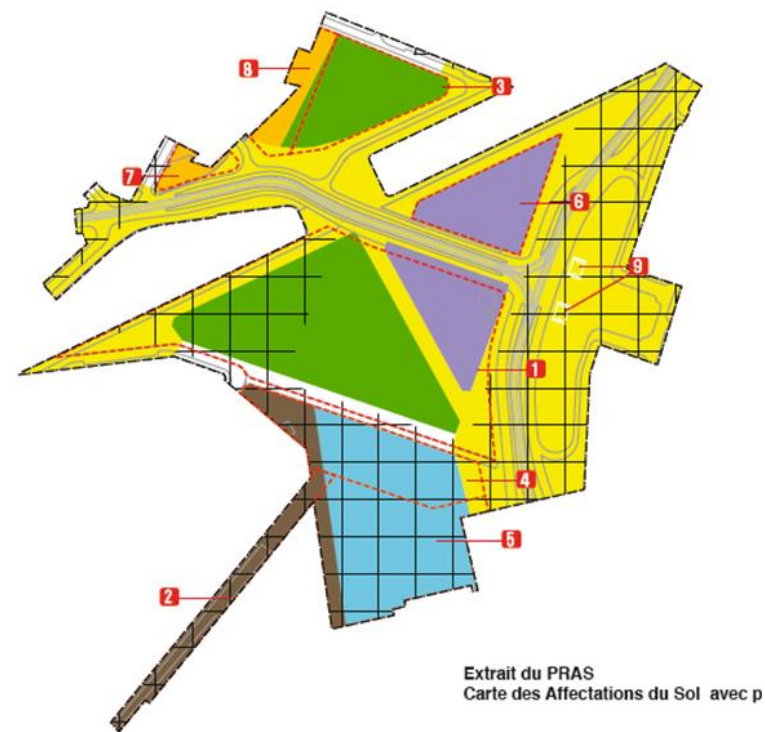


Figure 22 : Extrait du PRAS – situation actuelle – (Source : Extrait du PAD d'octobre 2017 – MSA)

## 9.2 Les prescriptions littérales

---

Les prescriptions littérales comprennent des :

- 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.



## 10 Les recommandations

Une classification est opérée au niveau des recommandations formulées par le chargé d'étude. Ainsi, sont proposées des recommandations (**générales**, **stratégiques** et **réglementaires**).

### 10.1 Les recommandations de programmation et de spatialisation

---

#### 10.1.1 *Au niveau de l'environnement bâti*

**De manière générale, nous préconisons que le futur PAD puisse :**

- Penser le renouvellement de la Porte de Ninove en proposant une réflexion dès la phase de conception sur la programmation, la volumétrie, les principes constructifs, ou encore en anticipant les changements futurs des îlots bâtis.
- Assurer la diversité sociale à l'échelle des immeubles ou, du moins, au niveau des îlots.
- Conserver la perspective offerte sur la basilique de Koekelberg depuis le Palais de Justice.
- Considérer les aspects de convertibilité et de déconstruction en fin de vie du(es) bâtiment(s).
- Renouveler symboliquement les bâtiments d'octroi comme des nœuds d'échange de la Région (nouveau socle des bâtiments iconiques).
- Affirmer davantage les relations entre le parc de la Porte de Ninove et le canal.
- Éviter que les parcs deviennent des espaces résiduels.
- **Offrir aux bâtiments et à leurs composants un prolongement de cycle d'utilisation en anticipant leur adaptabilité et leurs besoins changeants. Nous pensons que le volet stratégique devrait davantage se pencher sur cette notion de recyclage et aborder des questions telles que la flexibilité, le potentiel d'extension et les possibilités de reconversion des zones du plan.**
- **Proposer une diversité au niveau des appartements (studio, une chambre, deux chambres, etc.), à l'image de la ventilation proposée par la SLRB (site Vander Putten).**
- **Remise en lumière de la Senne voutée par la création de plusieurs ouvertures sur l'espace public.**
- **Garantir une distinction claire entre les espaces publics et privés. Ainsi, le parc est un espace public et les intérieurs d'îlots, des espaces privés. Au sein des espaces privés peuvent se développer des espaces collectifs<sup>35</sup>.**
- **Garantir la pérennité et l'accessibilité du futur parc de la Sennette.**

---

<sup>35</sup> Nous entendons par espace collectif, un « lieu de vie » appartenant à la copropriété de « l'îlot ».

- Veiller à rendre les accès aux espaces publics bien visibles, engageants et confortables.
- Intégrer les éléments patrimoniaux dans les prescriptions générales (0.8).
- Respecter les perspectives sur la basilique Koekelberg et ce, depuis le balcon du Palais de Justice (en lien avec la progressivité des bâtiments)
- L'aménagement du Parc de la Sennette donnera lieu à des expropriations. Pour ce faire, nous recommandons de se référer au chapitre 36.6 du CoBAT. Il faudra notamment que le pouvoir expropriant soit en possession d'un plan d'expropriation, etc.

**A ce stade, nous recommandons également des solutions pour :**

**- Le problème des vents générés par les bâtiments de grande hauteur du secteur « Triangle » :**

- Prévoir des éléments poreux (végétations, écrans perméables, etc.) sur l'ensemble de la zone afin de réduire les vitesses du vent.
- Prévoir l'aménagement de zones de plantation et la présence d'arbres de hautes tiges afin de ralentir le vent avant qu'il n'arrive au sol via des fosses de plantation plus profondes (1m 80) et des espèces spécifiques résistantes aux vents.
- Définir un principe de progressivité pour les bâtiments au niveau du volet stratégique.
- Réglementer les limites de hauteur pour les trois grands bâtiments.

**- L'ensoleillement du nouveau parc en hiver**

- Être attentif, au niveau du secteur « Triangle », à la réverbération du rayonnement solaire sur les surfaces réfléchissantes des bâtiments de grande hauteur.
- Prévoir au niveau des immeubles de logements du secteur « Vander Putten –SLRB », prévoir un gabarit assez bas au milieu de la zone bâtie afin d'assurer l'ensoleillement de la partie centrale du parc en hiver.

**- Pérenniser le tracé du parc linéaire de la Sennette**

- Limiter la constructibilité du nouveau parc et affirmer son statut d'espace vert récréatif (→ plan des affectations).
- Se référer au chapitre 6 du COBAT en ce qui concerne les expropriations relatives à l'aménagement du Parc de la Sennette. Le pouvoir expropriant devra notamment être en possession d'un plan d'expropriation, etc.

<sup>36</sup> [http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2004040935&table\\_name=loi](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2004040935&table_name=loi)

### **10.1.2 Au niveau de la mobilité**

**De manière générale, nous préconisons que le futur PAD puisse :**

- Permettre la réalisation d'un programme réaliste en réponse aux objectifs régionaux (création de logements) en évitant le risque de ne pas pouvoir conserver une maîtrise de la demande de stationnement.
- Eviter des effets indésirables (reports de stationnement en espace public) par une offre en stationnement proportionnelle à l'offre en logements (se rapprocher du ratio 1).
- Assurer au fil des projets une offre de stationnement identique ou au moins proche des conditions fixées par le RRU et prévoir dès à présent la possibilité de reconversion de ces espaces au cas où à moyen/long terme la demande de stationnement ne se confirme plus.
- Encourager le recours aux modes doux pour des trajets de courte distance, ce que les aménagements de l'espace public doivent permettre.

**A ce stade, nous recommandons des solutions compensatoires telles que :**

#### **- Pour le stationnement**

- Réflexion sur la faisabilité d'un parking en sous-œuvre à créer au sein du PAD (et plus précisément en sous-sol du site Vander Putten). Favoriser des solutions comme des parkings automatisés (gain de surface = gain capacité) notamment pour le stationnement résidentiel.
- Favoriser des solutions comme des parkings automatisés (gain de surface = gain capacité) notamment pour le stationnement résidentiel (parkings en sous-sol).
- Favoriser la mutualisation des parkings (riverains, visiteurs).
- Tous les projets de logements neufs doivent tendre vers un nombre de parking égal au nombre de logements avec un minimum de 0,8. A défaut d'atteindre un tel objectif il convient de revoir la densité du programme de logements afin de garantir l'équilibre entre l'offre en parking et l'offre en logement.
- Imposer des zones, des places dédiés à la mutualisation du stationnement privé/ public.

**- Pour favoriser un report sur les mobilités actives**

- Mise en place de bornes à l'accueil des bâtiments publics qui permettent de définir le trajet le plus court et le plus aisé en fonction de la destination, du trafic, etc.
- Proposer un pôle vélos (stationnement, réparation, etc.).
- Aménager un espace de bornes de recharge pour les véhicules électriques au niveau de l'espace public.
- Prendre contact avec le gestionnaire du réseau (la STIB) afin d'adapter éventuellement les fréquences/dessertes.
- **Imposer la mise en prédisposition des bornes de recharge électrique au niveau des parcs de stationnement en dehors de la voirie publique.**
- **Implanter des commerces de proximité afin de limiter les déplacements motorisés.**

**10.1.3 Au niveau des domaines social et économique**

**De manière générale nous préconisons que le futur PAD puisse :**

- Garantir une diversité sociale et fonctionnelle sur le périmètre.
- Garantir l'attractivité du parc de la Porte de Ninove (récréatif, sportif et culturel, etc.).
- Répondre aux besoins rencontrés au niveau des équipements scolaires, de l'accueil de la petite enfance, etc.
- Développer des commerces de proximité afin de limiter les déplacements.
- **Développer des activités sur les toitures (agriculture urbaine).**
- **Affirmer le pôle sportif du secteur « Vander Putten – SLRB ». En découle la possibilité d'offrir de nouveaux équipements sportifs (piscine, etc.).**
- **Proposer une diversité au niveau de la typologie/répartition des logements et tenir compte des besoins rencontrés, notamment des logements pour les familles de grande taille. Il faut aussi des logements pour les personnes âgées et/ou à mobilité réduite.**
- **Limiter la capacité maximale des hôtels à moins de 100 chambres et demander de fournir des motivations par des raisons économiques et sociales pour le secteur 6 : Immeubles singuliers mixtes sur socle.**
- **Préciser pour les Pavillons d'Octroi, le commerce peut y être intégré sans apporter de modification à l'enveloppe du bâtiment existant.**

**A ce stade, nous recommandons des solutions pour :**

- Garantir à court terme la création d'un établissement dédié à la petite enfance.
- Définir un ratio minimum pour les tailles de logement à plus de 2 chambres.
- Développer un pôle emploi-formation pour les jeunes dans le socle des bâtiments iconiques.
- Fixer un seuil de logements publics aux personnes à faible revenu sur l'ensemble du périmètre du PAD, par le biais des charges d'urbanisme ;
- Privilégier les petites cellules commerciales modulables et adaptables ;
- Ajouter une limitation pour les superficies commerciales pour la zone du parc Pierron. Le but est d'éviter un possible effet de concurrence et de garantir la vocation de cette zone de parc (Espace Pierron). Nous préconisons de limiter les superficies à 100 m<sup>2</sup>.

**10.1.4 Au niveau de l'environnement humain : environnement sonore – air & climat – déchets et être humain**

**De manière générale, nous préconisons que le futur PAD puisse :**

- Favoriser le recours aux énergies renouvelables (mise en place de panneaux solaires, utilisation de l'eau du canal notamment pour le refroidissement des bâtiments, éoliennes, etc.).
- Œuvrer pour une réduction de la quantité de déchets produite par le biais de l'optimisation du tri et de la collecte des déchets.

**À ce stade, nous recommandons des solutions telles que :**

**- Bruit**

- Préserver, au sein du parc de la Porte de Ninove, des zones plus calmes, protégées du bruit (et) du trafic.
- Définir des zones pour l'implantation d'établissements Horeca. La compatibilité des affectations devra être évaluée.
- Limiter l'installation des équipements techniques en toiture des bâtiments.

- Dans le cadre de la future demande de permis pour l'équipement sportif à implanter au niveau du secteur « Vander Putten – SLRB », une attention particulière sera portée à l'insonorisation des salles de sport étant donné la présence de logements à proximité immédiate.

#### **- Air et climat**

- Favoriser l'utilisation de moyens de transports alternatifs à la voiture par une sensibilisation des usagers, une desserte attractive du périmètre en transports en commun, des aménagements de qualité favorables aux modes actifs (parkings vélos judicieusement localisés, mise à disposition de vélos partagés, pistes cyclables et cheminements piétons, etc.) et une signalisation adéquate pour les véhicules vers les zones de parkings par exemple, etc.
- Prendre en compte, dans le cadre des futurs projets, le potentiel de production d'énergie renouvelable des sites.

#### **- Déchets**

- Favoriser les principes d'écoconstruction, comme le choix des matériaux, la réutilisation in situ, etc. Encourager le recyclage par tri sélectif des différentes fractions de déchets générées par les chantiers et qui ne peuvent être réutilisées sur place. Prendre en compte les aspects de convertibilité et de déconstruction en fin de vie du bâtiment pour limiter notamment les risques de démolitions prématurées.
- Faciliter la collecte des déchets en prévoyant des zones de regroupement de déchets en bordure de la voirie, ce qui permet notamment d'éviter la dispersion des poubelles au niveau de l'espace public.
- Prendre en compte et intégrer les dispositions du futur Plan Déchets révisé.
- Pour les nouveaux projets au sein du PAD, prévoir in situ des espaces de stockage des déchets suffisamment dimensionnés pour permettre de maximiser le tri des déchets (cartons/papier, PMC, déchets organiques, verre, déchets résiduels au minimum).
- Limiter les quantités de déchets à collecter en prévoyant une zone dédiée à un compostage de quartier et sensibiliser le public à cette pratique. Déterminer les types de déchets qui seront compostés, les modalités d'accès au compostage, prévoir l'intervention d'un maître composteur et une information du public.
- En termes d'optimisation du tri et de la collecte des déchets, prévoir au niveau du PAD des points de collecte des déchets via des systèmes enterrés afin de limiter leur impact tant visuel/esthétique que sonore ainsi que les risques de dépôts sauvages de déchets.
- Intégrer dans le PAD des dispositions relatives au compostage. Définir une zone pour l'implantation possible d'un compostage de quartier, située à distance suffisante des habitations.
- Autoriser l'implantation, dans les espaces publics, de points de tri sélectif du verre et du textile enterrés (bulles à verre et bulles à vêtements) et définir des zones d'implantation pour ces points d'apport volontaire.

- Implanter des poubelles au sein des zones de parcs / espaces verts publics, à des endroits facilement accessibles pour les services de nettoyage.
- Garantir la praticabilité du parc de la Sennette pour la collecte des déchets au sein de celui-ci.
- Au niveau des espaces verts publics installer, de préférence, des poubelles incluant un tri sélectif des déchets et présentant un caractère uniforme.

#### **- Être humain**

- Prévoir une distinction entre les accès privés et les accès publics aux nouveaux bâtiments.
- Prévoir la gestion des nouveaux espaces verts de manière à y garantir la sécurité des personnes (conditions d'accès, etc.).
- Garantir la praticabilité du parc de la Sennette pour les services d'intervention (aménagement projeté offrant un minimum de 4 m dégagés pour le passage des services d'intervention).

### **10.1.5      *Au niveau de l'environnement naturel faune & flore – eaux et sol/sous-sols***

**A ce stade, nous préconisons des solutions telles que :**

#### **- Faune & Flore**

- Profiter du réaménagement de la Porte de Ninove pour proposer un espace vert avec une végétation favorisant la biodiversité.
- In situ, aménager et gérer écologiquement les abords des bâtiments.
- Améliorer / favoriser la biodiversité au sein des espaces verts publics (existants et futurs) du PAD et favoriser l'accueil de la vie sauvage.
- Maintenir, dans le cadre des futurs projets, la végétation existante ayant un intérêt biologique et prévoir, en compensation de la végétation supprimée, des aménagements végétalisés favorisant la biodiversité en ville.
- Maximiser les surfaces vertes au sein du périmètre (surfaces au sol, toitures, façades, murs, etc.) et renforcer la biodiversité via des aménagements favorisant le développement de la faune et de la flore.
- Favoriser les plantations d'arbres et d'arbustes là où le bâti est le plus dense ; cette diversité constitue le type de végétation le plus intéressant vu l'importance de la biomasse développée par rapport à la surface d'occupation des sols.
- Privilégier la plantation d'espèces indigènes pour les nouveaux aménagements végétalisés.

- Imposer la végétalisation de toutes les toitures plates des bâtiments, y compris celles des tours.
- Imposer la végétalisation de la toiture du socle du secteur Triangle avec des aménagements en toiture-jardin et son accessibilité pour les occupants.
- Maximaliser la biodiversité sur chaque parcelle du périmètre avec un coefficient de biotope par surface (CBS) élevé en imposant l'aménagement des surfaces bâties et non bâties avec une diversité de formes de végétation (bandes herbacées fleuries, plantes grimpantes, haies mélangées, arbres et arbustes, etc.).

#### **- Eaux**

- Favoriser une utilisation rationnelle de l'eau de distribution et une utilisation l'eau de pluie pour certains besoins ne nécessitant pas le recours à de l'eau potable. Envisager l'utilisation de l'eau du canal par exemple pour le refroidissement des bâtiments (canal pour le refroidissement des bâtiments).
- Prévoir dans le parc de la Porte de Ninove des aménagements permettant la temporisation de l'eau de pluie.
- Intégrer la Senne dans l'aménagement du futur parc de la Sennette et dans les espaces verts publics du PAD (améliorer la qualité des eaux de la Senne voutée).
- Minimiser les surfaces imperméables en limitant l'emprise au sol des constructions et en aménageant les abords de manière perméable.
- Récupérer l'eau de pluie des toitures collectées dans des citernes et les réutiliser pour l'arrosage des jardins, le nettoyage des sols, etc.
- Limiter le ruissellement de l'eau de pluie en prévoyant la végétalisation d'un maximum de surfaces. Maximiser les zones de pleine terre favorable à l'infiltration de l'eau de pluie. Proposer l'aménagement de toutes les toitures plates non accessibles pour les occupants en toitures végétalisées extensives pour réduire l'écoulement de l'eau. Aménager les toitures accessibles au public au minimum en toiture de type semi intensive.
- Imposer le rejet des eaux de toitures dans le canal pour les nouvelles constructions proches du canal (au minimum pour le site « Triangle »).

#### **- Sol/sous-sol**

- Là où c'est possible, privilégier l'utilisation de revêtements perméables au niveau des espaces publics et des abords des bâtiments.
- Limiter l'emprise au sol des constructions et réduire l'emprise des sous-sols de manière à conserver un maximum de surfaces de pleine terre.



## 10.2 Les recommandations sur les prescriptions réglementaires

---

### 10.2.1 Au niveau des prescriptions générales

- × **Concernant la PG0.0 :**  
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.
- × **Concernant la PG0.7 :**  
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.
- × **Concernant la PG0.8 :**  
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.
- × **Concernant la PG0.11 :**  
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.

### 10.2.2 Au niveau des prescriptions particulières

- × **Concernant les PP 1.1.4/ 3.1.4/ 4.1.6/ 5.1.6 :**  
Nous proposons de supprimer cette prescription : « *les espaces arborés sont plantés de façon libre dans la zone* ».
- × **Concernant le Site 1: Porte de Ninove et le §1.1.1 (zones de parc) :**  
Il serait nécessaire de prévoir une limitation des superficies de constructions (densité) et d'emprise au sol.

× **Concernant le Site 2 : Parc de la Sennette et le §2.1.1 :**

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) ;
- On recommande de préciser « modes actifs » à savoir piétons/PMR et vélos.

× **Concernant le Site 2 : Parc de la Sennette et le §2.1.3 :**

Comme précisé à la 2.1.1, 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* » devrait être déplacé quand on évoque le traitement des abords.

× **Concernant le Site 4 : Nouveaux logements sur le versant Sud du parc de la Porte de Ninove et le §4.3 :**

- Il convient de compléter ou revoir cette prescription avec une prescription additionnelle relative à la hauteur. L'objectif est d'assurer un raccord harmonieux entre les constructions.
- 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. Nous préconisons donc de supprimer cette possibilité.

× **Concernant le Site 5 : Stade Vander Putten rénové et le §5.3.2 :**

Cette prescription ne permet pas de garantir le maintien, la rénovation du stade, ainsi que sa pérennité. Nous préconisons qu'elle soit donc supprimée.