

MAXIMILIEN-VERGOTE

PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

Rapport sur les incidences environnementales, parties 1 et 2

SEPTEMBRE 2023

Projet de Plan d'Amménagement Directeur (PAD)
« Maximilien – Vergote »

Rapport sur les incidences environnementales (RIE)

PARTIE 1 - Introduction

Demandeur :

perspective.brussels



**Bureau bruxellois de la
planification (BBP)**

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles

Auteur du RIE



Table des matières

PARTIE 1 : INTRODUCTION.....	3
1. PRÉSENTATION DE L'OUTIL « PAD »	4
2. OBJET DU RIE.....	5
3. CADRE LÉGAL DE RÉFÉRENCE	6
4. JUSTIFICATION DU RIE.....	7
5. INTERVENANTS	7

Partie 1 : Introduction

1. Présentation de l'outil « PAD »

L'outil « Plan d'Aménagement Directeur » (PAD) tel que confirmé dans le titre II chapitre III du CoBAT (en vigueur depuis le 30 avril 2018) permet de définir en un seul document les aspects stratégiques et réglementaires du développement urbain d'une zone spécifique. Il occupe désormais une place importante dans la hiérarchie des plans régionaux.

Dans le périmètre qu'il couvre, un PAD abroge les dispositions réglementaires des autres plans qui lui sont contraires, étant précisé qu'en application de l'article 30/9 du CoBAT : « *Les dispositions réglementaires du plan d'aménagement directeur abrogent, dans le ou les périmètre(s) où elles sont applicables, les dispositions du plan régional d'affectation du sol, du plan particulier d'affectation du sol et du règlement d'urbanisme, ainsi que les dispositions réglementaires des plans régional et communaux de mobilité et des permis de lotir, qui y sont contraires* ».

Cet outil permet de définir les éléments réglementaires ou stratégiques, les densités acceptables sur les parcelles concernées, les ambitions en termes de gabarit et d'implantation, les ambitions en termes d'affectation, les ambitions en termes fonctionnels et cela pour une partie, des parties ou l'ensemble du périmètre du PAD.

Le PAD est élaboré en concertation avec les autorités et opérateurs publics concernés. Ils associent aussi les acteurs urbains privés. perspective.brussels organise aussi autour des PAD une dynamique de participation avec les habitants et la société civile en vue de mobiliser l'expertise citoyenne (réunion d'information et participation, enquête publique).

Un PAD détermine :

- Les affectations (habitat, commerces, bureaux, etc.) et les superficies qui doivent leur être dédiées ;
- La trame générale des espaces publics (structuration des voiries, espaces publics, paysage) ;
- Les caractéristiques des constructions ;
- L'organisation de la mobilité et du stationnement.

Un PAD comporte trois volets :

- Le volet informatif**, recueil d'informations concernant le territoire concerné par le projet de plan ;
- Le volet stratégique**, à valeur indicative, il indique les grands principes, les lignes de conduite pour l'aménagement du périmètre considéré ;
- Le volet réglementaire**, à force obligatoire reprend les éléments fondamentaux qui doivent être réglementés et qui s'imposent tant aux particuliers qu'aux autorités publiques.

2. Objet du RIE

Le RIE s'attache principalement à :

- Elaborer un diagnostic détaillé au sein du périmètre du projet et aux abords de celui-ci pour l'ensemble des thématiques environnementales définies au sein du cahier des charges ;
- Identifier les incidences environnementales sur les différents domaines de l'environnement ainsi que sur la qualité de vie ;
- Proposer des ajustements du projet de PAD permettant de réduire, supprimer ou compenser les incidences négatives détectées ;
- Effectuer une analyse environnementale des prescriptions ;
- Proposer des amendements éventuels dans le cas où certaines prescriptions renforcerait les incidences négatives ou réduiraient les incidences positives ;
- Proposer des prescriptions complémentaires.

Sur base de ces différentes analyses, le présent rapport permettra d'aboutir à des recommandations concrètes permettant d'adapter, de manière itérative, chaque phase du projet de PAD, et ce dans le but de réduire ses éventuels impacts négatifs sur les domaines environnementaux considérés, d'une part, et, d'autre part, de les faire tendre au mieux vers les principes édictés et retenus par les différents intervenants (privés et publics).

Le contenu du RIE est fixé par l'annexe C du CoBAT et est conforme à 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.

Le rapport sur les incidences environnementales comprend donc les informations suivantes :

- Partie 1 : Introduction
- Partie 2 : Présentation du projet de PAD
- Partie 3 : Diagnostic de la situation existante
- Partie 4 : Mise en évidence des incidences environnementales du projet de PAD
- Partie 5 : Présentation et incidences des alternatives du projet de PAD
- Partie 6 : Conclusions, recommandations et mesures de suivi
- Résumé non technique

3. Cadre légal de référence

Étant donné que 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, il doit en principe être soumis à l'élaboration d'un rapport sur les incidences environnementales (RIE).

Selon la directive précitée, le RIE doit notamment contenir les informations suivantes :

- la teneur du plan ou du programme et ses principaux objectifs et les liens avec d'autres plans et programmes pertinents ;
- la situation environnementale existante et son évolution probable si le plan ou programme n'est pas réalisé ;
- les caractéristiques environnementales de la zone susceptible d'être affectée de manière notable par le plan ou le programme ;
- tout problème environnemental existant pertinent pour le plan ou le programme, notamment ceux relatifs aux zones du réseau Natura 2000 ;
- les objectifs nationaux, communautaires ou internationaux de protection environnementale pertinents pour le plan ou le programme en question ;
- les incidences environnementales notables susceptibles de découler de la mise en œuvre du plan ou du programme ;
- toute mesure envisageable pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives sur l'environnement ;
- un résumé des raisons pour lesquelles les autres solutions envisagées ont été sélectionnées ;
- une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée ;
- les mesures de suivi envisagées ;
- un résumé non technique de ces informations.





En Région de Bruxelles-Capitale, le contenu du RIE est défini par transposition de cette directive dans l'annexe C du CoBAT, qui constitue la référence formelle du présent RIE. Par rapport à ce contenu minimal qui ne reprend pas explicitement certaines thématiques, le présent rapport prévoit que l'évaluation du RIE porte également sur la propreté et la gestion des déchets, ainsi que sur l'environnement sonore et vibratoire. La structure du RIE est quant à elle conforme à l'annexe 1 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 novembre 2018.

4. Justification du RIE

Dans le cas présent, le Gouvernement a estimé que le projet de PAD devait faire l'objet d'un RIE en application de l'article 30/3 du CoBAT. En outre, le présent rapport se justifie également au regard 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'annexe D du CoBAT qui fait référence aux critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences des plans.

5. Intervenants

L'élaboration du PAD est initié par le Gouvernement de Bruxelles-Capitale	
Le PAD est réalisé par perspective.brussels et BUUR	
Le RIE est réalisé par ARIES Consultants S.A. sur base d'une première version du travail réalisée par le bureau CSD ingénieurs.	
L'examen du projet de PAD et du RIE est effectué par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale qui adopte les documents en vue de les soumettre aux actes de procédure requis.	

L'élaboration du PAD et du RIE ont été suivi par un comité d'accompagnement (CA). Les instances du CA RIE sont les mêmes que celles du CA PAD visant ainsi un accord partagé de l'avancement du RIE et du PAD et un processus d'itération fort.

Le Comité d'accompagnement du projet de PAD et de son RIE est composé :

- > De perspective.brussels ;
- > De urban.brussels ;
- > De la Société d'Aménagement Urbain (SAU) ;
- > De la Ville de Bruxelles ;
- > De Bruxelles Mobilité ;
- > De Bruxelles Environnement ;

- > Du Bouwmeester Maître Architecte bruxellois (BMA) ;
- > De hub.brussels ;
- > De la STIB ;
- > Du Port de Bruxelles ;
- > D'un conseiller du Ministre-Président en charge de l'Aménagement du Territoire ;
- > D'un conseiller du Ministre en charge de la Mobilité ;
- > D'un conseiller du Ministre en charge de l'Environnement.

Avant cela, le comité technique se réunissait selon ce qui était spécifié dans le CSC du marché RIE (2017) :

La validation technique des principales étapes de l'élaboration du PAD est assurée par un comité technique constitué de représentants :

- du département Stratégie territoriale du Bureau Bruxellois de la Planification (BBP), qui préside ;
- du département Connaissance territoriale du Bureau Bruxellois de la Planification (BBP) ;
- de la Société d'Aménagement Urbain (SAU) ;
- du Maître Architecte bruxellois (bMa) ;
- de Bruxelles Développement Urbain – Direction de l'Urbanisme (BDU-DU) et Direction Rénovation Urbaine ;
- du service d'urbanisme de la Ville de Bruxelles ;
- de Bruxelles-Environnement ;
- de Bruxelles Mobilité.

Projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD) « Maximilien – Vergote »

Rapport sur les incidences environnementales (RIE)

PARTIE 2 – Présentation du projet de PAD

Demandeur :

perspective.brussels



Bureau bruxellois de la planification (BBP)

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles

Auteur du RIE



Table des matières

PARTIE 2 : PRÉSENTATION DU PROJET DE PAD	3
1. PRÉSENTATION DU VOLET STRATÉGIQUE DU PROJET DE PAD	4
1.1. <i>Enjeux territoriaux</i>	4
1.2. <i>Ambitions stratégiques principales</i>	5
1.2.1. Parc métropolitain reliant	6
1.2.2. Programmation mixte et équilibrée.....	7
1.3. <i>Présentation des stratégies spatiales et opérationnelles</i>	10
1.3.1. Introduction.....	10
1.3.2. Axes nord-sud	10
1.3.3. Parcours est-ouest.....	21
1.3.4. Secteurs de mutation : « pivots du développement et de transformation »	29
1.3.5. Tissus consolidés existants : « Besoins et consolidation de leur intégrité »	52
2. PRÉSENTATION DU CONTENU DU VOLET RÉGLEMENTAIRE.....	61
2.1. <i>Présentation des prescriptions graphiques</i>	61
2.2. <i>Présentation des prescriptions littérales</i>	63

Partie 2 : Présentation du projet de PAD

1. Présentation du volet stratégique du projet de PAD

1.1. Enjeux territoriaux

La phase de diagnostic a permis aux auteurs du PAD d'identifier 8 enjeux thématiques et un enjeu transversal de durabilité pouvant être mis en évidence à l'issue des travaux de diagnostic et de compréhension du périmètre :

- Garantir le lien urbanistique et paysager entre les espaces ouverts et les formes bâties
 - Développer des espaces publics accueillants et fonctionnels
 - Atténuer les effets indésirables et assumer des variations d'échelles bâties comme faisant partie des qualités du périmètre
- Restructurer et renforcer les espaces verts et le maillage bleu
 - Remembrer les espaces verts et ouverts depuis le parc Maximilien et via les systèmes viaires et des poches de verdurisation complémentaires
 - Intégrer et rendre visible la présence du canal, de la Senne et de la gestion des eaux de ce territoire en fond de vallée de la Senne
- Organiser les différentes mobilités et réduire leurs nuisances au profit des modes actifs, de l'usage du parc Maximilien et des relations inter-quartiers
 - Fluidifier et sécuriser les flux croisés des différents modes pour un maillage apaisé
 - Intégrer la logistique des activités économiques et productives et des équipements
- Renforcer la mixité fonctionnelle dans toutes les parties du périmètre pour renforcer sa vitalité sociale et économique
 - Organiser et intensifier la mixité au sol et verticalement de façon équilibrée
 - Programmer l'espace public pour accompagner la mixité fonctionnelle du bâti
- Garantir un développement résidentiel de qualité, confortable, inclusif et adapté à la mixité fonctionnelle et sociale
 - Développer un parc de logement exemplaire privé et public et y compris abordable en profitant de la localisation (presque le centre-ville), du cadre de vie amélioré et de la présence de propriétés publiques
 - Répondre aux besoins des familles et des plus précarisés (sans-abris, migrants, situation d'urgence...)
- Valoriser la force économique locale et le patrimoine comme catalyseurs de la revitalisation urbaine et garantir le rayonnement du périmètre vers le reste de la Région
 - Protéger et créer de manière intégrée des surfaces dédiées aux activités économiques et productives. Permettre la logistique que ces activités supposent (en lien avec le canal et le réseau viaire)
 - Valoriser le patrimoine classé ou récent, bâti, non bâti et social
- Créer des nouvelles centralités de rayonnement local et régional

- Développer ou créer des nouvelles micro-centralités, dites « noyaux d'identité locale » dans le PRDD, en fonction du contexte et de son évolution attendue par la mixité renforcée
- Penser le maillage du territoire en termes d'accessibilité des services
- Assurer la durabilité et la performance environnementale du quartier et de ses dynamiques
 - Favoriser les équilibres ville / nature ; bâti / non bâti ; territoire activé / territoire apaisé pour le périmètre et comme maillon régional
 - Développer une stratégie de gestion des ressources et de réduction du bilan-carbone et des besoins énergétiques
 - Intégrer des critères environnementaux ambitieux (qualités de sols et présence de « sols vivants », gestion des eaux, confort thermique, au vent, au bruit et lumineux)

En ce qui concerne la durabilité, les ambitions au regard de la situation existante sur le territoire du canal sont élevées. En effet, une large marge de progression en matière de durabilité est attendue, traduite au sein de l'accompagnement « Be Sustainable ».

Pour disposer d'une base représentative d'analyse, le périmètre du projet de PAD a été scindé en deux entités fonctionnelles et urbanistiques « ville métropolitaine » et « ville productive ». Ces deux entités reprennent les caractéristiques des tissus urbains existants dans le périmètre du PAD :

- Ville métropolitaine : ensembles résidentiels et tours de logements, quartier Manhattan ;
- Ville productive : quartier Masui et zone portuaire.

Le diagnostic a permis de mettre en évidence que « *L'évaluation de la durabilité atteinte dans le contexte existant fait ressortir de meilleures appréciations atteintes par la « ville métropolitaine » pour les différents thématiques de durabilité considérées. Ceci est lié à la configuration du tissu urbain, plus ouvert, plus mixte, susceptible d'accueillir de multiples avancées en matière de durabilité. Au sein de la « ville productive », le tissu urbain très dense, la fragmentation des parcelles (très petites), la faible taille des espaces publics constituent un contexte particulièrement contraint dans lequel la durabilité atteinte dans la situation existante reste faible sur de nombreux aspects.* ».

1.2. Ambitions stratégiques principales

Au regard des axes de la déclaration de politique générale commune et des enjeux identifiés pour le périmètre, deux grandes ambitions sont portées sur ce périmètre par le projet de PAD Max pour garantir une vie urbaine de grande qualité. La première est de créer du lien paysager, urbanistique et environnemental entre des morceaux de ville et avec les grandes figures urbaines. Un parc métropolitain reliant en sera l'armature. La seconde est de permettre l'épanouissement des populations et des activités en considérant et en intensifiant sa multifonctionnalité. Une programmation mixte et équilibrée est visée.

1.2.1. Parc métropolitain reliant

Le périmètre du PAD Max bénéficie de la présence du parc Maximilien dont le réaménagement qui est en cours d'étude dans le cadre du CRU 1 est un acquis important pour le projet de plan. En effet, fort de ce projet phare, l'ambition du projet de PAD est d'affirmer cette présence comme une identité forte pour l'ensemble du périmètre et de l'étirer physiquement comme armature du développement territorial bâti et paysager à l'échelle du périmètre du PAD et du Territoire Nord. Le parc métropolitain reliant est à la fois un poumon vert pour les différents morceaux de ville qui l'entourent et le support de différentes activités et usages.

La morphogenèse du territoire nous apprend que le territoire a été fortement modifié au fil du temps et que les espaces verts ont été successivement seuls présents, presque complètement absents, supports de modernité, de qualité paysagère et de loisir. Pour l'avenir, l'ambition est de faire jouer au parc Maximilien étiré et connecté aux autres espaces verts, autant des rôles écosystémiques nécessaires à ce territoire et à la Région que possible.

L'ambition de parc métropolitain reliant rencontre plusieurs enjeux territoriaux du périmètre) :

- Garantir le lien urbanistique et paysager entre les espaces ouverts et les formes bâties ;
- Restructurer et renforcer les espaces verts et le maillage bleu ;
- Organiser les différentes mobilités et réduire leurs nuisances au profit des modes actifs, de l'usage du parc Maximilien et des relations inter-quartiers ;
- Assurer la durabilité et la performance environnementale du quartier et de ses dynamiques.

Le projet de PAD prévoit d'augmenter la superficie du parc Maximilien et d'y améliorer la qualité écologique globale afin de maximiser les services écosystémiques rendus par cet espace vert (gestion des eaux pluviales, qualité de l'air, production alimentaire, effet d'îlot de fraîcheur, barrière acoustique et visuelle, habitat pour la faune, ...).

Le parc dit « métropolitain » se veut multifonctionnel et mixte (véritable équipement régional à ciel ouvert), utilisé par de nombreux utilisateurs différents, il permet de répondre à des besoins variés pour la zone (récréatif, éducatif, sportif, zones de rencontre, biodiversité, agriculture urbaine, ...). L'ambition du PAD veut maximiser les surfaces d'espaces verts plutôt que de proposer un espace multifonctionnel où la verdure comble les interstices résiduels. Dès lors, les espaces verts sont considérés comme la matrice du développement où les différentes fonctions viennent se greffer.

La figure métropolitaine du parc se traduit par sa taille (environ 80 ha dans son emprise élargie) et l'articulation de son réseau d'espaces verts, notamment des berges du Canal, le parc de la Senne juste au nord-est du périmètre, le parc Béco du quai des Matériaux, l'espace Gaucheret, Tour & Taxis, la boucle verte, le boulevard Albert II...

Enfin, le projet de PAD se veut répondre à un problème de déconnexion de la ville (morcelée en situation existante) en utilisant les espaces ouverts pour relier ces morceaux de ville existante, requalifier le parc et ses environs pour ajouter une lecture Nord-Sud du paysage urbain.

1.2.2. Programmation mixte et équilibrée

Le périmètre du PAD présente une grande variété de fonctions réparties dans les différents morceaux de ville sans qu'une logique de mixité soit établie. Au profit du périmètre et de la Région, dans une logique de développement durable et tenant compte de la croissance démographique, l'ambition de mixité du projet de PAD est :

- D'établir un équilibre entre les différentes fonctions ;
- De se reposer sur les singularités existantes dans le périmètre comme pivot de la programmation avec : le futur Musée Kanal-Pompidou comme ancrage culturel, les tours Engie comme charnière avec le quartier Manhattan de bureaux, lui-même amené à évoluer vers plus de mixité, le futur équipement sportif Vergote comme articulation entre les fonctions résidentielles et récréatives et les fonctions portuaires du périmètre ;
- De maximiser la qualité de chacune des fonctions.

Une programmation mixte garantira l'animation du périmètre et particulièrement de son espace public par l'activité que créent les entrées d'habitations, les commerces, les équipements, les activités productives aux rez-de-chaussée. L'espace public lui-même et particulièrement le parc métropolitain reliant participent à la mixité par leurs aménagements variés.

Cette ambition du projet de PAD rejoint l'ambition régionale de ville de proximité développée dans le PRDD visant à améliorer la qualité de vie et à réduire les déplacements.

Le développement de la mixité peut d'ailleurs reposer sur deux grandes figures urbaines d'envergures régionales proches : la gare du Nord comme pôle multimodal et lieu d'un futur développement mixte encadré par le PPAS 19 en cours de modification, et le site de Tour & Taxis comme pôle mixte logement / bureau / équipement / culturel / productif / et espace public vert.

L'ambition de programmation mixte et équilibrée rencontre plusieurs enjeux du périmètre :

- Renforcer la mixité fonctionnelle dans toutes les parties du périmètre pour renforcer sa vitalité sociale et économique ;
- Garantir un développement résidentiel de qualité, confortable, inclusif et adapté à la mixité fonctionnelle et sociale ;
- Valoriser la force économique locale et le patrimoine comme catalyseurs de la revitalisation urbaine et garantir le rayonnement du périmètre vers le reste de la Région ;
- Créer des nouvelles centralités de rayonnement local et régional ;
- Assurer la durabilité et la performance environnementale du quartier et de ses dynamiques.

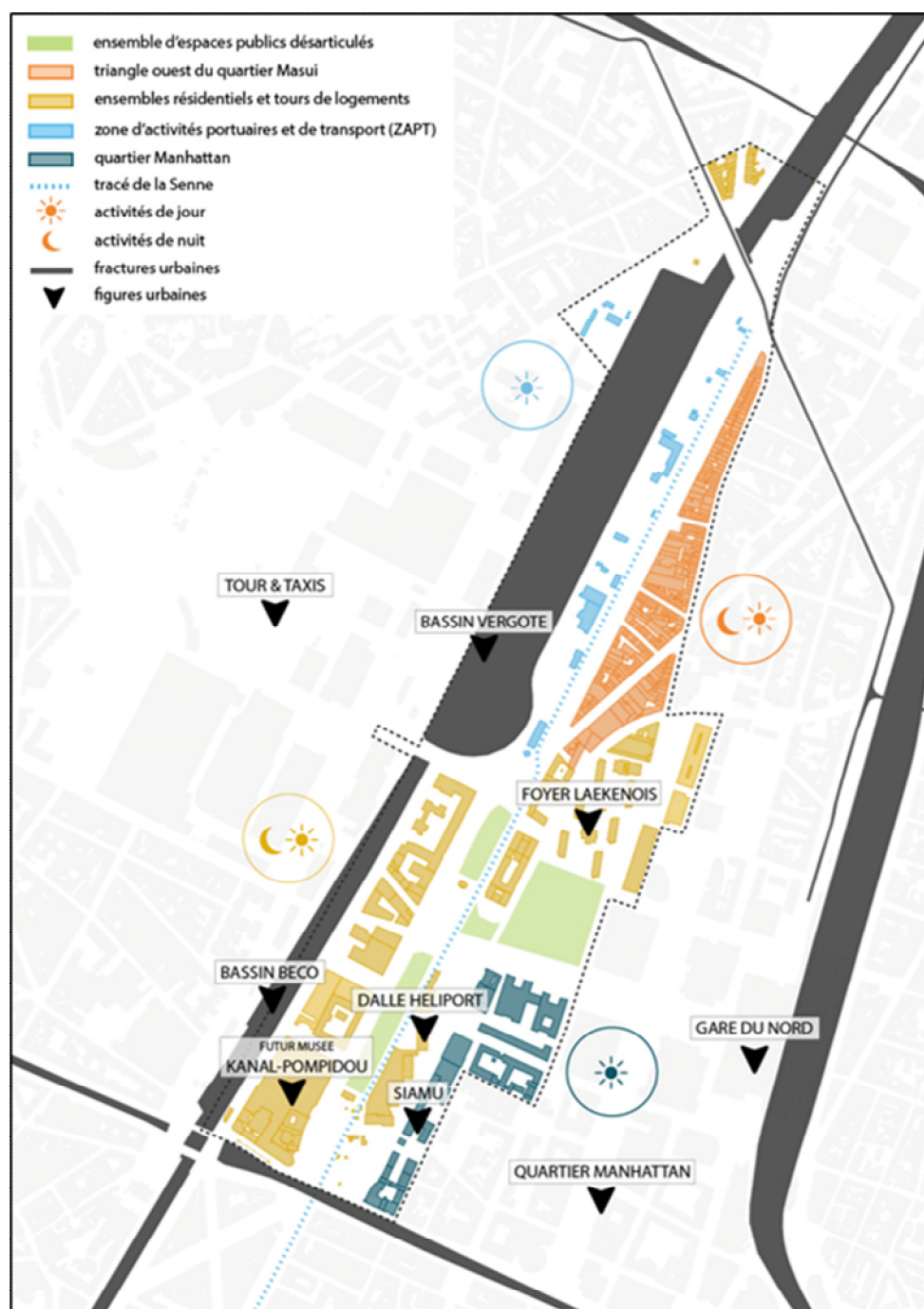


Figure 1 : Périmètre du projet de PAD Maximilien et des différents ensembles qui le composent (perspective.brussels, 2022)

Pour assurer la qualité et le caractère inclusif des logements rénovés ou créés dans le périmètre et répondre aux enjeux issus d'une concentration de difficultés sociales et d'une dynamique immobilière ne répondant pas aux besoins des populations locales, le projet de PAD Max prévoit que la rénovation / production naturelle publique ou privée soit complétée / régulée par les types de logements suivants :

- Des logements abordables : Le projet de PAD a l'ambition que les nouveaux développements, privés ou publics, devront proposer soit des logements moyens, soit des logements sociaux. Le volet réglementaire encadre ceci.
- Des logements équipés : Les nouveaux développements sont une opportunité d'offrir des logements équipés d'espaces extérieurs privés ou collectifs, de locaux collectifs pour des fonctions variées comme des espaces de rangement, de buanderie, de partage d'outils ou de petits équipements de la maison, de bureaux...
- Des grands logements : L'offre devra prévoir des logements à 3 chambres et plus pour accueillir les ménages de taille moyenne et grande afin de les stabiliser dans le périmètre, au cœur de la Région.
- Des habitats solidaires : des logements adaptés aux personnes âgées et PMR et des logements d'accueil pour les publics précarisés ou stigmatisés. Entre équipements et logements, l'offre devra comprendre des logements en habitat solidaire. Bruss'help identifie notamment un manque de logements dits "bas seuil" pour les sans-abris et les primo-arrivants à l'échelle du Territoire Nord.

Pour une vie urbaine de qualité répondant aux besoins locaux et extra-locaux générés par la ville dense, les fonctions résidentielles et professionnelles doivent être accompagnées d'équipements, commerces et services. La phase de diagnostic a permis de mettre en évidence les besoins en équipements suivants :

- Petite enfance - crèches et garderies ;
- Personnes âgées - centre de jours, lieux d'activités ;
- Personnes fragilisées (personne en décrochage scolaire ou du marché du travail, migrants et sans-abris) - écoles des devoirs, accompagnement à l'emploi, centre de formation, centre d'accueil et d'orientation, logements d'accueil (cf. ci-avant Logements qualitatifs et inclusifs) ;
- Ecoles fondamentales et secondaires ;
- Culture - bibliothèques, petites salles de spectacle, lieux d'émancipation et de citoyenneté pour développer la sociabilité dans le quartier ;
- Sport - piscine et salles de sport ;
- Santé - infrastructures locales type maisons médicales ;
- Entre commerce et équipement, un marché couvert.

Enfin, le PAD s'appuie sur le concept d'« économie urbaine renouvelée » qui promeut une économie locale, faiblement consommatrice d'énergie fossiles, portée sur l'innovation et le développement durable, ainsi qu'adaptée aux besoins des quartiers en particulier sur la thématique de l'emploi. La volonté de mixité, implique l'intégration des activités productives dans le tissu urbain et l'assurance d'une adéquation fonctionnelle et spatiale. Le projet de PAD Max organise et prévoit plusieurs zones d'activités productives, décrit comment celles-ci s'intègrent au contexte et limite la concurrence avec d'autres fonctions. Une logistique adaptée et elle aussi ancrée dans la transition, doit assurer le bon fonctionnement des activités et réduire les conflits d'usage.

1.3. Présentation des stratégies spatiales et opérationnelles

1.3.1. Introduction

Pour préciser et concrétiser les ambitions précédemment énoncées, le projet de PAD repose sur quatre stratégies spatialisées avec des répercussions opérationnelles :

- La première stratégie consiste à développer les **axes nord-sud** comme armature paysagère, identitaire, climatique et reliante avec l'échelle métropolitaine ;
- La deuxième vise à affirmer la présence et l'usage de **parcours est-ouest** comme support de mixité, d'intensité locale, d'activité et de services écosystémiques à l'échelle locale ;
- La troisième encadre et permet le développement de **secteurs de mutations** comme pivots de développement et de transformation ;
- La quatrième stratégie porte sur le renforcement des **tissus consolidés existants** afin de leur permettre de mieux répondre aux besoins sans perdre leur intégrité ;

1.3.2. Axes nord-sud

1.3.2.1. Objectifs principaux

Le périmètre du PAD Max et plus largement le Territoire Nord sont historiquement organisés selon une structure nord-sud marquée par les grands axes infrastructuraux : **canal, allée Verte/quai de Willebroeck, avenue de l'Héliport, chaussée d'Anvers, boulevard Albert II et voie ferrée** (voir figure ci-après). Ces axes infrastructuraux participent à la compréhension du territoire. Le projet de PAD Max vise à capitaliser sur cette fonction et à compléter d'une fonction d'armature paysagère et support de la stratégie climatique.

Le projet de PAD Max vise à qualifier les axes nord-sud de manière à ce qu'ils assurent les grands services écosystémiques. A l'échelle du périmètre du PAD Max et à l'échelle du Territoire Nord, ces axes sont :

- **Des structures écologiques.** Leur continuité permet d'en faire de véritables corridors écologiques et de résilience climatique en lien avec le maillage vert régional. Les connecter transversalement entre eux les renforce encore et crée un maillage vert fin (cf. 02.02 Parcours est-ouest). Ils permettent l'absorption des eaux pluviales, l'augmentation de la biodiversité, la protection d'écosystèmes rares et/ou riches, la régulation thermique, l'amélioration de la qualité de l'air, la désimperméabilisation, voire participent au maillage noir (avec une luminosité faible la nuit, favorable au refuge pour la faune urbaine) à établir à l'échelle de la Région.
- **Des armatures paysagères et scénographiques.** Ces axes composent des perspectives visuelles non seulement à vol d'oiseau, depuis les tours et bâtiments hauts, mais également depuis l'espace public. L'aménagement permet de renforcer le rôle de la canopée végétale dans la lecture verticale du périmètre. Ensemble, les axes allée Verte / quai de Willebroeck et avenue de l'Héliport, reliés par le parc Maximilien, constituent aussi une accroche importante du périmètre au pentagone

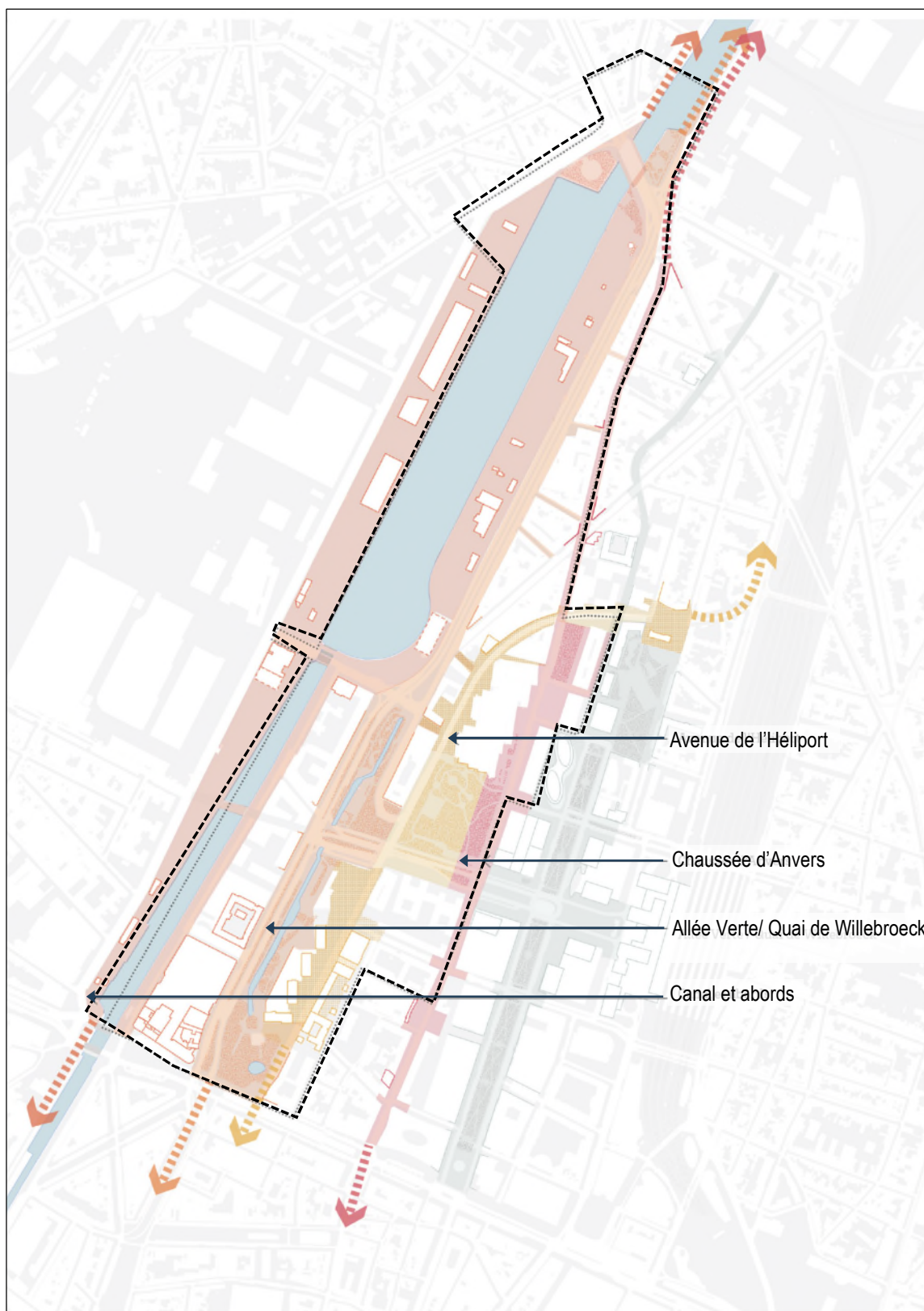
en offrant des continuités physiques et symboliques, atténuant ainsi la rupture causée par la petite ceinture.

- **Des supports de mixité et d'usages anthropologiques.** Ils encouragent la rencontre, les sports et loisirs, l'éducation, la mobilité avec notamment des parcours structurants pour modes actifs et une logistique intégrée. Ils sont éclairés de manière adaptée pour refléter et accompagner les différents usages et pour affirmer des lieux d'animation. Une distinction est ainsi faite entre les lieux d'animation nocturne et les lieux de calme.
- Hors périmètre, à l'est de la chaussée d'Anvers, il faut noter la présence de deux **axes nord-sud d'importance majeure** dans le Territoire Nord : le boulevard Albert II et la voie ferrée. La mission sur le Territoire Nord, veille à étendre la réflexion du projet de PAD Max sur ceux-ci.

Quatre zones englobant les axes nord-sud sont définies par le projet de PAD :

- Le **canal et ses abords** qui reprend les rives droite et gauche du canal autour le long du bassin Béco et le long du bassin Vergote ;
- **L'allée Verte et le quai de Willebroeck ;**
- **L'avenue de l'Héliport ;**
- La **chaussée d'Anvers.**

Ces zones sont détaillés par la suite.



**Figure 2 : Identification des axes stratégiques spatiales selon l'axe nord-sud
(perspective.brussels, 2023)**

1.3.2.2. Objectifs de durabilité pour les axes nord-sud

A. Environnement humain (HUM)

Les axes nord-sud sont utilisés comme supports de lieux de vitalité sociale et économique au fil des différentes activités qu'ils longent, de façon spécifique pour chaque axe. Ainsi, ces axes permettent de gérer les transitions entre les différents tissus urbains et deviennent des lieux d'organisation de la mixité et de l'inclusion.

Si des lieux d'animation comme des terrasses, des lieux d'expositions ou d'évènements peuvent y être organisés, il sera important de veiller à leur accessibilité au plus grand nombre et au maintien d'espaces strictement publics et gratuits.

B. Développement spatial (SPA)

En gardant la force structurante de ces axes, le projet vise à créer des synergies entre les éléments naturels et les usages humains dans une logique de services écosystémiques. Il vise à étendre l'appropriation des espaces aux modes actifs, aux riverains, habitants et travailleurs, aux visiteurs.

C. Mobilité (MOB)

La stratégie Good Move et sa logique de maille est concrétisée sur les axes nord-sud avec une réduction de la pression automobile, une logistique organisée, une valorisation et une sécurisation des modes actifs, une réduction du stationnement en voirie au profit de la végétalisation, de la fonction de séjour et des modes actifs. Les axes doivent être pensés comme des infrastructures performantes et sécurisantes pour tous les modes, avec une priorité aux modes actifs. De petits équipements publics (parkings, lieux de réparation vélos, centres de logistique, stationnements réservés...) seront développés au fil de l'évolution des différents trafics et en adéquation avec les activités développées le long des axes.

D. Développement de la Nature (NAT)

Les axes nord-sud, aujourd'hui presque exclusivement dédiés à la circulation routière, changent d'identité. Ils sont marqués par une forte présence de la nature grâce à la végétalisation des axes dont les objectifs sont le développement des services écosystémiques et l'atténuation des nuisances (bruit, qualité de l'air, surchauffe).

E. Cycle de l'eau (WAT)

Tirant parti de la topographie en fond de vallée et de la présence du canal et de la Senne et considérant le faible potentiel d'infiltration de cette zone argileuse, l'aménagement des axes nord-sud propose une déminéralisation maximale, adaptée selon les usages, afin de développer des solutions de retentions à vocation technique, paysagère et didactique et de gestion des eaux polluées et ainsi préserver le canal et la Senne. L'aménagement des espaces publics veille à proposer des points d'eau potable et des services sanitaires publics.

F. Environnement physique (PHY)

L'aménagement des axes nord-sud vise globalement un maximum de retour au vrai sol, au rétablissement de sols vivants au détriment des emprises carrossables et du stationnement, sous réserve de toujours permettre le bon fonctionnement des quartiers. Des travaux d'assainissement pourraient être nécessaires. Afin d'optimiser les coûts d'excavation et les filières d'évacuation des terres polluées, une stratégie d'excavation sélective pourrait être menée. L'atténuation des nuisances (bruit, qualité de l'air, surchauffe / effet d'îlot de chaleur, effets du vent) visée par l'apport de nature sur les axes nord-sud participe aussi à l'amélioration du cadre physique.

G. Matière et ressources (MAT)

Dans une logique circulaire, l'aménagement des axes nord-sud veille à maximiser la réutilisation des ressources disponibles sur place par leur identification précise et leur valorisation dans l'espace public. Des synergies devront être proposées afin de favoriser le remploi et la circularité au sein de projets de réaménagement de voiries et d'espace public et les développements bâtis. Si le remploi n'est pas possible, des ressources locales et durables transportées durablement (par exemple via le canal) seront utilisées. La mise en oeuvre des matériaux est facile, démontable et réversible pour permettre l'évolutivité des aménagements. La déminéralisation progressive devient une source de matériaux de récupération. Les axes est-ouest peuvent encore prévoir des lieux de gestion des déchets organiques et d'utilisation de l'eau de pluie.

H. Energies (ENE)

Les espaces publics sont conçus et utilisés de façon à consommer un minimum d'énergie. L'énergie consommée sera idéalement issue d'une production renouvelable, liée à la gestion énergétique des secteurs et tissus proches. Spécifiquement le type d'éclairage des axes nord-sud veille à être peu énergivore et à générer une luminosité respectueuse de la biodiversité (chauve-souris, oiseaux...), par ailleurs favorable au sentiment de sécurité. Ce point est particulièrement sensible aux abords du canal et des espaces verts en parc ou en voirie.

Les travaux de réaménagement de ces axes se feront de façon coordonnée avec les développements bâtis futurs, notamment dans les secteurs de mutation (cf. 02.03), pour permettre l'établissement des réseaux de gestion mutualisée de l'énergie.

1.3.2.3. Présentation des stratégies spatiales pour les axes nord-sud

A. Canal et abords

L'axe du canal et ses abords est composé de deux segments aux identités et aux rôles spécifiques : le segment du bassin Béco, orienté vers le dynamisme urbain, culturel et récréatif et le bassin Vergote, orienté vers la consolidation des activités productives et logistiques.

Ces deux segments s'articulent entre eux et avec les territoires proches à travers les nœuds urbains suivants : Saintelette (articulation avec le centre) ; le pont Suzan Daniel (articulation avec Tour & Taxis), Armateurs (articulation entre les deux segments) et De Trooz (lien avec le tissu urbain du nord de la Région). Ces nœuds mais également plus globalement l'entièreté de la zone canal ont fait l'objet de plusieurs réflexions (Le Plan Canal (2015), le BKP (2019) et

encore le Masterplan 2040 du Port de Bruxelles (2019)) prises en compte au sein du projet de PAD.

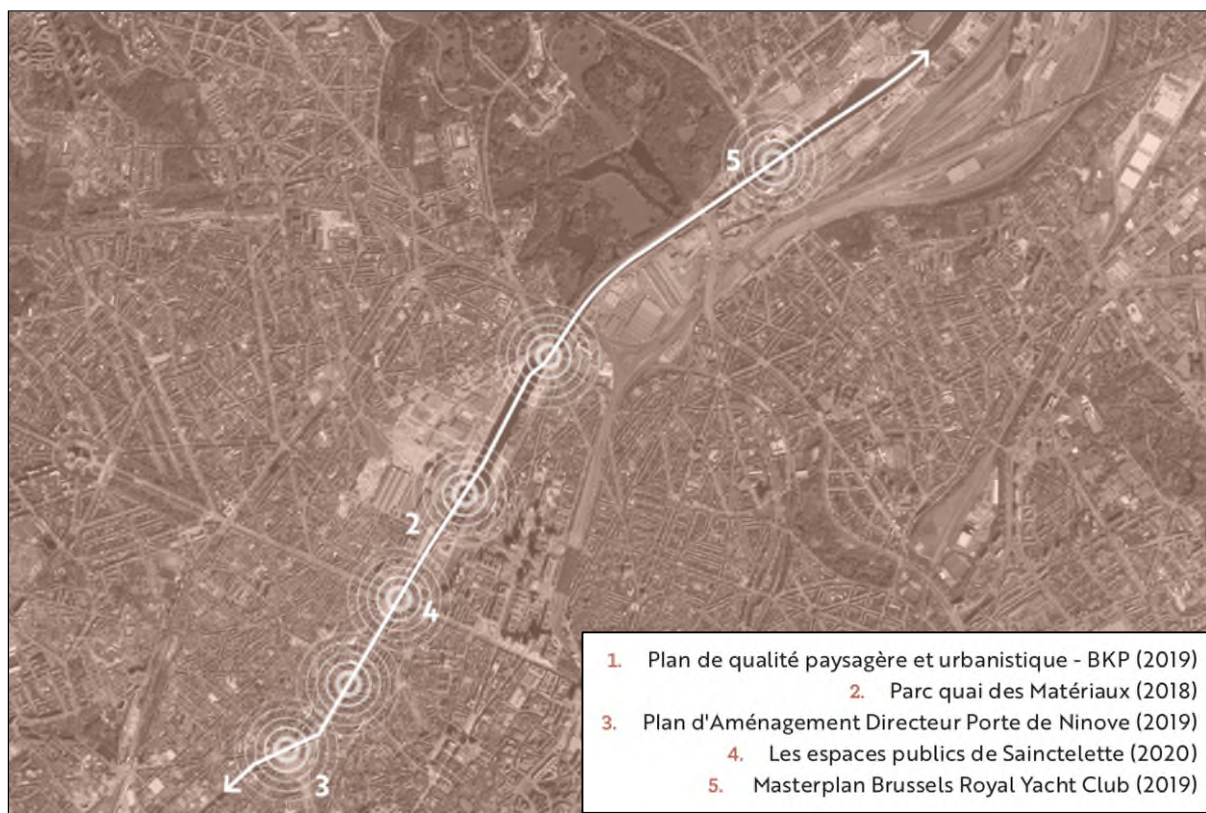


Figure 3 : Carte de l'axe nord-sud « Canal et abords » (perspective.brussels, 2023)

Trois actions stratégiques sont prévues par le projet de PAD pour le territoire du canal et ses abords :

- Maximiser la présence végétale pour réaliser une traversée écologique du canal au niveau de la place des Armateurs, depuis le parc Maximilien vers Tour & Taxis et une porosité cyclo-piétonne depuis la Gare du Nord
- Maintenir le caractère minéral du quai des Péniches (Bassin Béco) en lien avec les activités récréatives, culturelles et urbaines et améliorer le rapport à l'eau avec son possible abaissement
- Maintenir les activités portuaires sur le quai des Armateurs (bassin Vergote) et garder le canal comme axe logistique de transport et support d'une économie urbaine circulaire



Figure 4 : Carte des actions stratégiques pour la zone située entre le bassin Béco et le bassin Vergote (perspective.brussels, 2023)

B. Allée verte / Quai de Willebroek

Les actions stratégiques prévues sur les quais de Willebroeck ainsi que l'allée verte sont les suivantes :

- Maximiser la présence végétale pour renforcer les écosystèmes quai Willebroeck en lien avec le réaménagement du parc Maximilien
- Améliorer les usages multiples, maintenir et intégrer les réseaux Vélo CONFORT, Auto PLUS et Poids lourds PLUS (Good Move)
- Réduire la pression automobile au profit des modes actifs avec une vitesse ralentie longitudinalement, des traversées facilitées transversalement et un encouragement à aller sur le long terme vers une réduction de l'emprise carrossable et du trafic routier
- Requalifier l'allée Verte avec des servitudes de vue vers le canal à l'intérieur de la ZAPT

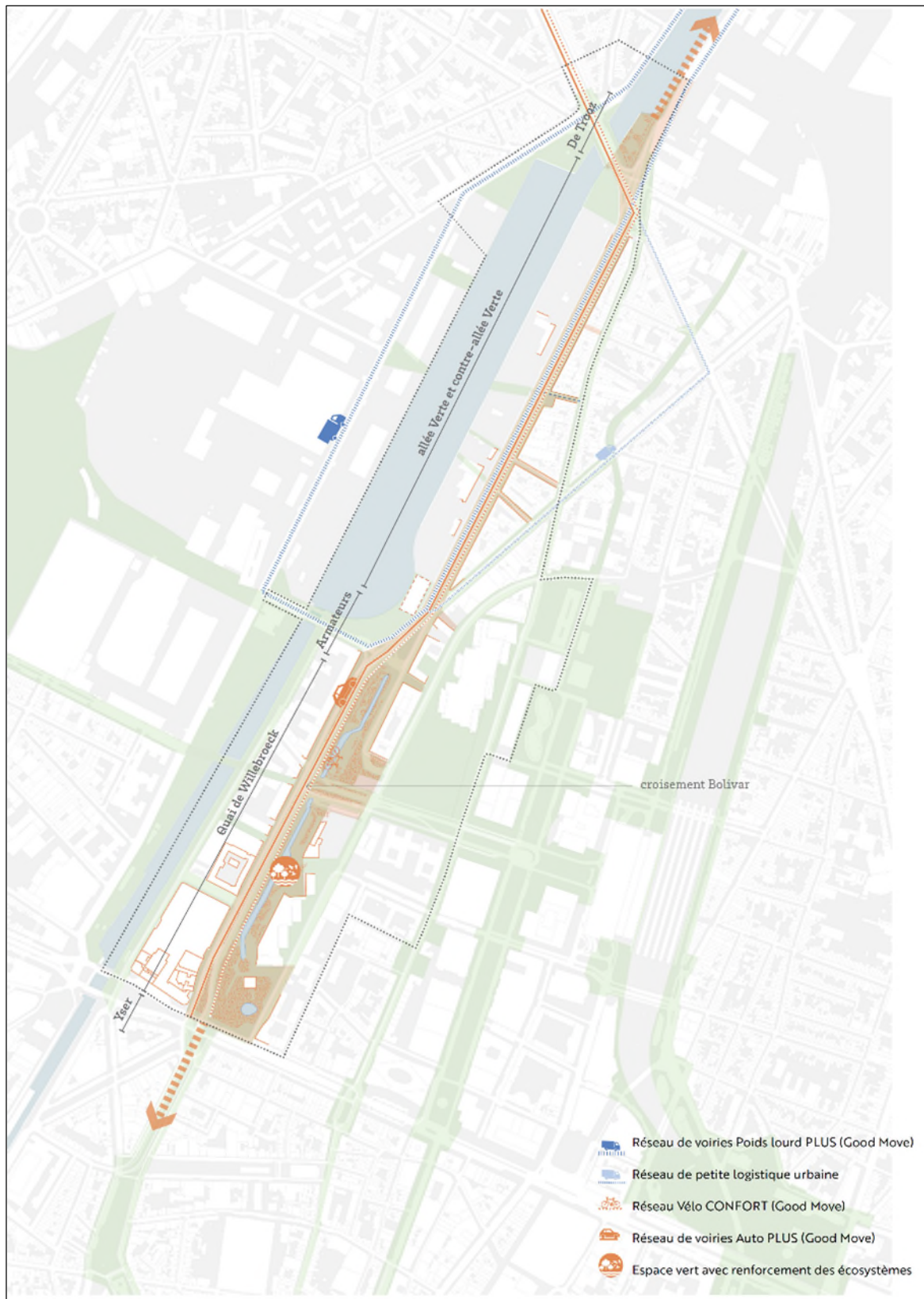


Figure 5 : Carte des actions stratégiques pour la zone quai de Willebroeck/ allée verte (perspective.brussels, 2023)

C. Avenue de l'Héliport

L'avenue de l'héliport est également sujette à des actions stratégiques reprises ci-dessous :

- Maximiser la présence végétale pour réaliser une connexion entre le parc Maximilien et le parc de la Senne via l'avenue de l'Héliport
- Favoriser les modes actifs de manière continue sur l'axe
- Contraindre la mobilité motorisée avec des voiries à accès limité sur deux tronçons
- Apaiser et sécuriser l'axe en reprenant les principes du Contrat Ecole et favoriser l'appropriation de l'espace public avec des espaces de jeux, de convivialité et de calme (stratégie « Quiet Zone »)



Figure 6 : Carte des actions stratégiques pour la zone « Avenue de l'Héliport » (perspective.brussels, 2023)

D. Chaussée d'Anvers

Enfin, deux actions stratégiques sont prévues sur la chaussée d'Anvers :

- Maximiser la présence végétale pour prolonger le parc Maximilien sur la chaussée d'Anvers
- Réaffirmer la chaussée comme axe de proximité et de connexions inter-quartier possédant plusieurs lieux de vitalité sociale notamment le marché



**Figure 7 : Carte des actions stratégiques pour la zone « Chaussée d'Anvers »
(perspective.brussels, 2023)**

1.3.3. Parcours est-ouest

Le périmètre du PAD Max, et plus largement le Territoire Nord, sont parcourus d'est en ouest de voiries sous-qualifiées, sous-exploitées et interrompues notamment par les grands axes infrastructurels. Le projet de PAD Max vise à faire émerger une structure de parcours transversaux reliant les quartiers, les axes climatiques et les grandes figures urbaines. Il vise aussi à qualifier ces parcours pour eux-mêmes.

1.3.3.1. Objectifs principaux

Le présent projet de PAD vise à redéfinir la structure des parcours transversaux au canal aménagés en espaces publics qualitatifs. Trois parcours sont identifiés :

- Des vecteurs de perméabilité urbaine avec des cheminements attractifs et sécurisés pour les modes actifs.
- Des supports d'une programmation locale et de lien entre les quartiers et les grandes figures urbaines (gare du Nord, Tour & Taxis, grands équipements...).
- Des connecteurs écologiques entre les poches de biodiversité et les axes climatiques nord-sud.

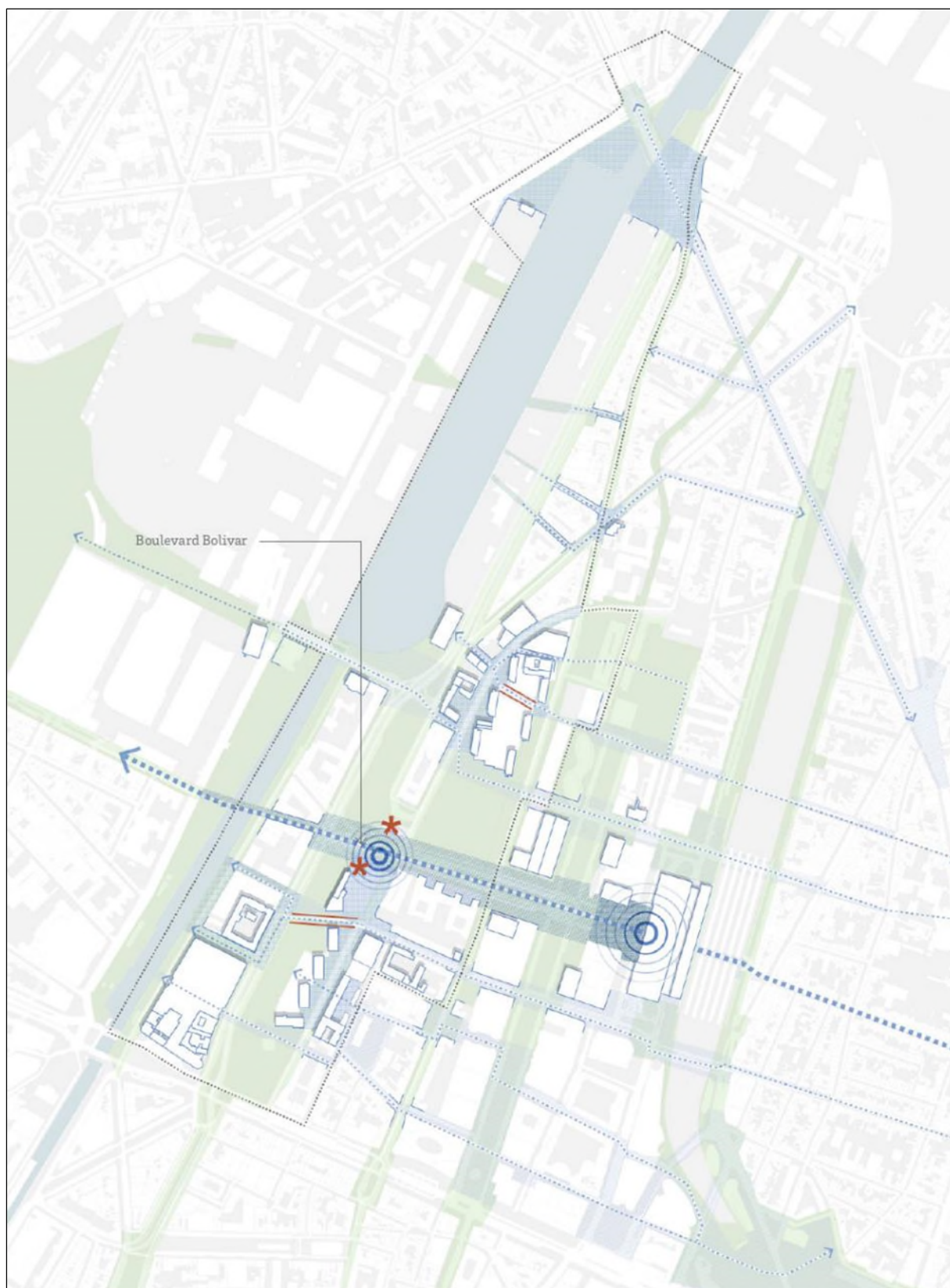


Figure 8 : Identification des parcours est-ouest (perspective.brussels, 2023)

1.3.3.2. Objectifs de durabilité

Comme la stratégie nord-sud, la stratégie selon l'axe est-ouest a été conçue en intégrant des objectifs de durabilité pour les différents domaines de l'environnement. Ces objectifs sont parfois identiques aux objectifs de durabilité pour la stratégie selon l'axe nord-sud.

A. Environnement humain (HUM)

Les parcours est-ouest sont utilisés comme supports de lieux de vitalité sociale et économique au fil des différentes activités qu'ils longent, de manière spécifique pour chaque parcours. Ainsi, ces axes permettent de relier les différents tissus urbains et d'assurer la traversabilité et transversalité fonctionnelle du territoire. Ils deviennent des lieux d'organisation de la mixité et de l'inclusivité. Ils accueillent des fonctions orientées vers les publics locaux (noyau commercial de proximité, maison de quartier...).

Si des terrasses, lieux d'expositions, événements... peuvent y être organisés, il sera important de veiller à leur accessibilité au plus grand nombre, et au maintien d'espaces strictement publics et gratuits.

B. Développement spatial (SPA)

Sans viser une continuité stricte des parcours, l'aménagement veille à instituer les parcours est-ouest pour affirmer la double structure nord-sud / est-ouest. L'objectif est l'utilisation généralisée de ces parcours pour lier les quartiers, de façon appropriable, agréable et performante.

C. Mobilité (MOB)

La stratégie Good Move et sa logique de maille est concrétisée sur les parcours est-ouest qui sont apaisés avec une forte réduction de la pression automobile, une valorisation et une sécurisation des modes actifs, la réduction du stationnement en voirie au profit de la végétalisation, de la fonction de séjour et des modes actifs. Particulièrement, les flux piétons sont facilités, gérés, accompagnés pour assurer la transversalité du périmètre.

D. Développement de la Nature (NAT)

Les parcours est-ouest sont accompagnés par une présence de la nature avec la végétalisation des voiries dont les objectifs sont le développement des services écosystémiques et l'atténuation des nuisances (bruit, qualité de l'air, surchauffe) complémentaire et connectée à la logique mise en place sur les axes nord-sud et dans le parc et autres poches de biodiversité.

E. Cycle de l'eau (WAT)

Tirant parti de la topographie, les axes transversaux sont utilisés pour amener l'eau de ruissellement vers les axes nord-sud tout en utilisant l'eau comme élément d'aménagement et d'activation. Selon le profil et le statut des différents tronçons de parcours est-ouest, les aménagements prendront différentes formes (ex : végétalisation continue ou ponctuelle, noues plus ou moins larges...). L'aménagement des espaces publics veille à proposer des points d'eau potable et des services sanitaires publics.

F. Environnement physique (PHY)

L'aménagement des parcours est-ouest vise globalement un maximum de retour au vrai sol et le rétablissement de sols vivants, au détriment des emprises carrossables et de stationnement,

sous réserve de toujours permettre le bon fonctionnement des quartiers et le stationnement des riverains.

L'atténuation des nuisances (bruit, qualité de l'air, surchauffe / effet d'îlots de chaleur, effets de vents) visée par l'apport de nature sur les parcours est-ouest participe aussi à l'amélioration du cadre physique

G. Matière et ressources (MAT)

Dans une logique circulaire, l'aménagement des parcours est-ouest veille à maximiser la réutilisation des ressources disponibles sur place par leur identification précise et leur valorisation dans l'espace public. Des synergies devront être proposées afin de favoriser le remploi et la circularité au sein de projets de réaménagement de voiries et d'espace public et des développements bâtis. Si le remploi n'est pas possible, des ressources locales et durables transportées durablement (par exemple via le canal) seront utilisées. La mise en oeuvre des matériaux est facile, démontable et réversible pour permettre l'évolutivité des aménagements. La déminéralisation progressive devient une source de matériaux de récupération.

H. Energies (ENE)

Les espaces publics sont conçus et utilisés de façon à consommer un minimum d'énergie. L'énergie consommée sera idéalement issue d'une production renouvelable, liée à la gestion énergétique des secteurs et tissus proches. Plus spécifiquement, le type d'éclairage des parcours est-ouest choisi veille à être peu énergivore et à générer une luminosité respectueuse de la biodiversité.

En complémentarité des axes nord-sud, les parcours est-ouest seront réalisés de façon coordonnée avec les développements bâtis futurs notamment des secteurs de mutation (*cf. 02.03*) pour permettre l'établissement des réseaux de gestion mutualisée de l'énergie.

1.3.3.3. Présentation des stratégies spatiales pour les axes est-ouest

A. Boulevard Bolivar

Le projet de PAD Max intègre le projet en cours et poursuit l'ambition d'un boulevard Bolivar urbain monumental à la fois lien entre les différentes parties du périmètre et au-delà, et lieu appropriable en soi. Dans le périmètre, le boulevard Bolivar est traité en « boulevard parc » apaisé, arboré, actif.

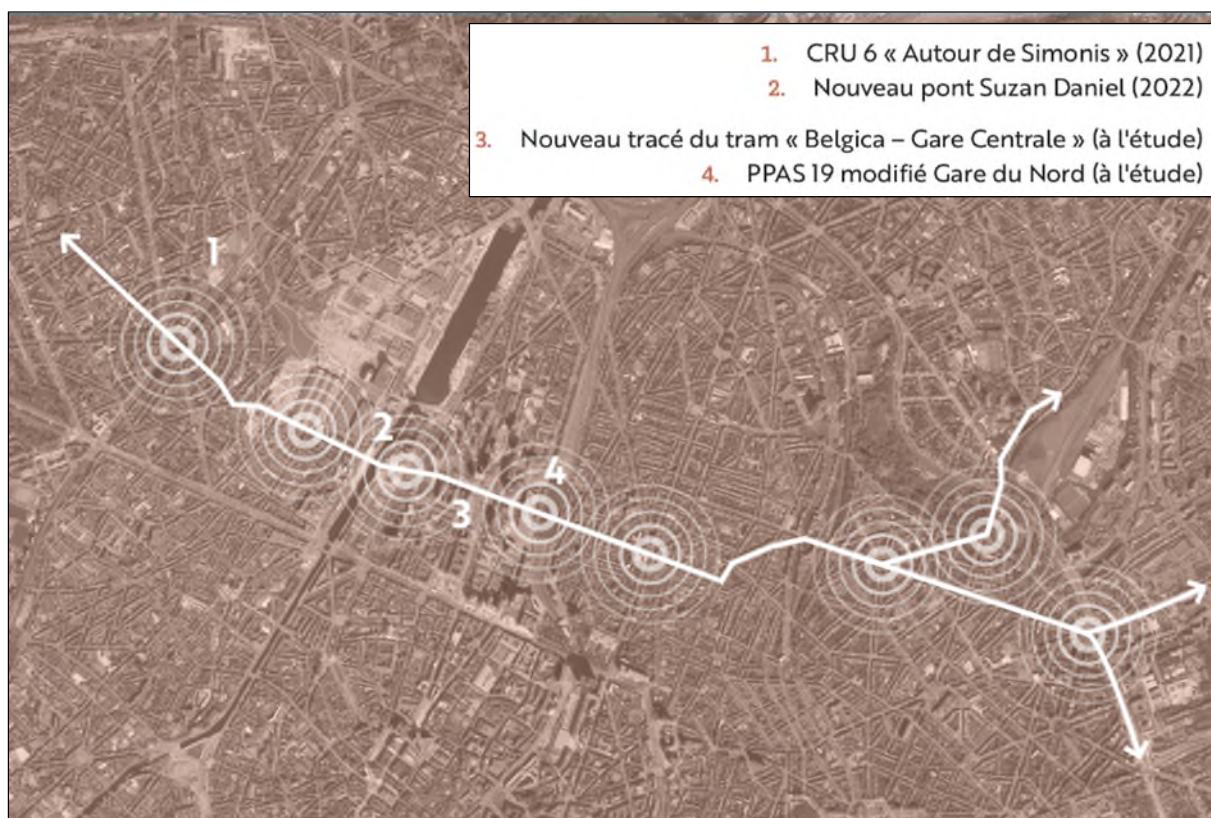


Figure 9 : Carte de l'axe est-ouest « boulevard Bolivar » et de ses enjeux stratégiques (perspective.brussels, 2023)

La stratégie spatiale pour le boulevard Bolivar reprends les éléments suivants :

- Améliorer la traversabilité pour faciliter et sécuriser le parcours entre les parties du parc Maximilien et connecter le boulevard au nouveau pont Suzan Daniel vers Tour & Taxis
- Réduire l'emprise carrossable au profit du parc Maximilien
- Intégrer la magistrale piétonne de Good Move et le nouveau tracé du tram « Belgica – Gare Centrale »
- Cadrer le boulevard par l'implantation de nouveaux immeubles et d'une possible émergence
- Faire du boulevard un lieu d'activités sociales, culturelles et de loisirs via différents fronts actifs

L'aménagement du boulevard et les rez-de-chaussée qui le longent, devront rencontrer les besoins des nouveaux développements, en intégrant sur toute sa longueur :

- Des **infrastructures et équipements de mobilité d'ampleur régionale** (ex : magistrale piétonne et passage du tram prévus) ;
- Des **lieux de repos et de vivre ensemble ponctuels** (ex : arrêts vélos, bancs et tables, petits lieux de jeux...) ;
- Des **commerces, services et équipements nécessaires** (ex : salles polyvalentes, équipements sportifs et culturel, espaces de culture alimentaire, espaces de co-working ou réunions...).

Il n'est plus uniquement un axe de mobilité, il devient un lieu d'activités sociales, culturelles et de loisirs.

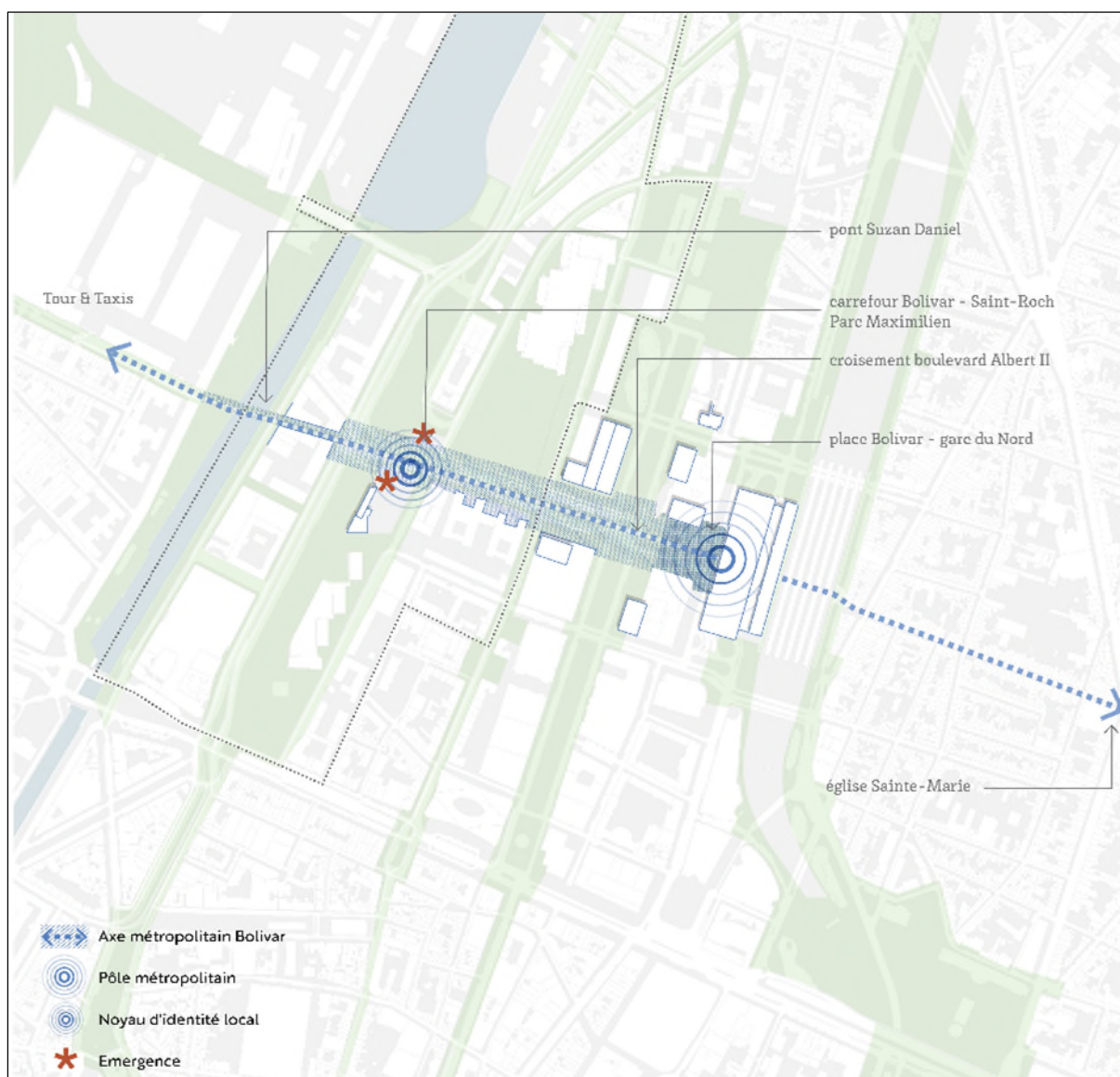


Figure 10 : Plan des éléments stratégiques pour le boulevard Bolivar (perspective.brussels, 2023)

B. Succession d'axes transversaux

Le projet de PAD Max vise à matérialiser et à susciter l'usage de parcours est-ouest secondaires afin d'affirmer la trame.

La stratégie spatiale pour les parcours transversaux (voir figure ci-dessous) a pour objectif principal d'améliorer la traversabilité est-ouest avec des porosités cyclo-piétonnes à travers les éléments suivants :

- A travers l'îlot Etat-Major
- A travers le parc Maximilien
- A travers la dalle et les tours du Foyer Laekenois
- A travers l'îlot sis entre Anvers, Héliport et Albert II

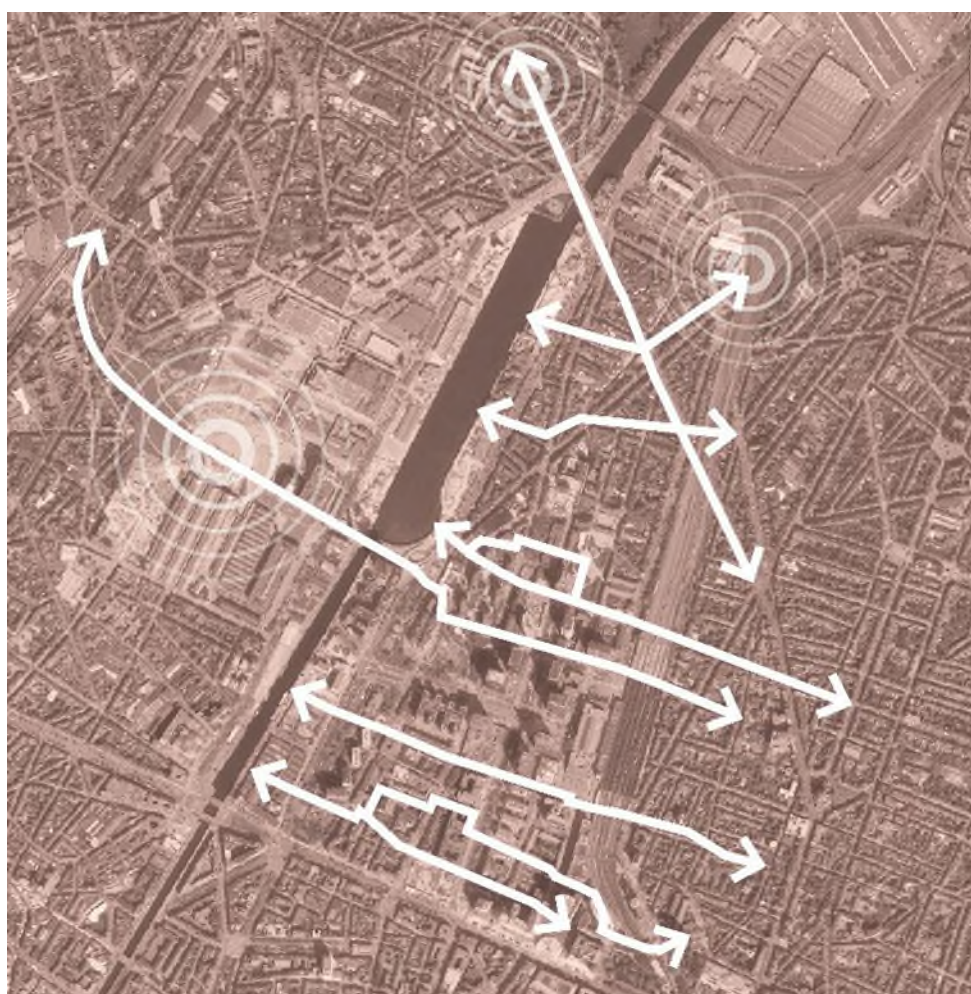


Figure 11 : Carte de l'axe est-ouest « succession d'axes transversaux » et de ses enjeux stratégiques (perspective.brussels, 2023)

Les futurs projets d'aménagement de ces parcours devront :

- Pour chacun, **proposer un parcours urbain clair et sécurisé** capable de recevoir une forte fréquentation de piétons et utilisateurs de modes actifs ;

- ❑ **Réduire l'emprise carrossable et le stationnement en voirie** au profit des modes actifs, de la fonction de séjour et de la végétalisation ;
- ❑ **Intégrer des aménagements participant aux maillages** vert (végétal), bleu (eau), brun (sols vivants), noir (obscurité et calme) ;
- ❑ **Proposer des lieux de séjours agréables et sécurisés** pour tous et des activités d'animations locales ;
- ❑ **Affirmer le rôle de connexions inter-quartiers** par une gestion des flux poursuivant la logique de mailles apaisées développée dans Good Move, des carrefours apaisés, une signalisation claire... ;
- ❑ **Proposer une réflexion sur les perspectives paysagères et percées visuelles** plus ou moins profondes selon la sinuosité du parcours, les caractéristiques topographiques et le contexte bâti.



Figure 12 : Plan des éléments stratégiques pour la succession d'axes transversaux (perspective.brussels, 2023)

1.3.4. Secteurs de mutation : « pivots du développement et de transformation »

1.3.4.1. Introduction

Les secteurs de mutation sont des sites du périmètre bénéficiant d'une position stratégique d'articulation de différents tissus et d'un grand potentiel de transformation. La mutation structurelle de ces secteurs aura un impact sur la structure spatiale, fonctionnelle et identitaire du périmètre. Ils comprennent des bâtiments, des dents creuses, des parcelles non bâties, des fragments de tissu consolidés et des espaces ouverts publics (de voirie ou de parc) ou privés.

Chacun compte aussi un développement existant ou projeté singulier sur lequel le PAD n'a pas d'intention spécifique mais se repose comme bâti marquant et comme fonction pivot. Il s'agit du futur Musée Kanal-Pompidou, des tours de bureaux Engie et de l'équipement sportif Vergote. Les secteurs de mutation sont des opportunités foncières, souvent publiques. Celles-ci sont rares à l'échelle de la Région et sont de facto prisées et accompagnées d'aspirations variées. Fort de la connaissance des besoins du périmètre et de la Région, le projet de PAD vise à proposer pour chacun de ces secteurs de mutation une forme urbaine, une programmation et une valeur environnementale ambitieuses et harmonieuses.

Pour garantir le lien urbanistique et paysager entre les différentes formes bâties du périmètre, le projet de PAD propose un principe de couture urbanistique entre le bâti existant, ses singularités et les nouveaux développements au niveau de l'implantation, des gabarits et de l'architecture au sein de chaque secteur en dialogue avec son contexte direct. L'objectif est d'utiliser les secteurs de mutation pour réduire la fragmentation spatiale entre les morceaux de ville du périmètre et activer les rez-de-chaussée en lien avec l'espace bâti pour réduire le sentiment de flottement ressenti.

La densité bâtie qui en découle permet de créer des lieux de polarité et d'intensité. A la fois cette densité est maîtrisée par rapport à ce que chaque secteur peut accueillir et elle permet de rencontrer les besoins en logements, en équipements et en activités productive de la Ville de Bruxelles et de la Région.

Les nouveaux développements s'appuient sur les éléments bâtis existants :

- La **Ferme des Boues** en tant que patrimoine classé est conservée et revalorisée ;
- Le **site de l'Etat-major – Caserne des Pompiers Hélicoptère** et l'**Ecole de Police** d'architecture brutaliste d'après-guerre et l'urbanisme de dalle de la dalle Hélicoptère et de la dalle du Foyer Laekenois sont valorisés comme éléments de « jeune patrimoine » témoin d'une époque antérieure et expression d'une valeur identitaire du quartier ;
- Les autres éléments bâtis des secteurs sont valorisés dans une logique de réemploi dont l'opportunité et l'ampleur sera évaluées lors de l'élaboration des projets d'architecture.

Les toitures et les façades jouent un rôle important au sein des secteurs de mutation. Les toitures sont utilisées à des fins écologiques, voire productives (toitures végétalisées, jardinées et/ ou équipées de production énergétique), récréatives (toits terrasses). Les façades des bâtiments sont aussi des façades du parc métropolitain reliant et doivent être actives et participer à la dynamique des secteurs de mutation.

Chaque secteur de mutation comprend des espaces non bâtis qui participent à leur qualité et à leur habitabilité pour eux-mêmes et en tant que maillons du parc métropolitain reliant. Les

espaces non bâtis privés sont privilégiés comme fonctions auxiliaires essentielles des logements et des autres fonctions. Les espaces non bâtis publics doivent accroître la qualité de vie et la convivialité du périmètre. Tous les espaces non bâtis des secteurs de mutation doivent être conçus pour créer un maillage physique et biologique entre les tronçons d'axes nord-sud et est-ouest qu'ils recouvrent. Cela passe par des parcours modes actifs, une végétalisation accrue, des dispositifs de gestion environnementale, ...

Les secteurs de mutation jouent un rôle important dans la rencontre de l'ambition d'une programmation mixte et équilibrée. Chacun localise les différentes fonctions à implanter et fait des suggestions de types d'équipements à développer.

Trois secteurs de mutations sont ainsi définis par le projet de PAD. Il s'agit de :

- **Secteur 1 : Béco - Willebroeck** situé entre le canal le long du bassin Béco et le quai Willebroeck sur l'axe nord-sud et entre Saintelette et la rue Eunice Nancy Osayande. Il comprend la singularité du musée Kanal-Pompidou et le site patrimonial de la « Ferme des Boues » qui devient une sous-zone de forte mutation ;
- **Secteur 2 : Bolivar - Héliport** situé au croisement entre l'avenue de l'Héliport et le boulevard Bolivar. Il s'inscrit à l'articulation d'un tissu en ordre ouvert de bâtiments de moyenne et grande hauteur, du quartier Saint-Roch et du quartier Manhattan ;
- **Secteur 3 : Armateurs - Anvers** situé entre la place des Armateurs et le boulevard Albert II. Il est à d'un tissu en ordre ouvert de bâtiments de moyenne et grande hauteur, du quartier Masui et du quartier Manhattan.

Ces secteurs sont eux-mêmes divisés en sous-zones de fortes mutations au sein desquelles des variantes ont été définies. Ces dernières sont présentées ci-dessous.



Figure 13 : Secteurs de mutations (perspective.brussels, 2023)

1.3.4.2. Secteur 1 : Béco - Willebroeck

A. Introduction

La conversion du site de la Ferme des Boues vise à « repenser la ville productive », s'inscrit dans le processus de requalification du bassin Béco et poursuit les réflexions du Plan Canal. La Ferme des Boues devient un pôle mixte alliant un passé et un présent fonctionnel à un futur multiple, avec un potentiel de densification. La mutation de ce secteur comprend la préservation du patrimoine, la création de logements, le renforcement des activités productives liées au secteur de l'économie sociale et au secteur culturel, et l'introduction d'activités commerciales complémentaires. Le tout avec une répartition spatiale forte entre activités productives et résidentiel. Ce secteur participe à renforcer l'économie locale, créer de nouveaux emplois et accompagner le développement en cours du futur Musée Kanal-Pompidou et du territoire du canal.

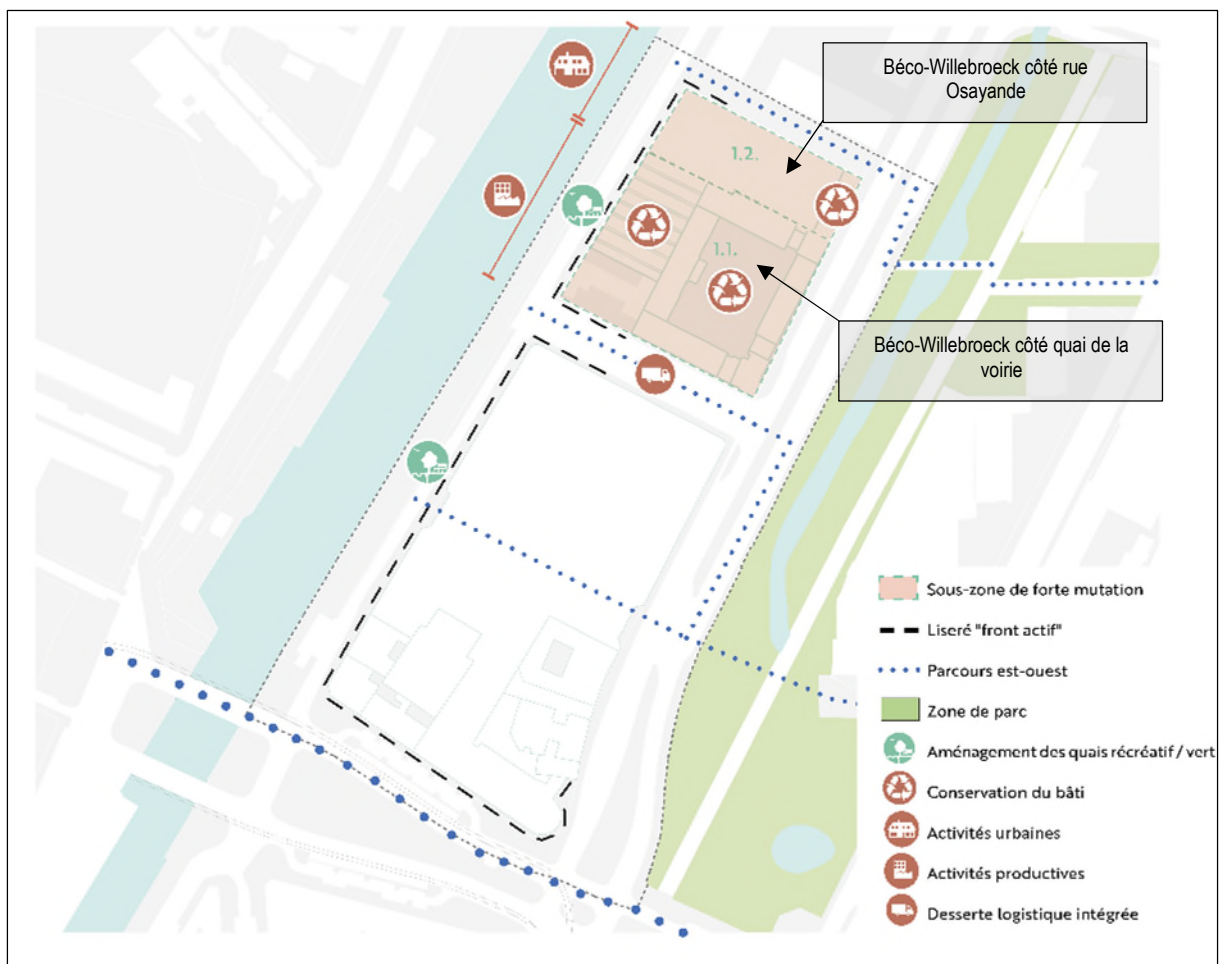


Figure 14 : Carte de la stratégie spatiale pour le secteur 1 Béco-Willebroeck (perspective.brussels, 2023)

B. Description des intentions stratégiques pour les sous-zones de fortes mutations

B.1. Ferme des Boues côté quai de la Voirie (1.1)

- Maintenir de l'activité productive sur la partie située du côté du Kanal-Pompidou qui comprend l'ancienne ferme en carré et une partie du hangar avec une toiture en sheds
 - En lui donnant une spécificité culturelle, d'artisanat et de transition environnementale et économique pour accompagner le développement encourus du futur Musée Kanal-Pompidou et du territoire du canal ;
 - En imposant une activation de la façade qui borde le quai des Péniches ;
 - En verdurant et équipant la cour de la ferme afin d'accompagner au mieux les activités qui y seront développées, son ouverture au public sera étudiée.

En ce qui concerne les caractéristiques urbanistiques, le PAD prévoit pour ce sous-secteur :

Caractéristiques	Sous-secteur 1.1 Béco-Willebroeck coté quai de la voirie
Superficie totale nette (S)	7.888 m ²
Superficie Plancher (P)	Maximum 12.000 m ²
Densité nette (P/S)	Maximum 1,5
Gabarit	Maximum 9 niveaux hors sol en raccord avec les éléments existants du site et les développements voisins
Affectation(s)	Logements : max. 40 % Activité productive : min. 40%
Superficie en espaces verts	Min. 2.000 m ² soit 25%

Tableau 1 : Caractéristiques urbanistiques du sous-secteur 1.1 Béco-Willebroeck côté quai de la voirie (ARIES, sur base des données Perspective.Brussels, 2023)

B.2. Ferme des Boues côté rue Osayande (1.2)

- Compléter la programmation par du logement et du commerce sur la partie côté nouveaux développements résidentiels au nord du site le long du bassin Béco, et potentiellement à l'angle sud-ouest de la parcelle.
 - Avec un projet en accord avec les nouveaux bâtis proches ;
 - En proposant un intérieur du demi-îlot comme un apport qualitatif aux logements qui le bordent et en tirant parti du mur patrimonial de la ferme soit avec un retour au vrai sol, soit avec une dalle aménagée.

Les objectifs visés à travers cette répartition spatiale sont de :

- Maintenir le caractère patrimonial du bâti de la ferme en carré et une partie des toitures « sheds » avec une affectation productive sans imposer une reconversion importante qui serait contre-productive en termes d'économie des ressources, de préservation de la logique structurelle et patrimoniale et de potentiel de nombre de logements et au contraire concevoir une typo-morphologie bâtie d'un nouvel ordre ;

- Minimiser les nuisances des activités productives sur la partie résidentielle sans trop la contraindre pour permettre son fonctionnement et son développement (bruit, logistique, vues...) ;
- Proposer des nouveaux volumes en petites émergences en adéquation avec le contexte bénéficiant du dégagement offert par la proximité du canal et de la présence des nouveaux projets de développements (Kanal-Pompidou et développements résidentiels);
- Offrir une façade patrimoniale au parc Maximilien par le maintien de la ferme activée par les activités productives, la présence de logements et de commerces.

Caractéristiques	Sous-secteur 1.1 Béco-Willebroeck coté rue Osayande
Superficie totale nette (S)	3.130 m ²
Superficie Plancher (P)	Maximum 13.300 m ²
Densité nette (P/S)	Maximum 4,2
Gabarit	Maximum 9 niveaux hors sol en raccord avec les éléments existants du site et les développements voisins
Affectation(s)	Logements : min. 75 %
Superficie en espaces verts	Min. 800 m ² soit 25%

Tableau 2 : Caractéristiques urbanistiques du sous-secteur 1.2 Béco-Willebroeck côté rue Osayande (ARIES, sur base des données Perspective.Brussels, 2023)

B.3. *Espace public*

Au niveau de l'espace public, il est composé de 4 parties :

- Le tronçon du quai des Péniches qui est réaménagé pour soutenir les nouveaux développements à proximité et constituer un espace public en soi;
- La voirie côté Kanal-Pompidou qui aura une vocation de desserte et logistique pour permettre aux activités (notamment productives) de fonctionner et de se développer ;
- La voirie côté développements résidentiels qui aura une vocation résidentielle et commerciale en lien direct avec les nouveaux développements ;
- Le tronçon du quai de Willebroeck qui restera un axe de circulation, mais bénéficie de plusieurs éléments du projet de réaménagement du parc Maximilien : une reprise de la bande de stationnement côté parc au profit de celui-ci, l'ouverture de la Senne et une connexion assurée par une traversée de la Senne au niveau de la Ferme des Boues, en diagonale vers l'Ecole Saint-Roch et la rue Simons.

B.4. Conclusion pour le secteur 1 Béco-Willebroeck

Pour synthétiser, trois actions stratégiques sont prévues par le projet de PAD pour le secteur 1 Béco-Willebroeck :

- Constituer un liseré « front actif » avec différentes fonctions le long du quai des Péniches
- Valoriser la Ferme des Boues ainsi que la toiture en sheds via une protection patrimoniale et une affectation zone mixte favorisant les activités productives
- Favoriser le logement et le commerce côté rue Osayande avec une affectation en zone d'habitation en adéquation avec les nouveaux bâtis proches

C. Variantes

A l'issue de la définition des principes du projet de PAD composé de plusieurs stratégies (axes nord-sud, parcours est-ouest, secteurs de mutation, tissus consolidés), trois variantes sont exprimées par secteur de mutation. Celles-ci sont données à titre illustratif et sont non-limitatives. Elles permettent en effet d'illustrer des gabarits, des implantations, des fonctions, etc. et sont volontairement fortement distinctes afin de pouvoir en évaluer les incidences.

Elles permettent donc de tester des tendances au projet de PAD, au sein des secteurs de mutation sur base des opportunités.

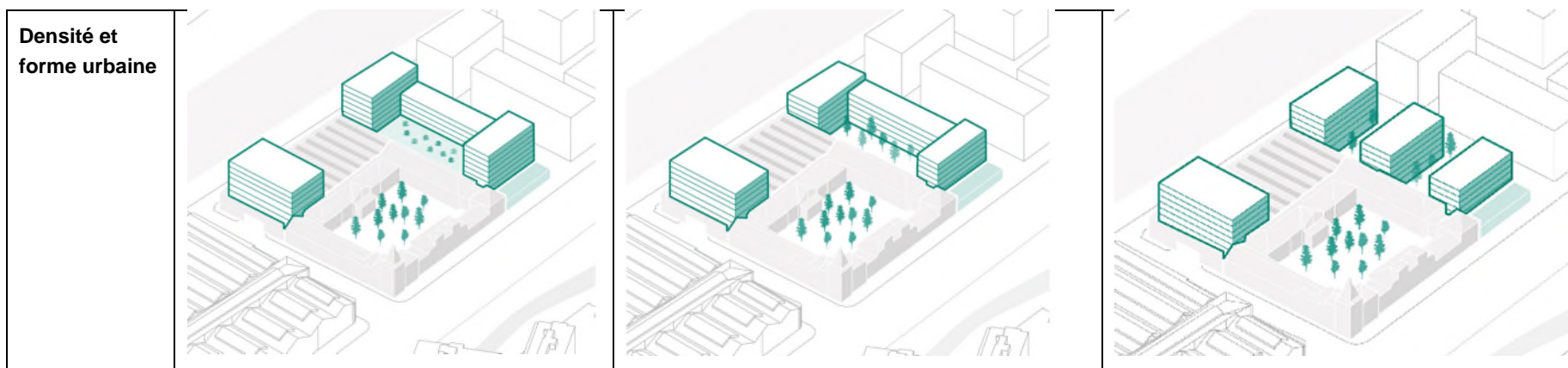
Elles constituent des spatialisations possibles du projet de PAD servant de support à l'évaluation du projet de PAD.

Les variantes ne concernent pas l'entièreté du secteur de mutation mais uniquement certaines des sous-zones à forte mutation illustrées dans le volet stratégique. Les variantes reprises ci-après concernent toutes les sous-zones de fortes mutations reprises au sein du secteur 1, soit **le côté quai de la Voirie, et le côté rue Osayande.**

Tableau secteur 1

	Superficie totale nette (S) [m ²]	Superficie de Plancher (P) [m ²]	Densité nette (P/S)	Emprise au sol (E) [m ²]	Taux d'Emprise (E/S)	Gabarit Moyen	Espaces verts [m ²]	Affectations [m ²]					
								résidentiel	activités productives	commerces	équipements	bureaux	
Variante 1	1.1 Quai de la Voirie	7.888	11.821	1,50	5.679	0,72	7,0	2.208,8	2.130	9.691	0	0	0
	1.2 Rue Oyasande	3.130	12.750	4,10	3.130	1,00	4,0	0,0	11.750	9.691	3.130	0	0
	Total / Moyenne	11.018	24.571	2,80	8.809	0,80	5,5	2.208,8	13.880	19.382	3.130	0	0
Variante 2	1.1 Quai de la Voirie	7.888	11.821	1,50	5.659	0,72	7,0	2.208,8	2.130	9.691	0	0	0
	1.2 Rue Oyasande	3.130	9.503	3,00	1.899	0,61	4,8	1.231,0	8.665	0	838	0	0
	Total / Moyenne	11.018	21.324	2,25	7.558	0,69	5,9	3.439,8	10.795	9.691	838	0	0
Variante 3	1.1 Quai de la Voirie	7.888	11.821	1,50	5.659	0,72	7,0	2.208,8	2.130	9.691	0	0	0
	1.2 Rue Oyasande	3.130	9.212	2,90	1.899	0,61	4,8	1.802,0	8.892	0	320	0	0
	Total / Moyenne	11.018	21.033	2,20	7.558	0,69	5,9	4.010,8	11.022	9.691	320	0	0

Tableau 3 : Tableau des caractéristiques urbanistiques des sous-zones de fortes mutations modifiées au sein des variantes du PAD pour le secteur 1 Béco-Willebroeck (ARIES, 2023)



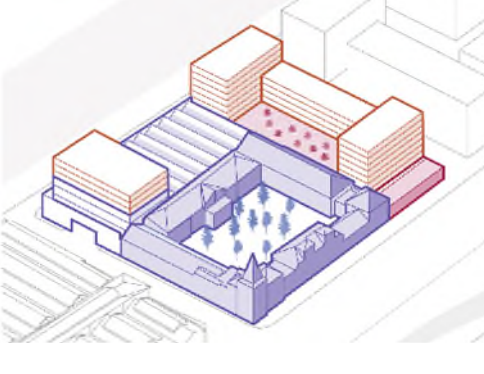
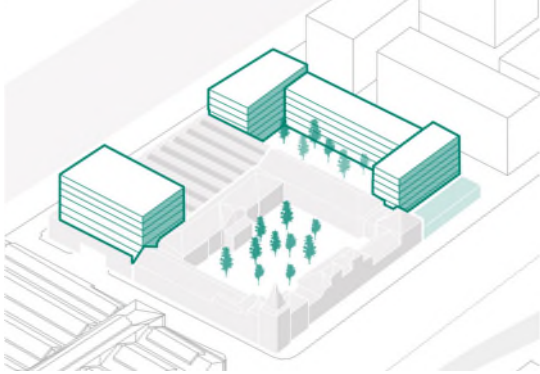
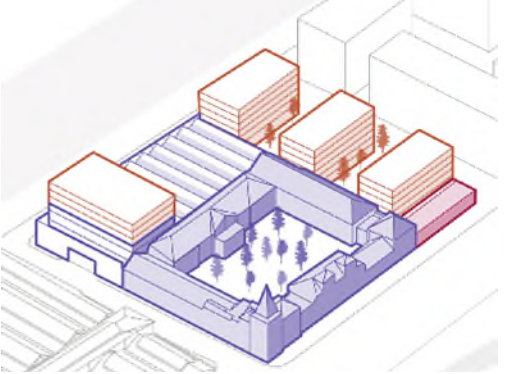
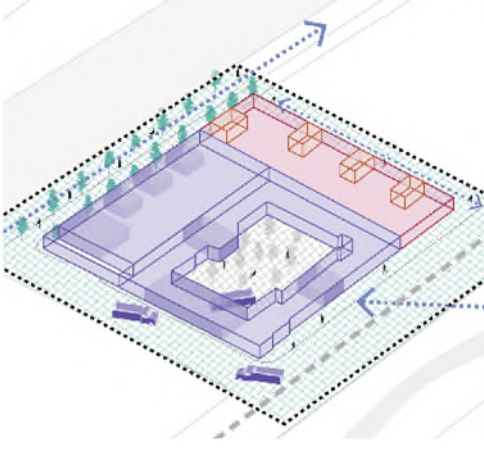
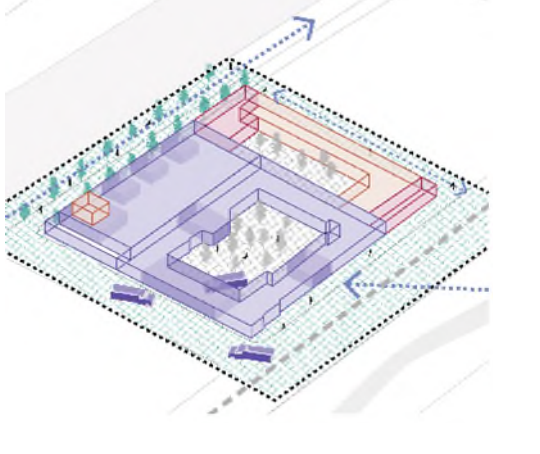
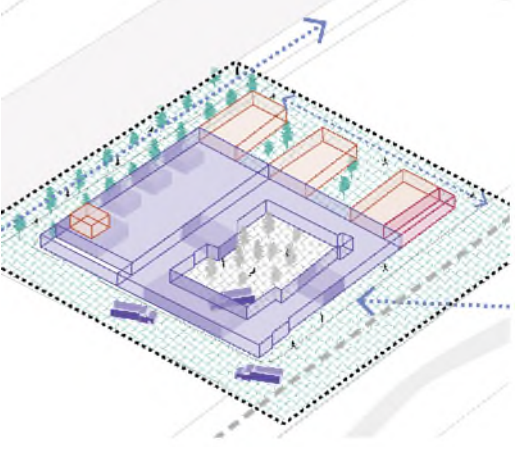
Mixité			
R0 et espaces ouverts			

Tableau 4 : Illustrations des variantes du PAD pour les sous-zones de fortes mutations du secteur 1 Béco-Willebroeck : Densité et forme urbaine, Mixité des affectations et Espaces ouverts (ARIES, 2023)

1.3.4.3. Secteur 2 : Bolivar - Héliport

A. Introduction

La transformation du secteur Bolivar - Héliport propose de maintenir les éléments centraux existants du secteur, tout en ajoutant de nouveaux développements répondants aux besoins stratégiques de ce dernier. L'articulation entre ces différents éléments de morceaux de ville est effectuée à travers les différentes typologies, identités et échelles des tissus existants :

- Le grain fin et local du quartier **Saint-Roch**,
- La grande échelle de la dalle Héliport et du bâtiment **Engie**,
- Le nouveau tissu résidentiel dense de l'avenue de l'**Héliport**,
- La nouvelle structure paysagère du **parc Maximilien**
- La requalification du **boulevard Bolivar**

Ce secteur est défini par les différents éléments bâtis qui le composent, ainsi que par les espaces ouverts privés et/ou collectifs qui s'y implantent. Ces derniers sont décrits ci-après, et illustrés sur la figure suivante (les numéros correspondent aux zones de la carte ci-après).

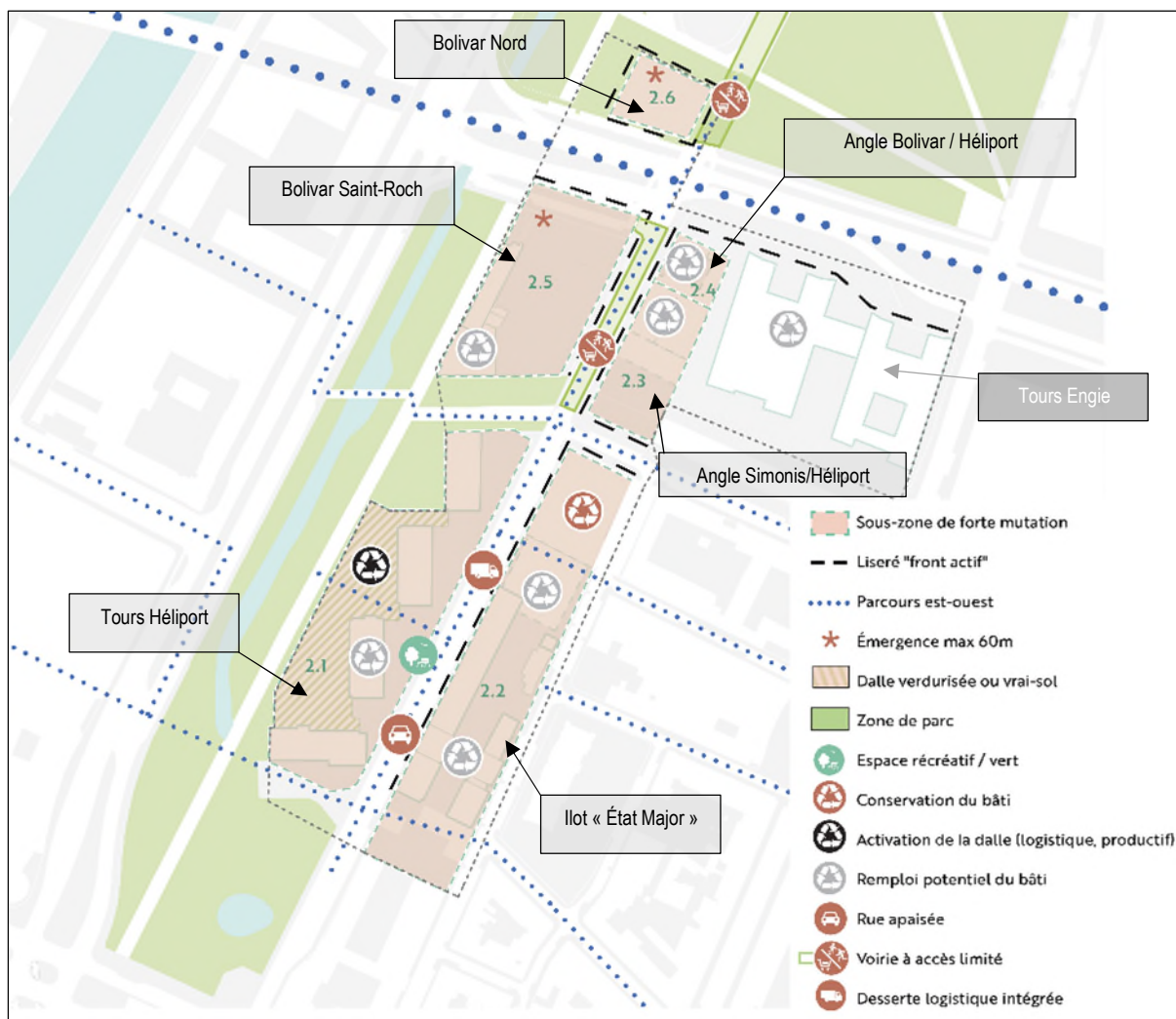


Figure 15 : Carte de la stratégie spatiale pour le secteur 2 Bolivar - Héliport (ARIES sur fond perspective.brussels, 2023)

Les sous-chapitres suivants décrivent les éléments du bâti ainsi que les espaces ouverts privés ou publics pour les différentes sous-zones du secteur 2 Bolivar – Héliport repris au sein du projet de PAD.

B. Description des intentions stratégiques pour les sous-zones de fortes mutations

B.1. Tours Héliport (2.1)

Pour les 4 tours Héliport

- favoriser le maintien / rénovation des tours et de la dalle avec une évolution de la dalle vers de l'activité productive et logistique qui devra animer la dalle elle-même et améliorer la transition entre la dalle et l'espace public, surtout avec le parc Maximilien, tout en garantissant l'habitabilité des logements. La dalle pourra accueillir un hotspot de stationnements adaptés aux modes actifs afin de libérer l'espace public et sécuriser les véhicules. ;

- si le bâti devait être démolé pour des raisons impérieuses, le développement du site se ferait en faveur de l'espace vert et privilégierait un nouvel urbanisme ouvert intégré au parc permettant de réduire l'emprise au sol des constructions, et non un urbanisme en îlots avec des immeubles de taille moyenne qui serait la référence du cadre urbain environnant.

B.2. Ilot « Etat-Major » (2.2)

Sur le site de l'Etat-Major, considérer les résultats de l'étude de programmation menée par la SAU et :

- Valoriser le lieu comme « jeune patrimoine » en conservant les éléments clés et en les mettant en valeur en termes d'usage et d'esthétique ;
- Appliquer un principe d'économie circulaire pour réutiliser les espaces et les matériaux ;
- Permettre une densification mixte et qualitative de l'îlot en profitant de la propriété foncière publique pour développer une programmation répondant aux besoins locaux et extras-locaux en équipements ;
- Améliorer la perméabilité et l'ouverture de l'îlot pour lui faire jouer un rôle dans la transversalité est-ouest souhaitée à l'échelle du périmètre et du Territoire Nord.

B.3. Angle Simons/Héliport (2.3)

Réaménager la partie d'îlot entre l'avenue de l'Héliport, la rue Simons et les bâtiments d'Engie, avec :

- Des logements et un socle commercial qui fait pivot entre le quartier Saint-Roch, la nouvelle programmation du site de l'Etat-Major et les nouveaux développements en bordure du boulevard Bolivar ;
- Des équipements locaux (crèche, salon-lavaires...) ;
- Un potentiel emploi des éléments bâtis existants dans une logique d'économie circulaire visant à réutiliser les espaces et les matériaux.

B.4. Angle Bolivar – Héliport à côté d'Engie (2.4)

Amplifier l'utilisation de l'angle à front de Bolivar :

- Développer du bureau ou des services gérant la proximité physique avec le bâtiment Engie et marquant la transition vers les autres nouveaux développements en bordure du boulevard Bolivar ;
- Limiter l'ombre portée sur le parc réaménagé.

B.5. Bolivar Saint-Roch (2.5)

Compléter et structurer la parcelle de l'École Saint-Roch, avec un développement mixte répondant à des logiques de mutualisation des infrastructures qui permet :

- Le maintien de l'école et la requalification de son espace extérieur (augmentation de l'intimité, sécurisation et qualification) ;
- Un nouveau développement qui profite du resserrement de la partie carrossable du boulevard Bolivar (*cf. 02.02 Parcours est-ouest*) et lui offre un front bâti avec des équipements par exemple liés à la fonction scolaire au rez-de-chaussée et au 1er étage, et du logement aux étages supérieurs avec la possibilité en émergence de maximum 60 m. En cas d'émergence, celle-ci devra être positionnée et proportionnée de manière à limiter l'ombre portée sur le parc réaménagé. Le projet pour étudier la possibilité de rendre les derniers étages accessibles au public.

B.6. Bolivar Nord (2.6)

Développer un nouveau bâtiment iconique qui s'insère dans la skyline du quartier Nord et s'intègre au parc sur la parcelle au nord du boulevard Bolivar avec une construction élevée et compacte en émergence de maximum 60 m dédiée principalement au logement avec une emprise au sol minimale maximisant le parc (connexion entre la partie avec la réouverture de la Senne et la partie centrale du parc) et positionnée et proportionnée de manière à limiter l'ombre portée sur le parc réaménagé . Le projet pourra étudier la possibilité de rendre les derniers étages accessibles au public ;

B.7. Conclusions pour le secteur 2

Pour synthétiser, les actions stratégiques prévues par le projet de PAD pour le secteur 2 Bolivar - Hélicopt, un nouveau noyau d'identité locale sont les suivantes :

- Activer la dalle Hélicopt et améliorer son lien avec l'espace public
- Valoriser le site de l'Etat-Major via une protection patrimoniale, une affectation zone mixte et une possibilité de densification
- Constituer un liseré « front actif » côté avenue de l'Hélicopt le long du site de l'Etat-Major
- Articuler la nouvelle programmation de l'îlot Etat-Major, le quartier Saint Roch et les nouveaux développements du boulevard Bolivar avec une affectation en zone d'habitation de l'angle Simons / Hélicopt
- Constituer deux liserés « fronts actifs » et marquer l'angle Bolivar / Hélicopt avec une affectation zone administrative côté Engie
- Requalifier l'école Saint-Roch et son espace extérieur et constituer un liseré « front actif » à l'angle Bolivar / Hélicopt avec une poche majeure d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics au rez-de-chaussée en lien avec l'espace public et du logement aux étages
- Développer du logement et un éventuel équipement avec une affectation en zone d'habitation de l'angle nord Bolivar / Hélicopt tout en garantissant une emprise minimale et une intégration qualitative au parc Maximilien (liseré « front actif »)

- Participer au paysage urbain du quartier Nord grâce à une émergence sur l'axe Bolivar

C. Variantes

A l'issue de la définition des principes du projet de PAD composé de plusieurs stratégies (axes nord-sud, parcours est-ouest, secteurs de mutation, tissus consolidés), trois variantes sont exprimées par secteur de mutation. Celles-ci sont données à titre illustratif et sont non-limitatives. Elles permettent en effet d'illustrer des gabarits, des implantations, des fonctions, etc. et sont volontairement fortement distinctes afin de pouvoir en évaluer les incidences.

Elles permettent donc de tester des tendances au projet de PAD, au sein des secteurs de mutation sur base des opportunités.

Elles constituent des spatialisations possibles du projet de PAD servant de support à l'évaluation du projet de PAD.

Les variantes ne concernent pas l'entièreté du secteur de mutation mais uniquement certaines des sous-zones à forte mutation illustrées dans le volet stratégique. Les variantes reprises ci-après concernent uniquement les sous-zones de fortes mutation suivantes :

- 2.3 Angle Simonis /Héliport
- 2.4 Angle bolivar / Héliport
- 2.5 Bolivar / Saint-Roch
- 2.6Bolivar Nord

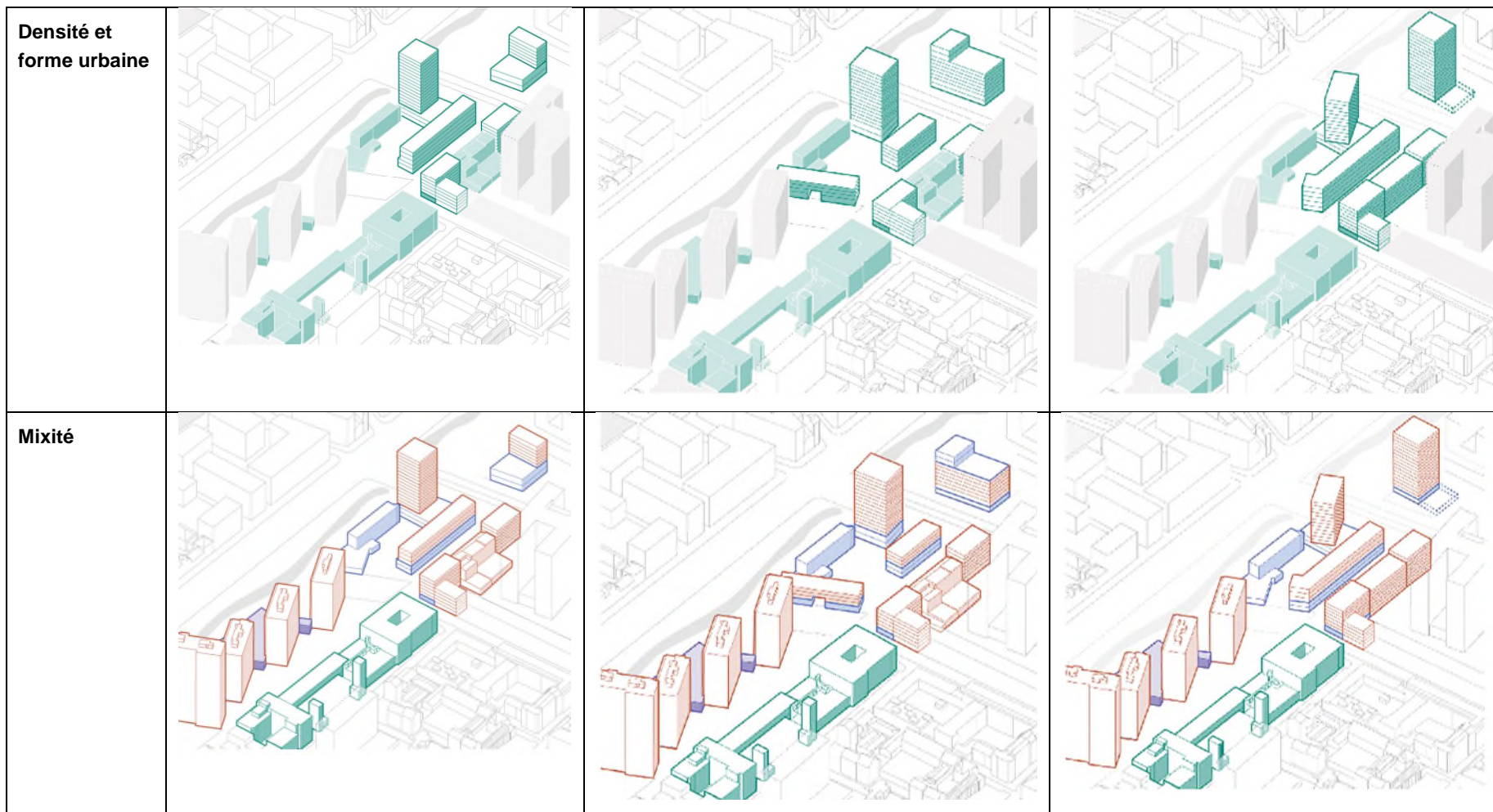
Dès lors les deux sous-zones de fortes mutations suivantes ne sont pas modifiées par les variantes du présent projet de PAD :

- 2.1 Tours Héliport
- 2.2 Ilot « État-Major »

Tableau secteur 2

		Superficie totale nette (S) [m ²]	Superficie de Plancher (P) [m ²]	Densité nette (P/S)	Emprise au sol [m ²]	Taux d'Emprise (E/S)	Gabarit Moyen	Espaces verts [m ²]	Affectations [m ²]				
									résidentiel	activités productives	commerces	équipements	bureaux
Variante 1	2.3 Angle Simonis/ Héliport	2.665	10.425	3,9	1.953	0,73	6,0	712	9.977	0	0	448	0
	2.4 Angle Bolivar/Héliport	1.032	3.917	3,8	490	0,47	8,0	542	24.291	0	490	8.868	3.427
	2.5 Bolivar / Saint-Roch	6.226	18.594	3,0	4.026	0,65	7,0	2.200	11.104	0	0	7.490	0
	2.6 bolivar Nord	1.400	4.140	3,0	930	0,66	4,0	470	3.210	0	0	930	0
	Total / Moyenne	11.323	37.076	3,4	7.399	0,65	6,3	3.924	48.582	0	490	17.736	3.427
Variante 2	2.3 Angle Simonis/ Héliport	2.665	10.738	4,0	2.029	0,76	6,0	3.474	10.290	0	0	448	0
	2.4 Angle Bolivar/Héliport	1.032	3.468	3,4	578	0,56	6,0	454	27.964	0	578	7.412	2.890
	2.5 Bolivar / Saint-Roch	6.226	17.366	2,8	2.752	0,44	5,0	3.474	11.850	0	0	5.516	0
	2.6 bolivar Nord	1.400	7.272	5,2	832	0,59	5,0	568	5.824	0	0	1.448	0
	Total / Moyenne	11.323	38.844	3,8	6.191	0,55	5,5	7.970	55.928	0	578	14.824	2.890
Variante 3	2.3 Angle Simonis/ Héliport	2.665	11.000	4,1	1.564	0,59	6,7	1.101	10.435	0	0	565	0
	2.4 Angle Bolivar/Héliport	1.032	3.917	3,8	490	0,47	8,0	542	30.669	0	490	9.115	3.427
	2.5 Bolivar / Saint-Roch	6.226	18.992	3,1	3.796	0,61	5,7	2.430	11.392	0	0	7.600	0
	2.6 bolivar Nord	1.400	9.792	7,0	576	0,41	17,0	824	8.842	0	0	950	0
	Total / Moyenne	11.323	43.701	4,5	6.426	0,57	9,3	4.898	61.339	0	490	18.230	3.427

Tableau 5 : Tableau des caractéristiques urbanistiques des sous-zones de fortes mutations modifiées au sein des variantes du PAD pour le secteur 2 Bolivar - Héliport (ARIES, 2023)



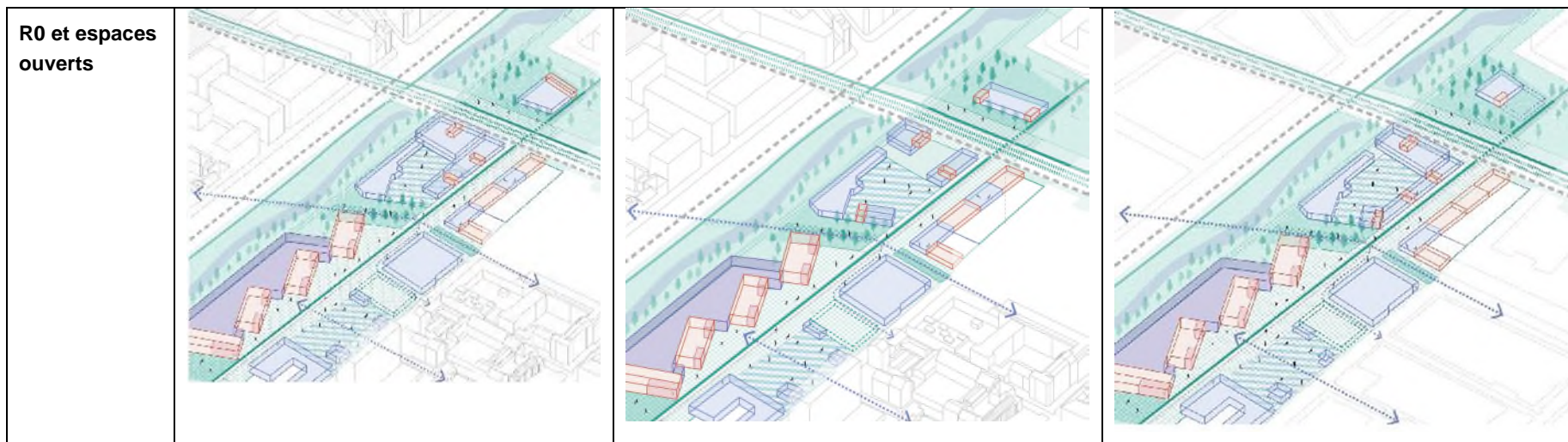


Tableau 6 : Illustrations des variantes du PAD pour les sous-zones de fortes mutations du secteur 2 Bolivar-Héliport : Densité et forme urbaine, Mixité des affectations et Espaces ouverts (ARIES, 2023)

1.3.4.4. Secteur 3 : Armateurs-Anvers

A. Introduction

Le secteur de mutation Armateurs – Anvers est situé entre la place des Armateurs et le boulevard Albert II. Il est à l'articulation entre le tissu ouvert d'immeubles (bâti résidentiel de moyenne et grande hauteur), le quartier Masui (bâti mixte du XIXe), le quartier Manhattan (tours de bureaux).

Le secteur comprend :

- Le champ des Armateurs et la place des Armateurs qui seront réaménagés dans le cadre du CRU 1, avec le projet de réaménagement du par cet celui de l'équipement sportif qui constituera une singularité à l'échelle du secteur par sa programmation et son architecture ;
- L'îlot, long de 400 m, sis entre l'allée Verte et l'avenue de l'Héliport avec l'école Klavertje IV qui sera complétée d'un programme mixte logements et crèche dans le cadre du CQD Héliport-Anvers, et une parcelle d'activité productive déstructurée ;
- Un tronçon de l'avenue de l'Héliport qui sera réaménagé dans le cadre du Contrat Ecole Klavertje IV (parvis et voirie) et du CQD Héliport-Anvers ;
- Les six tours du Foyer Laekenois dont la dalle, propriété de la Ville de Bruxelles, fait l'objet d'une intervention dans le cadre du CQD Héliport-Anvers pour limiter son effet de rupture ;
- Les deux tours du Foyer Laekenois le long de la chaussée d'Anvers, propriété de la Ville de Bruxelles et SISF, qui font l'objet d'un projet de rénovation ;
- Un tronçon de la chaussée d'Anvers ;
- Les deux îlots comprenant l'Ecole de Police et son parking, l'Hôtel Président et une parcelle boisée (propriétés de la Ville de Bruxelles, excepté la parcelle de l'hôtel).

Pour le secteur Armateurs – Anvers, le projet de PAD Max vise à articuler et compléter les projets prévus dans les programmes de revitalisation urbaine, à permettre l'établissement du parc métropolitain reliant par un nouvel usage des voiries et par l'institution en parc d'une partie d'une parcelle boisée. La transformation de ce secteur vise également à créer une séquence spatiale de continuité est-ouest. Cette séquence se construit en reliant les espaces et équipements publics existants et futurs Par des opérations de perméabilité locale, générant ainsi des opportunités de densification, d'introduction de nouveaux usages et de création de nouveaux espaces ouverts. Cette nouvelle perméabilité comprend aussi bien des interventions à grande échelle (transformation des îlots de l'Ecole de Police et sis entre Anvers, Héliport et Albert II) que des opérations ponctuelles visant à créer des liaisons piétonnes à travers des parcelles existantes (Foyer Laekenois, écoles). Un équilibre est trouvé entre maillage physique/biologique/paysager et rationalisation/densification des espaces constructibles. Une programmation mixte, principalement de logements et d'équipements, vient poursuivre et renforcer la dynamique actuelle du quartier Masui.

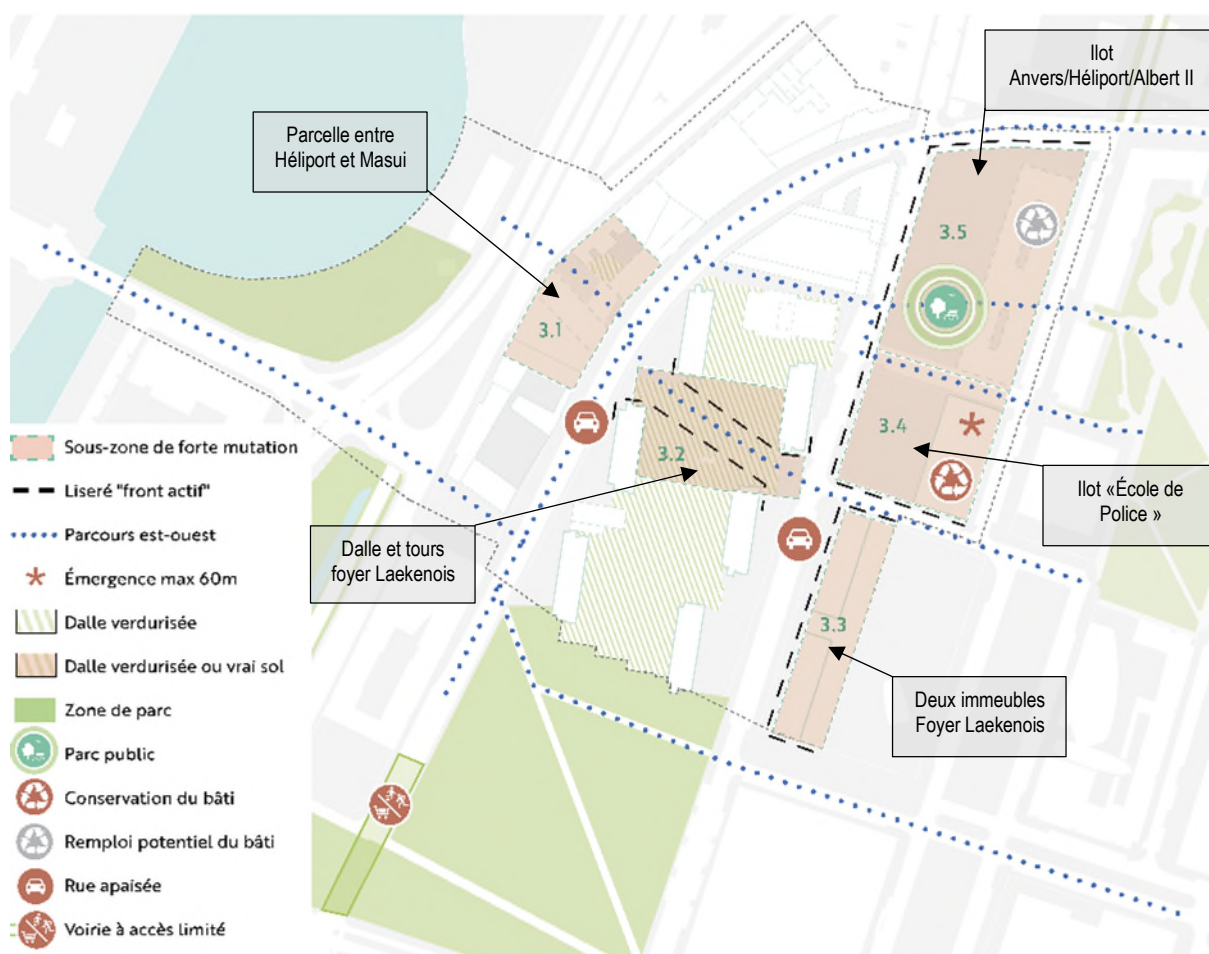


Figure 16 : Carte de la stratégie spatiale pour le secteur 3 : « Armateurs – Anvers » (ARIES sur fond perspective.brussels, 2023)

Les sous-chapitres suivants décrivent les éléments du bâti ainsi que les espaces ouverts privés ou publics pour les différentes sous-zones du secteur 3 'Armateur-Anvers' repris au sein du projet de PAD.

B. Description des intentions stratégiques pour les sous-zones de fortes mutations

B.1. Parcelle Hélicoptère/Masui

Poursuivre le travail d'amélioration de l'îlot sis entre l'allée Verte et l'avenue de l'Héliport initié par le Contrat Ecole et le CQD Hélicoptère-Anvers en restructurant la parcelle d'activité productive avec une programmation mixte logement/activité productive. Ce développement et ses abords bénéficient du passage public sur la parcelle de l'école Klavertje IV prévu dans le CQD Hélicoptère-Anvers qui divise ce long îlot et facilite l'accès au futur équipement sportif Vergote prévu dans le CRU 1 ;

B.2. Dalle et tours foyer Laekenois

Intervenir sur la dalle du Foyer Laekenois pour affirmer sa traversabilité est-ouest dans le prolongement de la rue Rogier vers l'avenue de l'Héliport et le futur équipement sportif Vergote et améliorer sa forme urbaine et son habitabilité, avec :

- soit une intervention limitée, conservant la dalle et implantant des petits volumes bâtis destinés au logement perpendiculairement aux tours ;
- soit une intervention importante, créant une ouverture de la dalle, au niveau du vrai sol, accompagnée de plusieurs volumes bâtis destinés au logement perpendiculairement aux tours et constituant une nouvelle rue animée.

Les logements à y développer peuvent répondre à des besoins spécifiques d'accueil du type habitat solidaire (adapté aux personnes âgées ou PMR, pour les personnes précarisées ou stigmatisées, répondant aux besoins d'opérations tiroirs...).

A l'échelle de l'ensemble de la dalle du Foyer Laekenois, la rénovation des tours et de la dalle doit viser une amélioration de l'habitabilité et de la qualité environnementale. Les bâtiments existants sont à maintenir et à restaurer. Des transformations du socle sont encouragées dans la lignée des orientations stratégiques et programmatiques du CRU 1 et du CQD Hélicopt-Anvers. La dalle pourra accueillir un hotspot de stationnements adaptés aux modes actifs

B.3. Deux immeubles du foyer Laekenois

Permettre l'opération de rénovation des deux immeubles du Foyer Laekenois le long de la chaussée d'Anvers, en autorisant une élévation de leurs gabarits de 2 à 4 niveaux et en ayant pour objectif une amélioration de l'habitabilité et du niveau environnemental, comme pour les tours de la dalle.

B.4. Ilot École de Police

Concevoir un nouveau développement sur l'École de Police et son parking, avec :

- L'intégration de la rue Gilbert désaffectée (*cf. Répartition spatiale*) ;
- Le maintien du bâtiment existant de l'École de Police en qualité de « jeune patrimoine » et structure facilement reconvertible en équipement ($\pm 7.000 \text{ m}^2$), ainsi que sa densification par l'ajout d'un bâtiment avec une émergence en repère paysager de maximum 60 m autorisée sur le bâtiment ou en porte-à-faux sur celui-ci. En cas d'émergence, celle-ci devra être positionnée et proportionnée de manière à limiter l'ombre portée sur la poche majeure de parc. Le projet pourra étudier la possibilité de rendre les derniers étages accessibles au public ;
- L'ajout de bâtiments destinés au logement, de moyenne hauteur (jusqu'à 7 niveaux) sur la partie actuellement en parking

B.5. Ilot Anvers/Hélicopt/Albert II

Concevoir un nouveau développement sur l'Hôtel Président et la parcelle boisée, avec des gabarits moyens en adéquation avec le contexte bâti proche :

- Soit des îlots fermés ou semi-fermés bordant l'avenue de l'Hélicopt destinés au logement et qui maximisent les effets d'intimité et de calme en coeur d'îlot, avec une traversée cyclo-piétonne est-ouest depuis le parc Gaucheret et Albert II vers la parcelle boisée préservée ;

- Soit un îlot fermé unique destiné au logement qui crée un intérieur d'îlot privé et permet un recul par rapport à l'îlot dit « Ecole de Police » avec un nouveau parc entre la chaussée d'Anvers et Albert II et encadré par les façades nord et sud des nouveaux développements ;
- Soit une restructuration de l'Hôtel Président avec l'ouverture des patios sur la parcelle boisée préservée côté ouest et un nouvel angle appuyant la géométrie de l'avenue de l'Héliport ;

Dans les trois variantes :

- Il est recommandé de conserver un maximum du bâti de l'actuel Hôtel Président dans une logique de préservation des ressources ;
- Un parc de 2.000 m² doit être institué dans l'îlot (*cf. L'espace public*) ;
- Il convient d'être attentif à ce que le développement de la zone ne soit pas de nature à porter atteinte à l'intérêt patrimonial de la Maison de garde-barrière ayant justifié son classement.

B.6. Conclusion

C. Variantes

A l'issue de la définition des principes du projet de PAD composé de plusieurs stratégies (axes nord-sud, parcours est-ouest, secteurs de mutation, tissus consolidés), trois variantes sont exprimées par secteur de mutation. Celles-ci sont données à titre illustratif et sont non-limitatives. Elles permettent en effet d'illustrer des gabarits, des implantations, des fonctions, etc. et sont volontairement fortement distinctes afin de pouvoir en évaluer les incidences.

Elles permettent donc de tester des tendances au projet de PAD, au sein des secteurs de mutation sur base des opportunités.

Elles constituent des spatialisations possibles du projet de PAD servant de support à l'évaluation du projet de PAD.

Les variantes ne concernent pas l'entièreté du secteur de mutation mais uniquement certaines des sous-zones à forte mutation illustrées dans le volet stratégique. Les variantes reprises ci-après concernent uniquement les sous-zones de fortes mutation suivantes :

- 3.2 Dalle et tours du Foyer Laekenois – Développement complémentaire
- 3.4 Ilot dit « Ecole de Police »
- 3.5 Ilot sis entre Anvers, Héliport et Albert II

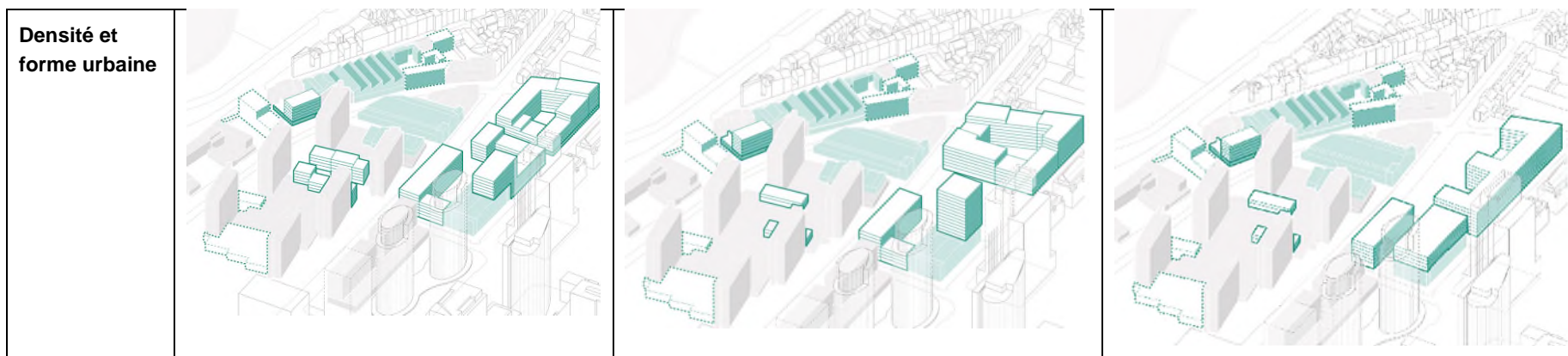
Dès lors les deux sous-zones de fortes mutations suivantes ne sont pas modifiées par les variantes du présent projet de PAD :

- 3.1 Parcelle sise entre Héliport et Masui (433E6)
- 3.3 Deux immeubles du Foyer Laekenois

Tableau secteur 3

		Superficie totale nette (S)	Superficie de Plancher (P)	Densité nette (P/S)	Emprise au sol (E)	Taux d'Emprise (E/S)	Gabarit Moyen	Espaces verts m²	Affectations				
									résidentiel	activités productives	commerces	équipements	bureaux
Variante 1	3.2 Dalles et tours foyer Laekenois	4.252	6.075	1,4	1.311	0,31	4,7	2.941	52.346	0	263	6.144	0
	3.4 Ilot école de Police	5.349	24.944	4,7	3.739	0,70	6,7	1.610	18.800	0	0	6.144	0
	3.5 Ilot Anvers - Hélicopt - Albert II	8.631	27.734	3,2	4.443	0,51	6,1	4.188	27.471	0	263	0	0
	Total / Moyenne	18.232	58.753	3,1	9.493	0,52	5,8	5.798	98.617	0	526	12.288	0
Variante 2	3.2 Dalles et tours foyer Laekenois	4.252	1.632	0,4	816	0,19	2,0	3.436	44.224	0	0	6.044	0
	3.4 Ilot école de Police	5.349	23.939	4,5	3.270	0,61	7,0	2.079	17.895	0	0	6.044	0
	3.5 Ilot Anvers - Hélicopt - Albert II	8.631	23.571	2,7	3.639	0,42	6,6	4.992	24.697	0	0	0	0
	Total / Moyenne	18.232	49.142	2,5	7.725	0,42	5,2	7.071	86.816	0	0	12.088	0
Variante 3	3.2 Dalles et tours foyer Laekenois	4.252	1.632	0,4	816	0,19	2,0	3.436	44.224	0	0	6.044	0
	3.4 Ilot école de Police	5.349	20.852	3,9	2.925	0,55	4,7	2.424	15.808	0	0	5.044	0
	3.5 Ilot Anvers - Hélicopt - Albert II	8.631	23.571	2,7	4.359	0,51	3,0	4.272	24.697	0	0	0	0
	Total / Moyenne	18.232	46.055	2,3	8.100	0,44	3,2	6.696	84.729	0	0	11.088	0

Tableau 7 : Tableau des caractéristiques urbanistiques des sous-zones de fortes mutations modifiées au sein des variantes du PAD pour le secteur 3 Armateur - Anvers (ARIES, 2023)



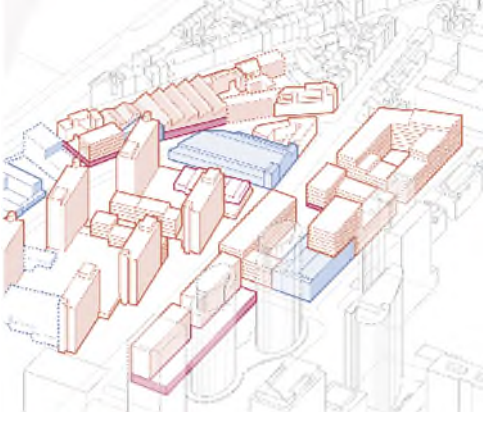
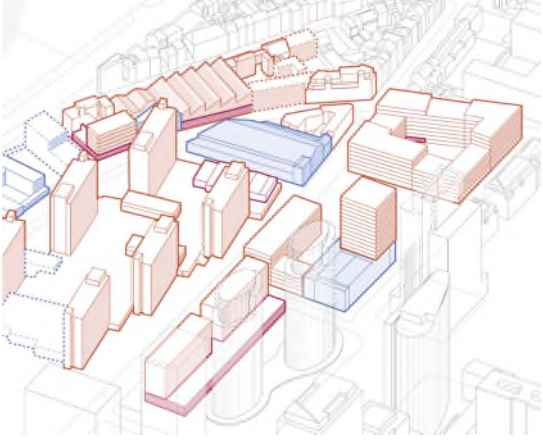
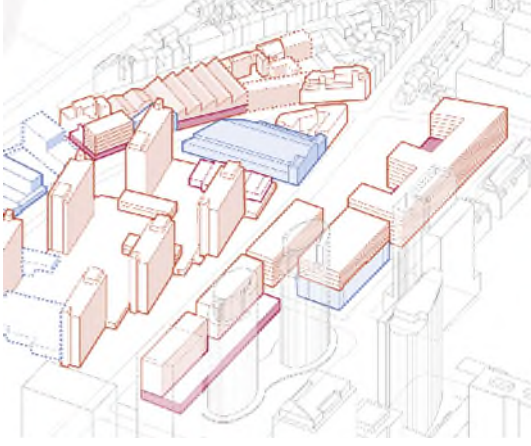
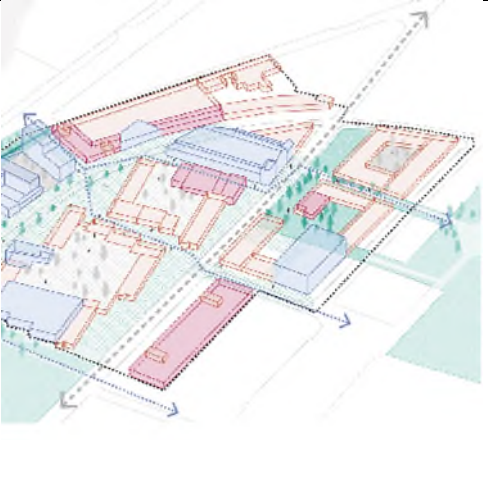
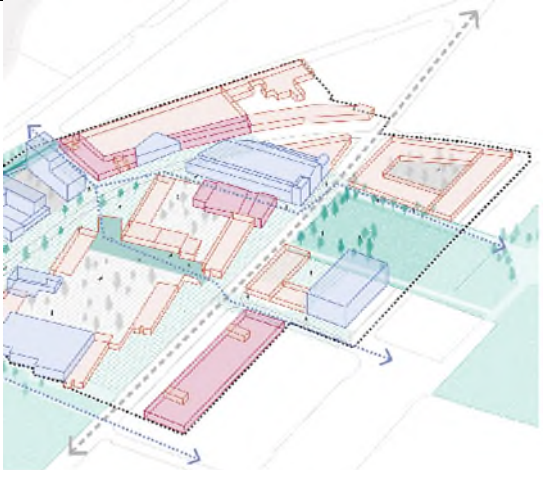
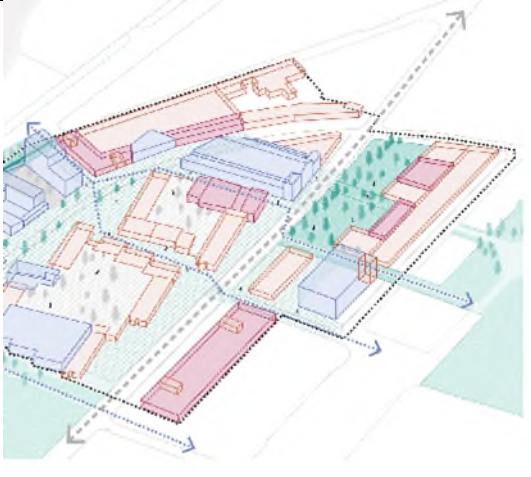
Mixité			
R0 et espaces ouverts			

Tableau 8 : Illustrations des variantes du PAD pour les sous-zones de fortes mutations du secteur 3 Armateur – Anvers : Densité et forme urbaine, Mixité des affectations et Espaces ouverts (ARIES, 2023)

1.3.5. Tissus consolidés existants : « Besoins et consolidation de leur intégrité »

Le périmètre du PAD Max est composé d'une variété de tissus denses et consolidés ayant leur propre structure et identité. Les tissus consolidés sont des tissus institués historiquement, spatialement, fonctionnellement et socialement. Mais ils comportent aussi des défis d'intégration au contexte et nécessitent des interventions urbanistiques et opérationnelles permettant une amélioration structurelle durable. Le projet de PAD Max propose des instruments qui génèrent des conditions favorables à un développement progressif, parcelle par parcelle, au gré des impulsions des privés, particuliers ou industriels, qui permettent à ces tissus d'évoluer sans perdre leur intégrité.

Trois tissus existants sur lesquels le projet de PAD propose d'appliquer les outils urbanistiques et opérationnels développés sont identifiés. Il s'agit de :

- Le tissu 20^{ème}/21^{ème} : Ensembles mixtes ;
- Le tissu portuaire ;
- Le tissu du 19^{ème} : Maisons et immeubles de rapport mixtes.

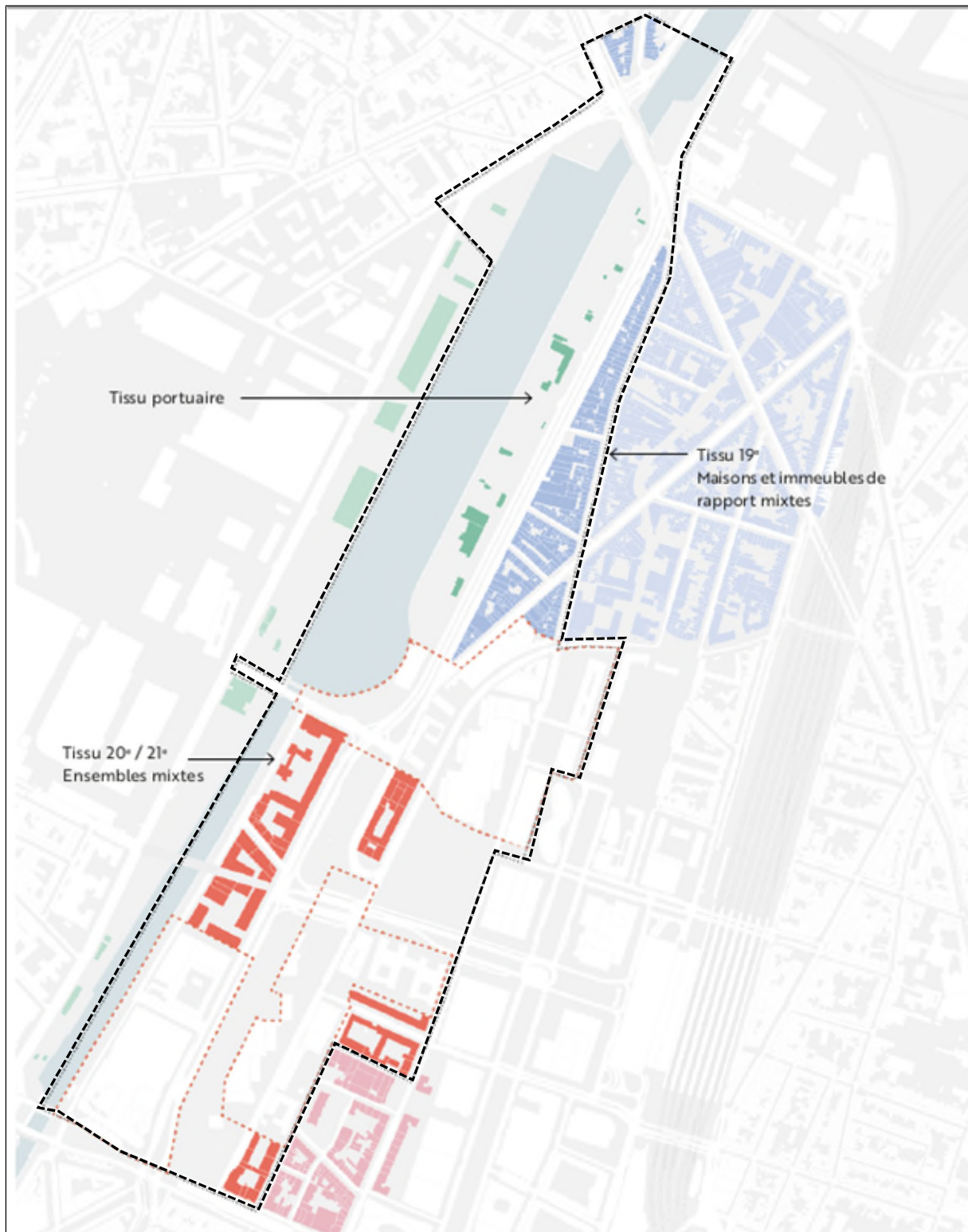


Figure 17 : Identification des tissus existants consolidés (perspective.brussels, 2023)

1.3.5.1. Tissu 20^{ème} / 21^{ème} : Ensembles Mixtes

Pour le tissu 20^e/ 21^e– Ensembles mixtes, le projet de PAD Max vise à accompagner la vie sur le moyen et long terme de ces ensembles récents pour :

- Améliorer leur intégration et leur appropriation par la population résidente ou usagère du périmètre ;
- Assurer la pérennité et le renforcement de la mixité et de l'activation des rez-de-chaussée ;
- Intégrer le tissu au parc métropolitain reliant par un nouvel usage des voiries et des venelles ;
- Améliorer sa mixité sociale par l'intégration de logements à finalité sociale sur long terme.

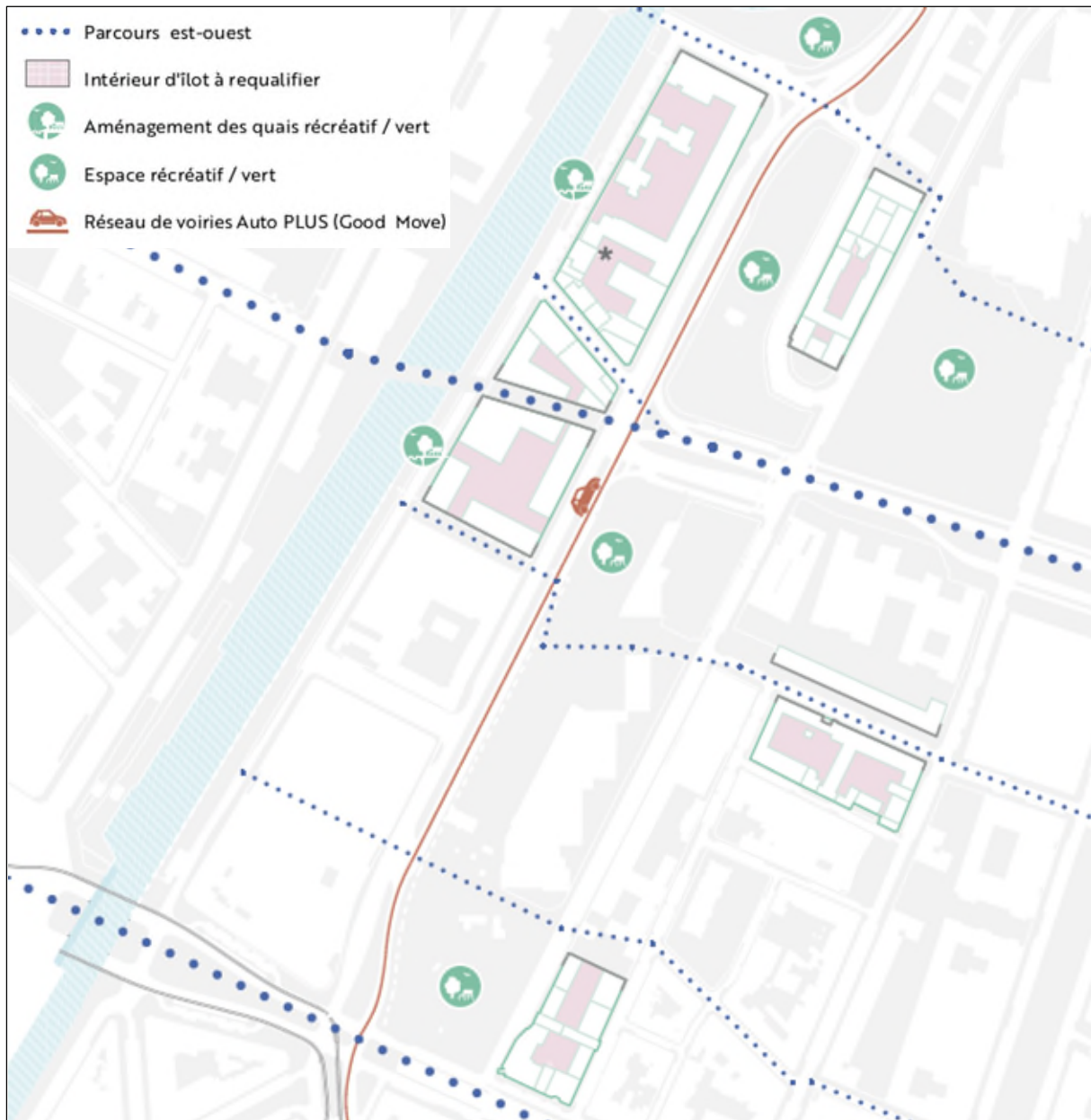
Au niveau du Bâti et de la répartition spatiale :

- à partir de la situation existante et en accord avec le RRU, permettre une évolution du bâti assurant des fronts bâtis animés sans de trop longues continuités uniformes pour éviter les effets de « méga-îlots » ;
- > assurer la pérennité et renforcer l'activation des rez-de-chaussée en ciblant ceux le long du quai des Péniche, de la chicane de l'allée Verte, de l'avenue de l'Héliport pour créer des façades actives en abord du parc métropolitain reliant ;
- > poursuivre la mixité fonctionnelle.

Au niveau des espaces ouverts, l'espace privé est constitué :

- des abords des bâtiments qui devront être d'avantage aménagés en relation avec l'espace public pour participer au parc métropolitain reliant, les abords du quai des Péniches devront recevoir une attention particulière ;
- Des intérieurs d'îlots dont l'évolution visera :
 - Plus d'espaces ouverts, en maintenant les effets bénéfiques d'intimité et de calme que peut offrir cette forme urbaine, ainsi que plus d'espaces verts et de retour au vrai sol ;
 - Une plus grande diversité d'usages offerte aux riverains, habitants ou travailleurs ;
 - Une meilleure connexion à la rue.

Au niveau de l'espace public, ce dernier participe à former le parc métropolitain reliant par une végétalisation et/ou une amélioration du confort et de l'équipement, au niveau du quai des Péniches et de ses accroches transversales, à proximité de la place des Armateurs, en accroche de la petite ceinture. En outre, il assure la traversabilité est-ouest du périmètre (*cf. 02.02 Parcours est-ouest*).



**Figure 18 : Carte de la stratégie spatiale pour le Tissu 20^{ème}/21^{ème}
(ARIES sur fond perspective.brussels, 2023)**

1.3.5.2. Tissu portuaire

Le projet de PAD Max vise à soutenir l'activité portuaire et garder la connexion port-ville nécessaire au bon développement économique et productif de la Région, dans ses dynamiques de transition (transport fluvial, réindustrialisation et accès aux biens issus de la « foundational economy », rationalisation et densification des terrains dédiés aux industries). Dans la même lignée, le projet de PAD Max met en valeur la qualité des espaces portuaires et leur intégration aux logiques urbaines (vie collective, emploi, loisirs...). Ceux-ci peuvent être exploités comme « spectacle urbain » par leur mise en scène. Les lignes d'actions pour y parvenir sont les suivantes :

- affirmer le lien des entreprises en bord du canal (zones de transbordement) ou à proximité (TIR, TACT, Masui) avec la voie d'eau et avec le réseau viaire (boucle poids lourds autour de Vergote et boucle de petite logistique urbaine autour de Masui) ;
- favoriser l'intégration urbaine : clarifier et renforcer les liens entre les activités portuaires et les activités urbaines, notamment par le développement d'équipements aux extrémités nord et sud du bassin, de centres d'entreprises, d'espaces modulables et mutualisables...

Hors de la portée de planification du projet de PAD, ces objectifs auront un effet positif sur l'emploi local, y compris auprès des publics fragilisés, dans les tissus urbains et portuaires.

Ces principes s'inscrivent dans la vision générale du Masterplan 2040 du Port de Bruxelles : « augmenter la compétitivité du cluster portuaire bruxellois vers l'attraction d'investissements et le développement d'activités qui contribuent à la transition économique, la connectivité logistique et l'intégration urbaine durable ». Ils accompagnent également les projets d'opérationnalisation de la vision du Masterplan 2040 en rives du bassin Vergote, notamment :

- Le projet d'intensification de logistique urbaine autour du secteur de la construction ;
- Le développement d'un hub « Economie Circulaire Urbaine » en rive droite (urban mining, collecte et traitement, importation de produits issus ou contribuant à l'économie circulaire).

La transition des activités au sein de ce tissu se fera au gré des projets du Port de Bruxelles, de ceux de ses concessionnaires et de la rotation au sein des concessions.

Au niveau bâti et de la répartition spatiale :

- Revisiter le bâti productif, industriel et portuaire. Optimiser son utilisation en tenant compte des besoins et possibilités qu'offrent les nouveaux types d'industries par :
 - Une densification verticale des bâtiments pour favoriser une densification et une mixité des activités et permettre les ouvertures paysagères (voir ci-après). *À cet égard, le Masterplan 2040 du Port de Bruxelles propose un projet de bâtiment pivot en rive droite dédié à un hub d'économie circulaire couplé à une recherche sur le futur des chaînes logistiques et matériaux dans le contexte de la construction durable et l'usage de nouvelles techniques. Plus globalement il prévoit également la possibilité de densifier verticalement les concessions. Les activités en lien avec la voie d'eau se développent au niveau des quais. Des programmes économiques complémentaires peuvent ainsi se développer aux étages, potentiellement aussi liés à la voie d'eau.*
 - Une mutualisation de certains espaces et services au sein de la zone portuaire, avec les quartiers alentours (TIR et TACT évidemment, mais aussi Masui) ;
 - Une animation des façades pour créer des fenêtres sur l'activité et faciliter l'activation de l'espace public et l'intégration au contexte.
- Favoriser la porosité visuelle vers la voie d'eau, depuis le quartier Masui, grâce à l'instauration de zones non *aedificandi* dans le prolongement des voiries perpendiculaires au canal. Cette porosité ne doit pas viser une vue directe sur l'eau (le relief peut s'avérer contraignant), mais doit ouvrir le front portuaire. La

densification verticale permettra également de penser cette réorganisation. Les ouvertures seront mises à profit pour organiser et rationaliser les entrées/sorties et la logistique entre concessions. Cette porosité doit être visuelle en priorité. Elle pourrait à terme et selon les projets développés, offrir des nouveaux espaces publics en bord de canal.

- Implanter des équipements en about du bassin Vergote pour créer des repères urbains et des articulations avec le tissu habité alentour :
 - Dans l'esprit de ce qui est initié à l'angle de giration du bassin Vergote avec le futur équipement sportif prévu dans le cadre du CRU 1 ;
 - Grâce à des équipements liés à l'activité productive et répondant aux besoins des quartiers (ex : centre de formation, centre sur les métiers du Port...).

Au niveau des espaces ouverts :

- Les espaces privés sont constitués des abords des concessions et bâtiments. Ils seront aménagés en relation avec l'espace public et participeront à la mise en scène de l'activité productive. L'aménagement visera l'intégration au tissu urbain, notamment via les zones *non aedificandi* :
 - Pour assurer la continuité du tissu et ses ouvertures ;
 - Pour participer à l'optimisation des bâtiments productifs/industriels et des concessions ;
 - Pour atténuer les nuisances acoustiques et de poussières par l'usage d'une végétation adaptée (ex : plantations de différentes hauteurs formant un écran) et d'autres dispositifs.
- L'**espace public** formera l'entrée de ville, avec les carrefours De Trooz, l'allée Verte et le carrefour des Armateurs. Il participera à sa mesure au parc métropolitain reliant, par une végétalisation continue. Ses aménagements futurs devront veiller à optimiser les circulations multimodales et la logistique aux échelles régionale et locale avec la mise en application de la boucle poids lourd autour du bassin Vergote prévue par Good Move et avec une boucle de petite logistique urbaine dans Masui (*cf. Tissu 19e – Maisons et immeubles de rapport mixtes*). Cette logistique doit être pensée tant pour les trames vaires que pour la voie d'eau.



Figure 19 : Carte de la stratégie spatiale pour le Tissu Portuaire (ARIES sur fond perspective.brussels, 2023)

1.3.5.3. Tissu 19^{ème} : Maisons et immeubles de rapport mixtes

Pour le tissu du 19^{ème}, le PAD Max vise à :

- Améliorer le cadre de vie et la qualité du logement par la rénovation progressive du bâti, des intérieurs d'îlot et de l'espace public. Il veut rattacher le quartier au parc métropolitain linéaire (dont le parc de la Senne) ;
- Renforcer la forte mixité de ce tissu pour y pérenniser les petites et moyennes activités productives, donc l'emploi local, dans une perspective de cohabitation équilibrée avec les autres fonctions de la ville :
 - En assurant la disponibilité et l'accessibilité du foncier (affectation) ;
 - En permettant des superficies exploitables pour permettre/ consolider un liseré actif ;
 - En garantissant des seuils de confort acoustiques et vibratoires, de dégagement de poussières ou fumées... acceptables dans un tissu mixte ;

- En améliorant leur visibilité et leur image dans le tissu urbain.

La rénovation de ce tissu se fera au gré des projets privés et publics.

Au niveau du bâti et de la répartition spatiale, la traduction spatiale de ces principes implique plusieurs aspects pour l'environnement bâti :

- Rénover le bâti résidentiel en visant une amélioration du confort des logements : isolation thermique et phonique, petits équipements intérieurs et extérieurs, espaces mutualisés, accès à un espace extérieur privé, collectif ou public...;
- Mettre en place un liseré productif et actif qui favorise et organise la mixité de fonctions. Il y a lieu de préserver des espaces pour l'accueil d'entreprises et d'équipements collectifs, principalement dans les rez-de-chaussée des immeubles en y limitant l'implantation de logements ou de commerces de grande dimension. Ce liseré doit être localisé en priorité sur les tronçons des îlots déjà productifs et commerciaux, bénéficiant d'une connexion aisée avec la boucle logistique.

La rénovation du bâti résidentiel et le maintien d'un liseré productif doivent être favorisés par plusieurs éléments :

- le déploiement d'une architecture innovante permettant l'intégration des différentes typologies et fonctions ;
- > la réalisation de rez-de-chaussée actifs ;
- > l'établissement de lieux de mutualisation logistique et de stockage adapté aux besoins des entreprises et aux produits transportés ;
- > la rationalisation des fonds de parcelles / intérieurs d'îlots pour y privilégier l'implantation de cours ou bâti logistique, de bâtis complémentaires aux logements, mais dès que possible favoriser le développement de jardin en pleine terre

Pour les espaces ouverts, des implications spatiales sont attendues tant sur l'espace privé que public.

L'espace privé non bâti est très limité. Il est constitué de quelques abords d'immeubles et maisons qui devront être aménagés en relation avec l'espace public et/ou pour assurer le fonctionnement logistique des commerces et activités productives.

De très petites poches libres subsistent en intérieur d'îlot. Ces poches pourraient être augmentées une fois les éléments bâtis ou imperméables rationalisés (*cf. Au niveau bâti et de la répartition spatiale*). Elles devront être maximisées pour dégager des espaces de vie, améliorer l'absorption des eaux pluviales et de ruissellement, réduire les effets d'îlots de chaleur...

L'espace public est quant à lui composé principalement de :

- De la contre-allée Verte, de la rue Masui, de la chaussée d'Anvers dont le parcours doit être pensé comme une boucle de petite logistique urbaine qui soutient le liseré productif et actif. Il doit établir le lien entre la distribution locale et la distribution régionale (boucle poids lourds autour du bassin Vergote et voie d'eau) de façon complémentaire. Ces espaces doivent donc organiser les circulations, le stationnement, les chargements et déchargements, les événements locaux (comme le marché de la chaussée d'Anvers) et compléter ces nouveaux aménagements par des plantations d'arbres conformément au BKP pour apaiser le fonctionnement du quartier ;

- De trois rues transversales (du Travail, Rameurs et Régates). Ces rues doivent conserver leur caractère local et résidentiel pour assurer le confort de vie des riverains et un usage sécurisé pour le parcours en modes actifs ou pour le jeu de rue. Elles seront verdurisées pour compenser le caractère dense et minéral du quartier et le connecter au parc métropolitain reliant. Elles pourront être valorisées comme des perspectives vers le canal, aboutissant sur les zones non *aedificandi* de la zone portuaire. Enfin, elles participeront à la logique est-ouest (cf. 02.02 *Parcours est-ouest*).

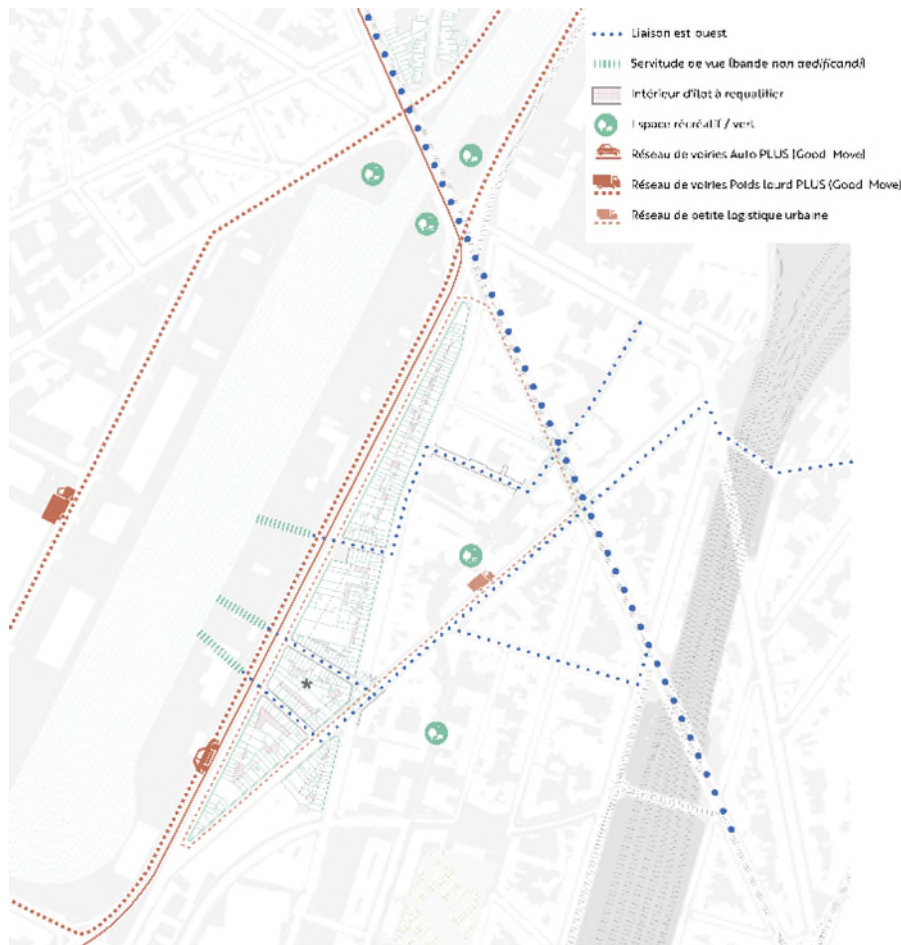


Figure 20 : Carte de la stratégie spatiale pour le Tissu 19^{ème} (ARIES sur fond perspective.brussels, 2023)

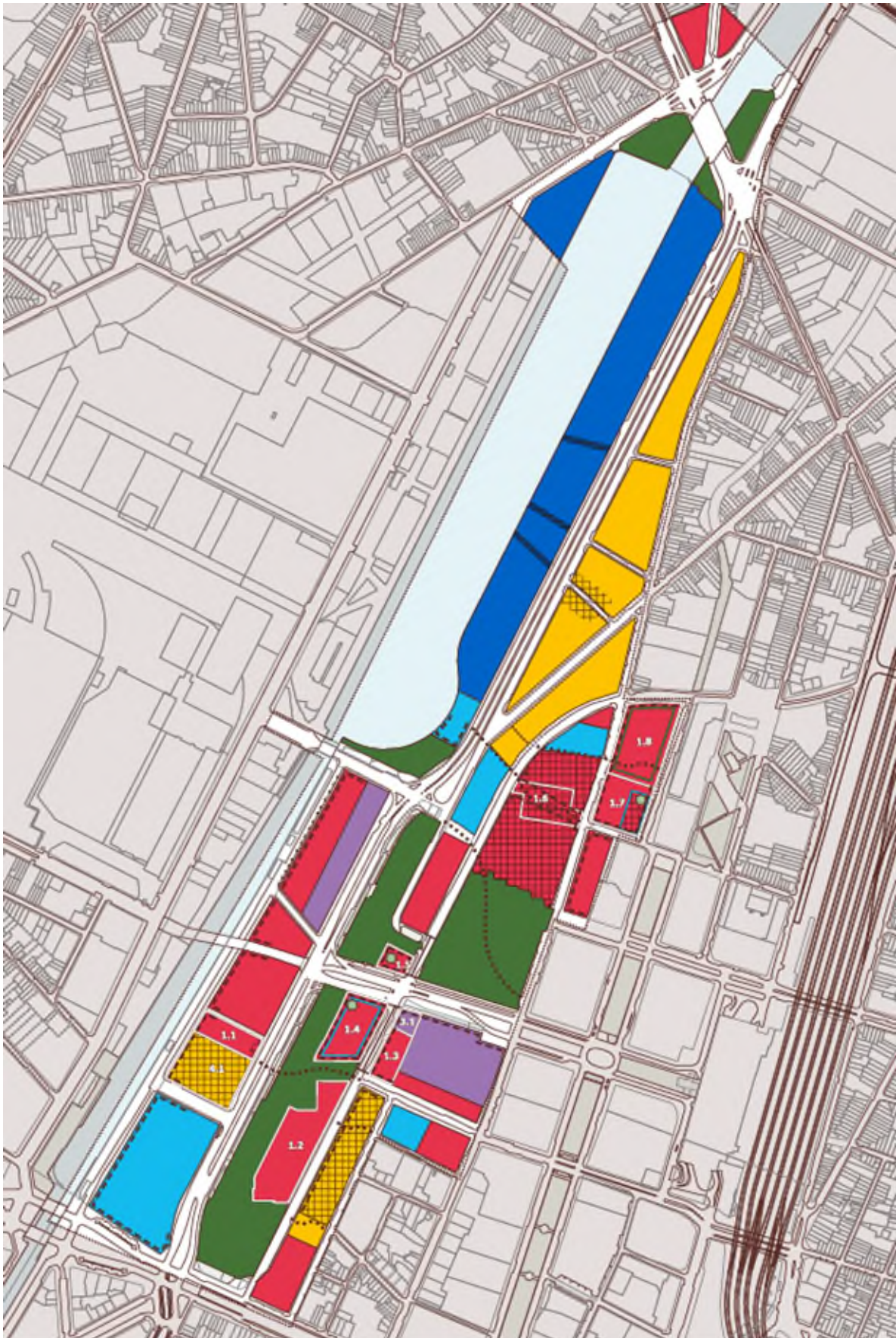
2. Présentation du contenu du volet réglementaire

Le volet réglementaire énonce les principes du projet de PAD qui ont valeur réglementaire. Il a pour objectif de fixer un cadre légal aux principes stratégiques exposés dans le volet précédent.

Le volet réglementaire du projet de PAD présente deux types de prescriptions : des prescriptions graphiques et des prescriptions littérales.

2.1. Présentation des prescriptions graphiques

Les prescriptions graphiques du projet de PAD précisent la localisation et les limites des espaces visés par les prescriptions particulières. Ces prescriptions sont représentées dans un seul plan, qu'on présente ci-après.



Hors périmètre PAD Max		
Prescriptions particulières par zones	Prescriptions additionnelles	Prescription en surimpression
1 - Zone d'habitation Maximilien-Vergote	1.1 - Béco - Willebroeck côté rue Osayande	8 - Liserés « fronts actifs »
Poche majeure d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics	1.2 - Tours Héliport	9 - Emergences (max. 60 m)
Poche majeure de parc	1.3 - Angle Simons / Héliport	10 - Protections patrimoniales
2 - Zone d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics Maximilien-Vergote	1.4 - Bolivar Saint-Roch	11 - Porosités cyclo-piétonnes
3 - Zone administrative Maximilien-Vergote	1.5 - Bolivar Nord	12 - Servitudes de vue vers et depuis le canal
4 - Zone mixte Maximilien-Vergote	1.6 - Dalle et tours du Foyer Laekenois - Développement complémentaire	
5 - Zone d'activités portuaires et de transport Maximilien-Vergote	1.7 - Ilot dit « Ecole de Police »	
6 - Zone de parc Maximilien-Vergote	1.8 - Ilot sis entre Anvers, Héliport et Albert II	
7 - Zone de voirie Maximilien-Vergote	3.1 - Angle Bolivar / Héliport à côté d'Engie	
	4.1 - Béco - Willebroeck côté quai de la Voirie	
	7.2 - Voirie à accès limité	

Figure 21 : Prescriptions graphiques du volet réglementaire du projet de PAD Maximilien-Vergote (Perspective, 2023)

2.2. Présentation des prescriptions littérales

Le volet réglementaire du projet de PAD comprend divers sous-types de prescriptions littérales :

- Des **prescriptions générales**, qui sont applicables à l'ensemble des zones du plan. Le contenu de ces prescriptions concerne, entre autres :
 - La réalisation d'espaces verts ;
 - La qualité environnementale des bâtiments et des espaces ouverts ;
 - Les obligations des projets en termes de logements publics ;
 - Les possibilités de dépassement des hauteurs fixées par les prescriptions particulières ;
 - L'admission d'équipements dans toutes les zones ;
 - La réalisation de travaux de transformation et de rénovation dans certains immeubles ;
 - Etc.

- Des **prescriptions particulières par zones**, qui s'ajoutent aux prescriptions générales. Elles visent des zones spécifiques comprises dans le périmètre du projet de PAD. Ces zones portent la dénomination « Maximilien-Vergote », afin de les distinguer des zones d'affectation au PRAS.
 - Zone d'habitation Maximilien-Vergote ;
 - Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public Maximilien-Vergote ;
 - Zone administrative Maximilien-Vergote ;
 - Zone mixte Maximilien-Vergote ;
 - Zone d'activités portuaires et de transport Maximilien-Vergote ;
 - Zone de parc Maximilien-Vergote ;
 - Zone de voirie Maximilien-Vergote ;

Plusieurs de ces prescriptions sont complétées par des **prescriptions additionnelles** affectant exclusivement à certaines sous-zones. Les sous-zones du périmètre du projet de PAD faisant l'objet de prescriptions additionnelles sont représentées dans le plan des prescriptions graphiques et listées ci-dessous :

- Béco – Willebroeck côté rue Osayande ;
 - Tours Hélicoptère ;
 - Angle Simons / Hélicoptère ;
 - Bolivar Saint-Roch ;
 - Bolivar Nord ;
 - Dalle et tours du Foyer Laekenois – Développement complémentaire ;
 - Îlot sis entre Anvers, Hélicoptère et Albert II ;
 - Angle Bolivar / Hélicoptère à côté d'Engie ;
 - Béco – Willebroeck côté quai de la Voirie.
- Des **prescriptions en surimpression**, qui s'ajoutent à l'ensemble des prescriptions précitées. Celles-ci concernent :
- Des liserés « fronts actifs » ;
 - Des émergences ;
 - Des protections patrimoniales ;
 - Des porosités cyclo-piétonnes ;
 - Des servitudes de vue vers et depuis le canal.

L'ensemble du volet réglementaire (prescriptions graphiques et littérales) fait l'objet d'une analyse dans le chapitre consacré aux incidences du projet de PAD sur l'Urbanisme.