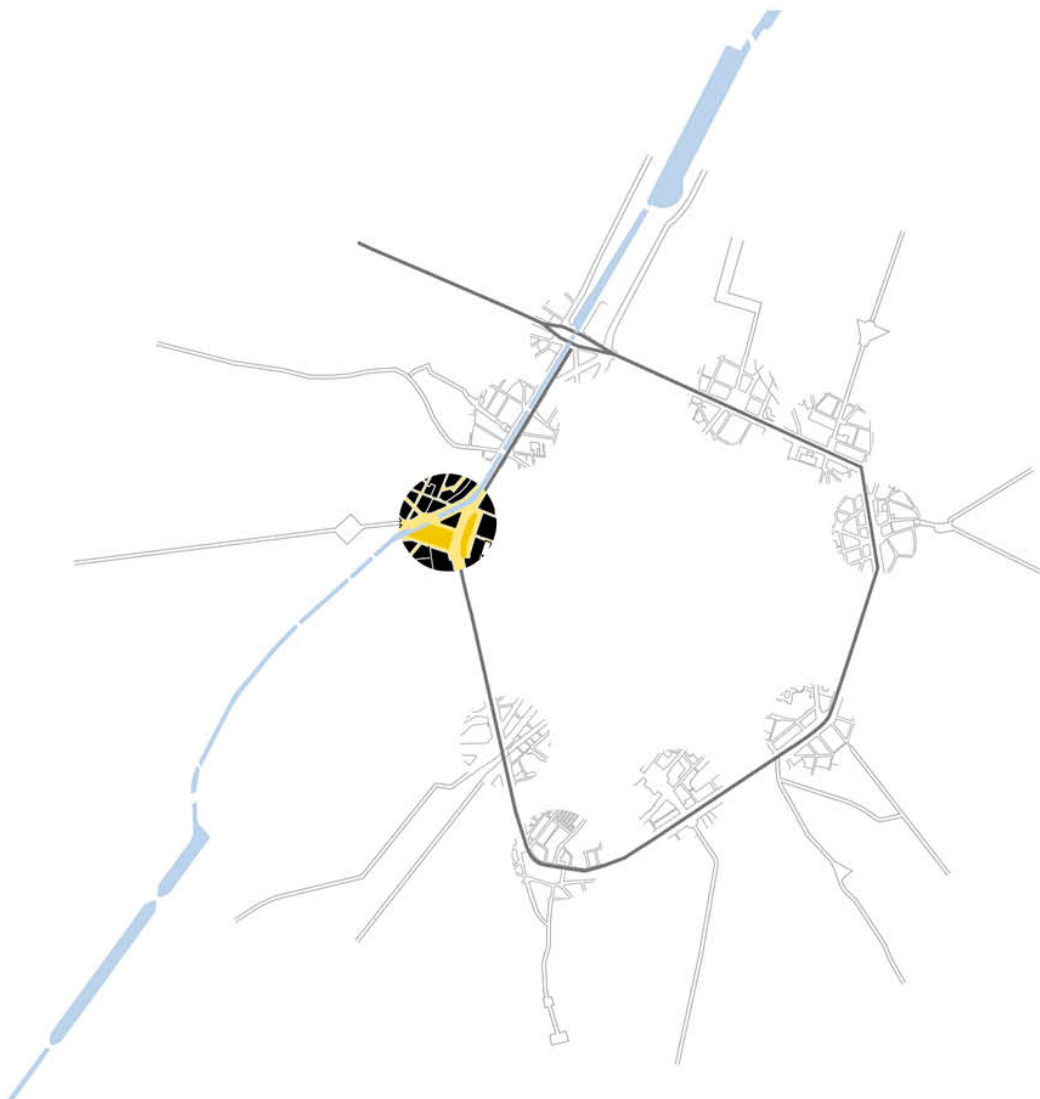


Plan d'Aménagement Directeur
**PORTE DE
NINOVE**

Projet de PAD



Sommaire

1. Volet stratégique	p 5
1.1 Vision d'ensemble	p 5
1.1.1 Un espace public régional de convergence à reconstruire et renforcer	p 6
1.1.2 Paysage	p 8
1.1.3 Paysage bâti	p 10
1.1.4 Eléments singuliers	p 12
1.1.5 Programmation	p 13
1.1.6 Modes actifs et transports publics	p 14
1.1.7 Circulation et stationnement	p 15
1.1.8 Activation de l'espace public	p 16
1.1.9 Synthèse	p 18
1.2 Options stratégiques par site	p 23
1.2.1 site 1: Parc de la Porte de Ninove	p 24
1.2.2 site 2: Espace Pierron	p 27
1.2.3 site 3: Nouveaux logements sur le versant sud du Parc de la Porte de Ninove	p 29
1.2.4 site 4: Stade Vander Putten rénové	p 34
1.2.5 site 5: Immeubles singuliers mixtes sur socle au coeur de la Porte de Ninove	p 37
1.2.6 site 6: Immeuble de logements sur une plinthe (rez-de-chaussée et sous-sol) de commerces et/ou équipements locaux	p 40
1.2.7 site 7: Equipement public le long de l'Espace Pierron	p 42
1.2.8 site 8: Pavillons d'octroi	p 45
2. Volet règlementaire	p 47
2.1 Introduction-mode d'emploi	p 47
2.2 Prescriptions graphiques	p 48
2.3 Prescriptions littérales	p 50
2.3.1 Prescriptions générales du PAD	p 50
2.3.2 Prescriptions particulières du PAD	p 51
Site 1: Parc de la Porte de Ninove	p 51
Site 2: Espace Pierron	p 52
Site 3: Nouveaux logements sur le versant sud du Parc de la Porte de Ninove	p 53
Site 4: Stade Vander Putten rénové	p 55
Site 5: Immeubles singuliers mixtes sur socle au coeur de la Porte de Ninove	p 56
Site 6: Immeuble de logements sur une plinthe (rez-de-chaussée et sous-sol) de commerces et/ou équipements locaux	p 57
Site 7: Equipement public le long de l'Espace Pierron	p 58
Site 8: Pavillon d'octroi	p 59
Espace structurant du PAD	p 60

1. VOLET STRATEGIQUE

1.1 Vision d'ensemble

Les axes stratégiques défendus par le PAD traduisent spatialement l'ensemble des objectifs du PRDD et du Plan Canal énoncés plus haut.

Les axes stratégiques visent la mise en cohérence des projets en cours, tant au niveau du bâti que des programmes relatifs aux espaces ouverts tels que :

- l'inscription dans l'existant et valorisation du patrimoine;
- la reconfiguration des voiries et mise en place d'éléments symboliques au travers des bâtiments hauts et des programmes publics ;
- les complémentarités des espaces ouverts et des programmes au sein du site et vis-à-vis des quartiers alentours.

L'articulation des différents sous-ensembles urbains bordant le site est garantie :

- au travers des ouvertures et des connexions physiques et visuelles ;
- par l'intégration des cheminements cyclistes et piétons
- grâce à une réorganisation des circulations automobiles et transports publics qui favorise la hiérarchie des voiries ;
- l'implantation ou la meilleure accessibilité de larges programmes d'équipements publics de proximité et d'ampleur régionale.

La Porte de Ninove devient ainsi un espace public régional de convergence pour les mobilités et les usages au travers notamment de l'implantation d'un parc et d'équipements d'ampleur régionale. Elle participe également au maillage vert régional via la création d'un parc favorisant le développement de la biodiversité.

Schémas thématiques

Dans les pages suivantes, la vision stratégique est détaillée par grandes thématiques :

- Paysage ;
- Paysage bâti et éléments singuliers ;
- Programmation ;
- Modes actifs et transports publics ;
- Circulation et stationnement ;
- Activation de l'espace public.

Chaque thématique est illustrée par une carte qui la positionne dans le territoire et un schéma illustrant la proposition stratégique du PAD. Un texte accompagne ces cartes/schémas et explicite l'ambition portée par le PAD propre à chacun des thèmes.

Options stratégiques par site

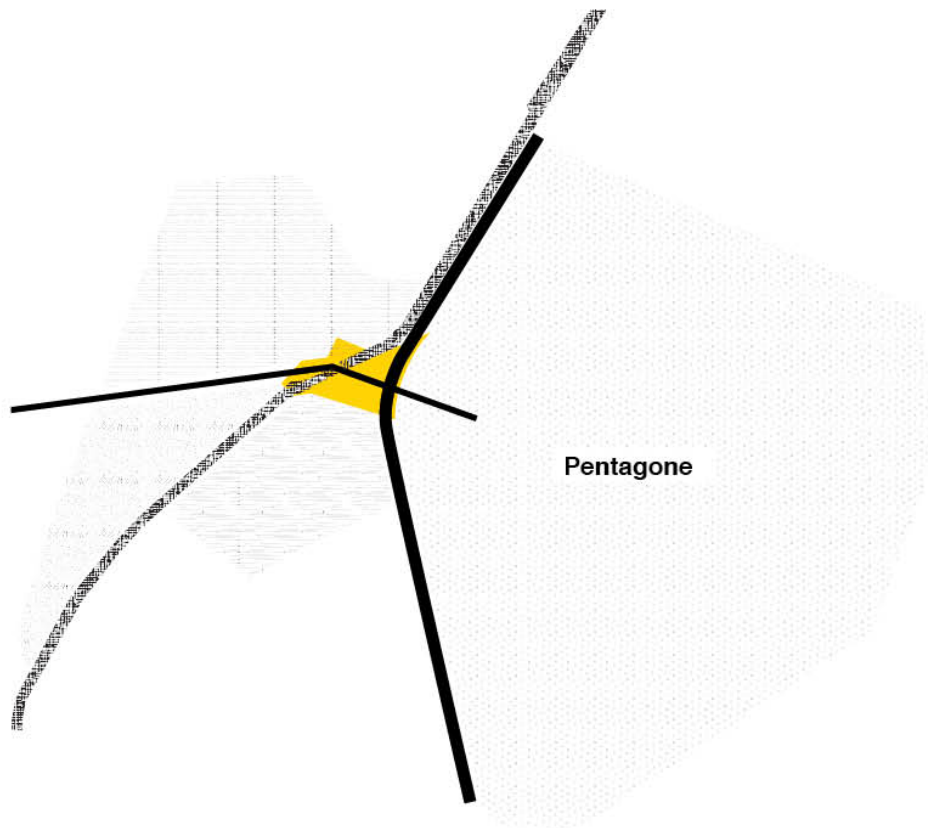
Ensuite, ces propositions sont détaillées pour différents sites du périmètre.

Ce focus permet de :

- traduire la vision stratégique transversale à l'échelle de chaque projet potentiel et de préciser une série de principes concrets (gabarits, implantations, programmes etc);
- d'interroger les besoins de traduction des orientations stratégiques dans un volet réglementaire qui les soutient. L'esprit du PAD étant de proposer des lignes directrices et d'envisager le volet réglementaire comme outil flexible et non-systématique au service de ces lignes directrices.

Les illustrations (axonométries, coupes, perspectives,...) figurant dans le volet stratégique du PAD et représentant les formes urbaines que pourraient prendre les aménagements, sont données à titre purement indicatif, elles visent à éclairer le lecteur sur l'esprit du texte.

1.1.1 La Porte de Ninove, un espace public régional de convergence à reconstruire et renforcer



La Porte de Ninove comme espace public régional de convergence

Le site de la Porte de Ninove est un territoire en mutation, se cherchant une configuration définitive, depuis les travaux de la jonction entre le Canal Bruxelles-Charleroi et le Canal Bruxelles-Anvers, réalisés au tournant des années 1940.

Le PAD envisage ainsi la mise en place d'une configuration urbanistique définitive traduisant la nature publique et régionale de ce territoire.

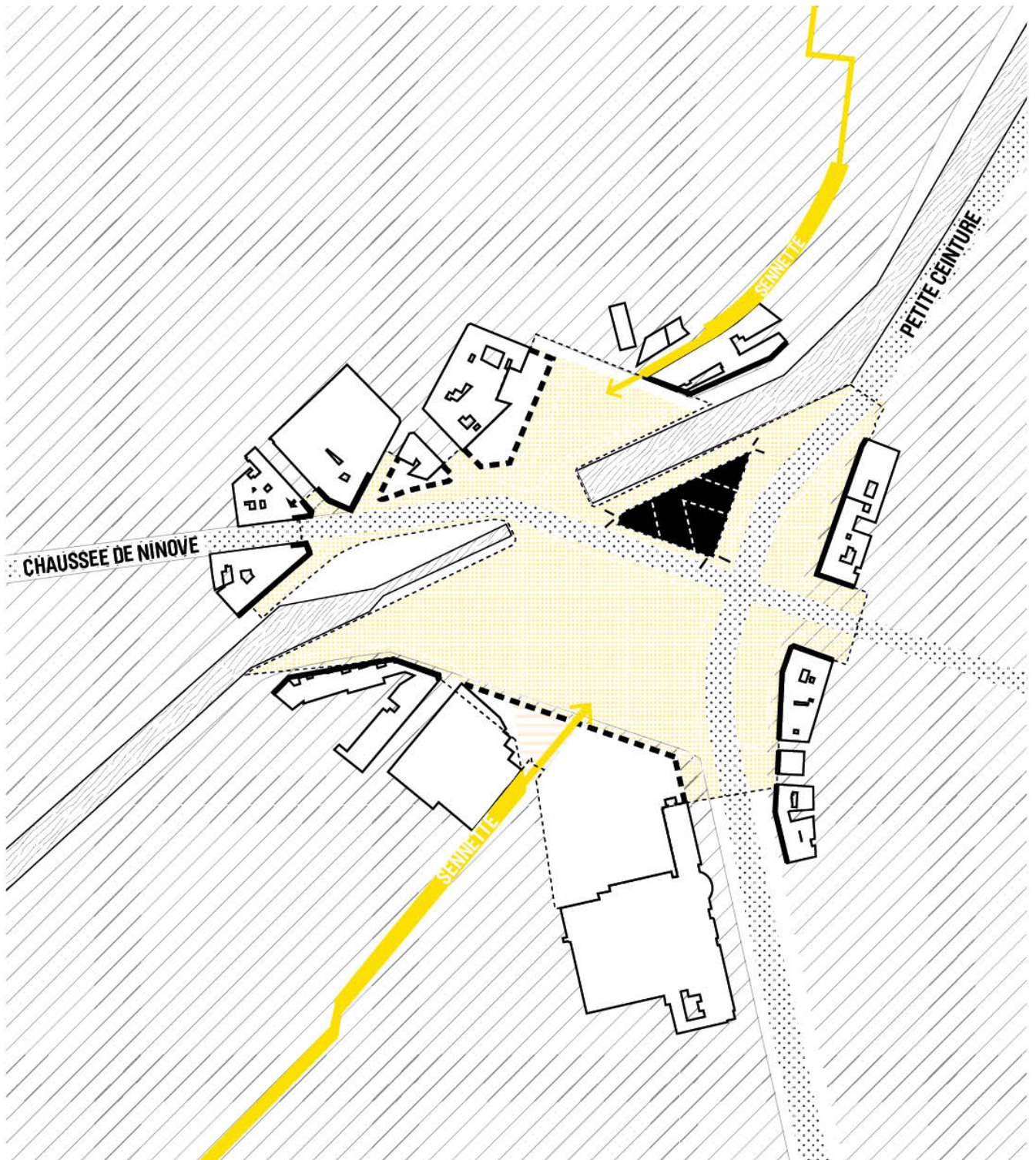
Les objectifs principaux qui ont orienté les propositions stratégiques du présent PAD sont les suivants :

- concevoir un cadre urbanistique d'ensemble faisant de la Porte de Ninove un espace public régional de convergence pour les diverses mobilités et usages;
- organiser un large espace ouvert comprenant un cluster de bâtiments hauts iconiques ;
- construire un cadre bâti de façades actives au pourtour de cet espace ouvert afin d'intégrer le Canal dans un espace public d'ampleur supra-locale ;
- programmer un espace public régional favorisant la mixité sociale et une diversité d'usages ;

- accentuer les liens entre la Porte de Ninove et les maillages existants et à venir (promenade le long du Canal, Parc de la Sennette);
- minimiser la rupture physique est-ouest du Canal en intégrant celui-ci dans un espace public unitaire, défini par l'aménagement de son centre et de ses parois périphériques.

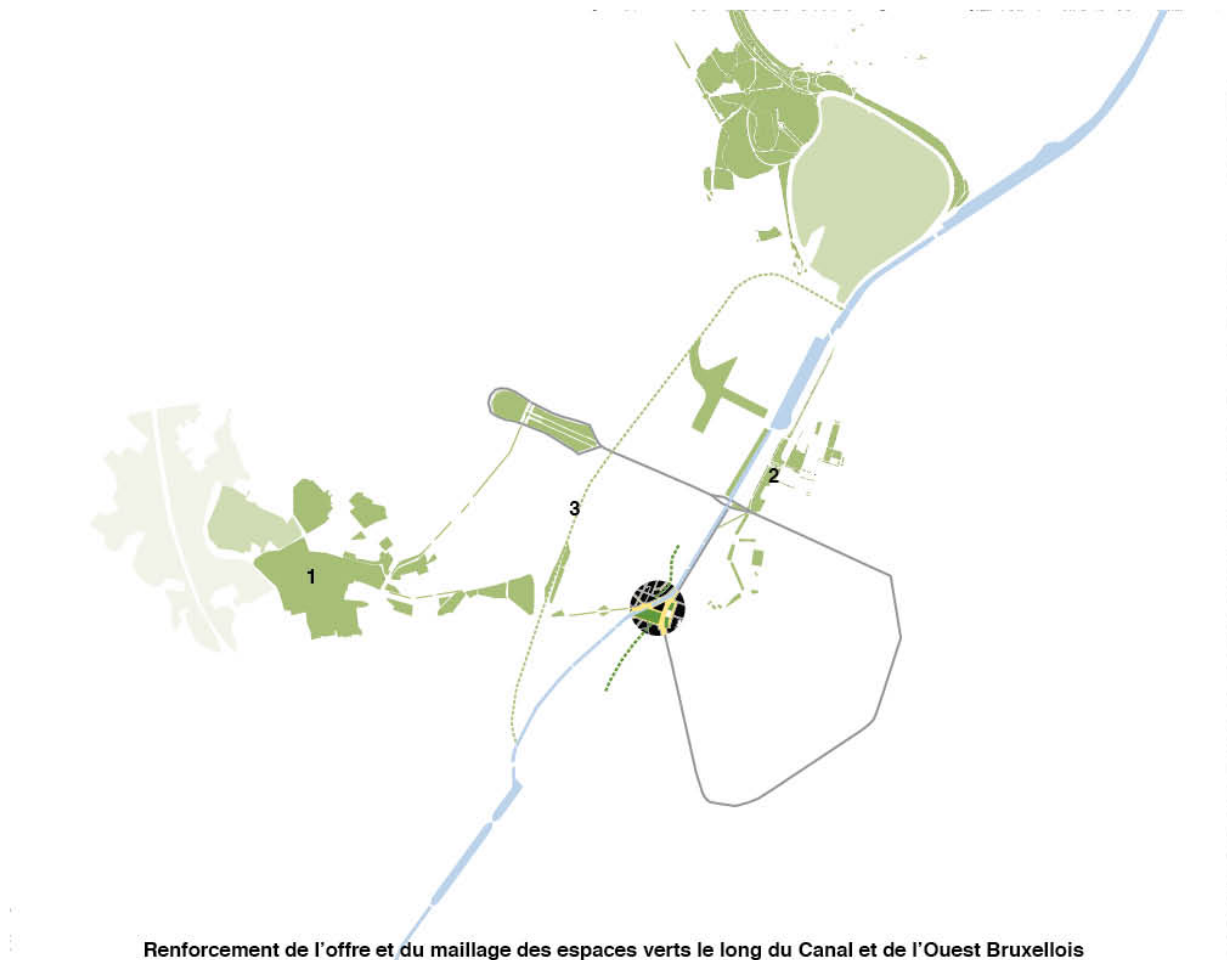
Concrètement, l'ambition régionale se traduit via divers moyens :

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



Un espace public régional de convergence à reconstruire et renforcer

1.1.2 Paysage : un vaste système d'espaces ouverts de nature différente



L'ensemble des espaces verts autour de la Porte de Ninove trouve sa place au sein d'un vaste système d'espaces ouverts métropolitains, à la croisée :

- de la pénétrante verte ouest-est, mise en évidence par l'étude *Metropolitan Landscape (2014)* (1 sur le plan) ;
- de la chaîne d'espaces publics qui correspond à l'ancien tracé du Canal à l'intérieur du Pentagone (dont le Parc Maximilien) (2 sur le plan) ;
- du maillage vert de la ligne 28 (3 sur le plan) ;

Le projet de PAD offre un grand espace ouvert régional, comprenant différents espaces publics de nature différente :

- nouveau Parc de la Porte de Ninove ;
- l'esplanade autour de la parcelle triangulaire qui offre un accès direct aux berges du Canal ;
- l'Espace Pierron et ses divers équipements,

L'enjeu est ici de construire un espace vert régional qui s'articule aux contextes locaux dans une logique de maillage. Le nouveau Parc de la Porte de Ninove répond ainsi aux besoins criants en espaces verts des quartiers denses adjacents et faiblement équipés aujourd'hui.

Bien que de surface plus réduite, ce parc est une sorte d'équivalent du parc régional de Tour et Taxis.

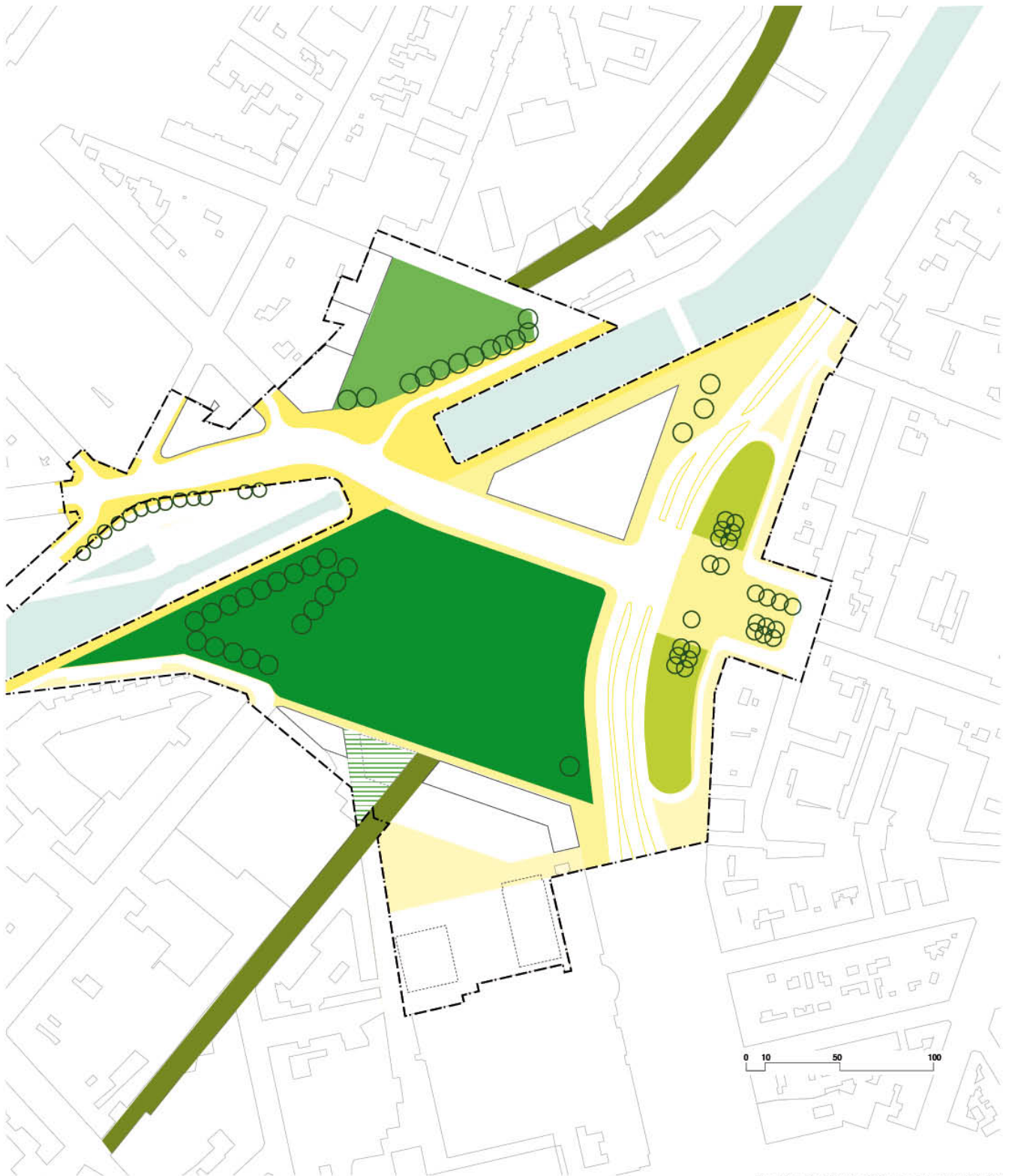
Ce grand espace vert adjacent au Canal définit la singularité de la Porte de Ninove.

Faiblement programmé, dans un premier temps, le Parc de la Porte de Ninove est pensé comme un parc de repos, faiblement traversé et dont certaines parties pourront à l'avenir accueillir des usages plus structurés (plaine de jeux, terrains de sport etc). La construction d'une buvette qui animera l'espace est d'ores et déjà prévue.

Le projet de parc maintient la majorité des arbres existants et favorise la biodiversité.









Au nord, l'Espace Pierron conserve sa fonction de parc relais à vocation locale, articulant le quartier Brunfaut à l'ensemble de la Porte de Ninove.

Au sud, l'amorce du tronçon du Parc de la Sennette s'inscrit dans un tracé futur reliant la Porte de Ninove aux Abattoirs d'Anderlecht. Il constitue une nouvelle colonne vertébrale verte, support de mobilités des modes actifs.

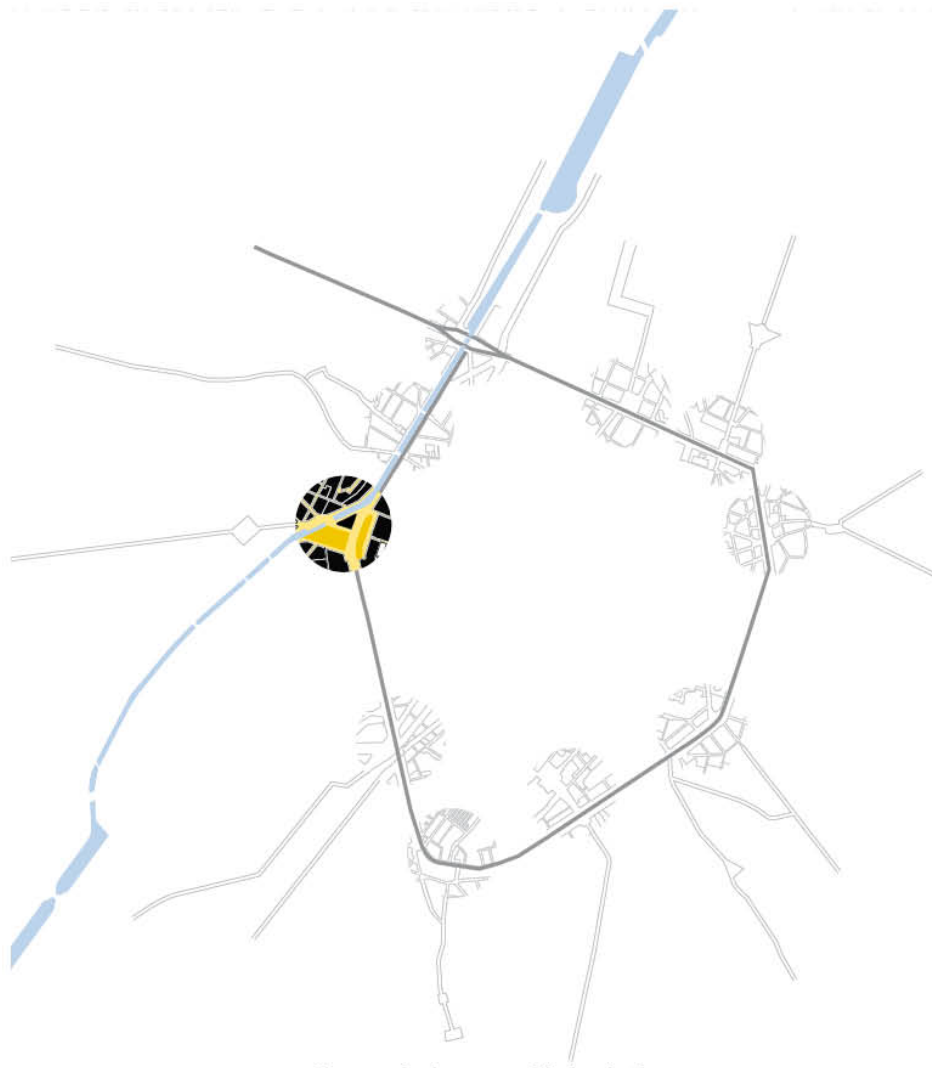


Carte stratégie "Paysage végétal"

Légende

- | | | |
|--|--|--|
|  Parc de la Porte de Ninove |  Espace vert |  Espace vert partagé le long du canal |
|  Parc de la Sennette |  Espace vert avec possibilité de construction |  Espaces piétons |
|  Parc Pierron |  Arbres existants | |

1.1.3 Paysage bâti : encadrer par du bâti l'espace régional, ponctué d'un cluster de bâtiments singuliers



Une entrée de centre-ville à valoriser

Le paysage bâti de la Porte de Ninove se caractérise aujourd'hui par son aspect délaissé. Etant initialement aménagé comme un territoire majoritairement utilitaire, les parois sud (Stade Vander Putten) et ouest (côté Molenbeek-St-Jean) de ses façades sont peu définies. Rendre une façade habitée au pourtour de la Porte de Ninove est ainsi un des objectifs stratégiques principaux du PAD concernant son paysage bâti.

Côté ouest du périmètre, le PAD envisage la reconstruction de gabarits habités sur les îlots à moitié démolis de la pompe à essence (à l'angle des rues Ransfort et chaussée de Ninove) et de l'Espace Pierron.

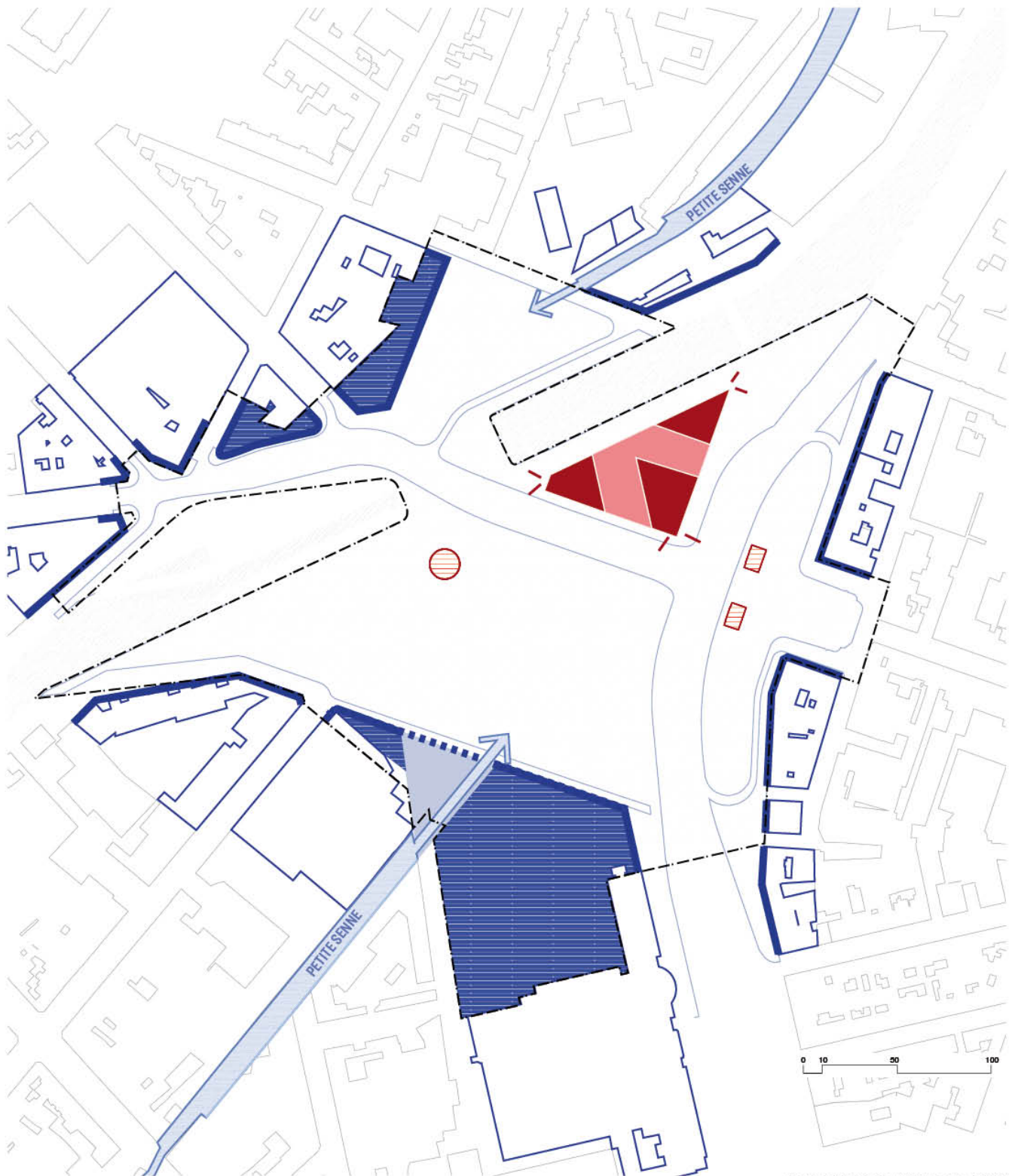
Au sud, le PAD préconise la construction d'un front bâti formalisant une façade active le long du nouveau Parc de la Porte de Ninove, en bordure du Stade Vander Putten reconfiguré.

Côté est, le Pentagone présente une paroi habitée constituée de bâtiments en mitoyennetés, maintenus et valorisés par la vue dont ils jouiront vers le nouveau parc.

Au nord, le projet communal déjà réalisé sur le site de l'ancienne brasserie Bellevue, formalise déjà l'objectif du PAD de créer un nouveau paysage bâti consistant, orienté vers le parc et le paysage métropolitain du Canal.










Les gabarits préconisés par le PAD s'inscrivent dans le respect de l'existant (notamment du bâtiment des Arts et Métiers pour le projet SLRB) tout en mettant l'accent sur quelques éléments singuliers situés dans les perspectives visuelles importantes.

Le long du Canal, un cluster de bâtiments hauts vient ponctuer l'espace ouvert participant à l'inscription de la Porte de Ninove dans le paysage collectif.



Carte stratégie "Paysage bâti"

légende

- | | | | | | |
|---|--|---|------------------------------|---|---------------------|
|  | Front bâti |  | Socle public bâtiment repère |  | Espace ouvert |
|  | Front bâti avec ouverture(s) vers le Parc de la Sennette |  | Bâtiment repère_possible |  | Parc de la Sennette |
|  | Zone bâissables |  | Elément singulier | | |
|  | Zone bâissables sous conditions | | | | |

1.1.4 Éléments singuliers: ponctuer le cadre bâti périphérique

Le paysage bâti intègre des éléments singuliers qui viennent ponctuer le cadre bâti périphérique. Ainsi les parois périphériques sont constituées de gabarits continus, ponctués d'éléments singuliers.

Cette logique d'ensemble a déjà été appliquée à des constructions récentes telles que l'opération Citydev "Les terrasses de l'Ecluse" ou la construction neuve réalisée en surplomb de l'ancienne brasserie pour l'opération communale «Hôtel Belvue – La Malterie». Hors périmètre, la rénovation de la Tour Brunfaut envisage une surhausse de plusieurs niveaux qui créera un écho au cluster de bâtiments hauts prévus à l'endroit de la parcelle triangulaire.

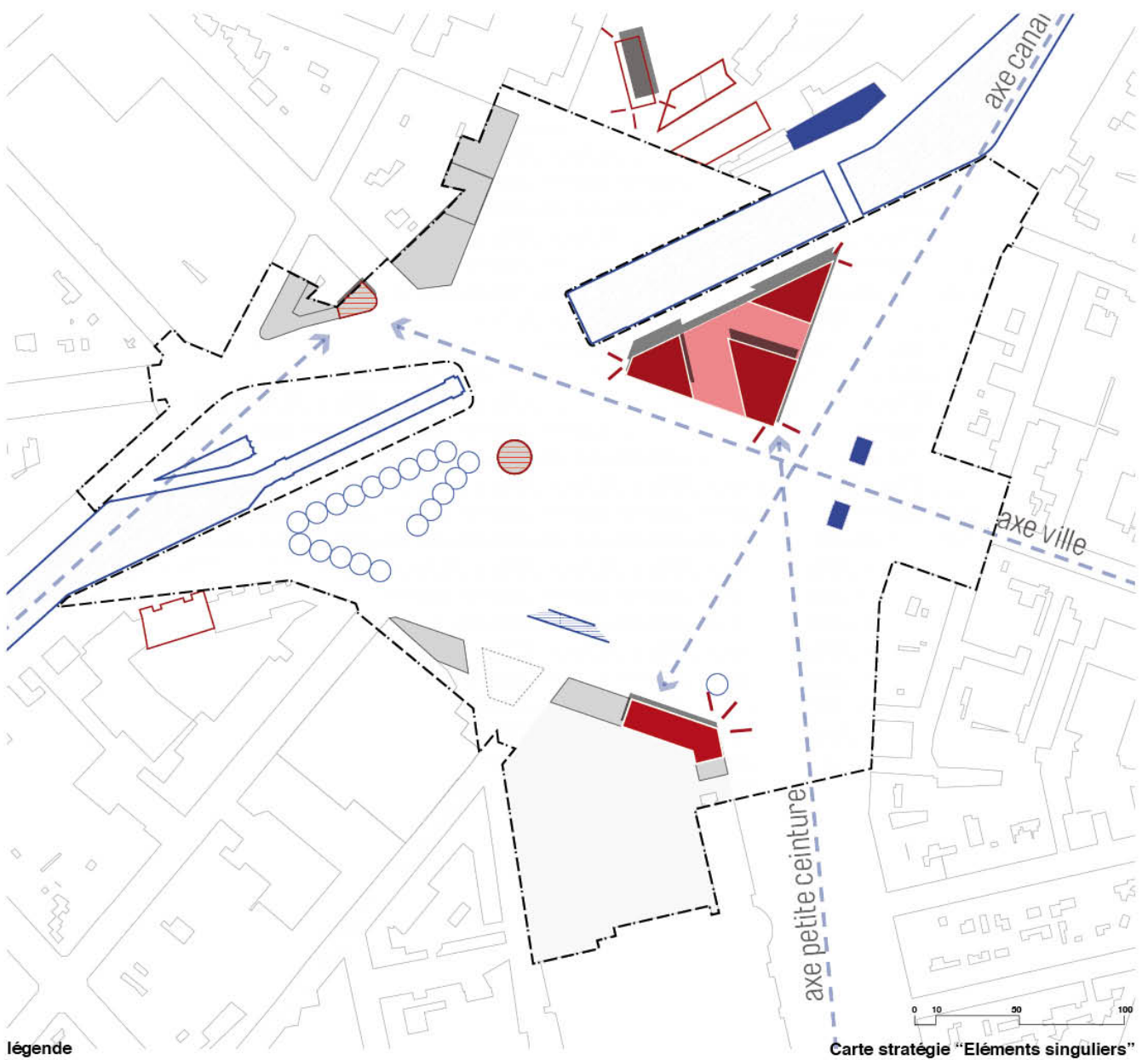
Le PAD propose de prolonger cette logique à certains angles bâtis, situés dans des axes de très bonne visibilité.

Ces localisations justifient ainsi la possibilité de préominences vis-à-vis des gabarits moyens des fronts bâtis existants. Cette logique peut ainsi s'appliquer au traitement des immeubles situés aux angles:

- Chaussée de Ninove – rue Delaunoy ;
- Boulevard Poincaré – quai de l'Industrie.

Au sein du maillage d'espaces verts, quelques éléments bâtis singuliers se distinguent tels que les deux pavillons d'octrois, ainsi qu'un éventuel pavillon horeca situé dans le Parc de la Porte de Ninove.

Sur le plan patrimonial, le maintien et la valorisation des pavillons d'octroi, le rappel dans le projet de parc des traces de l'ancienne écluse, l'inscription du bâti valorisant les Arts et Métiers et le maintien des arbres existants sont autant de points d'attention soutenus par le PAD.



légende

- | | | |
|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Élément singulier_ existant | Socle public bâtiment repère | Ancienne écluse |
| Élément singulier_ projet | Point haut sous conditions | Axe du Canal |
| Bâtiment repère_possible | Bâtiment à valeur patrimoniale | Arbres existants conservés |

Carte stratégie "Éléments singuliers"

- Axes urbains
- Espaces ouverts

1.1.5 Programmation : un pôle public régional habité et équipé

Outre la création et la mise à disposition d'espaces publics, la Porte de Ninove comme pôle régional se doit d'offrir une programmation mixte et intense. Ainsi, dans le cadre des constructions neuves, l'ensemble des rez-de-chaussée peut accueillir du logement mais aussi d'autres fonctions tels que des équipements locaux, des commerces et services, de l'horeca, des locaux collectifs, etc... Deux surfaces d'équipements publics importants jalonnent le périmètre :

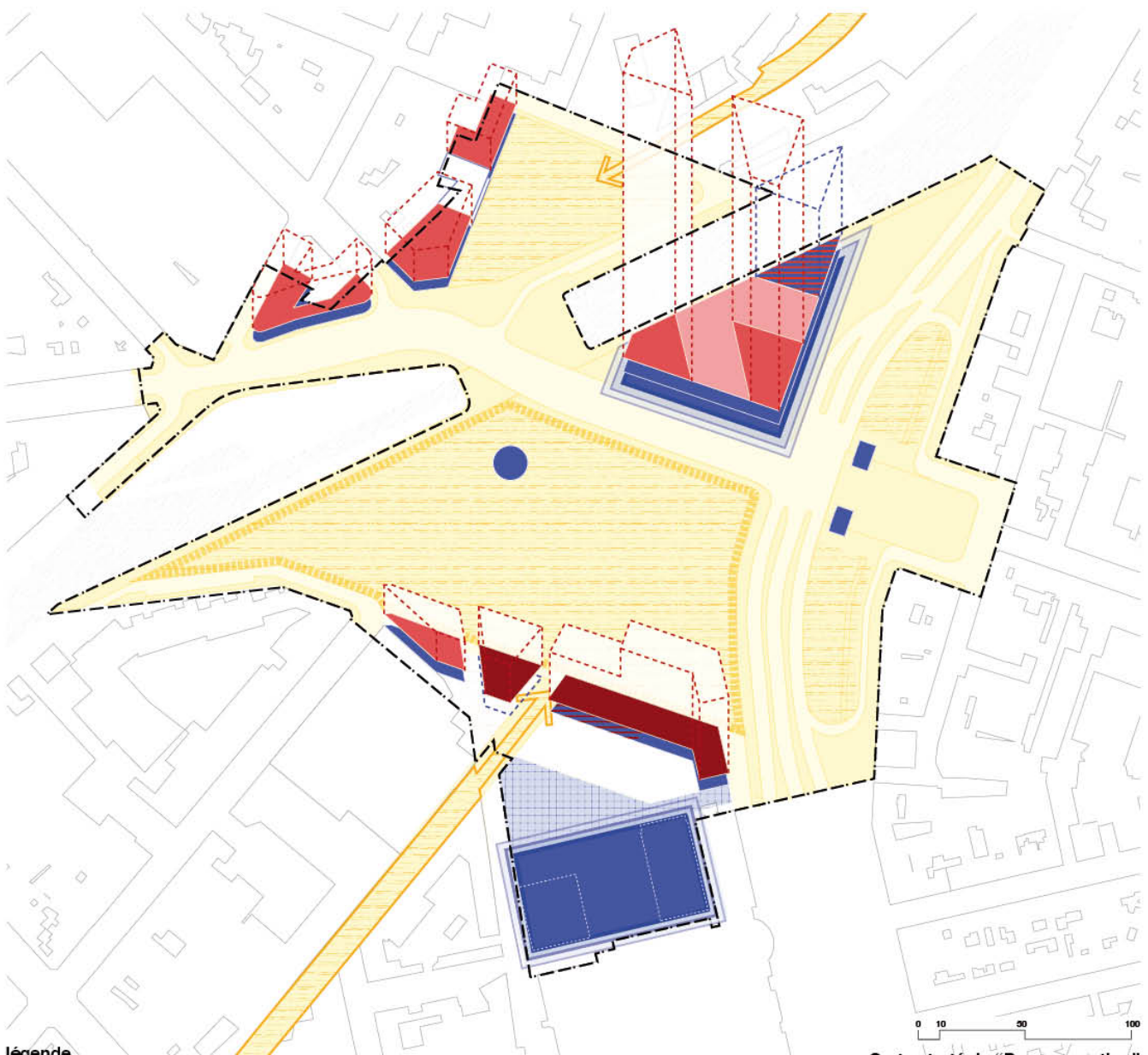
- le socle du cluster d'immeubles hauts, véritable pivot de la nouvelle composition urbaine, qui s'ouvre sur ses trois côtés et se développe sur l'ensemble de sa hauteur;
- le Stade Vander Putten réaménagé en parc sportif, en fonction d'une vocation supra-locale, ouvert sur

les nouveaux espaces publics verts que sont le Parc de la Porte de Ninove et le Parc de la Sennette.











En outre, l'Espace Pierron et le rez-de-chaussée du projet SLRB pourraient accueillir des équipements de proximité (maison de quartier, crèche, salle communautaire, etc).

Ces nouvelles surfaces d'équipements s'appuieront sur le maillage d'espaces ouverts et confirmeront la vocation publique de la Porte de Ninove.

Elles renforceront également l'attractivité du périmètre et contribueront ainsi à sa fréquentation.



légende

 Equipement	 Logements SLRB	 Espace vert de parcours	 Zone sportive extérieure
 Logement	 Espace vert	 Espace public_route	
 Equipement supra local	 Espace vert majeur	 Espace public_piétons/vélos	

Carte stratégique "Programmation"

0 10 20 100

1.1.6 Modes actifs et transports publics: un espace régional d'échanges et de convergence

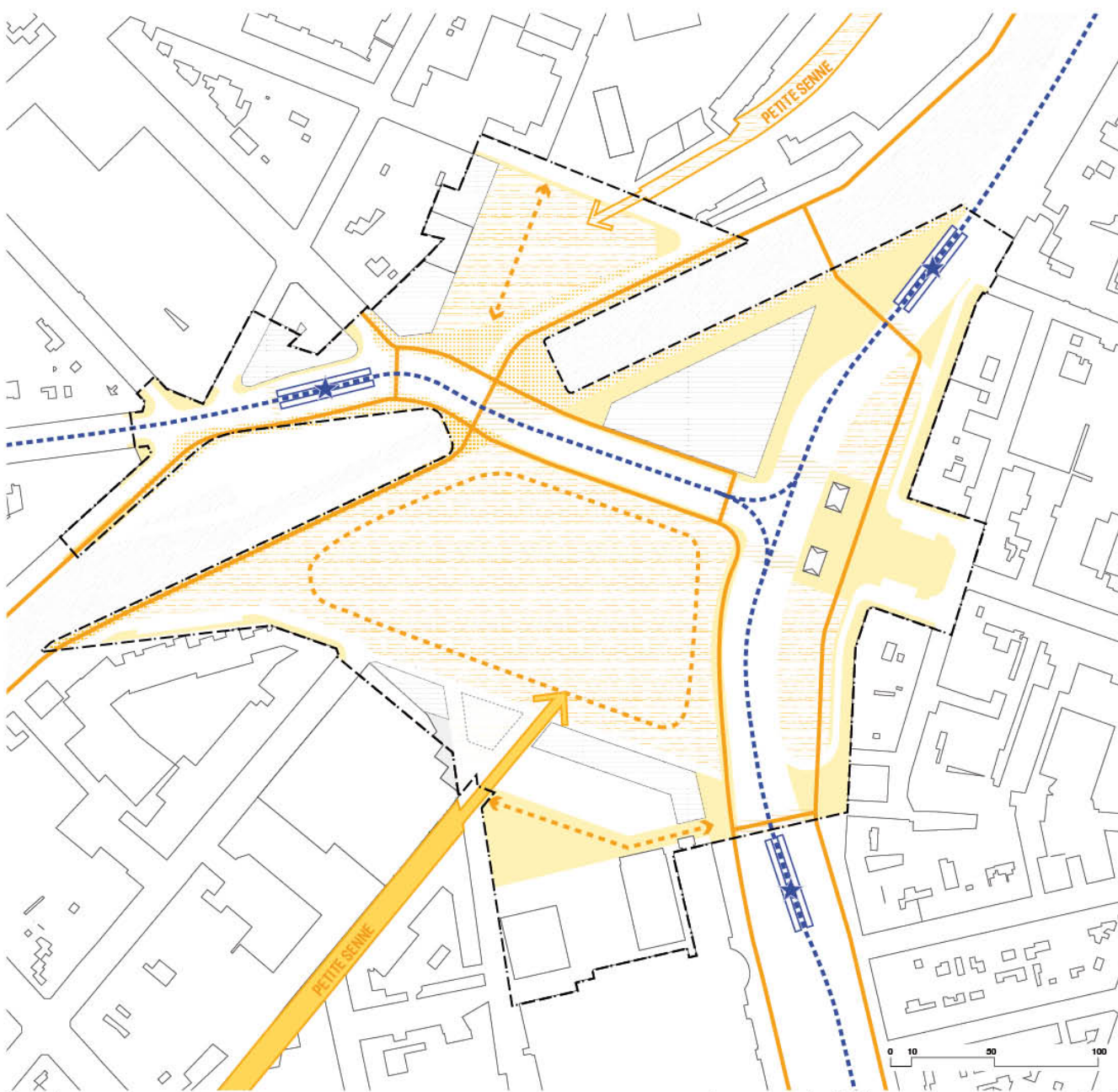
Le périmètre est traversé par plusieurs lignes de transports en commun tout en étant situé à 550 mètres du métro Comte de Flandre :

- Le tram de la Gare du Midi au Heysel
- Le tram de Berchem station jusqu'à Drogenbos Château
- Le bus de Machtens à la Gare Centrale

Trois arrêts de transports en commun (deux le long du boulevard Poincaré et un devant la pompe à essence le long de la chaussée de Ninove) desservent ces différentes lignes.

La Porte de Ninove est le lieu de convergence de plusieurs axes de modes actifs: l'ICR le long du Canal (et le projet de passerelle), le parc linéaire de la Sennette. L'ensemble des voiries est équipé de pistes cyclables et bordé de trottoirs.

Le projet offre un cadre qualitatif qui favorise le développement des mobilités actives et intervient positivement sur l'efficacité des transports en commun en systématisant la mise en site propre.



légende

- | | | |
|-----------------------------------|-------------------------|------------------|
| Espace vert | Espace vert de parcours | Tramway et arrêt |
| Espace vert partagé_piétons/vélos | Cheminements piétons | Point multimodal |
| Espace public_piétons | Cheminements cyclables | |

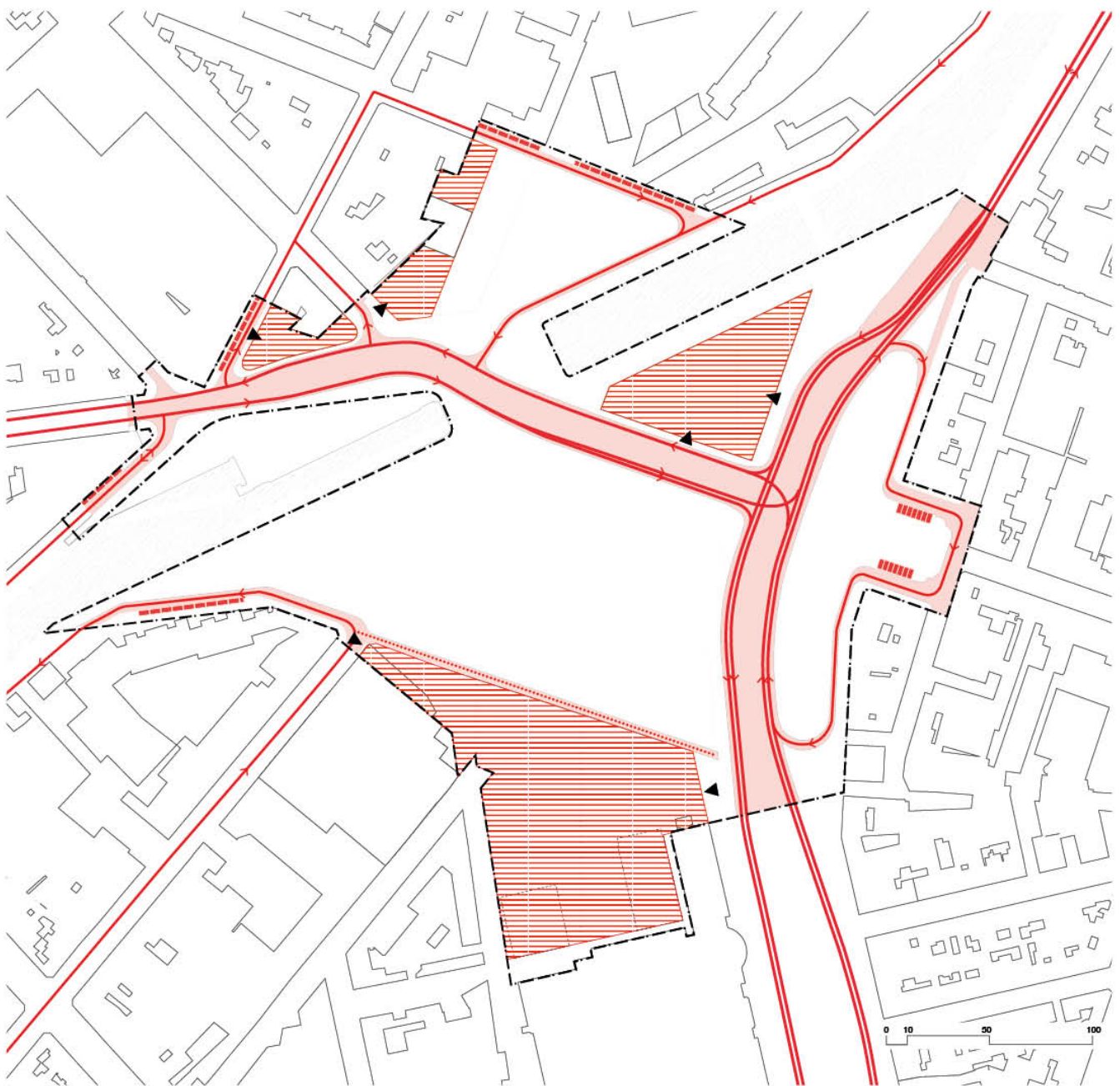
Carte stratégie "Modes actifs et transports publics"

1.1.7 Circulation et stationnement: concentrer la circulation pour libérer de l'espace pour les modes actifs

Le PAD entérine les options du Permis d'Urbanisme délivré pour le projet Beliris de réaménagement des voiries.

La reconfiguration des voies de circulations rend ainsi plus lisible la hiérarchie des espaces publics en limitant les accès aux voiries locales.

Concernant le stationnement, les deux projets de logements prévoient des parkings souterrains qui accueilleront également une partie réservée aux visiteurs et usagers des commerces et équipements.



légende

- | | | | |
|---|------------------------|---|--------------------|
|  | Circulation automobile |  | Parking souterrain |
|  | Circulation limitée |  | Accès parking |
|  | Voie |  | Parking en voirie |

Carte stratégique "Circulation et stationnement"

1.1.8 Activation de l'espace public

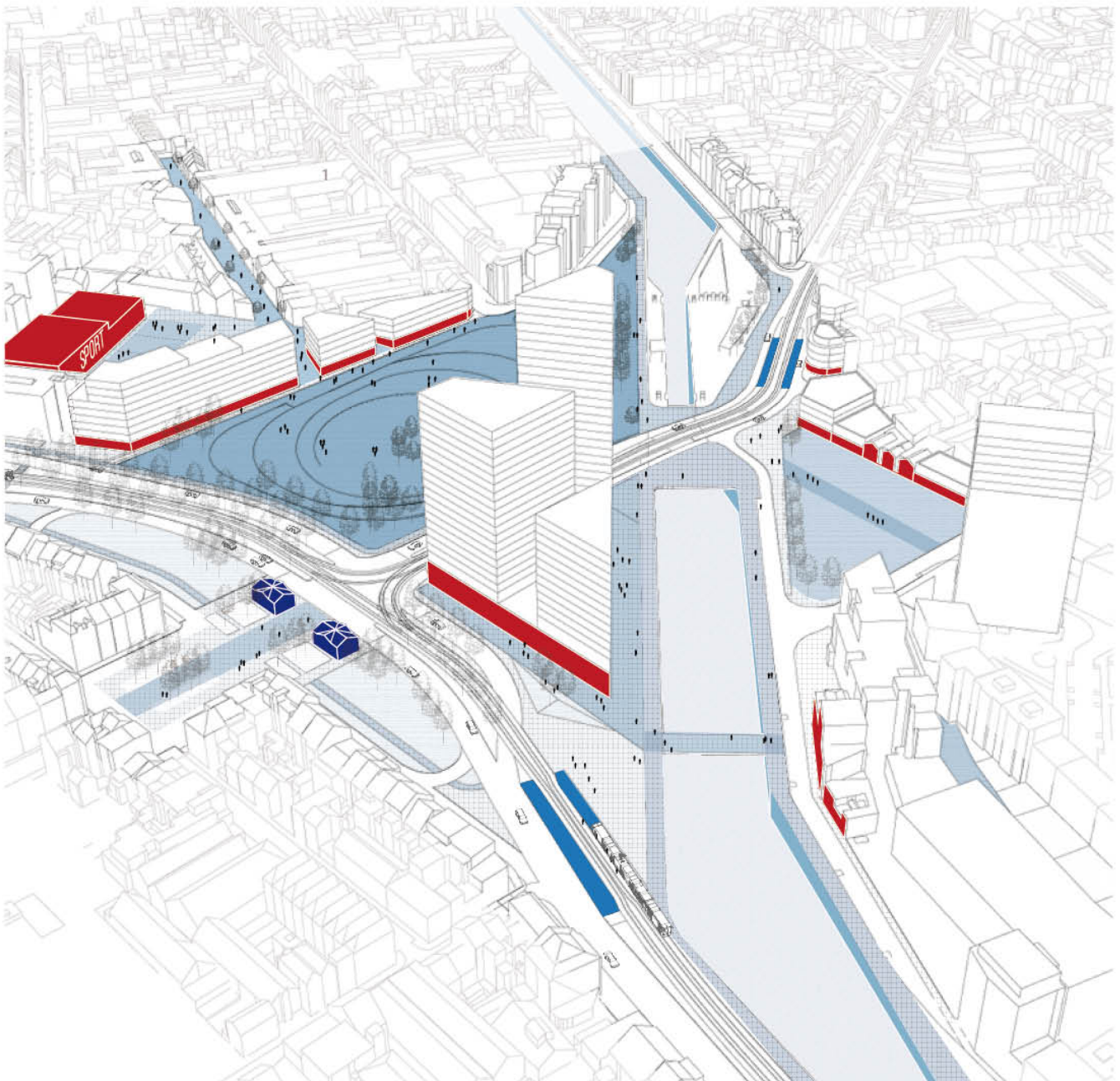
Le schéma reprend de manière systématique les différents lieux potentiellement générateurs de sociabilité urbaine.

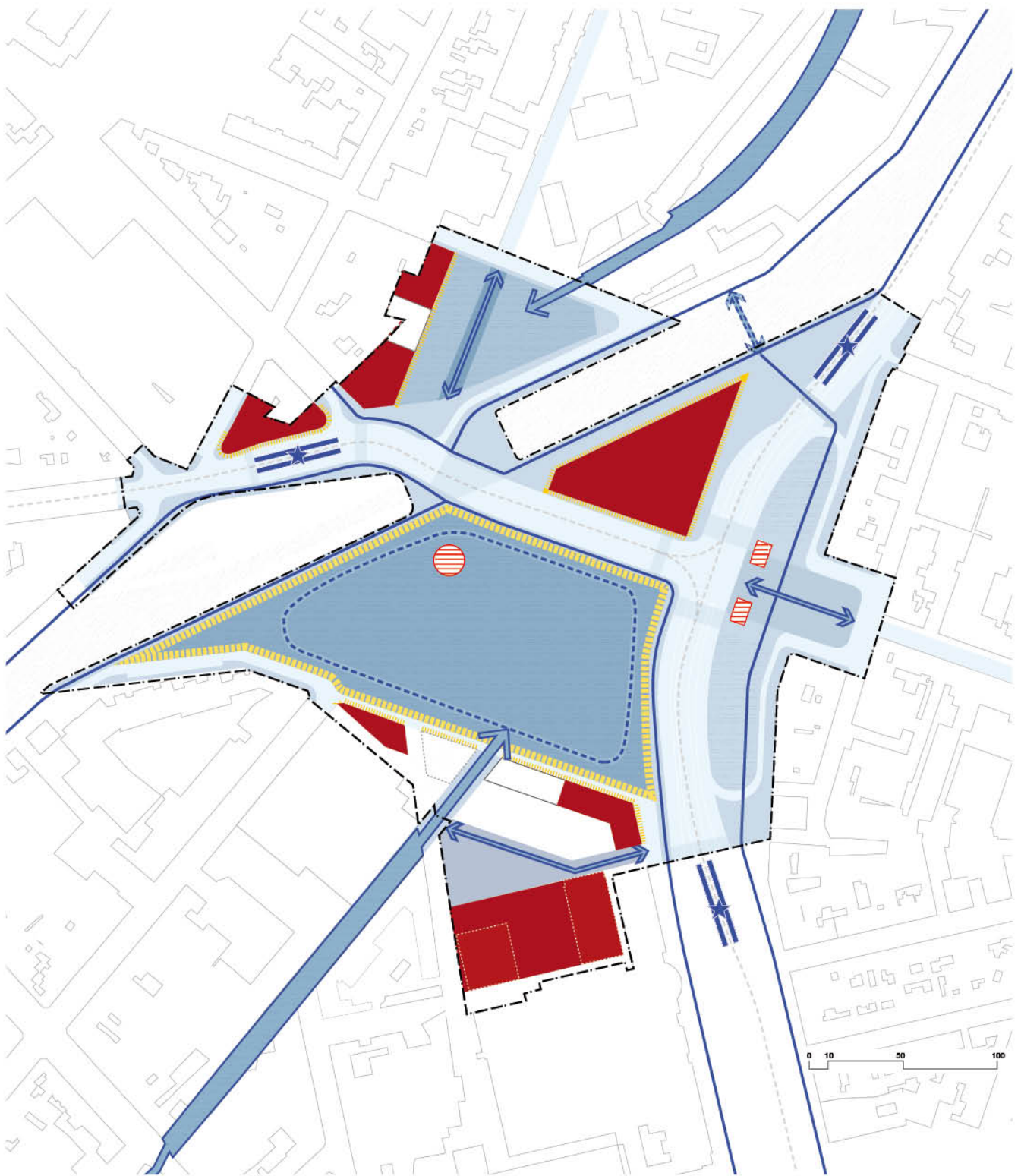
Il souligne la présence dans le territoire du PAD de lieux de convivialités de différentes natures :

- Espaces ouverts : le Parc de la Porte de Ninove, les berges du Canal, le Parc de la Sennette, l'Espace Pierron, les différents arrêts de transports publics ;
- Des équipements de proximité : le Stade Vander Putten, l'équipement potentiel en bordure de l'Espace Pierron, la salle des fêtes, la buvette du parc, les équipements locaux dans les anciens pavillons d'octroi.

Le schéma reprend les rez-de-chaussée des bâtiments et précise l'obligation d'interactions entre ceux-ci et les espaces publics immédiats.

Par ailleurs, le PAD compte une offre en logements privés mais aussi publics avec les projets SLRB et CRU et d'autres parcelles publiques qui pourront être développées au profit du logement public.



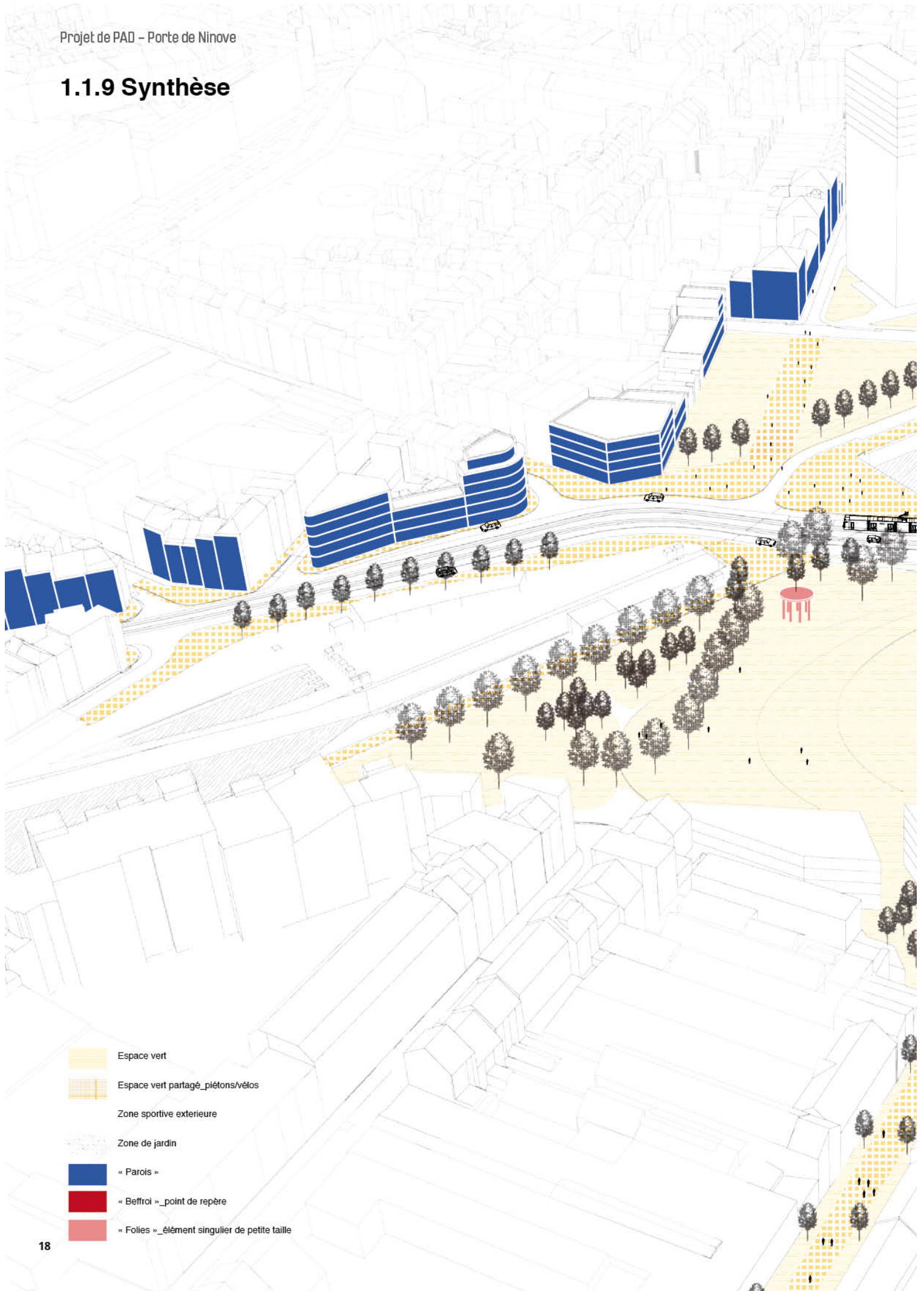


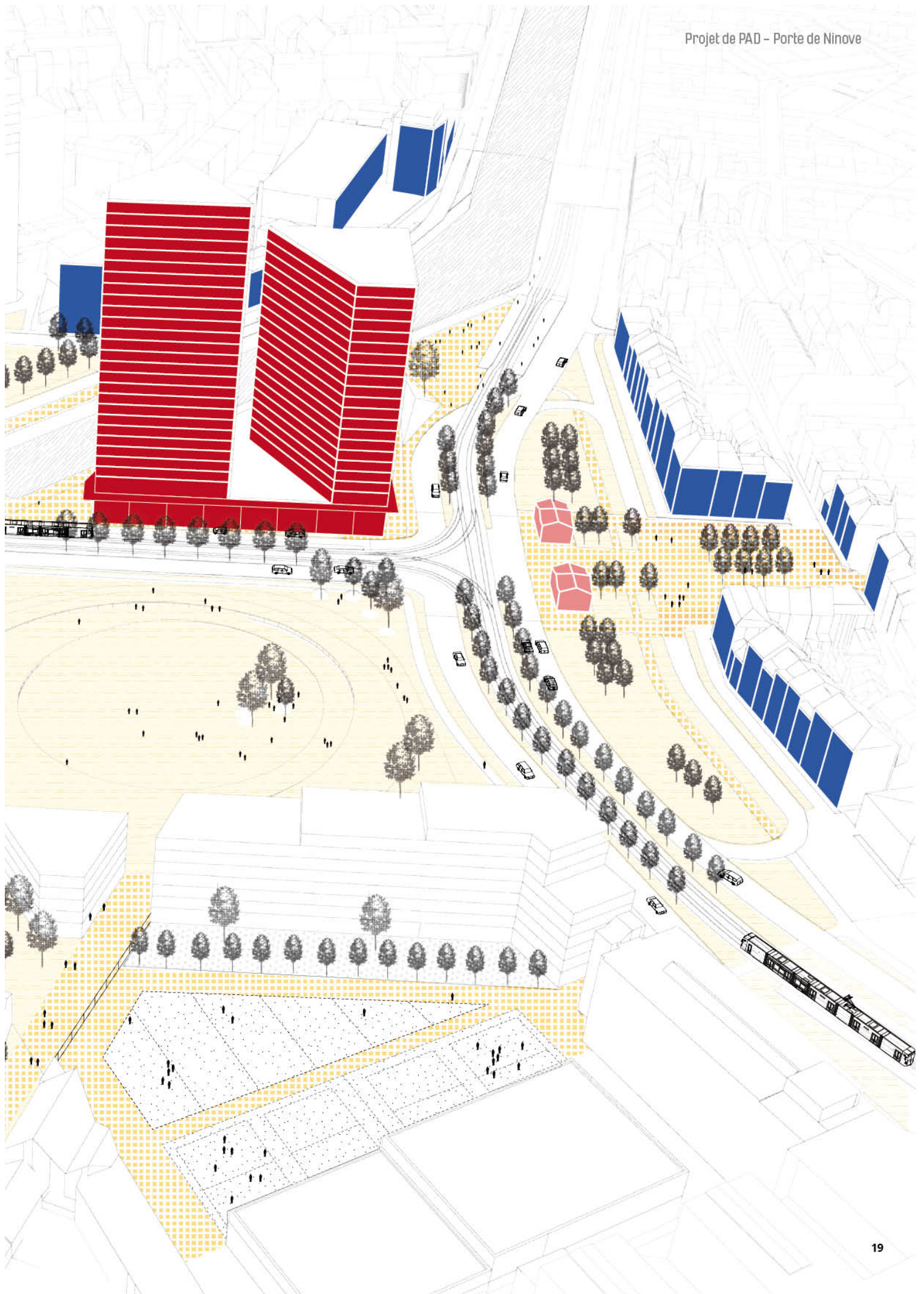
Carte stratégie "Activation de l'espace public"

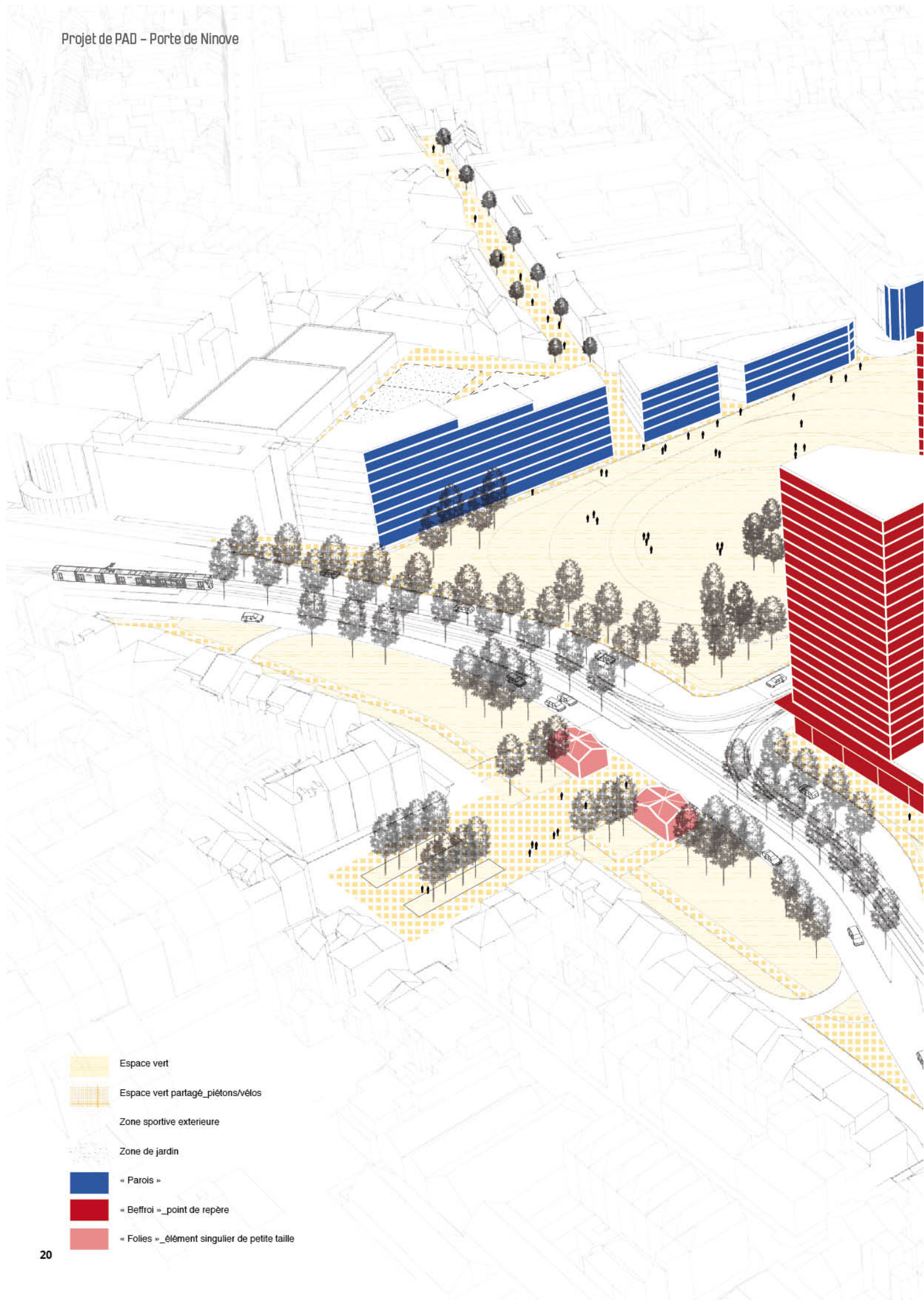
légende





- | | | | |
|--|---|---|--|
|  Intensité de l'espace public |  Rez équipement |  Arrêt de tramway |  Axe piéton |
|  Espace vert |  Equipement dans l'espace public |  Point multimodal |  Cheminement cyclable |
|  Espace vert majeur |  Façade active |  Espace vert de parcours |  Axe modes actifs |

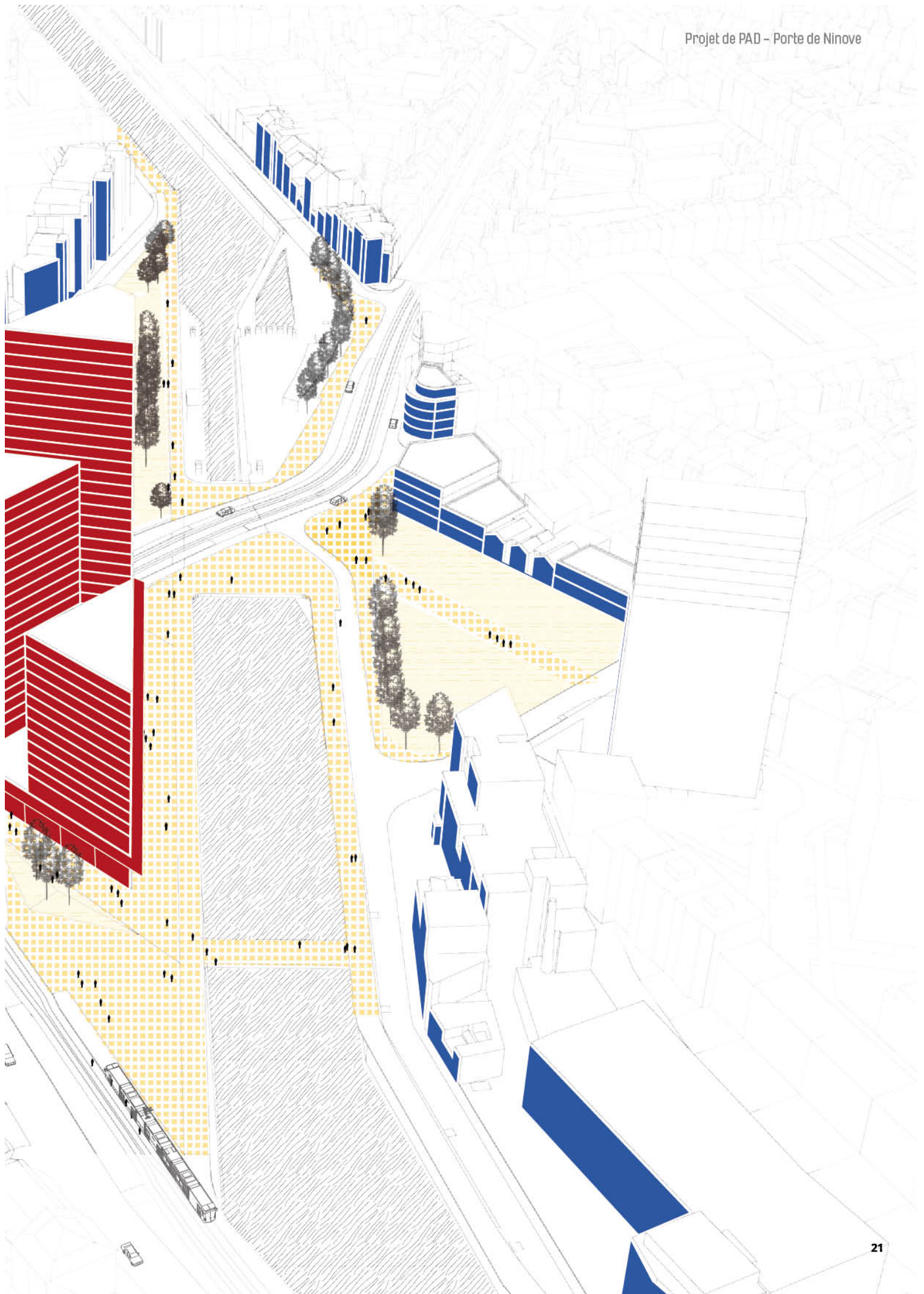
1.1.9 Synthèse







-  Espace vert
-  Espace vert partagé_piétons/vélos
-  Zone sportive extérieure
-  Zone de jardin
-  « Parois »
-  « Belfroi »_point de repère
-  « Folies »_élément singulier de petite taille



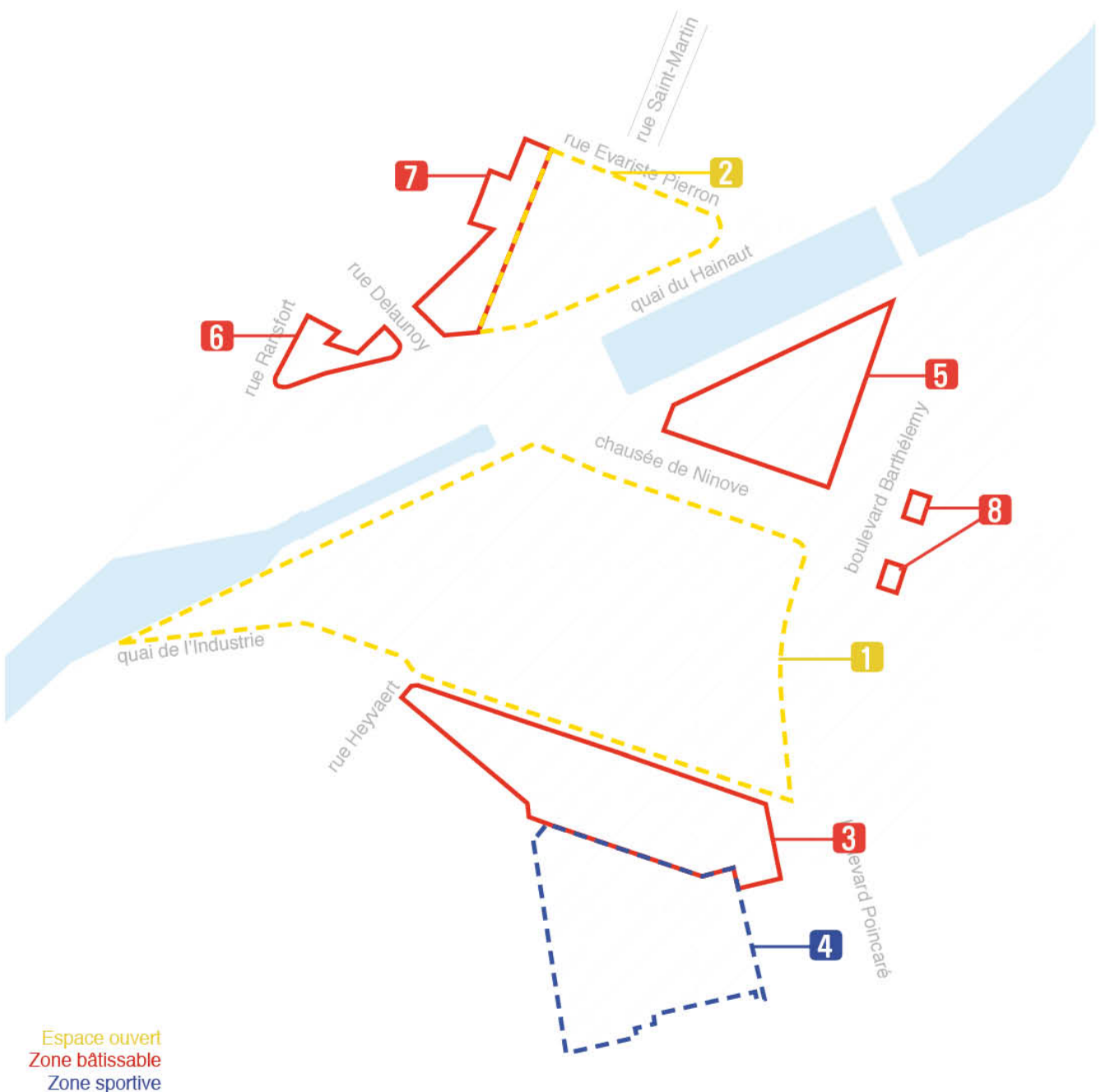
1.2 Options stratégiques par site

Afin de pouvoir spécifier la vision sur les différents sites constituant le projet d'ensemble, une découpe site par site a été réalisée.

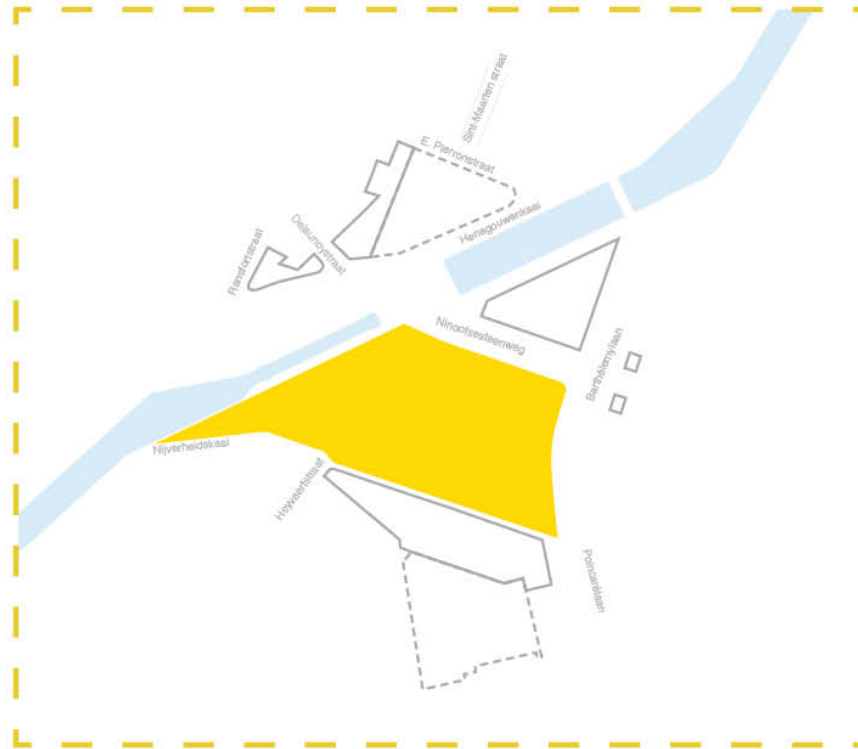
Cette découpe permet d'être plus spécifique dans la description des aspects stratégiques pour chacun d'entre eux. La vision d'ensemble se décline ainsi par site, tant sur des aspects relatifs aux espaces ouverts,

que sur ceux relatifs à la construction de bâtiments neufs.

La partie non couverte par ces différents périmètres (espaces publics) correspond au périmètre en travaux pour lequel existe un permis d'urbanisme en cours d'exécution.



1.2.1 Site 1: Parc de la Porte de Ninove



La consolidation du Parc de la Porte de Ninove constitue un des enjeux principaux du PAD. Il s'agit en effet de conforter sa présence en terme réglementaire (modification de l'affectation du sol), mais aussi de préciser ses aménagements compte tenu de son échelle régionale.

Vocations

Le Parc de la Porte de Ninove est situé à l'articulation de trois Communes de la Région de Bruxelles-Capitale. Il s'agit d'un parc à vocation régionale, en lien avec le Canal, qui possède tant les qualités d'un lieu « en soi », que des qualités d'interfaces et de connexions avec d'autres espaces verts, sportifs ou ludiques situés à proximité immédiate. Dans ce sens, le parc agit comme une rotule entre le système viaire des boulevards de la Petite Ceinture, le Canal et les quartiers habités au pourtour de celui-ci.

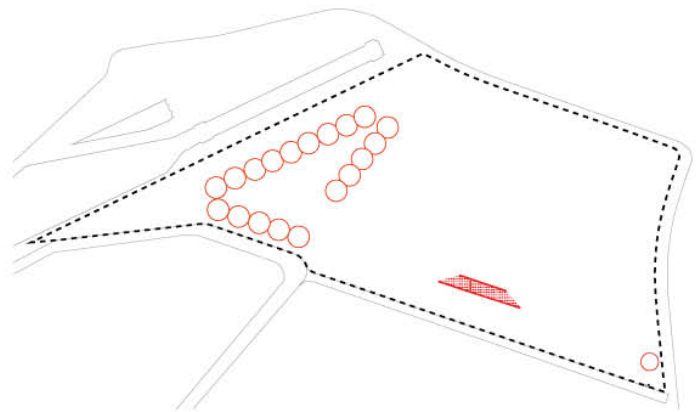
Principes d'aménagement

- Le parc est conçu autour d'un espace central unitaire qui permet de dégager un large espace ouvert ;
- Les cheminements piétons sont périphériques à cet espace central et permettent des connexions aisées au contexte ;
- Les équipements du parc (mobilier urbain, aire de jeu) sont localisés en périphérie de cet espace central ;
- Le parc peut être équipé d'une construction de type kiosque en lien avec sa vocation ludique et récréative ;
- Une voirie carrossable est aménagée sur le versant sud du parc afin de desservir les futurs logements ;
- Le parc est aménagé suivant le principe d'un aménagement évolutif, tenant compte des usages.

Patrimoine

Les arbres existants sont maintenus et intégrés dans le nouvel aménagement.

La géométrie des murs actuellement enterrés de l'ancienne écluse de la Porte de Ninove (précédant les grands travaux infrastructurels des années 1940) peuvent constituer la trame de composition du parc pour témoigner de l'histoire du Canal.

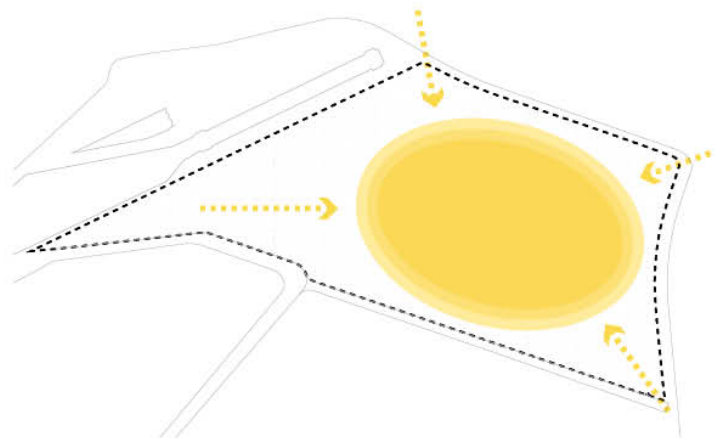


Eléments patrimoniaux

Espace central

Le parc est composé d'une véritable plaine verte ouverte, espace central de l'aménagement.

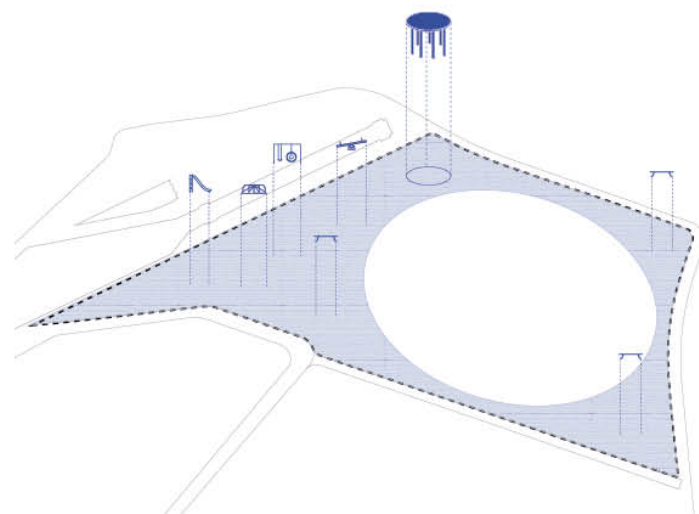
Cette plaine a été déterminée grâce à un travail sur la topographie.



Espace vert central

Equipements en bordure

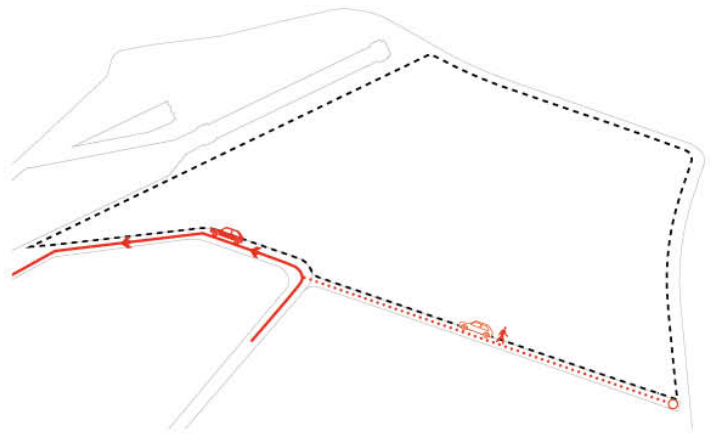
Les espaces situés sur le pourtour de l'espace central accueillent les équipements complémentaires à la plaine centrale. Ces équipements sont des éléments de mobilier urbain de diverses natures : bancs, kiosque, accroches-vélo, etc...



Equipements en bordure

Circulation automobile

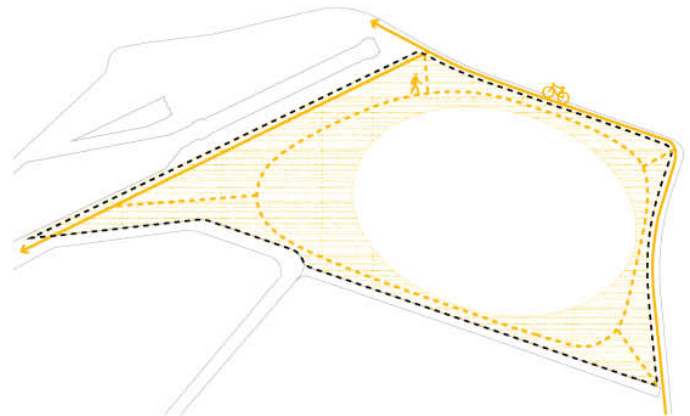
La circulation automobile est limitée à une connexion entre la rue Heyvaert et le quai de l'Industrie. Il s'agit de garantir le caractère calme et paisible du parc. En bordure du futur immeuble de logements, le revêtement au sol sera carrossable de manière à garantir la possibilité d'accès des véhicules SIAMU et de déménagement.



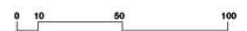
Circulation automobile maîtrisée

Modes actifs et espace de circulation

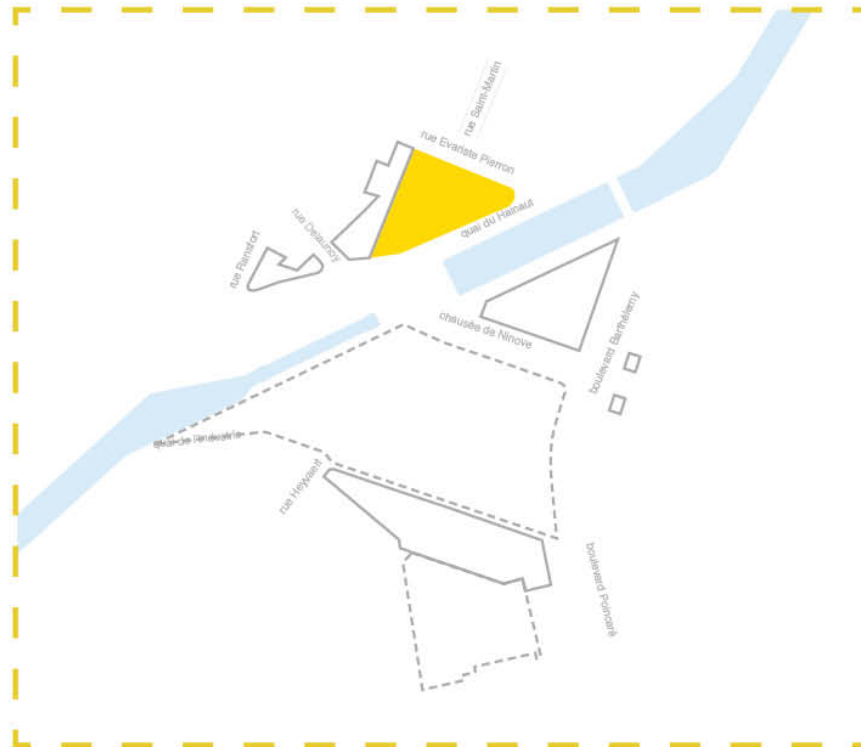
Les réseaux de déplacements pour modes actifs (piétons, vélos, etc...) sont localisés en périphérie de la plaine centrale afin de renforcer la fonction de séjour au centre du parc.



Espace de circulation périphérique



1.2.2 Site 2: Espace Pierron



Cet espace ouvert a une vocation plutôt locale, en lien avec les quartiers de Molenbeek-Saint-Jean se développant le long de la rue Brunfaut et de la rue Ransfort. L'aménagement du parc est conçu aujourd'hui avec une zone de sport à destination des jeunes, une zone de jeux pour les plus petits, des aires de repos et un parcours santé.

Vocations

La vocation de ce parc est conservée et s'avère complémentaire à la vocation du parc régional de la Porte de Ninove.

A terme, en fonction d'une opportunité de construire un équipement communal et/ou du logement qui permettrait de parachever l'îlot et renforcer son habitabilité, des adaptations ponctuelles de l'aménagement actuel pourraient être réalisées.

Principes d'aménagement

- En fonction d'une éventuelle reconstruction du front de bâtisse sur le versant ouest de l'Espace Pierron, des aménagements urbains ponctuels peuvent être réalisés;
- L'aménagement d'un parcours piéton dans la continuité de la rue Saint-Martin rend la Porte de Ninove et ses infrastructures plus directement accessibles aux habitants des quartiers adjacents.

Etendue de l'espace vert

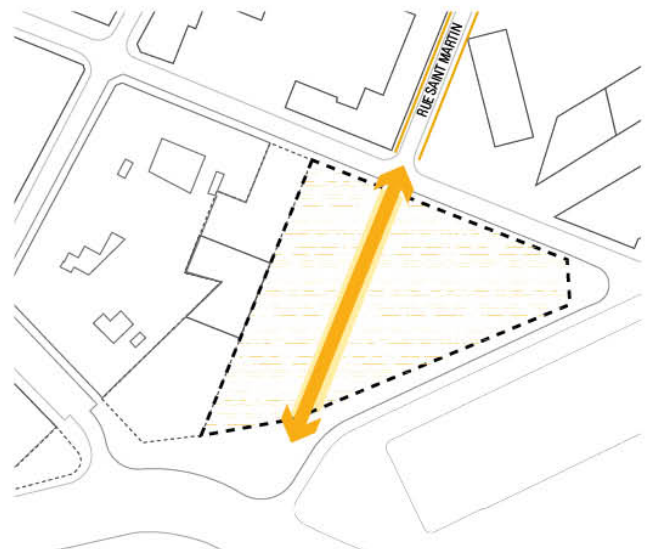
L'étendue de l'espace vert est l'étendue correspondant à la « zone de parc » actuelle du PRAS légèrement réduite en fonction de l'opportunité de construire un nouveau front de bâtisse sur le versant sud-ouest de l'Espace Pierron.



Modification du front de bâtisse

Axe "modes actifs"

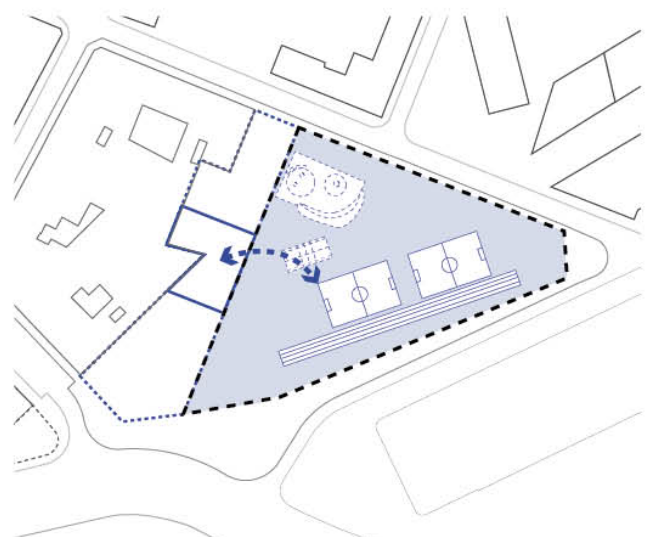
L'aménagement actuel propose un parcours pour modes actifs dans l'axe de la rue Saint-Martin, depuis celle-ci jusqu'à la Porte de Ninove. Ce parcours doit être maintenu et pourrait être valorisé par un aménagement plus spécifique du côté de la chaussée de Ninove, signifiant plus clairement l'entrée de l'Espace Pierron à cet endroit.



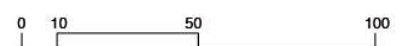
Cheminement pour modes actifs dans le prolongement de la rue St Martin

Activités dans l'espace vert en lien avec l'équipement

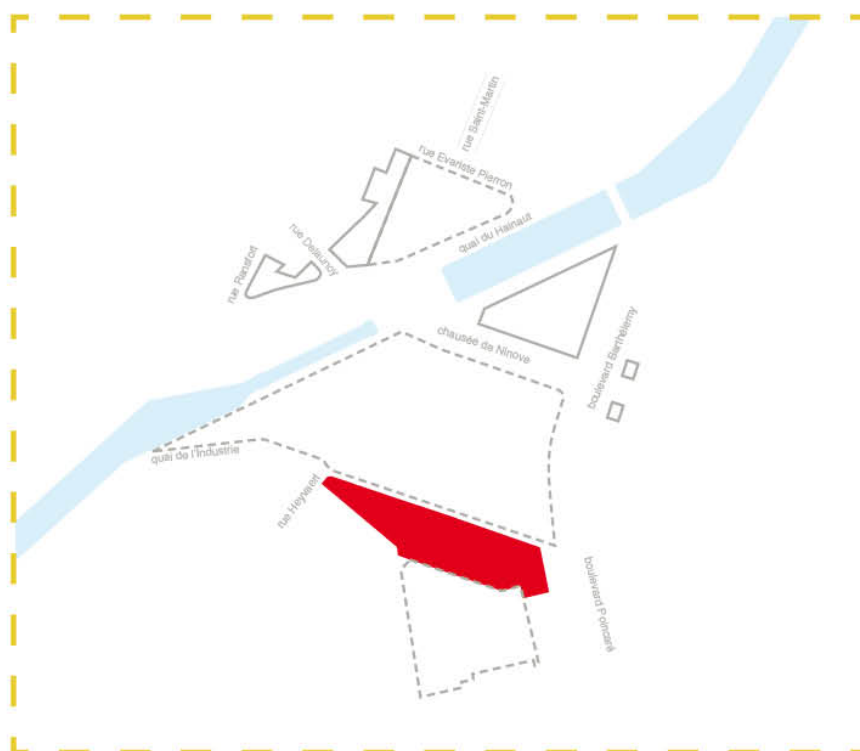
En absence de projet spécifique portant sur la constructibilité ouest de l'espace vert, l'aménagement actuel est maintenu. Dans le cas d'une réflexion sur la transformation du front bâti, le nouveau projet devra intégrer un programme pouvant faire l'articulation avec l'activité de l'Espace Pierron.



Activités extérieures confirmées



1.2.3 Site 3 : Nouveaux logements sur le versant sud du Parc de la Porte de Ninove



La vision stratégique d'ensemble envisage la création d'un nouvel espace public régional, articulant la géométrie du Canal au Pentagone bruxellois, formalisé dans ses marges par des façades habitées.

Sur le versant sud du futur parc, cet objectif se traduit par la construction d'un nouvel immeuble de logements. Sa façade principale est orientée vers le nord sur le futur parc régional et la façade secondaire sud se tournera vers un intérieur d'îlot dans lequel se trouvera un équipement sportif de rayonnement supra-local (infrastructure réaménagée du Stade Vander Putten).

Les modalités d'implantation de ce nouvel immeuble sont décrites dans les différents paragraphes figurant dans les pages suivantes.

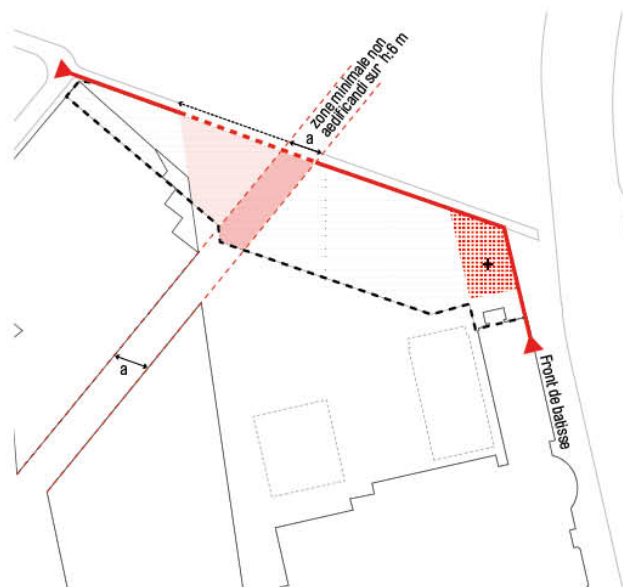
Zone et front de bâtisse

Une nouvelle zone de bâtisse est établie le long du Quai de l'Industrie et du boulevard Poincaré.

L'implantation du (ou des) immeuble(s) est obligatoirement réalisée à l'alignement/front de bâtisse le long de la ligne rouge continue figurant sur le schéma ci-contre. Néanmoins les constructions peuvent s'écarter à l'endroit de la ligne discontinue rouge vers l'intérieur de la zone de bâtisse. Le long du liseré continu rouge, l'immeuble aura une profondeur adaptée à disposer d'appartements traversants.

Dans la zone de bâtisse dans la prolongation du Parc de la Senette, une zone minimale non aedificandi correspondant à une hauteur de deux niveaux et d'une largeur, indiquée « a », entre murs de clôture sur le tracé courant du Parc de la Sennette.

Ces principes permettent une variabilité d'implantations comme le montrent les schémas ci-dessous.



Modification de l'alignement et zone bâtissable

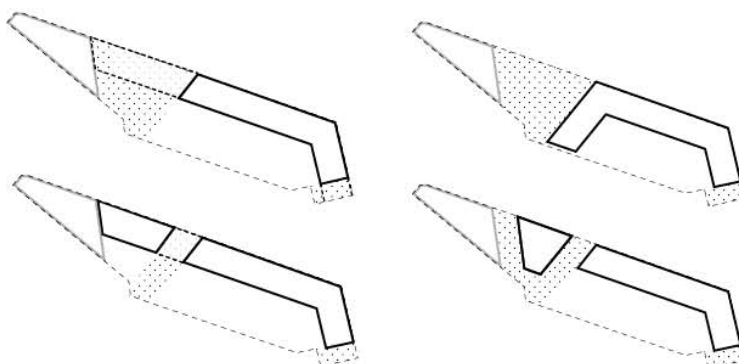
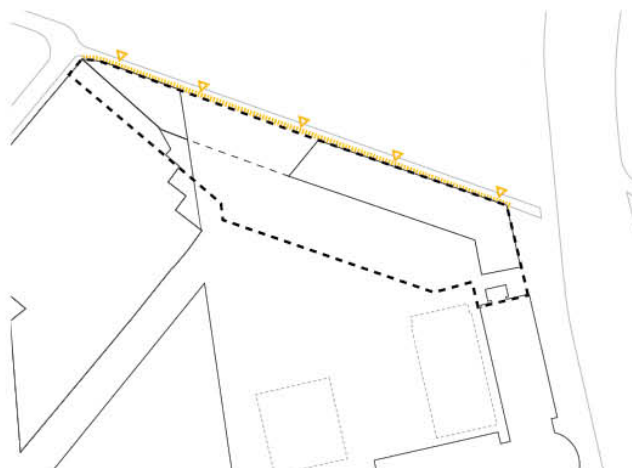


Illustration non exhaustive de formes d'implantations possibles

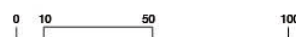
Façade active et accès

Le long du Quai de l'Industrie, le traitement du rez-de-chaussée doit permettre l'articulation du bâtiment à son contexte, et en particulier à l'espace public.

Les accès aux espaces de distribution des logements seront donc localisés de façon préférentielle du côté du Quai de l'Industrie.



Façade active et accès depuis le parc

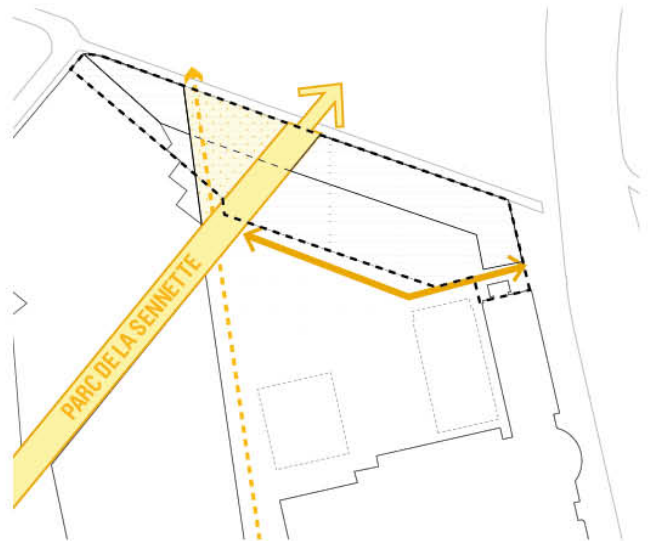


Porosité piétonne

La zone de bâtisse est traversée par le débouché du Parc de la Sennette, qui s’articule à cet endroit au Parc de la Porte de Ninove. L’implantation et la configuration de l’immeuble de logements tiennent compte de cette contrainte.

Le tracé du Parc de la Sennette doit également permettre de donner accès aux infrastructures sportives du Stade Vander Putten.

A titre d’exemple, 3 illustrations de configurations possibles d’articulation du débouché du Parc de la Sennette sur le Quai de l’Industrie.



Porosités piétonnes

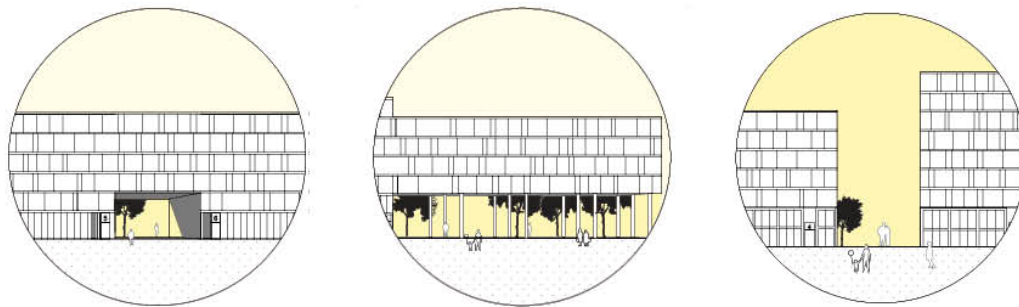


Illustration non exhaustive de formes d’ouvertures vers le Parc de la Sennette

Jardins et espaces extérieurs

La partie non bâtie de la zone de bâtisse est aménagée sous forme de jardins destinés aux logements publics.



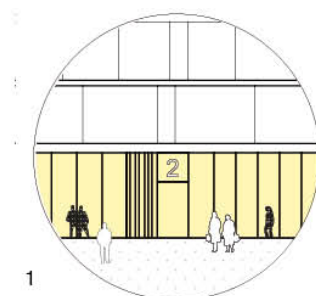
Zone de jardin en intérieur d’îlot

Principes de traitement des rez-de-chaussée

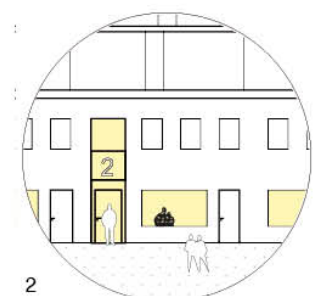
Les illustrations ci-contre permettent de préfigurer les traitements possibles et souhaités de l’articulation de l’immeuble de logements à l’espace public.

Le PAD envisage plusieurs situations possibles :

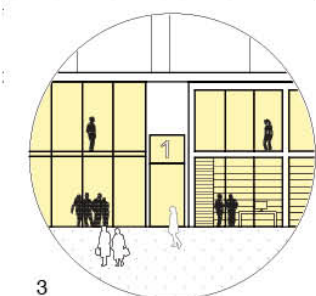
- un rez-de-chaussée entièrement occupé par des équipements/commerces en complément des accès aux logements (schéma 1);
- un rez-de-chaussée d’immeuble occupé par des logements spécifiques, disposant d’accès individuels sur l’espace public, avec les pièces de vie situées en rez-de-chaussée et les pièces de nuit situées à l’étage (schéma 2);
- un rez-de-chaussée d’immeuble occupé par des logements spécifiques, disposant d’une pièce de vie spécifique orientée vers l’espace public. Nous pensons ici à la possibilité de réaliser un programme de logements spécifiques, disposant par exemple de locaux de travail en premier jour, à front de « quai » (schéma 3);
- une ouverture visuelle large, donnant vers l’intérieur de l’îlot: le Parc de la Sennette ou le Stade Vander Putten rénové.



1 Equipements/commerces



2 Maisons de ville intégrées dans un complexe résidentiel

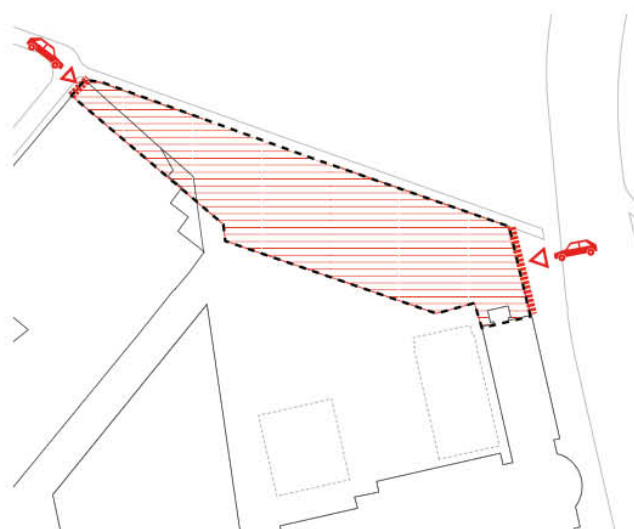


3 Logements et ateliers

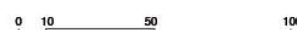
Stationnement

Les accès à des parkings souterrains sont localisés de façon privilégiée du côté du boulevard Poincaré, voir le long de la rue Heyvaert.

Les emplacements de stationnement sont situés en sous-sol dans le périmètre du site.



Parking en souterrain et entrée depuis le boulevard Poincaré ou rue Heyvaert



Principe d'échange de hauteurs

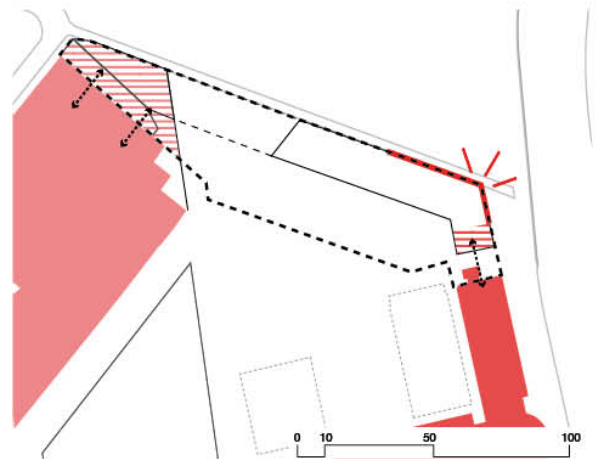
Le PAD propose d'introduire un mécanisme relativement souple concernant l'organisation des gabarits le long de la façade principale à front de Quai de l'Industrie.

Le PAD propose de suivre les principes suivants.

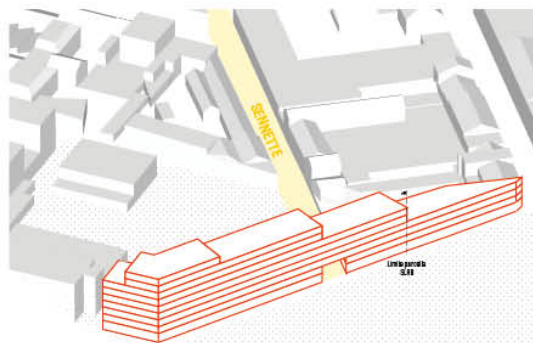
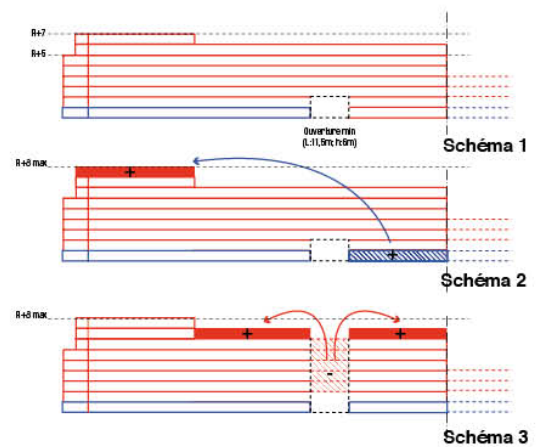
1. Le gabarit de référence est défini à un moyenne équivalente à R+6 étages continu (schéma 1) avec un accent à R+7 sur l'angle Industrie / Abattoirs. Une surface pour équipement de min. 600m² est localisée en rez-chaussée à l'angle du Quai de l'Industrie et du boulevard Poincaré.
2. Toute perte de surfaces résidentielles par l'addition d'un programme autre est compensée en gabarit par le déplacement de surface résidentielle équivalent à la surface perdue (schéma 2).
3. Toute manipulation des surfaces résidentielles en vue d'élargir l'espace au-dessus de l'aboutissement du Parc de la Sennette est compensée par le déplacement de surfaces résidentielles équivalent à la surface perdue (schéma 3). Des manipulations locales de gabarits sont possibles à la condition de rester dans la masse de logements équivalent au schéma 1 et en contraignant les gabarits à une hauteur maximale équivalente à R+8 niveaux.

Dans toutes les situations, le gabarit de raccord côté Heyvaert est un gabarit équivalent R+3.

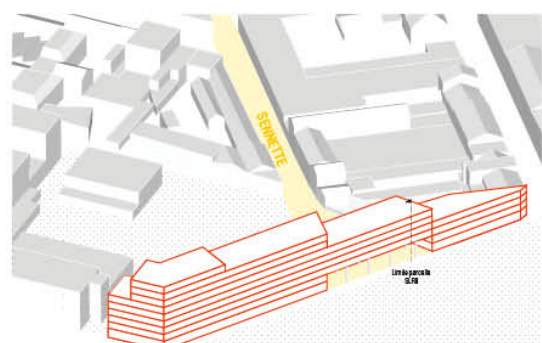
Cette compensation en gabarit se fait dans le respect du bon aménagement des lieux.



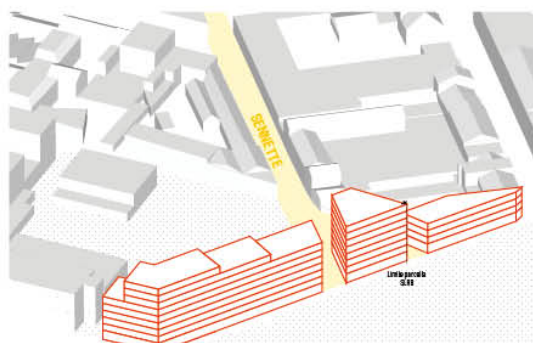
Élément singulier à l'angle du boulevard Poincaré et raccord de gabarit à l'immeuble voisin des Arts et Métiers



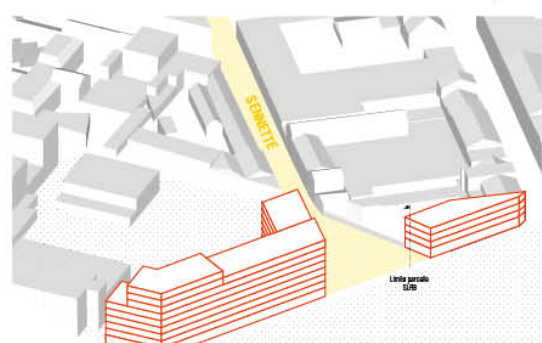
Exemple 1



Exemple 2



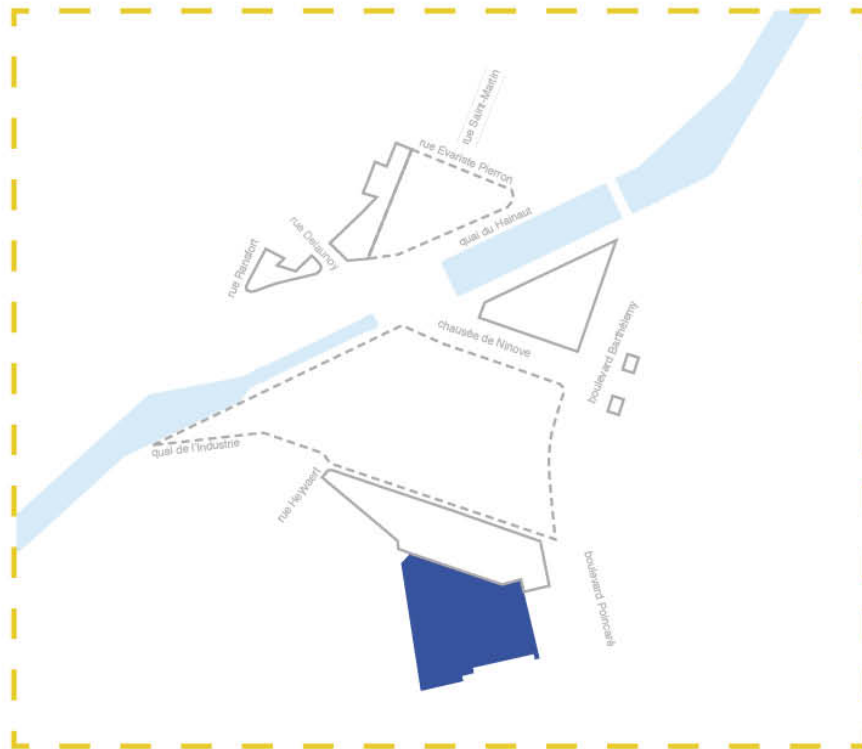
Exemple 3



Exemple 4

Les illustrations ci-dessus permettent de préfigurer les possibilités de traitement des gabarits de l'immeuble résidentiel. Elles illustrent des variantes possibles et ont une valeur purement indicative.

1.2.4 Site 4: Stade Vander Putten rénové



Le Stade Vander Putten est aujourd'hui une infrastructure sportive et de loisirs locale, uniquement orientée vers le boulevard Poincaré.

Le contexte urbanistique de cette infrastructure est voué à évoluer.

Sur le versant nord de celle-ci, un nouvel ensemble de logements publics va s'établir le long du nouveau Parc de la Porte de Ninove.

Le parc régional de la Porte de Ninove sera intégré à un maillage d'espace vert, en particulier avec l'ouverture d'un parc sur l'ancien tracé de la Sennette.

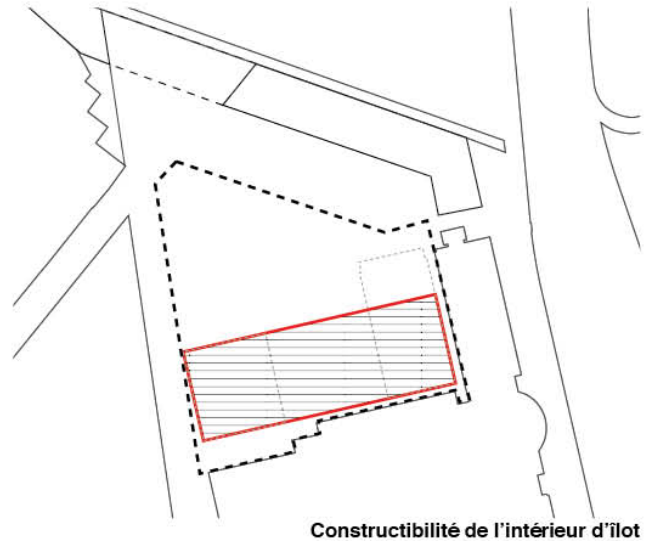
Par ailleurs, dans le cadre de la construction d'un immeuble résidentiel sur son périmètre nord, le Stade Vander Putten devra être réorganisé dans la répartition de ses infrastructures intérieures et extérieures afin de s'adapter aux nouveaux projets à proximité.

Le PAD se prononce sur les conditions urbanistiques de cette réorganisation de manière à ouvrir la possibilité de faire évoluer le Stade Vander Putten d'une infrastructure locale à une infrastructure supra-locale.

Zone de bâtisse

La zone de bâtisse principale est située en intérieur d’îlot et s’inscrit dans la géométrie du bâtiment principal de l’Institut des Arts et Métiers. Elle intègre le gabarit des salles de sport existantes et permet l’aménagement de terrains de sport extérieurs.

La zone entre l’immeuble existant de l’Institut des Arts et Métiers et le nouvel immeuble de logements pourrait être bâtie mais une zone de passage doit être laissée libre afin de signifier l’entrée du Stade Vander Putten le long du boulevard Poincaré.

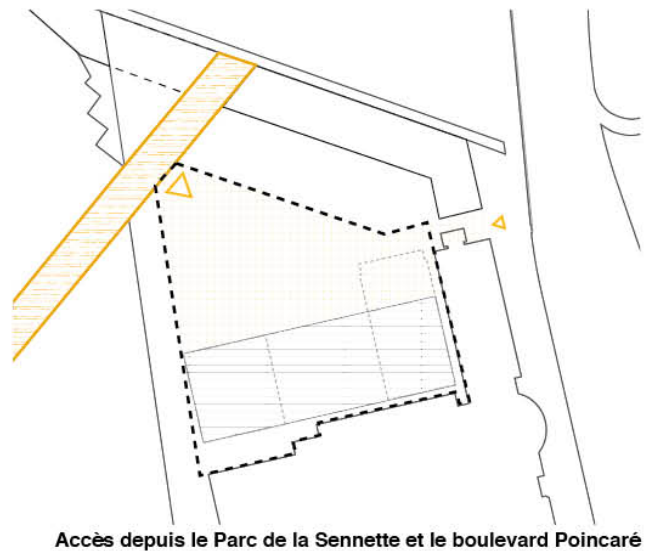


Accès au site pour modes actifs

Les accès au site doivent être contrôlés et contrôlables, et doivent donc être localisés en fonction de l’évolution du contexte.

Le PAD envisage ainsi le maintien de l’accès au site pour modes actifs le long du boulevard Poincaré et la création d’un nouvel accès en lien avec le nouveau parc régional de la Porte de Ninove.

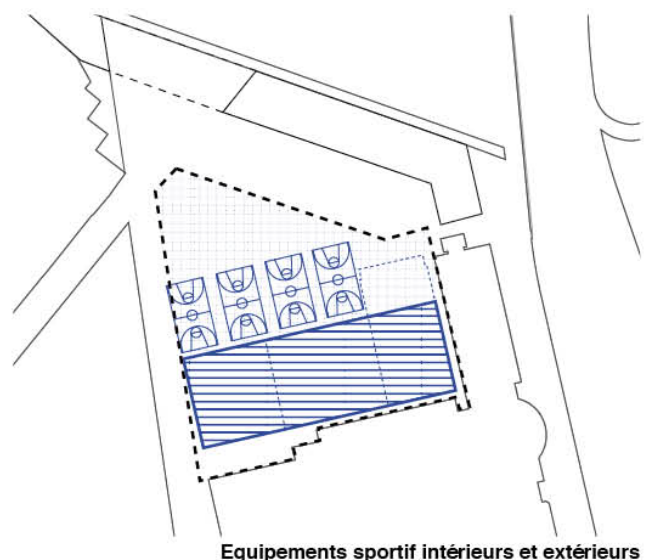
Ce nouvel accès peut être branché sur le nouveau Parc de la Sennette ou, en variante, sur le parc régional.



Equipements sportifs intérieurs et extérieurs

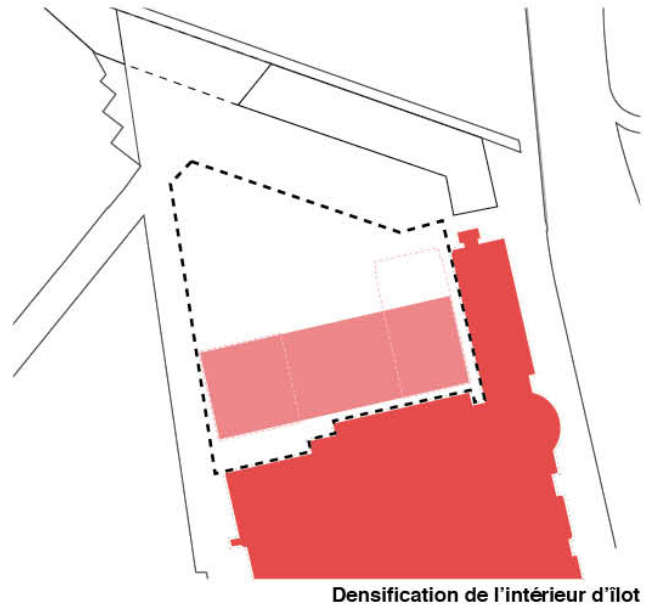
Le site est principalement voué aux activités sportives intérieures et extérieures.

Les terrains de sport extérieurs sont relocalisés dans l’espace entre le nouvel immeuble résidentiel et la zone de bâtisse.



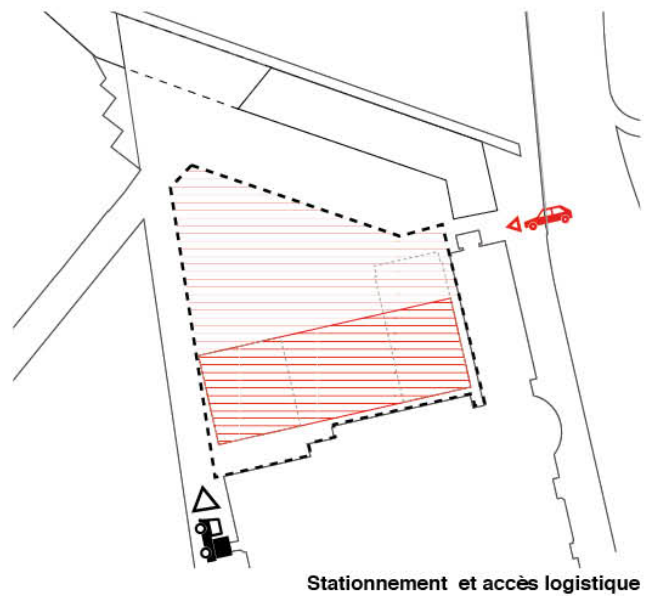
Gabarits

Le gabarit de l'infrastructure sportive à ériger en intérieur d'îlot est un gabarit du même ordre de grandeur que les salles de sport existantes.

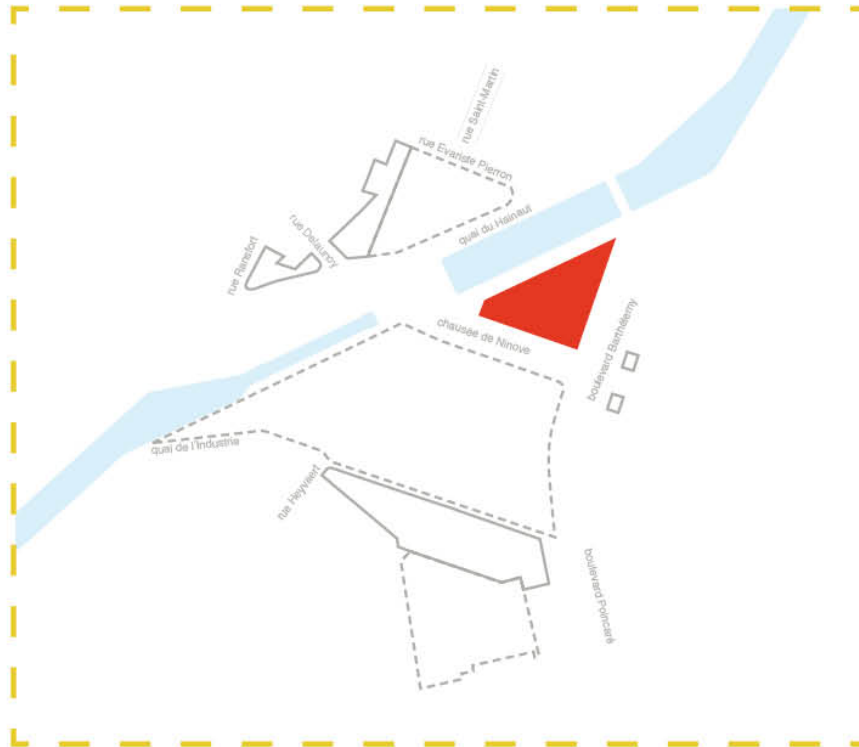


Stationnement + logistique

La logistique du Stade Vander Putten rénové est assurée par la rue utilitaire de l'Institut des Arts et Métiers. Le stationnement est assuré sur le site même, soit en construction sous-sol, sous la nouvelle salle de sport, soit en plein air. L'accès à ces emplacements se fait via le boulevard Poincaré.



1.2.5 Site 5: Immeubles singuliers mixtes sur socle au cœur de la Porte de Ninove



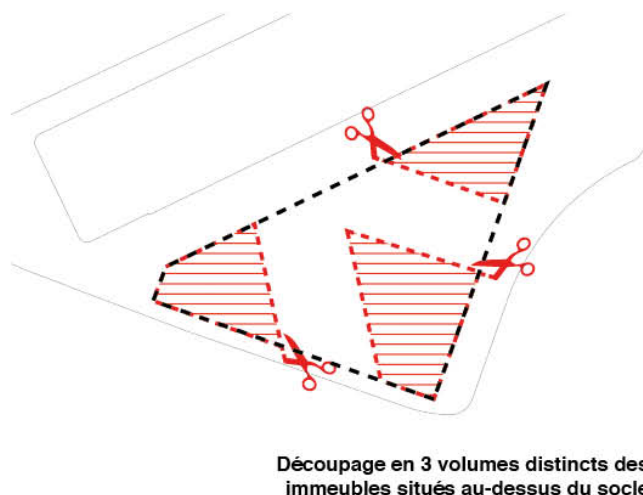
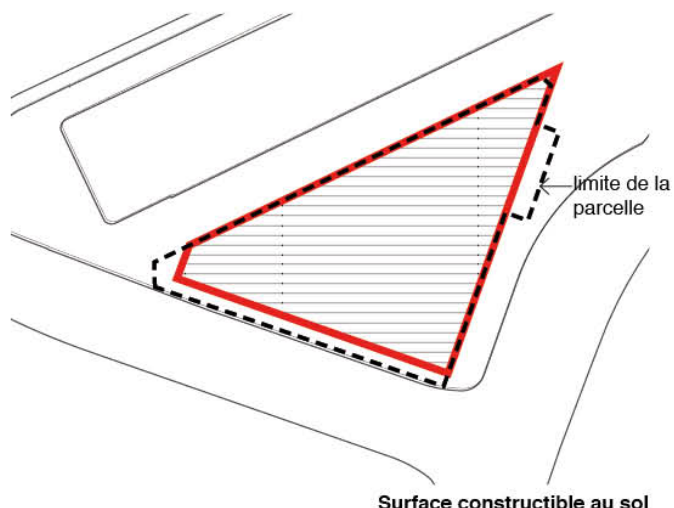
Le site de la Porte de Ninove est un territoire en mutation et se cherchant une configuration définitive depuis les travaux de la jonction entre le Canal Bruxelles-Charleroi et le Canal Bruxelles-Anvers, réalisés au tournant des années '40. C'est dans le cadre de ces travaux que la géométrie triangulaire de cet îlot a été définie. Une occupation par des bâtisses construites en mitoyenneté avec côté Canal des occupations utilitaires en lien avec celui-ci était constatée. Depuis lors, les bâtiments ont été acquis, démolis au cours des années '90, et divers projets privés de constructions d'immeubles de bureaux se sont succédés.

En 2013, la Région de Bruxelles-Capitale a pris la main en réalisant, dans le cadre d'une convention de collaboration avec le propriétaire du site, un Schéma d'Orientation de la Porte de Ninove (05/2013). Les principes déclinés ci-après se basent sur les préconisations émanant de ce document, en particulier l'idée de ne pas faire une tour unique mais de construire un cluster de trois tours.

Zone et front de bâtisse

Les limites de zone de bâtisse sont identiques à celles figurant dans le PRAS. Elles sont précisées au regard des limites parcellaires dans l'illustration ci-contre. Au sein de cette zone de bâtisse, compte tenu de la singularité de la parcelle, les implantations de bâtiments peuvent s'écarter des limites de front de bâtisse.

Conformément au Schéma d'Orientation, les immeubles situés au-dessus du socle se développent en trois volumes distincts, permettant d'articuler le cluster d'immeubles hauts à son contexte.



Découpage en 3 volumes distincts des immeubles situés au-dessus du socle

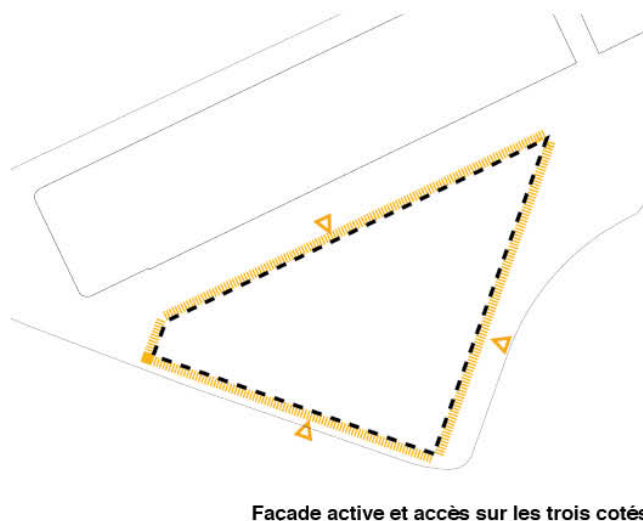
Façades actives et accès

Compte tenu de la spécificité du site localisé au cœur de l'espace public et ouvert de la Porte de Ninove, le traitement des premiers niveaux se distingue en disposant d'une certaine monumentalité mettant en scène le complexe immobilier dans son contexte.

Les trois immeubles sont ainsi disposés sur un socle de commerces locaux et d'équipements de nature locale et métropolitaine.

Les façades du socle sont activées de façon isotrope, c'est-à-dire qu'elles s'articulent à l'espace public sur l'ensemble de ses faces.

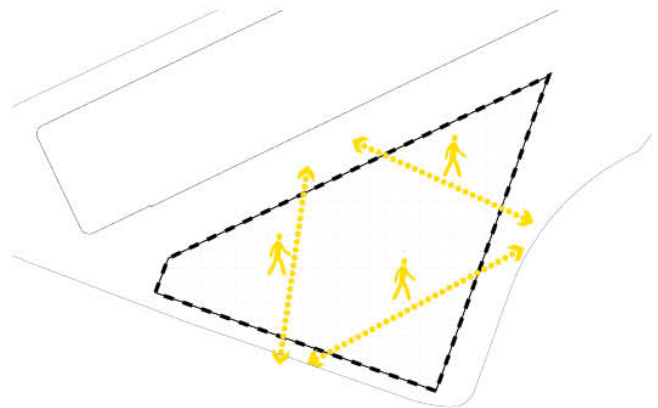
Il en est de même des accès aux commerces, équipements et programmes se développant dans les trois immeubles singuliers.



Façade active et accès sur les trois cotés

Porosité du socle pour piétons

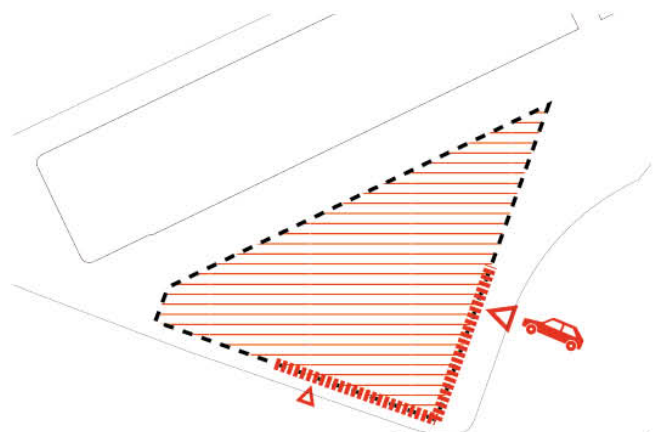
Le socle des trois immeubles singuliers constitue une enveloppe, qui se développe de façon continue avec des reculs par rapport aux fronts de bâtisse. Cette enveloppe détermine un espace privatif fermé au sein duquel le PAD préconise toutefois de pouvoir induire en journée des parcours piétons traversant celui-ci. Le socle devient ainsi partiellement une zone privative mais avec ouverture au public en journée.



Porosité piétonne du socle

Stationnement

L'accès à un parking souterrain est localisé de façon privilégiée du côté du boulevard Poincaré. Les emplacements de stationnement sont situés dans les niveaux de sous-sol.



Stationnement en sous sol

Principes de déclinaison des gabarits

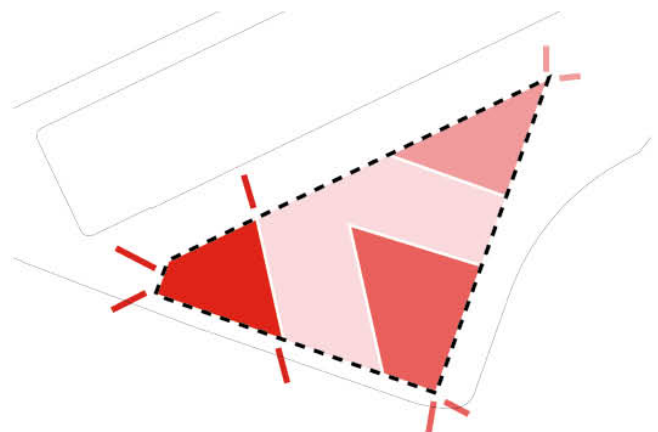
L'immeuble se décline sur un socle comprenant une programmation de commerces et d'équipements publics de portée locale et métropolitaine en lien avec l'espace public à ses abords.

Le socle se développe sur une hauteur équivalente à minimum 3 niveaux (soit approximativement 9 mètres) par rapport au niveau du sol urbain.

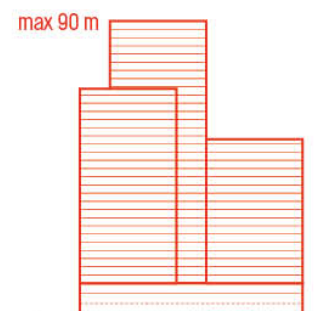
Au-delà, conformément aux principes du Schéma d'Orientations de la Porte de Ninove (2013) dont un scénario de densité a été approuvé par le Gouvernement, les programmes se déclinent en trois immeubles singuliers :

- dont un des trois immeubles singuliers culmine à 90 mètres maximum de haut par rapport au niveau du sol urbain ;
- les deux autres immeubles singuliers présentent chacun un gabarit significativement différent, inférieur aux 90 mètres de la tour la plus haute.

La séparation en trois bâtiments distincts permet d'alléger l'emprise des bâtiments et d'autre part de réguler les vis-à-vis et les orientations des bâtiments.

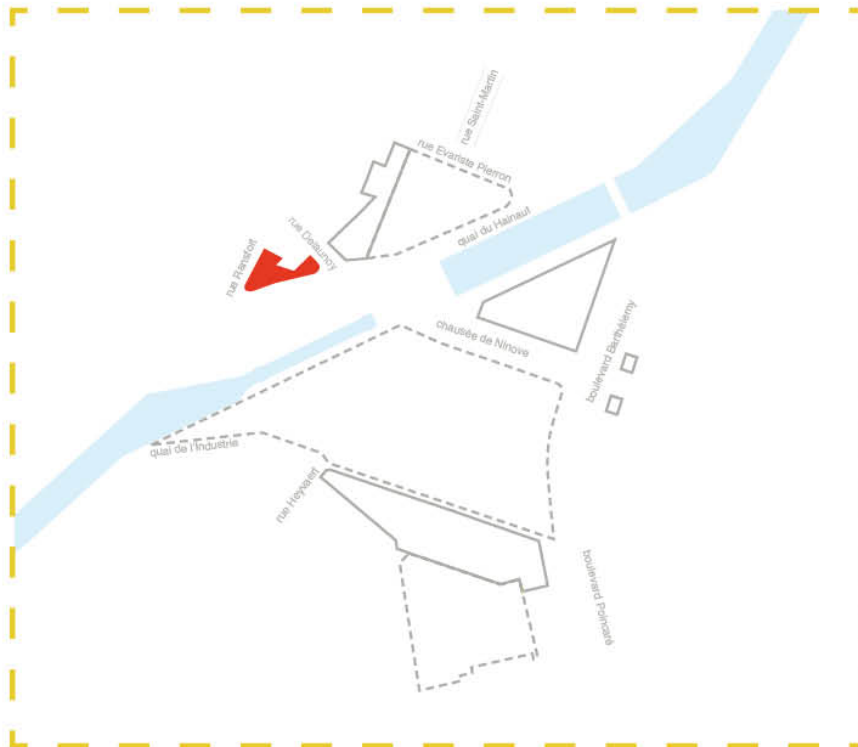


Gabarits



Gabarit maximal à 90 mètres
+ 2 immeubles singuliers de 2 gabarits différents

1.2.6 Site 6: Immeuble de logements sur une plinthe (rez-de-chaussée et sous-sol) de commerces et/ou équipements locaux



L'îlot défini par les rues Ransfort, Delaunoy et la chaussée de Ninove est en très grande partie occupé par une pompe à essence.

Tout comme pour l'Espace Pierron, le PAD privilégie une occupation du terrain et une finition de l'îlot par un immeuble disposant de façades actives et habitées sur l'espace public. Le PAD privilégie dans ce cas-ci la reconstruction d'une façade urbaine et habitée côté chaussée de Ninove et à l'angle des rues Ransfort et Delaunoy.

Zone bâissable et front de bâtisse

Une modification du front de bâtisse est proposée le long de la chaussée de Ninove, à l'angle de la rue Delaunoy, et ce pour faciliter une nouvelle constructibilité de cet angle (impossible aujourd'hui) aux étages.

Au niveau du rez-de-chaussée, il est envisageable de réaliser des reculs ponctuels par rapport au nouvel alignement afin d'augmenter l'espace dédié aux piétons.



Modification de l'alignement

Façade active et accès

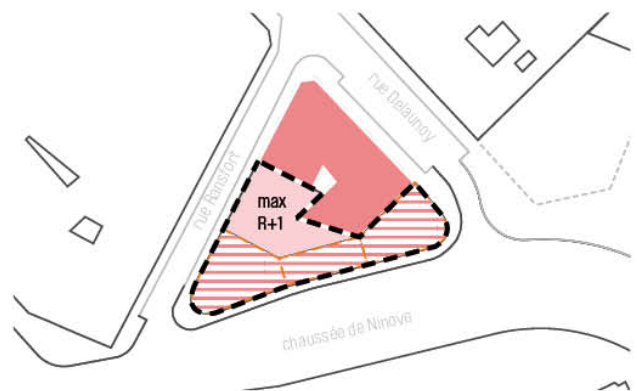
Le rez-de-chaussée de la façade orientée vers la chaussée de Ninove constitue une façade active, occupée par du commerce ou un équipement, ou ces deux fonctions combinées.



Façades actives en rez-de-chaussée

Principes de déclinaison des gabarits

Du côté de la rue Ransfort, le gabarit est limité à R+1 à l'exception de l'immeuble localisé à l'angle chaussée de Ninove / rue Ransfort.



Gabarits

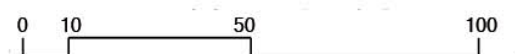
Stationnement

L'accès à un parking souterrain est localisé de façon privilégiée du côté de la rue Ransfort.

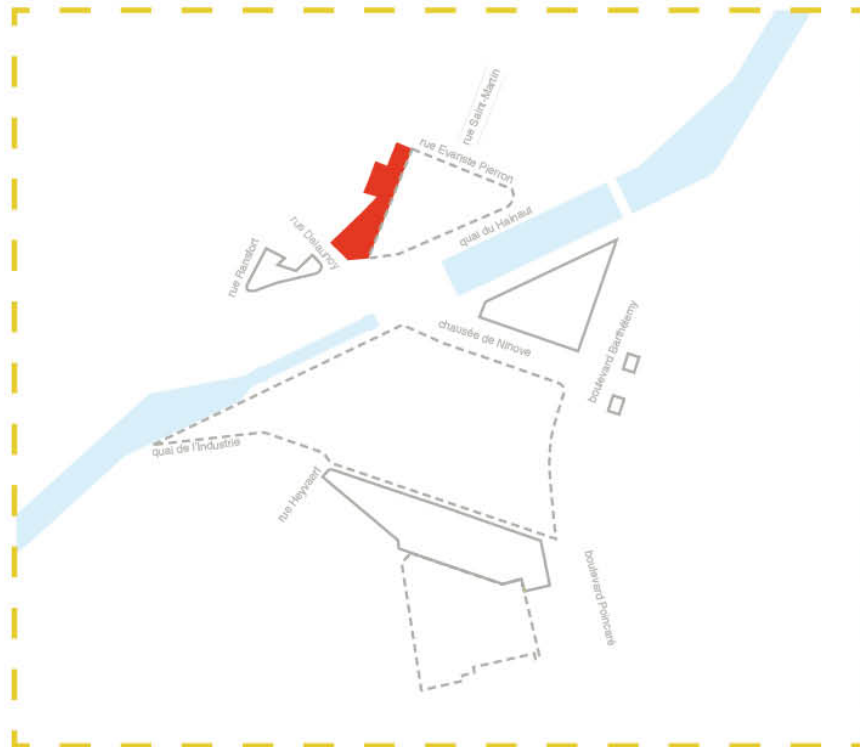
Les emplacements de stationnement sont situés dans les niveaux de sous-sol du périmètre du site.



Stationnement en sous-sol



1.2.7 Site n°7: Logements et/ou équipement(s) public(s) le long de l’Espace Pierron



L’îlot défini par les rues E.Pierron, Ransfort, Delaunoy et le Quai des Charbonnages est un îlot qui a été partiellement démolé dans le cadre des travaux infrastructurels de creusement de la jonction du Canal Bruxelles-Charleroi. Avec le temps, la partie démolie de l’îlot a fait place à un espace vert public (Espace Pierron) dont les premiers aménagements datent du milieu des années 1990 et ont fait l’objet de divers financements (Politique des Grandes Villes, Contrats de Quartier, etc...).

L’espace est aujourd’hui un espace vert de proximité qui joue un rôle social important mais en même temps ne présente pas une configuration urbanistique optimale pour le solde de l’îlot resté intacte et investi.

Le PAD propose donc d’offrir la possibilité de reconstruire un front bâti permettant de fermer l’îlot, tout en offrant une façade principale habitée par un équipement et/ou du logement donnant sur l’espace vert.

Il reviendra au propriétaire du terrain, la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, de se saisir à long terme de cette opportunité en fonction d’une part des demandes spécifiques en équipements publics, d’autre part du phasage de réalisation du Parc de la Porte de Ninove dont l’Espace Pierron est le complément.

Modification du front de bâtisse

Une légère modification du front de bâtisse est proposée le long de la rue Delaunoy avec un léger empiètement sur le domaine public.

Cette modification facilite la constructibilité de l’îlot.

En face de l’Espace Pierron, un front de bâtisse est établi dans l’alignement du bâtiment existant.

Les programmes actuellement autorisés dans le PRAS peuvent être réalisés.



Modification du front de bâtisse rue Delaunoy

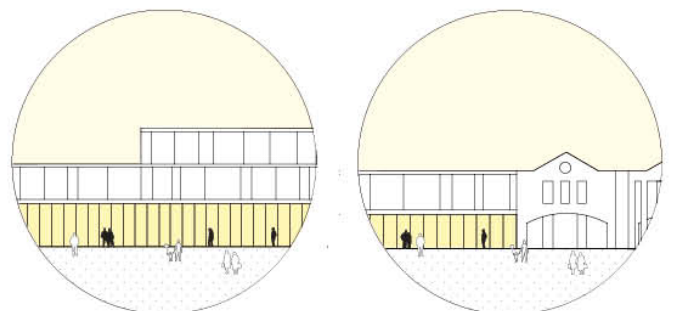
Façade active et accès

Dans l’Espace Pierron, le traitement du rez-de-chaussée des immeubles construits à front de bâtisse doit permettre l’articulation du bâtiment avec l’espace vert. Idéalement il s’agira d’accès à un ou plusieurs équipements.

Les accès à des immeubles de logements seront situés à la rue Delaunoy ou à la rue E.Pierron.



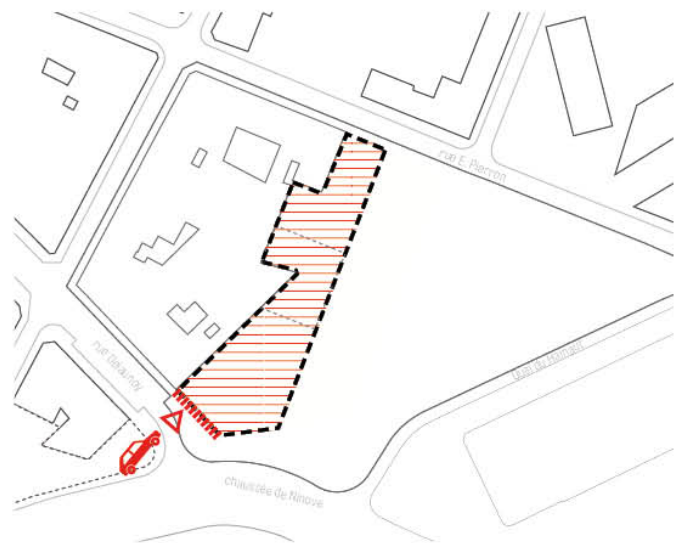
Façade active et accès



Exemples de traitement des rez-de-chaussée

Stationnement

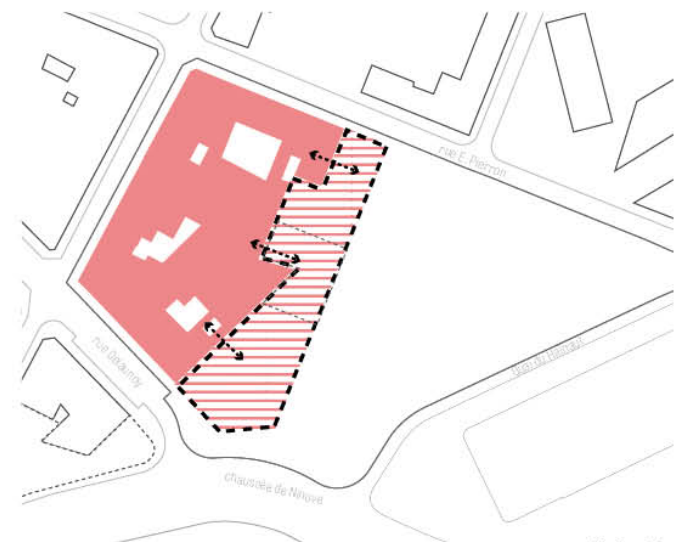
L'accès à un parking souterrain est localisée de façon privilégiée du côté de la rue Delaunoy. Les emplacements de stationnement sont situés dans les niveaux de sous-sol du périmètre du site.



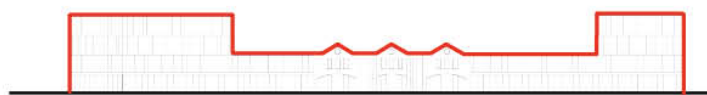
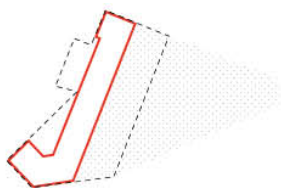
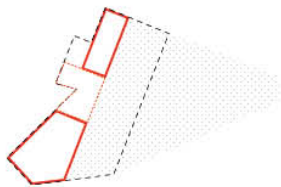
Stationnement en sous-sol

Principes de déclinaison des gabarits

Les gabarits adoptent des hauteurs de raccord aux immeubles mitoyens voisins (équivalent R+3).

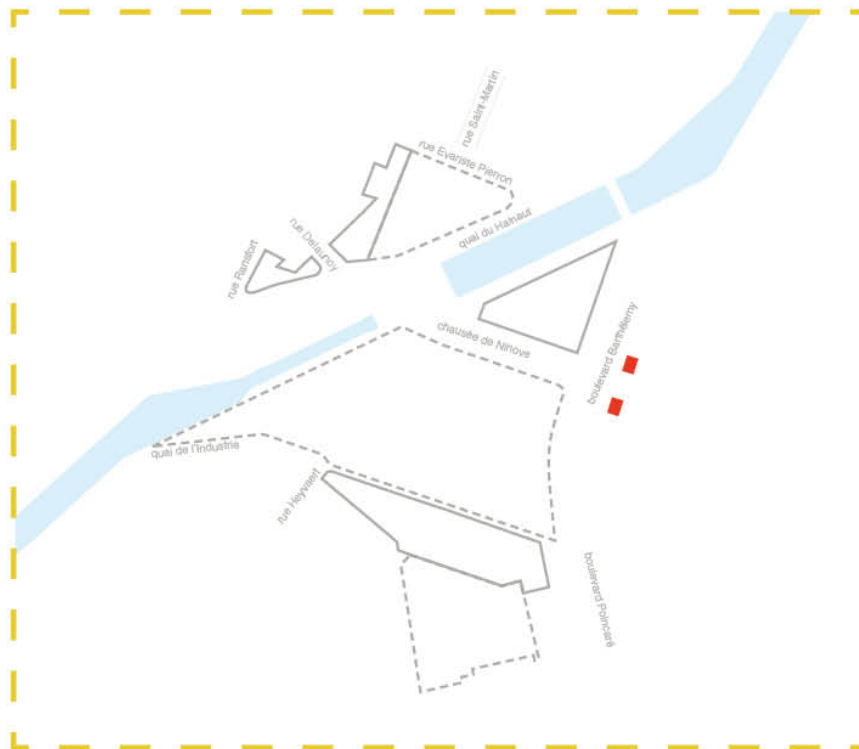


Gabarits



Exemples d'implantation et de traitement des gabarits

1.2.8 Site n°8: Pavillons d’octroi



Les deux pavillons d’octroi sont deux petits bâtiments symétriques de facture néo-classique, se développant sur un seul niveau hors-sol.

Ces deux édifices sont les témoins de l’ancienne barrière d’octroi qui ceinturait la ville au XIXème siècle. Barrière qui était caractérisée par des grilles continues accompagnées de fossés, et dont les portes étaient marquées par deux pavillons situés de part et d’autre d’un passage.

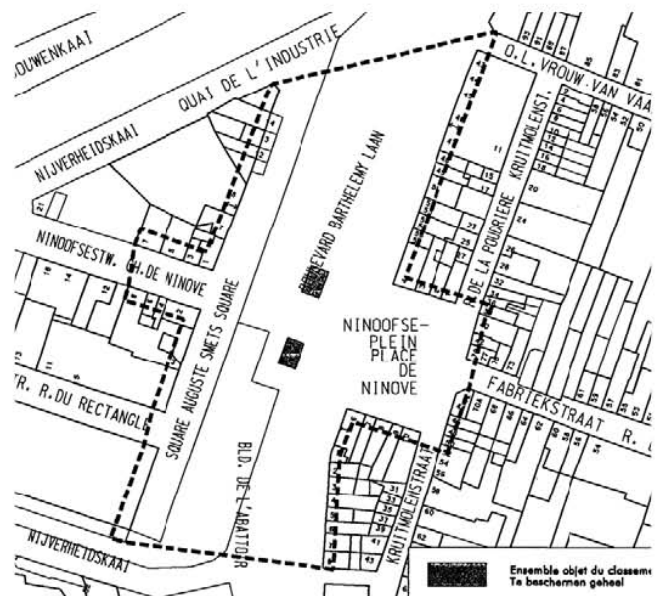
Les deux pavillons ont été construits en 1833-1834 et font l’objet d’un classement comme ensemble, en date du 10 septembre 1998. Le classement est accompagné d’une zone de protection.

Au niveau de l’intérêt patrimonial de ces deux constructions, l’arrêté de classement mentionne entre autres les éléments suivants : « Les pavillons de la porte de Ninove sont les seuls à ne pas avoir été déplacés et à avoir conservé tant leur aspect extérieur que leur disposition intérieure d’origine. Ils constituent donc probablement les témoins les plus fidèles de l’ancien dispositif de la barrière d’octroi. A ce titre, et vu leur qualité architecturale, ils méritent donc d’être classés et dignement mis en valeur ».

Le pavillon nord a fait l’objet d’une restauration partielle en 2009 en vue d’accueillir le CIDEP. Le pavillon sud est quant à lui vide, et à l’état d’abandon, et est dans l’attente d’une réaffectation.

Au niveau de ses options stratégiques, le PAD envisage de confirmer la vocation collective de ces deux petits bâtiments en facilitant leur réaffectation en équipement collectif ou petit commerce.

Ainsi, dans le PRAS actuel, les deux pavillons ne sont pas affectés dans une zone relative à la bâtisse (ils sont actuellement affectés en « espace structurant ») ce que propose de modifier le PAD en permettant à ces deux bâtiment d’être destinés à des petits équipements ou éventuellement du commerce.



Extrait de l’Arrêté de Classement
Délimitation de la Zone de Protection
10/09/1998

2. VOLET RÉGLEMENTAIRE

2.1 Introduction - mode d'emploi

Le CoBAT précise que « Les dispositions réglementaires du PAD abrogent, dans le périmètre où elles sont applicables, les dispositions du PRAS et des règlements d'urbanisme qui y sont contraires ».

Le rapport entre les prescriptions réglementaires du PAD et celles du PRAS ainsi que des règlements d'urbanisme s'articule donc d'après le principe de l'abrogation implicite et non de la modification.

Il en résulte que le PRAS et les règlements d'urbanisme restent d'application mais seules certaines de leurs dispositions sont abrogées implicitement et ne s'applique donc pas.

Pour que la contrariété soit la plus claire possible, les prescriptions d'affectation du PAD sont rédigées dans les mêmes termes que les prescriptions du PRAS (paragraphes similaires, phrases similaires, mots similaires...) avec les adaptations nécessaires aux objectifs du PAD.

Pour les prescriptions relatives au gabarit, implantation, etc, il faudra toutefois consulter le RRU et les éventuels RCU.

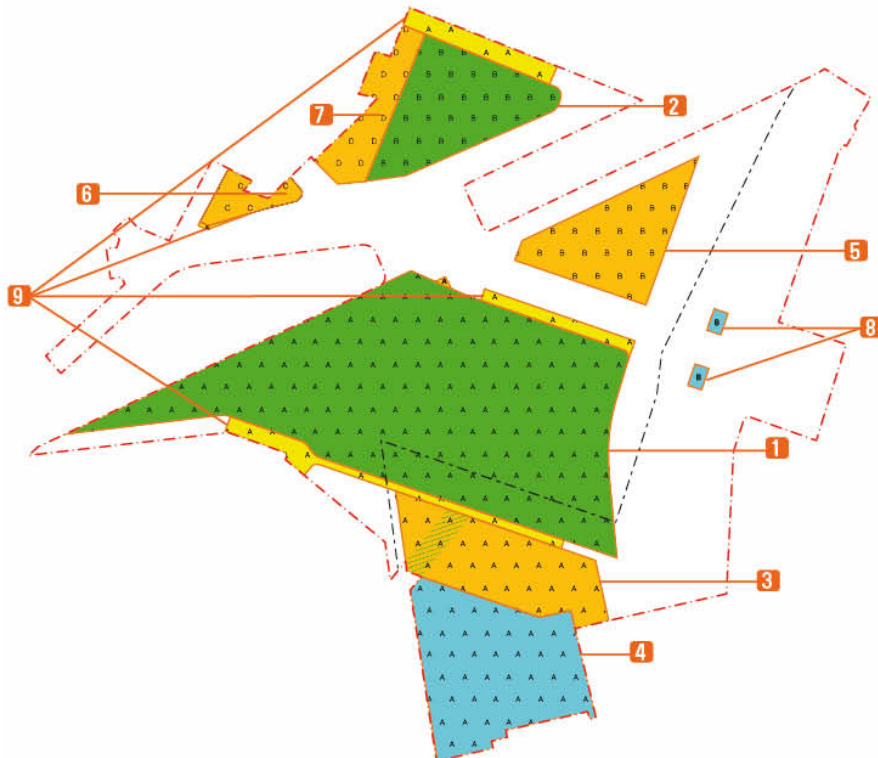
S'il est possible de déroger aux prescriptions d'un règlement d'urbanisme, il n'est pas possible de déroger aux prescriptions d'un PAD. Ainsi, pour garder de la souplesse dans l'instruction de demandes de permis d'urbanisme, seules les prescriptions essentielles de gabarit et d'implantation ont été reprises dans le volet réglementaire du PAD.

La carte des affectations à l'échelle constitue la carte des affectations de référence (voir annexe).

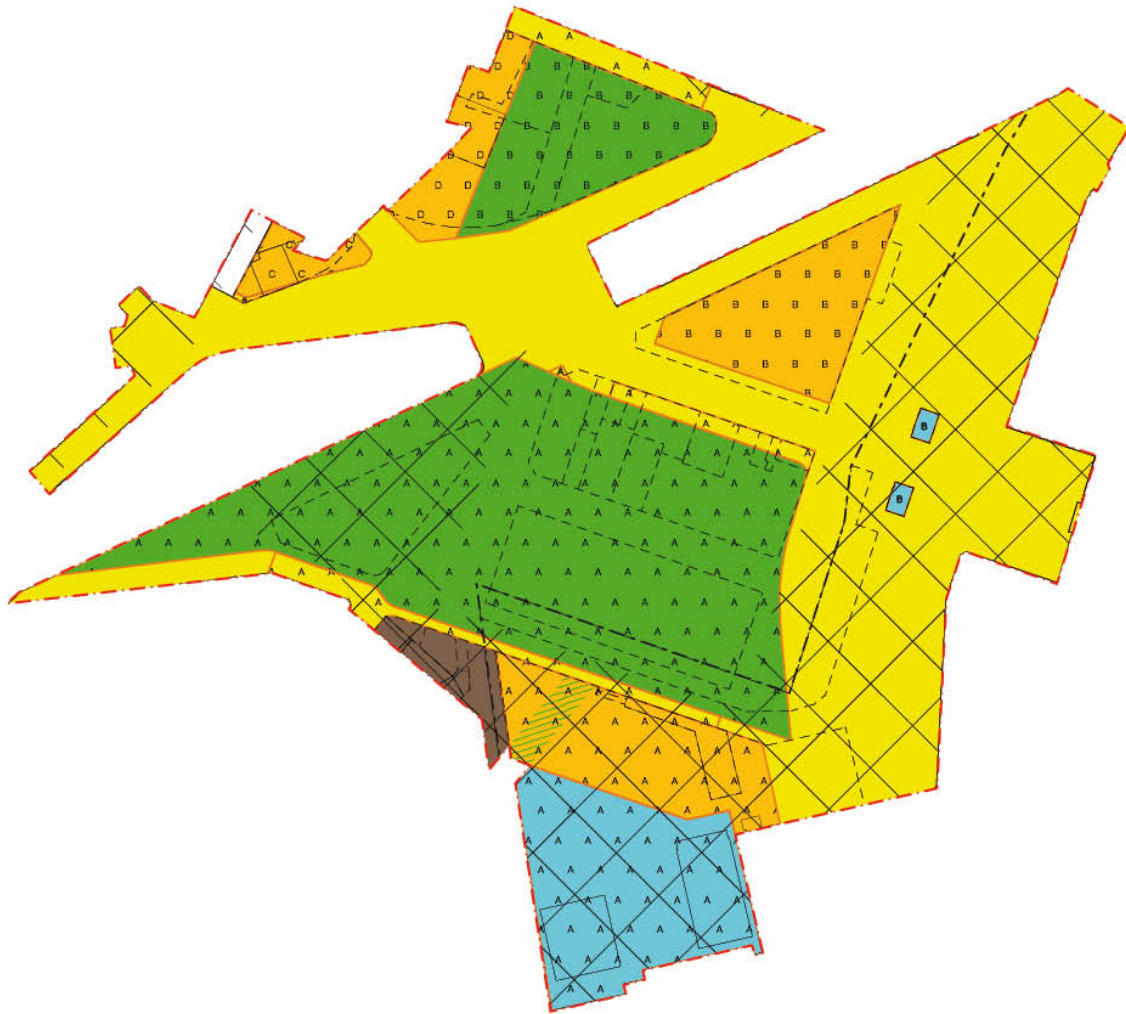
2.2 Prescriptions graphiques

Zones à prescriptions particulières

Site	Nom	Affectations PRAS	Affectations PAD
1	Parc de la Porte de Ninove	Zone administrative Espace structurant	Zone de parc A
2	Espace Pierron	Zone de parc Espace structurant	Zone de parc B
3	Nouveaux logements sur le versant Sud du parc de la Porte de Ninove	Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public Espace structurant	Zone d'habitation A Surimpression zone d'habitation
4	Stade Vander Putten rénové	Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public	Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public A
5	Immeubles singuliers mixtes sur socle au cœur de la Porte de Ninove	Zone administrative	Zone d'habitation B
6	Immeuble de logements sur une plinthe (rez-de-chaussée et sous-sol) de commerces et/ou équipements locaux	Espace structurant	Zone d'habitation C
7	Équipement public le long de l'Espace Pierron	Zone de parc Espace structurant	Zone d'habitation D
8	Pavillons d'octroi	Espace structurant	Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public B
9	Espace structurant du PAD	Zone d'habitation Réseau viaire	Espace structurant A



Zones à prescription particulières



FOND DE PLAN

- Périmètre PAD
- Cadastre
- Limites communales
- Bâti
- Réseau viaire
- Eau

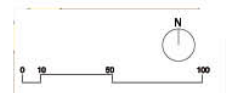
PRAS

- Espace structurant
- Zone d'habitation à prédominance résidentielle
- Zone d'habitation
- Zone mixte
- Zone de fortes mixité
- Zone administrative
- Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
- Zone de parc
- ZICHEE

Zone à prescriptions réglementaires du PAD

- Espace structurant A
- Zone d'habitation A
- Zone d'habitation B
- Zone d'habitation C
- Zone d'habitation D
- Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public A
- Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public B
- Zone de parc A
- Zone de parc B
- Surimpression zone de parc

Affectations PAD



2.3 Prescriptions littérales

2.3.1 Prescriptions générales du PAD

(les n° d'articles reprennent la numérotation des prescriptions générales du PRAS, sauf pour les n° 0.17 et suivantes)

0.9 Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du présent plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction.

Ces actes et travaux respectent les conditions suivantes:

- ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans ;
- ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot ;
- ils sont soumis aux mesures particulières de publicité.

Ces immeubles peuvent également faire l'objet de permis pour changement d'utilisation ou de la destination autorisée dans le permis précédent s'ils n'impliquent pas de changement de l'affectation de la zone du plan.

L'accroissement doit être compatible avec l'affectation principale de la zone.

Les travaux de reconstruction ne peuvent toutefois être autorisés dans les zones de parcs qu'en cas de démolition suite à un cas de force majeure.

0.15 Le tracé du bâti existant et du parcellaire existant sur le plan est indicatif

0.17 Les glossaires du PRAS et du RRU au jour de l'approbation définitive du PAD sont d'application pour l'interprétation des présentes prescriptions.

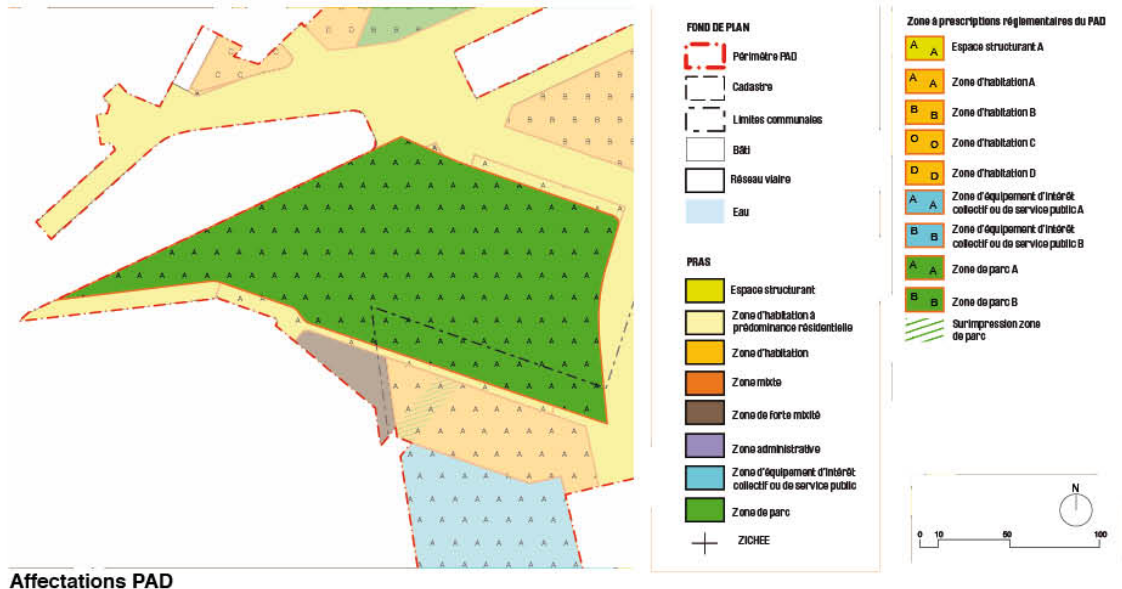
0.18 La modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.

0.19 Moyennant enquête publique et avis de la commission de concertation, un dépassement de la hauteur maximale autorisée par les prescriptions particulières peut être admis aux conditions suivantes:

- il est compatible avec les objectifs identifiés au volet stratégique du PAD en termes de composition, de distribution et de perspectives spatiales,
- il présente un impact limité sur le micro climat et la visibilité des éléments à valeur patrimoniale.

2.3.2 Prescriptions particulières du PAD

Site 1: Parc de la Porte de Ninove

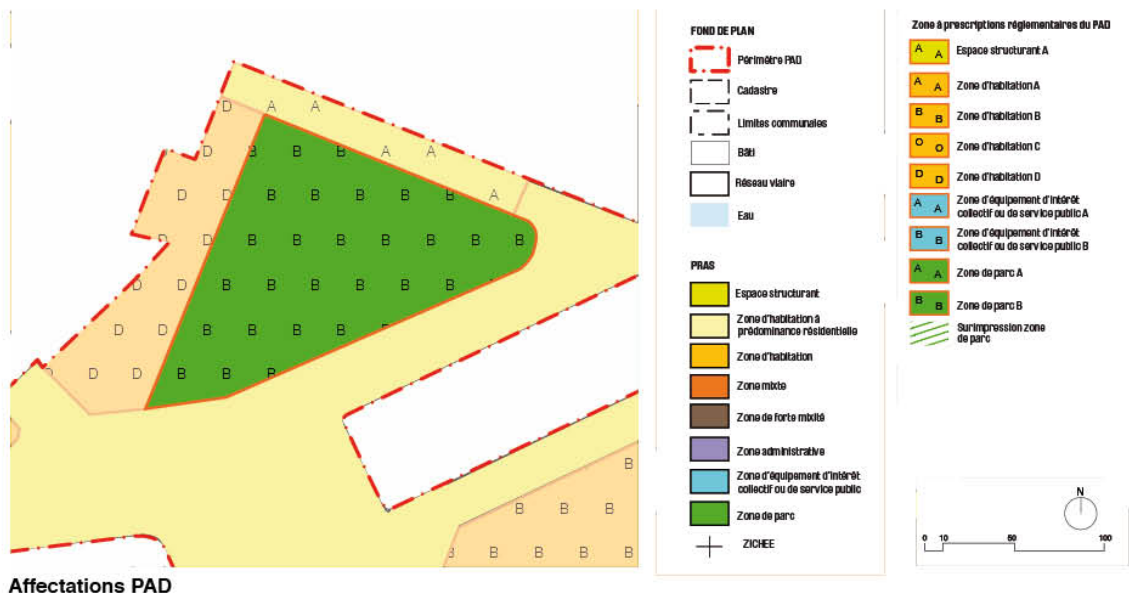


1.1 Zone de parc A

1.1.1 Cette zone est affectée à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente. Elle est destinée à être aménagée pour remplir son rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique. Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone sont autorisés.

1.1.2 Cette zone peut également être affectée aux commerces de taille généralement faible qui sont le complément usuel et l'accessoire de celle-ci, après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

Site 2: Espace Pierron



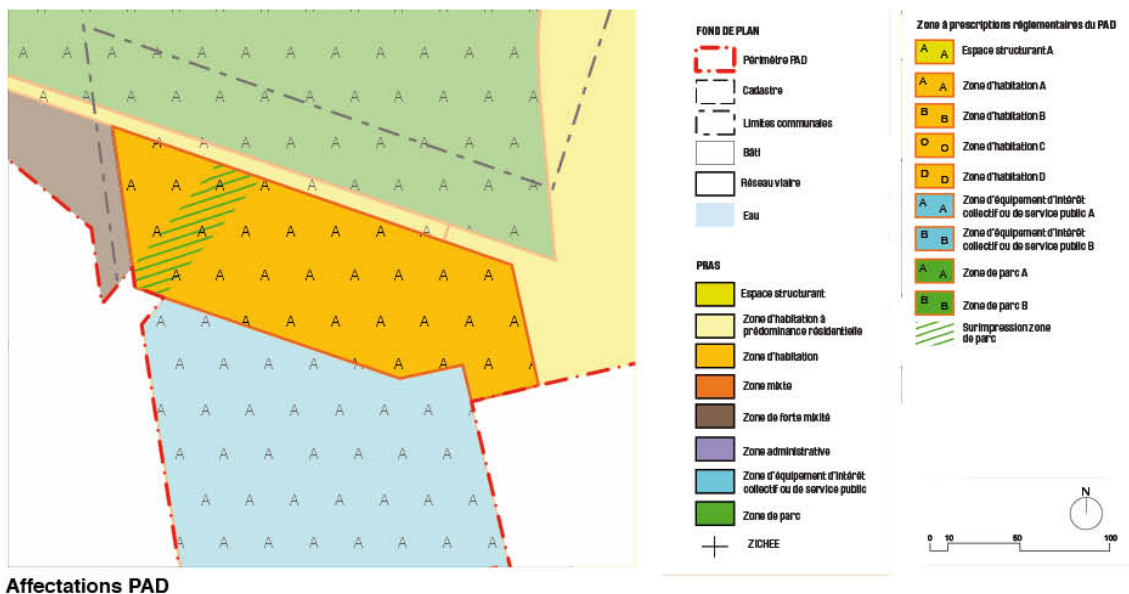
2.1 Zone de parc B

2.1.1 Cette zone est affectée à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente ainsi qu'à l'accès aux bâtiments voisins de la zone.

2.1.2 Elle est destinée à être aménagées pour remplir son rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique et accessoirement au rôle d'accès aux bâtiments voisins. Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone sont autorisés. Les accès aux bâtiments riverains ont une superficie aussi limitée que possible.

2.1.3 Cette zone peut également être affectée aux commerces de taille généralement faible qui sont le complément usuel et l'accessoire de celle-ci, après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

Site 3: Nouveaux logements sur le versant Sud du parc de la Porte de Ninove



3.1 Zone d'habitation A

3.1.1 Cette zone est affectée aux logements et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public. La superficie de plancher affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public n'est pas inférieure à 600 m² et ne dépasse pas 1.500 m² dans la zone.

3.1.2 Cette zone peut également être affectée aux activités productives dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble.

L'augmentation des superficies de plancher des activités productives peut être autorisée jusqu'à 500 m² par immeuble aux conditions suivantes:

1. l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;
2. les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;
3. les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

3.1.3 Les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces qui constituent le complément usuel des logements ou des équipements d'intérêt collectifs ou de service public. Le premier étage peut également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m². Cette superficie peut être portée à 300 m², par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :

1. l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
2. les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;
3. les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

3.1.4 Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 3.1.1 à 3.1.3 :

1. seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlot;
2. les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;
3. la nature des activités est compatible avec l'habitation;
4. la continuité du logement est assurée.

3.2 Prescriptions additionnelles des zones d'affectation du site 3

Implantation

Du côté de la voie publique, les constructions sont implantées à l'alignement toutefois des retours sont autorisés le long de la zone de parc en surimpression ou le long du passage à prévoir dont question ci-dessous. Les constructions sont implantées en mitoyenneté ; toutefois, une ou plusieurs ouvertures peuvent être admises au droit du passage à prévoir entre le parc de la Sennette et la voirie (quai de l'Industrie).

Surimpression zone de parc / Passage entre le parc de la Sennette et la voirie

La zone comprend au moins un passage entre le parc de la Sennette et la voirie (quai de l'Industrie). Ce passage a les caractéristiques minimales suivantes :

- Une largeur de 11,5 mètres.
- Une hauteur libre de deux niveaux.

L'implantation minimale de ce passage est représentée au plan d'affectation par la zone de parc en surimpression.

Ce passage n'est accessible qu'aux modes actifs et aux services de secours et d'entretien.

Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux du volume principal des constructions est fixé comme suit :

- Le nombre moyen de niveaux des constructions est R+6. R signifie rez-de-chaussée ; 6 représente un nombre d'étages. Le nombre minimal de niveaux bâtis est le nombre moyen moins 2 niveaux. Le nombre maximal de niveaux bâtis est le nombre moyen plus 2 niveaux. Tout dépassement du niveau moyen est compensé par :

- une diminution du nombre de niveaux bâtis à un autre endroit de la zone d'affectation;
- et/ou par l'augmentation du passage minimal requis entre le parc de la Sennette et la voirie.

Cette faculté de dépassement est compensée au prorata des superficies de plancher complémentaires réalisées du fait de ce dépassement. Elle ne peut être activée que dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme portant simultanément sur le dépassement et la compensation qui y est liée.

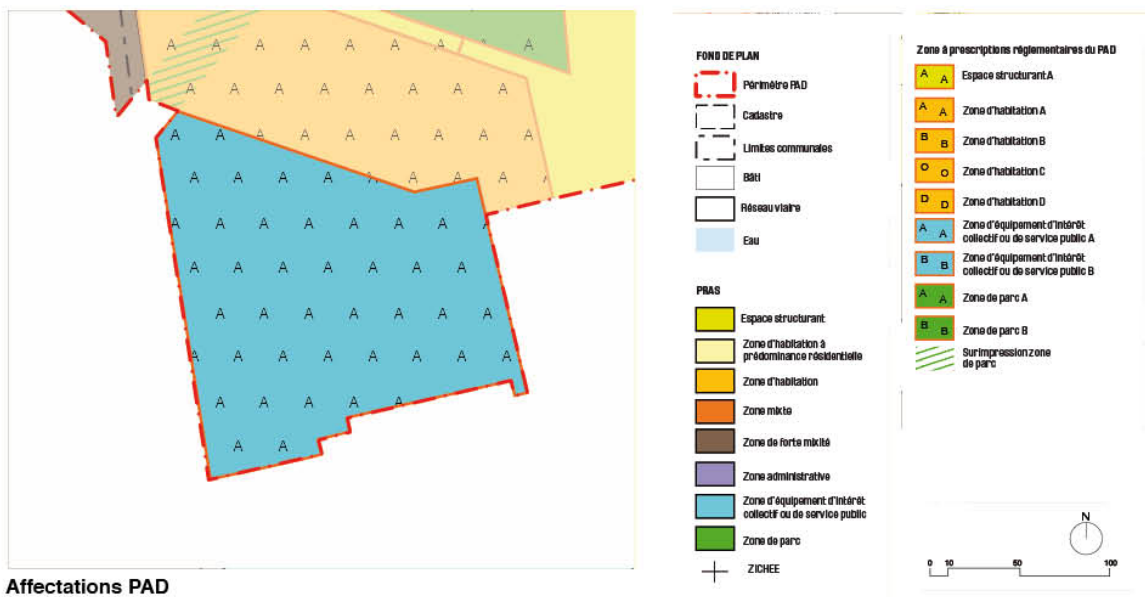
La superficie de plancher consacrée aux affectations autres que le logement donnent la possibilité d'établir une superficie de plancher de logements identique dans un ou des niveaux situés au-dessus du nombre moyen de niveaux sans compensation ; toutefois, la superficie de plancher minimale de 600 m² affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public n'entre pas en compte dans ce calcul ¹.

Façade active

Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits. Les rez-de-chaussée non affectés au logement participent à l'animation de l'espace public. Les rez-de-chaussée commerciaux seront composés de vitrines commerciales. Aucun local d'archive, de stockage de dépôt de matériel n'est placé contre les façades à rue. Sont interdits l'obturation de baies (de l'intérieur et/ou de l'extérieur par toute forme de support) et les vitrages réfléchissants, non transparents et les verres fumés.

¹ Par exemple et à titre indicatif : si le projet prévoit 700 m² d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, 700 m² - 600 m² = 100 m² peuvent être établis dans 7^{ème} étage sans autre compensation.

Site 4: Stade Vander Putten rénové



4.1 Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public A

4.1.1 Cette zone est affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.

4.1.2 Moyennant des mesures particulières de publicité, cette zone peut également être affectée aux commerces qui constituent le complément usuel de l'affectation d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

4.1.3 Les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité.

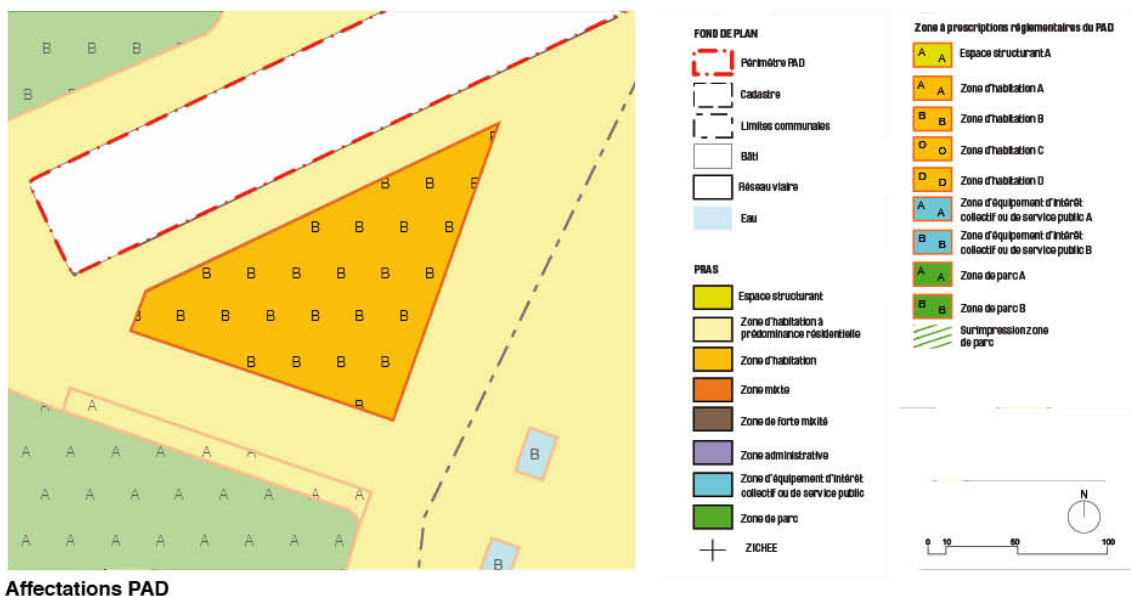
4.1.4 Les abords des constructions et installations contribuent à la réalisation du maillage vert.

4.2 Prescriptions additionnelles des zones d'affectation du site 4

En zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public :

- La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres ; cette hauteur est toutefois limitée à 5 mètres à moins de 10 mètres de la limite avec la zone d'habitation et d'équipement (prescription 4.1.).
- Dans une zone de 10 mètres de la limite avec la zone d'habitation et d'équipement (prescription 4.1.), le taux d'emprise des constructions hors-sol ne dépasse pas 5%.
- La zone comprend un cadre de plantations principalement situé le long de la zone d'habitation A (prescription 4.1.).

Site 5: Immeubles singuliers mixtes sur socle au cœur de la Porte de Ninove



Affectations PAD

5.1 Zone d'habitation B

5.1.1 Cette zone est affectée :

- aux logements,
- aux équipements d'intérêt collectif ou de service public à raison d'un minimum de 1500 m² de superficie de plancher dans la zone,
- aux commerces à raison d'un minimum de 500 m² de superficie de plancher et d'un maximum de 3.000 m² dans la zone, cette limite ne s'appliquant pas aux parkings payants accessibles au public et établis en sous-sol.

Les équipements d'intérêt collectif ou de service public et les commerces sont implantés au rez-de-chaussée ou au premier étage ainsi qu'éventuellement au sous-sol.

5.1.2 Cette zone peut aussi être affectée aux bureaux et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, 250 m² dans la zone.

L'augmentation des superficies de plancher des activités productives et des superficies de bureaux peut être autorisée jusqu'à 1.500 m² dans la zone, aux conditions suivantes:

1. l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;
2. les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;
3. les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

Ces affectations sont implantées au rez-de-chaussée et/ou au premier étage.

Cette zone peut aussi être affectée aux établissements hôteliers d'une capacité maximale de 250 chambres.

5.1.3 Conditions générales pour toutes les affectations:

- les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;
- la nature des activités est compatible avec l'habitation.

5.2 Prescriptions additionnelles des zones d'affectation du site 5

Gabarit

Le nombre de niveaux des immeubles hauts est compris entre R+14 et R+30 +étage technique (R signifie rez-de-chaussée ; X représente un nombre d'étages) et présente un impact limité sur le microclimat.

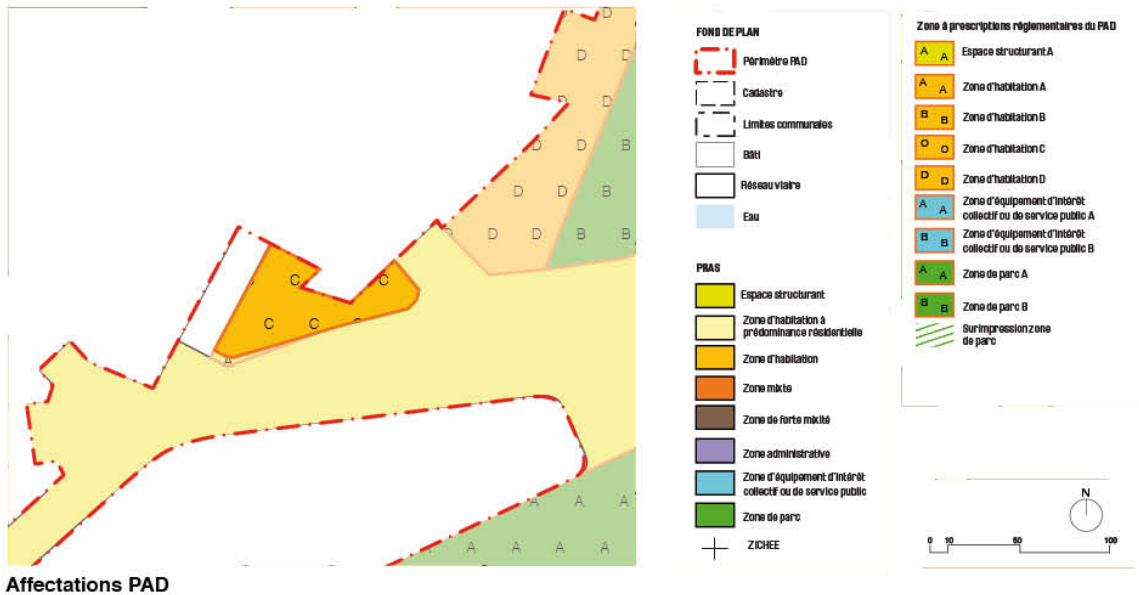
Superficie de plancher

La superficie de planchers maximale hors sol est de 35.000 m² dans la zone.

Façade active

Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits. Les rez-de-chaussée non affectés au logement participent à l'animation de l'espace public. Les rez-de-chaussée commerciaux seront composés de vitrines commerciales. Aucun local d'archive, de stockage de dépôt de matériel n'est placé contre les façades à rue. Sont interdits l'obturation de baies (de l'intérieur et/ou de l'extérieur par toute forme de support) et les vitrages réfléchissants, non transparents et les verres fumés.

Site 6: Immeuble de logements sur une plinthe (rez-de-chaussée et sous-sol) de commerces et/ou équipements locaux



6.1 Zone d'habitation C

6.1.1 Cette zone est affectée aux logements.

6.1.2 Cette zone peut aussi être affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 1.000 m². Ces affectations sont implantées au rez-de-chaussée ou au sous-sol.

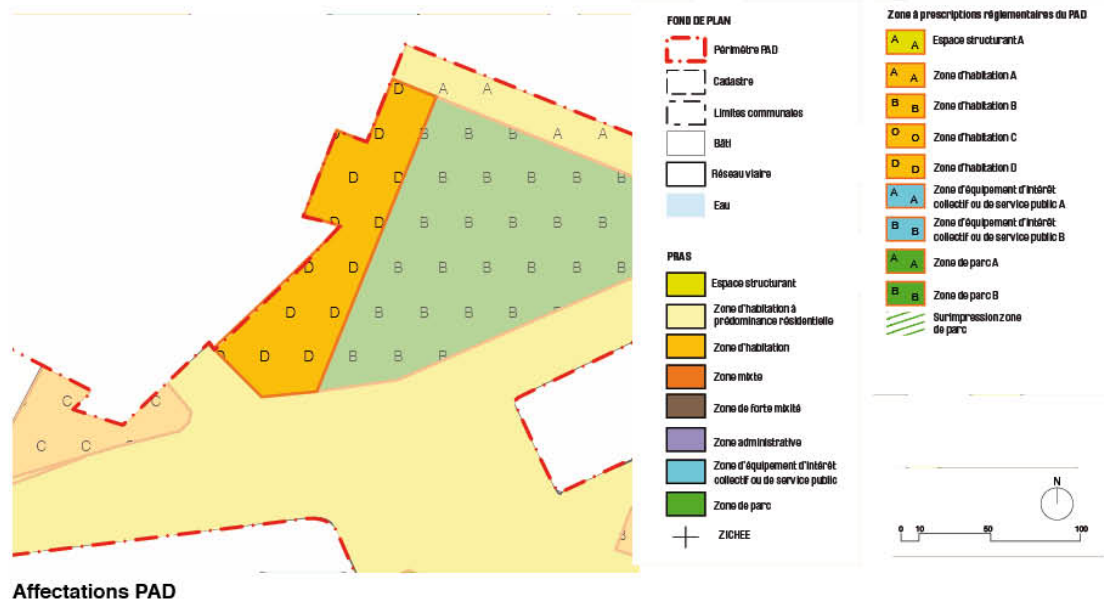
6.1.3 Cette zone peut également être affectée aux commerces dont la superficie de plancher est limitée à 1.000 m² par immeuble. Cette affectation est implantée au rez-de-chaussée ou au sous-sol.

6.1.4 Cette zone peut aussi être affectée aux établissements hôteliers d'une capacité de vingt chambres. Cette capacité peut être portée à cinquante chambres moyennant mesures particulières de publicité.

6.1.5 Conditions générales pour toutes les affectations:

- les actes et travaux ne peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité.
- la nature des activités est compatible avec l'habitation;
- la continuité du logement est assurée.

Site 7: Logements et équipement public le long de l’Espace Pierron



7.1 Zone d'habitation D

7.1.1 Cette zone est affectée aux logements.

7.1.2 Cette zone peut aussi être affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m². Cette superficie est portée à 1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé.

Cette zone peut également être affectée aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble.

L'augmentation des superficies de plancher des activités productives et des superficies de bureaux peut être autorisée jusqu'à 500 m² par immeuble aux conditions suivantes :

1. l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;
2. les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;
3. les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

7.1.3 Les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m². Cette superficie peut être portée à 300 m², par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :

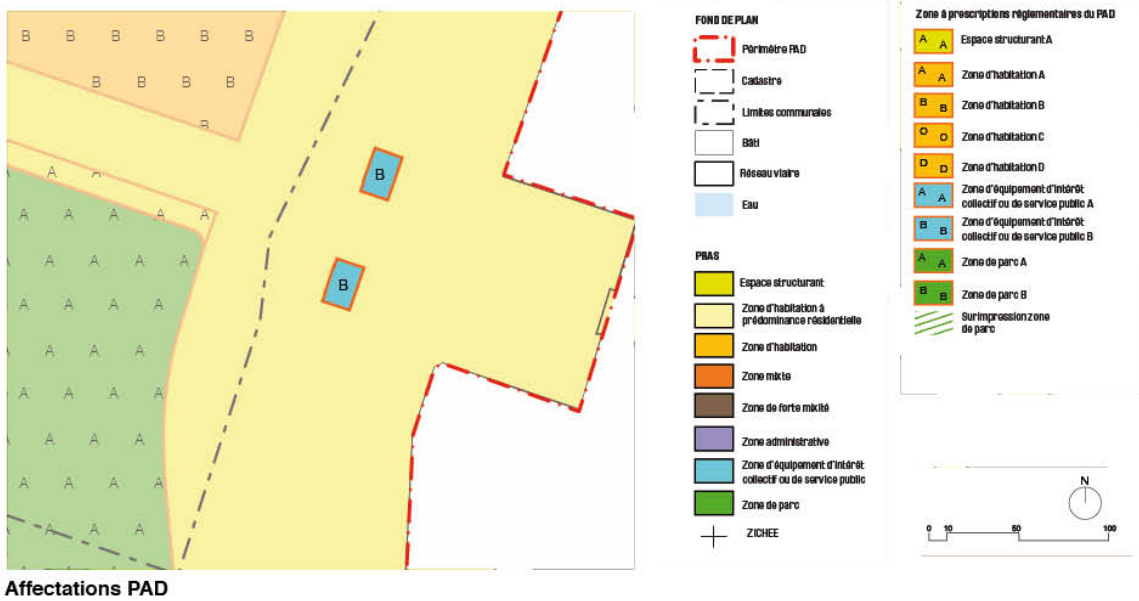
1. l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;
2. les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;
3. les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

7.1.4 Cette zone peut aussi être affectée aux établissements hôteliers d'une capacité de vingt chambres. Cette capacité peut être portée à cinquante chambres moyennant mesures particulières de publicité.

7.1.5 Conditions générales pour toutes les affectations :

1. seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;
2. les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;
3. la nature des activités est compatible avec l'habitation ;
4. la continuité du logement est assurée.

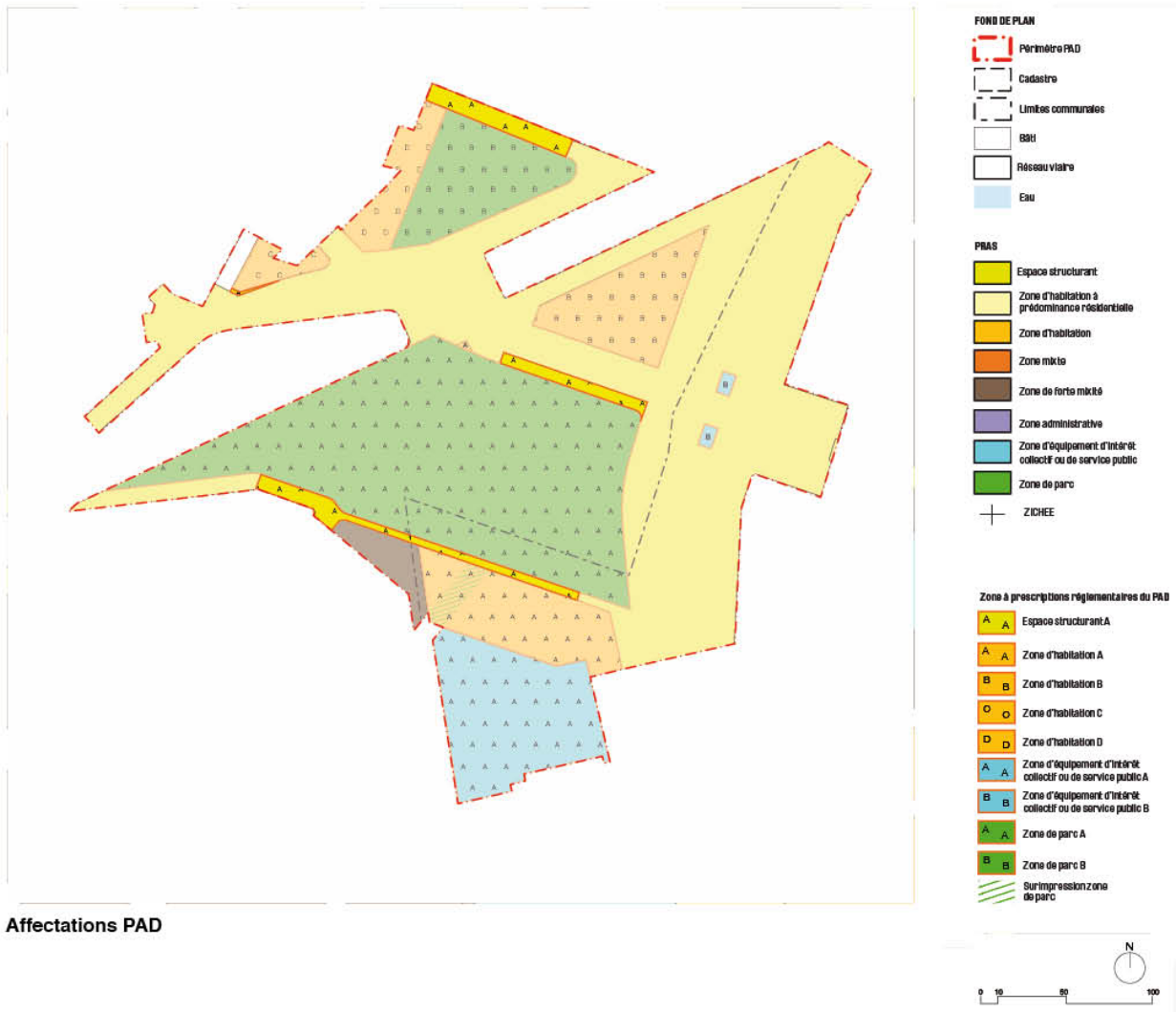
Site 8: Pavillons d’octroi



8.1 Zone d’équipement d’intérêt collectif ou de service public B

8.1.1 Ces zones sont affectées aux équipements d’intérêt collectif ou de service public et aux commerces.

Espace structurant du PAD



9. Espace structurant A

9.1 Les actes et travaux qui impliquent une modification de la situation existante de fait de ces espaces et de leurs abords visibles depuis les espaces accessibles au public préservent et améliorent la qualité du paysage urbain. En outre, les espaces structurants arborés sont plantés de manière continue et régulière. Les prescriptions 25 à 28 du PRAS y sont d'application.



Perspective.brussels
(Bureau bruxellois de la planification)
rue de Namur 59
B-1000 Bruxelles
+32 2 435 42 00
info@perspective.brussels
www.perspective.brussels