

PORTE DE NINOVE

PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

Rapport sur les incidences environnementales (RIE)

- Résumé non technique

Projet de PAD « Porte de Ninove»

Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE)

Chapitre 5 : Résumé non technique

Table des matières

CHAPITRE 5 : RNT	1
1. INTRODUCTION.....	3
2. JUSTIFICATION ET PRÉSENTATION DE LA MÉTHODOLOGIE RIE	3
2.1. <i>Présentation de l'outil PAD</i>	3
2.2. <i>Arrêté ministériel du 8 mai 2018</i>	4
2.3. <i>PAD et son RIE</i>	5
2.4. <i>Délimitation du PAD de la Porte de Ninove</i>	8
3. HISTORIQUE DU PROJET DE PAD PORTE DE NINOVE	9
4. RÉSUMÉ DU DIAGNOSTIC	14
4.1. <i>Mise à jour de l'occupation du site</i>	14
4.2. <i>Evolution sociale et économique</i>	16
4.3. <i>Evolution de la mobilité et des espaces publics</i>	17
5. CONCEPTION DU PROJET DE PAD DE LA PORTE DE NINOVE 2022	18
5.1. <i>Les lignes directrices</i>	18
5.2. <i>Evolution cartographique</i>	25
5.3. <i>Les modifications par rapport au PAD 2019</i>	27
5.3.1. Parc de la porte de Ninove	27
5.3.2. Espace Pierron	27
5.3.3. Stade Vander Putten	27
5.3.4. Parcelle Triangulaire	28
6. RÉSUMÉ DES INCIDENCES PAR THÉMATIQUE	29
7. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES	38

Chapitre 5 : RNT

1. Introduction

Le présent résumé est un document destiné à présenter le contenu du rapport sans toutefois en livrer l'ensemble des développements qui constituent le rapport complet.

L'accent est spécialement mis sur la clarté et la structure du document, ainsi que sur la compréhension et la lisibilité des informations fournies aux personnes désireuses d'avoir une vue synthétique du plan étudié et de ses conséquences sur l'environnement sans en perdre les éléments techniques principaux.

Cependant, la finalité de ce résumé n'est préservée que s'il consiste à reprendre les informations essentielles du rapport. Dès lors, les personnes désireuses de prendre connaissance des détails des raisonnements entrepris dans le cadre des analyses doivent se référer à ce rapport sur les incidences environnementales.

2. Justification et présentation de la méthodologie RIE

2.1. Présentation de l'outil PAD

Le nouvel outil 'Plan d'Aménagement directeur' (PAD) tel que confirmé dans la nouvelle version du titre II chapitre III du CoBAT (en vigueur depuis le 30 avril 2018) permet de définir en un seul mouvement les aspects stratégiques et réglementaires d'une stratégie urbaine. 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 Plan d'Aménagement Directeur (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.

Pour le site du PAD de la Porte de Ninove, la mise en œuvre du programme envisagé, et principalement le changement d'affectation et la volonté d'y inscrire des fonctions spécifiques, nécessitent la réalisation d'un PAD car cela implique de modifier la destination du sol dans plusieurs zones que le PAD couvre.

Ce rapport est réalisé en application de l'article 30 du chapitre III^{bis} du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) qui indique :

Art. 30/3. § 1. « Le Gouvernement élabore le projet de plan d'aménagement directeur, ainsi que, sous réserve du § 2, le rapport sur les incidences environnementales. [...] »

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

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

Dans le cas du PAD de la Porte de Ninove, le Gouvernement a estimé que le plan était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. L'arrêté ministériel donnant instruction de procéder à l'élaboration d'un PAD pour la zone « Porte de Ninove » est paru au moniteur le 8 mai 2018.

2.2. Arrêté ministériel du 8 mai 2018

« Considérant que la modification du CoBAT introduit dans le droit de l'aménagement du territoire en Région de Bruxelles-Capitale un nouvel outil de planification régional appelé Plan d'Aménagement Directeur (PAD) ;

Considérant que la RBC enregistre une croissance démographique soutenue ;

Qu'en égard aux statistiques et prévisions du Service Public fédéral (bureau du plan) et de l'institut bruxellois de Statistiques et d'Analyse (IBSA), cette croissance a vocation à perdurer jusqu'au milieu du XXI^{ème} siècle ;

Que mobiliser le foncier et répondre aux besoins actuels et futurs en matière de logements, équipements et services associés est indispensable ;

Considérant le programme Alliance Habitat de la Région de Bruxelles-Capitale ; -...-

Considérant le contrat de rénovation urbaine « Heyvaert-Poincaré », initié et piloté par la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant les Contrats de quartier durable « Petite Senne » et « Compas »

¹ Le rapport sur les incidences environnementales intégrera les informations reprises à l'annexe C du présent CoBAT.

Considérant que le périmètre défini en annexe au présent arrêté se caractérise par un déficit d'espaces publics qualitatifs, d'espaces verts et d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que ce périmètre correspond à un nœud d'intermodalités articulant le Pentagone à sa première couronne, qu'il correspond à un territoire longtemps délaissé dans lequel d'importantes opérations d'aménagements d'espaces publics et d'opérations immobilières sont actuellement en cours ou à venir ; -...-

Considérant que le territoire du canal est une zone stratégique à l'échelle de la Région et qu'il existe une vision qui se décline en trois objectifs principaux :

- *Renforcer la fonction résidentielle et les équipements d'intérêt collectif ou de service public au bénéfice de tous ;*
- *Renforcer l'emploi et l'économie en travaillant à une meilleure intégration urbaine de l'activité économique et à la mise à l'emploi des bruxellois, notamment ceux qui vivent sur ce territoire ;*
- *Renforcer la qualité des espaces publics notamment au profit des modes actifs en faisant de sorte de relier les quartier que le canal continue aujourd'hui de diviser ;*

Considérant que le « Masterplan Canal » réalisé en 2010 par la commune de Molenbeek pour la zone du canal reprend les objectifs suivants : nuancer le front bâti, aménager l'espace de manière unifiée et élargie, renforcer les dynamiques existantes, optimiser l'accessibilité, diversifier les activités de production et créer des continuités commerciales ;

Considérant que la Déclaration de Politique Régionale 2014-2019 confirme la réalisation d'un projet phare d'espace public à la porte de Ninove ;

Considérant qu'il paraît nécessaire de déterminer pour ce périmètre -...- une vision d'aménagement régionale stratégique et réglementaire d'ensemble et que le plan d'aménagement directeur paraît être l'outil le plus adéquat pour ce faire ; »

2.3. PAD et son RIE

La mise en œuvre du projet de plan est réalisée suivant 2 documents distincts. Le volet sur le plan d'aménagement directeur et le volet sur les incidences environnementales. Ces deux documents sont liés et s'alimentent mutuellement tout au long du processus d'élaboration du projet de plan.

Dès le départ le rôle du volet PAD est de mettre en avant les ambitions régionales pour le périmètre. L'ambition du PAD doit être justifiée par le RIE (via le diagnostic) tandis que le projet de PAD est analysé dans les différentes thématiques environnementales RIE. Des conclusions et des recommandations sont émises par le RIE afin d'informer l'équipe PAD et les administrations sur l'impact du projet de plan et sur les mesures susceptibles de l'améliorer.

Outre le volet informatif à destination du public, les PAD comportent deux volets :

- **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.

Vu l'historique du dossier (voir point 3), le présent rapport RIE a pour objectif de présenter et d'analyser les incidences potentielles des modifications du projet de PAD modifié 2022 par rapport au projet de PAD 2019 et ce dans les différents domaines environnementaux qui sont abordés lors de l'analyse d'un PAD conformément aux thématiques prévues par le CoBAT. Le présent RIE s'attache principalement à :

- ☐ Mettre à jour le 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 concernées par les modifications du projet de plan 2022 dans 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 (2019 VS 2022) ;
- ☐ Proposer des amendements éventuels dans le cas où certaines prescriptions renforceraient les incidences négatives ou réduiraient les incidences positives ;
- ☐ Si nécessaire, 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 (privé-public).

Considérant que les dispositions précitées prévoient d'arrêter la structure des rapports sur les incidences environnementales des plans et règlements visés dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire, dans le but notamment d'uniformiser la présentation formelle desdits rapports et d'en faciliter l'analyse, étant entendu que le contenu des rapports sur les incidences environnementales est fixé par l'annexe C du CoBAT. Le RIE sera 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.

Les rapports sur les incidences environnementales afférents à l'élaboration, la modification ou l'abrogation des plans et règlements visés aux Titres II & III du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, sont présentés selon la structure arrêtée dans l'annexe 1. Compte tenu des informations qui peuvent être raisonnablement exigées, des connaissances et des méthodes d'évaluation existantes, du degré de précision du plan et du fait que certains de ses aspects peuvent être intégrés à un autre niveau planologique ou au niveau des demandes de permis ultérieures où il peut être préférable de réaliser l'évaluation afin d'éviter une répétition de celle-ci.

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

- ☐ Chapitre 1 : Introduction et présentation du projet de PAD
- ☐ Chapitre 2 : Diagnostic de la situation existante
- ☐ Chapitre 3 : Mise en évidence des incidences environnementales du projet de plan
- ☐ Chapitre 4 : Conclusions, recommandations et mesures de suivi
- ☐ Chapitre 5 : Résumé non technique

Dans ce cadre, la méthodologie utilisée pour mettre en évidence les incidences environnementales tiendra compte du processus itératif mis en œuvre depuis le PAD 2019, des éventuelles études complémentaires réalisées et du RIE 2019.

Seront ainsi prises en compte les modifications apportées au projet de PAD 2022 résultantes des recommandations du RIE 2019, de l'avis de la CRD et de l'enquête publique.

2.4. Délimitation du PAD de la Porte de Ninove

Deux périmètres d'étude sont délimités dans le cadre de ce chapitre : un périmètre opérationnel (PO) et un périmètre d'observation territoriale (POT) :

- Le périmètre opérationnel (PO) (considéré par l'auteur du projet de PAD) est délimité par le quai des Charbonnages, le quai du Hainaut, la Petite Ceinture, la place de Ninove, l'Institut des Arts et Métiers, le quai de l'Industrie, la chaussée de Ninove, les rues Ransfort et Delaunoy. Il couvre une superficie de 12 hectares. L'arrêté ministériel du 8 mai 2018, donnant instruction de procéder à l'élaboration d'un projet de plan d'aménagement directeur pour la zone « Porte de Ninove », confirme ce périmètre.
- Le périmètre d'observation territoriale (POT) comprend 8 secteurs statistiques : « Duchesse de Brabant », « Birmingham-Sud », « Industrie », « Rosée-Est », « Senne », « Nouveau Marché au Grain », « Ransfort » et « Brunfaut ». Le POT (beaucoup plus large que le PO) a été déterminé pour délimiter le périmètre du diagnostic et définir les différents enjeux de cette partie de la Région. Il servira par la suite de cadre pour assurer une veille territoriale de cette partie du Territoire du Canal.

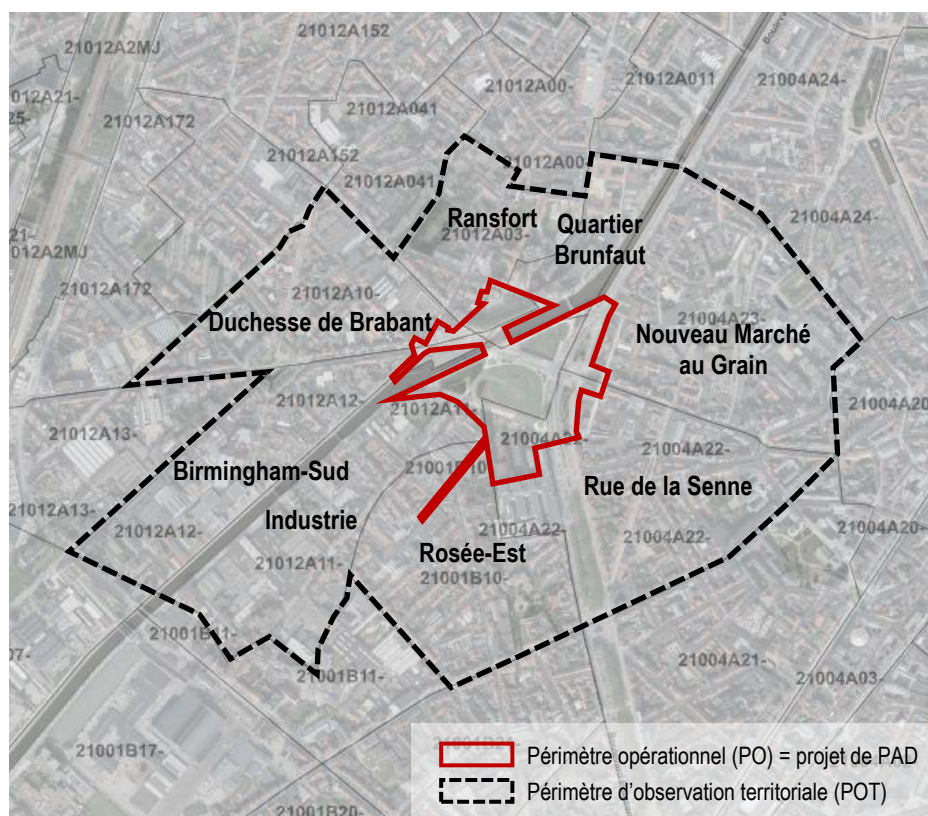


Figure 1 : Délimitation des périmètres d'étude (ARIES sur fond BruGIS, 2022)

3. Historique du projet de PAD porte de Ninove

La Porte de Ninove, par sa position stratégique de porte d'entrée de ville, a connu de nombreuses mutations au cours de l'histoire. Mais l'impact opéré par la rectification du tracé du canal dans les années 30 a impacté durablement le tissu urbain. Son aménagement est, depuis lors, mis en débat.

Ce n'est que, depuis que la Région bruxelloise a été créée en 1989, que des réflexions visant à réaménager cette portion du territoire ont été progressivement développées, dans le cadre d'outils de planification (premier schéma directeur "Canal" de 1989-1992, PRAS 2001), de réflexions stratégiques (Bruxelles 2040), de projets de réaménagement d'espaces publics (Beliris, Buur) ou sous forme de schémas d'orientation (Schéma d'orientation SLRB, Plan guide).

En 2002, le **Plan Régional de Développement (PRD)** envisageait une mutation du territoire de la Porte de Ninove. Il préconisait alors de respecter les perspectives et les paysages urbains et de veiller à ce que l'aménagement des espaces publics s'inscrive dans une logique paysagère et permette une lecture simple et fonctionnelle de la ville. En termes de mobilités, des options d'amélioration du cadre de vie sont aussi préconisées : protéger les sites des TEC, aménager un tronçon de l'Itinéraire Cyclable Régional (ICR) et aménager une zone 30. Un nœud intermodal y est également envisagé.

Elaboré en 2010, le **Masterplan canal** a eu pour objectif de redonner au canal, dans la partie Molenbeekoise, un caractère plus urbain et d'en assurer une meilleure intégration. L'enjeu global du plan repose sur l'imbrication d'une vision transversale à une vision par quartier pour le territoire communal. Il s'agit, entre autres, de nuancer le front bâti, d'aménager l'espace de manière unifiée et élargie, de renforcer les dynamiques existantes, d'optimiser l'accessibilité, de diversifier les activités de production et de créer des continuités commerçantes. Le projet prévoit la reconversion de l'îlot Libelco en un jardin d'hiver public, la création de 38 logements, l'implantation d'une crèche de 72 places, l'amélioration de la mobilité douce et la réalisation d'une dizaine de projets socio-économiques (éducation, animation, récréatif, soutien aux initiatives locales, insertion socioprofessionnelle, ...).

Le réaménagement de la Porte de Ninove prend forme en 2012 avec la mise en place d'une collaboration entre la Société du Logement Régionale Bruxelloise (SLRB) et BESIX RED sous le pilotage de la Région dans le but de mener différents projets et ce de manière concertée. Cette collaboration a été formalisée par une convention d'aménagement et par la commande conjointe d'un schéma d'orientation livré par le bureau Xaveer De Geyter en 2013. De ce schéma d'orientation ressortira la possibilité de densifier la Porte de Ninove étant donné sa bonne accessibilité mais également de privilégier un cluster de bâtiments pour ne pas construire une « tour isolée » tout en s'assurant que l'impact des immeubles sur les vues existantes se conforme à la préservation des faisceaux.

Le 26 septembre 2013, le Gouvernement a approuvé les principes de développement du territoire du canal inscrit comme un des dix « nouveaux quartiers ». Au niveau stratégique, **le Plan Canal**, dans la Déclaration de politique régionale, répond à trois objectifs :

- Renforcer la fonction résidentielle et les équipements au bénéfice de tous
- Renforcer l'emploi et l'économie, en travaillant à une meilleure intégration urbaine de l'activité économique et de la mise à l'emploi des bruxellois, notamment ceux qui vivent sur ce territoire ;
- Renforcer la qualité des espaces publics, notamment au profit des modes actifs, en faisant en sorte de relier les quartiers que le canal continue aujourd'hui de diviser.

Le réaménagement de la Porte de Ninove doit s'inscrire dans les enjeux soulevés par le Plan Canal :

- La partie centrale du périmètre opérationnel de la Porte de Ninove est définie comme un site potentiel pour y développer un bâtiment haut ;
- L'implantation d'un nouveau parc et de différentes continuités vertes permettra de répondre au manque d'espaces verts dans la zone de la Porte de Ninove, et améliorera le cadre de vie des habitants ;
- Le réaménagement d'un tronçon de la Petite ceinture permettra d'améliorer la fluidité du trafic automobile ;
- La réorganisation de l'infrastructure routière permettra d'améliorer la sécurité des piétons et des cyclistes ;
- L'étude de nouvelles connexions piétonnes et cyclables.

La Déclaration de politique régionale 2014-2019 fixe les grandes actions à mener durant ces cinq années. Les engagements suivants concernent directement la Porte de Ninove :

- Le Gouvernement créera de nouveaux espaces verts et publics dans des quartiers prioritaires dont la Porte de Ninove.
- Le Gouvernement réalisera au moins 5 projets phares dans l'espace public durant cette législature, notamment la mise en œuvre d'un espace public de qualité à la Porte de Ninove.

En 2015, **le projet de PRDD** met en avant la création d'un nouvel espace vert, de différentes continuités vertes ainsi que de nouvelles connexions piétonnes et cyclables dans ce quartier, considéré comme déficitaire en ce domaine. Par ailleurs, le projet de PRDD intègre les ambitions de la Région vis-à-vis du canal, à savoir la création de « liens entre ces initiatives et leur stimulation par une dynamisation efficace du domaine public ». Il intègre aussi les ambitions dégagées dans le Schéma d'orientation élaboré par Xaveer De Geyter Architects en 2013 pour la Porte de Ninove.

Situés à proximité de la porte de Ninove, les Contrats de Quartier Durable (CQD) « Petite Senne » & « Compas » ont été développés entre 2013 et 2018. Le **CQD Petite Senne** a commencé en janvier 2014 et couvre un périmètre qui s'étend de part et d'autre du canal. Il englobe le quartier Heyvaert jusqu'à sa frontière avec Anderlecht et se prolonge vers la rue de Birmingham, la chaussée de Ninove et la rue du Cheval Noir. Ce contrat de quartier vise à redonner vie à la zone du canal située entre la Porte de Flandre et les Abattoirs d'Anderlecht. Un nouvel espace public verra le jour au cœur de l'îlot Grande Halle ou 'Libelco' sur le quai de l'Industrie. On y trouvera deux entrepôts réaménagés pour accueillir l'école de cirque Circus zonder handen et l'association Cyclo mais aussi un atelier de recyclage, une crèche et des appartements sociaux. La première phase du Contrat de quartier durable Petite Senne touche à sa fin. Durant ces 50 derniers mois, une grosse partie du travail a déjà été effectuée (cf projets socio-économiques; les terrains ont été acquis; les bureaux d'études ont établis les plans; les permis d'urbanisme ont été obtenu ; les enquêtes publiques se terminent).

Le **CQD « Compas »**, situé rue Liverpool 66-66A, est composé de trois bâtiments principaux : une maison d'habitation, une brasserie du début du 20e siècle reconverti en bureaux et un hall industriel. Les anciens bureaux et le hall de stockage de l'imprimerie seront aménagés en +/- 1200 m² pour accueillir des activités artistiques (musique, danse, cinéma de quartier...), des activités didactiques (salles de cours, salle d'étude, cuisine), une cafétaria et des postes de travail pour le personnel de la commune et les associations. La maison existante à rue est conservée comme maison unifamiliale. Plus de la moitié de la superficie du terrain (+/- 1000 m²) sera dégagée de toute construction, dont une bande de 12m de large sur 70m de long. Celle-ci fait partie du nouveau parc de la Sennette qui sera aménagé par Bruxelles Environnement et qui s'étendra, à terme, entre la porte de Ninove et les Abattoirs d'Anderlecht. Les enquêtes publiques sont en cours.

Le **Contrat de Rénovation Urbaine (CRU 5) Heyvaert-Poincaré** englobe en grande partie le territoire de la porte de Ninove. Elaboré en 2017, le programme repose sur des actions de cohésion-sociétale et des projets d'espace public ou immobiliers. En novembre 2020, le Gouvernement bruxellois a approuvé la modification du programme du CRU 5 la mise en œuvre de ce programme se poursuivra jusqu'en 2023. Le programme porte sur la dynamique d'amélioration de la qualité résidentielle des quartiers (logements adaptés, mise à disposition d'espaces publics de proximité, nouveaux équipements e quartier) et sur une meilleure articulation des quartiers entre eux, tant en termes de programmation qu'en termes d'aménagements d'espaces publics. La valorisation de l'ancien lit de la Senne constitue également un objectif.

- la création d'un nouveau parc : le parc de la Sennette, axe le long duquel s'articulent des nouveaux logements, des activités productives et des équipements ; (**réalisé**)
- le réaménagement des bermes centrales du boulevard Poincaré entre le parc de la porte de Ninove et le boulevard Lemonnier ; (**réalisé**)
- un petit espace vert qualitatif, accompagné d'une meilleure connexion pour les modes actifs entre le pont Ropsy-Chaudron et le canal ;
- et la contribution à des projets emblématiques autour du canal, dont le projet de pôle productif de type culturel, artistique et créatif.

D'autres réalisations emblématiques ont eu lieu à proximité de la porte de Ninove comme les Terrasses de l'Ecluse en 2007. Mais aussi la réhabilitation en 2013 du bâtiment industriel de l'ancienne Brasserie Belle-Vue en un complexe multifonctionnel (hôtelier, culturel, touristique

et socioéconomique) avec l'installation de plusieurs équipements et l'installation du Mima, le nouveau musée d'art et culture contemporaine de Bruxelles.

La rénovation de la Tour Brunfaut a débuté en 2019 et est toujours en cours.

Le réaménagement de la petite ceinture ouest (réaménagement des arrêts de tram, piste cyclable, espaces verts, parking près du stade Van Der Putten) et la mise en place en juin 2021 de la passerelle Cyclo piétonne en face du Mima Bruxelles.

Le nouveau parc de la porte de Ninove est désormais achevé au niveau de l'ancienne zone industrielle à côté du quartier Heyvaert. Le réaménagement de l'espace public dans le cadre du projet Beliris vise à améliorer la circulation des différents modes de transport. Il en découle des cheminements plus directs et adaptés aux différents modes de transport. La création de ce nouveau parc annonce la fin des travaux de réaménagement de l'ensemble des espaces publics de la Porte de Ninove.

En **2016**, perspective.brussels a été mandaté par le Gouvernement pour réaliser un Plan d'Aménagement Directeur pour la Porte de Ninove. Celle-ci se trouve à la charnière entre l'ouest et l'est de la ville, à l'endroit où le Canal forme un coude et accueille une écluse. Il s'agit donc de répondre à plusieurs enjeux de taille pour revaloriser un espace situé à la fois en bordure de l'épicentre urbain et sur le chapelet des « Portes » qui forment la Petite Ceinture.

Aujourd'hui, des ambitions concrètes sont sur la table, portées par des investisseurs et les autorités publiques. Il s'agit de faire de ce triangle résiduel un véritable lieu de convivialité et d'attractivité pour toutes les populations. Tout en réalisant sur ce PAD un carrefour sécurisant pour les différents moyens de mobilité (voie d'eau, modes doux, réseau routier et transports en commun).

Un processus de planification a été mis en œuvre au début de l'année **2017**, pour rassembler en une vision cohérente l'ensemble de ces ambitions.

Perspective.brussels a mandaté les bureaux d'études MSA, IDEA Consult et O. Chenu pour mener à bien l'élaboration du Plan d'Aménagement Directeur (PAD). Le bureau d'études Agora a quant à lui été en charge du Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE), corollaire indispensable du futur Plan.

Pour accompagner le développement du quartier de la Porte de Ninove, perspective.brussels a organisé 2 réunions d'information et de participation les 4-11 juin **2018** pour alimenter le projet de PAD grâce à l'expertise des habitants et usagers du quartier.

Du 27 février au 29 avril **2019**, le projet PAD Porte de Ninove et son RIE ont été soumis à une **enquête publique** dans les communes Ville de Bruxelles, Molenbeek-Saint-Jean et Anderlecht.

L'enquête publique s'est déroulée du 27 février au 29 avril 2019 et a donné lieu à 281 réclamations qui portent sur des thématiques très variées comme la densité (principalement sur la parcelle appartenant anciennement à Besix), l'environnement, la mobilité, les espaces verts, les réseaux cyclables, les logements sociaux (pour et contre), la participation et quelques remarques spécifiques portant sur des parcelles privées. Les instances consultées (CRMS, CRM, CES, perspective.brussels, Bruxelles-Environnement, les communes de Molenbeek et Anderlecht, la Ville de Bruxelles) ont remis leurs avis ainsi que Parking.brussels et le Port de Bruxelles.

Le 5 décembre 2019 la Commission Régionale de Développement remettait un avis négatif quant à la mise en œuvre de ce projet de PAD.

Sur base des avis des instances et des remarques émises lors de l'enquête publique le projet de PAD (ci-après appelé « **projet de PAD 2019** ») a été adapté et est présenté comme nouveau projet de PAD (ci-après appelé « **projet de PAD modifié 2022** »).

En 2022, l'administration en charge de la planification territoriale désigne Aries Consultants comme bureau en charge de la rédaction du nouveau RIE suite à l'élaboration du PAD modifié 2022. Le projet de PAD de la Porte de Ninove modifié 2022 est réalisé par MSA.

Le diagnostic du projet de PAD 2019 a été réalisé alors que le site allait connaître une mutation majeure au niveau des espaces publics. Le site a en effet été complètement remodelé entre 2019 et 2022 et les entreprises présentent entre le R20 et le canal ont disparu pour laisser place à un parc de grande ampleur « le parc de la Porte de Ninove » ainsi qu'une restructuration du réseau de transport articulant la chaussée de Ninove au R20. Des nouveaux cheminements pour les modes actifs ont été créés en lien avec les différents espaces publics du site. Le PAD 2019 avait toutefois tenu compte de ces projets et permettait leur mise en œuvre.

Le projet de PAD 2022 dispose d'un diagnostic qui colle désormais avec la réalité de terrain. Même si dans sa globalité le PAD 2022 poursuit les objectifs du PAD 2019. Les enjeux, atouts faiblesses à l'intérieur du site ne sont donc plus les mêmes qu'en 2019. L'articulation de l'ensemble du périmètre se fait via le parc de la porte de Ninove. Il fait le lien entre les quais ouest et est du canal, le quartier Heyvaert, le R20 et le centre-ville et les quartiers connectés à la chaussée de Ninove. Autour de cette zone centrale le projet de PAD développe une vision stratégique qui se décline en 6 grands thèmes :

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

4. Résumé du diagnostic

4.1. Mise à jour de l'occupation du site

Le site du projet de PAD, comprenant les abords de la Porte de Ninove, se localise dans la zone frontalière entre les communes de Molenbeek-Saint-Jean, Anderlecht et la Ville de Bruxelles. Il s'agit d'une enclave stratégique d'un point de vue urbain, point de contact entre la Petite Ceinture (entourant le Pentagone bruxellois), la chaussée de Ninove (axe d'entrée à la Capitale depuis l'ouest) et le canal (voie d'eau traversant la Région du sud-ouest vers le nord).

Le périmètre opérationnel du PAD est un espace composé de grandes parcelles et de propriétés publiques. La démolition des anciens bâtiments localisés sur les parcelles du site de la Porte de Ninove a en effet permis de libérer de grands espaces constructibles et facilement mobilisables pour y développer de nouvelles fonctions. Cette disponibilité foncière confère à la Porte de Ninove une haute perméabilité physique à partir des quartiers environnants et un potentiel pour densifier le quartier.

Le site de la Porte de Ninove est ponctué de bâtiments à haute valeur patrimoniale dont la plupart sont classés au Registre des biens immobiliers protégés. Ils constituent des marqueurs urbains qui témoignent du passé portuaire et industriel du site (voir diagnostic patrimoine). Cependant, certains de ces bâtiments sont inutilisés et délabrés. On y retrouve notamment :

- Les deux pavillons d'octroi de la Porte de Ninove ;
- La Tour à plomb qui a été construite en 1898 pour la fabrication de grenailles de plombs et qui constitue un témoignage du passé industriel ;
- Le bâtiment de l'Institut des Arts et Métiers construit en 1928 par Alexis Dumont sur le site qui accueillait anciennement l'abattoir de la Ville de Bruxelles ;
- L'ancienne sous-station de la centrale électrique située sur le boulevard de l'Abattoir (emplacement de l'ancienne écluse), érigée entre 1927 et 1930 ;
 - Le bâtiment de l'ancienne brasserie Belle-Vue, construite au 20^{ème} siècle ;
- L'écluse de Molenbeek ;
- Les logements sociaux de style néogothique situés rue de la Poudrière ;
- Un caractère iconique est aussi attribué à la tour Brunfaut qui est en cours de rénovation.

Le périmètre du PAD dispose depuis 2020 du parc de la porte de Ninove qui constitue un marqueur du paysage bien visible sur photo aérienne. On constate en effet que depuis 2020 le site dispose de larges superficies dédiées aux espaces publics et aux différentes voies de communication. La porte de Ninove se trouve à l'intersection de nombreuses voies de communication formant plusieurs sous-espaces résiduels non construits, le tout formant un grand espace ouvert.

La situation de la Porte de Ninove relève d'un paradoxe. Malgré ses atouts, le site est vécu comme un lieu de passage, un espace semi-périphérique, mal raccordé aux autres quartiers. Ceci s'explique par différents aspects :

- Les transformations successives (liées à la désindustrialisation progressive de la zone) et pas toujours coordonnées dans le passé, sur le territoire du canal, ont eu pour conséquence la création d'une structure urbaine très peu lisible

- (cohabitation d'un bâti aux typologies et gabarits très variés, dents creuses, garages, friches industrielles, espace résiduel, ...) ;
- Une absence d'éléments de repères caractéristiques de la petite ceinture : pas de véritables signaux urbains et un manque de signalétique claire ;
- Des problèmes d'organisation spatiale et d'aménagement : l'espace non-bâti est fragmenté par le réseau d'infrastructures de mobilité ;
- À l'échelle du POT, le canal peut être ressenti comme une limite physique et agir comme rupture urbaine ;
- Une présence de l'eau peu valorisée.

Cependant, le périmètre opérationnel du PAD dispose depuis 2020 du parc de la porte de Ninove. On constate également que les derniers aménagements ont permis de créer de larges superficies dédiées aux espaces publics ainsi qu'à la réorganisation des axes de communication. À noter également la mise en place de la passerelle cyclo piétonne au nord du site qui améliore la connexion inter quartier entre les 2 rives (non visible sur photo google Earth 2020).

Le périmètre élargi (périmètre d'observation territorial dit « POT ») est quant à lui composé de quartiers densément bâtis. Les secteurs de la Ville de Bruxelles et la «Duchesse de Brabant» à Molenbeek sont les plus denses (85%). Les intérieurs d'îlots sont le plus souvent occupés eux-aussi par du bâti (notamment dans le secteur « Industrie » où les intérieurs d'îlot sont occupés par de grands parkings de stockage de voitures). Le POT compte aussi un certain nombre de places publiques ouvertes (place de la Duchesse de Brabant, place Alphonse Lemmens, place du Nouveau Marché au Grain). Du point de vue de la typologie du bâti, les transformations urbanistiques successives, souvent non coordonnées, réalisées dans le POT mais surtout autour de la Porte de Ninove, ont eu pour effet de faire émerger des gabarits et des styles architecturaux assez variés, témoins des différentes périodes historiques.



Figure 2: Photo aérienne 2020 reprenant le périmètre du projet de PAD et les quartiers alentours (Google Earth)

4.2. Evolution sociale et économique

Le PAD de la Porte de Ninove se trouve à l'interface de plusieurs quartiers densément peuplés caractérisés par une population relativement jeune et fragilisée sur le plan économique avec un taux de chômage particulièrement élevé et des niveaux de revenus inférieurs à la moyenne communale et régionale. La taille des ménages y est plus élevée que la moyenne. Au regard de ces indicateurs (taux de chômage élevé, revenu médian faible et forte densité de population), l'aire d'étude du projet est reprise dans sa totalité en zone de revitalisation urbaine.

Le nombre de nouveaux logements au sein des communes d'Anderlecht et Molenbeek-Saint-Jean varie selon les années (moyenne de $\pm$ 550 nouveaux logements/an), presque exclusivement des appartements, et ne permet pas d'absorber la totalité de la nouvelle demande en logements.

Les taux de couverture théoriques au sein de l'aire d'étude pour les crèches et les écoles fondamentales sont inférieurs à la référence régionale ainsi qu'au taux recommandés au niveau européen concernant les places en milieu d'accueil. Bien que la commune d'Anderlecht présente une capacité d'accueil en enseignement secondaire relativement importante, il existe des différences entre degré et forme d'enseignement : perspective.brussels indiquait en 2018 un manquement en places dans le 1^{er} degré francophone dans les quartiers à l'ouest de la Région (territoire du site du projet). Les quartiers au nord et au sud du site du projet présentent un déficit en plaines de jeu, skatepark, agoraspace et en espaces verts végétalisés accessibles au public. Par ailleurs, l'offre en équipements culturels et sportifs est limitée à proximité du périmètre.

L'offre commerciale est limitée au sein du périmètre mais forte dans les quartiers adjacents, principalement dans trois zones non communicantes : l'axe Avenue Antoine Dansaert – Chaussée de Gand, la chaussée de Ninove et la chaussée de Mons à Cureghem. L'axe commerçant de la chaussée de Ninove est le seul à ne pas communiquer directement avec le centre-ville, le périmètre du PAD représentant une fracture. Le développement du périmètre du projet présente dès lors une opportunité de développement d'équipements à rayonnement supra-local (cinéma, bowling, grand centre culturel, centre sportif d'envergure avec piscine...) reliant ces différentes zones. Une nouvelle offre en commerce pourrait renforcer le linéaire de la chaussée de Ninove (exemple implantation d'une enseigne « motrice » ou peu présente) et non la concurrencer.

Le site de projet est localisé le long du canal Bruxelles-Charleroi, axe historiquement dédié à l'activité productive. Selon l'Observatoire des bureaux, le site du projet est localisé au sein de la « 1^{ère} Couronne SO » où il occupe une position décentralisée par rapport au pôle de bureaux hyper-accessible de la gare du Midi et aux quartiers de Central Business District. Ce quartier présente un taux de vacance faible. De manière générale, plusieurs tendances affectent l'immobilier de bureaux : une augmentation du stock dans les quartiers centraux, une diminution du stock dans les quartiers décentralisés (reconversion, notamment, en logement), une place croissante réservée au logement dans les nouveaux projets (mixité accrue) et plus récemment, une diminution des surfaces utilisées par les entreprises (développement du télétravail). La relocalisation des bureaux est en cours à Bruxelles avec, entre autre, les nouvelles habitudes de travail et la demande des travailleurs de trouver une solution de transport efficace (puisque l'accès à Bruxelles en voiture devient de plus en plus contraint) à proximité de leur lieu de travail. Les pôles de gare sont ainsi privilégiés ainsi que les pôles desservis en priorité par le métro. Le site n'est donc pas prioritaire pour cette fonction.

4.3. Evolution de la mobilité et des espaces publics

La Porte de Ninove est un carrefour d'importance régionale entre la Petite Ceinture et la Chaussée de Ninove. Ces deux axes sont classés comme CONFORT au plan Good Move pour tous les modes, et certains tronçons sont en PLUS pour le vélo. Le périmètre est également traversé par le canal, axe cyclable majeur. Cette zone est donc un nœud multimodal majeur qui concentre et croise des flux importants, surtout automobiles et cyclables.

Le périmètre a bénéficié d'un réaménagement récent qui permet des cheminements pour modes actifs de bonne qualité et continus. Les trottoirs sont larges et pavés, les traversées de boulevards sont sécurisées par feux, les pistes cyclables forment un réseau sécurisé relié à l'axe du canal via notamment la passerelle nouvellement créée. La desserte en transports en commun est bonne grâce aux deux lignes de tram permettant de rejoindre le Metro à la Porte de Flandres et les gares du Midi et de l'Ouest.

Malgré les aménagements positifs opérés par Beliris (voir évolution sur la figure 3), la circulation automobile reste difficile du fait des flux importants concentrés sur le carrefour et à cause de la compétition entre modes : traversées des site propres tram, traversées cyclo-piétonnes gérées par feux. Cette circulation importante menace à certains moments de la journée la fluidité des réseaux de transports en commun et les cheminements des modes actifs. La situation reste donc très contrainte au niveau des flux automobile à cet endroit.



Figure 3 : Transformation des abords de la Porte de Ninove entre 2014 et 2021 (BruGIS, 2022)

5. Conception du projet de PAD de la Porte de Ninove 2022

5.1. Les lignes directrices

Le projet de PAD 2022 ne part pas d'une feuille blanche. En effet une partie du travail réalisé dans le PAD 2019 peut être valorisé et tout n'est pas remis en cause par l'avis de la commission.

Le projet de PAD s'articule autour d'**éléments invariants (les récents aménagements d'espaces publics et les parcs)**, et d'**éléments flexibles** (parcelles en friche ou en cours de mutation) qui permettent une liberté architecturale innovante et la mise en œuvre du programme souhaité par le PAD.

Le PAD 2022 reprend les axes stratégiques du PAD 2019. Il répond aux objectifs du PRDD mais il est aussi cohérent avec les projets en cours ou réalisés dans le périmètre concerné et notamment avec les larges espaces ouverts et les nouveaux axes structurants qui ont été créés depuis 2019. Le PAD 2022 tient compte des remarques de l'enquête et a été modifié en ce sens.

Les enjeux identifiés :

- ☐ Inscrire le PAD 2022 dans l'existant et valoriser le patrimoine ;
- ☐ Valider la reconfiguration des voiries et la mise en place d'éléments symboliques ou de programmes publics ;
- ☐ Créer une complémentarité entre les espaces ouverts et les différents programmes au sein du PAD et faire le lien avec les quartiers alentours ;
- ☐ Proposer une nouvelle version cohérente avec les nouveaux aménagements publics et les remarques de l'enquête sur la parcelle en friche au centre du périmètre (Triangle).

Cette articulation avec les sous-ensembles urbains bordant le site est garantie :

- ☐ Au travers des nouvelles ouvertures visuelles et physiques qui ont été créées dans le PAD ;
- ☐ Grâce à l'aménagement de cheminements pédestres et cyclables ;
- ☐ Via la réorganisation de la circulation automobile et des transports publics ;
- ☐ À la faveur du renforcement du programme d'équipements publics de proximité mais aussi d'ampleur régionale ;

Dans ce cadre, et pour confirmer la cohérence et l'articulation avec les quartiers alentours, le PAD dans sa version 2022 tient compte des options stratégiques et réglementaires du PAD Heyvaert (approuvé en 2021) ainsi que l'aménagement du Beeldkwaliteitsplan du territoire du canal (approuvé en 2019).

Les objectifs du PAD 2022 :

- ☐ 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 espace architecturé en son sein ;

- Construire un cadre bâti de façades actives au pourtour de cet espace ouvert afin d'intégrer le Canal dans un espace public de rayonnement supra-local ;
- 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 limites périphériques. Faire le lien entre le vaste espace ouvert d'échelle régionale et son articulation avec le canal. Favoriser le lien entre les différents espaces ouverts que sont le Parc de la porte de Ninove, le Parc Pierron, les bords du canal et la parcelle triangulaire ainsi que le parc de la Senette. Le point central de cette liaison en étoile étant le Parc de la porte de Ninove qui définit la singularité de la porte de Ninove.
- Assurer le renouveau supra-local du Stade Vander Putten et son articulation à l'espace ouvert du nouveau parc régional ;
- Assurer la création de logements publics et abordables ;
- Renforcer le rôle de la porte de Ninove comme croisement et articulation entre différentes mobilités ;
- Renforcer les programmes publics tant dans les espaces ouverts que dans les espaces bâtis.

Les éléments suivants font partie de l'hypothèse de départ du processus de travail pour le PAD :

Au niveau du paysage, le Parc de la Porte de Ninove est pensé comme un parc de repos et dont certaines parties pourront accueillir à l'avenir des usages plus structurés (plaine de jeux, terrains de sport etc).

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, conformément aux options stratégiques et réglementaires du PAD Heyvaert, une nouvelle colonne vertébrale verte, support de mobilités des modes actifs.

Quant aux pavillons et aux larges espaces publics créés à proximité, cet espace public est mis en valeur et renforce la percée visuelle vers la ville.



Figure 4: Illustration du volet stratégique – paysage végétal (projet de PAD PDN - MSA ; 2022)

Au niveau du cadre bâti, le volet stratégique favorise l'activation des façades et des rez de chaussée via des fonctions publiques au pourtour du PAD.

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 (potentiel à activer en fonction de l'opportunité de réaliser un programme public à cet endroit). Au sud, le PAD préconise la construction d'un front bâti continu (ou discontinu) formalisant une façade active le long du nouveau Parc de la Porte de Ninove, en bordure du Stade Vander Putten reconfiguré.

Côté est, la petite ceinture présente une continuité bâtie constituée de bâtiments en mitoyennetés, maintenus et valorisés par la vue dont ils jouiront vers le parc et les nouveaux développements.

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.

Sur la parcelle triangulaire, un nouveau projet devra voir le jour afin de ne plus laisser ce terrain en friche. Il devra s'articuler dans ses gabarits, modalités d'implantation et expression(s) architecturale(s), à son environnement urbain proche. Les gabarits préconisés par le PAD s'inscrivent dans le respect de l'existant (notamment du bâtiment des Arts et Métiers) tout en mettant l'accent sur quelques éléments singuliers situés dans les perspectives visuelles importantes (voir volet réglementaire). Le PAD propose de prolonger cette logique à certains angles bâtis, situés dans des axes de très bonne visibilité.

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.

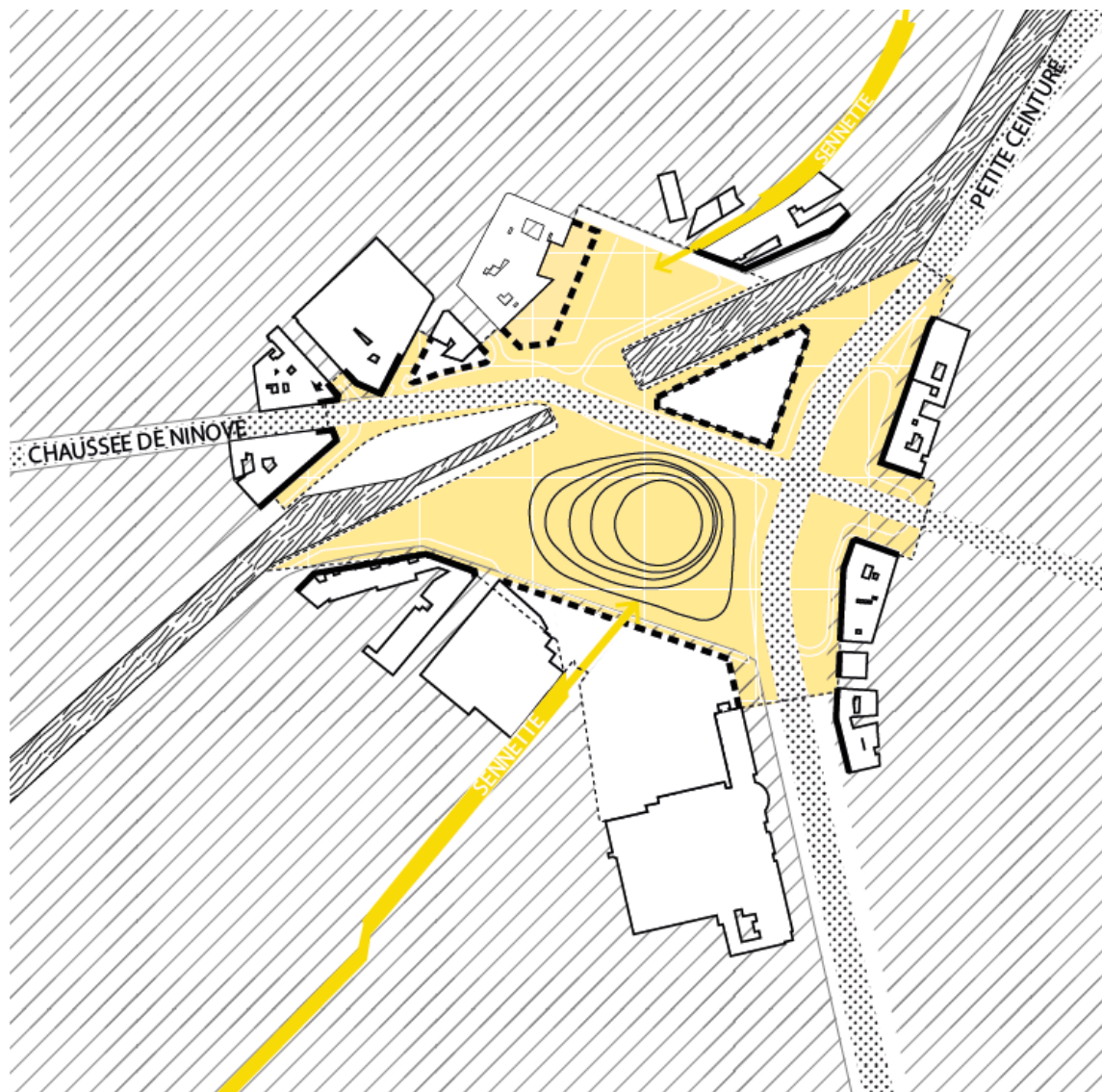


Figure 5: Illustration du volet stratégique du PAD 2022 - Un espace public a vocation régional de convergence à reconstruire et renforcer (MSA ; 2022)

Au niveau de la programmation, le PAD souhaite offrir une programmation mixte et intense en équipements. Ainsi, dans le cadre des constructions neuves, l'ensemble des rez-de-chaussée accueille de façon prioritaire des fonctions telles que des équipements locaux, des commerces et services, de l'horeca, des locaux collectifs, etc...

Plusieurs surfaces d'équipements publics importants jalonnent le périmètre :

- L'immeuble à développer sur la parcelle triangulaire, véritable pivot de la nouvelle composition urbaine et s'ouvrant sur ses trois côtés devra accueillir au rez de chaussée un équipement à vocation locale ;
- le Stade Vander Putten réaménagé en parc sportif, à 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. Cette parcelle devra dorénavant accueillir également des logements publics.

- En outre, l'Espace Pierron pourrait accueillir des équipements de proximité (maison de quartier, crèche, salle communautaire, etc).
- Les 2 pavillons sont conservés comme éléments patrimoniaux et sont affectés à de l'équipement ou des restaurants et cafés.

Des commerces peuvent s'implanter en complémentarité des équipements en priorité sur plusieurs localisations stratégiques :

- Au rez de la future construction sur la parcelle triangulaire ;
- Au rez de la future construction au droit de l'ancienne station-service ;
- Au sein du parc de la porte de Ninove (petit commerce usuel au parc) ;
- Au droit des 2 pavillons (restaurants et cafés).

Les logements 'classiques' sont concentrés sur la zone dite de Crochet (actuellement station service) afin de rester cohérent par rapport au cadre bâti et aux fonctions déjà présentent sur la parcelle. Il en va de même pour la zone de forte mixité à côté du parc de la porte de Ninove (ouest de la zone du stade VDP)

Des logements sont aussi prévus en plus grands nombres sur la parcelle triangulaire. Une part de logements publics doit être complémentaires aux logements 'classiques' sur cette parcelle. La plus grande partie de logements publics est prévue sur la zone du stade VDP.

Au niveau des modes actifs, le périmètre est traversé par plusieurs lignes de transports en commun tout en étant situé à 550 mètres du métro Comte de Flandre. Trois arrêts de transports en commun desservent ces différentes lignes. La Porte de Ninove est le lieu de convergence de plusieurs axes de modes actifs dont l'ICR le long du Canal empruntant la nouvelle passerelle au-dessus du canal. Depuis la mise en œuvre du projet de Beliris, l'ensemble des voiries est équipé de pistes cyclables et bordé de trottoirs larges et rénovés. Les transports en commun sont placés en site propre.

Au niveau de la circulation, le PAD entérine les options du projet d'aménagement des espaces publics tel que réalisé par Beliris.

Au niveau du stationnement, les projets de logements devront prévoir du parking souterrain. Il en va de même pour les différents équipements qui devront partager le parcage avec les commerces.

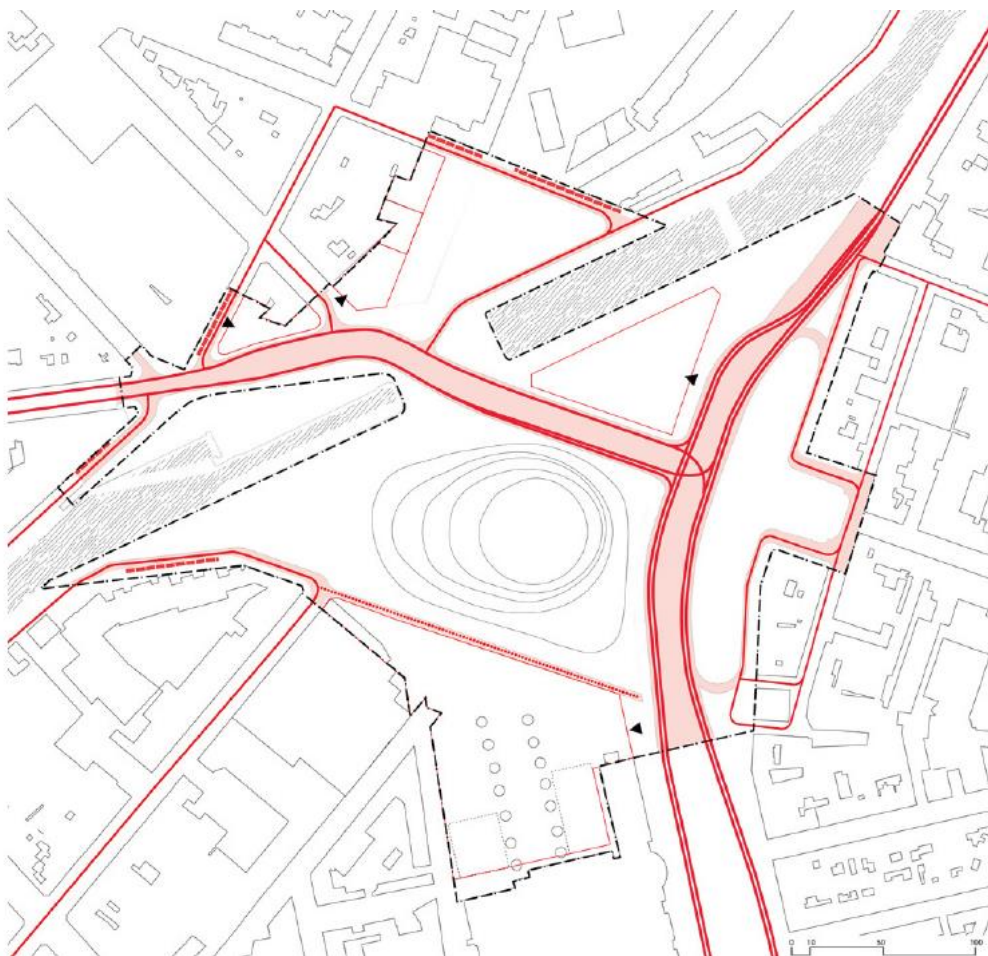


Figure 6: Illustration du volet stratégique - Circulation et stationnement (MSA; 2022)

Au niveau de l'activation de l'espace public le volet stratégique souligne 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: le Stade Vander Putten, l'équipement local en bordure de l'Espace Pierron, les équipements locaux dans les anciens pavillons d'octroi, l'activation du rez de chaussée de la parcelle triangle, etc.

Le projet de PAD 2022 intervient sur chaque zone avec des ambitions différentes. Dans ce cadre, le PAD 2022 propose la désignation de 7 zones spécifiques :

- Zone 1 : Parc de la Porte de Ninove ;
- Zone 2 : Espace Pierron ;
- Zone 3 : Stade Vander Putten ;
- Zone 4 : Parcelle triangulaire
- Zone 5 : Zone de crochet
- Zone 6 : Pavillons d'octroi
- Zone 7 : Espace structurant

5.2. Evolution cartographique

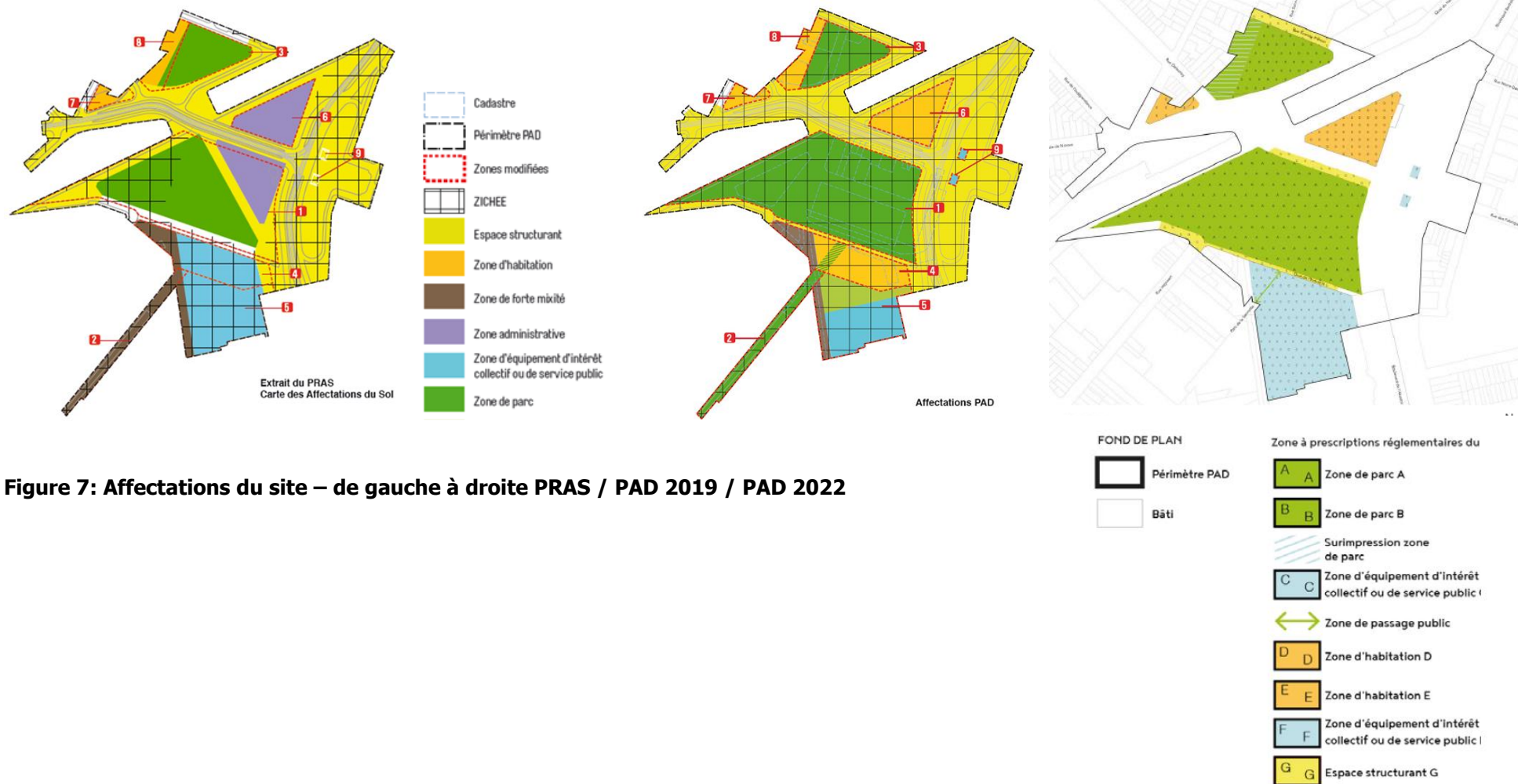


Figure 7: Affectations du site – de gauche à droite PRAS / PAD 2019 / PAD 2022



5.3. Les modifications par rapport au PAD 2019

Nous listons ci-dessous les modifications principales apportées au projet de PAD modifié 2022 par rapport au projet de PAD 2019. Les incidences dérivées de ces modifications sont développées ultérieurement au cours de l'analyse des différentes thématiques en comparaison également avec la situation toujours autorisée au PRAS en attendant la validation du PAD.

5.3.1. Parc de la porte de Ninove

Au niveau graphique cette zone reste en zone de parc comme en 2019. Les limites de la zone sont les mêmes.

5.3.2. Espace Pierron

Au niveau graphique cette zone évolue par rapport à 2019. Cette ancienne version du PAD indiquait une zone de logement annexée à une zone de parc. Les deux fonctions étaient bien séparées. Le PAD 2019 autorisait du logement, de l'équipement, mais aussi de l'hôtellerie (20ch à 50ch).

Dans le PAD 2022, la priorité est mise sur l'affectation « parc » pour toute la zone avec une surimpression en équipement pour la partie ouest. Cette zone en surimpression permet éventuellement le développement de constructions affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public. Les constructions isolées n'y sont pas autorisées afin que tout projet qui viendrait s'implanter à la place ou à côté du bâtiment actuel puisse former une continuité du front bâti. Sans interdiction dans le volet réglementaire, cette zone pourrait éventuellement évoluer vers du logement en adéquation avec les hauteurs des bâtiments voisins. Mais avec une imposition d'équipements et du commerce au rez de chaussée. Ces derniers tournés vers le parc doivent participer à l'animation de l'espace public.

5.3.3. Stade Vander Putten

Plusieurs différences sont visibles sur la carte. Tout d'abord le périmètre a été revu afin de ne plus englober complètement le passage de la Sennette.

Concernant cette zone de passage, elle est désormais suggérée via une flèche.

La pointe nord-ouest de la zone reste affectée en ZFM. Le périmètre d'intervention reste le même. Pour cette partie, le PAD 2019 et le PAD 2022 s'accorde sur une fonction plutôt orientée vers du logement en R+3 même si l'affectation ZFM laisse de la marge de manœuvre pour d'autres fonctions.

La plus grosse modification concerne la parcelle du stade. Qui en 2019 était coupée du nord au sud en plusieurs tranches : affectation logement, affectation sport et loisir en plein air, affectation zone d'équipement. Dans le PAD 2022 cette parcelle devient intégralement une zone d'équipement d'intérêt collectif. Elle est affectée à du logement public. Ainsi qu'à des équipements sportifs. Moyennant mesures particulières il peut y avoir également du commerce comme complément usuel à l'équipement. La principale différence se situe dans le fait que pour les bâtiments, les règles indiquées dans les prescriptions graphiques et littérales laissent de la marge de manœuvre pour les développeurs notamment en intérieur d'lot. Les

constructions isolées sont autorisées. En l'absence de règle dans le PAD (ce qui est le cas), les hauteurs des bâtiments devront suivre les règles du RRU.

La zone de passage doit être respectée avec une hauteur et largeur libre comme dans le PAD 2019.

En résumé, ce qui change fondamentalement par rapport à 2019, c'est que cette zone est affectée principalement aux équipements et ensuite à la construction de logements publics. Une marge de manœuvre est laissée aux développeurs dans la ZFM pour y développer d'autres fonctions avec un bâtiment qui devra dès lors respecter le RRU. La mise en intégralité de la plus grande partie de cette zone VDP en affectation équipement et en autorisant des constructions isolées permettra aux développeurs de proposer le meilleur aménagement possible en intérieur d'îlot (les administrations devront se prononcer lors de l'introduction des permis ultérieurs). Le cheminement entre le parc et la Sennette reste une priorité pour les modes actifs. L'activation des rez (rendu possible via l'implantation de petites surfaces commerciales moyennant mpp) et la poursuite du maillage vert également. Le P/S reste en dessous de 2.

5.3.4. Parcelle Triangulaire

Au niveau graphique cette zone reste en zone d'habitation comme en 2019. Les limites de la zone sont les mêmes.

Les différences portent sur les prescriptions particulières avec la mise en place dans le projet de PAD 2022 de prescriptions visant à limiter les gabarits à maximum 15 niveaux et 3,5m de dalle à dalle. Alors que le PAD 2019 autorisait entre R+14 et R+30.

Les prescriptions obligent également que minimum 25% de la surface au sol soit non bâtie.

Cette zone est affectée aux logements dont 25% aux logements sociaux. La surface de plancher autorisée passe ainsi de 35.000m² à maximum 21.000m². Les rez doivent participer, comme en 2019, à l'activation de l'espace public.

Les parkings sont prévus en souterrain (volet stratégique).

Le P/S est diminué et passe donc de 7,96 à 4,79 dans le projet de PAD 2022.

Au niveau fonctionnel, la priorité du PAD reste l'activation du rez de chaussée, principalement avec de l'équipement et accessoirement avec du commerce.

6. Résumé des incidences par thématique

L'analyse du PAD 2022 a été réalisée par le bureau d'études ARIES sur base d'un scénario maximaliste. En effet, en considérant les différents volets du PAD (réglementaire littéral, stratégique, réglementaire cartographique) il est possible de concevoir le développement maximal autorisé par zone ainsi que les fonctions pouvant s'y développer. Il s'agit bien sûr d'une hypothèse qui consiste à grossir le PAD au maximum. Sachant que tout projet ultérieur à l'adoption du PAD pourra toujours faire moins, tant en gabarit, qu'en superficie de plancher par affectation. Les incidences qui suivent correspondent donc aux contraintes maximales autorisées par le PAD.

Par ailleurs, le projet de PAD 2022 a été systématiquement comparé au PAD 2019 (pour pointer les différences) mais aussi à la situation de référence (situation actuelle 2022) ainsi qu'à l'alternative 0. Cette dernière correspond à la situation vers laquelle pourrait tendre le périmètre étudié si le PAD venait à ne pas être mis en œuvre et que les outils actuels restent applicables (PRAS et RRU). Cette comparaison avec l'alternative 0 est primordiale compte tenu du fait qu'elle permet aux habitants et aux administrations de se rendre compte des impacts (positifs ou négatifs) de la non mise en œuvre.

Au niveau de l'**urbanisme** et du patrimoine, la mise en œuvre du projet de PAD 2022 s'avère nécessaire. D'une part afin de rendre cohérente la situation de droit avec la situation existante de fait pour certains des sites à l'intérieur du périmètre. C'est le cas du parc de la Porte de Ninove, un grand espace vert achevé en 2019 dont une grande partie continue à être affectée au PRAS en zone administrative. Si le projet de PAD n'est pas appliqué, le parc pourrait éventuellement être partiellement bâti, en accord avec le plan en vigueur.

La mise à jour des situations de droit et de fait est également nécessaire pour les pavillons d'octroi, qui sont ou ont été occupés par des équipements, mais pour lesquels le PRAS ne prévoit aucune affectation (autre qu'espace structurant).

D'autre part, le projet de PAD s'avère nécessaire afin de réaffecter plusieurs sites à l'intérieur du périmètre et/ou préciser les fonctions qui peuvent y être implantées. C'est le cas de l'espace Pierron (pour lequel le projet de PAD prévoit l'élimination d'une zone d'habitation au PRAS en faveur d'une zone de parc avec la possibilité d'implantation d'équipements) et de la parcelle triangulaire (où une zone administrative au PRAS est substituée par une zone d'habitation). Concernant la précision des fonctions, signalons que le projet de PAD garantit la présence de logement public et social sur la plupart des sites et précise le type d'équipements et commerces admis sur les différents îlots.

L'entrée en vigueur du projet de PAD permet également d'appliquer les aspects traités dans son volet stratégique, concernant le caractère actif des façades donnant vers l'espace public, la limitation de l'emprise au sol pour certains îlots ou la conservation et renfort du maillage vert existant. Concernant ce dernier aspect, le projet de PAD prévoit la création d'un passage connectant le parc de la Sennette avec le quai de l'Industrie, ce qui permet de donner continuité au maillage prévu par le PAD Heyvaert.

Signalons aussi que l'application du projet de PAD permet pour certains sites de dépasser les restrictions établies par les règlements urbanistiques actuels en termes de hauteur (c'est le cas de la parcelle triangulaire), mais en apportant une configuration ordonnée et cohérente (en lien avec d'autres constructions longeant le canal).

Des recommandations ont été émises dans cette thématique à propos de chacune des zones du PAD afin de préciser certains éléments du volet réglementaire du PAD qui pourraient être sujets à interprétation.

Au niveau **socio-économique**, la mise en œuvre du projet de PAD 2022 s'avère nécessaire pour conforter la mise en place de fonctions très attendues dans le périmètre opérationnel mais aussi à l'échelle du périmètre d'observation territorial.

Le parc de la Porte de Ninove, un grand espace vert achevé en 2019 dont une grande partie continue à être affectée au PRAS en zone administrative. Si le projet de PAD n'est pas appliqué, le parc pourrait éventuellement être partiellement bâti, en accord avec le plan en vigueur ce qui serait un non-sens au regard de la carence en espace vert dans cette partie de Bruxelles. Le fait d'autoriser un commerce de taille généralement faible permet également d'améliorer son attrait. Attention toutefois à l'interprétation de la prescription A.2 qui ne balise pas les m² maximums admissibles pour cette fonction.

La mise à jour des situations de droit et de fait est également nécessaire pour les pavillons d'octroi, qui sont ou ont été occupés par des équipements, mais pour lesquels le PRAS ne prévoit aucune affectation (autre qu'espace structurant). Ces pavillons constituent un élément du patrimoine très intéressant à mettre en valeur et à activer. À ce sujet, au vu des caractéristiques des 2 bâtiments et de leur taille, la fonction restaurants et cafés semble plus indiquée que la fonction équipement. La mise en place de 2 petits restaurants et/ou cafés en lien avec la place permettrait de rendre cette partie du site très attractive (autorisé par le projet de PAD 2022).

L'espace Pierron est renforcé dans son rôle de parc sportif et récréatif tout en ouvrant le champ des possibles pour une fonction équipements plus importante qu'actuellement dans son tier ouest. Cette zone offre ainsi la possibilité à la commune d'implanter un nouvel équipement en carence dans le périmètre élargi, comme un nouveau bâtiment d'accueil de la petite enfance.

L'entrée en vigueur du projet de PAD 2022 sur la parcelle du triangle permet de limiter la superficie de plancher admissible par rapport au PAD 2019. La mise en œuvre 2.000 m² d'équipements au rez-de-chaussée ainsi que la possibilité d'y ajouter du commerce pour un maximum de 1.500m² devrait permettre d'animer le site, en relation également avec le parc de la Porte de Ninove et le quai du canal. Compte tenu de cette ambition et de la visibilité du site, cet équipement pourrait être un musée ou un équipement de type espace polyvalent accueillant toutes sortes de manifestations sociale et culturelles (expos, spectacles, petits concerts...). Cette possibilité d'implantation répond à un besoin local mais aussi régional. La fréquentation de cet équipement pourra varier fortement et sera fonction avant tout du type d'événement organisé quoiqu'il en soit au vu de sa localisation au centre du site, cette implantation est positive. La programmation en logement permet d'envisager le développement sur le site d'environ 53 logements sociaux et 127 logements « classiques »², ce qui représente un potentiel d'environ 460 habitants³. La mise en œuvre de logements est logique dans le cadre de l'accroissement démographique. Qui plus est à un endroit stratégique comme celui de la porte de Ninove bien desservi en transports. L'imposition de construire sur cette zone des nouveaux logements publics permettra de favoriser l'accès à ce type de logement pour une population précarisée qui souhaite un logement de qualité (le diagnostic a

² En considérant une surface plancher moyenne par logement de 100 m².

³ En considérant la taille moyennes des ménages privés observés dans le périmètre d'observation territorial soit 2,56 personnes (IBSA, 2021)

en effet identifié un vieillissement important du parc de logement dans cette zone dont une partie importante de logements sociaux devant être rénovés).

La préservation en affectation « équipement » de la zone du stade VDP permettra un accroissement et un renforcement souhaité de la surface dédiée à de l'équipement sportif sur le site pour en faire une infrastructure à rayonnement supra-local. Ceci engendrera une hausse significative de la fréquentation du site. Les nouvelles infrastructures publiques et les transports permettront d'absorber ce surplus.

Les 4.100 m² additionnels permettent de développer de gros équipements sportifs à fort rayonnement comme par exemple, un nouveau bassin de natation et un complexe multisports. Ce type d'équipement peut attirer aisément plus d'un millier de visiteurs par jour (en moyenne 1.000 visiteurs/jours pour la piscine et 1.000 visiteurs/jour pour le complexe sportif).

La programmation en logement, quant à elle, permet d'envisager le développement sur le site d'environ 125 logements publics et 17 logements « classiques », ce qui représente un potentiel d'environ 365 habitants. Il s'agit là aussi d'une réponse positive à la carence identifiée en logements publics de qualité dans le périmètre d'observation territorial étudié.

La zone Crochet pourrait être urbanisée en suivant approximativement les mêmes enjeux que le PAD 2019. C'est-à-dire la fermeture de l'îlot et le respect des contraintes urbanistiques en vigueur. Le développement sur le site d'environ 22 logements⁴, représente un potentiel d'environ 57 habitants⁵. La surface commerciale, quant à elle, pourrait occuper environ 5 personnes⁶ et attirer une moyenne de 150 clients par jour⁷ en s'apparentant à du commerce de proximité en continuité avec celui de la chaussée de Ninove.

A propos de cette fonction commerciale, l'objectif du projet de PAD 2022 est de la limiter au maximum et de localiser le commerce à des endroits permettant l'activation des espaces publics environnant. Cette stratégie est validée par le RIE étant donné les pôles déjà présents de la chaussée de Ninove et de Cureghem.

En ce qui concerne la fonction de bureaux, la volonté du PAD 2022 est de ne l'inscrire dans son programme qu'au minimum, c'est-à-dire maximum 1.000m² dans la zone de Crochet. Cela répond à la mutation en cours de cette fonction.

Au niveau de la **mobilité**, le projet de PAD 2022, en développant de nouvelles infrastructures, principalement d'équipements et de logements participe à accroître les déplacements en lien avec ces fonctions et, cela, quel que soit le mode de transport considéré. De façon globale les déplacements dans le périmètre seront plus importants qu'en situation existante mais moindre qu'en alternative 0 et PAD 2019.

Les principales modifications concernent les 2 zones du Triangle et le stade VDP. Pour la zone du Triangle le scénario maximaliste du PAD 2022 génère moins de flux de tout type que le projet de PAD 2019. Au vu de la localisation centrale du site dans le réseau viaire et de transport en commun, un usage de la voiture peut être réduit au maximum mais il reste nécessaire (logement + équipement). L'accès à un parking en intérieur d'îlot ou en souterrain est indispensable afin de ne pas créer de report en stationnement en voirie mais son accès reste difficile au regard des aménagements opérés dans l'espace public. Des adaptations à la

⁴ En considérant une surface plancher moyenne par logement de 100 m².

⁵ En considérant la taille moyennes des ménages privés observés dans le périmètre d'observation territorial soit 2,56 personnes (IBSA, 2021)

⁶ Hypothèse d'1 ETP pour 120 m² de surface GLA (ARIES)

⁷ Hypothèse d'une fréquentation de 160 clients par 100m² par semaine (ARIES)

marge doivent encore être opérés pour améliorer les cheminements mais les aménagements proposés sont d'ores-et-déjà très qualitatifs.

Pour le développement de la zone du stade, la possibilité d'implanter un équipement sportif important et une portion significative de logements (publics) engendre une sollicitation accrue du réseau routier, des infrastructures cyclo-piétonnes et de l'offre en transports publics aux abords du site. Il faut donc s'attendre à un accroissement important des mouvements, particulièrement en fin de journée et en soirée la semaine, tout au long de la journée durant le week-end. La proximité du réseau de transport structurant (tram) est un atout indéniable permettant de prendre une position restreinte en termes de stationnement automobile dont l'accès au R20 est à privilégier pour cette zone (parking souterrain ou poche de stationnement interne). L'ouverture du site sur le parc de Porte de Ninove et la création de liaison piétonne sur le tracé du parc de la Sennette ainsi que sur la rue de la Rosée est une solution positive qui devrait permettre d'accroître l'accessibilité piétonne et cyclable du site. Au vu de la desserte en transports et des aménagements cyclo piétons aux abords du site, une diminution de l'usage de la voiture au profit des autres modes est crédible pour ce site VDP.

La porte de Ninove est, comme son nom l'indique, une porte d'entrée du pentagone. Le réseau actuel est déjà embouteillé aux heures de pointes. Dans ce cadre, les flux potentiellement générés par la version maximaliste du PAD 2022 seront donc non-significatifs au regard de la quantité de mouvements générés par le R20 et la chaussée de Ninove.

Le PAD vient s'insérer dans une situation existante et permettre un développement maîtrisé sur cette zone. Le PAD acte les difficultés sur ce périmètre et fait des recommandations pour y remédier à l'échelle de chaque zone, étant bien entendu que c'est au stade des permis ultérieurs que les décisions devront être prises. Le rôle du PAD n'est pas de résoudre la problématique de la saturation de certains axes bruxellois. Cette problématique est de portée régionale.

L'environnement **sonore** sur l'ensemble du PAD est très bruyant. Des mesures peuvent être prises à l'échelle du PAD pour réduire les impacts projet par projet. Mais cela restera toujours marginal avec une amélioration globale de quelques dB non perceptibles dans les faits. De manière générale, la mise en œuvre du projet de PAD 2022 n'aura pas d'impact significatif sur la situation existante qui confirme le bruit routier comme étant prédominant.

La volonté du projet de PAD 2022 est de confirmer la zone du Parc de Ninove comme zone récréative. Bien que partiellement amélioré via les aménagements de Beliris, l'environnement sonore reste préoccupant à ce croisement entre plusieurs réseaux routiers importants. L'évolution la plus positive concerne la partie du parc en lien avec Heyvaert et le canal. C'est vers cette partie du parc que les zones de repos doivent être orientées.

Au niveau de l'espace Pierron, cette zone récréative est également très bruyante à cause de sa proximité avec la chaussée de Ninove. Tout extension ou nouvelle construction comportant de l'équipement devra donc s'isoler du bruit ambiant. L'impact sur les habitations riveraines étant aussi non significatif par rapport à la situation existante.

Il en va de même pour la zone annexe de Crochet dont l'environnement sonore en intérieur d'ilot devrait être amélioré avec la fermeture du front bâti. Une attention particulière devra être portée lors des demandes de permis d'environnement.

Au niveau du stade VDP, le développement d'un équipement sportif supra local peut être à l'origine de nuisances sonores pour le voisinage, par exemple lors d'organisation d'activités sportives en plein air ou d'éventuelles compétitions, tant en semaine que le week-end. Cet équipement est toutefois compatible avec le quartier car, pour rappel, un équipement sportif

existe déjà à l'heure actuelle. Le développement de logements en intérieurs d'îlot ne devrait pas être source de nuisance significative pour les riverains actuels.

La zone la plus préoccupante est celle du triangle. Actuellement en friche elle évoluera inévitablement vers une construction dont les surfaces, gabarits et fonctions doivent être concrétisées suivant les règles du PAD. L'impact ne sera pas tant le projet sur les zones riveraines mais plutôt les zones riveraines sur la parcelle triangle ... Il s'agit d'un environnement sonore très bruyant qui nécessitera une isolation acoustique et vibratoire supérieure à la normale pour toute fonction de logement ou d'équipement s'implantant à cet endroit. Si une activation du rez vers les espaces publics est bien annoncée dans le volet stratégique et réglementaire, il est fortement recommandé d'orienter les ouvertures vers le canal.

Au niveau de la **gestion des eaux**, le projet de PAD 2022 implique inévitablement une augmentation des consommations en eau et des rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales.

La proportion d'eaux de ruissellement devrait rester fortement similaire à la situation actuelle car les 3 parcelles concernées par des nouvelles constructions sont actuellement minéralisées (Crochet, Triangle, VDP). Les nouveaux aménagements d'espace public sont très qualitatifs et permettent une infiltration de l'eau. Même si ces derniers peuvent encore être améliorés via d'autre système de gestion, l'amélioration est significative par rapport à la situation d'avant 2019.

L'affectation logement est la plus consommatrice en eau cela concerne principalement 3 parcelles (crochet, Triangle, VDP). Les besoins en eau de distribution pour le PAD sont estimés à environ 100 m³/jour. Les besoins des commerces sont estimés à 2m³ d'eau/jour. Les besoins des équipements varient en fonction du type d'équipement développé. L'implantation d'un équipement sportif d'ampleur régionale peut, par exemple, entraîner d'importantes consommations en eau (éventuelle piscine, vestiaires, etc.). Au niveau des eaux usées, le programme retenu représente plus de 1.000 nouveaux EH à traiter. Les affectations du PAD, à savoir les logements et les équipements, ne sont pas de nature à générer des rejets liquides autres que les eaux usées domestiques normales et donc rejetables à l'égout public sans traitement préalable. Au vu des raccords disponibles et de la proximité du réseau de la petite ceinture, ces volumes ne sont pas de nature à être problématiques (ni en prélèvement ni en rejet).

Le PAD n'est malheureusement pas assez volontariste au niveau notamment de l'implantation de toitures vertes intensive dépassant ainsi le cadre du RRU pour cet aspect devenu une nécessité dans la gestion des eaux et des îlots de chaleur dans les zones urbaines. Au niveau des eaux pluviales, une gestion de ces eaux au niveau de la parcelle est requise. Dans le cas des nouvelles constructions, le RRU impose la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales avec notamment pour objectif une réutilisation de l'eau. Une rétention des eaux pluviales est aussi nécessaire afin de ne pas surcharger le réseau d'égouttage.

Au niveau des espaces publics, le projet parc de la Porte de Ninove a pour objectif d'intégrer l'eau dans la ville mais dans les faits cela n'est pas règlementé dans le PAD.

La proximité du canal offre une possibilité de mise en place d'un véritable réseau séparatif avec un rejet d'une partie des eaux pluviales dans le canal (après temporisation). Cette solution constitue également une opportunité de diminuer les investissements à consentir dans des dispositifs de stockage des eaux de pluie. Après temporisation, leur rejet dans le canal permettrait de soulager le réseau d'assainissement. La faisabilité technique d'un tel dispositif doit toutefois être sérieusement étudiée dans les permis ultérieurs. Au vu des conséquences climatiques de plus en plus régulières, le PAD 2022 manque à ses devoirs en n'imposant pas une ligne de conduite volontariste sur le thème de la gestion des eaux et le circuit de

réutilisation. La PG0.6 est à ce titre beaucoup trop légère. Le stade VDP pourrait également bénéficier de la proximité avec le Parc de la Porte de Ninove pour stocker en surface le surplus des eaux pluviales (temporisation & filtration) avant rejet au canal. L'aspect ludique et biodiversité serait ainsi couplé avec l'aspect nécessité technique.

Au regard de l'ambition du PAD concernant la mise en œuvre de nouveaux projets sur VDP et Triangle, le PAD pourrait imposer de coupler la gestion des eaux usées à celle du chauffage (riothermie) ou encore profiter de la proximité du canal pour les installations de chaud et de froid le tout via des études spécifiques sollicitées au stade des permis ultérieurs. Ces données n'apparaissent pas dans les différents volets du PAD.

Au niveau de la **biodiversité**, le site de la porte de Ninove était jusqu'à présent dénué de presque tout intérêt. Mais aujourd'hui, la présence de deux parcs qui occupent une grande proportion du projet de PAD constitue un atout considérable dans l'apport d'espace vert et dans la réduction des espaces minéralisées de cette partie de Bruxelles.

Le parc Pierron est plutôt dédié aux activités récréatives et sportives. Alors que le parc de la porte de Ninove a plutôt fonction de lieu de rencontre et de loisir. Ce dernier présente un réel potentiel d'amélioration.

L'aménagement du Parc de la porte de Ninove constitue indubitablement une amélioration par rapport au déficit d'espace vert et de diversité biologique observé en 2016 même si on peut déplorer l'aménagement actuelle de ce site en une vaste pelouse tondue sans réelle plus-value biologique. De même il est regrettable de ne pas trouver de rappel à l'eau (fontaine, zone humide, ruisseau, liaison canal, etc...) dans cette zone pourtant très liée historiquement à cette thématique.

Mise à part la végétation arborée, le site présente principalement une végétation rudérale qui ne présente pas un grand intérêt biologique. Au vu de la taille du parc de la porte de Ninove, le projet de PAD constitue une opportunité d'améliorer la qualité des aménagements tout en apportant une réelle plus-value au quartier.

La zone du stade VDP constitue le troisième atout du PAD via son interconnexion entre plusieurs cheminements importants et avec le parc linéaire de la Sennette. Au niveau des prescriptions littérales, le PAD se veut ambitieux dans le développement du maillage des espaces verts le long du canal mais il faut constater qu'en matière de nouvelles constructions le PAD devrait se montrer plus ambitieux et favoriser l'apport d'éléments de biodiversité au travers de toitures vertes intensives (à insérer dans le volet réglementaire). La multiplication de petite zone de verdure favorise ainsi la création de zone de refuge pour les plantes et animaux et renforce le maillage vert.

La qualité de l'air, bien que globalement en amélioration, reste encore problématique. Ceci est particulièrement le cas pour cette porte d'entrée du pentagone dont la fréquentation automobile est encore très élevée. Certaines concentrations restent encore critiques (c'est-à-dire au-dessus des valeurs limites). Dans ce cadre, l'augmentation du trafic routier en lien avec l'urbanisation de la zone sera source de nuisance pour la qualité de l'air et la santé. Toutefois, comme indiqué en mobilité, cet apport sera marginal et non significatif. Le principal changement pour le périmètre concerné par le PAD étant l'urbanisation de la zone Triangle mais dans une moindre mesure que le PAD 2019. La zone du crochet est actuellement source de pollution via l'implantation de la station-service et la génération de déplacements motorisés qu'elle induit. Le PAD confirme le PRAS en zone d'habitation. Il faudra donc attendre le démantèlement éventuel de la station et la mise en œuvre de nouveaux bâtiments (respect PEB) pour observer une amélioration sur cette zone.

Pour le stade VDP, tout dépend du projet qui sera mis en place au niveau des logements puisque la zone de sport est déjà opérationnelle. La mise en place d'un équipement sportif de dimension supra-locale entraînera des besoins énergétiques supplémentaires notamment en cas d'implantation d'une piscine mais ce type d'installation peut permettre d'envisager, par exemple, une récupération d'énergie pour les affectations voisines ainsi que l'appel aux énergies renouvelables (solaire, géothermie) pour ses besoins. À ce sujet, le PAD ne donne aucune contrainte en termes de performance énergétique des bâtiments (dans le but d'être plus contraignant que la norme).

Au niveau du **sol**, une amélioration importante a eu lieu sur toute la partie centrale du PAD via les aménagements de Beliris. Pour le solde, le PAD offre l'opportunité d'une reconversion des terrains et d'une amélioration de l'état du sol dans le périmètre. Les affectations retenues par le PAD ne sont pas de nature à générer des pollutions du sol. Toutefois, la présence d'installations classées ou techniques potentiellement à risque, nécessaires au fonctionnement des affectations, ne pourra être exclue. Des mesures devraient être prises afin d'éviter toute pollution du sous-sol ou des eaux souterraines (revêtements imperméables sous les installations, etc.) et particulièrement pendant les chantiers.

La mise en œuvre des projets entraînera une artificialisation du sol au niveau de certaines parcelles du périmètre. La réalisation de parkings en sous-sol (et des fondations) implique des excavations du sol (faisabilité à confirmer par rapport à la capacité de stationnement envisagée) mais réduit la possibilité de disposer de surfaces perméables en pleine terre permettant l'infiltration de l'eau. On connaît la problématique du stationnement dans le périmètre qui nécessite la mise à disposition d'emplacements en suffisance en intérieur d'îlot (en surface et/ou en souterrain). Tout projet de construction sur les parcelles dans le périmètre, devra faire l'objet d'un projet de traitement de sol qui devra être approuvé par Bruxelles Environnement dans le but de déterminer et de tracer leur destination après excavation (soit réutilisation, soit centre de traitement des terres, soit en décharge, etc.).

Pour la parcelle de Crochet, la mise en œuvre du PAD aura pour effet bénéfique de supprimer une activité à risque, la station-service, qui constitue une source potentielle de pollution du sous-sol et des eaux souterraines. Pour rappel, cette parcelle est reprise en catégorie 4+0.

L'endroit concerné par le parc de la Porte de Ninove a fait l'objet de plusieurs reconnaissances et études de gestion du risque. Une pollution en amiante, qui trouve son origine dans le remblai ancien, a été découverte sur toute la superficie de cette zone. Plus précisément, les parcelles au centre du périmètre le long de l'ancienne rue du Rectangle, caractérisent la zone par des activités en lien avec l'automobile (ateliers d'entretien et de réparation de véhicules, dépôts, cabines de peinture car-wash). Ces activités ne sont plus en place aujourd'hui puisque remplacées par le parc de la Porte de Ninove. Des solvants chlorés sont aussi présents à une concentration supérieure à la normale ainsi que des hydrocarbures et métaux lourds. Il a été démontré qu'il était financièrement déraisonnable de procéder à l'enlèvement de l'entièreté du sol concerné. Par conséquent, une restriction d'usage a été imposée qui induit que tous les travaux d'excavation doivent faire l'objet d'un suivi par un expert en pollution du sol.

Un suivi supplémentaire était prévu après 2019 mais nous ne disposons d'aucune information à ce jour. Ce qui implique une gestion du risque pour tous les travaux opérés dans cette zone. Nous supposons que toutes les dispositions ont été prises par Bruxelles environnement et Beliris pour gérer adéquatement le chantier, les eaux de pompage et les terres lors de l'aménagement du parc de Ninove et ses voiries.

Concernant la zone du stade VDP, elle est inscrite en catégorie 4+0, c'est-à-dire que la parcelle ne respecte pas les normes d'intervention et doit être traitée ou est en cours de traitement,

mais qu'une nouvelle présomption de pollution y est suspectée (nouvelles activités à risque ou poursuite des activités à risque existantes, accidents, etc.) et qu'une reconnaissance de l'état du sol sera à nouveau à réaliser pour vérifier si le sol est pollué ou non. Les activités répertoriées sur cette parcelle concernent surtout le site des arts et métiers et non les installations du stade comprises dans le périmètre. Cette catégorie ne remet pas en cause le projet de PAD.

La zone du Triangle a été excavée il y a plusieurs années mais aucune information n'est disponible sur la carte de l'état du sol. Une reconnaissance sera donc nécessaire avant toute mise en œuvre d'un permis sur cette zone.

Etant donné les données à notre disposition au stade de la planification, aucune des affectations prévues par le PAD n'est compromise par la carte de l'état du sol.

Au niveau de l'aspect **être humain/qualité de vie**, jusque récemment, ce périmètre bénéficiait d'une mauvaise réputation. Depuis lors, les espaces sont ouverts, le parc de la Porte de Ninove a été créé et les cheminements sont qualitatifs et bien dégagés. La sécurité subjective s'en trouve d'ores et déjà améliorée. Les activités prévues permettront un renforcement de l'occupation du périmètre et garantiront l'animation de l'espace public. La réalisation des différents projets (poursuite des aménagements du parc de Ninove, nouvelles constructions) contribuera à une amélioration du contrôle social et du sentiment de sécurité.

La mise en œuvre du scénario maximaliste pour Triangle et Stade VDP engendre une augmentation du nombre d'habitants mais aussi de personnes extérieures qui viendront fréquenter les équipements. Ces activations ont inévitablement un impact dans les déplacements qui *de facto* engendre aussi un contrôle social à la hausse.

Cependant, il faudra être vigilant en soirée sur le secteur du parc linéaire de la Sennette qui, en s'enfonçant dans l'intérieur de l'îlot, pourrait générer des problèmes de sécurité si des mesures appropriées ne sont pas prises.

Le cadre de vie du quartier se trouvera aussi amélioré avec le maintien (plaine de jeux Pierron) et même l'augmentation des espaces verts dans le périmètre à destination des habitants du quartier. Les nouveaux aménagements réalisés au sein du périmètre vont apporter une meilleure sécurité pour les déplacements des modes actifs tout comme les petites cellules commerciales et la possibilité d'intégrer des petits restaurants/café qui permettront d'animer les espaces publics.

Au niveau du **microclimat**, plusieurs modifications pourraient apparaître dans le périmètre du projet de PAD. En général, la mise en œuvre du projet de PAD 2022 entraîne des impacts sur l'ensoleillement soit similaires, soit moins importants que ceux prévus dans la version de 2019. Les modifications seront perceptibles par rapport à la situation actuelle MAIS uniquement sur certaines zones spécifiques que sont : Triangle, Crochet, VDP.

Certains sites doivent donc recevoir une attention particulière, comme la parcelle triangulaire, dont une émergence possible en R+15 risquerait d'avoir un impact sur les espaces ouverts alentours. Au regard de la course du soleil, l'impact serait dirigé principalement vers le quai de l'Industrie et non pas les habitations du R20 ou du quai du Hainaut (grâce à la limitation de gabarit réglementée via le PAD).

Pour VDP, la proposition du projet de PAD 2022 prévoyant un nombre plus important de constructions en intérieur d'îlot, augmente le risque de réduction d'ensoleillement. Cependant, compte tenu qu'un projet précis n'est pas encore connu, nous ne pouvons pas nous positionner au stade de l'élaboration de ce projet de plan. Au regard de la course du soleil, les impacts

devraient se manifester sur le nouveau projet en lui-même et non sur les riverains actuels du site. Un suivi précis de cette thématique et des mesures devront être prises par l'administration lors de l'introduction des demandes des permis d'urbanisme.

Pour l'îlot de Crochet, en situation existante, l'impact sur l'ensoleillement est très peu significatif, étant donné le faible gabarit des constructions occupant le site. L'impact du scénario maximaliste du projet de PAD 2022 est quasi identique à celui de la version de 2019. Au vu de la course du soleil il est inévitable que par rapport à la situation actuelle l'impact des nouvelles constructions porte sur une diminution d'ensoleillement pour les façades intérieures de la dizaine d'habitations formant l'îlot actuel. Tout dépendra du projet final déposé auprès de l'administration. Pour rappel, pour cette zone, le gabarit n'est pas limité par le PAD mais par le RRU qui reste en vigueur. Un suivi particulier de cette thématique est recommandé lors de l'introduction des demandes des permis d'urbanisme. En résumé, à l'exception de la zone intérieure de Crochet, aucun impact significatif n'est attendu sur les habitations riveraines existantes.

Au niveau des effets aérodynamiques, c'est la parcelle triangulaire qui risque d'entraîner des impacts négatifs dû à son développement urbanistique probable. Le dépôt d'une étude précise des flux aérodynamique et d'ensoleillement lors de l'introduction de la demande de permis est fortement recommandé.

En ce qui concerne les effets sur les îlots de chaleur urbains, nous notons l'absence de précision sur l'aménagement des espaces non bâtis ainsi que l'absence de précision sur le type de toitures à végétaliser.

Au vu de l'importance des nouveaux espaces publics et de la végétalisation en cours du Parc de la porte de Ninove, l'impact sur le réchauffement du sol est amélioré par rapport à la situation d'avant 2019. Des efforts restent à produire au niveau des différents permis qui seront ultérieurement afin de garantir des toitures vertes intensives et des espaces publics de pleine terre largement végétalisés (éviter autant que possible les grandes pelouses tondues).

7. Conclusions et recommandations générales

Les principaux changements concernent les sites : « Stade Vander Putten et Triangle » et dans une moindre mesure l'Espace Pierron.

Le volet réglementaire du PAD 2022 est restreint à :

- Deux zones de parc ;
- Deux grandes zones d'équipements et d'autres zones à vocation plus locale;
- Trois ensembles de logements ('classiques' / publics / sociaux);
- Les indications strictement nécessaires en matière de gabarits mais surtout en matière de fonctions.
- L'obligation d'une activation des rez via des équipements locaux ou des commerces.

La zone du **stade Vander Putten** ne dispose plus d'implantations strictes des bâtiments et des fonctions. Les invariants de 2019 restent conservés notamment au niveau du lien fort qui doit exister avec le parc de la Porte de Ninove et le passage de la Sennette. Cette parcelle reste affectée principalement aux logements sociaux et équipements sportifs. Au vu de sa localisation et de la superficie importante qu'offre cette zone pour les équipements, il est envisagé de s'orienter vers un grand équipement sportif d'intérêt régional.

La parcelle triangle diminue de 40% la densité par rapport à 2019 ainsi qu'une limitation de la hauteur maximale autorisée. La forme urbaine de cet ilot reste relativement libre au regard de sa forme et de son passif compliqué. Cela étant, la parcelle doit rester libre de construction sur 25% de sa surface ce qui devrait limiter l'aspect massif de toute future construction sur cet ilot et favoriser les échanges avec l'espace public. Cette zone est dévolue principalement aux logements dont 25% minimum de logements sociaux. La hauteur possible de la construction est limitée à maximum 15 niveaux et la superficie maximale de plancher est également réglementée. Au minimum, le rez doit être activé via un équipement (min 2000m²) et potentiellement du commerce accessoire à l'équipement pour un maximum de 1500m².

L'espace Pierron est renforcé dans son affectation en zone de parc et donc dans sa fonction prioritairement récréative. Afin d'activer davantage cette zone et de renforcer le contrôle social une zone d'équipement de grande taille (permettant de créer un seul bâtiment, par exemple une école, ou plusieurs entités dans un bâtiment par exemple crèche et maison de quartier) est permise par le PAD 2022. L'objectif du volet réglementaire pour cette zone est de permettre à la zone en surimpression de passer si nécessaire d'une fonction d'équipement locale à une fonction d'équipement supra locale (davantage de m² possible) tout créant un nouvel alignement plus en adéquation avec l'environnement construit.

Le mode d'emploi du PAD est relativement simple. Les prescriptions graphiques sont très importantes pour un PAD car ces dernières indiquent clairement les ambitions fonctionnelles vers lesquelles le périmètre doit se diriger. Pour rappel, les prescriptions graphiques du PAD abrogent les prescriptions graphiques du PRAS qui lui sont contraires. En second lieu les prescriptions générales s'appliquent de la même manière (PAD vs PRAS) tout en indiquant uniquement ce qui diffère du PRAS. Et pour terminer les prescriptions particulières à chaque zone s'appliquent afin de contraindre certaines volontés urbanistiques ou autres thématiques. En cas de contradiction les prescriptions littérales l'emportent sur les prescriptions graphiques.

Le parti pris pour l'analyse des potentielles zones constructibles est une vision volontairement maximaliste afin de faire ressortir les incidences maximales sachant que le PAD n'autorise pas à faire plus mais que dans la mise en œuvre, tout projet pourra toujours faire moins.

Au niveau graphique, la **zone Triangle** est adaptée par rapport au PRAS et passe d'une affectation administrative à une affectation habitat (comme en 2019). Par rapport au projet de PAD 2019 la différence se situe au niveau de la superficie de plancher autorisée puisqu'en 2019 cette zone autorisait plus de 35.000m² alors que dans le nouveau projet de PAD seuls **21.000m² sont autorisés**. La contrainte porte sur le nombre de m² mais aussi sur le gabarit maximal admissible sur cette parcelle qui passe de R+30 à R+15. Une nouvelle contrainte est insérée obligeant tout développeur à laisser 25% de surface hors sol non bâtie. Avec ces balises la construction d'un bâtiment massif en R+15 remplissant la totalité de la parcelle est impossible. De même la construction de plusieurs tours iconiques n'est plus permise. Suivant un scénario maximaliste la densité passerait donc de 7.96 à 4,79 dans le PAD 2022. Le PAD impose par ailleurs 25% de logements affectés à du logement social ou assimilé. Le socle doit être animé et orienté vers les espaces publics. Le scénario le plus probable serait une programmation d'environ 18.000 m² de logements, dont 5.250 m² sont des logements publics, et 2.000 m² d'équipements, implantés au rez-de-chaussée. Le volet stratégique indique la volonté de placer le parcage en sous-terrain avec un accès au R20. Le projet de PAD 2022 prévoit moins de logements sur site que le projet de PAD 2019 (différence d'environ 12.000 m²). Le potentiel de logements et donc d'habitants est par conséquent réduit. La surface dédiée à de l'équipement est, par contre, légèrement augmentée et passe d'un minimum de 1.500 m² à un minimum de 2.000 m². Le projet de PAD écarte également la présence de bureaux sur le site au contraire de l'alternative 0 (10.889 m²). La programmation en logement permet d'envisager le développement sur le site d'environ 53 logements sociaux et 127 logements « classiques », ce qui représente un potentiel d'environ 460 nouveaux habitants. Cette affectation est tout à fait compatible avec Les 2.000 m² d'équipements au rez-de-chaussée et les 1500m² possibles de commerces (maximum) qui doivent permettre d'animer le site, en relation également avec le parc de la Porte de Ninove. Compte tenu de cette ambition et de la visibilité du site, cet équipement pourrait être un musée ou un équipement de type espace polyvalent accueillant toutes sortes de manifestations sociales et culturelles (expos, spectacles, petits concerts...). La fréquentation de cet équipement pourra varier fortement et sera fonction, avant tout, du type d'événement organisé. Cette zone est particulièrement sujette au bruit routier. Le fait de devoir partir de zéro pour la construction d'un nouveau bâtiment constitue une opportunité pour en améliorer ses performances énergétiques mais aussi acoustique et vibratoires (isoler le bâtiment des nuisances extérieures). Pour rappel le rôle du PAD est d'agir en priorité sur la planification et ensuite sur le potentiel constructible. C'est pourquoi une marge de manœuvre suffisante est laissée au futur développeur de cette zone afin de proposer un projet qualitatif. Ce dernier devra de toute façon faire l'objet d'une demande de permis (ou plusieurs) et d'une enquête publique.

Pour cette zone, le scénario maximaliste du PAD 2022 génère moins de flux de tout type que le projet de PAD 2019. Les flux générés par la parcelle triangulaire à la suite de la mise en œuvre du projet de PAD 2022, un jour ouvrable moyen, correspondent à ± 3.305 déplacements journaliers tous modes de transports confondus, soit ± 380 déplacements journaliers motorisés, ± 1.410 déplacements journaliers en transports en commun, ± 115 déplacements journaliers à vélo et ± 1.100 déplacements journaliers à pied. Ces déplacements seront non significatifs étant donné l'implantation de la parcelle au sein d'un réseau de transports déjà très dense. Au vu de la localisation centrale du site dans le réseau de transport en commun, un usage de la voiture peut être réduit au maximum mais il reste nécessaire (logement + équipement). L'accès à un parking souterrain est indispensable afin de ne pas créer de report en stationnement en voirie mais son accès reste difficile au regard des aménagements opérés dans l'espace public. Des adaptations à la marge doivent encore être opérés pour améliorer les cheminements mais les aménagements proposés sont d'ores-et-déjà très qualitatifs. Un accès du parking via la contre-allée sud, à la place d'un accès via le R20 est recommandé moyennant la mise en place de mesures de sécurité vis-à-vis des modes actifs.

Signalons que si le permis qui a été octroyé en 2010 n'est pas mis en œuvre et si le PAD 2022 n'est pas adopté (alternative 0), en l'absence de PPAS, il est tout à fait possible que la parcelle triangulaire évolue vers une densification qui se dirigerait vers 30.000 m² de surface de plancher bureaux et/ou logements, en respect du PRAS et du RRU.

Pour cette parcelle, la mise en œuvre du projet de PAD 2022 s'avère donc nécessaire afin d'éviter la présence de certaines fonctions au sein de cet îlot, notamment des bureaux (potentiellement inadaptés à cet endroit), en faveur des logements et d'équipements. Aussi, le projet de PAD permet de garantir un minimum de logements sociaux sur le site, ce qui n'est pas le cas actuellement. Concernant la volumétrie du bâtiment, l'application du projet de PAD permet de dépasser les restrictions établies par les règlements urbanistiques actuels en termes de hauteur, mais en respectant une configuration ordonnée et cohérente du site.. Le projet de PAD garantit également une superficie non bâtie minimale au sein de l'îlot, ce qui donne la possibilité d'aménager des espaces ouverts sur le site. Attention toutefois à l'impact du bruit routier très perceptible sur cette zone. Pour que l'espace public côté canal soit qualitatif, le bâtiment devra donc jouer un rôle de mur anti-bruit et prioriser les ouvertures au rez vers le canal.

La seconde zone qui évolue au niveau graphique par rapport au PRAS est la **zone du parc Pierron**. Le PRAS indique une zone d'habitat et une zone de parc. Le PAD 2019 reprenait cette affectation mais suivant un nouvel alignement de la zone d'habitat dans le parc. Le PAD 2019 autorisait du logement, de l'équipement, mais aussi de l'hôtellerie (20ch à 50ch). Dans le PAD 2022, la priorité est mise sur l'affectation « parc » pour toute la zone avec une surrimpression en équipement pour la partie ouest. Cette zone en surimpression permet au besoin le développement des constructions affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public. Les constructions isolées n'y sont pas autorisées afin que tout projet qui viendrait s'implanter à la place ou à côté du bâtiment actuel puisse former une continuité du front bâti. Sans contrainte dans le volet réglementaire, cette zone pourrait éventuellement évoluer vers du logement aux étages en adéquation avec les hauteurs des bâtiments voisins. Mais avec une imposition d'équipements et du commerce au rez de chaussée. Ces derniers tournés vers le parc doivent participer à l'animation de l'espace public.

En résumé, le PAD 2022 confirme le rôle d'espace récréatif, de rencontre et de sport pour ce parc. La partie construite doit se limiter à la zone en surimpression avec pour objectif le maintien d'une fonction d'équipement d'intérêt collectif et de service public (dans les faits

actuellement via la maison de quartier). Le PAD laisse la possibilité à cet équipement de s'agrandir selon les besoins communaux (crèche, école, etc...) . Mais ce développement doit alors se réaliser suivant un nouvel alignement au travers du tiers ouest du parc plus en adéquation avec la forme de la parcelle et l'environnement bâti. Si ce scénario de construction devait être mis en place suite à l'adoption du PAD, la perte d'espace vert serait alors de +- 1400m² au profit de l'équipement.

Si le PAD n'est pas approuvé, et en l'absence de PPAS, la partie ouest du parc (en zone d'habitat au PRAS) pourrait évoluer avec du logement en R+3 à R+4 avec une estimation de 4.000 à 5000m² de potentiel constructible. La mise en œuvre du PAD s'avère nécessaire pour renforcer le rôle social de ce parc et prioriser l'implantation d'une zone d'équipement. Cet équipement doit servir en priorité au quartier, voire des quartiers plus lointains si un équipement de type crèche ou école maternelle venait à s'y implanter. Au vu de sa position le long d'un axe de transport très important et des nouveaux aménagements publics, les déplacements motorisés en lien avec l'équipement devraient être réduits au maximum. Le stationnement (en dépose minute) pourrait toutefois se reporter sur le quai du Hainaut.

Le troisième site qui est modifié au niveau graphique par rapport au PRAS est la **zone des pavillons**. Les bâtiments passent d'une zone non affectée au PRAS à une zone affectée en équipements au PAD. Aucun des projets et alternatives analysés (projet de PAD 2019, alternative 0 et projet de PAD 2022) ne prévoit des modifications affectant l'implantation ou le gabarit des pavillons par rapport à la situation existante. Le projet de PAD 2019 affectait les deux pavillons d'octroi en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, permettant l'inclusion d'équipements et de petits commerces. Les espaces aux abords sont affectés aux espaces structurants et la zone présente une surimpression en ZICHEE. Il en va de même pour le PAD 2022, qui précise l'affectation commerciale par la possibilité d'implanter spécifiquement des cafés ou restaurants. Actuellement le pavillon nord est occupé par une ASBL (le Centre d'Information, de Documentation et d'Étude du Patrimoine) et le pavillon sud est inoccupé. L'application du PAD qui se traduit par la mise à jour des situations de droit et de fait est nécessaire pour les pavillons d'octroi, qui sont ou ont été occupés par des équipements, mais pour lesquels le PRAS ne prévoit aucune affectation (autre qu'espace structurant). Ces pavillons constituent un élément du patrimoine très intéressant à mettre en valeur et à activer. À ce sujet, au vu des caractéristiques des 2 bâtiments et de leur taille, la fonction restaurant/café semble plus indiquée que la fonction équipement. La mise en place de 2 petits restaurants/café en lien avec la place et la liaison au centre-ville permettrait de rendre cette partie du site très attractive.

Le site suivant modifié au niveau graphique par rapport au PRAS est la zone du **parc de la Porte de Ninove**. À partir de 2015, la progressive démolition des constructions industrielles occupant l'îlot entouré par la chaussée de Ninove, le quai de l'Industrie et le boulevard de l'Abattoir, ainsi que la création d'un parc sur ce terrain en 2019, implique la transformation de l'équilibre entre les espaces minéraux et verdurisés dans le périmètre. La mise en œuvre du projet de Beliris et l'arrivée du parc a entraîné une modification profonde du réseau viaire. Certaines séquences ont disparues, comme la rue du Rectangle ou le tronçon du quai de l'Industrie entre la rue Heyvaert et le boulevard de l'Abattoir. De ce fait les espaces affectés au PRAS (administrative, structurant, parc, sans affectation) ne correspondent plus à la réalité.

Tous les projets et alternatives analysées (projet de PAD 2019, situation existante, alternative 0 et projet de PAD 2022) maintiennent le parc comme fonction principale et exclusive pour ce site. En situation existante, le site du parc de la Porte de Ninove ne comprend aucune construction. Le projet de PAD 2019 présentait la même situation que celle existante

actuellement et l'alternative 0 ne prévoit pas non plus de constructions sur le parc (même si cela pourrait être possible dans la zone administrative au PRAS).

Concernant le projet de PAD 2022, il ne prévoit pas de constructions sur le parc, mais il autorise la construction de commerces de taille faible (de type kiosque), en tant que complément usuel du parc, « en lien avec sa vocation ludique et récréative ». Les dimensions maximales de ces constructions ne sont pas explicitées, mais le projet de PAD indique que ces commerces, ainsi que tout équipement (aire de jeu, mobilier urbain, etc.) seront implantés en périphérie de l'espace central. L'implantation précise de ces équipements et commerces n'est pas non plus explicitée, et signalons que l'aire de jeux existant actuellement le long du quai de l'Industrie n'est pas représenté sur les cartes du volet stratégique du projet de PAD 2022. L'aire de jeux existante pourrait donc être relocalisée.

La mise en œuvre du PAD est donc nécessaire pour cette zone afin de corriger le PRAS vis-à-vis de la situation existante tout en confirmant la fonction principale et exclusive du parc. Le volet stratégique du PAD se montre ambitieux pour ce parc à la charnière entre différentes fonctions, différentes typologies de quartiers et le canal. Bien qu'il laisse des opportunités d'aménagement, le volet règlementaire ne se montre pas aussi volontariste et le rôle du parc devrait être clairement identifié et restructuré (partie sportive, partie récréative, partie biodiversité et technologie de gestion des eaux des bâtiments alentours).

Une autre adaptation graphique se situe au niveau de la zone **d'espaces structurants**. En effet, plusieurs zones du PRAS concernant ce périmètre sont 'sans affectation' ou ne correspondent plus à la réalité du terrain. Le PRAS, appliqué en situation existante et dans l'alternative 0, considère que ces espaces n'ont pas d'affectation, faisant partie du réseau viaire, à l'exception de la zone longeant la chaussée de Ninove, affectée en zone administrative. Le quai de l'Industrie est également affecté en ZICHEE. Le projet de PAD 2022 réaffecte ces zones en espaces structurant, et conserve l'affectation en ZICHEE pour le quai de l'Industrie. Ces interventions de réaffectation permettent que les conditions de préservation et amélioration de la qualité du paysage urbain demandées pour les voiries affectées en espaces structurants soient d'application pour l'ensemble du réseau viaire à l'intérieur du périmètre du PAD. Elles permettent aussi de donner de la cohérence aux limites du réseau viaire et des aménagements existants, particulièrement pour l'espace entre le parc de la Porte de Ninove et la parcelle triangulaire.

La **zone dite « de Crochet »**, préserve son affectation du PRAS en zone d'habitation. Le projet de PAD 2022 affecte comme le PRAS le site en zone d'habitation, en revenant aux limites des zones délimitées en 2019, en élargissant la zone d'habitation sur une partie du domaine public affecté aujourd'hui en espace structurant. En termes d'affectations admises, les mêmes fonctions autorisées au PRAS sont autorisées au projet de PAD : logements (fonction principale, sans limite), hôtels (20 chambres ou 50 moyennant mesures particulières de publicité), équipements, activités productives, bureaux, commerces. Cependant, les limites des superficies des équipements, des activités productives, des bureaux et des commerces sont différentes entre les deux plans.

Au PRAS, les équipements et les activités productives sont limités à 250 m² par immeuble (pour l'ensemble des deux fonctions) (1.000 m² pour certains types d'équipements). Les bureaux sont également limités à 250 m² par immeuble. Les activités productives et les bureaux peuvent être augmentés à 500 m² sous certaines conditions (1.000 m² pour les activités productives soumises à un PPAS). Pour les commerces, ils sont limités à 150 m² par projet et par immeuble (300 m² sous certaines conditions). Au projet de PAD 2022,

l'ensemble des équipements, des bureaux, des commerces et des activités productives est limité à 1.000 m². Les commerces sont également limités à 1.000 m².

Le scénario maximaliste propose un gabarit R+3 pour les constructions mitoyennes au bâti existant et un gabarit R+4 pour l'angle sud-ouest de l'îlot (tout comme la version de 2019). Ce gabarit plus élevé s'avère cohérent étant donné : 1) la présence d'immeubles de gabarit R+3+T à proximité, 2) sa localisation en vis-à-vis de l'espace ouvert de la chaussée de Ninove et les abords du canal. Contrairement à la version de 2019, cette proposition du projet de PAD 2022 ne construit pas le niveau rez-de-chaussée à l'intérieur de l'îlot. On passerait ainsi d'une situation existante de +/-100m² à 2900m² de superficie de plancher affectée au logement et petit commerce. Le scénario maximaliste présente des valeurs de densité et d'occupation au sol globalement identiques à celles de la version de 2019 (P/S=3,53 ; E/S=1,00). La perte de la superficie prévue en 2019 à l'intérieur de l'îlot est compensée dans la proposition de 2022 avec le gabarit R+3 le long de la chaussée de Ninove, dont une partie était R+2 en 2019.

Les flux générés sont indicatifs en l'absence d'un projet concret mais au vu de la petite taille de la zone et des contraintes du PAD, il est déjà possible de dire que les flux générés seront non significatifs à l'échelle du trafic présent sur la chaussée de Ninove. Le parcage est prévu en sous-sol afin de ne pas reporter le stationnement en voirie. Étant donné la présence d'une station service à cet endroit, le sol est considéré comme potentiellement pollué puisque l'activité est toujours présente (une analyse est requise même si le sol a déjà été assaini par fait générateur comme stipulé dans l'évaluation finale de mai 2022). Si un sous-sol est construit à cet endroit les terres devront être analysées et traitées sur base du principe pollueur-payeur.

En synthèse, au niveau graphique, le PAD intervient sur la limite entre la zone bâissable et l'espace structurant au sud de la parcelle. La mise en œuvre du projet de PAD 2022 s'avère nécessaire afin de permettre l'élargissement de la zone bâissable de l'îlot (à l'angle de la chaussée de Ninove et la rue Delaunoy) et rendre ainsi cohérentes les limites du trottoir existantes actuellement sur le site (trottoir + station service).

Au niveau des autres prescriptions, le projet de PAD 2022 est moins contraignant que le PRAS en ce qui concerne le commerce, et simplifie les limitations pour les autres fonctions, en les englobant dans un seul groupe et en enlevant les conditions spécifiques permettant des éventuelles augmentations de superficie, ce qui s'avère cohérent étant donné la taille réduite du site. Signalons que les prescriptions du volet réglementaire du projet de PAD 2022 ne définit pas des limitations volumétriques précises (au niveau des gabarits ou de l'emprise au sol), mais il établit que les caractéristiques urbanistiques des constructions doivent s'accorder avec celles du cadre urbain environnant et leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité (cet aspect apparaît également dans la prescription du PRAS concernant les zones d'habitation). Rappelons ici que le RRU est d'application pour ce qui n'est pas défini par le PAD. Le manque d'ambition au niveau des performances des nouvelles constructions (le PAD peut aller plus loin que les règles en vigueur) tant sur le plan énergétique que renouvelable se fait ressentir par l'absence de prescription en ce sens.

La dernière zone concernée par le projet de PAD 2022 est la **zone du stade Vander Putten**. En situation existante, ce site à fort potentiel fait l'objet de nombreuses spéculations. L'objectif du PAD est d'en baliser le développement afin de le faire correspondre aux enjeux. Le volet stratégique prévoit d'adapter les infrastructures au sein du site afin de tenir compte de la présence du parc de la Porte de Ninove, ainsi que d'intégrer le site dans le maillage d'espaces verts créé suite à la réalisation d'un parc sur l'ancien tracé de la Sennette. Pour ce faire, le projet de PAD prévoit de créer une façade active donnant sur le parc de la Porte de Ninove,

avec un angle significatif du côté du boulevard Poincaré, permettant de créer un repère entre le parc et la Petite Ceinture.

En situation existante le site du stade Vander Putten est occupé par des installations sportives de gabarit rez-de-chaussée et R+1, situées à l'intérieur de l'îlot, ainsi qu'une construction de gabarit R+1 située à l'angle du quai de l'Industrie et le boulevard de l'Abattoir. Du côté nord-ouest (sur la zone de forte mixité), l'angle du quai de l'Industrie et la rue Heyvaert est occupé par une maison mitoyenne de gabarit R+2 et des constructions annexes, tandis que la parcelle triangulaire longeant le quai est actuellement inoccupée. Actuellement, le site du stade Vander Putten accueille 3.285 m² d'équipements, et l'angle du quai de l'Industrie et la rue Heyvaert (zone de forte mixité) est occupé par une maison mitoyenne de 600 m² (annexes incluses). Le reste du site forme un intérieur d'îlot fortement minéralisé avec la présence d'un vaste parking. En l'absence de PPAS, si le PAD n'est pas approuvé (alternative 0), la situation devrait rester à peu près similaire avec un potentiel développement de logements (non significatifs) en ZFM et la possibilité de poursuivre les activités sportives en zone d'équipement.

Au niveau graphique, le PAD 2019 prévoyait une différenciation au sein de la parcelle du stade entre une zone d'habitation, une zone de parc, une zone d'équipement, et une zone à forte mixité. Le projet de PAD 2019 prévoyait une programmation avec 11.500 m² de logements et environ 5.000 m² d'équipements (dont 1.100 m² étaient des équipements sportifs existants).

Si le PAD 2022 est appliqué, ce dernier laisse la possibilité de créer encore plus de logements et d'équipements que le projet de PAD 2019. Cette proposition maintient les 1.700 m² de logements de la zone de forte mixité tel que prévus dans l'alternative 0. Mais en plus, elle prévoit 12.500 m² de logements publics sur la zone d'équipements (aux abords immédiats du stade Vander Putten). En ce qui concerne les équipements, cette proposition conserve 1.100 m² des équipements sportifs existants (tout comme la version de 2019), et elle inclut environ 4.100 m² de nouveaux équipements, en atteignant un total d'environ 5.200 m² d'équipements sur le site (des chiffres dans le même ordre de grandeur que ceux de 2019). Le scénario maximaliste pour le projet de PAD 2022, tout comme la version de 2019, densifie fortement le site par rapport à la situation existante. L'augmentation du nombre de m² par rapport à la version de 2019 implique que cette densification est légèrement supérieure, en atteignant une valeur $P/S=1,56$. Le taux d'emprise, par contre, est légèrement inférieure qu'en 2019 ($E/S=0,41$).

La préservation en affectation « équipements » de la zone du stade VDP permettra un accroissement et un renforcement souhaité de la surface dédiée à de l'équipement sportif sur le site pour en faire une infrastructure à rayonnement supra-local. Ceci engendrera une hausse significative de la fréquentation du site. Comme stipulés en mobilité, les nouvelles infrastructures publiques et les transports permettront d'absorber ce surplus. Reste le problème du stationnement et de la saturation du réseau automobile pour lequel le PAD Porte de Ninove est au centre des incidences mais ne dispose pas du levier qui se trouve à l'échelle d'une décision globale et régionale. Quoiqu'il en soit l'alternative d'accès via le réseau de transport en commun et les cheminements des modes actifs rendent son accès relativement aisé.

Les 4.100 m² additionnels permettent de développer de gros équipements sportifs à fort rayonnement comme par exemple, un nouveau bassin de natation et un complexe multisports. Ce type d'équipement peut attirer aisément plus d'un millier de visiteurs par jour (en moyenne 1.000 visiteurs/jours pour la piscine et 1.000 visiteurs/jour pour le complexe sportif).

Le scénario maximaliste permet d'envisager le développement sur le site d'environ 125 logements publics (en zone équipement) et 17 logements « classiques » (en ZFM), ce qui

représente un potentiel d'environ 365 habitants. Il s'agit là aussi d'une réponse positive à la carence identifiée en logements publics de qualité dans le périmètre d'observation territorial étudié.

Comme indiqué précédemment, le scénario maximaliste pour le projet de PAD 2022 prévoit l'implantation de plusieurs bâtiments en ordre ouvert au sein du site, ce qui entraîne la présence de nombreux espaces non-bâties entre les diverses constructions. Signalons que cette proposition conserve les alignements des tilleuls existants (situés d'un côté et d'un autre d'une des nouvelles barres de logements), tel qu'indiqué dans le volet stratégique du projet de PAD. Cependant, d'autres indications concernant les aménagements des espaces non bâtis ne sont pas précisées. Ils pourraient être donc quasi entièrement minéralisés, ce qui irait à l'encontre d'un aménagement qualitatif à vocation paysagère, en lien avec le parc de la Porte de Ninove situé en vis-à-vis du site. Signalons que la forme finale et la qualité d'aménagement du passage reliant le quai de l'Industrie avec le parc de la Sennette à travers l'îlot n'est pas non plus précisé.

En résumé, au niveau graphique, sauf à préciser le passage entre le Parc de la porte de Ninove et la Sennette, le projet de PAD confirme le PRAS pour cette zone. Au niveau des prescriptions littérales par contre, le PAD prend une direction visant clairement à renforcer le rôle d'équipement sportif à vocation supra locale sur cette zone. Mais le PAD vise également à y joindre du logement exclusivement public avec une balise de superficie de plancher de 12.500m² maximum. Ces dispositions ont été testées dans le scénario maximaliste et le RIE estime que la proposition de projet de PAD 2022 est cohérente avec le diagnostic et les ambitions de développement pour cette zone.

Un flou est laissé au niveau de cette partie du PAD sur la ZFM. Bien qu'en absence d'autres précisions ce soient les prescriptions du PRAS celles qui sont d'application, il est recommandé de rédiger des prescriptions correspondantes à la zone de forte mixité, afin de préciser les fonctions admises et éviter la présence de fonctions non compatibles avec le tissu résidentiel existant aux abords immédiats du site.

Par ailleurs, au vu du potentiel de développement de bâtiments neufs sur cette zone il est recommandé d'insérer des prescriptions volontaristes en termes de performance énergétique, performances environnementales et écologiques des nouvelles constructions (géothermie, solaire, réutilisation de l'eau, stockage, temporisation, isolation, acoustique, toiture verte intensive, mutualisation des systèmes avec la zone de sport, priorité aux modes actifs à travers le site, etc...) afin d'obliger les futurs développeurs à dépasser les normes pour en faire un site exemplaire dans ces domaines. Etant bien entendu que tout projet d'ampleur sur ce site fera l'objet de demande de permis (PU PE) soumis aux administrations et à enquête publique. C'est en ce sens que des mesures de suivi ont été rédigées dans le RIE.