



PORTE DE NINOVE
PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR
Volets Stratégique et Réglementaire

JANVIER 2023

PHOTO DE COUVERTURE

©perspective.brussels / Pedro Correa

MISE EN PAGE ET IMPRESSION

perspective.brussels

CONTACT

info@perspective.brussels

ÉDITEUR RESPONSABLE

Antoine de Borman, Directeur général de perspective.brussels - Rue de Namur 59 – 1000 BRUXELLES.

Reproduction autorisée moyennant mention de la source

© 2023 perspective.brussels

PORTE DE NINOVE

PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

Volets Stratégique et Réglementaire

JANVIER 2023



TABLE DES MATIÈRES

I. VOLET STRATÉGIQUE	7
1.1 VISION D'ENSEMBLE	9
1.1.1 La Porte de Ninove, un espace public régional de convergence à reconstruire et renforcer	14 15
1.1.2 Paysage	16
1.1.3 Paysage bâti	17
1.1.4 Eléments singuliers	18
1.1.5 Programmation des socles urbains	19
1.1.6 Modes actifs et transports publics	20
1.1.7 Circulation et stationnement	21
1.1.8 Activation de l'espace public	
1.2 OPTIONS STRATÉGIQUES PAR SITE	23
1.2.1 Site 1 : Parc de la Porte de Ninove	23
1.2.2 Site 2 : Espace Pierron	29
1.2.3 Site 3 : Stade Vander Putten	33
1.2.4 Site 4 : Zone parcelle triangulaire	37
1.2.5 Site 5 : Zone de crochet	41
1.2.6 Site 6 : Pavillons d'octroi	45
II. VOLET RÉGLEMENTAIRE	47
2.1 INTRODUCTION-MODE D'EMPLOI	48
2.2 PRÉSCRIPTIONS GRAPHIQUES	50
2.3.2 Carte réglementaire	50
2.3.4 Carte réglementaire (PAD et PRAS)	51
2.3 PRÉSCRIPTIONS LITTÉRALES	52
2.3.1 Prescriptions générales du PAD	52
2.3.3 Prescriptions particulières du PAD	53
Site 1 : Parc de la Porte de Ninove	53
Site 2 : Espace Pierron	54
Site 3 : Stade Vander Putten	55
Site 4 : Zone parcelle triangulaire	56
Site 5 : Zone de crochet	57
Site 6 : Pavillons d'octroi	58
Espaces structurants du PAD	59



VOLET STRATÉGIQUE



← En rouge : périmètre du projet de PAD Porte de Ninove
© Google Earth



1.1 VISION D'ENSEMBLE

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

Ils visent la mise en cohérence des projets en cours (ou réalisés), tant au niveau du bâti que des programmes relatifs aux espaces ouverts tels que :

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

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

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

La Porte de Ninove devient ainsi un espace public à vocation régionale de convergence pour les mobilités et les usages au travers notamment de l'implantation d'un parc et d'équipements d'ampleur régionale. Elle participe également au maillage vert régional via la création d'un nouveau parc métropolitain et connecté au tracé du futur Parc de la Sennette (cfr. PAD Heyvaert).

Le PAD tient compte des options stratégiques et réglementaires du PAD Heyvaert (approuvé par le Gouvernement le 24 juin 2021) ainsi que des options d'aménagement du Beeldkwaliteitsplan du Territoire du canal (approuvé par le Gouvernement en mars 2019).

Schémas thématiques

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

- › paysage;
- › paysage bâti et éléments singuliers ;
- › programmation ;
- › modes actifs et transports publics ;
- › circulation et stationnement ;
- › activation de l'espace public ;

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

Options stratégiques

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

Ce focus permet de :

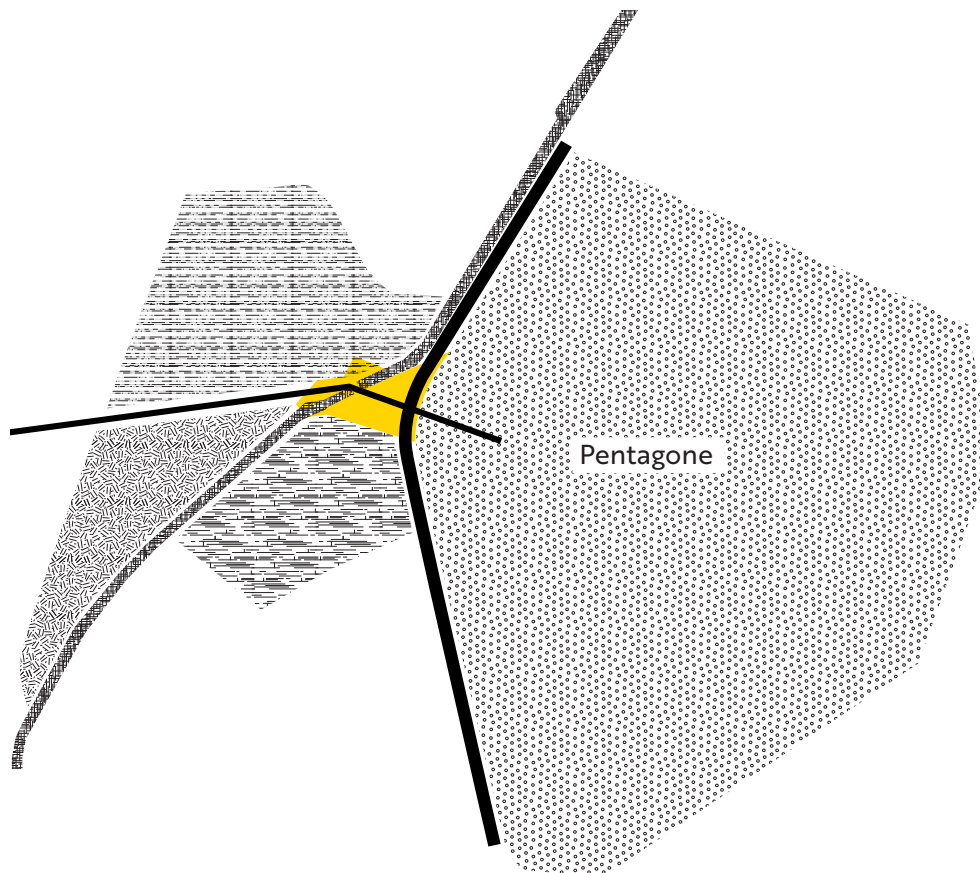
- › traduire la vision stratégique transversale à l'échelle de chaque projet potentiel et de préciser une série de principes concrets (implantations, programmes, espaces publics, etc.);
- › de contextualiser les prescriptions du volet réglementaire.





← L'actuelle Porte de Ninove

1.1.1 LA PORTE DE NINOVE, UN ESPACE PUBLIC A VOCATION RÉGIONALE DE CONVERGENCE À RECONSTRUIRE ET RENFORCER



← La Porte de Ninove comme espace public régional de convergence

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

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

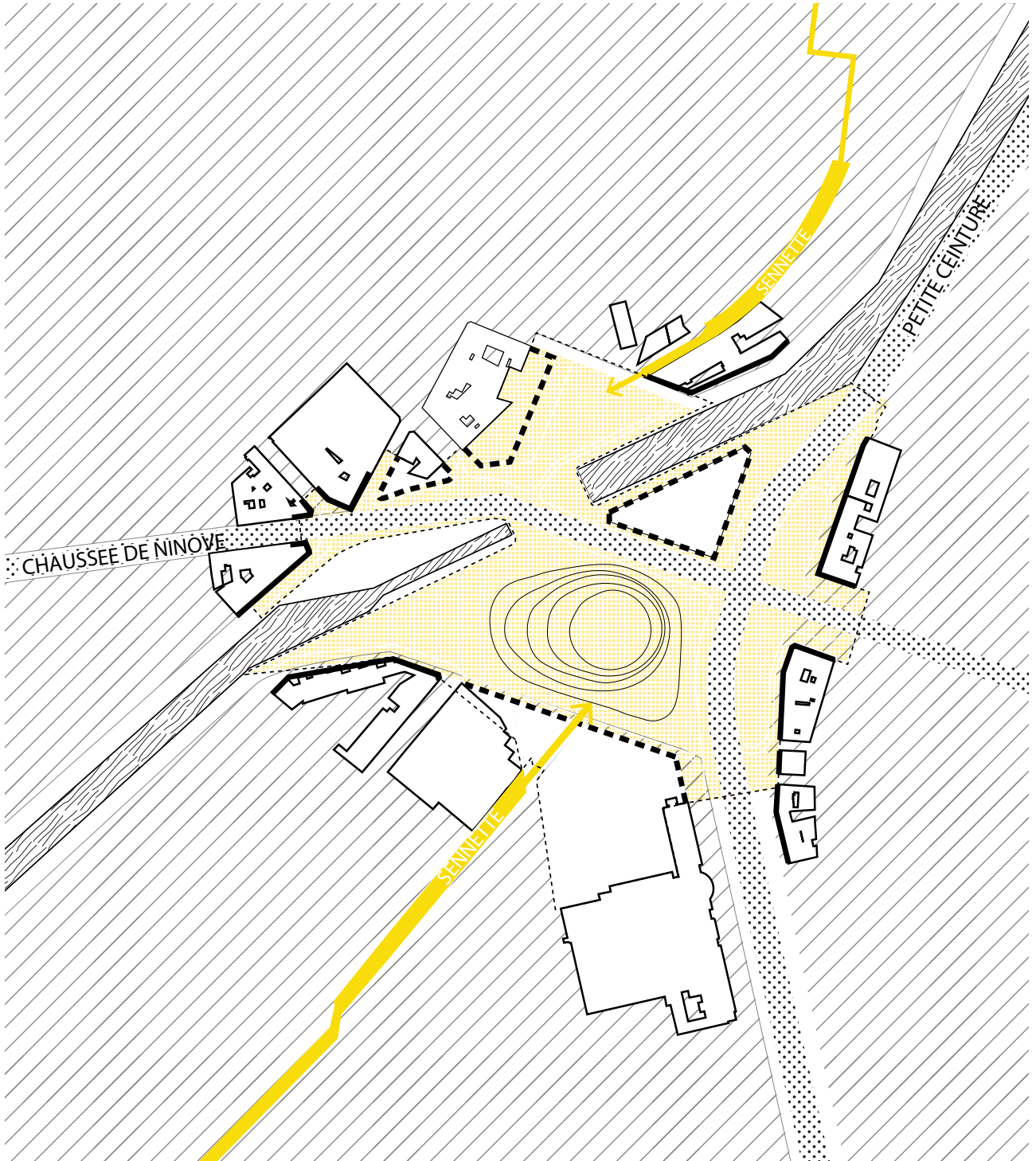
Les objectifs principaux qui ont orienté les propositions stratégiques du présent PAD sont les suivants :

- › concevoir un cadre urbanistique d'ensemble faisant de la Porte de Ninove un espace public à vocation régionale 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 à vocation régionale favorisant la mixité sociale et une diversité d'usages ;

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



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

- › l'ampleur du vaste espace ouvert d'échelle régionale et son articulation avec le Canal ;
- › la nature des programmes publics, tant dans les espaces ouverts, que dans les compositions bâties ;
- › l'articulation entre un cadre construit générant la mise en scène des compositions bâties ;
- › le renouveau supra-local du Stade Vander Putten et son articulation à l'espace ouvert du nouveau parc régional ;
- › la création de logements publics et abordables ;
- › la Porte de Ninove comme croisement et articulation entre différentes mobilités.



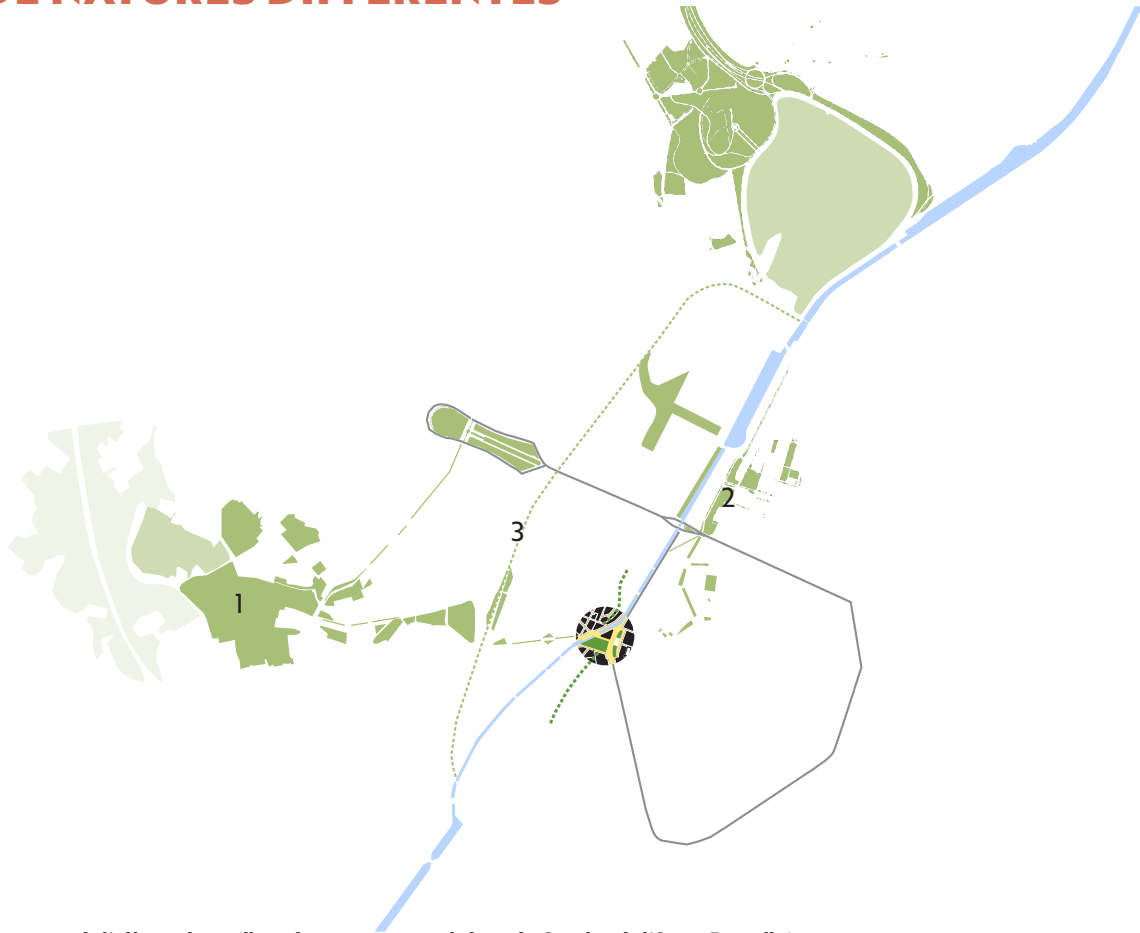
← Un espace public a vocation régionale de convergence à reconstruire et renforcer

Légende

-  Espace public
-  Les grands axes de mobilité



1.1.2 PAYSAGE : UN VASTE SYSTÈME D'ESPACES OUVERTS DE NATURES DIFFÉRENTES



← Renforcement de l'offre et du maillage des espaces verts le long du Canal et de l'Ouest Bruxellois

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

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

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

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

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

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

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

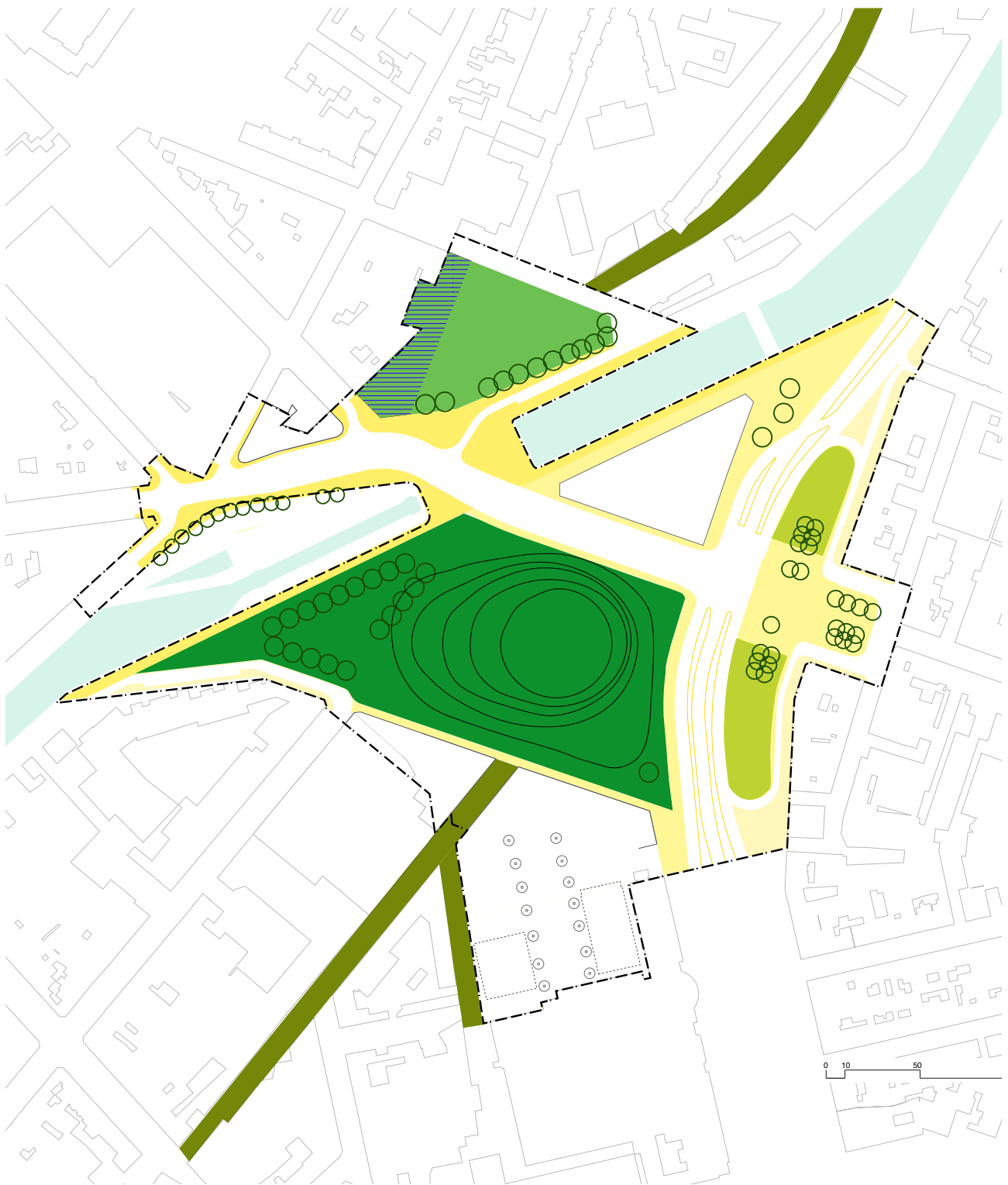
Faiblement programmé, dans un premier temps, le Parc de la Porte de Ninove est pensé comme un parc de repos, faiblement traversé et dont certaines parties pourront accueillir à l'avenir des usages plus structurés (plaine de jeux, terrains de sport, etc.). Le parc est agrémenté d'une buvette-kiosque.

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

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

Au sud, l'amorce du tronçon du Parc de la Sennette s'inscrit dans un tracé futur reliant la Porte de Ninove aux Abattoirs d'Anderlecht. Il constitue, conformément aux options stratégiques et réglementaires du PAD Heyvaert, une nouvelle colonne vertébrale verte, de biodiversité, support de mobilité des modes actifs.

La présence même du Canal au sein du périmètre et les perspectives qu'il offre (notamment depuis le pont) constituent des atouts paysagers qui contribuent à l'identité de ce territoire.



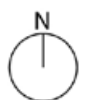
Légende

← Carte stratégie "Paysage végétal"

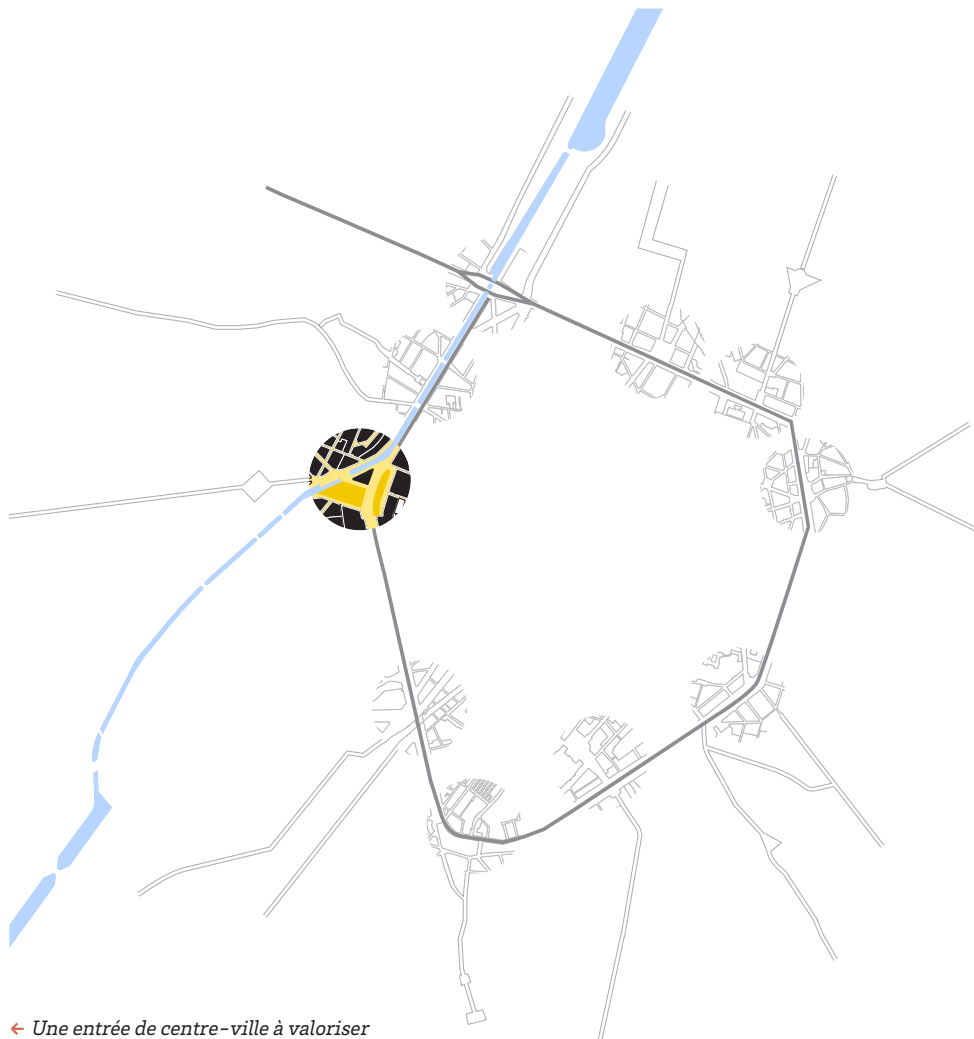
- Parc de la Porte de Ninove
- Parc de la Sennette
- Parc Pierron

- Espace vert
- Espace vert avec possibilité de réalisation d'équipement(s) public(s) en lien avec le parc

- Arbres existants
- Espace partagé le long du canal
- Espaces piétons



1.1.3 PAYSAGE BÂTI : ENCADRER PAR DU BÂTI L'ESPACE À VOCATION RÉGIONALE, PONCTUÉ D'UNE COMPOSITION ARCHITECTURÉE



Le paysage bâti de la Porte de Ninove se caractérise aujourd'hui par son aspect peu formalisé. Étant initialement aménagé comme un territoire majoritairement utilitaire, les parois sud (Stade Vander Putten) et ouest (côté Molenbeek-St-Jean) sont peu définies.

Rendre une façade active et habitée par des fonctions publiques au pourtour de la Porte de Ninove est ainsi un des objectifs stratégiques principaux du PAD concernant son paysage bâti.

Côté ouest du périmètre, le PAD envisage la reconstruction de gabarits habités sur les îlots à moitié démolis de la pompe à essence (à l'angle des rues Ransfort et chaussée de Ninove) et de l'Espace Pierron (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, le Pentagone présente une paroi habitée constituée de bâtiments en mitoyenneté, maintenus et valorisés par la vue dont ils jouiront vers le parc et les nouveaux développements.

Au nord, le projet communal 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 verra le jour. Il s'articule dans ses gabarits, modalités d'implantation et expression(s) architecturale(s), à son environnement urbain.

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

1.1.4 ÉLÉMENTS SINGULIERS : PONCTUER LE CADRE BÂTI PÉRIPHÉRIQUE

Le paysage bâti intègre des éléments singuliers qui viennent ponctuer le cadre bâti périphérique.

Cette logique d'ensemble a déjà été appliquée à des constructions récentes telles que l'opération Citydev "Les terrasses de l'Écluse" ou la construction neuve réalisée en surplomb de l'ancienne brasserie pour l'opération communale «Hôtel Belle-Vue – La Malterie».

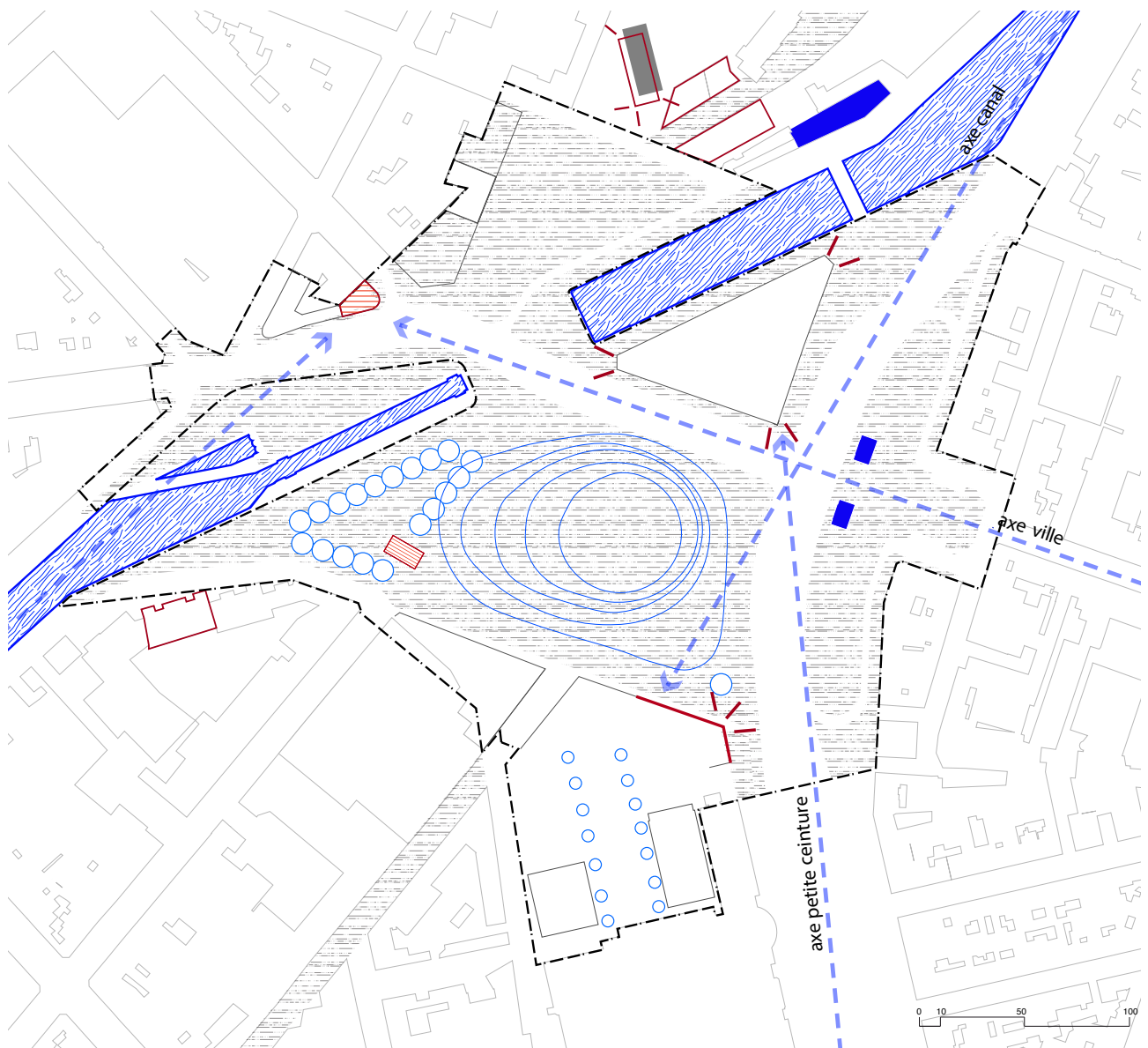
Le PAD propose de prolonger cette logique à certains angles bâtis, situés dans des axes de très bonne visibilité. Ces localisations justifient ainsi la possibilité de préominences vis-à-vis des gabarits moyens des fronts bâtis existants.

Cette logique peut ainsi s'appliquer au traitement des immeubles situés aux angles:

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

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

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



← Carte stratégie "éléments singuliers"

légende

	Élément singulier_ existant		Bâtiment repère potentiel		Axe du Canal		Axes urbains
	Élément singulier_ projet		Bâtiment à valeur patrimoniale		Arbres existants conservés		Espaces ouverts



1.1.5 PROGRAMMATION DES SOCLES URBAINS : UN PÔLE PUBLIC À VOCATION RÉGIONALE HABITÉ ET ÉQUIPÉ

Outre la création et la mise à disposition d'espaces publics, la Porte de Ninove comme pôle à vocation régionale se doit d'offrir une programmation mixte et intense. L'espace public désigne l'ensemble des espaces (généralement urbains) destinés à l'usage de tous, sans restriction. Il peut ainsi s'agir de tout espace de circulation (réseau viaire) ou de rassemblement (parc, place,...). Ainsi, dans le cadre des constructions neuves, l'ensemble des socles urbains accueille de façon privilégiée des fonctions telles que des équipements locaux et supra-locaux, des commerces et services, de l'horeca, des locaux collectifs, etc. Deux surfaces d'équipements publics importantes seront à développer dans le périmètre :

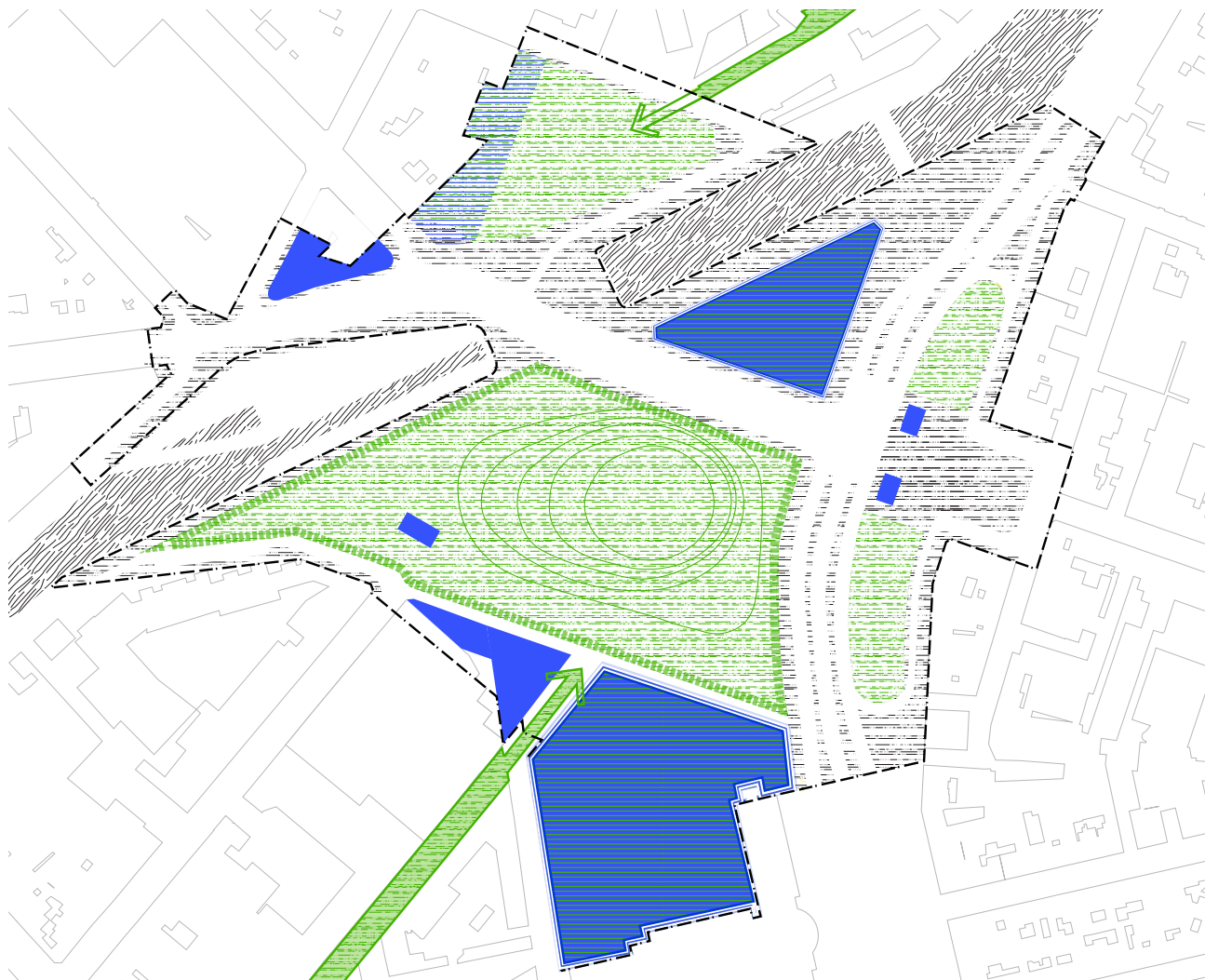
- › sur la parcelle triangulaire : véritable pivot de la nouvelle composition urbaine et s'ouvrant sur ses trois côtés ;
- › sur la parcelle du stade : en fonction d'une vocation supra-locale de son équipement, ouvert sur les nouveaux espaces publics végétalisés que sont le Parc de la Porte de Ninove et le Parc de la Sennette, et accueillant dorénavant des logements publics.

En outre, l'Espace Pierron pourrait accueillir des équipements de proximité (maison de quartier, crèche, salle communautaire, etc.).







Ces nouvelles surfaces d'équipements s'appuieront sur le maillage d'espaces ouverts et confirmeront la vocation publique de la Porte de Ninove. Les espaces ouverts sont définis comme la partie de l'espace non occupée par des constructions.

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

La carte ci-dessous reprend les périmètres au sein desquels des programmes d'équipement(s) public(s) et commerce se développent en rez-de-chaussée, voire au premier étage (pour la parcelle triangulaire).



légende

- | | | |
|--|--|---|
|  Activités en RDC |  Périmètre d'équipement |  Espace vert de parcours |
|  Équipement supra local |  Potentiel Espace vert |  Espace vert majeur |

← Carte stratégique "Programmation"



1.1.6 MODES ACTIFS ET TRANSPORTS PUBLICS : UN ESPACE À VOCATION RÉGIONALE D'ÉCHANGES ET DE CONVERGENCE

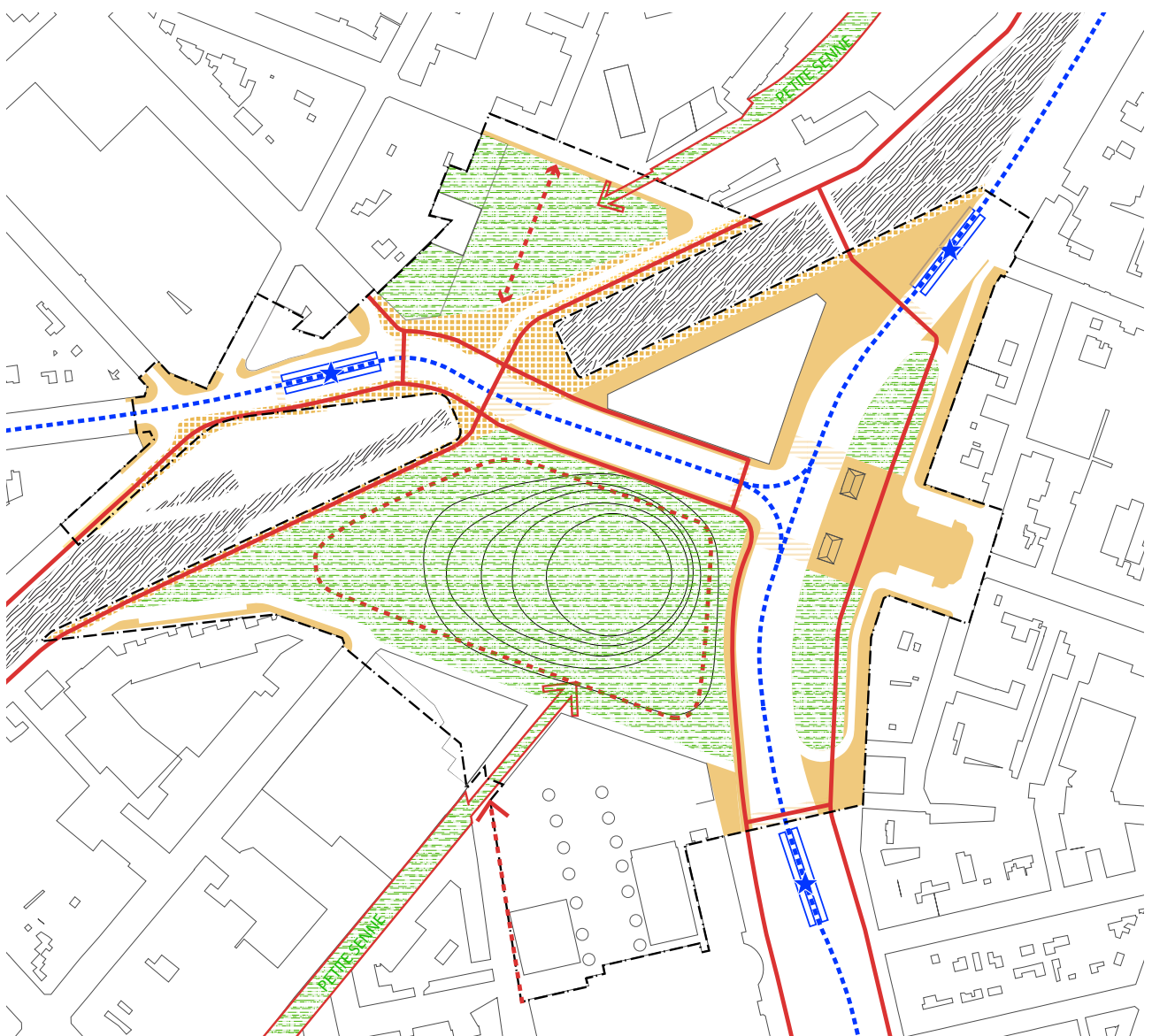
Le périmètre est traversé par plusieurs lignes de transports en commun tout en étant situé à 550 mètres du métro Comte de Flandre :

- › le tram n°82 de Berchem station jusqu'à Droegenbos Château ;
- › le tram n°51 de Van Haelen à Stade ;
- › le bus n°89 de de Westland Shopping à la Gare Centrale









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

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

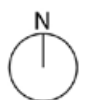
Le projet offre un cadre qualitatif qui favorise le développement des mobilités actives et intervient positivement sur l'efficacité des transports en commun en systématisant la mise en site propre.



légende

	Espace vert		Espace vert de parcours		Tramway et arrêt
	Espace vert piétons/vélos		Chemins piétons		Point multimodal
	Espace public piétons		Chemins cyclables		

← Carte stratégie "Modes actifs et transports publics"

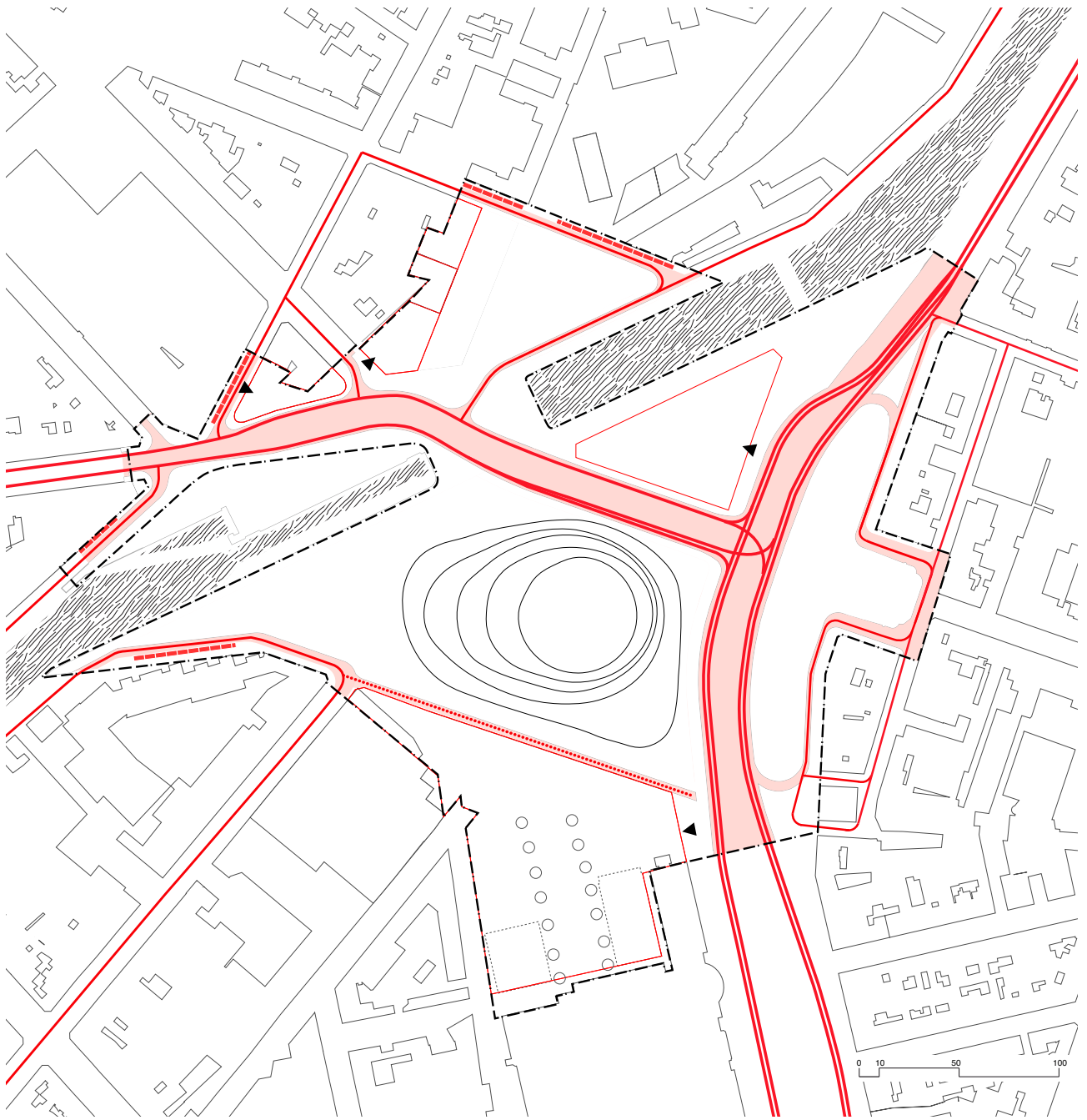


1.1.7 CIRCULATION ET STATIONNEMENT : CONCENTRER LA CIRCULATION POUR LIBÉRER DE L'ESPACE POUR LES MODES ACTIFS

Le PAD entérine les options du projet d'aménagement des espaces publics actuelles.

Concernant le stationnement, les projets de logements et d'équipements publics proposeront des mesures pour une mobilité durable, en mettant le focus sur la mobilité active et la mobilité partagée et/ou mutualisée.

Les parkings souterrains peuvent alors accueillir des emplacements pour la mobilité active, la mobilité partagée et/ou mutualisé et également une partie réservée aux visiteurs et usagers des commerces et équipements. Ces parkings souterrains se trouveront sous les emprises bâties des immeubles avec les légers débordements nécessaires en sous-sol.



légende

- Circulation automobile
- Circulation limitée
- Voirie
- Potentielle zone de parking souterrain
- Accès parking
- Parking en voirie



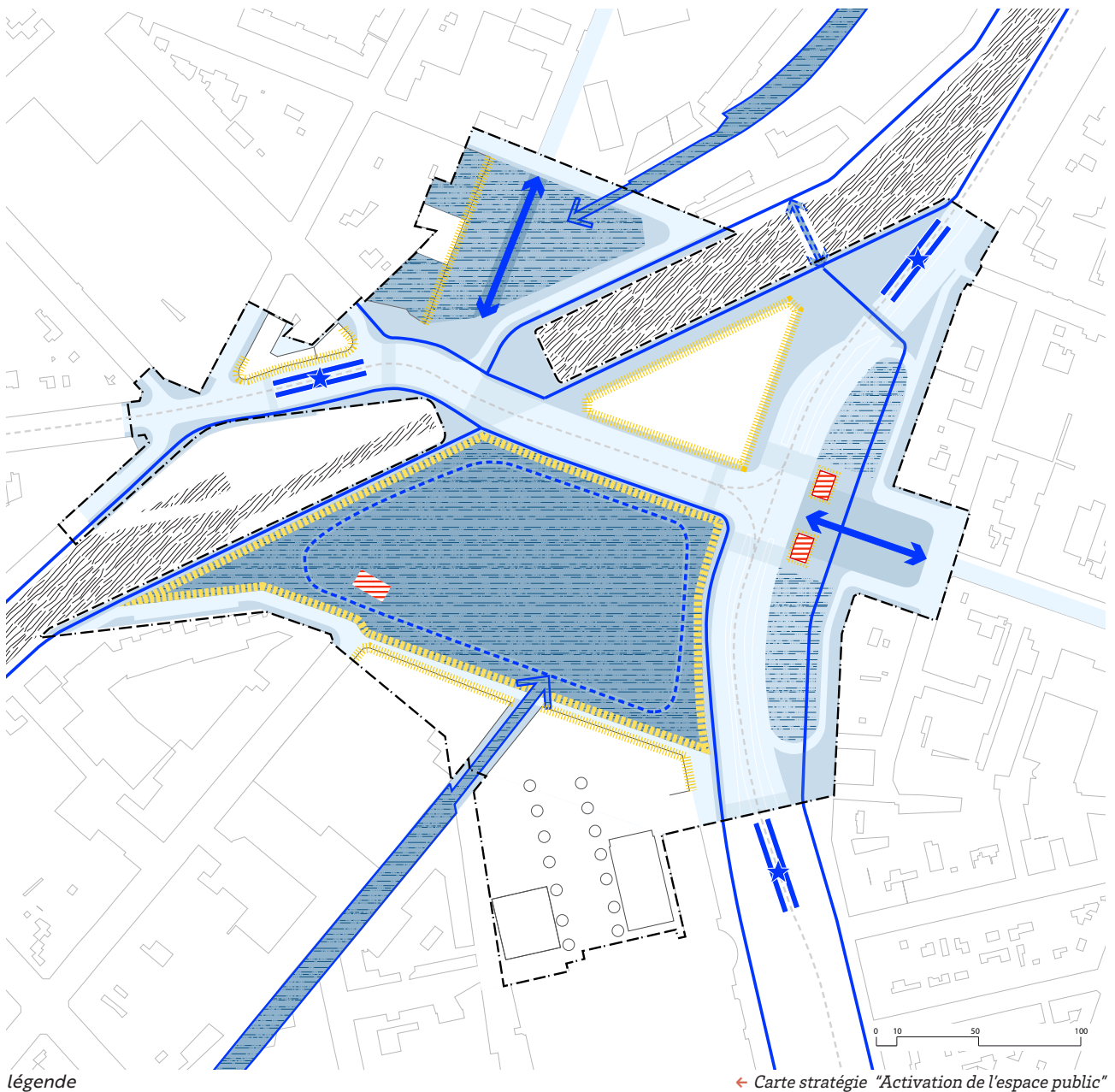
1.1.8 ACTIVATION DE L'ESPACE PUBLIC

Le schéma reprend de manière systématique les différents lieux potentiellement générateurs de sociabilité urbaine. Il souligne la présence dans le territoire du PAD de lieux de convivialité de différentes natures :

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

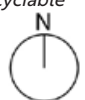
Le schéma reprend les rez-de-chaussée des bâtiments et précise l'obligation d'interactions entre ceux-ci et les espaces publics immédiats.

De plus, les espaces publics réservés aux piétons et cyclistes en lien direct avec le Canal, en particulier ceux entourant la parcelle triangulaire, permettent une mise en valeur de la voie d'eau comme lieu de promenade et de détente.



légende

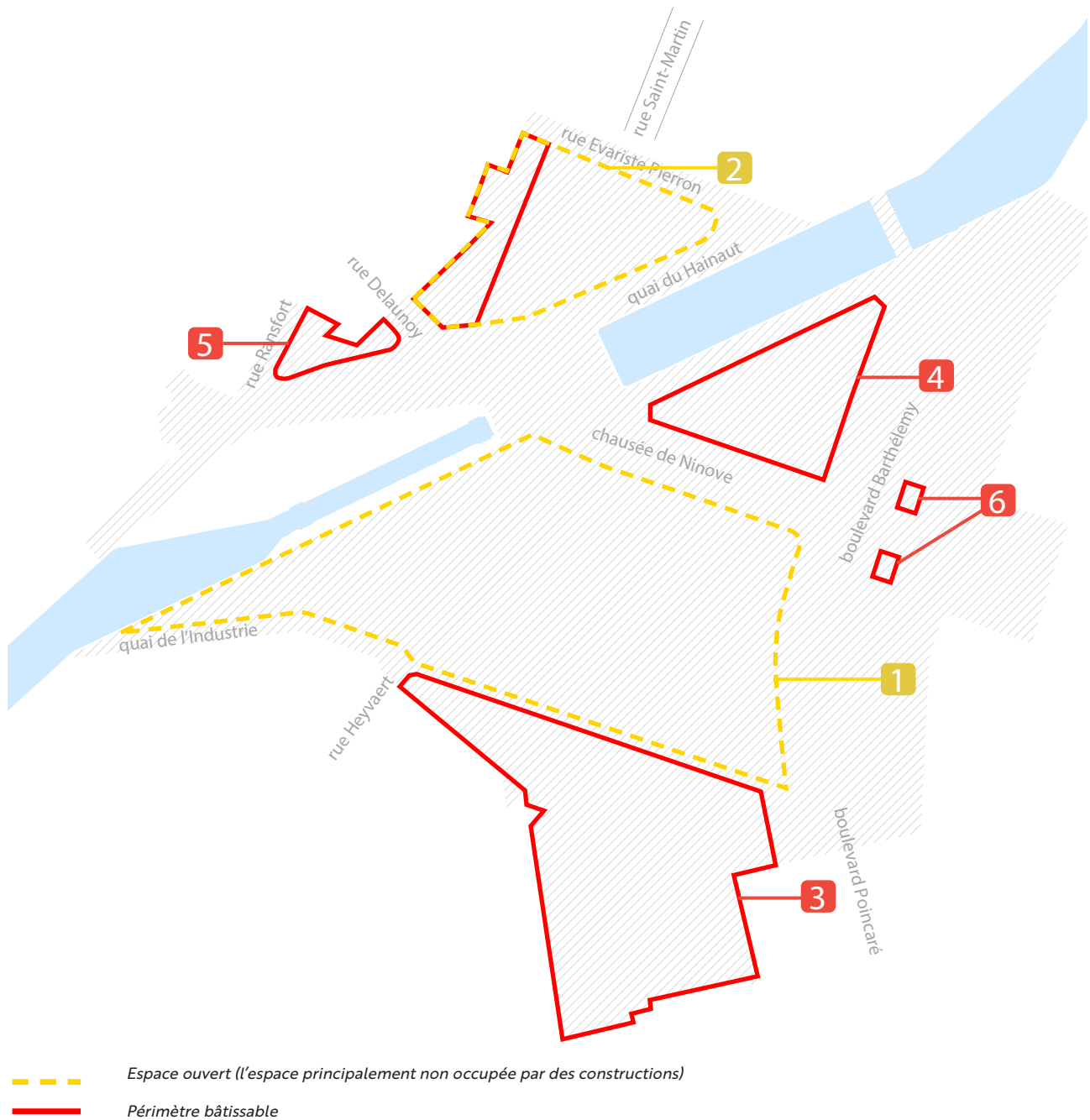
	Intensité de l'espace public		Équipement et établissement Horeca dans l'espace public		Arrêt de tramway		Axe piéton
	Espace vert		Façade active		Point multimodal		Cheminement cyclable
	Espace vert majeur				Espace vert de parcours		
					Axe modes actifs		



1.2 OPTIONS STRATÉGIQUES PAR SITE

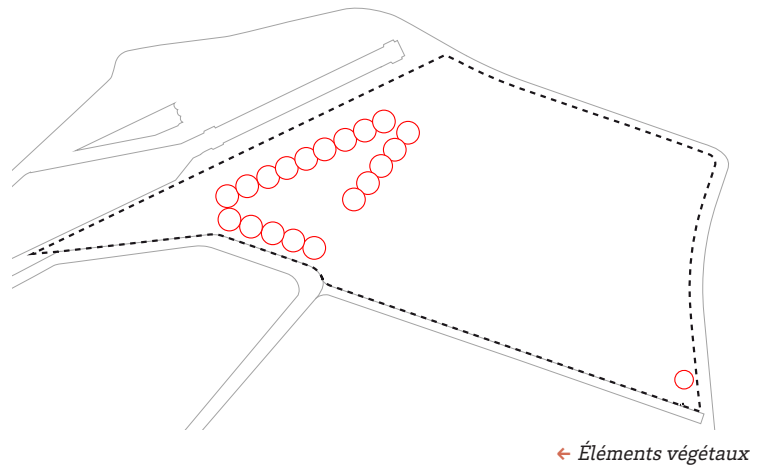
Afin de pouvoir spécifier la vision sur les différents sites constituant le projet d'ensemble, une découpe site par site a été réalisée.

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



Végétation

Les arbres existants sont maintenus et intégrés dans l'aménagement du parc.

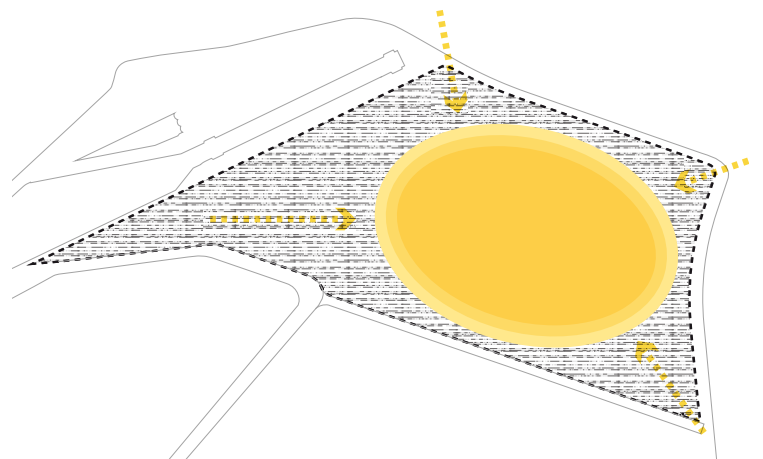


← Éléments végétaux

Espace central

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

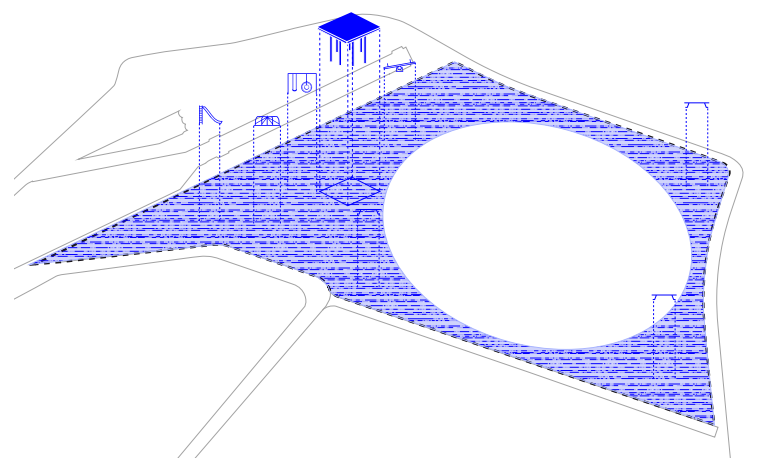
Cette plaine est déterminée grâce à un travail sur la topographie.



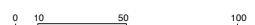
← Espace vert central

Équipements en bordure

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



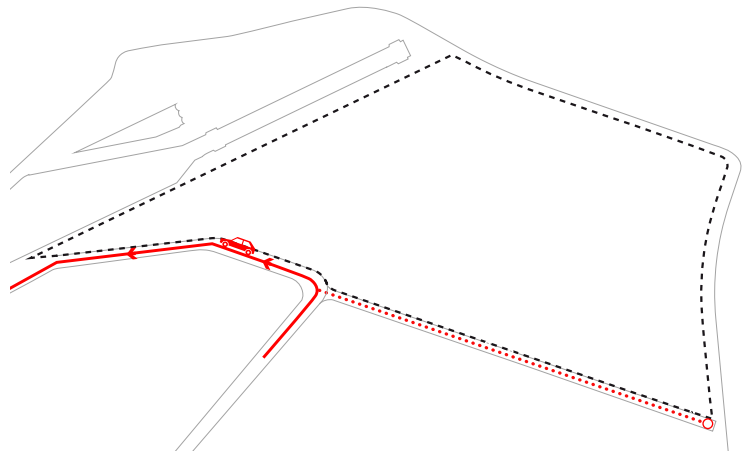
← Équipements en bordure



Circulation automobile

La circulation automobile est limitée à une connexion entre la rue Heyvaert et le quai de l'Industrie.

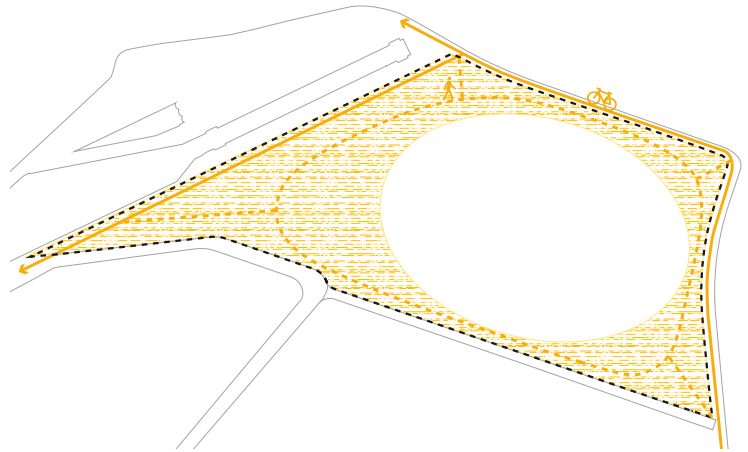
Il s'agit de garantir le caractère calme et paisible du parc. En bordure du périmètre du stade Vander Putten au sein duquel il est prévu de développer un programme de logements et d'équipements publics, le revêtement de sol sera carrossable de manière à garantir la possibilité d'accès des véhicules SIAMU et de déménagement.



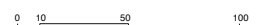
← Circulation automobile maîtrisée

Modes actifs et espace de circulation

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



← Espace de circulation périphérique





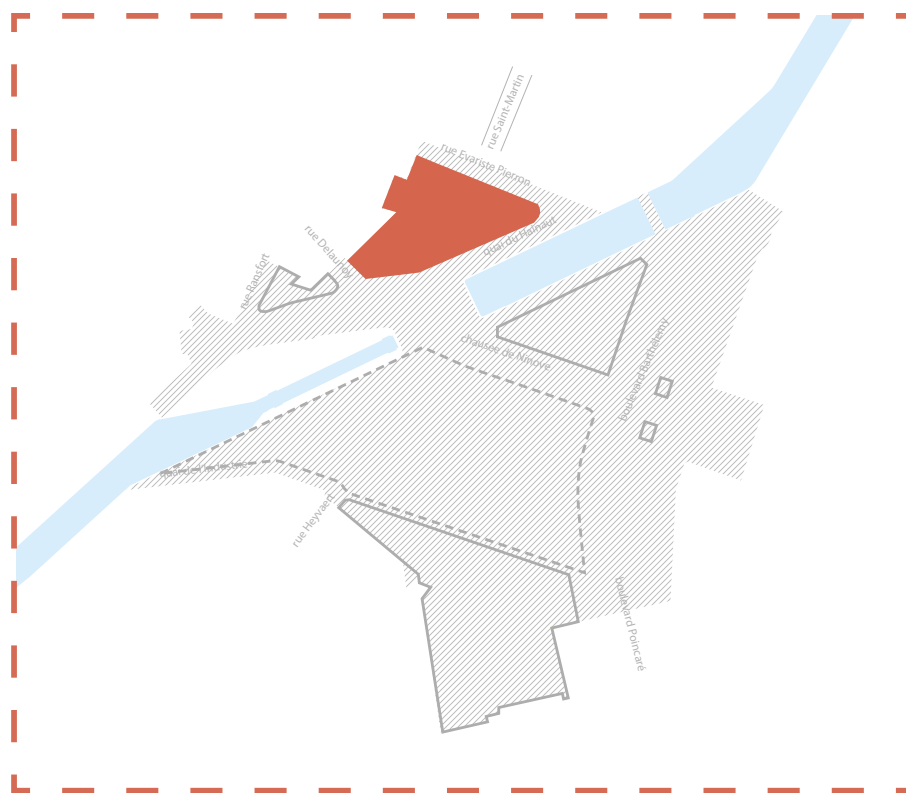
← Le Parc de la Porte de Ninove, réalisé en 2019





← L'actuel Espace Pierron

1.2.2 SITE 2 : ESPACE PIERRON



L'îlot défini par les rues E.Pierron, Ransfort, Delaunoy et le Quai des Charbonnages est un îlot qui a été partiellement démolé dans le cadre des travaux infrastructurels de creusement de la jonction du Canal Bruxelles-Charleroi. Avec le temps, la partie démolie de l'îlot a fait place à un espace vert public (Espace Pierron) dont les premiers aménagements datent du milieu des années 1990 et ont fait l'objet de divers financements (Politique des Grandes Villes, Contrats de Quartier, etc.). L'espace est aujourd'hui un espace vert de rayonnement local qui joue un rôle social important mais qui ne présente pas une configuration urbanistique optimale pour le solde de l'îlot resté intact et investi. Cet espace ouvert a une vocation plutôt locale, en lien avec les quartiers de Molenbeek-Saint-Jean se développant le long de la rue Brunfaut et de la rue Ransfort. L'aménagement du parc est programmé avec une zone de sport à destination des jeunes, une zone de jeux pour les plus petits, des aires de repos et un parcours santé.

Vocations

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

Le PAD propose d'offrir la possibilité de reconstruire un front bâti permettant de fermer l'îlot, tout en offrant une façade principale occupée par un équipement donnant sur l'espace vert. Il reviendra au propriétaire du terrain, la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, de se saisir à long terme de cette opportunité en fonction des demandes spécifiques en équipements publics.

À terme, en fonction de cette opportunité, des adaptations ponctuelles de l'aménagement actuel pourraient être réalisées.

Principes d'aménagement

- › En fonction d'une éventuelle reconstruction du front de bâtisse sur le versant ouest de l'Espace Pierron, des aménagements urbains ponctuels peuvent être réalisés ;
- › L'aménagement d'un parcours piéton dans la continuité de la rue Saint-Martin rend la Porte de Ninove et ses infrastructures plus directement accessibles aux habitants des quartiers adjacents ;
- › En cas de construction d'équipement(s) public(s), il s'agira d'activer le niveau de rez-de-chaussée en lien avec le parc.

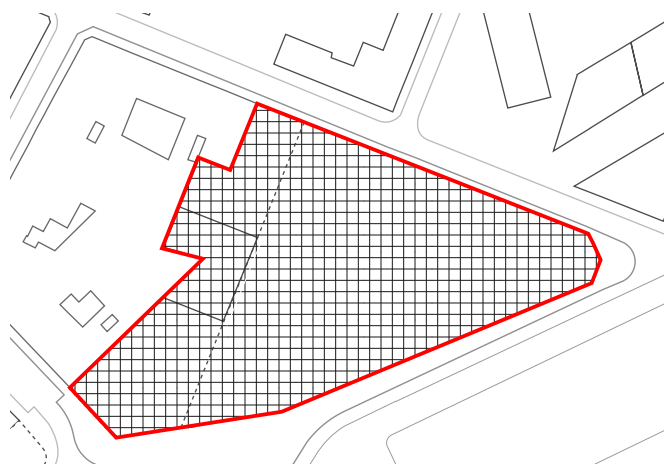
Étendue de l'espace vert

L'ensemble du périmètre est aménagé en parc public et accessible au plus grand nombre.

Seule une zone destinée à la réalisation d'équipement(s) public(s) permet un développement limité pouvant former une nouvelle façade au parc.

La modification de l'alignement entre la rue Delaunoy et le quai du Hainaut permet une extension du périmètre affecté au parc.

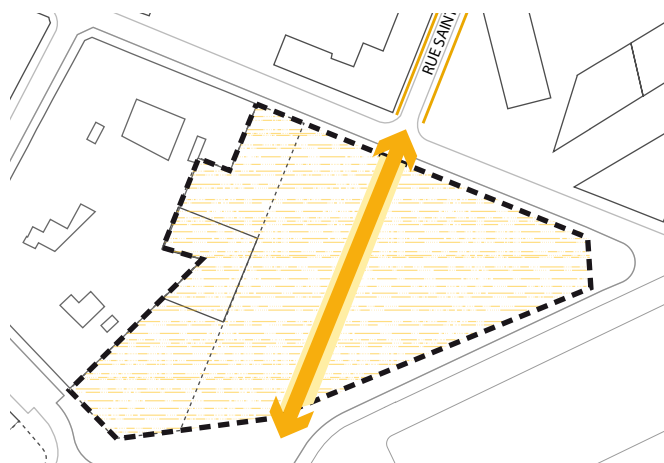
Les parties non-bâties du parc sont en pleine-terre, permettant ainsi une gestion optimale des eaux de pluie.



← Étendue de l'espace vert

Axe "modes actifs"

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

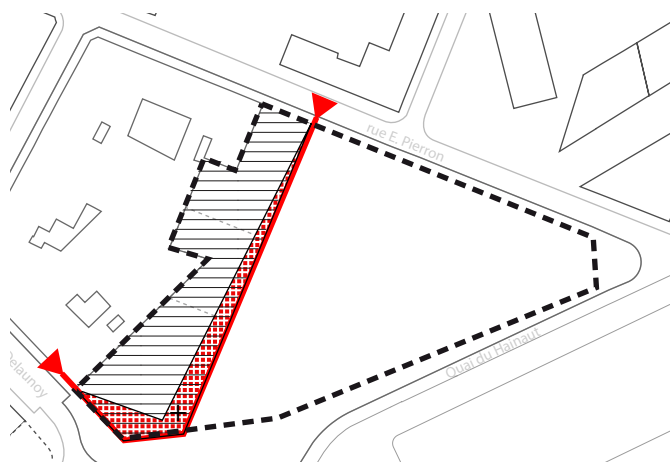


← Cheminement pour modes actifs dans le prolongement de la rue Saint Martin

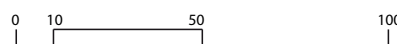
Modification du front de bâtisse

Une légère modification du front de bâtisse est proposée le long de la rue Delaunoy avec un léger empiètement sur le domaine public. Cette modification facilite la constructibilité de l'îlot et permet d'étendre la superficie affectée au parc.

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

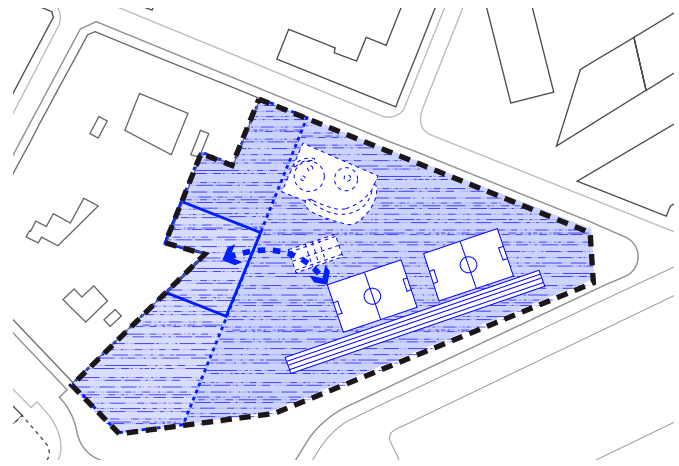


← Modification du front de bâtisse rue Delaunoy



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

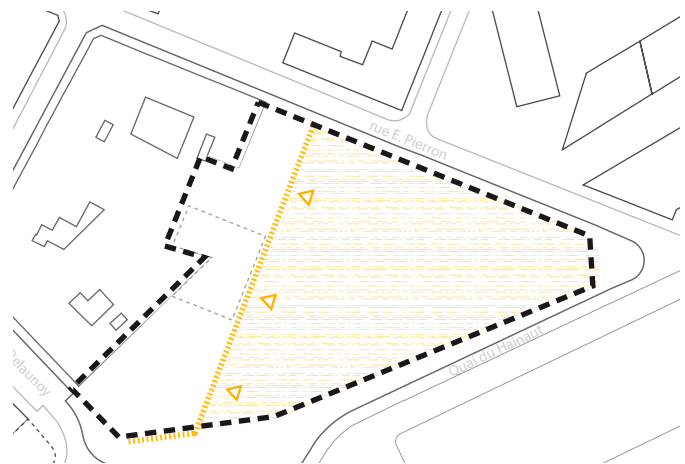
En absence de projet spécifique portant sur la constructibilité ouest de l'espace vert, l'aménagement actuel est maintenu. Dans le cas d'une réflexion sur la transformation du front bâti, le nouveau projet devra intégrer un programme pouvant faire l'articulation avec l'activité de l'Espace Pierron.



← Activités extérieures confirmées

Potentiel de façade active et accès

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



← Façade active et accès

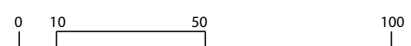
Stationnement

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

Les emplacements de stationnement sont situés dans les niveaux de sous-sol du **bâtiment**.



← Stationnement





← L'actuel Stade Vander Putten

Liaisons piétonnes

La zone de bâtisse est traversée par une liaison piétonne correspondant au tracé du Parc de la Sennette et qui rejoint le Quai de l'Industrie. Cette liaison s'inscrit dans la continuité de celle déjà prévue dans le PAD Heyvaert.

Dans ce même plan, il est prévu qu'une nouvelle liaison relie la rue de la Rosée au Parc de la Sennette en longeant l'Institut des Arts et Métiers.

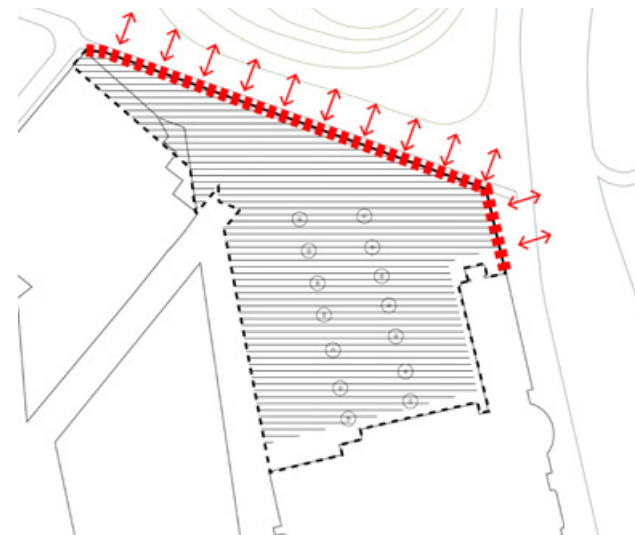


← Liaisons piétonnes

Façade active

Le long du Quai de l'Industrie, le traitement du rez-de-chaussée en front de bâtisse et/ou des éléments délimitant le périmètre du Stade, doivent permettre l'articulation du site à son contexte, et en particulier au Parc de la Porte de Ninove.

La façade, tant construite que non construite, activera les relations entre le Stade et son contexte urbain immédiat.



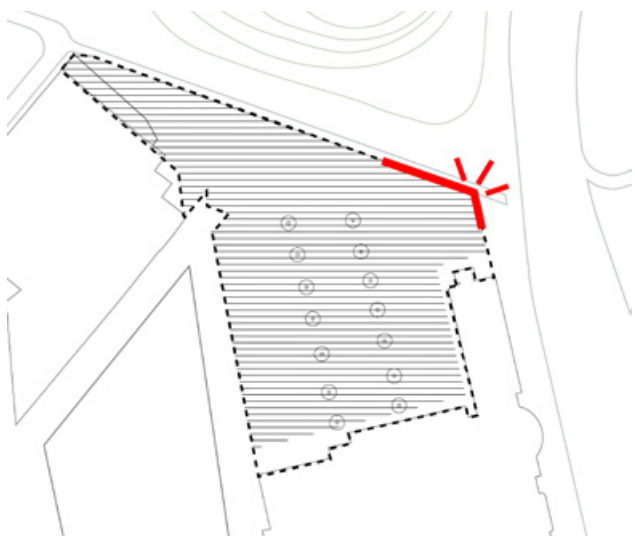
← Façade active

Angle significatif

L'angle du Quai de l'Industrie et du Boulevard Poincaré est perçu de loin et de différents endroits et constitue ainsi un enjeu majeur pour le site.

Il participe de l'articulation du parc de la Porte de Ninove et de la petite ceinture.

Une attention particulière sera portée à son traitement architectural.



← Angle significatif



Alignement des tilleuls

Le site possède en son sein différentes allées de tilleuls qui doivent être préservées. L'implantation future des bâtiments garantira leur maintien et leur développement.



← Alignement des tilleuls

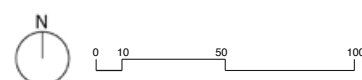
Stationnement

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

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



← Stationnement



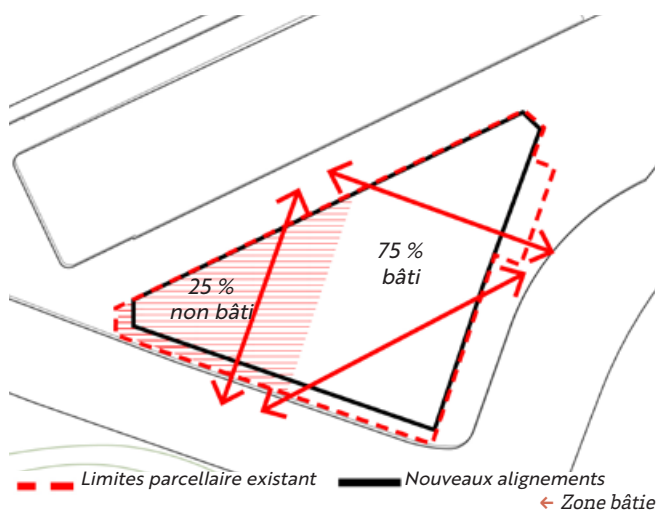


← L'actuelle parcelle triangulaire

Zone bâtie

Le plan ci-contre reprend les limites du parcellaire existant en pointillés rouges. Des ajustements d'alignement sont proposés le long de la chaussée de Ninove et au square Auguste Smets. De nouveaux alignements définissent ainsi les limites entre le domaine public et le domaine privé.

Au sein du domaine privé ainsi redéfini, et en y intégrant toutefois la portion destinée à l'élargissement le long de la chaussée de Ninove, un minimum de 25% de la surface sera non bâtie. En sous-sol, la totalité de la parcelle peut être bâtie.

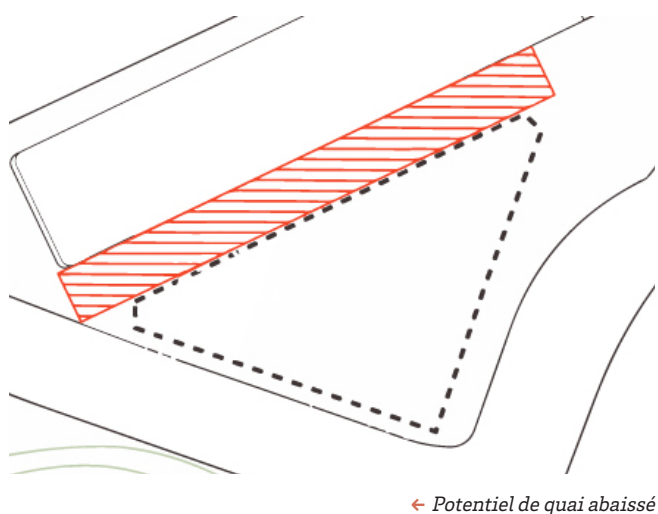


Potentiel de quai abaissé

Le Beeldkwaliteitsplan Territoire canal (BKP) identifie le quai situé devant la parcelle comme pouvant être abaissé.

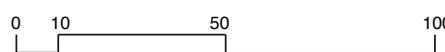
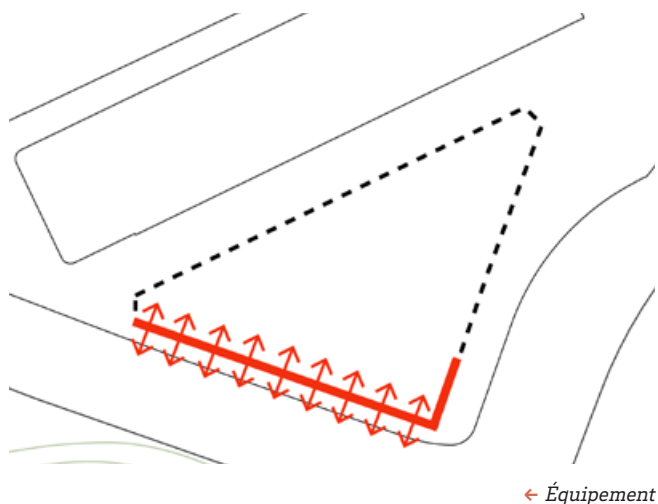
Une attention particulière est alors portée sur la relation entre le niveau de la Chaussée de Ninove et le quai abaissé. L'opportunité de la réalisation du quai abaissé est une option à étudier de façon concomitante avec le développement de la parcelle triangulaire.

Même si le projet de l'abaissement des quais ne doit pas voir le jour, la relation des nouveaux bâtiments à l'espace public longeant le Canal vise à mettre en valeur la voie d'eau.



Équipement public

Le niveau de rez-de-chaussée sera être occupé par les équipements d'intérêt collectif ou de service public sur une superficie plancher de minimum 2.000 m². Les équipements auront leur accès et leur façade principale orientées (en tout ou en partie) vers le Parc de la Porte de Ninove. Le rez-de-chaussée peut être occupé par des locaux destinés aux activité(s) commerciale(s) complémentaire(s).



Façades actives et gabarits

Le rez-de-chaussée doit être traité de façon à ce que toutes les façades soient actives.

En cas de mise en oeuvre du quai abaissé, une attention particulière doit être portée sur la façade longeant celui-ci.

Les gabarits sont fixés par le volet réglementaire. Néanmoins, il convient de souligner qu'un développement immobilier de qualité tendant vers 21.000 m² de superficie de plancher hors-sol est autorisé. Les volumes seront positionnés de façon à ne pas nuire aux qualités du parc en positionnant les immeubles les plus élevés à distance de celui-ci.

Façades principales

Toutes les façades seront traitées comme si elles sont des façades principales, la composition dans son ensemble étant homogène et appropriée à la destination.

Ce principe est également valable en cas de découpage en coeur d'îlot.

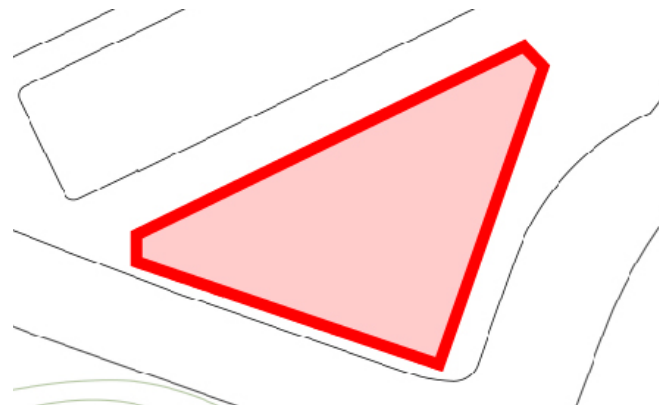
Stationnement

L'accès à un parking souterrain est localisé de façon privilégiée du côté du boulevard Poincaré.

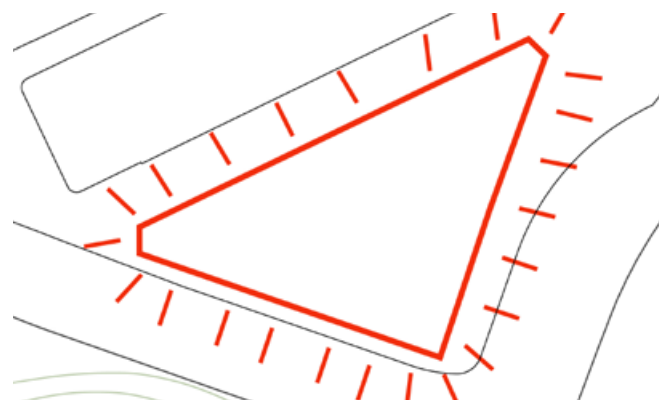
Les emplacements de stationnement sont situés dans les niveaux de sous-sol.

Gestion intégrée des eaux de pluie

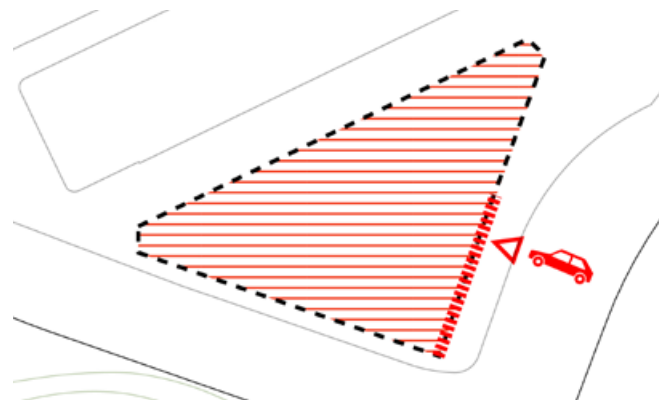
Les espaces non-bâti tout comme d'autres dispositifs (toitures vertes, citerne d'eau) sont prévus pour permettre une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle.



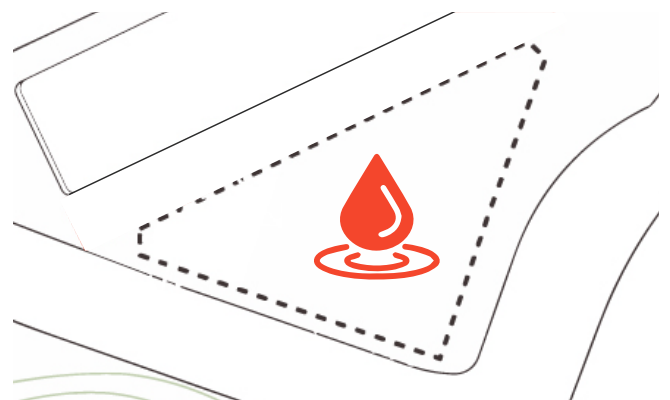
← Façades actives



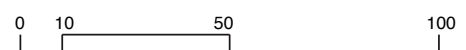
← Façades principales



← Stationnement



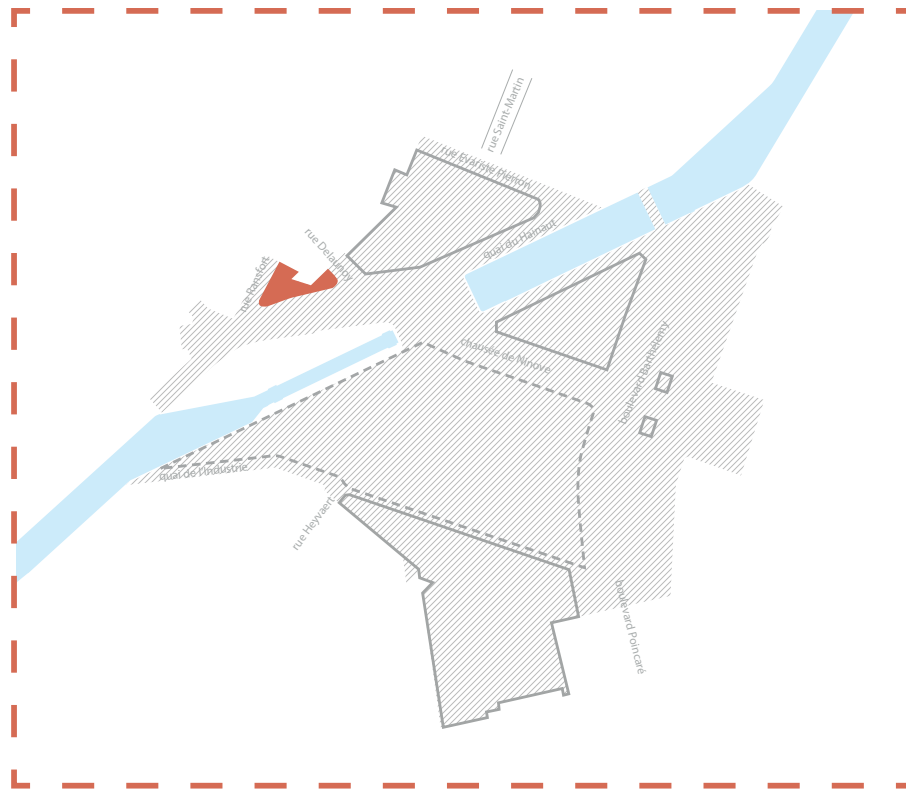
← Gestion des eaux





← L'actuelle "Zone de crochet"

1.2.5 SITE 5 : ZONE DE CROCHET



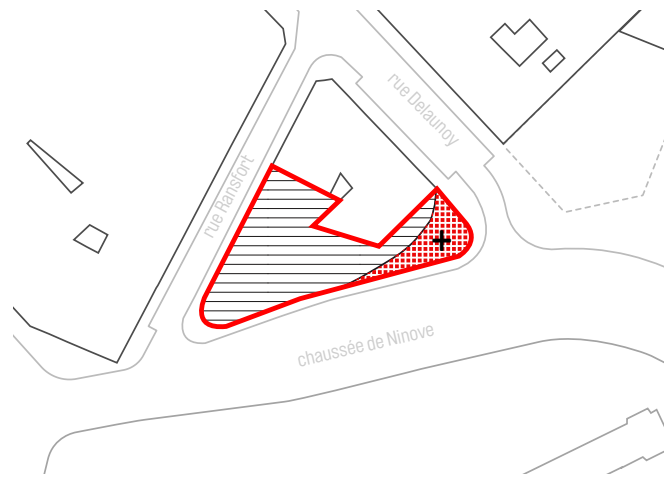
L'îlot défini par les rues Ransfort, Delaunoy et la chaussée de Ninove est en très grande partie occupé par une pompe à essence.

Tout comme pour l'Espace Pierron, le PAD privilégie une occupation du terrain et une finition de l'îlot par un immeuble disposant de façades actives et habitées sur l'espace public.

Le PAD privilégie dans ce cas-ci la reconstruction d'une façade urbaine et habitée côté chaussée de Ninove et à l'angle des rues Ransfort et Delaunoy.

Zone bâtable et front de bâtisse

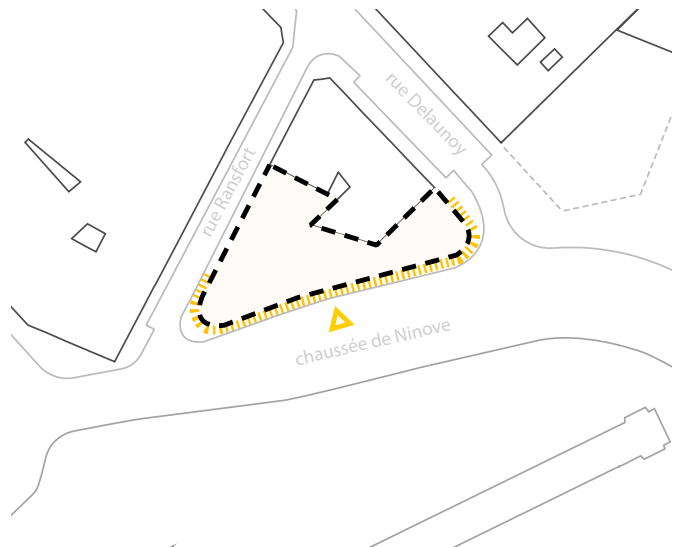
Une modification du front de bâtisse est proposée le long de la chaussée de Ninove, à l'angle de la rue Delaunoy, et ce pour faciliter une nouvelle constructibilité de cet angle (impossible aujourd'hui) aux étages. Au niveau du rez-de-chaussée, il est envisageable de réaliser des reculs ponctuels par rapport au nouvel alignement afin d'augmenter l'espace dédié aux piétons.



← Modification de l'alignement

Façade active et accès

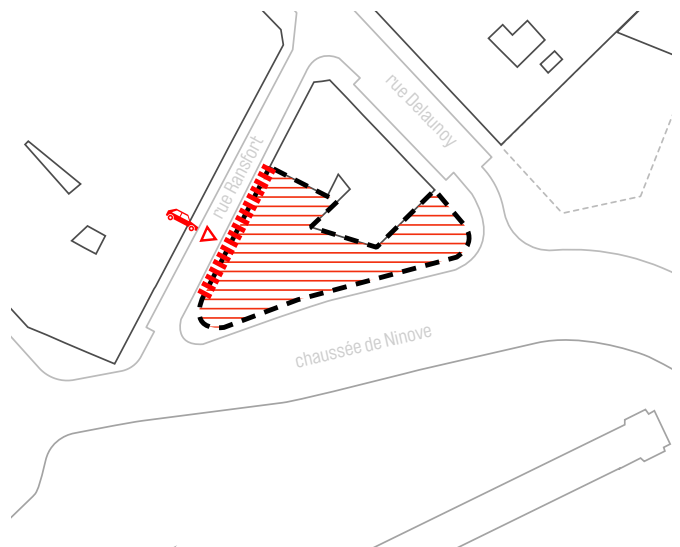
Le rez-de-chaussée de la façade orientée vers la chaussée de Ninove constitue une façade active, occupée par du commerce ou un équipement, ou ces deux fonctions combinées.



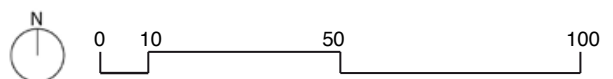
← Façades actives en rez-de-chaussée

Stationnement

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



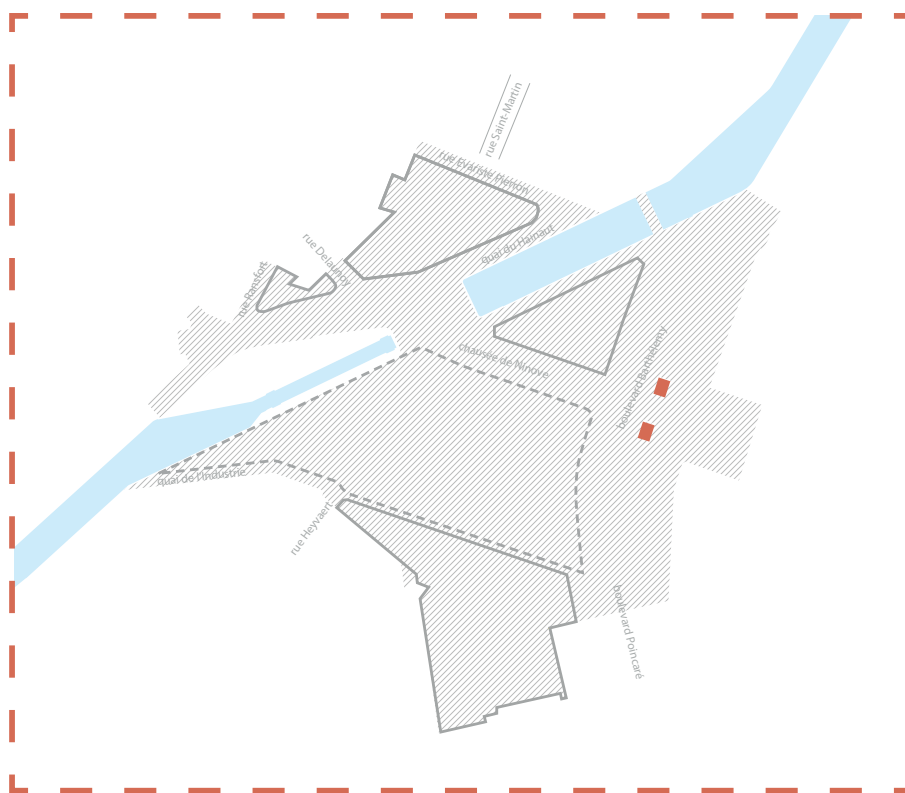
← Stationnement en sous-sol





← Pavillons d'octroi

1.2.6 SITE 6 : PAVILLONS D’OCTROI



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

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

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

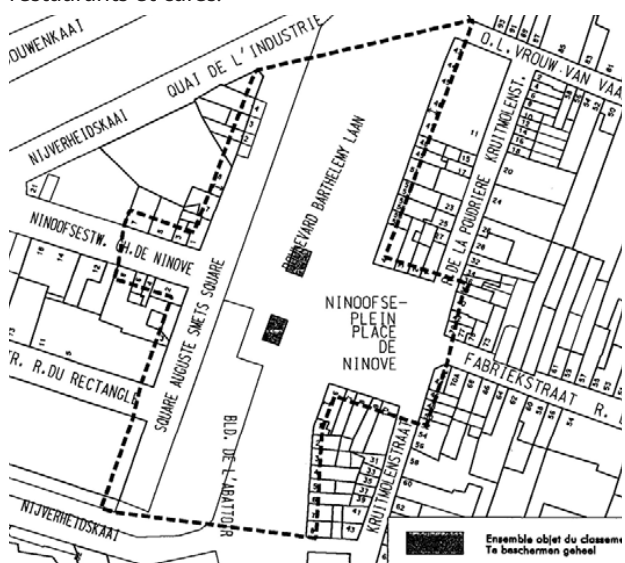
Au niveau de l’intérêt patrimonial de ces deux constructions, l’arrêté de classement mentionne entre autres les éléments suivants : « Les pavillons de la porte de Ninove sont les seuls à ne pas avoir été déplacés et à avoir conservé tant leur aspect extérieur que leur disposition intérieure d’origine.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

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

Au niveau de ses options stratégiques, le PAD envisage

de confirmer la vocation collective de ces deux petits bâtiments en facilitant leur réaffectation en équipement collectif, restaurant ou café.

Ainsi, au PRAS actuel, les deux pavillons ne sont pas inscrits dans une zone de bâtisse mais sont affectés en espaces structurants. Le PAD abroge donc le PRAS sur ce point en permettant à ces deux bâtiments d’être destinés à de petits équipements ou éventuellement des restaurants et cafés.



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



VOLET RÉGLEMENTAIRE

2.1 INTRODUCTION - MODE D'EMPLOI

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

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

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

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

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

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

2.2.1 CARTE RÉGLEMENTAIRE

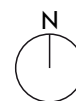


FOND DE PLAN

- Périimètre PAD
- Parcelle

Zone à prescriptions réglementaires du PAD

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



2.2.2 CARTE RÉGLEMENTAIRE (PAD ET PRAS)



FOND DE PLAN

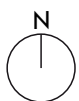
- Périmètre PAD
- Parcelle

PRAS

- Espace structurant
- Zone de forte mixité
- ZICHEE

Zone à prescriptions réglementaires du PAD

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



2.4 PRESCRIPTIONS LITTÉRALES

2.3.1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES DU PAD

PG.0.1. Les présentes prescriptions générales sont applicables dans l'ensemble des zones du plan nonobstant les limites et restrictions édictées dans les prescriptions particulières relatives à celles-ci.

PG.0.2. Sous réserve de l'alinéa 2 de la présente prescription, il y a lieu, pour toute définition d'un terme, de se référer au glossaire du PRAS ainsi qu'aux définitions figurant dans le Code bruxellois du Logement et dans les règlements applicables au moment de l'adoption du PAD.

Il faut entendre par « Logement public », un logement de quelque catégorie que ce soit, en ce compris le logement social, donné en location, acheté ou construit par ou pour un opérateur immobilier public, et qui est repris à l'article 2, §2 du Code Bruxellois du Logement.

PG 0.3. Les prescriptions graphiques et littérales du présent volet du PAD ont valeur réglementaire. En cas de contradiction entre prescriptions, les prescriptions littérales l'emportent sur les prescriptions graphiques.

PG.0.4. Le tracé du bâti existant et du parcellaire existant figurant sur la carte des affectations est mentionné à titre indicatif.

PG.0.5. Les prescriptions générales du PRAS 0.9 et 0.15, ne sont pas d'application dans le périmètre du plan.

L'alinéa 2 de la prescription générale du PRAS 0.7 n'est pas d'application en ce qui concerne l'article B.3. du PAD relatif à la zone en surimpression de la zone B.

Cette énumération ne fait pas obstacle au principe de l'abrogation implicite.

PG.0.6. Les actes et travaux permettent la gestion intégrée de l'eau pluviale (infiltration ou rétention) et/ou privilégient l'utilisation de matériaux perméables. Dans ce sens, les actes et travaux relatifs bâtiments intègrent des dispositifs d'infiltration, de rétention et de récupération des eaux de pluie (citernes, toitures vertes, espaces non-bâties avec un substrat d'au moins 1 m) et, lorsque cela s'avère nécessaire à la correcte gestion de ces eaux, des circuits d'écoulement vers le canal et vers les espaces publics perméables situés dans le périmètre.

PG.0.7. Les actes et travaux visent à améliorer la qualité environnementale du site, participent à la diminution de la production de déchets, permettent l'adaptabilité et l'évolutivité des espaces et programmes et privilégient la réutilisation des ressources existantes sur place ou à proximité. Les actes et travaux visent également à optimiser les possibilités de production énergétiques locales et durables (riothermie, géothermie, eau du canal, etc.).

PG.0.8. L'aménagement des bâtiments intègre les emplacements de stationnement adaptés à l'utilisation des modes actifs¹.

PG.0.9. Lorsque les caractéristiques du stationnement en voirie publique et hors voirie, l'accessibilité en transport en commun du bien ou le profil de mobilité des habitants des logements le justifient, un nombre d'emplacements de parcage hors voirie inférieur à celui déterminé par le RRU ou une dispense d'en aménager peut être admis pour les immeubles à logements multiples de logement social ou assimilés ainsi que pour les immeubles de logements collectifs, les meublés, les résidences pour personnes âgées, les logements pour étudiants appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public.

1. Modes actifs : modes de déplacement non polluant faisant principalement appel à l'énergie musculaire, comme la marche à pied et le vélo, mais aussi la trottinette, les rollers, les vélos à assistance électrique, etc.

2.3.2 PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES DU PAD

Site 1 : Parc de la Porte de Ninove



FOND DE PLAN

- Périmètre PAD
- Parcelle

PRAS

- Espace structurant
- Zone de forte mixité
- ZICHEE

Zone à prescriptions réglementaires du PAD

- Zone de parc A
- Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public C
- Zone de passage
- Zone d'habitation D
- Espace structurant G



A. Zone de parc A

A.1. Cette zone est affectée à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente. Elle est destinée à être maintenue dans son état ou à être aménagée pour remplir son rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique. Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone sont autorisés.

A.2. Cette zone peut également être affectée aux commerces de taille généralement faible qui sont le complément usuel et l'accessoire de celle-ci, après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.



Site 2 : Espace Pierron






FOND DE PLAN

-  Périmètre PAD
-  Parcelle

PRAS

-  Espace structurant
-  ZICHEE

Zone à prescriptions réglementaires du PAD

-  Zone de parc B
-  Surimpression équipement
-  Espace structurant G



B. Zone de parc B

B.1. Cette zone est affectée à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente ainsi qu'à l'accès aux bâtiments. Elle est destinée à être maintenue dans son état ou à être aménagée pour remplir son rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique. Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone sont autorisés. Les accès aux bâtiments ont une superficie aussi limitée que possible.

B.2. Cette zone peut également être affectée aux commerces de taille généralement faible qui sont le complément usuel et l'accessoire de celle-ci, après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

B.3. En zone de parc B marquée en surimpression « équipements », les équipements d'intérêt collectif ou de service public, sont également autorisés.

Ils doivent être implantés au front de bâtisse. Les constructions isolées ne sont pas autorisées.

B.4. Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits. Les rez-de-chaussée participent à l'animation de l'espace public.

Site 3 : Stade Vander Putten







FOND DE PLAN

-  Périmètre PAD
-  Parcelle

PRAS

-  Espace structurant
-  Zone de forte mixité
-  ZICHEE

Zone à prescriptions réglementaires du PAD

-  Zone de parc A
-  Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public C
-  Zone de passage
-  Espace structurant G



C. Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public C

C.1. Cette zone est affectée :

- aux logements publics à raison d'une superficie de plancher de 12.500 m² maximum,
- aux équipements sportifs, ainsi que, moyennant mesures particulières de publicité, aux commerces, de taille généralement faible, qui sont le complément usuel et l'accessoire de ces équipements.

C.2. Les constructions isolées sont autorisées.

C.3. Les abords des constructions et installations contribuent à la réalisation du maillage vert.

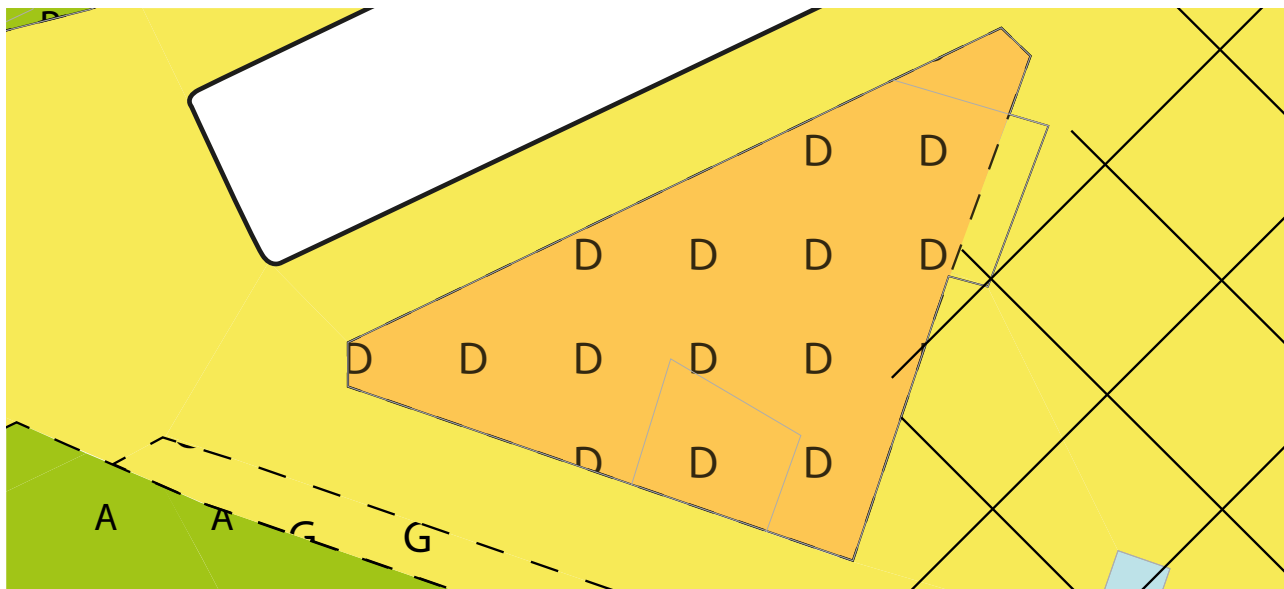
C.4. Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits. Les rez-de-chaussée non affectés au logement participent à l'animation de l'espace public.

C.5. La zone comprend une traversée permettant un passage public entre le parc de la Sennette et le quai de l'Industrie. Ce passage présente les caractéristiques minimales suivantes :

- Une largeur de 11,5 mètres.
- Une hauteur libre de 7 mètres permettant une percée visuelle dans l'axe du Parc de la Sennette.

Ce passage n'est accessible qu'aux modes actifs et aux

Site 4 : Zone parcelle triangulaire



FOND DE PLAN
 [Ligne noire épaisse] Périmètre PAD
 [Ligne noire fine] Parcelle

PRAS
 [Carré jaune] Espace structurant
 [Croix] ZICHEE

Zone à prescriptions réglementaires du PAD

[Carré vert avec A] Zone de parc A
 [Carré orange avec D] Zone d'habitation D
 [Carré bleu avec F] Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public F
 [Carré jaune avec G] Espace structurant G



D. Zone d'habitation D

D.1. Cette zone est affectée aux logements.

D.2. Cette zone peut également être affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public. La superficie de plancher affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public est de minimum 2000 m².

D.3. La superficie de plancher totale maximum admissible dans cette zone, toutes affectations comprises, est de 21.000 m².

25 % minimum des superficies de plancher affectées au logement, seront affectés à des logements sociaux ou assimilés.

D.4. Cette zone comporte une surface hors sol non bâtie au moins égale à 25 % de sa surface, en ce compris la portion destinée à l'élargissement de la voirie le long de la chaussée de Ninove.

D.5. La hauteur des constructions ne dépasse pas 15 niveaux.

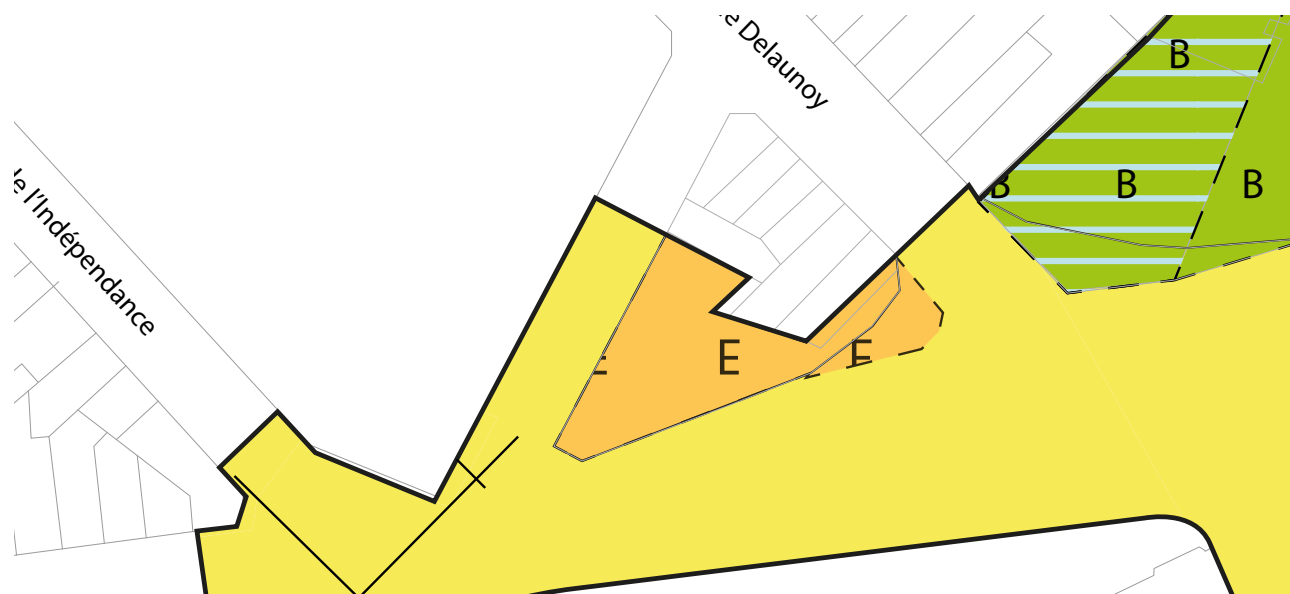
D.6. La hauteur des constructions neuves contribue à créer une composition urbaine spatialement équilibrée, dans le respect du bâti existant dans le périmètre du plan et à ses abords. A l'exception du rez-de-chaussée, la hauteur de chaque niveau des constructions ne dépasse pas 3,5 m de dalle à dalle.

D.7. Cette zone peut également être affectée aux commerces accessoires aux affectations visées aux D.1. et D.2. La superficie de plancher affectée aux commerces est de maximum 1.500 m² pour la zone.

D.8. Les équipements d'intérêt collectif ou de service public et les commerces sont prioritairement implantés au rez-de-chaussée, Les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent également être implantés au premier étage.

D.9. Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits. Les rez-de-chaussée non affectés au logement participent à l'animation de l'espace public.



Site 5 : Zone de crochet






FOND DE PLAN

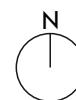
-  Périmètre PAD
-  Parcelle

PRAS

-  Espace structurant
-  ZICHEE

Zone à prescriptions réglementaires du PAD

-  Zone de parc B
-  Surimpression équipement
-  Zone d'habitation E



E. Zone d'habitation E

E.1. Cette zone est affectée aux logements.

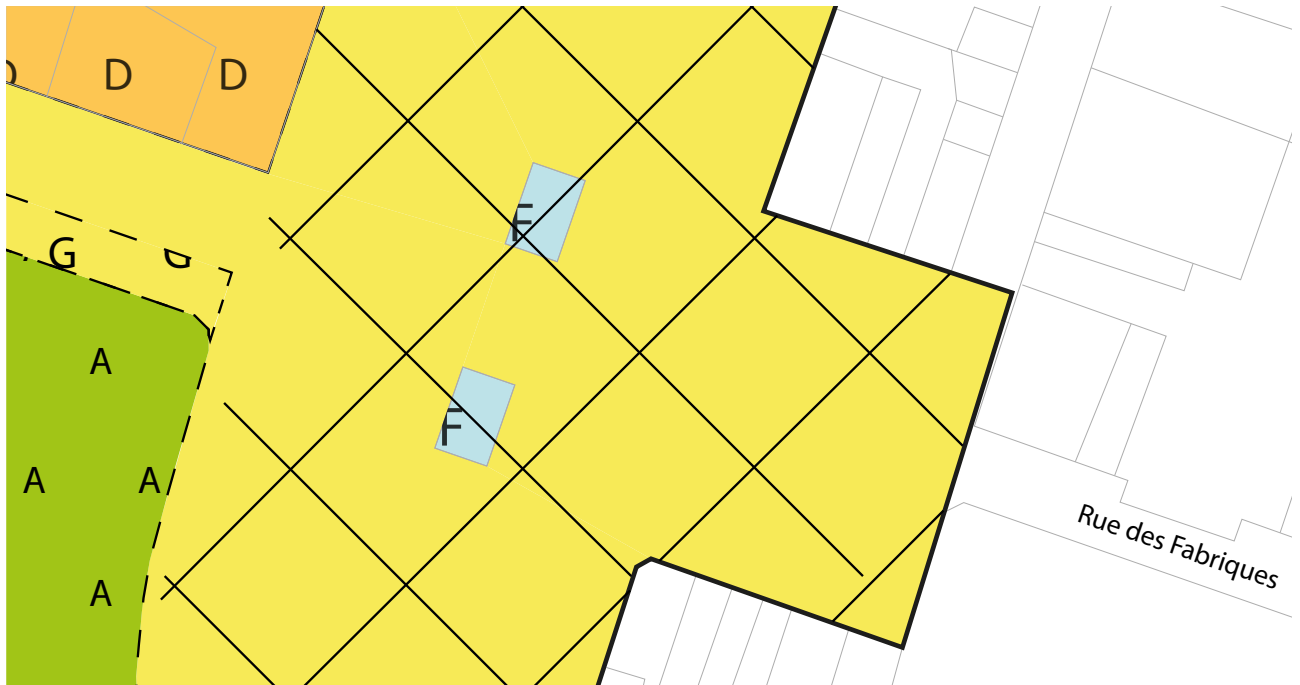
E.2. Cette zone peut également être affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux, aux commerces et aux activités productives à condition que la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas 1.000 m² par immeuble. Ces affectations sont implantées au rez-de-chaussée ou au sous-sol.

E.4. Cette zone peut également être affectée aux établissements hôteliers d'une capacité maximale de vingt chambres. Cette capacité peut être portée à cinquante chambres moyennant mesures particulières de publicité.

E.5. Conditions générales pour toutes les affectations :

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

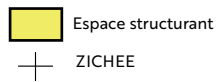
Site 6: Pavillons d'octroi



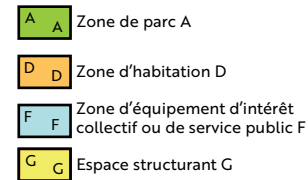
FOND DE PLAN



PRAS



Zone à prescriptions réglementaires du PAD



F. Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service F

F.1. Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux restaurants et cafés

Site 7 : Espaces structurants



FOND DE PLAN

- Périimètre PAD
- Parcelle

PRAS

- Espace structurant
- Zone de forte mixité
- ZICHEE

Zone à prescriptions réglementaires du PAD

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



G. Espaces structurants G

G.1. Les actes et travaux qui impliquent une modification de la situation existante de fait de ces espaces et de leurs abords visibles depuis les espaces accessibles au public préservent et améliorent la qualité du paysage urbain. En outre, les espaces structurants arborés sont plantés de manière continue et régulière.

