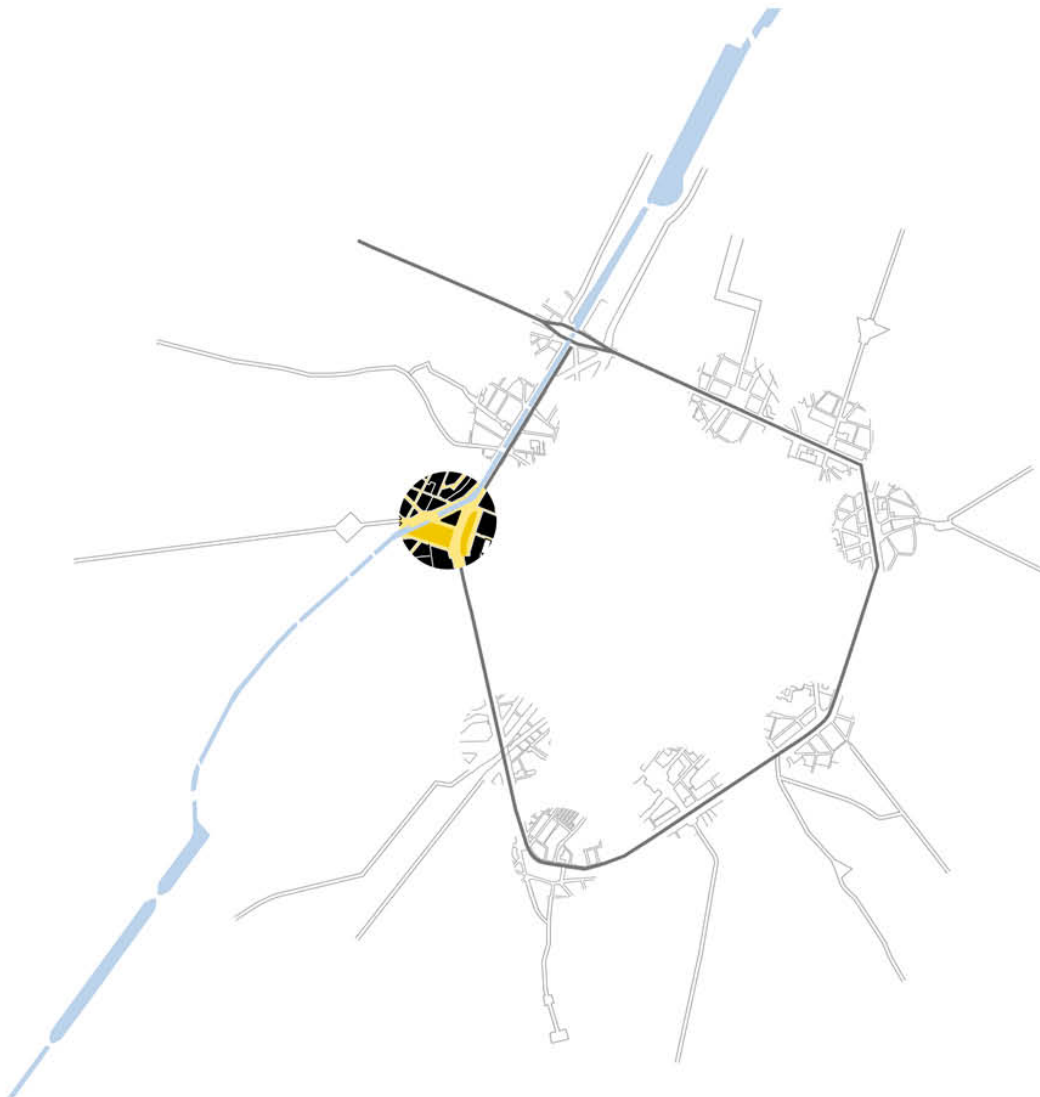


Plan d'Aménagement Directeur
**PORTE DE
NINOVE**

Rapport introductif



Sommaire

1. Introduction	p 5
2. Mise en contexte	p 9



Photo aérienne de 1930-35 (Bruciel)



Photo aérienne de 1953 (Bruciel)

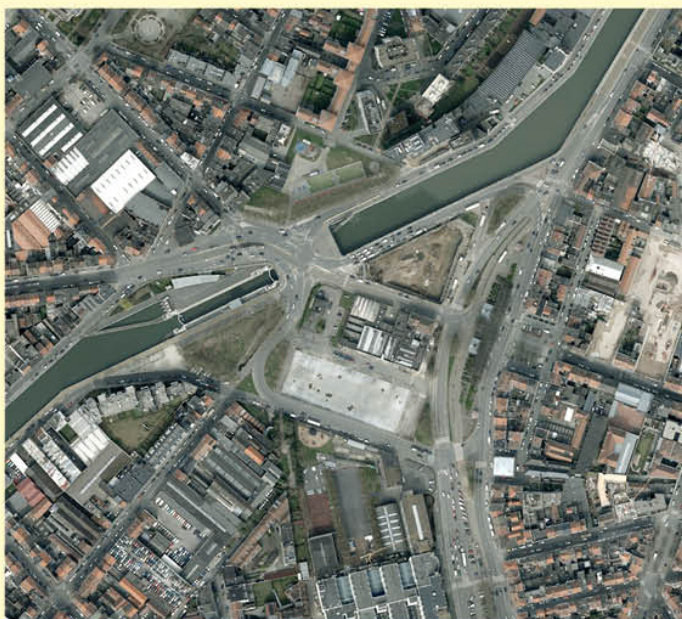


Photo aérienne de 2015 (Bruciel)

1. INTRODUCTION

Le PAD, nouvel outil régional

Le Plan d'Aménagement Directeur (PAD) est un nouvel outil de planification régional issu de l'ordonnance du 30 novembre 2017 réformant le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire et l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et modifiant certaines législations connexes.

Le PAD définit des objectifs stratégiques et leur déclinaison en prescriptions graphiques et littérales.

Il fait ainsi la synthèse entre des outils pré-existants.

Il intègre ainsi la vocation stratégique des Schémas Directeurs (initiés suite au PRD de 2001), tout en incorporant un volet réglementaire qui permette la mise en œuvre des aspects stratégiques.

Son élaboration est toutefois simplifiée par rapport aux Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS) communaux.

L'outil en lui-même est

- flexible : il a une valeur indicative mais peut contenir des dispositions à valeur réglementaire relative à tout ou partie de la zone concernée par le plan.
- haut placé dans la hiérarchie des plans bruxellois, au vu de l'ambition régionale qu'il défend.

Le PAD est soumis à un Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE). Celui-ci est élaboré en parallèle et de façon itérative avec le PAD afin d'évaluer l'impact sur l'environnement des propositions spatiales et programmatiques et, le cas échéant, les faire évoluer.

Il s'inscrit dans les orientations du Plan Régional de Développement (PRD) et indique les grands principes d'aménagement ou de réaménagement du territoire qu'il vise:

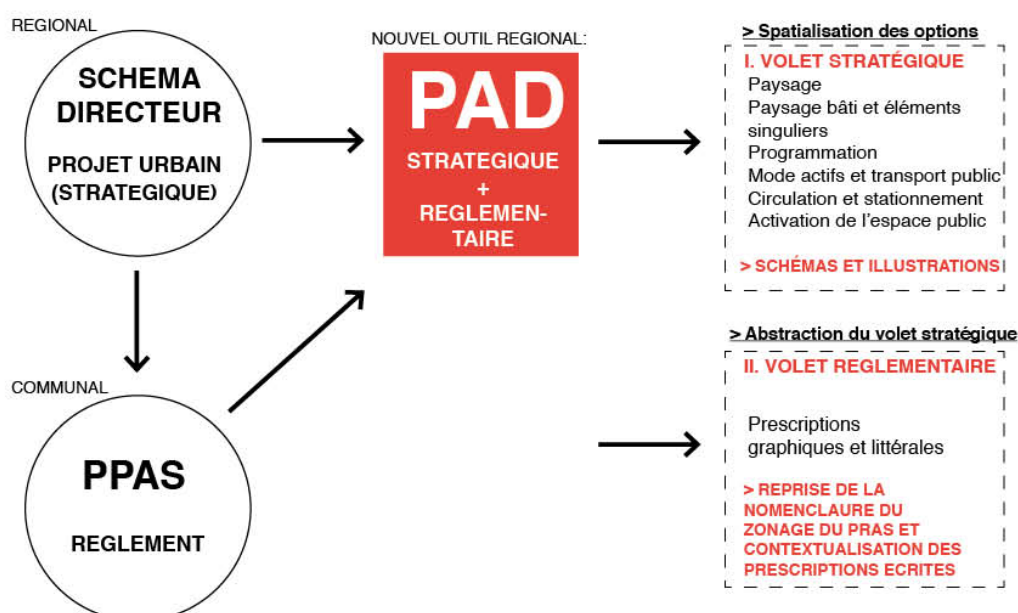
- programme des affectations ;
- structuration des voiries, des espaces publics et du paysage ;
- caractéristiques des constructions ;
- protection du patrimoine ;
- mobilité et stationnement.

Contenu

Préalablement à l'élaboration du PAD, un diagnostic territorial a été établi en novembre 2016 par Perspective Brussels.

Le présent document comprend :

- un volet stratégique: objectifs stratégiques traduits soit par des cartes didactiques, soit littéralement pour les éléments stratégiques non-localisables;
- un volet réglementaire : des prescriptions littérales et des documents graphiques qui détaillent à l'échelle pertinente les éléments invariants auxquels la Région de Bruxelles-Capitale entend donner un caractère obligatoire afin de garantir la cohérence stratégique du développement.



Comment lire le document ?

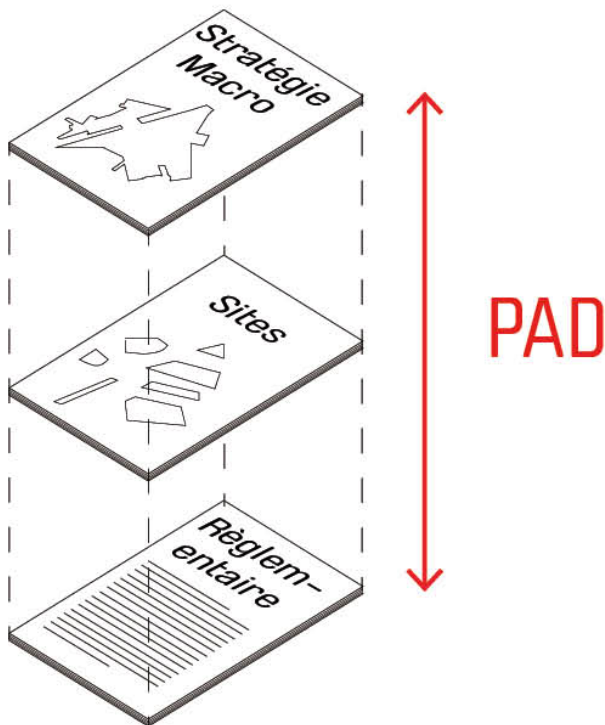
Le Plan d'Aménagement Directeur (PAD) est composé de deux volets, un volet stratégique et un volet réglementaire.

Par ailleurs, ce PAD présente la particularité d'articuler des options stratégiques à différentes échelles. Celle de l'ensemble du périmètre et celles des sites précisément identifiés.

Afin de déterminer le devenir exact d'un site localisé au sein du périmètre, il convient de pratiquer une lecture transversale entre les options stratégiques à l'échelle du périmètre, à l'échelle des sites et le volet réglementaire.

La lecture d'un seul de ces volets ne donne ainsi qu'une lecture partielle des options du PAD.

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



Périmètre

Le présent Plan d'Aménagement Directeur porte sur le territoire compris entre 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, la rue Ransfort et la rue Delaunoy.

Ce périmètre correspond à un noeud d'intermodalités articulant le Pentagone à sa première couronne. Il correspond à un territoire longtemps délaissé dans lequel d'importantes opérations d'aménagements d'espaces publics sont actuellement en cours ou à venir, complétées d'opérations immobilières, publiques, privées ou mixtes.

Ce document décline une vision régionale sur un territoire qui englobe des parties de territoire de deux communes : Molenbeek-Saint-Jean et la Ville de Bruxelles.

Outre l'importance régionale de cet espace, l'intercommunalité du périmètre justifie le recours à l'outil régional PAD qui permet de définir une vision d'aménagement stratégique et réglementaire d'ensemble, que ne permet aucun autre instrument.



Illustration de la situation existante avec le projet Beliris d'espace public projeté.

2. MISE EN CONTEXTE

Le PAD comme outil de synthèse

La Porte de Ninove est un territoire dont l'aménagement est mis en débat depuis que le tracé du Canal a été modifié, au tournant des années 1940 et '50.

Ce n'est que depuis que la Région bruxelloise a été créée en 1989 que des réflexions visant à réaménager ce territoire ont été progressivement développées.

- Outils de planification:
 - le Schéma Directeur "Canal" de 1989-1992 (Région de Bruxelles-Capitale - RBC);
 - le plan régional d'affectation du sol - PRAS de 2001 (RBC) ;
- Réflexions stratégiques:
 - Masterplan Kanal de 2010 (Molenbeek)
 - l'étude "Bruxelles-Métropole 2040" de 2012 (RBC)
- Projets de réaménagement d'espaces publics de 2015 (Beliris)
- Schémas d'orientation:
 - le Schéma d'Orientation de 2013 (Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale - SLRB)
 - Plan guide de la rénovation urbaine durable à l'échelle de la Région de Bruxelles-Capitale de 2013 (RBC)
- Contrat de Quartier "Petite Senne" de 2014 (RBC et Molenbeek)

Chaque outil amenant une dimension supplémentaire au débat.

Il est intéressant de constater que la création d'un espace vert public est un élément constant dans le débat. Dans le premier Schéma Directeur "Canal", cet espace public est localisé autour des écluses (dédoublées !)(voir schéma p10).

Dans le développement proposé par Secchi-Vigano pour l'exercice Bruxelles-Métropole 2040, l'ensemble de la Porte de Ninove est un grand parc interface, enfin dans le projet actuel, le parc s'étend des boulevards jusqu'à l'écluse, sans toutefois intégrer celle-ci.

Dès lors, le PAD peut être considéré comme un schéma de synthèse reprenant sous forme d'implantation, de mise en relations, plus de 30 années d'idées et de débats !

Le Plan Régional de Développement Durable et le Plan Canal

Le réaménagement de la Porte de Ninove est une réponse aux enjeux soulevés par le Plan Régional de Développement Durable (projet de PRDD) et le Plan Canal.

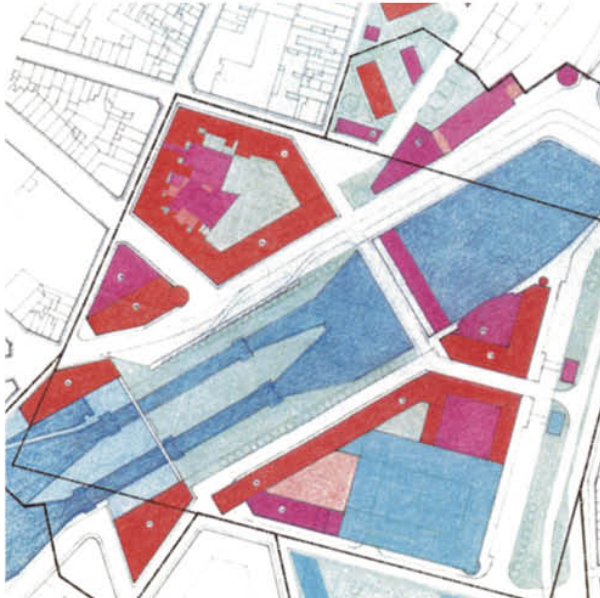
Pour le Territoire du Canal :

- Renforcer le logement au sein de ce territoire ;
- Conserver et développer l'activité économique et portuaire et ne pas entraver l'exploitation globale de ces fonctions ;
- Rechercher l'exemplarité environnementale ;
- Renforcer la qualité des espaces publics.

La Porte de Ninove, dans le PRDD :

- Est un site prioritaire de développement (inclut dans le périmètre n°3 Heyvaert)
- Création de divers équipements sportifs et autres, d'un vaste espace vert régional connecté et d'une nouvelle passerelle sur le canal dédiée aux modes actifs.
- Développer quelques 370 nouveaux logements de typologies variées ;

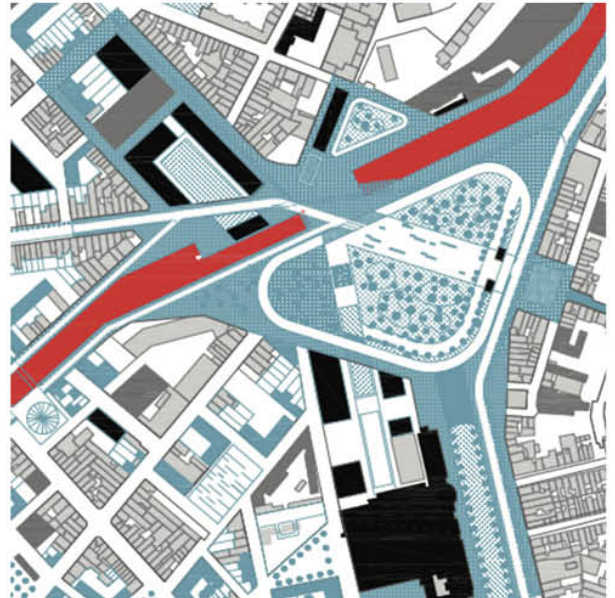
1992: SCHÉMA DIRECTEUR CANAL - RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE



2001: PLAN REGIONAL D'AFFECTATION DU SOL



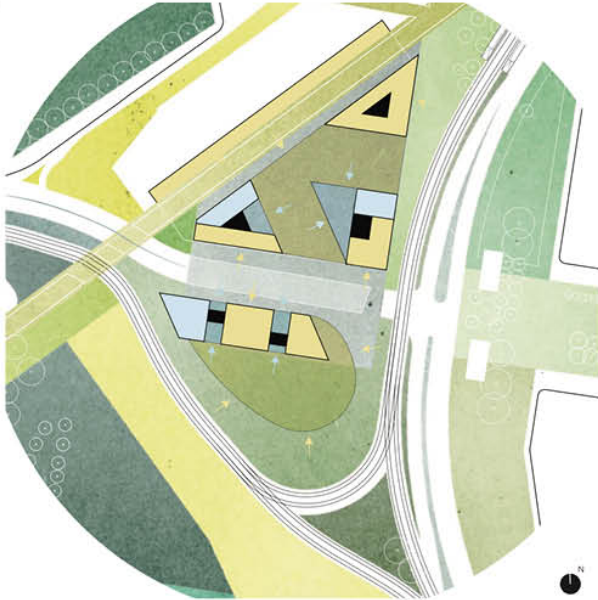
2012: BRUXELLES 2040 - RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE - STUDIO



2010: MASTERPLAN KANAL MOLENBEEK - COMMUNE DE MOLENBEEK - BUUR



2013: SCHÉMA D'ORIENTATION - SLRB - XDGA



2013: PLAN GUIDE - RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE - MSA



2015: PERMIS D'URBANISME - BELIRIS



2014: CDQ PETITE SENNE - REGION DE BRUXELLES-CAPITALE ET MOLENBEEK - PTA



Projets en cours d'exécution

> Projet d'aménagement des voiries

Un permis d'urbanisme a été octroyé à Beliris le 22 mai 2015 pour le réaménagement de la voirie et de l'espace public de l'ensemble du périmètre opérationnel.

Ce projet a pour objectifs d'une part, d'améliorer la mobilité, tant des automobilistes que des transports publics, des piétons et des cyclistes et, d'autre part, de développer un vaste parc de rayonnement régional dont la gestion sera confiée à Bruxelles-Environnement.

Le permis prévoit la mise en site propre du tram sur la chaussée de Ninove.

Notons également qu'un projet de passerelle piétonne et cyclable est prévu à hauteur des projets Besix et Bellevue.

L'accès carrossable au quai de l'Industrie entre le Stade Vander Putten et le futur parc sera réservé aux habitants d'un projet résidentiel public (SLRB) et aux pompiers.

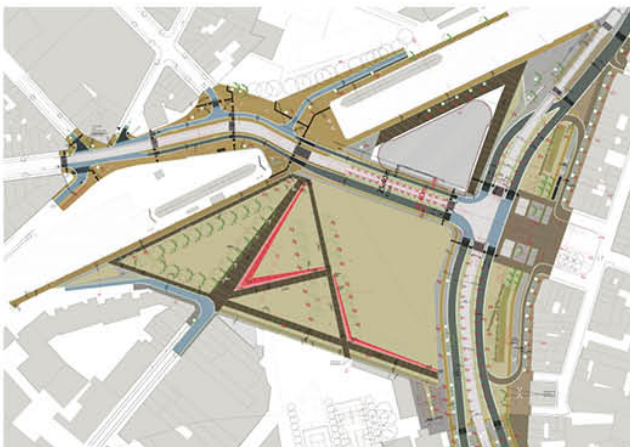
Intentions de projet

> Projet de parc régional de la Porte de Ninove

En complément du projet portant sur les voiries, Beliris réalise également l'aménagement d'un parc dont Bruxelles-Environnement sera le gestionnaire. Les travaux de désamiantage et d'assainissement du parc ont été entamés au début de l'année 2016.

Le parc est pensé comme un grand espace ouvert avec en creux, la présence de l'eau, une large place à la nature, un point de rencontre pour des activités, des animations etc. La topographie est utilisée comme une protection mais n'est pas un obstacle et permet d'avoir une vue transversale sur le parc. Le projet ne prévoit pas la traversée du parc par les vélos qui emprunteront ses abords. Le projet favorise le renforcement du lien avec le Canal et recommande une ouverture sur le Stade Vander Putten.

Le dessin du parc est pensé pour pouvoir s'adapter ultérieurement aux usages observés.



Projet d'espace public (BELIRIS, BUUR) - octobre 2015

> Projets Besix Red et SLRB

Le 20 mars 2014, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a pris acte du Schéma d'Orientation relatif au réaménagement du quartier de la Porte de Ninove réalisé par l'agence d'architecture bruxelloise XDGA sur base d'une convention de réaménagement datant de 2012 entre la SLRB, Besix Red et la Région de Bruxelles-Capitale en vue de garantir le développement harmonieux des parcelles bâtissables en faveur du logement. Le Gouvernement a pris acte à cette occasion d'un potentiel de densification de 20.000 à 30.000 m² de logements distribués en plusieurs bâtiments élevés, potentiel dont il a été tenu compte dans ce PAD.

La base des tours est traitée comme un socle accessible au public et accueillant diverses activités. Notons que le projet de PRDD retient le Canal comme axe pour les bâtiments d'ampleur régionale isolés.

Le Schéma d'Orientation prévoit également l'implantation du projet SLRB en bordure du parc au sud du périmètre.

Des accords entre la Ville de Bruxelles et la SLRB sont en cours concernant l'implantation des bâtiments et le programme en équipements collectifs et/ou de service public.

Sont envisagés :

- 11.500 m² de logement (120 logements et une soixantaine de parking);
- 1.200 m² d'équipements pour la Ville de Bruxelles (pour reloger les équipements existant sur le site à savoir: une salle de quartier et un local du service infrastructure de la Ville de Bruxelles – un atelier et une cafétéria);
- 350 m² d'équipements pour Bruxelles-Environnement, en lien avec la gestion du futur parc régional de la Porte de Ninove.



Projet de Parc de la Porte de Ninove (IBGE, Suède 36) - février 2017

> Rénovation du Stade Vander Putten

Le Stade Vander Putten est une infrastructure sportive gérée par la Ville de Bruxelles. Cette infrastructure est vieillissante et peu optimale. La réalisation en bordure de son périmètre actuel du nouvel immeuble de logements SLRB est l'occasion de repenser l'infrastructure sportive et de la moderniser.

La réalisation de l'immeuble SLRB nécessite la démolition reconstruction de certaines infrastructures (buvette, vestiaire, salle de fêtes) qui constituent le programme minimum de modernisation du stade.

La réalisation du parc régional de la Porte de Ninove est également l'occasion de repenser la programmation du stade dans une optique de complémentarité avec le nouvel espace vert. Dans ce cadre, la vocation du stade pourrait devenir supra-locale et s'ouvrir ainsi à une programmation plus ambitieuse. Telle est en tout cas l'option défendue dans le PAD.

> Rénovation de la Tour Brunfaut

Ce projet est situé hors du périmètre du PAD.

Il est néanmoins mentionné dans la mesure où il impacte potentiellement les options du PAD en matière de hauteurs de certains bâtiments.

Le projet vise une rénovation de la tour existante en proposant une offre résidentielle de 97 logements sociaux passifs.

La rénovation se caractérise par une réhausse de la tour existante de quatre niveaux avec un gabarit maximum de R+22 étages habités.

Pour les constructions neuves situées dans le PAD, la rénovation de la tour Brunfaut constitue ainsi un point de référence en terme de grande hauteur.



Projets à l'étude ou en cours

Projets issus de la politique régionale de la Rénovation urbaine

Trois contrats issus de la politique régionale de rénovation urbaine sont en cours. Ils couvrent, en tout ou partie, le périmètre du PAD, ou lui sont directement adjacents: deux Contrats de Quartiers Durables et un Contrat de Rénovation Urbaine.

Ils prévoient à proximité du périmètre du PAD la mise en place de programmes de logements sociaux et conventionnés ainsi que des espaces de développement économiques (principalement des ateliers) et des équipements locaux (socio-culturels, crèches).

En matière d'espace public, les trois projets œuvrent de façon complémentaire à la réalisation d'un parc public linéaire sur l'ancien tracé de la Sennette depuis les Abattoirs jusqu'à la Porte de Ninove, le long du Stade Vander Putten. Renforçant le projet de parc, plusieurs projets améliorent la porosité du quartier Heyvaert en permettant la traversée de certains grands îlots.

Contrat de Rénovation Urbaine "Heyvaert-Poincaré" 2017-2024

Le CRU est un programme d'investissements. Il défend principalement deux axes de projets impactants le périmètre du PAD:

> Le Parc de la Sennette:

La réalisation du parc est prévue en trois tronçons et sera financée dans le cadre du CRU par Bruxelles-Environnement (pour les aménagements) et Beliris (pour l'ensemble des acquisitions foncières).

Pour chaque tronçon, des phases successives sont envisagées tenant compte des acquisitions de foncier nécessaires dans une logique d'aménagement évolutif. On commence par rendre accessible une première partie du cheminement piéton là où le foncier est disponible rapidement, les abords et tronçons suivants seront ensuite aménagés au gré des transferts fonciers. Les espaces de part et d'autre du futur cheminement seront appropriés par différents acteurs (habitants, étudiants des Arts et Métiers etc). Le projet d'espace public est en lien avec une bonne partie des projets immobiliers des deux contrats de quartiers synthétisés ci-dessous. Le CRU prévoit également des projets de logements et d'équipements directement connectés au parc (rue de la Bougie avec le développement de logements par CityDev et la SLRB et d'un équipement). D'autres potentiels immobiliers sont identifiés dans le quartier Heyvaert complémentaires aux projets des Contrats de Quartier Durable (par exemple: rue Heyvaert 94-108 et 118, rue Liverpool 43a-43b, rue Mégissiers 21-23, rue du Chimiste 32...). Sont prévus du logement, des équipements et des locaux d'activités productives réalisés tantôt par CityDev, la SLRB; les budgets CRU étant mobilisés pour les travaux de démolition et de dépollution, et des honoraires.

> Le Stade Charles Vander Putten

L'objectif de cette opération est de faire de l'équipement existant, une infrastructure d'ampleur régionale. L'enjeu est de trouver des synergies entre l'équipement sportif et les projets de la Porte de Ninove notamment celui de logements (SLRB) ainsi que le parc linéaire qui le longe. Au niveau du programme, sont envisagés de nouvelles halles sportives, et de nouveaux espaces annexes: vestiaires, accueil, cafétéria, ...

Contrat de Quartier Durable «Petite Senne» 2014-2018

Le CQD « Petite Senne » est porté par la commune de Molenbeek-Saint-Jean et a entamé sa phase opérationnelle en janvier 2014. Il 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.

Le projet phare du CQD est la reconversion de l'îlot de la halle Libelco, située quai de l'industrie, à proximité de la Porte de Ninove :

- La halle devient un jardin d'hiver;
- En intérieur d'îlot, on retrouve un espace public ouvert;
- Le réaménagement du Quai de l'Industrie devant la halle (tronçon entre rue de Gosselie et rue de Liverpool) à destination des usagers à mobilité douce;
- Plusieurs bâtiments de l'îlot seront reconvertis vers diverses fonctions d'animation des espaces publics créés : un labo de langue, jeu et travail, une crèche, un café de lecture, des ateliers destinés à l'économie ou à l'activité artisanale dont les façades actives communiquent avec la halle, des logements sociaux et conventionnés, une recyclerie, un atelier de menuiserie/meubles, ...

Additionné aux projets du Contrat de Quartier «Compas» de la commune d'Anderlecht, cette reconversion rendra l'îlot traversant, assurant des connexions vers la rue Heyvaert et la rue Liverpool.

Enfin, le CQD prévoit également une action sur l'espace public en voirie et en particulier le réaménagement du Quai de Mariemont depuis la Porte de Ninove jusqu'à la rue De Bonne (afin d'intégrer l'Itinéraire Cyclable Régional) et le réaménagement de l'espace public reliant la tour Brunfaut à l'espace Pierron.

Contrat de Quartier Durable « Compas » 2013 2017

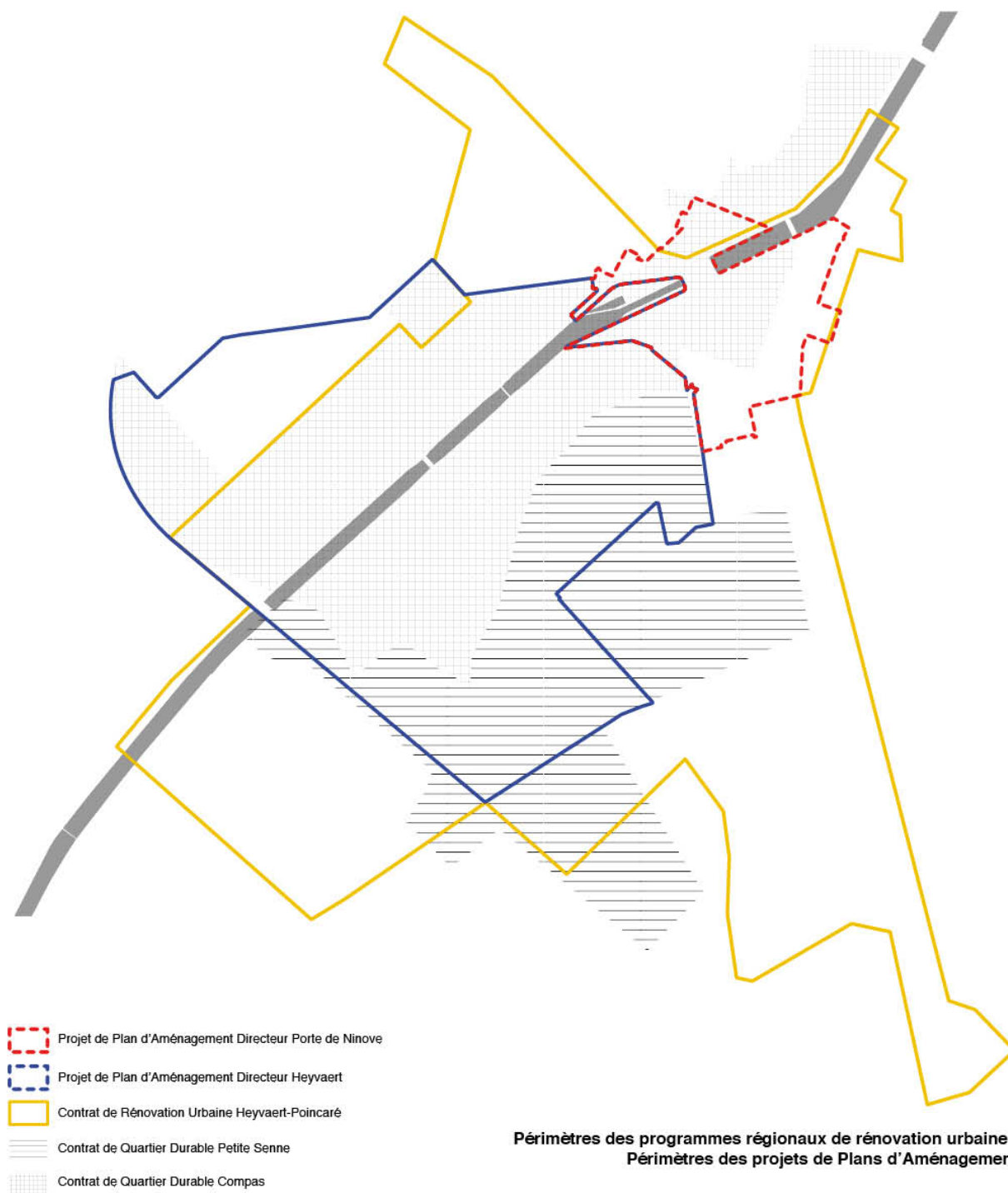
Ce CQD porte sur la partie anderlechtoise du quartier Heyvaert.

Il prévoit une série de projets immobiliers qui s'articulent autour du projet d'espace public linéaire, le Parc de la Sennette :

- Reconversion d'une ancienne imprimerie rue de Liverpool en équipement communal socio-culturel: logement, cafétéria, et studio artistique, hall d'exposition et ateliers, salle polyvalente, ateliers, bureaux, le tout traversé du parc linéaire;
- Réaménagement de l'espace public de part et d'autre des Abattoirs.

Autres projets CQD :

- Place Lemmens : création d'une crèche communale;
- Rue de la poterie : création d'une crèche au rez-de-chaussée d'un bâtiment de logement communal;
- Chaussée de Mons : construction d'un bâtiment qui accueillera une crèche et des logements aux étages;
- Quelques projets de réhabilitation de logements;
- Le CQD identifie plusieurs projets stratégiques associés visant la reconversion de plusieurs parcelles rue Heyvaert vers le logement et l'activité économique et en lien avec le parc linéaire.





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