

1.8. Evaluation des incidences en phase 3

Le présent chapitre porte sur l'analyse des prescriptions graphiques et littérales du projet de PPAS, d'un point de vue urbanistique.

La première partie se penche sur l'analyse de l'impact des prescriptions :

- relatives aux zones constructibles : densité, volumétrie, matériaux... ;
- relatives aux zones non constructibles non-bâti : plantations, surfaces minéralisées, voies de circulation carrossables ou non...

La deuxième partie porte sur la compatibilité des prescriptions avec les règlements existants ainsi que les objectifs visés par les plans communaux et régionaux, tels que développés lors de l'analyse de la situation existante de droit en phase 1 de l'étude.

La troisième partie de l'analyse se penche sur les aspects paysagers qui en découlent, en particulier pour :

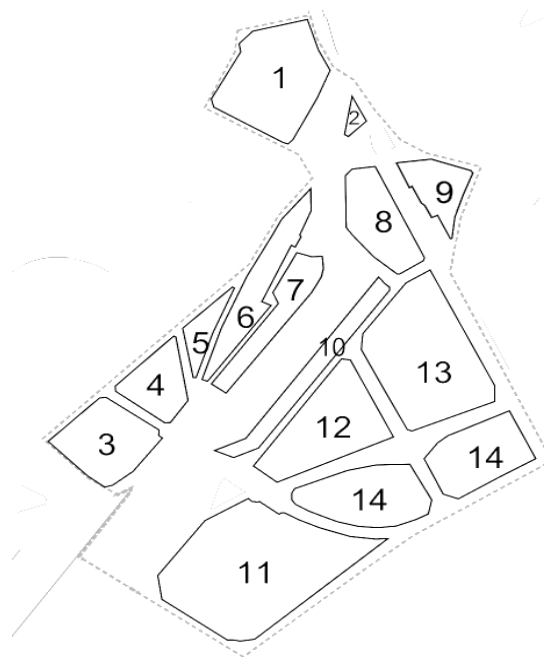
- L'analyse de l'insertion générale dans le paysage urbain en lien notamment avec les types de matériaux utilisés ;
- Préconisation d'utilisation de matériaux de construction durables et/ou écologiques.

1.8.1. ANALYSE DES PRESCRIPTIONS

Le projet de PPAS vise à la réalisation d'un plan à la fois contraignant sur les aspects urbanistiques mis en place pour la constitution de la trame urbaine, à la fois souple afin de permettre la réalisation de projets architecturaux de qualité au sein de cette trame.

Pour appréhender le volet réglementaire et l'impact que les prescriptions auront sur le site, la présente section explicitera les effets du plan pour les différentes parties qui composent le périmètre. Ces parties sont regroupées en différents ensembles :

- le tissu urbain traditionnel en rive gauche : îlots 1, 3, 4, 5, 6 ;
- les zones d'activités portuaires et de transport : îlots 7 et 10 ;
- la tête de Biestebroeck : îlot 2, 8 et 9
- les zones d'entreprises en milieu urbain : îlots 11, 12, 13, 14 ;
- les zones non constructibles.



Numérotation des îlots au sein du périmètre

1.8.1.1. Tissu urbain traditionnel en rive gauche

(îlots 1, 3, 4, 5, 6)

En rive gauche, les prescriptions, tant graphiques que littérales s'inscrivent dans la prolongation de la trame urbaine traditionnelle. Elles visent à maintenir la logique existante, tout en offrant une marge à la mixité de fonctions propre au tissu urbain existant.

A. Affectation

En matière d'affectation, le projet de PPAS s'inscrit dans les affectations données par le PRAS sur ces îlots. Les seuils préconisés par les prescriptions se basent sur les mixes programmatiques prévus au PRAS.

La zone de forte mixité prévue par le PRAS est maintenue pour les **îlots 1 et 3**. Cette affectation offre une large flexibilité dans les différents types de fonctions autorisés. Cette flexibilité est justifiée à l'échelle de ces deux îlots, notamment au vu :

- de leur typologie particulière dans la situation existante : l'îlot 1 est actuellement en grande partie à l'état de friche, l'îlot 3 accueille une large densité de fonctions ;
- de leur ouverture vers le canal, qui constitue un rapport d'échelle transcendant la trame urbaine traditionnelle en rive gauche ;
- du rapport à la ligne de chemin de fer, qui longe l'îlot 1 sur la partie nord ;
- des dynamiques en cours sur ces îlots : de grandes ambitions, mais pas encore de projet abouti ;

Afin de tirer profits de ces opportunités, sans risquer de contraindre la réalisation de projet de qualité, le Plan met à profit la flexibilité prévue par le PRAS, dans le cas où un PPAS couvre la zone, en prévoyant le seuil maximum pour le développement des différentes catégories de commerce. Le PRAS stipule en effet que : « *La superficie de plancher affectée aux commerces ainsi qu'aux commerces de gros, peut être portée jusqu'à 5.000 m² par projet et par immeuble lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.*

La superficie de plancher affectée aux grands commerces spécialisés peut être autorisée jusqu'à 3.500 m² par projet et par immeuble après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.»

Dans le contexte de ces deux îlots, cette opportunité prend tout son sens.

Selon les prescriptions du PRAS, ces seuils s'appliquent par immeuble et par projet.

Pour **l'îlot 1**, si ces seuils sont appliqués de manière indépendante pour plusieurs projets successifs, cette succession pourrait porter à la réalisation d'un petit pôle commercial.

Pour limiter ce « risque » ou plutôt, pour encadrer cette éventualité, le Plan pourrait préciser des conditions d'implantations pour ces commerces. Celles-ci pourraient prendre la forme suivante :

- le long d'un liseré commercial suggéré (donc pas en intérieur d'îlot) ;
- interdire la réalisation de « galerie commerciale » ;

- définir une enveloppe de mètres carrés commerciaux au sein d'un périmètre à prescriptions particulières. Si pas pour l'ensemble de l'îlot, en tout cas pour sa parcelle centrale ;...

Des outils peuvent être mis en œuvre pour préciser ce point. Toutefois, il est important de se rendre compte que cette opportunité pourrait avoir de sens, à moyen ou long terme. Elle représente en effet une possibilité pour la constitution d'un pôle complémentaire à la rue Wayez à proximité de la Tête de Biestebroeck et du cœur du quartier Saint-Guidon. La réalisation de commerce ou de grand commerce spécialisé (de type cinéma, plaine de jeux couverte, complexe thématique...) représente une opportunité en plein centre urbain, à proximité du métro, du futur parking Saint-Guidon...

A cet égard, il est important de garder à l'esprit ici qu'il n'est pas souhaitable, dans le cadre du PPAS de règlementer « à l'aveugle ». Dans cette optique, il est donc préférable de ne pas restreindre des affectations prévues dans le cadre du PRAS pour le développement futur de cette zone.

En conséquence, les directions données par le PPAS offrent une large flexibilité dans les fonctions, mais génèrent des contraintes qui empêchent l'implantation d'un véritable « mall », en l'encadrant par des principes urbanistiques relatifs à la forme urbaine souhaitée. Le front de bâtisse obligatoire, les gabarits autorisés, l'imposition relative au maintien d'une large surface perméable.

Au sein de **l'îlot 3**, le maintien d'un seuil élevé pour le développement d'activités commerciales par projet et par parcelle s'inscrit dans la logique suivante :

- la structure parcellaire y est relativement fine, sur la majorité de l'îlot. Sur ces parcelles, la configuration des lieux réduit fortement la probabilité que de telles proportions de commerce soient atteintes, à moins d'une vaste opération de remembrement et le développement d'un projet de manière concertée entre les différents propriétaires ;
- deux grandes parcelles de respectivement $\sim 7.300\text{m}^2$ et $\sim 5.000\text{m}^2$ peuvent plus vraisemblablement tirer parti de cette opportunité. Il est important de noter que pour une superficie de vente de l'ordre de $\sim 2.000\text{m}^2$, l'établissement en tant que tel peut atteindre jusqu'au double mètres carrés au sens du PRAS. En effet, les espaces d'accès et de manœuvre, les espaces de réserve, administration, espaces pour les personnel, etc. doivent être pris en compte dans le calcul global comme espaces commerciaux.

Le PPAS permet donc un développement commercial conséquent, au sein du tissu urbain, le long de la chaussée de Mons, en réponse à une demande commerciale qui se verra renforcée par le développement de la rive droite, à proximité au pont Marchant...

Dans ces deux cas spécifiques situés en zone de forte mixité, l'introduction de grandes superficies commerciales a donc du sens sur le plan urbanistique : ceci afin de confirmer l'ambition d'une dynamique soutenue dans le tissu urbain du centre. Plutôt que de repousser les grandes surfaces en dehors de la ville, il est nécessaire de préserver des opportunités de maintien et de développement au sein des centres urbains, lorsque la configuration des lieux le permet.

Des contraintes doivent bien évidemment accompagner cette opportunité, pour assurer la qualité résidentielle au sein des îlots et l'intégration dans le quartier. Celles-ci prennent la forme suivante :

- définition de certains fronts bâtis obligatoires ;
- détermination des gabarits ;
- contraintes pour l'accès aux étages ;
- maintien de superficies perméables en pleine terre ;
- aménagement des toitures plates ;
- accessibilité de toiture pour les fonctions riveraines.

Les îlots **4 et 5** sont maintenus en zone d'habitat : étant donné leur caractère construit, il n'est pas nécessaire ni souhaitable d'y imposer des changements particuliers en matière d'affectation (des précisions y sont toutefois apportées en termes de caractéristiques des constructions, gabarits, etc.).

Sur ces îlots le PPAS reste relativement souple, dans la mesure où ils n'imposent pas des contraintes draconiennes pour libérer les intérieurs d'îlots et y retrouver des zones de cours et jardins plus « classiques ». Le parti pris est de tenir en compte la situation existante, relativement construite et qui a induit une mixité de fait dans la zone. Toutefois, pour répondre à des objectifs précis sur le plan environnemental et urbanistique, des exigences sont imposées en matière:

- de gestion des cours et jardins ;
- de types de végétation autorisée ;
- de traitement des toitures végétales ;
- de qualités résidentielles ;

Les profondeurs de constructions maximum autorisées sont définies en fonction des règles du RRU, de manière à s'inscrire dans les lignes directrices données à l'échelle de la RBC.

Pour **l'îlot 6**, repris en zone mixte au PRAS, une subdivision plus fine est envisagée :

- le PPAS prévoit la création de deux passages vers la zone du canal. Un passage serait intégré à la zone de voirie. Le deuxième constitue au minimum un passage public pour les modes actifs. Ce dernier est réalisé sur sol privé. Ces deux passages ont du sens, au vu de la morphologie du tissu urbain, pour répondre à la volonté de renforcer les possibilités de maillage du quartier vers le canal. Étant la taille de cet îlot, tout en longueur, il constitue une longue barrière entre le quartier et le quai de Biestebroek. Cette barrière rend très difficile la perception du canal depuis le cœur du quartier. En effet, depuis Saint-Guidon, le seul contact possible est celui offert par le Square E. Vandervelde... ce qui ne permet pas un rapport très urbain à la voie d'eau. Créer des percées dans cette grande barrière facilitera le passage, donc contribuera à requalifier l'animation urbaine au long du bassin. À l'inverse, ne pas tirer parti de cette opportunité constituerait une perte pour parvenir à relier le tissu urbain dense avec le canal ;
- Sur la partie d'îlot qui longe la zone mixte d'activités portuaires, le PPAS prévoit la constitution d'un front bâti, en vis-à-vis du nouveau front urbain autorisé. Ce front

bâti a du sens dans la mesure où il permet de créer, à terme, une rue animée par des constructions des deux côtés et le passage de riverains. Ceci constitue une nette amélioration par rapport à la situation existante, dans laquelle cette rue est inanimée et insécurisante;

- Sur l'ensemble de l'îlot actuel, les seuils de mixité prévus par le PRAS sont maintenus.

B. Front de bâtisse et alignement

Sur cette partie du périmètre, les fronts de bâtisse sont imposés à l'alignement partout où cela est nécessaire pour respecter le caractère de la trame urbaine traditionnelle.

L'implantation est toutefois laissée libre pour les parties qui sont en dialogue avec un élément paysager d'une autre échelle, à savoir, le long du canal et le long de la zone portuaire.

C. Gabarits

En toute logique, les volumes autorisés s'inscrivent dans la prolongation de la situation existante, dans un souci d'intégration.

Quelques points spécifiques émergent de cette logique :

Îlot 1 : où la grande taille de l'îlot et la divergence entre les gabarits existants permettent d'imaginer la création de volumes moins uniformes. Les prescriptions y imposent le raccord aux gabarits existants le long de chacune des voiries qui composent l'îlot. La volonté urbanistique est de pouvoir s'y inscrire dans une logique de rue (13m en façade côté Avenue Vander Bruggen et rue Scheutveld). Par contre, des volumes plus hauts sont autorisés à front du canal, en réponse au changement d'échelle à cet endroit (canal et Square Vandervelde), en prolongation des volumes existants (18m le long du quai Demets). La possibilité de réaliser un volume plus élevé de manière ponctuelle a également été prévue, dans la continuité de la logique d'implantation le long du canal. Celle-ci est fixée à 14 Niveaux. Elle constitue une opportunité pour la création d'un volume « phare » en dialogue avec le Square Vandervelde.

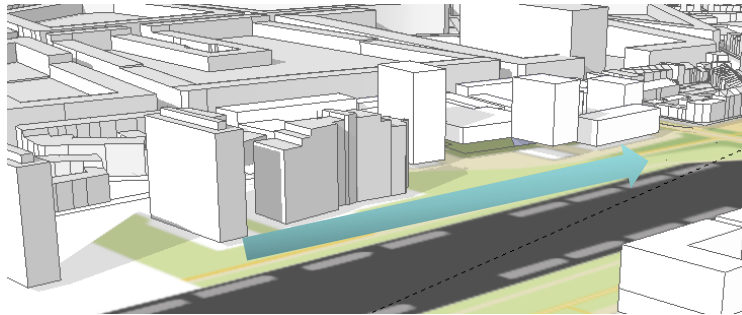
Ce faisant, le PPAS offre une opportunité réalisable à plus long termes. Cette opportunité doit être intégrée dans un projet qualitatif pour apporter la plus-value escomptée du point de vue urbanistique. Pour tendre à la réussite des différentes ambitions sur cet îlot complexe, l'imposition d'un concours d'architecture est une nécessité.



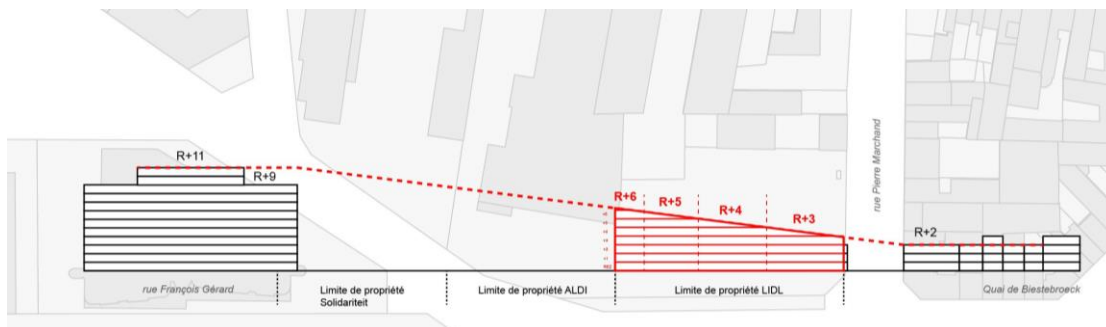
Îlot 1 – Intégration des faces extérieures de l'îlot dans le front urbain existant

(rue Vander Bruggen et rue Scheutveld)

- Îlot 3 : où la prolongation de la trame existante le long du canal permet d'imaginer la réalisation de volumes plus haut, sur la façade du canal. Le profil général prévu sur ce front décroît depuis les volumes haut existants, jusqu'à faire la jonction avec les volumes plus bas, à la rue P. Marchant. Le plan vise à permettre ce raccord de gabarit, tout en prolongeant la logique d'objets ponctuels posés le long du front urbain. Il ne s'agit donc pas de créer un front bâti continu, de manière longitudinale au canal, mais bien de répondre à la logique initiée des deux côtés des berges du bassin.

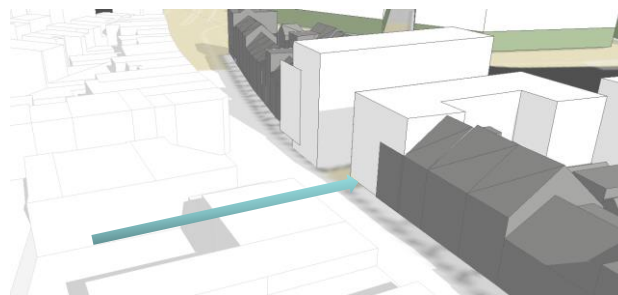


Îlot 3 - prolongation de la logique le long du canal



Îlot 3 - prolongation de la logique le long du canal – explicitation du principe de diminution des gabarits, depuis les volumes à R+11 jusqu'à la rue P. Marchant.

- Îlot 6 : où les passages creusés au sein de l'îlot permettent d'imaginer la création d'un effet de portes sur ces nouvelles ouvertures ;



Îlot 6 - effets de porte aux nouvelles ouvertures dans la trame

Des contraintes supplémentaires sont préconisées pour la détermination de gabarits pour les intérieurs d'îlots 4, 5 et 6. Le parti pris par le PPAS vise à laisser le plus de flexibilité possible, en particulier pour les espaces intégrés dans une logique urbaine établie. Afin de préserver la configuration des lieux, il détaille les hauteurs sur les fronts bâtis extérieurs, soit ceux qui composent la trame urbaine. Il maintient les possibilités existantes pour le reste des îlots.

Toutefois, étant donné que la question des hauteurs de constructions est abordée pour le front extérieur de l'îlot, une confusion peut-être introduite sur l'application ou non des règles du RRU à cet égard (hiérarchie des normes). Pour clarifier cela, les niveaux autorisés en intérieurs d'îlots devraient être fixés au Plan. En accord avec la mixité de fait observée au sein de ces îlots, les gabarits peuvent être fixés à un rez-de-chaussée de grande hauteur, soit de l'ordre de 5,5 à 6 mètres.

1.8.1.2. Zones d'Activités Portuaires et de Transport

(Îlots 7 et 10)

La réflexion menée par la Région à travers le Plan Canal vise à l'intégration d'une certaine mixité dans les zones d'activités portuaires et de transport. Ce Plan prévoit notamment « *de compléter les activités logistiques prévues le long des quais du Canal par d'autres fonctions comme des espaces publics, parcs et jardins, des ateliers, des terrains de jeux et des logements* ».

Cette volonté apparaît également à travers le PRAS démographique, par l'ouverture des zones d'industries urbaines à la fonction résidentielle à proximité.

Par ailleurs, les directives régionales affirment également la volonté de maintenir les activités du port.

La réponse du projet de PPAS à cet égard vise par conséquent à concilier ces différents aspects :

- En permettant le maintien des activités ;
- En veillant à l'intégration de ces activités en lien avec le contexte urbain environnant ;
- Inversement, en veillant à l'intégration du contexte urbain, au vu des activités portuaires de la zone.

Il n'est pas superflu de rappeler ici, que bien en amont des ambitions du plan canal, ce deuxième point constitue une obligation prévue par le PRAS : « *6.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 6.1 à 6.4 :*

1° la nature des activités doit être compatible avec les autres activités ou destinations de l'îlot concerné par le projet et des îlots avoisinants ;

2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et l'aménagement paysager de leurs abords permettent leur intégration dans l'environnement urbain. »

Ces deux ambitions trouvent des réponses adaptées, selon les différentes parties au sein de ces zones.

A. Affectation

Au sein du périmètre, l'affectation en **zone portuaire** est maintenue sur l'ensemble des zones portuaires du PRAS.

La seule exception se situe sur la partie à l'extrême sud de l'îlot 10, affectée en **zone d'espace vert**. Il est à noter que cette zone :

- était déjà intégrée dans le PPAS Pont de Cureghem (actuellement en vigueur) ;
- s'inscrit en prolongation de la zone d'espace vert imposée au sein de la zone ZEMU attenante.

Au sein de l'îlot 7, deux zones ont été identifiées comme présentant un potentiel particulier pour l'introduction d'une certaine mixité avec la fonction résidentielle. Celle-ci pourrait y être

rendue possible en plus des autres affectations prévues par le PRAS, à savoir : zone verte, équipements d'intérêt collectif ou de service public et certains types de commerces¹.

La fonction résidentielle y serait alors autorisée aux étages des constructions et en lien direct avec l'espace public (ceci constituant une dérogation aux prescriptions du PRAS (voir chapitre 1.4 Compatibilité)). De ce fait, une opportunité est laissée pour un type de développement complémentaire, en lien avec la trame urbaine attenante, sans pénaliser les activités du port.

La mixité des fonctions urbaines et portuaires constituerait un atout supplémentaire pour le site : étant donné l'imbrication de ces zones portuaires, en plein cœur de la ville, il est certain que les types d'activités autorisés devront de toute façon être compatibles avec la fonction résidentielle, afin de veiller à leur intégration dans l'environnement urbain. La mixité autorisée permettrait de renforcer l'identité de la zone portuaire en milieu urbain et son attractivité tant pour les visiteurs ou les acteurs économiques que pour la population elle-même.

Parallèlement, certaines parties de ces deux zones sont identifiées comme « **zones d'activité portuaire et de transport accessibles au public** ». L'objectif poursuivi dans ces zones, est que la nature des activités y soit compatible avec le séjour et la circulation des personnes. Comme leur nom l'indique, ces zones sont en effet destinées à rester accessibles au public et intégrées dans un aménagement d'espace public de qualité (voir espaces publics). Ces zones se prolongent au-delà des deux zones portuaires au PRAS par les « zones de quais accessibles au public », afin que l'aménagement des quais soient bel et bien conçus comme un élément continu, tout autour du bassin. Il est important de souligner ici que l'intégration et la compatibilité de cette nouvelle activité, connexe à l'activité portuaire, vise à s'inscrire dans le développement urbain préconisé par le PRAS Démographique, via l'établissement des ZEMU à Biestebroek, ainsi que dans les directions données par le Plan Canal pour la zone.

L'activité portuaire autorisée y prend la forme d'équipements portuaires de moindre impact, comme par exemple des activités de petite logistique, trafics fluviaux en lien avec l'économie urbaine locale, base des activités de services au navire, "parking" fluvial, activité portuaire de loisir, terminaux passagers, petites exploitations, ainsi qu'aux commerces qui constituent le complément usuel de ces activités.

La volonté est de rendre possible dans ces espaces une stratégie d'usages temporaires permettant d'attirer la population et des visiteurs sur ces sites à l'interface entre la ville et le port. Ils participeront au développement économique généré par les visiteurs de passage, les touristes de proximité, etc.

¹ Extrait du PRAS pour la ZATP « 6.2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces qui constituent le complément usuel des activités visées au 6.1, notamment, les agences de banque, stations-services, cafés, restaurants dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas par immeuble 300 m².

L'augmentation des superficies de plancher de commerces visés ci-dessus peut être autorisée aux conditions suivantes :

1° l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;

2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;

3° les actes et travaux sont soumis aux mesures particulières de publicité.

Toutefois, la superficie de plancher des commerces qui constituent le complément usuel des activités visées au 6.1., est limitée à 1.000 m² par immeuble. »

Comme préconisé par l'AIVP², la partie en bordure de l'eau y est intégrée dans un parcours de promenade de manière à animer le front de l'eau, mais aussi pour reconnecter la ville à son port. L'intégration d'itinéraires de promenade piétonnes, mais également cyclistes (ICR canal et RER vélo) dans les projets ville/port est ainsi à la fois un outil pour dynamiser des espaces requalifiés et pour offrir des perspectives sur la ville et le port.

Il est certain que l'intégration urbaine et la diversité des fonctions autorisées par le PPAS induisent une contrainte sur le type et l'organisation des activités dans la zone portuaire. Ceci n'est pas sans conséquence pour la valorisation de l'activité portuaire : les concessionnaires qui ne peuvent respecter ces conditions ne pourront s'installer au sein de la zone. Les concessionnaires qui s'installeront devront le faire dans un souci d'intégration urbaine.

On peut déplorer cette restriction pour les activités portuaires « lourdes ». D'autre part, ceci constitue une garantie pour la qualité résidentielle dans cette zone désormais urbaine.

L'objectif poursuivi à travers la déclinaison des différents types d'espaces est de redonner du sens aux activités du port dans une ambiance urbaine renouvelée. Elle vise à contrecarrer l'image d'un port perçu jusque-là comme un "no man's land", pour le rendre à nouveau visible et lisible. La création d'opportunités permet la création de zones tampons plus efficaces entre le front urbain existant et la zone portuaire, grâce à l'aménagement d'équipements compatibles avec l'activité portuaire, bureaux, petites entreprises, équipements culturels, espaces publics, zones vertes... En ce sens, la mixité d'usage autorisée serait une opportunité supplémentaire et pas une restriction par rapport au fonctionnement de la zone. Ceci constitue une manière de jouer sur la flexibilité et de ne pas figer les espaces. L'ambition est d'aller vers plus de durabilité dans notre conception de la ville, selon les directions données par le PRAS démographique et le Plan Canal.

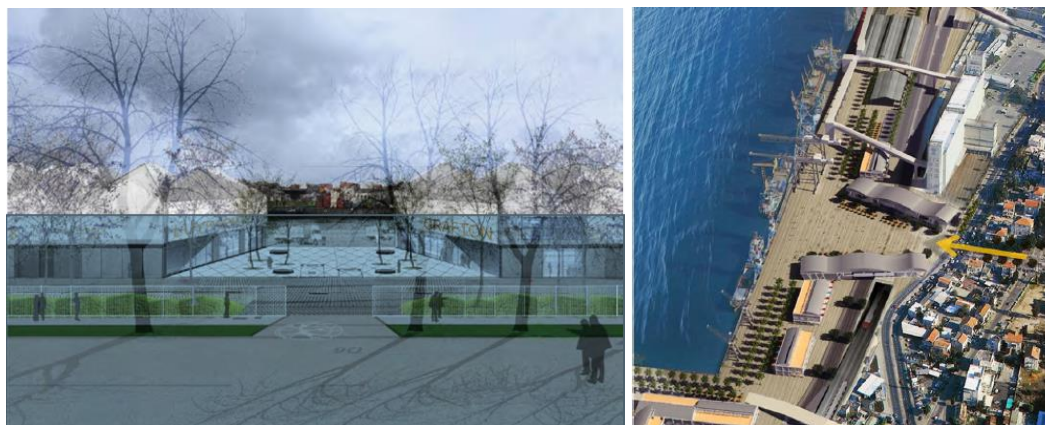
B. Front de bâtisse et alignement

Au sein de ces zones, les zones d'implantations sont laissées très libres. Les seules impositions touchent :

- à la nécessité de maintenir des perspectives visuelles entre les zones urbaines attenantes et le canal ;
- la nécessité de réaliser des blocs de constructions isolés et non un front bâti continu le long du quai.

Les pleins et les vides, la création de perspectives sur l'eau, les hauteurs des bâtiments et leurs formes volumétriques sont ainsi autant d'éléments à prendre en compte pour optimiser l'intégration de la ville en relation avec le port.

² AIVP : « guide de bonnes pratiques », (2015)



Création de percées visuelles (AIVP)

Village de la construction, bassin Vergote

Tetra architecten bvba

Place Ben Gourion, Haïffa

Shinar & Mann Architects

Les prescriptions du PPAS laissent une large marge de manœuvre aux concessionnaires. Ceci constitue en quelque sorte un risque, face à demandeurs qui ne veulent pas « jouer le jeu ».

Ce risque devra être géré au moment des demandes de permis. Les objectifs donnés par le PPAS sont des balises à cet effet.

C. Gabarits

En termes de gabarits, les prescriptions restent relativement souples, afin de permettre aux projets de se développer en accord avec les besoins très spécifiques de la zone.

Les volumes sont fixés à 10 mètres de hauteur pour des volumes en rez-de-chaussée élevé. Des possibilités supplémentaires ont été identifiées dans les zones mixtes d'activités portuaires, pour le développement des activités urbaines (fonctions résidentielles, équipements...), avec des gabarits montant à 15 mètres.

D. Caractéristiques de constructions

Les prescriptions imposent le recours à des matériaux de qualité pour la réalisation des constructions nécessaires au fonctionnement de la zone. Une attention particulière doit en effet y être portée à la qualité des revêtements et de l'architecture.

Elles imposent un traitement particulier pour les lieux de stockage, afin qu'ils soient pensés en lien avec les activités plus urbaines aux abords du site.

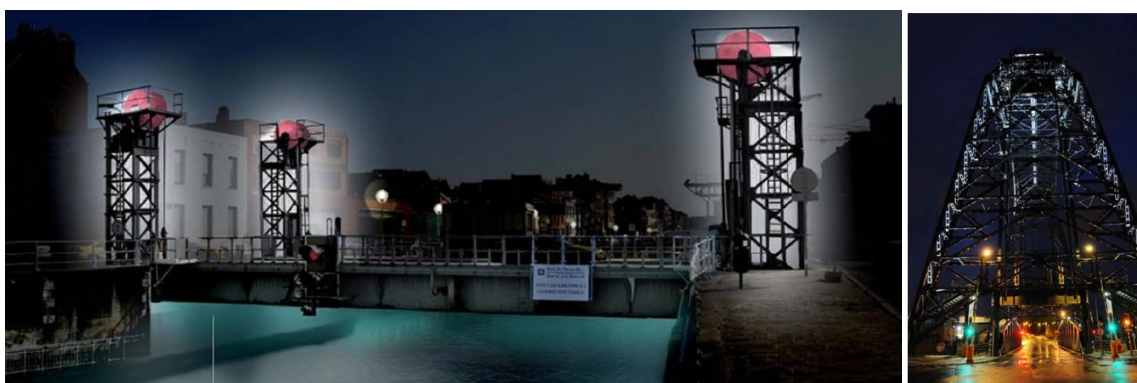
Enfin, une attention doit être portée à l'aspect nocturne des espaces portuaires : par la sécurisation des différentes zones, mais également par la mise en lumière des installations.



Embellissement des écluses



Pont des Armateurs



Pont des Hospices Pont de Buda

Programme d'embellissement © Port de Bruxelles

Les prescriptions s'inscrivent dans la lignée des dynamiques initiées par le port à Bruxelles, notamment à travers le programme d'embellissement des écluses, le programme de rénovation et de mise en lumière des ponts anciens de Bruxelles³, le plan lumière global pour la mise en valeur de l'ensemble du paysage nocturne du canal. En effet, les principes qui sont mis en application ailleurs méritent tout autant d'être appliqués à Biestebroeck.

E. Traitement des abords

En matière de traitement des abords, les prescriptions formulées dans le PPAS visent à caractériser la qualité des abords dans la zone portuaire et de la gestion de la transition entre la zone portuaire et la partie urbaine.

Une attention particulière doit ainsi être portée :

- à la qualité des grilles de clôtures : celles-ci doivent notamment permettre de minimiser la fonction de barrière et permettre des vues sur les activités du port ;
- à l'aménagement des zones d'espaces publics attenants : aménagement d'itinéraires piétons et cyclables (dont RER vélo et ICR canal), aménagement de la zone de parc le long du canal ;

³ Ce programme (2010) a permis la mise en valeur du Pont des Armateurs qui marque l'entrée entre la ville et le port. Le Pont des Hospices et le Pont de Buda ont également fait l'objet d'un embellissement.

1. Urbanisme et Patrimoine

- à la mise en valeur de l'activité portuaire, grâce au traitement particulier des abords depuis tous les points de vues alentours (espace public, rives opposées, quais et en particulier depuis la Tête de Biestebroek et les ponts...) ;
- Maintien de la grue et intégration dans l'aménagement des abords



Grilles de clôture, LE HAVRE – © aivp



Jardin fluvial - Port du Havre – © aivp

Parallèlement, l'aménagement d'espaces accessibles au public dans ces zones portuaires devra viser au maintien du caractère portuaire dans l'aménagement. Le traitement paysager doit constituer une référence à la mémoire industrielle et portuaire des lieux, contribuant ainsi à son identité et son attractivité.

Ces aspects devront être développés dans le Plan de qualité paysagère qui accompagnera le PPAS. Il s'agira de donner avec cet outil des orientations pour assurer la qualité de l'aménagement paysager sur les aspects qui ne peuvent être traités de manière réglementaire.

La volonté est également de favoriser la continuité du maillage vert. En effet, ce maillage ne s'exprime pas uniquement par la présence de végétation, mais dans l'aménagement d'une continuité au sein de tous les éléments qui composent ce maillage (cheminements, parcours cyclables...). Le PPAS impose également des objectifs assez clairs en matière de :

- plantations ;
- cheminements des modes actifs à travers ces zones ;

- gestion des eaux ;
- coefficient de Biotope par Surface minimum ;
- qualité de l'aménagement, l'intégration de plantations, la signalisation, l'éclairage nocturne ;
- traitement paysagers depuis points de vue adjacents.

Toutefois, ces objectifs seront subordonnés au fonctionnement des concessions. En particulier, l'accès le long des quais ne pourra vraisemblablement être maintenu durant les heures d'activités du port.

La volonté de conciliation d'objectifs potentiellement contradictoire induit des contraintes :

- tant pour le développement des activités portuaires dans la zone ;**
- que pour la qualité des espaces publics induits ;**

Ces contraintes font partie inhérente du Plan (et découlent des objectifs régionaux). Elles devront être gérées finement en aval, lors du développement des projets.

1.8.1.3. Tête de Biestebroeck

(Îlots 2, 8, et 9)

Les caractéristiques du lieu en font un point emblématique du quartier. Il agira comme un point phare, reliant le nouveau quartier développé au sein de la ZEMU, avec le pôle de vie de la rue Wayez et de ses abords.

A. Affectation

Les affectations de la ZEMU sont maintenues sur l'ensemble de **l'îlot 8**.

Les prescriptions précisent cependant la nécessité de créer un liseré commercial le long du quai. Ceci afin de valoriser le potentiel de ce site comme pôle attracteur et permettre l'implantation :

- de commerces pouvant jouer le rôle de locomotive par rapport au noyau commercial de la rue Wayez ;
- d'horeca permettant un développement d'une vie urbaine qualitative, également en soirée.

Sur **l'îlot 2**, la zone mixte est maintenue. Le PPAS identifie à cet endroit l'opportunité pour la construction de commerces ou grand commerce spécialisé, qui participe à la construction des bords du Square E. Vandervelde. La fonction résidentielle y est également autorisée.

Sur **l'îlot 9**, la petite pointe en zone d'habitat est maintenue, en lien avec les rues résidentielles dans lesquelles elle s'insère.

B. Front de bâtisse et alignement

Le PPAS ne cherche pas à contraindre les formes architecturales. Il vise toutefois à garantir la qualité urbanistique sur ce lieu emblématique. Pour ce faire il définit une zone d'implantation, légèrement plus petite que la ZEMU du PRAS.

Du côté du Pont de Cureghem, un premier bloc est défini. Ce bloc s'inscrit en réponse à l'échelle du Pont et des volumes qui le bordent. Un recul d'alignement est imposé le long de la rue Gouverneur Nens, afin d'offrir une plus grande place pour l'organisation adéquate de l'espace public à cet endroit, en lien avec le pôle de transport en commun sur le Square.

Le long de la digue du Canal, un recul d'alignement est imposé afin de permettre la création d'un véritable espace public en lien avec l'eau. Il est à noter qu'une même ambition avait été dessinée par le PPAS Pont de Cureghem. Toutefois, le présent projet de PPAS va plus loin dans sa volonté de souplesse pour l'implantation.



Extrait du PPAS « Pont de Cureghem », pour la Tête de Biestebroeck.

Un recul est dessiné pour l'implantation des activités de la ZEMU.

Les prescriptions du PPAS y imposent la réalisation d'un espace public continu de minimum 2.700 mètres carrés d'un seul tenant. Une marge de manœuvre est donnée pour la réalisation de ce recul, afin de ne pas figer la forme de l'espace. Malgré tout, le recul doit s'inscrire en prolongation de l'espace du quai, afin de former un élargissement propice au développement d'une vie urbaine à cet endroit : la création d'un espace public d'envergure contribuera à marquer l'importance de l'activité urbaine dans le quartier. Les règles données ne permettent pas la réalisation d'un espace public introverti au sein du développement.

En effet, la cohabitation avec les activités impose de nombreuses contraintes pour la réalisation de l'espace public, en particulier au vu du maintien de l'activité portuaire dans la zone : l'espace public devra « se faufiler » entre les concessions, les quais ne seront pas tout le temps accessibles... Il est important que des espaces publics conséquents, confortables et animés puissent jouer un rôle de repère et concentration de l'activité urbaine. (En comparaison, les espaces de parc par exemple ne sont destinés à remplir ce rôle fédérateur et d'animation, mais plutôt un rôle d'espace calme et de contact avec la nature...).

La formulation de cette ambition est quelque peu complexe : en ne voulant pas contraindre la forme architecturale, mais en visant des objectifs urbanistiques, le PPAS induit des dispositions difficiles à exprimer de manière réglementaire...

Ces dispositions méritent d'être illustrées dans le document qui accompagne le volet réglementaire du PPAS.

Sur les **îlots 2 et 9**, les lignes directrices données sont orientées sur l'intégration de la morphologie de ces îlots dans le tissu. L'intégration de fronts de bâtisse obligatoire le long des zones constructibles, pour une implantation à l'alignement est souhaitable, en particulier pour l'îlot 2. Ceci permettra de s'inscrire dans la logique existante aux abords du Square E. Vandervelde et contribuer à construire la façade côté rive Droite. La façade côté rive Gauche est en effet nettement définie par les différentes têtes d'îlots. Son pendant sera créé par une meilleure intégration des constructions sur la rive droite.

C. Gabarits

Le PPAS identifie une possibilité d'émergence à la Tête de Biestebroeck. Celle-ci est localisée dans le prolongement du quai de la rive droite. Le volume maximum y est fixé à R*+22. Ceci constitue le volume le plus haut autorisé dans le périmètre. Il se veut à la mesure du lieu, en dialogue avec la taille du bassin et de manière à créer un repère pour le quartier. Ceci est justifié également par :

- le rôle souhaité pour la zone, comme pôle de quartier ;
- le risque d'une perte de visibilité du fait du maintien de zones portuaires non accessibles le long des quais ;
- toutefois, la hauteur et son implantation sont fixés de manière à minimiser l'impact sur le parc Crickx.

Parallèlement, une enveloppe constructible globale est fixée : la densité autorisée y est de P/S = 5 sur les parcelles ZEMU à cet endroit. Ce potentiel offre une très grande marge, pour la création d'un projet urbain ambitieux.

Sur les îlots attenants, les gabarits sont plus modestes :

- pour l'îlot 2, la hauteur maximum autorisée permet un développement qui s'inscrit en réponse aux volumes composant le Square Vandervelde. Le gabarit autorisé (18 mètres sous corniche), est plus élevé que dans la situation actuelle. Ceci offre une opportunité pour le développement de ce site, dans une échelle plus adaptée à la mesure du lieu. Le gabarit répond aux gabarits marquant l'entrée de la rue Wayez et de la Chaussée de Mons : ceux-ci varient de R+3 à R*+5.
- Pour l'îlot 9, la majorité de l'îlot est couverte par le parc Crickx. Celui-ci est bien évidemment préservé par le Plan. La pointe bâtie est maintenue selon l'ampleur des volumes existants.

D. Aspect des constructions

Le PPAS ne détaille pas outre mesure l'aspect des constructions dans cette zone. Comme ailleurs dans le périmètre, l'objectif est en effet de laisser une grande marge de manœuvre pour la création d'un projet de qualité, susceptible de créer des repères à l'identité affirmée

qui contribueront à dynamiser l'image de la zone du canal. Le PPAS ne peut induire cette qualité, même s'il fixait plus précisément des règles relatives à l'aspect des constructions. Au contraire, celles-ci risqueraient de constituer des entraves lors de la réalisation du projet.



**Exemple de bâtiment au rayonnement exemplaire
MAS museum – port d'Anvers**

Comme il a été étudié durant la phase de spatialisation, l'ambition sur ce site est justifiée par la configuration des lieux. La souplesse laissée par le plan constitue toutefois un grand pari : celui d'un développement urbain de qualité. Au vu de l'impact de la Tête de Biestebroek à l'échelle de la zone, mais également à l'échelle plus large, l'organisation d'un concours d'architecture pour ce développement est hautement souhaitable.

1.8.1.4. Rive droite

(Îlots 11, 12, 13, et 14)

Sur la rive droite, le PPAS concrétise la possibilité de développer une activité productive plus urbaine, tout en y développant une trame de quartier compatible avec la fonction résidentielle.

A. Affectation

Sur la rive droite, les zones constructibles sont reprises en zone d'entreprises en milieu urbain au PRAS. Cette affectation est maintenue par le projet de PPAS.

Le long de certaines de ces zones constructibles, les prescriptions intègrent la notion de « **front urbain** ». Ce front vise les lieux où les constructions participent à l'animation de l'espace public et contribuent à la construction de la trame urbaine. Le long de ce front urbain:

- les rez-de-chaussée accueillent des fonctions mixtes : les parties visibles des entreprises (bureaux, salles de réunions, showrooms, petits ateliers...), commerce, équipements, logement...soit l'ensemble des fonctions qui sont compatibles avec la fonction résidentielle et le caractère urbain de la zone ;
- les étages des constructions accueillent les fonctions résidentielles, en ce compris, les fonctions libérales, petits équipements et autres fonctions communément admises dans les typologies résidentielles. La présence de résidents aux étages est en effet synonyme de densité, vitalité, cohérence urbanistique et contrôle social. L'activité productive n'y est pas autorisée.

Notons que les prescriptions imposent l'affectation en logement le long du front urbain, mais ne l'interdisent pas ailleurs. Toutefois, les gabarits y sont limités, ce qui contraint les possibilités de création de logement dans cette zone.

Par ailleurs, les prescriptions imposent que la nature des activités soit compatible avec les autres activités ou destinations de l'îlot concerné par le projet et les îlots avoisinants. Ce faisant, il oriente le type d'activités productives susceptibles de s'implanter sur le site : la volonté étant de favoriser le développement de petites installations compatibles avec le caractère résidentiel du périmètre (de types petits ateliers, artisans, entrepôts, etc.).

Le PPAS prévoit l'aménagement spécifique **d'équipements scolaires** au sein de ces zones, en réponses aux besoins identifiés pour la zone et en conséquence du développement du nouveau quartier. La demande a été identifiée et chiffrée au sein du RIE (voir chapitres relatifs à la programmation) :

- réalisation d'une école fondamentale : les besoins ont été chiffrés à 8.000m². L'école est localisée au sein de l'îlot 11, selon une configuration mixte logement / école. Cependant, ce besoin doit également être fixé selon ce que la commune semble judicieux en matière de taille des établissements et soutenable financièrement (voir chapitre Socio-économique) ;
- réalisation d'une école secondaire : les besoins ont été chiffrés à 4.500m². Deux possibilités de positionnement ont été identifiées au sein du parc, dans l'îlot 12, au sein du site Vesdre, dans l'îlot 14.

La prise en charge n'étant pas encore connue à l'heure actuelle, le PPAS prévoit une certaine flexibilité dans les affectations autorisées. Toutefois, il est certain que la zone de parc au sein de l'îlot 12 est préférentiellement vouée à rester libre de toute construction et que l'opérateur public propriétaire du site Vesdre à l'îlot 14 (CityDev) est un interlocuteur privilégié pour le développement d'un projet mixte, de manière concertée.

Notons enfin, que le projet de PPAS identifie des possibilités spécifiques pour le développement de grands commerces spécialisés le long du boulevard. Ceux-ci sont identifiés au Plan par le « liseré commercial suggéré ». Cette notion vise à mettre en avant les lieux qui sont particulièrement intéressants pour cette affectation car visibles depuis l'axe régional constitué par le boulevard industriel. Ils se justifient par leur fonctionnement propre : ces commerces peuvent être plus spécifiques que les commerces de proximité et sont donc intéressants à développer en marge de celui-ci plutôt qu'au cœur d'un noyau commercial.

Notons que le PPAS identifie un potentiel mais ne cherche pas ici à induire le fonctionnement commercial de manière absolue. Ce faisant, les dispositions ne sont pas contraignantes, donc pas nécessairement souhaitables au sein d'un document règlementaire.

Deux zones de parcs sont également intégrées au sein de la ZEMU (voir chapitre zones non constructibles).

B. Front de bâtisse et alignement

Le long du front urbain, les bâtiments sont implantés à l'alignement, le long du rez-de-chaussée. Ils peuvent être implantés en recul aux étages.

La profondeur de la zone constructible pour la partie résidentielle n'est pas définie de manière stricte, afin d'offrir une latitude suffisante pour l'organisation des logements : permettre le creusement de la façade, l'aménagement de loggias, de décrochements,... et autres dispositifs qui contribueront à l'aménagement de logements de qualité dans cette configuration. Des règles délimitant les gabarits sont par contre déterminées, sur des profondeurs variables.

Ailleurs au sein de chaque îlot les implantations sont laissées libres. La volonté est en effet d'offrir une marge de manœuvre suffisante pour l'organisation des entreprises.

Côté rue du Sel, la présence du chemin de fer permet également d'établir une barrière forte entre les activités productives de la ZEMU et les quartiers résidentiels plus au nord. Inversement, les activités productives font ainsi la transition entre le chemin de fer et les zones de plus forte mixité aux abords du front urbain.

C. Gabarits

Etant donné les différents objectifs poursuivis, le PPAS a recours à différents outils pour déterminer les potentiels constructibles autorisés :

- de manière générale, les gabarits autorisés sont de l'ordre R*+6 en moyenne le long du front urbain. La volonté est que les volumes puissent varier autour de cette hauteur, pour autant que le volume moyen reste équivalent R*+6. Cette hauteur est autorisée sur une épaisseur de 30 mètres, afin de laisser une marge suffisante pour la réalisation des projets d'architecture prenant des formes différentes le long du front ;

1. Urbanisme et Patrimoine

- Sur les parties d'îlots qui sont situées à l'arrière du front urbain, il s'avère plus judicieux de définir une hauteur absolue : ceci afin d'offrir une plus grande marge, en fonction du type de construction qui y sera réalisé :
 - Sur les îlots 13 et 14 (partie ouest) : laisser une marge pour les activités productives et mixité selon les règles de la ZEMU. NB : si le PPAS définissait un R**+N, où R** aurait une hauteur de ~8 mètres, il induirait de manière plus strict la présence des activités productives dans ces rez-de-chaussée. Ceci constitue une possibilité d'être plus contraignants si nécessaire. Toutefois, il ne semble pas judicieux d'aller en ce sens pour ces deux îlots en particulier, alors que beaucoup plus de souplesse est laissée pour d'autres développements au sein de la ZEMU (en particulier sur l'îlot 11) ;
 - sur la partie de l'îlot concernée par le projet Argos, fixer un gabarit absolu de 25M, soit le même ordre de grandeur que les R+7 autorisés de l'autre côté de la rue Dante, mais plus souple si la typologie développée était un cinéma, ou autre grand commerce spécialisé. Le liseré commercial suggéré laisse également plus de souplesse pour l'implantation du bâtiment au sein de la parcelle.
 - Ce développement étant sans aucune garantie, le PPAS devrait intégrer les règles d'application dans le cas où l'ambition d'un grand commerce spécialisé sur toute la parcelle était abandonnée. Dans ce cas, il serait judicieux de s'inscrire en prolongation de la logique des îlots adjacents, c'est-à-dire en contribuant à la réalisation d'une trame urbaine, grâce à la constitution d'un front urbain sur la façade extérieure de l'îlot, tout en rendant possible valorisation de la ZEMU par ailleurs ;
- certaines émergences sont identifiées au plan par un astérisque (*) : dans ces zones un gabarit allant jusqu'à R+14 est autorisé. A la Tête de Biestebroeck le projet de PPAS autorise la réalisation d'un gabarit de R+20 dans cette partie de l'îlot. Cette formulation permet de ne pas figer une forme et une implantation précise à ce stade.
- A l'intérieur des zones, dans la partie qui n'est pas concernée par le front urbain, le PPAS détermine quand c'est nécessaire, une emprise maximum définie en fonction de la taille de l'îlot ;
- pour les îlots 8, 11, 12, ainsi que pour l'îlot Vesdre, le PPAS fixe le potentiel constructible grâce à la définition du P/S à la parcelle.

En matière de gabarits, le Plan fixe donc trois seuils :

- une hauteur moyenne, offrant des possibilités de variations ;
- des émergences, situées dans la tranche d'îlot le long du canal, et fixées à R+14 ;
- un développement plus conséquent à la Tête de Biestebroeck.

Le PPAS vise en tous les cas à indiquer au plan les lignes directrices qui sont souhaitables dans l'absolu. Autrement dit, les directions données sont valables également si les projets en cours étaient abandonnés.

D. Caractéristiques des constructions

1. Urbanisme et Patrimoine

Les prescriptions relatives à l'aspect des constructions sont volontairement laissées relativement souples. Vu le caractère atypique des constructions dans la zone, il est plus judicieux de laisser cette appréciation aux autorités délivrantes lors du développement de projets.

L'implantation de logements en mixité verticale avec les fonctions productives induit toutefois des contraintes pour assurer la qualité résidentielle au sein des nouvelles constructions. Cet aspect constitue un des défis majeurs de la zemu... Le PPAS intègre de ce fait des prescriptions spécifiques, vouées à la gestion des transitions au sein de cette mixité de manière adéquate, à savoir :

- une souplesse pour l'organisation des logements le long du front urbain, de manière à pouvoir dissocier totalement l'organisation des activités productives de la fonction résidentielle ;
- l'obligation de réaliser des logements traversants ;
- la composition des façades et traitement des façades aveugles ;
- le maintien des accès aux étages ;
- l'organisation des activités productives au sein d'espaces couverts
- l'intégration des volumes techniques au sein des volumes bâtis (notamment ceux situés en toiture) ;
- l'intégration des appareils bruyants et/ou odorants et/ou vibrants dans des caissons destinés à réduire autant que possible les nuisances générées
- les rejets d'air provenant des installations techniques et des parkings sont localisés de manière à réduire les nuisances olfactives, de qualité de l'air,... , le caractère esthétique des souches de cheminées ;
- les règles pour la gestion des abords en matière de plantations, de CBS, de perméabilité des sols ;
- l'aménagement de toitures des activités productives afin d'améliorer l'aspect visuel de ces espaces depuis les logements environnants de faciliter la coexistence des différentes fonctions et permettre aux logements de jouir d'espaces extérieurs.

Dans les lieux d'activités productives, la densité de construction autorisée par les prescriptions est précisée comme suit :

- le taux maximum d'emprise au sol des constructions est limité ;
- la création de passages pour les modes actifs est imposé ;
- les superficies réservées aux activités productives permettent l'organisation de la circulation propre à ces activités au sein de la zone même. L'organisation des charrois, notamment des charrois lourds éventuels, ne doit pas entrer en conflit avec la circulation locale résidentielle.
- Le PPAS localise les points d'accès pour les camions à travers le front urbain. Ceux-ci sont centralisés de manière à limiter l'impact sur les réseaux du quartier.
- La configuration des lieux et son insertion dans un tissu urbain résidentiel permet la création de petits ateliers et d'espaces suffisamment modulables pour s'adapter

à la demande et évoluer avec celle-ci. Le PPAS précise à cet égard que : « La nature des activités doit être compatible avec les autres activités ou destinations de l'îlot concerné par le projet et des îlots avoisinants. »

Les dispositions induisent une valorisation possible des abords pour les différents groupes d'usagers du quartier (habitants, travailleurs, clientèle, usagers des équipements, visiteurs...). La création d'espaces extérieurs accessibles (en toiture et au sol) et l'organisation des activités dans des espaces fermés facilitent la possibilité de création d'espaces partagés, de mutualisation de services offerts, etc. ;

La mise en application de ces principes dépendra de la philosophie de projet développée. Toutefois, les prescriptions visent le minimum nécessaire, afin que des utilisations diverses puissent être mises en place ultérieurement, au gré des initiatives des futurs usagers, dans une volonté de partager, rentabiliser... toutefois ces utilisations ne sont pas imposées par le PPAS, car cela dépasse son cadre.

A nouveau, le PPAS induit des principes, avec une certaine souplesse pour leur interprétation dans un projet architectural. Si ces principes sont mis en œuvre dans une recherche de qualité, ils seront plus porteurs pour l'organisation de la vie du quartier. Le PPAS ne peut toutefois apporter de garantie à cet égard.

Il est à noter cependant que l'organisation des fonctions et la destination des espaces extérieurs sont définies de manière très forte : ils constituent également une garantie de l'aboutissement de la qualité de vie dans le quartier (rapport au canal, aménagement de parcs publics, rues urbaines...)

1.8.1.5. Zones non constructibles

Le PPAS donne des lignes directrices pour l'aménagement des zones non constructibles. Celles-ci orientent les aménagements vers une gestion durable et la mise en avant du potentiel tant paysager qu'écologique pour ces zones.

En complément de ces directions, les caractéristiques paysagères de ces espaces seront décrites via le Plan de Qualité Paysagère développé en parallèle du PPAS.

Des prescriptions générales sont d'application en ce qui concerne la qualité du patrimoine écologique, la gestion des eaux pluviales,... Ces aspects sont développés dans les chapitres relatifs à ces questions (faune et flore, sol, eaux)

Les abords des constructions, au sein des zones constructibles sont traités de manière différenciée au sein de chacune de zones auxquels ils se rapportent. En particulier, le Plan ne localise pas de zone de recul, de retrait latéral ou de cours et jardin, mais précise au sein de chaque zone concerné les caractéristiques pour leur aménagement. Ainsi :

- la **zone d'habitation** détaille les conditions pour l'aménagement des cours et jardin. Ces conditions sont d'application dans les parties non construites. Etant donné que chaque zone d'habitation a un front de bâtisse obligatoire à l'alignement, cette zone ne comporte pas de zone de recul, ni de retrait latéral.
- en **zone mixte**, des conditions sont d'applications pour l'aménagement des reculs et des cours et jardin. Une zone de recul pourrait en effet être créée à la

rue de Biestebroeck, là où le front de bâtisse obligatoire s'interrompt pour laisser la possibilité de création d'un passage vers le quai.

- en **zone de forte mixité**, des conditions sont d'applications pour l'aménagement des reculs et retraits latéraux ainsi que des cours et jardin. Le front de bâtisse obligatoire n'y est en effet pas continu partout.
- En **zone d'entreprises en milieu urbain**, des conditions spécifiques à la zemu sont données pour l'aménagement des abords, ainsi que pour la création d'espaces récréatifs extérieurs liés à la présence d'équipements scolaires.
- Au sein des deux **zones portuaires**, des conditions spécifiques sont données pour l'aménagement des abords.

Le parti pris pour l'aménagement des reculs, des retraits latéraux et des cours et jardin consiste à se raccrocher aux dispositions existantes par ailleurs. Il semble logique en effet de reprendre dans ces zones les dispositions qui sont d'application pour l'ensemble de la Commune. Il est intéressant de noter que la Commune d'Anderlecht est actuellement en cours de procédure pour l'élaboration d'un RCU à l'échelle de la Commune..

Le RCU y prévoit pour les zones de recul et de retrait latéral :

« Article 48 Aménagement

§1. L'aménagement des zones de recul et de retrait latéral est précisé sur le plan d'implantation qui est joint à la demande de permis d'urbanisme et répond aux conditions suivantes :

1° la zone de recul et les zones de retrait latéral jouxtant l'espace public participent à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public ;

2° les zones de recul et de retrait latéral sont exclusivement destinées à l'aménagement de jardins d'agrément. Elles peuvent comporter les accès aux portes d'entrée et de garage ;

3° les zones de recul ne peuvent être transformées en espace de stationnement.

§2. Lorsque les zones de recul de plusieurs constructions forment un ensemble cohérent, tout nouvel aménagement réalisé au sein de cet ensemble respecte les caractéristiques de ces zones de recul. Sont notamment visés, le type et la hauteur des clôtures, la localisation des chemins d'accès, l'aménagement paysager, etc.

§3. Dans le cas particulier d'immeubles implantés de sorte que la zone de retrait latéral joue la fonction de cours et jardins et que celles-ci ne jouxtent pas l'espace public, les zones de retrait latéral sont considérées comme des zones de cours et jardins : elles répondent alors aux prescriptions de la section 3 du présent chapitre et peuvent comporter des barbecues, piscines privées et autres installations aux conditions visées par les articles 44, 45 et 46 y relatifs du présent règlement.

Article 49 Maintien d'une surface perméable

§1. Les zones de recul et de retrait latéral ne sont pas recouvertes de matériaux imperméables, sauf en ce qui concerne les chemins d'accès aux portes d'entrée et de garage.

Ces accès répondent aux conditions suivantes :

1. Urbanisme et Patrimoine

1° leur emprise, et notamment leur largeur, sont limitées au strict nécessaire. Si la largeur des chemins d'accès imperméables excède 2,50 m, ils sont constitués de bandes de roulement d'une largeur maximale de 0,80 m ;

2° les matériaux perméables et semi-perméables, tels que dalles à joints ouverts, graviers, concassé de porphyre, blocs gazonnés sont utilisés préférentiellement ;

3° ils s'intègrent dans leur environnement immédiat, bâti ou non.

§2. Dans le cas de chemins d'accès en pente, un puisard raccordé à l'égout est placé au raccordement de la zone de recul avec la voie publique pour recueillir les eaux de ruissellement de ces chemins d'accès.

§3. Dans le cas particulier d'immeubles implantés de sorte que la zone de retrait latéral joue la fonction de cours et jardins, les zones de retrait latéral sont considérées comme des zones de cours et jardins et répondent aux conditions de l'article 52.

Article 50 Niveau du sol

Les niveaux du sol de la zone de recul et de retrait latéral se raccordent à ceux des terrains voisins, de manière à ne pas porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage, notamment en matière d'écoulement des eaux pluviales. »

Le RCU prévoit pour les zones de cours et jardin :

Article 51 Aménagement

§1. Les zones de cours et jardins sont destinées à l'aménagement de jardins d'agrément. Dans ces zones, rien ne peut être établi ni déposé qui nuise à l'aspect de ces zones (tels que dépôts, etc.).

Les dispositifs tels que les appareils de conditionnement d'air, de ventilation, de réfrigération et assimilés placés dans les zones de cours et jardins ne sont pas visibles depuis l'espace public et ne portent pas atteinte aux caractéristiques architecturales et végétales, ni aux qualités résidentielles de leur environnement immédiat.

§2. L'aménagement des zones de cours et jardins qui jouxtent l'espace public participe à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public, en particulier en ce qui concerne leur clôture.

Article 52 Maintien d'une surface perméable

Les zones de cours et jardins d'une superficie inférieure à 20 m² comportent une surface perméable, en pleine terre au moins égale à la moitié de leur superficie.

Les zones de cours et jardins d'une superficie comprise entre 20 m² et 40 m² comportent une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale à la moitié de leur superficie.

Les zones de cours et jardins d'une superficie comprise entre 40 m² et 60 m² comportent une surface imperméable de maximum 20 m². Le reste de la zone est perméable, en pleine terre et plantée.

Les zones de cours et jardins d'une superficie supérieure à 60 m² comportent une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale aux 2/3 de leur superficie.

Article 53 Niveau du sol

Les niveaux du sol de la zone de cours et jardins se raccordent aux niveaux des terrains voisins de manière à ne pas porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage, notamment en matière d'écoulement des eaux pluviales.

Par ailleurs, des prescriptions spécifiques se déclinent selon les différents types d'espaces non constructibles :

- les zones de voies publiques ;
- les zones de voies publiques à caractère paysager ;
- les zones de parcs ;
- les zones de quais accessibles au public.

1.8.1.6. Zones de voies publiques et Zones de voies publiques à caractère paysager

Le PPAS distingue les zones de voies publiques et les zones de voies publiques à caractère paysager.

Toutes deux sont destinées à la circulation des personnes, cependant pour la deuxième catégorie, les prescriptions précisent leur caractère paysager, en prolongation avec la zone de parc attenante. Il s'agit dans ces espaces de permettre le trafic de destination, mais d'empêcher le trafic de transit (voir chapitre mobilité).

Des directions plus précises pour l'aménagement seront données via le Plan de Qualité Paysagère.

A. Zones de quais accessibles au public

Dans ces zones, la volonté est de rendre possible l'utilisation des quais en relation à la voie d'eau, pour le public.

Le caractère d'espace public de promenade et de loisir y est mis en avant dans l'aménagement souhaité.

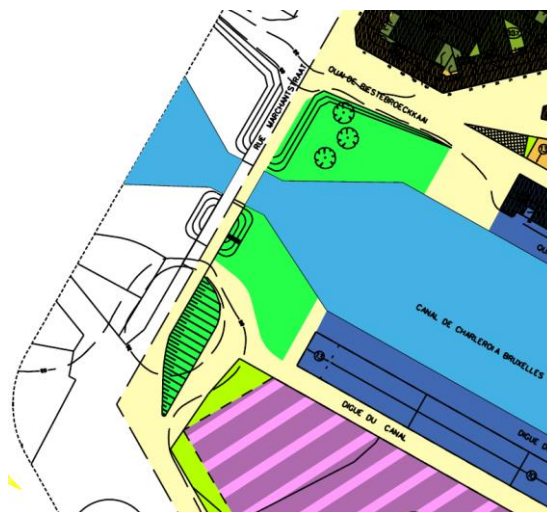
Des directions plus précises pour l'aménagement seront données via le Plan de Qualité Paysagère. Toutefois, il apparaît déjà clairement, que cette accessibilité sera restreinte dans le temps, en tout cas pour les parties des quais qui sont en lien direct avec la voie d'eau et une activité portuaire. Il est évident en effet que malgré le souhait de chacun de permettre un accès privilégié au canal et à ses abords, ceci n'est pas possible durant les heures d'activités de la zone, pour des raisons évidentes de sécurité et de responsabilité.

Au vu des objectifs énoncés, on est cependant en mesure d'attendre l'orientation des aménagements de manière à rencontrer le mieux possible cette condition.

B. Zones de parcs

Le PPAS détermine différentes zones de parc :

- il maintient les zones prévues au PRAS, et déjà existantes : à proximité du Pont Marchant, aux niveaux du Pont de Cureghem et au Parc Crickx ;
- une est imposée au sein de la zone portuaire en rive droite. Celle-ci était déjà prévue par le PPAS Pont de Cureghem. Le PPAS y prolonge une imposition déjà identifiée comme pertinente ;



Zones de parc – PPAS pont de Cureghem

- deux nouvelles zones sont imposées au sein de la ZEMU, sur les îlots 11 et 12 : la volonté est de préserver des zones vertes accessibles à tous au sein de ces zones constructibles. Au vu de la densité autorisée dans ces zones, il est nécessaire en effet de préserver un pourcentage non construit, destiné au renforcement de la présence végétale dans la zone et à l'agrément pour les riverains ;
- une est imposée en zone de voirie, le long de la rue des Goujons. Une partie de la voirie est maintenue pour le passage de la circulation motorisée (voie publique à caractère paysager), mais la majeure partie de la zone, aujourd'hui plantée en pleine terre, est reprise en zone verte.

Aux abords de la rue des Goujons, les zones de parc sont contiguës. Elles contribuent ainsi à la constitution d'un espace vert à l'échelle du quartier. Celui-ci s'implante le long du tracé historique de la petite Senne. Ils contribuent à la remise en valeur du maillage vert et bleu, selon les directions données par le PRDD.

L'ensemble de ces zones permettra à la fois d'offrir des espaces d'agrément pour les riverains et travailleurs des zones d'activités tous proches. Le type d'aménagement peut rester suffisamment naturel pour ne pas induire des nécessités d'entretien énorme. Son aménagement pourra également être orienté en fonction des contingences de dépollution qui pèsent sur cette partie du périmètre : l'extraction des terres nécessaire pourrait y permettre la création de bassins, noues, etc.

1.8.2. COMPATIBILITE

Ce chapitre se penche sur la compatibilité des prescriptions au vu des objectifs tels que repris dans les projets et règlements existants et développés lors de l'analyse de la situation existante de droit en phase 1 de l'étude

Notamment :

- les objectifs de développement régionaux et communaux ;
- les affectations et prescriptions du PRAS sur le périmètre.

Certains points de contradiction peuvent être mis en avant, comme détaillé ci-dessous.

1.8.2.1. Zones portuaires

Le PPAS et le RIE ont étudié la possibilité d'introduction d'une plus grande mixité au sein des zones mixtes d'activités portuaires et de transport en rive gauche, actuellement en ZAPT au PRAS, en y introduisant la fonction résidentielle. Cette nouvelle affectation en ZATP aurait constitué cependant une dérogation aux prescriptions du PRAS. Elle se justifie par la nécessité de permettre une meilleure intégration de la ZATP avec le cadre urbain environnant. Ce faisant le PPAS vise à rencontrer les objectifs donnés par le Plan Canal pour cette zone en particulier. Toutefois, cette dérogation est difficilement justifiable au vu des modifications récentes du PRAS vers le PRAS démographique. Cette opportunité a été étudiée au cours de la cette procédure et il a été décidé de ne pas étendre les fonctions autorisées en zone portuaire. De ce fait, la dérogation envisagée ne pourra être accordée dans le présent cadre.

Il est plus envisageable de considérer que les deux zones concernées soient affectées en zone d'activités portuaires et de transport, au sens du PPAS, mais que la typologie envisagée permette le développement de fonctions complémentaires, autorisées par le PRAS, et permettant d'ouvrir la zone portuaire à une meilleure intégration urbaine.

De manière secondaire, notons également :

- les **zones d'activités portuaires accessibles au public** précisent les utilisations de la zone à des affectations uniquement compatibles avec une accessibilité par les riverains. Ceci se justifie au vu du contexte urbain, pour lequel la volonté est affirmée par le PRAS démographique, de créer un nouveau quartier via l'introduction des ZEMU. Le PRAS précise pour la ZAPT : « Les caractéristiques urbanistiques des constructions et l'aménagement paysager de leurs abords permettent leur intégration dans l'environnement urbain ». Il est donc souhaitable que ces zones évoluent en relation avec l'évolution souhaitée pour leur environnement urbain.
- la **zone de parc** prévue en rive droite diminue les possibilités d'exploitation et d'aménagement dans cette partie de la zone. La préservation de zones de parcs est nécessaire pour le développement du quartier. Pour répondre aux objectifs du PRAS, des parties de la ZEMU ont également été préservées pour cette affectation. Les parties de la ZAPT affectées en zone de parc s'inscrivent en continuité de celles-ci. Elles répondent aux objectifs définis par le PRDD pour la création d'un parc le long de l'ancien tracé de la Senne et sont autorisées par la prescription 02 du PRAS qui précise que les zones vertes sont autorisées partout.

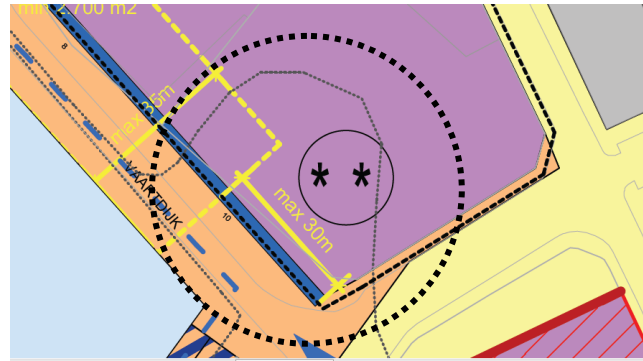
Les deux nouvelles zones ainsi définies ne constituent pas une dérogation au PRAS.

1.8.2.2. Zones d'entreprises en milieu urbain vs zone de voirie publique

L'angle à l'extrême sud de la Tête de Biestebroeck est concerné par un changement d'affectation : la ZEMU y déborde de manière ponctuelle sur la zone de voirie. Ceci a pour conséquence un léger rétrécissement de la partie trottoir actuelle (mais non d'une coupure de la voirie). Dans cette zone, les prescriptions visent à redessiner le rapport entre le front bâti et la zone de quai accessible au public afin d'y induire un espace de séjour pour les personnes, en lien avec les activités qui trouveront place dans le rez-de-chaussée adjacent. Cette adaptation est mineure, mais permet un meilleur aménagement sur la zone.



Extrait du PRAS



Extrait du Plan des affectations du PPAS

Deux petites zones aux abords de l'îlot 11 sont également concernées par des changements d'affectation :

- l'une à l'angle sud/ouest de l'îlot 11 s'inscrit en prolongation de la zone d'entreprise en milieu urbain attenante. Elle est reprise en zone de voirie publique au PRAS. Ceci a pour conséquence un léger rétrécissement de la partie trottoir actuelle (mais non d'une coupure de la voirie).
- l'autre à l'angle nord/est de l'îlot 11 est concernée par un redressement de la rue de la Petite Île. Ce faisant une portion de zone d'entreprise en milieu urbain au PRAS, serait affecté en voirie et inversement, une portion de voirie publique au PRAS serait affectée en zone d'entreprise en milieu urbain par le PPAS.



Extrait du PRAS



Extrait du Plan des affectations du PPAS

Dans les deux cas, il s'agit là d'une adaptation de la trame urbaine de manière cohérente avec les nouveaux développements. Les angles dessinés n'ont en effet pas lieu d'être dans la nouvelle configuration. Les adaptations envisagées constituent une redéfinition des alignements, et non un changement de philosophie par rapport aux dispositions du PRAS.

1.8.2.3. Zones vertes

Comme explicité ci-dessus, de nouvelles zones de parc sont créées au sein du périmètre :

- une au sein de la ZAPT au PRAS ;
- une au sein de l'îlot 11 en ZEMU ;
- une au sein de l'îlot 12 en ZEMU ;
- une au sein de la zone de voirie à la rue des Goujons.

La création de ces zones ne constitue pas une dérogation au PRAS, dans le sens où, selon la prescription générale relative à l'ensemble des zones « 0.2. *Dans toutes les zones, la réalisation d'espaces verts est admise sans restriction, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert.* »

1.8.2.4. Zone de voirie à caractère paysager

L'introduction de cette notion constitue une précision en matière d'aménagement pour la zone, mais ne constitue pas un changement d'affectation pour la zone.

Le PPAS respecte l'ensemble de prescriptions du PRAS pour l'ensemble des autres zones.

1.8.3. ASPECTS PAYSAGERS

1.8.3.1. Insertion dans le paysage urbain

Cette section se penche sur l'insertion des lignes urbanistiques données par le PPAS dans le paysage urbain. Les quatre grands principes pour le développement du quartier au sein du périmètre peuvent être résumés comme suit :

- prolongation et remaillage de la trame urbaine dense présente en rive gauche ;
- mise en valeur du caractère portuaire aux abords du bassin ;
- création d'une trame urbaine cohérente, permettant le développement de la fonction résidentielle au sein de la ZEMU ;
- intégration d'espaces verts et de parcs au sein de la nouvelle trame du quartier.

Ces grands principes ont toujours été à la base de la réflexion pour l'aménagement du quartier, depuis les prémisses et la réalisation du masterplan sur la zone. Ils se traduisent aujourd'hui dans les lignes directrices données par les prescriptions du projet de PPAS.

L'instrument Plan de Qualité Paysagère permettra de corroborer ces intentions en détaillant le caractère souhaité pour l'aménagement des espaces publics.

Du point de vue des **perspectives visuelles**, notons en particulier :

- la création d'ouvertures depuis la trame urbaine, vers le canal en rive gauche ;
- la création d'une image identitaire forte, à l'échelle du bassin, notamment grâce au développement de la Tête de Biestebroeck, mais également grâce à la création d'accents en prolongation des volumes développés sur la rive gauche, le long du bassin de Biestebroeck ;
- la mise en avant des quais aux abords du bassin, comme faisant partie intégrante de la trame des espaces publics : le PPAS vise leur mise en valeur ainsi qu'à les rendre accessibles aux riverains ;
- la réouverture de la rue Dante, comme un axe structurant du quartier, selon la trame urbaine historique dans cette partie de la ville. La constitution de front bâtis permettra de créer des faces de rues cohérentes et urbaines.
- la mise en valeur de la perspective vers le canal, depuis la rue Dante ;
- la mise en exergue du caractère paysager de la rue des Goujons, en lien avec le caractère vert des abords du bassin du Batelage. Ce geste participe à l'introduction de la dimension paysagère au sein du nouveau quartier ;

Par la constitution des fronts urbains, le PPAS affirme la volonté de maintenir la trame historique du quartier en rive droite, tout en lui apportant une dimension urbaine.

Au sein des grands îlots actuels, les espaces s'organisent de manière plus intime : les constructions s'y organisent de manière introvertie, les perspectives y seront plus courtes. Les développements recomposant les parties intérieures des îlots ne seront pas perceptibles visuellement depuis la trame principale, ni du reste du quartier. De ce fait, la présence visuelle des zones d'activités productives n'est pas mise en exergue : ces activités sont implantées en intérieur de chacun des systèmes et leur rapport à l'espace public est très

ponctuel. Toutefois, les activités pourront avoir pignon sur rue, grâce à la mixité introduite au rez-de-chaussée du front urbain.

Le PPAS permet une **cohabitation harmonieuse** entre les différentes fonctions, tant vis-à-vis des constructions existantes que des nouvelles opportunités de développement sur le site. Les logements, commerces, équipements et d'activités productives s'y développent en parallèle, de manière à se renforcer mais de ne pas se pénaliser.

Notamment :

- les zones d'activités productives sont suffisamment larges pour permettre une implantation des bâtiments en retrait par rapport aux limites de la zone qu'elles occupent.
- Les logements s'implantent soit dans la prolongation de logiques existantes, soit de manière à développer de nouveaux systèmes, relativement introvertis, mais ouverts sur des espaces publics à leur échelle ;
- Des cheminements permettront d'assurer la transition entre les différents espaces et avec le quartier ;
- Les développements aux abords du canal visent à la mise en valeur du canal et sa réappropriation par les bruxellois.

1.8.3.2. Matériaux

La volonté du PPAS en la matière est de cadrer les possibilités pour garantir un fonctionnement urbanistique cohérent et l'usage de matériaux performants. Cependant, le plan particulier ne doit pas entraver la conception architecturale, ni fermer la porte à de nouvelles techniques constructives en étant trop contraignant.

Des précisions sont imposées par rapport à l'aspect des constructions, notamment en ce qui concerne le traitement des façades visibles depuis l'espace public. Le PPAS impose qu'elles présentent entre elles harmonie et cohérence de composition, de matériaux et de tonalité.

En outre, des exigences sont imposées en matière de qualité des matériaux utilisés pour les revêtements de façade visibles depuis l'espace public ainsi que pour les toitures :

- l'utilisation de plastique, de PVC et de matériaux synthétiques est interdite pour certaines utilisations ;
- les toitures recouvertes de tapis de mousse synthétique ou toitures en tôles ondulées sont interdites ;
- des précisions sont apportées pour les toitures plates, qui doivent être aménagées en toiture verte ou recouvertes de dalles en pierres, ou de matériau de lestage ;
- les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs doivent être intégrés à la toiture et sont repris dans les gabarits autorisés.

Les prescriptions intègrent des principes **d'éco construction**, tout en restant dans les limites contraignantes qui soient adaptées à l'échelle du PPAS. Notamment :

1. Urbanisme et Patrimoine

- le mode d'implantation choisi impose des constructions mitoyennes plutôt qu'isolées ;
- le choix d'implantation des bâtiments optimise les possibilités d'utilisation de l'énergie solaire : les bâtiments bénéficient d'un degré d'ensoleillement important et l'orientation des futurs bâtiments est favorable au placement de panneaux (cf. chapitre microclimat) ;
- les précisions sont apportées sur le type de toiture autorisées (notamment les toitures vertes) ;
- l'interdiction de matériaux synthétiques ;
- un aménagement des abords visant à favoriser la plantation et plus spécifiquement les espèces indigènes (voir chapitre « Faune et Flore ») ;
- les dispositions techniques relatives à la gestion des eaux pluviales (voir chapitre « eaux usées et eaux pluviales ») ;
- le maintien de larges superficies non construites, perméables, en pleine terre et/ou plantées (voir chapitre « sol »).
- Les matériaux utilisés pour les constructions devront être, dans la mesure du possible, de bonne qualité écologique. En d'autres termes, ceux-ci devront présenter une certaine durabilité et avoir une empreinte écologique faible.

Les caractéristiques des constructions devront être particulièrement performantes en matière d'isolation acoustique pour les logements situés en bordure de la zone mixte d'activités productives et d'équipement : ceux-ci seront en effet en bordure de la zone d'activité et à proximité du chemin de fer.

1.8.4. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

Les prescriptions graphiques et littérales traduisent réglementairement les partis pris urbanistiques défendus pour le développement du quartier Biestebroeck. Les directions urbanistiques données sont claires et définies.

Afin de tendre à un développement de quartier adéquat, les prescriptions graphiques et littérales ont été rédigées de manière à donner les lignes directrices voulues pour l'aménagement du nouveau quartier. Elles visent à laisser une certaine marge pour la réalisation de projets concrets au sein du périmètre. En effet, au vu de la complexité induite par la réalisation de programmes mixtes, en particulier dans la zone ZEMU du PRAS, le PPAS ne doit pas hypothéquer les possibilités de solutions innovantes qualitatives. Il doit par contre être garant de l'intérêt général, donc de la préservation des qualités urbanistiques voulues pour le quartier.

Elles permettent d'atteindre une trame de quartier cohérente et vivante. Toutefois elles offrent une grande marge pour la mise en application et l'intégration des projets architecturaux au sein du plan.

Certains aspects n'ont pas leur place au sein du document réglementaire. Ils seront intégrés dans le document accompagnant le volet réglementaire, sous forme de recommandations. Les recommandations formulées par le présent RIE pour la partie urbanistique peuvent être récapitulées comme suit :

1.8.4.1. Recommandations pour compléter les prescriptions du PPAS

Des contraintes supplémentaires sont préconisées en matière de :

- ajustements sur l'îlot 1, afin de les dispositions collent aux enjeux urbanistiques souhaités ;
- de gabarits pour les intérieurs d'îlots 4, 5 et 6. En accord avec la mixité de fait observée au sein de ces îlots, les gabarits peuvent être fixés à un rez-de-chaussée de grande hauteur, soit de l'ordre de 6 mètres ;
- intégration d'un front de bâtisse obligatoire sur l'îlot 2 ;
- au sein de l'îlot 3, spécification des volumes le long de la façade du canal pour cadrer les gabarits autorisés, dans une logique de raccord entre la rue P. Marchant et les volumes existants le long du quai ;
- adaptation de la partie de l'îlot 14 actuellement orientée pour la réalisation d'un grand commerce spécialisé, de manière à répondre à la logique développée par ailleurs ;
- spécification des hauteurs de manière plus précise au sein de l'îlot 11 ;
- minimiser les voiries à caractère paysager, afin de maximiser les espaces de parc.

Ces différentes recommandations sont prises en compte pour l'établissement de la version finale du projet de PPAS.

1.8.4.2. Recommandations : à intégrer dans le document accompagnant le PPAS

Afin de viser à la création de repères à l'identité affirmée et de dynamiser l'image de la zone du canal : la réalisation de **concours d'architecture** est une procédure souhaitable au vu du rayonnement attendu pour ce site et de la densité prévue.

Toutes les zones bénéficiant d'une émergence (*) devraient faire l'objet d'un concours d'architecture à savoir :

- l'îlot 1 ;
- l'îlot 3 ;
- le développement à la Tête de Biestebroeck ;
- les différentes parties composant l'îlot 11 ;
- l'îlot 12 ;
- l'îlot 13 ;

Par ailleurs, il a également été établi que l'îlot mixte école / équipement au sein de l'îlot 11 devrait faire l'objet d'un concours. Ceci serait également souhaitable pour le projet de cinéma et pour le projet CityDev à l'îlot 14.

Dans la mesure du possible, les nouvelles constructions devront **intégrer les bâtiments existants**, en particulier en rive droite : ils constituent des traces historiques existantes. Les projets devront privilégier le maintien du patrimoine présent plutôt que sa démolition. Le PPAS rend possible la création de nouveaux volumes intégrant les constructions existantes. Ceci afin de favoriser la création de solutions architecturales qui tirent parti du caractère patrimonial de ces bâtiments.



Entrepot Seegmuller, Strasbourg – Heintz-Kehr et associés

Une attention particulière sera notamment apportée sur les bien suivants :

- Bâtiment sur rue, rue de Biestebroeck, 2-4 (parcelle 197D2)
- Bâtiment élevé à l'arrière du site rue de Biestebroeck, 2-4 (parcelle 197D2)
- Bâtiment élevé à l'arrière du site Chaussée de Mons 460 (parcelle 197F2)

- Rue des Orchidées, 10-12 (site Verhulsel – parcelle 314L4)
- Rue des Goujons, 152-154 (ancien site Vesdre)
- Bâtiment d'entrée du site COTANCO 2, Digue du Canal 1 (parcelle 198P)
- Bâtiment à l'angle du quai Demets et de la Rue des Orchidées (Douanes et archives – parcelle 314W4)

Un **inventaire du patrimoine** existant pourra être repris dans le document accompagnant le PPAS, afin de mettre en avant le potentiel qu'ils représentent, sans pour autant avec des photos se substituer aux autorités compétentes en la matière.

Les **chantiers** devront respecter l'ensemble des prescriptions du titre III du Règlement Régional d'Urbanisme « Chantiers » (entré en vigueur en date du 03/01/2007).

Notons également que les chantiers nécessiteront une demande d'un permis d'environnement de classe III si :

- les installations nécessaires à la construction, la transformation et la démolition ont une force motrice totale de plus de 50kW ;
- un bâtiment d'une surface brute de plus de 500 m² et dont le permis d'urbanisme autorisant la construction est antérieur au 1/10/98 doit être démoli.

Remailler le quartier : Encourager toute opération qui rend possible le rapport au canal, qui participe à son animation...et ce tant pour les espaces situés en Rive gauche, que le long de la rive droite. La barrière rend très difficile la perception du canal depuis le cœur du quartier. En effet, depuis Saint-Guidon, le seul contact possible est celui offert par le Square E. Vandervelde... ce qui ne constitue ne permet pas un rapport très urbain à la voie d'eau. Créer des percées dans cette grande barrière facilitera le passage, donc contribuera à requalifier l'animation urbaine au long du bassin.

Mutualisation : de nombreuses opportunités ont été identifiées pour la mutualisation d'espace, en lien avec la grande mixité de la zone. Le PPAS n'impose pas cette mutualisation, ni les différents usages, mais il les rend possible.

1.8.4.3. Recommandations pour le Plan de Qualité Paysagère

Le Plan de qualité paysagère qui accompagnera le PPAS vise à la création d'espaces publics de qualité au sein du périmètre. Il donnera des orientations sur les aspects qui ne peuvent être traités de manière réglementaire pour assurer la qualité de l'aménagement paysager. Plusieurs pistes méritent d'être explorées :

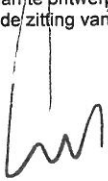



- profils de voirie ;
- matériaux de revêtements ;
- valorisation de la double identité territoriale portuaire / urbain via la reprise dans les projets urbains et architecturaux des éléments de la symbolique portuaire (rails, grues, conteneurs, ...), mais aussi les références à ce vocabulaire portuaire par le choix des matériaux, des couleurs, etc. ;

- aménagement du pont de Cureghem pour lui donner une dimension plus urbaine et valoriser son rapport au canal ;
- mise en valeur du caractère linéaire du canal, dans son traitement paysager ;
- favoriser des revêtements semi-perméables pour les cheminements des modes actifs ;

1.8.4.4. Recommandation hors périmètre / espaces adjacents

Certaines recommandations portent sur des espaces extérieurs à la zone du périmètre proprement dit :

- A la rue des Deux Gares, reculer le front de bâtisse entre 4 et 6 mètres pour offrir plus de marge lors du réaménagement du carrefour.

<p>BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE ANDERLECHT PROJECT VAN TOTALE OPHEFFING VAN HET RESTERENDE DEEL VAN HET BBP "BIESTEBROEK" BR 07/12/2017 (MER + ONTEIGENINGSPLAN) EN OPRICHTING VAN HET BBP "BIESTEBROEK II" MET EEN MER Gemeentelijk nummer: PPAS_E2 Gewestelijk nummer: AND_0059_002</p>	<p>REGION DE BRUXELLES-CAPITALE COMMUNE D'ANDERLECHT PROJET D'ABROGATION TOTALE DE LA PARTIE SUBSISTANTE DU PPAS "BIESTEBROECK" AG 07/12/2017 (RIE + PLAN D'EXPROPRIATION) ET ÉLABORATION DU PPAS "BIESTEBROECK II" AVEC UN RIE Numéro communal : PPAS_E2 Numéro régional : AND_0059_002</p>
<p>PLAN Opgemaakt door de Projectauteur</p> <p style="text-align: center;">BUUR</p> <p>BUUR part of Sweco -rue d'Arenberg - Arenbergstraat, 13 / 1000 Bruxelles – Brussel / T 02.383.06.40 www.buur.be</p>	<p style="text-align: right;">PLAN Dressé par l'auteur de projet</p> <p style="text-align: center;">aries CONSULTANTS</p> <p>Aries Consultants Rue des Combattants 96B / 1301 Bierges T 010.43.01.10 www.ariesconsultants.be</p>
<p>Gezien en voorlopig goedgekeurd door de Gemeenteraad: de Gemeenteraad geeft het College van Burgemeester en Schepenen opdracht het ontwerpplan te ontwerpen aan een openbaar onderzoek op de zitting van 26.01.2024</p>  <p>In opdracht, Le Bourgmestre, De Burgemeester, Fabrice CUMPS</p>	<p>Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal : le Conseil communal charge le Collège des Bourgmestre et Échevins de soumettre le projet de plan à enquête publique en séance de 28.01.2024</p>  <p>Par Ordonnance : La Secrétaire communale ff., De wdn Gemeentesecretaris, Nathalie COPPENS</p>
<p>Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig ontwerpplan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 21.01.2024 tot 22.01.2024</p>  <p>In opdracht, L'Échevine du Développement Urbain et de la Mobilité, De Schepenen van de Stedelijke Ontwikkeling en van de Mobiliteit, Susanne MÜLLER-HÜBSCH</p>	<p>Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent projet de plan a été déposé à l'examen du public à la maison communale du 21.01.2024 au 22.01.2024</p>  <p>Par Ordonnance : La Secrétaire communale ff., De wdn Gemeentesecretaris, Nathalie COPPENS</p>
<p>Gezien en definitief goedgekeurd door de Gemeenteraad op de zitting van</p>	<p>Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du</p>
<p>Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van</p> <p style="text-align: center;">De Minister-President</p>	<p>Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles- Capitale du</p> <p style="text-align: center;">Le Ministre-Président</p>