

# Périmètre, Diagnostic, Enjeux et objectifs

Du projet de Plan d'Aménagement  
Directeur (PAD) Porte de Ninove

# PRÉAMBULE MÉTHODOLOGIQUE

**Date de la décision ministérielle :** 8 mai 2018

**Développements principaux :** logements, équipements dont un centre sportif, espaces publics et parcs

**Thématiques clés :** logements, parc de la Sennette, équipements, espace public unifiant

**Maîtrise d'ouvrage :** perspective

Ce document constitue le document prévu à l'article 2, §1er, 2° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2018 relatif au processus d'information et de participation du public préalable à l'élaboration des projets de plan d'aménagement directeur.

La présente note est une synthèse des éléments suivants : présentation du périmètre, diagnostic, enjeux et objectifs.

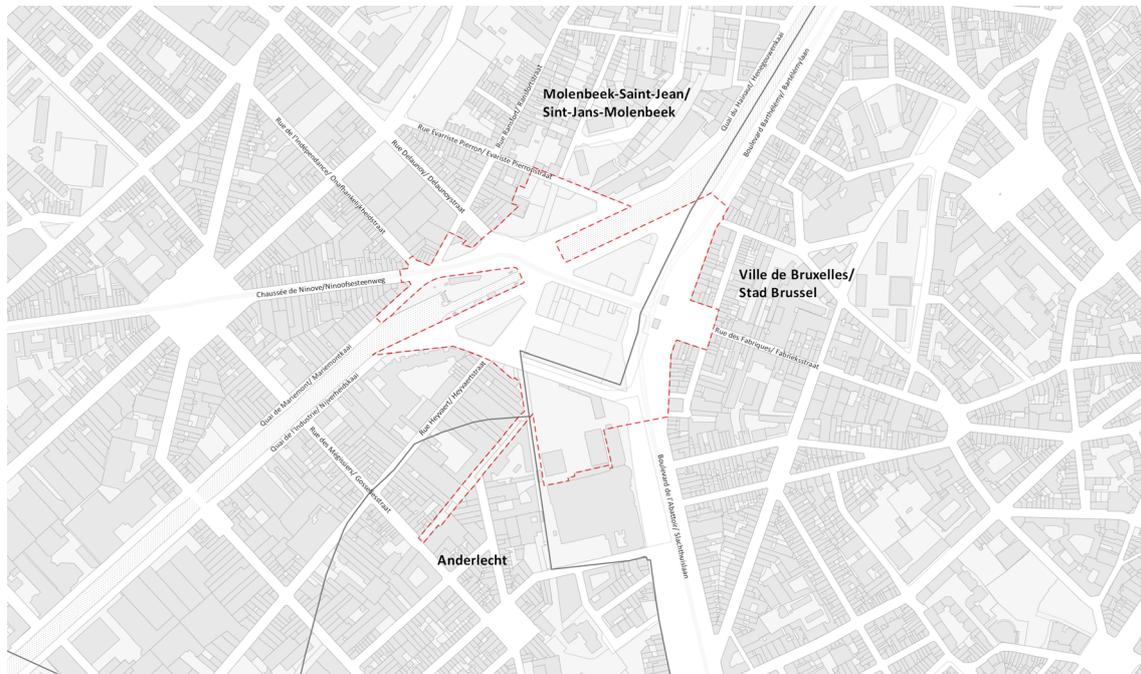
# PÉRIMÈTRE

Le périmètre concerné par l'élaboration du projet de plan d'aménagement directeur qui fait l'objet de l'arrêté du 8 mai 2018 s'étend sur 12ha sur les territoires de la Ville de Bruxelles (emprise du stade Vanderputten et du boulevard de Petite ceinture), de la commune d'Anderlecht (emprise de l'ancien lit d'un bras de la Senne) et, pour la plus grande part, de la commune de Molenbeek. Le projet de PAD s'attache à traiter les deux rives du Canal de Bruxelles et les faire dialoguer afin de réduire l'effet barrière de cette infrastructure et, au contraire, en faire un élément d'articulation spatiale.

## ● Localisation dans la Région



## ● Carte du périmètre



Périmètre envisagé pour le projet de PAD Porte de Ninove/ Geplande perimeter voor het ontwerp-RPA Ninoofsepoort

Légende/ Legende

— Périmètre du PAD/ Perimeter van het RPA

□ Limites Communales/ Gemeentegrenzen



# DIAGNOSTIC

## ● Historique du site et patrimoine

Comme son nom l'indique le quartier de la Porte de Ninove est l'entrée sud-ouest médiévale de la Ville de Bruxelles via la chaussée de Ninove. Contrairement à d'autres quartiers de portes, aucun faubourg important ne s'y est développé, le site gardant un aspect de prairies inondables jusqu'à la révolution industrielle. A cet endroit la Senne se divisait en divers bras de rivière dont on peut retrouver une trace à travers les îlots. En effet, si l'eau n'est plus visible, si le réseau hydrographique a été fortement perturbé et réorganisé, des espaces non aedificandi attestent des anciens tracés. Cette situation offre une opportunité paysagère intéressante que le projet de PAD envisagé ambitionne d'explorer.

La jonction entre le Canal Bruxelles-Charleroi et le Canal Bruxelles-Anvers, réalisés au tournant des années 1940, a profondément modifié la

configuration de l'espace de la porte historique de Ninove. En créant un raccourci pour éviter un tournant à angle droit, le Canal a dégagé un vaste triangle qui peine, depuis, à trouver une configuration satisfaisante et définitive.

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

- les transformations successives (liées à la désindustrialisation progressive de la zone) ont eu pour conséquence la création d'une structure urbaine très peu lisible : cohabitation de bâtis aux typologies et gabarits très variés, garages, friches industrielles, espace résiduel, ... ;
- des espaces vides de grande ampleur, dents



Plan topographique de Bruxelles et de ses faubourgs, Ph. J. Maillart, 1816

creuses ;

- des problèmes d'organisation spatiale et d'aménagement : l'espace non-bâti est fragmenté par le réseau d'infrastructures de mobilité ;
- pas de véritables espaces publics mais des sous-ensembles résiduels, souvent mal entretenus (triangles isolés sur le site, Place de Ninove, espace Pierron, ...).

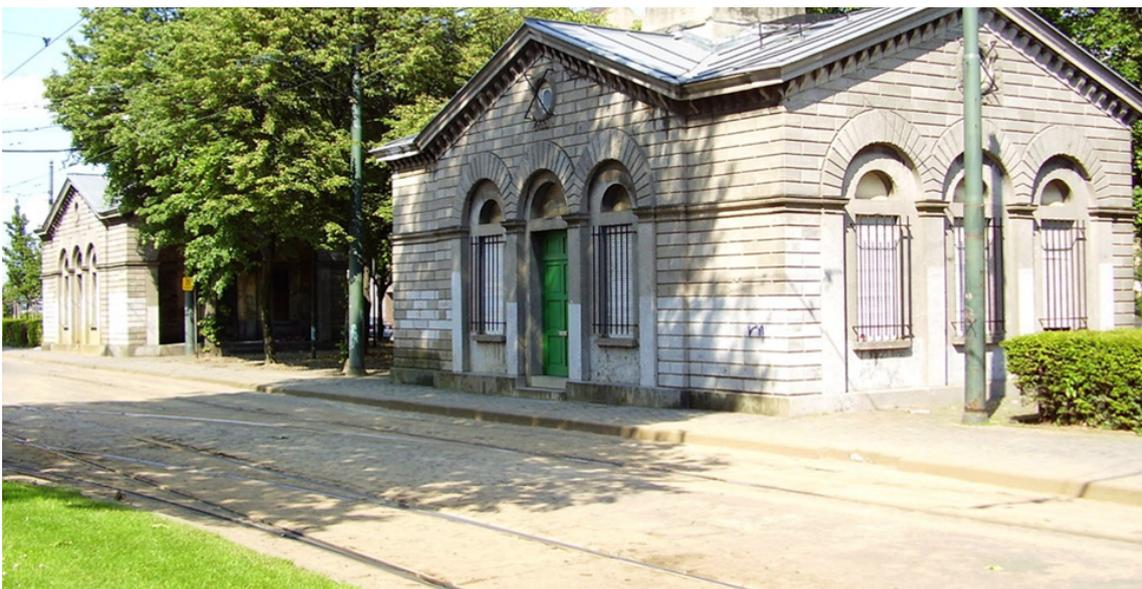
De nombreux « éléments » patrimoniaux, pour la plupart classés, sont présents dans et aux abords du site de manière dispersée (pavillons d'octroi, écluse de Molenbeek, Tour à Plomb, sous-station de la centrale électrique, ancienne Brasserie Belle-Vue, ...). Ce sont des marqueurs urbains qui témoignent du passé portuaire et industriel du site.

Par ailleurs, un caractère iconique est attribué à la Tour Brunfaut, actuellement en rénovation, par certains habitants ou usagers des quartiers alentours.

### ● Positionnement spatial stratégique

Le site de la Porte de Ninove se trouve à la jonction entre différents espaces structurants :

- entre 3 communes : Anderlecht, Molenbeek et la Ville de Bruxelles
- entre 2 gares : La gare du Midi et la gare de l'Ouest ;
- au centre du canal ;
- dans un des 5 coins du pentagone ;
- au coeur de la boucle du métro lignes 2 et 6 ;
- à proximité de 2 infrastructures majeures : le canal et la petite ceinture ;
- porte d'arrivée de la chaussée de Ninove et d'entrée vers le centre ;
- dans la ponctuation des espaces de la petite ceinture qui accueillent des tours.

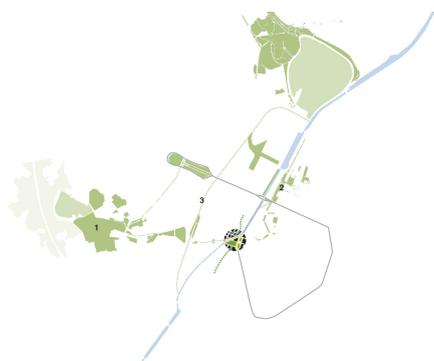


Pavillons de l'octroi, 1833, Auguste Payen arch., classement en 1998

## ● Espaces verts

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

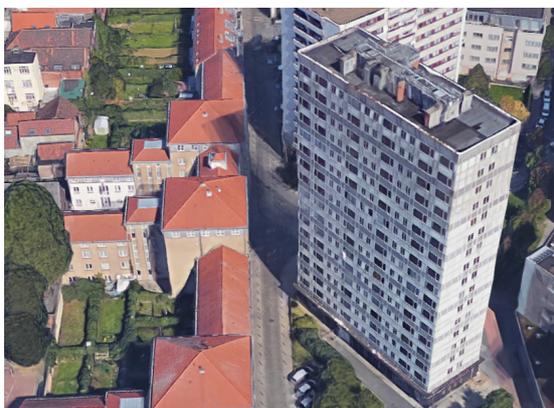
- de la pénétrante verte ouest-est reliant le Pajottenland à la gare de l'Ouest, mise en évidence par l'étude Metropolitan Landscape (2014) (1 sur le plan) ;
- de la chaîne d'espaces publics qui correspond à l'ancien tracé du canal à l'intérieur du pentagone (dont le Parc Maximilien) (2 sur le plan) ;
- du maillage vert de la ligne de chemin de fer L28 (3 sur le plan) ;



## ● Population et logement

Le diagnostic socioéconomique a fait ressortir :

1. Une distinction nette dans l'âge du bâti de part et d'autre du canal. Sur la rive droite et dans le Pentagone, les immeubles ont majoritairement été construits avant 1919. Maisons mitoyennes bruxelloises classiques et habitat ouvrier. Cependant, sur la rive gauche du canal, une part



du bâti est beaucoup plus récente et de formes architecturales très diverses : immeubles tours (années 1960) ou ensembles postmodernes (années 1990-2000) développés dans le cadre de programmes de revitalisation urbaine notamment.

2. Un quartier très jeune et très familial. La part de la population âgée de moins de 18 ans est supérieure à la moyenne régionale dans tous les quartiers qui entourent la Porte de Ninove (le quartier Brunfaut par ex. = 35 % alors que la moyenne en RBC = 23 %). De plus la taille des ménages est largement supérieure à la moyenne régionale (Brunfaut = 2,72 personnes par ménages, moyenne RBC = 2,15).

3. Une population aux revenus modestes. Le revenu médian par déclaration fiscale (qui est un bon indicateur de la richesse des ménages) tourne autour de 14.000 € dans tous les quartiers qui bordent la Porte de Ninove. C'est relativement faible en regard de la moyenne régionale qui avoisine les 19.000€.

4. Un taux de chômage très élevé. Si la moyenne régionale se situe à 22,7 %, certains quartiers qui entourent la Porte de Ninove présentent des chiffres alarmants (quartier Brunfaut = 49,4 %, Ransfort = 42,7 %, rue de la Senne = 31 %), particulièrement dans la tranche 18-24 ans.

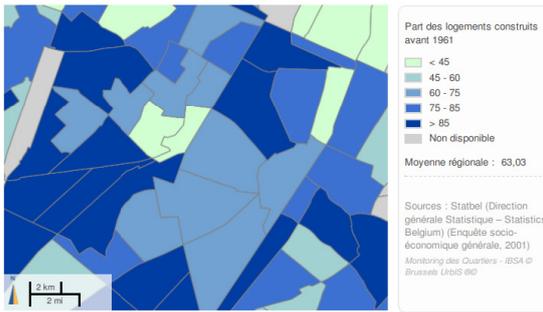
5. Une croissance significative de la population depuis une dizaine d'années. Les secteurs statistiques situés à Anderlecht, Bruxelles et Molenbeek et concernés par le développement de la Porte de Ninove connaissent une augmentation à l'horizon 2020 comprise entre 6,5 et 7,5 %.

## ● Equipements

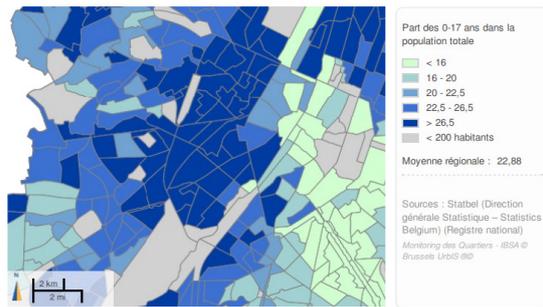
L'offre en équipements sportifs et récréatifs de rayonnant local est relativement développée dans le périmètre large entourant la Porte de Ninove, avec une trentaine d'infrastructures au total, dont une vingtaine de salles de sport indoor.

L'offre du stade Vanderputten (situé à l'arrière des Arts et Métiers) est la plus importante, avec sur un même site deux halls omnisports, une rampe pour roller/skate, une plaine de jeux, un

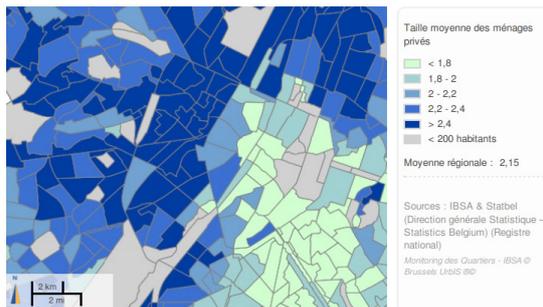
1. Part des logements construits avant 1961 2001 (%)



2. Part des 0-17 ans dans la population totale 2016 (%)



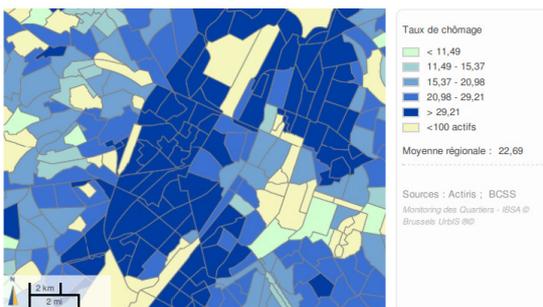
2. Taille moyenne des ménages privés 2016



3. Revenu médian des déclarations 2015 (€)



4. Taux de chômage 2012 (%)



terrain de tennis, un terrain multis-ports et de deux terrains de pétanque.

Cependant, une partie des infrastructures est peu utilisée, les halls omnisports sont modestes et, vu l'espace disponible, le potentiel de développement des infrastructures sportives est réel. La demande de pratique sportive est importante et l'offre n'y répond que partiellement. Le cadastre des sports a identifié notamment un problème d'inégalité femmes/hommes dans le nombre de pratiquants. Certains sports très pratiqués dans le quartier, comme le futsal, étant particulièrement inégalitaires (97% d'hommes), tandis que d'autres sports pratiqués dans le quartier, comme les arts martiaux sont davantage pratiqués par les femmes (environ 30 %). Le cadastre a identifié un déficit important en bassins de natation.

On constate par ailleurs une carence en infrastructures d'accueil extrascolaire et de petite enfance ainsi qu'en services sociaux pour la population locale qui est jeune et en croissance. L'offre culturelle publique y est également peu développée dans le périmètre immédiat. Cependant le territoire du canal proche de la Porte de Ninove s'est révélé depuis les années 1970 un lieu privilégié d'implantation d'initiatives informelles et d'institutions culturelles importantes : Raffinerie du Plan K (Charleroi Danse), Cinéma Maximilien, Fool Moon, MiMa, VK, Kaai, etc.

## ● Mobilité

Paradoxalement, alors que le périmètre est traversé par plusieurs lignes de transports en commun et situé à 550 mètres du métro Comte de Flandre, le site n'est que moyennement accessible. C'est une de ses faiblesses par rapport à des pôles relativement proches comme la gare de l'Ouest ou la gare du Midi.

Par ailleurs, la Porte de Ninove est un lieu de convergence entre plusieurs axes de modes actifs, il est vécu comme un carrefour entre la petite ceinture, la chaussée de Ninove comme voie pénétrante dans la ville et le canal.



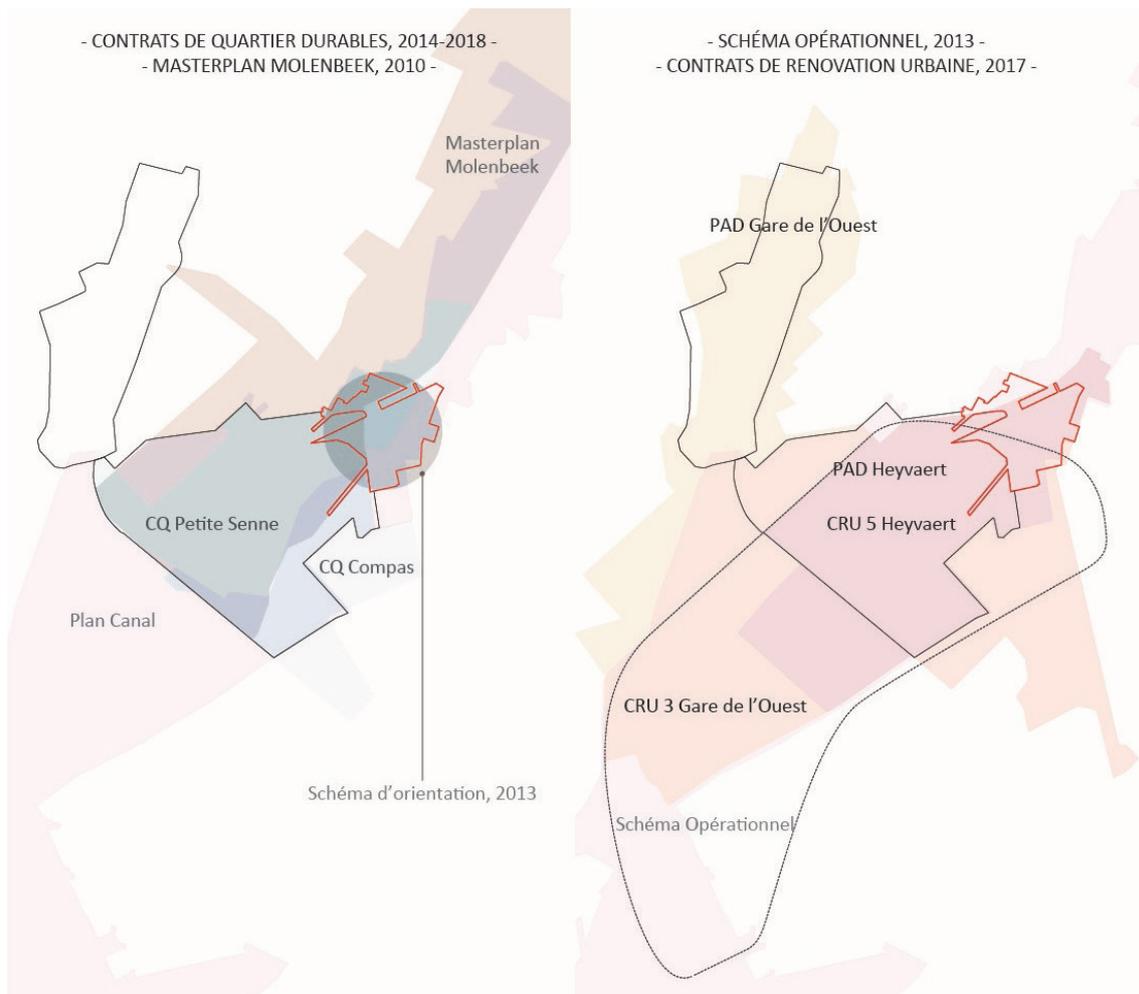
# ENJEUX ET OBJECTIFS

Compte tenu des éléments de diagnostic précité, l'ambition exprimée par la Région de Bruxelles-Capitale est la suivante :

## ● Intégrer les dynamiques en cours

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 pour

le compte de la Région de Bruxelles-Capitale. Ce schéma a inscrit dans l'espace et sur base d'un projet d'urbanisme, un programme établi dans une convention de réaménagement datant de 2012 liant la Société du Logement de la Région Bruxelloise (SLRB), la société privée propriétaire de vastes parcelles bâtissables situées à front du canal et la Région de Bruxelles-Capitale. Le programme visait à 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 m<sup>2</sup> de logements distribués en plusieurs bâtiments élevés. La base des tours devant être traitée comme un socle accessible au public et accueillant diverses activités. Notons que, par ailleurs, le projet de PRDD retient le canal comme axe pour l'implantation de bâtiments d'ampleur régionale isolés.

Trois contrats issus de la politique régionale de rénovation urbaine sont en cours. Ils couvrent, en tout ou partie, le périmètre du projet de PAD, ou lui sont directement adjacents : deux Contrats de Quartiers Durables et un Contrat de Rénovation Urbaine (CRU). Ils prévoient à proximité du périmètre du projet de PAD la mise en place de programmes de logements sociaux et conventionnés ainsi que des espaces de développement économique (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 d'un bras de la Senne depuis les Abattoirs jusqu'à la Porte de Ninove, le long du Stade Vander Putten. Renforçant le projet de parc, plusieurs projets envisagent d'améliorer la porosité du quartier Heyvaert en permettant la traversée de certains grands îlots.

● **Recomposer le site, le décroisonner, liaisonner l'ouest et l'est de la Région et répondre à la double vocation du lieu : l'échelle régionale et l'échelle locale**

Le projet de PAD pourrait ainsi envisager la mise en place d'une configuration urbanistique définitive traduisant la nature publique et régionale de ce territoire :

- concevoir un cadre urbanistique d'ensemble faisant de la Porte de Ninove un espace public régional de convergence pour les diverses mobilités et usages ;
- organiser un large espace ouvert comprenant un cluster de bâtiments hauts iconiques ;
- construire un cadre bâti de façades actives au pourtour de cet espace ouvert afin d'intégrer le canal dans un espace public

d'ampleur supralocale ;

- programmer un espace public régional favorisant la mixité sociale et une diversité d'usages ;
- accentuer les liens entre la Porte de Ninove et les maillages existants et à venir (promenade le long du canal, Parc de la Sennette) ;
- minimiser la rupture physique est-ouest du canal en intégrant celui-ci dans un espace public unitaire, défini par l'aménagement de son centre et de ses parois périphériques ;
- assurer le maillage vert et intégrer deux projets de parcs régionaux : parc de la Porte de Ninove et parc de la Sennette ;
- réaménager l'espace public et améliorer les conditions d'une mobilité diversifiée et intégrée.
- L'aménagement des espaces publics est partiellement en cours d'exécution par Beliris. 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.
- répondre à l'essor démographique en augmentant la densité du logement et en diversifiant l'offre de logements ; Répondre en particulier à la demande de grands logement à faible loyer ;
- recomposer des fronts bâtis ;
- inscrire de nouveaux équipements et les rendre accessibles au public. Déterminer un cadre pour un développement du stade Vanderputten ;
- inscrire le développement du secteur horeca, créer de l'emploi lié aux équipements, valoriser le patrimoine dans les opérations de développement économique.

Illustrations : Droits Réservés

Mai 2018

Rue du Namur 59 / B-1000 Bruxelles / [www.perspective.brussels](http://www.perspective.brussels)