

HEYVAERT

PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

Volets stratégique & réglementaire

SEPTEMBRE 2021

ÉTUDE RÉALISÉE PAR

CityTools
Plusofficearchitects
pour la Direction Stratégie territoriale, perspective.brussels

PHOTO DE COUVERTURE

Pedro Correa

MISE EN PAGE

Kaligram sprl

CONTACT

heyvaert@perspective.brussels

ÉDITEUR RESPONSABLE

Antoine DE BORMAN, Directeur général de perspective.brussels – Rue de Namur 59 – 1000 BRUXELLES.
Les résultats présentés ici le sont à titre d'information. Ils n'ont aucun caractère légal.

Reproduction autorisée moyennant mention de la source

HEYVAERT

PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

Volets stratégique & réglementaire

SEPTEMBRE 2021



plusofficearchitects

TABLE DES MATIÈRES

01. VOLET STRATÉGIQUE	7
1.1 Objectifs	9
1.2 Stratégie à l'échelle du quartier	10
1.2.1 Programmation	10
1.2.2 Espace public	12
1.2.3 Espace bâti	16
1.3 Zones stratégiques	21
1.3.1 Le Canal	21
1.3.2 La Senne	29
1.4 Ambitions environnementales	35
02. VOLET RÉGLEMENTAIRE	39
2.1 Prescriptions graphiques	40
2.2 Prescriptions littérales	44
2.2.1 Prescriptions générales	44
2.2.2 Prescriptions particulières	45
2.2.3 Glossaire	52
ANNEXES	55



CIRCULARIUM



Een plek bestemd voor productieve activiteiten met korte voorzieningsketens, voor de culturele sector en voor het dagelijks leven

Brussels Circular Economy is waiting for you

circularium.be



01. VOLET STRATÉGIQUE

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

1.1 OBJECTIFS

Les pouvoirs publics régionaux et locaux souhaitent entamer une reconversion du quartier Heyvaert qui réponde aux objectifs environnementaux et urbains qu'ils se sont fixés.

Le PAD Heyvaert a pour ambition d'accompagner la mutation du quartier Heyvaert en réaffirmant, conformément aux objectifs du Plan Canal, l'ancrage de la fonction productive dans un quartier mixte tout en améliorant la qualité de vie de ses habitants.

Son objectif premier est dès lors de favoriser et accompagner la création et le maintien d'activités productives mieux intégrées dans le contexte urbain, en maîtrisant les impacts sur les autres fonctions du quartier.

En parallèle avec ce travail sur la programmation des îlots, le PAD a pour vocation de requalifier et étendre l'espace public existant tout en valorisant le caractère remarquable de son bâti industriel et la présence du Canal. Cette volonté est traduite par la mise en place d'un réseau d'espaces publics perméables soulignant les caractéristiques paysagères iden-

tifiées. Ce développement vise un partage plus équilibré de l'espace entre tous les usagers.

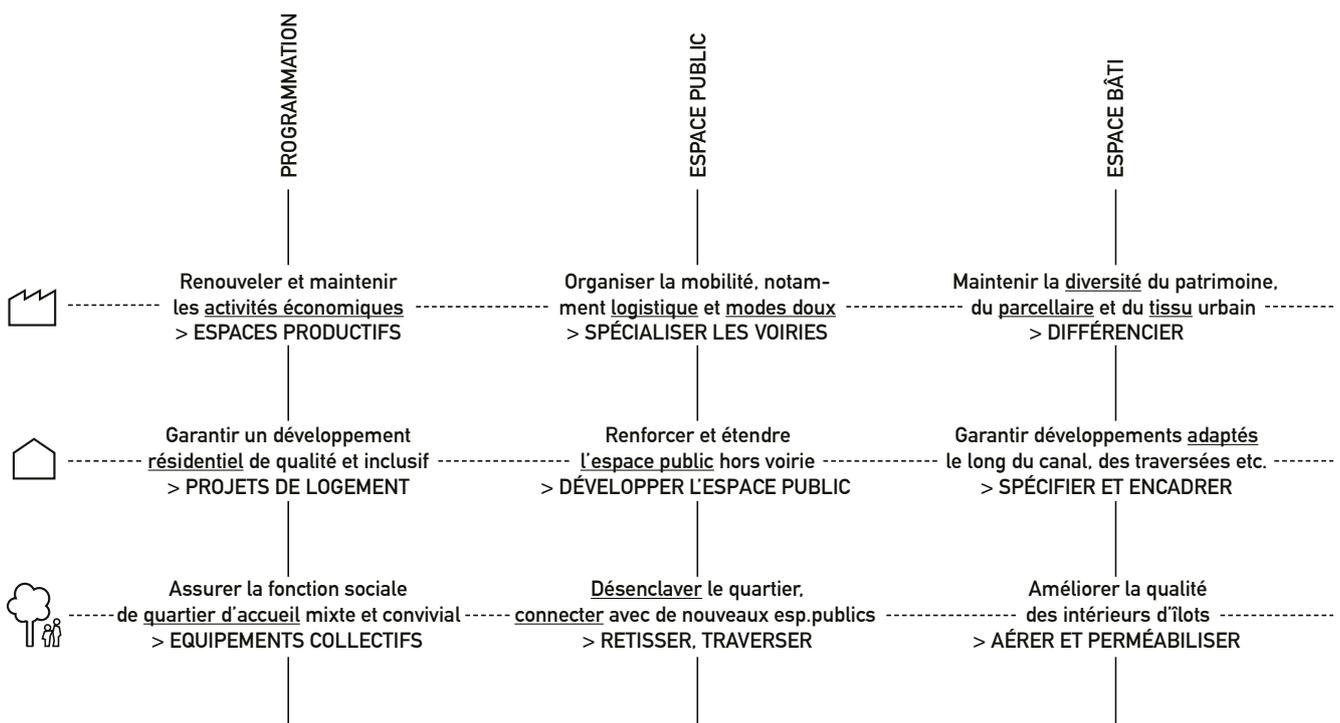
La qualité de l'aménagement, tant des voiries que des intérieurs d'îlots, sera garantie et les projets de rénovation urbaine trouveront une assise pérenne. La création de nouveaux logements, bureaux, commerces et équipements sera également accompagnée, en favorisant la mixité typologique et la qualité de ceux-ci.

Le PAD Heyvaert est le cadre de développement d'un quartier vivant, productif, inclusif et durable.

La figure ci-dessous regroupe les objectifs du Plan d'Aménagement Directeur en croisant:

- > les domaines d'intervention du plan (colonnes)
- > les trois enjeux prioritaires du quartier (lignes)

Cette double grille de lecture constitue une matrice qui permet de structurer la vision de projet autour de 9 objectifs.



1.2 STRATÉGIE À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

1.2.1 PROGRAMMATION

Aujourd'hui, le quartier est en très grande partie mono-orienté vers des activités de commerce d'export de voitures d'occasions destinées au continent africain. Ces activités se sont installées dans de grands entrepôts laissés vides suite au départ des entreprises productives ayant un impact important sur la qualité de l'urbanité, des espaces publics et de la vie de quartier.

La philosophie générale dans ce volet « programmation » est de rétablir un équilibre entre fonctions économiques et habitabilité.

En lien avec la stratégie économique régionale et le constat d'une déconcentration déjà à l'œuvre des activités liées aux véhicules d'occasion, le PAD s'inscrit dans la logique de renouvellement de l'économie urbaine. Ce changement de cycle économique est pour le quartier l'occasion de voir s'instaurer, pour la première fois de son histoire, un meilleur équilibre entre les fonctions économiques et le logement.

Ce PAD vise ainsi à préserver des espaces productifs et économiques au sein du quartier, encourageant la mixité fonctionnelle et l'intégration urbaine des activités économiques au sein d'un tissu urbain qualitatif et vivable.

Ces objectifs trouveront également une traduction **réglementaire** via les mesures détaillées dans le volet réglementaire du PAD.

Renouveler et maintenir les activités économiques

L'objectif est de préserver et implanter des entreprises productives qui répondent aux objectifs régionaux, à savoir promouvoir une économie locale, productive (notamment les activités de production de biens matériels finalisés et semi-finalisés), faiblement consommatrice d'énergies polluantes et adaptée aux besoins du quartier et à sa demande en emplois. Il importe en outre que la nature et la configuration de ces activités soient compatibles avec le logement. Pour cela la stratégie des autorités publiques doit être multiple et implique de nombreux acteurs depuis l'incitation, l'accompagnement des acteurs économiques (HUB, CityDev), jusqu'au contrôle du respect des conditions d'exploitation (Bruxelles Environnement, Urbanisme) Le PAD contribue à cette stratégie en réservant **des espaces pour les entreprises produc-**

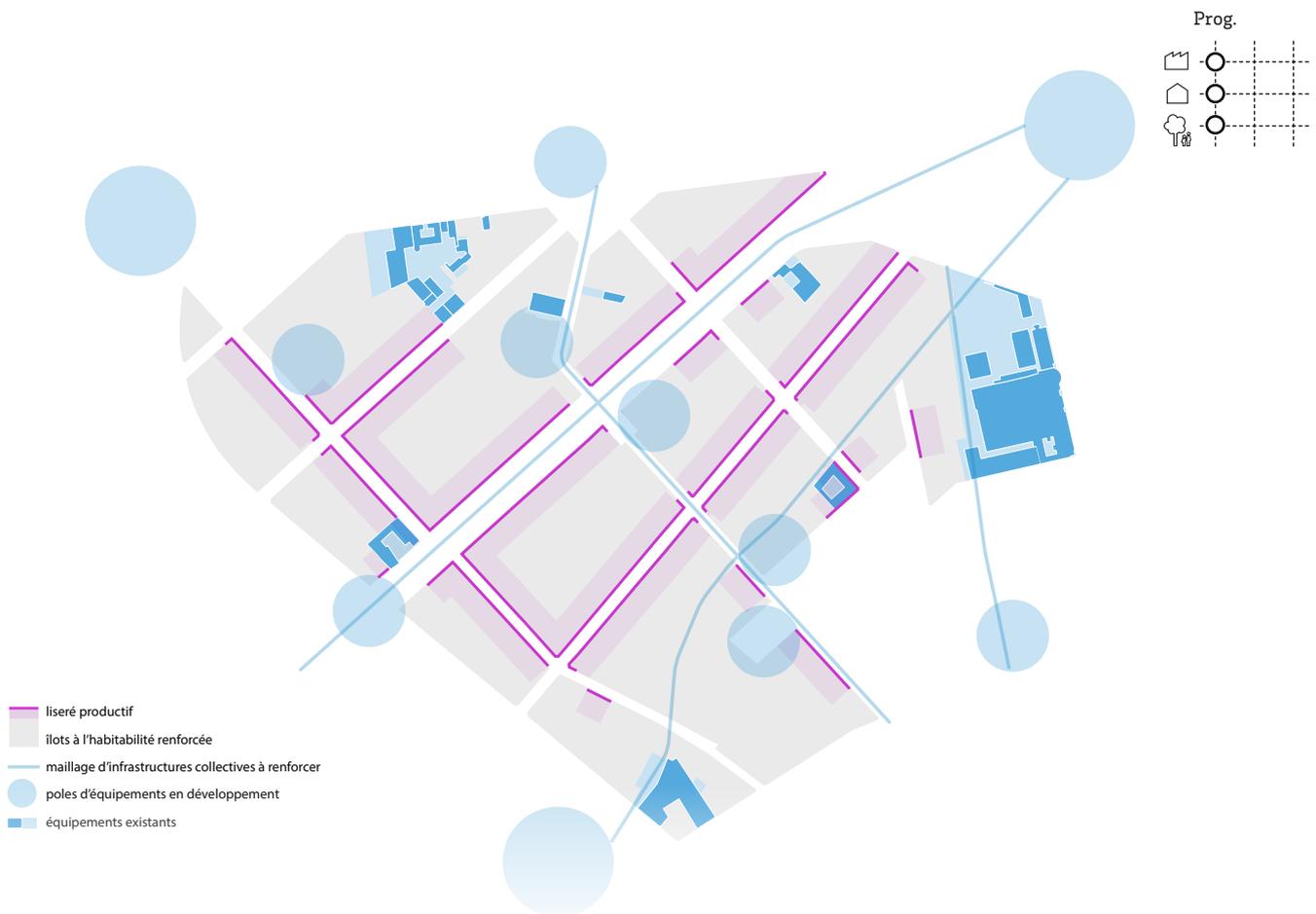
tives, en limitant la concurrence avec d'autres fonctions (logements, commerces) mais aussi en donnant les conditions d'accès et d'attractivité territoriale pour les entreprises. C'est dans cette triple optique que le PAD désigne **un certain nombre d'axes** au sein du périmètre **comme localisations privilégiées** pour le (re)développement et le renforcement des activités économiques, en particulier productives. À cette fin une nouvelle disposition est créée au sein du volet réglementaire du PAD : **le Liseré productif et actif**. Celui-ci délimite des espaces à front de voirie où les activités productives sont rendues prioritaires et où d'autres fonctions sont au contraire limitées. Cet outil est calibré pour permettre une cohabitation équilibrée avec les autres fonctions de la ville, dans une perspective de forte mixité fonctionnelle.

Garantir un développement résidentiel de qualité et inclusif

Le quartier a une densité d'habitants deux fois plus faible que les quartiers riverains. Il y a donc un potentiel d'**augmentation du nombre de logements** mais celui-ci ne pourra se réaliser que si les conditions d'**habitabilité** sont améliorées (voir ci-après). Par ailleurs, il est important que les logements créés correspondent également aux besoins des habitants actuels du quartier, y compris la part importante d'habitants disposant de revenus limités. Afin d'augmenter la part de logements socialement accessibles dans le quartier, **le PAD impose que les projets d'une certaine ampleur incluent des unités de logements sociaux**.

Assurer la fonction sociale de quartier d'accueil mixte et convivial

Le quartier présente relativement peu d'équipements d'intérêt collectifs. Avec l'augmentation prévisible du nombre de logements, le PAD **favorise l'implantation de nouveaux équipements** en donnant une vision d'ensemble aux différents projets en cours, en actant dans la carte d'affectation les équipements créés récemment, et en facilitant l'installation de nouveaux au sein du liseré productif et actif. La création de lieux de rencontre et de convivialité, notamment dans l'espace public, est également encouragée par le projet.



↑ Quai de l'Industrie

Les autorités seront attentives à ce qu'un équilibre logement/équipement soit appliqué, notamment dans le cadre de nouveaux projets de logements.

Les besoins identifiés en terme d'équipements de quartier sont à ce jour les suivants: école, accueil de la petite enfance, espaces publics récréatifs, infrastructures socio-culturelles, sportives, de santé sociale, maison communale, bibliothèque, poste de police, équipements de propreté.



↑ Projet mixte rue de Liverpool (photo ©B612associates)



↑ Hall des Sports Heyvaert

1.2.2 ESPACE PUBLIC

La philosophie générale est de proposer à la fois **davantage d'espaces publics qualitatifs hors voiries**, et de **mieux valoriser les espaces publics existants** (rues et places). De partir des espaces publics pour conditionner la forme de la ville en ouvrant et aérant un tissu urbain aujourd'hui très densément bâti et donc peu végétalisé.

Dans cette optique, la présence de grandes parcelles offre l'opportunité de restructurer certains îlots en générant de nouveaux espaces ouverts nécessaires à l'amélioration de la qualité du cadre de vie au sein du quartier. C'est notamment le cas **le long du tracé de la petite Senne** (qui constitue l'origine de l'urbanisation industrielle du quartier), où de nouveaux espaces publics et espaces ouverts privés s'organiseront dans une logique de revitalisation du quartier.

Il est également proposé de développer une stratégie sur le **partage de l'espace public** par les différents types de mobilités. Des mobilités logistiques liées aux activités productives implantées dans le quartier (en privilégiant la logique de desserte plutôt

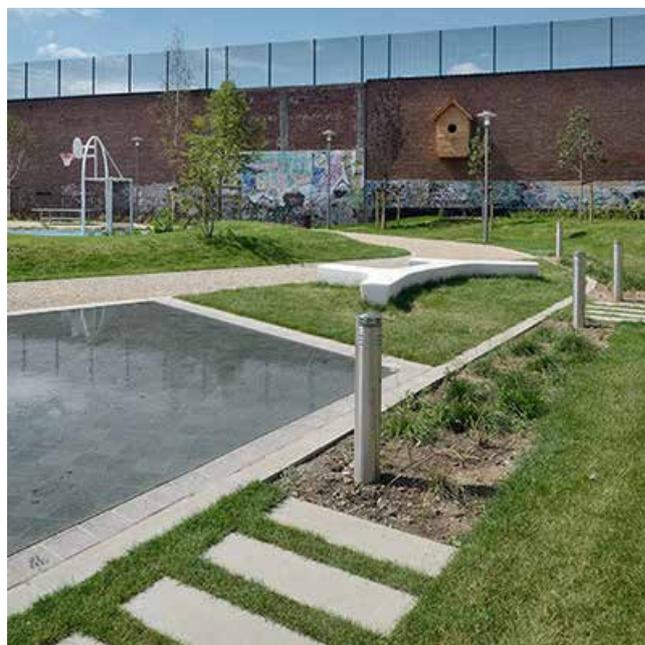
que celle du transit) jusqu'aux mobilités actives en lien avec les dimensions locales et résidentielles du quartier. L'aménagement des voiries sera spécifique selon les objectifs fixés pour chaque type de flux, suivant des typologies et matériaux adaptés.

Enfin, dans le but de désenclaver le quartier et afin de mieux connecter les espaces publics, nous proposons de travailler sur un **tissage urbain local connectant le quartier avec les parties de ville en première proximité**. Notamment le parc de la Rosée, le parc de la Porte de Ninove, l'esplanade de l'Abattoir, mais également en adaptant la typologie des espaces publics au sein même du quartier afin de valoriser la présence du canal.

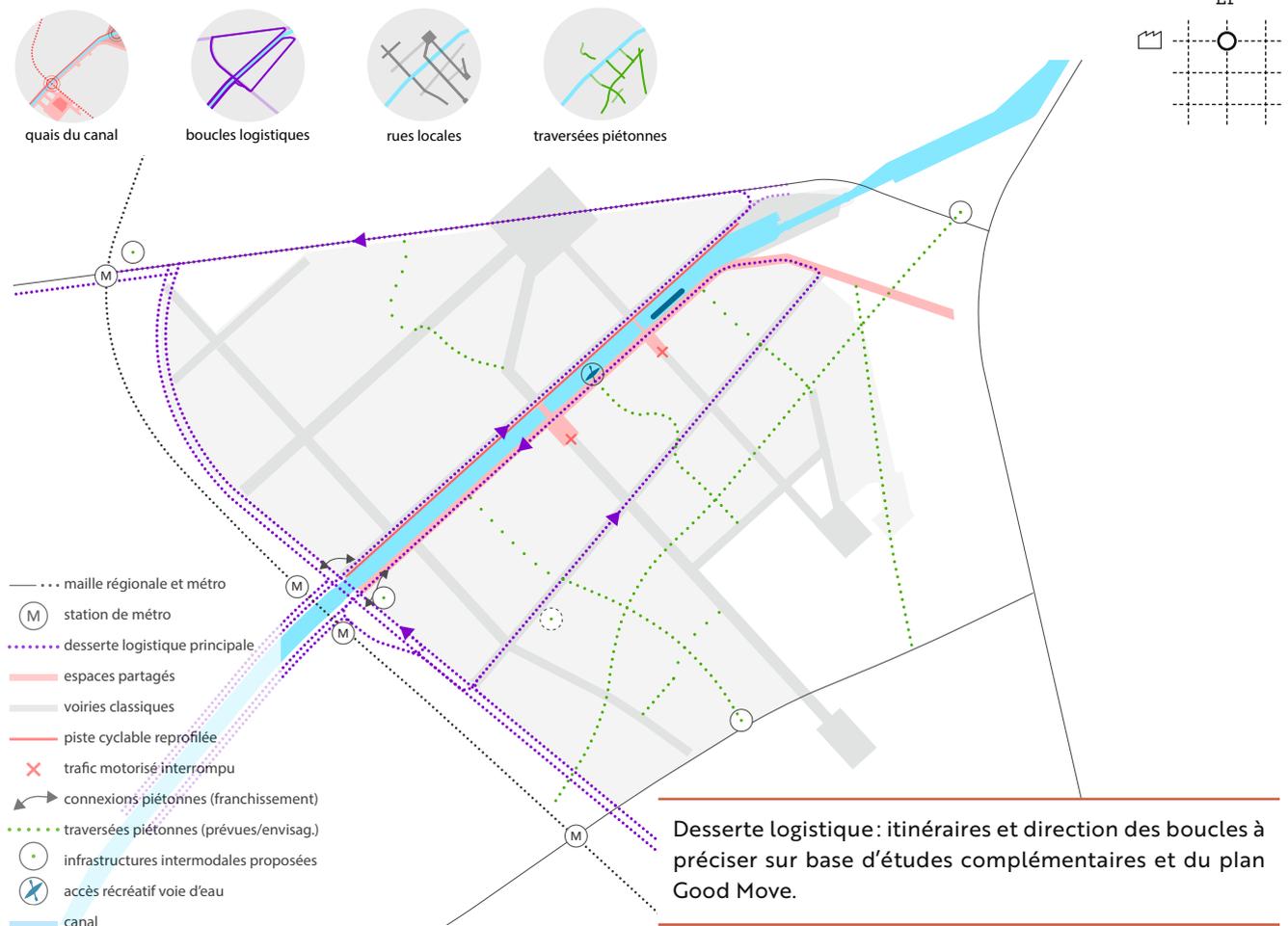
La dimension espaces publics du PAD trouvera une traduction **stratégique**, sous forme de propositions concrètes reprises dans les schémas ci-après ; et trouvera également sa place dans le volet **réglementaire** au travers notamment de la carte d'affectation et des règles d'implantation.



↑ Les quais du canal



↑ La plaine de Liverpool



Organiser les différentes mobilités

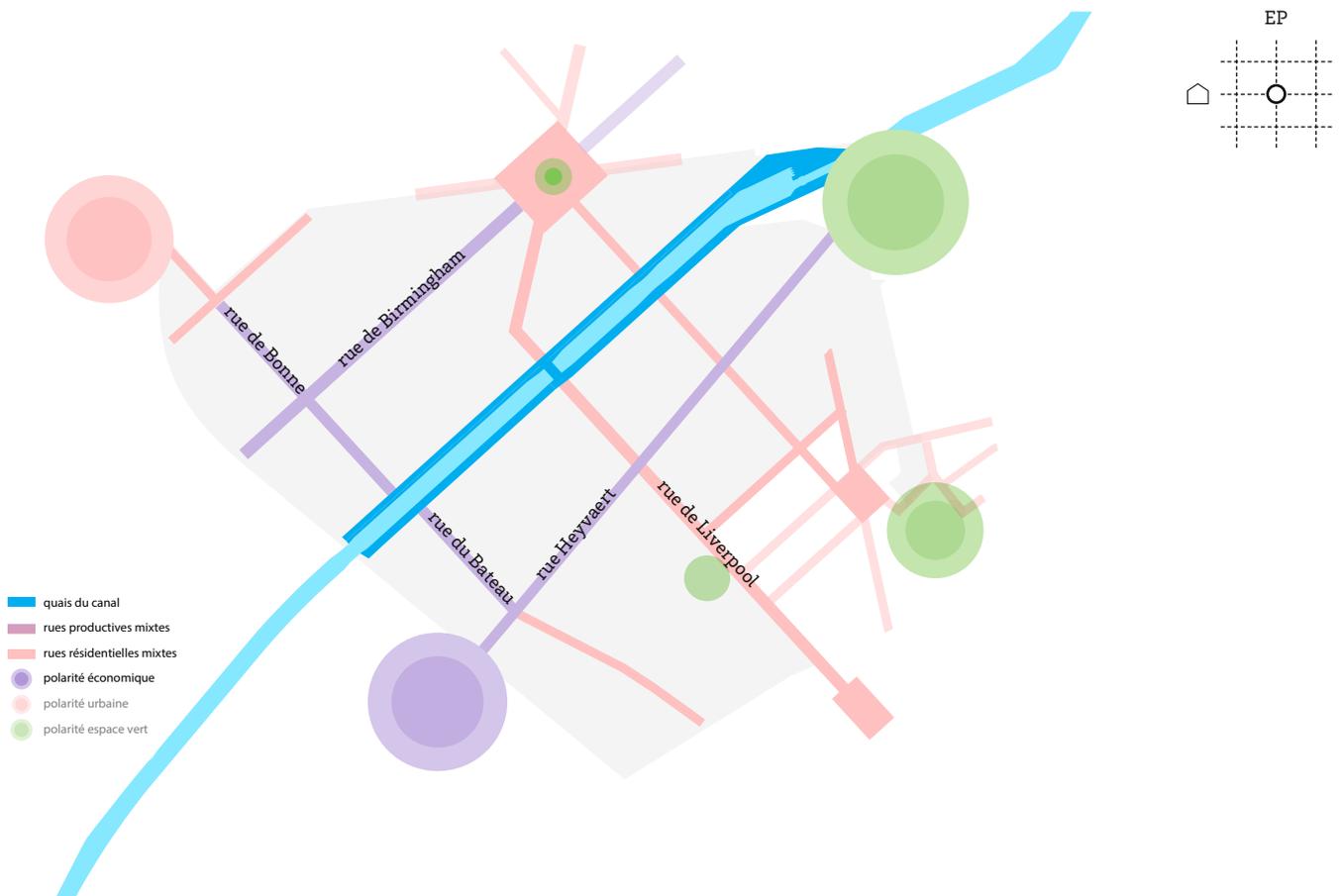
Le PAD organise les flux de manière à permettre la requalification des quais du canal tout en préservant une desserte de destination tant pour la logistique que pour les habitants. Des boucles sont proposées de part et d'autre du canal. L'option étudiée dans le cadre du présent plan a été la mise à sens unique du quai de Mariemont, afin de libérer l'espace minimum nécessaire à la cohabitation entre les fonctions présentes (école, entreprises, logements) et les différents modes (piétons, itinéraire cyclable régional, desserte logistique et automobile). Cette option permet d'atteindre les objectifs du plan Good Move dans le quartier et les objectifs stratégiques du présent plan. Elle devra, comme toute autre solution permettant de poursuivre les objectifs d'apaisement, faire l'objet d'études complémentaires dans le cadre du CLM en vue, notamment, de s'assurer de sa compatibilité avec les exigences d'accessibilité liées à l'exploitation économique et commerciale présente dans le quartier. **Les perpendiculaires au canal sont confirmées dans un statut très local et apaisé.**

Enfin, un réseau d'itinéraires piétons au statut plutôt de détente et récréatif est proposé avec le **réseau de parcs traversant les îlots. Les quais du canal, très calmes le weekend et en dehors des heures d'activités des entreprises, participent à ce réseau.**

Des **infrastructures intermodales** sont également proposées à l'interface de ce réseau récréatif et du réseau de mobilité supra-local. Il s'agit de parkings et/ou équipements de car-sharing en entrée de quartier, couplés éventuellement à des services liés aux autres mobilités comme des points vélo. Leurs localisations respectives se situent sur les 4 grands axes routiers à la lisière du quartier. Deux sont envisagés au sein du périmètre :

1. **Chaussée de Mons** : Projet pilote de stockage ou partage de véhicules. Localisation privilégiée à l'interface des réseaux bus et métro et du maillage de traversée piétonnes se développant dans le quartier. Alternative possible : silo de voitures existant rue Heyvaert.
2. **Delacroix** : Point de connexion entre l'axe Ropsy Chaudron et les Abattoirs d'une part, et l'axe canal avec station de métro d'autre part (en contrebas). Proposition d'élargissement de l'espace public au moyen d'une rampe à destination des piétons et cyclistes, ainsi que d'un silo de parking ouvert au public et dont l'ascenseur permettrait une liaison PMR. Ce parking devrait permettre de mutualiser les besoins des différents projets résidentiels le long du quai de l'industrie, afin d'éviter que ceux-ci ne drainent un trafic supplémentaire le long des quais.

Le PAD préconise en outre de créer davantage de **places de stationnement vélo / vélo-cargo** dans l'espace public.



Renforcer les espaces publics

Le premier niveau d'action proposé par le PAD pour le rééquilibrage des espaces publics en faveur des fonctions d'usage est la requalification de espaces publics existants.

Ceux-ci sont classifiés dans 3 catégories avec des objectifs d'aménagement spécifiques:

■ Quais du Canal

Les quais du Canal offrent une opportunité unique de créer un **espace multifonctionnel**. Les deux vocations prioritaires que le PAD entend privilégier sont d'une part **la logistique urbaine** à destination des entreprises de la zone; et d'autre part les fonctions **récréatives ainsi que la mobilité active** (notamment, l'itinéraire cyclable régional). Ces vocations à priori antagonistes sont en réalité compatibles car elles se déroulent souvent à des moments de la journée et de la semaine différents. De nouveaux profils sont nécessaires, en particulier Quai de Mariemont mais également Quai de l'Industrie par la **récupération des espaces de stationnement au profit des trottoirs et des aires de manœuvre pour les camions**.

Les règles de recul et de limitation des gabarits le long du canal participent également à la création d'un espace public qualitatif, aéré et varié (> voir Volet réglementaire).

■ Rues productives mixtes

Les rues productives mixtes correspondent à des **espaces dans lesquels la fonction économique est et doit pouvoir rester importante**. L'espace public en réponse doit permettre l'accueil de cette fonction économique tout en préservant les fonctions d'habitabilité et de confort pour l'habitat.

■ Rues résidentielles mixtes

Dans ces rues par opposition aux précédentes le gradient de mixité privilégie la fonction d'habitat. À nouveau, il ne s'agit pas de les rendre monofonctionnelles mais bien de calibrer le niveau de mixité afin de guider les autorités lors de choix d'aménagement entre différents enjeux, notamment: **renforcement des maillages d'arbres, cohérence et confort des aménagements, stationnement, livraisons...**



Désenclaver via des espaces publics hors voirie

Le second niveau d'action en faveur d'espaces publics à haute valeur d'usage proposé par le PAD concerne l'expansion de l'espace public et la création de nouveaux espaces verts publics.

L'analyse du quartier a montré la présence d'un grand nombre de parcelles aux dimensions importantes, au sein d'îlots souvent de très grande taille qui tendent à renforcer le caractère enclavé et la relative **rareté de l'espace public dans le quartier**. La disponibilité d'espaces verts par habitant est également très faible. Le PAD vise au delà des rues à créer de nouveaux espaces publics apaisés et de nouveaux parcs qui par leur mise en réseau créent un espace vert continu de grande dimension.

■ Quais du Canal élargis

Les quais du Canal participent à une double vocation logistique et récréative. Les prescriptions sur le bâti incitent à **créer des élargissements** qui sont de nature à augmenter la perception et la disponibilité d'espaces publics malgré un profil relativement étriqué (cf. ci-avant).

■ Parcs de la Sennette et de la Petite Senne

La présence de ces grandes parcelles et du tracé de la Sennette toujours présent dans le parcellaire, offrent l'opportunité de restructurer certains îlots via la création d'une **nouvelle typologie d'espaces publics**, où pourront s'implanter à leur tour de **nouvelles typologies urbaines** – permettant de coupler la création de logements et d'espaces économiques à une augmentation de l'offre en espaces publics de qualité.

Ces traversées permettent d'ouvrir des perspectives et de connecter les rares espaces publics disponibles hors voirie dans le quartier pour en faire un réseau de promenade d'une taille significative. Ces traversées **non carrossables** et bénéficiant généralement d'une affectation de **zone de parc**, s'inscrivent donc dans la logique de perméabilisation et verdurisation d'un quartier aujourd'hui beaucoup trop densément bâti.

■ Maillage d'espaces verts dans le quartier Duchesse

Enfin, le PAD a mis à jour (et initié) des projets potentiels pour de **nouveaux espaces accessibles au public au sein de certains îlots en rive gauche**. Ceux-ci pourraient constituer le « maillage-jeux » du quartier.

1.2.3 ESPACE BÂTI

Le quartier est caractérisé par la diversité de ses tissus urbains, issus de l'histoire particulière du lieu. Ces différents tissus ont été cartographiés sur base d'une analyse fine. Un **développement spécifique en fonction des tissus** est proposé afin de maintenir la diversité des typologies et assurer la qualité des futurs projets, tant sur le plan architectural que sur le plan urbanistique. Ceux-ci devront notamment contribuer à la **mise en valeur du patrimoine architectural** que recèlent les différents tissus.

La philosophie générale est donc d'organiser et anticiper la reconversion du quartier en fixant des lignes de conduites claires selon les conditions locales rencontrées. On pourra ainsi juguler la spéculation immobilière et éviter des projets inappropriés pour le quartier – tout en veillant à ne pas mettre sur pied une réglementation trop stricte et susceptible de limiter le développement d'éventuels futurs projets.

D'autre part le quartier est aujourd'hui densément bâti, certains îlots étant saturés. Une des conditions fondamentales d'amélioration de l'habitabilité du quartier se trouve dans **l'aération**

des intérieurs d'îlots. Dans les tissus, il y a donc lieu de libérer des espaces de pleine terre, tant pour des raisons sociales (usages) qu'écologiques (maillage vert).

Enfin, et en cohérence avec les volontés de verduriser et perméabiliser les sols tant au sein des parcelles privées que de l'espace public, le PAD recommande d'**intégrer l'offre de places de stationnement au sein de l'espace bâti** (voitures principalement en sous-sol; vélos principalement au rez-de-chaussée). Tant les porteurs de projets que les autorités veilleront à favoriser la **mutualisation des besoins de stationnement entre différents projets privés, à limiter autant que possible le nombre de voitures additionnelles** dans le quartier et à **favoriser le report modal** vers les modes doux.

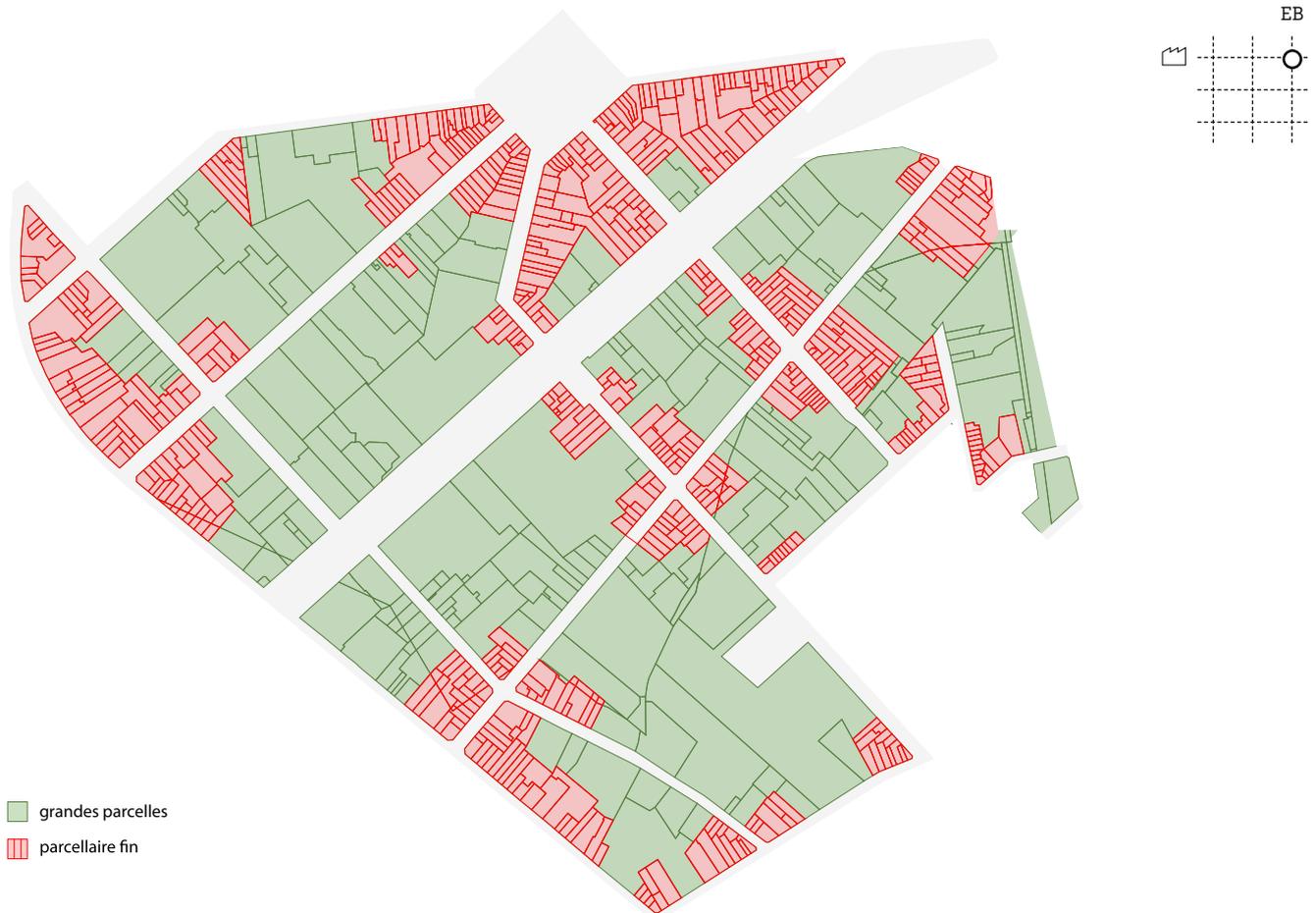
La dimension qui concerne les espaces bâtis a une traduction **stratégique** via des recommandations orientant la reconversion des tissus identifiés dans le quartier et clairement délimités dans les schémas suivants; et une traduction **réglementaire** sur les gabarits et implantations pour les immeubles situés le long d'une traversée ou à front de canal.



↑ La rue du Bateau



↑ La rue Heyvaert



Préserver la diversité des parcellaires contrastés

Le quartier est caractérisé par un contraste entre des grandes parcelles situées au centre des îlots et un tissu beaucoup plus fin sur les angles. Ce contraste de typologie fait partie de l'identité du quartier que le PAD propose de valoriser.

■ Petites parcelles

Ce tissu (représenté en rouge sur le schéma) est généralement composé de maisons mitoyennes, dont les façades à rue offrent bien souvent une **cohérence et des qualités caractéristiques** de l'urbanisme XIX^e siècle. Les rez-de-chaussée sont fréquemment affectés aux activités économiques qui historiquement s'organisaient avec un immeuble à rue, une cour et un arrière bâtiment. Progressivement les cours ont été couvertes ce qui a contribué à la saturation bâtie des intérieurs d'îlot.

Le PAD entend préserver les **petites parcelles** qui, à rue, **offrent des ensembles de grande qualité**.

Par ailleurs, pour améliorer l'habitabilité du quartier ces parcelles doivent également participer à la dédensification, la végétalisation des intérieurs d'îlot sur au moins 25% de leur superficie.

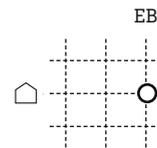
■ Grandes parcelles

Les grandes parcelles offrent une opportunité importante de **revalorisation du patrimoine industriel** (cf page suivante) et/ou de recomposition complète de certains sites.

Dans ce dernier cas, les projets se développant sur ces parcelles devront participer à l'ensemble des objectifs du PAD (programmation mixte, aération/perméabilisation des intérieurs d'îlot, contribution à l'espace public).



- bâti intéressant de type industriel
- bâti intéressant de type résidentiel
- séries de façades intéressantes de par leur rythme (parcellaire fin)
- biens repris à l'inventaire du patrimoine



Valoriser le patrimoine, tant industriel que résidentiel

Tout projet intervenant sur le tissu urbain se doit de privilégier, dans la mesure du possible, la revalorisation du bâti existant. Le quartier Heyvaert dispose d'un patrimoine de grande qualité aujourd'hui très peu valorisé et parfois menacé par des projets de démolition /reconstruction. Le PAD entend favoriser la réutilisation positive de ce patrimoine comme base de la réhabilitation du quartier. Le schéma ci-dessus identifie les immeubles et sites présentant un intérêt patrimonial.

■ Patrimoine industriel

Les immeubles repris en bleu font partie de l'identité industrielle et économique du quartier. Leur préservation est importante et n'est pas contradictoire avec certaines transformations ou adaptation en vue de leur réutilisation.

■ Patrimoine résidentiel

Le patrimoine résidentiel identifié correspond à deux catégories:

- › les immeubles dont les parcelles sont colorées présentent un **intérêt propre**;
- › les parcelles reprises avec un liseré sont, elles, intéressantes parce qu'elles participent à un **ensemble** même si la qualité intrinsèque de leur façade ou de l'immeuble n'est pas forcément remarquable.

Leur préservation est importante et n'est pas contradictoire avec certaines transformations ou adaptation en vue de leur réutilisation.

Voir aussi page 35 concernant la prévention des déchets de construction.



Aérer, perméabiliser et végétaliser les intérieurs d'îlots

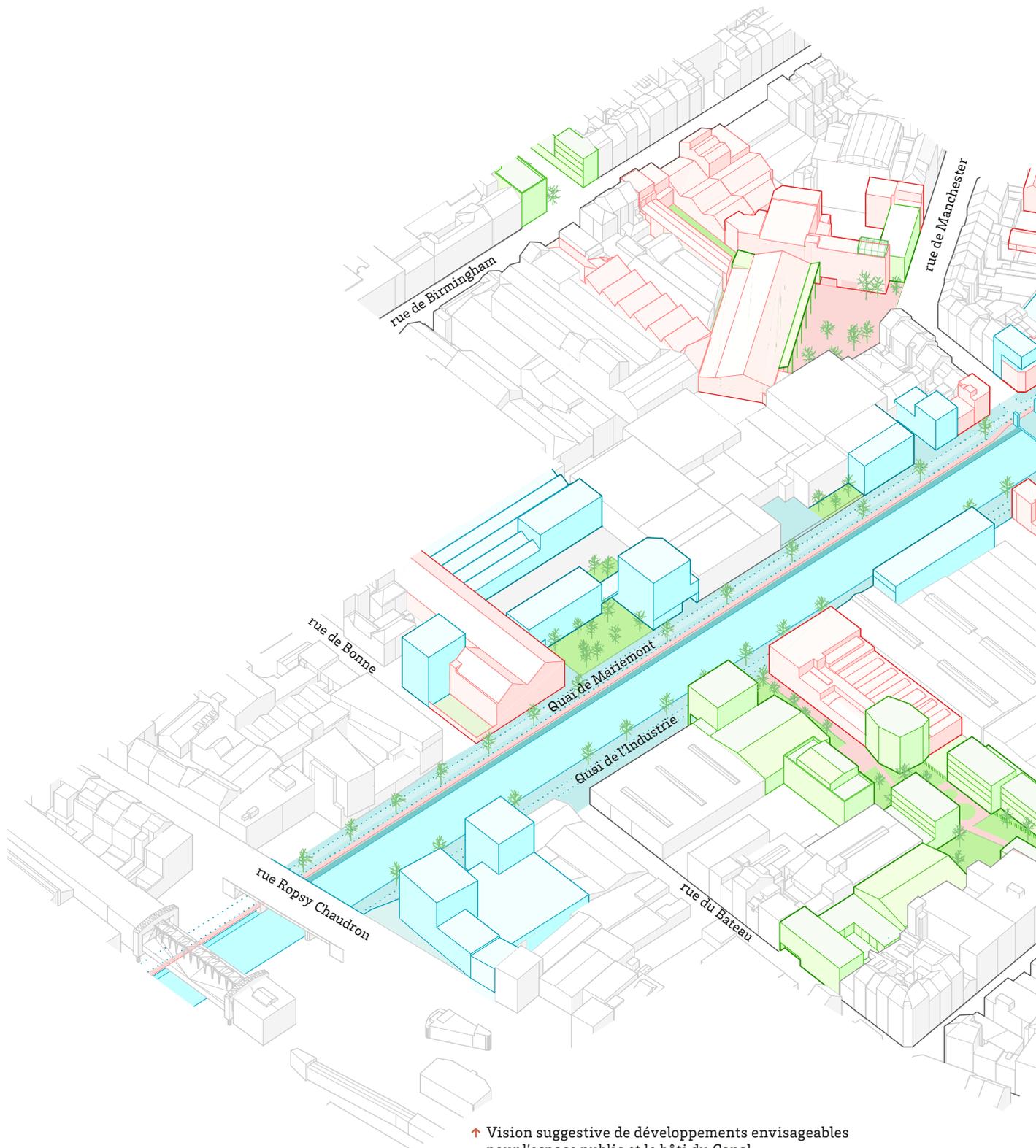
L'habitabilité du quartier passe par une requalification des intérieurs d'îlots qui sont aujourd'hui totalement saturés. Le réseau de traversées et de parcs contribuera en partie à cet objectif mais chaque projet ou réaménagement doit contribuer à son échelle à la création d'espaces perméables et végétalisés. Le PAD encourage, **un minimum absolu de 25% de la parcelle en pleine terre** pour tous les projets de (re)construction ou transformation, et porte pour certains types de projets cette proportion à **minimum 50%**.

En outre, et ce afin de tenir compte des spécificités du tissu du quartier, le PAD permet de localiser les espaces de jardins prévus au sein de tout projet en fonction du contexte sur les parcelles voisines, de manière à **constituer de larges aires de jardins contigus** et offrir un bénéfice d'ensemble, en terme de potentiel de biodiversité et d'ensoleillement.

Ces dispositions font l'objet de règles précises, détaillées dans le volet **réglementaire**.

Note: les ambitions en terme de végétalisation ne se limitent pas aux parcelles privées en intérieur d'îlot mais concernent également l'espace public:

- › rues – cf page 14
- › quais du canal – cf infra et BKP Canal
- › parc de la Sennette – cf infra.



↑ Vision suggestive de développements envisageables pour l'espace public et le bâti du Canal.

1.3 ZONES STRATÉGIQUES

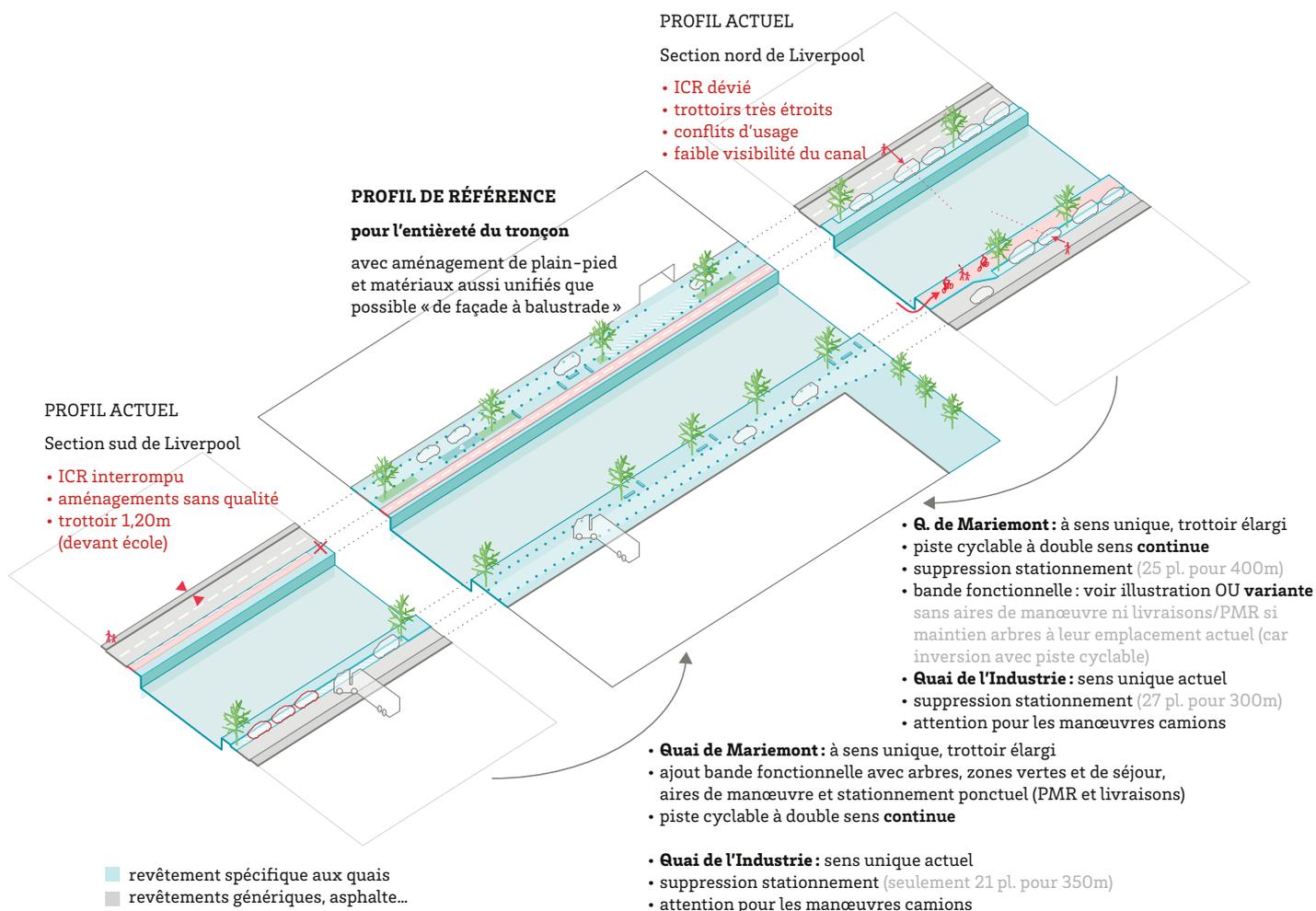
1.3.1 LE CANAL



La portion de canal située dans le périmètre du PAD est très spécifique : à la fois industrielle et résidentielle, dans un profil relativement étroit et avec un niveau d'eau assez haut (situé en amont de l'écluse de Molenbeek). Cette situation urbaine est en réalité unique à Bruxelles.

Le PAD a pour ambition de préserver et de valoriser les spécificités de ce tronçon fait de contrastes de gabarits, fonctions et typologies.

Ce chapitre reprend une série d'intentions spécifiques accompagnées d'images qui permettent d'illustrer les intentions du projet urbain sur cette zone. Ces images ne constituent pas un projet pour des parcelles spécifiques mais bien une vision suggestive du bon aménagement des lieux en appliquant à la zone les différents principes urbanistiques du PAD.



Les quais comme espaces publics logistiques et récréatifs

Les quais du canal constituent un espace public et paysager majeur qui doit être valorisé.

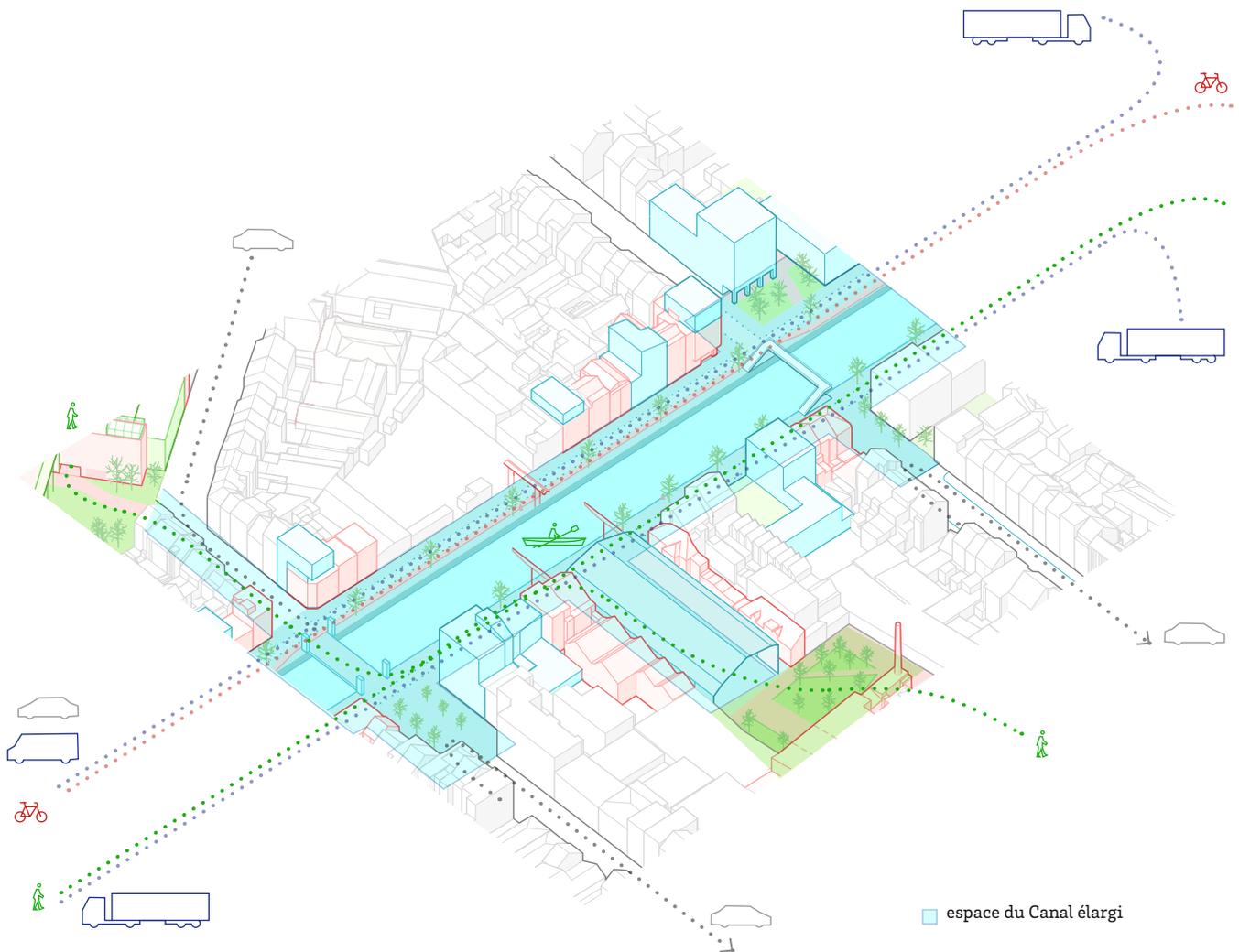
L'aménagement devra permettre d'améliorer le partage de l'espace et sa distribution au profit de vocations prioritaires pour le PAD: les fonctions **logistiques** et **récréatives**, ainsi que la **mobilité active**. Comme énoncé plus haut, ces vocations très différentes ne sont pas incompatibles, car elles se déroulent à des moments généralement différents de la semaine et même de la journée.

La priorité donnée à ces fonctions implique que les autres dont en particulier **le transit automobile et le stationnement devront être diminués**. Ce choix de priorités claires pour l'usage des quais permet de proposer des options concrètes pour les principes d'aménagement.

Action 1: Quai de Mariemont à sens unique et de plain-pied

Le quai de Mariemont constitue l'espace dans lequel les tensions d'usage sont les plus importantes. Aujourd'hui, aucun mode ne dispose d'un espace qualitatif et provoque des situations dangereuses en terme de sécurité routière (notamment devant l'école à l'angle de la rue de Bonne, ou la traversée du pont de Liverpool pour l'itinéraire Canal).

Les seuls gains possibles consistent à mettre le **quai à sens unique** et à **supprimer le stationnement** résiduel (sauf places PMR) entre la rue de Manchester et la Chaussée de Ninove. Ce **nouveau profil** permettrait de maintenir une desserte logistique efficace pour les poids lourds tout en aménageant, côté façade, des **trottoirs plus sûrs** et confortables; et côté canal, un **espace séparé dédié à l'itinéraire cyclable** régional, qui y disposera d'un profil qualitatif et continu (sans déviation via le quai de l'Industrie).



Action 2: Quai de l'Industrie de plain-pied

Le quai de l'Industrie dispose déjà d'un sens unique. La seule redistribution d'espace possible concerne le stationnement dont la suppression profiterait grandement au confort des usagers faibles (notamment les piétons qui ne disposent que d'un trottoir étroit) ainsi qu'à la scénographie et à la visibilité du canal.

Cela permettrait d'aménager les quais de manière intégrée et continue « de façade à balustrade » et d'apaiser le trafic en créant un **aménagement de type espace de plain-pied**. Celui-ci permettra une bonne fonctionnalité pour la logistique, et en dehors des heures de fonctionnement des entreprises de retrouver un large espace public unifié en bord de canal. C'est une chance unique pour le quartier et les multiples fonctions en projet le long du quai, notamment la grande halle et son point d'accès récréatif à la voie d'eau.

Action 3: élargissements ponctuels vers le quartier

Complémentaire à ces reprofilages des quais, il y a lieu de valoriser des **élargissements ponctuels des espaces publics vers les quartiers riverains**. De tels élargissements existent déjà place de Liverpool ou sont prévus dans l'ancienne halle Libelco. D'autres pourraient être envisagés sur les croisements avec les rues de Gosselies, du Bateau, ainsi que dans l'angle de la rue de Manchester.

Enfin, différents projets privés ou publics à front de Canal pourront prévoir des **zones de reculs** par rapport à l'alignement, qui selon les cas pourront constituer une extension de l'espace public ou être maintenues en zone privée et clôturée.

Fronts bâtis riches et diversifiés

Le principe d'aménagement des espaces bâtis le long du canal est de préserver et générer une **diversité de formes** (de gabarits et d'implantations), d'usages et de fonctions. Le profil de façade à façade de ce tronçon du canal étant le plus étroit de la Région, il y a lieu de préserver et favoriser des **gabarits relativement bas** sauf exception, et de permettre des reculs par rapport à l'alignement.

Principe 1: reculs par rapport à l'alignement

Entre mitoyens, le titre I du RRU impose d'implanter les constructions à l'alignement. Le long du canal de nombreux bâtiments existants présentent des reculs parfois importants, souvent liés aux fonctions industrielles.

Le PAD propose de préserver la possibilité d'implanter les immeubles en recul car cela participe de l'**élargissement visuel du canal** et permet soit l'aménagement de jardins ou cours avants, soit la **créations d'élargissements ponctuels de l'espace public** là où cela semble pertinent.

Ce dernier cas est indiqué et recommandé dans le cas où l'espace dégagé connecte sur au moins deux côtés à des espaces ou équipements publics: c'est le cas des angles de rues, des traversées complètes d'îlots (à envisager uniquement là où la carte réglementaire le prévoit, voir *Volet réglementaire*), et des espaces ayant fonction de « parvis » d'un équipement public.

Principe 2: maintien des petits gabarits

Les bâtiments présentant actuellement un intérêt patrimonial ou d'ensemble sont généralement des constructions de gabarit relativement bas (hangars de plain-pied ou immeubles mitoyens de 3 à 4 niveaux). Le PAD entend protéger cet élément caractéristique du front de canal dans le quartier. En particulier, **les « séries » de maisons mitoyennes encore présentes à front de canal sont d'une grande valeur pour l'ensemble et sont donc à préserver.**

Le principe de base pour les gabarits est donc la préservation de hauteurs de constructions généralement basses (maximum 15 à 16m). Cela évite de venir resserrer la perception de l'espace sur le canal, et prévient la création progressive d'un front bâti trop uniforme, massif ou monotone.

Principe 3: émergences ponctuelles

En complément de ce gabarit de référence relativement bas, le PAD permet l'avènement ponctuel de **contrastes de hauteur maîtrisés** qui participent au renforcement de la diversité du front de canal. Ceux-ci sont de deux types:

- › Des projets s'implantant sur de grandes parcelles (largeur >12m) peuvent présenter des **accents ponctuels** dépassant la hauteur de référence, moyennant un raccord qualitatif avec les gabarits voisins. **Ces émergences devraient s'alterner avec des ensembles plus bas et donc être distantes de 20m ou plus.**
- › Sur les petites parcelles, le maintien du bâti existant est encouragé (voir plus haut) mais n'est pas incompatible avec des **extensions légères du gabarit**. La tendance actuellement observée d'ajouter des étages supplémentaires est donc encadrée de manière spécifique.

Voir Volet réglementaire pour les prescriptions spécifiques s'appliquant aux constructions à front de canal.

Exemple d'évolution qualitative d'une portion du front de canal

- bâti présentant un intérêt patrimonial ou d'ensemble
- autres bâtiments à front de canal
- autres bâtiments en retrait par rapport au canal
- nouvelles constructions

Fig.1: identification du bâti présentant un intérêt patrimonial ou d'ensemble

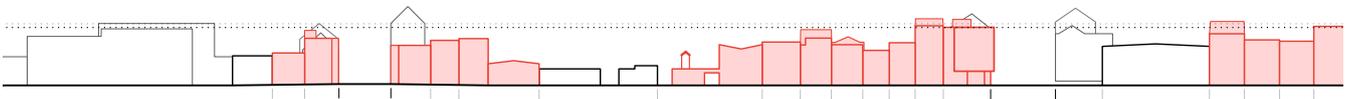


Fig.2: évolution possible selon les recommandations et prescriptions du PAD

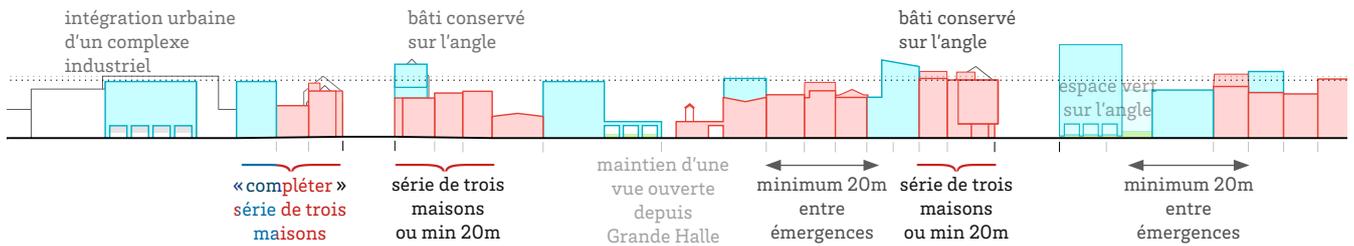
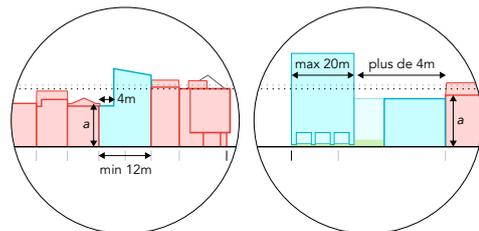
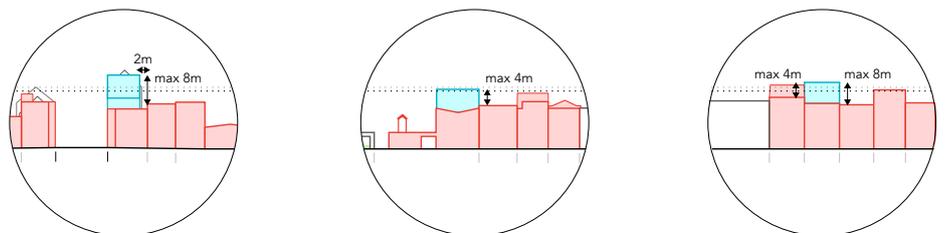


Fig.3: dimension des « émergences » – sur parcelles de plus de 12m de large



sur bâtiments de moins de 20m de large



Qualité exemplaire des projets

La formulation de principes et prescriptions spécifiques pour le front du canal relèvent d'une ambition concertée de faire de cette zone un cas d'exemple à l'échelle de la région. Pas seulement au niveau des qualités urbaines de l'ensemble mais également sur les plans environnemental, social et architectural au niveau de chaque projet s'inscrivant dans le redéveloppement de cette zone particulière.

La matrice ci-dessous reprend neuf principes de qualités pour les projets à front de canal (privés comme publics). **Elle constitue une check-list d'évaluation proposée aux autorités déléguées, mais aussi aux porteurs de projets eux-mêmes.** Ceux-ci sont invités à intégrer ce tableau pré-rempli dans la note explicative jointe à leur dossier de demande de permis d'urbanisme.

	<p>Rez-de-chaussée actifs : mixité, convivialité, rapport avec l'espace public</p> <p>○○○</p>	<p>Gestion des nuisances vis-à-vis du quartier : bruit, logistique, mobilité, stationnement...</p> <p>○○○</p>	<p>Morphologies contextuelles : typologie industrielle, tissu urbain fin ou émergence avec raccord au voisin</p> <p>○○○</p>
	<p>Qualités spécifiques des logements : espaces communs, jardins en toiture, grandes terrasses sur le canal...</p> <p>○○○</p>	<p>Contribution positive à l'espace public : via zone de recul publique ou privée, accès/transparence au rez-de-chaussée...</p> <p>○○○</p>	<p>Durabilité intégrale du projet : notamment gestion de l'eau et des flux, production d'énergie, structures flexibles...</p> <p>○○○</p>
	<p>Attention pour le micro-climat : Ensoleillement, effets du vent, création de surfaces végétalisées</p> <p>○○○</p>	<p>Qualités spécifiques des aménagements de l'espace non bâti (végétation*, revêtements, mobilier/éléments de jeux, limites)</p> <p>○○○</p>	<p>Contribution à l'économie circulaire : maintien et rénovation du bâti, réemploi de matériaux, ressources renouvelables...</p> <p>○○○</p>

APPRÉCIATION GLOBALE

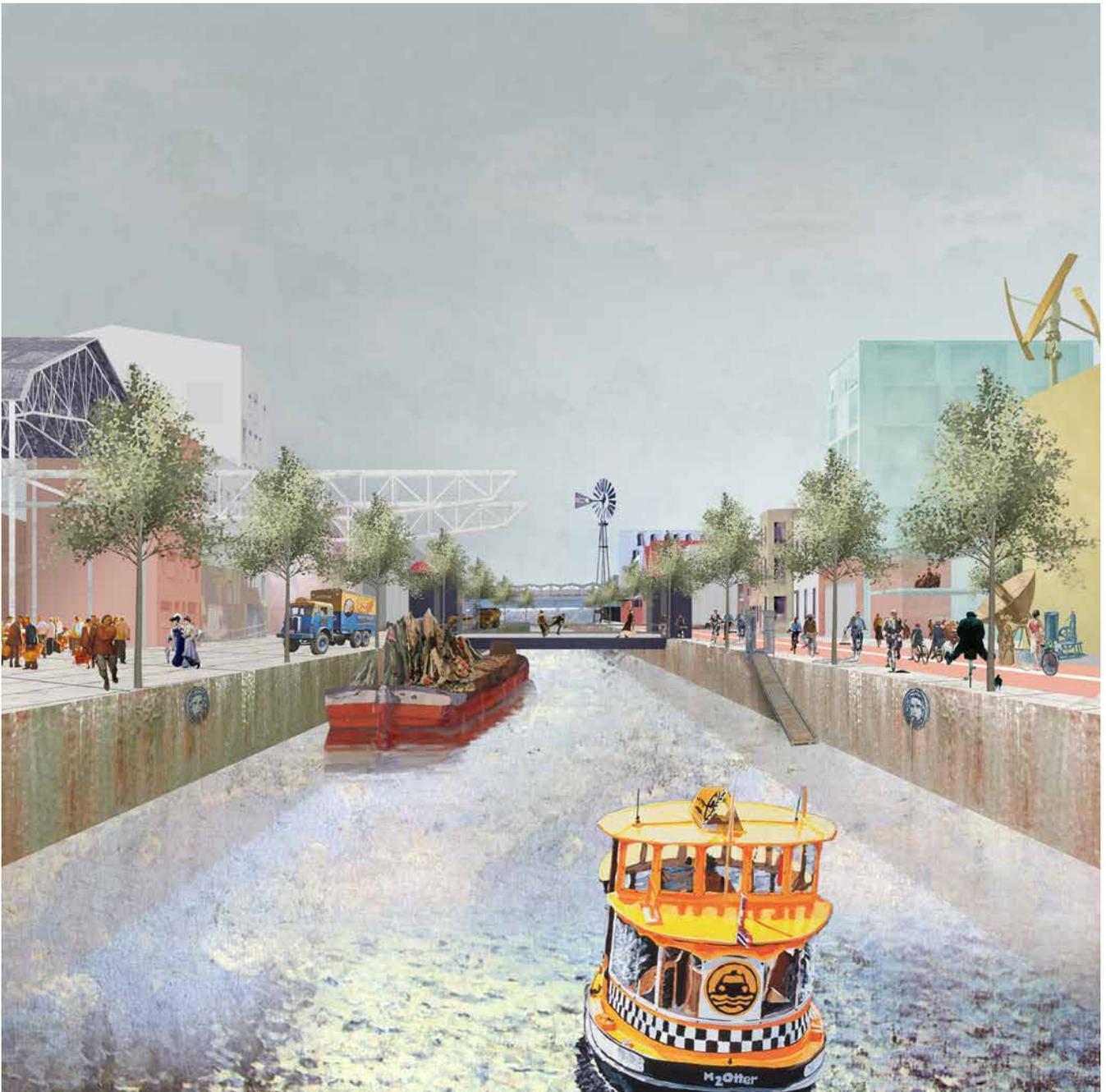
○○○

(moyenne des 9 indicateurs)

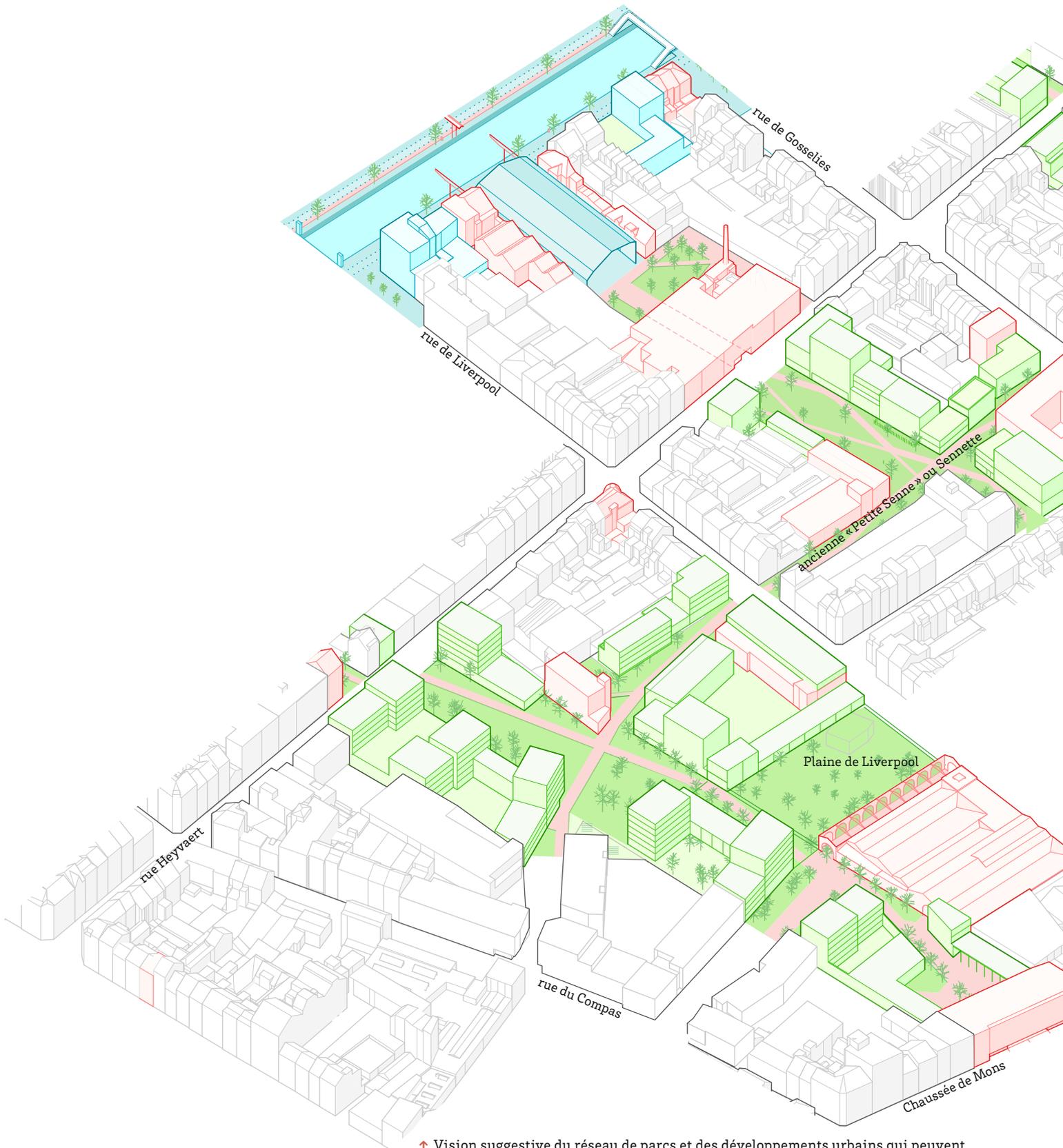
- = exemplaire
- = bon
- = moyen
- = mauvais

Il peut être référé, pour plus de contenu sur ces thématiques, au Référentiel Quartiers Durables ainsi qu'au Guide Bâtiments Durables (tous deux disponibles en ligne) de Bruxelles Environnement.

* Privilégier la végétation par essences locales et de haute tige:



↑ Évocation du tableau IV « The City of Flows » élaboré durant la phase de prospection du PAD Heyvaert sur base des échanges avec les acteurs et habitants – Représentation indicative et non-actualisée



↑ Vision suggestive du réseau de parcs et des développements urbains qui peuvent contribuer à son déploiement. Les visions pour ces différents espaces seront précisées par les porteurs de projets privés et publics (Bruxelles Environnement notamment).

1.3.2 LA SENNE

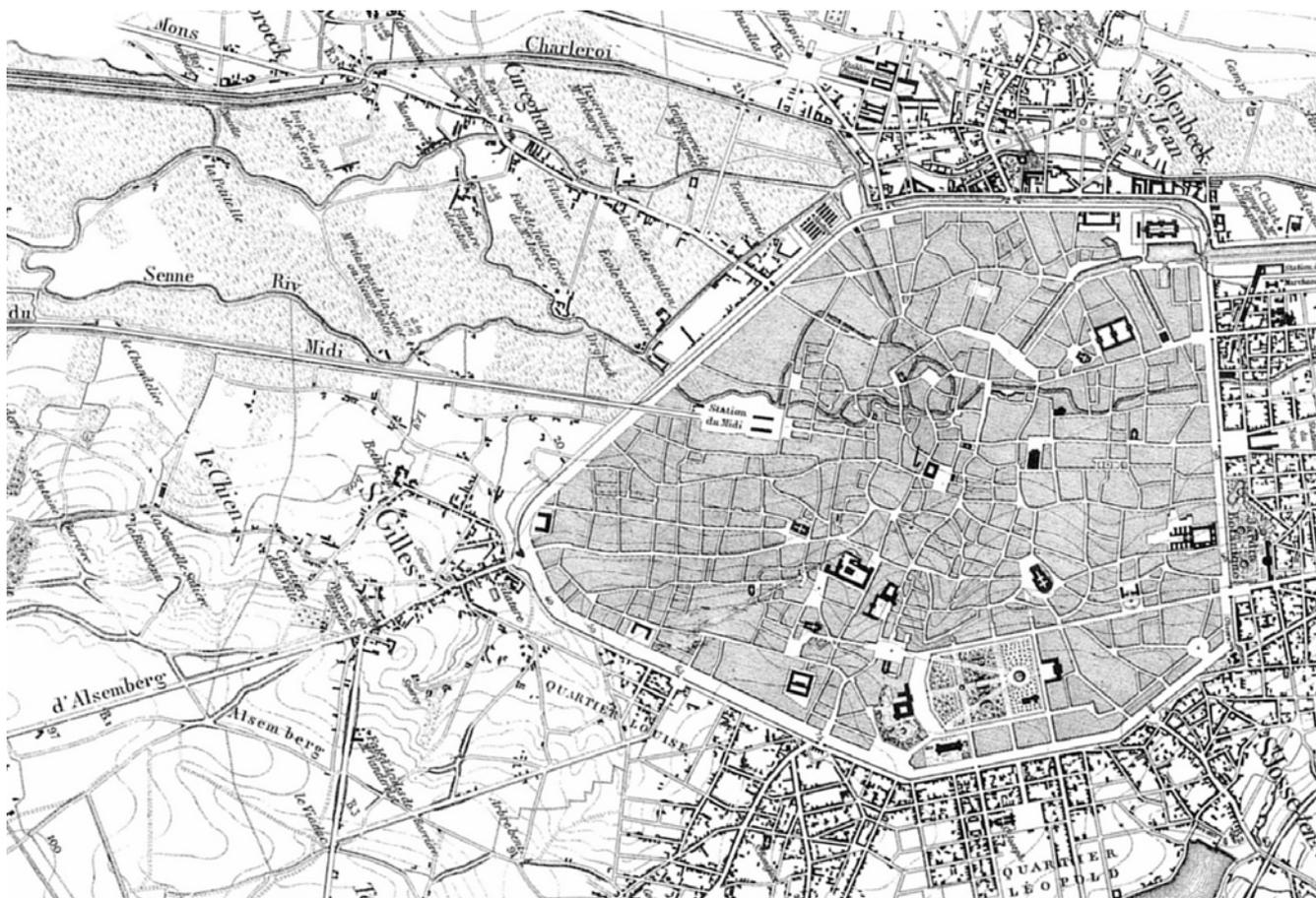


L'axe de la Senne qui traversait le quartier est la deuxième zone stratégique dans le périmètre du PAD. Sa présence est à l'origine de la topographie, puis de l'urbanisation du quartier et a, enfin, dicté une part importante de son histoire industrielle (tanneries, teintureries, boucheries...).

Cette rivière détournée de son lit n'est pratiquement plus perceptible aujourd'hui dans le quartier. Seuls la trace parcellaire, la frontière communale ou des espaces non bâtis linéaires dans les îlots nous rappellent sa présence.

Depuis quelques années, l'idée de réutiliser l'axe de la Sennette comme nouvel espace public a vu le jour (plan guide, CRU Heyvaert-Poincaré, Contrat de Quartier Durable Compas...).

Le PAD s'inscrit dans la continuité de ces réflexions en confirmant la **création d'un réseau d'espaces verts qui structure et interconnecte les parcs existants** sur base des tracés de la Sennette et de la Petite Senne ainsi que par la création d'une série « d'affluents ». Le PAD organise également le rapport entre ces nouveaux espaces verts et les constructions qui s'y rattachent.



↑ Les anciens bras de la Senne sont, pour le bras allant du sud-ouest au nord-est, la « Petite Senne » (Zenneke) ou « Senne de Ransfort » et pour le bras de dérivation parallèle à la Petite Ceinture, la « Coupure de la Senne » (Zavelzenneke).

Réseau de parcs et Traversées publiques

La création d'un nouveau réseau de parcs inter-connectés permet de répondre à la carence particulièrement criante d'espaces verts dans cette partie de la ville. À plus petite échelle ce réseau permettra de requalifier, d'ouvrir et de dédensifier des intérieurs d'îlots aujourd'hui construits et imperméabilisés à plus de 95%. Il crée des itinéraires de promenades calmes, végétalisés et accessibles à tous les habitants dont les logements sont souvent dépourvus d'espaces extérieurs.

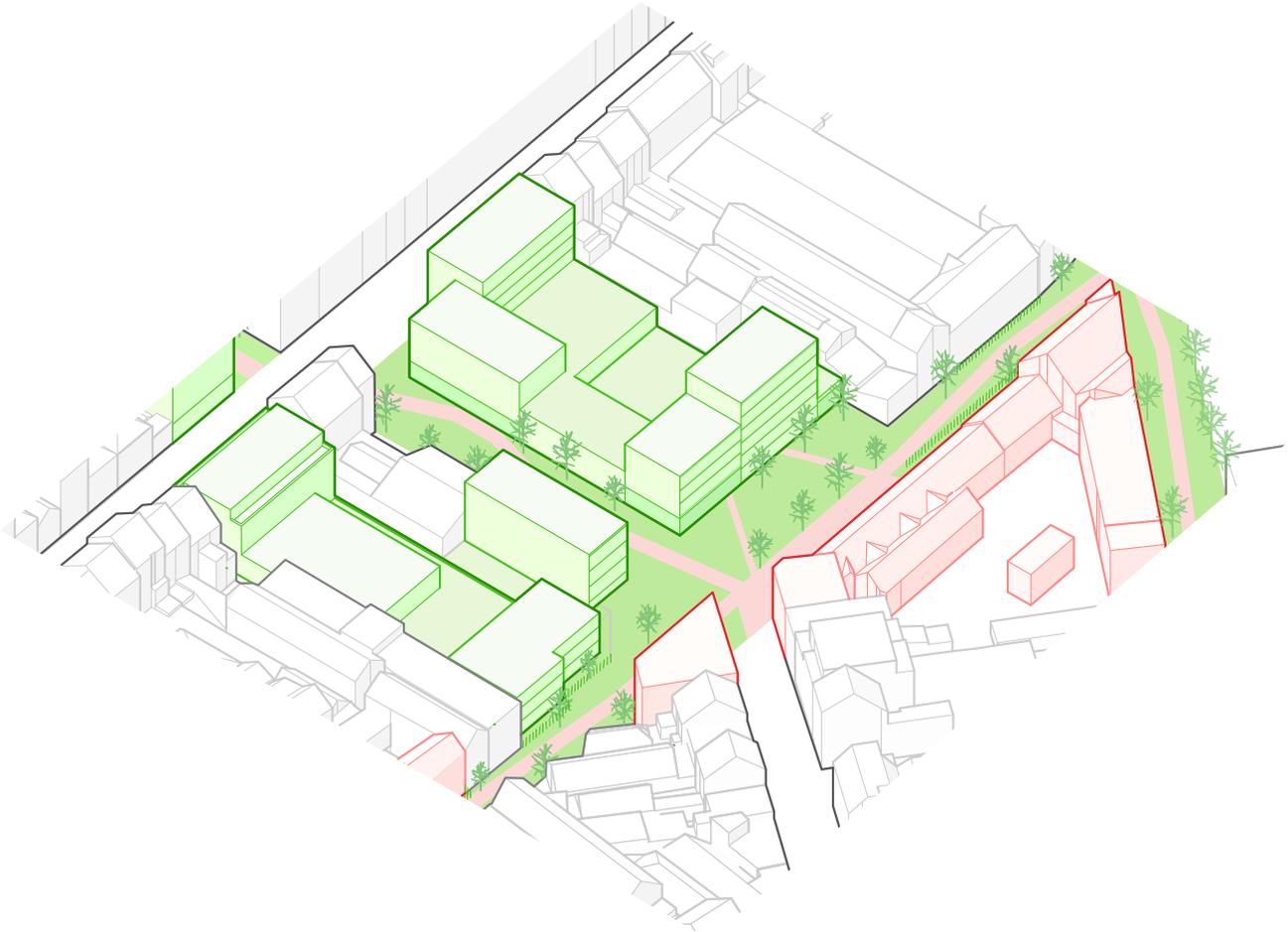
Pour que ce système d'espaces verts soit pleinement qualitatif et fonctionnel, il importe de contrer le risque « d'effet couloir » qu'induit ce modèle « filamentaire » d'espaces publics qui est ici envisagé. Le PAD aborde donc ce système de parcs de manière à ce qu'il soit **aussi large et ouvert que possible**, et cela à différents niveaux.

Principe 1: Désenclaver et connecter

Le réseau de parcs devra **connecter des poches d'espaces verts existants** qui sont aujourd'hui complètement saturées et sous-dimensionnées: plaine de Liverpool, parc de la Rosée, Espace Pierron. Leur mise en réseau et leur désenclavement permettront de pallier à leurs difficultés en termes de surutilisation et de contrôle social.

Il **relie également deux pôles majeurs** d'espaces publics supra-locaux en cours de réhabilitation: le parc de la Porte de Ninove et le parvis des halles des Abattoirs d'Anderlecht. À terme, ce réseau pourra potentiellement **être mis en continuité avec le quai de l'Industrie réaménagé** dont la vocation récréative est également promue par le PAD.

Le lien créé sous forme d'espaces verts n'entre pas en concurrence avec la voirie pour des déplacements fonctionnels mais offre des itinéraires de promenades quotidiennes, de jeux, de détente, de sport qui ne trouvent pas place dans le reste du quartier.



Principe 2 : élargir les profils

La configuration morphologique de ce nouveau réseau se base sur la trace de la Sennette qui se trouvait généralement canalisée dans une largeur de 12m. Cette largeur constitue un minimum absolu à laisser libre de toute construction. À chaque opportunité, les **projets riverains du réseau seront encouragés à participer à l'élargissement de ce profil** par des reculs de construction pour lui donner des qualités d'ouverture et une ampleur plus importantes.

La largeur du parc ne sera donc pas constante mais fluctuante. Cela implique un encadrement innovant des constructions (voir prescriptions – Volet réglementaire) ainsi qu'une bonne coordination entre les partenaires privés et publics des différents projets qui participeront de la réalisation et de l'activation du parc.

Une attention toute particulière doit être accordée aux raccords du parc avec le réseau de rues. En ces points les projets devraient permettre une bonne visibilité du parc depuis la rue, notamment via son élargissement ainsi que des gabarits appropriés.

Aménagement et usages

Les aménagements de l'espace vert devront être de haute qualité et permettre notamment le développement d'une riche biodiversité et d'un meilleur micro-climat. Cela suppose un maximum de zones végétalisées en pleine terre. À ce titre, la problématique de pollution des sols est un enjeu à prendre en compte mais ne constitue en rien une gageure.

La récupération des eaux de pluie, venant des toitures des bâtiments longeant le parc, pourront servir à l'arrosage du parc, si les conditions le permettent.

D'autre part des qualités complémentaires de calme, de contrôle social (tout au long de la journée), de sécurité et de propreté sont à garantir. Ces aspects doivent guider l'approche notamment dans la gestion des accès envisageables vers le parc ; ils impliqueront aussi les moyens humains nécessaires pour l'entretien et le gardiennage. Il s'agit là de conditions essentielles de réussite.

Fronts bâtis

La création du réseau de parcs dans un tissu constitué entraîne forcément de nouveaux rapports avec les immeubles existants ou à construire le long de son tracé. Une première condition de fonctionnement de l'espace vert est qu'il dispose d'une largeur suffisante. Par ailleurs, les gabarits des constructions réalisées le long du réseau sont limités pour éviter un effet goulot.

Implantation en recul et gabarits limités

Les principes d'implantation et de gabarit visent donc avant tout à offrir des qualités et proportions suffisantes à l'espace public. Pour ce faire, le PAD offre la possibilité d'implanter les bâtiments le long des traversées en recul et lie les hauteurs de construction autorisées à la largeur de l'espace ouvert créé. Ce rapport proportionnel entre hauteur et largeur du profil de la traversée incite les auteurs de projet à offrir davantage d'ampleur à l'espace ouvert. En outre le recours aux notions d'aire d'élévation des façades et de superficie de l'espace ouvert garantit une certaine « élasticité » dans l'approche des volumétries et donc une marge de créativité importante pour les différents projets qui animeront les parcours de l'espace public.

Principe 1: élargissement de l'espace public du parc

Les reculs obtenus doivent permettre avant tout d'élargir le parc, et devraient donc être généralement accessibles au public. Seuls deux cas de figure semblent justifier le maintien d'une (partie de) zone de recul en zone privative :

1. Un dégagement dit « en alcôve », enserré par les constructions voisines;
2. Lorsque le parc a été élargi de manière significative par le projet, le maintien d'une bande privée sur 2 à 4m le long de logements au rez-de-chaussée.

Dans les deux cas, la clôture délimitant ces espaces sera non opaque et de préférence constituée (ou habillée) d'éléments végétaux diversifiés.

Principe 2: alignements et formes variables

La morphologie voulue pour les fronts bâtis le long du parc est tout à fait différente de celle présente habituellement le long d'une rue. Ici le front bâti ne doit pas être rectiligne mais au contraire plutôt varié, avec des changements de gabarits animant le parcours et permettant d'éviter l'effet « couloir ».

Principe 3: gabarits appropriés sur les angles

Les volumes plus élevés au sein d'un projet ne devraient pas être placés sur les angles, mais au contraire s'implanter dans des zones où leur impact visuel est limité. Les immeubles d'angles devraient donc rester bas, à l'exception éventuelle de ceux faisant le raccord avec les rues, où la création d'un « appel » peut se justifier.

Mise en valeur du patrimoine

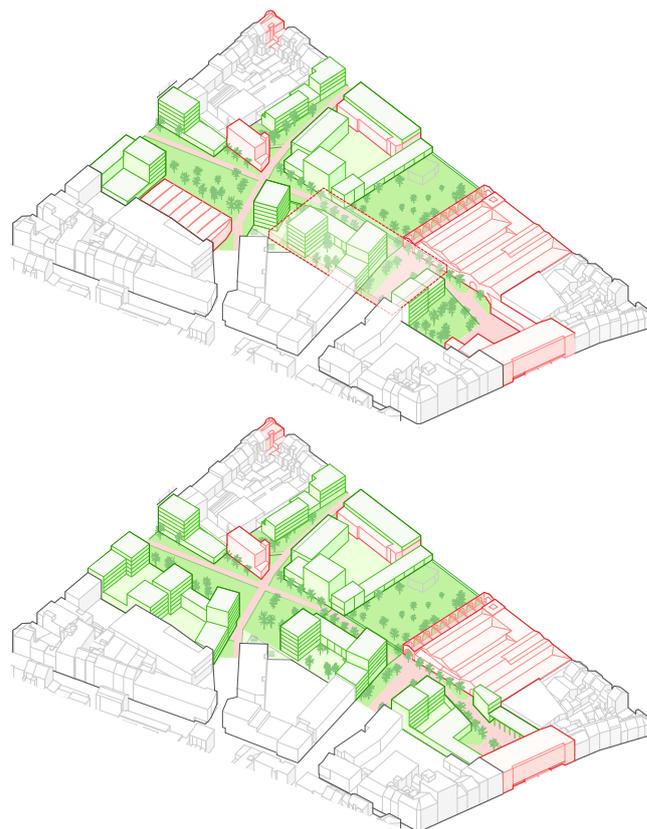
La création du réseau d'espaces verts permettra de mettre en lumière le patrimoine bâti industriel intéressant qui longe les traversées. Des dégagements latéraux permettront de valoriser au maximum ces bâtiments témoins de l'histoire industrielle de la Senne.

Voir Volet réglementaire pour les prescriptions spécifiques s'appliquant aux constructions le long des traversées.

Îlot stratégique : Compas-Heyvaert-Liverpool-Mons

Au sein du réseau, cet îlot est particulièrement stratégique par sa taille et son positionnement et doit donc contribuer à la constitution et à l'animation du réseau de parc. Le PAD affirme notamment l'importance d'y créer des équipements. Il prévoit certains principes de composition ainsi que des traversées accessibles au public faisant le lien entre le Parc de la Sennette, la Plaine de Liverpool qui sera alors désenclavée, le début de traversée côté Compas et la rue Heyvaert.

Une grande liberté de composition est laissée aux porteurs de projet pour ce site par le PAD, mais une obligation quantitative de réaliser au moins 5000m² d'espaces verts est créée.



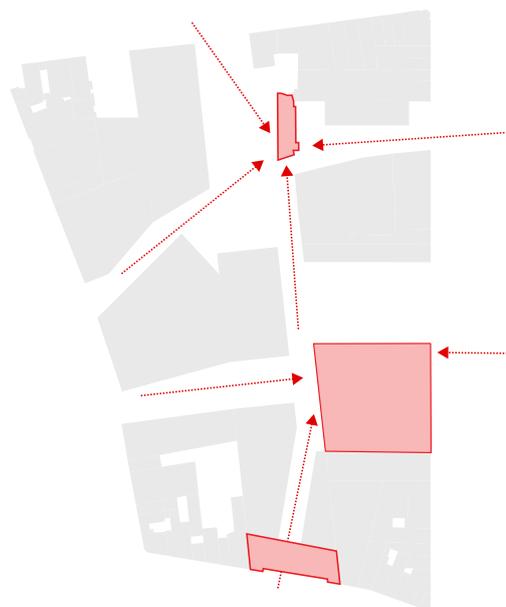
Multiple scénarios

deux exemples de scénarios possibles, selon le mix souhaité entre activités productives, logements et équipements



Composition

relier les différents espaces publics existants ou en projet, de manière à créer un parcours paysager structurant l'îlot



Vues

composition des espaces publics en fonction des axes visuels vers les bâtiments de valeur patrimoniale

Qualité exemplaire des projets

La formulation de principes et prescriptions spécifiques pour les « rives » de la Senne relèvent d'une ambition concertée de faire de cette zone un cas d'exemple à l'échelle de la région. Pas seulement au niveau des qualités urbaines de l'ensemble mais également sur les plans environnemental, social et architectural au niveau de chaque projet s'inscrivant dans le redéveloppement de cette zone particulière.

La matrice ci-dessous reprend neuf principes de qualités pour les projets (privés comme publics) le long du parc. **Elle constitue une check-list d'évaluation proposée aux autorités déli-vrantes, mais aussi aux porteurs de projets eux-mêmes.** Ceux-ci sont invités à intégrer ce tableau pré-rempli dans la note explicative jointe à leur dossier de demande de permis d'urbanisme.

	<p>Rez-de-chaussée actifs : mixité, convivialité, transparence, contrôle social sur l'espace public</p> <p>○○○</p>	<p>Gestion de la problématique de pollution du sol : impact des mesures prises sur la qualité du projet</p> <p>○○○</p>	<p>Morphologies contextuelles : contexte post-industriel, en intérieur d'îlot</p> <p>○○○</p>
	<p>Accès aux logements : scénographie d'entrée, possibilité d'accès (secondaires) depuis le parc*</p> <p>○○○</p>	<p>Qualité du rapport au parc: via élargissement du parc et/ou jardins privatifs, accès secondaires...</p> <p>○○○</p>	<p>Durabilité intégrale du projet : notamment gestion de l'eau et des flux dans le projet, typologies flexibles...</p> <p>○○○</p>
	<p>Attention pour le micro-climat : Ensoleillement, vent, îlot de calme, création de surfaces végétalisées</p> <p>○○○</p>	<p>Biodiversité dans les espaces verts: choix des essences, biotopes humides (wadis, étang...)</p> <p>○○○</p>	<p>Contribution à l'économie circulaire : maintien et rénovation du bâti, réemploi de matériaux, ressources renouvelables...</p> <p>○○○</p>

APPRÉCIATION GLOBALE

○○○

(moyenne des 9 indicateurs)

- = exemplaire
- = bon
- = moyen
- = mauvais

Il peut être référé, pour plus de contenu sur ces thématiques, au Référentiel Quartiers Durables ainsi qu'au Guide Bâtiments Durables (tous deux disponibles en ligne) de Bruxelles Environnement.

* Sous condition et en accord avec le gestionnaire du parc de la Sennette

1.4 AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES

Le PAD s'inscrit dans la vision durable de la ville portée par la Région. Cette vision sous-tend l'ensemble des choix posés par le plan en termes de programmation urbaine, mobilité, densité, valorisation du patrimoine, verdurisation...

À cet égard certaines notions concrètes abordées dans le cadre des chapitres précédents demandent une attention particulière, notamment en terme de mise en œuvre dans le cadre des projets privés et publics à venir dans le périmètre.

Ces notions et leurs modalités d'application sont définies plus en détail ci-dessous.

Le canal comme bassin d'orage

Dans le cadre des projets situés le long du canal, il est souhaitable que les trop pleins des nouveaux dispositifs de récolte et de gestion des eaux pluviales à la parcelle se déversent dans le canal via un réseau séparatif d'eaux pluviales ou tout dispositif collectif de gestion d'eaux pluviales (plutôt que de rejoindre le réseau public d'égouttage). Le rejet d'eau claire au Canal est soumis à l'autorisation du Port de Bruxelles.

Tout projet de démolition / reconstruction devra s'inscrire dans cet objectif.

Une végétation diversifiée

Dans le contexte de ville dense qui caractérise le quartier Heyvaert, de nouvelles plantations contribueront à améliorer l'esthétique urbaine et retisser un lien entre les habitants et la nature. Elles doivent donc être réfléchies de manière à créer ou renforcer l'expérience sensorielle de la nature : formes, couleurs, odeurs, attractivité pour la faune... Elles doivent également être déclinées sur plusieurs strates : au-delà des arbres à haute tige, il est important d'envisager la strate arbustive, la strate herbacée/florale, les grimpantes en façades, etc. Toute possibilité de végétalisation et de désimperméabilisation doit donc être étudiée.

Dans cette zone d'îlot de chaleur – et en lien avec la dominante « humide » du réseau écologique, qui invite à rappeler une végétation associée aux milieux humides et fonds de vallée –, on réfléchira par ailleurs à agir de front sur la gestion intégrée des eaux pluviales et la végétalisation, en privilégiant autant que possible les dispositifs végétalisés offrant la possibilité de tamponner les eaux de ruissellement (noues abondamment végétalisées, jardins de pluie...): le potentiel rafraîchissement atmosphérique de la végétation étant conditionné par la disponibilité en eau, une approche conjointe s'avère nécessaire si on souhaite agir efficacement sur le microclimat.

Enfin, les toitures vertes sont à privilégier.

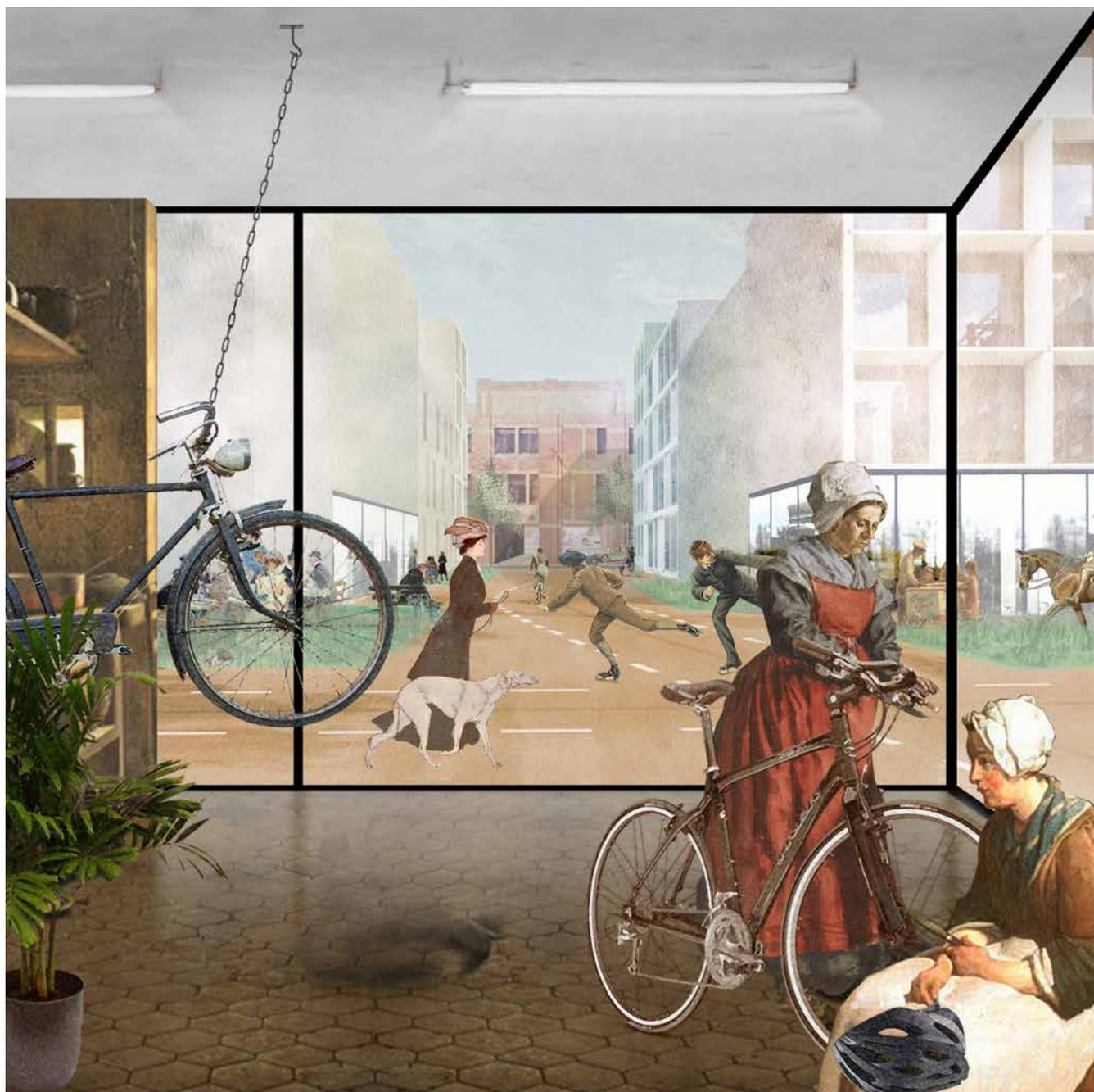
Économie circulaire

L'économie circulaire est dans l'ADN du quartier Heyvaert. De ce point de vue, de nouvelles activités associées au secteur automobile autour duquel s'est développée une partie de l'économie locale, est le secteur de transformation des voitures thermiques en véhicules électriques.

Une autre opportunité identifiée est la possibilité d'intégration d'un équipement type recypark, en version réduite propice à une bonne intégration urbaine.

Réemploi des matériaux

Un objectif complémentaire à l'application des principes de l'économie circulaire est la prévention de production de déchets de construction. Quand des bâtiments existants sont présents, la priorité est bien le maintien de la plupart des éléments des bâtiments. Ces bâtiments devront donc être conservés au maximum et rénovés ou transformés si besoin. La décision sur le maintien doit se faire de manière intelligente, en tenant compte de tout le cycle de vie du bâtiment et son impact sur l'environnement. Le démontage sélectif et l'évacuation vers les filières de réemploi hors site ne viendra qu'en dernier recours.



↑ Évocation du tableau III « The Post-Car District » élaboré durant la phase de prospection du PAD Heyvaert sur base des échanges avec les acteurs et habitants. – Représentation indicative et non-actualisée



02. VOLET RÉGLEMENTAIRE

Le volet réglementaire du PAD permet d'établir un cadre normatif adapté au contexte local et aux enjeux identifiés.

Les prescriptions réglementaires sont volontairement limitées et font généralement référence à des notions ou mode de calculs existants dans la pratique urbanistique bruxelloise.

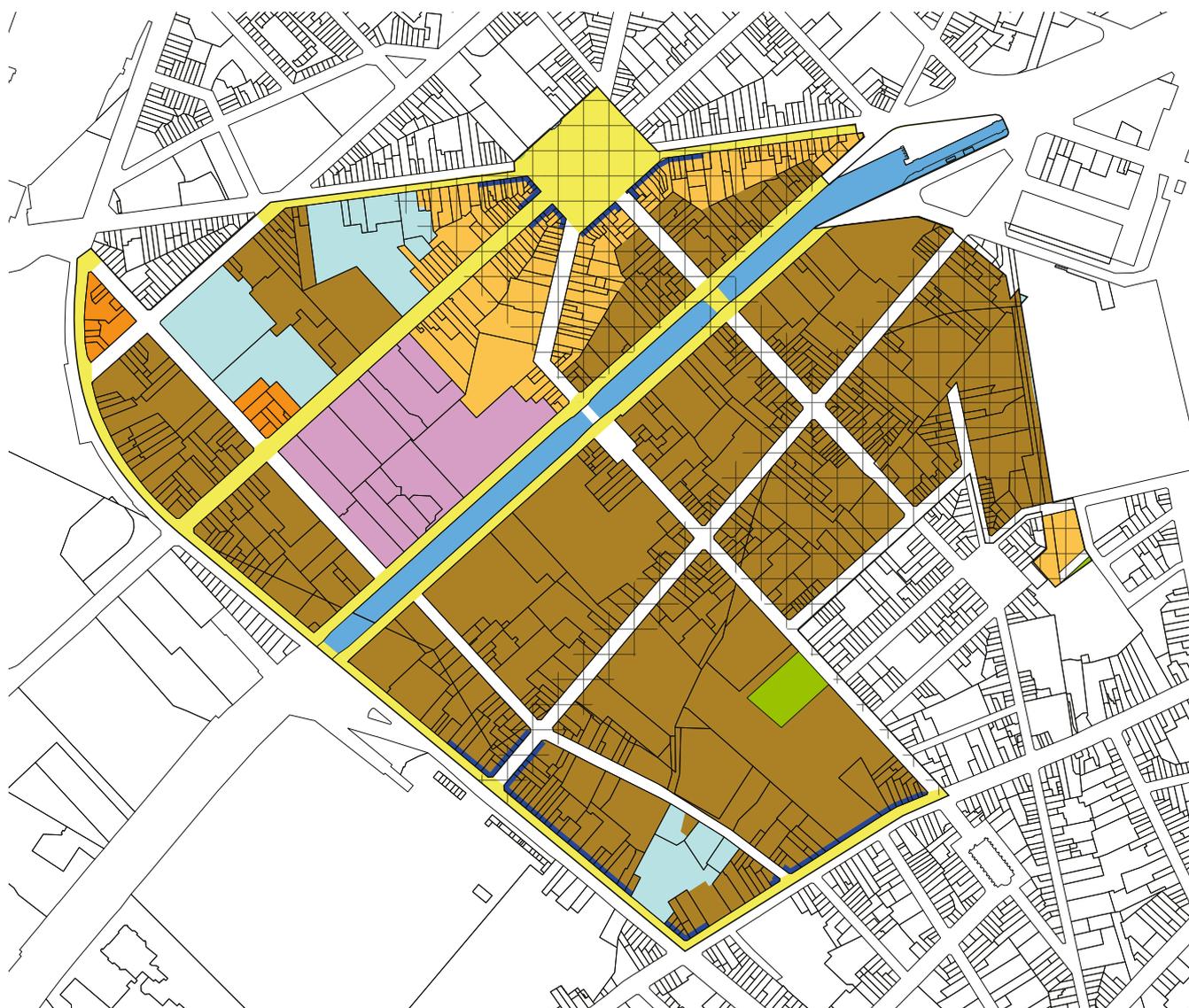
Les nouvelles notions introduites sont expliquées de manière didactique et illustrées de schémas et définies dans le glossaire.

Les textes et illustrations de ce chapitre ont une valeur réglementaire à l'exception des encadrés tels que celui-ci qui ont une valeur indicative d'explication ou de rappel dans un but didactique.

2.1 PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Situation Actuelle au PRAS

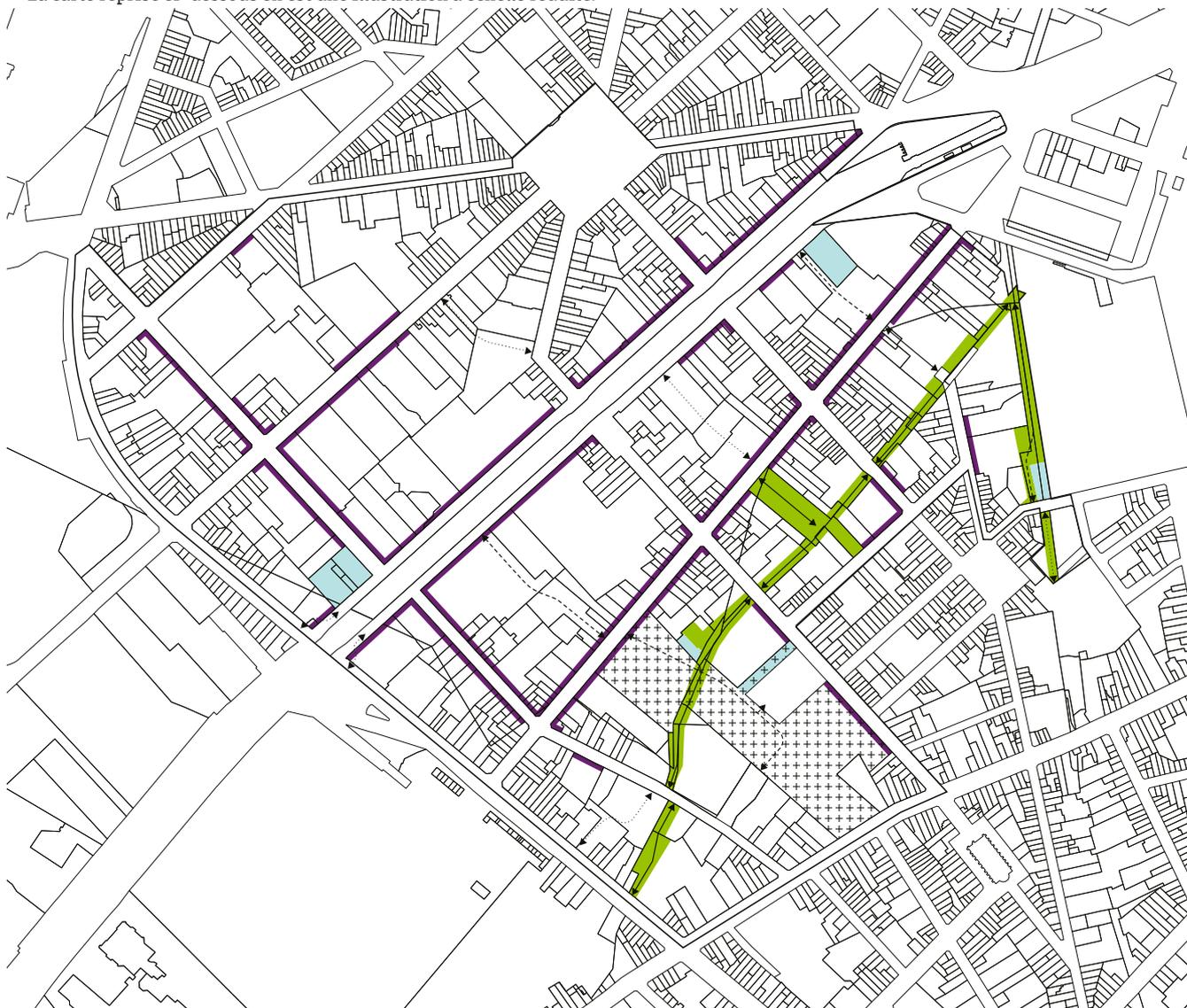
-  Zones d'habitation
-  Zones mixtes
-  Zone de forte mixité
-  Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
-  Zone d'entreprises en milieu urbain
-  Zones parcs
-  Zones zicheel
-  Liseré commercial
-  Espaces structurants



Prescriptions graphiques du PAD

- Zone de forte mixité
- Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
- Zones parcs
- Zone à programme*
- Liseré productif et actif*
- Traversée à réaliser*
- Traversée indicative*
- Passage indicatif*

↓ La carte du PAD ayant valeur réglementaire est réalisée à l'échelle 1/2 000ième et imprimée au format A1.
La carte reprise ci-dessous en est une illustration à échelle réduite.



* les éléments repris avec une astérisque font l'objet de prescriptions littérales propres au PAD et détaillées à la page 44 du présent document

Liseré productif et actif?

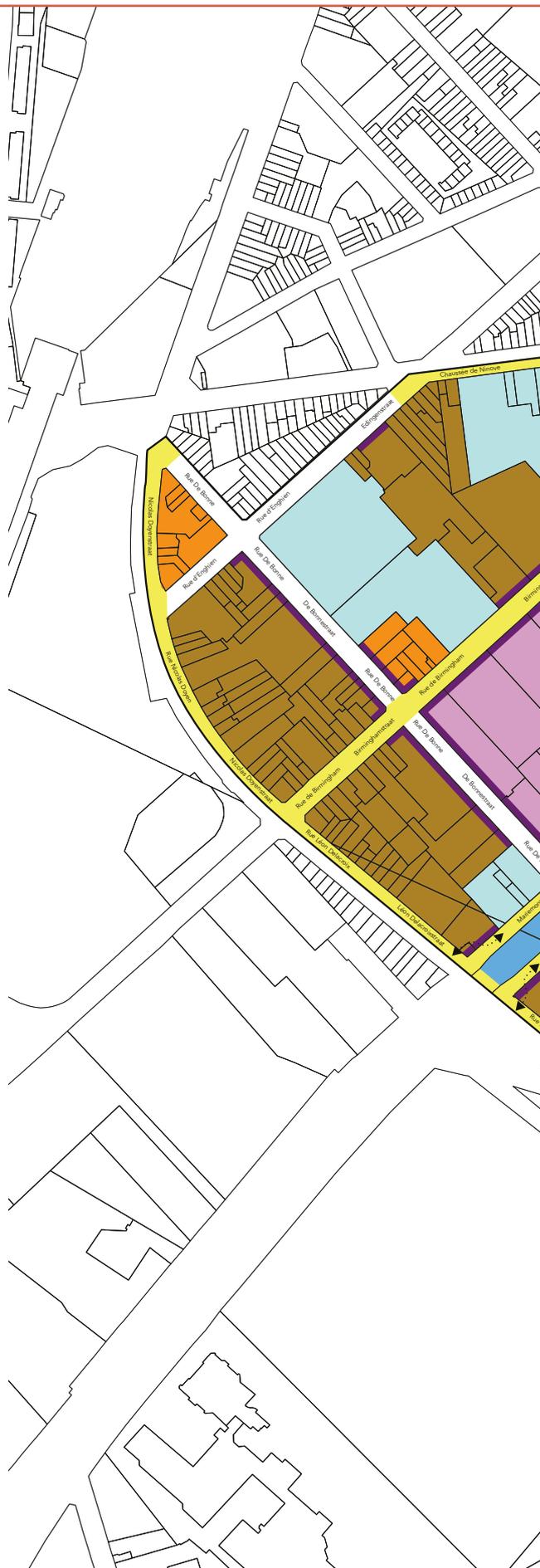
La mise en place d'un liseré productif et actif vise à favoriser et organiser la mixité de fonctions et à préserver des espaces pour l'accueil d'entreprises et d'équipements collectifs, principalement dans les rez-de-chaussée des immeubles en y limitant l'implantation de logements ou de commerces de grande dimension.

Le liseré est localisé principalement le long des « rues productives » telles qu'identifiées dans le volet stratégique, et de manière plus ponctuelle dans des rues secondaires dans lesquelles des immeubles ou parcelles sont adaptées à accueillir de l'activité économique ou des équipements collectifs.

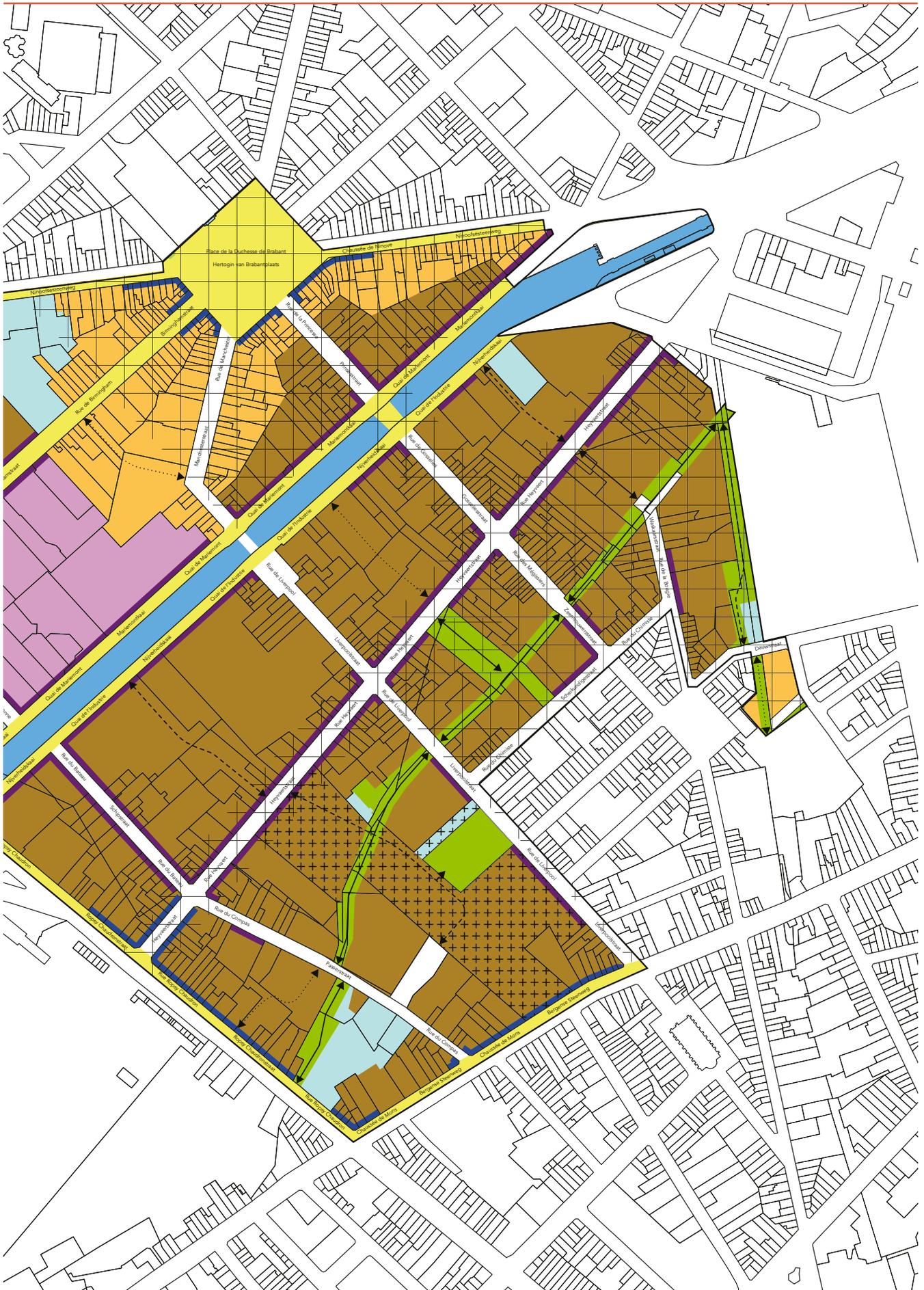
Le PAD et le PRAS

Afin de faciliter la lecture et la compréhension du PAD, les nouvelles prescriptions sont mises en regard du PRAS.

- Zones d'habitation
- Zones mixtes
- Zone de forte mixité
- Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
- Zone d'entreprises en milieu urbain
- Zones parcs
- Zones zicheel
- Zone à programme*
- Liseré commercial
- Espaces structurants
- Liseré productif et actif*
- Traversée à réaliser*
- Traversée indicative*
- Passage indicatif*



* les éléments repris avec une astérisque font l'objet de prescriptions littérales propres au PAD et détaillées à partir de la page 44 du présent document.



2.2 PRESCRIPTIONS LITTÉRALES

2.2.1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

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

PG 0.2. Pour toute définition d'un terme, il y a lieu de se référer au glossaire du PAD et par défaut au glossaire du PRAS ainsi qu'aux définitions figurant dans les règlements applicables au moment de l'entrée en vigueur du PAD.

PG 0.3. Les prescriptions graphiques et littérales du présent volet du PAD ont valeur réglementaire, à l'exception de celles reprises dans les encadrés tiretés qui sont indicatives. Elles visent à illustrer l'application des prescriptions du PAD et sont là pour aider à sa lecture et à sa compréhension.

PG 0.4. En cas de contradiction sur l'interprétation des prescriptions urbanistiques, les prescriptions littérales l'emportent sur les prescriptions graphiques.

PG 0.5. Les projets de construction, extension ou changement de destination de plus de 2000m² de superficie de plancher de logements comportent au moins 25% de logements sociaux ou assimilés sociaux, et devront nécessairement être mis à disposition de ménages à faibles revenus. La SLRB et / ou les opérateurs repris ci-dessous disposeront d'un délai de réflexion de maximum un an prenant cours à dater de la délivrance du permis d'urbanisme en vue de se porter acquéreur des logements. Le prix de revente des logements ne pourra pas dépasser le prix maximum du logement conventionné. En cas de concours entre plusieurs candidats acquéreurs, les acquisitions se réaliseront dans l'ordre de priorité suivant:

- 1° La SLRB;
- 2° Les opérateurs immobiliers publics;
- 3° les agences immobilières sociales;
- 4° les associations sans but lucratif;
- 5° les fondations d'utilité publique;
- 6° les sociétés à finalité sociale.

PG 0.6. La note explicative jointe aux demandes de certificat ou de permis d'urbanisme portant sur des projets d'au moins 2000 m² de superficie de plancher détaille la manière dont le projet répond aux objectifs et prescriptions du plan.

PG 0.7. Les prescriptions suivantes du titre I du RRU ne sont pas d'application:

- › l'art 4 §1 1° du RRU dans les cas visés par l'art A1 du PAD;
- › l'art 5 du RRU pour l'application de l'art A2 du PAD
- › l'art 3, 5, 7, 8 §1 et §2, 11 et 13 sauf en ce qui concerne la verdurisation des toitures plates, en cas d'application des art G du PAD
- › l'art 3, 4, 5, 7, 8 §1 et §2, 11 en cas d'application des art H du PAD.

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

Le PAD remplace certaines dispositions prévues par le RRU principalement le long des traversées et du canal (art G et H) mais aussi dans le cas particulier repris ci-après à l'art A. La PG 0.7. permet de clarifier les dispositions du RRU qui ne sont pas d'application.

2.2.2 PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

A. Zone de cours et jardins

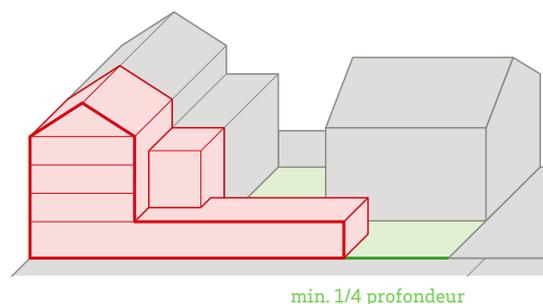
A.1. Sur une parcelle entourée sur plus d'un mitoyen par des constructions en intérieur d'îlot, l'implantation d'un projet de construction ou de transformation peut être organisée de manière à ce que la zone de cours et jardins soit localisée ailleurs qu'en fond de parcelle, si cela permet d'aligner cette zone avec celles présentes sur les parcelles voisines.

Dans ce cas, au moins 25% de la superficie de la parcelle doivent être en pleine terre de type Heyvaert et végétalisés. Dans le cas où le projet comprend des logements en intérieur d'îlot au moins 50% de la superficie de la parcelle est non bâtie et en pleine terre de type Heyvaert.

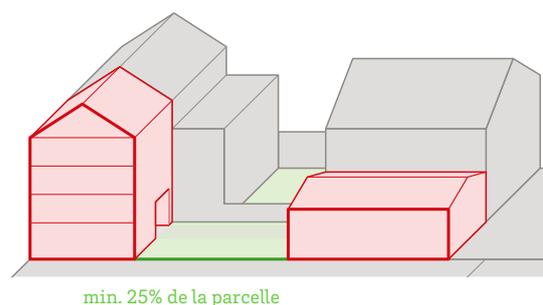
Les projets situés sur des parcelles d'angle, peuvent intégrer moins de 25% d'espace de pleine terre si la configuration et le bon aménagement des lieux le justifient.

A 2. Les constructions en intérieur d'îlot sont implantées en mitoyenneté avec au moins une construction dont elle ne peut dépasser la hauteur de corniche.

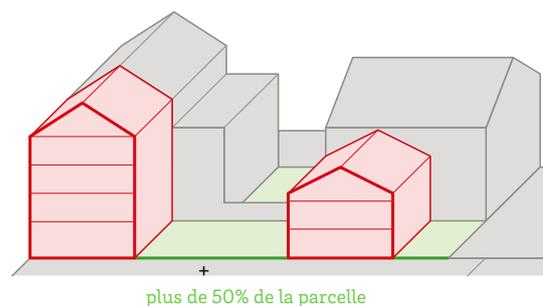
A 3. Les articles A 1. et A 2. ne sont pas d'application lorsqu'un projet est soumis aux prescriptions G ou H.



a. Implantation d'un projet conforme au RRU



b. Implantation d'un projet suivant la règle de la zone de cours et jardins du PAD



c. Implantation d'un projet de logement suivant la règle de la zone de cours et jardins du PAD

B. Liseré productif et actif :

B.1. Sur une profondeur minimale de 30m à partir de l'alignement, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés aux activités productives et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public. Ils peuvent aussi être affectés aux services intégrés aux entreprises, aux hôtels, aux activités de logistique urbaine durable, aux commerces, commerces de gros et grands commerces spécialisés.

Dans le cas où un ou plusieurs des étages des immeubles sont affectés à des logements, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent également être affectés aux fonctions accessoires de ces logements, telles que hall d'accès, local vélo ou local destiné au stockage des déchets.

L'affectation des rez-de-chaussée au logement peut également être autorisée aux conditions suivantes :

- › une surface équivalente à au moins 70% de la superficie du rez est affectée aux activités productives, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces ;
- › les actes et travaux ont été soumis à enquête publique et à la commission de concertation ;
- › les fonctions autres que le logement se situent par priorité au rez-de-chaussée.

B.2. La superficie de plancher des commerces, commerces de gros, grands commerces spécialisés et de logistique urbaine durable est limitée à 500m² au total par projet. L'augmentation de cette superficie de plancher peut être autorisée jusqu'à 1500m² aux conditions suivantes :

- › une superficie au moins égale à celle destinée aux commerces, commerces de gros et grands commerces spécialisés est destinée à de l'activité productive ou de l'équipement au sein de l'immeuble ;
- › les zones de livraison permettant les chargements et déchargements sont intégrées à l'intérieur des volumes construits ;
- › les actes et travaux ont été soumis à enquête publique et à la commission de concertation.

B.3. L'article B.1. n'est pas d'application dans le cas où l'emprise au sol du projet est inférieure à 200 m².

Les activités dont il est question ci-contre sont localisées prioritairement au rez-de-chaussée mais peuvent également se trouver ailleurs dans le projet, par exemple à l'étage.

C. Zone à programme

C.1. Dans cette zone, la superficie affectée à l'espace vert accessible au public ne peut être inférieure à 0,5 ha. L'espace vert accessible au public doit être d'un seul tenant et disposer d'accès au niveau de: la rue Heyvaert, la rue du Compas, la rue de Liverpool via le tracé de la Senne, la chaussée de Mons et la plaine de Liverpool. Toute demande de certificat d'urbanisme, de permis de lotir ou de permis d'urbanisme portant sur une construction neuve, démolition-reconstruction ou changement de destination comporte une vision d'ensemble de l'aménagement prévu dans la zone.

Le cas échéant, sur base de cette vision d'ensemble les traversées indicatives indiquées au plan des affectations peuvent prendre des formes variées, sans néanmoins pouvoir impliquer le passage à travers un ou plusieurs immeubles, et pour autant que les conditions cumulatives suivantes soient remplies:

- › le projet est compatible avec les objectifs identifiés dans le volet stratégique du projet de PAD ;
- › le projet préserve la qualité et la continuité de l'espace vert accessible au public;
- › ces actes et travaux sont soumis à enquête publique et à la commission de concertation.

C.2. Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions de l'article C.1. peuvent faire l'objet de travaux de rénovation légère et de permis pour changement d'utilisation ou de la destination en vue de leur occupation temporaire.

Une **zone à programme** est installée sur l'un des plus grands îlots du quartier. Celui-ci est traversé par l'ancien tracé de la Senne. La zone à programme vise à définir des objectifs (programme) à atteindre tout en offrant une grande liberté dans la manière d'y parvenir.

L'un des objectif est, comme ailleurs dans le quartier, la réalisation d'un espace vert accessible au public et connecté au reste du réseau existant et en cours de développement.

Cet espace vert participe à l'objectif de perméabilisation et de végétalisation des îlots prévus par la prescription H3.

D. Traversées à réaliser

D.1. Les flèches continues indiquent qu'une traversée de l'îlot permettant un passage public doit être réalisée. Les constructions qui s'implantent le long de ces traversées respectent les conditions reprises à l'article H.

E. Traversées indicatives

E.1. Les flèches discontinues indiquent qu'une traversée permettant un passage public est souhaitable. En cas de réalisation de la traversée, les constructions qui s'implantent le long de celle-ci respectent les conditions reprises à l'article H. Une note justifiant la réalisation ou la non réalisation de la traversée est jointe à la demande de certificat d'urbanisme, de permis de lotir ou de permis d'urbanisme.

F. Passages indicatifs

F.1. Les flèches indiquent que la réalisation d'un passage public est souhaitable. Celui-ci peut prendre des formes variées y compris le passage à travers un ou plusieurs immeubles.

La mise en œuvre d'un **passage** indicatif n'implique pas de modification de la réglementation en matière de gabarit ou d'implantation des immeubles qui la bordent. Le RRU et autres dispositions prévues par le CoBAT sont donc d'application.

G. Prescriptions applicables aux constructions situées le long du canal

G.1.1. Les prescriptions visées au présent article sont applicables aux projets qui disposent d'au moins une façade située à front de canal.

G.1.2. Il peut être dérogé aux prescriptions visées au présent article aux conditions cumulatives suivantes :

- › le projet fait l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme hormis permis de démolition;
- › le projet met en valeur une configuration locale particulière ou permet la préservation du patrimoine bâti;
- › le projet est conforme aux objectifs identifiés dans le volet stratégique du présent PAD;
- › le projet préserve la qualité de l'espace public, et a un impact limité sur l'environnement;
- › les actes et travaux sont soumis à enquête publique et à la commission de concertation.

G.2. Implantation des constructions

Du côté du canal, la façade est implantée à l'alignement. Un recul est autorisé pour autant que les conditions locales le permettent et que la zone de recul participe à l'ouverture et aux qualités paysagères et écologiques des quais du canal (maximisation des surfaces perméables, végétation qualitative et indigène, augmentation de la biodiversité...).

Du côté des limites latérales du terrain, la construction est implantée sur ou contre la limite mitoyenne. Si les conditions locales le permettent, un retrait latéral est autorisé. Dans ce cas, un espace suffisant est prévu pour que la zone de retrait participe à l'ouverture et aux qualités paysagères des quais du canal.

G.3. Emprise au sol

Au niveau du rez-de-chaussée la construction limite son emprise au sol de manière à contribuer à l'amélioration de l'intérieur d'îlot et à la perméabilité des sols. La construction laisse au moins 25% de la parcelle non bâtie et en pleine terre de type Heyvaert, en ce compris les zones de recul et de retrait latéral éventuelles. Elle est plantée et végétalisée sur les trois quarts au moins de sa surface.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs parcelles, les surfaces non bâties peuvent être additionnées et implantées de façon à répondre à une logique d'ensemble.

Les projets situés sur des parcelles d'angle peuvent intégrer moins de 25% d'espace de pleine terre si la configuration et le bon aménagement des lieux le justifient.

Le long du canal, il est permis d'implanter les constructions en recul par rapport à l'alignement afin de préserver le paysage ouvert de cette section étroite du canal. Dans le même objectif, il importe que les gabarits des constructions à front de canal soient limités. Il est toutefois autorisé, dans des conditions bien précises, de prévoir des hauteurs ponctuellement plus élevées participant à une diversification du paysage urbain à front de canal.

G.4. Gabarits des constructions

§1. Sur les parcelles dont la largeur le long du canal est inférieure à 12 mètres, la hauteur d'une construction est limitée à 15m. Toutefois, dans le cas où le rez-de-chaussée présente une hauteur sous plafond de 4m sur au moins 50% de sa superficie plancher, alors la hauteur de la construction peut être portée à 16,5 mètres.

§2. Sur les parcelles dont la largeur le long du canal est supérieure à 12m, la hauteur d'une construction peut dépasser ponctuellement 15m sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- › elle ne porte pas atteinte aux intérieurs d'îlot et participe d'un projet architectural qui s'intègre au paysage urbain du canal;
- › elle ne dépasse pas les $\frac{3}{4}$ de la largeur de l'espace ouvert;
- › la hauteur de construction ne dépasse pas la hauteur de corniche de l'un des immeubles voisins sur une largeur de minimum 4m à partir de la mitoyenneté avec cet immeuble;
- › si le projet compte un second immeuble mitoyen à front de canal, la hauteur de construction ne peut dépasser la hauteur de corniche de ce second immeuble de plus de 8m;
- › la partie de la construction dont la hauteur dépasse 15m présente une largeur maximale de 20m à front de canal;
- › si plusieurs parties d'une construction dépassent 15m de hauteur, celles-ci respectent une distance minimale entre elles de 20m;
- › les actes et travaux sont soumis à enquête publique et à la commission de concertation;

§3. Les §§ 1 et 2 ne sont pas d'application dans le cas de rénovation ou de transformation d'un immeuble existant dont la largeur à front de canal est inférieure à 20m, et dont tant la façade que la structure sont conservés. Dans ce cas, le gabarit de l'immeuble existant peut être augmenté pour autant que la nouvelle hauteur de construction ne dépasse pas la hauteur de corniche de l'immeuble voisin le plus haut de plus de 4m, et celle de l'immeuble le plus bas de plus de 8m.

Si l'immeuble concerné par la rehausse ne comporte qu'un seul immeuble voisin à front de canal, la surélévation ne dépasse pas la corniche de cet immeuble de plus de 4m, ou de 8m si elle maintient une distance de plus de 2m avec cet immeuble.

Des schémas illustrant l'application de la règle de gabarit dans différentes situations sont repris en page 25.

H. Prescriptions applicables aux constructions situées le long d'une traversée

H.1.1. Les prescriptions visées au présent article sont applicables aux projets localisés le long d'une traversée à réaliser ou d'une traversée indicative.

H.1.2. Il peut être dérogé aux prescriptions visées au présent article aux conditions cumulatives suivantes :

- › le projet fait l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme hormis permis de démolition;
- › le projet met en valeur une configuration locale particulière ou permet la préservation du patrimoine bâti;
- › le projet est conforme aux objectifs identifiés dans le volet stratégique du présent PAD;
- › le projet préserve la qualité de l'espace public, et a un impact limité sur l'environnement;
- › les actes et travaux sont soumis à enquête publique et à la commission de concertation.

H.2. Implantation des constructions

Du côté de la traversée, la façade de la construction est implantée à au moins 6m de l'axe de la flèche. Un recul supplémentaire est autorisé pour autant que les conditions locales le permettent et que l'espace qui en résulte constitue un aménagement participant à l'ouverture et à la qualité paysagère de la traversée notamment par la maximisation des surfaces perméables et végétalisées, la gestion de l'eau, l'augmentation de la surface accessible au public.

Du côté des limites latérales du terrain ou à l'angle avec une rue, un retrait latéral est également autorisé pour autant que les conditions locales le permettent. Dans ce cas, un espace suffisant est prévu pour que la zone de retrait puisse participer à l'ouverture et aux qualités paysagères de la traversée.

Les zones de recul avant et latérales sont en pleine terre de type Heyvaert et végétalisées.

H.3. Emprise au sol

Au niveau du rez-de-chaussée la construction limite son emprise au sol de manière à contribuer à l'amélioration de l'intérieur d'îlot et à la perméabilité des sols. La construction laisse au moins 25% de la parcelle non bâtie et en pleine terre de type Heyvaert, en ce compris les zones de recul et de retrait latéral situées hors zone de parc. Elle est plantée et végétalisée sur les trois quarts au moins de sa surface.

Le long d'une traversée marquée sur le plan (à réaliser ou indicative), le gabarit des constructions doit être limité de manière à ce qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités de l'espace ouvert et des intérieurs d'îlots. En moyenne, les gabarits ne dépassent pas les trois quarts de la largeur de la traversée.

La moyenne est obtenue par le rapport entre l'aire d'élévation et la superficie de l'espace ouvert.

Ce principe permet de rencontrer deux objectifs d'aménagement visant à éviter un « effet couloir » le long des traversées :

- > offrir une grande flexibilité pour introduire une variation des gabarits et des interruptions des fronts bâtis au sein des différents projets;
- > favoriser la création de reculs élargissant le profil de la traversée.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs parcelles, les surfaces non bâties peuvent être additionnées et implantées de façon à répondre à une logique d'ensemble.

Les projets situés sur des parcelles d'angle peuvent intégrer moins de 25% d'espace de pleine terre si la configuration et le bon aménagement des lieux le justifient.

H.4. Profondeur

Au niveaux de chacun des étages à l'exception du rez-de-chaussée, la profondeur maximale hors-sol de la construction respecte les conditions cumulatives suivantes :

- › ne pas dépasser une profondeur de 15m;
- › ne pas porter atteinte aux qualités de l'intérieur d'îlot;
- › lorsque qu'elle est mitoyenne et que le ou les terrains voisins sont bâtis, la construction :
 - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen d'une construction voisine de plus de 3m;
 - un dépassement de plus de 3m peut être autorisé dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté.

H.5. Gabarits des constructions

§1. La hauteur maximale d'une construction s'établit comme suit :

1° La hauteur de construction est inférieure à la largeur de la traversée mesurée en un point donné (fig.3).

2° La hauteur ne peut dépasser 15m sur une longueur de façade continue de plus de 20m.

Si plusieurs parties d'une construction dépassent 15m de hauteur, celles-ci respectent une distance minimale entre elles de 20m.

3° La hauteur est limitée à 20m.

§2. L'aire d'élévation, mesurée sur toute la longueur du projet, est inférieure aux 3/4 de la superficie de l'espace ouvert considérée sur la même longueur.

§3. Dans le cas d'un volume d'angle à front de rue, il peut être dérogé au §1 -1° sur les vingt premiers mètres à partir de cet angle, dans la mesure où les gabarits s'intègrent harmonieusement aux gabarits voisins.

§4 Les actes et travaux portant sur des constructions qui dépassent 15m de hauteur sont soumises à enquête publique et à la commission de concertation.

La définition de « Hauteur de Construction » dans le glossaire renvoie à « ...la projection de tout pan de façade ou de toiture compris dans une profondeur de 12m considérée perpendiculairement au plan de la façade... ».

Cela signifie les éventuelles constructions ou parties de constructions qui se trouvent au delà de ces 12 premiers mètres à partir du plan la façade le long de la traversée, ne rentrent pas dans le champ d'application de cet article.

2.2.3 GLOSSAIRE

Liste d'acronymes:

CoBAT: Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire
 PRDD: Plan Régional de Développement Durable
 PRAS: Plan Régional d'Affectation du Sol
 PAD: Plan d'Aménagement Directeur
 RRU: Règlement Régional d'Urbanisme

Définitions:

Logistique urbaine durable:

Activité de logistique généralement de petite dimension destinée à l'approvisionnement local de la ville. L'activité comprend le processus intégré d'opérations que subit un produit fini après sa fabrication jusqu'à sa livraison au client, y compris l'étiquetage, le conditionnement, le stockage, la gestion de stock, l'entretien et le service après-vente et la livraison uniquement réalisée au moyen de véhicules non-motorisés ou à motorisation électrique. Sont assimilés aux activités logistiques, les travaux de gestion ou d'administration et les commerces qui en sont l'accessoire.

Pleine terre de type Heyvaert:

Zone libre de constructions, y compris en sous-sol, hormis les impétrants ou les constructions en sous-sol résultant de mesures de gestion du risque en matière de pollution de sol telles que dalles ou membranes. Dans ce cas, une couche de terre d'au moins un mètre en moyenne, de bonne qualité et respectant les normes d'assainissement, est prévue au dessus de la construction et végétalisée.

Traversée:

Aménagement de plein-air à vocation d'espace récréatif et de détente permettant un cheminement public.

Passage:

Aménagement à vocation d'espace apaisé permettant un cheminement public.

Largeur de l'espace ouvert:

Dimension de l'espace non bâti compris entre la façade d'un immeuble, en ce compris la zone de recul prévue par le projet, et l'alignement situé du côté opposé de la voie publique.

Parcelle d'angle:

Parcelle située à l'intersection de plusieurs voies ou espaces publics.

Superficie de l'espace ouvert (S):

Surface des espaces non bâtis situés au droit d'un projet le long d'une traversée, incluant la traversée publique ainsi que les zones de recul et zones de cours et jardins aménagées en continuité avec celle-ci.

La largeur à prendre en compte dans le calcul de la superficie est limitée à :

- 40m à partir de la façade la plus en avant du projet, du côté de la traversée;
- 12m à partir de la façade la plus en avant du projet vers l'intérieur de la parcelle.

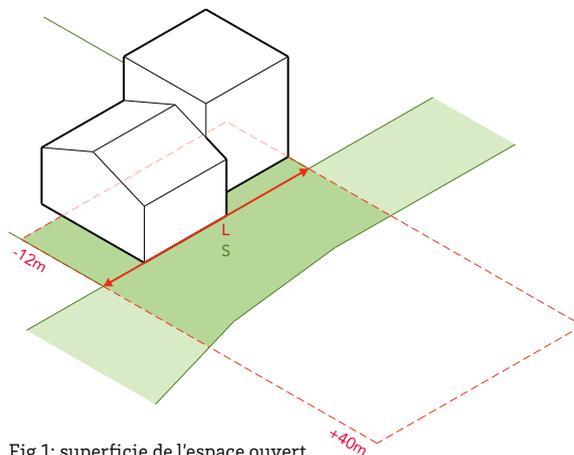


Fig.1: superficie de l'espace ouvert

Aire d'élévation (A):

Surface mesurée sur un plan se développant parallèlement à l'alignement le long de la traversée, localisé à hauteur de la façade la plus en avant du projet. L'aire d'élévation comprend la projection de tout pan de façade ou de toiture prévu endéans une profondeur de 12m de la façade la plus en avant du projet du côté de la traversée.

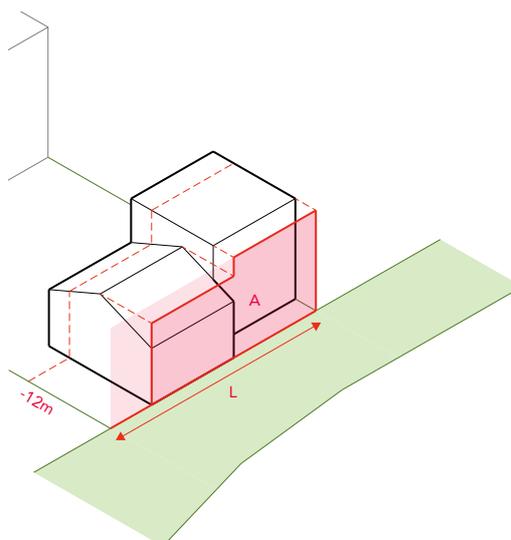


Fig.2: aire d'élévation

Largeur de la traversée:

La largeur de la traversée en un point du projet est la distance la plus courte séparant, d'une part, le nu de la façade au point considéré, et d'autre part, la limite de l'espace ouvert, incluant la traversée publique, les zones de cours et jardins et les zones de recul aménagées en continuité avec celle-ci.

Hauteur de la construction:

La hauteur du projet en un point donné inclut, le cas échéant, la projection de tout pan de façade ou de toiture compris dans une profondeur de 12m considérée perpendiculairement au plan de la façade en ce point donné.

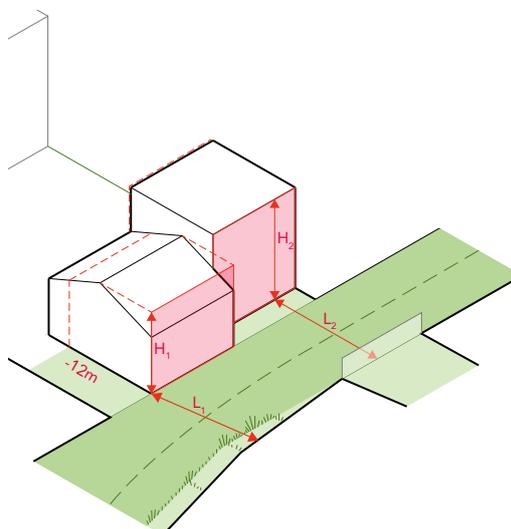


Fig.3: largeur de traversée et hauteur de construction



Chaussée de Ninove

Edingenstraat

Rue De Bonne

Rue d'Enghien

Nicolas Doyenstraat

Rue d'Enghien

Rue De Borne

De Bornestraat

Rue Nicolas Doyen

Rue De Bonne

Rue de Birmingham

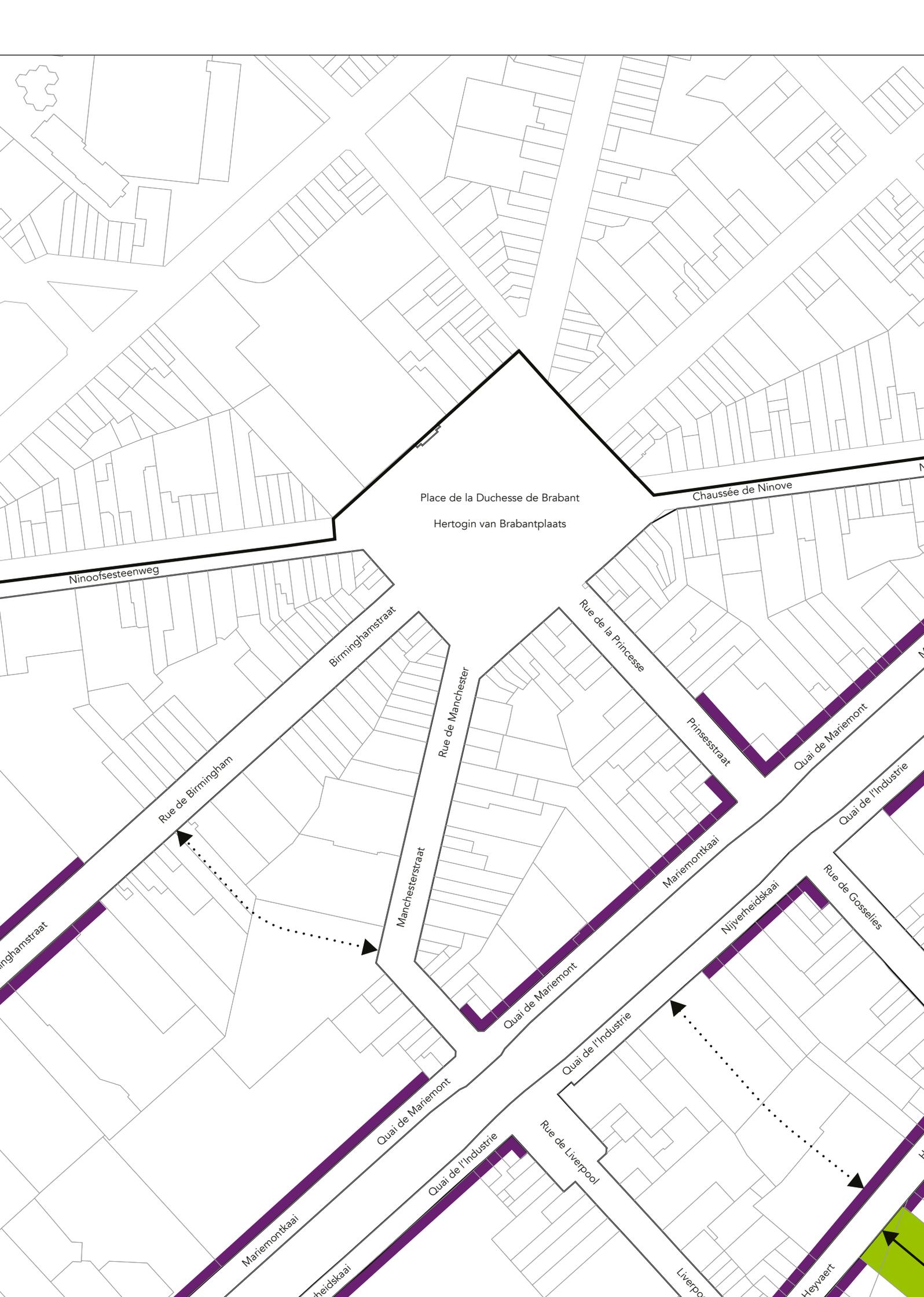
Nicolas Doyens

Birmingham

Birminghamstraat

Rue De Bonne

De Borne



Place de la Duchesse de Brabant
Hertogin van Brabantplaats

Chaussée de Ninove

Ninoofsesteenweg

Birminghamstraat

Rue de la Princesse

Rue de Birmingham

Rue de Manchester

Prinsesstraat

Quai de Mariemont

Manchesterstraat

Mariemontkaai

Quai de l'Industrie

Nijverheidskaai

Rue de Gosselies

Quai de Mariemont

Quai de l'Industrie

Mariemontkaai

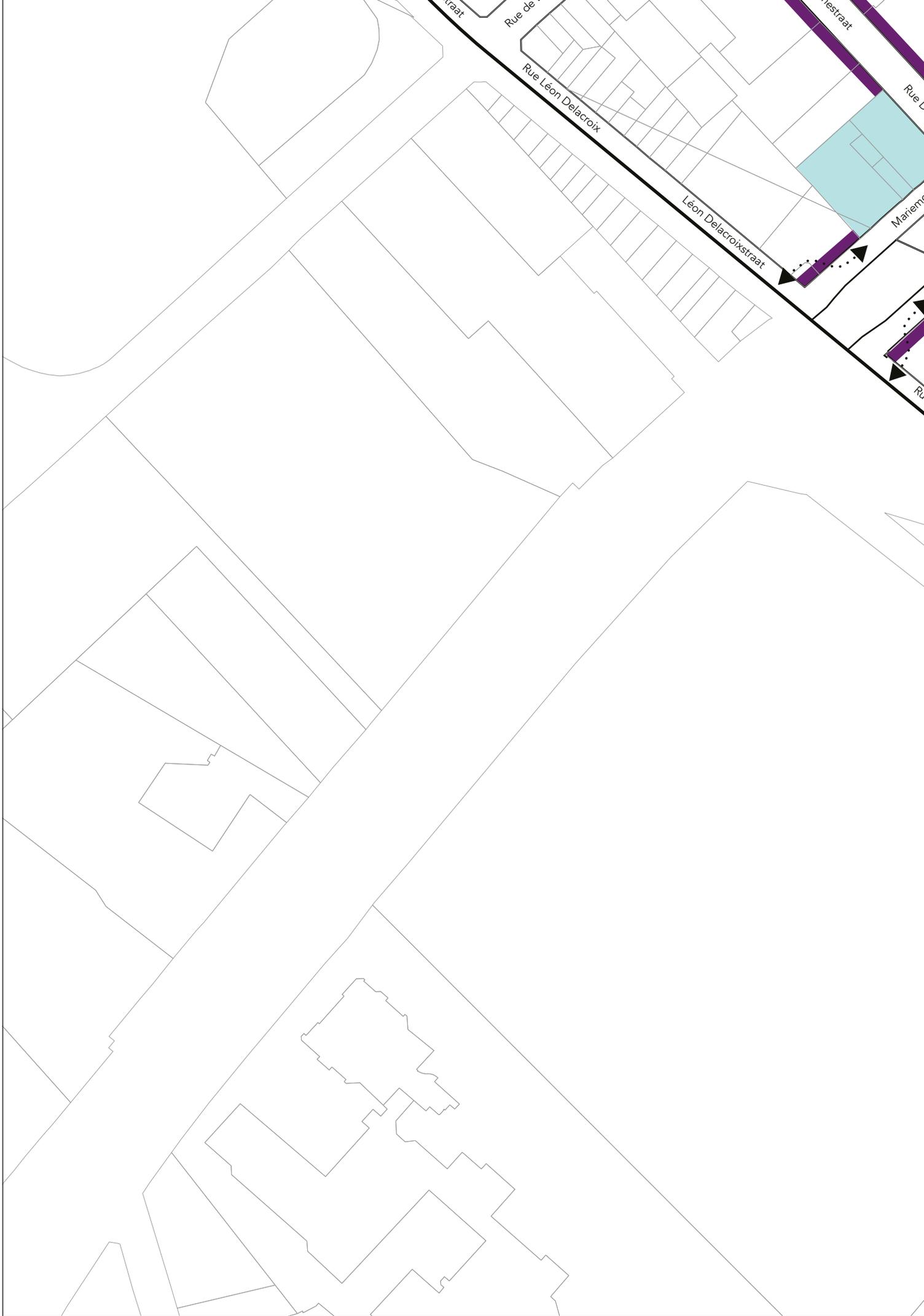
Quai de l'Industrie

Rue de Liverpool

Liverpool

Heyvaert







Quai de Mariemont

Quai de l'Industrie

Nijverheidskaai

Rue du Bateau

Schipstraat

Rue du Bateau

Rue Heyvaert

Heyvaertstraat

Rue Heyvaert

Rue de Liverpool

Ropsy Chaudronstraat

Heyvaertstraat

Rue du Compas

Rue Ropsy Chaudron

Passerstraat

Ropsy Chaudronstraat

Rue Ropsy Chaudron

Chaussée de Mons

Bergense Steenweg

Rue du Compas



LÉGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN

GRONDPLAN

Bâtiment



Gebouw

Parcelles



Percelen

Limites de voirie



Grenzen van het wegennet

Réalisation avec Brussels UrbIS | Distribution & Copyright C.I.R.B. ©
Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS ©

LIMITES

LIMIETEN

Limite de zone



Zonegrens

ZONES

ZONES

Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public



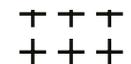
Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten

Zones parcs



Parkgebieden

Zone à programme*



Programmagebied*

AUTRES PRESCRIPTIONS

ANDERE VOORSCHRIFTEN

Liseré productif et actif*



Productief en actief lint*

Traversée à réaliser*



Te realiseren doorsteek*

Traversée indicative*



Indicatieve doorsteek*

Passage indicatif*

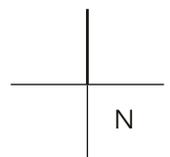
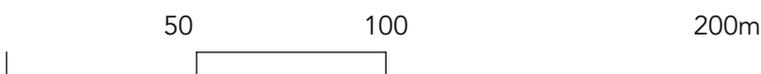


Indicatieve doorgang*

* les éléments repris avec une astérisque font l'objet de prescriptions littérales propres au PAD.

* De onderdelen met een asterisk maken deel uit van letterlijke voorschriften eigen aan het RPA.

Echelle 1:2000
Schaal 1:2000



PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

HEYVAERT

1/2

PRESCRIPTIONS
À VALEUR
RÉGLEMENTAIRE DU
PAD

VOORSCHRIFTEN MET
VERORDENDE WAARDE
VAN HET RPA



Dressé par les auteurs de projet
Opgemaakt door de ontwerper

CityTools

Grounded
Urbanism

CityTools srl
47 rue du Houblon, boîte 16
1000 Bruxelles
T +32 2 648 83 35
citytools.be/

plusofficearchitects

plusofficearchitects
Handelskaai 48
1000 Brussel
T +32 2 203 91 50
plusoffice.eu/

Approuvé par le Gouvernement de la Région de
Bruxelles-Capitale

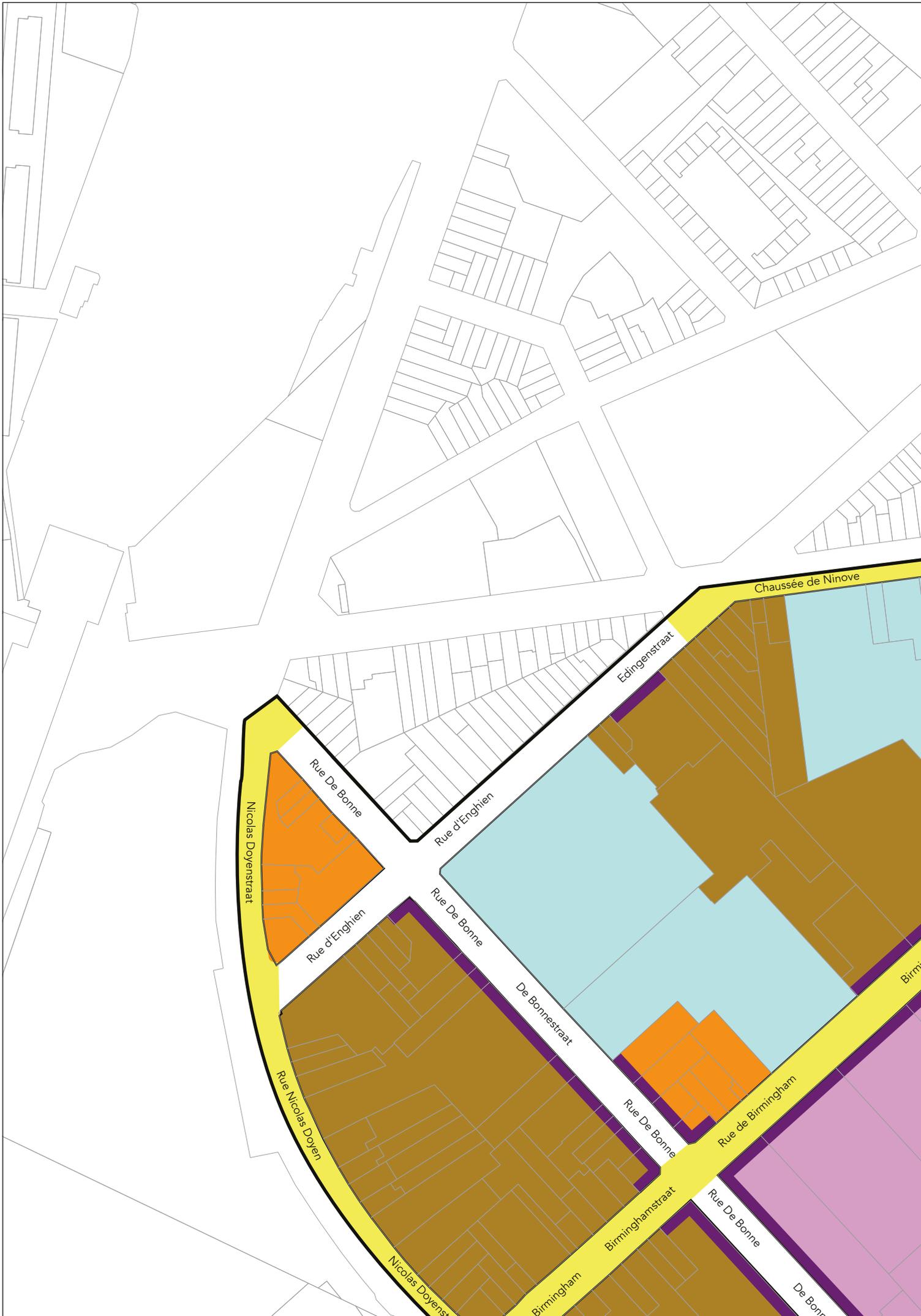
Goedgekeurd door de Regering van het Brus-
sels Hoofdstedelijk Gewest

Le,

Op,

Signature du Ministre-Président,

Handtekening van de Minister-President,



Chaussée de Ninove

Edingenstraat

Rue De Bonne

Rue d'Enghien

Nicolas Doyenstraat

Rue d'Enghien

Rue De Bonne

De Bonnestraat

Rue Nicolas Doyen

Rue De Bonne

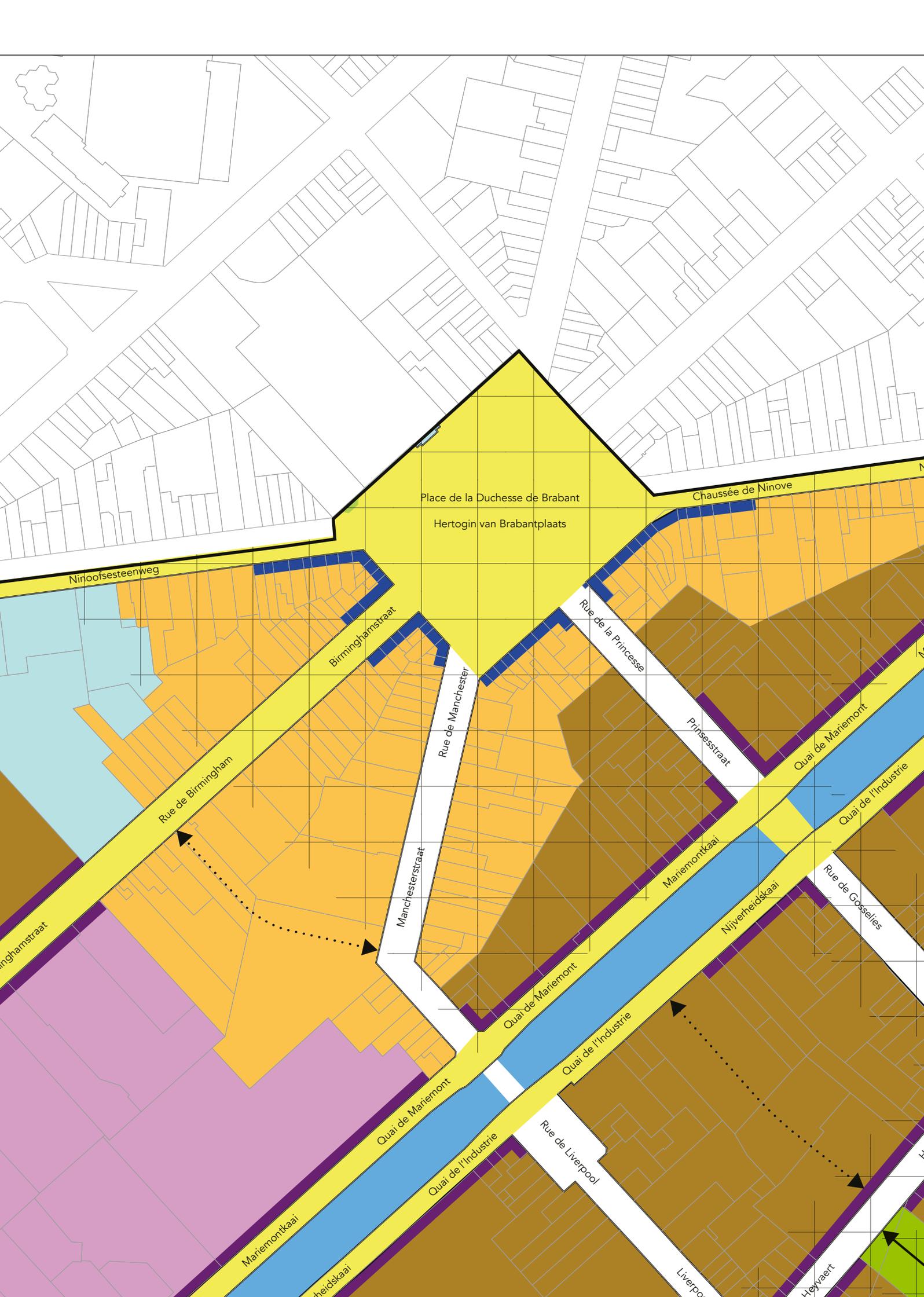
Rue de Birmingham

Nicolas Doyens

Birminghamstraat

Rue De Bonne

De Bonne



Place de la Duchesse de Brabant
Hertogin van Brabantplaats

Chaussée de Ninove

Nirjoofsesteenweg

Birminghamstraat

Rue de la Princesse

Rue de Manchester

Prinsesstraat

Quai de Mariemont

Rue de Birmingham

Quai de l'Industrie

Manchesterstraat

Mariemontkaai

Nijverheidskaai

Rue de Gosselies

Quai de Mariemont

Quai de l'Industrie

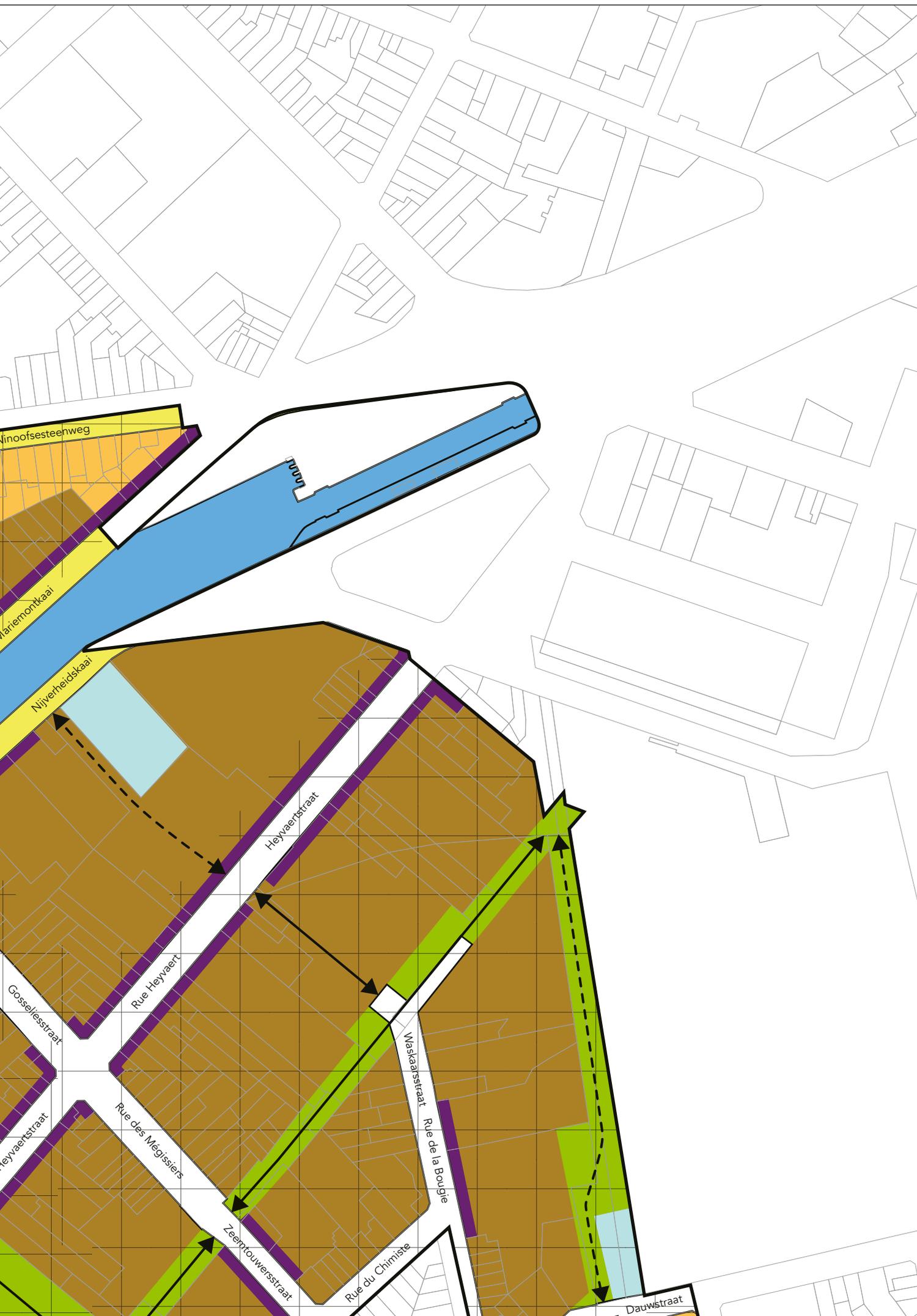
Rue de Liverpool

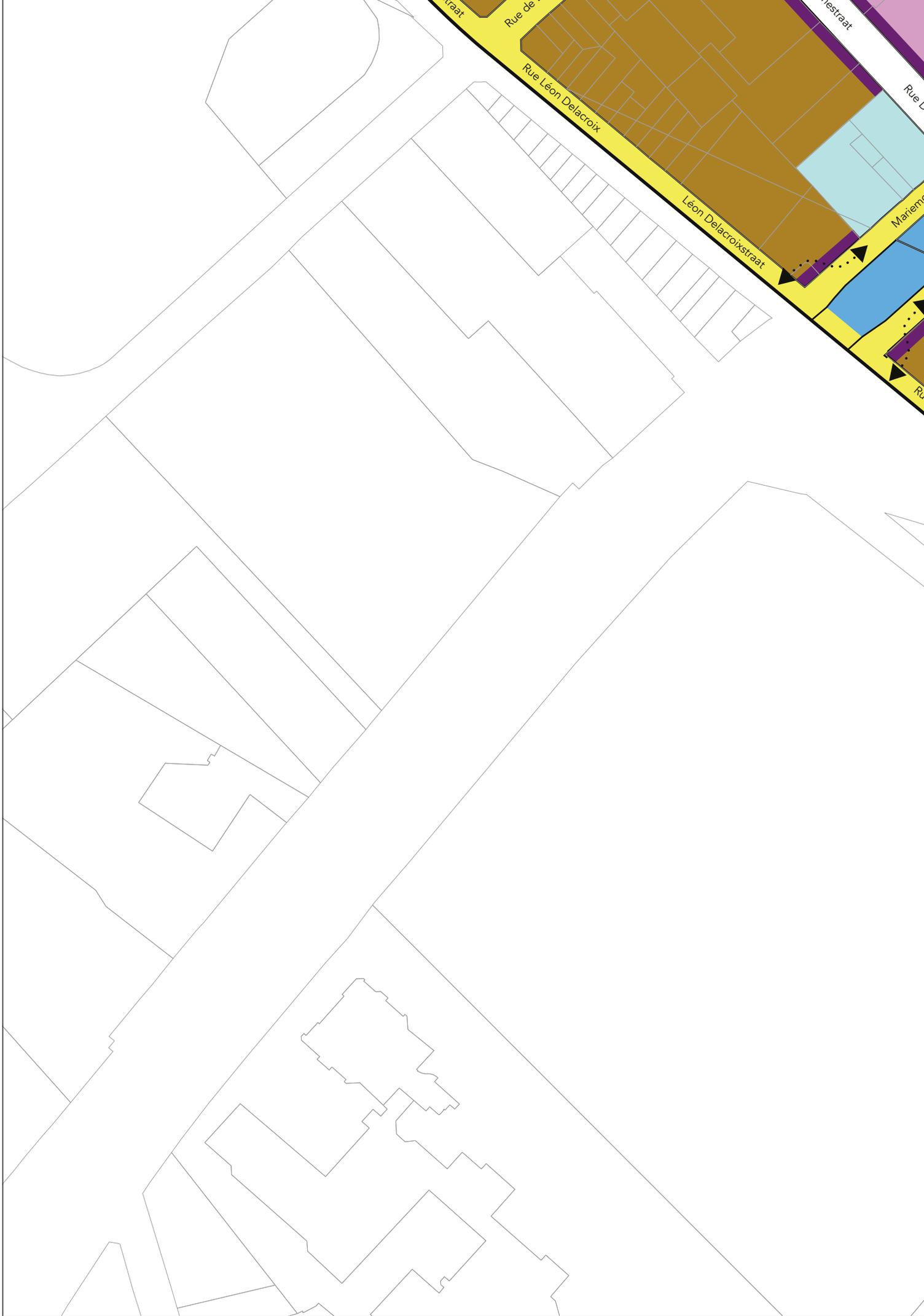
Mariemontkaai

heidskaai

Liverpo

Heyvaert







Scheekundigestraat

Rue du Chimiste

Rue de Liverpool

Liverpoolstraat

Bergense Steenweg

Chaussée de Mons

LÉGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN

GRONDPLAN

Bâtiment		Gebouw
Eau		Water
Parcelles		Percelen
Limites de voirie		Grenzen van het wegennet

Réalisation avec Brussels UrbIS | Distribution & Copyright C.I.R.B. ©
Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS ©

LIMITES

LIMIETEN

Limite de zone		Zonegrens
----------------	---	-----------

ZONES

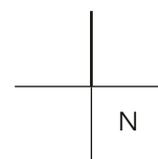
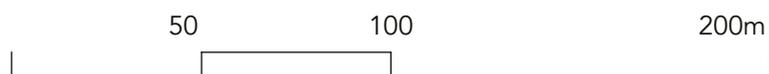
ZONES

Zones d'habitation		Typisch Woongebied
Zones mixtes		Gemengd Gebied
Zone de forte mixité		Sterk gemengd gebied
Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public		Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten
Zone d'entreprises en milieu urbain		Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving
Zones parcs		Parkgebieden
Zones vertes		Groengebieden
Zones zichée		Gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
Zone à programme*		Programmagebied*
Liseré de noyau commercial		Het lint voor handelskernen
Espaces structurants		Structurende ruimten
Liseré productif et actif*		Productief en actief lint*
Traversée à réaliser*		Te realiseren doorsteek*
Traversée indicative*		Indicatieve doorsteek*
Passage indicatif*		Indicatieve doorgang*

* les éléments repris avec une astérisque font l'objet de prescriptions littérales propres au PAD.

* De onderdelen met een asterisk maken deel uit van letterlijke voorschriften eigen aan het RPA.

Echelle 1:2000
Schaal 1:2000



PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

HEYVAERT

2/2

ILLUSTRATION
SANS VALEUR
RÉGLEMENTAIRE :
LE PAD ET LE PRAS

ILLUSTRATIE ZONDER
VERORDENENDE
WAARDE :
DE RPA EN DE GBP



Dressé par les auteurs de projet
Opgemaakt door de ontwerper

CityTools

Grounded
Urbanism

CityTools srl
47 rue du Houblon, boîte 16
1000 Bruxelles
T +32 2 648 83 35
citytools.be/

plusofficearchitects

plusofficearchitects
Handelskaai 48
1000 Brussel
T +32 2 203 91 50
plusoffice.eu/

Approuvé par le Gouvernement de la Région de
Bruxelles-Capitale

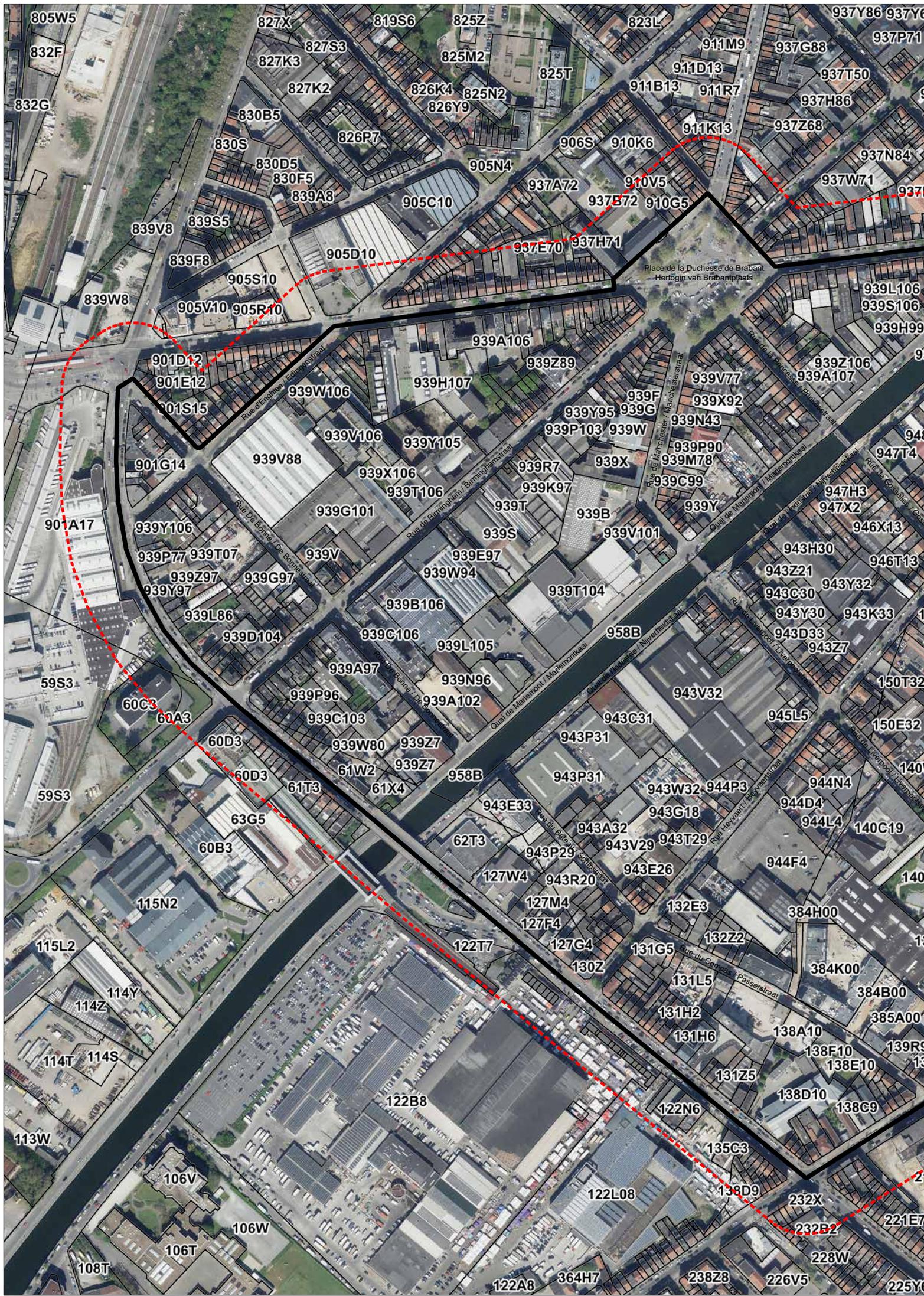
Goedgekeurd door de Regering van het Brus-
sels Hoofdstedelijk Gewest

Le,

Op,

Signature du Ministre-Président,

Handtekening van de Minister-President,





LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN

GRONDPLAN

Périmètre du PAD



Grenzen van het PAD

Tissu environnant dans un rayon de 50m



Omliggend weefsel binnen een straal van 50m

Limites des parcelles cadastrales



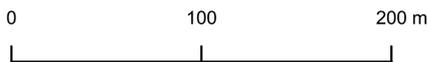
Perceelsgrenzen

Numéro de parcelle

956C

Plotnummer

Source : BruGIS
Bron: BruGIS



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

HEYVAERT

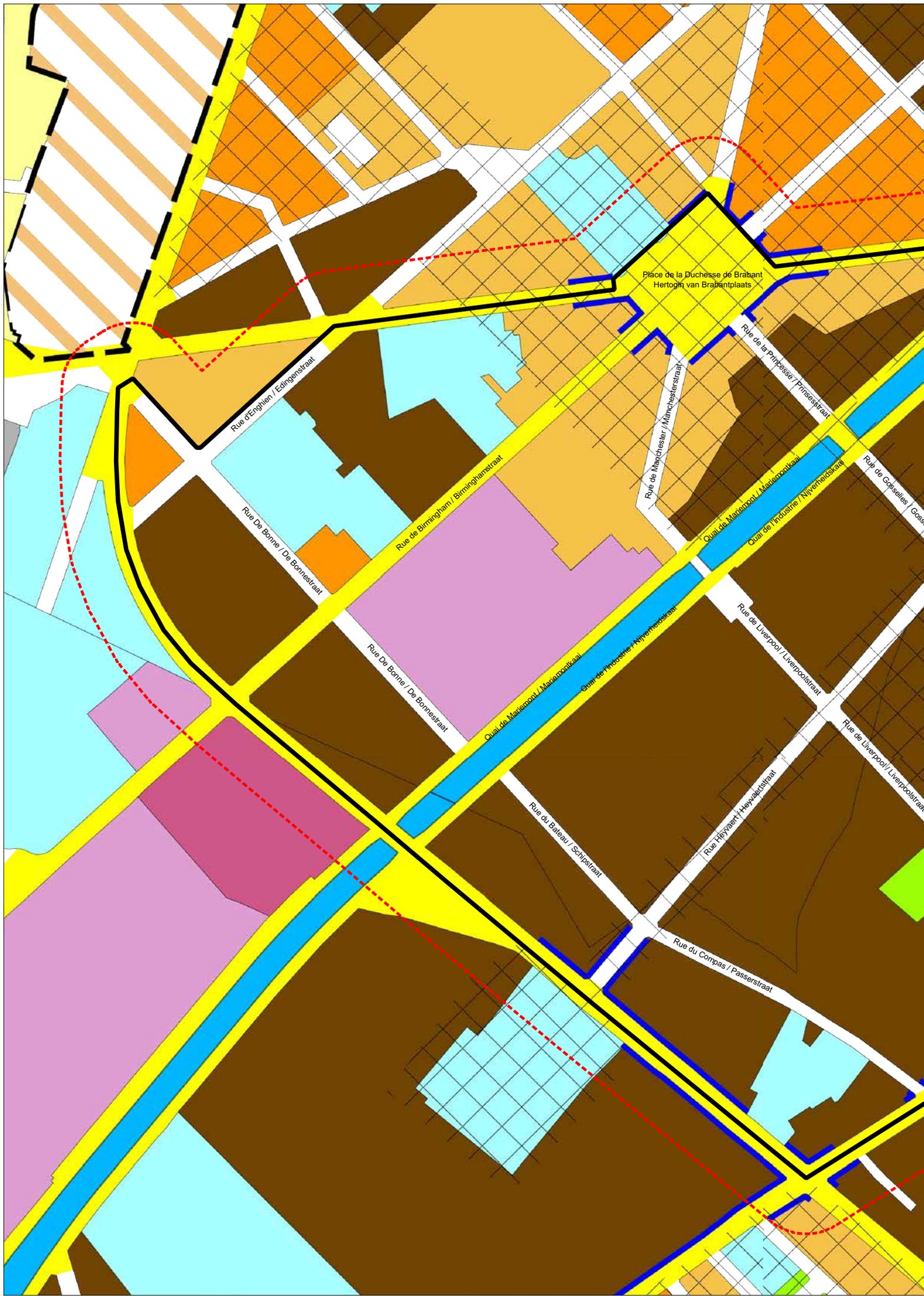
1 Orthophoto
Luchtfoto

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du
Gouvernement de la Région de Bruxelles-
Capitale

Gezien om te worden gevoegd bij het
ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke
Regering

Le,
Signature du Ministre-Président,

Op,
Handtekening van de Minister-President,



Place de la Duchesse de Brabant
Hertogin van Brabantplaats

Rue d'Engliten / Edingenstraat

Rue De Bonne / De Bonnestraat

Rue de Birmingham / Birminghamstraat

Rue De Bonne / De Bonnestraat

Quai de Maremont / Maremontkaai

Rue de Manchester / Manchesterstraat

Rue de la Phipesse / Phipessestraat

Quai de Maremont / Maremontkaai

Rue de Gosselles / Gossellestraat

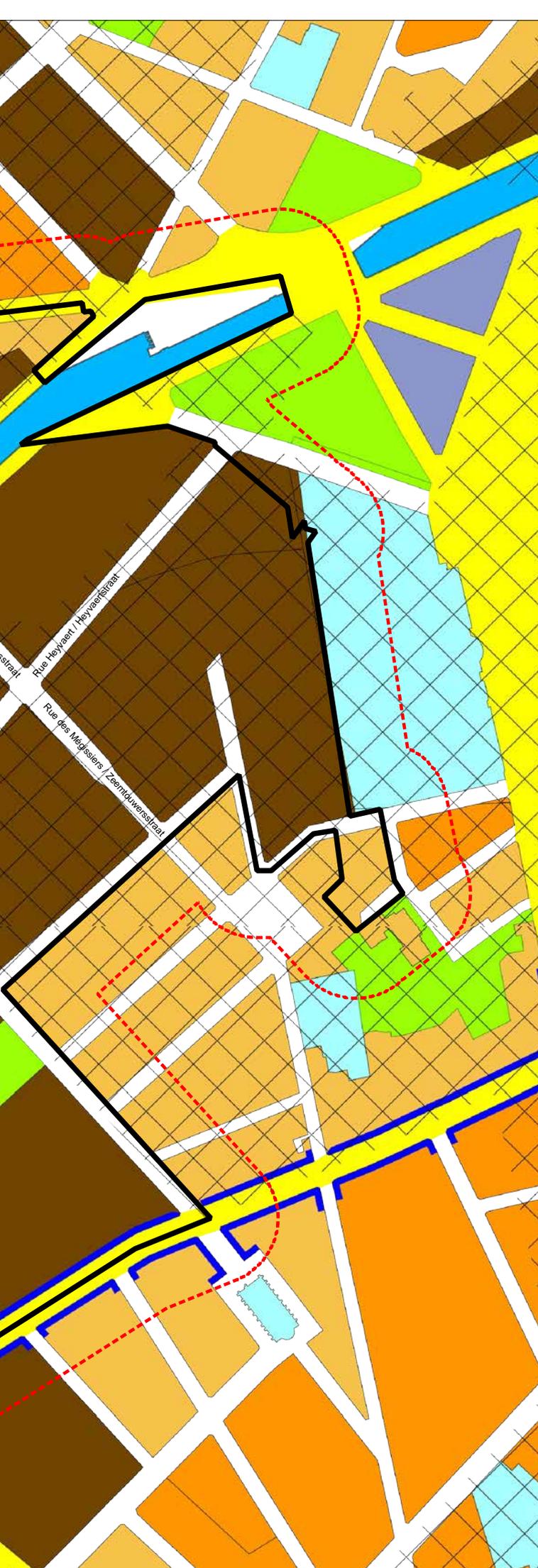
Rue de Liverpool / Liverpoolstraat

Rue de Liverpool / Liverpoolstraat

Rue du Baleau / Schipstraat

Rue Heyvaert / Heyvaertstraat

Rue du Compas / Passersstraat



LEGENDE

FOND DE PLAN

Périmètre du PAD



Tissu environnant dans un rayon de 50m



ZONES

Eau



Zones d'habitation



Zones mixtes



Zones de forte mixité



Zones d'industries urbaines



Zones administratives



Zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public



Zones d'entreprises en milieu urbain



Zones de parc



Liserés de noyau commercial



Espaces structurants



Zichée



Zones d'intérêt régional



LEGENDE

GRONDPLAN

Grenzen van het PAD

Omliggend weefsel binnen een straal van 50m

ZONES

Water

Typisch Woongebied

Gemengd Gebied

Sterk gemengd gebied

Stedelijke-industriegebieden

Administratie gebieden

Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten

Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving

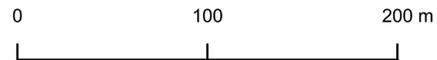
Parkgebieden

Het lint voor handelskernen

Structureerende ruimten

Gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing

Gebieden van gewestelijk belang



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

HEYVAERT

2

Plan Régional d'Affectation du Sol Gewestelijk Bestemmings Plan

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du
Gouvernement de la Région de Bruxelles-
Capitale

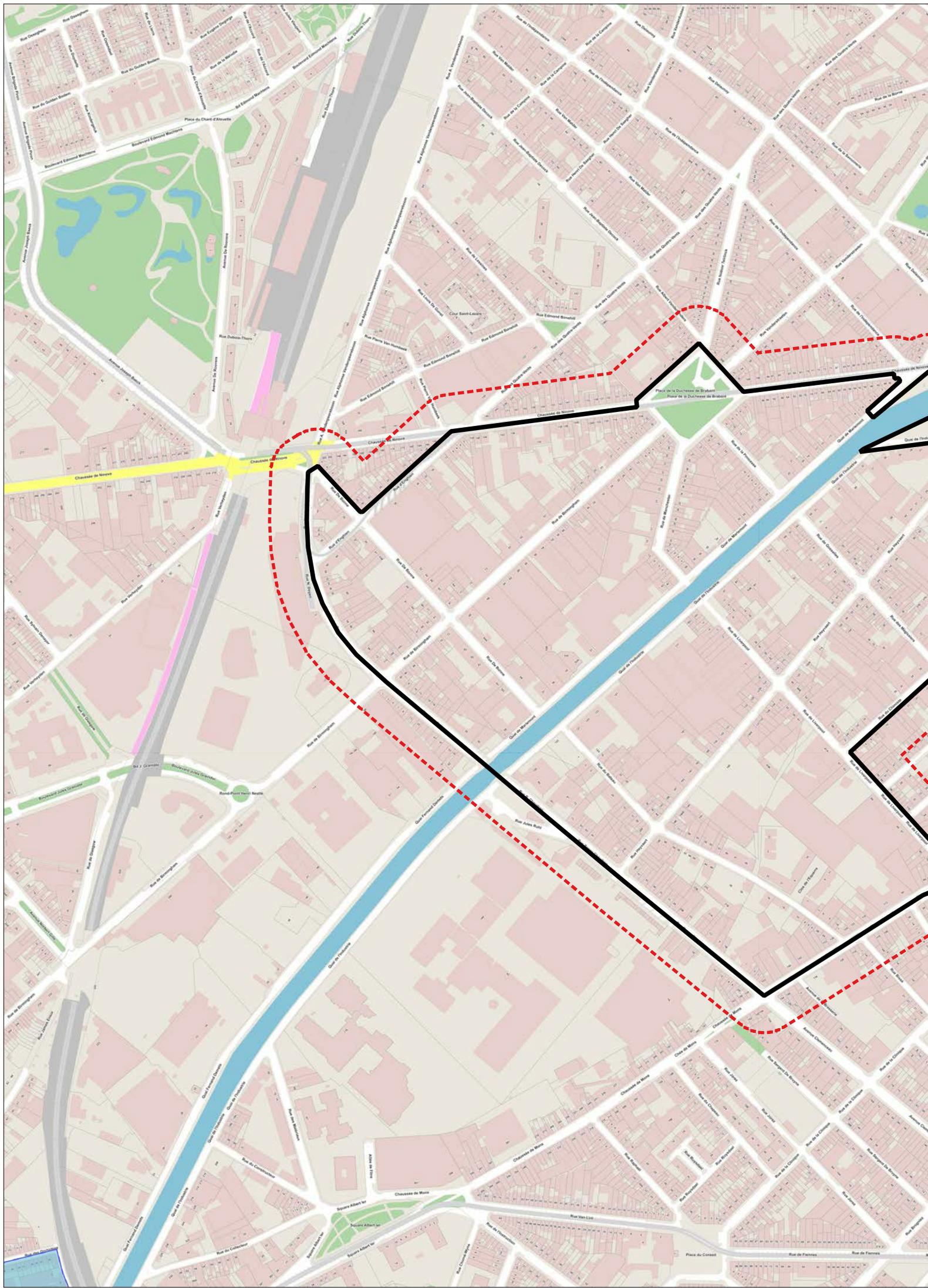
Gezien om te worden gevoegd bij het
ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke
Regering

Le,

Signature du Ministre-Président,

Op,

Handtekening van de Minister-President,





LEGENDE

FOND DE PLAN

Périmètre du PAD

Tissu environnant dans un rayon de 50m

PPAS

LEGENDE

GRONDPLAN

Grenzen van het PAD

Omliggend weefsel binnen een straal van 50m

BBP

0 150 300 m



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

HEYVAERT

3

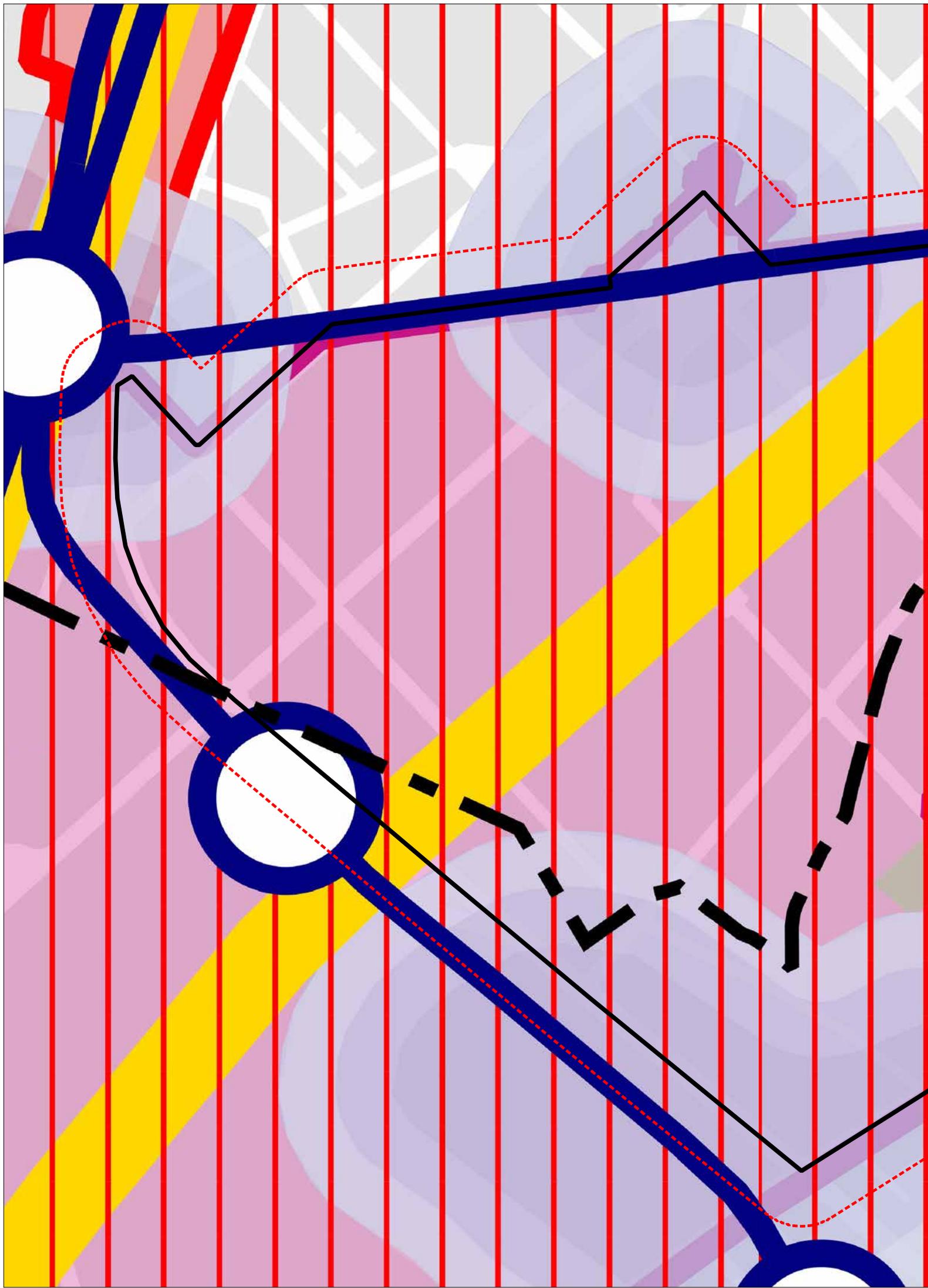
Plans Particuliers d'Affectation du Sol Bijzondere Bestemmings Plans

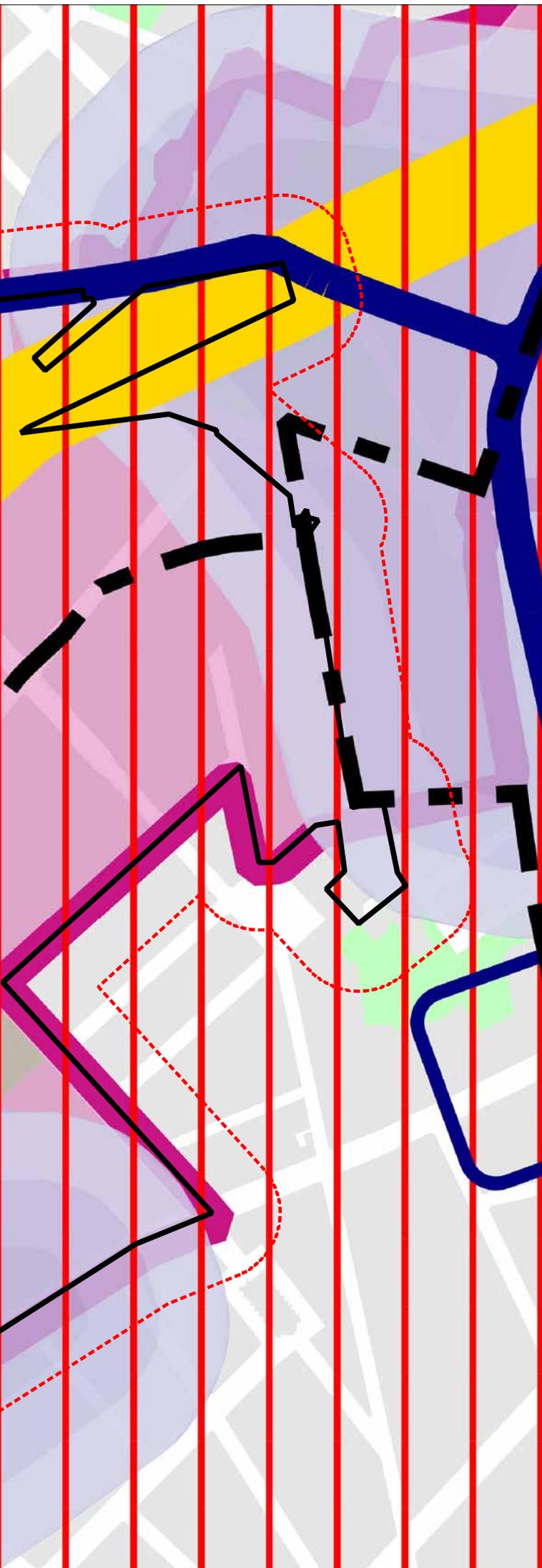
Vu pour être annexé au projet d'arrêté du
Gouvernement de la Région de Bruxelles-
Capitale

Gezien om te worden gevoegd bij het
ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke
Regering

Le,
Signature du Ministre-Président,

Op,
Handtekening van de Minister-President,





LEGENDE

FOND DE PLAN

- Périmètre du PAD
- Tissu environnant dans un rayon de 50m
- Limites communales

RESSOURCES FONCIERES

- Territoire du canal
- Pôles de développement prioritaires

NOYAU D'IDENTITE LOCALE

- Noyau d'identité locale existant
- Noyau d'identité locale à créer

REVITALISATION URBAINE

- Zone de Revitalisation urbaine 2016

ECONOMIE

- Axe de développement économique

RESEAU DE TRANSPORT EN COMMUN DE HAUTE CAPACITE

- Ligne de TC de haute capacité existante
- Gare/halte existante (chemin de fer et métro)

Source : BruGIS; fond de plan UrbIS
Bron: BruGIS ; UrbIS-basiskaart

LEGENDE

GRONDPLAN

- Grenzen van het PAD
- Omliggend weefsel binnen een straal van 50m
- Gemeentegrens

GRONDRESERVES

- Kanaalgebied
- Prioritaire ontwikkelingspolen

LOKALE IDENTITEITSKERN

- Bestaande lokale identiteitskern
- Te creëren lokale identiteitskern

STADSVERNIEUWING

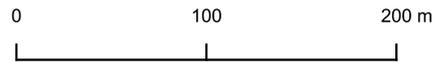
- Stadsvernieuwingsgebied 2016

ECONOMIE

- Economische ontwikkelingsas

OPENBAAR HOGE CAPACITEITSVERVOERSNE

- Bestaande openbare hoge capaciteitsvervoerslijn
- Bestaand station/halte (spoorweg en metro)



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

HEYVAERT

4 Plan Régional de Développement Durable
Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du
Gouvernement de la Région de Bruxelles-
Capitale

Gezien om te worden gevoegd bij het
ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke
Regering

Le,
Signature du Ministre-Président,

Op,
Handtekening van de Minister-President,



Place de la Duchesse de Brabant
Hertogin van Brabantplaats

Rue d'Enghien / Enghienstraat

Rue de Rome / De Romeinsestraat

Rue de Birmingham / Birminghamstraat

Rue de Commerce / De Binnestraat

Quai de Manenont / Manenontkaai

Quai de l'Industrie / Nivverheidskai

Rue de l'Industrie / Schiedamskaai

Rue de Liverpool / Liverpoolstraat

Rue du Commerce / Fossestraat

Rue de Manchester / Manchesterstraat

Quai de Manenont / Manenontkaai

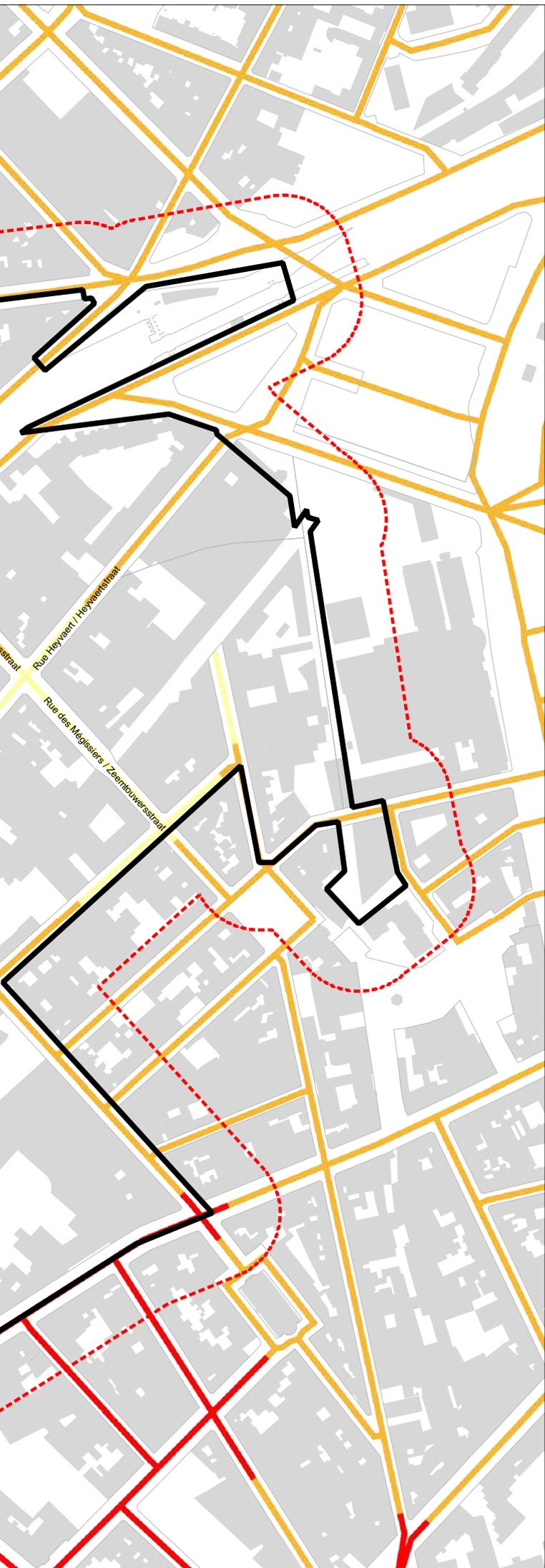
Quai de l'Industrie / Nivverheidskai

Rue de Liverpool / Liverpoolstraat

Rue de la Princesse / Prinsesstraat

Rue de Gosselies / Gosselieskaai

Rue de Liverpool / Liverpoolstraat



LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN

GRONDPLAN

Périmètre du PAD



Grenzen van het PAD

Tissu environnant dans un rayon de 50m



Omliggend weefsel binnen een straal van 50m

ACCESSIBILITE LINEAIRE

TOEGANKELIJKHEID LIJNEN

Zone A (très bien desservie)



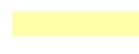
Zone A (zeer goede bediening)

Zone B (bien desservie)



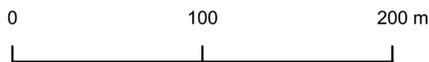
Zone B (goede bediening)

Zone C (moyennement desservie)



Zone C (matige bediening)

Source : BruGIS; fond de plan UrbIS
Bron: BruGIS ; UrbIS-basiskaart



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

HEYVAERT

5

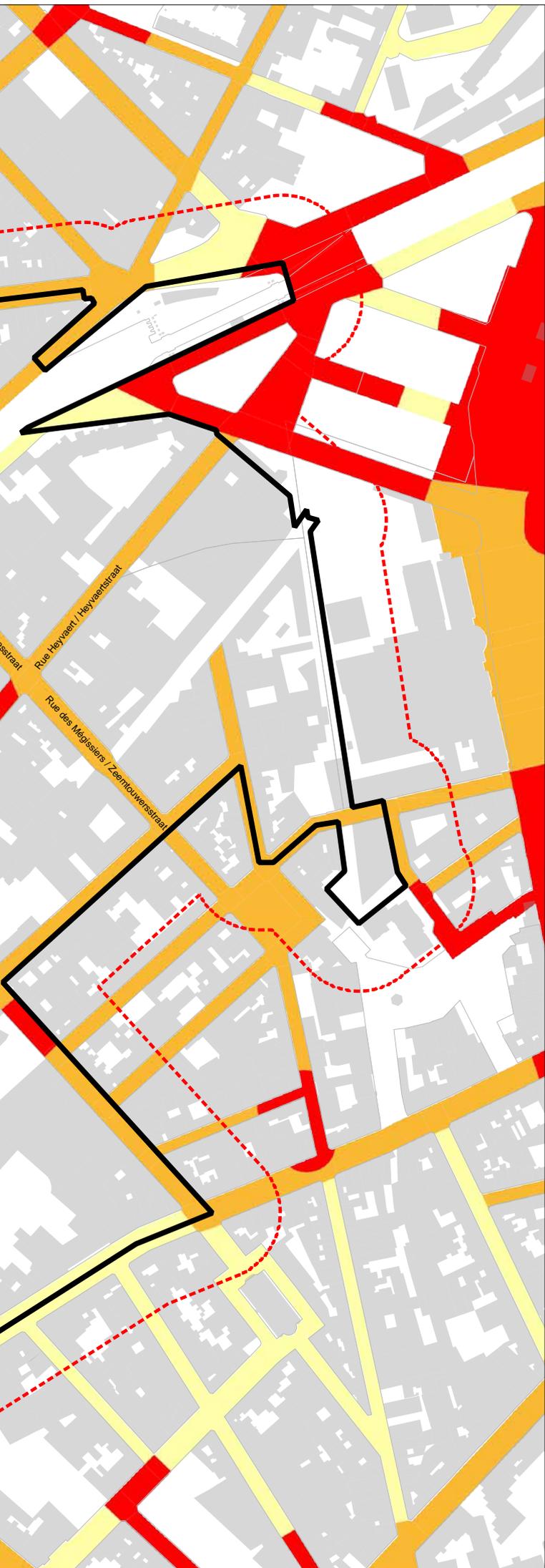
Règlement Régional d'Urbanisme - accessibilité
Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening - toegankelijkheid

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du
Gouvernement de la Région de Bruxelles-
Capitale

Gezien om te worden gevoegd bij het
ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke
Regering

Le,
Signature du Ministre-Président,

Op,
Handtekening van de Minister-President,



LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN

GRONDPLAN

Périmètre du PAD



Grenzen van het PAD

Tissu environnant dans un rayon de 50m



Omliggend weefsel binnen een straal van 50m

PUBLICITE

RECLAME

Zone interdite



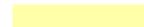
Verboden gebied

Zone restreinte



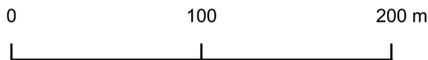
Beperkt gebied

Zone générale



Algemeen gebied

Source : BruGIS; fond de plan UrbIS
Bron: BruGIS ; UrbIS-basiskaart



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

HEYVAERT

6

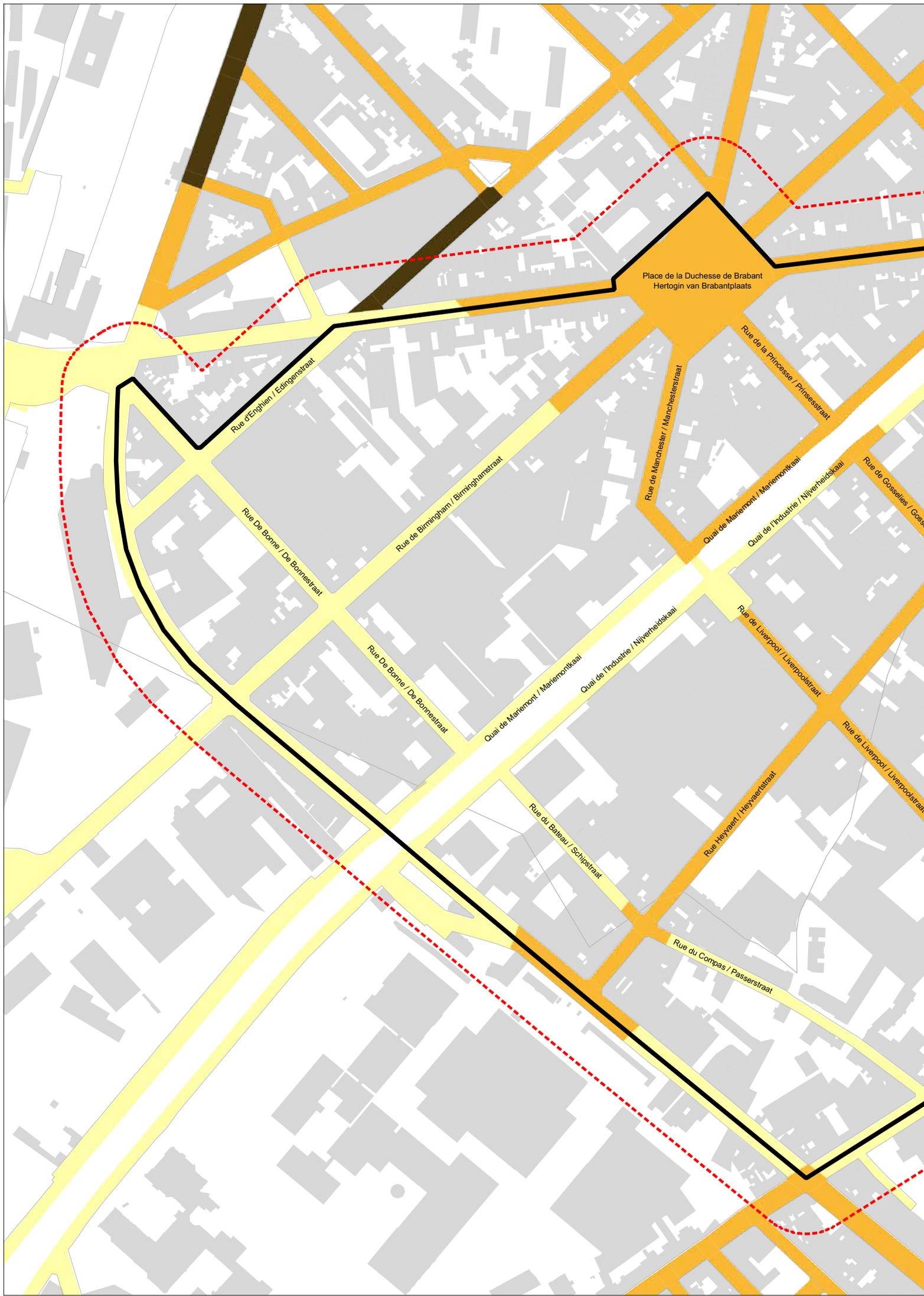
Règlement Régional d'Urbanisme - publicité
Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening -
reclame

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du
Gouvernement de la Région de Bruxelles-
Capitale

Gezien om te worden gevoegd bij het
ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke
Regering

Le,
Signature du Ministre-Président,

Op,
Handtekening van de Minister-President,



Place de la Duchesse de Brabant
Hertogin van Brabantplaats

Rue d'Enghien / Edingenstraat

Rue De Bonne / De Bonnestraat

Rue de Birmingham / Birminghamstraat

Rue De Bonne / De Bonnestraat

Quai de Marémont / Marémontkaai

Quai de l'Industrie / Nijverheidskaai

Rue du Bateau / Schipstraat

Rue du Compas / Passerstraat

Rue de Manchester / Manchesterstraat

Quai de Marémont / Marémontkaai

Rue Heyvaert / Heyvaertstraat

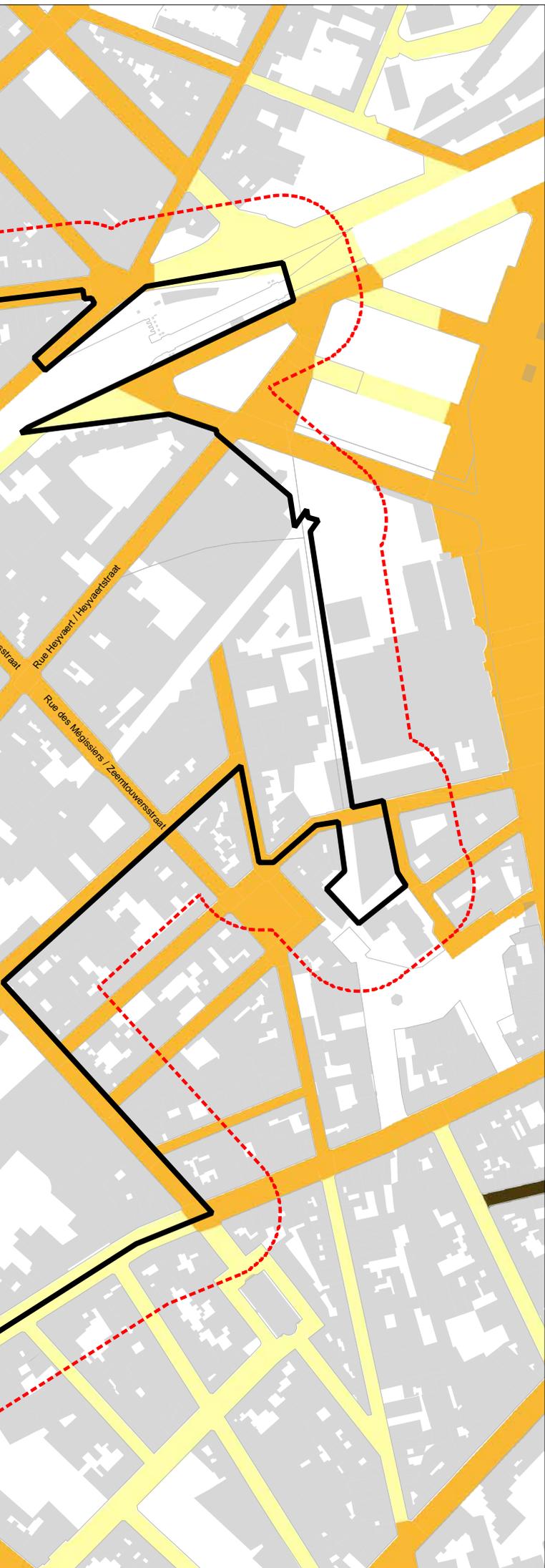
Rue de la Princesse / Prinsesstraat

Quai de l'Industrie / Nijverheidskaai

Rue de Liverpool / Liverpoolstraat

Rue de Gosselès / Gosselèsstraat

Rue de Liverpool / Liverpoolstraat



LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN

GRONDPLAN

Périmètre du PAD



Grenzen van het PAD

Tissu environnant dans un rayon de 50m



Omliggend weefsel binnen een straal van 50m

ENSEIGNES

UITHANGBORDEN

Zone restreinte



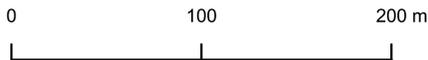
Beperkt gebied

Zone générale



Algemeen gebied

Source : BruGIS; fond de plan UrbIS
Bron: BruGIS ; UrbIS-basiskaart



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

HEYVAERT

7 Règlement Régional d'Urbanisme - enseignes
Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening
- uithangborden

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du
Gouvernement de la Région de Bruxelles-
Capitale

Gezien om te worden gevoegd bij het
ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke
Regering

Le,
Signature du Ministre-Président,

Op,
Handtekening van de Minister-President,



Place de la Duchesse de Brabant
Hertogin van Brabantplaats

Rue d'Enghien / Edingenstraat

Rue de Commerce / De Bommestraat

Rue de Birmingham / Birminghamstraat

Rue de Commerce / De Bommestraat

Rue de Manchester / Manchesterstraat

Quai de Manchester / Manchesterkai

Quai de l'Industrie / Nivertheidskai

Rue du Bateau / Schipstraat

Rue de Liverpool / Liverpoolstraat

Rue de Goselies / Goselies

Rue de Liverpool / Liverpoolstraat

Rue Heyaert / Heyaertstraat

Rue du Compas / Passerstraat



LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN

GRONDPLAN

Périmètre du PAD



Grenzen van het PAD

Tissu environnant dans un rayon de 50m



Omliggend weefsel binnen een straal van 50m

RESEAU

NETWERK

Zone 30



Zone 30

Zone résidentielle



Woonzone

Voirie régionale



Gewestwegen

ICR 3 et 10



GFR 3 et 10

ICR 4 et 9



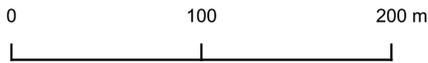
GFR 4 et 9

ICRA, B et C



GFR A, B et C

Source : MobiGIS; fond de plan UrbIS
Bron: MobiGIS; UrbIS-basiskaart



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

HEYVAERT

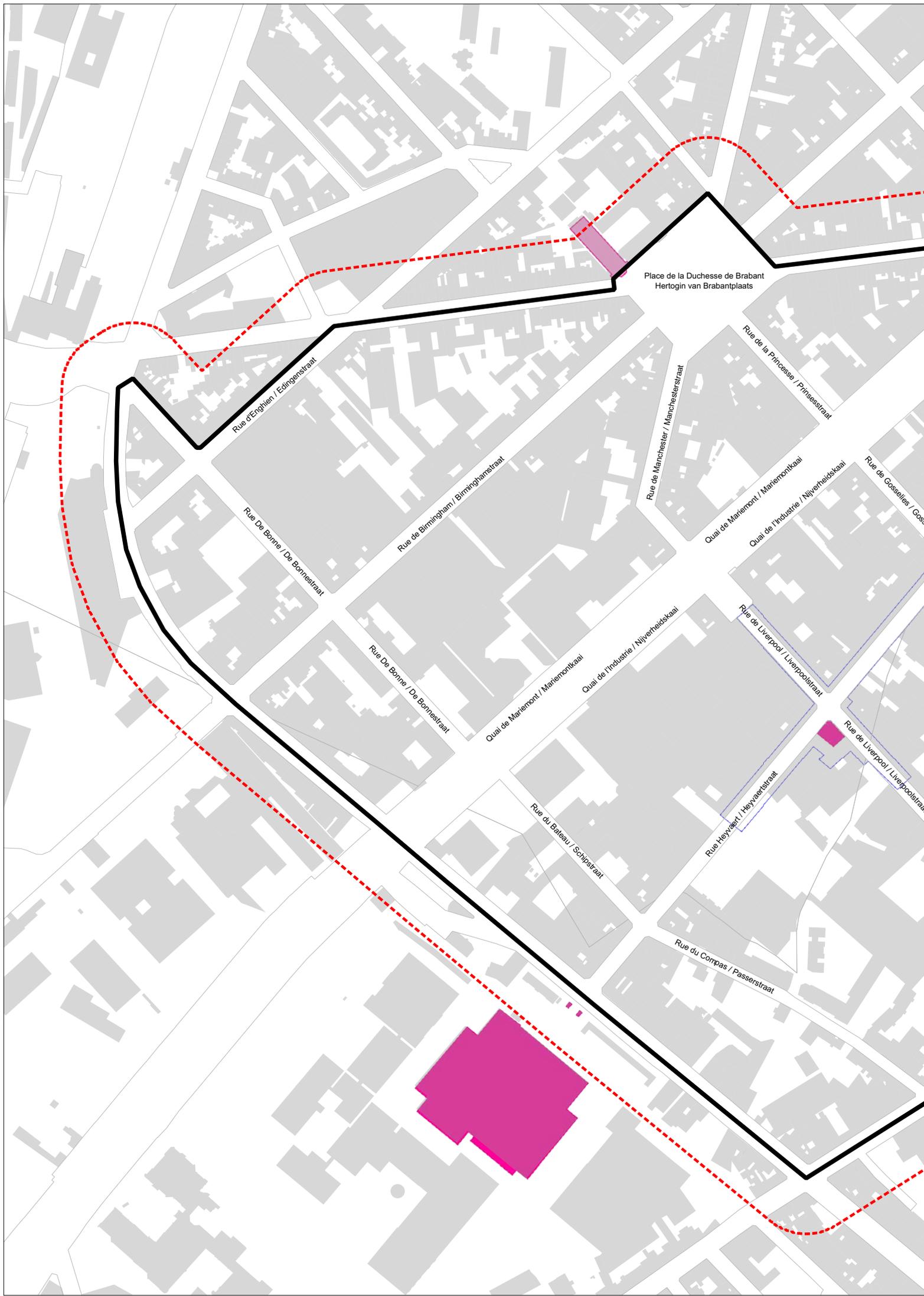
8 Statut des voiries
Status van wegen

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du
Gouvernement de la Région de Bruxelles-
Capitale

Gezien om te worden gevoegd bij het
ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke
Regering

Le,
Signature du Ministre-Président,

Op,
Handtekening van de Minister-President,



Place de la Duchesse de Brabant
Hertogin van Brabantplaats

Rue d'Engelien / Edingenstraat

Rue De Bonne / De Bonnestraat

Rue de Birmingham / Birminghamstraat

Rue De Bonne / De Bonnestraat

Quai de Mariemont / Mariemontkaai

Rue de Manchester / Manchesterstraat

Quai de l'Industrie / Nijverheidskaai

Rue de la Princesse / Prinsesstraat

Quai de l'Industrie / Nijverheidskaai

Rue de Liverpool / Liverpoolstraat

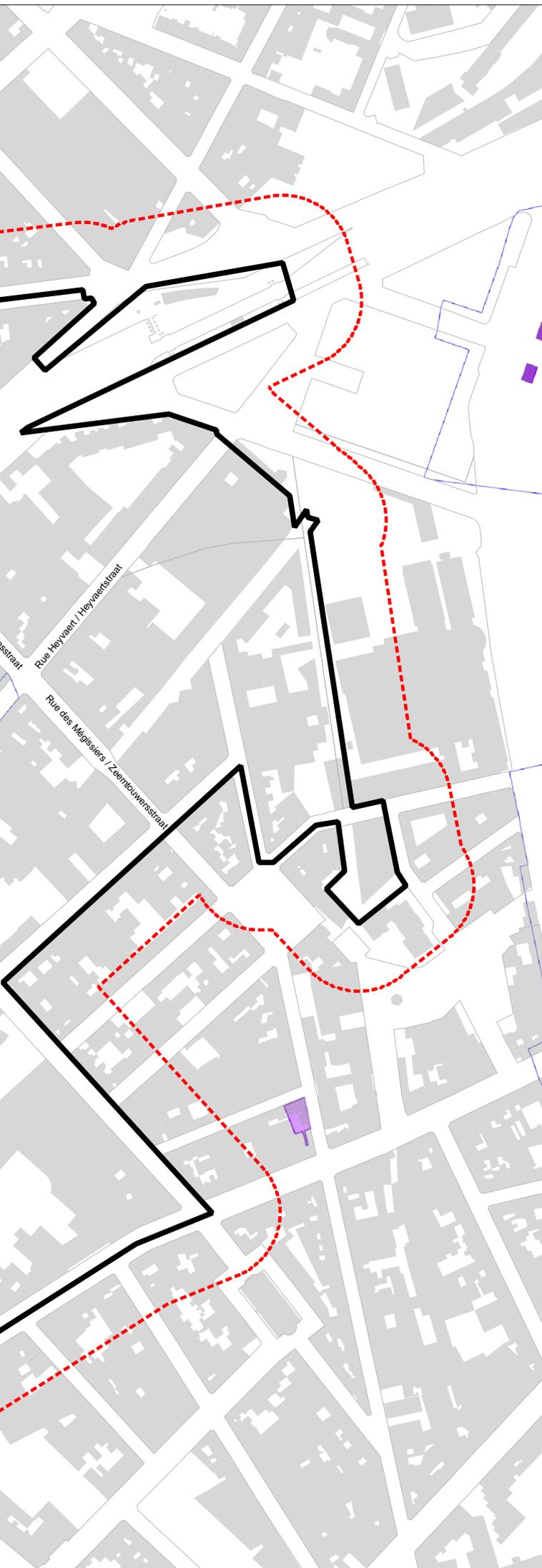
Rue de Cosselies / Gosseliesstraat

Rue Heyvaert / Heyvaertstraat

Rue de Liverpool / Liverpoolstraat

Rue du Bateau / Schipsstraat

Rue du Compas / Passerstraat



LEGENDE

FOND DE PLAN

Périmètre du PAD

Tissu environnant dans un rayon de 50m

PATRIMOINE

Monument Classement Arrêté définitif

Monument Sauvegarde Arrêté définitif

Ensemble Classement Arrêté définitif

Ensemble Sauvegarde Arrêté définitif

Site Classement Arrêté définitif

Site Sauvegarde Arrêté définitif

ZONES DE PROTECTION

Arrêté définitif

LEGENDE

GRONDPLAN

Grenzen van het PAD

Omliggend weefsel binnen een straal van 50m

PATRIMONIUM

Monument Bescherming Definitief besluit

Monument Bewaarlijst Definitief besluit

Geheel Bescherming Definitief besluit

Geheel Bewaarlijst Definitief besluit

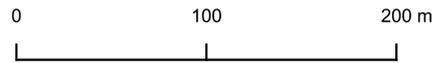
Landschap Bescherming Definitief besluit

Landschap Bewaarlijst Definitief besluit

VRIJWARINGZONE

Definitief besluit

Source : BruGIS; fond de plan UrbIS
Bron: BruGIS ; UrbIS-basiskaart



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

HEYVAERT

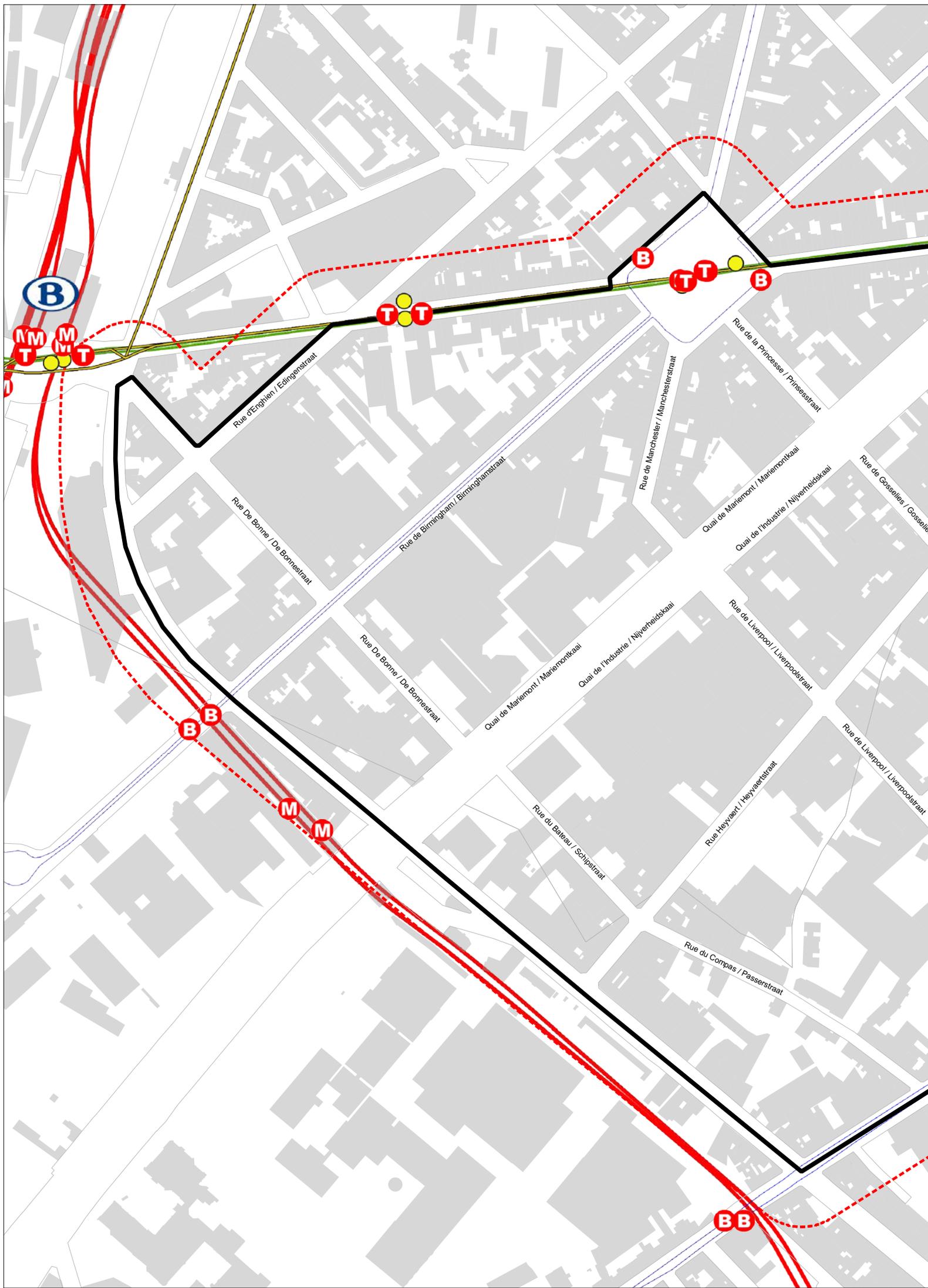
9 Monuments et sites Monumenten en Landschappen

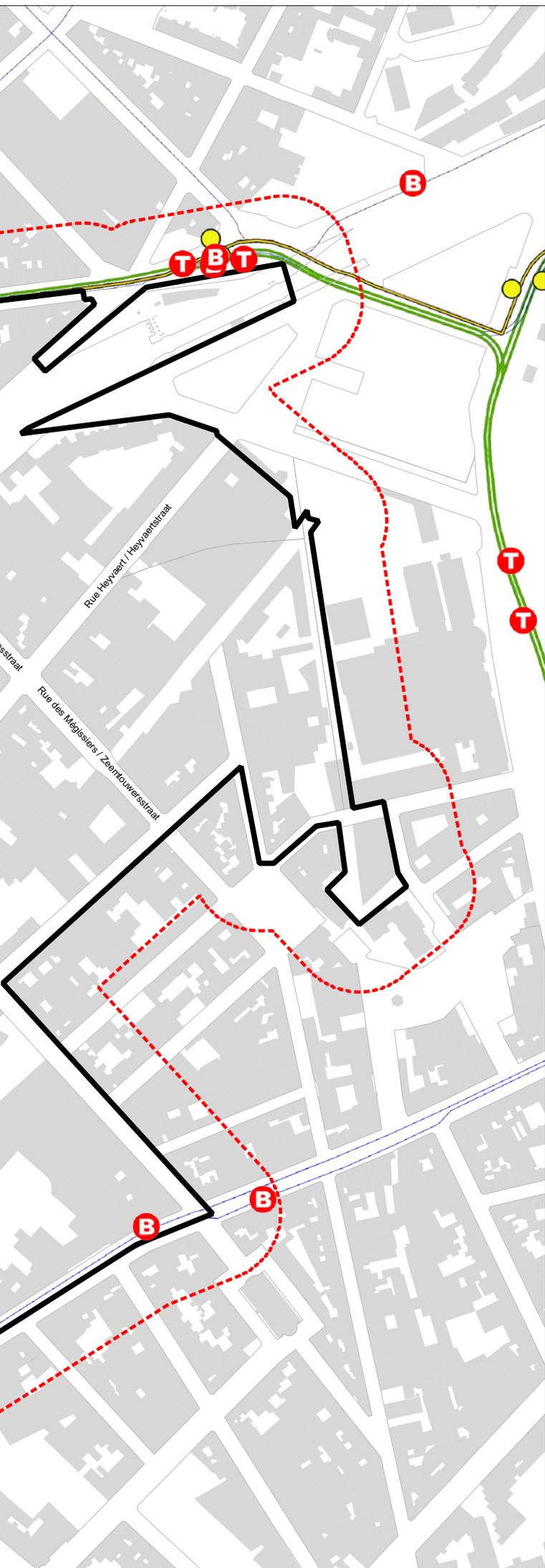
Vu pour être annexé au projet d'arrêté du
Gouvernement de la Région de Bruxelles-
Capitale

Gezien om te worden gevoegd bij het
ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke
Regering

Le,
Signature du Ministre-Président,

Op,
Handtekening van de Minister-President,





LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN

GRONDPLAN

Périmètre du PAD



Grenzen van het PAD

Tissu environnant dans un rayon de 50m



Omliggend weefsel binnen een straal van 50m

MOBILITE

MOBILITEIT

Lignes STIB 46, 86, 89 (bus)



STIB lijnen 46, 86, 89 (bus)

Lignes STIB 1, 2, 5, 6 (métro)



STIB lijnen 1, 2, 5, 6 (métro)

Lignes STIB 51, 82 (tram)



STIB lijnen 51, 82 (tram)

Lignes De Lijn 126, 127, 128



Lijnen De Lijn 126, 127, 128

Arrêts STIB



Halte STIB

Arrêts De Lijn



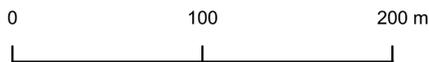
Halte De Lijn

Gare de l'Ouest



West Station

Source : MobiGIS ; fond de plan UrbIS
Bron: MobiGIS ; UrbIS-basiskaart



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

HEYVAERT

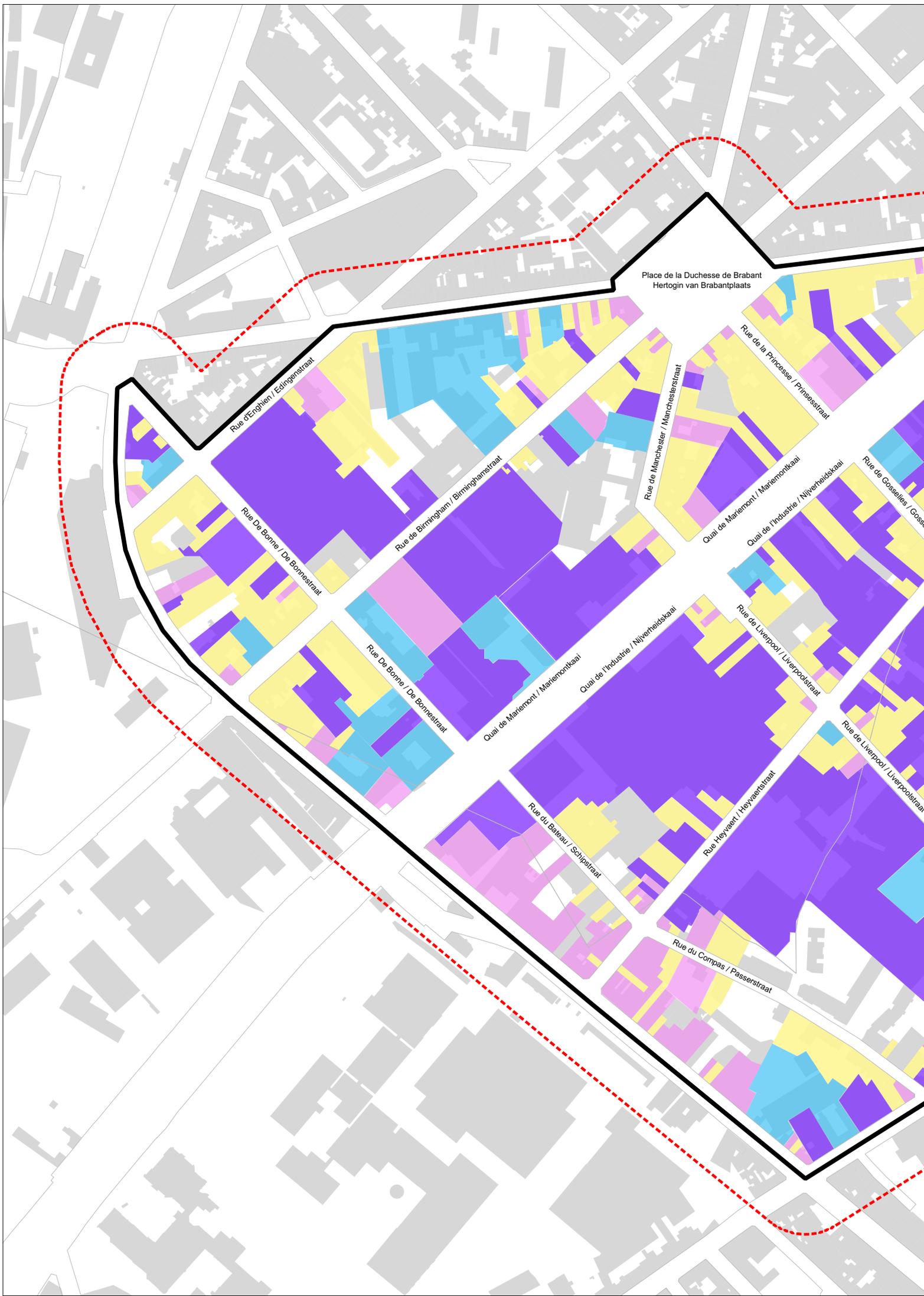
10 Mobilité
Mobiliteit

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du
Gouvernement de la Région de Bruxelles-
Capitale

Gezien om te worden gevoegd bij het
ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke
Regering

Le,
Signature du Ministre-Président,

Op,
Handtekening van de Minister-President,



Place de la Duchesse de Brabant
Hertogin van Brabantplaats

Rue d'Erghien / Eöngenstraat

Rue De Borne / De Bornestraat

Rue de Birmingham / Birminghamstraat

Rue De Borne / De Bornestraat

Quai de Mariemont / Mariemontkaai

Rue de Manchester / Manchesterstraat

Rue de la Princesse / Prinsesstraat

Quai de l'Industrie / Nijverheidskaai

Quai de Mariemont / Mariemontkaai

Rue de Liverpool / Liverpoolstraat

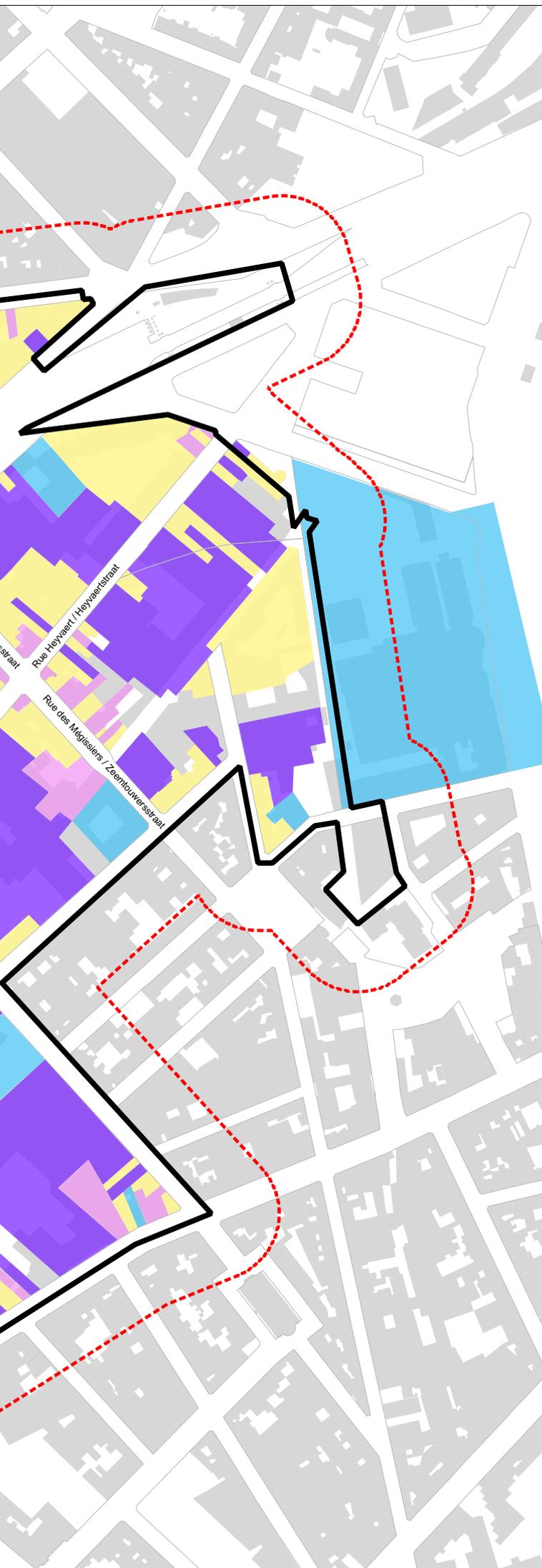
Rue de Gosselies / Gosselies

Rue de Liverpool / Liverpoolstraat

Rue du Bateau / Schipsstraat

Rue Heyvaert / Heyvaertstraat

Rue du Compas / Passerstraat



LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN

GRONDPLAN

Périmètre du PAD



Grenzen van het PAD

Tissu environnant dans un rayon de 50m

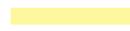


Omliggend weefsel binnen een straal van 50m

ACTIVITES PREDOMINANTES PAR PARCELLE (REZ-DE-CHAUSSEE)

HOOFDACTIVITEIT PER PERCEEL (GELIJKVLOERS)

Logement



Huisvesting

Equipement d'intérêt collectif ou de service public



Uitrusting van collectief belang of van openbare diensten

Commerce



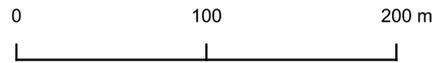
Handelszaak

Industrie



Industrie

Source : fond de plan UrbIS ; données City Tools 2019
Bron : UrbIS-basiskaart ; gegevens van City Tools 2019



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

HEYVAERT

11 Occupation
Bezetting

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du
Gouvernement de la Région de Bruxelles-
Capitale

Gezien om te worden gevoegd bij het
ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke
Regering

Le,
Signature du Ministre-Président,

Op,
Handtekening van de Minister-President,

