

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Commune de Schaerbeek

PPAS– Masui-Progrès

Rapport sur les incidences environnementales (RIE)

PHASE 1 :
Programmation générale et faisabilité

(Mars 2012)

Table des Matières

1	Introduction.....	4
1.1	Méthodologie.....	4
1.2	Programmation générale	4
1.3	Les objectifs du PPAS	5
1.3.1	OBJECTIF 1 : Le réaménagement de l'îlot « INFRABEL » et des îlots limitrophes.	5
1.3.2	OBJECTIF 2 : Le réaménagement de l'ancien lit de la Senne	6
1.3.3	OBJECTIF 3 : Développer les activités économiques	6
2	Le développement de la zone d'étude sans la réalisation d'un PPAS.....	7
2.1	Evaluation des incidences par domaine d'études	10
2.1.1	Domaine social et économique	10
2.1.2	Urbanisme et paysage	10
2.1.3	Mobilité	10
2.1.4	Sol, sous-sol et eaux souterraines, eaux usées, pluviales et de distribution	12
2.1.5	Diversité biologique, faune et flore.....	13
2.1.6	Environnement sonore et vibratoire	13
2.1.7	Qualité de l'air	13
2.1.8	Microclimat	13
2.1.9	Energie	13
2.1.10	Etre humain	13
2.1.11	Gestion des déchets	13
3	Le développement de la zone d'étude avec la réalisation d'un PPAS.....	14
3.1	OBJECTIF 1 : Le réaménagement de « l'îlot « INFRABEL » et des îlots limitrophes	14
3.1.1	refermeture de l'îlot 47 par un bâtiment résidentiel.....	14
3.1.2	VARIANTE 1 : réalisation d'un espace vert public sur l'îlot 53	14
3.1.3	VARIANTE 2 : reconstruction d'un front bâti sur l'îlot 53.	18
3.2	OBJECTIF 2 : Le réaménagement de l'ancien lit de la Senne.....	26
3.2.1	Création d'un parc public et reconversion des intérieurs d'îlots	26
3.2.2	Conclusion.....	31
3.3	OBJECTIF 3 : FAVORISER Les activités économiques	32
3.3.1	VARIANTE 1 : Le maintien des activités économiques dans les limites des superficies autorisables par le PRAS sans adoption d'un PPAS	35
3.3.2	VARIANTE 2 : L'extension des activités économiques avec adoption d'un PPAS	41

4	Analyse des interactions et conclusions de la phase 1	44
4.1	Tableau récapitulatif des objectifs par domaine d'étude.....	44
4.2	interactions entre l'objectif 2 et le maintien voire l'extension des entreprises	46
4.3	interactions entre la mobilité et le volet social et économique, en particulier la création d'un programme mixte dans l'ilot 53	46
4.4	Interactions dans l'objectif 3 entre le domaine urbanisme-paysage et le domaine social et économique	47
4.5	Conclusion générale de la phase 1	48
5	Schémas illustratifs A3	49

1 INTRODUCTION

Cette phase a pour objectif de déterminer des programmes optimaux de développement au sein du périmètre du PPAS.

1.1 MÉTHODOLOGIE

Préalablement à l'élaboration de cette phase, le bureau d'études a élaboré une esquisse générale d'implantation permettant de dégager un premier programme compte tenu de la spécificité du territoire d'études en grande partie bâti.

De la même manière, l'îlot Infrabel a fait l'objet de plusieurs esquisses d'implantation à partir des contraintes techniques imposées dans le cadre de la réalisation du projet Infrabel d'élargissement des voies ferroviaires.

(Ces contraintes sont développées au chapitre 1.3.1)

Enfin, une réunion d'information publique auprès des résidents de la rue du Progrès (numéros impairs) a permis de glaner plusieurs avis et recommandations sur les premières esquisses de programmation présentées à cette occasion.

Ces recommandations ont particulièrement porté sur :

- La crainte, en cas de réalisation d'un espace vert sur l'îlot Infrabel après expropriation, d'avoir un espace générant un risque d'insécurité ;
- Le respect des gabarits moyens du quartier ;
- La possibilité de réaliser des commerces de quartier ;
- Les problèmes de stationnement en général et en particulier si l'on construit de nouveaux logements.

La phase de programmation a également étudié le développement de la zone d'étude sans l'élaboration d'un PPAS. Cette hypothèse a évalué le développement possible du périmètre d'étude dans les limites des prescriptions du PRAS (situation de référence).

1.2 PROGRAMMATION GÉNÉRALE

La phase 0 (analyse) a dégagé sous la forme d'un tableau AFOM les grands enjeux en matière de programmation dans le périmètre du PPAS.

Le schéma 1 « *Enjeux déterminants de programmation* » synthétise ces enjeux.

De ces enjeux, 3 objectifs ont été déterminés :

- Objectif 1 : le réaménagement de l'îlot « INFRABEL » après expropriation et réalisation des travaux d'élargissement des voies ferrées ;
- Objectif 2 : le réaménagement de l'ancien lit de la Senne ;
- Objectif 3 : le développement des activités économiques.

(Voir schéma 2 « *Délimitation des zones de programmation* »)

Il convient d'informer qu'en cours d'élaboration de ce RIE, la commune de Schaerbeek a initié une opération de Contrat de Quartier Durable (CQD « Reine-Progrès » sous réserve) dont le dossier de base est à l'étude.

1.3 LES OBJECTIFS DU PPAS

1.3.1 OBJECTIF 1 : LE RÉAMÉNAGEMENT DE L'ÎLOT « INFRABEL » ET DES ÎLOTS LIMITOPHES.

Cet objectif prend en compte plusieurs scénarios de programmation de l'îlot dit Infrabel, à savoir la totalité de l'îlot 53 et une partie de l'îlot 47, directement concerné par la mesure d'expropriation prévue suite au projet d'extension des voies ferroviaires (ligne 36).

Cet objectif ne remet pas en cause la mesure d'expropriation prise préalablement par l'autorité délivrante et ne prend pas comme hypothèse de travail un éventuel relogement des habitants concernés par l'expropriation dans ce périmètre, compte tenu de la durée des travaux qui s'échelonna sur plusieurs années.

En date du 14.11.2011, le bureau Tuccrail a transmis au bureau d'études les contraintes techniques liées à l'implantation et à l'exploitation de la ligne 36, à savoir :

- Distance de min. 5,5m entre l'entraxe de la nouvelle voie et les éventuelles façades arrières des bâtiments ;
- Libre passage de min. 3,5m entre les piles du viaduc et les éventuelles façades arrières des bâtiments et sous-sols.

Entretemps, Tuccrail étudie la possibilité d'implanter un mur anti-bruit le long des voies (plusieurs variantes à l'étude).

Compte tenu des enjeux du PPAS, le bureau d'études s'appuie sur les orientations suivantes pour optimiser les scénarios de programmation :

- Prendre en compte des contraintes techniques définies par Tuccrail (voir ci-avant) ;
- Limiter les gabarits des éventuels nouveaux bâtiments au gabarit moyen existant dans la rue du Progrès, soit Rez + 3 + T ;
- Favoriser la mixité des fonctions dans les éventuels nouveaux bâtiments ;
- Marquer l'angle Progrès/avenue de la Reine par un bâtiment singulier (fonction et/ou gabarit) ;
- Limiter les espaces résiduels et/ou y déterminer une fonction/statut clair, en particulier les zones non-aedificandi le long de la jonction suivant les contraintes techniques définies par Tuccrail.

En ce qui concerne l'îlot 47, les conditions du PU imposent à Infrabel de réaliser une façade continue dans la partie de cet îlot concernée par la mesure d'expropriation. (Numéro 258 de la rue des Palais)

La phase de programmation prend en compte la refermeture de cet îlot à partir de plusieurs hypothèses d'extension de la zone aux immeubles contigus.

A partir de ces orientations et contraintes, deux variantes de programmation sont étudiées:

- La réalisation d'un espace vert sur l'îlot 53 ;
- La reconstruction d'un front bâti sur l'îlot 53.

La refermeture de l'îlot 47 est invariant aux deux propositions.

1.3.2 OBJECTIF 2 : LE RÉAMÉNAGEMENT DE L'ANCIEN LIT DE LA SENNE

Dans le cadre du Contrat de Quartier Durable Masui (Ville de Bruxelles), l'ancien lit de la Senne sera réaménagé en parc public. Cette disposition est mise en œuvre par Bruxelles-Environnement qui a lancé un marché d'études (2011) afin de valider un projet d'aménagement.

Bien que l'assiette foncière de l'ancien lit de la Senne soit partagée entre la Ville de Bruxelles et la commune de Schaerbeek, ce projet d'aménagement prend en considération la totalité de l'espace public.

Le réaménagement de l'ancien lit de la Senne en espace public de qualité y permettant entre autres une liaison modes doux entre la place Gaucheret et la place Masui (et ainsi relier les deux places publiques du quartier), répond aux enjeux définis en conclusion de la phase d'analyse.

Cet objectif prendra en compte :

- La reconversion des intérieurs d'îlots le long du futur parc de l'ancien lit de la Senne.

1.3.3 OBJECTIF 3 : DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

L'analyse de la situation existante a confirmé le caractère mixte du quartier, dans lequel plusieurs entreprises et grands commerces sont encore en activité, voire en demande d'extension.

En principe et sous certaines conditions, le PRAS autorise certaines activités économiques dans les différentes zones d'affectation présentes dans le périmètre du PPAS.

Cet objectif évaluera les impacts du maintien et du développement de ces activités économiques dans le périmètre du PPAS à travers plusieurs variantes :

- Le maintien des activités économiques **dans les limites des superficies autorisables** par le PRAS sans adoption d'un PPAS ;
- L'extension des activités économiques **avec l'adoption d'un PPAS permettant l'augmentation des superficies d'activités économiques** :

Cette **dernière** variante est déclinée en 2 hypothèses :

- **Hypothèse 1** : *L'augmentation des superficies d'activités économiques avec élaboration d'un PPAS conforme aux superficies autorisables par le PRAS ;*
- **Hypothèse 2** : *L'augmentation raisonnable des superficies des activités économiques en adoptant un PPAS dérogoire afin de pouvoir dépasser les superficies autorisables imposées par le PRAS.*

2 LE DÉVELOPPEMENT DE LA ZONE D'ÉTUDE SANS LA RÉALISATION D'UN PPAS

Sans l'adoption d'un PPAS, le quartier pourrait se développer à partir des prescriptions d'affectation définies par le PRAS par zone d'affectation et conformément aux dispositions d'implantation définies par le RRU.

Zone au PRAS	Superficie plancher autorisable sans condition (et sans PPAS)	Superficie plancher autorisable sous conditions (et sans PPAS)
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • ECSP + activité productive = 250m² par immeuble. • ESCSSS = 1.000m² par immeuble. • Bureaux = 250 m² par immeuble. • Commerces = 150 m² par immeuble et par projet. • Établissement hôtelier = 20 chambres. 	<ul style="list-style-type: none"> • Activité productive + bureaux jusqu'à 500 m² par immeuble. • Commerces = 300 m² par immeuble et par projet. • Établissement hôtelier = 50 chambres.
Mixtes	<ul style="list-style-type: none"> • ECSP + bureaux + activité productive = 1.000 m² par immeuble (dont bureaux et activités productives max 500 m² par immeuble). • Commerces = 200 m² par immeuble et par projet. • Commerces de gros = 500 m² par immeuble et par projet. • Établissement hôtelier = 50 chambres. 	<ul style="list-style-type: none"> • Activité productive = 1.500 m² par immeuble. • Bureaux = 1.000 m² par immeuble. • Commerces = 1.000 m² par immeuble et par projet. • Commerces de gros = 1.500 m² par immeuble et par projet. • Commerces spécialisés = 3.500 m² par immeuble et par projet. • Établissement hôtelier = 80 chambres.
Forte mixité	<ul style="list-style-type: none"> • ECSP + bureaux + activité productive = 1.500 m² par immeuble (dont bureaux max 1.000 m² par immeuble). • Commerces = 200 m² par immeuble et par projet. • Commerces de gros = 500 m² par immeuble et par projet. • Établissement hôtelier = 80 chambres. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bureaux = 3.500 m² par immeuble. • Commerces = 1.000 m² par immeuble et par projet. • Commerces de gros = 2.500 m² par immeuble et par projet. • Commerces spécialisés = 3.500 m² par immeuble et par projet. • Établissement hôtelier = 150 chambres.
Remarque : <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Abréviations :</i> ECSP = Equipements d'intérêt Collectif ou de Service Public. ESCSSS = Equipements Scolaires, Culturels, Sportif, Sociaux et Santé. 		

Tableau 1: Superficies plancher autorisables selon les prescriptions du PRAS. (Source : <http://geowebas1.ci.irisnet.be/PRAS/FR/Frame-menufr.htm>).

Globalement, la mise en œuvre des affectations du PRAS, **au niveau de la phase de programmation**, ne devrait apporter qu'un impact très limité dans le quartier et d'une manière générale similaire aux impacts environnementaux des quartiers mixtes situés en première couronne bruxelloise.

Ce scénario permet, par extrapolation, de déterminer un programme invariant dans les îlots « traditionnels » qui constituent la trame principale du quartier. Au stade de la programmation, les enjeux restent limités au maintien et au développement d'un quartier essentiellement résidentiel, c'est-à-dire n'engendrant que des impacts négligeables sur l'environnement.

Ainsi, le programme invariant et commun aux objectifs de programmation peut se résumer de la manière suivante :

- Maintien des superficies d'affectations existantes dans le quartier ;
- Reconstruction de toutes les « dents creuses » du quartier en logement ;
- Mise en œuvre des permis d'urbanisme (PU) délivrés.

Toutefois, **en absence de PPAS** deux objectifs de programmation ne pourront être mis en œuvre à savoir :

- L'îlot INFRABEL (îlot 53)** restera une zone dont la destination ne sera pas précisée avec un risque de création d'un espace résiduel. En effet, dans les conditions d'octroi du permis d'urbanisme pour l'extension du chemin de fer, l'îlot doit être « reconstruit » conformément aux dispositions du PPAS, en d'autres termes, sans l'adoption d'un PPAS, aucune imposition n'est donnée au pouvoir expropriant (à savoir la SNCB).
- Le développement des activités économiques** sera limité et conforme aux superficies autorisables par le PRAS.

Par contre, avec l'adoption d'un PPAS, les opérations de restructuration/réhabilitation des îlots contigus au futur espace public sur l'ancien lit de la Senne pourraient prendre une forme plus volontariste et justifier une dynamique urbaine mieux encadrée urbanistiquement.

Le tableau suivant reprend le programme général (invariant) **sans élaboration d'un PPAS** :

Îlot	Superficie plancher bâtie existante (actuelle) (m ²)	Superficie disponible sans PPAS (dents creuses DC) (m ²)	Superficie plancher en chantier et avec PU délivrés (m ²)	Total du potentiel de superficies Réalisables (DC+PU) (m ²)	Total des superficies projetées sans PPAS (actuel+DC) (m ²)	Total des superficies projetées sans PPAS (actuel+DC+PU) (m ²)
47	9.725	0	0	0	9.725	9.725
54	34.730	0	0	0	34.730	34.730
55	25.835	0	0	0	25.835	25.835
56	8.855	0	0	0	8.855	8.855
57	23.665	495	0	495	24.160	24.160
58	13.405	240	5.940	6.180	13.645	19.585
59a	33.925	0	2.395	2.395	33.925	36.320
60	23.210	2.685	0	2.685	25.895	25.895
61a	11.355	0	5.120	5.120	11.355	16.475
Total	184.705 m²	3.420 m²	13.455 m²	16.875 m²	188.125 m²	201.580

Tableau 2: Superficies planchers projetées sans élaboration d'un PPAS.

Pour l'estimation des superficies supplémentaires le calcul se base sur :

- La construction des « dents creuses », soit une augmentation de 3.420m² de superficie hors-sol, évaluée de la manière suivante:
 - Une profondeur de bâti sur 15m;
 - Une hauteur moyenne des bâtiments identique au gabarit moyen du quartier c'est-à-dire R+2+T ;
 - Les bâtiments sont affectés au logement.
- La mise en œuvre des PU délivrés (certains en chantier), soit une augmentation de 13.455m² de superficie hors-sol.

La répartition des affectations prévues est la suivante :

- 5.486 m² de logement,
- 1.560 m² d'activités productives
- 2.314 m² de bureaux,
- 470 m² de commerces,
- 3.625 m² d'établissement hôtelier.

La construction des « dents creuses » et la mise en œuvre des PU délivrés, apportent une augmentation de 16.875m² de surface bâtie, principalement réservée au logement, soit une augmentation de 10% par rapport à la situation existante.

Le tableau ci-dessous reprend en détail la répartition des différentes fonctions :

Occupation	Superficie plancher actuelle - sit ex. (m ²)	Superficie plancher projet Option 0 (m ²)	Superficie plancher ajoutée (m ²)
Logements	140.760	154.746	8.906
Bureaux	8.190	10.504	2.314
Commerces	3.744	4.214	470
Commerce de gros	7.196	7.196	0
Equipement	10.650	10.650	0
Activité hôtelière	3.775	7.400	3.625
Activité productive	5.310	6.870	1.560
Surface vide	5.080	0	
Total	184.705	201.580	16.875

Tableau 3: Superficies projetées après réalisation des Permis d'Urbanisme et de la construction des dents creuses.

(Voir schéma 3 « Permis d'urbanisme et superficie bâtable »)

2.1 EVALUATION DES INCIDENCES PAR DOMAINE D'ÉTUDES

2.1.1 DOMAINE SOCIAL ET ÉCONOMIQUE

La mise en œuvre des PU délivrés et la construction des « dents creuses » totalisent une superficie de 8.906m² d'affectation résidentielle soit +/- 89 logements (1 logement par 100m²). Sur base d'une moyenne de 2,7 habitants par ménage/logement (moyenne du quartier en 2009), on peut déterminer une augmentation du nombre d'habitants de l'ordre de 240 personnes soit 7%.

Ainsi, la population devrait donc augmenter avec un total de l'ordre de 3.333 habitants (soit 3.093 habitants et 240 nouveaux habitants).

Toutefois, ce solde doit être nuancé compte tenu du départ des habitants des logements situés dans le périmètre d'expropriation Infrabel, soit 218 personnes.

Les nouvelles superficies destinées aux activités productives de biens matériels et immatériels équivalent à environ 3.870 m². Ces nouvelles fonctions ainsi que l'établissement hôtelier permettront d'augmenter le volume d'emploi dans le quartier (30 à 40 emplois). Cependant, cette augmentation reste minime. Ces activités productives sont de petites tailles et n'auront pas d'impact significatif sur le quartier.

2.1.2 URBANISME ET PAYSAGE

Négligeable.

L'urbanisation des dents creuses et la mise en œuvre des permis d'urbanisme délivrés sont conformes au PRAS et participent à la continuité du tissu urbain.

L'augmentation d'environ 16.875m² de superficies planchers (soit un accroissement de 10%), engendrera un impact environnemental négligeable à l'échelle du quartier.

2.1.3 MOBILITÉ

Nombre de déplacements supplémentaires attendus à l'heure de pointe du matin

Même sans PPAS, un certain nombre d'emplois et de logement vont être développés dans le périmètre d'étude et ainsi induire une demande supplémentaire en transport.

A partir des chiffres des projets en cours et proposés, nous avons estimés le nombre de déplacements en heure de pointe du matin générés par ces projets.

Déplacements à l'origine

A l'heure de pointe du matin, les déplacements à l'origine sont liés au nombre d'habitants sur le site. Les chiffres de l'INS de 2007 indiquent que le périmètre d'étude (secteur 54) contient une population de 3.093 habitants résidant sur une surface plancher de logement estimé à 145.680m² (sans l'îlot 47). Ceci correspond à une moyenne de 0,021 habitant par m².

Le bureau d'étude TRITEL estime que la situation de référence attirera 240 nouveaux habitants dans le périmètre.

Pour quantifier le nombre de déplacements à l'heure de pointe du matin réalisés par les habitants, nous proposons d'utiliser le coefficient d'émission de 30%. L'application de ce coefficient, communément utilisée dans les études de mobilité, donne dans notre cas 58 déplacements à l'origine.

Déplacements à destination

A l'heure de pointe du matin, la majorité des déplacements à destination sont liés aux emplois situés dans le périmètre. A partir de taux d'emploi par m² communément admis (tableau ci-dessous), nous avons estimés le nombre d'emplois générés par le projet.

	Bureau	Commerce	Equipement	Ecole	Activités productives
emploi/m²	0,05	0,025	0,02	0,013	0,01

Tableau 4: Déplacement à destination

En utilisant le taux de présence de 90% nous avons estimé le nombre de déplacements à destination à l'heure de pointe générés par le projet, ce qui donne un total de 238 déplacements.

Répartition modale des déplacements

Pour la répartition modale, nous proposons de combiner la répartition modale du district d'IRIS II (2001 – district 39) et de celle issue du PCM de Schaerbeek (2004) pour l'heure de pointe du matin. Comme cette répartition modale correspond aux seuls modes mécanisés, nous proposons d'utiliser un taux de 15% pour la marche à pied (MaP) à l'origine et de 12% à destination. Ces valeurs sont justifiées par la présence de nombreux pôles d'emplois dans et à proximité du périmètre d'étude.

	VP Conducteur	VP Passager	TC	Vélo	MaP
Origine	43,1%	8,1%	32,9%	0,8%	15,0%
Destination	45,4%	7,8%	34,1%	0,7%	12,0%

Tableau 5: Répartition modale des déplacements

En appliquant ces ratios, nous obtenons les valeurs suivantes par ilot :

Ilot	A l'origine				
	VP Conducteur	VP Passager	TC	Vélo	MaP
47	0	0	0	0	0
53	0	0	0	0	0
54	0	0	0	0	0
55	0	0	0	0	0
56	0	0	0	0	0
57	1	1	1	0	0
58	6	1	4	0	2
59a	7	1	5	0	2
60	7	1	6	0	3
61a	4	1	3	0	1
Total	25	5	19	0	9

Ilot	A destination				
	VP Conducteur	VP Passager	TC	Vélo	MaP
47	0	0	0	0	0
53	0	0	0	0	0
54	0	0	0	0	0
55	0	0	0	0	0
56	0	0	0	0	0
57	0	0	0	0	0
58	69	12	52	1	18
59a	0	0	0	0	0
60	0	0	0	0	0
61a	39	7	30	1	10
Total	108	19	81	2	29

Remarque :

VP = Véhicule Privé ; MaP = Marche à Pied ; TC = Transport en Commun.

Sans la réalisation du PPAS mais avec la réalisation des PU, le remplissage des dents creuses, l'augmentation du nombre de déplacements à l'heure de pointe du matin a été estimés à 58 déplacements à l'origine et 238 déplacements à l'origine dans un contexte tendanciel (à part modales inchangées). Notons que par rapport à la situation actuelle, la disparation sans remplacements des logements de l'îlot 53 réduisant d'autant plus le nombre déplacements à l'origine générés.

La voiture privée absorbera la plus grand partie de ces déplacements avec 25 déplacements automobiles supplémentaires à l'origine et 108 déplacements VP supplémentaires à destination à l'heure de pointe du matin. Ces déplacements à destination liée à la création d'activités augmenteront la pression sur les voiries actuelles tant en matière de stationnement que de circulation.

2.1.4 SOL, SOUS-SOL ET EAUX SOUTERRAINES, EAUX USÉES, PLUVIALES ET DE DISTRIBUTION

L'urbanisation des dents creuses, par des bâtiments destinés au logement principalement, n'occasionnera pas d'impact négatif sur la qualité du sol et de la nappe puisqu'aucune installation à risque n'est attendue, excepté peut-être des dépôts d'hydrocarbures destinés au chauffage des logements.

Dans le cas où certains terrains concernés par ces dents creuses sont potentiellement pollués (repris en catégorie 0 dans l'inventaire de l'état du sol) et si leur urbanisation implique soit une aliénation de droits réels (p.ex. : vente), soit des travaux d'excavation (autorisés par un permis d'environnement ou d'urbanisme), alors ces terrains devront faire l'objet d'une reconnaissance de l'état du sol. L'impact de cette urbanisation s'avérerait donc positif puisqu'il permettrait d'identifier d'éventuelles pollutions du sol.

L'impact de cette urbanisation sur l'aptitude du sol à la construction est indéterminé à ce stade mais il conviendra de tenir compte, lors de la spatialisation de la présente option, des classes d'aptitudes théoriques du sol définies lors de la phase 0.

En ce qui concerne les eaux usées, l'incidence de cette option est très minime en ce qui concerne l'augmentation de leur débit en regard de la capacité de l'égouttage existant dans la zone du projet.

En effet, si l'ajout de 240 habitants supplémentaires induit par cet aménagement représente une augmentation de population de 7 % (par rapport aux 3093 habitants¹ estimé résider dans la zone de projet, en 2008), ceci ne représente une augmentation totale que de 0,6 l/s pour le débit de pointe EU (par rapport au débit de pointe total EU de 8,6 l/s² des 3093 habitants). Ce nouveau débit EU reste donc marginal par rapport à la capacité hydraulique des tronçons de réseaux existants équipant la zone de projet, estimée entre 1 et 3 m³/s selon la taille des tuyaux qui les équipent.

En ce qui concerne les eaux pluviales, l'incidence de cette option est là aussi très faible : sans tenir compte de l'îlot 53, on a une augmentation de 2,45 % de la surface bâtie, dans la zone de projet.

De manière sécuritaire, on peut considérer qu'une telle augmentation se traduit par une augmentation identique de l'imperméabilisation et, par conséquence, par une augmentation autant égale du débit de pointe consécutif à la pluie de projet décennale. Sur l'ensemble de la zone de projet, cette augmentation de débit est estimée à 30 l/s.

Or le réseau qui équipe la zone de projet (de type unitaire) est hydrauliquement surcapacitif en regard des eaux pluviales locales drainées. On estime sa surcapacité à plusieurs centaines de l/s selon les endroits et les dimensions des tuyaux.

¹ Source : INS, nombre d'habitants pour le secteur statistique A44 en 2008

² En tenant compte des valeurs suivantes : Dotation Eaux usées = 180 l/jour/hab. (incl. eaux parasites) ; Coefficient de pointe journalier = 24/18.

2.1.5 DIVERSITÉ BIOLOGIQUE, FAUNE ET FLORE

Sans objet.

2.1.6 ENVIRONNEMENT SONORE ET VIBRATOIRE

En l'absence de PPAS, l'îlot 53 restera une zone dont la destination ne pourra être précisée. Les conditions d'octroi du permis d'urbanisme pour l'extension des voies ferrées imposent la reconstruction de cet îlot selon les dispositions du PPAS. S'il n'y a pas de PPAS, il est impossible d'imposer certaines conditions de reconstruction à Infrabel. La non-reconstruction de l'îlot 53 engendrera une augmentation des nuisances sonores de l'ordre de 15dB pour les habitants situés rue du Progrès coté impair. (Voir chapitre 3.1.2 « Variante 1 Réalisation d'un espace vert public sur l'îlot 53 »)

2.1.7 QUALITÉ DE L'AIR

Sans objet

2.1.8 MICROCLIMAT

Sans objet

2.1.9 ENERGIE

Sans objet

2.1.10 ETRE HUMAIN

La réalisation du projet d'extension des voies de chemin de fer augmentera le sentiment d'insécurité des traversées sous le chemin de fer. Sans la mise en œuvre d'un PPAS, il est impossible d'imposer de réaménager et de sécuriser les traversées sous-voies.

2.1.11 GESTION DES DÉCHETS

Négligeable.

3 LE DÉVELOPPEMENT DE LA ZONE D'ÉTUDE AVEC LA RÉALISATION D'UN PPAS

3.1 OBJECTIF 1 : LE RÉAMÉNAGEMENT DE « L'ÎLOT « INFRABEL » ET DES ÎLOTS LIMITROPHES

3.1.1 REFERMETURE DE L'ÎLOT 47 PAR UN BÂTIMENT RÉSIDENTIEL

Pour rappel, le périmètre d'expropriation « îlot Infrabel » concerne la totalité de l'îlot 53 et une partie de l'îlot 47, directement concernés par la mesure d'expropriation.

La refermeture après travaux de l'îlot 47 ne concerne **en principe que deux parcelles mitoyennes** mais que nous proposons d'étendre à une troisième parcelle pour permettre une **meilleure intégration** et sur lesquelles nous préconisons une reconstruction de logements dont la superficie devrait avoisiner 500m² ainsi qu'un local technique sur un niveau destiné à Infrabel pour refermer l'angle et éviter une zone résiduelle. Dans le cadre du volet programmation, cette reconstruction n'apporte aucune incidence notable sur l'environnement.

3.1.2 VARIANTE 1 : RÉALISATION D'UN ESPACE VERT PUBLIC SUR L'ÎLOT 53

Cette variante prend en considération la réalisation d'un espace vert public sur la totalité de l'îlot 53.

La superficie de cet espace vert est calculée sur l'entièreté de l'assiette foncière actuelle empiétée de l'emprise de la future voie de chemin de fer, soit un total de ±3.500m².

Cette superficie correspond à 10% de la surface du parc Gaucheret.



Figure 1: Illustration de la variante 1: Réalisation d'un espace vert public sur l'îlot 53 – Rue du Progrès.

3.1.2.1 Evaluation par domaine d'études des incidences de cette hypothèse de programmation

A Domaine social et économique

La réalisation d'un espace vert public dans le périmètre d'études rejoint globalement les aspirations de certains habitants, exprimées notamment par nos rencontres avec l'asbl Soleil du Nord.

En matière de récréation, cet espace vert pourrait accueillir diverses fonctions telles que des lieux de rencontre, espaces pour jeunes etc.

Il convient toutefois de signaler la proximité du Parc Gaucheret qui répond déjà aux besoins récréatifs et d'espaces verts dans le quartier.

D'autre part, dans le cadre du réaménagement de l'ancien lit de la Senne en parc public, ce projet devrait aussi offrir des fonctions récréatives.

Enfin, lors de la séance d'information tenue dans le quartier, les riverains ont émis des réserves quant à la réalisation d'un espace vert sur l'îlot 53. Les craintes exprimées sont surtout liées au risque supposé de vandalisme et d'insécurité, compte tenu du contexte ferroviaire peu propice au contrôle social.

B Urbanisme et paysage

La réalisation sur l'îlot 53 d'un parc public (ou du moins d'une « zone verte ») permettrait de souligner spatialement la continuité verte des talus de la rue du Progrès. Par contre, en matière de perspective, cette solution engendre inévitablement un déséquilibre visuel qui pourrait être limité, par exemple, par la création d'alignements d'arbres à haute tige afin de reconstituer l'axe Progrès-place Masui.

C Mobilité

L'impact de cette ~~option~~ variante sur la mobilité en termes de déplacements supplémentaires est négligeable et la disparition de l'îlot 53 allègera légèrement la pression automobile sur le secteur.

La création d'un espace vert public à l'emplacement 53 permettra d'améliorer le cadre de vie et ainsi encourager les déplacements à pied au sein du quartier. Pour les autres modes, la situation restera généralement inchangée.

D Sol, sous-sol et eaux souterraines, eaux usées, pluviales et de distribution

La démolition de l'îlot 53 et l'aménagement d'un espace vert aura certainement un impact positif sur la qualité du sol puisque cette variante consiste à supprimer d'éventuelles activités potentiellement polluantes liées à l'occupation actuelle de l'îlot et à ne plus envisager d'affectation à risque pour le sol.

L'expropriation de parcelles potentiellement polluées (reprises en catégorie 0 dans l'inventaire de l'état du sol) générerait la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol et donc un impact positif sur la qualité du sol dans le périmètre du PPAS. En outre, il convient également de tenir compte de l'impact du traitement des éventuelles pollutions détectées sur le processus d'expropriation ainsi que sur les travaux prévus dans le cadre de cette variante. Il conviendrait, dans un premier temps d'obtenir les attestations de sol pour toutes les parcelles comprises dans l'îlot 53.

Aucun impact négatif n'est attendu sur l'aptitude du sol à la construction.

Dans cette variante, l'incidence est aussi très minime en ce qui concerne l'augmentation du débit des eaux usées en regard de la capacité de l'égouttage existant dans la zone du projet car il n'induit aucune construction.

L'incidence de cette option est positive sur les eaux pluviales : cet aménagement induisant la construction d'un espace vert, favorable à l'infiltration des eaux pluviales ruisselées.

E Diversité biologique, faune et flore

La création d'un espace vert favorise généralement la diversité biologique pour autant que le projet s'appuie sur certains principes de conception comme la plantation d'espèces indigènes, le choix d'espèces nourricières pour l'avifaune, la création de zones abritées et sécurisées pour permettre la reproduction etc.

De même, en complément des talus plantés du chemin de fer le long de la rue du Progrès, cet espace couvrirait un maillage plus important, qui pourrait aussi relier le parc Gaucheret et le futur parc sur l'ancien lit de la Senne moyennant des aménagements verdurisés aux lieux d'articulation entre ces espaces.

F Environnement sonore et vibratoire

L'étude d'incidences réalisée par ARIES dans le cadre du projet Infrabel³ indique que la suppression des bâtiments côté pair de la rue du Progrès (qui forment aujourd'hui un écran acoustique) risque de générer une augmentation du bruit de l'ordre de 15db (portant donc l'impact sonore au seuil des 65db soit le dépassement des valeurs guide de l'IBGE pour les zones d'habitation et d'espaces verts) vers les bâtiments du côté impair. Tucrail étudie plusieurs solutions de poses d'écrans anti-bruit qui pourrait nuancer ce risque.

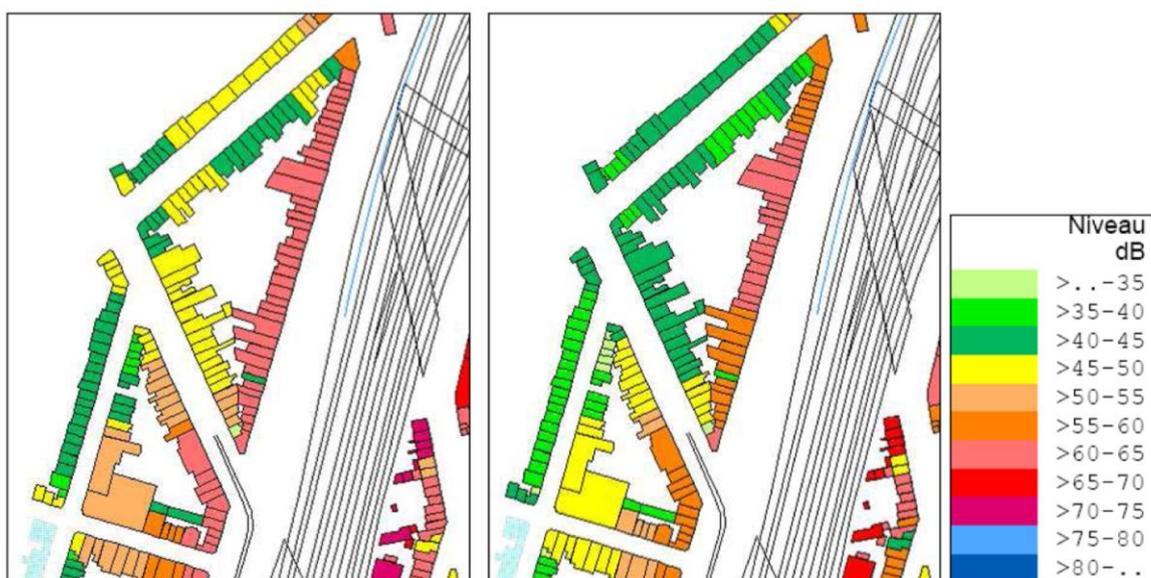


Figure 2: Calcul des niveaux sonores en façade. Situation projetée sans reconstruction de l'îlot 53 – Rue du Progrès. A gauche : situation projetée de jour et à droite, situation durant la nuit. (Source : ARIES, EIE p.460)

Toutefois, cette variante, et sous réserve de planter des massifs végétaux denses et persistants, ne pourra que très superficiellement limiter la diffusion des nuisances sonores.

L'impact du bruit pose, à priori, moins de gênes sur les activités récréatives qui seraient prévues dans l'espace vert. Toutefois, ces nuisances sont différemment acceptées suivant le type d'activité ; sportive, de détente etc. De la sorte, le programme récréatif serait plus que probablement limité à certaines fonctions, par exemple, des zones d'activités sportives en plein air, elles-mêmes pouvant générer des nuisances sonores.

³ ARIES, EIE Projet d'extension de la capacité ferroviaire dans le Quadrilatère de Bruxelles-Nord, 2008. Partie 5 : évaluation des incidences du projet ; 6. Environnement sonore, p.466.

G Qualité de l'air

D'une manière générale, le végétal absorbe de nombreux polluants (photosynthèse notamment) et restitue de l'O₂.

La création d'un espace vert sur l'îlot 53 participe donc à ce processus (bien que peu significativement à l'échelle de la superficie concernée), et favorise la qualité de l'air urbain.

H Microclimat

La création d'un espace vert sur l'îlot 53 ouvre l'espace et favorise l'ensoleillement des façades des bâtiments côté impair de la rue du Progrès.

I Energie

Sans objet.

J Etre humain (santé, sécurité, bien être)

La réalisation d'un espace vert sur l'îlot 53 pourrait favoriser le sentiment d'insécurité, compte tenu notamment de l'absence de contrôle social le long des installations ferroviaires. Cette crainte a été exprimée par les riverains lors d'une séance d'information organisée dans le quartier.

K Gestion des déchets

Sans objet.

3.1.2.2 CONCLUSIONS

Cette variante répond à un souhait de certains habitants d'augmenter la superficie d'espaces verts, du moins de zones récréatives, dans le quartier.

Moyennant certaines mesures d'aménagement, la création d'un parc améliore globalement la biodiversité dans le quartier et permettrait de créer une continuité verte entre le futur parc sur l'ancien lit de la Senne et le parc Gaucheret, profitant des talus ferroviaires plantés.

De manière peu significative, cet espace vert améliore la qualité de l'air en général.

Par contre, la réalisation d'un parc n'arrivera que très superficiellement à intégrer l'ouvrage d'art prévu par Infrabel.

En matière de sécurité, l'absence de contrôle social pourrait engendrer un risque d'insécurité dans cet espace et de la sorte former une zone délaissée propice notamment au vandalisme, crainte exprimée par plusieurs habitants lors de la séance publique d'information.

En matière de bruit, malgré les dispositifs qui seront en principe pris par Infrabel (pose de murs anti bruit à l'étude par Tucrail), cette alternative **ne pourra pas réellement limiter les nuisances sonores vers les habitations situées côté impair de la rue du Progrès**. Ces nuisances sonores ont également un impact négatif sur les activités récréatives qui pourraient être développées dans le parc comme les zones de repos.

En matière d'urbanisme et de paysage, cette solution n'est toutefois pas optimale, compte tenu, d'abord, des ouvertures inévitables vers les ouvrages suspendus de la ligne 36 (entre autre pour les immeubles en vis-à-vis), ensuite, par rapport à la structure urbaine du XIXe siècle définie par rapport à des alignements d'îlots fermés.

Enfin, l'ouverture de cet îlot déstructure la perspective vers la place Masui et la cohérence urbanistique du quartier, engendrant un déséquilibre spatial bien que pouvant malgré tout être compensé partiellement par un aménagement paysager, par exemple, un alignement structurant d'arbres à haute tige.

En conclusion, et compte tenu des impacts négatifs de cette variante, le bureau d'études en préconise l'abandon.

3.1.3 VARIANTE 2 : RECONSTRUCTION D'UN FRONT BÂTI SUR L'ÎLOT 53.

Cette variante évalue les conditions de reconstruction d'un front bâti sur l'îlot 53 de manière à déterminer un programme global.

Ainsi, le bureau d'études s'appuie sur les orientations suivantes pour optimiser les scénarios de programmation :

- Prendre en compte des contraintes techniques définies par Tucrail (voir ci-avant) ;
- Limiter les gabarits des éventuels nouveaux bâtiments au gabarit moyen existant dans la rue du Progrès, soit Rez + 2 + T voire Rez+3+T ;
- Favoriser la mixité des fonctions dans les nouveaux bâtiments ;
- Marquer l'angle Progrès/avenue de la Reine par un bâtiment singulier (fonction et/ou gabarit) ;
- Limiter les espaces résiduels et/ou y déterminer une fonction/statut clair, en particulier les zones non-aedificandi le long de la jonction suivant les contraintes techniques définies par Tucrail.

Reportées schématiquement sur un plan, ces orientations permettent de développer dans cette zone un programme de l'ordre de 6.000 à 6.500m² au total.



Figure 3 : Illustration de la variante 2: Reconstruction d'un front bâti sur l'îlot 53 – Rue du Progrès.

Le concept de mixité retenu comme option de programmation est dans une certaine mesure lié au mode d'implantation des bâtiments qui est étudié en phase 2 de spatialisation (retrait, alignement continu, socle etc.).

Toutefois, la programmation prend en compte l'optimisation d'un programme mixte basé sur les besoins analysés en phase 0 sachant que cette opération immobilière pourrait plus facilement intégrer ces besoins dans un projet architectural maîtrisé en amont.

Toutefois, il convient de préciser que les prescriptions du PRAS, en zone d'habitation, limitent (sans adoption d'un PPAS), la mixité par immeuble.

Les fonctions proposées sont :

□ Le commerce :

Cette fonction répond à une demande exprimée dans le quartier d'avoir des commerces (et services) de ~~« forte »~~ **proximité première nécessité** comme une superette/épicerie, un équipement de santé, une librairie etc. Il est à noter, cependant, que la situation proche de la place Liedts/rue du Brabant offre déjà une large gamme de commerces et comble les besoins du quartier.

Le programme intègre donc des superficies commerciales de **première nécessité type « forte »** ~~proximité~~ limitées, de l'ordre de 500m², ce qui correspond à plus ou moins 5 entités.

Il n'est pas à exclure la possibilité d'autoriser un commerce spécialisé de type fitness privé, activité en nette progression à Bruxelles. Généralement ces « commerces » (bien qu'il serait d'une certaine manière plus exact de dire qu'il s'agit d'un équipement sportif) peuvent déjà se développer à partir d'une superficie de 600m², avec un optimal de l'ordre de 1.000m².

□ L'équipement d'intérêt collectif et/ou de service public :

La commune de Schaerbeek nous confirme qu'aucun projet scolaire n'est envisagé dans le quartier. Cette hypothèse n'est donc par retenue.

Il n'existe aujourd'hui pas d'équipement de type « Maison des Jeunes » destiné plus particulièrement aux jeunes et adolescents du quartier. Ce type d'équipement a souvent fait ses preuves dans d'autres quartiers bruxellois comme espace de socialisation, encadrant ces jeunes autour d'activités valorisantes.

Le programme retient donc la possibilité d'intégrer un tel équipement public, dont la superficie serait de l'ordre de 250m².

La création d'une crèche pourrait répondre à un besoin dans le quartier qui présente un déficit en matière de place d'accueil, comme par ailleurs en Région bruxelloise.

La reconstruction de l'îlot 53 offre la possibilité de combler ce déficit. Suivant les normes appliquées par l'ONE⁴, un enfant a besoin de 6m². A cela il faut ajouter d'autres espaces contribuant au bon fonctionnement de la crèche à savoir : un bureau pour la direction, une salle de réunion, des sanitaires pour le staff et les enfants, un vestiaire, espace de cuisine, espace d'accueil des parents, pièce de stockage ou de rangement, espace de repas, soit une superficie de l'ordre de minimum 100m² pour la totalité de ces fonctions. La superficie à réserver pour cet équipement serait de l'ordre de 500m².

□ Des activités productives:

Le glossaire du PRAS définit deux types d'activités productives, soit de biens matériels (carrosserie par exemple), soit de biens immatériels (call center par exemple).

Le programme prend en considération, dans l'hypothèse de mixité dans laquelle la fonction résidentielle domine, les activités de production de biens immatériels, plus compatibles avec la fonction résidentielle.

Toutefois, certaines activités artisanales et petites PME pourraient trouver place mais de manière limitée afin de ne pas perturber la fonction résidentielle.

Ces activités génèrent des emplois directs et indirects non-négligeables et permettent à des petites entreprises, proches du milieu urbain, de disposer de locaux de travail. La superficie de ce type d'entreprise varie fortement d'une fonction à l'autre.

⁴ Brochure ONE : B. PARMENTIER, R. GAUTHIER, *Milieu d'accueil* : « Une infrastructure au service du projet d'accueil », 88p, 2009.

Les prescriptions du PRAS limitent toutefois ces activités (par immeuble, sous réserve de MPP et sans adoption d'un PPAS) à 500m² maximum.

□ Les bureaux:

Compte tenu de la bonne accessibilité du quartier, de sa diversité sociale et des coûts locatifs abordables, il n'est pas impossible que certaines sociétés (type agence de pub, bureau d'architecture, maison d'édition, association humanitaire etc.) pourraient être tentées d'implanter leurs bureaux dans le quartier.

Les prescriptions du PRAS limitent toutefois ces activités (par immeuble, sous réserve de MPP et sans adoption d'un PPAS) à 500m² maximum.

Il convient de préciser que pour ces deux affectations et pour les zones d'habitat, la CASBA SCH-09 indique un solde d'activités productives de biens immatériels et de bureaux limité à 5.805m².

Ce programme nous permet de valider un scénario d'étude qui peut se résumer à :

Superficie constructible	6.500m ²
Commerces de 1 ^{ère} nécessité	500m ²
Commerce type fitness	min. 600m ²
Equipement de quartier	250m ²
Crèche	500m ²
Activités productives	500m ²
Bureaux	500m ²
Logements	3.650m ²

3.1.3.1 Evaluation par domaine d'études des incidences de cette hypothèse de programmation

A Domaine social et économique

Cette variante valorise la mixité d'un programme qui devrait bien entendu être affinée (superficies capables) dans la phase de spatialisation selon les scénarios proposés.

La reconstruction de logements permet de répondre, même de manière limitée, à l'évolution démographique de Schaerbeek. Il convient toutefois de rappeler que cette opération couvre très partiellement le nombre d'habitations existantes qui seront expropriées. Ainsi, si l'on se réfère aux 218 habitants concernés par la zone d'expropriation, le programme ne permettrait que de reconstruire une quarantaine de logement pour plus ou moins une centaine d'habitants.

Par contre, cette opération permettrait d'offrir des logements neufs, de qualité et conformes aux normes d'habitabilité et de performance énergétique.

D'autre part, comme il s'agit d'une opération immobilière publique, du moins où l'autorité publique pourrait intervenir sur le type de logements, cette opération pourrait favoriser la réalisation de logements sociaux et/ou moyens et de fait répondre à une demande importante pour ce type de logements.

Le PPAS n'a toutefois pas autorité pour déterminer le type de logement qui sera fixé lors de la mise en œuvre du projet.

Les affectations commerciales répondent à un besoin exprimé dans le quartier mais seraient limitées à des commerces de « forte » proximité, compte tenu de la situation proche de l'axe

Liedts/Brabant qui présente une offre commerciale variée et très concurrente. La création d'un commerce spécialisé de type fitness center aurait plus que probablement un impact positif dans le quartier. Toutefois l'implantation de ce type de commerce est précédée d'études de marché spécifiques réalisées par les principaux groupes d'exploitation de ces commerces.

Il conviendrait donc d'autoriser les activités commerciales dans cette variante sans les imposer, afin de limiter le risque possible de générer des espaces vides, en particulier au rez-de-chaussée des bâtiments.

La création d'un équipement de type maison des jeunes dans le quartier est une initiative publique qui devrait être menée par l'autorité, appuyée par les relais sociaux du quartier, notamment Soleil du Nord. Cette variante n'exclut donc pas la possibilité d'implanter ce type d'équipement, sans pour autant l'imposer.

La création d'une crèche reste par contre une fonction qui répondrait plus clairement à un besoin communal et en particulier dans le quartier qui abrite de nombreux ménages avec enfants.

En ce qui concerne les activités productives de biens immatériels et les bureaux, ces affectations génèrent de l'emploi, plus ou moins important selon la finalité des sociétés. La CASBA positive permet de développer ces fonctions.

B Urbanisme et paysage

La réalisation d'un front bâti dans l'îlot 53, permettra après les travaux ferroviaires, de reconstruire cette partie du quartier et d'y assurer une certaine cohérence spatiale tout en limitant les vues vers les voies de chemin de fer.

La phase 2 de spatialisation évaluera plusieurs hypothèses de reconstruction.

En termes de programmation, aucune incidence négative n'est à craindre compte tenu du programme mixte proposé, programme similaire au tissu urbain de première couronne en Région.

Il reste toutefois indéniable que la proximité des voies de chemin de fer n'est pas une situation optimale pour les futures constructions et, en particulier, pour la fonction résidentielle compte tenu du contexte ferroviaire imposant et assez peu intégré au milieu urbain.

C Mobilité

Cette variante se rapproche de la situation existante **avant démolition** mais dans une plus faible mesure sachant que la superficie plancher projetée est réduite de moitié. La programmation veut accueillir divers fonctions pouvant générer des déplacements (activités économiques, équipements,...).

La phase 0 – situation existante - a relevé un déficit en place de stationnement au sein du quartier. La phase 2 – spatialisation- étudiera les différentes possibilités d'aménagement du stationnement afin de solutionner ce déficit.

De plus, certaines fonctions génératrices de déplacement (équipement collectif tels crèche, fitness) devront faire l'objet d'une étude de mobilité plus poussée.

En appliquant les mêmes ratios qu'au paragraphe 2.1.3, nous obtenons les valeurs suivantes par ilot :

Ilot	A l'origine				
	VP Conducteur	VP Passager	TC	Vélo	MaP
47	0	0	0	0	0
53	10	2	8	0	3
54	0	0	0	0	0
55	0	0	0	0	0
56	0	0	0	0	0
57	0	0	0	0	0
58	0	0	0	0	0
59a	0	0	0	0	0
60	0	0	0	0	0
61a	0	0	0	0	0
Total	10	2	8	0	3

Ilot	A destination				
	VP Conducteur	VP Passager	TC	Vélo	MaP
47	0	0	0	0	0
53	37	6	27	1	10
54	0	0	0	0	0
55	0	0	0	0	0
56	0	0	0	0	0
57	0	0	0	0	0
58	0	0	0	0	0
59a	0	0	0	0	0
60	0	0	0	0	0
61a	0	0	0	0	0
Total	37	6	27	1	10

Remarque :

VP = Véhicule Privé ; MaP = Marche à Pied ; TC = Transport en Commun.

L'augmentation des activités au sein de l'ilot 53 génère 81 déplacements à destination à l'heure de pointe du matin. La construction de logements générera 23 déplacements à l'origine. Dix déplacements en véhicule privé seront générés à l'origine et 37 à destination. L'impact sur l'ensemble du quartier sera faible.

La présence de services (crèche, etc) au sein même du quartier permettra de réduire le nombre de déplacements motorisés et donc alléger tant le réseau routier que de transport en commun.

D Sol, sous-sol et eaux souterraines, eaux usées, pluviales et de distribution

La démolition de l'îlot 53 et son réaménagement aura certainement un impact positif sur la qualité du sol puisque cette variante consiste à supprimer d'éventuelles activités potentiellement polluantes liées à l'occupation actuelle de l'îlot et à ne plus envisager d'affectation à risque pour le sol, dans la mesure où le programme ne prend en considération que des activités de production de biens immatériels. Par rapport aux activités productives de biens matériels, la production de biens immatériels est en effet moins susceptible de générer des activités polluantes.

Toutefois, les données disponibles n'ont pas permis de savoir si l'îlot 53 contenait des parcelles potentiellement polluées (reprises en catégorie 0 dans l'inventaire de l'état du sol) mais si c'était le cas, l'expropriation préalable au processus de démolition, générerait une obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol. Cette étude serait réalisée à charge de l'autorité expropriante, et ce avant le jugement provisoire relatif à cette expropriation⁵. Si le fait de pouvoir identifier des pollutions du sol éventuelles constitue un impact positif pour la qualité du sol dans le périmètre du PPAS, il convient de ne pas négliger l'impact des procédures de traitement de ces éventuelles pollutions sur le processus d'expropriation ainsi que sur les travaux prévus dans le cadre de cette variante. Il conviendrait, dans un premier temps d'obtenir les attestations de sol pour toutes les parcelles comprises dans l'îlot 53.

Concernant l'impact sur l'aptitude du sol à la construction, il faudra tenir compte d'une profondeur de nappe relativement faible, estimée à 2 m par rapport au niveau actuel de la voirie. De plus, l'îlot 53 se situe dans une zone de plus faible aptitude à la construction étant donné la forte présence de remblais et la faible capacité d'infiltration relevée dans cette partie du périmètre. Il conviendra d'en tenir compte par rapport à la stabilité des futures constructions et l'aménagement éventuel de sous-sols.

Dans cette option d'aménagement, l'incidence sur les eaux usées est aussi très minime en ce qui concerne l'augmentation de leur débit en regard de la capacité de l'égouttage existant dans la zone du projet.

En effet, l'ajout de logements, d'équipements, de bureaux, de crèche et d'autres aménagements représente un ajout d'environ 200 équivalent habitants supplémentaires, ceci représente une augmentation totale de 0,6 l/s pour le débit de pointe EU (par rapport au débit de pointe total EU de 8,6 l/s des 3093 habitants de la zone du projet en 2008). Ce nouveau débit EU reste donc marginal par rapport à la capacité hydraulique des tronçons de réseaux existants équipant la zone de projet, estimée entre 1 et 3 m³/s selon la taille des tuyaux qui les équipent.

Concernant les eaux pluviales, l'incidence de cette option est là aussi très faible : cet aménagement se faisant avec une augmentation minimale de l'imperméabilisation.

E Diversité biologique, faune et flore

Les fonctions préconisées n'ont pas d'impact particulier sur la diversité biologique, la faune et la flore.

F Environnement sonore et vibratoire

L'environnement sonore et vibratoire lié à l'activité ferroviaire pénalise la qualité d'occupation des constructions de l'îlot 53. Les dispositifs techniques qui seront mis en œuvre par Infrabel (Tucrail étudie plusieurs solutions de pose d'écrans anti bruit), permettront probablement d'amortir l'impact sonore de l'activité ferroviaire sur les futures constructions.

Il n'en demeure pas moins, que le bruit restera une source potentielle de nuisances sur la qualité d'occupation des bâtiments. Ces nuisances sont différemment tolérées selon les fonctions prévues.

⁵ Les dispositions de l'Ordonnance relative à la gestion des sols pollués s'appliquent, moyennant l'exécution des obligations du titulaire de droits réels par l'autorité expropriante.

D'une manière générale, l'impact sonore est plus important sur les logements, qui restent des lieux de vie. L'organisation spatiale des futurs logements devrait prendre en compte cette contrainte en favorisant, par exemple, les circulations et certains locaux en façade arrière, les pièces de vie et chambres en façades avant et/ou latérales en fonction des options de d'organisation des logements. De même, des mesures particulières devraient également être prises concernant le choix des matériaux (matériaux absorbants, vitrages renforcés, ouvertures en façade arrière limitées etc.)

Les autres fonctions (bureaux, activités productives, voire équipement public), tolèrent généralement mieux les nuisances sonores. Toutefois, et comme pour la fonction résidentielle, l'organisation spatiale et le choix des matériaux auront une incidence non-négligeable sur la limitation des nuisances sonores.

Par contre, la reconstruction d'un front bâti améliore nettement le confort acoustique des riverains des numéros impairs de la rue du Progrès, les volumes formant une barrière acoustique.

G Qualité de l'air

Les fonctions préconisées n'ont pas d'impact particulier sur la qualité de l'air.

H Microclimat

Les fonctions préconisées n'ont pas d'impact particulier sur le microclimat.

I Energie

Les fonctions préconisées n'ont pas d'impact particulier sur l'énergie.

J Etre humain (santé, sécurité, bien être)

La création d'un front bâti résidentiel garantit la continuité du logement sur la rue du Progrès et renforce le contrôle social de l'espace public.

Le contexte ferroviaire (bruit, vues...) reste malgré tout très pénalisant sur le bien-être des futurs occupants. Les projets qui seront prévus dans cette zone devront prendre en compte cette préoccupation dans l'organisation spatiale des bâtiments et dans le choix des matériaux.

K Gestion des déchets

Les fonctions préconisées génèrent des déchets de type ménagers.

3.1.3.2 CONCLUSION

Cette variante permet de développer, à partir d'un programme résidentiel, un projet mixte, qui peut répondre à certains besoins du quartier, comme la création d'une crèche, d'un équipement de quartier, de commerces ~~de « forte »~~ proximité de première nécessité, voire spécialisés.

De même, suivant les implantations qui seront étudiées en phase 2 de spatialisation, ce programme mixte pourrait inclure d'autres fonctions de type bureaux et/ou activités de production de biens immatériels. Cette localisation peut en effet attirer certaines sociétés à la recherche d'espaces de travail intégrés au milieu urbain et dans une certaine mesure plus abordables par rapport aux loyers locatifs plus compétitifs.

Il n'en demeure pas moins que ces fonctions, et en particulier la fonction résidentielle, restent pénalisées par le contexte ferroviaire peu valorisant et qui engendre un risque de nuisances sonores.

La phase 2 de spatialisation devra intégrer cette dimension dans les modèles d'implantation, sur la répartition des différentes fonctions et sur l'organisation du bâti.

La reconstruction d'un front bâti dominé par la fonction résidentielle améliore nettement la sécurité dans la rue du Progrès, (re)-créant un vis-à-vis aux habitations existantes et un meilleur contrôle social de l'espace public.

3.2 OBJECTIF 2 : LE RÉAMÉNAGEMENT DE L'ANCIEN LIT DE LA SENNE

Pour rappel, dans le cadre du Contrat de Quartier Durable Masui (Ville de Bruxelles), l'ancien lit de la Senne sera réaménagé en parc public. Ce projet concerne la totalité de l'assiette foncière, partagée entre la Ville de Bruxelles et la commune de Schaerbeek.

3.2.1 CRÉATION D'UN PARC PUBLIC ET RECONVERSION DES INTÉRIEURS D'ÎLOTS

Cette variante s'appuie sur le projet de parc public développé dans le cadre du Contrat de Quartier Durable Masui et ne remet donc pas en cause cette initiative. Elle rencontre par ailleurs plusieurs enjeux définis dans la phase d'analyse :

- La réhabilitation d'un espace en friche, partiellement occupé ;
- L'ouverture au public de cet espace et la création d'activités récréatives qui répondent à un besoin exprimé dans le quartier ;
- La réhabilitation d'un lieu « historique » du moins mémoriel dans l'imaginaire du quartier ;
- La création d'un maillage vert dans le quartier, articulant par un cheminement en modes doux plusieurs espaces publics : la place Masui au nord, la place Gaucheret au sud.

Partant de ce postulat, cette variante évalue la possibilité, à l'instar de plusieurs opérations développées sur le territoire de la Ville de Bruxelles, de confirmer ce réaménagement de l'ancien lit de la Senne par des options de restructuration des intérieurs d'îlot mitoyens qui aujourd'hui forment une limite et n'encouragent pas le contrôle social de cet espace ; ateliers et/ou bâtiments désaffectés, murs mitoyens de grande hauteur, intérieurs d'îlots denses...

Par contre, ces intérieurs d'îlots et bâtiments offrent un réel potentiel de réhabilitation de cette zone par des opérations de restructuration parcellaire, de rénovation de bâtiments et de nouvelles constructions.

La phase 2 de spatialisation évaluera sur le terrain les opportunités qui se présentent pour ces opérations de restructuration urbaine.

La phase 1 de programmation valide uniquement un programme indicatif. Il conviendra donc bien de confirmer spatialement (contraintes des lieux, RRU, limites des propriétés etc.) la faisabilité de ce programme.

Trois îlots sont concernés, les îlots 55, 56 et 61a.

Le programme indicatif est défini en fonction de la capacité constructive « maximale » dans les îlots.

Plusieurs situations sont évaluées :

- Bâtiments existants vides réhabilités : pour la plupart des anciens ateliers et entrepôts (îlot 55). Dans ce cas il est tenu compte de la superficie existante comme référence surfacique.
- Fonds de parcelle : sur base d'une capacité constructive évaluée par une profondeur de bâtisse de 10,00m sur trois niveaux
- Bâtiments d'angle : les superficies existantes sont prises en compte comme référence surfacique.

Pour l'îlot 61a, deux PU délivrés récemment (*voir schéma 3 : Permis d'urbanisme et superficie bâissable : numéros 4 et 5*) permettront de restructurer cet îlot de sorte que ces superficies ne sont pas prises en compte dans cet objectif de programmation. Ces surfaces sont incluses

dans la « situation de référence » à savoir le développement de la zone d'études sans la mise en œuvre d'un PPAS.

Sur base de cette évaluation surfacique, nous obtenons donc une capacité de l'ordre de 6.090m² (îlot 55) et 5.065m² (îlot 56), soit un total de 11.000m².

(Voir schéma 4 : « Projet de reconversion des intérieurs d'îlots »)

Globalement, ces superficies sont, dans cet objectif de programmation, destinées au logement et à des zones d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics. Il reste bien entendu que les affectations existantes dûment autorisées peuvent toujours être maintenues.

Ce choix est motivé par rapport aux opérations menées dans le cadre du Contrat de Quartier Durable Masui (Ville de Bruxelles) qui prévoit, en vis-à-vis, plusieurs projets de revitalisation dont le programme est :

- **Extension de l'école maternelle Cogge** : réalisation de 100 nouvelles places pour enfants, une salle de gym et une salle polyvalente. Ces deux salles seront ouvertes au public en dehors des heures de cours. (rue de l'Eclusier Cogge, 12-14 + n°16 terrain prévu pour l'extension)
- **Atelier d'animation et local de médiation sociale et logements** : réalisation d'une maison des jeunes, d'un service de médiation sociale, de 3 studios supervisés et de 4 logements de grande taille. Ce lieu sera géré par l'asbl Bravvo et la Maison des Acteurs et des Initiatives de cohésion Sociale Nord (MAISoN). (Rue de l'Eclusier Cogge, 29)
- **Bloemenkrans** : acquisition d'un terrain pour l'extension du bâtiment mono-face afin d'obtenir des logements plus spacieux à double orientation. (Chaussée d'Anvers, 413)
- **Construction de 9 logements et d'un rez commercial** : ouvrir les logements vers le lit de la Senne (rue Masui, 96).
- **Réalisation de 19 logements** : rénover un bâtiment industriel désaffecté et y réaliser 19 logements. (rue Masui, 116-118).

(Voir schéma 5 : « Projet de réaménagement de la Senne selon le Contrat de Quartier Durable Masui »)

Il conviendra, éventuellement, de valider ce scénario de programmation avec l'objectif 3 qui vise, quant à lui, à évaluer les incidences du maintien voire du développement des entreprises.

3.2.1.1 Evaluation par domaine d'études des incidences de cette hypothèse de programmation

A Domaine social et économique

La création d'un parc public sur l'ancien lit de la Senne favorisera indéniablement la réappropriation de cet espace « patrimonial » par les riverains, y trouvant, en fonction des aménagements qui y seront prévus, des zones récréatives et des espaces de socialisation.

Cette maille rejoint deux espaces publics - la place Gaucheret et la place Masui – et permet donc de créer un véritable lien dans le quartier.

D'autre part, ce parc forme un support à des opérations de revitalisation urbaine à partir du potentiel de réhabilitation des intérieurs des îlots mitoyens en nouveaux logements et zones d'équipements culturels.

Ces opérations permettraient également d'assurer à ce parc « enclavé » un contrôle social plus important.

En améliorant l'image aujourd'hui négative de cet espace en friche, c'est une nouvelle dynamique urbaine qui pourrait y voir le jour et susciter d'autres initiatives privées.

Cet objectif permettrait, suivant les capacités du site à valider dans la phase 2 de spatialisation, d'offrir à l'Athénée Verwée une possibilité d'extension des bâtiments scolaires, dans le contexte général des besoins en classes supplémentaires à Schaerbeek. La Communauté Française n'a toutefois pas explicitement fait une demande d'extension.

La création de logements et d'équipements publics dans les bâtiments à usage d'activités économique limite par contre la capacité à des nouvelles entreprises de s'installer dans cette zone, voire de se réapproprier ces bâtiments existants.

De plus, la création d'un parc public et la proximité de nouveaux logements et de zones d'équipement avec les zones d'activités économiques existantes, risquent de générer des conflits entre ces fonctions.

B Urbanisme et paysage

La réalisation d'un parc public sur l'ancien lit de la Senne valorise cet espace patrimonial du moins mémoriel.

Ce futur parc (aujourd'hui une friche) améliorera qualitativement le paysage du quartier, y créant également un lien urbain entre la place Gaucheret et la place Masui.

Il conviendrait toutefois de garantir des connexions de qualité entre ces espaces publics en particulier la place Masui totalement déstructurée.

Les propositions de restructuration des intérieurs des îlots et la création de logements et de zones d'équipement le long de la limite de ce futur parc enclavé, valorise indéniablement le contexte du parc.

C Mobilité

Le nombre de déplacements générés par cette variante sera faible tant à l'origine (21) qu'à destination. La création de service aux habitants existant au sein du quartier permettra de réduire le nombre de déplacements motorisés des habitants du quartier.

La création d'un espace public sur l'ancien lit de la Senne permettra de favoriser les modes doux en rendant la marche et la pratique du vélo plus agréable dans le quartier et en proposant des raccourcis sans voiture aux modes doux.

Du point de vue sécurité, un accès pour les services de secours (pompiers, ambulances, police) devra être présent. Un accès carrossable de min 4m de large devra être présent le long du futur parc.

En appliquant les mêmes ratios qu'au paragraphe 2.1.3, nous obtenons les valeurs suivantes par ilot :

Ilot	A l'origine				
	VP Conducteur	VP Passager	TC	Vélo	MaP
47	0	0	0	0	0
53	0	0	0	0	0
54	0	0	0	0	0
55	0	0	0	0	0
56	9	2	7	0	3
57	0	0	0	0	0
58	0	0	0	0	0
59a	0	0	0	0	0
60	0	0	0	0	0
61a	0	0	0	0	0
Total	9	2	7	0	3

Ilot	A destination				
	VP Conducteur	VP Passager	TC	Vélo	MaP
47	0	0	0	0	0
53	0	0	0	0	0
54	0	0	0	0	0
55	0	0	0	0	0
56	6	1	5	0	2
57	0	0	0	0	0
58	0	0	0	0	0
59a	0	0	0	0	0
60	0	0	0	0	0
61a	0	0	0	0	0
Total	6	1	5	0	2

D Sol, sous-sol et eaux souterraines, eaux usées, pluviales et de distribution

Aucun impact négatif n'est attendu sur la qualité des sols et des eaux souterraines puisqu'il s'agit de l'aménagement d'un parc, affectation non polluante.

Les terrains présents au droit de l'ancien lit de la Senne ont fait l'objet de travaux de remblayage lors de l'aménagement de la canalisation, tout le long de l'ancien tracé. Pour rappel, il s'agit d'un collecteur en béton d'environ 3 m de haut et de 2,50 m de large. Du fait de la forte présence de remblais et de l'origine inconnue de ceux-ci, on peut raisonnablement considérer ces terrains comme potentiellement pollués. D'autre part, certains de ces terrains présentent actuellement, et ont pu présenter par le passé, des activités à risque. Signalons

qu'une reconnaissance de l'état du sol est en cours depuis octobre 2011 à hauteur de l'ancien lit de la Senne, tout le long du périmètre du PPAS. Cette étude a été commanditée par l'IBGE⁶ dans le cadre du futur aménagement du parc. Les résultats de cette étude ne sont pas connus à ce stade. L'impact de cet aménagement est donc positif pour la qualité du sol puisqu'il permettra, par le biais de cette étude, d'identifier d'éventuelles pollutions du sol et de prendre à terme les mesures d'assainissement qui s'imposent.

Dans cette option d'aménagement, l'incidence est très minime en ce qui concerne l'augmentation du débit eaux usées en regard de la capacité de l'égouttage existant dans la zone du projet. De plus, l'incidence est positive sur les eaux pluviales et usées : cet aménagement induisant la construction d'un espace vert, favorable à l'infiltration des eaux pluviales ruisselées et n'ajoute pas d'eaux usées supplémentaires.

En effet, l'ajout des logements, l'aménagement de l'école et d'un atelier d'animation et autres aménagements représente un ajout d'environ 150 équivalent habitants supplémentaires, ceci représentant une augmentation totale de 0,4 l/s pour le débit de pointe EU (par rapport au débit de pointe total EU de 8,6 l/s des 3.093 habitants de la zone du projet en 2008). Ce nouveau débit EU reste donc marginal par rapport à la capacité hydraulique des tronçons de réseaux existants équipant la zone de projet, estimée entre 1 et 3 m³/s selon la taille des tuyaux qui les équipent.

E Diversité biologique, faune et flore

Aujourd'hui espace en friche en grande partie minéralisé, la création d'un espace vert sur l'ancien lit de la Senne favorisera indéniablement la diversité biologique pour autant que le projet s'appuie sur certains principes de conception comme la plantation d'espèces indigènes, le choix d'espèces nourricières pour l'avifaune, la création de zones abritées et sécurisées pour permettre la reproduction etc.

Le futur parc pourrait par ailleurs être relié au maillage vert de la Région de Bruxelles-Capitale en empruntant la liaison verte passant le long des voies ferrées (rue Masui prolongée) jusqu'au domaine Royal de Laeken.

La réhabilitation des intérieurs d'îlots, aujourd'hui fortement minéralisés, pourrait également permettre d'étendre ces zones de plus grande diversité biologique, notamment par la replantation en pleine terre, voire par la création de toitures vertes.

F Environnement sonore et vibratoire

En cas de création de logements le long du futur parc, on peut, dans une assez faible mesure toutefois, craindre un risque de bruit par rapport à certaines fonctions récréatives, par exemple les espaces de sports en plein air, une plaine de jeux etc. L'organisation spatiale du futur parc devra intégrer cette proximité.

D'autre part, le maintien des entreprises existantes peut générer certains désagréments, étant une source potentielle de nuisances sonores.

G Qualité de l'air

D'une manière générale, le végétal absorbe de nombreux polluants (photosynthèse notamment) et restitue de l'O₂.

La création d'un espace vert l'ancien lit de la Senne participe donc à ce processus (bien que peu significativement à l'échelle de la superficie concernée), et favorise la qualité de l'air urbain.

H Microclimat

Cette variante n'a pas d'impact significatif sur ce domaine.

⁶ Source ; IBGE, Division des Espaces Verts, Rachelle Rubert
Commune de Schaerbeek – PPAS « MASUI-PROGRES »
PHASE 1 – Programmation générale et faisabilité - Mars 2012 -

I Energie

Cette variante n'a pas d'impact significatif sur ce domaine.

J Etre humain (santé, sécurité, bien être)

La réhabilitation d'une friche urbaine en un espace vert permet d'augmenter sensiblement la qualité de vie des habitants du quartier.

Toutefois, cet aménagement dans une zone enclavée risque de générer un sentiment d'insécurité, compte tenu notamment de l'absence de contrôle social. La création de logements et d'équipements le long de cet espace y apportera certainement un meilleur contrôle social. Toutefois, d'autres mesures devront également être prises, notamment dans l'organisation spatiale du futur parc (en évitant par exemple des recoins isolés) et dans la gestion des accès (par exemple fermeture durant la nuit, gardiennage etc.)

La création de logements et d'équipements le long de cet espace enclavé impose une réflexion sur l'accessibilité de ces bâtiments par rapport aux véhicules des services d'urgences.

K Gestion des déchets

Cette variante n'a pas d'impact significatif sur ce domaine.

3.2.2 CONCLUSION

La création d'un parc public sur l'ancien lit de la Senne présente indéniablement une plus-value pour le quartier, en termes de maillage vert, de biodiversité, de mobilité douce, de bien-être...

Son accès public entraîne par contre un risque d'insécurité qu'il conviendra d'intégrer dans les réflexions d'aménagement et de gestion.

D'autre part, cette variante offre la possibilité d'apporter une réflexion sur la réhabilitation et l'intégration des intérieurs d'îlots mitoyens et d'y réaliser des logements et des équipements, permettant d'y favoriser parallèlement une opération de revitalisation urbaine.

Cette opération appuie les options du Contrat de Quartier Durable Masui (Ville de Bruxelles).

Par contre, cette option programmatique engendre une diminution des zones d'activités économiques et risque de générer des conflits entre ces futures fonctions et le maintien des activités existantes.

3.3 OBJECTIF 3 : FAVORISER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Le quartier Masui est historiquement un quartier mixte, similaire aux quartiers de première couronne proche du Canal. Il abrite des commerces, des commerces de gros et des entreprises (activités de production de biens matériels), ces fonctions étant, en principe, compatibles avec la fonction résidentielle du quartier.

En s'implantant dans le quartier, ces entreprises et commerces profitent d'une bonne accessibilité, de terrains et bâtiments réservés à ces fonctions plus accessibles financièrement et, à priori, d'un réservoir de main-d'œuvre de proximité qui présente un profil lié aux activités de ces entreprises.

Toutefois, la proximité de ces entreprises avec la fonction résidentielle et l'impact de ces entreprises sur la qualité de vie du quartier, en particulier dans les intérieurs d'îlot, entraîne inévitablement des conflits. Les réglementations plus strictes en matière d'environnement, de sécurité et de travail génèrent aussi des difficultés d'aménagement ou de mise aux normes de bâtiments parfois anciens.

Enfin, le PRAS limite, par zone, les superficies réservées aux entreprises et commerces qui peuvent se trouver alors en difficulté d'extension et devraient se délocaliser.

Deux exemples illustrent cette problématique :

- La délocalisation très récente (août 2011) de la société T'Sas ;
- La demande de PU refusée à la société Vizyon drinks pour extension de leurs superficies d'activités.

De plus, la mise en œuvre du PU délivré en mars 2009 pour extension de l'hôtel « Condo Gardens », entraînera la fermeture du garage situé rue Jolly 161.

Pour mémoire, nous reprenons la liste des entreprises (activités productives de biens matériels et des commerces de gros) au sein du périmètre d'étude qui nous servira de base pour la programmation :

Les activités productives par îlot :

Ilots	Nom	Adresse	Superficie de l'activité productive (m ²)
47	Pneus « Panter »	rue des Palais, 258	55
	Atelier du « Théâtre des Galeries »	Rue d'Aerschot, 255	575
56	Garagiste « Yun Car LPG »	rue Masui, 152-154	615
57	Carrosserie « Masui »	rue Masui 139-141	620
59a	La baguette magique (boulangerie)	rue Gaucheret, 154	905
	Garagiste « KDH »	rue Gaucheret, 138	240
	Sous-total ilot 59a		1.145 m²
60	Garagiste « Balkan »	Rue Jolly, 182	470
61a	Garagiste « Auto Edouard »	Rue Jolly, 187	155
	Garagiste	Rue Jolly, 161-183	1.610
	Sous-total ilot 61a		2.040 m²
TOTAL			5.245 m²

Les commerces de gros :

Ilots	Nom	Adresse	Superficie plancher (m ²)
54	Carrelage Salvatore	Rue du Progrès, 383	170
	Peinture « Prolak » sprl	Rue du Progrès, 421	150
	Plexy reine	Avenue de la Reine, 133	335
	Sous-total ilot 54		655 m²
55	T'sas Alimentation surgelée	Rue Masui, 186	1.665
	Vizyon drinks	Rue Masui 194-196	4.876
	Sous-total ilot 55		6.541 m²
TOTAL			7.196 m²

(Voir schéma 9 « Activités productives et commerces de gros »)

La superficie plancher des activités productives et des commerces de gros au sein du périmètre d'étude est de **12.441m²**.

Les activités productives sont sensiblement dominées par des garages et carrossiers.

Application de la clause 0.9. du PRAS

La clause 0.9 du PRAS concerne les immeubles existants dont leur destination dans le permis de bâtir ou d'urbanisme **ou dont l'utilisation licite n'est pas** ou plus conforme aux prescriptions actuelles du PRAS.

Cette prescription permet de ne pas pénaliser les investisseurs qui ont développé des activités économiques légalement implantées avant l'entrée **en vigueur du PRAS**. Cette clause permet ainsi aux activités économiques existantes non conformes au PRAS de se maintenir mais également de continuer à se développer moyennant le respect des trois conditions expliquées dans l'extrait ci-dessous (§2, 1° à 3°).

Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones :

0.9. 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 du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction.

Ces actes et travaux respectent les conditions suivantes :

- 1° ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans ;
- 2° ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot ;
- 3° ils sont soumis aux mesures particulières de publicité.

Ces immeubles peuvent également faire l'objet de permis pour changement d'utilisation ou de la destination autorisée dans le permis précédent s'ils n'impliquent pas de changement de l'affectation de la zone du plan.

Les actes et travaux entraînant la démolition-reconstruction ou un accroissement de superficie de plancher de bureaux ou d'activités de production de biens immatériels sont autorisés nonobstant l'application de la prescription 0.14. La superficie de plancher affectée aux bureaux ou aux activités de production de biens immatériels est toutefois comptabilisée conformément à la prescription 0.14 pour la mise à jour du solde de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles dans la maille.

La faculté d'accroissement ne s'applique pas dans les zones vertes, les zones vertes de haute valeur biologique, dans les zones forestières, dans les zones de réserve foncière et dans les zones agricoles.

L'accroissement doit être compatible avec l'affectation principale de la zone.

Les travaux de reconstruction ne peuvent toutefois être autorisés dans les zones vertes, les zones vertes de haute valeur biologique, dans les zones forestières, dans les zones de réserve foncière, dans les zones de parcs et dans les zones agricoles qu'en cas de démolition suite à un cas de force majeure.

(extrait des prescriptions du PRAS)

Lorsque ces conditions sont respectées, ces activités économiques ne doivent pas tenir compte des contraintes et limites mentionnées dans les prescriptions particulières du PRAS. Il est donc possible dans ce cas de réaliser des travaux de transformation, rénovation lourde, de reconstruction mais également de changer l'utilisation ou la destination autorisée du permis s'il n'implique pas de changement d'affectation de la zone.

~~La clause 0.9. du PRAS (dite clause de sauvegarde avec capacité d'extension des superficies) ne s'applique en principe pas pour les activités productives de biens matériels et les commerces de gros, étant donné que ces affectations sont autorisées dans les zones concernées par le périmètre du PPAS.~~

~~La clause 0.9. s'applique en effet aux immeubles existants dont la destination n'est pas conforme au PRAS.~~

Dans cet objectif, il n'est pas tenu compte des activités productives de biens immatériels et des bureaux.

Il convient de préciser que pour ces deux affectations et pour les zones d'habitat, la CASBA SCH-09 indique un solde d'activités productives de biens immatériels et de bureaux limité à 5.805m².

Cet objectif prend en compte deux variantes :

- Le maintien des activités économiques dans les limites des superficies autorisables par le PRAS sans adoption d'un PPAS ;
- L'extension des activités économiques avec l'adoption d'un PPAS permettant l'augmentation des superficies d'activités économiques :

Cette dernière variante est déclinée en 2 hypothèses :

- **Hypothèse 1** : L'augmentation des superficies d'activités économiques avec élaboration d'un PPAS conforme aux superficies autorisables par le PRAS ;
- **Hypothèse 2** : L'augmentation raisonnable des superficies des activités économiques en adoptant un PPAS dérogatoire afin de pouvoir dépasser les superficies autorisables imposées par le PRAS.

3.3.1 VARIANTE 1 : LE MAINTIEN DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES **DANS LES LIMITES DES SUPERFICIES AUTORISABLES** PAR LE PRAS SANS ADOPTION D'UN PPAS

Cette variante évalue les impacts générés par le maintien des activités économiques aujourd'hui présentes dans le périmètre d'études, sans élaboration d'un PPAS.

Le PRAS limite les superficies des activités économiques (commerces, commerces de gros, activités productives, bureaux...) en fonction de l'affectation dans laquelle l'entreprise est située.

Pour rappel, trois zones d'affectations du PRAS sont présentes au sein du périmètre d'étude, il s'agit de :

- *La zone d'habitation,*
- *La zone mixte,*
- *La zone de forte mixité.*

Le tableau suivant reprend les superficies autorisables selon le PRAS dans ces différentes zones :

Selon le PRAS et sans élaboration d'un PPAS :	Activités Productives		Commerces (C) et commerces de gros (CG)	
	Sans mesure particulière de publicité (mpp)	Avec mesure particulière de publicité (MPP)	Sans mesure particulière de publicité (mpp)	Avec mesure particulière de publicité (MPP)
Zones d'habitation	250 m ²	500 m ²	150 m ²	300 m ²
Zones mixtes	500 m ²	1.500 m ²	200 m ² (C) 500 m ² (CG)	1.000 m ² (C) 1.500 m ² (CG)
Zones de forte mixité	1.500 m ²	Pas de limite*	200 m ² (C) 500 m ² (CG)	1.000 m ² (C) 2.500 m ² (CG)

*En zone de forte mixité, les prescriptions du PRAS ne limitent pas les superficies pour de telles activités. Cependant, l'augmentation des superficies de plancher des activités productives peut être autorisée aux conditions suivantes : motiver dûment la demande par des raisons sociales ou économiques, ne pas porter atteinte à la mixité de la zone, mesures particulières de publicité.

Il existe deux moyens d'augmenter la taille des activités économiques dans cette variante :

- L'augmentation jusqu'aux limites autorisables par le PRAS sans élaboration d'un PPAS ;
- L'augmentation des superficies selon la clause 0.9.

□ **L'augmentation jusqu'aux limites autorisables par le PRAS sans élaboration d'un PPAS**

Le tableau suivant évalue les superficies d'activités économiques autorisables par le PRAS suivant les zones d'affectations et par rapport aux activités économiques existantes.

Zone définie au PRAS	Ilots	Nom	Adresse	Superficie plancher (m ²)	Superficie admissible par immeuble selon le PRAS	Superficie plancher encore possible
Zone d'habitation	54	Carrelage Salvatore	Rue du Progrès, 383	170	150 m ² (mpp ⁷) 300 m ² (mpp ⁸)	330 m ² (mpp) 1.330 m ² (mpp)
		Peinture « Prolak » sprl	Rue du Progrès, 421	150		0 m ² (mpp) 150 m ² (mpp)
		Plexy reine	Avenue de la Reine, 133	335		- 185 m ² (mpp) - 35 m ² (mpp)
	57	Carrosserie « Masui »	rue Masui 139-141	620	250 m ² (mpp) 500 m ² (mpp)	- 370 m ² (mpp) - 120 m ² (mpp)
Zone de mixte	47	Pneus « Panter »	Rue des Palais, 258	55	500 m ² (mpp)	445 m ² (mpp) 1.445 m ² (mpp)
		Atelier du « Théâtre des Galeries »	Rue d'Aerschot, 255	575	1.500 m ² (mpp)	- 75 m ² (mpp) 925 m ² (mpp)
	59a	La baguette magique (boulangerie)	rue Gaucheret, 154	905	500 m ² (mpp)	- 405 m ² (mpp) 595 m ² (mpp)
		Garagiste « KDH »	rue Gaucheret, 138	240	1.500 m ² (mpp)	260 m ² (mpp) 1.260 m ² (mpp)
	60	Garagiste « Balkan »	Rue Jolly, 182	470	500 m ² (mpp) 1.500 m ² (mpp)	30 m ² (mpp) 1.030 m ² (mpp)
Zone de forte mixité	55	T'sas Alimentation surgelée	Rue Masui, 186	1.665	2.500 m ² (mpp)	835 m ² (mpp)
		Vizyon drinks	Rue Masui 194-196	4.876		- 2.376 m ² (mpp)
	56	Garagiste « Yun Car LPG	rue Masui, 152-154	615	1.500 m ² (mpp)	885 m ² (mpp)
	61a	Garagiste « Auto Edouard »	Rue Jolly, 187	155	500 m ² (mpp)	345 m ² (mpp) 1.345 m ² (mpp)
		Garagiste	Rue Jolly, 161	1.610	1.500 m ² (mpp)	- 1.110 m ² (mpp) - 110 m ² (mpp)

Tableau 6: capacité maximale de superficies planchers des activités économiques autorisables par le PRAS.

La lecture de ce tableau nous informe que, un commerces de gros (Vizyon drinks) et 3 entreprises de productions de biens matériels (Plexy reine, carrosserie Masui et le garagiste rue Jolly 161) dépassent les superficies autorisables par le PRAS, même en appliquant les MPP et sous réserve d'octroi des demandes de PU.

Il convient de préciser que, dans le cadre du calcul des superficies existantes, il n'a pas été vérifié si les superficies étaient légalement autorisées, notamment dans le cadre des permis d'urbanisme dont certains sont par ailleurs antérieurs à l'adoption du PRAS.

En théorie, si on autorise les superficies maximales autorisables par le PRAS, avec ou sans mesures particulières de publicité, on aurait une capacité maximale d'augmentation d'environ :

- 8.200 m² avec mpp ce qui correspond à une augmentation de 65,5 % ;
- 2.300 m² sans mpp ce qui correspond à une augmentation de 18,5 %

⁷ Mpp = sans mesure particulière de publicité.

⁸ Mpp = avec mesure particulière de publicité.

Nous nous basons sur la superficie maximale pour l'étude de cette variante (avec mesure particulière de publicité) ce qui reviendrait à ajouter 8.200 m² soit une augmentation théorique de 65%.

Par ailleurs, notre programmation est basée sur la situation existante et n'envisage pas la possibilité de voir s'implanter d'autres entreprises.

Pour rappel, le garagiste situé rue Jolly, 161 (ilot 61a) est voué à disparaître vu la délivrance d'un permis d'urbanisme pour un hôtel sur cette zone.

Il convient donc de relativiser cette augmentation.

□ Selon la clause 0.9 du PRAS

Suivant la clause 0.9 du PRAS, **les entreprises dont les activités existantes** ne sont pas conformes au PRAS **et dans le respect des conditions expliquées** au point 3.3 (clause 0.9, au §2, 1° à 3° des prescriptions générales) pourraient augmenter **leurs superficies sans tenir compte des limitations du PRAS mais ne peuvent augmenter** leur superficie de plancher existante de 20%.

Actuellement, quatre **entreprises** dépassent les seuils autorisables selon le PRAS, il s'agit de :

- Plexi reine
- Carrosserie « Masui » : superficie plancher supérieure au seuil licite.
- Vizyon Drinks
- Garagiste rue Jolly 161 : voué à disparaître.

Le permis d'urbanisme pour le bâtiment occupé par « Vizyon Drinks » a été délivré en 1968 et faisait état d'une superficie plancher de 5.106m². Ce permis a été délivré avant l'entrée en vigueur du PRAS.

Selon la clause 0.9, l'augmentation des superficies autorisables des activités économiques serait de l'ordre de **1.166m²**.

Dans le cas de figure de Vizyon Drinks, **cette entreprise** pourrait augmenter sa superficie de 20% soit une augmentation maximale de 975m².

Zone définie au PRAS	Ilots	Nom	Superficie plancher actuelle (m ²)	Superficie plancher admissible selon la clause 0.9 du PRAS (m ²)	Nombre de m ² en plus autorisable
Zone d'habitation	54	Plexy reine	335	402	67
	57	Carrosserie « Masui »	620	744	124
Zone de forte mixité	55	Vizyon drinks	4.876	5.851	975
	61a	Garagiste	1.610	/	/
TOTAL					1.166

Tableau 7: Capacité d'augmentation des superficies plancher selon la clause 0.9 du PRAS (augmentation de 20% des superficies planchers des activités économiques ayant déjà dépassé les seuils autorisés).

3.3.1.1 Evaluation par domaine d'études des incidences de cette hypothèse de programmation

A Domaine social et économique

Durant l'élaboration du PPAS, une entreprise (T'sas) a délocalisé et il demeure toujours une incertitude sur la possibilité d'extension (et de maintien à terme) de la société Vizyon Drinks.

Ce constat nous invite à considérer que ce secteur est, dans le quartier, fragilisé.

Les entreprises de première couronne restent pourtant des acteurs économiques importants qui trouvent dans ces quartiers plusieurs conditions à leurs activités, dont l'accessibilité et la proximité d'une main d'œuvre. En absence d'informations de la part des entreprises et commerces de gros, il ne nous a toutefois pas été possible de vérifier si les entreprises et commerces de gros du quartier employaient préférentiellement une main-d'œuvre locale.

L'augmentation des superficies d'activités économiques dans les seuils autorisables par le PRAS, permettrait à certaines entreprises et commerces de gros d'étendre leurs activités, à l'exception de Vizyon Drinks, de Plexy reine et de la carrosserie Masui. Le garagiste de la rue Jolly 161 n'étant plus concerné par ce problème compte tenu de sa fermeture prochaine.

Le risque à terme que certaines entreprises et commerces de gros délocalisent est réel, en particulier (et compte tenu notamment des problèmes d'extension évoqués dans le cadre de leur demande de PU) la société Vizyon Drinks qui développe aujourd'hui ses activités sur une superficie qui dépasse déjà largement le seuil autorisable par le PRAS.

L'extension des superficies d'activités économiques concerne par ailleurs aussi la possibilité à de nouvelles entreprises de s'installer dans le quartier, dans les seuils autorisables par le PRAS. Toutefois, compte tenu de la densité existante et de l'absence de « grands » terrains inoccupés, l'implantation de nouvelles entreprises reste limitée.

B Urbanisme et paysage

Les entreprises occupent généralement des bâtiments de type industriels, parfois intéressants au niveau patrimonial et, souvent construits ou réhabilités en plusieurs phases, suivant les besoins des entreprises.

Ce bâti industriel n'est pas toujours adapté aux usages et présente aussi une certaine vétusté et inadéquation par rapport aux normes (environnement, énergie) et à l'optimisation industrielle plus récente, par exemple l'entreposage, l'organisation fonctionnelle etc.

Le développement de ces entreprises s'est fait le plus souvent en intérieur des îlots, avec une occupation au sol très importante engendrant une densité urbaine élevée. Cette occupation fragilise la qualité de vie dans les intérieurs d'îlot et entraîne un taux de verdurisation des intérieurs d'îlot très faible.

D'autres activités tels les carrosseries et dépôts de véhicules à ciel ouvert sont très peu intégrés au tissu urbain et au quartier (îlot ouvert, bâtiments vétustes...) et détériorent le paysage urbain.

C Mobilité - TRITEL

Cette variante n'a pas d'impact significatif sur ce domaine.

Par contre, l'augmentation des superficies et donc de l'activité des entreprises du périmètre permettra la création d'emploi et donc générera des déplacements à destination supplémentaire à l'heure de pointe du matin. On estime l'augmentation à 69 déplacements à l'heure de pointe.

On estime l'augmentation du nombre de charroi lourd à 12 véhicules supplémentaires par jour dans le cas d'autorisation avec mesure particulière de publicité.

Vu la localisation des activités économiques génératrices de la majorité des déplacements, l'avenue de la Reine et la rue Masui seront les plus touchées par cette augmentation de trafic.

En appliquant la superficie maximale pour l'étude de cette variante (8.200m² supplémentaire), et en appliquant les mêmes ratios qu'au paragraphe 2.1.3, nous obtenons les valeurs suivantes par ilot :

Ilot	A destination				
	VP Conducteur	VP Passager	TC	Vélo	MaP
47	7	1	5	0	2
53	0	0	0	0	0
54	7	1	5	0	2
55	-8	-1	-6	0	-2
56	4	1	3	0	1
57	-1	0	0	0	0
58	0	0	0	0	0
59a	9	2	7	0	2
60	5	1	4	0	1
61a	6	1	5	0	2
Total	31	5	24	1	8

Il n'y a pas de déplacement à l'origine en heure de pointe du matin car cette ~~option~~ variante ne concerne que des activités de production ou de commerce.

D Sol, sous-sol et eaux souterraines, eaux usées, pluviales et de distribution

Etant donné qu'il s'agit de maintenir les activités économiques existantes, aucun impact positif ni négatif n'est attendu sur la qualité sanitaire du sol et des eaux souterraines puisque les activités potentiellement polluantes restent en place.

Par rapport aux possibilités de vérifier l'état sanitaire du sol, on peut considérer que l'impact est négatif puisque cette option ne constitue aucun fait générateur d'obligations de réaliser une étude de pollution du sol.

Dans cette option d'aménagement, l'incidence est aussi très minime en ce qui concerne l'augmentation du débit eaux usées en regard de la capacité de l'égouttage existant dans la zone du projet.

L'incidence de cette option est nulle sur les eaux pluviales : cet aménagement n'ajoutant aucune ou très peu de surfaces imperméabilisées.

E Diversité biologique, faune et flore

L'occupation dense des intérieurs d'îlots par certaines entreprises, appauvrit la diversité biologique dans ces zones.

F Environnement sonore et vibratoire

L'exploitation des entreprises est soumise à un permis d'environnement. Ces matières sont évaluées et gérées dans le cadre de ces permis et conformes aux normes et règlements en vigueur.

Suite au contact pris avec la division « Police Environnement et Sols » de l'IBGE, aucune plainte n'a été enregistrée dans le quartier.

Il n'en demeure pas moins, que les entreprises et commerces de gros génèrent plus facilement des nuisances sonores liées au charroi ou à leurs activités. Cette nuisance peut s'avérer plus élevée avec l'augmentation de ces superficies.

G Qualité de l'air

L'exploitation des entreprises est soumise à un permis d'environnement. Ces matières sont évaluées et gérées dans le cadre de ces permis et conformes aux normes et règlements en vigueur.

L'augmentation des superficies planchers (maximum 8.200m² supplémentaire) risque d'engendrer un impact sur la qualité de l'air en fonction du type d'activité économique autorisée (augmentation des polluants). Toutefois, comme expliqué dans le paragraphe précédent, cette « pollution » est régulée par le permis d'environnement.

H Microclimat

L'exploitation des entreprises est soumise à un permis d'environnement. Ces matières sont évaluées et gérées dans le cadre de ces permis et conformes aux normes et règlements en vigueur.

I Energie

Cette variante n'a pas d'impact significatif sur ce domaine.

J Etre humain (santé, sécurité, bien être)

L'exploitation des entreprises est soumise à un permis d'environnement. Ces matières sont évaluées et gérées dans le cadre de ces permis et conformes aux normes et règlements en vigueur.

Certaines entreprises pourraient générer des problèmes d'insécurité pour les habitants compte tenu du charroi et de leur manutention (manœuvres) dans l'espace public.

K Gestion des déchets

L'exploitation des entreprises est soumise à un permis d'environnement. Ces matières sont évaluées et gérées dans le cadre de ces permis et conformes aux normes et règlements en vigueur.

Aucune entreprise dans le quartier ne produit de déchets dangereux à l'exception probable des garagistes et carrossiers qui peuvent produire certains déchets toxiques et polluants.

3.3.2 VARIANTE 2 : L'EXTENSION DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES AVEC ADOPTION D'UN PPAS

Cette variante prend en considération la possibilité d'extension des entreprises avec adoption d'un PPAS.

Le tableau suivant reprend les superficies autorisables selon le PRAS dans les différentes zones avec adoption d'un PPAS:

Selon le PRAS :	Avec élaboration d'un PPAS conforme au PRAS	
	Activités productives	Commerces (C) et commerces de gros (CG)
Zones d'habitation	1.500 m ²	/
Zones mixtes	5.000 m ²	2.500 m ² (C) 3.500 m ² (CG)
Zones de forte mixité	Pas de limite*	5.000 m ² (C) 5.000 m ² (CG) + 3.500 m ² pour du commerce de gros spécialisé.

*En zone de forte mixité, les prescriptions du PRAS ne limitent pas les superficies pour de telles activités. Cependant, l'augmentation des superficies de plancher des activités productives peut être autorisée aux conditions suivantes : motiver dûment la demande par des raisons sociales ou économiques, ne pas porter atteinte à la mixité de la zone, mesures particulières de publicité.

Cette variante étudiera les possibilités d'extension des activités économiques selon 2 hypothèses :

- Hypothèse 1** : L'augmentation des superficies d'activités économiques avec élaboration d'un PPAS conforme aux superficies autorisables par le PRAS ;
- Hypothèse 2** : L'augmentation raisonnable des superficies des activités économiques en adoptant un PPAS dérogatoire afin de pouvoir dépasser les superficies autorisables imposées par le PRAS.

3.3.2.1 Hypothèse 1 : L'augmentation des superficies d'activités économiques avec élaboration d'un PPAS conforme aux superficies autorisables par le PRAS

Le tableau suivant évalue les superficies d'activités économiques autorisables par le PRAS avec adoption d'un PPAS suivant les zones d'affectations et par rapport aux activités économiques existantes.

Zone définie au PRAS	Ilots	Nom	Adresse	Superficie plancher (m ²)	Superficie admissible par immeuble selon le PRAS	Superficie plancher encore possible
Zone d'habitation	54	Carrelage Salvatore	Rue du Progrès, 383	170	1.500 m ²	1.330
		Peinture « Prolak » sprl	Rue du Progrès, 421	150		1.350
		Plexy reine	Avenue de la Reine, 133	335		1.165
	57	Carrosserie « Masui »	rue Masui 139-141	620	5.000 m ²	4.380
Zone de mixte	47	Pneus « Panter »	Rue des Palais, 258	55	5.000 m ²	4.945
		Atelier du « Théâtre des Galeries »	Rue d'Aerschot, 255	575		4.425
	59a	La baguette magique (boulangerie)	rue Gaucheret, 154	905	5.000 m ²	4.095
		Garagiste « KDH »	rue Gaucheret, 138	240		4.760
60	Garagiste « Balkan »	Rue Jolly, 182	470	5.000 m ²	4.530	
Zone de forte mixité*	55	T'sas Alimentation surgelée	Rue Masui, 186	1.665	5.000 m ²	3.335
		Vizyon drinks	Rue Masui 194-196	4.876		124
	56	Garagiste « Yun Car LPG	rue Masui, 152-154	615	Non déterminé (1.500 m ²)*	885
	61a	Garagiste « Auto Edouard »	Rue Jolly, 187	155	Non déterminé (1.500 m ²)*	1.345
		Garagiste	Rue Jolly, 161	1.610		-110
TOTAL						36.669

* En zone de forte mixité, afin de déterminer un programme, on se réfère à la variante 1 (maintien des activités économiques sans PPAS et avec mesures particulières de publicité) soit nous décidons de limiter les extensions possibles à 1.500m².

Tableau 8: Superficies planchers maximales autorisable par le PRAS avec élaboration d'un PPAS.

Dans cette hypothèse, les entreprises existantes pourraient, en principe, s'étendre, y compris la société Vizyon drinks.

Le garagiste de la rue Jolly 161 n'est plus concerné compte tenu de sa fermeture prochaine.

Cette hypothèse permettrait, théoriquement, de pouvoir étendre les superficies d'activités productives et de commerces de gros de 36.669m² soit une augmentation de près de 300%. Cette hypothèse est évidemment irréaliste, compte tenu de la densité du quartier et de l'absence de terrains disponibles.

En matière d'impacts sur l'environnement, cette hypothèse est également peu réaliste, engendrant une présence d'activités économiques difficilement acceptable dans un quartier aujourd'hui mixte.

Par contre, cette hypothèse pourrait s'appliquer dans quelques zones d'activités économiques existantes (Vizyon Drinks, T'sas surgelé,...).

Cette capacité d'extension au maximum autorisable par le PRAS avec adoption d'un PPAS doit donc être validée dans la phase 2 de spatialisation, suivant les disponibilités des différentes zones concernées.

3.3.2.2 Hypothèse 2 : L'augmentation raisonnable des superficies des activités économiques en adoptant un PPAS dérogatoire afin de pouvoir dépasser les superficies autorisables imposées par le PRAS.

Cette hypothèse est abandonnée, compte tenu de son caractère irréaliste, au vu des superficies possibles de la première hypothèse.

3.3.2.3 Conclusion concernant cet objectif

Le caractère mixte du quartier offre la possibilité à des entreprises (activités de production de biens matériels et commerces de gros) de se développer, ce qui participe à la vitalité du tissu économique schaarbeekois.

Le quartier Masui présente certains atouts dont son accessibilité, la proximité d'une main-d'œuvre qui présente un profil lié aux activités de ces entreprises et, probablement le caractère bon marché des terrains et loyers locatifs.

Toutefois, le PRAS limite les capacités surfaciques de ces entreprises selon les zones d'affectation dans lesquelles ces entreprises sont implantées.

La délocalisation de la société T'sas et le changement d'affectation refusé à la société Vizyon drinks, illustrent la fragilité de ce tissu économique.

Ces activités restent toutefois compatibles avec la fonction résidentielle, les réglementations en vigueur (environnement, sécurité et bien être au travail) permettant, en principe, à ces entreprises de s'intégrer dans leur environnement.

Par contre, la densité de certains intérieurs d'îlots occupés par ces entreprises et certains bâtiments vétustes, voire abandonnés, dévaluent la qualité de ces espaces et le paysage du quartier en général, ce qui peut entraîner des conflits d'usage.

L'augmentation théorique des superficies d'activités économiques, après adoption d'un PPAS et dans les limites autorisables par le PRAS, soit de l'ordre de plus de 300%, est irréaliste compte tenu de la densité du quartier et de l'absence de terrains disponibles. D'autre part, cette augmentation maximale engendrerait des nuisances (notamment charroi, occupation de l'espace etc.) difficilement compatibles avec la fonction résidentielle, mettant en péril la mixité des fonctions.

Il n'en demeure pas moins, que la phase 2 de spatialisation pourrait évaluer ponctuellement, et dans les limites parcellaires existantes, l'impact de l'extension de certaines zones d'activités économiques, dans les limites du PRAS, limitant de la sorte les probables risques de délocalisation. **Les incidences de l'augmentation surfacique des activités économiques seront étudiées dans cette phase.**

4 ANALYSE DES INTERACTIONS ET CONCLUSIONS DE LA PHASE 1

4.1 TABLEAU RÉCAPITULATIF DES OBJECTIFS PAR DOMAINE D'ÉTUDE

Domaine	Sans PPAS	Objectif 1 : îlot 53 « îlot Infrabel » et des îlots limitrophes		Objectif 2 : réaménagement de l'ancien lit Senne	Objectif 3 : Développer les activités économiques		
		VARIANTE 1 : Espace vert	VARIANTE 2 : Front bâti	Création d'un parc public et reconversion des intérieurs d'îlot.	Maintien des activités économiques dans les limites du PRAS sans PPAS.	Extension activités économiques avec PPAS	Extension selon clause 0.9
Social et économique	Augmentation de la population de 7-10%, soit ±240 nouveaux habitants. Potentiel de superficies planchers réalisables : 16.875m ² La réalisation d'un nouvel hôtel apporte 30-40 emplois. L'augmentation des activités économiques est limitée aux superficies autorisables par le PRAS (voir objectif 3).	Espace de récréation : lieu de détente, repos et de jeux. Proximité du parc Gaucheret.	Favoriser la mixité des fonctions (commerces, équipement, activités productives, bureaux,...) Répond aux besoins en logements, commerces, équipements,... Cette opération permet d'offrir de nouveaux logements de qualité et de confort. Cette configuration permettrait d'accueillir ± 100 nouveaux habitants.	La réalisation du parc sur le lit de la Senne permet la réappropriation du lieu par les riverains. Le parc permet de créer un lien au sein du quartier : rejoindre la place Gaucheret à la place Masui. La réalisation de ce parc permet de réaliser des opérations de revitalisation urbaine à partir du potentiel de réhabilitation des intérieurs d'îlot. La réalisation de logements et d'activité permet de créer un contrôle social du parc. Cette opération doit s'appuyer avec les options du Contrat de Quartier Durable Masui (Ville de Bruxelles)	Le PRAS limite l'extension des activités économiques. Possibilité d'augmenter les superficies des activités économiques de ± 8.200m ² soit de 65% (superficie maximale). La maille SCH-09 de la casba indique que le solde d'activités productives de biens immatériels et de bureaux encore disponible est limité à 5.805m ² . Entreprises fragiles dans le quartier : T'sas surgelé délocalisé et permis de Vizyon Drinks refusé.	Toutes les activités économiques existantes peuvent augmenter leur superficie plancher. Cette hypothèse permet d'augmenter la superficie des activités économiques de 36.669m² soit de 300% , ce qui est irréalisable vu la densité actuelle.	4 activités économiques dépassent les seuils autorisables par le PRAS. (Plexy Reine, Carrosserie Masui, Vizyon Drinks, Garagiste rue Jolly, 161). Possibilité d'augmenter les superficies autorisables des activités économiques de 1.166m ² . D'une part , la clause 0.9 permettrait à la société Vizyon Drinks de pouvoir s'étendre de maximum 20%. D'autre part, celle-ci permet également de changer son utilisation ou sa destination sans pour autant modifier son affectation au PRAS.
Urbanisme / Paysage	La mise en œuvre des PU et la construction des dents creuses contribuent à structurer le tissu urbain, à améliorer ponctuellement la qualité paysagère et à garantir la continuité de l'espace bâti. Vue sur l'ouvrage d'art peu qualitatif. Amélioration paysagère des intérieurs d'îlots : plus de zone d'entreposage de véhicules usagers et de possible zone de dépôt d'hydrocarbures.	Déséquilibre visuel, perspective non canalisée. Déstructuration du tissu urbain. Souligner spatialement la continuité verte le long des talus SNCB. Intégration partielle de l'ouvrage d'art d'Infrabel. Vue sur l'ouvrage d'art peu qualitatif.	La reconstruction permet d'assurer la cohérence spatiale. La perspective de la rue est conservée. Vu la localisation des bâtiments à proximité directe du train, la fonction résidentielle n'est pas optimale. Bâtiment d'angle a pour but de marquer le lieu. La superficie constructible est inférieure à l'actuelle vu les contraintes techniques imposées par TucRail. Le PPAS encourage la reconstruction.	La réalisation du parc permet de valoriser l'ancien lit de la Senne. Le parc améliorera qualitativement le paysage du quartier. Il permet de créer un lien entre les deux places du quartier. La restructuration des intérieurs d'îlots permet de valoriser le parc, et de diminuer l'impression d'enclave de celui-ci.	Le bâti industriel du quartier n'est plus toujours adapté aux usages, aux normes et présente aussi une certaine vétusté. Faible intégration de certaines activités économiques au tissu urbain détériorant le paysage urbain.	Extension de 300% est difficilement acceptable au sein du quartier. Place insuffisante. Conflit entre la fonction résidentielle et économique.	Permet une extension raisonnée des activités économiques.
Mobilité	L'augmentation du nombre d'habitants et d'emplois engendre une augmentation du trafic et du besoin en place de stationnement.	Pas de déplacements supplémentaires. Encourage les déplacements à pied au sein du quartier.	En fonction du type de fonctions occupées dans l'îlot 53, l'intensité du trafic variera. L'impact sur l'ensemble du quartier sera faible. Etude de stationnement.	Faible génération de déplacement excepté pour les modes actifs. La création de services aux habitants permet de diminuer les déplacements motorisés.	L'augmentation des activités économiques impliquera une augmentation des charrois lourds (jusqu'à environ 12 camions supplémentaires) et du nombre de véhicules se rendant dans ces entreprises. Déficit en zone de livraison	Augmentation du charroi lourd Saturation probable de la rue Masui et de l'avenue de la Reine. Augmentation du nombre de déplacements à destination de ces activités économiques. Déficit en zone de livraison.	Augmentation du charroi lourd et du nombre de déplacements à destination plus faible.
Sol / eaux	Néant si aucune installation à risque n'est présente. Possibilité de sol pollué avec les activités économiques maniant des hydrocarbures.	Impact positif : zone perméable. Suppression d'activités potentiellement polluantes.	La démolition de l'îlot (indépendamment de tout projet) permet de supprimer les éventuelles activités potentiellement polluantes.	Aucun impact négatif.	Pas de changement.	Augmentation des risques de pollution des sols.	Néant
Biodiversité	Sans objet	Amélioration de la diversité	Pas d'impact particulier.	Amélioration de la biodiversité.	Appauvrissement de la biodiversité	Appauvrissement de la	Sans objet

Domaine	Sans PPAS	Objectif 1 : ilot 53 « ilot Infrabel » et des îlots limitrophes		Objectif 2 : réaménagement de l'ancien lit Senne	Objectif 3 : Développer les activités économiques		
		VARIANTE 1 : Espace vert	VARIANTE 2 : Front bâti	Création d'un parc public et reconversion des intérieurs d'îlot.	Maintien des activités économiques dans les limites du PRAS sans PPAS.	Extension activités économiques avec PPAS	Extension selon clause 0.9
		biologique pour autant que la conception du parc soit de qualité (intégration des espèces indigènes). Permettrait d'augmenter le maillage vert et de connecter le parc Gaucheret et le futur parc de l'ancien lit de la Senne.		Permet de participer au maillage vert de la Région de Bruxelles-Capitale. La réhabilitation des intérieurs d'îlot permettrait d'augmenter la diversité biologique en favorisant la replantation et la réalisation de toitures vertes	dans les intérieurs d'îlot.	biodiversité.	
Bruit / vibration	Idem que pour objectif 1 : espace vert. La reconstruction partielle atténuera les nuisances sonores.	La réalisation d'un espace vert risque de générer une augmentation des nuisances sonores de 15dB envers les bâtiments situés coté impair de la rue du Progrès. La plantation de végétaux ne pourra que superficiellement limiter la diffusion du bruit. Les activités récréatives dans le parc peuvent elle-même générer du bruit.	La réalisation d'un front bâti permet d'atténuer les nuisances sonores pour les habitants cotés impair de la rue du Progrès. Le bruit restera une source potentielle de nuisance pour les habitants résidents dans l'îlot 53. L'agencement des espaces de vie devra être minutieusement étudié afin de diminuer les nuisances. Certaines fonctions tolèrent mieux ces nuisances sonores (bureaux, activités productives,...)	S'il existe des logements après réhabilitation, un risque de nuisance sonore peut intervenir dû aux activités du parc.	Les entreprises et commerces de gros engendrent plus facilement des nuisances sonores vu la fréquence de leur charroi, si l'activité économique tend à augmenter, les nuisances suivront. Les entreprises sont soumises à permis d'environnement (gestion des nuisances, normes, réglementation à suivre).	Augmentation des nuisances sonores dues au charroi.	Les entreprises et commerces de gros engendrent plus facilement des nuisances sonores vu la fréquence de leur charroi, si l'activité économique tend à augmenter, les nuisances suivront. Les entreprises sont soumises à permis d'environnement (gestion des nuisances, normes, réglementation à suivre).
Air	Le végétal absorbe le CO₂ et restitue de l'O₂. La création d'un espace vert participe à ce processus.	Le végétal absorbe le CO ₂ et restitue de l'O ₂ . La création d'un espace vert participe à ce processus.	Sans objet. Ensoleillement coté impair moins présent dû au front bâti en vis-à-vis. Façade coté voirie à l'ombre.	Augmentation de la production d'O ₂ grâce à la végétalisation de l'ensemble.	L'augmentation des superficies planchers risque d'engendrer un impact sur la qualité de l'air (augmentation des polluants).	Augmentation probable des polluants dans l'air.	Augmentation probable des polluants dans l'air.
Climat	Si on ne reconstruit pas, idem que pour l'objectif 1, variante 1.	Augmentation de l'ensoleillement pour les bâtiments coté impair.	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Energie	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Etre humain	Augmentation du sentiment d'insécurité des traversées sous voies ferrées	Problème de sécurité et de vandalisme durant la nuit. Absence de contrôle social. Crainte de quelques habitants quant à la réalisation d'un parc public.	La réalisation d'un front bâti garantit la continuité urbaine. La réalisation de logements permet d'améliorer la sécurité et le contrôle social dans la rue du Progrès. Contexte ferroviaire reste pénalisant sur le bien être des futurs habitants.	La réhabilitation d'une friche en un espace vert permet d'augmenter sensiblement la qualité de vie des habitants du quartier. Risque d'insécurité dû à la localisation du parc : zone enclavée, murs aveugles, contrôle social difficile s'il n'y a pas de réhabilitation des intérieurs d'îlots.	Certaines activités économiques pourraient générer des problèmes d'insécurité pour les habitants compte tenu de la manutention des machines dans l'espace public.	L'augmentation de 300% des superficies planchers des activités économiques est irréaliste. Impossibilité d'augmenter autant les superficies. Si l'on augmente les superficies jusqu'au maximum autorisable (+300%), ceci n'est pas réaliste. la phase de spatialisation permettra de déterminer les limites possibles d'extension.	Cette clause permet à certaines entreprises de se développer sans devoir se délocaliser et ainsi permettre de conserver des emplois au sein du quartier.
Déchets	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	La gestion des déchets est soumise à permis d'environnement.	La gestion des déchets est soumise à permis d'environnement.	La gestion des déchets est soumise à permis d'environnement.

Compte tenu des objectifs de programmation, les interactions suivantes sont évaluées :

4.2 INTERACTIONS ENTRE L'OBJECTIF 2 « RÉAMÉNAGEMENT DE L'ANCIEN LIT DE LA SENNE » ET LE MAINTIEN VOIRE L'EXTENSION DES ENTREPRISES SUIVANT L'OBJECTIF 3 « DÉVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES ».

La réalisation d'un parc sur l'ancien lit de la Senne induira un déplacement des zones d'entrepôts et des aires de stationnement provisoires qui s'y trouvent actuellement. Ces espaces sont liés aux entreprises du quartier.

L'objectif 2 a conforté (sous réserve de validation dans la phase 2 de spatialisation) le scénario de réhabilitation et d'intégration des intérieurs d'îlots mitoyens au futur parc afin d'y garantir un contrôle social, un contexte plus valorisant et induire une opération de revitalisation urbaine, à l'instar des initiatives développées dans le cadre du Contrat de Quartier Durable Masui (Ville de Bruxelles).

Cet objectif pourrait être en concurrence avec l'objectif 3 qui vise à maintenir, voire étendre les superficies d'activités économiques dans cette zone. L'augmentation des superficies des activités économiques aura un impact sur la qualité de vie des habitants si le programme de réhabilitation prévoit des logements.

4.3 INTERACTIONS ENTRE LA MOBILITÉ ET LE VOILET SOCIAL ET ÉCONOMIQUE, EN PARTICULIER LA CRÉATION D'UN PROGRAMME MIXTE DANS L'ÎLOT 53

L'objectif 1 a validé un programme mixte (équipements, bureaux, activités productives de biens immatériels et commerces) dans l'îlot 53, en complément de la fonction résidentielle.

Ces affectations engendrent généralement une augmentation de la mobilité, tous modes confondus. La bonne accessibilité en transport en commun du quartier rencontre les besoins en déplacement liés à ces fonctions. Toutefois, certaines fonctions peuvent être dépendantes d'un accès en voiture privée, du moins générer une augmentation des flux vers cette zone actuellement saturée en espaces de stationnement libres.

Le volet 2 de spatialisation devra évaluer la capacité d'accueil dans cet îlot d'un espace de stationnement.

Comme évalué dans l'objectif 3, l'augmentation des zones d'activités économiques dans le quartier en général engendrera selon les capacités surfaciques autorisées, une augmentation de la mobilité, en particulier de véhicules de transport de marchandises tels que camionnettes, voire camions.

Ces flux de livraison engendrent un risque accru de nuisances (sonores, pollution...) et d'insécurité (routière) acceptable dans certaines limites avec le caractère résidentiel du quartier.

4.4 INTERACTIONS DANS L'OBJECTIF 3 « DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES » ENTRE LE DOMAINE URBANISME-PAYSAGE ET LE DOMAINE SOCIAL ET ÉCONOMIQUE

L'augmentation de 300% des superficies planchers des activités économiques avec réalisation d'un PPAS est difficilement réalisable vu la densité urbaine des intérieurs d'ilots et les parcelles étroites. Le quartier **Masui-Progrès** n'est pas en mesure de répondre à une telle augmentation.

De plus, les rares entreprises sont confrontées à un parc immobilier industriel ancien n'étant plus toujours adapté aux usages et normes actuelles.

La mise en œuvre de la clause 0.9 permet une extension raisonnée des activités économiques souhaitant augmenter leurs superficies. De plus, cette clause permet de ne pas devoir réaliser un PPAS dérogatoire pour une ou deux entreprise(s).

La société Vizyon Drinks, particulièrement concernée par les limites d'affectation du PRAS, pourrait user de cette clause afin d'augmenter ses superficies planchers et/ou de modifier la destination de ses activités sans recours à une procédure de PPAS dérogatoire.

4.5 CONCLUSION GÉNÉRALE DE LA PHASE 1

Globalement, cette phase de programmation a permis de définir un programme pour le développement de ce quartier, valorisant la fonction résidentielle tout en permettant une mixité contrôlée, notamment par rapport aux activités économiques au sens large, à savoir les activités productives, le commerce, le commerce de gros etc. qui caractérisent ce quartier.

A partir d'une trame programmatique de référence pour les îlots du quartier, en principe maintenue, trois objectifs programmatiques ont été définis ponctuellement :

- Objectif 1 : Le réaménagement de « l'îlot Infrabel ».
- Objectif 2 : Le réaménagement de l'ancien lit de la Senne.
- Objectif 3 : Le développement des activités économiques.

OBJECTIF 1

La variante visant à créer dans cette zone un parc a d'emblée été écartée compte tenu des incidences importantes de cette variante, en particulier par rapport aux nuisances visuelles et sonores induites sur les habitations existantes rue du Progrès.

La reconstruction d'un front bâti, mieux intégré au contexte et permettant d'amortir les nuisances visuelles et sonores, dans les limites d'implantation définies à partir des contraintes techniques de Tucrail, permettrait de développer dans cet îlot un programme résidentiel de l'ordre de 3.500m² ou +/- 30 à 40 logements et d'autres fonctions comme de l'équipement public (+/- 750m²), des activités productives (+/- 500m²), du bureau (+/-500m²) et des commerces (+/-1.000m²). Ces fonctions permettent notamment de répondre à une demande programmatique exprimée dans la phase 0, notamment pour la création d'une crèche et de commerces de 1^{ère} nécessité.

OBJECTIF 2

Le réaménagement de l'ancien lit de la Senne en parc public confirme les options prises sur le territoire de la Ville de Bruxelles qui partage avec la commune l'assiette foncière de cette zone. Un projet de parc public est par ailleurs en cours d'étude par Bruxelles-environnement.

D'autre part, dans le cadre du Contrat de Quartier Durable Masui (Ville de Bruxelles), plusieurs opérations de revitalisation urbaine (nouveaux logements, rénovation de bâtiments, création d'équipements publics etc.) sont menées dans les îlots situés le long de cette zone. Avec une même approche visant la revitalisation urbaine de cette zone (qui devrait être validée dans le cadre d'une opération de Contrat de Quartier Durable « Reine-Progrès » initiée par la Commune et dont le dossier de base est à l'étude), cet objectif a validé un programme mixte pour les îlots 55, 56 et 61a permettant d'y développer, le long du futur parc, des fonctions résidentielles et des équipements d'intérêt collectif.

OBJECTIF 3

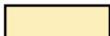
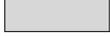
Maintenir la mixité dans le quartier Masui-Progrès est un objectif global qui n'est pas remis en cause. Avec l'adoption d'un PPAS non-dérogatoire, permettant d'augmenter localement les superficies d'activités productives, de commerces et de commerces de gros dans les limites du PRAS, cette mixité pourra être maintenue et encadrée juridiquement.

La phase 2 de spatialisation étudiera les incidences de la mise en œuvre dans les îlots des options générales de programmation.

5 SCHÉMAS ILLUSTRATIFS A3

- Schéma 1 : « Enjeux déterminant un schéma de programmation »
- Schéma 2 : « Détermination des zones de programmation »
- Schéma 3 : « Permis d'Urbanisme et superficies bâissables »
- Schéma 4 : « Projet de reconversion des intérieurs d'îlots »
- Schéma 5 : « Projet de réaménagement de la Senne »
- Schéma 6 : « Activités productives et commerces de gros »

LEGENDE VERKLARING

-  Place Masui à requalifier
-  Espace vert présent
-  Espace vert à aménager
-  Espace bâti
-  Permis d'urbanisme délivré (implantation selon permis)
-  Surface bâissable (construction d'immeubles afin de refermer le tissu urbain)
-  Ilot INFRABEL - périmètre d'expropriation
-  Tunnels sous les voies ferrées à sécuriser et à réaménager
-  Terrain à valoriser
-  Atténuation nuisance ferroviaire (dispositifs antibruit)
-  Maillage vert
-  Liaison entre les différents espaces verts et publics
-  Axes structurants du quartier à valoriser
-  Maintenir la mixité des fonctions et types de logement.
-  Valoriser la végétalisation des intérieurs d'îlot.

0 20 40 m.



PPAS "Masui-Progrès" BBP

MAÎTRE D'OUVRAGE - OPDRACHTGEVER

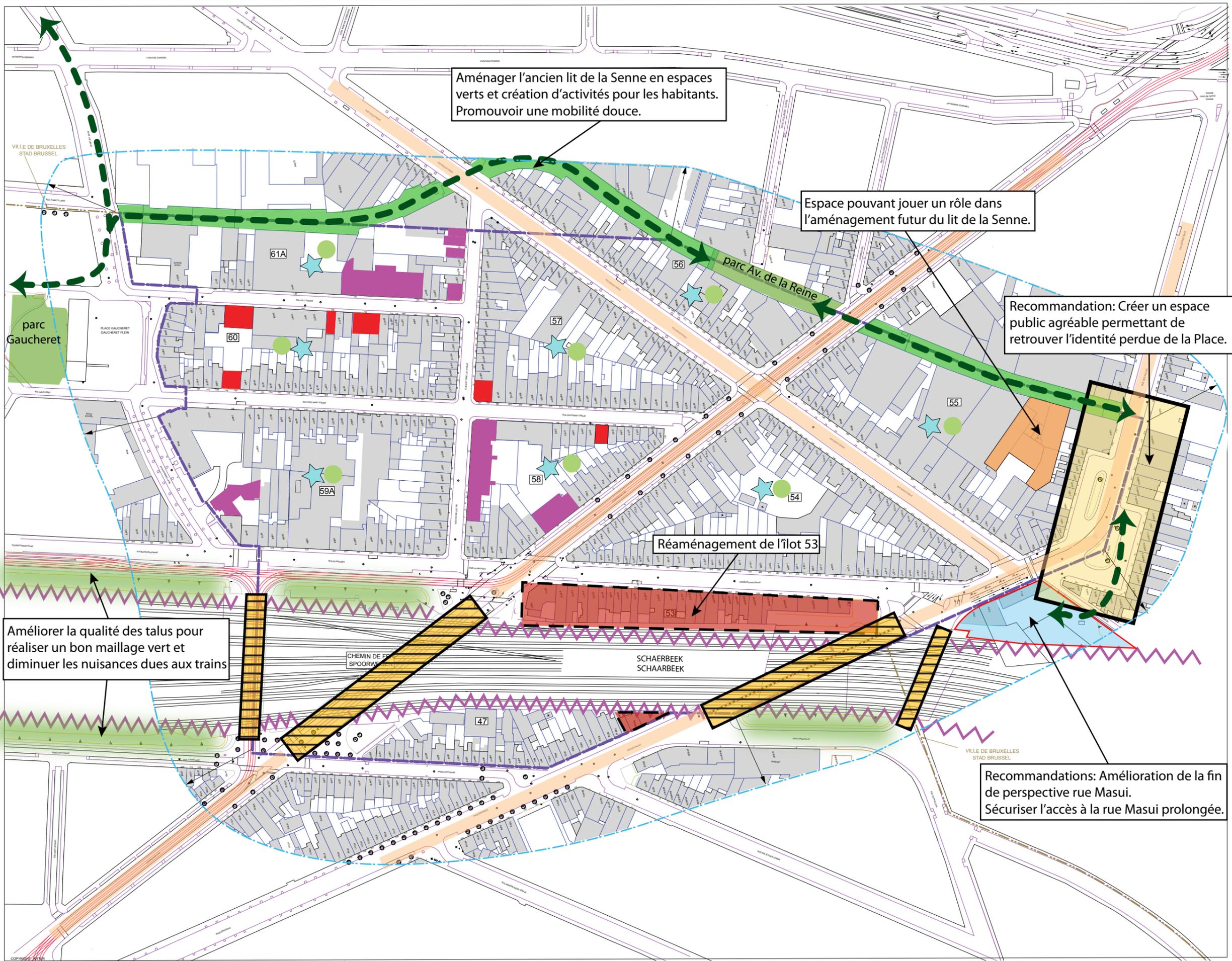
RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
 COMMUNE DE SCHAARBEEK
 BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
 GEMEENTE SCHAARBEEK

AUTEUR DE PROJET - ONTWERPER



PHASE 1 - SCHÉMA 1:
 ENJEUX DÉTERMINANT UN SCHÉMA DE PROGRAMMATION

DATE: 07.12.2011



Aménager l'ancien lit de la Senne en espaces verts et création d'activités pour les habitants. Promouvoir une mobilité douce.

Espace pouvant jouer un rôle dans l'aménagement futur du lit de la Senne.

Recommandation: Créer un espace public agréable permettant de retrouver l'identité perdue de la Place.

Réaménagement de l'îlot 53

Améliorer la qualité des talus pour réaliser un bon maillage vert et diminuer les nuisances dues aux trains

Recommandations: Amélioration de la fin de perspective rue Masui. Sécuriser l'accès à la rue Masui prolongée.

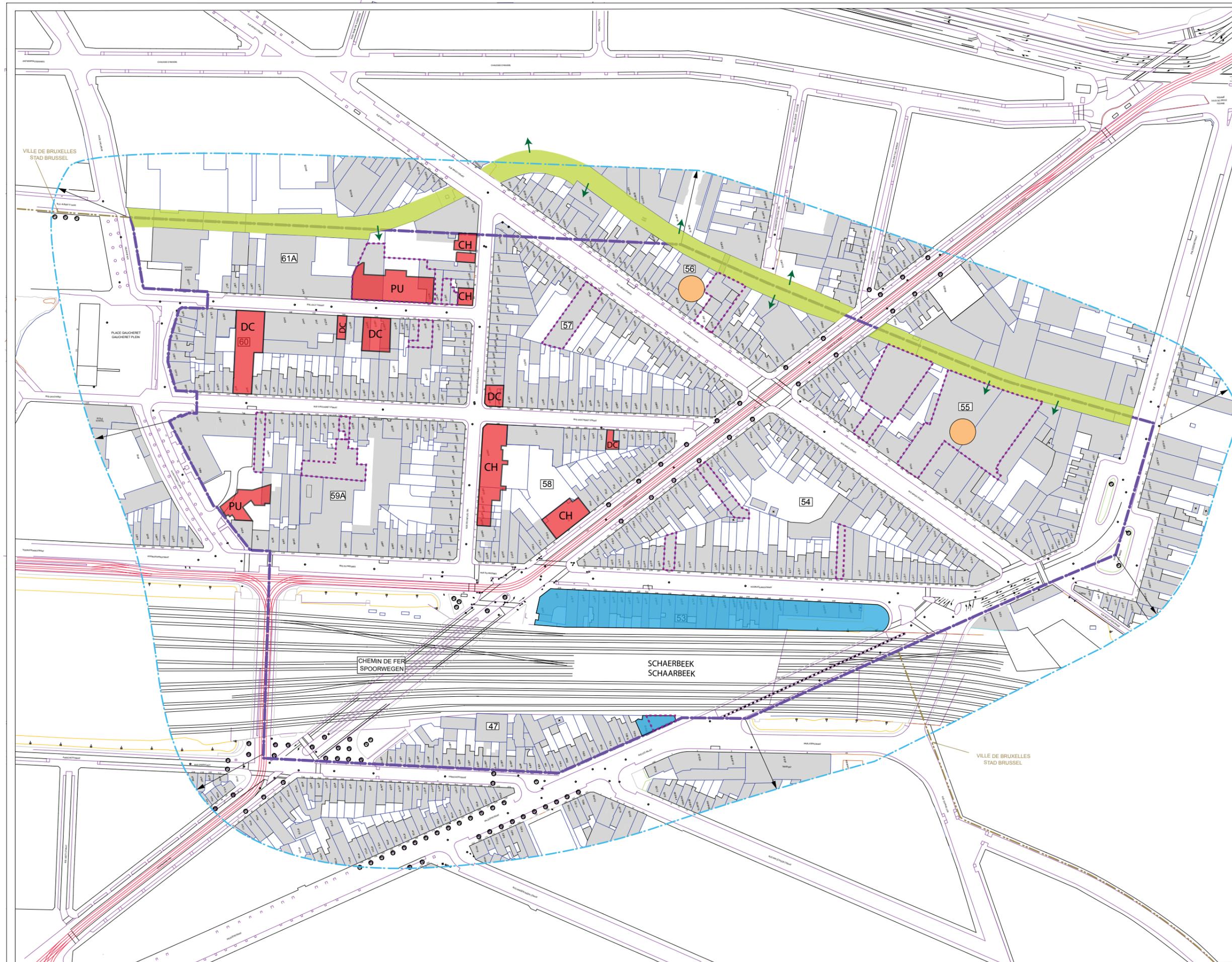
VILLE DE BRUXELLES
 STAD BRUSSEL

parc Gaucheret

CHEMIN DE FER
 SPOORWEG

SCHAARBEEK
 SCHAARBEEK

VILLE DE BRUXELLES
 STAD BRUSSEL



LEGENDE	VERKLARING
■	Développement de la zone sans PPAS
	Mise en oeuvre des permis d'urbanisme délivrés et construction des zones non-bâties
	CH en chantier
	PU Permis d'urbanisme délivré
	DC Dents creuses
■	Objectif 1: Réaménagement de l'îlot INFRABEL
■	Objectif 2: Réaménagement du lit de la Senne
↘	Interaction de l'aménagement de la Senne avec les îlots contigus.
- - -	Objectif 3: Potentiel d'extension des activités économiques en intérieur d'îlot.
●	Ilot principalement touché par les hypothèses développées
0 20 40 m.	

PPAS "Masui-Progrès" BBP

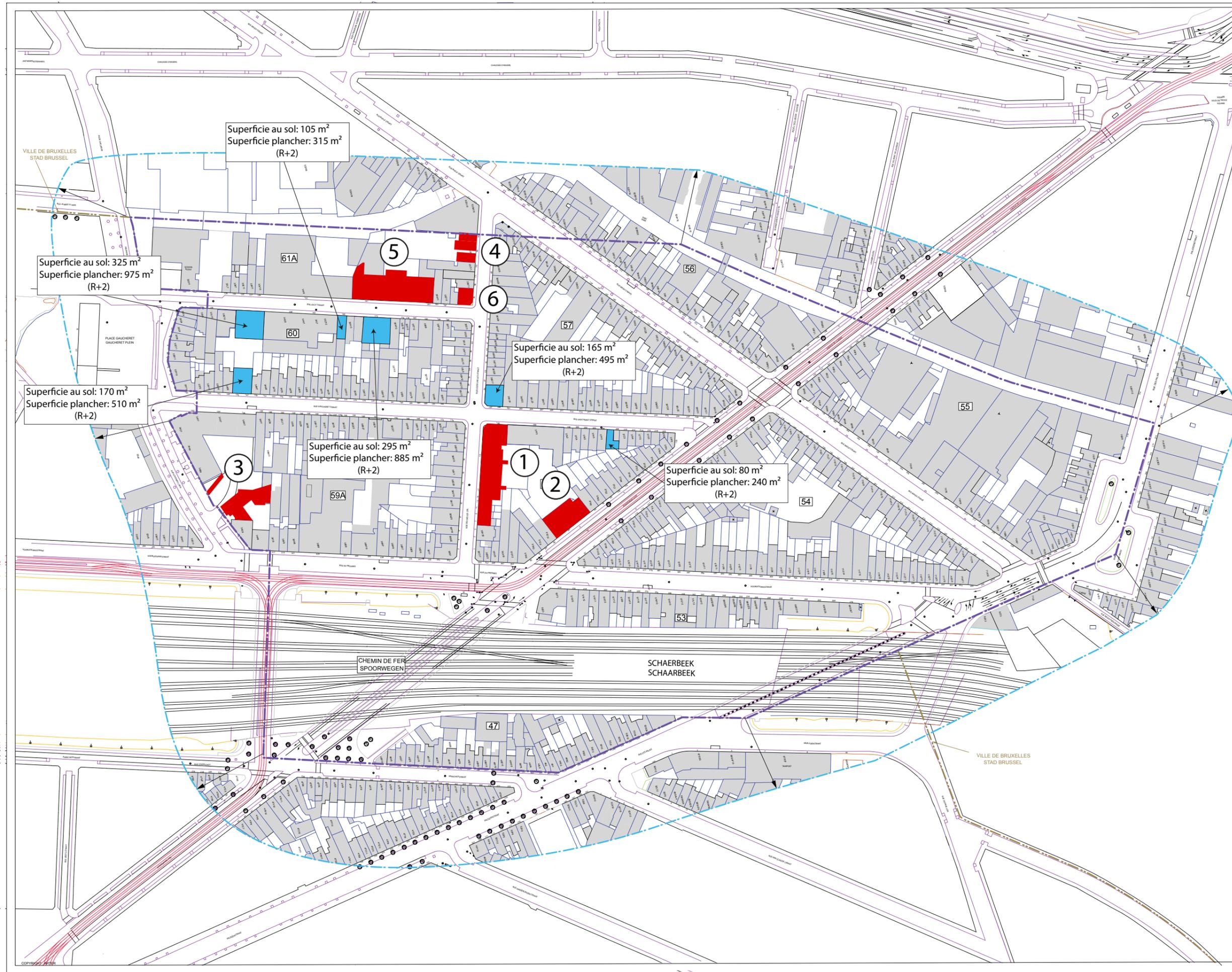
MAÎTRE D'OUVRAGE - OPDRACHTGEVER

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
 COMMUNE DE SCHAARBEEK
 BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
 GEMEENTE SCHAARBEEK

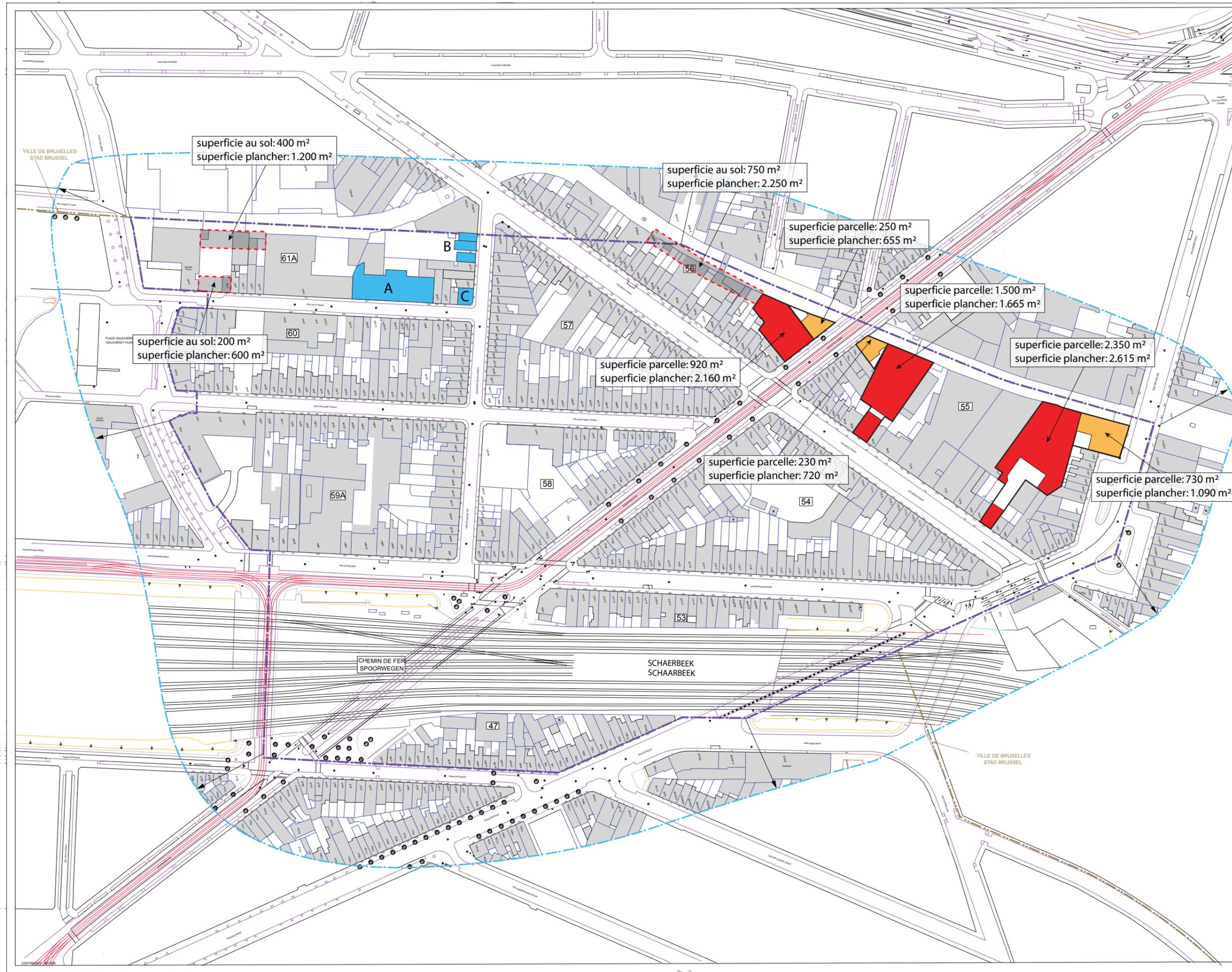
AUTEUR DE PROJET - ONTWERPER

ARTER

PHASE 1 - SCHÉMA 2:
 DÉLIMITATION DES ZONES DE PROGRAMMATION



LEGENDE	VERKLARING
	Bâtiment existant
	Implantation prévue des nouveaux bâtiments (selon PU)
	Implantation possible d'un nouveau bâtiment sur terrain non bâti
Permis d'Urbanisme	
1.	Belgian Business services s.a. Queen's lane properties
2.	City R
3.	S.L.R.B.
4.	Personne privée (rue Destrouvelles 58-60)
5.	C.T.E.
6.	Personne privée (rue Destrouvelles 46-48)
0 20 40 m.	
1	Immeuble R+3: appartements, activité productive, bureaux, parkings souterrains Superficie plancher: 4.140 m ²
2	Immeubles R+4: RDC commercial, 16 logements, 8 parkings Superficie plancher: 1.800 m ²
3	Immeuble R+6: 22 logements + 3 habitations sociales, 24 parkings Superficie plancher: 2.395 m ²
4	3 maisons unifamiliales Superficie plancher: 736,5 m ²
5	Hôtel 100 chambres, une surface commerciale (100 m ²), 23 stationnements Superficie plancher: 3.735 m ²
6	Immeuble R+3: 5 logements Superficie plancher: 646,5 m ²
PPAS "Masui-Progrès" BBP	
<i>MAÎTRE D'OUVRAGE - OPDRACHTGEVER</i>	
RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE COMMUNE DE SCHAARBEEK BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE SCHAARBEEK	
<i>AUTEUR DE PROJET - ONTWERPER</i>	
PHASE 1 - SCHÉMA 3:	
PERMIS D'URBANISME ET SUPERFICIE BÂTISSABLE	
DATE: 07.12.2011	



LEGENDE	VERKLARING
	Bâtiment existant
	Bâtiments existants vides à réhabiliter
	Bâtiments d'angles
	Projet d'immeuble (PU délivré)
	Implantation sur fond de parcelle de bâtiments de 10m de profondeur.

0 20 40 m.

PROGRAMME DES PERMIS DÉLIVRÉS

A	Hôtel 100 chambres + surface commerciale (100 m ²). Superficie plancher: 3.735 m ²
B	3 maisons unifamiliales Superficie plancher: 736,5 m ²
C	Maison d'angle Superficie plancher: 646,5 m ²

PPAS "Masui-Progrès" BBP

MAÎTRE D'OUVRAGE - OPDRACHTGEVER

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE SCHAARBEEK
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE SCHAARBEEK

AUTEUR DE PROJET - ONTWERPER

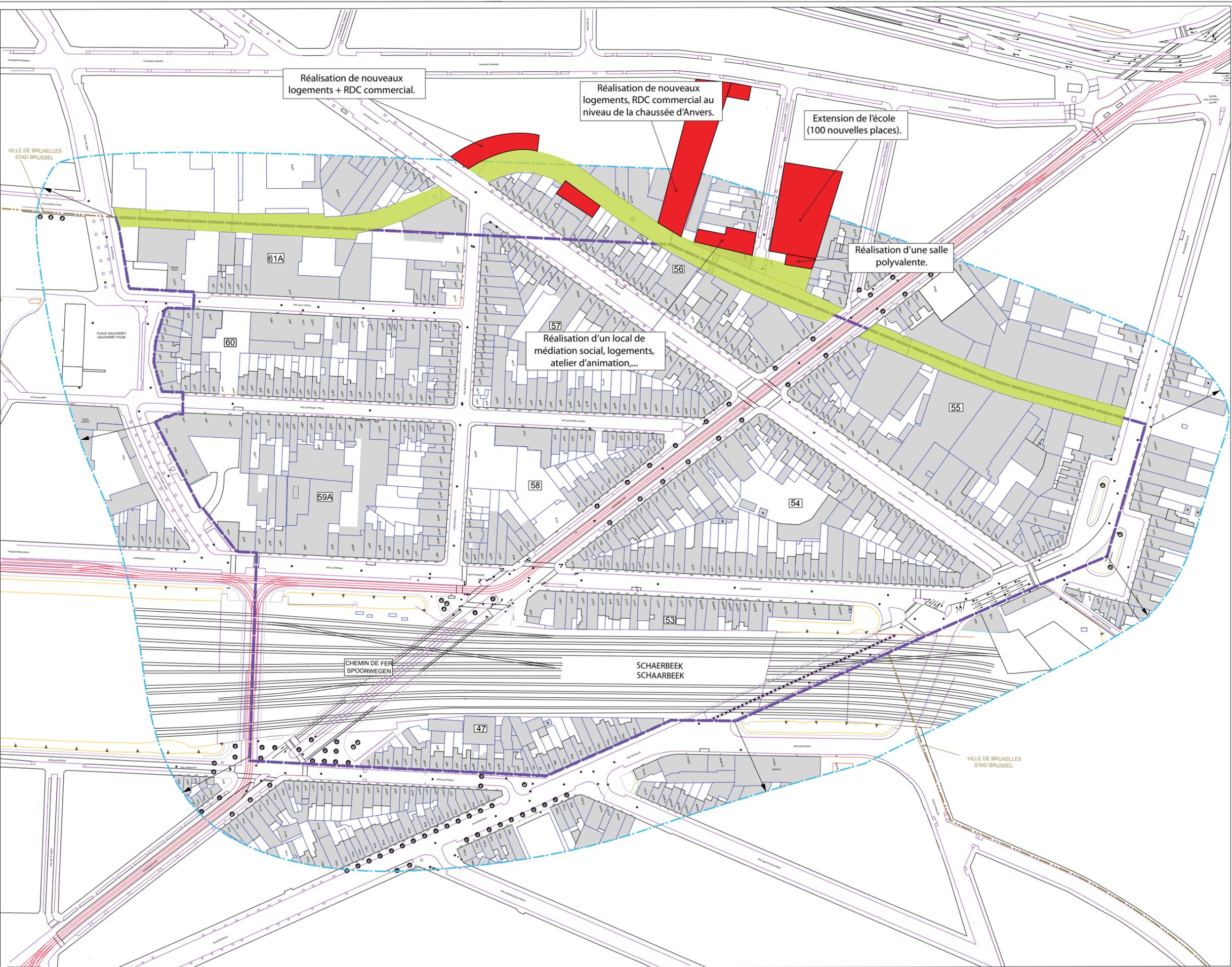
ARTER

PHASE 1 - SCHÉMA 4 :
PROJET DE RECONVERSION DES INTÉRIEURS D'ÎLOTS.

DATE: 07.12.2011

- Zone de projet proposée dans le contrat de quartier de la Ville de Bruxelles
- Zone d'espace vert proposée dans le contrat de quartier, Ville de Bruxelles

0 20 40 m.



PPAS "Masui-Progrès" BBP

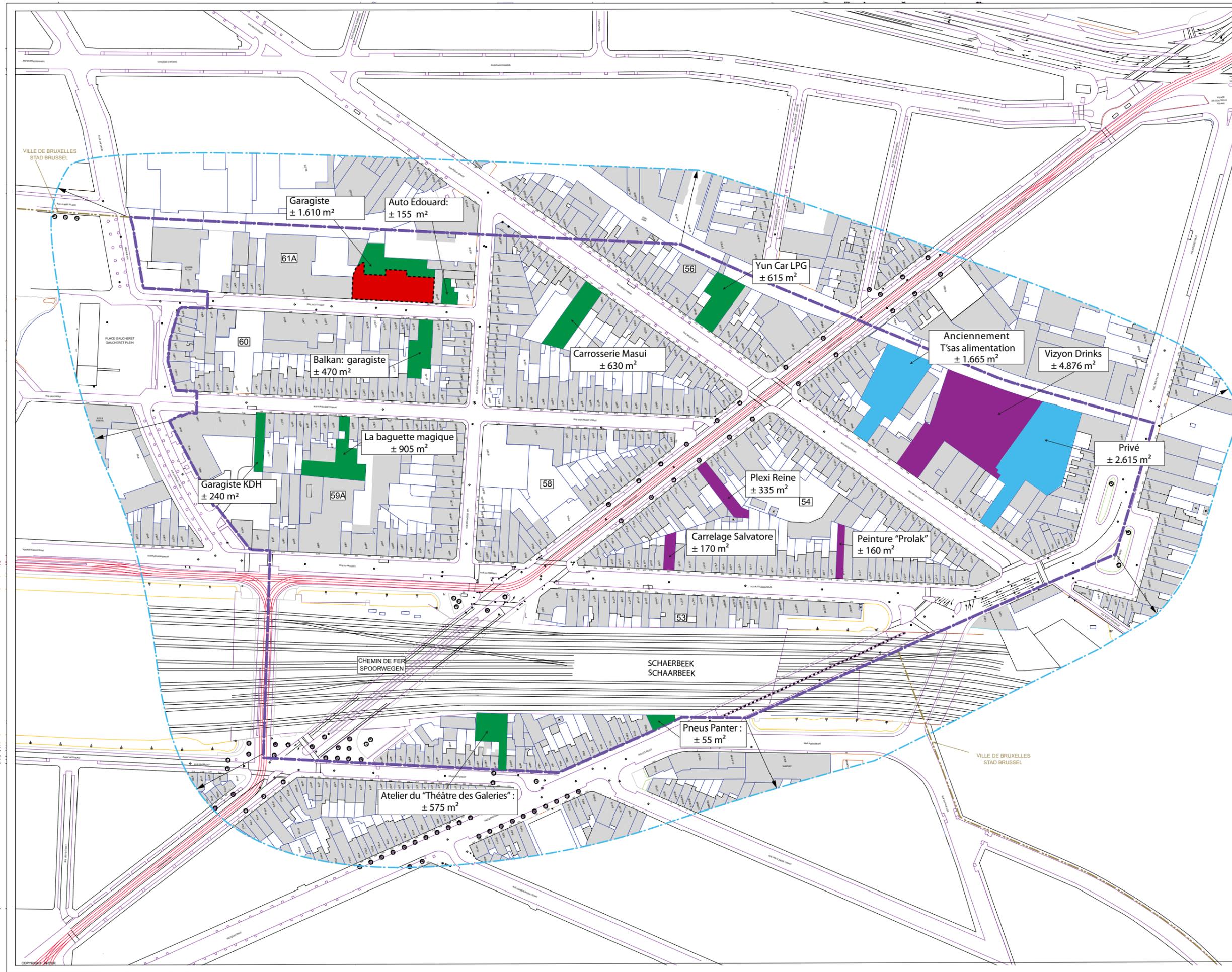
MAÎTRE D'OUVRAGE - OPDRACHTGEVER

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
 COMMUNE DE SCHAARBEEK
 BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
 GEMEENTE SCHAARBEEK

AUTEUR DE PROJET - ONTWERPER

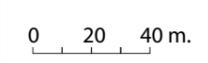


PHASE 1 - SCHÉMA 5:
 PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT DE LA SENNE
 SELON LE CONTRAT DE QUARTIER DURABLE
 "MASUI" (VILLE DE BRUXELLES)



LEGENDE VERKLARING

- Activité productive
- Commerce de gros
- Bâtiment désaffecté
- Permis d'urbanisme délivré changeant l'affectation de la zone



REMARQUES:
 LES SUPERFICIES DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SONT APPROXIMATIVES.
 DEPUIS LE 15 AOÛT 2011, L'ENTREPRISE "T'SAS SURGELÉ" S'EST DÉLOCALISÉE ET LES BÂTIMENTS SONT ACTUELLEMENT VIDES.

AU SEIN DE L'LOT 61A, LE GARAGISTE, SITUÉ RUE JOLLY 161, EST MENÉ À DISPARAITRE AU VU D'UN PERMIS D'URBANISME DÉLIVRÉ SUR CETTE PARCELLE (EXTENSION DE L'HÔTEL LE JOUXTANT).

PPAS "Masui-Progrès" BBP

MAÎTRE D'OUVRAGE - OPDRACHTGEVER

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
 COMMUNE DE SCHAARBEEK
 BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
 GEMEENTE SCHAARBEEK

AUTEUR DE PROJET - ONTWERPER



PHASE 1 - SCHÉMA 6 :

ACTIVITÉS PRODUCTIVES ET
 COMMERCES DE GROS