

PROJECTLINES DELTA ZENNEWATER

Juillet 2024

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	5
PROJECTLINES GENERALES	7
Participer au nouvel équilibre programmatique à l'échelle du quartier	Erreur ! Signet non défini.
Des gabarits qui s'inscrivent dans le contexte environnant et des gabarits de références	Erreur ! Signet non défini.
Une densité maîtrisée et raisonnable	Erreur ! Signet non défini.
Garantir des espaces ouverts de qualité	Erreur ! Signet non défini.
Favoriser le développement de logement à finalité sociale	Erreur ! Signet non défini.
Anticiper l'adaptabilité	Erreur ! Signet non défini.
Encourager l'occupation temporaire à finalité sociale	Erreur ! Signet non défini.
Concours d'architecture	Erreur ! Signet non défini.
PROJECTLINES DELTA ZENNEWATER	10
Le maintien maximal des constructions sur le pourtour de l'îlot.....	10
Une reconversion avec un programme de min 45% de logement.....	10
Augmentation de la perméabilité des sols et de la qualité de l'intérieur d'îlot.....	10
Possibilité de construire un nouveau volume le long des voies ferrées et de rehausser les structures existantes	11
Statu quo de la densité par rapport à la situation existante.....	11
CONTEXTE ET CADRAGE PLANOLOGIQUE	12
RENSEIGNEMENTS ENVIRONNEMENTAUX.....	15
ANNEXES.....	18
Besoins en équipements dans le quartier midi	18

INTRODUCTION

Les présentes projectlines ont été rédigées conjointement par les différentes administrations communales et régionales, et définissent les ambitions programmatiques, environnementales, climatiques et spatiales pour le redéveloppement des 3 sites - Atrium, Delta-Zennewater et France-Bara - concernés par la vente SNCB. Les projectlines sont basées sur un exercice de recherche par le projet et un ensemble de discussions générées lors de réunions bilatérales et transversales durant lesquelles les acteurs publics concernés ont pu débattre et convenir de conclusions reprises dans ces projectlines.

Listes des acteurs ayant participé à la rédaction de la présente note :

- urban.brussels : DU et DPC
- Bruxelles Environnement :
- perspective.brussels : Département Stratégie territoriale
- Le Bouwmeester Maître Architecte (BMA) et son équipe
- La commune de Saint-Gilles
- La commune d'Anderlecht

Ces projectlines ont été rédigés dans un délai restreint en période estivale. Les administrations ont tout mis en œuvre pour apporter la qualité attendue d'un tel document et ce, malgré les contraintes de temps et les disponibilités restreintes. Elles ont été discutées et rédigées entre le 25 juin 2024 et le 17 juillet 2024 lors de 3 réunions transversales. Les différents acteurs publics listés ci-dessus ont officiellement validé les projectlines par mail le 19 juillet 2024.

L'objectif des projectlines est d'élaborer pour chacune des futures opérations immobilières un cadre urbanistique qui définisse les ambitions préalables au redéveloppement. Elles permettent de garantir aux différents acteurs une position réciproque et commune, concernant le redéveloppement, et de maintenir cette ligne directrice au travers des projets et du temps.

Ces projectlines mettent l'accent sur la réalisation de « projets de qualité » et pas seulement de conformité. Une proposition alternative par rapport aux principes fondamentaux des projectlines est envisageable, à condition que la qualité du projet le justifie.

Les hypothèses et recommandations avancées dans ces projectlines reposent sur les analyses effectuées avec les données disponibles au moment de l'étude. Ces suppositions nécessitent une vérification approfondie à travers des études plus détaillées, notamment des analyses structurelles, patrimoniales, environnementales, ... qui pourraient conduire à la réévaluation des choix présentés ici. De même, les contraintes techniques découlant du travail sur des structures existantes devront être prises en compte, et elles pourraient parfois nécessiter l'exploration de choix ou stratégies alternatives dérogeant aux grands principes établis dans les projectlines.

Les projectlines fonctionnent en cascade et se déclinent en 2 niveaux comme décrits ci-dessous :

- Les projectlines générales s'appliquent à l'ensemble des 3 sites. Elles se concentrent sur les grandes lignes de redéveloppement à l'échelle globale et s'inspirent du chapitre "Contexte et cadrage planologique" ainsi que de la note aux membres du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale intitulée : Etat des lieux du PAD & Évolution des principes d'aménagement du quartier MIDI après enquête publique – septembre 2022. Cette note a été traduite dans

ce document de Perspective [principes_damenagement_quartier_midi.pdf](#)
([perspective.brussels](#)).

- Les projectlines « Site » s'appliquent à un des sites spécifiquement : Atrium, Delta-Zennewater et France-Bara. Ces projectlines se concentrent sur les grandes lignes de redéveloppement à l'échelle d'un ou plusieurs bâtiments en faisant la synthèse entre les ambitions programmatiques, urbanistiques, de durabilité et d'architecture.

Le niveau inférieur de projectlines détaille et précise le niveau supérieur des projectlines.

Les aspects et thématiques abordés dans ce document de projectlines sont propres à chaque projet et ne peuvent être considérés comme exhaustifs dans le cadre de l'instruction de la demande de permis. La référence dans le présent document vers certains articles réglementaires n'exclut pas que les décisions (d'octroi ou de refus de permis) se fondent sur les réglementations urbanistiques et environnementales en vigueur et sur la notion de "bon aménagement des lieux". Les présentes projectlines sont des principes généraux dont le respect ne constitue pas à lui seul une garantie de délivrance des permis et autorisations requises pour la réalisation du projet. Seul un examen complet d'une demande de permis d'urbanisme et d'environnement permettra, le cas échéant, de déterminer si le projet envisagé peut être autorisé.

PROJECTLINES GENERALES

Participer au nouvel équilibre programmatique à l'échelle du quartier

- l'objectif régional étant de développer un "quartier de gare habitant", ceci implique que les futurs développements participent à l'effort général de mixité du quartier au profit de la fonction résidentielle et des affectations annexes (dont équipements, commerces de proximité)
- Programmation Mixte
- Concernant les typologies de logements, minimum 25% de l'ensemble des logements doit être à finalité sociale.

Des gabarits qui s'inscrivent dans le contexte environnant et des gabarits de références

- Les possibilités de développement devront tenir compte du contexte environnant et des gabarits de référence, s'inscrire dans le cadre du RRU en vigueur et du bon aménagement des lieux en concertation avec le BMA et URBAN.
- Les 3 terrains de la SNCB, Delta-Zennewater, France-Bara, Russie-Mérode (Atrium), seront développés en tenant compte du contexte environnant et des gabarits de référence. Aucune émergence n'y sera prévue.

Une densité maîtrisée et raisonnable

- Au niveau du nombre de m² bâti, le cadre de référence sera la situation existante avec la volonté d'être plus compact sans impacter la part de logement dans le programme global à l'échelle des 3 sites.
- Une densité (P/S) maîtrisée et raisonnable sera recherchée dans les limites du RRU en vigueur et du bon aménagement des lieux.

Garantir des espaces ouverts de qualité

- L'équilibre entre la densité et les espaces ouverts dépendra également de la qualité des espaces créés et de leur activation (socle actif, équipement, espace verdurisé).
- Garantir la qualité des espaces publics et espaces ouverts privés existants et à créer.
- Limiter les nuisances que pourrait créer le développement de bâtiments élevés (vent, ombrage...).
- Ce territoire est identifié comme une zone de carence en espaces verts accessibles au public chaque projet devra d'office s'accompagner d'espaces ouverts privés de qualité

Favoriser le développement de logement à finalité sociale

Si les conditions sont remplies, le futur acquéreur est vivement invité à inscrire en amont son projet dans les stratégies d'acquisition de droits réel (propriété classique, droit de superficie ou emphytéose) développées par les opérateurs régionaux de logements publics (citydev, SLRB ou autres) et les autres opérateurs s'inscrivant dans la politique sociale du logement de la Région : CLT (alliance foncière régionale), AIS ou coopératives comprenant des projets portés avec des AIS, etc.

Favoriser le développement d'équipements d'intérêt collectifs ou de services publics

Il est attendu de tout projet d'envergure de contribuer à la production d'équipement d'intérêt collectif ou de service public. Pour les grands projets immobiliers de manière générale, un total de 10% de la surface bâtie est recommandé en vue de créer des équipements d'intérêts collectifs ou de service public.

La Task Force Equipements de Perspective accompagne tout développeur qui s'engage à réserver 10%

des surfaces projetées à de l'équipement : cet accompagnement concerne l'aménagement de ces surfaces, la typologie d'équipement et la mise en contact avec de potentiels porteurs.

Stimuler l'économie circulaire et les méthodes de construction durables, y compris les stratégies de durabilité économique

En accord avec l'évolution vers une plus grande réutilisation des bâtiments pour faire face au coût environnemental du CO2 incorporé, ainsi qu'à la nécessité de réduire l'impact opérationnel du CO2, les stratégies suivantes ont été formulées :

- Promouvoir les canaux de réutilisation des matériaux (études, inventaires) et les matériaux durables : urban mining, matériaux biosourcés / recyclés... Nous encourageons l'utilisation de l'outil TOTEM <https://www.totem-building.be/>.
- Promouvoir le développement d'aménagements durables, tant en termes d'énergie que de biodiversité et de gestion des eaux : panneaux solaires, gestion des eaux à la parcelle et réutilisation des eaux de pluie et des eaux grises, toitures vertes...
- Recherche de synergies pour la production d'énergie et les installations techniques.
- Contrôle et réduction de l'empreinte carbone - analyser les potentiels de décarbonation pour la thématique énergie.

Anticiper l'adaptabilité

Dans la mesure du possible, encourager l'adaptabilité technique et la flexibilité spatiale des éléments constructifs ou des bâtiments afin d'en permettre, par exemple, une réutilisation ou réaffectation ultérieure aisée.

Le bâtiment comme contributeur à l'amélioration climatique

Le bâtiment pourra contribuer à l'amélioration climatique, notamment en : analysant les potentiels de végétalisation du projet et la création de jardins sur toitures (5^{ème} façade) qui peuvent améliorer la capacité de rétention d'eau, la qualité paysagère et climatique des bâtiments ; Travaillant sur le choix des matériaux, des couleurs, de l'efficacité énergétique pour réduire le besoin de climatisation ; Analysant le potentiel de contribution du bâtiment à l'amélioration du réseau écologique.

Déminéraliser, verdurer et améliorer la biodiversité des intérieurs d'îlots

Les futurs projets améliorent, en priorité, les qualités paysagères, climatiques, végétales et de gestion des eaux pluviales, puis, minérales et esthétiques des intérieurs d'îlots et y favorisent des terrasses/toitures accessibles intensives.

Plus spécifiquement, la mise en place des stratégies décrites ci-dessous aide à lutter contre le réchauffement climatique, en particulier l'effet d'îlot de chaleur urbain, en :

- Réduisant au maximum les surfaces minéralisées, en augmentant les surfaces perméables et prévoyant davantage de végétation, tout en tenant compte des autres aménagements /dispositifs qui doivent être aménagés dans cet espace ;
- prévoyant la réutilisation de l'eau de pluie
- Prévoyant la gestion intégrée de l'eau de pluie sur la parcelle.

Encourager l'occupation temporaire à finalité sociale

Durant la phase de projet, avant la délivrance du permis et le début des travaux, une réflexion devrait être organisée permettant l'occupation temporaire. L'occupation temporaire par des projets à finalité sociale permet d'animer un bâtiment ou un quartier amené à se transformer, en préfigurant ou en attendant de son affectation définitive. A cet égard, l'occupation temporaire a un grand potentiel comme laboratoire pour tester concrètement un aménagement futur. Le Guichet des Occupations temporaires peut aider à trouver un occupant <https://temporary.brussels/?lang=fr>

Concours d'architecture

En raison de son importance stratégique, il est vivement conseillé au futur propriétaire d'organiser un concours d'architecture avec le bouwmeester maître architecte bruxellois avant de décider d'un futur projet définitif de transformation du site. <https://bma.brussels/what-we-do/#CONCOURS>

PROJECTLINES DELTA ZENNEWATER

Nous avons identifié 5 objectifs principaux dans le redéveloppement du site Delta Zennewater :

Le maintien maximal des constructions sur le pourtour de l'îlot

- Il est demandé dans le cadre du projet de redéveloppement, que le projet maintienne au maximum les structures existantes sur le pourtour de l'îlot.
- Des démolitions partielles – travées, étages en tout ou en partie, - sont possibles pour des raisons de qualité spatiale et environnementale.
- La démolition des éléments en intérieur d'îlot afin d'en augmenter sa qualité est souhaitable.
- À côté du maintien des structures, une attention particulière doit être portée à la réutilisation des matériaux. Il convient de procéder à une étude concernant le potentiel de réutilisation des matériaux présents sur le site, un inventaire précis et détaillé des éléments réutilisables.

Une reconversion avec un programme de min 45% de logement

- Le deuxième objectif est l'introduction de la mixité sur le site. Il est souhaitable d'y développer un maximum de 40% de bureaux, un minimum de 45% de logements et tendre vers 15% pour le CASE (commerces / activités / services /équipement).
- Les logements ou fonctions dites sensibles ne pourront pas se trouver le long des voies ferrées et seront par conséquent à privilégier le long de la rue de France et la rue des Vétérinaires.
- Le long de la rue de France et la rue des Vétérinaires, du logement en rez-de-chaussée peut être prévu. Celui-ci doit créer un bon rapport avec l'espace public. Les chambres à rue en rez-de-chaussée ainsi que le logement situé uniquement en rez-de-chaussée ne sont pas souhaitables.

Augmentation de la perméabilité des sols et de la qualité de l'intérieur d'îlot

- Le projet de transformation vise à maximaliser la qualité de l'intérieur d'îlot en le végétalisant (incl. gestion des eaux pluviales) et en analysant les possibilités de dédensification. Cela se traduit par une augmentation de l'espace extérieur utilisable uniquement par les usagers/habitants de l'îlot.
- Il convient également de réfléchir à des stratégies qui permettent d'augmenter la superficie de pleine terre.
- Une bonne gestion de l'acoustique : La parcelle est située en zone très bruyante. Prévoir une bonne isolation acoustique (constructif, matériaux, châssis...) et appliquer la norme acoustique la plus élevée en cas d'affectation projetée ou possible dans le futur en logement et autres fonctions dites sensibles.

Possibilité de construire un nouveau volume le long des voies ferrées et de rehausser les structures existantes

- Les démolitions visant à apporter plus de qualité à la reconversion et à l'intérieur d'îlot peuvent être compensées par la construction de rehausses sur les structures existantes ou par la construction d'un nouveau volume le long des voies ferrées.
- La possibilité d'une construction le long des voies est émise sous toutes réserves de la proximité avec la frontière Schengen.
- Une nouvelle construction le long des voies ferrées doit pouvoir en priorité jouer le rôle d'écran acoustique par rapport à l'intérieur d'îlot et au développement du front de rue. L'ajout de ce nouveau volume doit avoir un impact positif en termes de qualité spatiale et environnementale pour l'ensemble du développement.
- En termes de gabarit, des rehausses sont autorisées mais le gabarit total ne peut dépasser 25m. Cette hauteur pourrait être augmentée à la marge si, a minima, une simulation acoustique démontre son utilité en termes d'habitabilité du reste de l'îlot.
- Il est demandé d'anticiper l'adaptabilité en encourageant l'adaptabilité technique et la flexibilité spatiale.

Statu quo de la densité par rapport à la situation existante

- Si ces conditions sont remplies et que les conditions le permettent, la surface plancher du projet pourrait être augmentée à la marge par rapport à la situation existante. Cette augmentation de la densité offre la marge nécessaire pour permettre le réemploi des volumes des bâtiments existants par moyen de légères modifications ou extensions.

CONTEXTE ET CADRAGE PLANOLOGIQUE

HISTORIQUE

- 14 janvier 2016 : le Gouvernement bruxellois (GRBC) approuve le Schéma directeur pour le quartier Midi qui repose sur le concept de « gare habitante ».
- 13 juillet 2018 : le GRBC approuve le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) qui définit la vision territoriale pour la Région bruxelloise, à l’horizon 2040. Dans celui-ci figure le quartier Midi en tant que pôle de développement prioritaire, notamment pour son rôle de porte d’entrée internationale de Bruxelles.
- 8 mai 2018 : l’arrêté ministériel donne l’instruction de procéder à l’élaboration d’un projet de Plan d’aménagement Directeur (PAD) pour le quartier Midi qui actualise certaines orientations du Schéma directeur. Il s’agit notamment de prendre en compte le projet de la SNCB pour son nouveau siège social (Tri Postal), couplé à la vente des autres propriétés de la SNCB dans le quartier , ainsi que le renoncement de la SNCB à développer le projet d’extension de la gare TGV qu’elle envisageait.
- 6 mai 2021 : le GBRC approuve en première lecture le projet de PAD Midi et son Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE).
- 1er septembre au 2 novembre 2021 : le projet de PAD Midi est soumis à enquête publique. Les principales observations de la partie civile portent sur : la densité, la forme urbaine/les gabarits, l’équilibre des fonctions bureau / logement, le logement social, la végétalisation et les espaces publics, les enjeux climatiques (dont la reconversion des bâtiments), la mobilité, etc.
- 15 septembre 2022 : suite à l’enquête publique et au traitement des observations et réclamations, les ambitions territoriales pour le quartier Midi sont ajustées, et approuvées par le GRBC. Dans la foulée, il charge Perspective d’adapter la vision territoriale pour le quartier Midi et d’actualiser, le cas échéant, le cadre planologique répondant aux évolutions structurelles et contextuelles du quartier en vue d’une nouvelle approbation.
- Janvier 2023 – en cours : actualisation de la vision stratégique pour le quartier Midi par Perspective, en consultation avec la Task Force Midi (TFM) et le secteur associatif et habitant local.
- Mars 2023 :
 - le GRBC approuve le CRU7 « Autour de la gare du Midi », sur les communes de Saint-Gilles, Anderlecht et la Ville de Bruxelles. Le programme du CRU7 regroupe des opérations sur l’espace public, le bâti, l’environnement et des actions de cohésion sociétale et de vie collective.
 - La note directrice « Quartier Midi : vers la gare habitante » est publiée. Elle reprend les principes d’aménagement approuvés par le GRBC (septembre 2022) : ces principes cadrent le bon aménagement des lieux et guident les autorités compétentes dans l’instruction des demandes de permis d’urbanisme.

LOCALISATION ET PROJETS EN COURS

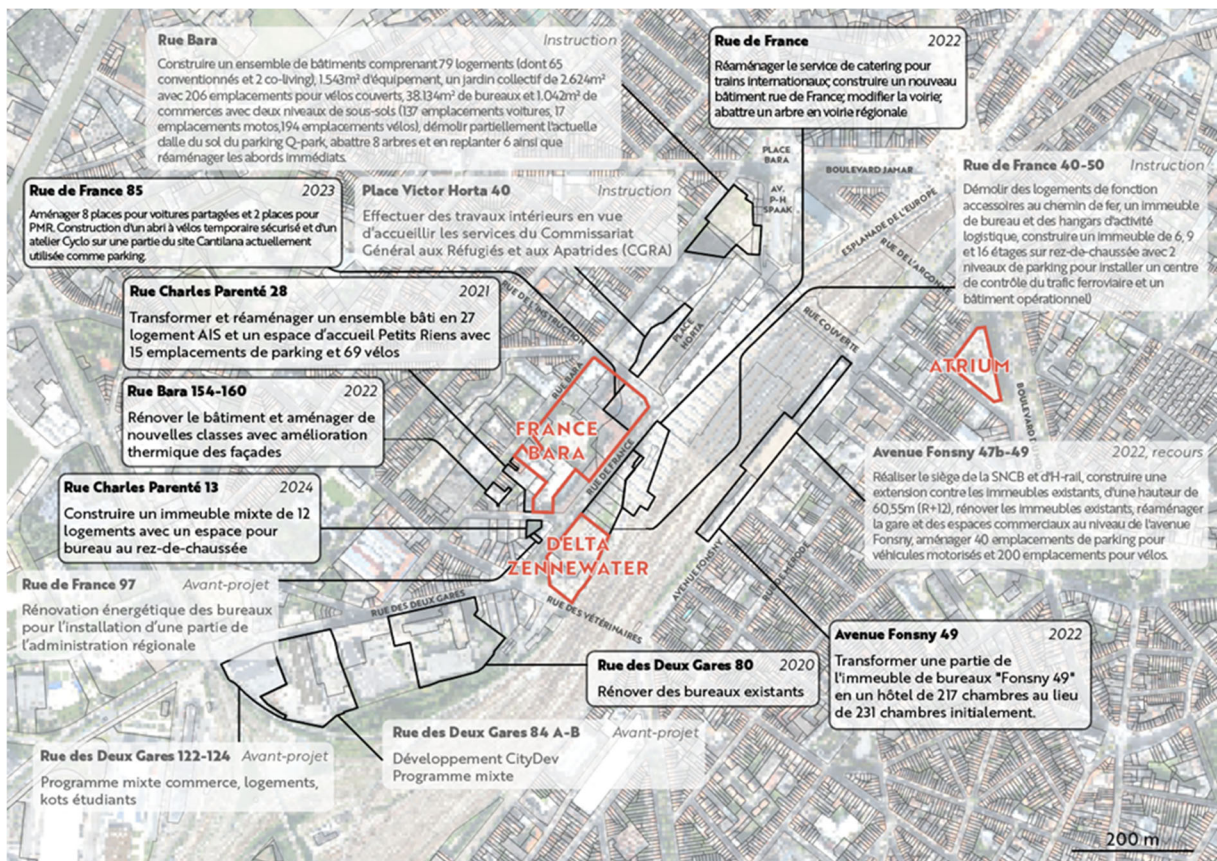


Figure 1 | Grands projets en cours dans le périmètre (permis d'urbanisme octroyé, en cours d'instruction, ou au stade d'avant-projet)

Les sites « Atrium » et « Delta Zennewater » (France-Vétérinaires) sont situés sur le territoire de la commune de Saint-Gilles. Le site « France-Bara » est situé à cheval entre les communes d'Anderlecht et de Saint-Gilles.

PRAS

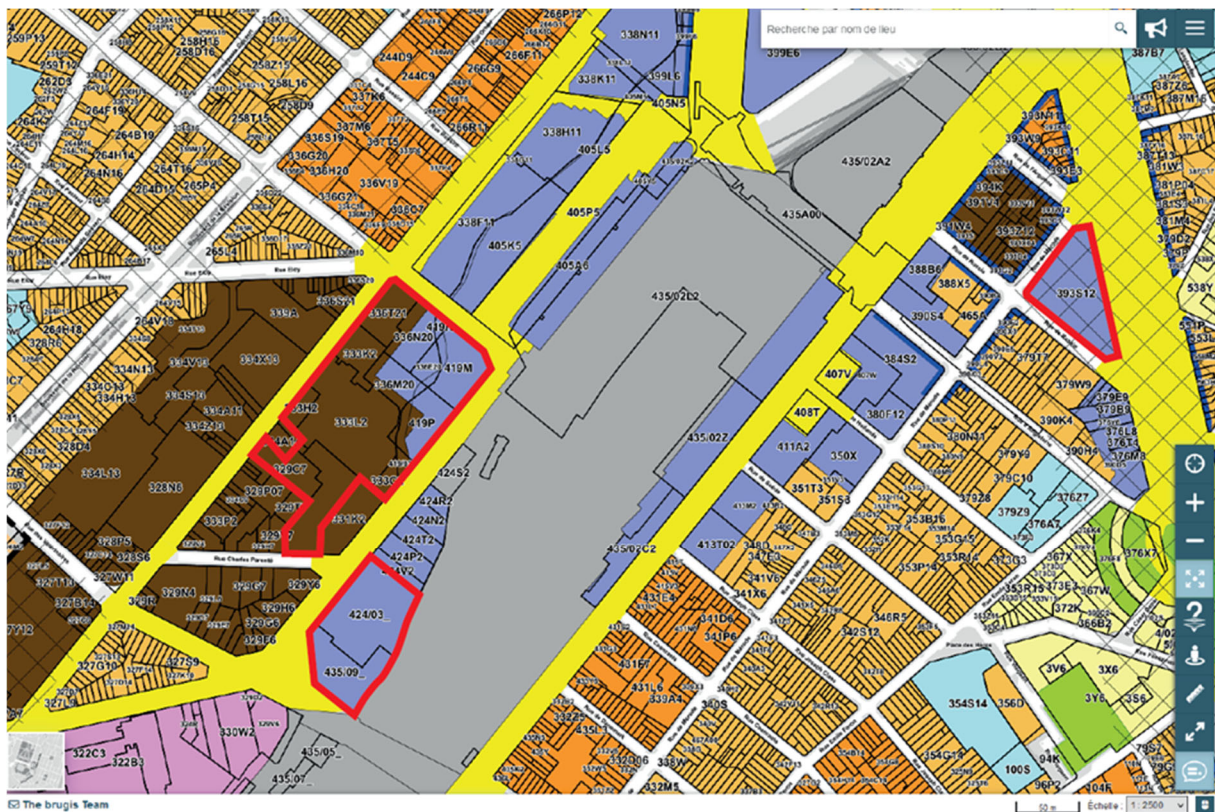


Figure 2 | Affectation des sites mis en vente au PRAS

Les sites « Atrium », « Delta Zennewater » et une partie du site « France-Bara » sont situés en zone administrative du Plan régional d'affectation du sol (PRAS). Une partie du site « France-Bara » est située en zone de forte mixité.

NOTE DIRECTRICE

La note directrice « Quartier Midi : vers la gare habitante » (mars 2023) reprend les balises et objectifs qui cadrent le bon aménagement des lieux, en vue d'accompagner le développement et l'instruction des demandes de permis d'urbanisme des projets.

Certains de ces principes peuvent être soulignés au regard de leur lien direct avec les 3 sites mis en vente par la SNCB :

- Les gabarits des nouvelles constructions devront s'inscrire dans le cadre du RRU et du bon aménagement des lieux, parallèlement à la volonté de diminuer la densité
- Au minimum 30% de logements devra être développé dans les projets d'envergure déployés dans le périmètre. Pour garantir l'équilibre des fonctions annoncé ci-dessus, cela impliquera que certains projets d'envergure devront comprendre principalement du logement et devront globalement diminuer le nombre de m² de bureau dans les futurs développements
- L'identification du potentiel reconvertible de certains ilots/bâtiments (notamment France-Vétérinaires (partie SNCB) dit « Delta Zennewater », France-Bara, Horta-Bara, Russie-Mérode dit « Atrium ») vers une affectation différente dans les projets en cours de développement, entre autres du bureau vers le logement, représentera un enjeu pour encourager la reconversion plutôt que la démolition/reconstruction. Il faudra parvenir à trouver un équilibre entre réutilisation, introduction de nouvelles fonctions et degré de réversibilité

- Plus spécifiquement, la reconversion de l'îlot Russie-Mérode (dit « Atrium ») de bureaux en logements sera soutenue (dans la mesure du possible et en étroite collaboration avec le BMA)
- Un objectif de 25% de logements sociaux et assimilés sociaux sera visé et soutenu par Urban dans les projets d'une certaine ampleur
- Les projets d'envergures devront comprendre un certain nombre de surface d'équipements répondant aux besoins du quartier et aux logements nouvellement créés
- Les projets à venir devront être pensés dans cette perspective, pour donner plus de place aux espaces ouverts perméables, favorisant les cheminements cyclo-piétons, une gestion intégrée des eaux pluviales et le développement de la végétation et de la biodiversité.

RESSOURCES

- Note directrice – Principes d'aménagement pour une gare habitante : [principes_damenagement_quartier_midi.pdf \(perspective.brussels\)](#)
- Mise à jour du diagnostic pour le quartier Midi : démographie, logement, équipements, économie : [midi_diag_final_fr.pdf \(perspective.brussels\)](#)
- Programme du Contrat de Rénovation urbaine 7 « Autour de la Gare du Midi » : [urban.brussels](#)

RENSEIGNEMENTS ENVIRONNEMENTAUX

DELTA ZENNEWATER

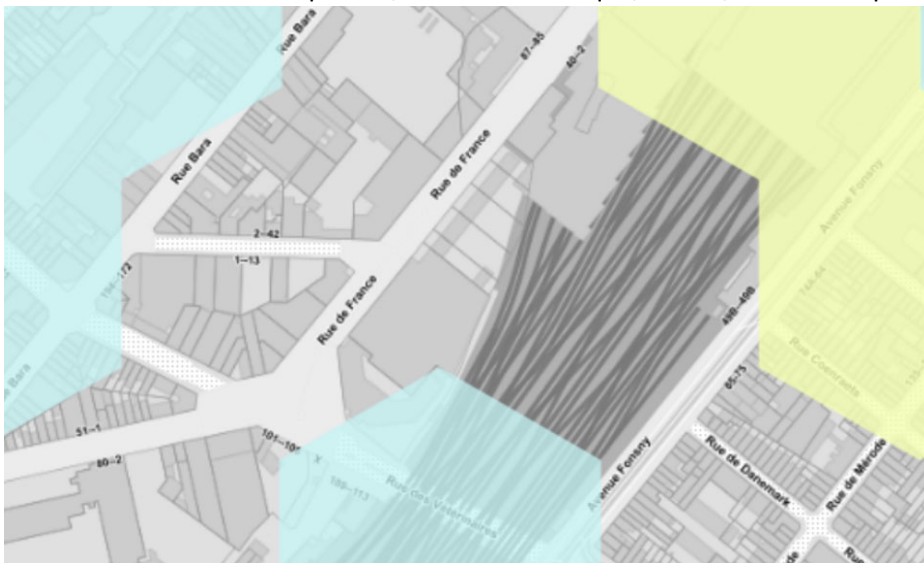
[Complexe de bureaux à vendre à Saint-Gilles | SNCB \(belgiantrain.be\)](#)



- Renseignements environnementaux :
 - CEB : E/ îlot semi-ouvert



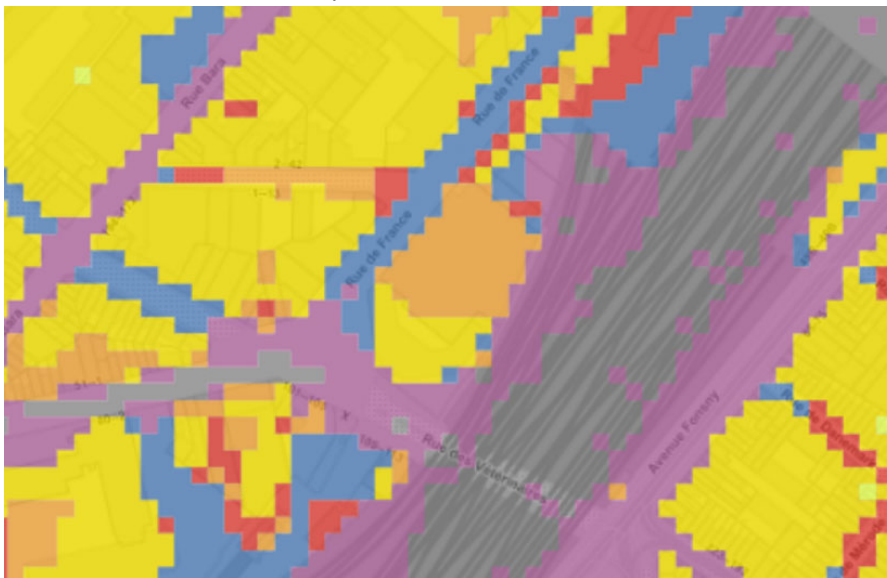
- Ouverture de l'îlot (%): 40,8
- Taux de végétalisation (%) : 4,8
- Taux de végétation haute (%) : 1,9
- Taux d'imperméabilisation (%) : 94,4
- Natura 2000 et espèces objectifs N 2000 :
 faucon pèlerin, hirondelle rustique, fouine, autour des palombes



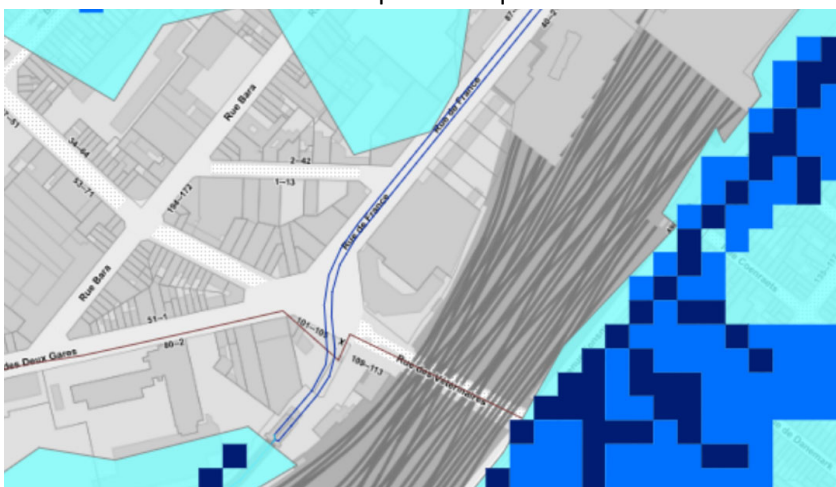
- Influences paysagères : Influence humide
- Zones de carences :
 zones de carence en espaces verts accessibles au public



- Carte bruit multi expo : de 50 à 70 dB(A)



- Carte aléa inondation : pas de risque



- Atlas hydro : passage de la senne en pertuis sous la rue de France
- Brugeotool : Fournit l'information sur les caractéristiques géologiques du sol

