

Développement de la ZIR 6A

Project T&T

Archi 2000 - A2RC - Altiplan - Jaspers, Evers & Partners

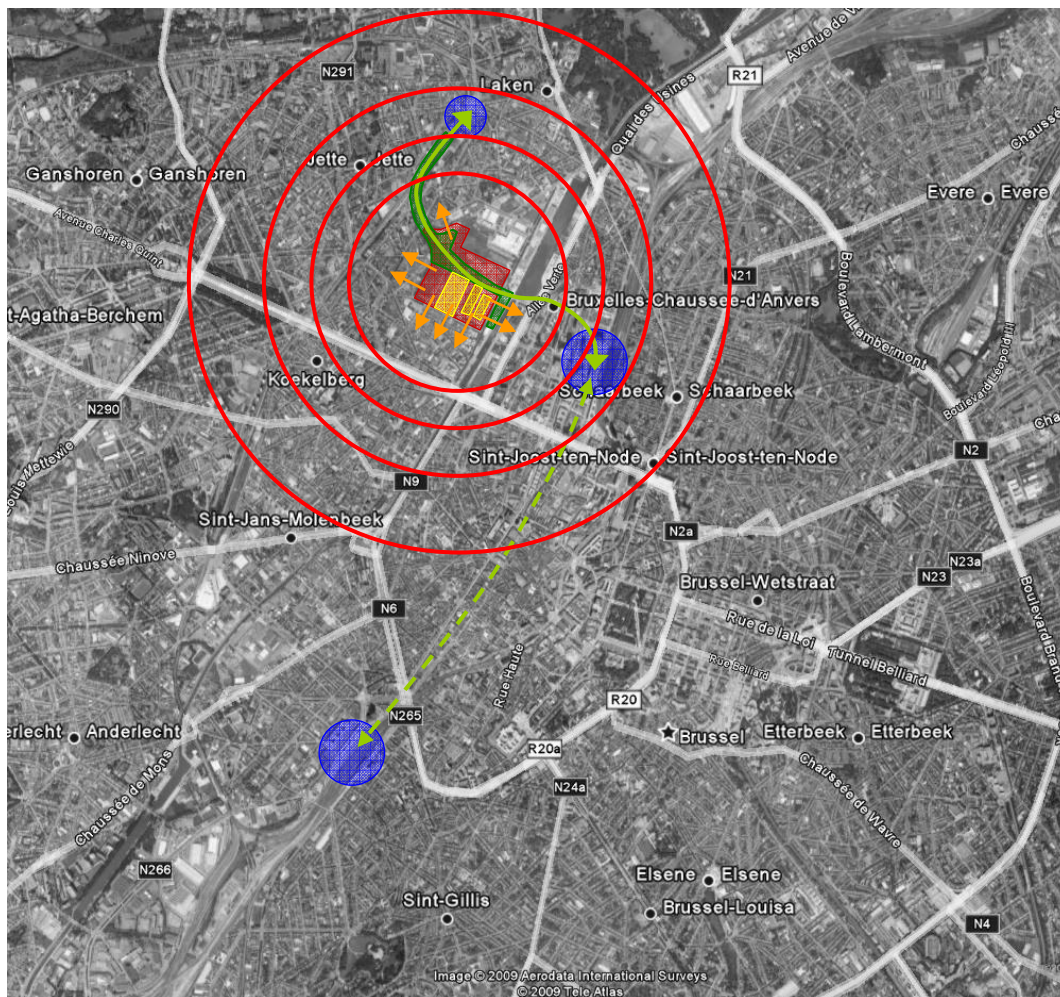


Archi 2000
Jaspers-Evers & Partners
A.2R.C
Altiplan

Project T&T
Tour et Taxis – Développement de la ZIR 6A

Potentiel et enjeux

- Respect et valorisation du patrimoine
- Mise en place d'espace public structurant
- Liens avec les quartiers avoisinants et le reste de la ville
- Insertion physique et fonctionnelle dans le tissu urbain régional



Chronologie du redéveloppement du site

1987 - départ de la dernière activité présente sur le site

1993 - Projet Music City

2001 - site inscrit par le PRAS dans la ZIR 6

2001 - délivrance des permis pour l'aménagement de la ZIR 6B

2003 - arrêté du Gouvernement régional visant à l'élaboration d'un PPAS dans les 2 ans

2004 - refus d'approbation par le nouveau gouvernement du dossier de base du PPAS - nouvelle procédure prévoyant la réalisation d'un schéma directeur

2007 - signature d'un protocole d'accord entre les autorités et le développeur

Dépôt des demandes de permis sur l'ensemble de la ZIR 6A afin de préserver les droits du développeur sur l'acquisition des terrains SNCB (recours à la prescription 4.4 du PRAS).

2008 - Début de l'étude d'incidence sur le permis ZIR 6A déposé

Approbation du schéma directeur par le gouvernement régional

Acquisition définitive des terrains SNCB

2009 - Cloture de l'étude d'incidence

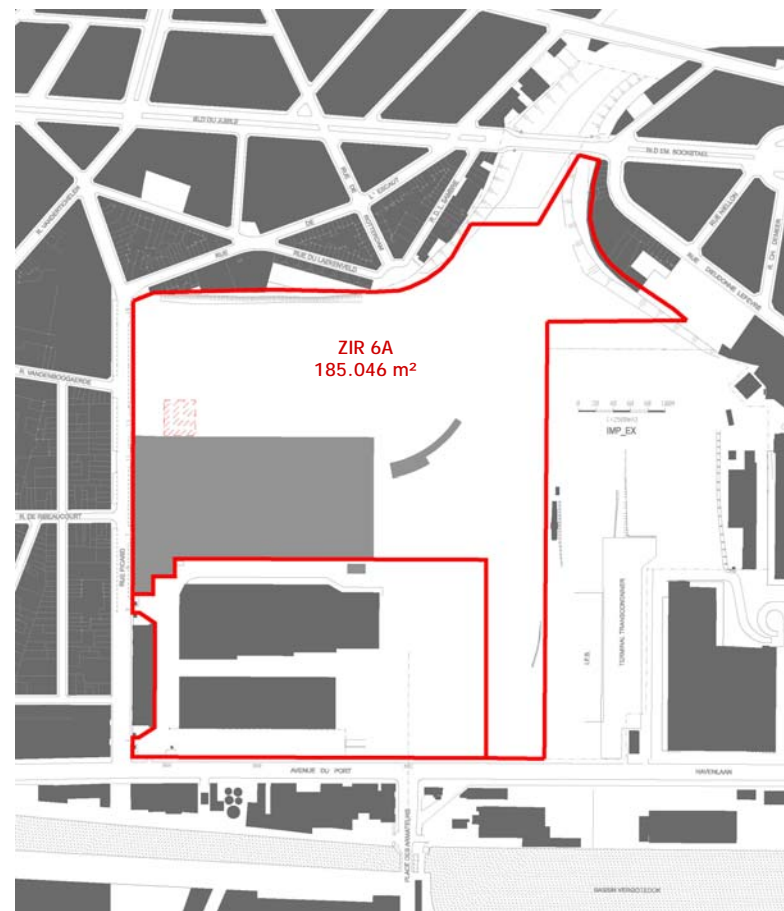
02/09 Dépôt des demandes de permis amendées

Arrêté du Gouvernement relatif à la mise en œuvre de la ZIR 6 par PPA

11/09 Introduction de plans modifiés dans le cadre de l'application de l'art 191 du COBAT

Programme de la ZIR 6A

- Affectations
 - Commerces, bureaux, activités logistiques et de transport, équipements d'intérêt collectif ou de service public, espaces verts
- Espace vert public
 - Min. 1 ha (hors voiries)
- Logement
 - Min. 25% de la surface plancher totale (hors équipements d'intérêt collectif)
- Bande latérale jouxtant la zone d'activités portuaires et de transport
 - Elle doit être affectée notamment en:
 - Zone de recul verdurisée
 - Voirie publique



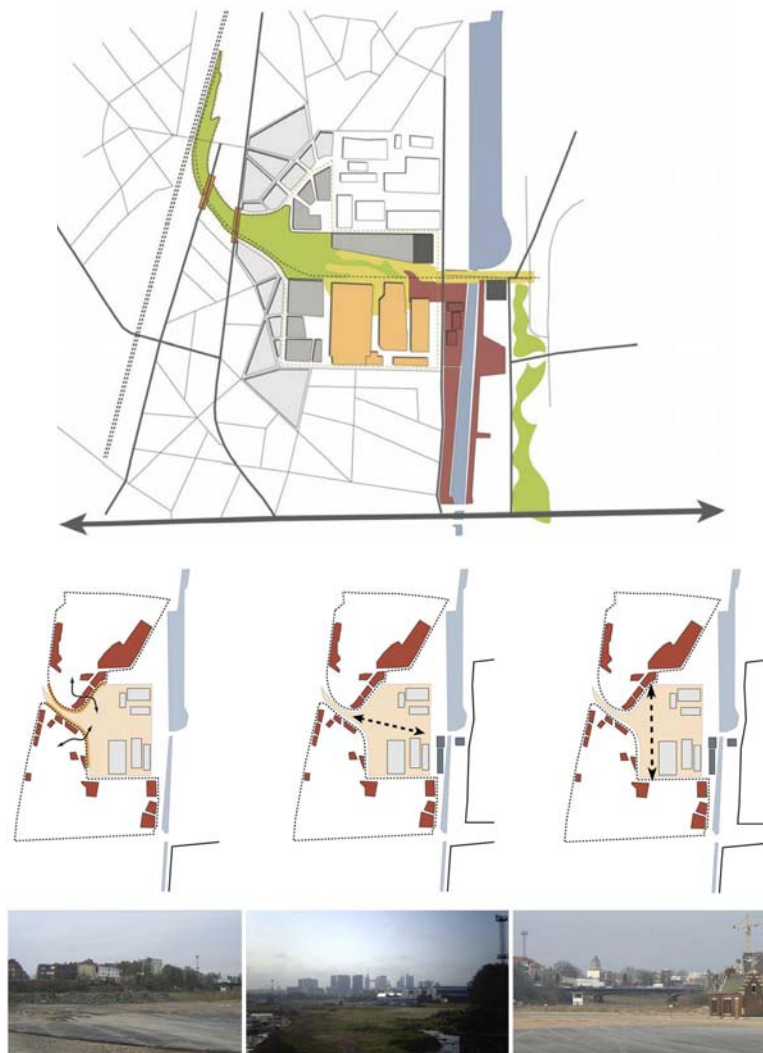
Prescription 4.4 du PRAS

- Une seule demande de PU
- Permettre la restructuration du tissu urbain et porter sur l'ensemble des immeubles à l'abandon ou des terrains en friche justifiant le recours à la prescription 4.4
- Affectations
 - Min. 35% logement
 - Max. 60% bureau, activités productives autorisées, commerces
(Avec un maximum de 25% affectés aux bureaux)
 - Min. 10% de superficie au sol d'espace vert
- Réalisation concomitante du logement et des autres affectations



Lignes directrices

- Mise en valeur des éléments patrimoniaux
- Intégration des principes de développement durable et de « sustainable communities »
- Mixité des fonctions favorisant le logement
- Qualité des espaces publics
- Un espace vert à l'échelle du site
- Création de liaisons au travers du site favorisant les relations inter-quartiers
- Articulations urbaines fortes au niveau des accès du site
- Prédominance des circulations piétonnes
- Généralisation des parkings automobiles en sous-sol
- Optimisation de l'offre en transport en commun



(soit en parfaite conformité avec le protocole d'accord signé en 2007 par les autorités et le développeur)

Plan masse PU 02/2009

Suppression

- Immeubles H3 et H4
- Immeuble D2
- Immeuble D5.3
- Immeuble D6
- Immeubles W

Adaptation gabarits

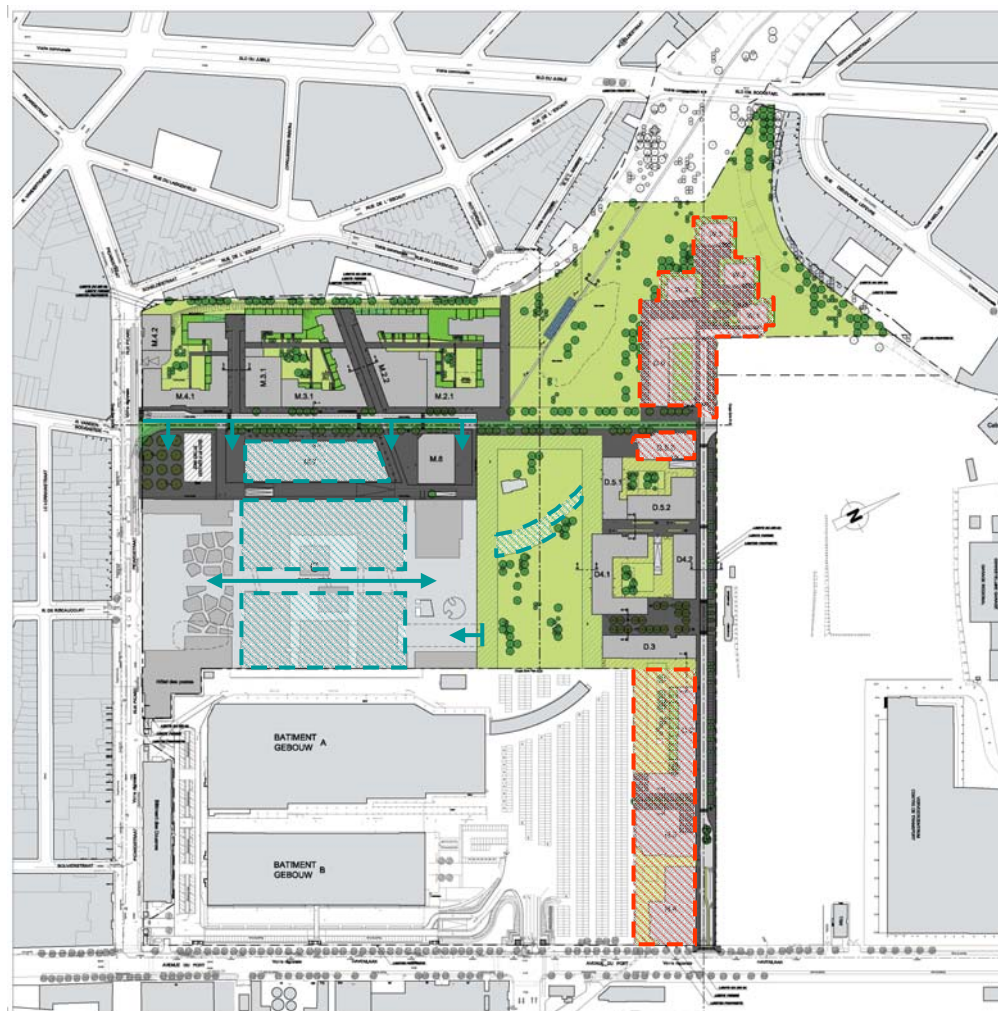
- Réduction de la hauteur du M7 par la suppression de 3 niveaux

Adaptations Gare Maritime

- Suppression du niveau +1 dans la zone centrale
- Elargissement du cheminement central
- Suppression de la « percée » de Polaris dans la façade Parc
- Adaptation des menuiseries de façade afin de se rapprocher de l'esprit de la façade d'origine

Autres

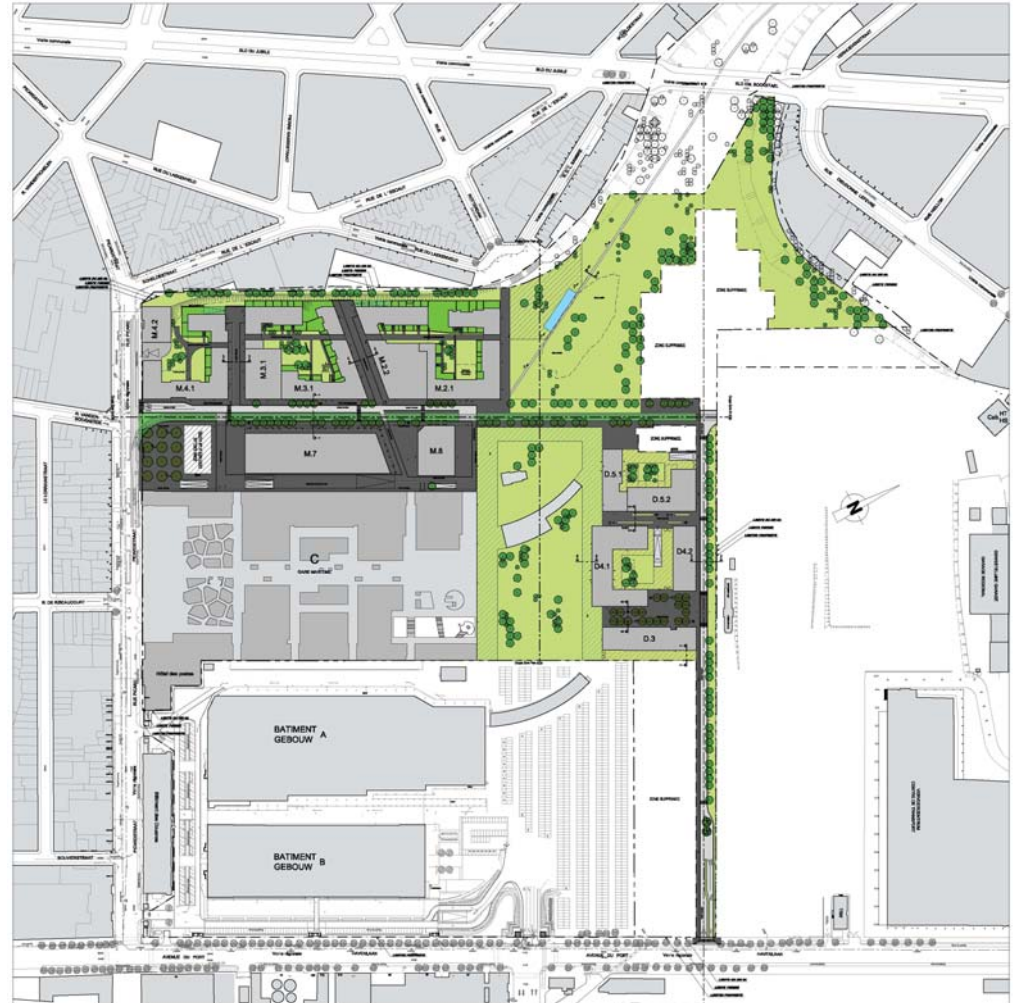
- Maintien partiel de la Halle aux huiles et aux poissons.
- Mise en conformité avec l'avis SIAMU
- Réduction de l'emprise sous-sol du parking M7



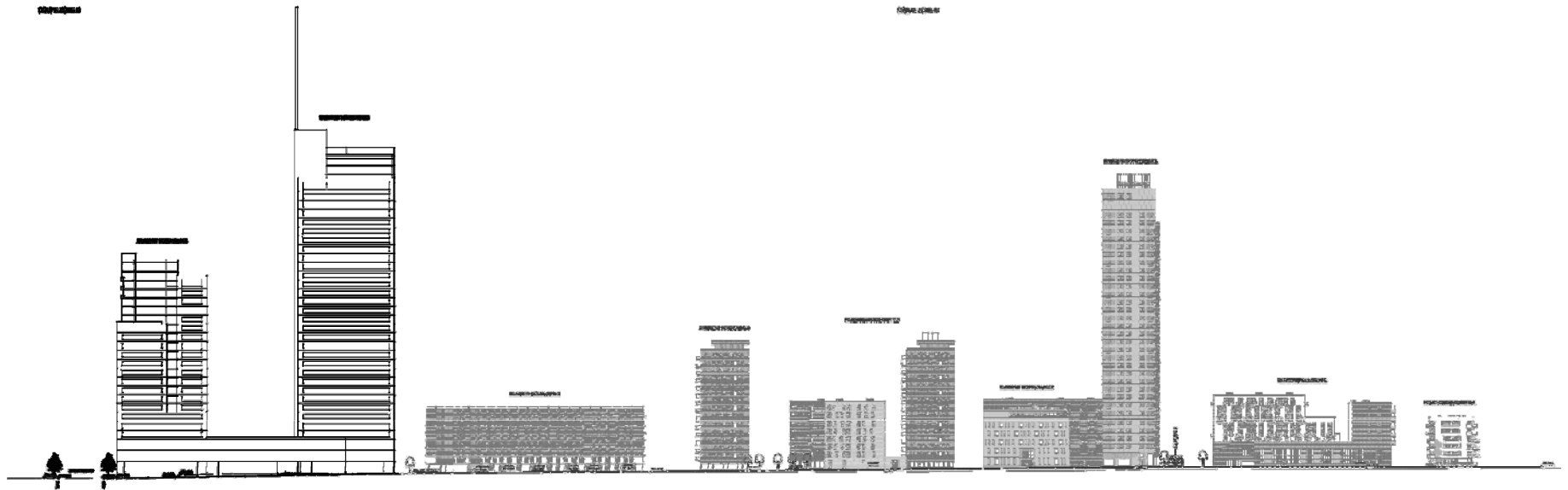
Plan masse PU 11/2009 (art. 191)

Réduction emprise au sol

- H3-H4-D2 - 11.796 m²
- D5.3 - 1.010 m²
- D6-W - 10.782 m²
- TOTAL - 23.588 m²



Gabarits

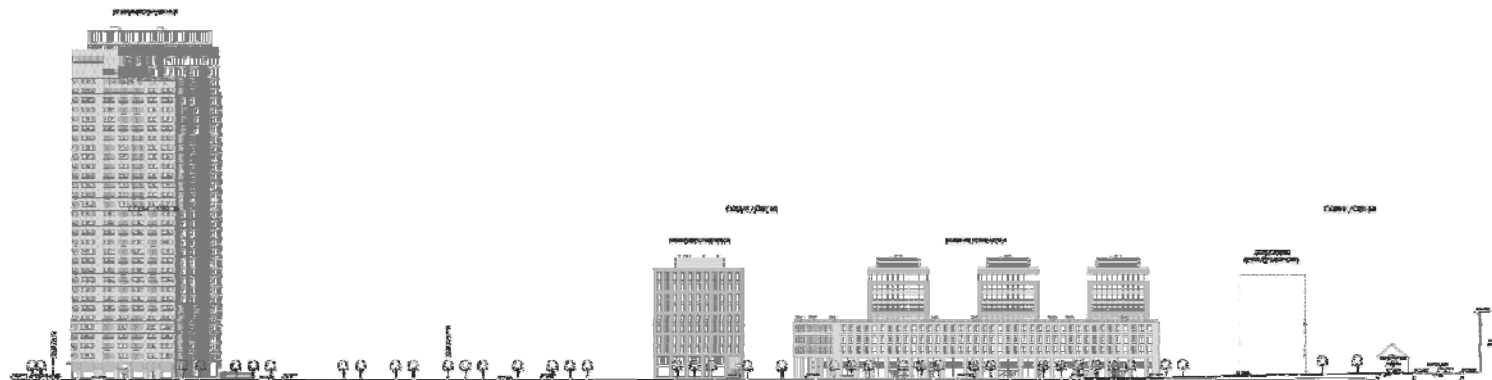


Elévation nouvelle voirie le long de la zone portuaire - PU 02/2009

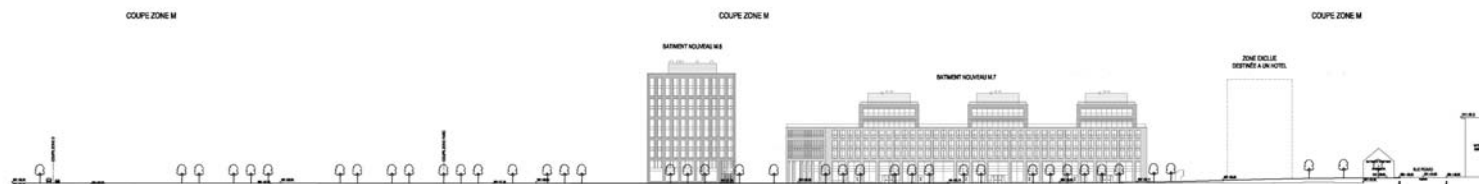


Elévation nouvelle voirie le long de la zone portuaire - PU 11/2009 - Art. 191

Gabarits



Elévation nouvelle voirie zone M vers Gare Maritime - PU 02/2009

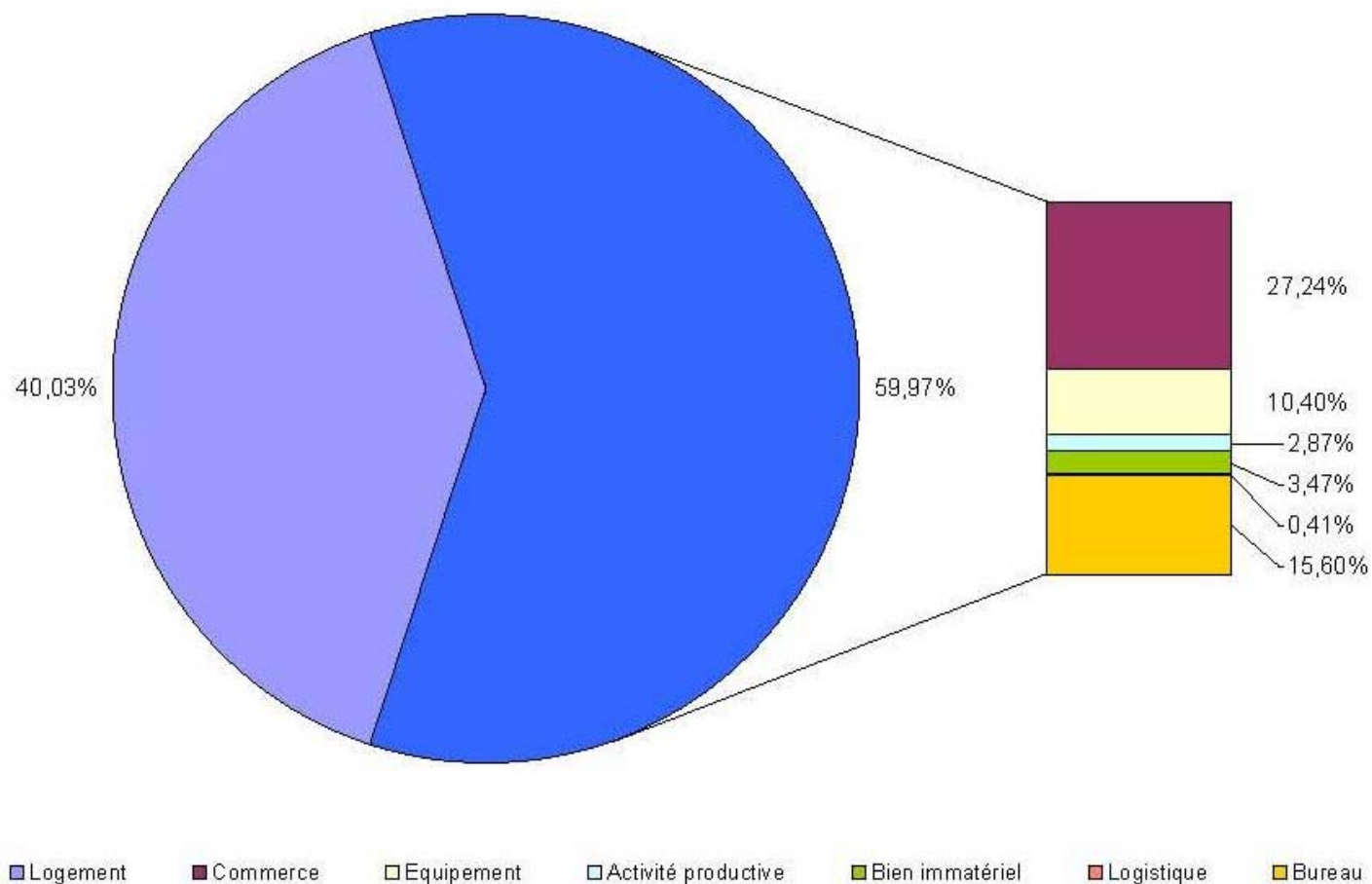


Elévation nouvelle voirie zone M vers Gare Maritime - PU 11/2009 - Art. 191

Surfaces

	Demande adaptée	Demande initiale	Evolution
Surface terrain	161.458 m ²	185.046 m ²	- 23.588 m ² ↘
Surface construite	219.532 m ²	381.382 m ²	- 161.850 m ² ↘
Bureaux	34.250 m ²	94.727 m ²	- 60.477 m ² ↘
Logistiques	891 m ²	891 m ²	0 m ² →
Activités productives	13.091 m ²	25.016 m ²	- 11.925 m ² ↘
Equipement	22.830 m ²	27.721 m ²	- 4.891 m ² ↗
Commerce	59.792 m ²	80.472 m ²	- 20.680 m ² ↘
Logement	87.868 m ²	152.555 m ²	- 64.687 m ² ↘
Emprise au sol	62.876 m ²	73.715 m ²	- 10.839 m ² ↘
P/S	1.36	2.06	- 0.70 ↘
Taux d'emprise	0.39	0.40	- 0.01 ↘
Espace vert	82.098 m ²	91.051 m ²	- 8.953 m ² ↘
Dont voiries plantées	14.145 m ²	15.302 m ²	- 1.157 m ² ↗
Dont intérieurs d'îlots et jardins privatifs	14.708 m ²	19.424 m ²	- 4.716 m ² ↗
Nombre de logement	842 unités	1.397 unités	- 555 unités ↘
Parking	2830 places	4522 places	- 1692 places ↘

Surfaces



Parkings

Affectations	Ratio	Surface	Maximum	Demandé
Bureaux	1/100 m ²	34.250 m ²	343	337
Productions de biens immatériels	1/100 m ²	7.607 m ²	76	76
Activités productives	1/130 m ²	6.294 m ²	49	49
Logistiques	1/130 m ²	891 m ²	7	7
Equipement	1/50 m ²	22.830 m ²	457	1.461
Commerce	1/60 m ²	59.792 m ²	997	
Logement	1/unité	842 unités	842	841 (+59)
TOTAL			2.771	2.771 (+59)

- Les ratios pour les bureaux, les activités de production de bien immatériel et le logement sont conformes aux prescriptions du RRU (zone B).
- Les ratios pour les autres activités sont ceux recommandés par l'étude d'incidence
- Le chiffre entre parenthèse représente des emplacements pour 2 roues motorisés dans les immeubles de logement
- Le nombre total d'emplacement sur le site sera adapté progressivement en fonction de l'évolution de la desserte du site en transport public.

Espaces verts

