

# VILLE DE BRUXELLES STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT URBANISME - PLAN ET AUTORISATIONS  
DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN EN VERGUNNINGEN

## PACHECO

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

**07-02**

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN N°.

**PROJET DE PLAN  
ONTWERPPLAN**

Quartier compris entre la limite communale au boulevard du Jardin Botanique, les rues Royale, Vésale, Vandermeulen, de Ligne, de la Banque et le boulevard Pachéco en intégrant la halte de la SNCB Bruxelles-Congrès

Wijk begrepen tussen de gemeentelijke grens aan de Kruidtuinlaan, de Koningsstraat, de Vesaliusstraat, de Vandermeulenstraat, De Lignestraat, de Bankstraat en de Pachecolaan, inclusief het NMBS station Brussel-Congres.

**A Notes et rapports**

**A Nota's en verslagen**

Avril 2012

## DOCUMENTS CONSTITUANT LE PPAS N° 07-02 « PACHECO »

Le plan particulier d'affectation du sol est composé de :

A. Notes, rapports et inventaire photographique

B. Prescriptions d'urbanisme

C. Recommandations

D. Plans :

- |                  |   |
|------------------|---|
| 1. feuille n° 1  | Plan de localisation  |
| 2. feuille n° 2  | Plan de situation existante de droit  |
| 3. feuille n° 3  | Plan de situation existante de fait   |
| 4. feuille n° 4a | Plan des zones d'affectations   |
| 5. feuille n° 4b | Plan des implantations, des gabarits et des caractéristiques des constructions. |

La feuille 2 indique la situation existante de droit au 07.03.2012.

La feuille 3 indique la situation existante de fait au 07.03.2012.

Ce dossier de plan est accompagné d'un rapport d'incidences environnementales

Vu par le Conseil Communal en séance du .....

Par le Conseil

Le Secrétaire de la Ville

Le Conseil

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan a été déposé à l'examen du public dans les bureaux de l'administration communale du .....

au .....

Par le Collège

Le Secrétaire de la Ville

Le Collège

Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en séance du .....

Par le Conseil

Le Secrétaire de la Ville

Le Conseil

Approuvé par le Gouvernement par...

## TABLE DES MATIERES

<b>0</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
0.1	PERIMETRE .....	5
0.2	CONTEXTE D'ELABORATION DU PPAS.....	5
<b>1</b>	<b>RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT .....</b>	<b>5</b>
1.1	PLAN REGIONAL DE DEVELOPPEMENT – 12/09/2002 .....	5
1.2	PLAN REGIONAL D'AFFECTATION DU SOL - 05/03/2001 .....	5
1.3	SCHEMA DIRECTEUR « BOTANIQUE » - 30.11.06.....	6
1.4	PROGRAMME DE LA ZIR N° 11 "CITE ADMINISTRATIVE" - AG 29.06.07, [MODIFIE PAR AG 14.05.09] 7	
1.5	PLAN COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE DE BRUXELLES – 02/12/2004 .....	8
1.6	PLAN COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE – AG 03.02.05 .....	10
1.7	OPTIONS APPROUVEES PAR LE COLLEGE DE LA VILLE DE BRUXELLES – 13.12.07 .....	11
1.8	OPTIONS APPROUVEES PAR LE COLLEGE DE LA VILLE DE BRUXELLES – 11.06.09 .....	11
1.9	PLANS PARTICULIERS D'AFFECTATION DU SOL SITUES DANS UN RAYON DE 500 METRES .....	12
1.10	PLANS D'EXPROPRIATION .....	12
1.11	PERMIS DE LOTIR .....	12
1.12	SERVITUDES ET DROITS DE PASSAGE .....	13
	Servitude publique de passage sur sol privé.....	13
	Servitude de vue .....	13
1.13	MONUMENTS ET SITES.....	13
	Biens inscrits sur la liste de sauvegarde dans le périmètre du PPAS :.....	13
	Bien repris à l'inventaire des Sites (1996) dans le périmètre du PPAS :.....	13
	Biens classés dans la zone entourant le périmètre du PPAS : .....	13
1.14	SOUS-SOL ARCHEOLOGIQUE.....	14
1.15	BATIMENTS DECLARES INSALUBRES .....	14
1.16	ALIGNEMENTS .....	14
1.17	STATUT DES VOIRIES .....	15
1.18	PERMIS ET CERTIFICATS D'URBANISME DELIVRES MAIS NON REALISES, DE PLUS DE 1.000 M216	
<b>2</b>	<b>RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT .....</b>	<b>17</b>
2.1	CONTRAINTE, DEFICIENCES ET POTENTIALITES DE LA ZONE DU PPAS .....	17

2.2	ESTIMATION DES SURFACES PLANCHER EXISTANTES .....	18
<b>3</b>	<b>OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PPAS.....</b>	<b>20</b>
3.1	LES OBJECTIFS DU PLAN .....	20
3.2	NOTE EXPOSANT LE CONTENU DES PRESCRIPTIONS.....	20
3.2.1	Zones d'affectations .....	20
3.2.2	Implantations, gabarits, patrimoine et intérieurs d'îlot .....	20
3.3	ESTIMATION DES SURFACES PLANCHERS PROPOSEES PAR ZONE.....	21
3.4	SURFACES PLANCHER PROJETEES AU TOTAL .....	22
3.5	MESURES D'AMENAGEMENT QUI SERONT PRISES POUR L'APPLICATION DES OPTIONS DU PLAN	22
3.5.1	Alignements.....	22
3.5.2	Création de voirie .....	22
3.5.3	Servitudes.....	22
3.5.4	Expropriation.....	22
3.5.5	Charges d'urbanisme.....	22
<b>4</b>	<b>RELATIONS DU PPAS AVEC LES AUTRES PLANS EN VIGUEUR.....</b>	<b>23</b>
4.1	PLAN REGIONAL DE DEVELOPPEMENT.....	23
4.2	PLAN REGIONAL D'AFFECTATION DU SOL .....	23
4.3	PLAN COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT .....	23

## 0 INTRODUCTION

---

### 0.1 PERIMETRE

Le périmètre du PPAS « Pachéco » est situé sur la jonction « Nord-Midi », au centre de la Ville de Bruxelles, dans la partie Nord du Pentagone, à environ 1 km de la Grand-Place, il est limitrophe à la « petite ceinture » et à la rue Royale, et se trouve au sud-ouest de la commune de Saint-Josse-Ten-Noode.

Conformément à l'arrêté du Gouvernement du 29.06.07, le périmètre du PPAS est limité par :

- la limite communale au boulevard du Jardin Botanique,
- les rues Royale, Vésale, Vandermeulen, de Ligne, de la Banque,
- le boulevard Pachéco en intégrant la halte de la SNCB Congrès.

Sa surface au sol est de 104.059 m<sup>2</sup>, la largeur maximale (entre Halte Congrès et rue Royale) est de +/- 233 m, et la longueur maximale (entre la rue de la Banque et le boulevard du Jardin Botanique) est de +/- 640 m.

### 0.2 CONTEXTE D'ELABORATION DU PPAS

Les premières réflexions sur le réaménagement du site ont été menées par la Ville dès 1999, alors que la Cité était progressivement vidée de ses occupants. Le site a ensuite été vendu par l'Etat. C'est à ce moment que les plans régionaux ont été adaptés et ont inscrit la Cité en Zone d'Intérêt Régional (PRAS 2001) et en zone-levier (PRD 2002). Afin de préciser le programme de la ZIR, la Région s'est d'abord dotée d'un schéma directeur (2006). L'arrêté du Gouvernement relatif à la ZIR a été adopté en 2007. Suite à la parution de cet arrêté, la Ville a relancé le projet d'élaboration d'un PPAS en réajustant les objectifs en fonction des nouvelles données.

## 1 RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT

---

### 1.1 PLAN REGIONAL DE DEVELOPPEMENT – 12/09/2002

Les 12 priorités du projet de ville et les 8 conditions transversales de mise en œuvre définies dans le PRD sont d'application. Le site du PPAS est en outre l'objet de mesures plus particulières, de par sa situation:

- en périmètre de verdoisement et de création d'espace vert;
- près d'un nœud intermodal;
- le long d'un itinéraire cyclable régional;
- le long d'un espace structurant à intégration environnementale renforcée (Petite Ceinture);
- le long d'une continuité verte;
- dans la zone-levier n° 6 "Botanique" et en site d'intérêt régional;
- en zone à réorganiser du point de vue des voiries (Pentagone);
- le long d'une voie métropolitaine (Petite Ceinture);
- le long d'un site protégé à créer pour une ligne de bus (Petite Ceinture).

### 1.2 PLAN REGIONAL D'AFFECTATION DU SOL - 05/03/2001

- Zone d'Intérêt Régional n° 11 « Cité Administrative »: toute la Cité Administrative à l'exception de la Tour des Finances et des immeubles adjacents aux blocs D et F du côté de la rue Royale :

*« Cette zone est affectée aux logements, aux commerces de proximité, aux bureaux, aux activités productives et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.*

*La superficie de plancher affectée aux logements ne peut être inférieure à 35 % de la superficie totale de plancher dans la zone.*

*La composition urbaine de l'ensemble vise à l'amélioration de la perméabilité piétonne et cyclable du site et à l'aménagement du boulevard Pachéco entraînant la réduction de sa largeur carrossable. L'accès vers le boulevard Saint-Lazare sera maintenu. »*

- Zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public: socle de la Tour des Finances et gare du Congrès
- Zone administrative: Tour des Finances + îlot Montagne de l'Oratoire/de Ligne/Banque
- Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et d'Embellissement (ZICHEE): tout le périmètre
- Espaces structurants: Pacheco/Jardin Botanique/Royale/Congrès

### **1.3 SCHEMA DIRECTEUR « BOTANIQUE » - 30.11.06**

La zone-levier n° 6 a fait l'objet d'un schéma directeur approuvé par le Gouvernement. Ce schéma directeur a servi de base à la rédaction de l'AG du 29.06.07, modifié le 14.05.2009 lequel définit le programme du futur PPAS. Son périmètre couvre la Cité Administrative de l'Etat, la gare du Congrès et le Jardin Botanique.

L'intégralité du schéma directeur est disponible sur internet à l'adresse suivante: <http://www.cae-rac.be>.

Les grands objectifs du schéma directeur sont les suivants :

1. Améliorer l'articulation spatiale et fonctionnelle entre le Jardin Botanique, la Petite Ceinture, le Pentagone et la ville;
2. Dans sa reconversion, valoriser l'identité collective, les qualités architecturales, spatiales et paysagères de la Cité;
3. Domestiquer l'urbanisme de dalle en améliorant son accessibilité et en favorisant les usages variés;
4. Introduire de la mixité fonctionnelle et sociale sur le site de la Cité Administrative.

Ces objectifs sont traduits en différentes options d'intervention :

1. Au niveau des espaces publics des abords de la Cité
  - Création d'un carrefour à niveau Botanique/Pacheco/Saint-Lazare;
  - Couverture de l'avenue Victoria Regina;
  - Création de trois nouvelles entrées au Jardin Botanique;
  - Réaménagement des boulevards Pacheco et de Berlaimont en faveur d'un meilleur partage de l'espace public;
  - Réaménagement du boulevard du Jardin Botanique tenant compte de la nouvelle configuration du carrefour Botanique/Pacheco/Saint-Lazare, de l'intégration d'un site propre bus double sens entre la porte de Schaerbeek et la place Rogier et de l'ICR n° 10;
  - Le long du boulevard Pacheco, privilégier deux liaisons transversales piétonnes entre les deux rives;
  - Rénovation et consécutivement occupation partagée de la gare du Congrès par des activités socio-culturelles proches de la créativité du citoyen;
  - Ouverture de l'accès de la station de métro Botanique vers le Jardin;
  - Création d'une « vitrine » à l'entrée du Passage 44 le long du boulevard Pacheco.
2. Au niveau de l'espace ouvert de la Cité Administrative de l'Etat:
  - Valorisation de l'esplanade comme espace public d'observation du panorama de Bruxelles
  - Maintien de la structure organisationnelle du jardin suspendu
  - Création de deux nouveaux escaliers permettant le franchissement par étape depuis le boulevard Pacheco vers le niveau de la place du Congrès;
  - Création d'une circulation verticale couverte (le « Puits de lumière »);
  - Valorisation de la fonction distributive de la rue de Rivoli.

### 3. Au niveau de la réorganisation de la Cité Administrative de l'Etat:

- Rénovation des bâtiments D & F et C;
- Démolition de l'immeuble G;
- Maintien et réorganisation interne des parkings A et B dans leurs structures actuelles.

### 4. Au niveau des affectations de la Cité Administrative de l'Etat:

- Affectation des étages des immeubles C, D et F en fonction administrative;
- Maintien de l'activité commerciale au rez-de-chaussée des immeubles D et F le long de la rue de Rivoli;
- Implantation à l'endroit de l'immeuble G, et le long de la rue Montagne de l'Oratoire d'un nouvel immeuble de logements implanté « en escargot » et se caractérisant à front d'Esplanade par l'implantation d'un immeuble tour en vis-à-vis de la tour des Finances;
- Affectation des rez-de-chaussée du nouvel immeuble de logements à des fonctions d'équipements ou de commerces de proximité;
- Implantation d'un ou plusieurs équipements de ville dans le Grand Restaurant sous les bâtiments D et F;
- Rationalisation des entrées aux parkings A et B et ouverture du mur aveugle Pacheco, aux deux endroits possibles : ouverture sur une fonction commerciale ou un équipement.

Le schéma directeur est accompagné d'un tableau détaillant les superficies par bloc et par affectation tant pour la situation existante que pour la situation projetée ainsi que d'une série d'illustrations indiquant quelle pourrait être la transcription architecturale des différentes options reprises ci-dessus.

Le schéma directeur est conclu par des recommandations de mise en œuvre et par un calendrier des actions à entreprendre. Le schéma se base sur diverses études qui sont fournies en annexe (mobilité, programmation, note historique). Notons qu'une étude de faisabilité économique a été réalisée mais n'est pas fournie car elle reste confidentielle.

## **1.4 PROGRAMME DE LA ZIR N° 11 "CITE ADMINISTRATIVE" - AG 29.06.07, [MODIFIE PAR AG 14.05.09]**

Par cet arrêté, la Ville est invitée à approuver un PPAS portant sur la partie de son territoire identifiée « zone d'intérêt régional (ZIR) n° 11 » étendue aux zones voisines délimitées par :

- la limite communale, boulevard du Jardin Botanique;
- les rues Royale, Vésale, Vandermeulen, de Ligne, de la Banque;
- le boulevard Pacheco et intégrant en son sein la halte de la SNCB Congrès.

Il est précisé que ce PPAS doit se conformer au programme de la ZIR n° 11 tel que libellé dans les dispositions relatives à l'affectation du sol du PRAS, ainsi qu'aux dispositions énumérées ci-après.

- Du point de vue des propositions de réorganisation générale du site, le PPAS s'appuiera sur les éléments suivants :
  - le maintien des parkings A et B dans leur structure actuelle; seuls les accès pourraient être déplacés,
  - le maintien et la rénovation des bâtiments D et F,
  - le maintien de l'ouverture vers la Place du Congrès et d'une composition urbaine symétrique encadrant cette ouverture;
  - la recomposition de la zone située Montagne de l'Oratoire.
- Du point de vue de l'affectation du site, le PPAS veillera à créer une mixité fonctionnelle sur le site, à savoir :
  - un maximum de 70.000 m<sup>2</sup> de fonction administrative [dans les bâtiments C, D et F de la Cité Administrative sans autre extension dans le périmètre de la zone d'intérêt régional],
  - un minimum de 35 % de logements [dans le périmètre de la zone d'intérêt régional],

- un minimum de 5.000 m<sup>2</sup> de commerces notamment au rez-de-chaussée des immeubles longeant la rue de Rivoli et le long du boulevard Pacheco,
- un minimum de 8.000 m<sup>2</sup> d'équipements dont minimum 6.000 m<sup>2</sup> au sein de l'ancien restaurant situé dans l'immeuble F, face au jardin de la Cité et une plaine de jeux à proximité du jardin Pechère,
- un maximum de 2.000 emplacements de parkings,
- le maintien du poste avancé de service incendie.

Le PPAS permettra la mise en place d'une mixité sociale et l'animation du site via l'insertion d'équipements de proximité, l'imposition de logements destinés à des populations de niveaux socio-économiques différents, la garantie d'un usage public du jardin Pechère et de l'esplanade.

- Du point de vue des espaces publics et espaces verts internes au site, l'organisation des espaces s'appuiera sur :
  - la valorisation de l'esplanade comme espace public d'observation du panorama de Bruxelles,
  - le maintien de la structure organisationnelle du jardin suspendu, l'aménagement d'un espace de jeux destiné aux enfants et la restauration du jardin Pechère situé le long de l'ancien restaurant.
- Du point de vue de la réorganisation des accès du sites et des relations de la Cité Administrative avec son environnement, le PPAS veillera à :
  - créer des liaisons transversales piétonnes entre les deux rives du boulevard Pacheco, dont au moins une à l'endroit de la Halte Congrès, dans l'axe des rues de la Blanchisserie et de l'Ommegang, et une autre à l'endroit du carrefour Banque/Pacheco/de Berlaimont,
  - créer de nouveaux escaliers permettant le franchissement par étapes depuis le boulevard Pacheco vers le niveau de la place du Congrès,
  - créer de nouvelles circulations verticales couvertes, permettant notamment l'accès aux personnes à mobilité réduite (gare du Congrès et esplanade).

De cet objectif découle également la nécessité de la définition d'une interface valable entre la façade de la Cité et le boulevard Pacheco.

- Du point de vue des espaces publics aux abords du site, le PPAS veillera à prévoir :
  - le réaménagement du boulevard Pacheco en boulevard urbain en réduisant sa largeur carrossable; en tenant compte de la suppression éventuelle du tunnel, de la couverture éventuelle de l'avenue Victoria Regina, en fonction de l'étude de faisabilité à mener par la Région;
  - la mise en valeur de la gare du Congrès,
  - une recomposition du front bâti rues Montagne de l'Oratoire, de la Banque et de Ligne,
  - la réalisation d'accès au site pour les cyclistes et les personnes à mobilité réduite.
- Le PPAS veillera également à intégrer les éléments suivants :
  - l'imposition de garanties d'une réalisation conjointe des logements et des surfaces administratives,
  - l'adoption de critères répondant à des exigences de haute qualité environnementale tant pour l'aménagement général et les infrastructures que pour les constructions, dans les domaines de l'énergie, l'eau, le microclimat, le bruit et les nuisances, les déchets et rejets et les matériaux.

Cet arrêté a été complété par un arrêté du Gouvernement du 14.05.09 qui précise l'interprétation qui doit être faite pour l'application du seuil de superficie de bureau et des 35 % de logement. Le premier s'applique aux blocs C, D&F et les 35 % se calculent par rapport à toutes les superficies de plancher situées en ZIR (donc également socle tour des Finances et son extension pour la partie située en ZIR).

## **1.5 PLAN COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE DE BRUXELLES – 02.12.04**

Dans les Lignes de force, la Cité Administrative de l'Etat (CAE) est évoquée, p. 36:



*"Par ailleurs, un autre enjeu important pour le Pentagone est de retrouver des habitants et donc des logements dans tous les quartiers. Dans ce cadre, quelques opérations localisables apparaissent comme des enjeux capitaux pour le centre-ville. Il s'agit bien souvent de rendre au quartier la fonction logement qui en a été presque totalement gommée, surtout au profit de la fonction administrative (mais pas seulement). Les zones d'intervention prioritaire en matière foncière et immobilière sont les suivantes :*

*- La reconstruction, à front du boulevard Pacheco, le long de la Cité Administrative de l'Etat, ainsi que sur la dalle, dans l'axe de la rue du Congrès, d'un ensemble mixte de logements de qualité et de grandes infrastructures. En ce qui concerne la Cité Administrative de l'Etat (CAE) proprement dite, elle devrait être partiellement reconvertie en logements. Si une étude de faisabilité doit être menée au préalable au niveau des sources possibles de financement de cette opération, des projets d'études sont engagés au niveau fédéral."*

Dans les cartes accompagnant les lignes de force, le site est inscrit dans différentes zones reprises ci-dessous :

Carte 1: Revitaliser l'habitat:

- Opération de logement de min. 25.000 m<sup>2</sup> sur la CAE;
- Zone de renforcement du logement sur l'est du Pentagone;
- Zone de revalorisation prioritaire de la fonction résidentielle sur l'est du Pentagone à partir de la CAE.

Carte 2: Soutenir un développement économique intégré:

- Renforcer/rétablir la mixité des fonctions sur l'est du Pentagone;
- Reconvertir le site de la CAE;
- Dynamiser les noyaux commerciaux Congrès/Association;
- Bd Pacheco et petite ceinture en axes structurants prioritaires pour la Ville.

Carte 3: Promouvoir un environnement durable:

- Maillage vert communal;
- Reconditionnement important de l'espace public (bd Pacheco et petite ceinture);
- Développement du réseau RER (halte Congrès);
- Création d'un espace vert sur la CAE.

Carte 4 : Politique de représentation nationale et internationale:

- La rue Royale est désignée comme un axe symbolique de représentation;
- L'église Sainte-Gudule est désignée comme un lieu symbolique proche du site;
- La CAE est désignée comme centre politique et administratif important.

Carte 5 : Politique en matière de logement:

- Politique de reconquête du logement à appliquer sur la partie Est du Pentagone.

Carte 6 : Potentiel logement:

- Zone de renforcement du logement dans la partie Est du Pentagone;
- Opération de logement localisée de 25.000 m<sup>2</sup> prévue sur la CAE.

Carte 7 : Politique en matière d'espace public:

- Le boulevard Pachéco est inscrit en axe structurant prioritaire pour la Ville donnant accès au centre de la ville. Par contre, en tant qu'espace public, il est ressenti comme une coupure urbaine qui devra être atténuée et générera ainsi une meilleure liaison entre le haut et le bas de la ville.

Carte 8 : Politique en matière d'environnement:

- Mêmes éléments que sur la carte 3.

Carte 9 : Réseaux de communications, propositions d'aménagement:

- Site propre sur la rue Royale;

- Reconditionnement important et nouvelle possibilité de transport public nécessaires au boulevard Pachéco.

Carte 10 : Proposition de spécialisation des voiries existantes et futures:

- La Petite Ceinture est considéré comme une voirie métropolitaine;
- La rue Royale est le collecteur de quartier et se branche sur une voie interquartier reliant la Ville de Bruxelles à St-Josse-ten-Noode;
- Le boulevard Pachéco ne joue pas de rôle clé dans ce schéma.

Carte 11 : Réseaux majeurs de transports motorisés à l'horizon 2010:

- La CAE se positionne le long de la Jonction Nord-Midi.

Carte 12 : Politique en matière de planification communale:

- PPAS à l'étude sur le site de la CAE;
- Dossier de base de PPAS sur le quartier de la rue Royale (entre-temps approuvé en tant que PPAS définitif).

Quelques mesures issues des tableaux de bord du PCD et qui concernent le quartier :

- Dans le Pentagone continuer à définir les affectations de la Cité Administrative de l'Etat/Pacheco.
- Poursuivre les tables rondes en vue d'une étude de faisabilité au niveau du financement et de la rentabilité (25.000 m<sup>2</sup> log. ou 35 % de la superficie).
- Revaloriser les fonctions de la centralité métropolitaine et réhabiliter la perception générale du centre.
- Renforcer la politique de lutte contre les immeubles vides et les terrains non construits.
- Résoudre prioritairement les grands chancres ayant un impact visuel important.
- Favoriser et accompagner les pôles de redéveloppement (Cité administrative, casernes Albert,...).
- Dans le Pentagone, aborder la problématique de la reconversion des grands sites publics, tels la Cité Administrative de l'Etat, la caserne Albert,...
- PPAS Pachéco 99-03 à étudier (décision d'élaboration CC 21.06.99).

Objectifs :

- Reconstruire une continuité dans le tissu urbain en recréant une mixité des fonctions en réintroduisant du logement (mixité sociale et culturelle).
- Améliorer la liaison entre le haut et le bas de la ville = une meilleure accessibilité du jardin et du parking.
- Améliorer les éléments du paysage urbain : revaloriser le panorama, améliorer l'aspect du bd Pachéco (passerelles, tunnel St Lazare...).
- Revaloriser la gare du Congrès.
- Dans le Pentagone, accroître sensiblement la desserte des haltes Congrès et Chapelle.
- Dans le Pentagone, améliorer les combinaisons de la gare Congrès et de la gare Chapelle avec les transports urbains et suburbains.
- Dans le Pentagone, entreprendre la rénovation profonde des gares Chapelle et Congrès.
- Dans le Pentagone, rénover l'Ecole Congrès-Dachsbeck, rue de l'Enseignement 96.
- Inciter l'implantation (ou le maintien) de commerces de proximité dans les quartiers, à Haren, dans le Quartier Nord et dans le quartier Notre-Dame aux Neiges.
- Elaborer un règlement d'urbanisme zoné pour le quartier Notre-Dame aux Neiges pour la partie non comprise dans le PPAS Rue Royale.

## **1.6 PLAN COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE – AG 03.02.05**

Le projet de PCD pour St-Josse-ten-Noode s'inscrit dans une tradition de « réalisation de politiques sociales et novatrices ».

Les orientations principales en matière d'affectation du sol, intéressantes dans le cadre du PPAS Pachéco concernent le quartier Nord, la Petite Ceinture et le Jardin Botanique.

Le Quartier Nord est la plus importante opportunité pour la commune de réimplanter de l'habitat à proximité du Pentagone. Il s'agit avant tout de mettre en place un quartier mixte aux niveaux local et métropolitain.

La vision pour la Petite Ceinture est la suivante : « *Ce boulevard ne doit pas être vu comme une voie de circulation qui sépare des quartiers, mais bien comme un espace public, porteur d'activités, permettant une circulation aisée des usagers les plus faibles et présentant des qualités esthétiques et structurantes* ». Dans cette perspective, il est intéressant de savoir que la circulation piétonnière se déroule essentiellement le long du boulevard du Jardin Botanique et de la rue Royale. Par contre, le franchissement plus aisé pour les piétons venant du centre est à améliorer.

En termes de mobilité, les objectifs du PCD sont en accord avec le PRD. Le PCD veut essentiellement réduire la circulation automobile et favoriser les déplacements non-motorisés. En assurant la fluidité sur les axes principaux (chaussées de Louvain et de Haecht – rue du Méridien – boulevard St-Lazare), la percolation du trafic dans les quartiers est réduite. En parallèle, la mise en place de liaisons et promenades pour les piétons et un réseau d'itinéraires cyclables sont proposés.

La zone située le long du boulevard du Jardin Botanique ainsi que le site classé du Jardin Botanique sont inclus dans le périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique ou d'embellissement (zichee).

En tant qu'espaces verts, le Jardin Botanique est le parc principal dans les environs. D'autre part, la rue Royale fait partie du réseau vert communal, établi dans la commune. Ceci fait partie du tableau de marche n° 7 (tableau de synthèse des principales mesures particulières à mettre en œuvre) dont l'objectif est de maximiser la composante verte et d'en assurer la continuité.

## **1.7 OPTIONS APPROUVEES PAR LE COLLEGE DE LA VILLE DE BRUXELLES – 13.12.07**

En complément de l'arrêté du 29.06.07, le Collège a pris les options suivantes :

- Prévoir l'implantation d'une nouvelle école primaire.
- Limiter l'enveloppe globale de l'ensemble des surfaces plancher hors sol à 140.000 m<sup>2</sup>.
- N'autoriser un hôtel que dans la mesure où les surfaces plancher totales de toutes les affectations ne dépassent pas les 140.000 m<sup>2</sup> proposés plus haut et sous réserve de la confirmation juridique de la possibilité de développer une telle affectation.
- Implanter 5.000 m<sup>2</sup> de commerces comme suit :
  - minimum 1.500 m<sup>2</sup> le long de la rue de Rivoli;
  - minimum 1.500 m<sup>2</sup> dans le futur pôle résidentiel (à développer entre l'esplanade de la colonne du Congrès, les rues Montagne de l'Oratoire et de la Banque);
  - minimum 2.000 m<sup>2</sup> le long du boulevard Pacheco.
- Prévoir l'implantation d'une crèche.
- Fixer un minimum de 25 % de logements de type conventionné et de 25 % de logements de type social par rapport à l'ensemble de nouveaux logements sous réserve de faisabilité pour le logement de type social.
- Ne pas autoriser de station essence le long du boulevard Pacheco, à côté du poste avancé de service incendie.

## **1.8 OPTIONS APPROUVEES PAR LE COLLEGE DE LA VILLE DE BRUXELLES – 11.06.09**

Suite à l'étude en cours dans le RIE et à l'évolution des demandes de permis d'urbanisme (réalisation de 70.000 m<sup>2</sup> de bureaux dans les bâtiments D&F et C), le Collège des Bourgmestres et Echevins a corrigé cette décision en modifiant les options, lors de la séance du 11.06.09:

- prévoir l'implantation d'une nouvelle école fondamentale et d'une crèche répondant aux besoins présents et futurs du quartier;
- limiter l'enveloppe globale de l'ensemble des surfaces plancher hors sol de la partie de la Cité Administrative de l'Etat située en ZIR (hors extension de la Tour des Finances) à 150.000 m<sup>2</sup> répartis

comme suit: 70.000 m<sup>2</sup> de bureau/10.000 m<sup>2</sup> d'établissement hôtelier/5.000 m<sup>2</sup> de commerce/12.500 m<sup>2</sup> d'équipement/52.500 m<sup>2</sup> de logement;

- fixer un minimum de 25 % de logements de type conventionné et de 25 % de logements de type social par rapport à l'ensemble de nouveaux logements, sous réserve de faisabilité pour le logement de type social;
- supprimer la station essence située le long du boulevard Pacheco, à côté du poste avancé de service incendie.

Par rapport à ces options, de nouveaux éléments sont intervenus dans la suite de la procédure, à savoir la volonté politique d'intégrer un équipement à rayonnement régional, en plus des équipements déjà prévus dans le bloc D&F (poste SIAMU et équipements en lien avec le futur utilisateur du bâtiment) et des équipements de proximité (crèche et école fondamentale). Le programme a été revu en conséquence. L'enveloppe globale est portée à un max. de 143.500 m<sup>2</sup> de planchers répartis comme suit : maximum 68.600 m<sup>2</sup> de bureau/minimum 5000 m<sup>2</sup> et maximum 8.000 m<sup>2</sup> de commerce/minimum 16.200 m<sup>2</sup> d'équipement/minimum 52.500 m<sup>2</sup> de logement dont 30% de logements de type conventionné et/ou social.

## 1.9 PLANS PARTICULIERS D'AFFECTATION DU SOL SITUÉS DANS UN RAYON DE 500 M

Nom	Numéro	Dossier de base/ Plan	Arrêté d'approbation	Arrêté de modification	Remarques
<b>VILLE DE BRUXELLES</b>					
Putterie	30-40	PLAN	13.09.84		
Damier	44-27	PLAN	13.02.69	Partiellement remplacé par le PPAS Martyrs (60-10)	Abrogation partielle AG 20.07.06
Botanique	60-09bis	PLAN	17.06.93		Abrogation partielle AG 10.09.09
Martyrs	60-10	PLAN	29.10.92		Partiellement abrogé AG 26.05.05
Rue Royale	60-15	PLAN	14.07.05		
Ilot Sacré	80-60	DB	28.07.99		
<b>SAINT-JOSSE-TEN-NOODE</b>					
Hôtel Communal	19	PLAN	23.09.64		
Place Quetelet	25	PLAN	05.06.97		
Rue Royale	31	PLAN	02.04.81		Abrogé
Botanique	33	PLAN	28.03.79		Abrogé
Saint-François	38	PLAN	19.05.89		
PPAS	41	PLAN	26.09.02		Abrogé
Tour IBM	16	PLAN	17.10.74		

## 1.10 PLANS D'EXPROPRIATION

Pas de plan d'expropriation dans le périmètre du plan, ni dans la zone de 50 m.

## 1.11 PERMIS DE LOTIR

Pas de permis de lotir dans le périmètre du plan, ni dans la zone de 50 m.

## 1.12 SERVITUDES ET DROITS DE PASSAGE

### Servitude publique de passage sur sol privé

Le site est soumis à des servitudes publiques de passage sur sol privé qui confèrent un caractère d'espace public à la rue de Rivoli, à l'Esplanade et au jardin Pechère.

Le jardin qui entoure la halte Congrès s'apparente également à une servitude publique de passage car un alignement est défini autour du jardin mais cette zone n'est pas cadastrée et ne peut donc être considérée comme du domaine privé.

L'espace situé autour de l'îlot triangulaire Montagne de l'Oratoire/Banque/de Ligne de même que la zone de recul du bâtiment Dexia le long du boulevard Pacheco sont également grevés d'une servitude de passage public sur sol privé.

### Servitude de vue

Le site est soumis à une servitude de vue depuis l'Esplanade vers la Basilique de Koekelberg, ce qui limite la hauteur potentielle des bâtiments à cet endroit. Cet axe de protection des vues sur la Basilique n'a pas de réelle valeur réglementaire car il n'est mentionné que dans une lettre du Ministère des Travaux Publics du 22.02.67 et n'a pas été formalisé dans un document légal. Si les points de repère donnés ne permettent d'aboutir ni sur la colonne du Congrès ni sur l'Esplanade, mais sur les Jardins Pechère, l'on peut cependant supposer que l'intention d'origine était bien d'avoir une vue sur la Basilique depuis la rue Royale à hauteur de la colonne du Congrès. Cette servitude de vue est mentionnée dans l'AG du 29.06.07. L'arrêté impose en outre de valoriser l'Esplanade en tant qu'espace public d'observation du panorama de Bruxelles.

## 1.13 MONUMENTS ET SITES

### Biens inscrits sur la liste de sauvegarde dans le périmètre du PPAS :

- Halte du Congrès, boulevard Pacheco. Inscrite comme monument sur la liste de sauvegarde par AG du 13.04.95, en raison de son intérêt historique et artistique. Cette protection officielle couvre le bâtiment de la Halte Congrès et le jardin public qui l'entoure.
- Place du Congrès (pour la bande de terrain en bordure du site). Inscrite comme site sur la liste de sauvegarde par AG du 02.04.98, en raison de son intérêt scientifique, esthétique et historique.
- Zone de protection de l'hôtel Astoria couvrant partiellement les n<sup>os</sup> 160 à 202 rue Royale (AG du 21.09.00).

### Bien repris à l'inventaire des Sites (1996) dans le périmètre du PPAS :

- Les jardins suspendus de la Cité Administrative de l'Etat dessinés par le paysagiste René Pechère sont repris à l'inventaire des sites approuvé par arrêté du Gouvernement du 06.03.95.

### Biens classés dans la zone entourant le périmètre du PPAS :

- Cathédrale Saint-Michel, parvis Sainte-Gudule. Classement comme monument par AR du 05.03.36 en raison de sa valeur archéologique, artistique et historique.
- Maison traditionnelle rue du Bois Sauvage, n° 16. Classement comme monument par AG du 02.04.92 des façades (en ce compris le portail et l'entrée cochère), toitures, charpentes et sous sol.
- Tour du Pléban. Vestige de la première enceinte. Classement comme monument par AG du 27.06.91 de l'ancienne tour de défense de la première enceinte, dite du Pléban, en ce compris la tourelle d'accès en maçonnerie de brique qui lui est accolée au Nord et le mur de courtine s'étendant au Sud, formant la limite mitoyenne entre les parcelles sises rue du Bois Sauvage, n<sup>os</sup> 15 et 16 et Treurenberg, n° 10 et les parcelles sises place de Louvain, n<sup>os</sup> 4 à 12 et Treurenberg, n<sup>os</sup> 8 à 18.

- Hôtel Astoria. Classement comme monument par AG du 21.09.00 des façade à rue, toiture et certaines parties intérieures de l'hôtel (hall d'entrée avec réception, lobby, Salon Carlton, Salon Bleu, Salon Bridge, Salle Waldorf, bar, restaurant, escalier d'honneur jusqu'au palier du premier étage et galerie décorée de vitraux).
- Place du Congrès n° 1. Classement comme monument par AR du 08.08.88 de l'ensemble du monument.
- Place du Congrès n° 2 (angle rue Royale et rue Vandermeulen). Classement comme monument de la façade et de la toiture par AR du 19.04.77.
- Jardin Botanique, rue Royale, commune de Saint-Josse-ten-Noode. Classement comme site par AR du 15.04.64.

### 1.14 SOUS-SOL ARCHEOLOGIQUE

Une seule découverte archéologique hors contexte à mentionner, en bordure de la zone, dans les rues de la Banque et du Bois Sauvage, est à mentionner. Il s'agit de matériel archéologique médiéval et post-médiéval. Les terrassements nécessaires à la construction d'extensions de la BNB (côté rue de la Banque ; cadastre : section C, 7ème feuille parcelle 1807c) ont amené la découverte fortuite de tessons de céramique (dont une cruche fragmentaire du XIV<sup>ème</sup> siècle) et de verrerie. Aucune donnée relative au contexte. Une seule pièce conservée au Musée de la Ville.

Le potentiel archéologique des différentes rues du périmètre est détaillé ci-dessous.

- Rues de la Banque et Montagne de l'Oratoire: Uniquement pour les périodes les plus anciennes en raison des profonds remaniements notamment liés à la réalisation de la Cité administrative de l'Etat.
- Place du Congrès et Rue Vandermeulen: Pour toutes les périodes. Espaces construits sur des remblais dans une zone jusqu'alors non bâtie, le sol ancien pourrait être resté en place.
- Boulevard du Jardin Botanique: Pour toutes les périodes - sauf à hauteur du tunnel de la Jonction où le sous-sol archéologique est détruit - le boulevard ayant été aménagé en bordure extérieure du tracé des remparts de la seconde enceinte.
- Rue de Ligne: Uniquement pour les périodes les plus anciennes, à l'exception de la partie supérieure à proximité directe de la place du Congrès (cfr supra).
- Boulevard Pachéco: Nul sous l'assiette du boulevard en raison de la présence du tunnel de la Jonction Nord-Midi. Le sous-sol archéologique totalement détruit en bordure Est du boulevard, sous l'ancienne Cité administrative de l'Etat suite à des terrassements massifs en profondeur (parkings et fondations des immeubles).
- Rue Royale: Pour toutes les périodes. La rue prolongée étant construite sur des remblais parfois importants, à travers une zone jusqu'alors non bâtie (jardins des Oratoriens), le sol ancien pourrait être resté en place. Le creusement des caves sous maisons des n<sup>os</sup> 160 à 172 a détruit les couches les plus récentes mais les plus anciennes pourraient être conservées.
- Rue Vésale: Pour toutes les périodes, l'assiette de ce dernier tronçon conservé de l'ancienne rue des Epingles, connue depuis le XV<sup>ème</sup> siècle, n'ayant pas été sensiblement modifiée malgré la démolition de tous les immeubles qui la bordaient.

### 1.15 BATIMENTS DECLARES INSALUBRES

Pas d'arrêtés du Bourgmestre pour immeubles abandonnés ou insalubres ou inhabitables ni dans le périmètre du plan, ni dans la zone de 50 m.

### 1.16 ALIGNEMENTS

Sur le site:

Localisation	Arrêté
Rue Montagne de l'Oratoire	CC 02.12.1985
Boulevard du Jardin Botanique	CC 22.03.1993
Rue de Ligne (4-8)	CC 02.12.1985

Rue de la Banque	CC 02.12.1985
Boulevard Pachéco (7-25)	CC 22.03.1993
Rue Royale, 160-202	AR 10.05.1776
Rue Royale (Bloc E)	CC 22.03.1993

Dans la zone des 50 mètres:

Localisation	Arrêté
Bois Sauvage (16)	Inconnu
Bois Sauvage (10)	AR 08.03.1858
Rue de Ligne (5-13)	Inconnu
Boulevard Pachéco (44 et suivants)	Loi domaniale 03.08.1962
Boulevard Pachéco (34 et suivants)	PPAS « Botanique » 60-09bis 17.06.1993
Boulevard Pachéco (24 et suivants)	Loi domaniale 03.08.1962
Rue de la Banque (4)	CC 02.12.1985
Rue Royale (105-137)	AR 29.06.1874
Rue Royale (97-101)	AR 29.06.1874
Rue Royale (85-93)	AR 29.06.1874
Rue Royale (150-158)	AR 30.11.1852
Rue Royale (139-145B)	AR 10.05.1776
Rue de l'Association (1-13)	AR 29.06.1874
Impasse de la Bobine (8)	AR 29.06.1874
Rue Vésale	AR 30.11.1852

### 1.17 STATUT DES VOIRIES

Le boulevard du Jardin Botanique est une voirie régionale ; il est d'usage que la Région possède le pouvoir de gérer, sur une distance de 30 mètres, les morceaux de voiries communales qui croisent les voiries régionales. Dans notre cas, il s'agit de la rue Royale et du boulevard Pacheco.

## 1.18 PERMIS ET CERTIFICATS D'URBANISME DELIVRES MAIS NON REALISES, DE PLUS DE 1.000 M<sup>2</sup>

Objet	Référence permis	Demande PU et/ou PE A la Ville	Attestation dossier complet	Délivrance permis	Etat des travaux	Fin des travaux
<b>E (+ I &amp; E')</b> Rénovation & transformation	8J/04	11.07.03 PU&PE	25.02.04	09.07.04		30.04.08
<b>E</b> Mât	15J/06	21.12.05 PU 08.09.06 Recours	24.04.06	31.07.06 Refus	Exécuté suite au recours	
<b>E (+I &amp; E')</b> Modifications	11J/08	24.04.08 PU	21.04.08	19.01.10		
<b>D&amp;F</b> Rénovation & transformation	23P/06	12.04.06 PU	20.03.07 E.I. clôturée	03.09.09	04.10.10 En cours	
<b>C</b> Rénovation & transformation	62P/06	08.08.06 PU	29.03.07	16.04.08	X	
<b>C</b> Rénovation & transformation	84P/08 et 20P/09	15.09.08 PU	10.12.08	03.09.09	04.10.10 En cours	
<b>D&amp;F</b> Amiante	91P/06	06.11.06 PE classe II		18.01.07 PE		31.12.08
<b>C, C', G, H, B</b> Amiante	17P/07	XX PE classe II		07.06.07 PE		31.12.08
<b>D&amp;F</b> Démolition menuiserie extérieure	49P/07	25.06.07 PU	17.09.07	Refus 04.09.09	X	
<b>C</b> Démolition menuiserie extérieure	87P/07	27.11.07 PU	19.12.07	Refus 04.06.08	X	
<b>Jardin Pechère</b> Rénovation	105P/08	11.12.08 PU		10.04.09	En cours	
<b>160 Rue Royale</b> Extension de l'hôtel au 8ème étage	046R/11	21.11.11 PU	20.12.11	Avis favorable de la Commission de concertation sous conditions 07.02.12		



<b>166 rue Royale</b>					
Extension et augmentation de l'immeuble pour y aménager 4 logements	016R/11	30.03.11	PU	21.06.11	08.03.12
<b>Ilot Montagne de l'Oratoire/de Ligne/Banque</b>					
Transformation et changement d'affectation	17B/09	23.03.09	PU	12.10.10	08.06.11 X
<b>Station métro Botanique</b>					
Rénovation	26J/07	17.10.07	PU	31.01.08	Exécuté
<b>Rue Royale, 116-128 - Place de Louvain, 27 - Rue de Ligne, 21</b>					
Construction d'un hôtel avec commerce au rez et parking	044R/11 (modifications au permis 27R/2010)	28.10.11	PU	27.01.12	Avis favorable de la Commission de concertation 06.03.12
<b>Parking B</b>					
Rénovation	022P/12	29.02.12	PU		

## 2 RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT

### 2.1 CONTRAINTES, DEFICIENCES ET POTENTIALITES DE LA ZONE DU PPAS

Malgré ses proportions imposantes, les implantations et gabarits de la CAE ont été pensés en fonction des caractéristiques de l'espace environnant, tant du côté de la rue Royale que de celui du boulevard Pacheco et tant du côté de la petite ceinture que de celui de la rue Montagne de l'Oratoire.

La CAE est le témoin d'une époque architecturale bien spécifique et la plupart des ses composantes présentent une homogénéité de style mais les projets récents et en cours tendent à modifier ses caractéristiques et à nier certaines de ses qualités de composition.

Un des grands atouts de la CAE sont ses grands espaces ouverts, aux fonctions diversifiées : le jardin géométrique pour le repos et la contemplation, la promenade arborée qui s'inscrit dans le maillage vert entre le jardin Botanique et le parc Royal, la plaine de jeu et sa fonction récréative, et enfin l'Esplanade, avec sa vue panoramique sur la ville et son large espace minéral pouvant accueillir diverses activités.

De multiples passages souterrains sont prévus pour la circulation piétonne pour traverser les larges boulevards. L'accessibilité et la visibilité sont des valeurs de plus en plus importantes dans la société actuelle et, sur ces points, la cité présente des lacunes.

Le site forme un obstacle majeur dans la circulation Est-Ouest et renforce le clivage entre le haut et le bas de la ville. Plusieurs alternatives d'accès sont présentes, généralement sous forme d'escaliers mais les possibilités

d'accès aux moins valides sont inexistantes ; la situation est médiocre de ce point de vue et doit être améliorée.

Le caractère monofonctionnel de la zone associé au manque de connexions entre le haut et le bas de la ville génère un sentiment d'insécurité dû au manque de contrôle social.

Le site est principalement dédié à la fonction administrative mais présente une belle opportunité d'intégration de logements en centre ville. Le quartier comporte peu d'équipements et de commerces de proximité.

Les divers bâtiments de la Cité, disposés de manière espacée, portent peu d'ombre sur les bâtiments alentour et sont assez largement ensoleillés une grande partie de l'année, de même que les espaces publics.

D'une manière générale, il est constaté que la tour des Finances engendre de violents déplacements d'air. Le bâtiment G et la configuration des lieux alentour provoquent également des courants d'air au niveau de l'Esplanade. Le jardin Pechère dispose d'une situation plus favorable, protégé à la fois par le socle du bloc F et par la végétation en bordure du boulevard Pacheco.

La proximité de la Jonction Nord-Midi est une contrainte technique importante qui interdit de prévoir de nouvelles constructions du côté du boulevard Pacheco.

Le complexe de la CAE est entièrement construit sur une dalle qui s'inscrit dans un important dénivelé.

Peu connu et sous-estimé, l'ensemble des Jardins Pechère de la Cité administrative étonne par son harmonie, la variété des végétaux. Cet ensemble offre une conception et une richesse bien supérieure aux espaces verts dépouillés contemporains.

Autre pôle de végétation dans le périmètre, les abords de la gare de Bruxelles-Congrès constituent un lien entre la zone commerciale et la zone administrative.

Les autres points verts cités sont des aménagements de parcelles résiduelles, permettant une ponctuation à ne pas négliger, d'autant plus que le périmètre du PPAS ne présente que très peu de surfaces perméables.

## 2.2 ESTIMATION DES SURFACES PLANCHER EXISTANTES

Une des difficultés de l'analyse du site tient dans les nombreuses incertitudes concernant les superficies de plancher existantes. D'une part, les documents censés faire référence présentent des chiffres différents. Et d'autre part, il est parfois malaisé de faire la distinction entre les superficies hors sol et en sous-sol, vu la configuration du site et l'absence de certains plans de situation existante.

D'après l'étude d'incidences réalisée dans le cadre de la demande de permis du bloc D&F, la CAE compte 389.205 m<sup>2</sup> dont environ 120.000 m<sup>2</sup> en sous-sol:

Bâtiment	Superficies en m <sup>2</sup> d'après El Aries	
A	34.342	
B	43.537	
C	23.491	
C'	6.015	
D&F	80.578	dont 62.773 hors sol
E&I	146.868	
E'	18.898	
G	24.655	
H	10.821	
Total CAE	389.205	dont environ 120.000 en sous-sol

A noter que l'AG mentionne une superficie de 156.486 m<sup>2</sup> pour le complexe de la tour des Finances, alors qu'Aries, se basant sur les PU, arrive à 165.766 m<sup>2</sup> en additionnant les superficies de la tour et de ses extensions.

Le périmètre de la CAE est de 60.563 m<sup>2</sup>, ce qui donne un rapport P/S de 4,44.

Pour les immeubles de la rue Royale qui longent le bâtiment D & F, le SD Botanique compte 24.510 m<sup>2</sup> de bureau, 1.580 m<sup>2</sup> de commerce et 5.858 m<sup>2</sup> de logement. Ces chiffres ont été recalculés sur base des PU, et, en ce qui concerne les immeubles sis 160 et 168, rue Royale, sur une estimation du chargé d'étude. On obtient alors 17.165 m<sup>2</sup> de bureau, 1.843 m<sup>2</sup> de commerce, 5.996 m<sup>2</sup> de logement et 2.551 m<sup>2</sup> pour l'hôtel.

L'îlot Montagne de l'Oratoire/de Ligne/Banque comporte 34.786 m<sup>2</sup> de bureau.

La halte Congrès se compose d'une tour de ventilation pour la Jonction Nord-Midi et d'importantes surfaces en sous-sol pour les guichets, salles d'attente, locaux techniques et l'accès aux voies. L'emprise au sol de ce bâtiment s'élève à 376 m<sup>2</sup>.

Adresse	Superficies en m <sup>2</sup>	Source
<b>CAE</b>		
C	14.242	PU <b>84P/08</b>
D&F	62.853	PU <b>23P/06</b>
E+E'+I	165.766	Etude Aries
G	18.303	SD
H	2.515	SD
<b>Rue Royale</b>		
160	2.551	Estimation
164	648	PU
166	1.021	PU
168	1.090	Estimation
170-202	22.175	PU <b>23R/95</b>
<b>Ilot de Ligne/Banque/Oratoire</b>	34.786	Info préalable à la demande de PU
<b>Total</b>	<b>325.950</b>	

L'ensemble du périmètre du PPAS couvre une superficie de 10,4 ha, ce qui donne un rapport P/S de 3,13.

Le coefficient d'occupation du sol s'élève à 0,23 pour le périmètre du PPAS et à 0,28 pour la CAE (calcul fait sur base de la surface totale de la dalle de laquelle sont retirées toutes les superficies d'espace public. La superficie du bloc H, par exemple, n'est donc pas reprise en espace bâti).

La répartition des superficies par affectation est la suivante :

Superficies (m <sup>2</sup> )	Logement	Commerce	Bureau	Equipement	Hôtel	Total
<b>Superficies existantes</b>	<b>5996</b>	<b>4.243</b>	<b>318.317</b>	<b>0</b>	<b>2551</b>	<b>331.107</b>
	<b>1,8%</b>	<b>1,3%</b>	<b>96,1%</b>		<b>0,8%</b>	
Tour des Finances	0	0	165.766	0	0	165.766
CAE hors TdF	0	+/- 2400	+/- 100.600	0	0	+/-103.000
Rue Royale	5996	1843	17.165	0	2551	27.555
De Ligne	0	0	34.786	0	0	34.786

#### 3.1 LES OBJECTIFS DU PLAN

Les objectifs du plan sont exprimés dans l'arrêté du Gouvernement du 29.06.07 [modifié par AG 14.05.09] et précisés par la décision du Collège du 11.06.09. Ces documents sont présentés respectivement aux points 1.4 et 1.8 du présent document.

#### 3.2 NOTE EXPOSANT LE CONTENU DES PRESCRIPTIONS

##### 3.2.1 Zones d'affectations

Le socle de la Tour des Finances et son extension rue Royale ainsi que le site de la gare Bruxelles-Congrès sont situés en zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public, conformément au PRAS.

La Tour des Finances et la plus grande partie de l'îlot Montagne de l'Oratoire/de Ligne/Banque sont situés en zone administrative, conformément au PRAS.

Une petite partie de l'îlot Montagne de l'Oratoire/de Ligne/Banque est affectée en zone de logement et de commerce afin de pouvoir introduire de la mixité dans cette zone administrative du PRAS.

Le reste de la CAE et les immeubles rue Royale qui lui sont accolés, correspondent à la ZIR du PRAS.

La CAE est située en zone à prescriptions particulières A dans laquelle le programme suivant est prévu :

La zone est affectée au logement, aux bureaux, aux équipements d'intérêt collectif et/ou de service public, aux commerces. La superficie de plancher de l'ensemble de ces affectations ne peut dépasser 143.500 m<sup>2</sup> répartis comme suit :

- Logement : minimum 50.250 m<sup>2</sup>, dont un minimum de 30 % de logement de type social et/ou conventionné
- Bureaux : maximum 68.600 m<sup>2</sup>
- Equipements d'intérêt collectif et de service public : minimum 16.200 m<sup>2</sup> dont une école maternelle et/ou primaire de minimum 4.500 m<sup>2</sup>, une crèche de 1.600 m<sup>2</sup> et un poste SIAMU de minimum 1.100 m<sup>2</sup>
- Commerces : minimum 5.000 m<sup>2</sup>, maximum 8.000 m<sup>2</sup>

Les immeubles rue Royale sont affectés au logement ; des équipements d'intérêt collectif et commerces sont autorisés au rez-de-chaussée des immeubles.

##### 3.2.2 Implantations, gabarits, patrimoine et intérieurs d'îlot

Les implantations et gabarits de la Tour des Finances, de son extension et de la gare Bruxelles-Congrès sont maintenus.

Dans l'îlot Montagne de l'Oratoire/de Ligne/Banque, un léger débordement par rapport au front bâti actuel et une légère surhausse du gabarit sont autorisés. La zone de cour et jardin est maintenue.

Dans la zone des immeubles rue Royale, les gabarits de bâtiments à valeur patrimoniale sont maintenus. Pour le reste, une légère réorganisation des volumes bâtis peut être envisagée mais les gabarits autorisés correspondent à la moyenne des gabarits existants, sauf aux endroits où des zones de cour et jardin sont créées.

Dans la zone CAE, des modifications de la structure du socle sont autorisées :

- il est possible de prolonger le socle, au niveau du jardin, jusqu'à l'alignement du boulevard Pacheco et de la rue de la Banque ;
- trois zones de connexions verticales sont proposées pour améliorer les liaisons entre le boulevard Pacheco, le niveau du jardin et l'Esplanade.

Les emplacements de parking dans le socle sont limités à 2.000 emplacements, dont un parking public de 250 emplacements.

Les implantations et gabarits des blocs D&F et C (zones A1 et A2) sont maintenus, mais une extension du bloc C jusqu'à l'alignement de la rue Montagne de l'Oratoire est possible, conformément au permis délivré.

Deux nouvelles zones de constructions sont prévues de part et d'autre de l'Esplanade.

Dans la zone A3, au sud de l'Esplanade, un îlot en U ouvert vers le bloc C est créé. Des variations de gabarits sont autorisées par sous-zone, mais, globalement, les niveaux les plus élevés sont situés du côté de l'Esplanade (R+14+2 niveaux en retrait) et les plus bas sur la rue Montagne de l'Oratoire.

Dans la zone A4 au nord de l'Esplanade, une tour de R+17+2 niveaux en retrait (par rapport au niveau du jardin) est prévue.

Le plan prévoit des zones de constructions à valeur patrimoniale et des zones de nouvelles constructions. La gare Bruxelles-Congrès, trois immeubles rue Royale, le bloc D&F, la moitié non transformée du bloc C et l'îlot Montagne de l'Oratoire/de Ligne/Banque ainsi que l'auditoire de la Tour des Finances sont en zone de constructions à valeur patrimoniale.

Une prescription impose la verdurisation de 50 % des surfaces aveugles.

### 3.3 ESTIMATION DES SURFACES PLANCHERS PROPOSEES PAR ZONE

#### Zone A

Capacité constructive maximale:		143.500 m <sup>2</sup>
Affectations	Superficies imposées:	Superficies autorisables
Bureaux	0	Max 68.600 m <sup>2</sup>
Commerces	Min 5.000 m <sup>2</sup>	Max 8.000 m <sup>2</sup>
Logements	Min 50.250 m <sup>2</sup>	119.300 m <sup>2</sup>
Equipements	Min 16.200 m <sup>2</sup>	85.250 m <sup>2</sup>

#### Zone rue Royale

Capacité constructive maximale:		27.555 m <sup>2</sup>
Affectations	Superficies imposées:	Superficies autorisables
Bureaux	0	(existant) 17.165 m <sup>2</sup>
Commerces	0 (existant 1.843 m <sup>2</sup> )	Autorisé au rez-de-chaussée (potentiel : 3.402 m <sup>2</sup> )
Logements	Min 10.950 m <sup>2</sup> pour répondre à l'exigence de 35 % de la ZIR si programme maximum réalisé	Autorisé sans limite (maximum au sein des nouveaux gabarits : 20.000 m <sup>2</sup> )
Equipements	0	Autorisé au rez-de-chaussée (potentiel : 3.402 m <sup>2</sup> )
Hôtel	0	(existant) 2.551 m <sup>2</sup>

#### Zone Tour des Finances et extension

Capacité constructive maximale:		165.766 m <sup>2</sup>
Affectations	Superficies imposées:	Superficies autorisables
Bureaux	0	165.766 m <sup>2</sup>
Commerces	0	Potentiel 2.000 m <sup>2</sup>
Logements	0	Autorisé sans limite
Activités de production de biens immatériels	0	Autorisé sans limite
Equipements	0	Autorisé sans limite
Hôtel	0	Autorisé sans limite

## Zone Montagne de l'Oratoire/de Ligne/Banque

Capacité constructive maximale:		36.000 m <sup>2</sup>
Affectations	Superficies imposées:	Superficies autorisables
Bureaux	0	36.000 m <sup>2</sup>
Commerces	0	Potentiel 1.600 m <sup>2</sup>
Logements	0	Autorisé sans limite
Activités de production de biens immatériels	0	Autorisé sans limite dans la zone administrative du PPAS
Equipements	0	Autorisé sans limite
Hôtel	0	Autorisé sans limite dans la zone administrative du PPAS

### 3.4 ESTIMATION DES SURFACES PLANCHER PROJETÉES AU TOTAL

Superficies (m <sup>2</sup> )	Logement	Commerce	Bureau	Equipement	Hôtel	Total
<b>Superficies projetées</b>	<b>71.894</b>	<b>7443</b>	<b>271.283</b>	<b>19.200</b>	<b>2551</b>	<b>372.821</b>
	<b>19,3%</b>	<b>2%</b>	<b>72,8%</b>	<b>5,1%</b>	<b>0,7%</b>	
Tour des Finances	0	0	165.766	0	0	165.766
CAE hors TdF	50.250	5.000	68.600	19.200	0	143.500
Rue Royale	9.644	1843	13.517	0	2551	27.555
De Ligne	12.000	600	23.400	0	0	36.000

### 3.5 MESURES D'AMENAGEMENT QUI SERONT PRISES POUR L'APPLICATION DES OPTIONS DU PLAN

#### 3.5.1 Alignements

Le plan ne prévoit pas de modification d'alignements.

#### 3.5.2 Création de voirie

Le plan ne prévoit pas de création de voiries.

#### 3.5.3 Servitudes

Le plan maintient les servitudes de passage public sur sol privé existantes.

#### 3.5.4 Expropriation

Le dossier ne comprend pas de plan d'expropriation.

#### 3.5.5 Charges d'urbanisme

La délivrance de certains permis d'urbanisme peut être soumise à des charges d'urbanisme sur base de la réglementation ou des dispositions en vigueur lors de l'introduction des demandes de permis.

## **4 RELATIONS DU PPAS AVEC LES AUTRES PLANS EN VIGUEUR**

---

### **4.1 PLAN REGIONAL DE DEVELOPPEMENT**

Le Plan est conforme aux dispositions du PRD.

### **4.2 PLAN REGIONAL D’AFFECTATION DU SOL**

Le Plan ne comporte pas de disposition dérogatoire au PRAS.

Le Plan est conforme aux dispositions du PRAS et au programme détaillé de la ZIR n° 11 transcrit dans l’arrêté du Gouvernement du 29.06.09 [modifié par arrêté du Gouvernement du 14.05.09].

Le PPAS s’écarterait cependant de la disposition de l’arrêté qui prévoit d’imposer la réalisation concomitante des bureaux et des logements sur le site de la CAE. En effet, les surfaces de bureau ont déjà été délivrées par permis d’urbanisme en 2009 pour la quasi totalité du quota de 70.000 m<sup>2</sup>. Cependant, pour s’assurer de la réalisation du minimum de 35 % de logement par rapport à l’ensemble des affectations, des 30 % de logement conventionné, de la réalisation des équipements, du réaménagement des zones de passage public sur sol privé et de la création des connexions verticales, ainsi que du non dépassement du quota de parking, les prescriptions encadrent strictement toute demande de construction.

### **4.3 PLAN COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT**

Le Plan confirme les options du PCD de la Ville de Bruxelles pour le périmètre.

Cependant, en termes précis d’aménagement, les options divergent des lignes de force car il est impossible de construire sur la Jonction Nord-Midi et l’AG impose le maintien de la structure de la dalle.

Bruxelles, le

L'auteur de projet, la CELLULE PLAN du DEPARTEMENT URBANISME, agréé par Arrêté Ministériel du  
03.03.2008,

Jean-Pierre DEMEURE  
Ingénieur-Directeur Général