

A. Cahier des notes et des rapports, exposé des motifs

DOCUMENTS CONSTITUANT LE PPAS

Le présent Plan particulier d'affectation du sol se compose de :

- A. **Cahier des notes et des rapports et exposé des motifs**
- B. Prescriptions urbanistiques
- C. Mesures d'accompagnement
- D. Inventaire photographique
- E. Plans

- 1. la feuille n°1, le plan de localisation;
- 2. la feuille n°2, le plan de la situation existante de droit;
- 3. la feuille n°3, le plan de la situation existante de fait ;
- 4. la feuille n°4, le schéma des affectations;
- 5. la feuille n°5, le plan des alignements,

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

Vu et adopté provisoirement par le Conseil Communal en séance du

Par le Conseil

Le Secrétaire de la Ville

Le Conseil

Approuvé par le Gouvernement par

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

TABLE DES MATIERES

| | |
|---|----------------|
| 0. INTRODUCTION | page 04 |
| 0.1. Situation du Plan particulier d'affectation du sol | page 04 |
| 0.2. Brève introduction historique | page 04 |
| 0.3. Bâtiments et ensembles à caractère patrimonial | page 06 |
| 1. RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT | page 07 |
| 1.1. Plan Régional de Développement (PRD-AG du 12 septembre 2002) | page 07 |
| 1.2. Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS-AG du 3 mai 2001) | page 08 |
| 1.3. Plan Communal de Développement de la Ville de Bruxelles | page 09 |
| 1.4. Plan particulier d'affectation du sol | page 10 |
| 1.5. Permis d'urbanisme, certificats d'urbanisme et permis de lotir | page 11 |
| 1.6. Servitudes et droits de passage | page 11 |
| 1.7. Monuments et sites | page 11 |
| 1.8. Bâtiments déclarés insalubres | page 11 |
| 1.9. Alignements | page 11 |
| 1.10. Périmètre de rénovation – Contrat de quartier | page 12 |
| 2. RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT | page 13 |
| 2.1. Contraintes et déficiences du Quartier Nord | page 13 |
| 2.2. Potentialités de la zone du Quartier Nord | page 15 |
| 2.3. Estimation des surfaces plancher existantes (en m2) | page 16 |
| 3. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PROJET DE PPAS | page 17 |
| 3.1. Propositions générales | page 17 |
| 3.2. Propositions détaillées | page 17 |
| 3.3. Estimation des surfaces plancher proposées (en m2) | page 18 |
| 3.4. Mesures d'aménagement qui seront prises pour l'application du plan | page 27 |
| 3.5. Charges d'urbanisme | page 27 |
| 4. RELATIONS DU PROJET DE PPAS AVEC LES AUTRES PLANS EN VIGUEUR | page 28 |
| 4.1. Plan régional de développement (PRD-AG du 12 septembre 2002) | page 28 |
| 4.2. Plan régional d'affectation du sol (PRAS - AG du 3 mai 2001) | page 28 |
| 4.3. Plan communal de développement de la Ville de Bruxelles | page 28 |
| 4.4. Plans particuliers d'affectation du sol (PPAS) | page 28 |
| 5. DOCUMENTS ADMINISTRATIFS | page 29 |
| 5.1. Extrait du procès verbal de la délibération du conseil communal décidant de l'élaboration d'un plan particulier d'affectation du sol. | page 29 |
| 5.2. Extrait du procès-verbal de la délibération du conseil communal désignant l'auteur de projet | page 29 |
| 5.3. Arrêté du Gouvernement du 18 juillet 2002 relatif à la mise en œuvre par plans particuliers d'affectation du sol de la zone d'intérêt régional n°1 « Hélicoptère » | page 29 |
| 5.4. Modification du programme détaillé pour la ZIR n°1 arrêté par le Gouvernement en sa séance du 31 janvier 2008. | page 29 |
| 5.5. Décision du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles établissant le programme du PPAS 70-20a, en sa séance du 23 mars 2006. | page 29 |
| 5.6. Décision du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles modifiant le programme du PPAS 70-20a, en sa séance du 22 novembre 2007 | page 29 |

0. INTRODUCTION

0.1. Situation du Plan particulier d'affectation du sol

Voir plan n°1 : Plan de localisation

Dans son Arrêté pour la mise en œuvre de la ZIR n°1 Hélicopter, le Gouvernement prévoit la réalisation de deux Plans particuliers d'affectation du sol :

PPAS 70-20 a) : Willebroeck

- Au Nord-Ouest, le Bassin Béco et le Bassin Vergote ;
- Au Nord-Est, le Quai des Armateurs ;
- Au Sud-Est, l'Allée Verte, la place des Armateurs et le quai de Willebroeck ;
- Au Sud-Ouest, la place de l'Yser et le square Saintelette.

PPAS 70-20 b) : Hélicopter

- Au Nord-Ouest, le Quai de Willebroeck, la Place des Armateurs, l'Allée Verte ;
- Au Nord-Est, la rue des Rameurs ;
- Au Sud-Est, la chaussée d'Anvers, l'avenue de l'Hélicopter, le boulevard Du Roi Albert II, la rue Rogier, la rue Willem De Mol, la rue Nicolay et la rue du Frontispice ;
- Au Sud-Ouest, le boulevard Baudouin et la place de l'Yser.

La zone concernée par le présent Plan concerne le PPAS 70-20a) Willebroeck. Elle longe le canal et le Nord du Pentagone et englobe une partie du Quartier Nord.

De manière à percevoir la problématique du Quartier Nord dans sa globalité et de définir des options à l'échelle de ce Quartier, les présentes notes et rapports se réfèrent, régulièrement, à l'entièreté du périmètre des deux Plans.

Le PPAS 70-20a) inclut les îlots suivants compris dans la ZIR n°1: 1, 2, 3 et une partie des îlots 6 et 15.

Une partie de l'îlot 15 n'est pas comprise dans la ZIR n°1.

0.2. Brève introduction historique

Historiquement, plusieurs éléments ont formé la structure du Quartier Nord :

- La chaussée d'Anvers (historiquement *Den Broeck*) qui reliait la Ville au nord du pays et qui traversait de vastes prairies humides qui longeaient la Senne ;
- Le Canal de Willebroeck (inauguration en 1561) qui permettra à Bruxelles de se relier, par voie d'eau directe et facilement navigable, au Rupel ;
- La création au début du XVIIe siècle de l'Allée Verte, longue promenade arborée qui longe le Canal de Willebroeck et qui sera fréquentée jusqu'au milieu du XIXe siècle, délaissée ensuite et après la création du Jardin Zoologique au Parc Léopold, de l'avenue Louise et du Bois de la Cambre notamment ;
- La création du Canal de Charleroi livré à la circulation fluviale en 1832 ;
- En 1835, le Quartier bénéficie également des installations ferroviaires grâce à l'implantation de la Gare de l'Allée Verte ;
- Sous l'essor du transport des marchandises et des passagers par le train, en 1844 débute la construction de la première Gare du Nord.

Autour du Canal et des deux gares, se développe un vaste quartier industriel et commerçant, plutôt populaire et dont l'actuelle partie bruxelloise était en grande partie, jusqu'en 1921, territoire de Molenbeek-Saint-Jean. Le quartier est alors structuré par ses grands axes parallèles (Canal, installations ferroviaires et chaussée d'Anvers) et autour de plusieurs places dont la place Saint-Roch, la Place du Marché ou la Place Gaucheret (sur Schaerbeek). Ainsi, au début du siècle, le Quartier Nord est entièrement urbanisé.

Dès le début du siècle, de grands travaux entament pourtant la structure du Quartier :

- Déplacement du canal vers le Nord à partir de 1930 ;
- La gare de l'Allée Verte est abandonnée puis démolie ;
- Les travaux de la Jonction, entamés en 1902 sont prolongés en 1936 et déstructurent tout le flanc Est du Quartier ;
- La Gare du Nord est démolie et reconstruite, 300 mètres plus loin, par P. Saintenoy entre 1949 et 1952 ;
- La Senne est voûtée ;
- Le viaduc Léopold II est construit en prévision de l'Expo 58 ;
- (...)

A la suite de ces grands travaux, le Quartier Nord s'isole entre la Jonction, le Canal et le Viaduc et, vers 1960, un lent déclin s'amorce. La Ville de Bruxelles confie alors aux urbanistes du Groupe Structure la rénovation d'une dizaine d'hectares autour de la Gare du Nord. Mais rapidement, la mission s'étend au Quartier Nord dans sa totalité et, le 17 février 1967, est adopté par Arrêté Royal le PPA du Quartier Nord.

Inspiré par un urbanisme audacieux et optimiste qui s'inspire des grandes tendances urbaines des années '60, le PPA du Quartier Nord prévoit, en lieu et place de 55 hectares du Quartier Nord sur Saint-Josse, Schaerbeek et Bruxelles, un vaste projet de construction d'un nouveau quartier mixte (700.000m² de bureaux, 400.000m² de logements pour 92.000 habitants) sous la forme d'immeubles-tours reliés par un réseau de passerelles et de jardins publics au-dessus du niveau du sol, ce dernier étant réservé aux circulations motorisées. Pour rencontrer ces objectifs à court terme et attirer les investisseurs, le pouvoir public exproprie et démolit rapidement les bâtiments existants et trace une partie du nouveau réseau viaire. Quelques bâtiments sont construits (WTC, Foyer Laekenois, Immeubles Amelinckx...) Malheureusement, la crise économique qui intervient au début des années '70 provoque l'avortement de ce projet et le quartier entre dans une phase de très rapide déclin urbain. De nombreux terrains vagues issus des démolitions des îlots, l'inachèvement du réseau de circulation, la concentration de logements sociaux et le repli prudent des investisseurs marginalisent alors ce vaste quartier.

A la fin des années '80, le secteur immobilier bruxellois reprend position dans le Quartier Nord et de nombreux projets immobiliers voient le jour. Une partie du Quartier Nord est renommée désormais « Espace Nord ».

Le boulevard Emile Jacqmain (rebaptisé depuis Du Roi Albert II) est redynamisé par de nombreuses constructions d'immeubles de bureaux sous un concept nouveau qui s'écarte fondamentalement du projet « Manhattan ». Une architecture « commerciale » voit le jour tandis que de nouveaux logements sont mis sur le marché (abords de la Gare du Nord et début de la chaussée d'Anvers) et que la Gare du Nord (CCN) est rehaussée d'un immeuble administratif.

Si plusieurs projets d'envergure voient le jour au milieu des années '90 (Etangs du Nord ou Music-City à Tour & Taxis notamment), le pouvoir public, quant à lui, s'investit dans le Quartier :

- Création du Parc Maximilien;
- Elaboration d'un Contrat de Quartier ;
- Elaboration de PPAS suite à l'adoption du programme détaillé de la ZIR n°1 dans le cadre du nouveau PRAS ;
- Création d'espaces publics le long du Canal par le Port de Bruxelles ;
- Etc.

D'autre part, le Quartier est marqué depuis le début des années '90, comme la plupart des zones longeant le Canal dans les parties centrales de la ville, par une lente disparition des infrastructures industrielles lourdes (Site de Tours et Taxis notamment) qui marque un nouveau tournant socio-économique au Canal et en particulier dans ses tronçons qui bordent le tissu urbain du Pentagone vers la première couronne. (Projet Rive Gauche à Molenbek-Saint-Jean, bassin Beco réaménagé par le Port de Bruxelles, le projet de réaménagement de la petite ceinture et des quais entre Molenbeek et la Ville de Bruxelles, le projet de piscine publique sur le quai des Matériaux...). Les premières conclusions du Schéma directeur du Port de Bruxelles confirment cette mutation avec une volonté nette de renforcer « l'urbanité » du Canal jusqu'à la place des Armateurs.

0.3. Bâtiments et ensembles à caractère patrimonial

0.3.1. Levé de l'auteur de projet

En italique : bâtiments également repris dans la proposition d'inventaire du patrimoine immobilier dressé par la Région de Bruxelles-Capitale.

PPAS 70-20 a) : Willebroeck

*Place de l'Yser, 7, ensemble des bâtiments Citroën ;
Square Saintelette, théâtre La Luna ;
Quai de Willebroeck, 21-21a « Ferme des boues »
Place des Armateurs, 1a anciens dépôts ;
Square Saintelette, 17, Bâtiment d'angle ;*

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

Voir plan n°2: Plan de la situation existante de droit

1.1. Plan Régional de Développement (PRD-AG du 12 septembre 2002)

Les principaux objectifs définis à travers le PRD pour la zone du Canal sont :

- Renforcer l'attractivité résidentielle ;
- Considérer le logement comme élément moteur de la revitalisation urbaine ;
- Renforcer la vocation économique du Port notamment le long du bassin Vergote ;
- Considérer les espaces publics comme éléments de rénovation urbaine ;
- Mettre en œuvre une politique de mobilité qui porte tant sur le déplacement que le stationnement et qui s'inscrit dans l'optique de l'amélioration de l'espace public, du cadre de vie et de la protection des quartiers d'habitations, notamment par une politique de travaux publics de qualité et un transfert modal de la voiture vers les autres modes de déplacement.

Carte 1 : Projet de ville

Le périmètre du PPAS est entièrement compris dans la Zone Objectif II. Une zone Objectif II est une zone urbaine en difficulté dont le périmètre a été approuvé par la Commission européenne le 25 octobre 1999. Ces zones faisaient l'objet de fonds structurels européens qui permettaient de continuer, jusqu'en 2006, à financer des programmes visant la reconversion économique et sociale de ces zones en difficulté structurelle.

Le périmètre du PPAS est en outre entièrement compris dans le périmètre dénommé « Zone du Canal ».

Le Canal et ses berges sont définis comme « Espaces structurants à intégration environnementale renforcée ».

Le site est longé au niveau du square Saintelette par un « itinéraire cyclable régional existant ou en cours d'exécution ».

Carte 2 : Définition des zones leviers

Le site est entièrement compris dans la Zone Levier n°5 « Tour et Taxis ».

Le PRD prévoit pour ces Zones levier des mesures particulières à déterminer à partir de l'étude de Schémas directeurs.

« Le schéma directeur servira d'outil de planification de ces zones, dont les contours précis seront définis au terme d'une première analyse de la situation existante (PRAS, PCD, PPAS, programmes intégrés de revitalisation en cours ou à venir, et projets connus). Ce schéma directeur, au caractère strictement indicatif, sera élaboré en vue de concilier au mieux les objectifs et les attentes des différents acteurs et de transcender d'éventuelles logiques concurrentielles.

Contenu des schémas directeurs appliqués aux zones-leviers

Les schémas directeurs qui leur seront associés prendront en considération les éléments suivants :

- *les mesures spécifiques visant à encourager la rénovation ou la création de logements;*
- *le phasage dans le temps des mesures d'aménagement liées aux projets de rénovation ou de développement;*
- *le type d'activités liées à d'autres fonctions qui sont privilégiées sur la zone et leur localisation;*

- les mesures à prendre en termes d'aménagement des espaces publics et d'embellissement;
- la définition des projets d'équipements collectifs ou des infrastructures ainsi que leur ampleur;
- les liaisons de transport à créer, la définition de la hiérarchie des voiries et des modalités qui doivent leur être affectées;
- les modes d'intervention publique (programmes intégrés, primes, outils incitatifs spécifiques) qui doivent garantir le développement harmonieux de la zone. »

Carte 3 : Espaces de développement renforcé du logement et de la rénovation

Appartenant à la Zone Levier n° 5, le site du PPAS n'est pas compris dans l'espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

Carte 4 : Amélioration du cadre de vie

Le périmètre du PPAS est compris dans le « périmètre de verdoisement et de création d'espaces verts » créé au sein de la région de Bruxelles Capitale.

Le Canal et le square Saintelette sont considérés comme des « espaces structurants à intégration environnementale de type 2 ». Le site est partiellement compris dans la « zone d'intégration des activités portuaires et verdoisement » bordant le Canal sur toute sa longueur.

Le site est bordé par une « zone de Continuité Verte » (maillage vert Régional) reliant la place Sainte Catherine au Parc Josaphat.

Au niveau des circulations, la place et le pont des Armateurs sont considérés comme « voiries où l'amélioration de la quiétude doit être réalisée par des mesures sur la vitesse et le revêtement routier en zone habitée ». De plus, une liaison piétonne et cycliste est à créer entre la rue Picard et le quai des Péniches.

Carte 5 : Voiries

Le quai de Willebroeck est repris en voie 'Métropolitaine'. La place des Armateurs, le pont des Armateurs et le boulevard S. Bolivar sont classés comme étant des voies « Interquartier ».

Carte 6 : Transport en commun

Le boulevard Simon Bolivar vers la rue Picard est repris en *Tracé de ligne de bus avec une fréquence de minimum 10bus/heure pendant les heures de pointe, en Tronçon de ligne de tram à étudier et en Site protégé à créer*.

Le Quai de Willebroeck et la chaussée d'Anvers sont repris en *Tracé de ligne de bus avec une fréquence de minimum 10bus/heure pendant les heures de pointe*.

1.2. Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS-AG du 3 mai 2001)

Le site du PPAS se trouve, en majeure partie, dans la Zone d'intérêt régional n°1 – Héliport. Néanmoins, le périmètre du PPAS 70-20a (comme celui du 70-20b) excède celui de la ZIR n°1. Ainsi, une partie de l'îlot 15 (pour le PPAS 20a) et une partie de l'îlot 7 ainsi que les îlots 12 et 13 (pour le PPAS 20b) sont situés en dehors du périmètre de la ZIR n°1.

La prise en compte de ces parties dans le périmètre des PPAS est toutefois justifiée par la nécessité de concevoir leur aménagement dans le cadre du projet global de restructuration du Quartier Nord.

Le programme détaillé de la ZIR n°1 a été arrêté par le Gouvernement en sa séance du 18 juillet 2002. (Voir copie du programme en annexe 3)

Ce programme a ensuite été modifié par le Gouvernement en date du 31 janvier 2008, afin de préciser et d'adapter certaines dispositions. (Voir copie du programme en annexe 4)

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en sa séance du 18 Juillet 2002 a invité la Ville de Bruxelles à mettre en œuvre la ZIR n°1 par l'élaboration de 2 PPAS. Le PPAS 70-20a et le PPAS 70-20b. Le PPAS 70-20b a été réalisé et approuvé par le gouvernement le 10 novembre 2005. La Ville de Bruxelles a également été invitée à soumettre, lors de la présentation du premier des deux dossiers de base, un schéma permettant de déterminer l'implantation des 8ha d'espaces verts exigés par le programme de la ZIR n°1.

1.3. Plan Communal de Développement de la Ville de Bruxelles (AG du 2 décembre 2004)

Carte 1: Revitaliser l'habitat

Le site est compris dans le « périmètre de revitalisation prioritaire du logement ». Une opération de logement localisée de 75.000 m² comprend le site du PPAS et les 2 îlots situés de l'autre côté du quai de Willebroeck, le long du boulevard Simon Bolivar.

A niveau du cadre de vie, cette carte prévoit un projet de maillage vert communal.

Carte 2 : Soutenir un développement économique intégré

La zone du PPAS longeant le bassin Vergote est comprise dans une « zone de redéploiement de la vocation industrielle et la vocation de transport ».

Carte 3 : Promouvoir un environnement durable

Cette carte confirme le projet de maillage vert régional (carte n° 4 du PRD).

Le quai des Péniches fait partie du maillage vert communal, bordant le Canal, reliant la porte de Ninove au parc du château de Laeken.

1.4. Plan particulier d'affectation du sol

PPAS à proximité de la zone

Bruxelles-Ville

PPA 46-10/11

AR 28-04-82

Modifié par le PPAS 70-20b "Héliport"

AG du 10 novembre 2005

PPAS 46-13/14 "Rue de l'Harmonie"

AR du 8-10-1961

PPAS 46-41 "Baudouin-Harmonie"

AR du 8-6-1989

Modification partielle AE 08-11-90

Abrogation partielle concernant la partie d'îlot incluse dans la ZIR n°1 (AG du 19 juin 2003)

PPA 46-20/21 Quartier de la gare du Nord

AR du 17-02-67

Révision partielle AR 28-11-74

Révision partielle AR 18-07-80
Modification partielle AR 06-01-87
Révision partielle AR 13-06-88
Révision partielle AR 21-02-89
Révision partielle AE 05-03-92

Ce PPAS a fait l'objet d'une abrogation définitive partielle lors du C.C. du 17 mars 2008.

PPA 60-07 bis Anvers-Yser
AG du 08-04-93

PPA 60-08 Anvers-Alhambra
AE du 12-11-92
Modification partielle AG 07-06-01
Abrogation partielle AG 18-04-2004

Schaerbeek

PPA îlot 61(part)-62-64-65-66-67-68-71-72
AR du 17-02-67
Modification totale AR 31-10-78
Abrogation partielle AG 03-03-95
Modification totale AG 14-07-05

Saint Josse

PPA 22-73 Quartier de la gare du Nord
AR du 17-02-67
Modification totale AR 27-07-84
Modification partielle AR 15-04-88
Modification totale AE 19-04-90
Expropriations AE 07-06-90
Modification partielle AE 09-04-92
Modification partielle AG 19-12-96

Molenbeek-Saint-Jean

PPA Léopold II et abords – partie C
AE du 23-01-92

PPA Léopold II et abords – partie B
AG du 23-01-92
Modification partielle AG 23-12-99
Modification partielle AG 23-05-01

PPA Léopold II et abords – partie C
AG du 11-02-93
Abrogation partielle AG 02-04-98

PPAS dans la zone

Le présent PPAS 70-20a modifie partiellement le PPA historique du Quartier Nord (réf P.P.A. N°46-21-46-20 « Quartier de la Gare du Nord" arrêté par les A.R. du 17.02.1967, du 28.11.1974, du 18.07.1980, du 06.01.1987, du 13.06.1988, du 21.02.1989 et par l'Arrêté Exécutif du 05.03.1992.)

Ce PPAS a fait l'objet d'une abrogation définitive partielle lors du C.C. du 17 mars 2008.

1.5. Permis d'urbanisme, certificats d'urbanisme et permis de lotir

Le plan n°2, Situation existante de droit, renseigne les permis et certificats d'urbanisme ainsi que les permis de lotir délivrés dans le périmètre du Plan.

1.6. Servitudes et droits de passage

Le plan n°2, Situation existante de droit, renseigne les servitudes et droits de passage.

Il existe une servitude d'utilité publique le long du quai de Willebroeck sur le voûtement de la Senne. (Voir plan n°87024 ancienne SA du Canal)

1.7. Monuments et sites

Au sein du périmètre, on relève :

La Ferme des Boues comme patrimoine classé :

La « Ferme des Boues » se trouve quai de Willebroeck 22. Les façades à rue et les versants à rue de la toiture de la « Ferme des Boues » sont classés comme monument par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en sa séance du 15 janvier 1998.

Le bâtiment et l'Atelier Citroën comme patrimoine pour lequel une demande de classement a été introduite par la CRMS:

A ce titre, il convient de préciser qu'aucune procédure de classement n'est en cours pour le bâtiment Citroën.

Les Anciens entrepôts Adolphe Delhaize comme patrimoine dont l'examen en vue de l'ouverture d'une procédure de classement a été réalisé.

Il convient de préciser toutefois que la demande de classement des toitures et des façades de l'ancien complexe de bureaux Delhaize, n'a pas été retenue par le gouvernement (en sa séance du 15 juin 2006).

1.8. Bâtiments déclarés insalubres

Aucun bâtiment n'est déclaré insalubre dans le périmètre du PPAS.

Il convient de signaler par contre qu'un arrêté de démolition a été pris par le bourgmestre de la Ville de Bruxelles le 1 octobre 2002 visant les maisons abandonnées sises au 37-38 quai de Willebroeck.

1.9. Alignements

| Rue | Arrêtés | Largeur décrétée |
|---------------------|--------------|--------------------------|
| Bd. Baudouin | - | Variable |
| Place de l'Yser | AR 14-4-1910 | Variable |
| Square Saintelette | AR 14-4-1910 | Variable |
| Quai des Péniches | - | Sit. ex. 23,00 à 24,00 m |
| Quai de la Voirie | - | Sit. ex. 25,00 m |
| Rue de la Dyle | AR 27-6-1868 | 15,00 m |
| Place des Armateurs | - | Variable |
| Quai de Willebroeck | AR 12-7-1862 | 25,00m |

* Loi domaniale du 3-8-62 Tronçon Quai du Batelage -Place des Armateurs à 35,00m

* PPAS 46-10 (AR 28-4-82 et AE 5-3-1992) Tronçon Yser-Batelage largeur variable

* PPAS 46-21 (AR 17-2-1967) largeur à 72,00 m

| Rue | Arrêtés | Largeur décrétée |
|---|-------------------|---------------------------|
| * PPAS 70-20b (AR 10-11-05) Tronçon Yser-Batelage largeur variable | | |
| Allée Verte | - | Sit. ex. 37,20m |
| * Loi domaniale du 3-8-1962 Tronçon Masui-Yser modification pour hélicoptère SABENA | | |
| * PPAS 70-20b (AR 10-11-05) Tronçon Bolivar-place des Armateurs largeur variable | | |
| Rue des Rameurs | - | Sit. ex. 10,00m |
| Rue du Travail | AR 14-3-1903 | 10,00m |
| Rue Masui | AR 16-1-1966 | 20,00m |
| Avenue de l'Héliport | Loi dom. 3-8-1962 | Variable (18,00 à 20,00m) |
| * PPAS 46-21 (AR 17-2-1967) Tronçon Batelage-De Mol à 20,00m | | |
| * PPAS 46-10 (AR 28-4-1982) Tronçon Baudouin-Batelage à 20,00m | | |
| * PPAS 70-20b (AR 10-11-05) Tronçon De Mol-rue de la Senne à 18,00m | | |
| Quai du Batelage | Loi dom. 3-8-1962 | 15,00m |
| * PPAS 46-10 (AR 28-4-1982) à 18,00m | | |
| * PPAS 70-20b (AR 10-11-05) Voirie à désaffecter | | |
| Boulevard S. Bolivar | AR 17-2-1967 | 60,00m |
| * PPAS 70-20b (AR 10-11-05) Tronçon quai de Willebroeck-chaussée d'Anvers à 30,00m | | |

1.10. Périmètre de rénovation – Contrat de quartier

Le PPAS n'est pas concerné par un périmètre de rénovation.

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

Voir plan n°3 : Plan de la situation existante de fait

2.1. Contraintes et déficiences du Quartier Nord

Plusieurs éléments caractérisent le Quartier Nord :

Un tissu urbain déstructuré

D'une manière générale, le Quartier Nord présente les caractéristiques d'un tissu urbain déstructuré et sans continuité morphologique ni socio-économique.

Si l'on peut considérer que le quartier qui longe le boulevard Du Roi Albert II (Espace Nord) est pratiquement achevé et forme un axe urbain qui aboutira au quartier Gaucheret Schaerbeek) en développement, il n'en est pas du tout de même pour les quartiers qui s'étendent vers le Canal depuis la chaussée d'Anvers. De vastes zones non-bâties ou en friche et des immeubles abandonnés y alternent avec des ensembles immobiliers fonctionnels (Foyer Laekenois notamment), le plus souvent sous la forme d'immeubles-tours, des vestiges épars du quartier ancien (Rue Masui, Quartier Harmonie) et enfin, des bâtiments industriels (Quai de Willebroeck) illustrant de la sorte le fiasco financier et d'une certaine manière conceptuel de l'urbanisme audacieux développé dans le quartier à partir des principes du PPA du Quartier Nord.

Un réseau d'espaces publics incohérent

De vastes espaces verts sans fonction claire et rarement fréquentés (Allée Verte notamment) forment, avec le réseau viaire de pénétration régionale (Quai de Willebroeck, Boulevard Simon Bolivar), et un réseau viaire secondaire tracé sur la trame historique, un maillage d'espaces publics sans cohésion.

La plupart des « espaces verts » n'ont aucune destination claire :

- Reliquats de parcelles du PPA du Quartier Nord non-bâties transformées en « pelouses publiques » ;
- Ensemble de parcs publics sur le tracé de l'Allée verte rarement fréquentés et longeant le quai de Willebroeck ;
- Statut peu clair des socles accessibles des bâtiments (Foyer Laekenois, logements Amelinckx) ;
- Ferme à caractère pédagogique avec animaux au milieu d'un vaste carrefour et longeant un terrain vague ;
- Etc.

D'autre part, une grande partie du réseau viaire présente une faible qualité d'aménagement :

- « Place » des Armateurs et « Place » de l'Yser transformées en grands carrefours dangereux ;
- Elargissement, par tronçon, du boulevard Simon Bolivar à 60 mètres sans aménagements piétons sécurisés ;
- Avenue de l'Héliport longeant des terrains vagues et un continu de murs aveugles ;
- Etc.

Une imperméabilité Est-Ouest

Le Quartier se démarque par une grande perméabilité Sud-Nord (chaussée d'Anvers, avenue de l'Héliport, boulevard Du Roi Albert II, ligne de chemin de fer, Canal, quai de Willebroeck, Allée Verte etc.) issue de la construction historique du Quartier mais par contre, par un faible réseau de liens Est-Ouest.

Le Canal, élément particulier du paysage urbain, est pratiquement invisible dans le quartier qui se décompose ainsi sous la forme de « strates » parallèles au Canal.

Une superposition de zones monofonctionnelles

Au niveau socio-économique, le Quartier se caractérise plutôt par une superposition sous forme linéaire de 3 fonctions principales qui s'ignorent et forment autant de « Ghettos » monofonctionnels :

- L'axe administratif du Boulevard Du Roi Albert II ;
- Plusieurs ensembles résidentiels pour la plupart destinés à du logement social entre la chaussée d'Anvers et l'avenue de l'Héliport ;
- L'ensemble de bâtiments de type industriel le long du Canal.

Entre la chaussée d'Anvers et l'avenue de l'Héliport, le logement se concentre surtout dans une dizaine d'immeubles-tours localisés le long de la chaussée d'Anvers (foyer Laekenois) et le long de l'avenue de l'Héliport (logements « Amelinckx ») Le contrat de quartier « Nord » mis en œuvre par la Ville de Bruxelles a encouragé la revitalisation des quartiers d'habitats traditionnels le long de la chaussée d'Anvers : quartier Masui et quartier Harmonie.

Les activités industrielles et semi-industrielles qui caractérisaient jadis une grande partie de ce quartier (le long du Canal mais aussi sur l'avenue de l'Héliport notamment) sont actuellement en déclin. Ce constat reste toutefois comparable à la tendance observée dans le tissu économique bruxellois « central » où de nombreuses entreprises à la recherche de grands espaces, d'une certaine mobilité et généralement « polluantes » tendent à se délocaliser. Par contre, on constate au niveau économique une demande plus importante en espaces réservés au développement d'entreprises plus intégrées au tissu urbain (par exemple entreprises de production de biens matériels et/ou de services immatériels). Ces entreprises sont à la recherche de lieu de production, généralement au centre ou à proximité du centre urbain.

Les activités portuaires sont présentes en bordure du bassin Vergote.

Les fonctions administratives sont surtout concentrées autour du boulevard Du Roi Albert II à l'exception de quelques immeubles de bureaux disséminés dans le quartier (Boulevard Baudouin, avenue de l'Héliport etc.) mais qui sont marginaux par rapport au potentiel existant et en projet le long du boulevard Du Roi Albert II.

A noter également, hors du Quartier Nord, la présence de bureaux le long de l'avenue du Port et sur le site de Tour et Taxi.

Il est à signaler la présence de grands équipements publics comme la caserne des pompiers (Avenue de l'Héliport), le port de Bruxelles et plusieurs écoles dans le quartier.

Le tissu commercial reste surtout localisé sur la chaussée d'Anvers. Plusieurs commerces destinés aux employés travaillant dans le quartier (Snacks, restaurants, commerces de proximité etc.) ont investi le début de la chaussée d'Anvers. Toutefois, il n'y a pas réellement de démarrage de cette activité commerciale étant donné que la plupart des administrations possèdent un restaurant d'entreprise et que le CCN abrite également de nombreux commerces.

De l'autre côté du Canal, au sein du quartier Maritime, on trouve des commerces de proximité relativement éparpillés au sein du quartier.

D'autre part, le tissu commercial du Pentagone (rue Neuve, rue de Laeken, City II etc.) est situé à proximité immédiate du Quartier.

La fin de la chaussée d'Anvers (quartier Masui) héberge encore un tissu commercial, malheureusement en déclin comme en témoigne les *phone-shops*, friperies, *night-shops*...

A l'échelle du PPAS :

- Le périmètre du PPAS est un quartier qui ne forme pas un ensemble homogène au point de vue socio-économique et urbanistique. Il est situé à l'articulation de zones d'habitat de typologies et de populations distinctes. Ces zones interagissent peu entre elles, séparées les unes des autres par le canal, le quai de Willebroeck et la petite ceinture. Le logement, le commerce et les activités administratives y sont peu présents, les îlots étant principalement occupés par des activités productives et portuaires. Elles représentent en effet près de 56% des superficies planchers totale. De plus une grande partie de ces espaces, considérés comme activités productives et portuaires ne sont pas utilisés.

2.2. Potentialités de la zone du Quartier Nord

Malgré un ensemble de contraintes liées à son histoire récente et à sa réputation, le Quartier Nord présente un certain nombre de potentialités.

Proximité du Pentagone

Le Quartier Nord est naturellement une prolongation du Pentagone, profitant de l'urbanité et de la proximité immédiate de plusieurs équipements du centre ville. D'autre part, le quartier est favorablement desservi par un réseau dense de transports publics souterrain ou en voirie.

Reconversion du tissu industriel

Le tissu industriel implanté le long du Canal et actuellement en déclin offre une toute nouvelle perspective de reconversion de ce tissu en un ensemble plus urbain, mixte et longeant le Canal. A cet effet, de nouvelles perspectives vers le Canal et le site de Tour et Taxis doivent être redessinées, recréant un lien entre le Canal, le Quartier Nord et la commune de Molenbeek.

En redynamisant l'espace public du Quai des Péniches et en projetant de recréer un espace vert sur le bassin Vergote doté d'une Maison du Port, le Port de Bruxelles confirme nettement la volonté de redéfinir les rives de ces bassins comme des lieux urbains, intégrés à la ville.

Enfin, il convient également de signaler la vocation récréative du Canal qui commence à s'affirmer avec, entre autre, la présence de bateaux culturels amarrés, les croisières organisées par Brussel by Water, l'évènement annuel de Bruxelles-les-Bains, le projet de piscine publique sur le quai des Matériaux....

Projets urbains en cours

Le périmètre du PPAS fait l'objet de plusieurs projets dont :

- Projet d'aménagement du Quai des Péniches et du « Parc des Armateurs » ainsi que le projet de la Maison du Port en bordure du bassin Vergote par le Port de Bruxelles. Le projet de Maison du Port, tel que prévu par le schéma directeur du Port, est un projet sélectionné par le programme opérationnel européen FEDER en région de Bruxelles-Capitale ;
- Projet de développement d'une partie de l'îlot 3 par la société Aténor par la création d'un pôle de logements, de bureaux et de commerces;
- le projet de création d'un pont réservé notamment au transport public (tram) dans l'axe du boulevard S. Bolivar vers la rue Picard qui a fait l'objet d'une demande de Permis d'urbanisme accompagnée d'un Etude d'incidences.

Toutefois, cet ouvrage n'a plus été repris dans l'accord de coopération Beliris qui initialement prévoyait son financement.

Il prévoit également la possibilité d'une alternative au passage de transport public par la place des Armateurs et le passage entre cette place et l'avenue de l'Héliport.

D'autre part, il est à signaler dans un territoire plus étendu :

- Les projets en cours dans le cadre de la mise en œuvre du PPAS 70-20b Héliport (approuvé par le gouvernement le 10 novembre 2005) ;
- Les projets en cours dans le quartier Gaucheret (PPAS Gaucheret sur la commune de Schaerbeek) dont notamment la construction de la fin du boulevard du Roi Albert II (définition du programme définitif de la ZIR n°2) ;
- L'élaboration en cours du schéma directeur pour la mise en œuvre des ZIR 6a et 6b de Tour et Taxis suivant les programmes fixés pour ces ZIR (AG du 9 janvier 2003). Aucun programme définitif n'est arrêté à ce jour. Cependant un protocole d'accord fixant les principes d'aménagement du site a été signé entre la Région, la Ville de Bruxelles et les propriétaires du site inscrit dans le périmètre des ZIR 6A et 6B du PRAS.
- Le projet de réaménagement de l'avenue du Port par la Région de Bruxelles-Capitale.
- L'étude de faisabilité en cours pour la réalisation d'une piscine publique sur le quai des Matériaux. Le gouvernement de Bruxelles Capitale a d'ailleurs marqué sa préférence à l'implantation de la piscine à ciel ouvert sur le quai des Matériaux dans une décision gouvernementale datant du 01 mars 2007 à condition qu'une alternative adéquate soit trouvée au sein de la Région Bruxelles-Capitale pour reloger les entreprises sises actuellement sur le quai des Matériaux.
- Le projet d'implantation du BILC (Brussels International Logistics Centre) le long de l'avenue du Port à côté du site de Tour et Taxis par le Port de Bruxelles.

2.3. Estimation des surfaces plancher existantes (en m2)

| Affectations | Total |
|----------------------------|----------------|
| Habitations | 13.752 |
| Commerces | 7.477 |
| Bureaux | 32.016 |
| Entreprises (PME) | 85.414 |
| Activités portuaires | 4.638 |
| Equipements | 16.163 |
| Hôtel | 0 |
| Total bâti | 159.460 |
| Espaces verts | 0 |
| Surface sol/PPAS | 112.941 |
| Rapport Plancher/sol (P/S) | 1.41 |

Remarque : il convient de signaler que de nombreux bâtiments du périmètre du PPAS sont aujourd'hui inoccupés. On estime à environ 45.000m² les surfaces plancher inoccupées.

3. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PPAS

3.1. Propositions générales

Le Collège, en sa séance du 23 mars 2006, a déterminé les grandes options du PPAS 70-20a. (Voir copie du programme en annexe 5). Celles-ci confirment le programme détaillé de la ZIR n°1 arrêté par le Gouvernement en date du 18 juillet 2002 et modifié par l'AR du 31 janvier 2008.

Les options sont les suivantes :

- Développement d'un quartier mixte en veillant à l'équilibre des fonctions (logement, activités productives, bureaux, commerces, équipements, espaces verts) ;
- Permettre une multiplicité d'affectations en vue de préserver les qualités patrimoniale du bâtiment Citroën ;
- Assurer autant que possible la continuité du logement ;
- Limiter le solde de bureaux à répartir sur le quartier « Willebroeck » à 41.000 m² (au lieu de 54.000 m²) duquel doivent être soustraites les superficies accordées depuis l'adoption du PRAS ;
- Prévoir le passage des transports en commun par le pont des Armateurs et limiter la liaison boulevard Simon Bolivar/rue Picard à une passerelle piétonne ;
- Assurer la continuité de la promenade piétonne le long du canal.

Le Collège, en sa séance du 22 novembre 2007 a revu les options du PPAS 70-20a de la manière suivante (Voir copie du programme en annexe 6) :

- Ne pas limiter la liaison boulevard Simon Bolivar/rue Picard à une passerelle piétonne mais laisser ouverte la possibilité du passage d'une ligne de tram.

Le plan reprend également les options du Dossier de base du PPAS 70-20b, qui était accompagné d'un schéma d'aménagement illustrant, à l'échelle du Quartier Nord, le programme formel de recomposition du quartier autour de son contexte existant.

Ces options sont entre autre:

- Promouvoir la reconversion socio-économique des berges du Canal entre le Square Saintelette et la place des Armateurs par des affectations urbaines et mixtes (logements, activités administratives et entreprises de production de biens immatériels et/ou de services matériels) ;
- Recréer des axes Est-Ouest de manière à intégrer le Canal dans le tissu urbain du Quartier et comme élément de scénographie dynamique ;
- Redéfinir le statut des espaces verts et y promouvoir un aménagement de qualité; intégrer les nouveaux espaces verts dans un maillage de quartier et en liaison avec la ville et Schaerbeek ;
- Redéfinir des espaces d'articulation urbaine comme : la place des Armateurs, la place de l'Yser, la chaussée d'Anvers, l'avenue de l'Héliport etc.
- Etc.

En outre, le programme de la ZIR n°1 précise que le PPAS prendra en compte dans ses propositions d'aménagement et de prescriptions selon les critères définis par les recommandations de haute qualité environnementale.

3.2. Propositions détaillées

Le Plan vise à créer, conformément au PRAS, un quartier mixte comprenant de l'habitation, des zones d'activités administratives, des commerces, des équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics, des zones d'activités portuaires ainsi que des activités productives.

Les principes d'implantation sont notamment :

- Les logements et commerces sont implantés prioritairement le long du quai des Péniches et confirment l'urbanité du canal. Les activités administratives et/ou activités productives sont implantées prioritairement le long du quai de Willebroeck. Les équipements sont autorisés en complément des affectations principales. Les activités portuaires sont implantées le long du bassin Vergote/Allée Verte conformément au PRAS. Les activités productives existantes dans l'îlot n°1 sont maintenues sous forme de zone de forte mixité.
- Un gabarit moyen (8 niveaux) a été fixé afin de garantir une lecture cohérente de l'ensemble des îlots du PPAS. Ce gabarit correspond notamment au gabarit du nouveau bâtiment « Pylos » réalisé au sein de l'îlot 3 et à la limite des réglementations incendies pour les bâtiments dits moyens.
Font exception à ce gabarit moyen :
 - les bâtiments existants classés (Ferme des Boues) ou d'intérêt patrimonial (Citraën).
 - Autour de la place des Armateurs, il est proposé la construction d'un bâtiment élevé (entre 100 et 140 m) permettant d'articuler ce quartier au Quartier Nord et à celui de Tour et Taxis. Un second bâtiment haut, la « Maison du Port » (entre 10m et 50m), est implanté en bordure du bassin Vergote et permet quant à lui d'articuler les zones portuaires aux zones urbanisées.
- Le plan assure la création de passages transversaux est-ouest à travers les îlots 2 et 3 de façon à créer de nouvelles perspectives entre le quai de Willebroeck et le Canal.
- Comme stipulé dans le Schéma d'aménagement qui accompagne le projet de plan du PPAS 70-20b, le plan prévoit un espace vert de min 5.000m² le long du quai du bassin Vergote.
- Le plan prévoit la redéfinition des alignements bordant le carrefour formé par l'Allée Verte, le quai de Willebroeck et la place des Armateurs de façon à permettre l'aménagement d'une place urbaine, ainsi qu'une requalification des espaces publics qui y convergent.
- Le plan assure la protection des bâtiments à caractère patrimonial au sein du périmètre du PPAS.
- Pour le bâtiment Citroën, compte tenu sa haute valeur patrimoniale et notamment sa structure industrielle, le plan prévoit la plus grande mixité possible afin de permettre une grande flexibilité dans les possibilités de reconversion du bâtiment.
- Sur le terrain visé par l'implantation du futur pont Picard, le plan prévoit un passage public d'une largeur de 16m dans l'axe du boulevard Simon Bolivar permettant un passage entre le quai de Willebroeck et le quai des Péniches.

3.3. Estimation des surfaces plancher proposées (en m2)

3.3.1. Généralités

Compte tenu du caractère particulier des îlots compris dans le périmètre du PPAS, il a été déterminé, par zone, des capacités constructives maximales et des superficies d'affectations autorisables et/ou imposées.

3.3.2. Superficie de bureaux réalisable dans le périmètre du PPAS 70-20a

3.3.2.1 Généralités

Une majeure partie du périmètre du PPAS 70-20a est comprise dans la ZIR n°1.

Une petite partie (partie de l'îlot 15) est non-comprise dans cette ZIR et est donc régie par les limitations fixées par la maille BRU-12.

Il appartiendra aux autorités délivrantes de vérifier lors de la délivrance de chaque permis d'urbanisme si les quotas maxima autorisés par le programme de la ZIR ou dans la maille BRU-12 sont respectées.

3.3.2.2 Estimation de la superficie de bureaux réalisable

L'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 (PRAS) exécuté par l'Arrêté du 18 juillet 2002 (Programme détaillé de la ZIR 1) lui-même modifié par l'Arrêté du 31 janvier 2008 précise que l'augmentation de la superficie de plancher affectée aux bureaux par rapport aux bureaux existants à l'entrée en vigueur du plan est limitée à 150.000 m².

L'Arrêté du Gouvernement du 27 mai 2004 relatif à l'approbation du dossier de base du PPAS 70-20b impose, quant à lui, le respect du quota de bureau de la ZIR à répartir dans les PPAS 70-20a et 70-20b. (Article 1 de l'arrêté)

Le PPAS 70-20b (AG 10 novembre 2005) autorise, dans le périmètre de la ZIR qu'il recouvre, une augmentation maximale de 96.000 m² de superficie de bureaux en fonction de la Sitex au 26 mai 2005.

Le périmètre du PPAS 70-20a compris dans le périmètre de la ZIR pourrait donc théoriquement prévoir une augmentation de 54.000m² de superficies d'activités administratives .

Respect du programme de la ZIR n°1

| | |
|---|-----------------------|
| Augmentation de superficie admissible dans la ZIR | 150.000m ² |
| Augmentation de superficie admissible dans le PPAS 70-20a | 54.000m ² |
| Augmentation de superficie admissible dans le PPAS 70-20b | 96.000m ² |

PPAS 70-20 b

| | |
|--|--------------------------------|
| Augmentation de superficie admissible dans le PPAS 70-20b | 96.000m ² |
| <i>PM : Superficie de bureaux existantes avant l'entrée en vigueur du PRAS</i> | <i>(+) 7.064m²</i> |
| Superficie de bureaux autorisées depuis l'entrée en vigueur du PRAS | (-) 36.841 m ² |
| - <i>PU 04/afd/142745</i> | <i>(-) 2.075 m²</i> |
| - <i>PU 04/afd/156761</i> | <i>(+) 1.983 m²</i> |
| - <i>PU 04/afd/149816</i> | <i>(-) 1.275 m²</i> |
| - <i>PU 30S/05 délivré le 14-07-06</i> | <i>(-)35.474m²</i> |

Superficie réalisable au 01 janvier 2008 dans le périmètre du PPAS 70-20b **59.159 m²**

Le PPAS autorise aussi des superficies d'activités administratives complémentaires à l'activité principale (max. 300m²) selon les dispositions de l'art. 1.1.2. des prescriptions d'urbanisme et dans le respect du solde de bureaux admissible dans la partie du PPAS comprise dans la ZIR 1.

Hors ZIR, dans chacun des immeubles sis d'une part, Allée Verte 10-11 et, d'autre part, rue du Frontispice 6-18, 1.000m² d'activités administratives sont autorisées.

PPAS 70-20 a

| | |
|---|--------------------------------|
| Augmentation de Superficie admissible dans le PPAS 70-20a | 54.000m ² |
| <i>PM : Superficies de bureaux existantes avant l'entrée en vigueur du PRAS</i> | <i>(+) 26.726m²</i> |
| - <i>Square Saintelette, 17</i> | <i>1.991 m²</i> |
| - <i>Place de l'Yser, 8/10/11</i> | <i>969 m²</i> |
| - <i>Quai de Willebroeck 4/6 et Square Saintelette 21/22 (Citroën)</i> | <i>5.958 m²</i> |

| | |
|--|----------------------------|
| - quai de Willebroeck, 22 | 1.500 m ² |
| - Rue de la Dyle, 3/5 | 6.433 m ² |
| - quai de Willebroeck, 35/37/38/39 | 9.875 m ² |
| Superficies de bureaux autorisées depuis l'entrée en vigueur du PRAS | (-) 5.290 m ² |
| - PU 04/afd/145767 | (-) 5.290 m ² |
| Solde à répartir | 48.710m² |

Cependant, le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles, en sa séance du 23 mars 2006, a souhaité limiter le solde d'augmentation de superficies d'activités administratives admissibles dans le périmètre du PPAS 70-20a à maximum 41.000 m².

Dès lors :

| | |
|--|-----------------------------|
| Superficie admissible suivant Collège dans le PPAS 70-20a | 41.000m ² |
| Superficie de bureaux autorisée depuis l'entrée en vigueur du PRAS | (-) 5.290 m ² |
| - PU 04/afd/145767 | (-) 5.290 m ² |
| Solde à répartir | 35.710 m² |

Cette augmentation de superficie de bureaux admissible a été répartie au sein du périmètre du PPAS, comme suit :

| | |
|--------------|---------------------------------|
| Zone A1 | Max 5.000 m ² |
| Zone B3 | Max 20.000 m ² |
| Zone F | Max 5.000 m ² |
| Zone G2 | Max 5.000 m ² |
| Zone H2 | Max 700 m ² |
| Total | Max 35.700 m² |

3.3.3. Superficie des espaces verts dans le périmètre de la ZIR (min. 8 ha)

L'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 (PRAS) confirmé par l'Arrêté du 18 juillet 2002 (Programme détaillé de la ZIR 1) lui-même modifié par l'Arrêté du 31 janvier 2008 précise que le périmètre de la ZIR doit comprendre un minimum de 8 hectares d'espaces verts, en ce non-compris le verdoisement des rives du canal.

Calcul de la superficie d'espaces verts:

PPAS 70-20b) Héliport

Le PPAS 70-20b prévoit 79.830m² d'espaces verts dans son périmètre, répartis comme suit :

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Ferme | 11.515m ² |
| Parc Maximilien (Allée Verte) | 26.560m ² |
| Parc Maximilien (Bolivar) | 21.110m ² |
| Socle Foyer Laekenois | 12.860m ² |
| Socle Amelinckx (zone B) | min 4.000m ² |
| Passages | 3.785m ² |
| TOTAL | 79.830m² |

3. Zone C

Capacité constructive maximale **17.500 m2**

Superficies d'affectations autorisables et/ou imposées :

Zone C1

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Bureaux | - |
| Commerces | Max 500 m2 |
| Activités productives | - |
| Logement | Min 4.000 m2 |
| Equipements | Pas de limitation |

Zone C2

| | |
|-----------------------|---------------------|
| Bureaux | 11.732 m2 existants |
| Commerces | Max 1.000 m2 |
| Activités productives | Max 4.000 m2 |
| Logement | Pas de limitation |
| Equipements | Pas de limitation |

4. Zone D

Capacité constructive maximale **800 m2**

Superficies d'affectations autorisables et/ou imposées :

Zone D

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Bureaux | - |
| Commerces | Max 150 m2 |
| Activités productives | - |
| Logement | Min 300 m2 |
| Equipements | Pas de limitation |

5. Zone E

Capacité constructive maximale **12.000 m2**

Superficies d'affectations autorisables et/ou imposées :

Zone E (E1+E2)

| | |
|----------------------|--------------|
| Activités Hôtelières | Max 2.500 m2 |
|----------------------|--------------|

Zone E1

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Bureaux | - |
| Commerces | Max 500 m2 |
| Activités productives | - |
| Logement | Min 4.000 m2 |
| Equipements | Pas de limitation |

Zone E2

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Bureaux | - |
| Commerces | Max 1.000 m2 |
| Activités productives | Max 7.500 m2 |
| Logement | Pas de limitation |
| Equipements | Pas de limitation |

6. Zone F

Capacité constructive maximale **15.000 m2**

Superficies d'affectations autorisables et/ou imposées :

Zone F

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Bureaux | Max 5.000 m2 |
| Commerces | Max 3.000 m2 |
| Activités productives | Max 5.000 m2 |
| Logement | Min 3.000 m2 |
| Equipements | Pas de limitation |
| Activités Hôtelières | Max 7.500 m2 |

7. Zone G

Capacité constructive maximale **28.000 m2**

Superficies d'affectations autorisables et/ou imposées :

Zone G1

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Bureaux | - |
| Commerces | Max 2.500 m2 |
| Activités productives | - |
| Logement | Min 10.000 m2 |
| Equipements | Pas de limitation |

Zone G2

| | |
|-----------------------|---|
| Bureaux | Max 5.000 m2 <i>Non compris les 1.500 m2 existants</i> |
| Commerces | Max 1.000 m2 |
| Activités productives | Max 5.000 m2 |
| Logement | Pas de limitation |
| Equipements | Pas de limitation |

8. Zone H

Capacité constructive maximale **25.000 m2**

Superficies d'affectations autorisables et/ou imposées :

Zone H1

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Bureaux | - |
| Commerces | Max 2.500 m2 |
| Activités productives | Max 4.000 m2 |
| Logement | Min 10.000 m2 |
| Equipements | Pas de limitation |

Zone H2

| | |
|-----------------------|--|
| Bureaux | Max 700 m2 <i>Non compris les superficies de bureaux existantes</i> |
| Commerces | Pas de limitation |
| Activités productives | Pas de limitation |
| Logement | Pas de limitation |
| Equipements | Pas de limitation |

9. Zone I

Capacité constructive maximale **70.000 m2**

Superficies d'affectations autorisables et/ou imposées :

Zone I

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Bureaux | 5.958 m2 existants |
| Commerces | Max 10.000 m2 |
| Activités productives | Max 40.000 m2 |
| Logement | Pas de limitation |
| Equipements | Pas de limitation |

10. Zone J

Capacité constructive maximale **6.000 m2**

Superficies d'affectations autorisables et/ou imposées :

Zone J

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Bureaux | 969 m2 existants |
| Commerces | Max 1.000 m2 |
| Activités productives | - |
| Logement | Min 3.000 m2 |
| Equipements | Pas de limitation |

11. Zone K

Capacité constructive maximale **9.000 m2**

Superficies d'affectations autorisables et/ou imposées :

Zone K

| | |
|-----------------------|--------------|
| Bureaux | - |
| Commerces | Max 1.000 m2 |
| Activités productives | - |
| Logement | Min 3.000 m2 |
| Equipements | Min 4.000 m2 |

12. Zone L

Capacité constructive maximale **2.500 m2**

Superficies d'affectations autorisables et/ou imposées :

Zone L

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Bureaux | 1.991 m2 existants |
| Commerces | Max 300 m2 |
| Activités productives | - |
| Logement | Min 500 m2 |
| Equipements | Pas de limitation |

13. Zone M

Capacité constructive maximale

2.500 m²

Superficies d'affectations autorisables et/ou imposées :

Zone L

| | |
|-----------------------|------------------------|
| Bureaux | - |
| Commerces | Max 300 m ² |
| Activités productives | - |
| Logement | Min 500 m ² |
| Equipements | Pas de limitation |

14. Zone d'activités portuaires

Ces zones sont affectées :

- aux activités portuaires et logistiques, notamment le transbordement, la distribution, le conditionnement, le commerce de gros, le transport et l'entreposage ;
- aux activités industrielles ou artisanales ayant pour objet la production ou la transformation de biens meubles sur le site ;
- aux activités ayant pour objet l'amélioration de l'environnement telles que l'épuration des eaux, les processus d'élimination, de traitement, de recyclage et de collecte des déchets.

Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces et aux logements dans les limites prévues par les prescriptions.

Dans ces zones, un P/S de 1 est appliqué.

3.3.5. Surfaces plancher projetées totales

| | |
|---|------------------------------------|
| Capacité constructive maximale | max 299.200 m2 |
| Superficies totales d'affectations autorisables et/ou imposées | |
| Logements | min 78.300 m2 |
| Commerces | max 33.750 m2 |
| Activités productives | max 75.500 m2 |
| Activités portuaires | max 18.400 m2 |
| Bureaux dans la ZIR | max 67.716 m2 |
| <i>PM : Superficie existante Programme ZIR</i> | <i>32.016 m2 max 35.700 m2</i> |
| Equipements d'intérêt collectif | min 4.000 m2 |
| Activités hôtelières | max 10.000 m2 |
| Espaces verts | min 5.000 m2 |
| Surface sol/PPAS | 112.941 m2 |
| Rapport Plancher/sol (P/S) | 2.64 |

3.4. **Mesures d'aménagement qui seront prises pour l'application des options du Plan**

Alignements

Le Plan prévoit la modification/création d'alignements.
Le Plan n°5 renseigne ces modifications.

Création de voirie

Le Plan prévoit la création de 2 nouvelles voiries au sein de l'îlot 2.

Servitudes

Le Plan prévoit la création de servitudes de passage sur sol privé. Le Plan n°4 renseigne ces servitudes.

Expropriation

Le dossier de base ne comprend pas de plan d'expropriation.

3.5. 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'instruction des demandes de permis.

Ces charges d'urbanisme portent en priorité dans le périmètre de la ZIR 1: sur la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics ; sur la réalisation d'espaces publics.

4. RELATIONS DU PPAS AVEC LES AUTRES PLANS EN VIGUEUR

4.1. Plan régional de développement (PRD-AG du 12 septembre 2002)

Le plan est conforme aux dispositions du PRD.

4.2. Plan régional d'affectation du sol (PRAS - AG du 3 mai 2001)

Le projet de plan ne comporte pas de disposition dérogatoire au PRAS.

Le Plan est conforme aux dispositions du PRAS et du programme détaillé de la ZIR n°1.

En ce qui concerne les espaces verts, le Plan prévoit la création d'un espace vert de minimum 4.000m², tel que prévu dans le schéma d'aménagement accompagnant le Dossier de base du PPAS 70-20b approuvé par le Gouvernement.

En ce qui concerne les zones administratives, le Plan respecte le quota prévu dans le programme détaillé de la ZIR n°1 et tel que précisé dans l'AG du 27 mai 2004.

4.3. Plan communal de développement (AG du 2 décembre 2004)

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

4.4. Plans particuliers d'affectation du sol (PPAS)

Le périmètre du Plan recouvre une partie d'un PPAS encore en vigueur, à savoir :

« Le PPA historique du Quartier Nord (réf P.P.A. N°46-21-46-20 « Quartier de la Gare du Nord" arrêté par les A.R. du 17.02.1967, du 28.11.1974, du 18.07.1980, du 06.01.1987, du 13.06.1988, du 21.02.1989 et par l'Arrêté Exécutif du 05.03.1992.)

Ce PPA a fait l'objet d'une abrogation définitive partielle lors du C.C. du 17 mars 2008. »

Ce PPA est modifié pour la partie de son périmètre comprise dans le périmètre du présent plan. Ses prescriptions littérales et graphiques sont remplacées par celles du PPAS 70-20 a.

5. DOCUMENTS ADMINISTRATIFS

- 5.1. Extrait du procès verbal de la délibération du conseil communal décidant l'élaboration d'un plan particulier d'affectation du sol.**
- 5.2. Extrait du procès-verbal de la délibération du conseil communal désignant l'auteur de projet.**
- 5.3 Arrêté du Gouvernement du 18 juillet 2002 relatif à la mise en œuvre par plans particuliers d'affectation du sol de la zone d'intérêt régional n°1 « Hélicoptère ».**
- 5.4. Modification du programme détaillé pour la ZIR n°1 arrêté par le Gouvernement en sa séance du 31 janvier 2008.**
- 5.5 Décision du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles établissant le programme du PPAS 70-20a, en sa séance du 23 mars 2006.**
- 5.6. Décision du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles modifiant le programme du PPAS 70-20a, en sa séance du 22 novembre 2007.**