

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.

B Prescriptions d'urbanisme

B Stedenbouwkundige voorschriften

20 août 2012

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

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

A. Rapports, notes 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 sur les incidences environnementales

Vu par le Conseil Communal en séance du 21 mai 2012.

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 24 mai au 23 juin 2012.

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 arrêté du

TABLE DES MATIERES

0	GÉNÉRALITÉS.....	4
0.1	Réglementations et dispositions	4
0.2	Repérage	4
0.3	Charges d'urbanisme	4
0.4	Clause de sauvegarde	4
1	AFFECTATION	5
1.1	Zones de Logements et de Commerces	5
1.2	Zones administratives.....	5
1.3	Zones d'équipement d'intérêt collectif et/ou de service public	5
1.4	Zone À prescriptions particulières a	6
2	IMPLANTATION, VOLUME ET ESTHÉTIQUE DES CONSTRUCTIONS	7
2.1	Alignement et Limite extrême des constructions	7
2.2	Gabarits.....	7
2.3	Dispositions pour les rez-de-chaussée	8
2.4	Enseignes	8
2.5	Matériaux.....	8
2.6	Toitures	8
2.7	Zone de constructions à valeur patrimoniale.....	9
2.8	Zone de nouvelles constructions	9
2.9	Zone À prescriptions particulières A.....	9
2.9.1	Généralités	9
2.9.2	Parkings.....	9
2.9.3	Connexions verticales.....	10
2.9.4	Zone de passage public sur sol privé.....	10
2.9.5	Zone A1	11
2.9.6	Zone A2	11
2.9.7	Zone A3	11
2.9.8	Zone A4	12
2.9.9	Le socle.....	13
2.9.10	Végétalisation verticale	13
2.9.11	Gestion de l'eau.....	14
2.9.12	Chantier	14
3	ZONE DE COURS ET JARDINS	14
4	ZONE DE REcul	14
5	ZONES DE VOIES PUBLIQUES.....	14
5.1	Generalites.....	14
5.1.1	Le boulevard Pacheco	15
5.1.2	La rue Montagne de l'Oratoire.....	15

0 GÉNÉRALITÉS

Les présentes prescriptions concernent le plan particulier d'affectation du sol n° 07-02, nommé "**Pacheco**" délimité par 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 Congrès.

Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur les plans; en outre, elles précisent les intentions non figurées sur les plans parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.

Les prescriptions générales sont d'application partout. Elles sont précisées, le cas échéant, par les prescriptions particulières, lesquelles priment sur les prescriptions générales dans des cas spécifiques d'application relatifs aux îlots, aux zones et/ou à certains bâtiments.

En cas de discordance entre la version française et néerlandaise des prescriptions, c'est la version française qui fait foi.

Indications/commentaires

Dans cette colonne figurent des indications et commentaires, sans valeur réglementaire, destinés à faciliter la lecture des prescriptions.

Il y a lieu également de se référer aux recommandations générales figurant dans le document intitulé « B. Recommandations ». Certaines prescriptions font l'objet de renvois à des recommandations spécifiques figurant également dans ce document.

0.1 REGLEMENTATIONS ET DISPOSITIONS

Les prescriptions générales du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en vigueur au moment de l'instruction de la demande de permis ou de certificat sont d'application et constituent des données essentielles auxquelles il ne peut être porté atteinte.

Les prescriptions particulières du PRAS en vigueur restent d'application dans le périmètre du Plan. Toutefois les présentes prescriptions précisent éventuellement les superficies maximales autorisées par rapport à la structure particulière du quartier et de son cadre environnant.

Pour toute définition, il y a lieu de se reporter au Glossaire du PRAS, ainsi qu'aux définitions contenues dans le Règlement régional d'urbanisme (RRU).

0.2 REPERAGE

Le plan et les prescriptions indiquent les numéros de police afférents aux parcelles cadastrales en date du 28.02.2012. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation indiquée au plan fait seule foi pour l'interprétation des prescriptions d'urbanisme. La représentation graphique prévaut sur les prescriptions écrites pour l'interprétation des prescriptions urbanistiques.

0.3 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.

0.4 CLAUSE DE SAUVEGARDE

Pour tout bâtiment non conforme au prescrit du présent plan en termes de gabarit, d'implantation ou d'affectation, seuls sont autorisés les travaux de conservation, d'entretien, de sécurisation et d'amélioration technique.

1 AFFECTATION

1.1 ZONES DE LOGEMENTS ET DE COMMERCES

- 1.1.1 Ces zones sont affectées au logement.
- 1.1.2 Le rez-de-chaussée et éventuellement l'entresol et le niveau semi-enterré peuvent être affectés aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ou au commerce.
- 1.1.3 Conditions générales pour toutes les affectations visées au point 1.1.2. :
- les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre environnant ;
 - leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;
 - la nature des activités est compatible avec l'habitation ;
 - un accès distinct vers les étages est sauvegardé.

Concerne la partie de l'îlot Montagne de l'Oratoire/de Ligne/Banque orientée vers le Sud et les immeubles sis rue Royale 160 à 202.

1.2 ZONES ADMINISTRATIVES

- 1.2.1 Ces zones sont affectées aux bureaux. Elles peuvent également être affectées aux logements, aux établissements hôteliers, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.
- 1.2.2 Ces zones peuvent être affectées aux activités de production de biens immatériels pour autant qu'elles soient compatibles avec les affectations visées au 1.2.1.
- 1.2.3 Ces zones peuvent aussi être affectées aux commerces dont la superficie de plancher ne dépasse pas 1.000 m² par projet et par immeuble. L'augmentation des superficies de planchers peut être autorisée après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité.
- 1.2.4 Les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations doivent s'accorder avec celles du cadre environnant. Leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité.

Concerne la Tour des Finances et la plus grande partie de l'îlot Montagne de l'Oratoire/de Ligne/Banque

Voir recommandation n°3.3.e.

1.3 ZONES D'EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET/OU DE SERVICE PUBLIC

- 1.3.1 Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux logements qui en sont le complément usuel et l'accessoire.
- 1.3.2 Moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent être affectées aux logements ainsi qu'aux commerces de taille généralement faible qui constituent le complément usuel et l'accessoire de ces zones.
- 1.3.3 Les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité.
- 1.3.4 Les abords des constructions et installations des équipements d'intérêt collectif contribuent à la réalisation du maillage vert.

Concerne la gare Bruxelles-Congrès ainsi que le socle de la Tour des Finances et son extension

1.4 ZONE À PRESCRIPTIONS PARTICULIERES A

1.4.1.1 La zone A est composée d'un socle et de plusieurs zones de construction :

- Zone A1
le bâtiment D&F existant, y compris les 2 niveaux situés sous la rue de Rivoli, au niveau du jardin Pechère
- Zone A2
le bâtiment C existant, rue de Ligne
- Zone A3
la zone de nouvelles constructions au sud de l'Esplanade, délimitée par le bloc C, la rue Montagne de l'Oratoire, la rue de la Banque et l'Esplanade
- Zone A4
la zone de nouvelles constructions située sur le socle au niveau du jardin Pechère, au nord de l'Esplanade
- Socle
la structure de la dalle (comprenant entre autres les parkings A et B)

Zone A = toute la Cité Administrative de l'Etat à l'exception de la Tour des Finances, de son socle et de son extension rue Royale

Le permis d'urbanisme délivré en 2009 pour les bâtiments D&F autorise :
- 58.735 m² de bureaux
- 7.325 m² d'équipements
- 120 m² de commerces

Le permis délivré en 2009 pour le bâtiment C autorise :
- 9.801 m² de bureaux
- 7.239 m² de logement
- 497 m² de commerces

1.4.1.2 Généralités

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 m² répartis comme suit :

- Logement : minimum 50.250 m², dont un minimum de 30 % de logement de type social et/ou conventionné (le logement conventionné étant défini comme du logement dont l'accès aux candidats acheteurs ou locataires est soumis à des conditions particulières et relatives notamment au prix de vente ou de location, à la superficie et au plafond de revenus)
- Bureaux : maximum 68.600 m²
- Equipements d'intérêt collectif et de service public : minimum 16.200 m² dont une école maternelle et/ou primaire de minimum 4.500 m², une crèche de 1.600 m² et un poste SIAMU de minimum 1.100 m².
- Commerces : minimum 5.000 m² - maximum 8.000 m².

Les 2 PU représentent donc au total 83.717 m².

35% d'une surface totale de 143.500 m² équivaut à 50.225 m².

Voir recommandations n°2.1.a., 2.3.a à 2.3.c.

SIAMU = Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente

1.4.1.3 Tous les actes et travaux dans la zone doivent viser à la cohérence de l'ensemble constitué par les immeubles et les espaces publics et ne peuvent hypothéquer la réalisation du programme minimum.

En cas d'aménagement de la zone en plusieurs phases, toute demande de permis d'urbanisme sera examinée en fonction des permis d'urbanisme déjà délivrés et encore en vigueur ou réalisés pour assurer la réalisation des minima de logement et d'équipements d'intérêt collectif et de service public.

Par exemple, si la crèche n'est pas réalisée dans une première phase, elle pourra être exigée lors de la phase suivante.

1.4.1.4 Les équipements d'intérêt collectif et de service public sont autorisés dans toute la zone, y compris le socle.

- a. Dans les niveaux de la zone A1 situés en dessous de la rue de Rivoli, 6.000 m² sont obligatoirement réservés aux équipements d'intérêt collectif et de service public.
- b. Le poste SIAMU est situé dans la zone A1.
- c. L'école est située dans la zone A3 et peut s'étendre dans la zone A2 ou dans le socle ; la crèche est située dans les zones A2, A3, A4 ou dans le socle.
L'école et la crèche doivent disposer d'une aire de jeu en plein air (minimum

L'utilisation de ces 6.000 m² doit permettre de valoriser la configuration originelle de cet espace, à savoir un espace sans cloisons au rez-de-chaussée, surmonté d'une mezzanine.

Voir recommandations

1.600 m² pour l'école) ; cette aire de jeu peut se situer dans la zone A3, entre les zones A2 et A3 ou entre les zones A3 et A4, en contrebas de l'Esplanade, pour autant qu'une zone de passage public suffisante soit maintenue pour les déplacements des piétons, personnes à mobilité réduite et cyclistes ayant mis pied à terre.

d. Les autres équipements sont installés prioritairement dans le socle et au rez-de-chaussée des immeubles, en vue d'animer le boulevard Pacheco, l'Esplanade et la zone de promenade ainsi que les connexions verticales.

1.4.1.5 Le logement est autorisé dans toutes les zones à l'exception du socle et des niveaux de la zone A1 situés en dessous de la rue de Rivoli. Le logement conventionné et/ou social se situe dans la zone A3.

1.4.1.6 Les bureaux sont autorisés dans les zones A1 et A2, sous réserve du respect de la prescription 1.4.1.34 a et b.

Dans la zone A2, les éventuels bureaux sont situés obligatoirement dans l'aile nord de ce bâtiment.

1.4.1.7 Les commerces sont autorisés uniquement :

- dans les deux premiers niveaux des immeubles donnant sur l'Esplanade et la place du Congrès ainsi qu'aux niveaux des zones A3 et A4 situés sous le niveau de l'Esplanade ;
- aux angles des immeubles donnant sur la rue Montagne de l'Oratoire ;
- dans le socle de part et d'autre des connexions verticales menant du boulevard Pacheco au jardin Pechère et à l'Esplanade ;

La superficie maximale par unité de commerce est de 1.000 m². Cette superficie peut être portée à 3.500 m² aux conditions suivantes :

- l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
- les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
- les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

2 IMPLANTATION, VOLUME ET ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS

2.1 ALIGNEMENT ET LIMITE EXTREME DES CONSTRUCTIONS

2.1.1.1 L'alignement est la limite fixée entre le domaine public de la voirie et les propriétés privées riveraines.

2.1.1.2 Des constructions en saillie aux étages sont autorisées, conformément aux règlements et normes en vigueur.

2.1.1.3 La feuille n° 4B indique les zones où le front de bâtisse est obligatoire, la limite extrême des zones de constructions, ainsi que les zones de recul.

2.2 GABARITS

Les gabarits sont ceux indiqués sur la feuille n° 4B. Le plan renseigne la hauteur maximale des immeubles et/ou le nombre maximum de niveaux sous corniche.

Pour les immeubles sis rue Royale 160 à 202, les gabarits indiqués sont calculés à partir du niveau de la rue Royale, y compris pour les zones situées derrière les

bâtiments principaux et donnant sur la rue de service.

Pour la zone à prescriptions particulières A, les gabarits sont précisés dans les prescriptions, au point 2.9.

Les gabarits autorisés comprennent les locaux techniques éventuels.

2.3 DISPOSITIONS POUR LES REZ-DE-CHAUSSEE

Les rez-de-chaussée qui ont une affectation différente de celle des étages ne peuvent en aucun cas empêcher l'occupation des étages supérieurs. L'accès à ceux-ci depuis l'espace public doit être distinct et aisé.

Voir recommandation n°3.3.e.

2.4 ENSEIGNES

Tout placement d'enseigne dans la zone doit être soumis à une demande de permis d'urbanisme. Lors d'une demande de permis d'urbanisme, l'administration peut imposer des matériaux nobles, des couleurs, un type de caractère, avec un lettrage découpé ou peint (sur la façade ou la vitrine).

La composition d'une enseigne tient compte :

- des proportions du rez-de-chaussée et des rythmes verticaux et horizontaux exprimés par la structure et par des ornements architecturaux;
- des couleurs et des matériaux.

2.5 MATERIAUX

Sont interdits:

- Les revêtements synthétiques à l'exception des enduits et des peintures;
- Les matériaux synthétiques déroulés comme revêtement de toitures à versants;
- Les menuiseries (des fenêtres, portes, corniches...) et descentes d'eau pluviale en PVC;
- Le recouvrement de la corniche (quel que soit le matériau).

Voir recommandations n° 1.3.a et b.

2.6 TOITURES

Les toitures sont obligatoirement en harmonie avec la typologie du quartier et ne divergent pas de la forme des toitures existantes des bâtiments.

En plus du nombre de niveaux, le plan renseigne la forme des toitures : à versants (T), à la Mansart (M), plates ().

- Toitures à versants (T)

La corniche peut se positionner à 1,00 m maximum au-dessus du dernier niveau autorisé de l'immeuble.

L'inclinaison de la toiture à versants d'une construction en mitoyenneté ne dépasse pas 45°.

- Toitures à la Mansart (M)

Le brisis ne peut avoir une pente de plus de 70° sur l'horizontale et le faîte une hauteur de plus de 2,00 m. Le pied du brisis ne peut se trouver en surplomb du nu de la façade. Le terrasson doit avoir une pente inférieure à 45°.

- Toitures plates ()

L'aspect visuel des toitures plates est soigné.

En dehors des toitures vertes et des toitures comportant des installations électriques, les toitures plates de faible pente (<2%) sont conçues en toitures

Pour les toitures stockantes, il y a lieu de veiller au préalable au choix des éléments constituant la toiture, au dimensionnement hydraulique (dispositifs de vidange) et mécanique (élément porteur). Voir recommandations n°1.1.f. et 1.2.c.

stockantes.

2.7 ZONE DE CONSTRUCTIONS A VALEUR PATRIMONIALE

Outre l'application des prescriptions légales relatives aux immeubles classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde, ainsi qu'aux immeubles étant soumis à une procédure de sauvegarde ou de classement, les prescriptions énoncées ci-dessous sont d'application.

Toute demande de permis d'urbanisme, portant sur la totalité ou une partie d'un immeuble faisant partie de cette zone, doit améliorer et mettre en valeur les qualités architecturales et esthétiques de l'immeuble.

A cette fin et en vue d'apprécier le bon aménagement des lieux en meilleure connaissance de cause, les autorités compétentes peuvent solliciter une recherche plus approfondie ou la production de pièces complémentaires mettant en relief les éléments constructifs, de composition et décoratifs et leur intérêt historique, architectural ou patrimonial.

Voir recommandation n°3.1.g.

2.8 ZONE DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Toute nouvelle construction, pour la totalité ou partie d'un immeuble, s'intègre dans le paysage urbain. Les implantations sont inspirées de la trame urbaine.

Les gabarits, matériaux et formes architecturales s'intègrent aux constructions à valeur patrimoniale de la zone. La nouvelle construction s'en inspire dans ses rapports de vides et de pleins, ses hauteurs et ses volumes, tout en affirmant les caractéristiques d'une architecture contemporaine.

Les façades doivent présenter une cohérence entre elles et avec leur entourage.

Il y a lieu de concevoir les nouveaux bâtiments de telle manière qu'ils puissent s'adapter à de nouvelles affectations en cas de modifications à long terme ou de besoins nouveaux.

Voir recommandation n°3.1.a

2.9 ZONE À PRESCRIPTIONS PARTICULIERES A

2.9.1 Généralités

Afin de permettre le développement harmonieux du site, pour tous les actes et travaux dans la zone, il devra pouvoir être démontré qu'ils s'intègrent dans un projet d'ensemble sur la zone A, en ce compris les zones de parkings dans le socle, compte tenu du lien à créer entre l'architecture des bâtiments et de l'espace public.

En cas d'aménagement de la zone en plusieurs phases, l'aménagement des espaces publics doit être réalisé en priorité.

Les immeubles de logement doivent présenter une mixité de types d'appartement du point de vue, notamment, du nombre de chambres.

Voir recommandations n°1.1.a. à 1.1.h., 1.3.a. à 1.3.d., 2.2.a., 2.2.d., 3.1.a à 3.1.e.

Le nombre de logements pourrait être réparti de la manière suivante :
- maximum 35 % de logements de 1 chambre et de studios ;
- maximum 45 % de logements de 2 chambres ;
- maximum 25 % de logements de 3 chambres et plus.

2.9.2 Parkings

Les parkings sont situés dans le socle. Ils ne peuvent compter plus de 1.750 emplacements pour véhicules motorisés. Pour les logements, le nombre d'emplacements est limité à 1 maximum par logement.

En plus des 1.750 places autorisées ci-dessus, un parking public de 250 places (avec un maximum de 20 % des places réservées par abonnement) est autorisé. Il y a lieu d'étudier la possibilité de réserver des places pour voitures partagées.

Voir recommandations n°3.2.h. à 3.2.n.

Les parkings doivent comporter minimum 500 emplacements pour vélos, en plus des emplacements pour vélos liés aux logements. Les emplacements pour vélos sont situés à proximité directe des accès vers les immeubles, au niveau le plus proche de celui de la rue par laquelle se fait l'accès pour les cyclistes.

Minimum 500 emplacements pour les vélos doivent être réalisés pour la fonction logement selon le RRU.

2.9.3 Connexions verticales

Les connexions verticales ont pour but de favoriser l'accessibilité du haut du site, c'est-à-dire l'Esplanade et les jardins Pechère depuis le boulevard Pacheco.

Voir recommandation n°3.2.c.

Aux endroits représentés par des flèches sur le plan 4b, doivent être aménagés des escaliers ainsi que des remontées mécaniques confortables et visibles depuis l'espace public. Au moins un des deux escaliers donnant sur l'Esplanade doit être non couvert. Les remontées doivent être facilement accessibles aux personnes à mobilité réduite et aux cyclistes.

2.9.4 Zone de passage public sur sol privé

2.9.4.1 Généralités

- Les zones de passage public sont destinées :
 - a. aux activités de séjour et de déplacement pour les modes doux,
 - b. à la desserte des différentes constructions pour les services d'urgence, les services complémentaires aux logements tels que camions de déménagement ou pour l'organisation d'activités de type événementiel.

Voir recommandations n°2.1.d., 2.3.d., 3.1.e.

Il y a lieu d'assurer des continuités de cheminement entre la rue Royale et le boulevard Pacheco via les connexions verticales.

- Les zones de passage public ne peuvent être clôturées et doivent être accessibles en permanence. La zone située entre les zones A2 et A3 peut être clôturée si la destination de la zone le justifie. La zone située entre les zones A3 et A4, en contrebas de l'Esplanade, peut être clôturée si la destination de la zone le justifie et pour autant qu'une zone de passage public suffisante soit maintenue pour les déplacements des piétons, personnes à mobilité réduite et cyclistes ayant mis pied à terre.
- Les revêtements de sol, les plantations et le mobilier sont en harmonie avec le site.
- Les œuvres d'art intégrées au site (sculpture monumentale disposée au droit de la zone A2 côté rue Montagne de l'Oratoire, sculpture présente dans l'aire de jeu, sculpture disposée au pied de la Tour des Finances) doivent être placées et mises en valeur dans la zone de passage public.
- Une attention particulière doit être portée à l'éclairage des espaces publics. Les lampadaires existants doivent être maintenus mais le type d'éclairage peut être adapté.

Il s'agit des sculptures de Jean-Pierre Ghysels, Albert Aelby et Nat Neujean.

Voir recommandations n°2.2.g. à 2.2.h.

2.9.4.2 Zone du jardin géométrique

Cette zone est principalement destinée à des fonctions de détente et de mise en valeur du cadre architectural. La composition générale du jardin tel qu'il existait avant son démontage en 2009, ses formes et type de matériaux ainsi que le type de végétation et de mobilier doivent être maintenus.

Il s'agit de la zone du jardin située entre la Tour des Finances, la zone A1, l'Esplanade et la zone A4.

Voir recommandation n°3.1.f.

2.9.4.3 Zone de promenade

Cette zone est principalement dédiée à une fonction de déambulation. Dans la zone de promenade, l'accent est mis sur la continuité de la circulation nord-sud sur la dalle entre le Jardin Botanique (Petite Ceinture) et la cathédrale

Il s'agit de la promenade située au niveau du jardin, le long du boulevard Pacheco. Elle relie la Tour des Finances à la zone A3.

St-Michel-et-Ste-Gudule pour les piétons et les personnes à mobilité réduite. La circulation actuelle peut être légèrement déviée.

Voir recommandations
n°1.2.a., 3.1.d., 3.1.e., 3.1.i.

Cette promenade complète le maillage vert du quartier. L'aménagement de la promenade privilégie la plantation d'arbres à haute tige, d'essence indigène.

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus en bonne santé. Lors de tous actes et travaux, il ne peut y être porté atteinte et leur protection doit être assurée, sauf si une nouvelle construction est réalisée à leur endroit.

De manière à assurer le confort des personnes à mobilité réduite et à faciliter l'appropriation de l'espace par ses utilisateurs, des bancs publics sont implantés à intervalle régulier dans un espacement variant de 50 à 75 m.

La zone de promenade doit assurer des accès locaux aux bâtiments riverains.

2.9.4.4 Esplanade

Cette zone d'espace public a un caractère polyvalent.

Les vues sur la ville en direction de la basilique de Koekelberg et sur le jardin géométrique sont préservées et mises en valeur.

L'Esplanade se distingue du Jardin géométrique et de la zone de promenade par un aménagement principalement minéral. La composition de l'espace doit présenter un dégagement important permettant d'assurer l'organisation d'activités culturelles et récréatives.

Les mâts disposés en alignement entre les zones A1 et A2 et enlevés pour les besoins de la rénovation en 2009 doivent être replacés et maintenus.

Il s'agit de l'espace ouvert situé derrière la colonne du Congrès, entre les zones A1, A2, A3 et A4, et à un niveau supérieur à celui du jardin.

2.9.5 Zone A1

L'aspect général et le gabarit de l'immeuble existant situé en zone de constructions à valeur patrimoniale doivent être maintenus. La symétrie de ce bâtiment avec celui de la zone A2 doit être assurée au niveau de l'Esplanade.

2.9.6 Zone A2

L'aspect général et le gabarit de l'immeuble existant situé en zone de constructions à valeur patrimoniale doivent être maintenus. La symétrie de ce bâtiment avec celui de la zone A1 doit être assurée au niveau de l'Esplanade. Le gabarit de l'immeuble situé en zone de nouvelles constructions ne peut dépasser celui de l'immeuble situé en zone de constructions à valeur patrimoniale.

2.9.7 Zone A3

Dans cette zone, la densité de construction est limitée à 43.000 m² de superficies de plancher.

Voir recommandations
n°3.3.a. à 3.3.d.

Pour les gabarits, différentes zones sont à distinguer, indiquées sur la feuille n° 4B :

- zone A3a : maximum R+14+2 niveaux en retrait (maximum 57 m) calculé par rapport au niveau de l'Esplanade ; la hauteur doit être identique à celle de la zone A4;
- zone A3b : le gabarit moyen est de R+6 (maximum 24 m) par rapport au niveau de l'Esplanade ; à superficie de plancher constante, des variations de 1 à 3 niveaux en plus ou en moins par rapport à cette limite sont autorisées;

- zone A3c : la hauteur de construction maximale autorisée ne dépasse pas le niveau de l'Esplanade.

Au niveau du boulevard Pacheco, les fronts de bâtisse de la zone A3 et du socle doivent être continus et ne pas présenter de retrait l'un par rapport à l'autre. Des retraits par rapport au front de bâtisse sont autorisés aux étages.

Conditions à respecter pour les constructions de la zone A3 :

- la construction de la zone A3 doit faire l'objet d'une demande de permis globale, incluant l'aménagement de l'Esplanade et de la zone de promenade ;
- d'un point de vue architectural, le rez-de-chaussée donnant sur l'Esplanade doit former un ensemble avec le premier niveau ;
- une zone non couverte extérieure de 1.000 m² minimum doit être réalisée avec un taux de verdurisation de minimum 50 %. Le caractère de cet espace extérieur doit être différencié du caractère public de l'Esplanade et de la rue Montagne de l'Oratoire. Cet espace collectif doit pouvoir être approprié par les nouveaux habitants du site. La plantation de cette zone doit favoriser la variété et notamment le choix d'essences indigènes à haute tige ;
- l'implantation, la forme et l'orientation des nouvelles constructions doivent être étudiées afin de minimiser les incidences au niveau du microclimat sur les zones environnantes (vents et ombres portées), en particulier sur l'Esplanade. La construction ne peut générer des zones d'inconfort pour les usagers. L'autorité délivrante peut demander une étude de déplacements d'air approfondie ;
- 70 % des logements doivent être des appartements traversants ou, au minimum, ouverts sur deux façades ;
- une attention particulière doit être portée aux perspectives visuelles sur et vers la sculpture de la Banque Nationale située à l'angle de la rue de la Banque et du boulevard de Berlaimont.

La galerie ouverte doit permettre de maintenir une perspective visuelle large depuis la Colonne du Congrès, au niveau du piéton.

Voir recommandation n°3.1.c.

2.9.8 Zone A4

Cette zone est destinée à accueillir une construction dont les premiers niveaux doivent jouer un rôle de charnière entre le boulevard Pacheco, la zone de promenade, le jardin géométrique et l'Esplanade. Elle doit intégrer des connexions aisées entre ces différentes zones et prolonger de manière significative la zone de passage public sur sol privé de l'Esplanade par un espace orienté vers le boulevard Pacheco afin d'offrir une vue sur la ville en direction de la basilique de Koekelberg.

Dans cette zone, la densité de construction est limitée à 14.000 m² de superficies de plancher.

L'emprise au sol tient compte des contraintes techniques de construction dans la zone de la Jonction Nord-Midi. Elle est limitée à 70 % de la zone A4.

Le gabarit maximal de l'immeuble est limité à R+17+2 niveaux en retrait (maximum 66 m), le tout mesuré depuis le niveau du jardin. La hauteur doit être identique à celle de la zone A3a.

Conditions à respecter pour les constructions de la zone A4 :

- la construction de la zone A4 doit faire l'objet d'une demande de permis incluant l'aménagement de l'Esplanade, de la zone de promenade ainsi que de la connexion verticale prévue à l'angle de l'Esplanade et de la zone de promenade ;

Voir recommandation n°3.3.a.

La zone A4 représente une superficie au sol de 1.447 m².

La différence de niveau entre le jardin et l'Esplanade est d'environ 8,25 m.

Voir recommandations n°2.2.e. à 2.2.f., 3.1.h.

- d'un point de vue architectural, le rez-de-chaussée donnant sur l'Esplanade doit former un ensemble avec le premier niveau ;
- en cas de construction dans cette zone, il y a lieu de prévoir une alternative d'implantation de la plaine de jeux dans le périmètre de la zone A. La nouvelle plaine de jeu doit au minimum être d'une superficie de 1.245 m² et plantée sur 20 % de la surface. Elle doit présenter les mêmes qualités paysagères ou des qualités équivalentes ;
- la construction doit être aisément accessible aux piétons depuis le boulevard Pacheco, le jardin et l'Esplanade ainsi que depuis les parkings. La construction doit inclure un accès public aisé et bien visible menant du boulevard Pacheco à l'Esplanade via le jardin pour les piétons, personnes à mobilité réduite et cyclistes ;
- la construction ne peut faire obstacle à la continuité de cheminement piéton nord-sud sur la dalle, en corniche au-dessus du boulevard Pacheco (voir zone de promenade, point 2.9.4.3.) ;
- l'implantation, la forme et l'orientation des nouvelles constructions doivent être étudiées afin de minimiser les incidences au niveau du microclimat sur les zones environnantes (vents et ombres portées), en particulier sur le jardin. La construction ne peut générer des zones d'inconfort pour les usagers. L'autorité délivrante peut demander une étude de déplacements d'air approfondie ;
- 70 % des logements doivent être des appartements traversants ou, au minimum, ouverts sur deux façades.

Voir recommandation n°3.1.c.

2.9.9 Le socle

Le socle comprend au minimum 4.500 m² de locaux réservés aux équipements et/ou commerces. Au niveau du boulevard Pacheco, le socle ne peut présenter plus de 30 % de linéaire de façade aveugle.

Voir recommandation n°1.2.d.

Au niveau du boulevard Pacheco, les fronts de bâtisse de la zone A3 et du socle doivent être continus et ne pas présenter de retrait l'un par rapport à l'autre. Des retraits par rapport au front de bâtisse sont autorisés aux étages.

La zone de parking dans le socle doit être organisée de façon à faciliter la circulation intérieure et aux accès.

Il est conseillé d'utiliser les entrées du parking existantes, tant en voirie (les trémies en dessous du boulevard Pacheco) qu'en bordure du site tout en les réduisant au maximum.

A l'interface entre la zone de jardin géométrique et la zone d'esplanade, doit être prévue une construction la plus largement vitrée possible afin de rendre visibles les circulations reliant le jardin, l'Esplanade et l'accès aux parkings situés sous l'Esplanade.

Des zones de livraisons pour les commerces et équipements doivent être prévues à l'intérieur du socle, via les accès existants.

La cabine de haute tension sise 9-11, boulevard Pacheco, peut être agrandie ; son implantation ne peut nuire aux conditions de sécurité suffisantes pour l'occupation du site par ses différents usagers. Au besoin, elle doit être déplacée ailleurs dans le socle.

Voir recommandation n°1.1.h.

2.9.10 Végétalisation verticale

Les façades aveugles ou partiellement aveugles, à l'exception de celles qui présentent un bas-relief artistique ou un revêtement décoratif, doivent présenter un degré de végétalisation de minimum 50 % des surfaces aveugles. Le choix d'essences indigènes doit être privilégié.

Voir recommandation n°1.2.f.

2.9.11 Gestion de l'eau

Il y a lieu de récupérer l'eau de ruissellement de la zone A et de la réutiliser, entre autres, pour l'arrosage des plantations, l'alimentation des fontaines du jardin et le nettoyage des parkings du socle.

Voir recommandations n°1.2.c. à 1.2.g.

La zone de promenade verte doit être aménagée en vue de permettre la rétention des eaux pluviales et leur évacuation progressive vers le réseau d'égouttage.

2.9.12 Chantier

Durant les périodes de chantier, au minimum 30 % des zones de passage public sur sol privé doivent rester accessibles. De même, la traversée du site du nord au sud et de l'est à l'ouest doit rester possible.

Voir recommandation n°2.2.b.

3 ZONE DE COURS ET JARDINS

3.1 Cette zone est prioritairement destinée à l'aménagement de jardins plantés. Aucune construction hors sol n'est autorisée.

Voir recommandation n°1.2.a.

Les stockages et autres entreposages en plein air, même temporaires, sont interdits.

Le passage de véhicules motorisés est strictement interdit.

3.2 L'aménagement doit répondre aux conditions suivantes :

- La surface doit être plantée sur au moins 50 % ;
- La plantation de cette zone doit favoriser la variété et notamment le choix d'essences indigènes à haute tige.

3.3 L'aménagement de la zone de cour et jardin de l'immeuble situé entre les rues de Ligne, de la Banque et Montagne de l'Oratoire permet de maintenir la sculpture monumentale existante.

Voir recommandation n°3.1.g.

4 ZONE DE RECU

Cette zone peut être entièrement minéralisée. Elle est soumise à une servitude de passage public sur sol privé. La sculpture monumentale à l'angle des rues Montagne de l'Oratoire et de Ligne doit être maintenue.

Il s'agit d'une sculpture de Pol Bury.

5 ZONES DE VOIES PUBLIQUES

5.1 GENERALITES

Les revêtements de sol, les plantations et le mobilier sont en harmonie avec le site. Les revêtements de sol sont de préférence réalisés en matériaux naturels et devront être antidérapants.

Sont compris dans la zone les trottoirs, les zones de stationnement public, la voie carrossable, les plantations et les bornes d'éclairage, y compris leurs infrastructures, ainsi que le mobilier urbain, les kiosques, les statues, les pièces d'eau et tout autre élément d'embellissement urbain.

Voir recommandations n°3.2.b., 3.2.c., 3.2.h. et 3.2.o.

Les (ré-)aménagements de voiries doivent assurer de bonnes circulations pour les piétons, personnes à mobilité réduite et cyclistes, en créant des emplacements de parcage pour deux-roues et en apportant un soin particulier à l'aspect paysager.

Pour les voiries, les articles ci-après sont, suivant le cas, également d'application.

5.1.1 Le boulevard Pacheco

Une attention particulière doit être apportée au réaménagement du boulevard Pacheco en boulevard urbain comme axe structurant prioritaire ainsi qu'à sa fonction de continuité verte communale, en liaison avec les boulevards de Berlaimont et de l'Impératrice.

Voir recommandation n°3.2.a.

Le réaménagement devra prendre en compte les directives relatives à l'implantation de nouvelles lignes de transport public en concertation avec les administrations concernées.

5.1.2 La rue Montagne de l'Oratoire

Cette voirie doit privilégier la convivialité et la sécurité, en particulier pour les piétons et les cyclistes.

Voir recommandations n°1.2.b., 2.2.c.

L'aménagement doit prévoir des dispositifs de dissuasion de la vitesse, du trafic de transit et du stationnement non riverain, la plantation d'arbres et l'utilisation de matériaux en harmonie avec le cadre environnant.

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