

NOVEMBRE 2006

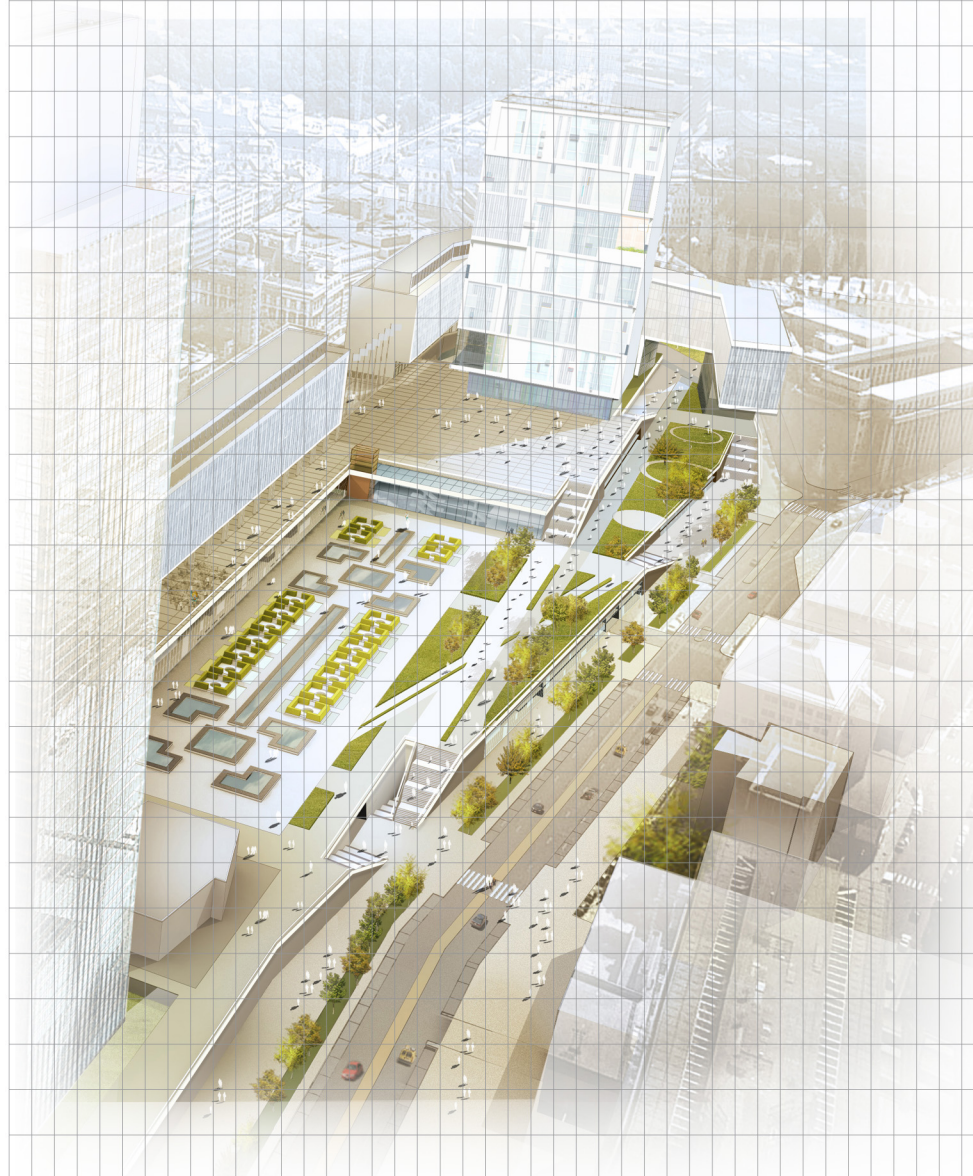


SCHÉMA DIRECTEUR

ZONE LEVIER N°6

BOTANIQUE

ATELIERS LION
ARCHITECTES URBANISTES + MSA

EN COLLABORATION AVEC :

MODUS EXPERT

CITEC

MENIGHETTI PROGRAMMATION



TABLE DES MATIÈRES		
INTRODUCTION		3
QU'EST-CE QU'UN SCHÉMA DIRECTEUR ?		3
POURQUOI UN SCHÉMA DIRECTEUR ENGLOBANT LA CITÉ ADMINISTRATIVE ?		4
COMMENT EST STRUCTURÉ CE DOCUMENT ?		5
UN PROCESSUS DE PROJET LIÉ À UN DISPOSITIF INNOVANT		5
UN PROJET DE SCHÉMA DIRECTEUR CONSTRUIT PAR ÉTAPES		5
PHASE 1 «Se former une image commune du site et de ses enjeux»		5
PHASE 2 «Définir une structure de l'espace et des équipements publics comme éléments fédérateurs du développement de la Zone-Levier»		5
PHASE 3 Développement du projet de Schéma Directeur		5
PHASE 4 Version définitive du Schéma Directeur		5
LES ACTEURS DU PROJET		5
LE DISPOSITIF DE PROJET		8
COMMENT A FONCTIONNÉ LE DISPOSTIF DE PROJET?		9
LE PROJET DE SCHÉMA DIRECTEUR		10
LES OBJECTIFS PARTAGÉS DU DÉVELOPPEMENT DE LA ZONE LEVIER		
LES OPTIONS D'INTERVENTIONS		
Espaces publics aux abords		
Cité administrative - Options générales relatives à l'espace ouvert		12
Cité administrative - Options générales relatives de réorganisation		12
Cité administrative - Options générales relatives aux affectations		12
EN RÉSUMÉ		14
Tableau récapitulatif: situation existante		15
Tableau récapitulatif: situation projetée		15
LES PLANS		16
MISE EN ŒUVRE		17
Recommandations générales		17
Actions à entreprendre, pilotes des projets et acteurs publics associés		18
Conventions et partenariats		20
Planning		20
Calcul économique		22
LEXIQUE		22
COLOPHON		23



Le périmètre d'étude du Schéma Directeur porte initialement sur environ 16 hectares et se limite à la partie de la Zone comprenant la Cité administrative de l'État, le Jardin Botanique et le boulevard Saint-Lazare. La partie de la Zone Levier comprenant la place Rogier et les boulevards du Centre est donc exclue de la zone d'étude.

Ce périmètre a fait l'objet d'un affinement, corollairement à l'avancement de l'étude. Le périmètre final (voir infra) a principalement une vocation opérationnelle : y sont situées l'ensemble des actions et recommandations projetées dans le cadre du présent Schéma Directeur.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES À LA ZIR N° 11 - CITÉ ADMINISTRATIVE

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

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

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

INTRODUCTION

QU'EST-CE QU'UN SCHÉMA DIRECTEUR ?

Le PRD 2002 définit quatorze Zones Levier parmi lesquelles figure la Zone Levier n° 6 «Botanique» dont il est question dans le présent Schéma Directeur.

Le PRD, outil stratégique régional de développement, esquisse le contour de ces Zones-Leviers.

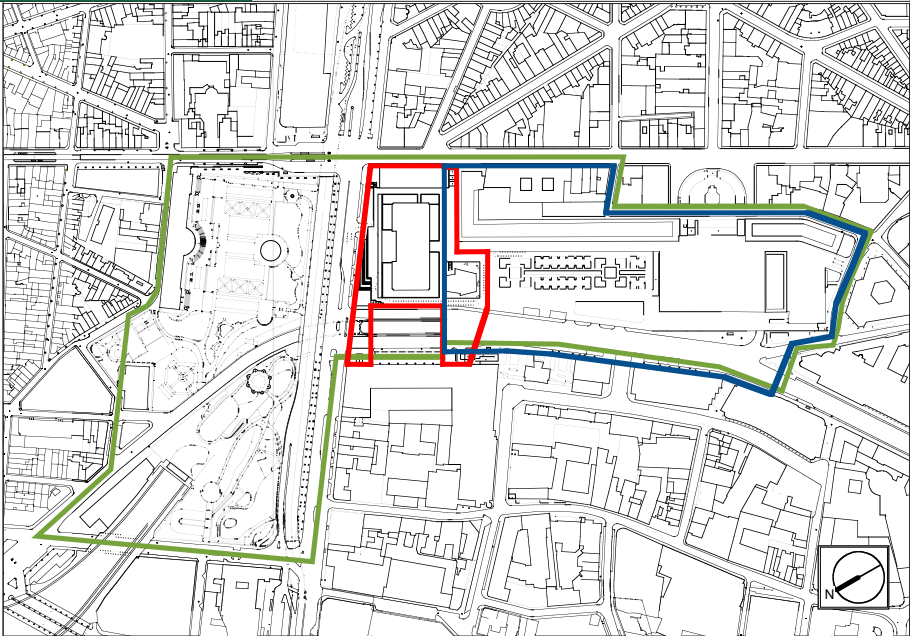
Le Schéma Directeur est quant à lui l'outil planologique qui trace le contour précis de chaque Zone-Levier et détermine les principales options d'intervention qui y seront développées, ainsi que les moyens requis.

Ainsi, le Schéma Directeur a pour but de donner les orientations stratégiques de manière prospective afin de définir grossièrement l'articulation de la réalisation des principaux objectifs dans le temps.

Il permet de définir des priorités en termes de réalisation des objectifs et de donner une visibilité sur les ambitions de l'organisation.

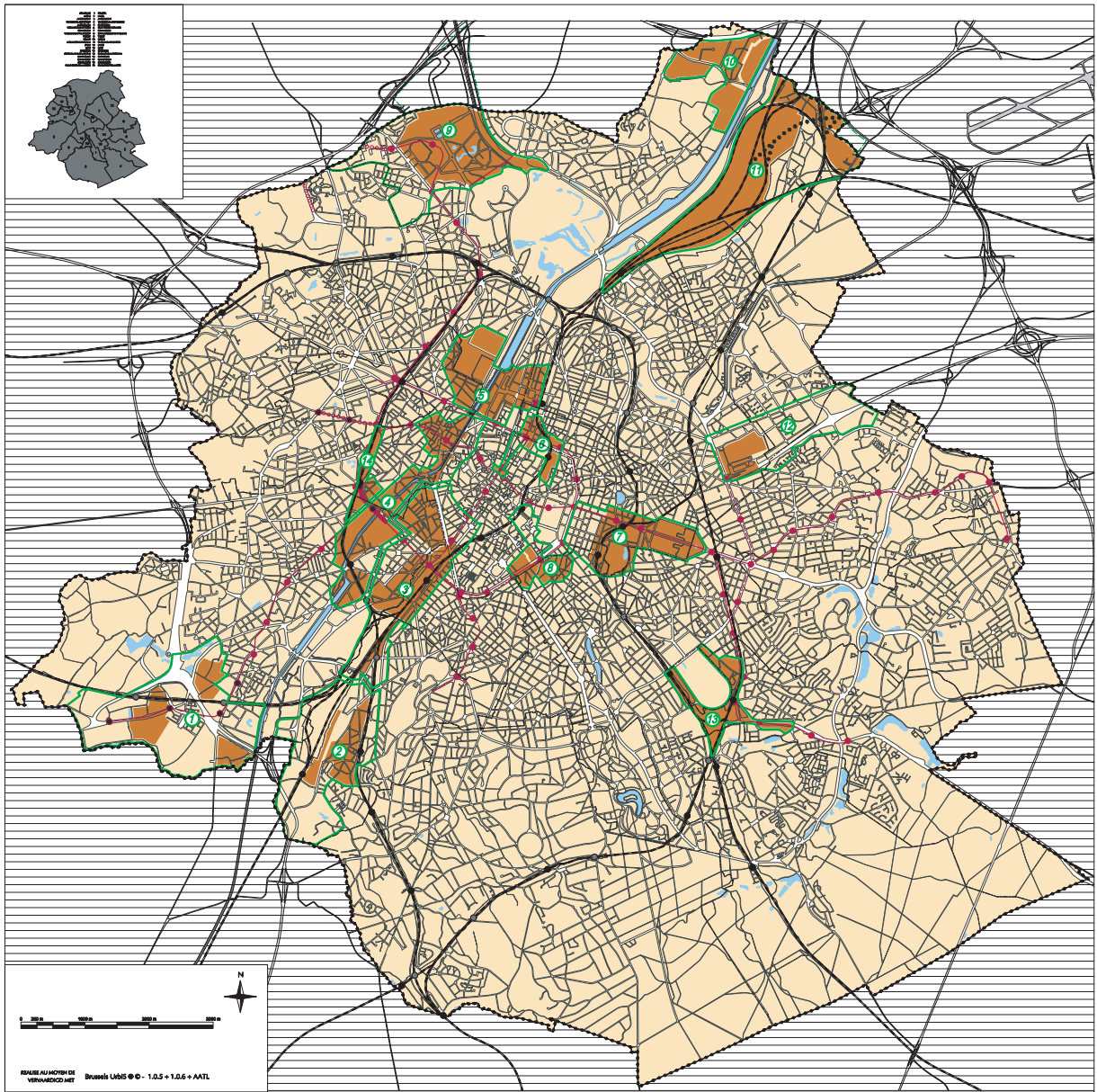
Concrètement, le Schéma Directeur détermine :

- le contour précis de la Zone-Levier;
- les principales options d'intervention à développer;
- les moyens requis ;
- un listing des acteurs qui mettront en œuvre les mesures préconisées;
- un calendrier prospectif des réalisations.



PÉRIMÈTRE PROVISOIRE DU SCHÉMA DIRECTEUR

légende		Périmètre provisoire de la zone levier n°6
		Périmètre de la Zone d'Intérêt Régional n°11 Cité Administrative
		Périmètre de la demande de Permis d'Urbanisme de la Tour des Finances (chantier en cours)



CARACTÉRISATION DES ZONES-LEVIERS, SUIVANT LE PRD 2002 :

Les critères permettant de délimiter les Zones-Leviers cités de manière exhaustive et non cumulative sont les suivants :

- espace dont le développement nécessite l'intervention de 2 ou plusieurs communes (PPAS);
- existence d'un projet d'importance supra-local (ou dont les conditions de succès dépendent de l'intervention d'autres communes ou de la Région);
- persistance d'une friche urbaine majeure ou d'un problème récurrent d'aménagement ou de développement
- persistance d'une friche urbaine majeure ou d'un problème récurrent d'aménagement ou de développement;
- existence d'une ZIR ou d'une ZIRAD fixée dans le PRAS;
- nécessité d'organiser le développement de l'espace situé aux abords d'un nœud de communication;
- nécessité de coordonner des interventions issues de différents programmes (revitalisation, réaménagement d'un axe structurant, etc).

Le Schéma Directeur est dépourvu de toute force obligatoire et de valeur réglementaire. En ce qui concerne plus précisément la ZIR n° 11 « Cité Administrative » dont le périmètre est entièrement situé dans le périmètre provisoire de la Zone Levier n°6, la Ville de Bruxelles élaborera ultérieurement, sur base d'un Arrêté du Gouvernement, un Plan Particulier d'Affectation du Sol qui fixera les contraintes juridiques et urbanistiques de son développement.

Par ailleurs, bien que la Tour des Finances soit située en dehors de la ZIR n°11, nous tenons à rappeler ici que nous avons toujours considéré la Cité comme un seul ensemble incorporant la Tour. De ce fait, il a été tenu compte, tant de sa volumétrie pour la composition d'ensemble que de ces caractéristiques quantitatives pour le développement des aspects de programmation et de mobilité dans la Zone Levier.

POURQUOI UN SCHÉMA DIRECTEUR ENGLOBANT LA CITÉ ADMINISTRATIVE ?

Les critères justifiant l'intégration d'un territoire dans un périmètre de Zone-Levier ont été définis dans le PRD 2002. En ce qui concerne plus spécifiquement la Zone-Levier n°11, nous pouvons relever une série de problématiques qui nécessitent l'établissement d'une vision globale pour l'aménagement de cette portion de territoire bruxellois . Parmi celles-ci, citons plus spécifiquement :

- La question de la liaison physique et spatiale entre le Pentagone et le Jardin Botanique. Cette question concerne les territoires de deux Communes bruxelloises de même qu'elle relève des compétences régionales en termes d'actions à entreprendre
- Le devenir de la Cité Administrative de l'Etat (actuellement entièrement inoccupée et pour laquelle il n'existe qu'un projet partiel de rénovation portant sur l'ancienne Tour des Finances), vendue en deux parties à des investisseurs privés, mais dont la requalification nécessite la définition d'un programme précis sur base duquel un PPAS sera établi ultérieurement par la Ville
- L'articulation entre la Cité Administrative et les espaces publics aux abords
- La présence de la Halte Congrès appelée à devenir une halte RER et dont le devenir en termes de fréquentation voyageurs est clairement articulé sur celui de la Cité Administrative

COMMENT EST STRUCTURÉ CE DOCUMENT ?

Conformément au Cahier des Charges, le présent document à principalement une finalité opérationnelle. Il ne rend pas compte des analyses et études plus précises qui sont relayées dans les annexes.

Le document est ainsi structuré en deux parties principales :

Une première partie qui rend compte du dispositif auquel nous avons eu recours pour avancer étape par étape à la « construction » d'un projet de Schéma Directeur. Cette partie rend compte des acteurs qui ont pris parti au processus ainsi que de la méthodologie générale.

Une seconde partie qui développe le projet de Schéma Directeur à proprement parlé (objectifs partagés, options d'interventions et premières formalisation urbanistiques de ces éléments) ainsi que les aspects de mise en œuvre (plan d'actions, planning, conventions et partenariats,...).

UN PROCESSUS DE PROJET LIÉ À UN DISPOSITIF INNOVANT

UN PROJET DE SCHÉMA DIRECTEUR CONSTRUIT PAR ÉTAPES

L'étude menant à l'établissement du Schéma Directeur a été découpée en quatre phases distinctes, et ce de manière à pouvoir évoluer de manière progressive et constructive dans l'élaboration d'une vision-projet partagée entre les différents intervenants tant publics que privés.

Ces quatre phases sont décrites ci-contre.

PHASE 1 «Se former une image commune du site et de ses enjeux»

Cette phase a principalement porté sur l'établissement d'un état de la situation existante, de la validation des enjeux et sur l'identification des paramètres techniques structurants.

Pour ce faire, nous avons

démultiplié les sources en nous appuyant tant sur les documents écrits que sur une concertation large des acteurs, privés et publics.

Des réunions bilatérales ont eu lieu avec l'ensemble des acteurs administratifs du projet de même qu'avec le propriétaire du site de la Cité Administrative (RAC Invest). Une réunion tripartite (Région, Communes, bureau d'études) a été organisée de manière à faire valider politiquement le diagnostic et les objectifs.

Une réunion d'informations publique de même qu'un Atelier de la Cité ont par ailleurs été organisés par le BRAL de manière à informer et enrichir les éléments de diagnostics par

les habitants et acteurs de la société civile intéressés par le développement de la Zone Levier.

Cette première phase a fait l'objet d'une validation du Comité d'Accompagnement à la réunion du 24/03/2006.

PHASE 2 «Définir une structure de l'espace et des équipements publics comme éléments fédérateurs du développement de la Zone-Levier»

La deuxième phase de l'étude a consisté à définir une structure de l'espace et des équipements publics. L'espace public défini au sens large (boulevards, Jardin Botanique, niveau de la dalle) est au cœur du projet. Il s'est agi ici de réfléchir l'espace public comme élément fondateur et de structure du

redéploiement fonctionnel de la Cité.

L'aménagement du boulevard Pacheco de même que celui du boulevard Botanique sont quelque part au cœur même du projet puisqu'ils articulent entre eux les différentes composantes du quartier.

Durant cette phase, les équipements publics et de services (commerces) nécessaires et induits par les programmes ont été identifiés, sur base de premières hypothèses de programmation générale. .

Une fois la structure de l'espace public mise en place, nous avons proposé de développer un scénario de projet portant sur les options fonctionnelles et de formes

de la Cité Administrative intégrée dans son contexte.

Ce scénario est décliné ici dans la phase 3 de l'étude.

Au cours de cette phase, deux réunions tripartites (Région, Communes, bureau d'études) ont été organisées de manière à faire valider politiquement les éléments programmatiques et de définitions du projet.

Ces réunions ont été entre autres alimentées par les résultats d'un Atelier de la Cité organisée par le BRAL.

Cette deuxième phase a fait l'objet d'une validation du Comité d'Accompagnement à la réunion du 04/05/2005

La phase 1 et 2 ont permis de faire émerger les objectifs partagés ainsi que les options d'aménagements déclinés dans le projet de Schéma Directeur. Ces points déclinés plus loin dans le présent document relatent donc bien le résultat de ces deux phases.

PHASE 3 Développement du projet de Schéma Directeur

Les deux premières phases ont constitué des phases de définition des principes et des orientations du Schéma Directeur.

La troisième phase en constitue le développement sous la forme de projet de Schéma Directeur. Elle porte donc sur l'ensemble des éléments de contenu mentionné dans le chapitre introductif.

Suivant la méthodologie présentée au moment de l'appel d'offre, il est prévu que le projet de Schéma soit soumis à l'avis du Comité d'Accompagnement, de la

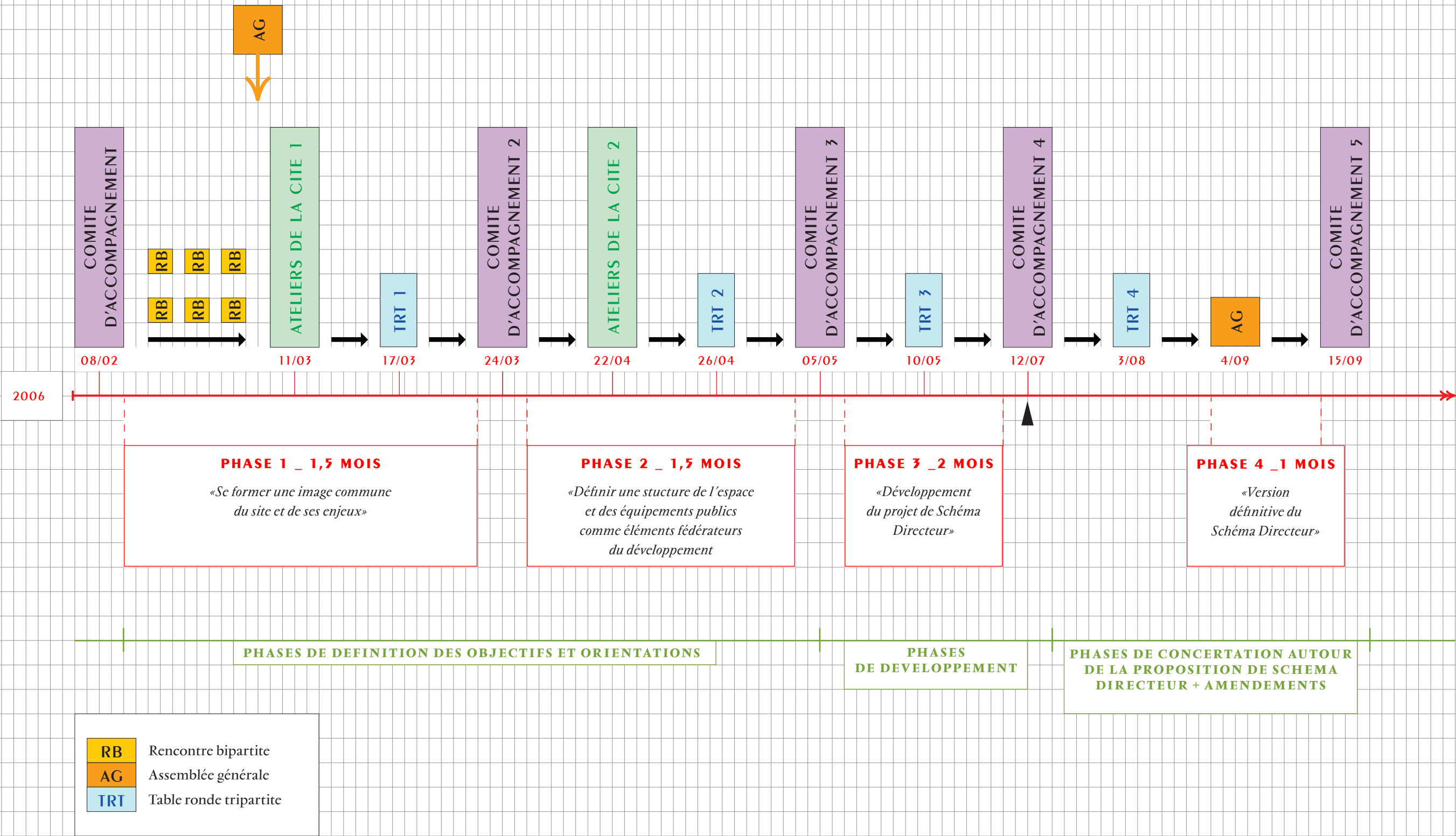
Table Ronde Tripartite, des Ateliers de la Cité et serve de base à la négociation avec RAC Invest en vue d'obtenir un accord sur un projet partagé pour la reconversion du site de la Cité.

PHASE 4 Version définitive du Schéma Directeur

La quatrième phase a porté sur l'affinement du scénario de base présenté dans le présent rapport avec en particulier l'intégration des corrections et compléments d'études demandés.

Cette phase a été présentée au Comité d'Accompagnement du 15 septembre 2006.

LES ETAPES DU SCHEMA DIRECTEUR
ETUDE ZL BOTANIQUE



LES ACTEURS DU PROJET

Afin de bien comprendre les enjeux du Schéma Directeur ainsi que le dispositif de projet qui a été mis en place, il est important d’identifier et de resituer le rôle des principaux acteurs publics et privés.

Le Schéma Directeur est un instrument de planification régional. C’est donc la **Région de Bruxelles-Capitale** à travers le Cabinet du Ministre-Président et les différentes administrations régionales et para régionales (AATL, AED, IBGE, SDRB, STIB, ...) qui pilote son élaboration et, tranche sur les décisions à prendre. Le Schéma Directeur sera approuvé *in fine* par le Gouvernement régional bruxellois. Par ailleurs, en ce qui concerne la Zone d’Intérêt Régional n°11 dans laquelle se trouve en bonne partie la Cité, c’est le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale qui doit fixer dans un Arrêté de Gouvernement les grandes orientations de son développement.

La Cité est entièrement située sur le territoire de la **Ville de Bruxelles**. Consécutivement à l’Arrêté du Gouvernement régional qui fixera les grandes orientations, la Ville devra établir un PPAS portant sur la ZIR n°11. Par ailleurs, une grande partie des espaces publics aux abords de la Cité se trouve sur son territoire.

La **Commune de Saint-Josse** est associée à la réflexion compte tenu du fait que son territoire est mitoyen au site de la Cité. Elle est par ailleurs directement concernée par tout projet d’infrastructure qui toucherait à l’avenue Victoria Regina et au Jardin Botanique situés sur son territoire.



RAC Invest est la société qui a racheté en 2003 et à l’Etat belge, le site de la Cité Administrative, en ce non compris la Tour des Finances qui avait déjà été vendue préalablement en 2001.



La SNCB Holding est la société-mère chargée de coordonner les activités de d’ Infrabel (gestionnaire de l’infrastructure) et de la SNCB (exploitant du réseau). La SNCB Holding est un acteur important du projet dans la mesure où la Jonction Nord-Midi (gérée par Infrabel) est partiellement située sous les Jardins de la Cité et conditionne fortement la constructibilité du site à cet endroit. Par ailleurs, le site est desservi par une halte ferroviaire (Halte Congrès) dont l’exploitation constitue un enjeu important pour la desserte actuelle et future du site (mise en place de l’exploitation RER à l’horizon 2012) en transports publics.



D’autres types d’acteurs non institutionnels interviennent également dans ce processus qui ne saurait se limiter à une discussion entre administrations, pouvoirs politiques et propriétaires du site. Il s’agit aussi des **habitants et usagers** fréquentant les quartiers aux abords. Il y a également le **secteur associatif** qui par le passé a été particulièrement mobilisé et actif par rapport au devenir du site de la Cité.



Le **BRAL** est associé à la réflexion en sa qualité d’association-relais désigné vis-à-vis de ces catégories d’acteurs. Cette mission spécifique lui a été attribuée par le Gouvernement régional en 2005.



Enfin, le **bureau d’études**, choisi par le Gouvernement régional sur base d’un appel d’offre européen, agit comme une équipe technique de projet, faisant médiation entre les intérêts des différents acteurs, de manière à faire émerger une vision urbanistique cohérente pour le périmètre de la Zone Levier.

LE DISPOSITIF DE PROJET

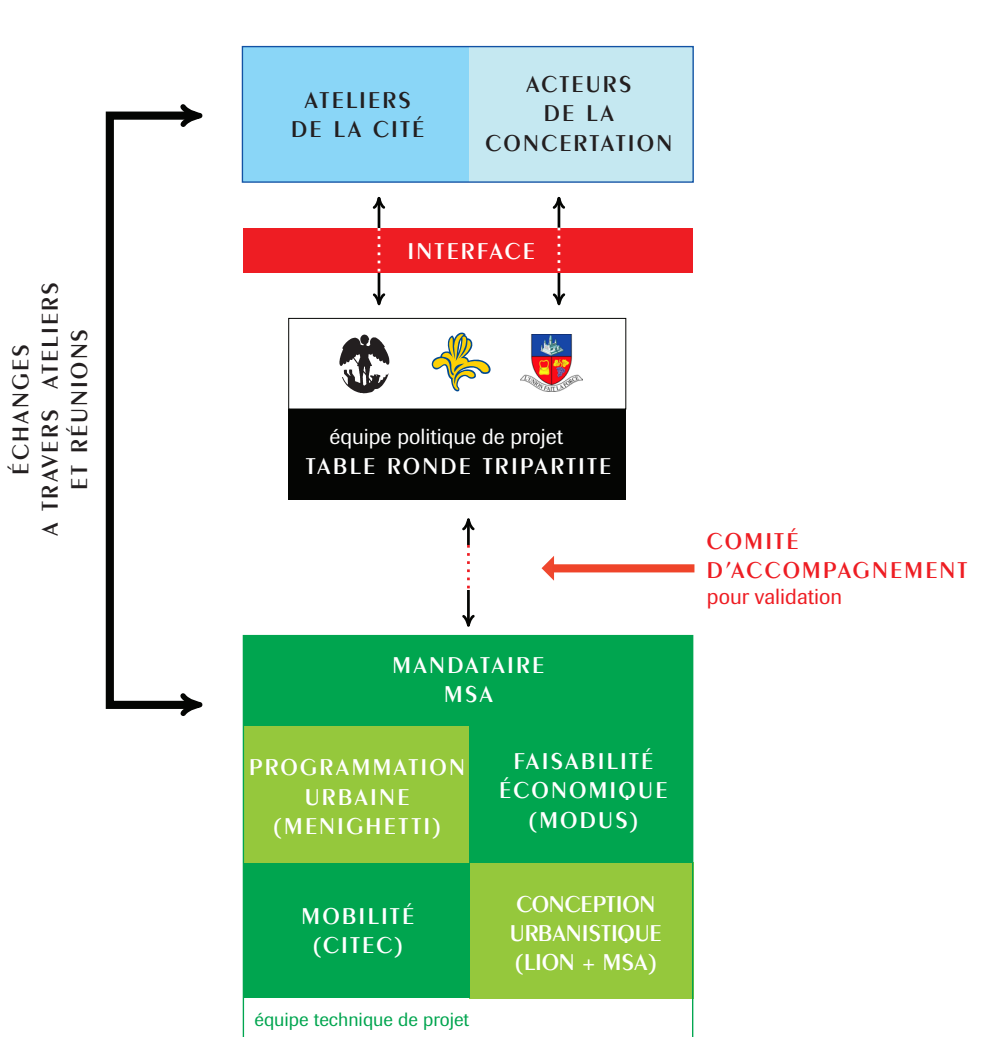
À travers le dispositif de projet mis en place, nous avons été vigilants à ce que chacun des différents acteurs puisse s'exprimer, faire valoir une opinion, quant à la transformation future du site.

Un des facteurs essentiels de structuration de la démarche telle que nous l'avons envisagée réside dans l'organisation d'un processus qui doit être pertinent pour assurer l'opérationnalité de la méthodologie.

Dans ce cadre, un des facteurs essentiels a résidé dans le fait que les différents acteurs partagent la même représentation, notamment de la répartition des rôles et des fonctions respectifs.

Le schéma repris ci-dessous explicite clairement le dispositif de projet tel que nous l'envisageons au niveau des rapports entre acteurs.

Le rôle des différents intervenants est explicité ci-contre :



ACTEURS DE LA CONCERTATION

Tout au long de la première phase d'études, des consultations des différents acteurs ont été réalisées par le bureau d'études. Ces consultations bilatérales avaient pour objectif de recueillir une information de base à propos des attentes, espoirs, enjeux décelés au niveau du développement de la zone. Ces consultations nous ont fourni une information de base permettant d'enrichir le diagnostic, valider et compléter les enjeux.



Ateliers de la cité



LES ATELIERS DE LA CITÉ

La méthodologie telle que nous l'avons conçue a prévu l'instauration des moments ouverts de discussions privi-

légiées avec une plateforme d'habitants et acteurs émanant de la société civile, intéressés par le développement de la Zone Levier. Ces ateliers ont été organisés par le BRAL.

Les Ateliers de la Cité se sont réunis à deux reprises :

Une première fois à l'occasion des discussions préalables des enjeux et des éléments de diagnostic

Une deuxième fois à l'occasion d'une discussion sur les éléments de principes de projets avancés par le bureau d'études

Les réunions ont pris la forme d'ateliers de travail intensif durant à chaque reprise une demi-journée. Une trentaine de personnes y ont à chaque fois pris part.

Les résultats des Ateliers de la Cité ont fait l'objet de communication du BRAL au Comité d'Accompagnements ainsi qu'aux membres des Tables rondes tripartites.

TABLE RONDE TRIPARTITE

Compte tenu des enjeux de l'étude, il nous est apparu incontournable d'instituer en amont du Comité d'Accompagnement un dispositif de suivi continu et privilégié associant les principales instances politiques en charge de la décision, c'est-à-dire la Région et les Communes (prioritairement Bruxelles-Ville et Saint-Josse). La Table Ronde Tripartite constitue véritablement l'équipe politique du projet de Schéma Directeur.

La vocation de la Table ronde est de directement associer la

décision politique à l'élaboration des grandes options qui seront proposées.

Cette table ronde a une vocation pro-active dans l'ensemble du processus de projet : elle est associée en amont des Comités d'Accompagnement dans la formalisation et la co-production des idées et des projets.

LE COMITÉ D'ACCOMPAGNEMENT

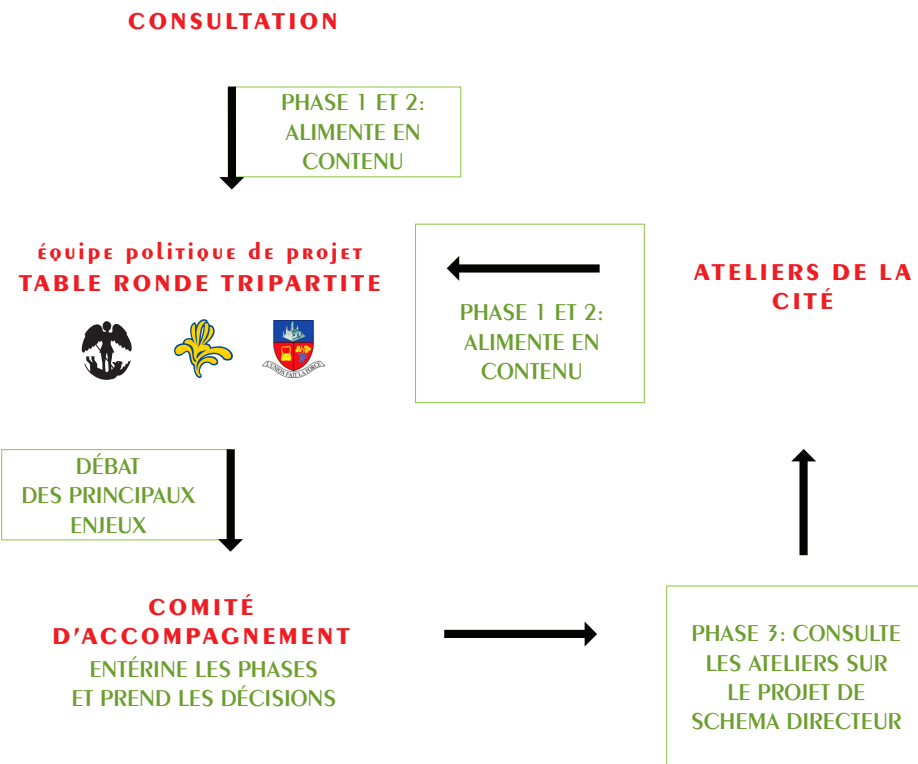
Le Cahier des Charges institue un Comité d'Accompagnement composé des principales administrations régionales et communales concernées par le Schéma Directeur, le propriétaire du site (la société RAC Invest) ainsi que le BRAL en sa qualité de relais vis-à-vis des habitants. Sa vocation principale est de

«veiller au bon avancement des différentes tâches». Le Comité d'Accompagnement a principalement une vocation de prise de décisions et d'entérinement des phases.

COMMENT A FONCTIONNÉ LE DISPOSITIF DE PROJET ?

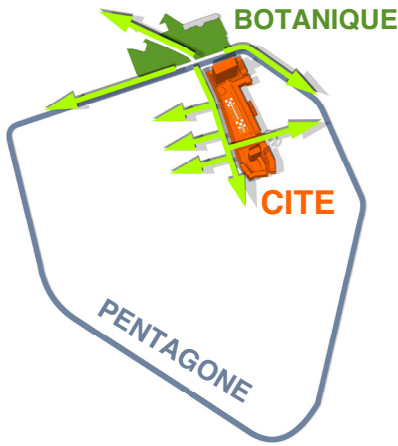
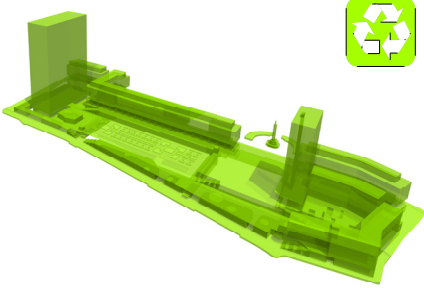
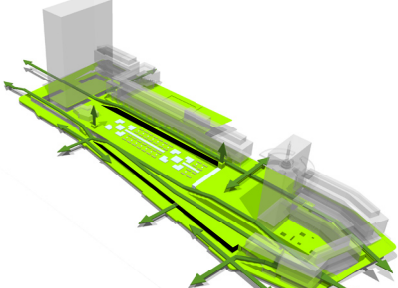
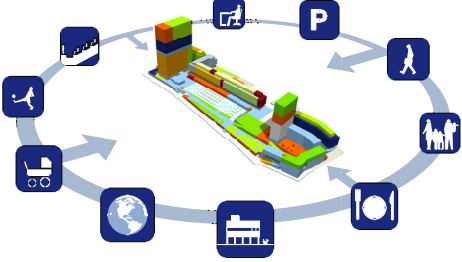
Le schéma repris ci-dessous rend compte du fonctionnement du système de la concertation qui a été mis en place à l’occasion de l’élaboration du Schéma Directeur.
Il rend particulièrement compte :

- du rôle de validation des phases du Comité d’Accompagnement
- du rôle central de la Table Ronde Tripartite au niveau du processus de co-production d’idées et de projet et du processus politique décisionnel
- du rôle principalement consultatif des Ateliers de la Cité, en termes de production d’idées, de validation de principes et de projets



LE PROJET DE SCHÉMA DIRECTEUR

LES OBJECTIFS PARTAGÉS DU DÉVELOPPEMENT DE LA ZONE LEVIER

<p>Dans le cadre de la vaste concertation qui a été menée dans le dispositif mis en place, quatre objectifs principaux ont été mis en avant comme étant prioritaires pour le développement de la Zone Levier .</p> <p>Ces objectifs particuliers à la Zone Levier complètent les objectifs généraux du PRD, des PCD de Bruxelles-Ville et de Saint-Josse en matière de politique du logement, de lutte contre les chancres, de développement économique et de développement durable.</p>											
OBJECTIF 1			OBJECTIF 2			OBJECTIF 3			OBJECTIF 4		
<p>Améliorer l'articulation spatiale et fonctionnelle entre le Jardin Botanique, la Petite Ceinture, le Pentagone et la ville</p>			<p>Dans sa reconversion, valoriser l'identité collective, les qualités architecturales, spatiales et paysagères de la Cité</p>			<p>Domestiquer l'urbanisme de dalle en améliorant son accessibilité et en favorisant les usages variés</p>			<p>Introduire de la mixité fonctionnelle et sociale sur le site de la Cité Administrative</p>		
											
<p>la rénovation de la Tour des Finances, des aménagements améliorant l'articulation entre le bâti et l'espace public seront réalisés : orientation formelle de la Tour vers le boulevard Botanique, démolition des passerelles surplombant le boulevard Pacheco, création d'un escalier améliorant la relation piétonne entre le niveau de dalle de la Cité et le boulevard Botanique à l'endroit de son croisement avec le boulevard Pacheco.</p> <p>Dans le cadre du Schéma Directeur, il s'agira d'appuyer ces aménagements en considérant de manière plus générale les différents moyens à mettre en œuvre pour améliorer les relations spatiales et fonctionnelles entre le Jardin Botanique et le Centre de Bruxelles, en particulier en faisant du boulevard Pacheco un espace vert structurant.</p>			<p>Compte tenu de la densification du site induite par le PRAS, cet objectif vise principalement au maintien du panorama de l'Esplanade inscrit dans la séquence des panoramas de la rue Royale et ouvrant des perspectives vers la ville. Il porte également sur la valorisation de la logique d'implantations des bâtiments en ordre ouvert de la Cité qui a permis d'accueillir une quantité très importante de bâti tout en générant un espace public ouvert et généreux au cœur de la ville.</p> <p>Il s'agira aussi de valoriser plus particulièrement la valeur patrimoniale de l'espace public singulier que constitue l'espace de la Cité, plus particulièrement en valorisant sa fonction de «balcon» ouvert sur le paysage de la ville.</p>			<p>Cet objectif vise à conserver l'identité forte et les qualités spatiales de la Cité tout en améliorant ses relations spatiales et d'usages à la ville. Elle induit entre autres de maintenir les caractéristiques d'un urbanisme de dalle tout en facilitant l'accessibilité et en améliorant l'ouverture aux quartiers périphériques. De cet objectif découle également la nécessité d'un reprofilage du boulevard Pacheco et la définition d'une interface valable entre la façade de la Cité et ce même boulevard.</p>			<p>Le PRAS à travers la clause particulière relative à la Zone d'Intérêt Régional n°11 prévoit l'introduction de la mixité fonctionnelle sur le site. Il s'agit en particulier d'implanter sur le site la fonction «logement» dans un rapport de proportionnalité minimale avec d'autres fonctions.</p> <p>Compte tenu de la possibilité pour le propriétaire du site de faire jouer la prescription 0.9 du PRAS, l'introduction de cette mixité implique de facto une nécessaire densification du site et pose de ce fait deux questions qui en réalité se croisent :</p>		
<p>L'avenue Victoria Regina constitue à ce jour une barrière infrastructurelle difficilement franchissable entre le Pentagone, le Jardin Botanique et au-delà, les quartiers de Saint-Josse et Schaerbeek. De plus, le passage en aérien de la Petite Ceinture à cet endroit crée des nuisances sonores préjudiciables à l'utilisation du Jardin Botanique. Le problème se situe à l'endroit du croisement entre l'avenue Victoria Regina et le tunnel Saint-Lazare mais aussi en amont tout le long des boulevards Pacheco et Berlaumont dont les aménagements ont été pensés suivant une logique purement autoroutière. Dans le cadre de</p>						<p>Le niveau local des quartiers aux abords et plus généralement le Pentagone dans son ensemble : il faut qu'il y ait sur le site même de la Cité des fonctions qui répondent et tissent des liens avec les besoins locaux.</p> <p>Le niveau régional bruxellois : il faut qu'il y ait sur le site même de la Cité des fonctions à vocation métropolitaine, qui induisent un rayonnement du site à l'échelle régionale</p> <p>Le niveau national : ce niveau est induit par la future prise en occupation de la Tour des Finances par la Régie des Bâtiments en vue d'y localiser une administration fédérale.</p>			<p>Ces questions ont été traitées dans le cadre du projet de Schéma Directeur.</p> <p>Par ailleurs, dans le cadre des discussions préalables, la mixité fonctionnelle en tant que telle a été précisée en définissant trois niveaux sur lesquels elle devait s'appuyer, faute de quoi, les liens avec le tissu local et par extension l'ouverture du site, ne seraient être garanties :</p>		
						<p>La question de la localisation de la fonction résidentielle</p> <p>La question de la préservation des bâtiments existants</p>			<p>La mixité doit également être sociale dans la mesure où elle ne saurait être adressée qu'à une seule catégorie de la population (par exemple : le logement introduit sur le site ne saurait être uniquement du logement libre).</p>		

LES OPTIONS D'INTERVENTIONS

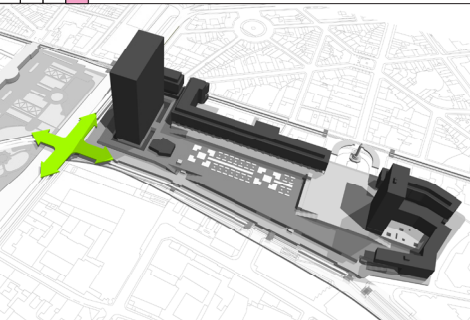
Pour ce faire, trois paramètres sont importants :

- Insérer des équipements collectifs de proximité dont la gestion serait en partie confiée à une collectivité publique
- Imposer pour un certain pourcentage du logement produit à travers un partenariat public-privé garantissant l'accessibilité à la propriété d'un certain nombre de logements produits (logements conventionnés)
- Garantir l'usage public du Jardin de la Cité et de l'Esplanade

Les éléments repris dans ce chapitre reprennent les grandes options de définitions du projet, tant en termes d'aménagements de que programmes. Ces options s'appuient sur le travail effectué au cours des deux premières phases, en particulier les diverses décisions prises au cours du vaste processus de concertation mis en place. Elles s'appuient également sur les paramètres techniques structurants du projet, repris dans les annexes.

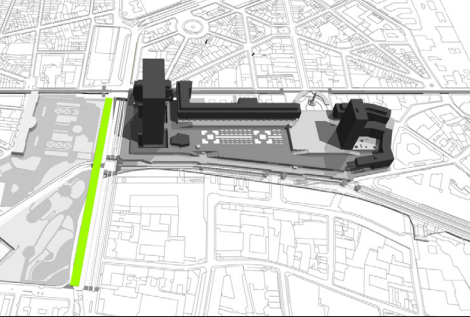
ESPACES PUBLICS AUX ABORDS

Création d'un carrefour à niveau Botanique/Pacheco/Saint-Lazare.



Cette option suppose la disparition du tunnel Pacheco, la surélévation partielle du boulevard Saint-Lazare, l'abaissement du niveau de l'avenue Victoria Regina. Cette option répond à l'objectif n°1.

Couverture de l'avenue Victoria Regina



Cette option répond à la nécessité de réduire les nuisances acoustiques engendrées par le trafic automobile de la petite ceinture. Elle permet également

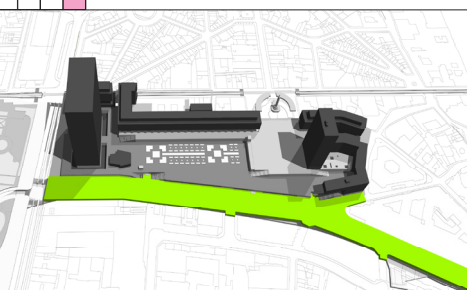
d'accroître l'emprise du Jardin Botanique. Cette option répond à l'objectif n°1.

Création de trois nouvelles entrées au Jardin Botanique



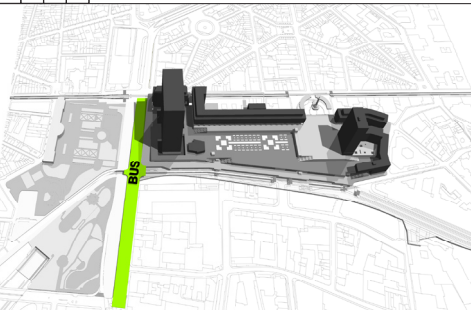
le long du boulevard Botanique: une entrée axée sur le nouveau carrefour mis à niveau, une entrée côté porte de Schaerbeek, une entrée située au carrefour Gineste /Botanique. Cette option répond à l'objectif n°1.

Réaménagement des boulevards Pacheco et Berlaumont en faveur d'un meilleur partage de l'espace public:



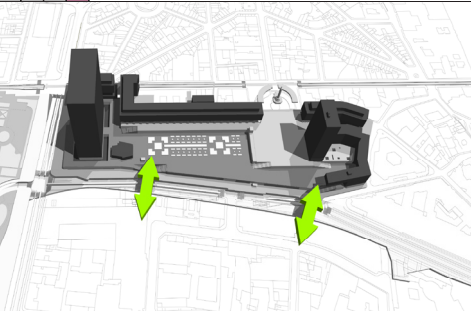
réduction de la voirie à 2*1 bande large intégrant des pistes cyclables de part et d'autre, stationnement latéral et élargissement des trottoirs avec plantations. Cette option répond à l'objectif n°1.

Réaménagement du boulevard Botanique tenant compte de la nouvelle configuration du carrefour Botanique/Pacheco/Saint-Lazare, de l'intégration d'un site propre bus double sens entre la Porte de Schaerbeek et la place Rogier et de l'ICR n°10



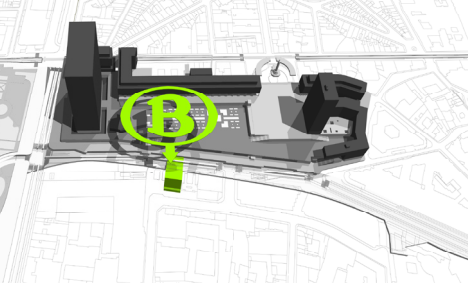
Cette option répond aux objectifs n°1 et n°3.

Le long du boulevard Pacheco, privilégier deux liaisons transversales piétonnes entre les deux rives :



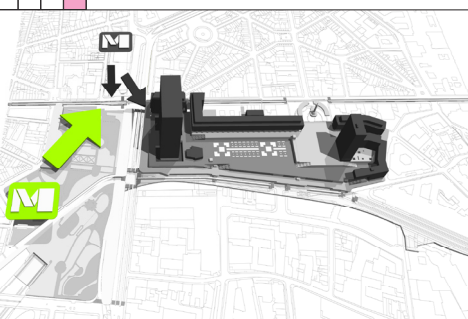
une à l'endroit de la Halte Congrès, dans l'axe de la rue de la Blanchisserie, une autre à l'endroit du carrefour Banque/Pacheco/Berlaumont. Cette option répond aux objectifs n°1 et n°3.

Rénovation et consécutive-ment occupation partagée de la Halte Bruxelles-Congrès par des activités socio-culturelles proches de la créativité du citoyen.



Cette option devrait permettre une optimisation de l'usage de la Halte, une mise en valeur du bâtiment, ainsi que l'implantation à cet endroit d'un opérateur socioculturel actif au niveau du développement local (opérateur à définir) Cette option répond aux objectifs n°1 et n°3.

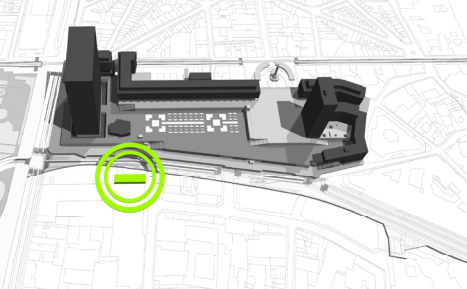
Ouverture de l'accès de la station de métro Botanique vers le Jardin



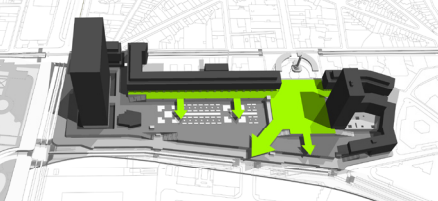
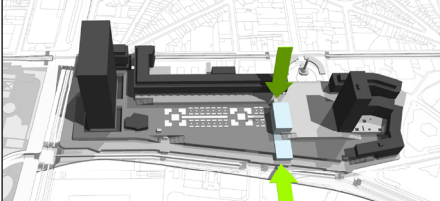


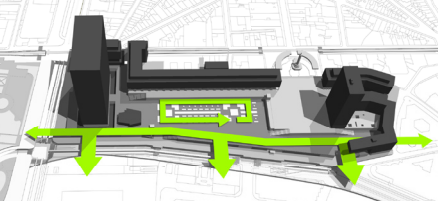
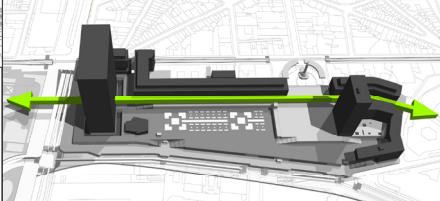
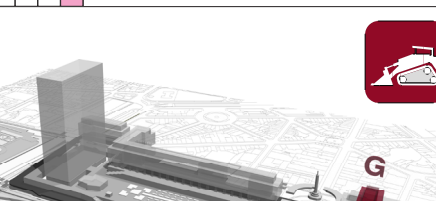

Actuellement, la station de métro Botanique dispose d'une entrée coté Saint-Josse à côté de la Tour P&V et d'une entrée, au pied de la Tour des Finances. Cette dernière va faire l'objet d'une valorisation dans le cadre du projet de rénovation de la Tour des Finances. Une troisième entrée existe par ailleurs quid donne accès au Jardin Botanique ; elle est actuellement fermée. Son ouverture peut-être envisagée dans le cadre des mesures de valorisation du Jardin Botanique. Elle permettrait entre autres une

meilleure intégration du Jardin Botanique dans la ville de même que l'optimisation d'une infrastructure existante.

Création d'une «vitrine» à l'entrée du Passage 44 le long du boulevard Pacheco.



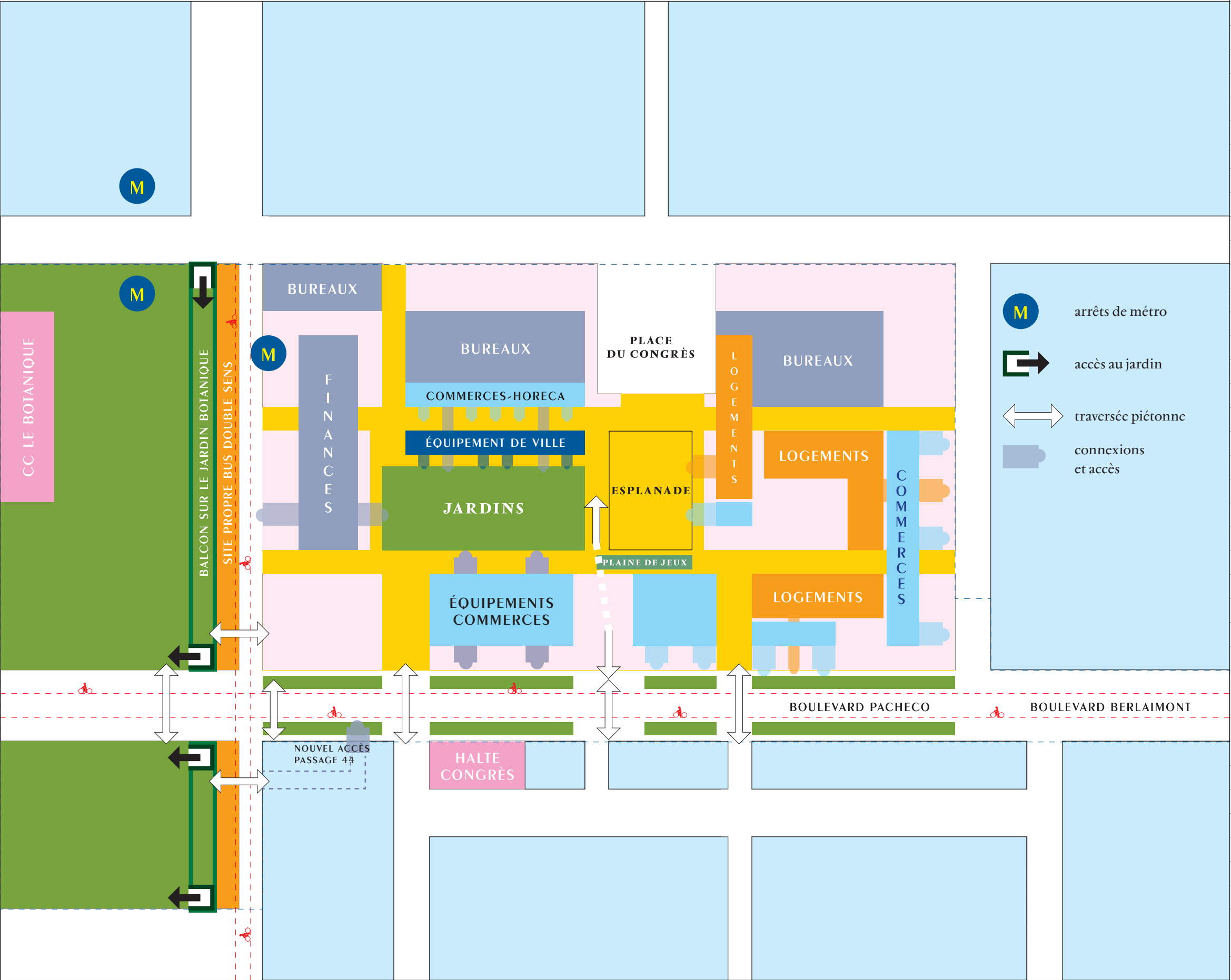
La démolition des deux passerelles traversant le boulevard Pacheco permettra non seulement de dégager les vues depuis et vers le Pentagone mais libérera également la façade Dexia de deux appendices qui ne permettait pas réellement à cet immeuble de disposer d'un rez-de-chaussée exploitable. La sortie du Passage 44 en particulier se faisait moyennant un simple système d'escalators protégés par une des deux passerelles. Compte tenu de la démolition des passerelles et de la revalorisation projetée de l'espace public du boulevard Pacheco, il serait à l'avenir possible d'envisager de construire à l'endroit de la sortie des escalators un petit volume protégeant les usagers des intempéries et annonçant réellement, par la création d'une vitrine la présence du Passage 44. En créant un nouvel accès, clair et signifiant au niveau de l'espace public, il s'agirait en réalité de résoudre le problème dont souffre cette galerie commerciale couverte, à savoir qu'elle ne dispose à ce jour que d'une seule véritable entrée, coté Botanique. Cette option répond à l'objectif n°1.

CITÉ ADMINISTRATIVE						CITÉ ADMINISTRATIVE					
OPTIONS GÉNÉRALES RELATIVES À L'ESPACE OUVERT						OPTIONS GÉNÉRALES DE RÉORGANISATION					
<p>Valorisation de l'Esplanade comme espace public d'observation du panorama de Bruxelles.</p> 		<p>de jeux destiné aux enfants qui doit être déplacé par rapport à sa localisation actuelle. Des interventions artistiques telles qu'elles existaient à ce jour sur l'espace public de la Cité peuvent également être réalisées. Le Jardin Pechère sera restauré en tenant plus particulièrement compte de la future fonction équipementielle du Grand Restaurant.</p> <p><i>Cette option répond aux objectifs n°2 et n°4.</i></p>		<p>Création d'une circulation verticale couverte (le «Puit de Lumière»)</p> 		<p>Rénovation des bâtiments D&F et C.</p> 		<p>d'envisager une réaffectation vers la fonction résidentielle</p>		<p>Il existe par ailleurs un besoin de redéfinition des dimensions de l'Esplanade</p>	
<p>L'Esplanade est inscrite dans la séquence des panoramas de la rue Royale (place Poelaert, place Royale, rue Baron Horta, rue Montagne du Parc, Porte de Schaerbeek). La volonté est ici de maintenir cette qualité principale de cet espace. Par rapport à la situation actuelle, des aménagements complémentaires pourraient être réalisés favorisant l'usage de ce lieu.</p> <p><i>Cette option répond aux objectifs n°2 et n°4.</i></p>		<p>Création de nouveaux escaliers permettant le franchissement par étape depuis le boulevard Pacheco vers le niveau de la place du Congrès :</p> 		<p>permettant la distribution des parkings A et ainsi que la jonction entre le niveau Pacheco et le niveau Esplanade. Ce nouveau noyau de distribution complètera ainsi les dispositifs verticaux extérieurs de franchissement des niveaux.</p> <p><i>Cette option répond à l'objectif n°3.</i></p>		<p>Compte tenue de la profondeur des plateaux (22 mètres) et de la hauteur sous plafonds, il a été décidé de localiser dans ces bâtiments les activités administratives faisant part du programme de base. La localisation dans ces bâtiments permet le maintien de la dimension monumentale, voir patrimoniale de ces bâtiments dans leur rapport avec le paysage urbain.</p> <p><i>Cette option répond à l'objectif n°2.</i></p>		<p>L'immeuble G domine le boulevard Pacheco, sans dialogue avec lui.</p>		<p><i>Cette option répond aux objectifs n°2 et 4.</i></p>	
<p>Maintien de la structure organisationnelle du Jardin suspendu à savoir :</p> 		<p>1 escalier au droit de la Halte Congrès, 1 escalier au droit de la rue «Gaston Lagaffe». 2 nouveaux escaliers aux extrémités de l'Esplanade. Ces nouveaux dispositifs s'intègrent dans une trame respectueuse du système organisationnel d'origine de la Cité.</p> <p><i>Cette option répond aux objectifs n°2 ; n°3 et n°4.</i></p>		<p>Valorisation de la fonction distributive de la rue de Rivoli</p> 		<p>Démolition de l'immeuble G.</p> 		<p>Maintien et réorganisation interne des parkings A et B dans leurs structures actuelles.</p> 		<p><i>Cette option répond aux objectifs n°2 et 4.</i></p>	
<p>promenade linéaire suspendue le long du boulevard Pacheco, au niveau de la dalle entre le boulevard Botanique et la rue Montagne de l'Oratoire (la «corniche») et espace de séjour entre la promenade linéaire et le Grand Restaurant. La promenade suspendue intègre un espace</p>				<p>par la création à son extrémité Nord d'un nouvel escalier droit, situé dans l'axe de l'entrée de la Tour rénovée et son prolongement à l'extrémité Sud vers la rue Montagne de l'Oratoire. Moyennant un passage public dans le lobby de l'entrée de la Tour des Finances, ce dispositif permettra clairement d'intégrer la rue de Rivoli dans une structure spatiale claire et continue.</p> <p><i>Cette option répond à l'objectif n°3.</i></p>		<p>Le principe d'une démolition de cet immeuble a été argumenté par différents facteurs :</p> <p>L'immeuble G, considéré comme un immeuble haut est celui qui présente le plus de problèmes au niveau de sa réaffectation notamment en termes d'adaptation aux normes actuelles de sécurité incendie. Par ailleurs, la profondeur de ses plateaux de même que les hauteurs sous plafonds ne permettent pas</p>		<p>La structure portante du parkings telle qu'elle existe est en bon état et l'étude «mobilité» a montré sa parfaite adaptabilité aux nouveaux usages de la Cité. Le nombre d'emplacements de stationnements requis par les nouveaux programmes correspond au nombre d'emplacements existants dans les parkings A et B.</p> <p><i>Cette option répond aux objectifs n°2 et 4.</i></p>			

[illegible]

EN RÉSUMÉ ...

L'ensemble de ces options se déclinent de manière graphique dans le schéma suivant et qui les synthétise au regard de la situation existante.

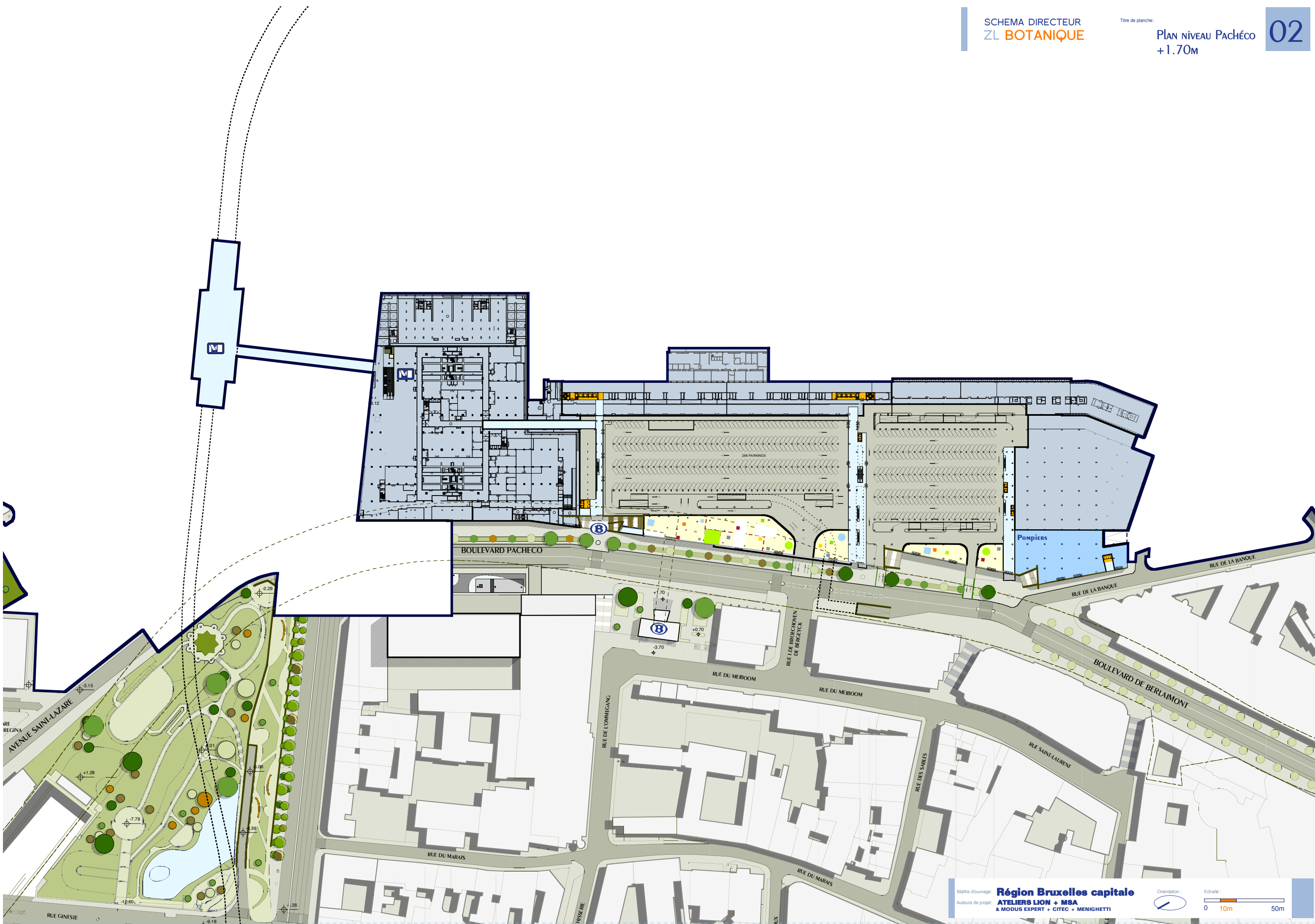


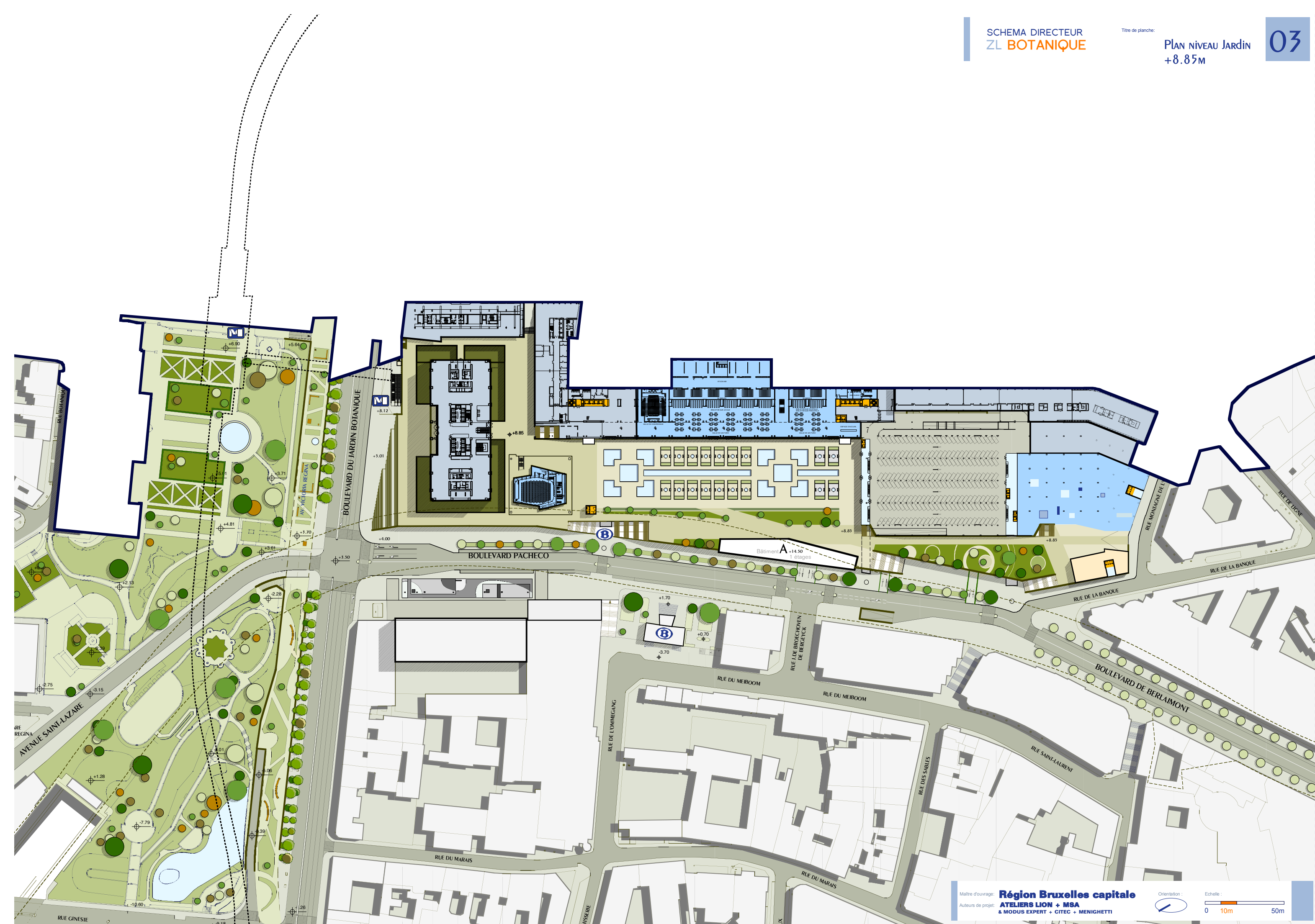
LES PLANS

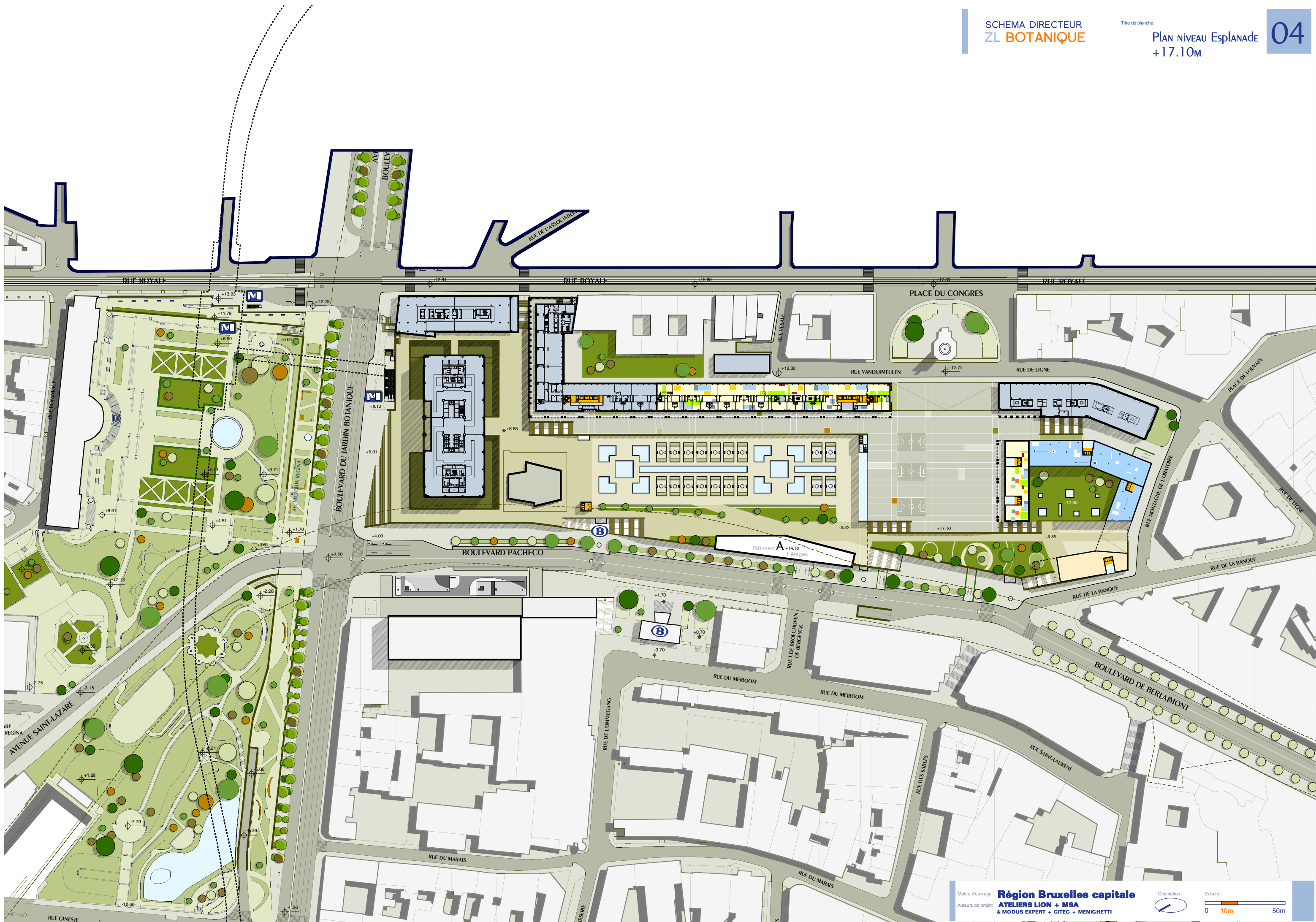
Les plans d'implantation, de gabarits et de mobilité figurant dans les pages suivantes représentent une interprétation urbanistique et architecturale des éléments de définition du projet. Ils n'ont pas de valeur contraignante et constituent une illustration du potentiel urbanistique défini par les principales orientations du Schéma Directeur.

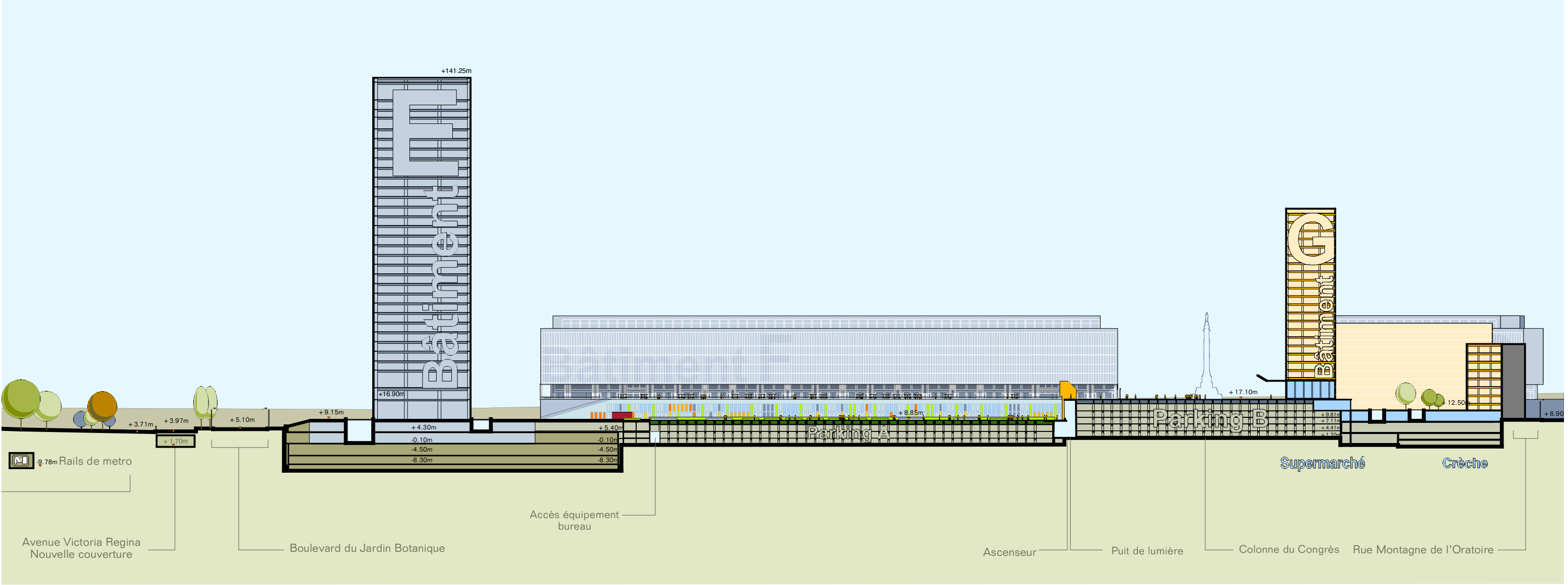
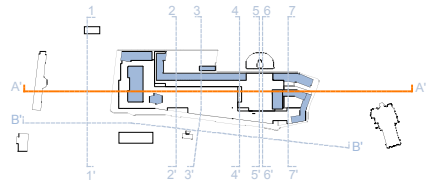




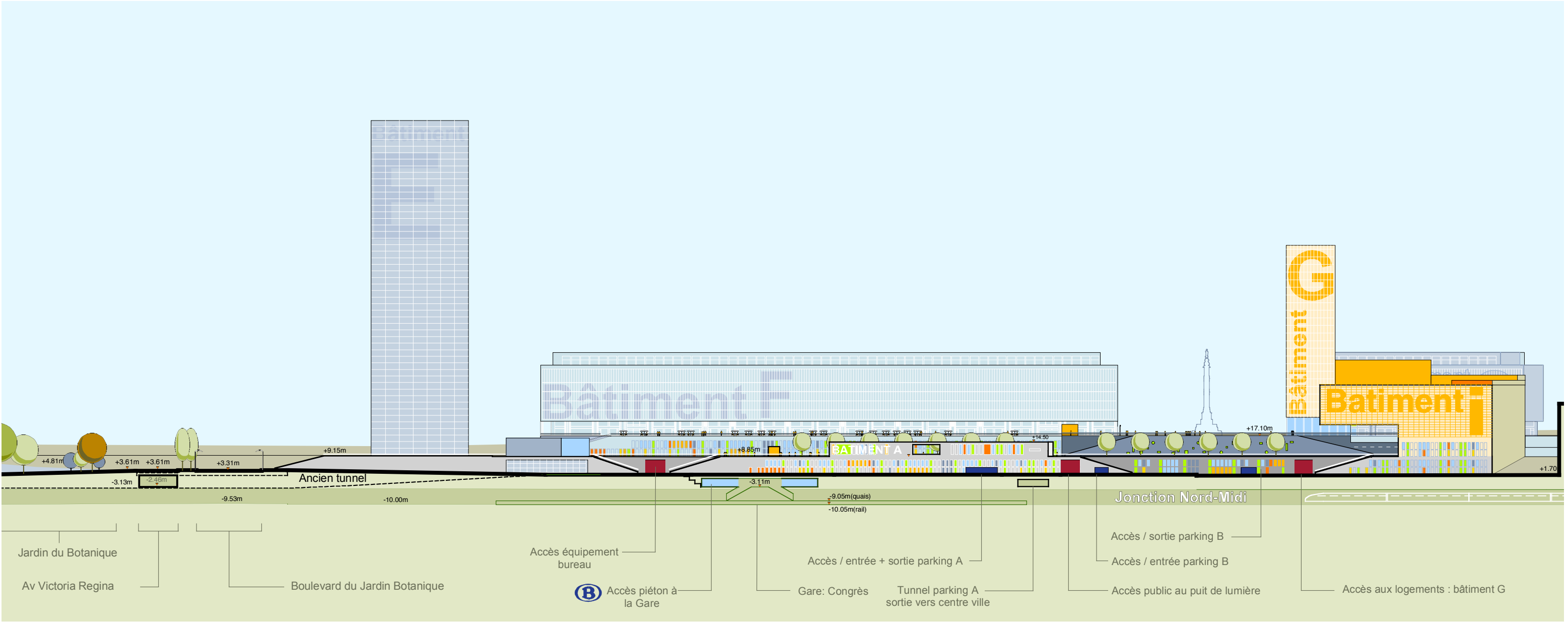
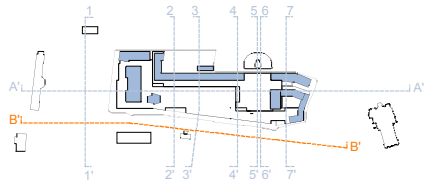




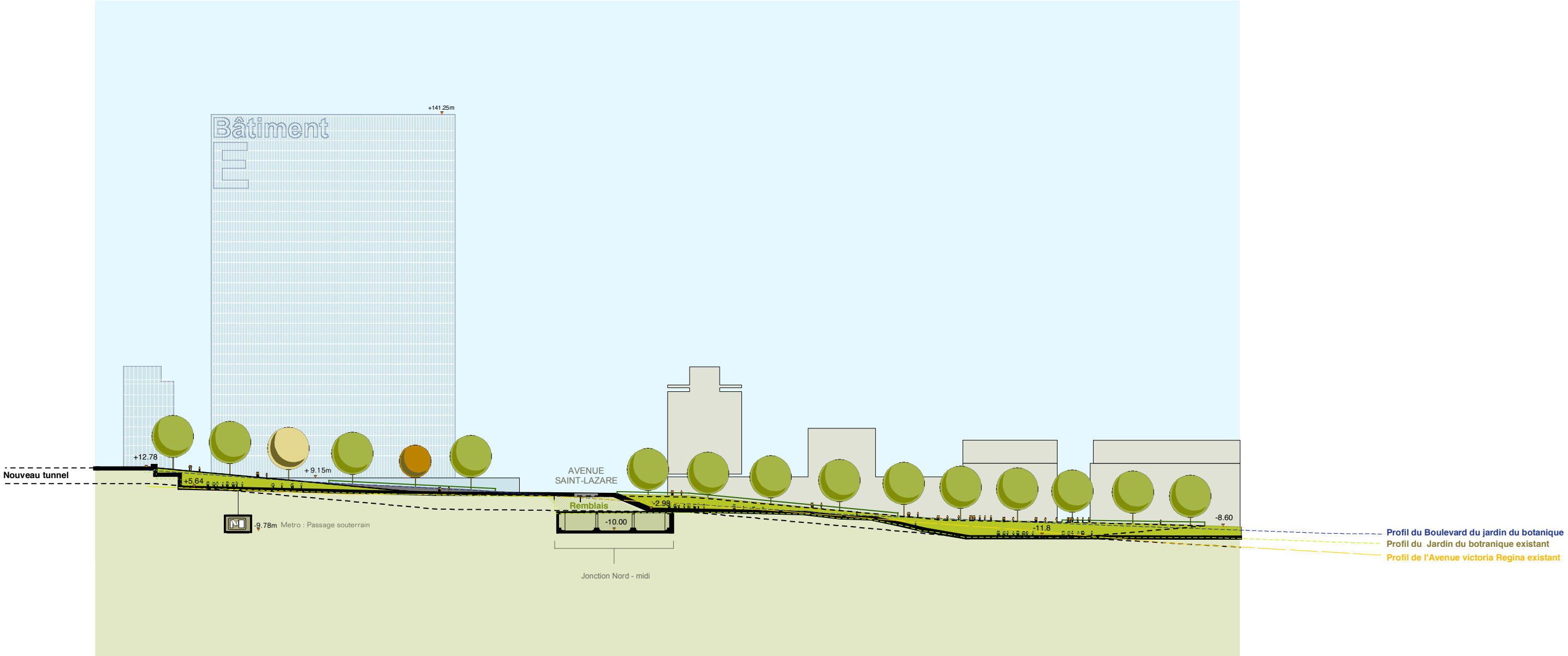
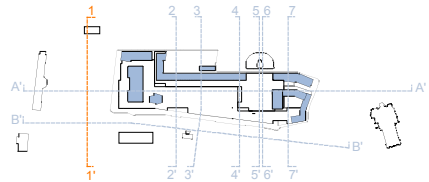




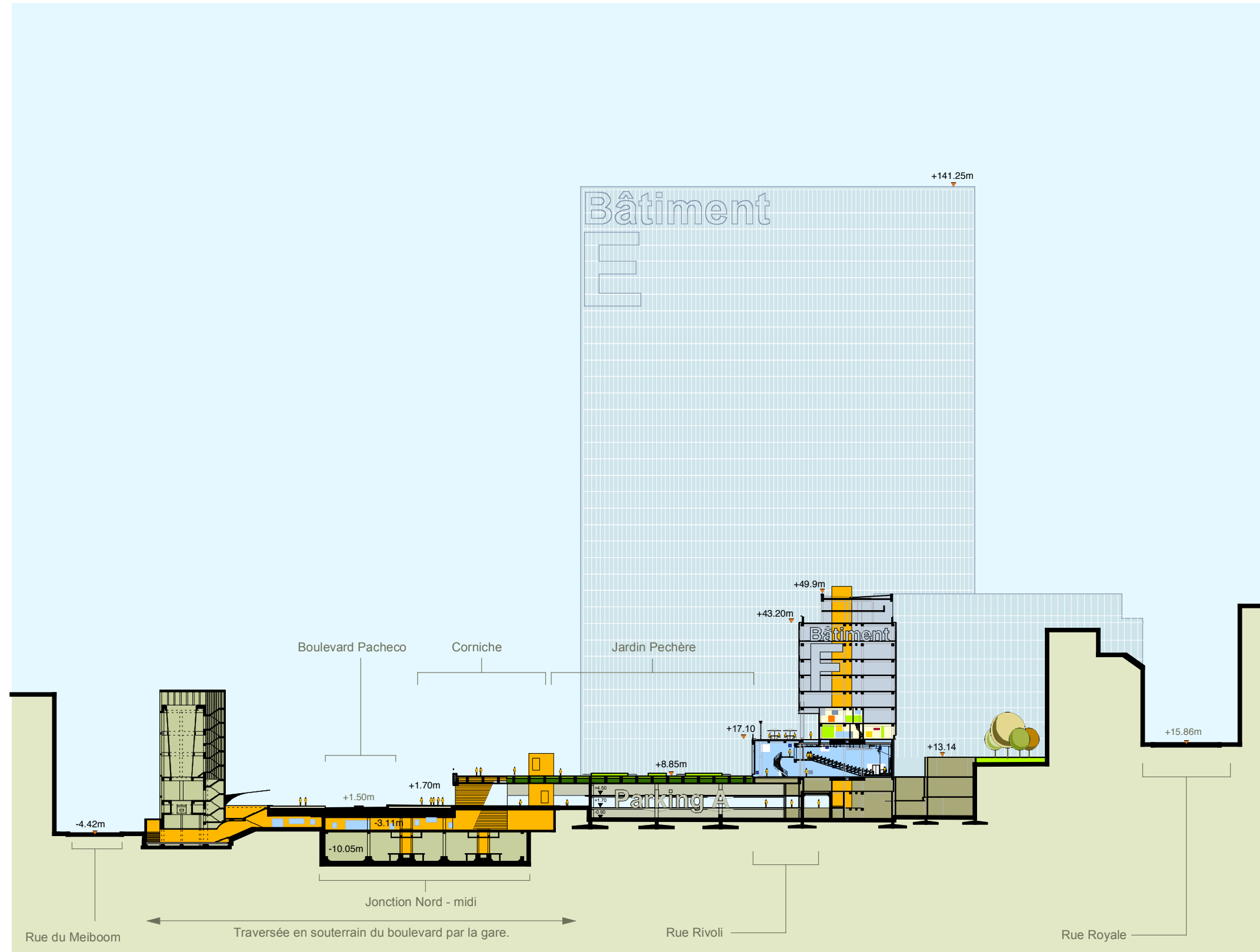
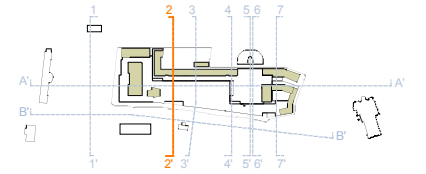
	LOGEMENT		PARKING
	BUREAU		TECHNIQUE
	COMMERCE		CHEMIN DE FER
	EQUIPEMENT		ENTREE
	JARDIN		SOL
	ESPLANADE		PLAINE DE JEU



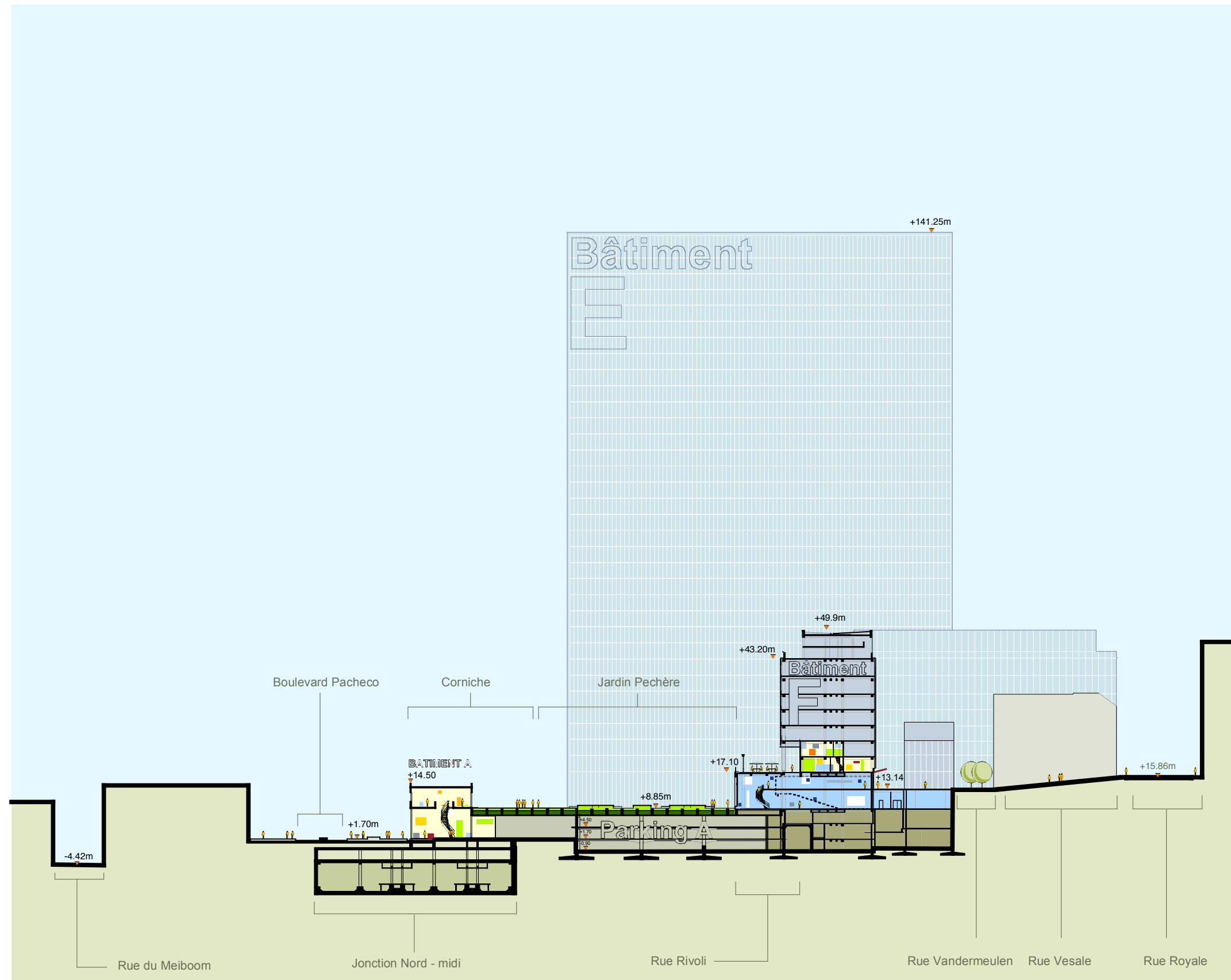
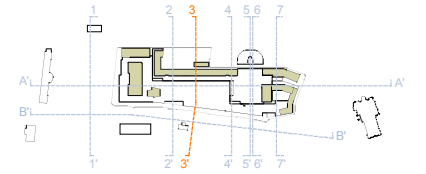
	LOGEMENT		PARKING
	BUREAU		TECHNIQUE
	COMMERCE		CHEMIN DE FER
	EQUIPEMENT		ENTREE
	JARDIN		SOL
	ESPLANADE		PLAINE DE JEU



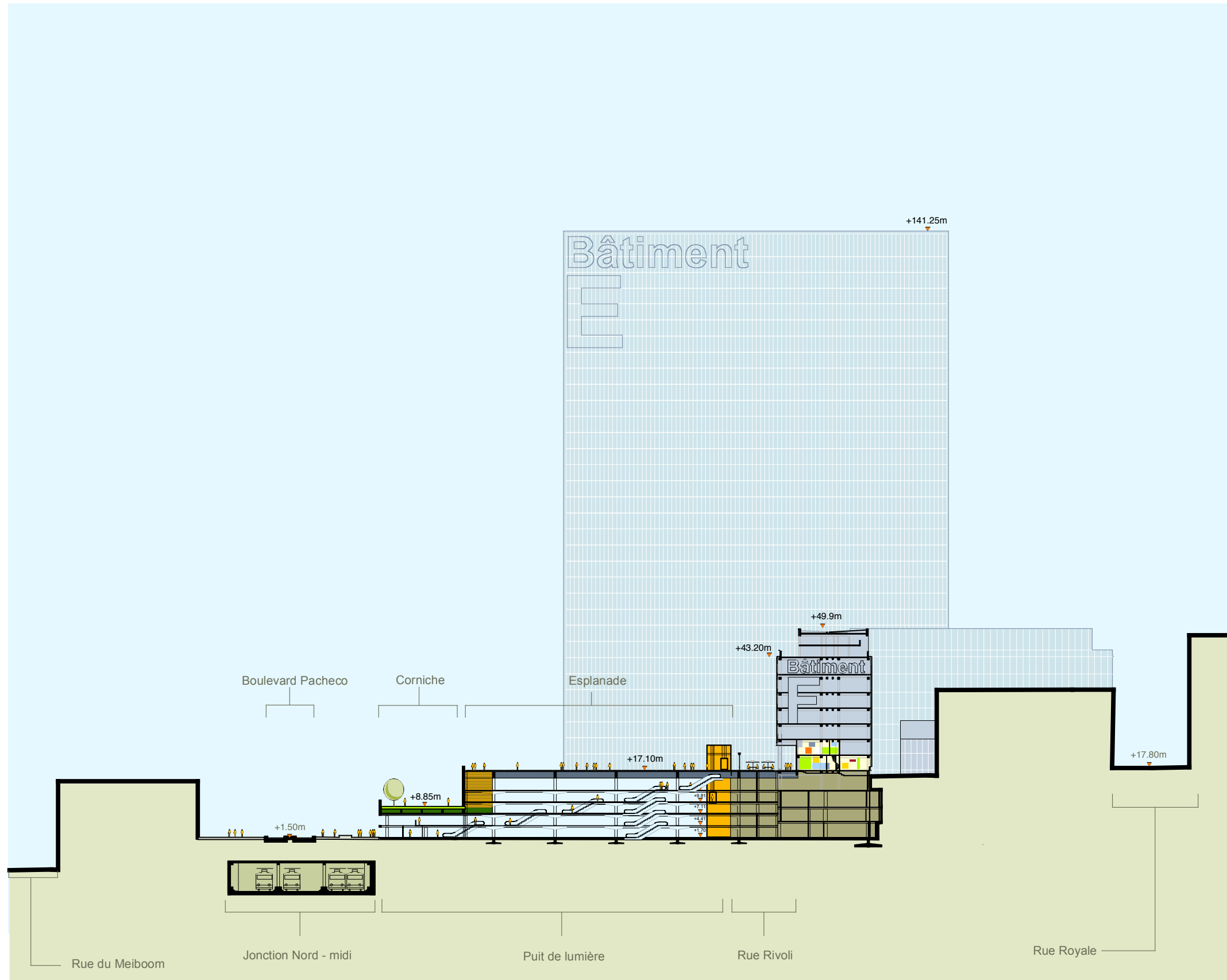
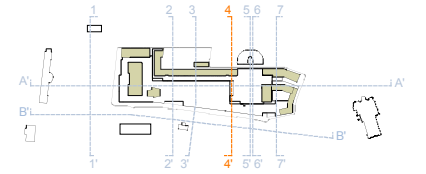
LOGEMENT	PARKING
BUREAU	TECHNIQUE
COMMERCE	CHEMIN DE FER
EQUIPEMENT	ENTREE
JARDIN	SOL
ESPLANADE	PLAINE DE JEU



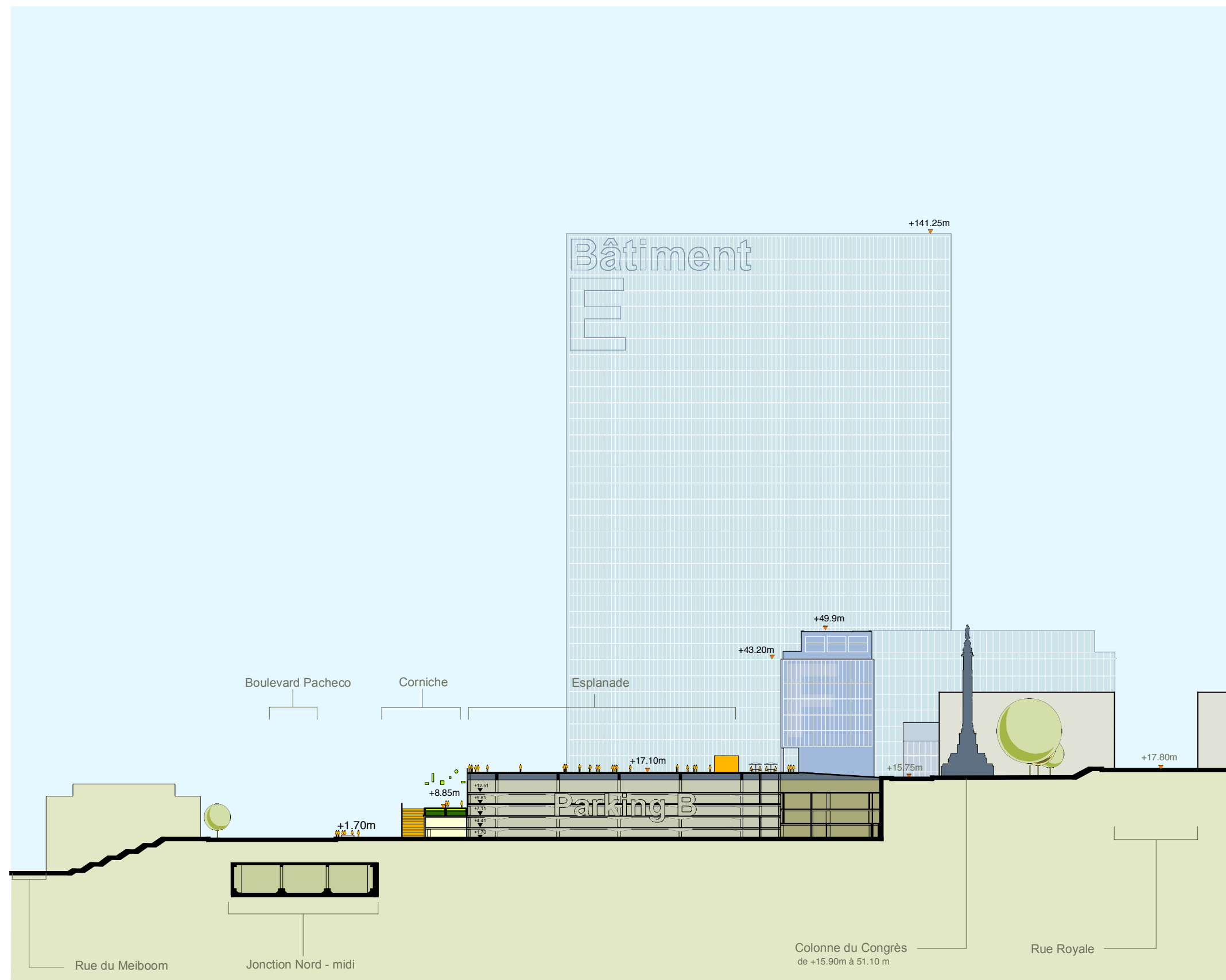
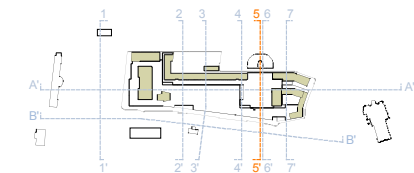
LOGEMENT	PARKING
BUREAU	TECHNIQUE
COMMERCE	CHEMIN DE FER
EQUIPEMENT	ENTREE
JARDIN	SOL
ESPLANADE	PLAINE DE JEU

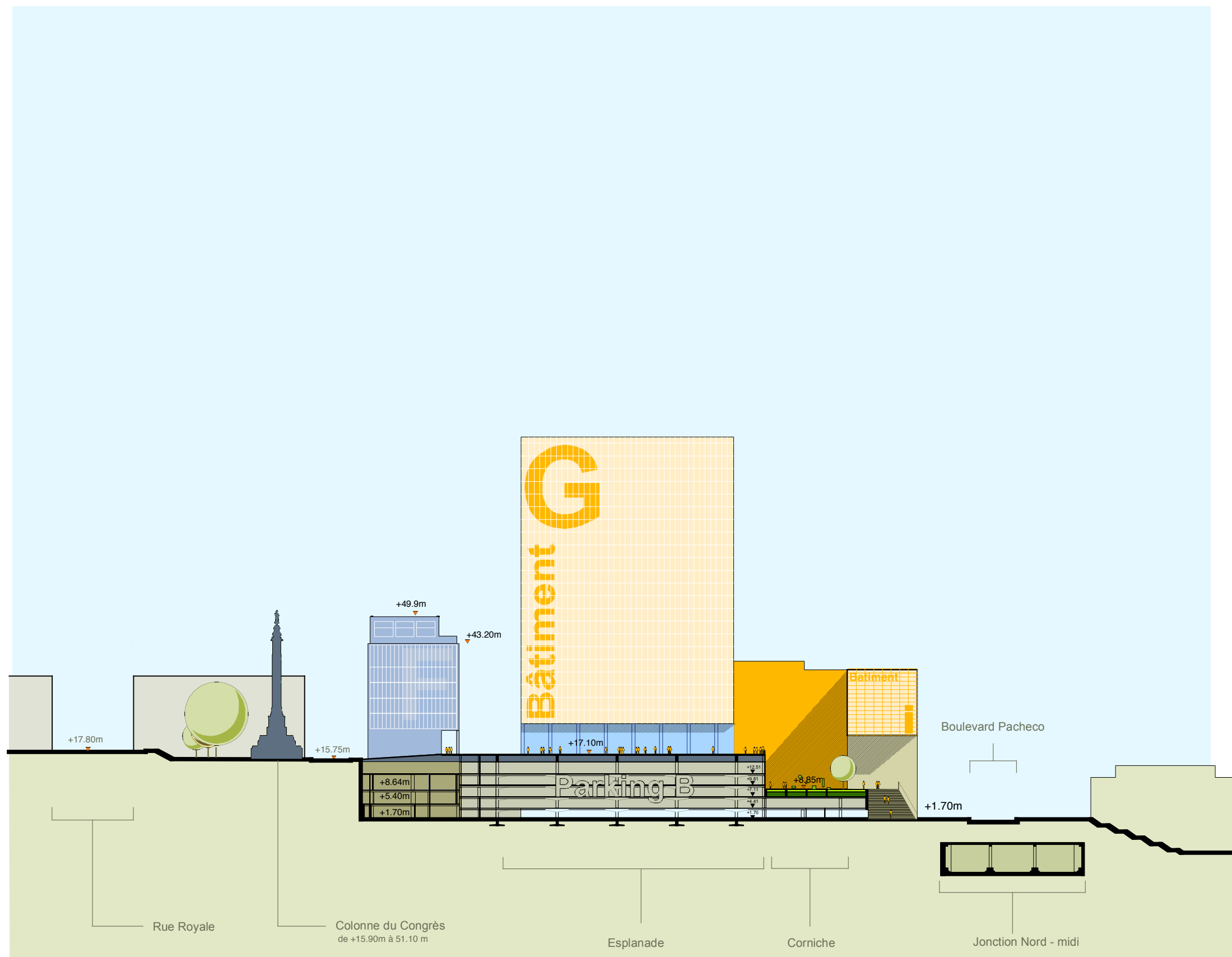
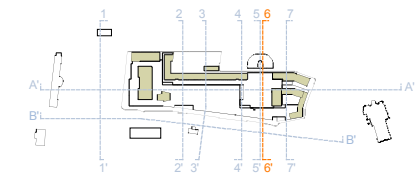


LOGEMENT	PARKING
BUREAU	TECHNIQUE
COMMERCE	CHEMIN DE FER
EQUIPEMENT	ENTREE
JARDIN	SOL
ESPLANADE	PLAINE DE JEU

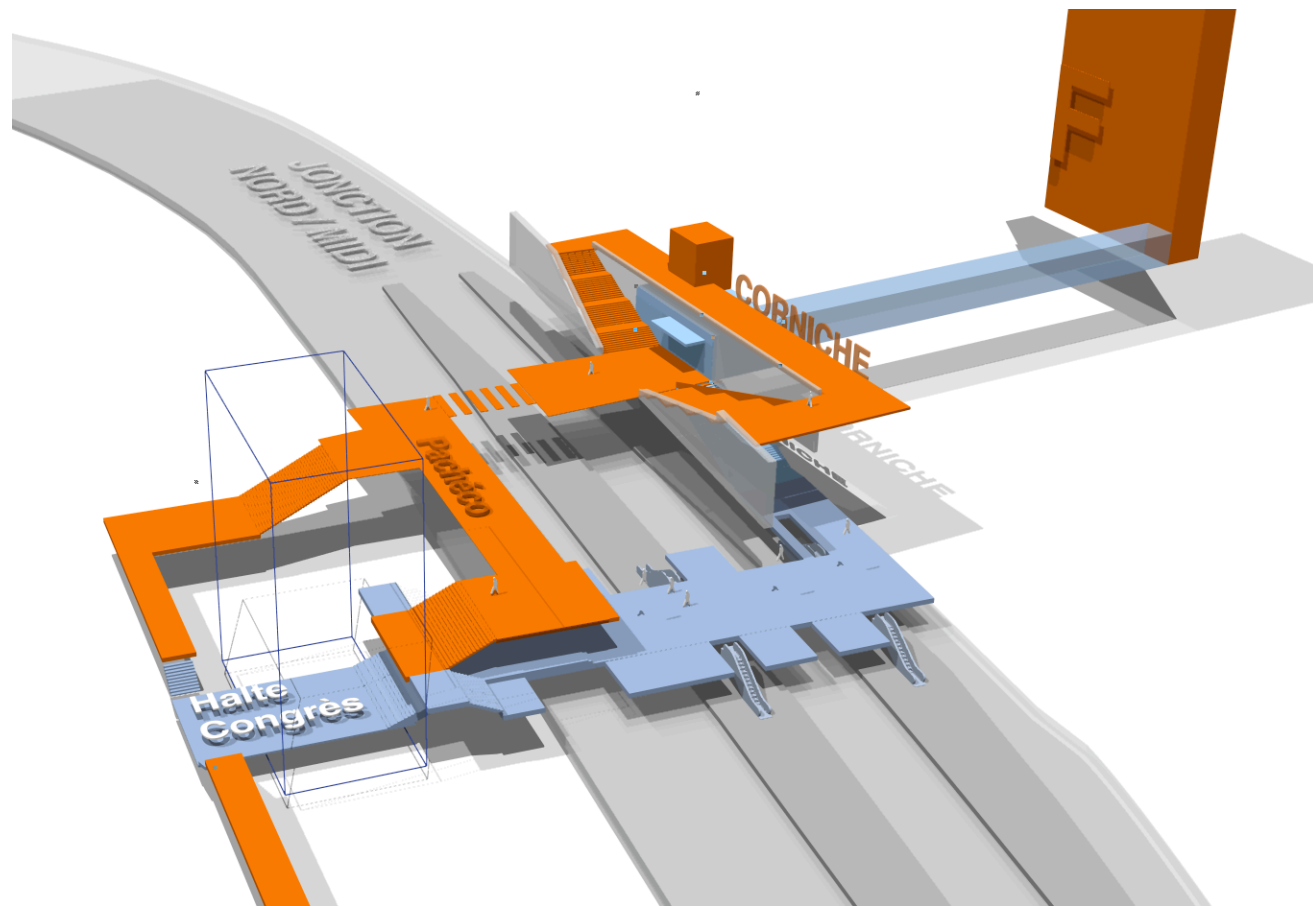


LOGEMENT	PARKING
BUREAU	TECHNIQUE
COMMERCE	CHEMIN DE FER
EQUIPEMENT	ENTREE
JARDIN	SOL
ESPLANADE	PLAINE DE JEU

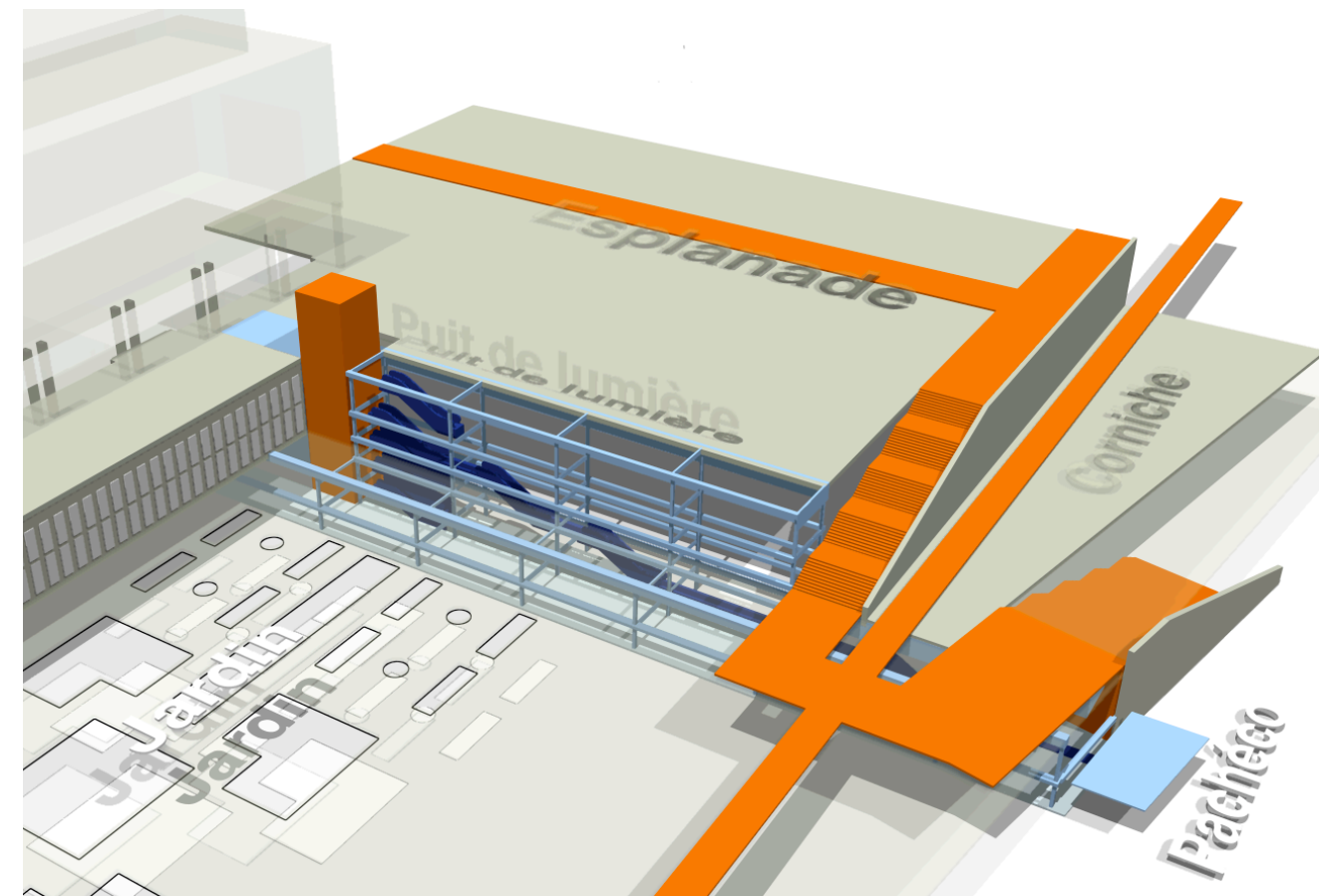




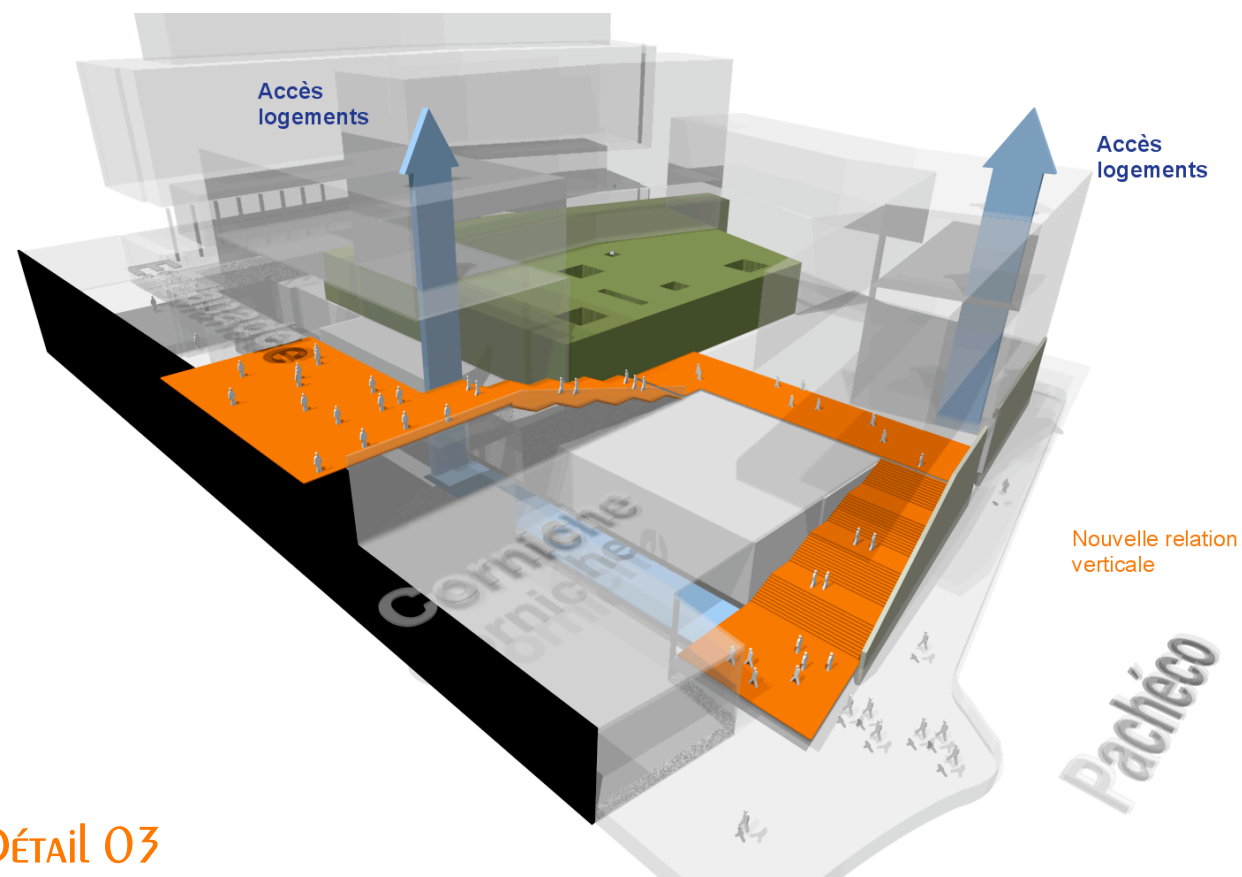
LOGEMENT	PARKING
BUREAU	TECHNIQUE
COMMERCE	CHEMIN DE FER
EQUIPEMENT	ENTREE
JARDIN	SOL
ESPLANADE	PLAINE DE JEU



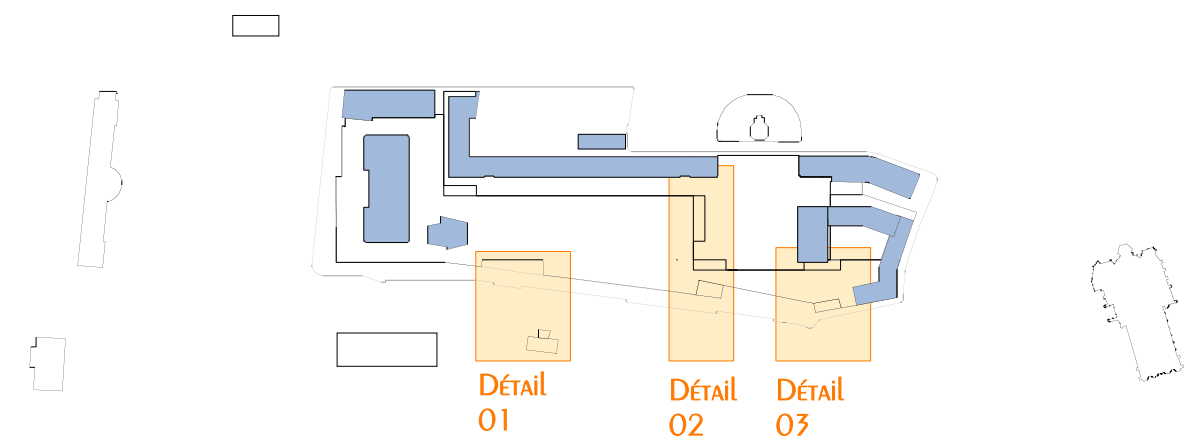
DÉTAIL 01



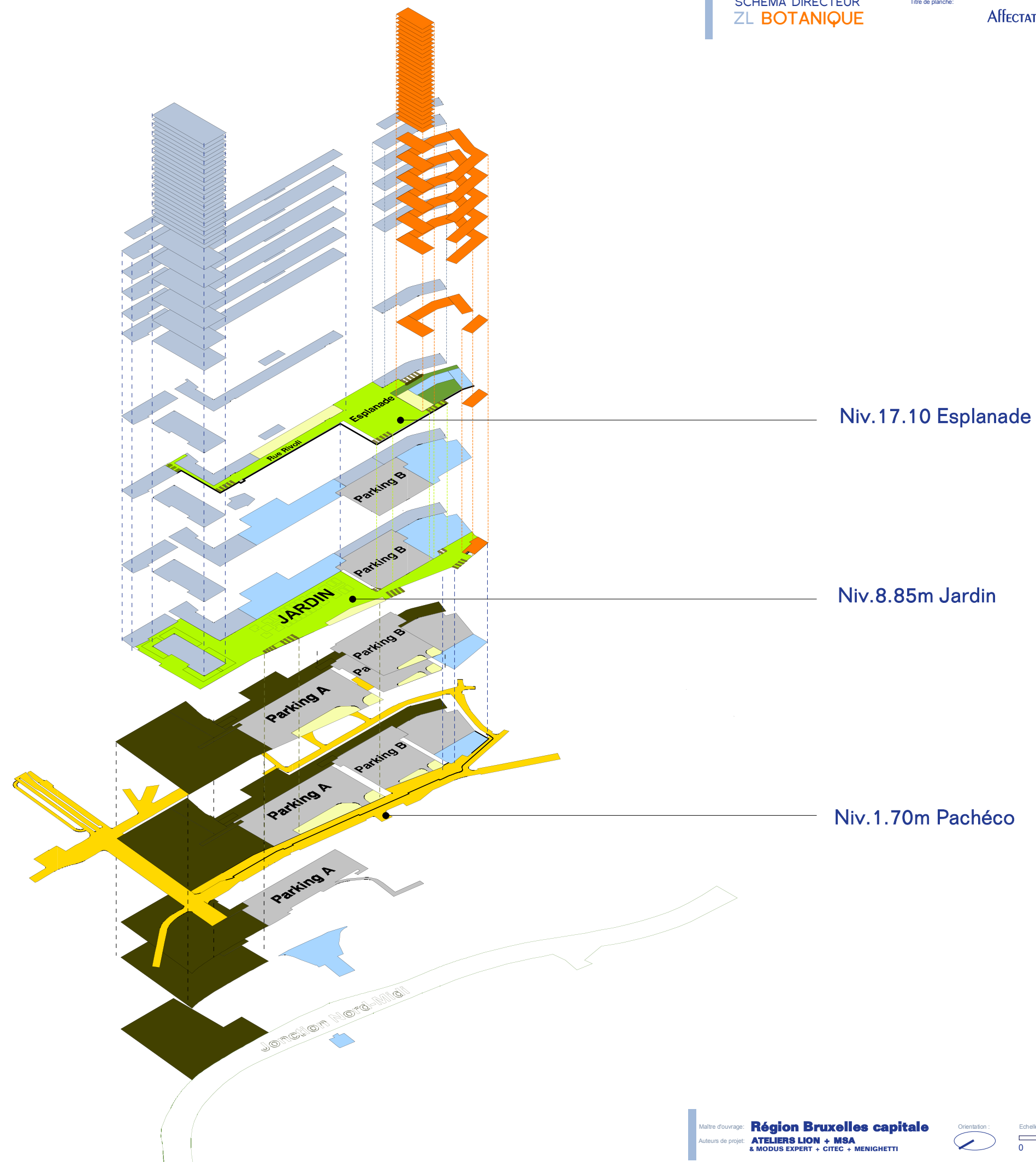
DÉTAIL 02



DÉTAIL 03



-  Fonctions administratives
-  Logements
-  Commerces / Equipement
-  Equipement
-  Jardins privatifs
-  Espace public sur domaine privé
-  Espace public sur domaine public
-  Parking
-  Sous-sol technique



CITE : m2 BATIS EXISTANTS

Surfaces

Localisation

		Bâtiment A	Bâtiment B	Bâtiment C	Bâtiment C'	Bâtiment D	Bâtiment E	Bâtiment F	Bâtiment G	Bâtiment H
niv + 63.90	18								884	
niv + 60.30	17								1 328	
niv + 55.70	16								1 328	
niv + 53.10	15								1 328	
niv + 49.50	14								1 328	
niv + 45.90	13								1 328	
niv + 43.38	12			943		1 202		2 321	1 328	
niv + 38.70	11			2 113		1 802		4 468	1 328	
niv + 35.10	10			2 113		1 802		4 468	1 328	
niv + 31.50	9			2 113		1 802		4 468	1 328	
niv + 27.90	8			2 113		1 802		4 468	1 328	
niv + 24.30	7			2 113		1 802		4 468	1 328	
niv + 20.70	6			2 030		1 289		3 507	636	
niv + 17.10	5			1 998		686	600	2 576	1 700	636
niv + 12.60/+ 13.14	4		7 793	2 145		1 995		6 063		1 539
niv + 8.64/+ 9.85	3	niv.sol	7 806	2 145	1 391	1 995		7 448		2 515
niv + 7.11	2		7 869							
niv + 3.30/+ 5.30	1	8 943	7 914	2 137	1 391	2 240		5 791	1 539	3 006
niv + 1.70/+ 2.16	0	13 964	10 563	1 978	935	704		4 237	1 664	2 960
niv - 1.00/+ 0.54	-1	9 131		2 137		2 180		5 506	1 662	2 752
niv - 3.00/- 4.50	-2					2 236				
niv - 8.30	-3									
total bâti hors-sol et sous-sol (m2 brut)		224 770	32 038	41 945	26 078	3 717	23 537	61 489	24 733	11 233
total bâti hors sol (m2 brut)		95 096	0	0	15 536	0	12 787	45 955	18 303	2 515
total bâti sous-sol (m2 brut)		129 674	32 038	41 945	10 542	3 717	10 750	15 534	6 430	8 718

Répartition des surfaces
(m2 brut) par affectation /
hors-sol

		parkings	bureaux	archives/stock	équipements	commerces	logements
Total hors-sol =	95 096	79 695	79 285	50 579	13 511	2 300	0
% sup. hors-sol	100,0%		83,4%		14,2%	2,4%	0,0%

Tour des Finances surfaces non comptabilisée - hors ZIR

Equilibre des surfaces à l'échelle de l'ensemble de la ZIR n° 11

Affectations		bureaux	équipements	commerces	logements
Royale, 160		2652			
Royale, 164-168		5818			1 198
Royale, 170-202		16040		1580	4 660
Sous-total hors ZIR		24510		1580	5 858
Total ZIR n°11 (m2)	132 902	103 795	13 511	3 880	11 716
% ZIR n°11		78,10%	10,17%	2,92%	8,82%

ATELIERS LION - MSA

CITE : m2 BATIS PROJET Surfaces Localisation		BATIMENTS RENOVES						BATIMENTS NEUFS			
		Bâtiment A	Bâtiment B	Bâtiment C	Bâtiment C'	Bâtiment D	Bâtiment E	Bâtiment F	Bâtiment G	Bâtiment H	Bâtiment I
niv + 67/ +122	19-26								10 248	8 550	
niv + 63.90	18								854	450	
niv + 60.30	17								854	450	
niv + 55.70	16								854	450	
niv + 53.10	15								854	450	
niv + 49.50	14			800		150		380	854	450	
niv + 45.90	13			1370		1170		2 800	854	450	
niv + 43.38	12			1564		1 327		3 249	854	450	
niv + 38.70	11			2 113		1 802		4 468	854	450	
niv +35.10	10			2 113		1 802		4 468	854	450	
niv +31.50	9			2 113		1 802		4 468	854	450	1 940
niv + 27.90	8			2 113		1 802		4 468	854	450	1 940
niv 24.30	7			2 113		1 802		4 468	854	450	1 940
niv +20.70	6			2 030		1 289		3 507	854	450	1 940
niv +17.10	5			1 998		1 286		1 776	2 500	600	450
niv +12.60/ +13.14	4		7 793	2 145		1 995		1 500	1 400	450	1 940
niv +8.64/+9.85	3		7 806	2 145	1 391	1 995		6 000	1 500		550
niv+7.11	2	niv.sol	7 049							1 490	
niv+3.30/5.30	1	8 943	7 094	2 137	1 391	2 240		4 590		1 490	2 037
niv1.70/2.16	0	3 000	11 664	1 500	9 743	1 978	935	704			1 000
niv-1.00/0.54	-1		9 131	2 137		2 180		4 321			
niv -3.00/-4.50	-2					2 236					
niv-8.30	-3										
total bâti hors-sol et sous-sol (m2 brut)	248 148	32 738	39 485	28 869	3 717	23 342		58 700	26 330	17 887	15 580
total bâti sous-sol (m2 brut)	110 757	29 738	39 485	10 542	3 717	9 110		13 148	2 980	2 037	0
total bâti hors sol (m2 brut)	137 391	3 000	1 500	18 327	0	14 232		45 552	23 350	15 850	15 580
Répartition des surfaces (m2 brut) par affectation / hors-sol		parkings (m2)	bureaux m2)	archives/stock (m2)		commerces (m2)		logements (m2)			
Total hors-sol =	136 521	69 223	69 611	43 774	9 000	9 000		48 910	48 910		
% sup. hors-sol	100,0%		50,99%		6,59%	6,59%		35,83%			

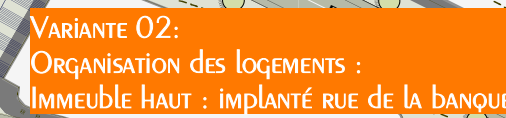
Tour des Finances surfaces non comptabilisée - hors ZIR

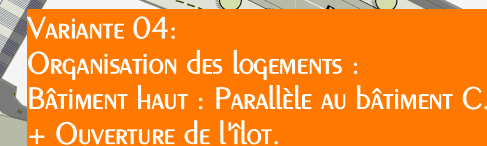
Equilibre des surfaces à l'échelle de l'ensemble de la ZIR n° 11

Affectations	bureaux	équipements	commerces	logements
Royale, 160	2652			
Royale, 164-168	4560	(-1258)		2 455 (-1258)
Royale, 170-202	12902	(-3138)	1580	7 798 (+3138)
	20114		1580	10 253
Total ZIR n°11 (m2)	168 468	89 725	9 000	10 580
% ZIR n°11	100,00%	53,26%	5,34%	6,28%

ATELIERS LION - MSA







Mise à niveau
du carrefour

Couverture de la petite
ceinture et aménagement
d'un balcon sur le
Botanique

TRANSPORTS EN COMMUN

Ligne de métro



Nouvel accès métro



Amélioration
des accès métro existants
(Projet AED)



Site propre existant
Tram



Nouveau site propre bus
double sens



Voies ferrées existantes



Accès Halte Congrès
existant



Nouvel accès
Halte Congrès

CIRCULATION VEHICULE LENT



Piste cyclable



Franchissement
cyclable

CIRCULATION AUTOMOBILE



Sortie parking Cité existante



Nouveaux accès parkings Cité



Bande de circulation automobile



Mise à niveau
du carrefour

Couverture de la petite
ceinture et aménagement
d'un balcon sur le
Botanique

CIRCULATION PIETONNE
SUR LA CITE ET SES ABORDS

Circulation piétonne
couverte

Nouvelle
relation verticale

Circulation piétonne

Traversée piétonne
existante

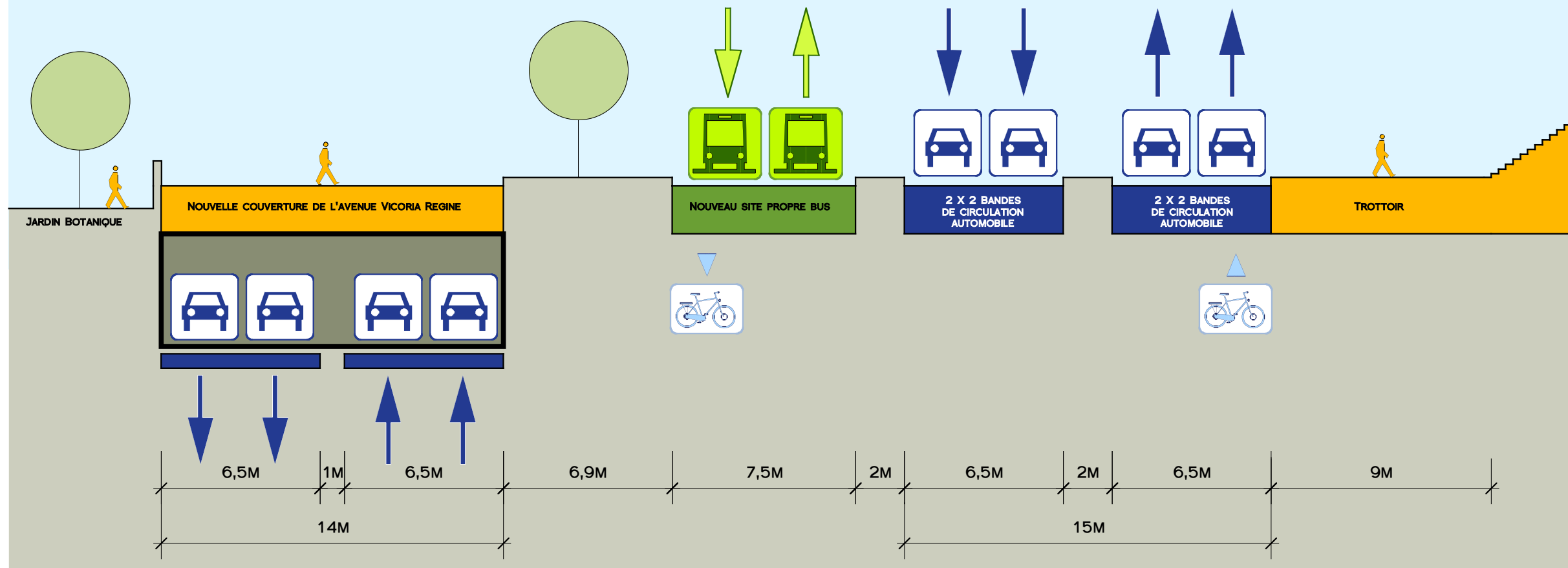
Nouvelle
traversée piétonne

Nouvelle
relation verticale
mécanique : escalator

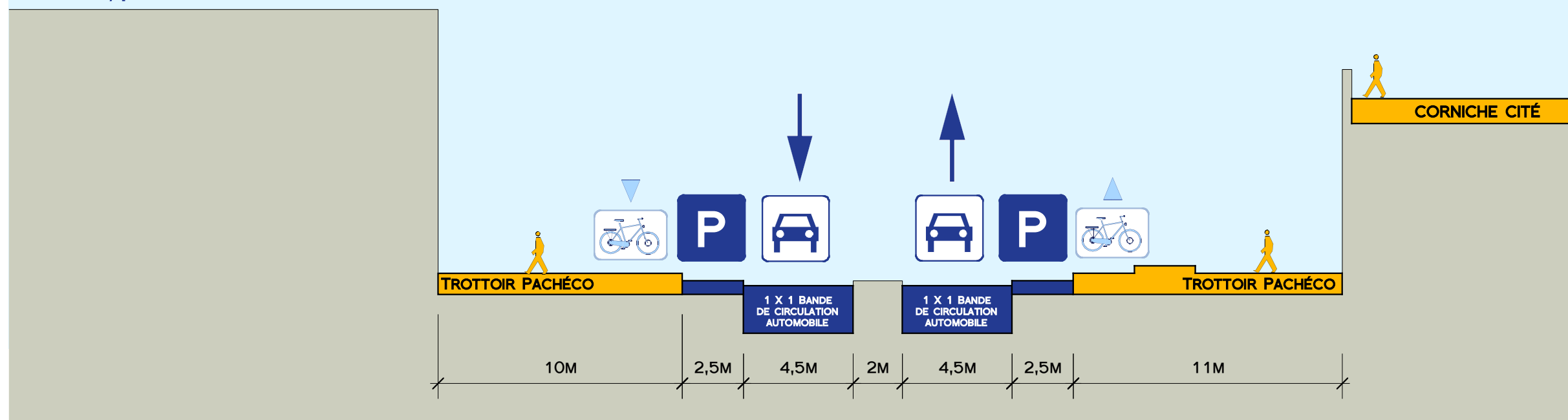
Nouvelle
relation verticale
mécanique : Ascenseur

Nouvel accès
Jardin Botanique

Profil type : BOULEVARD BOTANIQUE



Profil type : BOULEVARD PACHÉCO

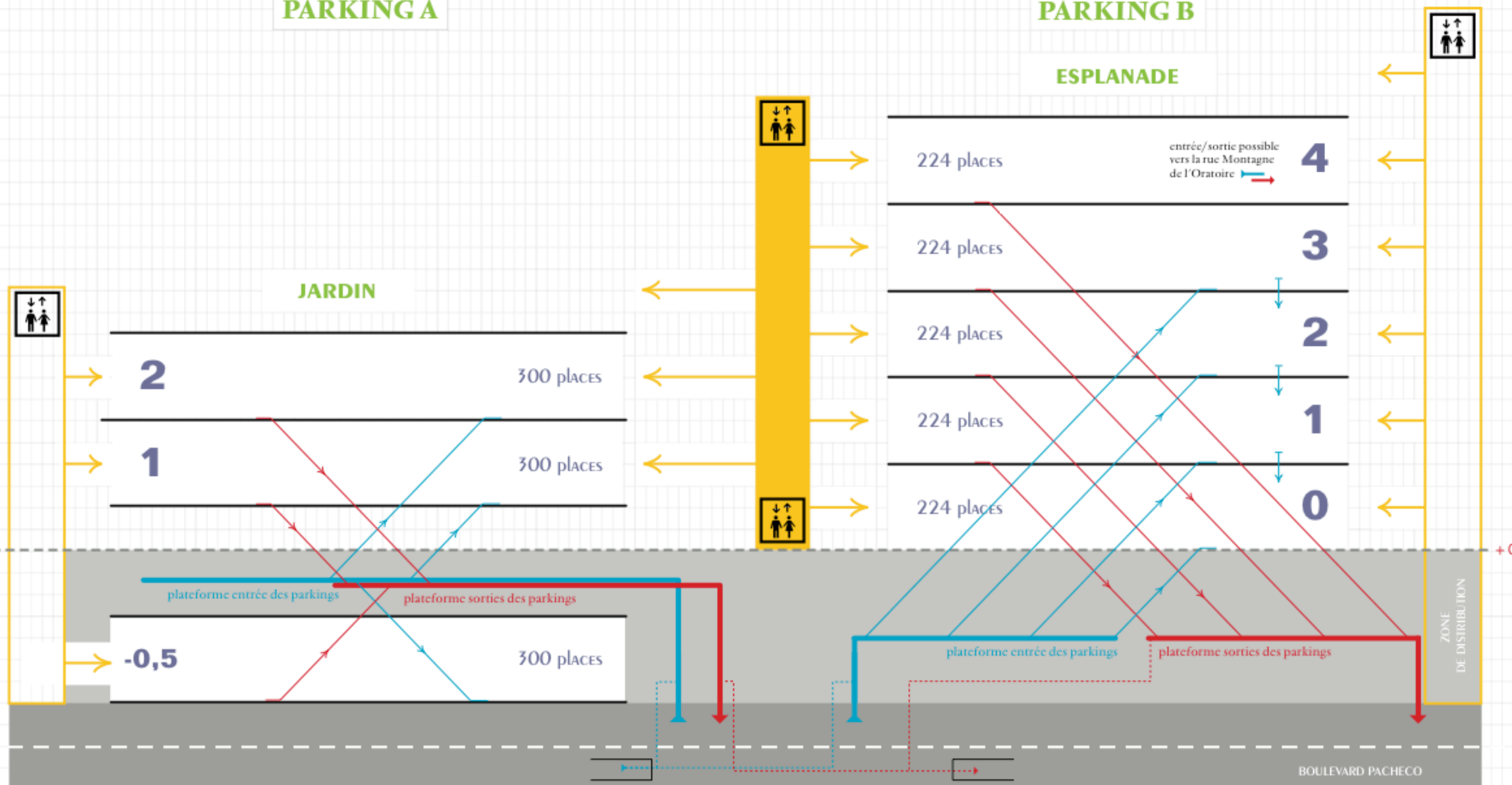


PARKING A

PARKING B

ESPLANADE

JARDIN



légende



ascenseur public



ascenseurs privés



niveau



possibilité d'accès au niveau (piétons)



passage d'un niveau à l'autre



mouvement en entrée



mouvement en sortie



ligne de sol



entrée de parking



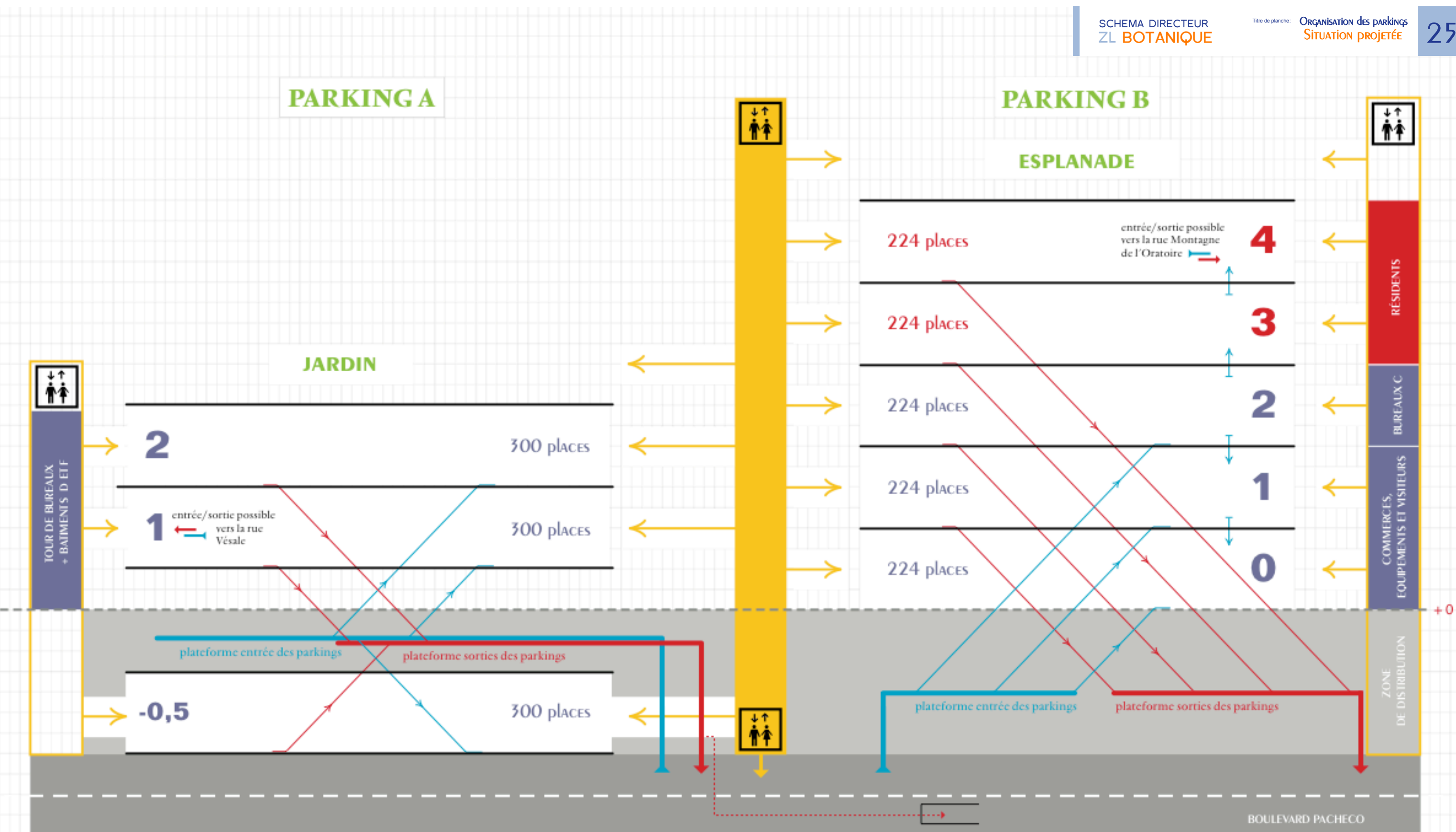
sortie de parking



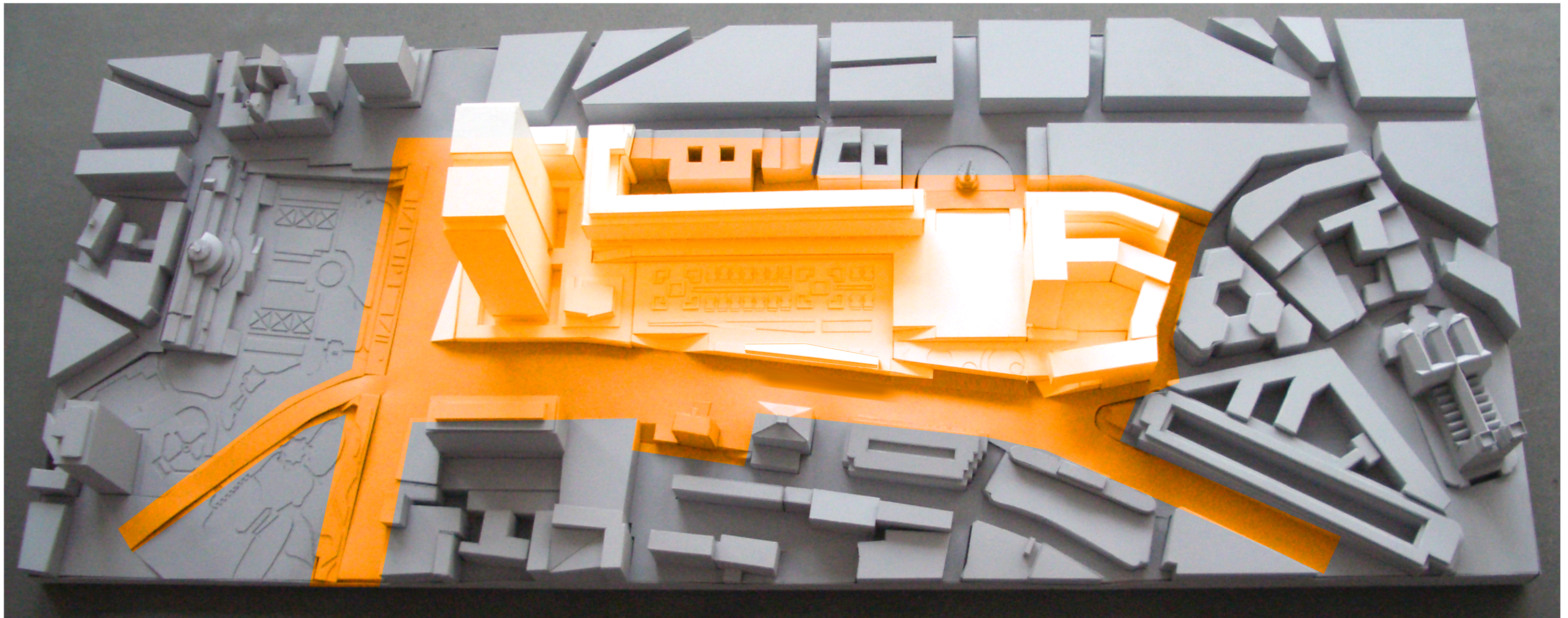
entrée souterraine



sortie souterraine



PÉRIMÈTRE définitif de la ZONE LEVIER



27

- [illegible]

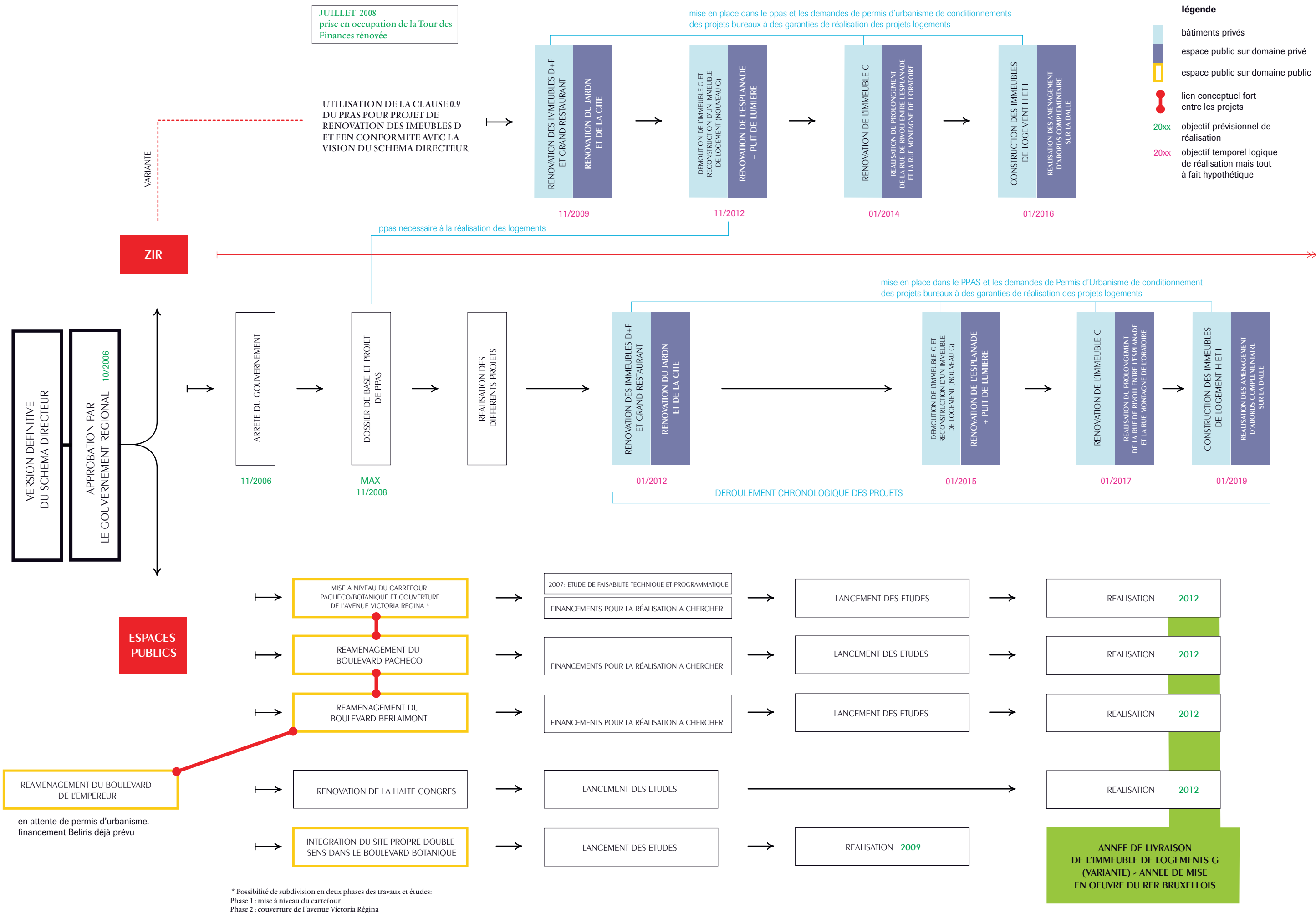
MISE EN ŒUVRE									
RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES									
La concertation entre les acteurs publics et privés des projets et la Cellule ZIR (Zone d'Intérêt Régional) de l'AATL			Promouvoir la qualité architecturale des réalisations			Prolonger la participation et la concertation locale des acteurs de terrains		Intégrer la notion de développement durable et d'Utilisation Rationnelle de l'Energie (URE) à la création et à la rénovation des immeubles de la Cité	
L'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (AATL) dispose en son sein d'une cellule stratégique dépendant du Ministre-Président et chargée d'optimiser le développement des ZIR prévues par le PRAS et des Zones Leviers prévues par le PRD. En ce qui concerne les phases ultérieures à la présente étude, la cellule ZIR a en particulier comme tâche :			L'aménagement de la Zone Levier «Botanique» représente un enjeu important au niveau de l'image même de Bruxelles. Cette zone est localisée en grande partie en centre ville et dialogue de manière importante tant avec l'échelle métropolitaine qu'avec l'échelle locale. Son aménagement ne peut donc être un échec architectural en soi et doit au contraire valoriser l'image de la ville dans son ensemble. Dans ce cadre, il est impératif de promouvoir des outils de qualité qui garantissent la réussite urbanistique et architecturale des réalisations. Parmi ces outils, nous proposons de promouvoir la mise en concurrence des concepteurs, que ce soit au niveau des projets d'architecture privés et/ou publics ou des projets d'aménagements d'espaces publics. Les pouvoirs publics sont tenus par la loi sur les marchés publics d'effectuer une mise en concurrence des projets et des candidats et de nombreuses initiatives ont été prises dans ce sens ces dernières années par différents acteurs publics (concours Impératrice, concours Flagey, Concours Rogier-en cours, concours Monnaie – en cours). Le secteur privé n'a par contre aucune obligation de passer par une mise en concurrence des concepteurs. La pratique tend par contre à gagner du terrain quand elle est promue par les pouvoirs publics (ex :concours Robelco pour l'îlot Comines-Froissart dans le quartier européen).			Dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur, un processus d'information et de concertation des acteurs publics, politiques et citoyens a été mis en place sous forme de réunions d'informations et d'ateliers participatifs, à l'échelle régionale et locale. Ce processus devra être poursuivi au-delà de cette étude et aura un double objectif :		L'architecture d'aujourd'hui découvre elle aussi depuis peu la nécessité d'œuvrer selon les principes du développement durable. La construction, l'entretien et la démolition des édifices consomment beaucoup d'énergie et entraînent la production de rejets et génèrent des nuisances de toutes sortes qui n'ont guère été comptabilisés jusqu'à tout récemment par les architectes et les constructeurs pour évaluer le coût réel d'un bâtiment. Nombre d'édifices sont érigés sans égard aux propriétés et au contexte de l'environnement où ils prennent place. Or, la pratique de l'architecture est appelée à changer notamment par l'intégration dans un avenir proche de la Directive européenne (2002/91/CE) sur la Performance Energétique des Bâtiments. Cette directive vise à atteindre une amélioration globale de la performance énergétique, y compris une meilleure isolation, une efficacité accrue des systèmes de chauffage / refroidissement et des systèmes de production d'énergie. En effet, l'évolution du prix des énergies pour les occupants est trop rarement pris en compte alors que les techniques de performance énergétique des bâtiments sont la plus part du temps simples et rentables à court terme. En accord avec la responsabilité climatique de la Région, la dimension de la performance énergétique des bâtiments à coût économiquement rentable dans ce projet sera étudiée en	
la rédaction du projet d'arrêté gouvernemental invitant la Ville de Bruxelles à élaborer le PPAS relatif à la ZIR n°11 Cité Administrative;						d'une part informer les citoyens sur l'avancement des projets (objectif d'information)			
le secrétariat et suivi des comités d'accompagnement pendant l'élaboration du PPAS;						d'autre part, pour certains projets relatifs à l'aménagement d'espaces publics, impliquer les acteurs locaux dans la définition même des projets (objectif de coproduction)			
l'aide à la rédaction des projets d'arrêtés approuvant le PPAS;									
la concertation avec les habitants, en coordination avec la Ville;									
la recherche et mise en œuvre de partenariats publics/privés;									
le suivi des demandes de permis d'urbanisme;									
la coordination générale avec les autres administrations du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale (AED, AATL, AEE).									
Il est établi en principe général que la Cellule ZIR est donc associée de manière la plus large possible aux phases d'élaboration et de conception des projets dans lesquels des partenaires publics interviennent.								détail (notamment via les facilitateurs énergie). La notion de développement durable s'étend au-delà de la seule préoccupation énergétique. Elle englobe également d'autres aspects de la construction qui devraient être pris en compte dans les projets neufs ou de rénovation sur le site de la Cité tels que le choix des matériaux, la gestion de l'eau et des déchets. Au-delà de ces aspects techniques, il convient également de tenir compte du respect et de la gestion du patrimoine social et culturel ainsi que de la concertation entre les différents acteurs des projets.	

ACTIONS À ENTREPRENDRE, PILOTES DES PROJETS ET ACTEURS PUBLICS ASSOCIÉS				ACTIONS		PILOTE(S) PRESENTI(S)		ACTEUR(S) PUBLIC(S) ASSOCIÉ(S)		RÉSULTATS ATTENDUS	
<div>Le tableau ci-dessous reprend les principales actions d'aménagements à entreprendre dans le cadre de la mise en œuvre effective du Schéma Directeur.</div> <div>RAPPEL: en ce qui concerne la ZIR n°11-Cité Administrative, il convient de rappeler que son aménagement est arrêté par un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS). Celui-ci sera réalisé par la Ville de Bruxelles, consécutivement à l'Arrêté du Gouvernement régional bruxellois dont le contenu sera basé sur les orientations définies par le présent Schéma Directeur. Les actions décrites ci-dessous et relatives au site de la Cité Administrative ne pourront être entreprises qu'une fois que le projet de PPAS sera adopté par les instances publiques compétentes.</div>	ESPACES PUBLICS AUX ABORDS		COUVERTURE ET MISE À NIVEAU DE L'AVENUE VICTORIA REGINA ET DU CARREFOUR PACHECO/SAINT-LAZARE/BOTANIQUE*	AED	Ministère de la Région de Bruxelles Capitale (AATL - Cellule ZIR, AED, IBGE)	Amélioration des liens entre le Pentagone et Saint-Josse					
						Amélioration de l'accessibilité piétonne au Jardin Botanique (création d'un nouvel accès de plein pieds à l'endroit du nouveau carrefour)					
					Ville de Bruxelles	Récupération d'un espace «piétons» et création d'un interface valable entre le Jardin Botanique et la Petite Ceinture					
						Diminution sensible des nuisances sonores dans le Jardin Botanique					
			RÉAMÉNAGEMENT DU BOULEVARD BERLAIMONT	Ville de Bruxelles	Ministère de la Région de Bruxelles Capitale (AATL – Cellule ZIR, AED, IBGE)	Diminution de la capacité automobile					
						Meilleur partage de l'espace public en faveur des autres modes					
						Création d'une continuité verte entre le Jardin Botanique et le boulevard de l'Empereur prochainement réaménagé					
						Valorisation des immeubles aux abords					
			RÉAMÉNAGEMENT DU BOULEVARD PACHECO	Ville de Bruxelles	Ministère de la Région de Bruxelles Capitale (AATL - Cellule ZIR, AED, IBGE)	Diminution de la capacité automobile					
						Meilleur partage de l'espace public en faveur des autres modes					
					Opérateur culturel installé dans la Halte Congrès	Amélioration des relations transversales entre les rives du boulevard					
						Création d'une continuité verte entre le Jardin Botanique et le boulevard de l'Empereur prochainement réaménagé					
					Valorisation des immeubles aux abords						
			RÉAMÉNAGEMENT DU BOULEVARD BOTANIQUE – INTÉGRATION D'UN SITE PROPRE BUS DOUBLE SENS	AED	Ministère de la Région de Bruxelles Capitale (AATL - Cellule ZIR)	Amélioration de la vitesse commerciale des bus régionaux et urbains					
					Ville de Bruxelles	Réduction du trafic moyen lors d'un jour ouvrable de 20%, ce qui correspond aux objectifs du PRD					
					Commune de Saint-Josse						
			OUVERTURE DE L'ACCÈS DE LA STATION DE MÉTRO BOTANIQUE VERS LE JARDIN	AED	Ministère de la Région de Bruxelles Capitale (AATL - Cellule ZIR, IBGE)	Meilleure intégration du Jardin Botanique dans la ville					
					Commune de Saint-Josse	Optimalisation d'une infrastructure existante					
			RÉNOVATION DE LA HALTE CONGRÈS	SNCB-Holding	Ministère de la Région de Bruxelles Capitale (AATL - Cellule ZIR)	Valorisation d'un élément de patrimoine protégé					
					Ville de Bruxelles	Valorisation de la fonction ferroviaire					
						Diversification de l'usage des lieux					
						Intégration d'un escalier latéral dans l'axe de la rue de la Blanchisserie favorisant la continuité spatiale entre la ville basse et le boulevard Pacheco					
			CRÉATION D'UN NOUVEL IMMEUBLE COMMERCIAL («UNE VITRINE POUR LE PASSAGE 44) À L'ENDROIT DE L'ACTUELLE SORTIE «ESCALATOR», CÔTÉ PACHECO	Dexia	Ministère de la Région de Bruxelles Capitale (AATL - Cellule ZIR - AEE)	Création d'une façade ouverte sur le boulevard Pacheco					
					Ville de Bruxelles	Valorisation de la fonction commerciale du Passage 44					
					Création localisée d'un vis-à-vis à la Cité						
	RÉNOVATION CITÉ ADMINISTRATIVE		CRÉATION DE LOGEMENTS LIBRES + ÉQUIPEMENTS OU COMMERCES AU REZ-DE-CHAUSSÉE	RAC Invest ou opérateur privé à définir	Ministère de la Région de Bruxelles Capitale (AATL - Cellule ZIR - AEE)	Mise à disposition de nouveaux logements de qualité					
					Ville de Bruxelles	Introduire et favoriser la mixité fonctionnelle et sociale sur le site					
					Facilitateur Energie						
			CRÉATION DE LOGEMENTS MOYENS + ÉQUIPEMENTS OU COMMERCES AU REZ-DE-CHAUSSÉE	Société d'Economie Mixte associant RAC Invest à la SDRB (ou autre opérateur	Ministère de la Région de Bruxelles Capitale (AATL - Cellule ZIR)	Mise à dispositions de logements de qualité à un prix abordable					
					Facilitateur Energie	Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale sur le site de la Cité					
* Possibilité de subdivision en deux phases des travaux et études:				Phase 1 : mise à niveau du carrefour							
				Phase 2 : couverture de l'avenue Victoria Régina							

		ACTIONS	PILOTE(S) PRESENTI(S)	ACTEUR(S) PUBLIC(S) ASSOCIÉ(S)	RÉSULTATS ATTENDUS
RÉNOVATION CITÉ ADMINISTRATIVE		CRÉATION DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS	RAC Invest ou opérateur privé à définir	Ministère de la Région de Bruxelles Capitale (AATL - Cellule ZIR)	Mise à disposition de logements répondant à une demande locale
				Ville de Bruxelles	Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale sur le site de la Cité
				Facilitateur Energie	
		IMMEUBLES D, F ET C (AFFECTATION ADMINISTRATIVE AUX ÉTAGES)	RAC Invest	Ministère de la Région de Bruxelles Capitale (AATL - Cellule ZIR)	Conservation de la structure des bâtiments D, F et C
				Ville de Bruxelles	Maintien de la dimension monumentale des bâtiments D et F, dans leur rapport avec le paysage urbain
				Facilitateur Energie	Maintien de l’acquis «bureaux», conformément à la prescription 0.9 du PRAS
		IMMEUBLES D, F ET C (COMMERCE AUX REZ-DE-CHAUSSÉES DE CES IMMEUBLES)	RAC Invest	Ministère de la Région de Bruxelles Capitale (AATL - Cellule ZIR - AEE)	Création d’une interface entre les immeubles administratifs et la rue de Rivoli
				Ville de Bruxelles	Mise à disposition d’une infrastructure commerciale favorisant la diversification des usages de la Cité
				Facilitateur Energie	Renforcement de la fonctionnalité publique de la rue de Rivoli
		AFFECTATION DU GRAND RESTAURANT EN ÉQUIPEMENT DE VILLE	RAC Invest	Ministère de la Région de Bruxelles Capitale (AATL - Cellule ZIR)	Mise à disposition d’un équipement d’échelle métropolitaine,
				Ville de Bruxelles	Ancrer la Cité dans la dynamique urbaine de la Région bruxelloise
					Création d’une mixité verticale aux pieds des immeubles D et F
		RÉAMÉNAGEMENT DU JARDIN PÊCHÈRE ET DU JARDIN LINÉAIRE	RAC Invest / IBGE	Ministère de la Région de Bruxelles Capitale (AATL - Cellule ZIR)	Mise à disposition d’un espace vert, de valorisation du site et de loisirs
				Ville de Bruxelles	Intégration du Jardin Pechère à un maillage vert secondaire empruntant la dalle
					Maintien de l’infrastructure de jeux destinée à la petite enfance
		RÉNOVATION DE L’ESPLANADE	RAC Invest	Ministère de la Région de Bruxelles Capitale (AATL - Cellule ZIR)	Maintien et valorisation du panorama sur la ville
Ville de Bruxelles				Maintien et valorisation d’un espace polyvalent	
	INTÉGRATION DE NOUVEAUX ESCALIERS FAVORISANT L’ACCESSIBILITÉ ET LE FRANCHISSEMENT ENTRE LE NIVEAU PACHECO, ET LES NIVEAUX DE LA DALLE	RAC Invest	Ministère de la Région de Bruxelles Capitale (AATL - Cellule ZIR)	Améliorer l’accessibilité et l’intégration urbaine de la Cité	
			Ville de Bruxelles	Favoriser les franchissements	
	RÉNOVATION DES PARKINGS A ET B EXISTANTS (MAINTIEN DE LA CAPACITÉ ACTUELLE)	RAC Invest	Ministère de la Région de Bruxelles Capitale (AATL - Cellule ZIR)	Mise à disposition d’une infrastructure de stationnement pour les diverses activités sur le site	
			Ville de Bruxelles	Renforcement de la fréquentation publique de la Cité	
	AMÉLIORATION DE L’ACCESSIBILITÉ À LA HALTE CONGRÈS COTÉ CITÉ ADMINISTRATIVE	RAC Invest / SNCB-Holding	Ministère de la Région de Bruxelles Capitale (AATL - Cellule ZIR)	Amélioration de l’usage et de la fonctionnalité de la Halte	
			Ville de Bruxelles	Intégration de la Halte Congrès au système de déplacements piétons	
MESURES NON-PHYSIQUES À PROMOUVOIR					
		HALTE CONGRÈS :SOUTENIR LA DESSERTE FERROVIAIRE LE SAMEDI ET LE DIMANCHE DANS LE CADRE DE LA MISE EN ŒUVRE DU RER	Gouvernement régional (Ministre-Président et Ministre de la Mobilité)	Ville de Bruxelles	Amélioration de la desserte en transports publics de la zone le week-end
					Optimalisation d’une infrastructure transport existante
		ETUDE DE FAISABILITÉ PORTANT SUR LES ASPECTS TECHNIQUES (VENTILATION, PRINCIPES DE CONSTRUCTION, ORGANISATION DU CHANTIER) ET FONCTIONNELS (PROGRAMMATION) DE LA COUVERTURE DE L’AVENUE VICTORIA RÉGINA	AED/IBGE	Ville de Bruxelles	Validation technique des options
				Commune de Saint-Josse	Programmation de l’aménagement en surface
					Synergie et mise en cohérence avec le nouvelaménagement prévu pour la place Rogier
		ENCOURAGER LE FRACTIONNEMENT DE L’OFFRE EN BUREAUX DE MANIÈRE À FAVORISER UNE MULTI OCCUPATION SUIVANT DES QUOTAS ACCEPTABLES ÉCONOMIQUEMENT ET FAVORABLE À LA GESTION DES BÂTIMENTS	Ville de Bruxelles (à travers son PPAS)	Ministère de la Région de Bruxelles Capitale (AATL - Cellule ZIR,)	Limitier les risques de vacances liés à la mono occupation
					Favoriser le développement de «milieux innovateurs»
					Accorder une souplesse dans une perspective évolutive de l’occupation des surfaces administratives

This image shows a full page of blank graph paper. The grid consists of thin, light gray horizontal and vertical lines that intersect to form small squares across the entire surface. There are no margins, text, or other markings on the paper.

CONVENTIONNEMENTS ET PARTENARIATS			OBJET DU PARTENARIAT	ACTEURS PRESENTIS	RÉSULTATS ATTENDUS			PLANNING			
<div>Le Schéma Directeur doit aboutir au développement de la Zone-Levier via des partenariats entre les pouvoirs publics impliqués dans le projet et les acteurs immobiliers et économiques privés. Différentes formes de partenariats et de conventionnements sont donc envisageables et associent principalement le propriétaire privé du site (la société RAC Invest) à une ou des autorités publiques.</div> <div>Ils permettent de garantir la vocation collective de certaines composantes de la Cité ainsi que la création de liens entre celle-ci et la ville.</div> <div>Les différentes propositions de partenariats et conventionnements sont repris dans le tableau ci-contre :</div>			CRÉATION ET MISE EN VENTE DE LOGEMENTS MOYENS	RAC Invest / SDRB (ou autre opérateur public à définir)	Favoriser la diversification sociale des habitants de la Cité				Un planning général de mise en œuvre des opérations est proposé. Ce planning est purement indicatif : son objectif est de dresser une première perspective des étapes à franchir et des horizons de réalisations. Il tient compte des timings courants de réalisations de projets similaires.		
					Stabiliser une population en centre ville						
					Créer des logements adaptés à la demande locale						
			CRÉATION ET MISE EN LOCATION DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS	RAC Invest / opérateur privé à définir	Favoriser la diversification sociale des habitants de la Cité				Ce planning tient plus particulièrement compte des principes suivants :		
					Créer des liens de fonctionnalité entre le site de la Cité et les instituts d’enseignements supérieurs situés dans les quartiers aux abords						
			GESTION DE L’ESPACE VERT SUR LA DALLE	RAC Invest / IBGE	Garantir la fonctionnalité publique des Jardins						
					Garantir le réaménagement du Jardin en fonction des besoins locaux						
			GESTION DE L’INFRASTRUCTURE CRÈCHE	RAC Invest / Ville de Bruxelles	Mise à disposition à la population du quartier d’une infrastructure d’accueil de la petite enfance						
					Garantir la fonctionnalité publique de la Cité						
					Favoriser la diversification des usages de la Cité						
			GESTION ET PROGRAMMATION DE L’ÉQUIPEMENT POLYVALENT DE VILLE	RAC Invest / Ville de Bruxelles	Mise à disposition à la population bruxelloise d’une infrastructure régionale liée à la culture et aux loisirs et besoins annexes						
					Garantir la fonctionnalité publique de la Cité à échelle régionale						
					Favoriser la diversification des usages de la Cité						
			DÉFINITION D’UN PROJET COMMERCIAL POUR LES COMMERCES, TENANT COMPTE DE SYNERGIES ET COMPLÉMENTARITÉS À TROUVER DANS L’OCCUPATION DES LOCAUX MIS À DISPOSITION	RAC Invest / opérateur privé à définir	Créer une offre commerciale attrayante et complémentaire qui valorise le site ainsi que le développement immobilier des projets						
					Favoriser la diversification des usages de la Cité						
			TARIFS PRÉFÉRENTIELS PARKINGS PUBLICS / PUBLIC DES SALLES DE SPECTACLES	Futur gestionnaire du parking public de la Cité / opérateurs culturels situés dans l’environnement immédiat de la Cité Administrative	Optimalisation de l’utilisation du parking public						
					Soulager les quartiers aux abords de la pression exercée par le stationnement à l’occasion des spectacles						
			OCCUPATION PARTAGÉE DE LA HALTE CONGRÈS :GARE FERROVIAIRE ET ESPACE PUBLIC MULTIFONCTIONNEL	SNCB-Holding / Ville de Bruxelles	Intensification des usages et mise en valeur de la Halte Congrès						
					Création de synergies entre la Halte Congrès, l’espace public et les quartiers aux abords						
			A ce stade, aucun de ces partenariats n’a été formalisé officiellement. Ils devront l’être préalablement à la mise en œuvre de la Zone Levier, par exemple pendant la période d’élaboration du PPAS.						Afin de garantir la réalisation du programme «logements», il est proposé que des clauses de conditionnement de permis soient introduites et dans le futur PPAS à réaliser par la Ville et dans les clauses de délivrance des Permis pour la rénovation des bâtiments D et F.		
						Planning voir page suivante >					



CALCUL ÉCONOMIQUE

Un calcul économique général, portant tant sur l’investissement privé que public a été effectué dans le cadre de ce Schéma Directeur.

En ce qui concerne l’investissement public, celui-ci se concentre sur l’espace public à savoir :

- le réaménagement du boulevard Pacheco : +/- 3,3 millions d’euros tvac
- le réaménagement du boulevard Berlaimont : +/- 1,35 millions d’euros tvac
- le réaménagement du boulevard Botanique : +/- 2,5 millions d’euros tvac
- la mise à niveau du carrefour Pacheco et la couverture de l’avenue Victoria Regina : 25 millions d’euros tvac (sur base d’une actualisation des coûts estimés dans l’étude Verdeyen&Moenaert pour la Fondation Roi Baudouin en juin 2000)

En ce qui concerne la vision portant sur la Cité Administrative, un calcul a été réalisé qui démontre la faisabilité économique du projet.

LEXIQUE

AEE	Administration de l’Economie et de l’Emploi
AATL	Administration de l’Aménagement du Territoire et du Logement (Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale)
AED	Administration de l’Equipement et des Déplacements (Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale)
BRAL	Brusselse Raad voor het Leefmilieu
IBGE	Institut Bruxellois pour la Gestion de l’Environnement
PPAS	Plan Particulier d’Affectation du Sol
PRD	Plan Régional de Développement
PRAS	Plan Régional d’Affectation du Sol
RER	Réseau Express Régional
SDRB	Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale
SPFMT	Service Public Fédéral Mobilité Transport
ZIR	Zone d’Intérêt Régional (au PRAS)
ZIRAD	Zone d’Intérêt Régional à Aménagement Différé (au PRAS)

COLOPHON

COMMANDITAIRE :				ETUDE RÉALISÉE PAR :	SOUS-TRAITANCE POUR LES ASPECTS MOBILITÉ :	SOUS-TRAITANCE POUR L'ÉCONOMIE DE PROJET:	SOUS-TRAITANCE POUR LES ASPECTS DE PROGRAMMATION :	SOUS-TRAITANCE POUR LES ASPECTS GRAPHIQUES :
Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement Direction de la Planification Rue du Progrès, 80 boîte 1 1035 Bruxelles				Ateliers Lion	Citec Ingénieurs Conseils SA	Modus Expert byba	Menighetti Programmation	Speculoos sprl
				Yves Lion Claire Piguet David Jolly	Philippe Gasser Warner Oldenzienl	Peter de Groot Guido Peeters	Jean-Claude Menighetti Sylvie Cassant	Alexia de Visscher Pierre Huyghebaert
				rue Didot, 29 bis 75014 Paris tel : +33.1.45.43.27.42 fax : +33.1.45.43.82.41 mail : contact@atelierslion.com	Rue des Vieux-Grenadiers 8 1205 Genève tel : + 41.22.809.60.00 fax : +41..22.809.60.01 mail : philippe.gasser@citec.ch	Woluwelaan 141b 1831 Diegem tel : 02.725.93.85 fax : 02.725.93.86 info@modusexpert.com	5, Allée Pierre Ziller - Les Bouillides B.P. 181 06904 Sophia Antipolis Cedex tel : +33.4.92 96 26 70 fax : +33.4.92 96 26 76	Alban Hovan Chaussée de Charleroi, 159 1060 Bruxelles tel : 02.646.30.79 fax : 02. 647.43.86 mail : any@speculoos.com
				MSA (Moritz & Simon – Architectes)				
				Benoit Moritz Jean-Marc Simon Alain Simon Sylvie Duchene				
				Rue A. Dansaert, 206 1000 Bruxelles tel : 02.502.81.07 fax : 02.502.81.28 mail : benoit@ms-a.be				

