

**ADT
ATO.**

NOTE DE SYNTHESE BOTANIQUE

Feuille de route pour le suivi du développement de la zone Botanique.



I. INTRODUCTION.....	4
1.1. OBJECTIFS DE LA PRESENTE NOTE	4
1.2. PRECISIONS METHODOLOGIQUES.....	6
II. CADRES STRATEGIQUE, REGLEMENTAIRE, JURIDIQUE ET OPERATIONNEL.....	9
2.1. CADRE STRATEGIQUE.....	10
2.1.1. PLAN REGIONAL DE DEVELOPPEMENT (PRD).....	10
2.1.2. PLAN DE DEVELOPPEMENT INTERNATIONAL (PDI).....	12
2.1.3. SCHEMA DIRECTEUR (SD)	13
2.2. CADRE REGLEMENTAIRE	15
2.2.1. PLAN REGIONAL D'AFFECTATION DU SOL (PRAS).....	15
2.2.2. ARRETE DU GOUVERNEMENT DU 29 JUIN 2007	17
2.2.3. ARRETE DU GOUVERNEMENT DU 14 MAI 2009	20
2.2.4. PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL (PPAS).....	21
2.2.4.1. PPAS « PACHECO »	21
2.2.4.2. AUTRES PPAS.....	27
2.3. CADRE JURIDIQUE COMPLEMENTAIRE	29
2.3.1. PERMIS D'URBANISME	29
2.3.1. ENGAGEMENTS UNILATERAUX DE RAC INVESTMENT CORP	30
2.4. MASTER PLAN DE RAC INVESTMENT CORP – PROJET « BELAIR »	31
2.4.1. PROPOSITION D'ENSEMBLE	31
2.4.2. GABARITS	32
2.4.3. AFFECTATIONS.....	33
2.4.4. CIRCULATIONS	34
2.5. PROGRAMMES OPERATIONNELS – LE CONTRAT DE QUARTIER « MERIDIEN »	35
2.6. AUTRES PROJETS	36
III. ACTEURS DU DEVELOPPEMENT.....	37
IV. PROJETS	37
V. COMITES DE SUIVI.....	43

I. **INTRODUCTION**

1.1. OBJECTIFS DE LA PRESENTE NOTE

Par décision du 30 novembre 2006, le Gouvernement de la Région de Bruxelles – Capitale (GRBC) a approuvé le Schéma Directeur (SD) élaboré par l'équipe MS-A / Yves Lion Ateliers pour le développement de la Zone Levier (ZL) n° 6 « Botanique ».

Cette approbation fut suivie quelques mois plus tard par la promulgation, en juin 2007, d'un arrêté relatif à la mise en œuvre de la Zone d'Intérêt Régional (ZIR) n° 11, au terme duquel le GRBC invitait la Ville de Bruxelles à adopter un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dans les trois ans à dater de la notification dudit arrêté.

La volonté des pouvoirs publics était évidemment de voir ce site réaffecté et réaménagé dans les meilleurs délais tout en faisant bénéficier la population bruxelloise d'une opportunité unique de renforcer les liaisons entre « Haut » et « Bas » de la Ville.

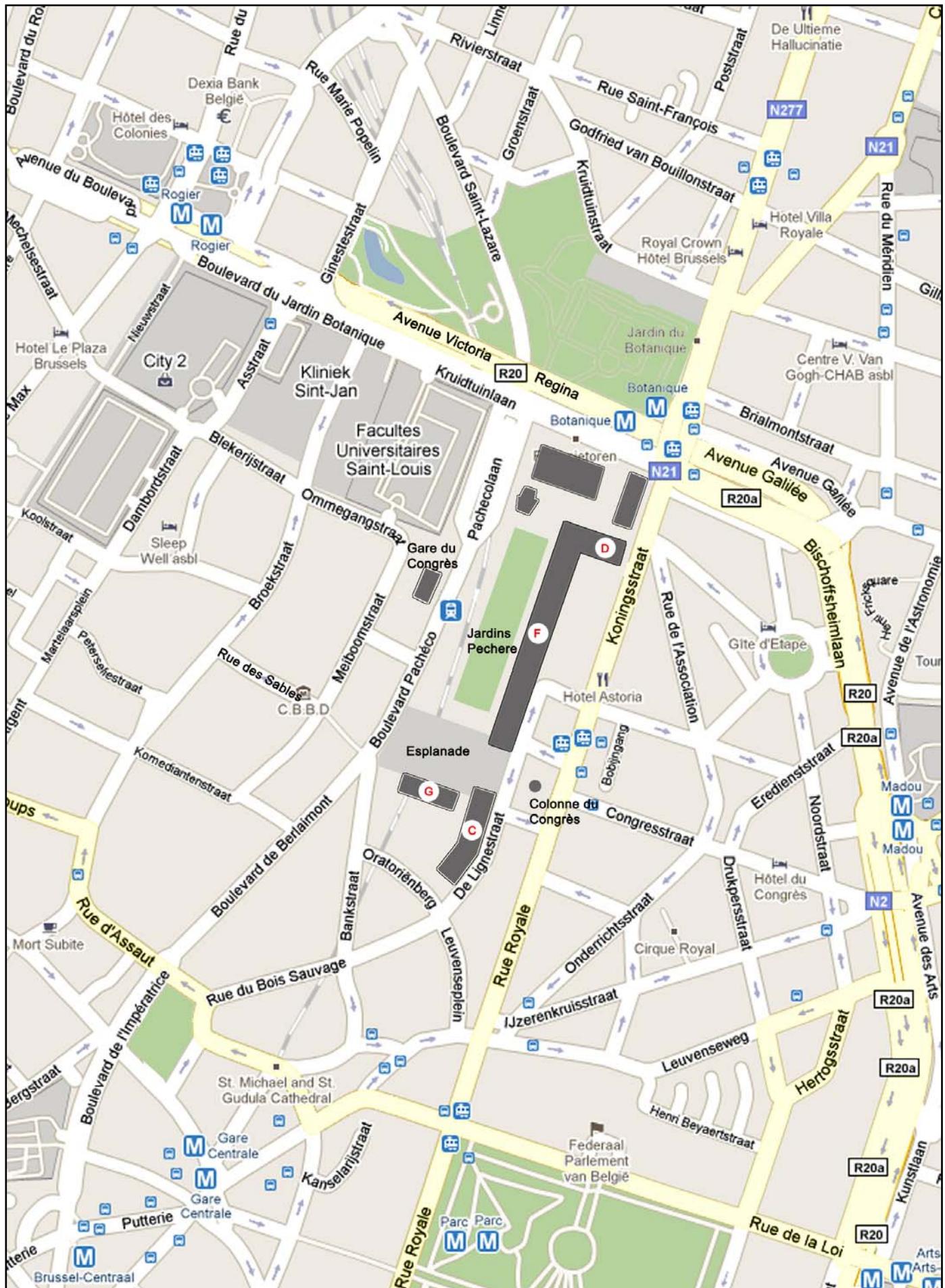
Depuis lors, le développeur et propriétaire du site de l'ancienne Cité administrative de l'Etat (CAE), la société *RAC INVESTMENT CORP*, a obtenu deux premiers permis d'urbanisme, conforme aux options définies par le SD concernant la rénovation des bâtiments D, F et C ainsi que du Jardin Pechère (voir plan repère page suivante).

Un Master Plan, élaboré à l'initiative du promoteur par l'équipe d'architectes – designers (*Studio Arne Quinze – Jaspers-Eyers & Partners – Archi2000*), a été rendu public au dernier MIPIM de Cannes, et d'autres demandes de permis pourraient être déposées prochainement.

Par ailleurs, le développement annoncé du site de l'ancienne CAE s'inscrit dans une dynamique de renouveau de l'ensemble du quartier. D'autres projets sont en effet en voie de concrétisation autour du site lui-même : parmi ceux-ci, citons la rénovation/transformation par *Besix* des anciens bureaux *Rossel / Le Soir*, la rénovation par *New Star Global Property Management* d'un ancien immeuble de bureaux *Dexia*, ou encore la création rue des Sables de nouveaux immeubles de logements par *Bouwfonds Property Management*.

Enfin, de grands projets d'aménagement de l'espace public prévu dans le Schéma Directeur doivent encore voir leur programmation s'affiner ou leur faisabilité (technique et financière) étudiée, avant de pouvoir être menés à bien. C'est le cas, notamment de la couverture éventuelle de la trémie de l'Avenue Regina Victoria ou encore de la ligne de transports en commun à planter sur le Boulevard Botanique.

Pour rappel, l'Agence de Développement Territorial pour la Région de Bruxelles – Capitale (ADT) a reçu pour mission expresse du Gouvernement d'opérationnaliser les grands projets urbains ayant une vocation régionale. Elle est à ce titre « *mandatée par le Gouvernement pour assurer le rôle de coordinateur et de référent du projet urbain dans la phase de mise en œuvre et de réalisation opérationnelle du projet* », agissant « *en tant qu'interface entre tous les acteurs impliqués dans le développement de la zone, qu'ils soient publics ou privés* », et veillant « *à créer les conditions pour que les objectifs stratégiques élaborés au niveau régional soient respectés et que les principes d'aménagement actés pour chaque zone soient traduits concrètement* » (Conseil d'Administration de l'ADT du 15 janvier 2010).



Compte tenu de ce mandat, et en vue d'assurer une coordination optimale des différents acteurs concernés par le développement de la Zone Levier Botanique, il est nécessaire, et c'est l'objet de la présente note, de :

- faire le point quant aux cadres stratégique, réglementaire, juridique et opérationnel dans lesquels s'inscrit le développement de l'ancienne CAE ;
- mettre à jour la liste des acteurs, publics et privés, concernés par le développement du site ;
- faire le point sur les différents projets situés au sein de la zone levier ou dans son environnement proche (périmètre de coordination – cf. ci-après).

1.2. PRECISIONS METHODOLOGIQUES

Périmètres

L'ADT travaillera à trois échelles différentes, la lecture des différents projets ayant conduit à la définition de trois périmètres distincts :

- La **zone opérationnelle** (rouge) englobe les périmètres de la ZIR n° 11 « Cité Administrative », de la ZL « Botanique », telle qu'affinée par le SD Botanique, ainsi que du PPAS Pacheco. Elle constitue l'espace d'action prioritaire de l'ADT.
- La **zone de coordination** (jaune) entoure la zone opérationnelle – et ce, afin de tenir compte d'autres projets d'importance ayant une possible influence sur le développement de cette dernière. Ce deuxième périmètre définit un espace de coordination des acteurs et des projets, visant à assurer un développement intégré de la zone dans son ensemble.
- La **zone d'observation** (verte) est circonscrite dans les limites des quartiers environnants, tels que listés dans le Monitoring des Quartiers, à savoir les quartiers « Martyrs », « Notre-Dame aux Neiges », « Botanique », et reprenant par ailleurs la partie des quartiers « Brabant » et « Chaussée de Haecht » située sur le territoire de Saint-Josse-ten-Noode. Ce périmètre définit l'espace d'observation des développements futurs.



Monitoring des projets

Chaque projet important situé dans la zone opérationnelle ou dans la zone de coordination fait l'objet d'une fiche détaillée (voir ci-dessous), reprenant :

- le descriptif complet du projet
- les acteurs concernés par le projet
- la zone dans laquelle celui-ci s'inscrit
- le montant des investissements nécessaires et éventuellement budgétisés
- l'état d'avancement du projet (ligne du temps schématique)
- un planning des actions à mener

BO/OP/BA/02

CITE ADMINISTRATIVE ETAT: BATIMENT C

 RAC INVESTMENT CORP   Livraison estimée début 2013	
---	--

NEGOCIATIONS **DEFINITION PROJET** **AUTORISATIONS** **ETUDES** **CHANTIER**

DESCRIPTION

Renovation de l'immeuble de bureaux C de l'entité Cité administrative de l'Etat.
Un permis a été obtenu par la Ville de Bruxelles à RAC INVESTMENT CORP en date du 2 septembre 2009 en vue de la transformation, avec augmentation des surfaces hors sol, du bâtiment C sur le site de la Cité administrative de l'Etat, en bureaux (de 10 des 10 à 20 m²), en 75 logements (723 m²) et en commerces (427 m²) ainsi qu'en 10 places de stationnement pour voitures et 1 place pour vélos, dans le respect des règles de l'agence R. Ce permis a été accordé sous condition (cf. avis P.D.).
Le projet présente dans le cadre de cette demande de Pu propose à déb. Ch. 0 jusqu'à la Rue de Ligny jusqu'à l'angle de la Rue de l'Amour. Il est donc nécessaire de faire une demande de Pu pour la partie située au-delà de l'angle.
A noter que si SO ne travaille pas de logement dans cet immeuble, ayant fait le choix de les concentrer dans un autre bâtiment au sein de la zone de coordination, il devra faire une demande de Pu pour la partie située au-delà de l'angle. Les deux parties doivent être traitées séparément et non comme une seule demande de Pu. Cela va entraîner deux plans prévisionnels de développement par communes et deux programmes d'urbanisme devant répondre au sein des immeubles C et de l'immeuble D à la demande, pour la partie située au-delà de l'angle de la Rue de Ligny jusqu'à l'angle de la Rue de l'Amour, qui du reste sera traitée par SO.

AVERTISSEMENT  **A COORDONNER AVEC LES PROJETS SUIVANTS : Bâtiment D et F, Immeubles G et J, Parc Padova**

Les Acteurs

MATRE COUVRAGE : RAC INVESTMENT CORP

Propriétaires fonciers : RAC INVESTMENT CORP
Autre élément : Ville de Bruxelles
Source de financement : investissement privé
Maître Plan : Studio Arne Quete
Maitre d'œuvre : Jekkers - Eykens & Partners

PLANNING

• échéance d'une décision quant à la prise d'occupation des bureaux

Estimation Phases

Les surfaces de bureaux concernées au sein du bâti C (d'une superficie autorisée de 9.801 m²) ont été proposées à la Ville de Bruxelles, parmi lesquels la Commission Européenne (qui occuperait l'intégralité des surfaces bureaux proposées au sein des bâtiments C, Par C – occupation totale de 68.000 m² GLA – pour 15 ans minimum).
Les délais d'occupation sont fixés à 15 mois à compter de la prise d'occupation des bureaux.
Le délai d'occupation devrait être entamé, début 2011, pour une livraison estimée début 2013.
Les délais d'occupation sont fixés à 15 mois à compter de la prise d'occupation des bureaux.

- à réaliser les travaux de rénovation du bâtiment C préalablement ou simultanément aux travaux de rénovation des bâtiments D et F
- à réaliser les équipements et commerces de l'immeuble C, en même temps que les bureaux.

Calendrier

• échéance (cf. planning)

BUDGET

Estimation Etudes et Réalisation

Ligne budgétaire 2010

Toutes ces fiches sont reprises en annexe de la présente note de synthèse.

Par ailleurs, l'ensemble de ces données sera encodé et mis à jour dans un **logiciel de gestion de projets**, ce qui permettra d'avoir une vision globale du développement du site ainsi que des délais à respecter impérativement afin de favoriser un développement intégré des différents projets.

Atlas des zones stratégiques

Dans la mesure où la réalisation d'un projet urbain de cette ampleur s'étale sur plusieurs années, il est de bonne gestion de procéder à l'évaluation des conséquences des actes posés, de leur efficacité en fonction des objectifs recherchés, de manière à pouvoir, le cas échéant, réexaminer le projet à la lumière de l'évolution du contexte. Ces processus d'évaluation devraient mener, à terme, à l'élaboration d'un « Atlas des zones stratégiques », lequel fournira des données intéressantes au niveau du développement urbain dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Comités de suivi

Afin d'assurer un suivi efficace des différents projets, et la définition des dernières grandes lignes directrices pour les projets le nécessitant, différents Comités de Suivi (CS) seront constitués, par thématiques : Espaces publics et Transports, Equipements collectifs, Logements, Emploi - Formation, Développement durable.

Ces CS seront composés des principaux acteurs publics concernés ainsi que, le cas échéant, d'experts invités. Toutes les solutions élaborées dans le cadre de ces groupes de travail devront par la suite être validées par les autorités compétentes.

II. CADRES STRATEGIQUE, REGLEMENTAIRE, JURIDIQUE ET OPERATIONNEL

Le site de l'ancienne CAE est repris en tant que zone de première importance au sein des principaux documents planologiques de la Région bruxelloise, qu'il s'agisse de documents d'orientation ou ayant valeur réglementaire. Il est ainsi repris dans le PRD (ZL n°6) et dans le PRAS (Zone d'Intérêt Régional n° 11)

En outre, il constitue une zone stratégique dans la feuille de route du Plan de Développement International (PDI).

Le site est également le premier à avoir fait l'objet d'un Schéma Directeur (SD) adopté par le GRBC en 2006.

Si ce schéma directeur constitue la base du développement de la ZL « Botanique », il n'en demeure pas moins que le développement du site devra s'inscrire dans les orientations de développement définies par le futur Plan Régional de Développement Durable (PRDD – à venir dans le courant de la présente législature) ou dans le cadre fixé par la Région de Bruxelles – Capitale au travers de sa Déclaration de Politique Générale 2009-2014, reprenant cinq défis majeurs :

- « *le défi de l'essor démographique* », qui « *commande une concentration des moyens pour la construction de nouveaux logements, de places dans des crèches, des écoles accessibles à tous* »
- « *le défi de l'emploi, de la formation et de l'enseignement, rendu plus important que jamais suite aux effets de la crise économique* »
- « *le défi environnemental qui implique que Bruxelles devienne un modèle en matière de développement durable* »
- « *le défi de la lutte contre la dualisation de la ville qui nécessite de mener des politiques transversales et territorialisées dans les domaines sociaux, économique et culturels* »
- « *le défi de l'internationalisation qui constitue plus que jamais la vocation de Bruxelles* »

N'ayant par ailleurs qu'une valeur indicative, le SD doit voir ses orientations de développement traduites dans un document réglementaire, un plan particulier d'affectation du sol (PPAS), donnant un cadre légal au développement souhaité.

Ce PPAS s'inscrira non seulement dans le respect des options retenues par l'arrêté du Gouvernement de juin 2007, veillant à la mise en œuvre de la ZIR n° 11, mais aussi dans le respect des prescriptions du PRAS relatif à cette même ZIR.

Enfin, deux premiers permis d'urbanisme ont déjà été délivrés aux propriétaires du site, ce qui rajoute une donnée supplémentaire au développement futur du site.

2.1. CADRE STRATEGIQUE

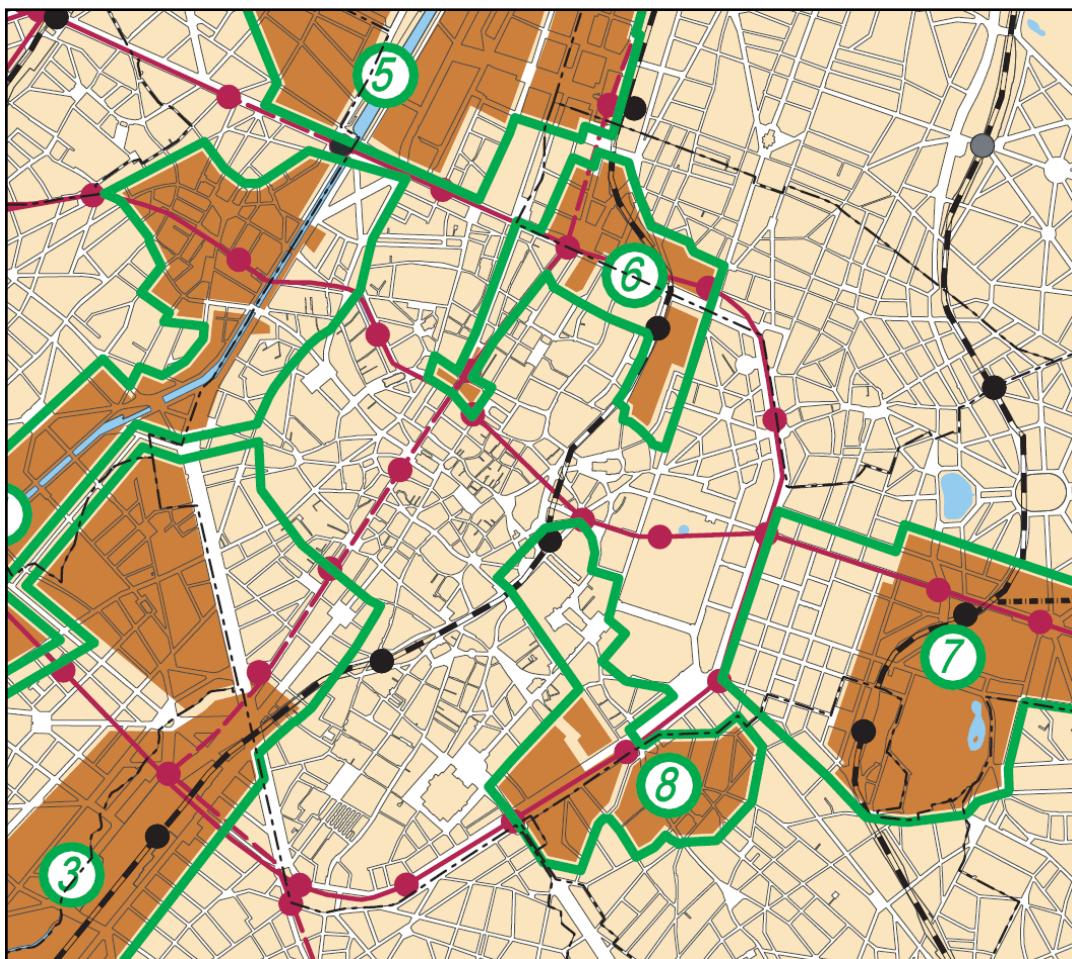
2.1.1. PLAN REGIONAL DE DEVELOPPEMENT (PRD)

Le PRD, document d'orientation stratégique, projet de ville fixant les priorités de développement en RBC, définit, au sein du territoire régional, 14 zones d'intervention prioritaire, dénommées « zones-leviers », pour lesquelles il précise¹ :

« Le concept de zones-leviers renvoie à la nécessité de mieux organiser l'intervention régionale et de mieux coordonner les interventions d'autres acteurs sur des espaces urbains qui, soit présentent une opportunité majeure pour le développement régional, soit nécessitent un effort – ponctuel ou durable – pour les tirer d'une situation jugée problématique.

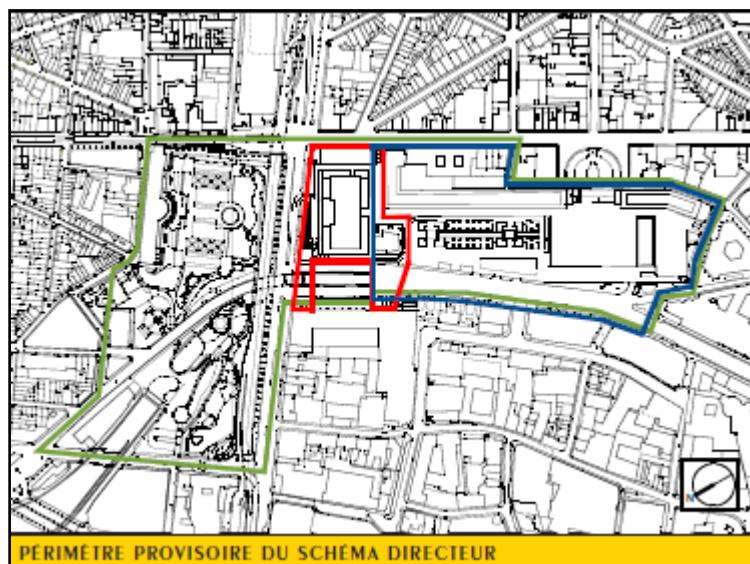
L'instrument de base qui organise la zone-levier est le schéma directeur. Il trace le contour précis de la zone et détermine les principales options d'intervention qui y seront développées, ainsi que les moyens requis. Le schéma directeur est adopté par le Gouvernement après avis de la CRD ».

La Zone Levier (ZL) n°6 « Botanique », telle que figurant au PRD, englobe tout à la fois la CAE et le Jardin Botanique, mais aussi la Place Rogier, les boulevards du Centre (Max et Jacqmain) ainsi que les quartiers situés de part et d'autre de la Petite Ceinture (cf. carte reprise ci-après).



1 <http://www.prd.irisnet.be/Fr/trans/trans01.htm#3>

Toutefois, lors du début de la mission d'élaboration du SD, un premier affinage de ce périmètre fut opéré, pour ne plus retenir que la partie de la ZL englobant la CAE ainsi que le Jardin Botanique, conformément à la carte reprise ci-après :

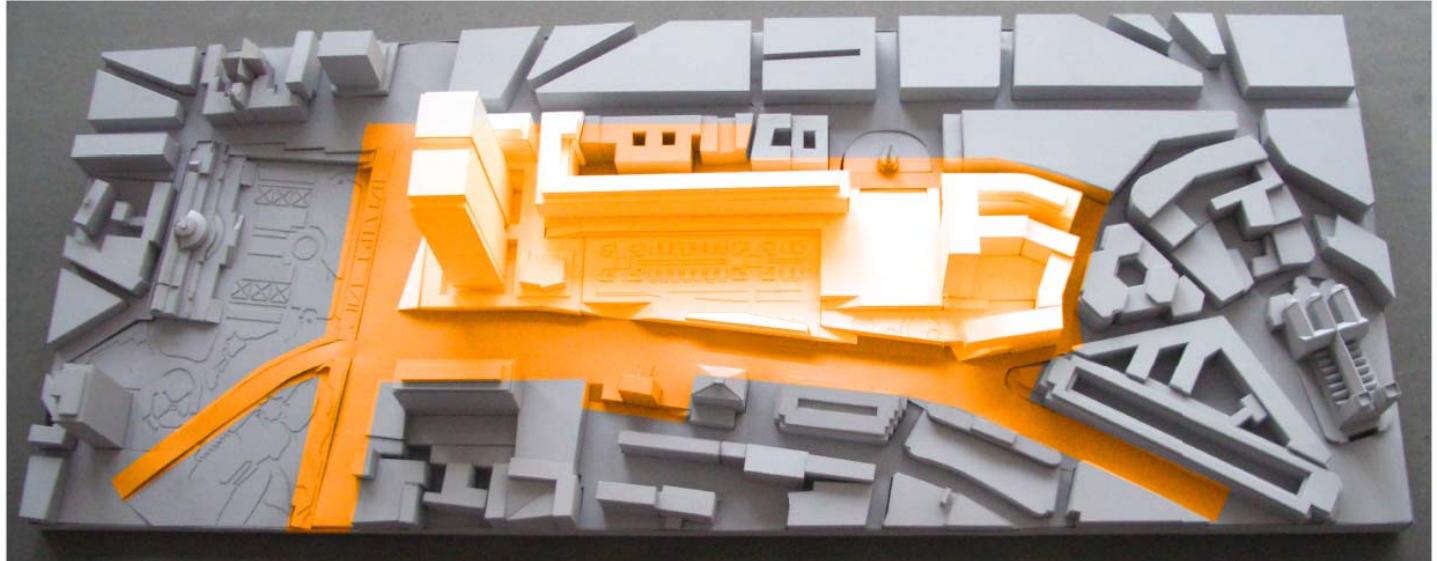


Légende	Périmètre provisoire de la zone levier n°6
	Périmètre de la Zone d'Intérêt Régional n°11 Cité Administrative
	Périmètre de la demande de Permis d'Urbanisme de la Tour des Finances (chantier en cours)

Extrait du Schéma Directeur

Enfin, le périmètre définitif² suivant sera retenu :

PÉRIMÈTRE définitif de la ZONE LEVIER

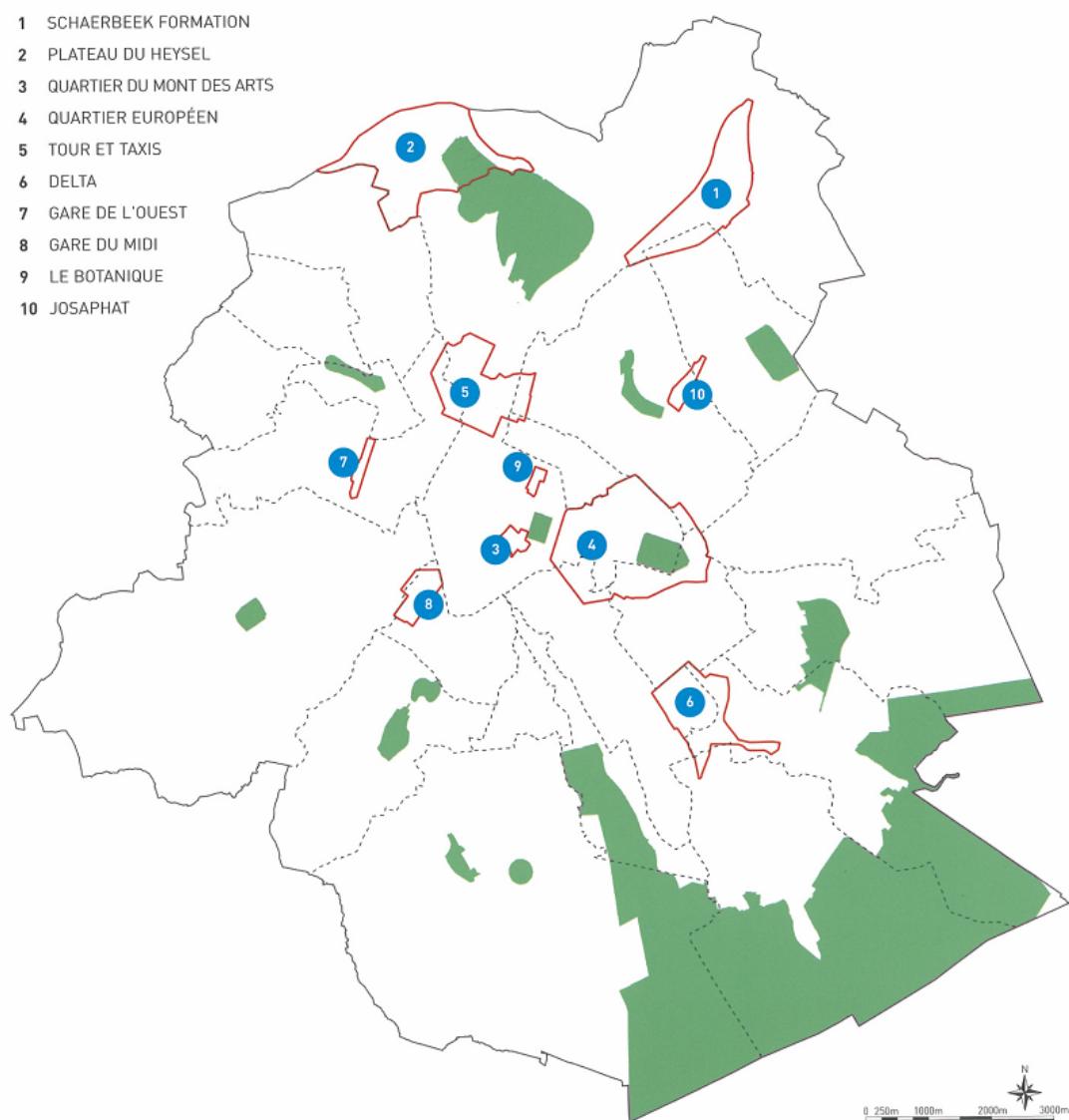


2 source : Rapport final du Schéma Directeur Zone Levier n° 6 Botanique – page 26

2.1.2. PLAN DE DEVELOPPEMENT INTERNATIONAL (PDI)

Pour rappel, le PDI est un document d'orientation ayant pour ambition « *d'assurer dans un cadre international le développement économique, culturel et social de Bruxelles de manière durable et équitable, au profit de tous, usagers et habitants de la Ville-Région* ».

Au sein du périmètre repris au PRD comme « zone levier », seule le territoire de l'ancienne Cité administrative de l'Etat (CAE) est renseignée dans le PDI comme Zone stratégique.



2.1.3. SCHEMA DIRECTEUR (SD)

Les bureaux d'architectes – urbanistes *MS-A* et *Ateliers Lion*, en collaboration avec *Modus Expert*, *CITEC* et *Menighetti Programmation*, ont élaboré le SD pour la ZL n° 6 « Botanique ».

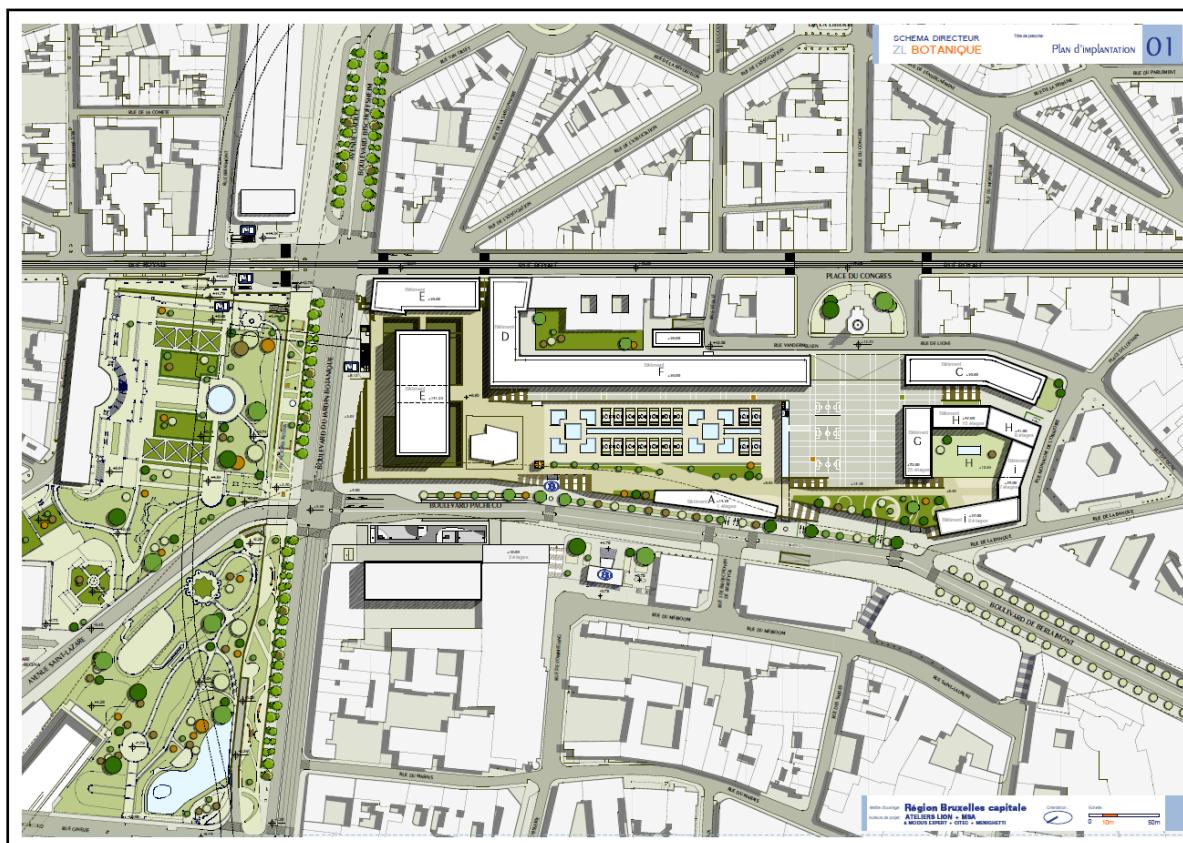
Le SD a été approuvé par le Gouvernement de la RBC par décision du 30 novembre 2006.

Ce SD, consultable en ligne sur le site internet de l'ADT (www.adt-ato.be) et que nous ne détaillerons dès lors pas de manière exhaustive, s'inscrit dans le périmètre défini, à l'Est, par les rues de Ligne, Vandermeulen et Royale, au Nord, par le Jardin Botanique, à l'Ouest, par les boulevards Pacheco et Berlaimont, au Sud, par les rue de la Banque et Montagne de l'Oratoire.

Les grandes lignes de force :

1. Améliorer les relations piétonnes entre le Jardin Botanique, la Petite Ceinture et le boulevard Pacheco
2. Partir de l'idée d'une reconversion et de valorisation de l'ancienne Cité Administrative plutôt que d'une transformation radicale (maintien du panorama de l'Esplanade ouvrant des perspectives vers la ville, valorisation de sa valeur patrimoniale)
3. Domestiquer l'urbanisme de dalle en améliorant son accessibilité et en favorisant les usages variés
4. Introduire de la mixité fonctionnelle et sociale sur le site de l'ancienne Cité administrative.

Les auteurs du SD ont traduit ces lignes de force en propositions concrètes, dont voici cette fois la représentation graphique (cf. Rapport final SD Botanique – page 17) :



Les propositions concrètes qui ont été préconisées sont les suivantes³ :

1. Au niveau des espaces publics et de leurs abords :

- mise à niveau du carrefour Pacheco / Botanique (suppression du tunnel Saint-Lazare)
- couverture de l’Avenue Victoria Regina et extension de l’emprise du Jardin Botanique
- création de trois nouvelles entrées au Jardin Botanique
- réaménagement des boulevards Berlaimont et Pacheco en faveur d’un meilleur partage de l’espace public
- réaménagement du boulevard Botanique avec intégration d’un site propre bus double sens et de l’ICR n° 10
- le long du boulevard Pacheco, privilégier les liaisons transversales à l’endroit de la Halte du Congrès et au Carrefour rue de la Banque / boulevard Pacheco
- rénovation et occupation partagée de la Halte Bruxelles-Congrès par des activités socio-culturelles
- ouverture de l’accès de la station de métro Botanique vers le Jardin

2. Au niveau des options générales relatives à l’espace ouvert :

- valorisation de l’Esplanade comme espace public d’observation du panorama de Bruxelles
- maintien de la structure organisationnelle du Jardin suspendu, à savoir, d’une part, une promenade linéaire suspendue, le long du boulevard Pacheco au niveau de la dalle, intégrant par ailleurs un espace de jeux pour enfants, et, d’autre part, un espace de séjour entre cette promenade et le grand restaurant
- création de nouveaux escaliers permettant le franchissement par étape depuis le boulevard Pacheco vers le niveau de la place du Congrès
- Création d’une circulation verticale couverte
- Valorisation de la fonction distributive de la rue de Rivoli

3. Au niveau des options générales de réorganisation :

- rénovation des immeubles existants C, D et F
- démolition de l’immeuble G
- maintien et réorganisation interne des parkings A et B dans leurs structures actuelles

4. Au niveau des options générales relatives aux affectations :

- affectation des étages des immeubles C, D et F en fonction administrative
- maintien de l’activité commerciale au rez-de-chaussée des immeubles D et F le long de la rue de Rivoli
- implantation à l’endroit de l’immeuble G, et le long de la rue Montagne de l’Oratoire d’un nouvel immeuble de logements implanté «en escargot» et se caractérisant à front d’Esplanade par l’implantation d’un immeuble tour en vis-à-vis de la Tour des Finances
- Affectation des rez-de-chaussée du nouvel immeuble de logements à des fonctions d’équipements ou de commerces de proximité (crèche comportant entre 30 berceaux et 60 berceaux, supérette de 500 m² + traiteur, boulangerie, pâtisserie, coiffeur, banques, pressing, etc..., espace dédié à des activités sportives)

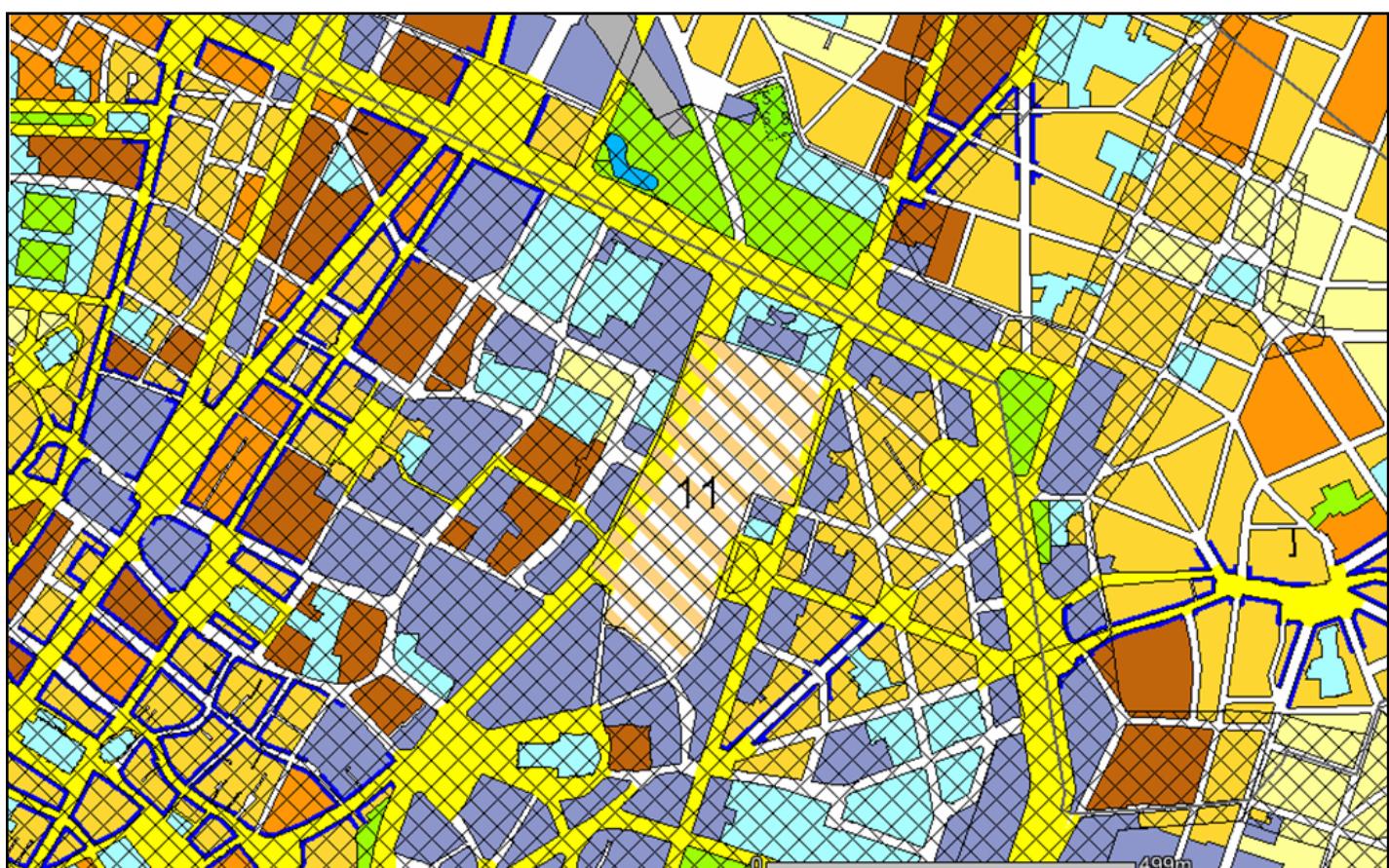
3 source : « Schéma Directeur ZL n° 6 Botanique – Dessiner la Cité de Demain » - page 7

- Implantation d'un ou plusieurs équipements de ville (espace polyvalent expos/spectacles, lieu d'enseignement ou encore bibliothèque publique) dans le Grand Restaurant (dont la destination publique présente, selon les auteurs du SD, de nombreux avantages : mise en valeur de l'architecture singulière du lieu, préservation de l'architecture monumentale, maintien de la fonction collective de cet espace, renforcement de la mixité fonctionnelle verticale des immeubles D et F, exploitation du potentiel de relations entre le Jardin et le Grand restaurant)
- Rationalisation des entrées aux parkings A et B et ouverture du mur aveugle Pacheco, aux deux endroits possibles : ouverture sur une fonction commerciale ou un équipement

2.2. CADRE REGLEMENTAIRE

2.2.1. PLAN REGIONAL D'AFFECTATION DU SOL (PRAS)

Au sein de la ZL « Botanique », seule le périmètre de la CAE (à l'exclusion de la Tour des Finances) est reprise au PRAS au titre de ZIR n° 11 « Cité Administrative ».



GENERALITES	ZONES DE MIXITE	ZONES VERTES	AUTRES ZONES	PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES
RESEAU VIAIRE	ZONES MIXTES	ZONES VERTES	ZONES D'INTERET REGIONAL	ZONES D'INTERET CULTUREL, HISTORIQUE, ARCHITECTONIQUE OU DEMBELLISSEMENT
LIMITE REGIONALE	ZONES DE FORTE MIXITE	ZONES VERTES DE HAUTE VALEUR BILOGIQUE	ZONE D'INTERET REGIONAL A	LISERES DE NOYAU COMMERCIAL
LIMITE COMMUNALE		ZONES DE PARCS	AMENAGEMENT DIFFERE	GALERIES COMMERCANTES
EAU		K.R. DOMAINE ROYAL	ZONE DE RESERVE FONCIERE	
AFFECTATIONS	ZONES D'INDUSTRIES			
ZONES D'HABITAT	ZONES D'INDUSTRIES URBAINES	S.S. ZONES DE SPORTS OU DE LOISIRS DE PLEIN AIR	ZONES D'INTERET MIXITE	POINTS DE VARIATION DE MIXITE
ZONES D'HABITATION A PREDOMINANCE RESIDENTIELLE	ZONES D'ACTIVITES PORTUAIRES ET DE TRANSPORTS	+++ ZONES DE CIMETIERES	ESPACE STRUCTURANTS	
ZONES D'HABITATION		ZONES FORESTIERES		PARKING DE TRANSIT
		ZONES AGRICOLES		
ZONES D'ACTIVITES				
ZONES ADMINISTRATIVES				
ZONES D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC				

Pour rappel, la prescription 18 du PRAS précise, à l'égard des ZIR, que, en l'absence de PPAS, « *seuls sont autorisés les actes et travaux conformes à la prescription relative à la zone de forte mixité et au programme des zones concernées [...]* ».

Toutefois, le PRAS définit par ailleurs un programme particulier pour la ZIR n°11 « Cité Administrative », précisant ce qui suit :

« *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.

Il est utile de mentionner également la prescription 0.9 du PRAS, dont il est fait application dans le cadre des demandes de permis introduites par RAC INVESTMENT CORP portant sur la rénovation/transformation des immeubles D,F et C.

Cette prescription 0.9 précise, notamment, que :

« *Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction.*

Ces actes et travaux respectent les conditions suivantes :

1° ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans ;

2° ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot ;

3° ils sont soumis aux mesures particulières de publicité.

Ces immeubles peuvent également faire l'objet de permis pour changement d'utilisation ou de la destination autorisée dans le permis précédent s'ils n'impliquent pas de changement de l'affectation de la zone du plan.

Les actes et travaux entraînant la démolition-reconstruction ou un accroissement de superficie de plancher de bureaux ou d'activités de production de biens immatériels sont autorisés nonobstant l'application de la prescription 0.14. La superficie de plancher affectée aux bureaux ou aux activités de production de biens immatériels est toutefois comptabilisée conformément à la prescription 0.14 pour la mise à jour du solde de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles dans la maille.[...]

L'accroissement doit être compatible avec l'affectation principale de la zone [...].»

L'ensemble de la ZIR est par ailleurs situé, au même titre que les quartiers environnants, en Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE, représentée sur la carte par un quadrillage en surimpression), pour lesquelles le PRAS précise que :

« *Dans ces zones, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.*

Ces conditions particulières sont arrêtées par plan particulier d'affectation du sol, par règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier. A défaut, elles sont arrêtées après avis de la commission de concertation .».

2.2.2. ARRETE DU GOUVERNEMENT DU 29 JUIN 2007

Ultérieurement à l'adoption du SD, le Gouvernement de la RBC a, par arrêté du 27 juin 2007 relatif à la mise en œuvre de la ZIR n° 11 « Cité administrative », invité la Ville de Bruxelles à approuver un PPAS dans un délai de trois ans à partir de la notification dudit arrêté.

Le territoire couvert par ce PPAS⁴ comprendra, outre le site de l'ancienne CAE (à l'exclusion toutefois de la Tour des Finances), les « zones voisines délimitées par :

- *la limite communale, le Boulevard du Jardin Botanique*
- *les rues Royale, Vésale, Vandermeulen, de Ligne, de la Banque*
- *le Boulevard Pacheco, intégrant en son sein la halte de la SNCB Congrès »*

Les objectifs d'aménagement à respecter sont les suivants :

- « *du point de vue de la structure urbaine il y a lieu :*
 - *dans sa reconversion, de valoriser l'identité collective, les qualités architecturales, spatiales et paysagères de la Cité,*
 - *de valoriser plus particulièrement la fonction de « balcon » ouvert sur le paysage de la ville de l'esplanade et la fonction récréative du jardin Péchère en améliorant son accessibilité ;*
 - *de maintenir le lien visuel entre l'Esplanade et le jardin Péchère, garant de leur utilisation complémentaire ;*
- *du point de vue des affectations il y a lieu :*
 - *d'introduire la mixité fonctionnelle et sociale sur le site en y favorisant les usages variés ;*
- *du point de vue des relations du site avec les quartiers et espaces situés à proximité, il y a lieu:*
 - *d'améliorer l'articulation spatiale et les relations piétonnes et cyclistes entre le site et le Jardin Botanique et la Petite Ceinture,*
 - *d'améliorer l'articulation spatiale et les relations entre le haut et le bas de la ville (liens avec les quartiers situés au-delà de la rue Royale, la halte du Congrès et les quartiers environnants, ainsi qu'avec le Passage 44) »*

Ainsi que le précise par ailleurs l'arrêté gouvernemental, ce PPAS se conformera au programme de la ZIR n° 11 tel que libellé dans les dispositions relatives à l'affectation du sol du PRAS, ainsi qu'aux dispositions particulières reprises dans l'arrêté lui-même, que nous reproduisons ci-après :

- « *du point de vue des propositions de réorganisation générale du site, le PPAS s'appuiera sur les éléments suivants :*
 - *le maintien des parkings A et B dans leur structure actuelle ; seuls les accès pourraient être déplacés*
 - *le maintien et la rénovation des bâtiments D et F*
 - *le maintien de l'ouverture vers la Place du Congrès et d'une composition urbaine symétrique encadrant cette ouverture*
 - *la recomposition de la zone située Montagne de l'Oratoire*
- *du point de vue de l'affectation du site, le PPAS veillera à créer une mixité fonctionnelle sur le site, à savoir :*

4 voir carte reprise dans le chapitre consacré au PPAS « Pacheco »

- *un maximum de 70 000 m² de fonction administrative,*
- *un minimum de 35 % de logements,*
- *un minimum de 5 000 m² de commerces notamment au rez-de-chaussée des immeubles longeant la rue de Rivoli et le long du boulevard Pacheco,*
- *un minimum de 8 000 m² d'équipements dont minimum 6 000 m² au sein de l'ancien restaurant situé dans l'immeuble F, face au jardin de la Cité et une plaine de jeux à proximité du jardin Pechère,*
- *un maximum de 2 000 emplacements de parkings,*
- *le maintien du poste avancé de service incendie.*

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

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

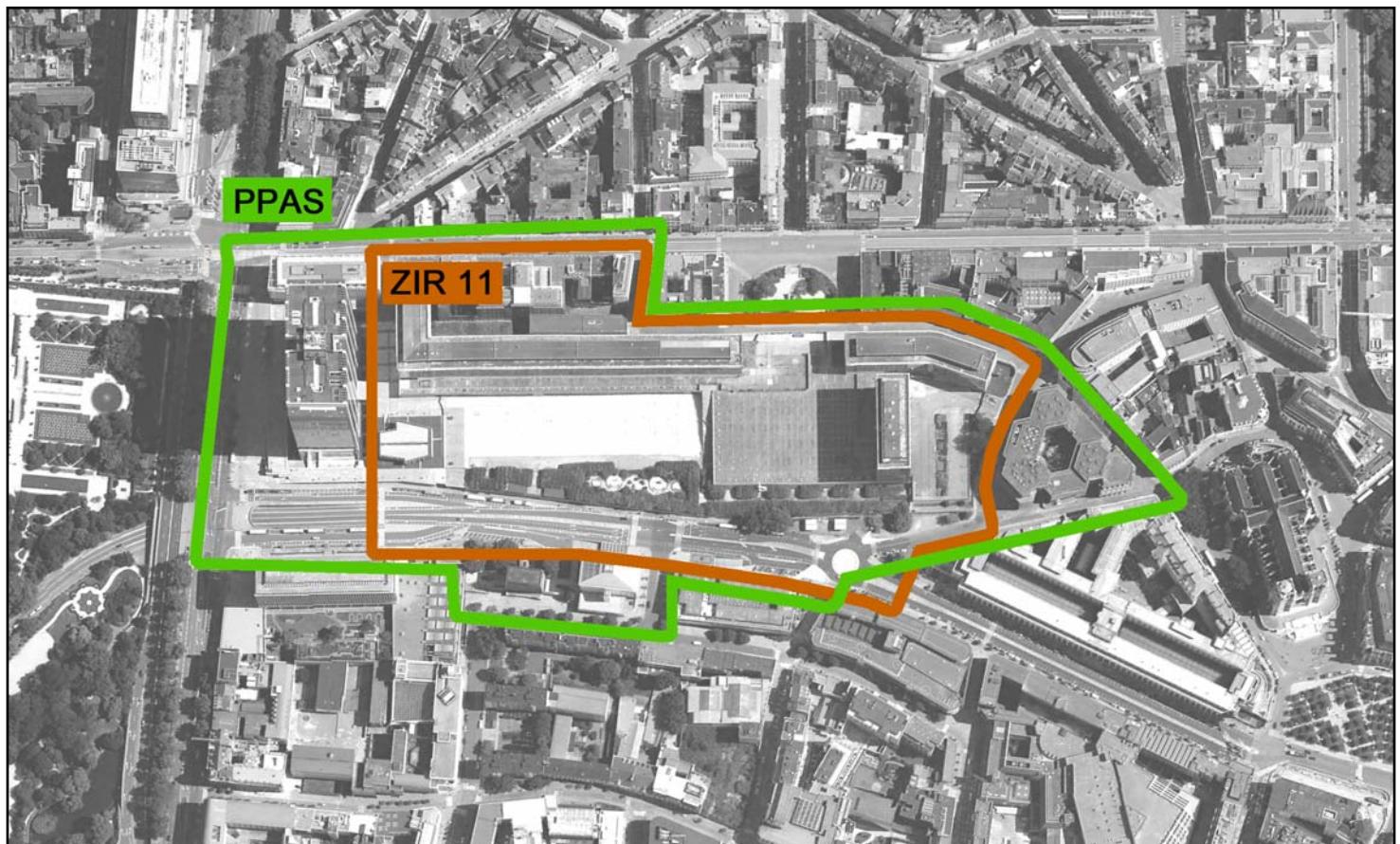
De cet objectif découle également la nécessité de la définition d'une interface valable entre la façade de la Cité et le boulevard Pacheco.

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

Pour rappel, les fonctions existantes à l'origine au sein du périmètre de la ZIR n° 11 se répartissaient comme suit :

- 92.796 m² de surface administrative, (dont 13.511 m² constitués par l'ancien restaurant et mezzanine au sein du bâtiment F),
- 2.300 m² de surface commerciale, répartie dans les bâtiments D et F,
- 50.579 m² d'espace dédié à l'archivage au sous-sol,
- 79.695 m² de parking, totalisant au sein des parkings A et B 2.024 emplacements de stationnement;

Par ailleurs, suite à la rénovation de l'ancienne Tour des Finances et la construction d'un immeuble de bureau à front de la rue Royale, quelques 156.486 m² de bureaux sont déjà occupés sur le site de l'ancienne CAE (en-dehors toutefois du périmètre de la ZIR n° 11).



2.2.3. ARRETE DU GOUVERNEMENT DU 14 MAI 2009

Le Gouvernement régional bruxellois a, en date du 14 mai 2009, pris un arrêté complémentaire à celui du 23 juin 2007, qui précise :

« Considérant que la limite du PPAS «Pacheco» en cours d'élaboration dépasse celle de la zone d'intérêt régional n° 11 et que cette dernière comprend, non seulement le site dit de la «Cité administrative» à l'exception de la Tour des Finances mais également, les parcelles situées rue Royale, n° 160 à 202.

Considérant que le plafond maximum de fonction administrative de 70.000 m² ne porte, selon le schéma directeur adopté par le Gouvernement, que sur les bâtiments de la «Cité administrative» situés dans le périmètre de la zone d'intérêt régional n°11 du PRAS

Considérant que le seuil minimum de 35% de logement doit, par contre, être calculé sur la base de la superficie totale cumulée des planchers, toutes affectations confondues, situés en zone d'intérêt régional n°11, à savoir ceux existants ou à construire sur le site de la «Cité administrative», ceux des immeubles de la rue Royale, n° 160 à 202 ainsi que ceux autorisés en extension de la Tour des Finances et compris dans le périmètre de la zone d'intérêt régional n° 11 ».

De la sorte, l'arrêté du 23 juin 2007 doit être complété comme suit :

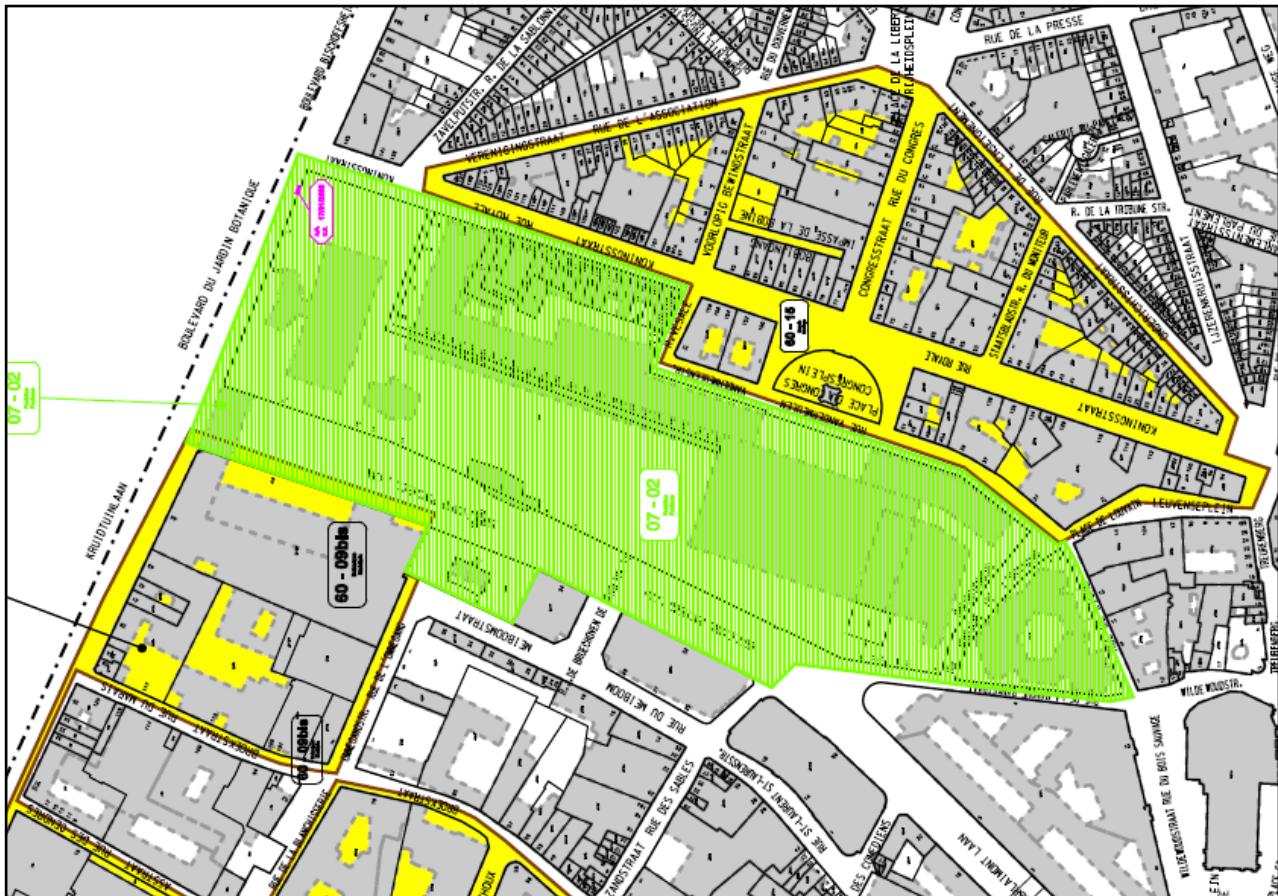
- en ce qui concerne les affectations, il faudra donc lire « *un max. de 70.000 m² de fonction administrative dans les bâtiments C, D et F de la Cité Administrative sans autre extension dans le périmètre de la zone d'intérêt régional* »
- l'objectif des 35 % minimum de logements devra par contre être rencontré dans le périmètre de la zone d'intérêt régional.

2.2.4. PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL (PPAS)

2.2.4.1. PPAS « PACHECO »

Ainsi que précisé ci-avant, le Gouvernement de la RBC a invité la Ville de Bruxelles à adopter un PPAS dans les trois ans à dater de la notification de l'arrêté du 23 juin 2007.

Le périmètre de ce PPAS, n°07-02, dit « Pacheco », dont l'élaboration est menée par la Cellule Plan de la Ville de Bruxelles, est précisé en vert sur la carte ci-dessous :



En sa séance du 13 décembre 2007, le Collège des Bourgmestre et Echevins approuvait les options suivantes, à mettre en œuvre dans le PPAS « Pacheco » :

- « prévoir l'implantation d'une nouvelle école primaire ;
- limiter l'enveloppe globale de l'ensemble des surfaces plancher hors sol à 140.000 m² ;
- n'autoriser un hôtel que dans la mesure où les surfaces plancher totales de toutes les affectations ne dépassent pas les 140.000 m² proposés plus haut et sous réserve de la confirmation juridique de la possibilité de développer une telle affectation ;
- implanter 5.000 m² de commerces comme suit :
 - minimum 1.500 m² le long de la Rue de Rivoli
 - minimum 1.500 m² dans le futur pôle résidentiel (à développer entre l'esplanade de la colonne du Congrès, les rues Montagne de l'Oratoire et de la Banque)
 - minimum 2.000 m² le long du boulevard Pacheco
- prévoir l'implantation d'une crèche ;
- fixer un minimum de 25% de logements de type conventionné et de 25% de logements de type social par rapport à l'ensemble de nouveaux logements sous réserve de faisabilité pour le logement de type social ;
- ne pas autoriser de station essence le long du boulevard Pacheco, à côté du poste avancé de service incendie. »

Le Conseil communal devrait sous peu charger le Collège de soumettre le projet de PPAS ainsi que le Rapport sur les Incidences Environnementale à l'enquête publique.

Les principes d'aménagement (affectations, implantations, etc.) ainsi que les prescriptions du PPAS présentées ici sont, dès lors, à prendre sous réserves.

En matière d'urbanisme, plusieurs options ont été étudiées dans le cadre du Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE), « qui se déclinent en deux groupes :

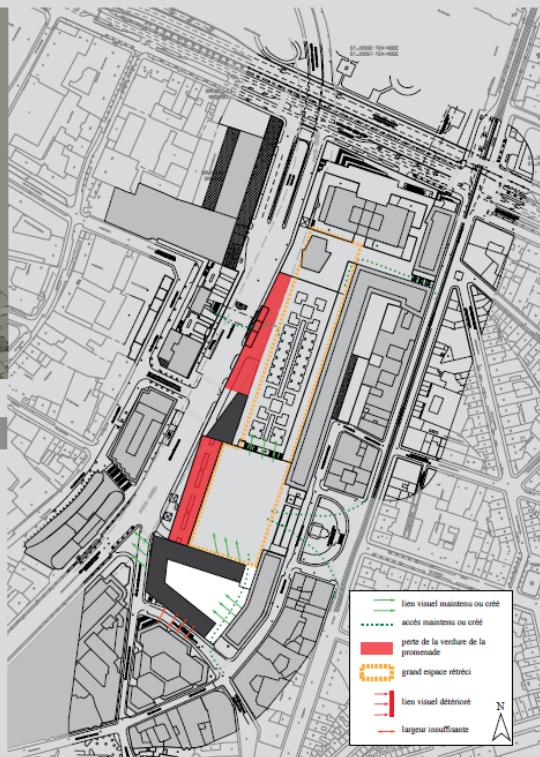
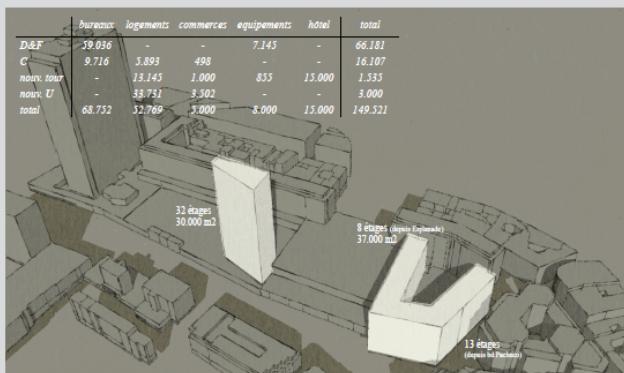
- un premier groupe prévoit de construire le programme complet le long des rues Montagne de l'Oratoire et de la Banque, ce qui permet de maintenir l'intégralité de la composition conçue par René Pechère pour le jardin de la CAE (voir Option S6)
- un deuxième groupe prévoit une deuxième zone de construction à côté du jardin Pechère en vue de limiter les gabarits dans la rue Montagne de l'Oratoire et de répartir la densité sur tout le site (voir Option S4). L'immeuble qui longe le boulevard Pacheco assure en même temps une liaison avec l'Esplanade et une utilisation plus diversifiée de celle-ci.

Le site et le programme excluent les constructions traditionnelles et demandent une recherche de nouveaux modes de vie. Chaque option de spatialisation prévoit d'une manière ou d'une autre un immeuble tour. Il est donc primordial de trouver un bon équilibre entre espaces privés et publics. Différents exemples d'architecture contemporaine ont servi d'inspiration pour le RIE. »⁵

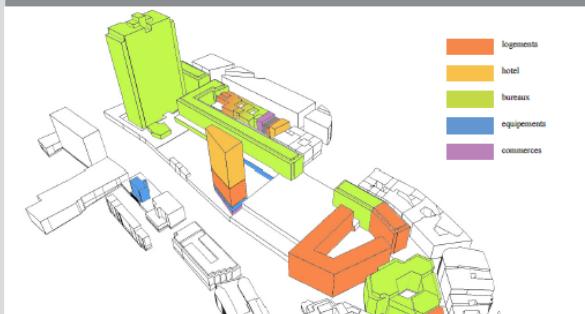
Ces deux types d'options d'aménagement sont représentés graphiquement sur les illustrations reprises sur la page suivante.

⁵ source : panneaux d'information présentés par la Ville de Bruxelles dans le cadre des conférences organisées par le BRAL autour du développement futur de l'ancienne CAE, du 17 au 22 mai 2010

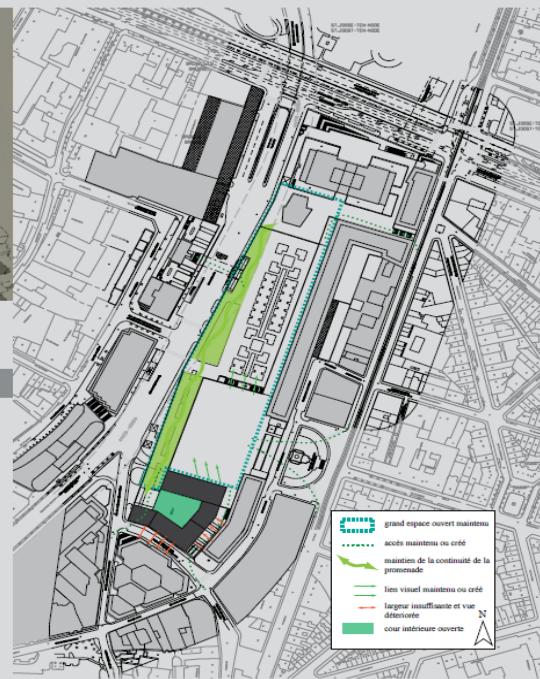
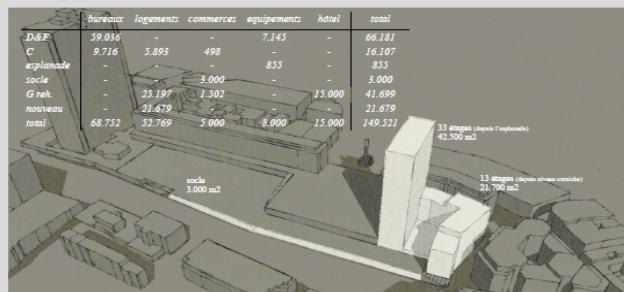
Optie S4 - Option S4



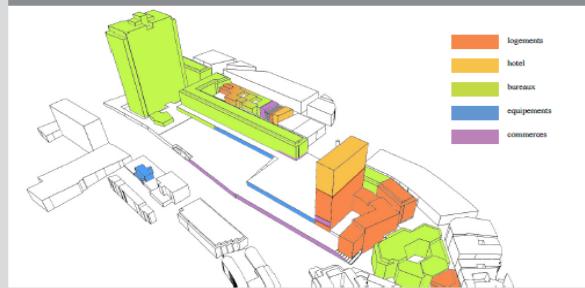
RÉPARTITION DES FONCTIONS



Optie S6 - Option S6



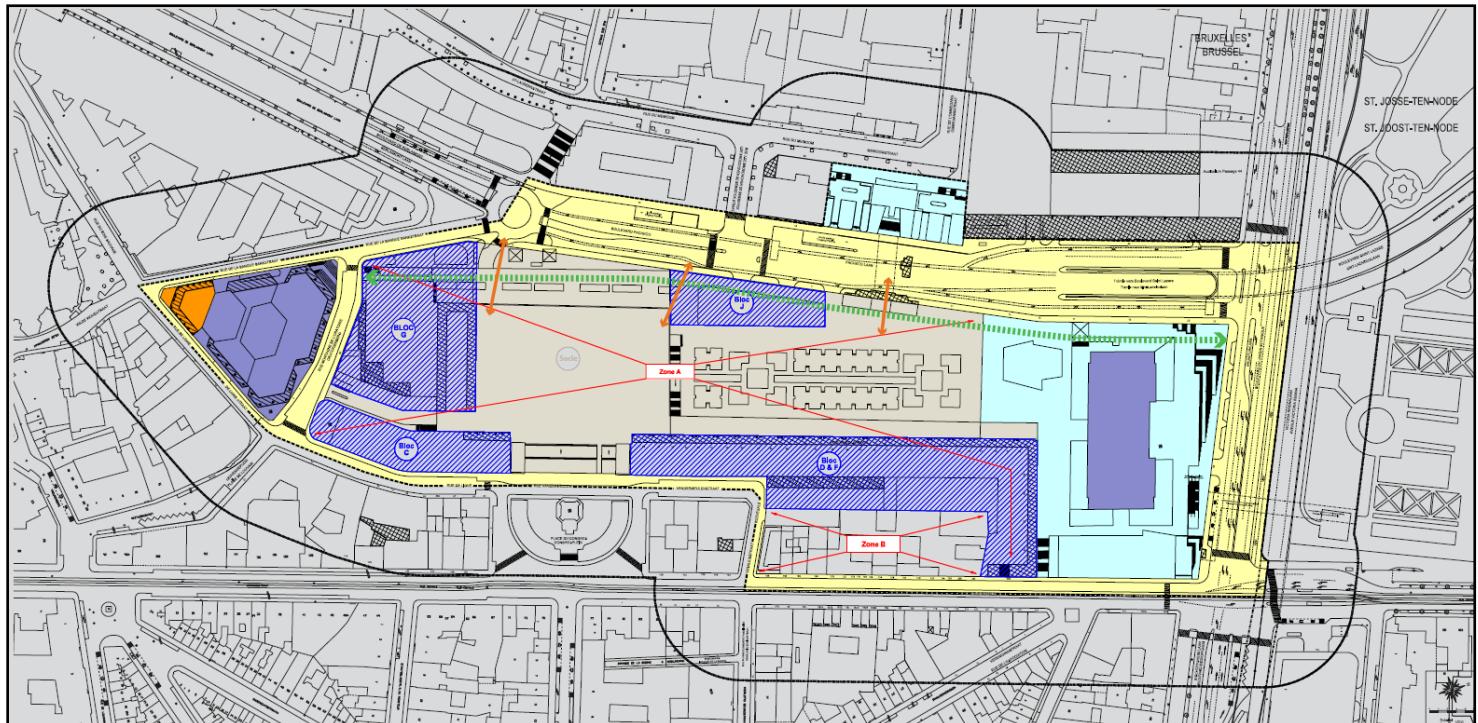
RÉPARTITION DES FONCTIONS



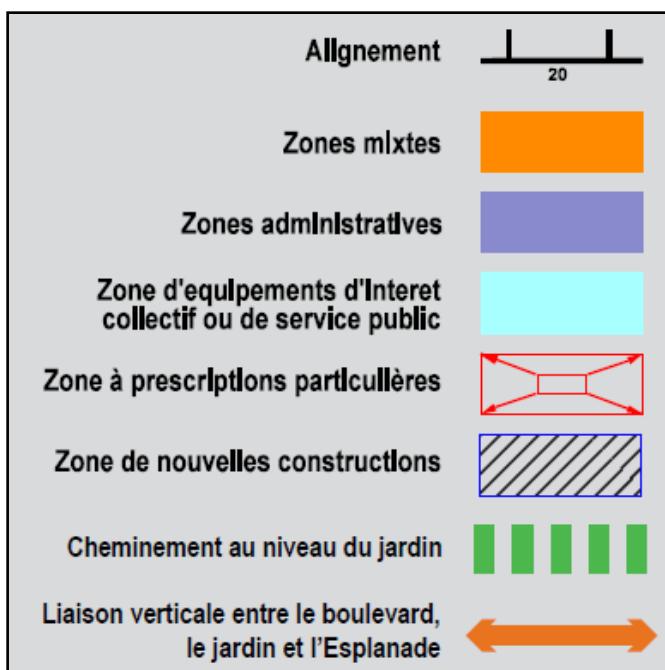
Les planches présentées par la Ville de Bruxelles lors des conférences organisées par BRAL du 17 au 22 mai 2010 sont reprises en annexe.

1. Affectations prévues :

La carte reprise ci-après constitue le plan des zones d'affectations reprises dans le cadre du PPAS.



On y distingue les zones suivantes :



Les prescriptions relatives aux **zones mixte, administratives et d'équipements d'intérêt collectif ou de service public** correspondent *grossost modo* aux prescriptions du PRAS pour ces mêmes zones. Une exception cependant : la zone mixte située rue de Ligne qui ne peut être affectée qu'à du logement ou à du bureau d'une superficie plancher max. de 75 m².

La zone « îlot Rue Royale » (en ce comprises les parcelles sises Rue Royale n° 160 à 202) :

Elle est affectée au logement, aux bureaux, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et aux établissements hôteliers. Etant comprise au sein du périmètre de la ZIR, un min. de 35% de logements devra être réalisé. Par ailleurs, les commerces ne seront autorisés qu'au rez-de-chaussée, les établissements hôteliers sont limités à 20 chambres par parcelle et les bureaux sont interdits dans la zone des n° 160 à 166.

La zone de la CAE :

Pour rappel, le programme particulier prévu par le PRAS pour la ZIR n° 11 impose que la superficie de plancher affectée aux logements ne peut être inférieure à 35 % de la superficie totale de plancher dans la zone. La Ville de Bruxelles ayant fait le choix de limiter cette superficie total à 150.000 m², la superficie minimale à respecter en termes de logements est de 52.500 m². Toutefois, compte tenu de surfaces de bureaux déjà construites ou rénovées par ailleurs au sein de la ZIR (une partie du socle de la Tour des Finances et une partie de l'immeuble « Doorbuilding » construit le long de la Rue Royale), les superficies de logements à construire s'élèveront à 59.000 m².

Le projet de PPAS (non encore approuvé) reprend par ailleurs les options suivantes :

1. bureaux : max. 70.000 m²
2. logements : min. 59.000 m² dont min. 30% de logements conventionnés
3. équipements : min. 12.000 m² dont :
 - 6.000 m² au sein de l'ancien restaurant du bloc F
 - 2.400 m² min. pour une école maternelle ou primaire
 - 1.600 m² min. pour une aire de jeux en plein air
 - 1.600 m² pour une crèche
 - 1.000 m² min. pour le poste SIAMU (à relocaliser)
4. commerces : min. 5.000 m² - max. 8.000 m²
5. Ets hôteliers : max. 8.000 m² (sous réserves de faisabilité juridique – cf. programme PRAS)
6. parkings : max. 2.000 emplacements voiture
500 emplacements vélos + emplacements moto à prévoir

Par ailleurs, les deux permis déjà délivrés pour la rénovation des bureaux (bâtiments D, F et C) autorisent déjà la réalisation d'un total de 68.536 m² de bureaux.

Quant aux équipements, plusieurs questions restent à préciser, notamment la nature du grand équipement situé en principe au sein de l'ancien restaurant du bâtiment F. La nature de cet équipement devrait fortement varier en fonction de l'occupant des bureaux situés aux étages (la possibilité de l'implantation d'un commissariat de police a ainsi été envisagée en cas de prise d'occupation par la Police Fédérale).

L'école, la crèche ainsi que l'aire de jeux en plein air devraient se situer dans la partie sud du site.

2. Implantations :

- Deux nouvelles zones constructibles sont prévues, la première (zone J) étant située au Nord de l'Esplanade, la seconde (zone G), quant à elle, au Sud, le long de la Montagne de l'Oratoire et du Boulevard Pacheco.
- Les gabarits ont été limités à 90m de hauteur le long du Bd Pacheco, les implantations ayant quant à elle été déterminées en fonction de l'ensoleillement. Le PPAS prévoit par ailleurs une plus grande variation des gabarits côté Montagne de l'Oratoire.

3. Contraintes :

- Les appartements devront nécessairement soit être traversants soit bien orientés.
- Il faudra tenir compte des contraintes de vent (« facteurs d'amplification ») lors du choix d'implantation exact des nouvelles constructions, pour éviter les turbulences dans le Jardin Pechère et sur l'Esplanade.
- Des espaces de détente collectifs devront être créés aux étages des nouvelles constructions (il s'agira d'espaces verdurisés compensant les pertes d'espaces au niveau de la dalle).
- Plusieurs connexions sont à réaliser de manière à améliorer les circulations et l'accessibilité au site de l'ancienne CAE : en face de la Gare du Congrès, du côté Montagne de l'Oratoire, ainsi qu'au pied de la tour centrale.
- Une cour de récréation pour la future école.

4. Au niveau des espaces publics :

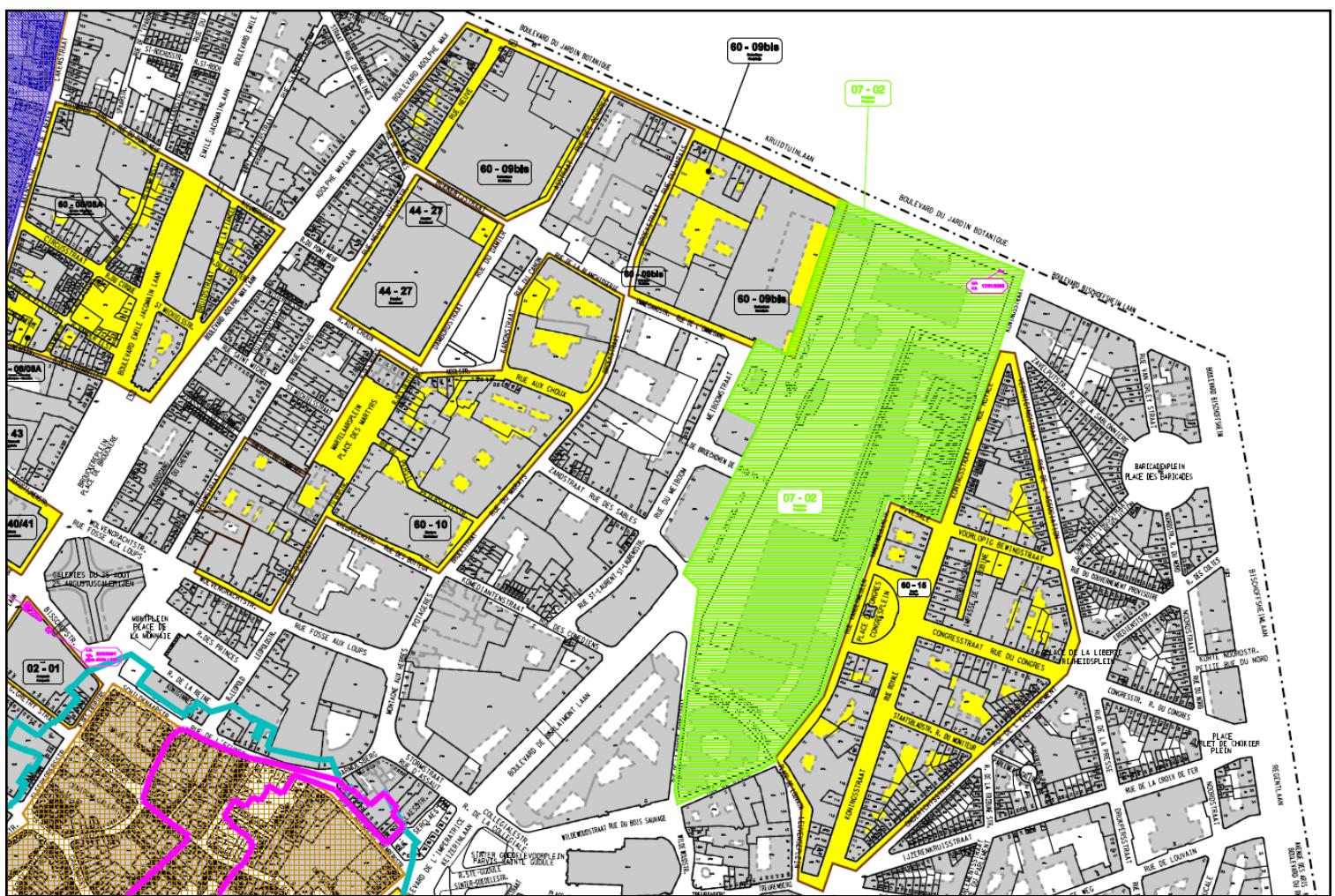
Le PPAS prévoit le maintien de l'Esplanade, du Jardin Pechère, ainsi que d'un cheminement continu au niveau de la dalle (compte tenu du caractère arboré déjà présent).

5. Remarques :

Soucieuse du bon développement du site, la Ville de Bruxelles a rappelé, lors du débat organisé par le BRAL le jeudi 20 mai 2010, qu'elle avait maintenu, dans le PPAS, la possibilité de réimplanter du logement dans les immeubles D, F et C au cas où aucun candidat locataire ne concrétisait son intérêt pour les espaces de bureaux disponibles sur le site.

2.2.4.2. AUTRES PPAS

Si l'élaboration du PPAS « Pacheco » est en voie de finalisation, plusieurs PPAS en vigueur sont situés dans un environnement proche et font partie de la zone. Il déterminent de manière forte les affectations et gabarits d'un grand nombres d'ilots de la zone.



- Le PPAS n° 60-09bis « Quartier Botanique », adopté par la Ville de Bruxelles en janvier 1993 et approuvé par le Gouvernement de la RBC le 17 juin 1993. Son périmètre était délimité à l'origine par les boulevards Adolphe Max, Botanique, Pacheco, ainsi que les rues de l'Ommegang, de la Blanchisserie, et de Malines.
Pour ne pas compromettre le développement de la Clinique Saint-Jean, le Conseil Communal a pris la décision, en 2009, d'abroger partiellement le PPAS afin d'exclure du périmètre l'ilot 3 où est situé l'établissement hospitalier. Cette abrogation a été confirmée par un arrêté du GRBC du 10 septembre 2009.

- le PPAS n° 60-10 « Martyrs », situé au Sud du PPAS n° 60-09bis, bordant le périmètre de coordination le long de la Rue du Marais
- le PPAS n° 30-40 « Putteries » reprenant les îlots situés en face de la Gare Centrale, au niveau du Carrefour de l'Europe et au début du Boulevard de l'Impératrice.
- le PPAS n° 60-15, concernant la Place des Martyrs, quelques îlots situés de part et d'autre de celle-ci (et reprenant notamment le site des anciens bureaux *Rosselet – Le Soir*), ainsi qu'une partie du quartier Notre-Dame-aux-Neiges.

Chacun des projets situés dans le périmètre de ces PPAS devra naturellement, sauf dérogation éventuelle, respecter les prescriptions particulières édictées par ces PPAS – prescriptions que nous ne détaillerons cependant pas dans le cadre de la présente note.

2.3. CADRE JURIDIQUE COMPLEMENTAIRE

2.3.1. PERMIS D'URBANISME

Deux permis ont déjà été délivrés par la Ville de Bruxelles à *RAC INVESTMENT CORP*, en date du 3 septembre 2009.

- PU pour la rénovation et l'extension des immeubles de bureaux existants D et F de la CAE. Il autorise une augmentation des superficies plancher totales (de 62.853 m² à 66.181 m²) tout en réduisant les superficies plancher dévolues aux bureaux (de 60.313 m² à 58.735 m²) et permettant un changement d'affectation partiel (diminution des surfaces dévolues aux commerces – de 2.540 m² à 120 m² - tout en introduisant de l'équipement à raison de 7.325 m²). La question des parkings n'a pas été traitée dans le cadre de cette demande.
- PU pour la rénovation du bâtiment C de l'ancienne CAE (situé rue de Ligne). Il autorise une augmentation des superficies plancher (de 15.715 m² à 17.537 m²), tout en réduisant les superficies bureaux (de 16.835 m² à 9.801 m²), et permettant un changement d'affectation partiel, lequel se traduira en la création de logements (7.239 m² - 76 logements) et commerces (497 m²), ainsi qu'en la transformation partielle des étages situés en sous-sols afin de créer 74 places de parking pour les logements.

Ensemble ces deux permis représentent :

Superficie plancher : 83.718 m²

Affectations :

- logements :	7.239 m ²
- bureaux :	68.536 m ²
- activités commerciales :	617 m ²
- équipements :	7.325 m ²
- emplacements de parking (bât. C)	74

Charges d'Urbanisme : aucune charge d'urbanisme n'a été demandée compte tenu de l'absence d'implantation nouvelle de surfaces administratives.

Dans la mesure où l'arrêté du gouvernement du 14 mai 2009 précise que seuls les bâtiments D, F et C sont susceptibles d'accueillir des fonctions administratives, bâtiments pour lesquels les permis ont déjà été délivrés, plus aucun m² de bureaux ne devrait *a priori* être autorisé sur le site de la CAE par la Ville de Bruxelles.

2.3.1. ENGAGEMENTS UNILATERAUX DE RAC INVESTMENT CORP

Dans le cadre des permis délivrés relativement aux immeubles D, F et C, la Ville de Bruxelles fait référence à divers engagements unilatéraux pris par *RAC INVESTMENT CORP*.

Par un premier engagement unilatéral, datant du 15 février 2009, *RAC INVESTMENT CORP* s'engage à respecter le pourcentage min. de 35% de logements à créer au sein de la ZIR n° 11, et renonce à l'implantation de fonctions de bureaux au sein de l'immeuble G.

Par un second engagement unilatéral du 8 juillet 2009, le demandeur s'engage vis-à-vis de la Région de Bruxelles – Capitale et de la Ville de Bruxelles à :

- renoncer à se prévaloir de la clause de sauvegarde contenue dans la prescription 0.9 du PRAS pour l'immeuble G de la Cité administrative et, par conséquent, à ne pas affecter cet immeuble à du bureau ;
- respecter un min. de 35% de logements dans le périmètre de la ZIR, tel que prévu par l'arrêté du Gouvernement de la RBC du 29 juin 2007 et tel que modifié par l'arrêté du 14 mai 2009 ;
- mettre en œuvre, en même temps, les permis relatifs aux immeubles D et F, d'une part, et à l'immeuble C de la Cité administrative, d'autre part ;
- introduire les demandes de permis pour les immeubles de la Cité administrative - autres que les bâtiments C, D, F et à construire rue Montagne de l'Oratoire – avant la réception provisoire des immeubles D et F ;
- mettre en œuvre les permis relatifs à ces derniers immeubles à construire dans les 5 ans de l'approbation définitive par la Région du PPAS et pour autant que ce PPAS ne fasse pas ou plus l'objet d'un recours devant le Conseil d'Etat.

2.4. MASTER PLAN DE RAC INVESTMENT CORP – PROJET « BELAIR »

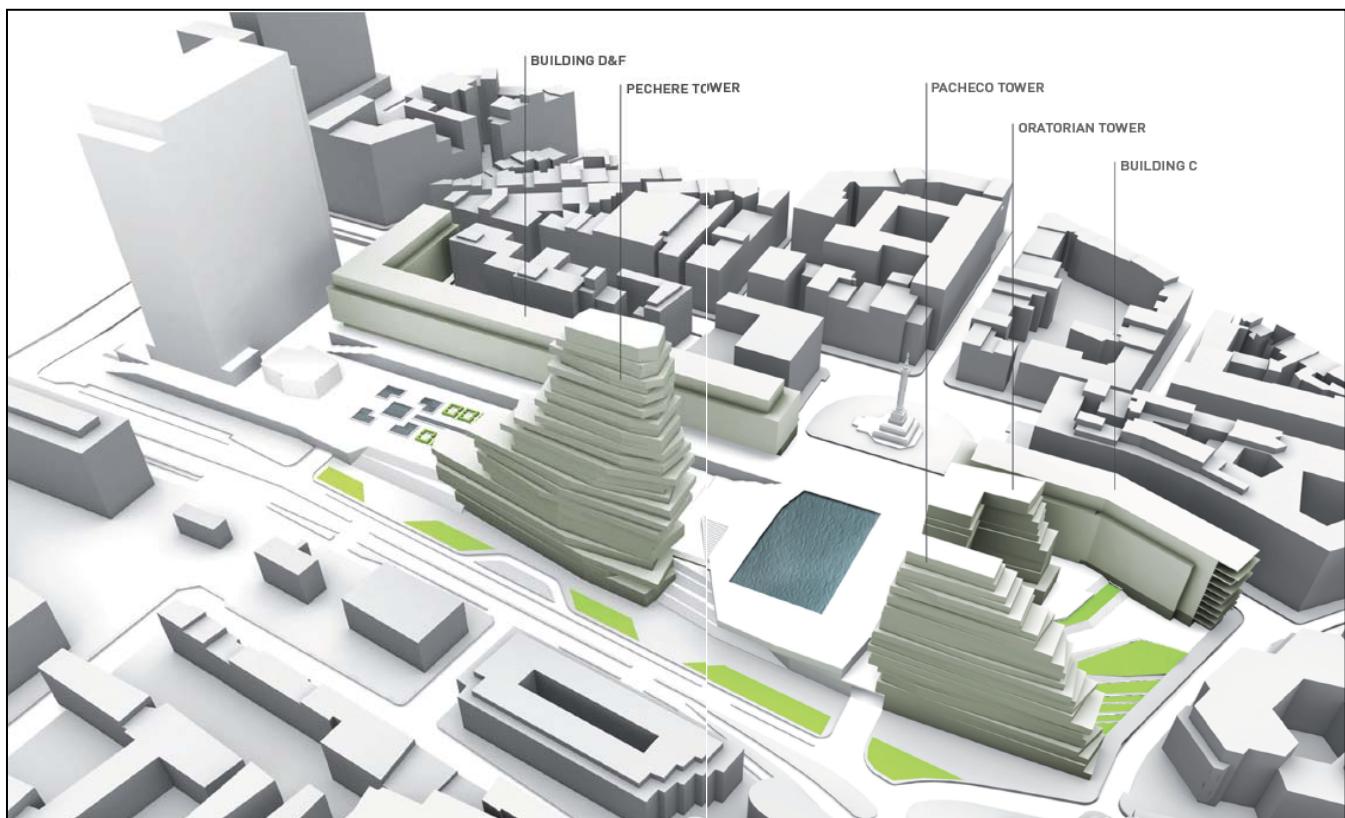
Lors du dernier MIPIM, qui s'est tenu à Cannes en mars 2010, le promoteur a présenté publiquement sa vision du développement pour le site de l'ancienne CAE, sous la forme d'un Master Plan élaboré par le Studio Arne Quinze (SAQ), démarche à laquelle ont également été associés les bureaux d'architecture Jaspers-Eyers & Partners et Archi 2000, chargés de la réalisation du projet.

Repris sous l'appellation « Belair », ce projet de développement détaille les différentes affectations souhaitées par le promoteur, les implantations des nouvelles constructions, la vision des espaces publics, de l'accessibilité au site, de ses connexions avec les quartiers environnants, etc.

Si ce Master Plan présente de nombreuses similitudes avec le projet de PPAS de la Ville de Bruxelles. (les acteurs ayant affiché la volonté de collaborer étroitement), certaines questions demeurent cependant en suspens. Il en va ainsi notamment de l'implantation des équipements (le Master Plan ne prévoyant notamment rien dans le socle des bât. D,F), du nombre de places de parking (le Master Plan présenté par les promoteurs fait état de 2.600 places de parking) ou de la forme architecturale définitive.

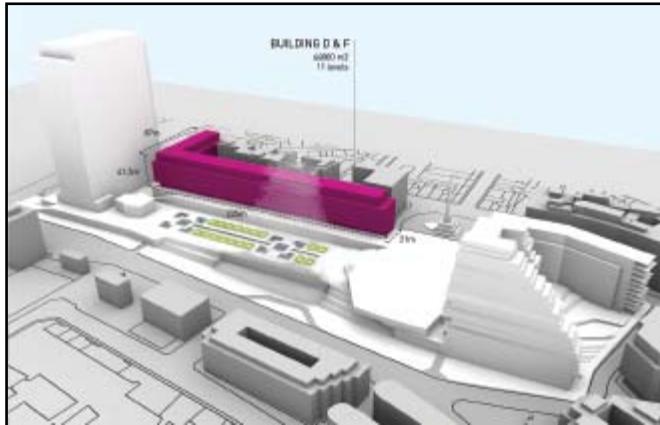
Ce projet est consultable en ligne sur le site www.belair-brussels.be.

2.4.1. PROPOSITION D'ENSEMBLE

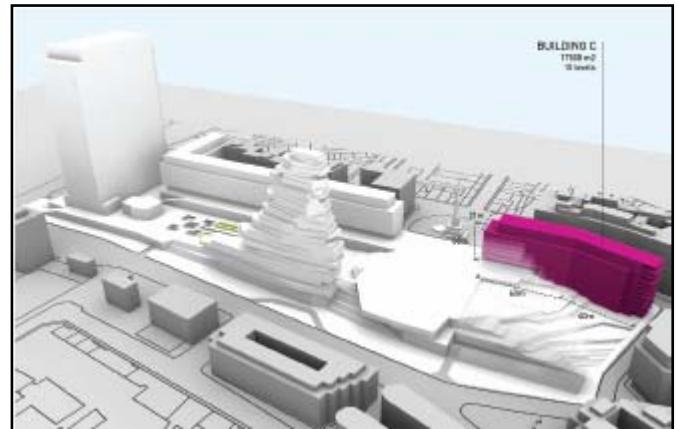


2.4.2. GABARITS

bât. D, F : 66.000 m² ; 11 niveaux ; H : 47,5m



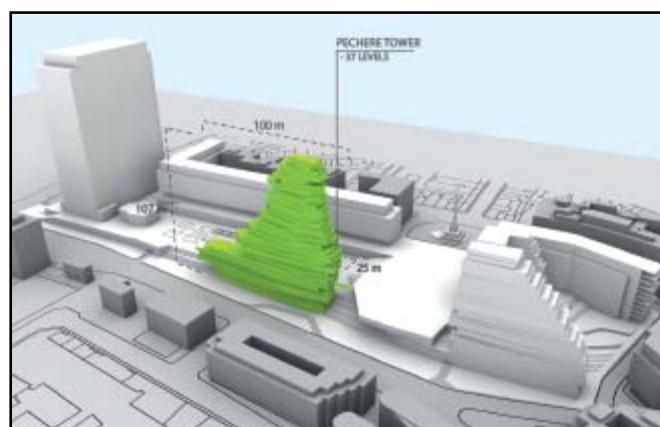
bât. C : 17500 m² ; 10 niveaux ; H : 38 m



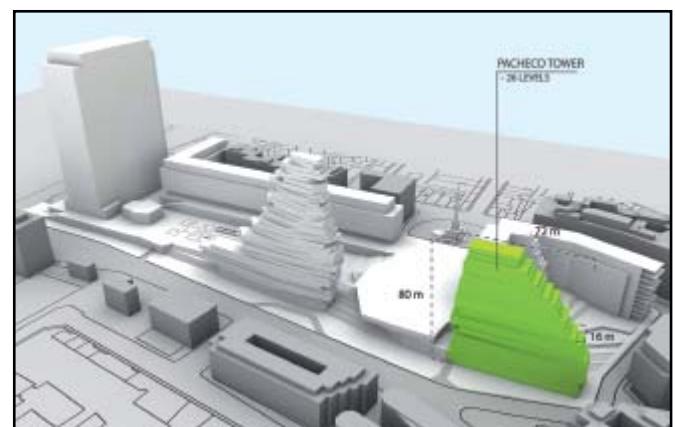
Oratorian Tower : 15 niveaux ; H : 45 m =>



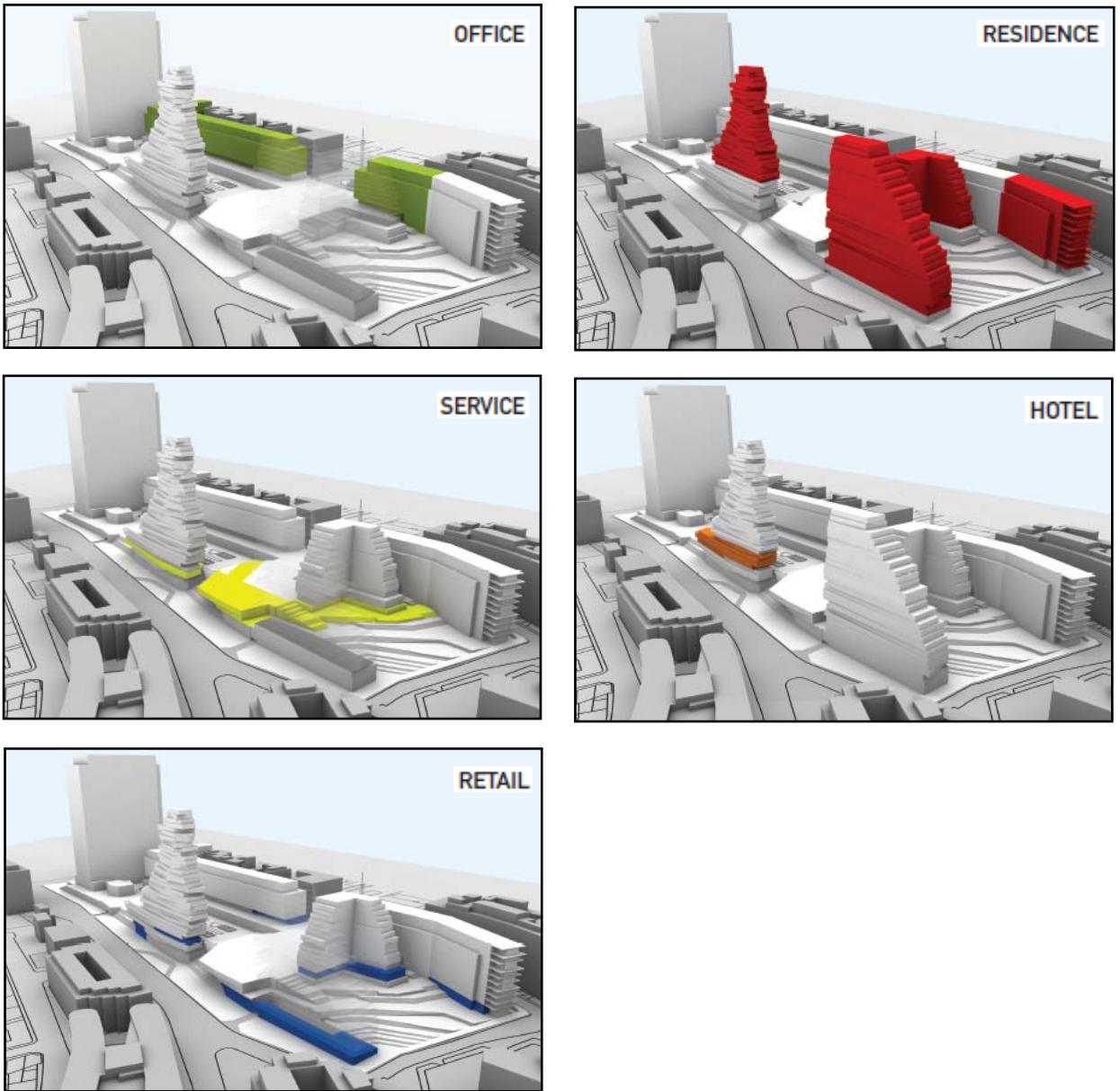
Pechère Tower : 37 niveaux ; H : 107 m



Pacheco Tower : 26 niveaux ; H : 80 m



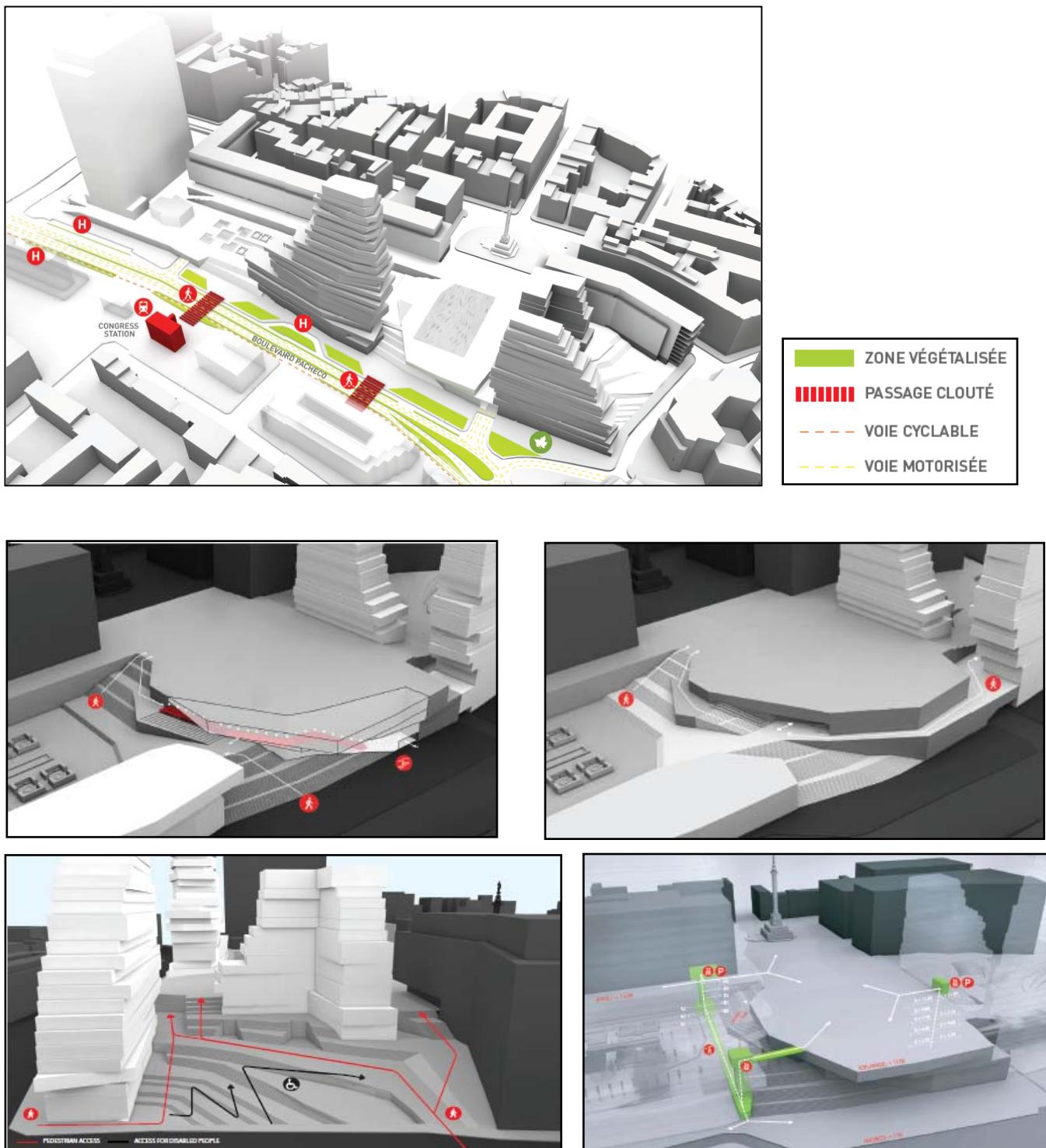
2.4.3. AFFECTATIONS



FUNCTION SURFACES

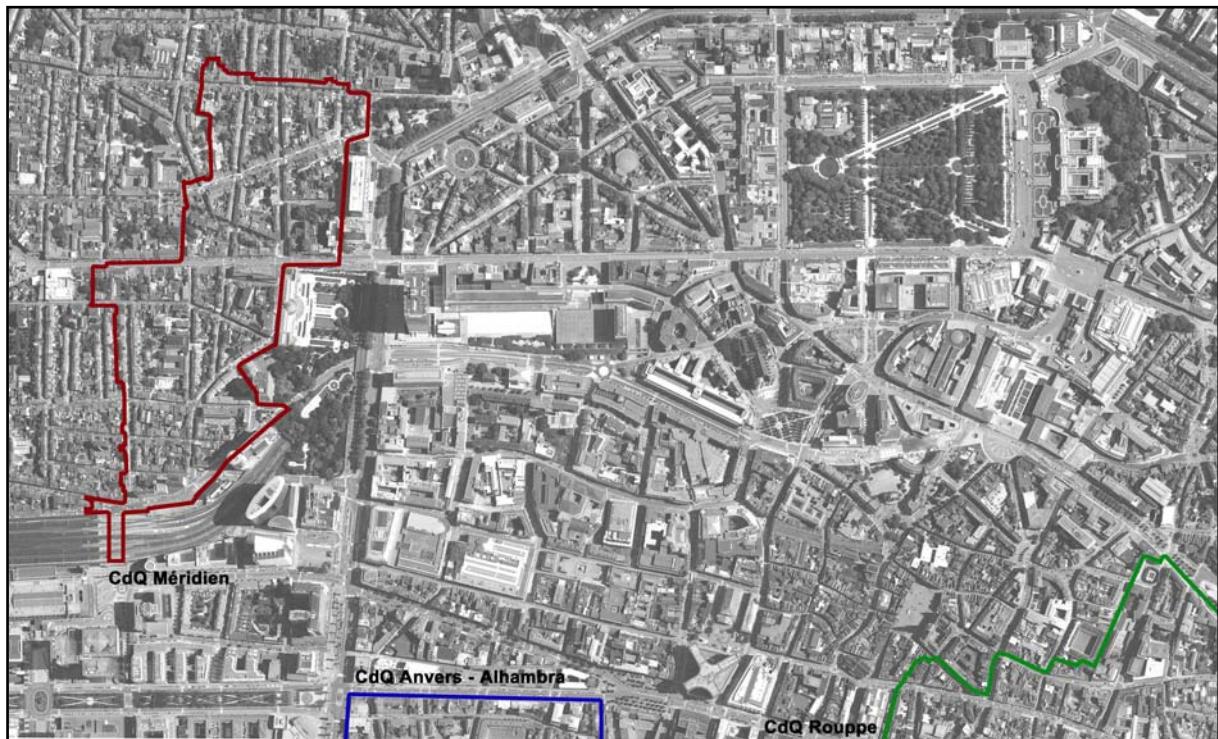
	D&F	C	PECHERE	PACHECO	ORATORIAN	ESPLANADE	TOTAL /m ²
OFFICE	60000	9000					69000
HOTEL (120 rooms)			11000				11000
RETAIL		500	1000	1000	1000	1500	5000
SERVICE			1000		500	1500	3000
RESIDENCE		7239	19297	13826	7338		47700
TOTAL /m ²	60000	16739	32297	14826	8838	3000	135700

2.4.4. CIRCULATIONS



2.5. PROGRAMMES OPERATIONNELS – LE CONTRAT DE QUARTIER « MERIDIEN »

L'unique Contrat de quartier à proximité du site est situé sur le territoire de la Commune de Saint-Josse-ten-Noode : le CQ « Méridien », actuellement en voie de finalisation.



Parmi les principaux projets développés dans le cadre de ce CQ, signalons, notamment :

- la construction, rénovation, démolition/reconstruction, dans le cadre des volets 1 et 2, de 66 nouveaux logements, parfois accompagnés de commerces de proximité ;
- le réaménagement, dans le cadre du volet 4, de la Place Saint-Lazare, de la Place du Nord et du Square Victoria Regina, ces deux derniers programmes étant financés par Beliris ;
- la création, dans le cadre du volet 5, de nombreuses places d'accueil pour la petite enfance, la jeunesse, d'une halte garderie, d'un accueil extra-scolaire néerlandophone, d'un point info maison de contact, ainsi que de la revitalisation des Bains de Saint-Josse, ou encore la mise sur pied de nombreuses formations (pavage, mobilier urbain, nettoyage des façades ISP, auxiliaires d'enfance, métiers de l'horeca).

Le développement du site de l'ancienne CAE sera l'occasion de renforcer le quartier, en y implantant des équipements qui pourront répondre tant aux besoins des riverains actuels de Saint-Josse comme de la Ville de Bruxelles que des nouveaux habitants.

2.6. AUTRES PROJETS

Divers projets, menés par les pouvoirs publics ou portés par le secteur privé, viennent encore renforcer le processus de renouveau urbain du quartier.

Signalons, entre autres :

- le projet de bâtiment exemplaire porté par Bruxelles Environnement - IBGE sur le site du Jardin Botanique, projet incluant par ailleurs le réaménagement du Boulevard Saint-Lazare et du Square Victoria Regina.
- le réaménagement en surface de la Place Rogier, conçu par l'architecte belge Xaveer DE GEYTER. Avec la possible couverture de la trémie Victoria Regina, une nouvelle promenade urbaine s'offrirait alors aux Bruxellois, depuis la Porte de Schaerbeek vers le centre ville.
- Divers projets de logements, dont celui porté par la société *Bouwfonds Property Development*, dont le but est développer, Rue des Sables, à côté du Centre Belge de la Bande Dessinée, un ensemble de 62 logements
- le projet de réaménagement de l'immeuble de bureaux Dexia, situé rue de la Banque, au Sud du site CAE, et porté par *New Star Global Property Development*, dont l'enjeu résidera dans la préservation d'un patrimoine caractéristique des immeubles de banque des années '80.
- la rénovation ou la création de plusieurs établissements hôteliers, ce qui renforcera encore l'attractivité du quartier
- la rénovation nécessaire des immeubles de logements sociaux du Foyer Bruxellois (ensembles Meyboom et Ommegang/Marais), pour laquelle un crédit a été demandé à la SLRB.

III. ACTEURS DU DEVELOPPEMENT

Sont directement concernés par le développement de la zone de coordination, quelques 45 acteurs, dont 23 acteurs publics (parastataux compris).

Pour assurer une coordination optimale entre les différents acteurs, il était donc essentiel que chacun dispose d'une liste des personnes ressources au sein des différentes institutions, publiques ou privées.

La liste est reprise en annexe.

IV. PROJETS

Ainsi que précisé en introduction, chaque projet situé dans la zone opérationnelle ou dans la zone de coordination a fait l'objet d'une fiche détaillée, reprenant :

- le descriptif complet du projet
- les acteurs concernés par le projet
- la zone dans laquelle celui-ci s'inscrit
- le montant des investissements nécessaires et éventuellement budgétisés
- l'état d'avancement du projet (ligne du temps schématique)
- un planning des actions à mener

Les fiches sont reprises en annexe.

Chaque projet est identifiable grâce à un **code spécifique**, attribué en fonction de la zone stratégique régionale dans laquelle il se situe, de la catégorie de projets à laquelle il appartient, de son numéro au sein de la catégorie et de la zone d'intervention, selon l'exemple repris en bas du tableau ci-joint.

BOTANIQUE - LISTE DES PROJETS

TYPE	CODE	NOM PROJET
A. ESPACES VERTS		
	BO/OP/EV/01	JARDIN GEOMETRIQUE (PECHERE)
	BO/OP/EV/02	INTERIEUR ILOT ORATOIRE
	BO/OP/EV/03	JARDIN BOTANIQUE
	BO/OP/EV/04	TERRASSES BOTANIQUE
	BO/OP/EV/05	CONTINUITÉ VERTE
	BO/OP/EV/06	SQUARE VICTORIA REGINA
	BO/CO/EV/01	POTAGERS OMMEGANG
B. ENVIRONNEMENT BATI		
	BO/OP/BA/01	BATIMENTS D,F
	BO/OP/BA/02	BATIMENT C
	BO/OP/BA/03	BATIMENT CUISINES
	BO/OP/BA/04	ILLOT MIXTE G
	BO/OP/BA/05	BATIMENT J
	BO/OP/BA/06	FACADE PACHECO
	BO/OP/BA/07	de LIGNE
	BO/OP/BA/08	ROYALE 120
	BO/OP/BA/09	BOTANIQUE - BATIMENT DES JARDINIERS
	BO/OP/BA/10	GARE CONGRES
	BO/OP/BA/11	PARKINGS
	BO/OP/BA/12	FSE
	BO/OP/BA/13	ISIB RUE ROYALE
	BO/OP/BA/14	RUE ROYALE 166
	BO/CO/BA/01	LOGEMENTS MARAIS – SABLES
	BO/CO/BA/02	HOTEL MARAIS 33
	BO/CO/BA/03	SABLES 37
	BO/CO/BA/04	ILLOT EGLISE GESU
	BO/CO/BA/05	ROYALE 139
	BO/CO/BA/06	ROYALE 145
	BO/CO/BA/07	STUDIO FRANCINE
	BO/CO/BA/08	SILVER TOWER
	BO/CO/BA/09	HOTEL ASTORIA
	BO/CO/BA/10	FOYER BRUXELLOIS (MEYBOOM)
	BO/CO/BA/11	FOYER BRUXELLOIS (OMMEGANG/MARAIS)
	BO/CO/BA/12	TOUR IBM
	BO/OB/BA/01	FOSSE AUX LOUPS
	BO/OB/BA/02	IMPERATRICE 17-19
	BO/OB/BA/03	BRUSSELS ONE

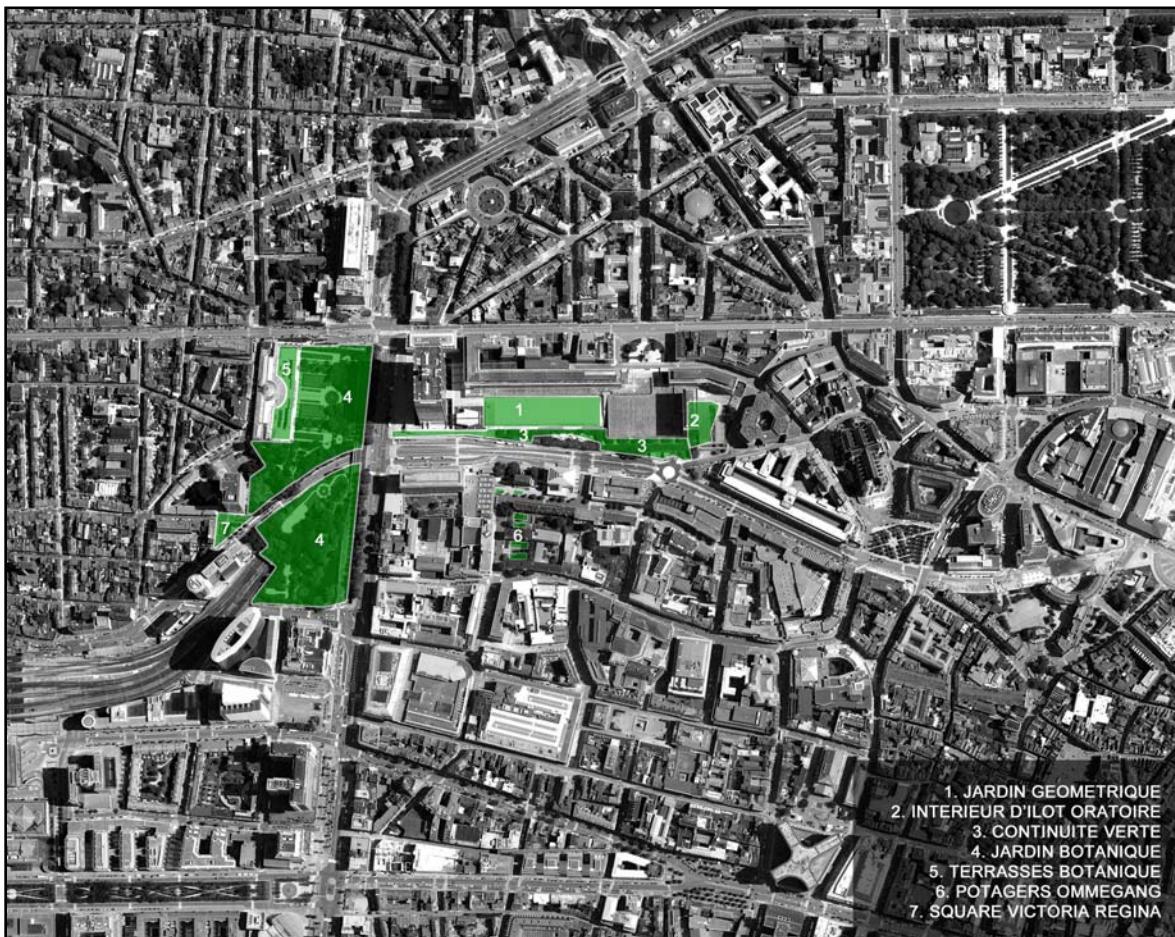
BOTANIQUE - LISTE DE PROJETS (SUITE)

TYPE	CODE	NOM PROJET
C. VOIRIES		
	BO/OP/VI/01	BOULEVARD PACHECO
	BO/OP/VI/02	AVENUE VICTORIA REGINA
	BO/OP/VI/03	CARREFOUR PACHECO – BOTANIQUE
	BO/OP/VI/04	BOULEVARD BOTANIQUE
	BO/OP/VI/05	PORTE DE SCHAEERBEEK
	BO/OP/VI/06	STATION METRO BOTANIQUE
	BO/OP/VI/07	ACCESSIBILITE SITE CAE
	BO/OP/VI/08	ESPLANADE
	BO/OP/VI/09	BOULEVARD BERLAIMONT
	BO/OP/VI/10	PLACE LOUVAIN - VOIRIES SUD CAE
	BO/OP/VI/11	BOULEVARD SAINT - LAZARE
	BO/OP/VI/12	TRAM PACHECO
	BO/CO/VI/01	BOULEVARD IMPERATRICE – CARREFOUR EU
	BO/CO/VI/02	PLACE ROGIER
	BO/CO/VI/03	PLACE SAINT - LAZARE
	BO/CO/VI/04	atrium intermodal PLACE ROGIER

CODE PROJET	
BO/OP/BA/01	NOM DE ZONE STRATEGIQUE: BOTANIQUE
BO/ OP /BA/01	ZONES: OP - ZONE OPERATIONNELLE CO - ZONE DE COORDINATION OB - ZONE D'OBERVATION
BO/OP/ BA /01	CATEGORIES DE PROJET: EV - ESPACES VERTS VO - VOIRIES BA - ENVIRONNEMENT BATI DF - DEVELOPPEMENT FUTUR DI - DIVERS
BO/OP/BA/01	NUMEROS DU PROJET: 01

Localisation cartographique des projets par catégorie.

7 PROJETS D'ESPACES VERTS

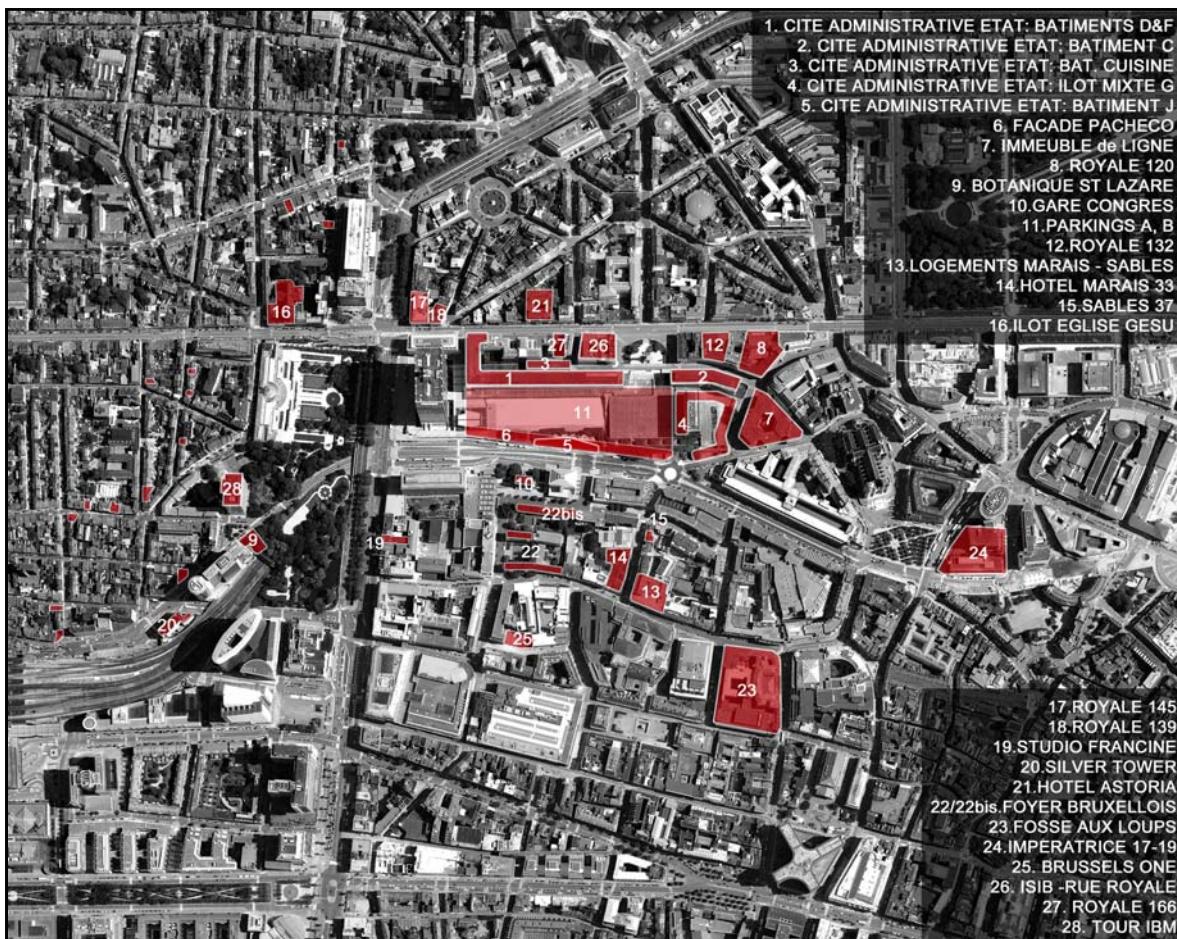


Les projets d'espaces verts de la zone devraient notamment permettre de réinstaller le Jardin Botanique au centre de la trame urbaine, en améliorant son accessibilité depuis les quartiers environnants.

Les aménagements proposés par le SD offrent par ailleurs de nouvelles perspectives en terme de promenades urbaines : Nord-Sud (Jardin Botanique – Gare Centrale) et Est-Ouest (Porte de Schaerbeek – Place Rogier).

Voir Fiches Projet pour plus d'info.

29 PROJETS DE BATIMENTS

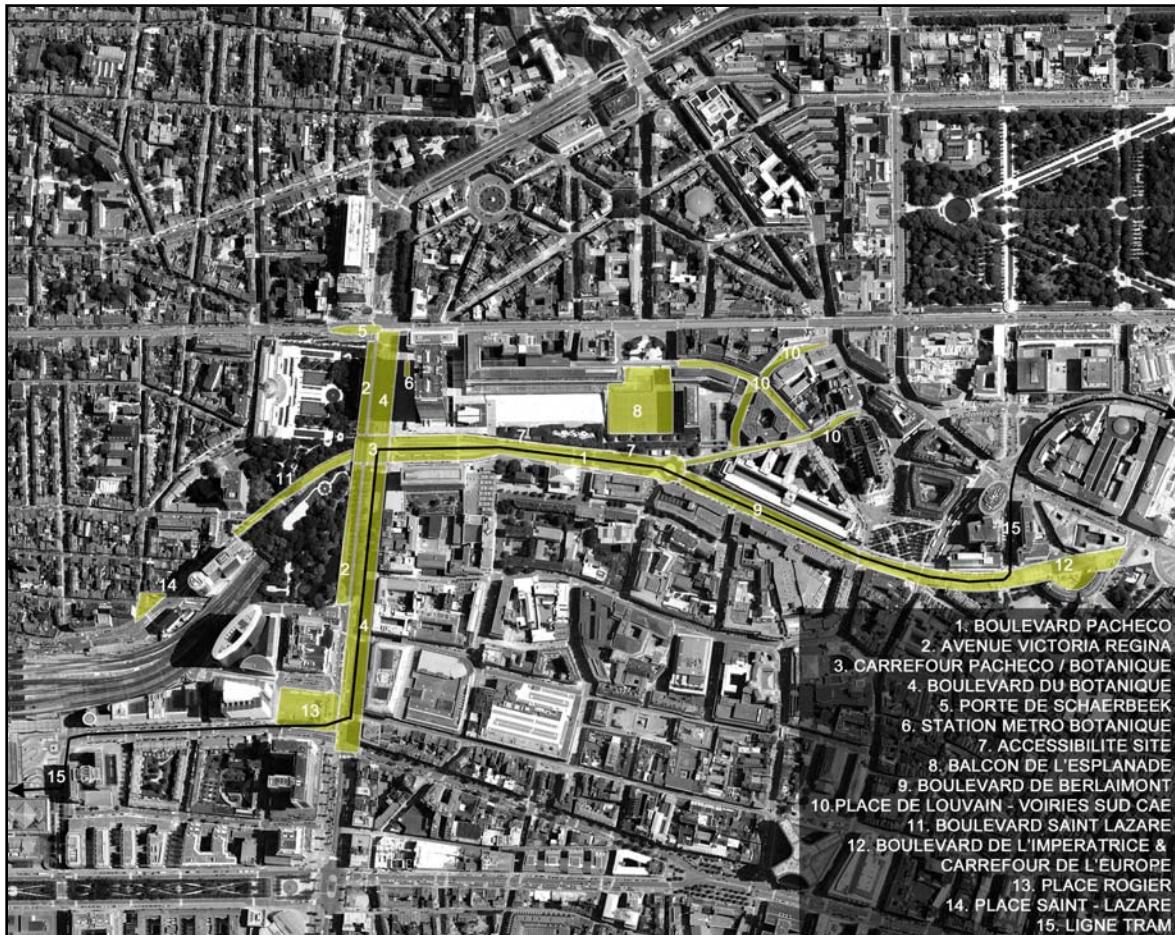


Sur la CAE, la situation devrait évoluer très prochainement, avec les décisions du secteur privé quant à la prise en location des immeubles de bureaux situés *in situ*, décisions qui devraient constituer le déclencheur du re-développement du site.

De nombreux projets bâtiments, de taille très diverses, devraient voir le jour à plus ou moins long terme aux alentours immédiats du site de l'ancienne CAE.

Voir Fiches Projet pour plus d'info.

15 PROJETS DE VOIRIES ET INFRASTRUCTURE



Les propositions de réaménagement de certains grands boulevards (couverture de la trémie Victoria Regina, nouvel aménagement boulevard du Jardin Botanique), le redimensionnement d'autres (Pacheco, par ex.), la mise à niveau du carrefour Botanique/Pacheco/Saint-Lazare, les perméabilités Est-Ouest du site CAE, les nouveaux accès monumentaux devant faciliter les relations Haut – Bas de la ville, constituent des atouts indéniables en termes d'accessibilité et d'ancrage du site dans son environnement physique.

Bruxelles Mobilité, Beliris, et la Ville de Bruxelles constitueront les acteurs principaux en terme de maîtrise d'ouvrage.

Voir Fiches Projet pour plus d'info.

V. **COMITES DE SUIVI**

Différents Comités de Suivi (CS) seront constitués, par thématiques : Espaces publics (en ce compris les Espaces Verts) et Transports, Développement durable, Equipements collectifs, Logements, Emploi & Formation.

Ces CS seront composés des principaux acteurs publics concernés ainsi que, le cas échéant, d'experts invités.

Toutes les solutions élaborées dans le cadre de ces groupes de travail devront par la suite être validées par les autorités compétentes.