



SCHÉMA DIRECTEUR ZL « BOTANIQUE » :

DESSINER LA CITÉ DE DEMAIN





L'ancienne Cité administrative de l'Etat est la première à se voir doter d'un Schéma Directeur! C'est un événement marquant pour notre Région car, non seulement il illustre la méthode de travail du Gouvernement basée sur le dialogue et la concertation, mais surtout il signe le début du réaménagement d'un site inoccupé depuis 2005.

Si la reconversion de ce site est bien gérée, elle peut permettre de redynamiser le site lui-même mais également ses quartiers environnants.

En se dotant d'un Schéma Directeur, le Gouvernement bruxellois a voulu mettre toutes les chances de son côté: un tel outil garantit en effet que tous les partenaires soient associés à la réflexion sur les grandes options d'avenir de la Cité.

Ainsi, de janvier à septembre 2006, les habitants, les pouvoirs publics, le secteur privé, les propriétaires de la Cité se sont mis autour de la table pour définir ensemble une perspective générale de développement.

Peu à peu, s'est dessinée une vision globale des projets à mener sur le site, qui répond aux besoins du quartier et concilie au mieux les objectifs et attentes de tous.

Au fil de ces pages, vous pourrez suivre les différentes étapes de l'élaboration du Schéma Directeur et découvrir les grandes options qui ont été décidées dans le cadre de la reconversion de la Cité.

Que soient remerciés tous ceux qui ont contribué à cette aventure: bureau d'études, la cellule «ZIR», mes collègues du Gouvernement ainsi que les Bourgmestres et Echevins de la Ville de Bruxelles et de Saint-Josse.

Le Ministre Président de la Région de Bruxelles-Capitale.

LE SCHÉMA
DIRECTEUR EST UN
OUTIL D'URBANISME
OPÉRATIONNEL ET
PROACTIF.

Il a pour objectif de déterminer :

- 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.

QU'EST-CE QU'UN SCHÉMA DIRECTEUR ET POURQUOI UN SCHÉMA DIRECTEUR SUR LE SITE DE LA CITÉ ADMINISTRATIVE ?

Le PRD définit 14 zones-leviers parmi lesquelles figure la zone-levier n°6 « Botanique » dont il est question dans la présente brochure.

Le Schéma Directeur est un outil dont s'est doté le Gouvernement régional et qui a pour objectif particulier de tracer le contour précis de chaque zone-levier, de déterminer 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.



Les critères justifiant l'intégration d'un territoire dans un périmètre de zone-levier ont été définis dans le PRD. En ce qui concerne plus spécifiquement la zone-levier « Botanique », il est possible de 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 (Ville de Bruxelles et Saint-Josse) 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 imposé par le PRAS et sur base duquel un PPAS sera établi ultérieurement par la Ville de Bruxelles.

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.

PRD: Plan Régional de Développement. Il s'agit d'un plan d'orientation qui fixe les objectifs et priorités de développement de la Région. Il couvre toutes les matières pour lesquelles la Région a des compétences ou qui concourent à son développement : logement, économie, emploi, mobilité, environnement, sécurité, recherche, patrimoine, tourisme, commerce, culture, politique sociale.

Zone-Levier: portion du territoire bruxellois jugée problématique, dans laquelle il s'agit d'organiser l'intervention régionale et dans laquelle une coordination des actions entre l'ensemble des acteurs publics et privés s'avère nécessaire. Le PRD 2002 définit 14 Zones-Leviers.

PPAS: Plan Particulier d'Affectation du Sol. Il s'agit d'un plan local d'urbanisme qui vient préciser les affectations autorisées, les gabarits et implantations ainsi que, le cas échéant, les modalités d'aménagements d'espaces publics.

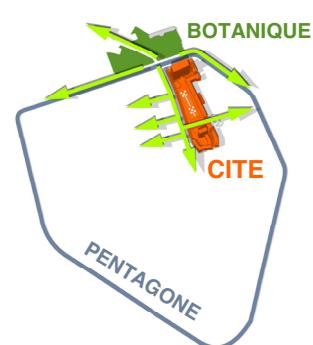
COMMENT CE SCHÉMA DIRECTEUR A-T-IL ÉTÉ ÉLABORÉ ?

<p>Le Schéma Directeur est un outil planologique à valeur indicative qui a pour objectif de fixer un premier cadrage du devenir de la Cité Administrative. Afin d'éviter les</p>	<p>échecs de certains grands projets récents, le Gouvernement régional a eu le souci de faire du moment de l'élaboration du Schéma Directeur un grand moment de concer-</p>	<p>tation entre les différents acteurs du projet.</p> <p>Pour ce faire, une méthodologie originale a été mise en place qui a permis tout au long du processus</p>	<p>d'élaboration (6 mois) de concerter les différents acteurs. Les grandes phases ont été les suivantes :</p>
<p>PHASE 1 _ 1,5 MOIS «Se former une image commune du site et de ses enjeux»</p> <p>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.</p>	<p>PHASE 2 _ 1,5 MOIS «Définir une structure de l'espace et des équipements publics comme éléments fédérateurs du développement de la Zone-Levier»</p> <p>Sur base du diagnostic établi en première phase, les principales options d'aménagement ont été établies.</p>	<p>PHASE 3 _ 2 MOIS «Développement du projet de Schéma Directeur»</p> <p>Cette phase a constitué une phase de validation technique des grandes orientations urbanistiques.</p>	<p>PHASE 4 _ 1 MOIS «Version définitive du Schéma Directeur»</p> <p>La quatrième phase a porté sur l'affinement du scénario de base développé en phase 3, avec en particulier l'intégration des amendements et compléments d'études demandés par les différents acteurs. Le schéma directeur étant un document d'intention, la version définitive propose différentes variantes illustrant les possibles envisageables pour le devenir du site.</p>
ACTEURS DE LA CONCERTATION			
<p>Les acteurs publics associés au Schéma Directeur ont été :</p> <p>La Ville de Bruxelles et la Commune de Saint-Josse</p> <p>Les diverses administrations régionales qui ont en charge la planification et l'urbanisme (AATL), la problématique des déplacements (AED), l'aménagement des espaces verts et les problématiques environnementales (IBGE)</p> <p>La SNCB-Holding</p> <p>Des acteurs non institutionnels sont également intervenus dans ce processus. Il s'agit des habitants et usagers fréquentant les quartiers aux abords. Il y a également le secteur associatif qui, par le passé,</p>	<p>a été particulièrement mobilisé et actif par rapport au devenir du site de la Cité. Ces acteurs sont intervenus soit au moment des assemblées générales, soit pendant les «Ateliers de la Cité».</p> <p>Le BRAL a été associé à la réflexion en sa qualité d'association-relais entre les habitants et usagers des quartiers d'une part et les acteurs en charge de l'élaboration de ce schéma d'autre part. Cette mission spécifique lui a été attribuée par le Gouvernement bruxellois en 2005.</p> <p>Le propriétaire de l'ancienne Cité Administrative (la société RAC Invest) a également été impliqué dans l'élaboration du schéma directeur.</p>	<p>Enfin, le bureau d'études (l'association momentanée MSA et Ateliers Lion et leurs sous-traitants), choisi par le Gouvernement régional sur base d'un appel d'offre européen, a agi comme une équipe technique de projet multidisciplinaire, faisant médiation entre les intérêts des différents acteurs en prenant en compte, outre l'approche urbanistique, des problématiques liées à la mobilité, à la faisabilité financière et à la dimension technique du projet, de manière à faire émerger une vision urbanistique cohérente et partagée par tous les pouvoirs publics pour le périmètre de la zone-levier.</p>	<p>LES ATELIERS DE LA CITÉ</p> <p>Les Ateliers de la Cité sont des moments ouverts de discussions privilégiées 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une première fois à l'occasion des discussions préalables sur les enjeux et les 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. <p>Les réunions ont pris la forme d'ateliers de travail intensif durant une demi-journée chacun. 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 à la Région ainsi qu'aux autorités communales de la Ville de Bruxelles et de Saint-Josse.</p>
<p>Le Schéma Directeur est un outil planologique à valeur indicative qui a pour objectif de fixer un premier cadrage du devenir de la Cité Administrative. Afin d'éviter les</p>	<p>échecs de certains grands projets récents, le Gouvernement régional a eu le souci de faire du moment de l'élaboration du Schéma Directeur un grand moment de concer-</p>	<p>tation entre les différents acteurs du projet.</p> <p>Pour ce faire, une méthodologie originale a été mise en place qui a permis tout au long du processus</p>	<p>d'élaboration (6 mois) de concerter les différents acteurs. Les grandes phases ont été les suivantes :</p>
<p>PHASE 1 _ 1,5 MOIS «Se former une image commune du site et de ses enjeux»</p> <p>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.</p>	<p>PHASE 2 _ 1,5 MOIS «Définir une structure de l'espace et des équipements publics comme éléments fédérateurs du développement de la Zone-Levier»</p> <p>Sur base du diagnostic établi en première phase, les principales options d'aménagement ont été établies.</p>	<p>PHASE 3 _ 2 MOIS «Développement du projet de Schéma Directeur»</p> <p>Cette phase a constitué une phase de validation technique des grandes orientations urbanistiques.</p>	<p>PHASE 4 _ 1 MOIS «Version définitive du Schéma Directeur»</p> <p>La quatrième phase a porté sur l'affinement du scénario de base développé en phase 3, avec en particulier l'intégration des amendements et compléments d'études demandés par les différents acteurs. Le schéma directeur étant un document d'intention, la version définitive propose différentes variantes illustrant les possibles envisageables pour le devenir du site.</p>
ACTEURS DE LA CONCERTATION			
<p>Les acteurs publics associés au Schéma Directeur ont été :</p> <p>La Ville de Bruxelles et la Commune de Saint-Josse</p> <p>Les diverses administrations régionales qui ont en charge la planification et l'urbanisme (AATL), la problématique des déplacements (AED), l'aménagement des espaces verts et les problématiques environnementales (IBGE)</p> <p>La SNCB-Holding</p> <p>Des acteurs non institutionnels sont également intervenus dans ce processus. Il s'agit des habitants et usagers fréquentant les quartiers aux abords. Il y a également le secteur associatif qui, par le passé,</p>	<p>a été particulièrement mobilisé et actif par rapport au devenir du site de la Cité. Ces acteurs sont intervenus soit au moment des assemblées générales, soit pendant les «Ateliers de la Cité».</p> <p>Le BRAL a été associé à la réflexion en sa qualité d'association-relais entre les habitants et usagers des quartiers d'une part et les acteurs en charge de l'élaboration de ce schéma d'autre part. Cette mission spécifique lui a été attribuée par le Gouvernement bruxellois en 2005.</p> <p>Le propriétaire de l'ancienne Cité Administrative (la société RAC Invest) a également été impliqué dans l'élaboration du schéma directeur.</p>	<p>Enfin, le bureau d'études (l'association momentanée MSA et Ateliers Lion et leurs sous-traitants), choisi par le Gouvernement régional sur base d'un appel d'offre européen, a agi comme une équipe technique de projet multidisciplinaire, faisant médiation entre les intérêts des différents acteurs en prenant en compte, outre l'approche urbanistique, des problématiques liées à la mobilité, à la faisabilité financière et à la dimension technique du projet, de manière à faire émerger une vision urbanistique cohérente et partagée par tous les pouvoirs publics pour le périmètre de la zone-levier.</p>	<p>LES ATELIERS DE LA CITÉ</p> <p>Les Ateliers de la Cité sont des moments ouverts de discussions privilégiées 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une première fois à l'occasion des discussions préalables sur les enjeux et les 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. <p>Les réunions ont pris la forme d'ateliers de travail intensif durant une demi-journée chacun. 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 à la Région ainsi qu'aux autorités communales de la Ville de Bruxelles et de Saint-Josse.</p>

QUELLES SONT LES OPTIONS PRINCIPALES DU SCHÉMA DIRECTEUR ?

Le Schéma Directeur prévoit quatre options fondamentales :

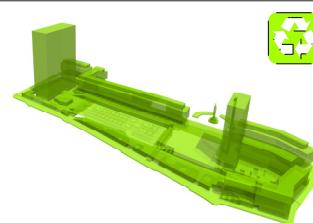
1 : Améliorer les relations piétonnes entre le Jardin Botanique, la Petite Ceinture et le boulevard Pacheco.



L'avenue Victoria Regina (Petite Ceinture) constitue à ce jour une barrière infrastructurale difficilement franchissable entre le Pentagone, le Jardin Botanique et au-delà, les quartiers de Saint-Josse et Schaerbeek. De plus, le passage à ciel ouvert de la Petite Ceinture à cet endroit crée des nuisances sonores préjudiciables à l'utilisation du Jardin Botanique.

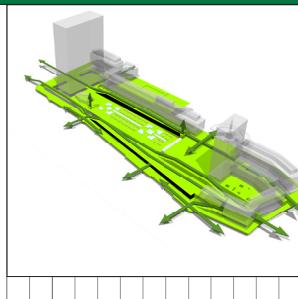
Le Schéma Directeur prévoit de supprimer cette barrière en mettant le carrefour Botanique-Pacheco à niveau de manière à ce que le franchissement de plain-pied puisse se faire depuis le Jardin Botanique vers le centre ville et vice versa.

2 : Partir de l'idée d'une reconversion et de valorisation de l'ancienne Cité Administrative plutôt que d'une transformation radicale.



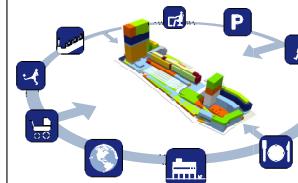
Il s'agit de valoriser plus particulièrement la valeur patrimoniale de l'ensemble que constitue l'ancienne Cité Administrative, et de ne procéder à des transformations que dans la mesure où celles-ci s'avèrent strictement nécessaires. Il s'agit aussi de reconnaître la valeur de l'espace public singulier que constitue l'espace moderne conçu sur une dalle, plus particulièrement en valorisant la fonction de « balcon » ouvert sur le paysage de la ville de l'Esplanade et du Jardin.

3 : Domestiquer l'urbanisme de dalle en améliorant son accessibilité et en favorisant les usages variés.



Cette option vise à conserver l'identité forte et les qualités spatiales de la Cité tout en améliorant ses relations physiques et d'usages à la ville. Elle implique 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.

4 : Introduire de la mixité fonctionnelle et sociale sur le site de l'ancienne Cité Administrative.



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 de la Cité Administrative. Il s'agit en particulier d'y planter du logement à concurrence de minimum 35% des surfaces bâties. 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). Pour ce faire, le Schéma Directeur propose :

D'insérer des équipements collectifs de proximité dont la gestion serait en partie confiée à une collectivité publique

D'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)

De garantir l'usage public du Jardin de la Cité et de l'Esplanade

LES PRINCIPALES PROPOSITIONS DU SCHÉMA DIRECTEUR :

EN QUELQUES LIGNES...

ESPACES PUBLICS AUX ABORDS

Le réaménagement du boulevard Pacheco et des boulevards Berlaimont, dans la continuité des travaux déjà réalisés par la Ville de Bruxelles aux boulevards de l'Empereur et de l'Impératrice

La mise à niveau du carrefour Pacheco/Botanique

La création de nouveaux accès au Jardin Botanique depuis le boulevard du même nom

La couverture de la Petite Ceinture (avenue Victoria Regina) entre la Porte de Schaerbeek et la rue Gineste (place Rogier)

L'intégration d'un site-propre bus double sens sur le boulevard Botanique, et ce afin d'améliorer la vitesse commerciale des bus sur cet axe

SUR L'ANCIENNE CITÉ ADMINISTRATIVE MÊME :

L'amélioration significative des accès aux niveaux des Jardins et de

ET EN QUELQUES CHIFFRES ...

Cité Administrative	Hier	Demain	N.B. ces chiffres ne prennent pas en compte la Tour des Finances, actuellement en cours de rénovation (superficie hors-sol : +/- 128.000 m ²)
Bureaux	80.000 m ²	70.000 m ²	
Logements	0	49.000 m ²	
Commerces	2.300 m ²	9.000 m ²	
Equipements	13.000 m ²	9.000 m ²	

ET LA SUITE ?

Dans le processus général que doit suivre la reconversion de l'ancienne Cité Administrative, le Schéma Directeur constitue la première étape qui permet de cadrer les premières grandes orientations.

Le Schéma Directeur a été soumis à l'avis de la Commission Régionale de Développement, qui a rendu ses conclusions, le 27 octobre 2006. Celles-ci sont favorables aux grandes orientations figurant dans le Schéma Directeur.

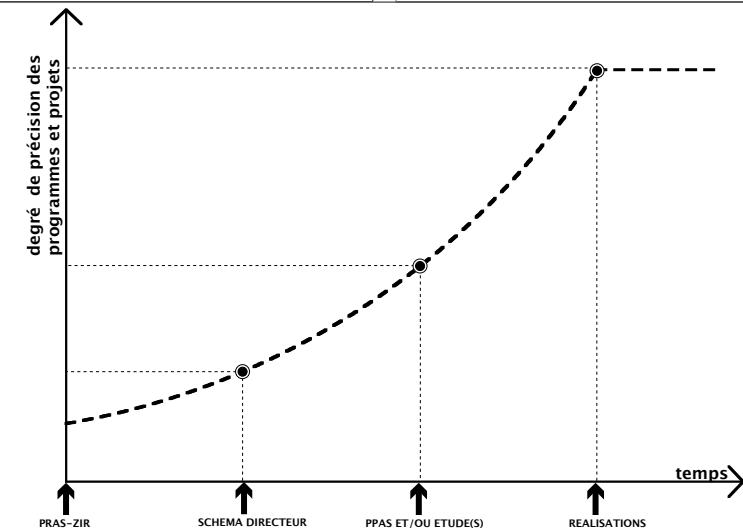
Un Arrêté doit maintenant être adopté par le Gouvernement régional bruxellois. Celui-ci sera transmis à la Ville de Bruxelles afin que celle-ci élabore un PPAS. Ce PPAS détaillera de manière précise les

options urbanistiques de la reconversion de l'ancienne Cité Administrative et de ses abords.

En ce qui concerne les aménagements d'espaces publics aux abords, des budgets publics doivent maintenant être trouvés pour réaliser les premières études et dans une étape ultérieure, financer les travaux.

L'ensemble de ce processus sera orchestré par la « cellule ZIR » que le Gouvernement a créée au sein de l'Administration régionale à la fin de l'année 2005.

La concertation large, initiée dans le cadre du Schéma Directeur, sera prolongée dans toutes les phases de développement des projets.



Pour toute information utile, vous pouvez contacter la cellule ZIR :

Direction Etudes & Planification
M. Cédric Van Meerbeeck
Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement

Tél : 02/204.23.84
Email : cvanmeerbeeck@mrbcirisnet.be
www.cae-rac.be

PLAN DE SYNTHÈSE : SYNTHESIS PLAN :

ÉGENDES :

- 1 Mise à niveau du carrefour Pacheco, Botanique (suppression du tunnel Sint-Lazare)
- 2 Couverture de l'avenue Victoria Régina et nouvel aménagement de surface en extension du Jardin Botanique
- 3 Reprofilage du boulevard du Jardin Botanique avec intégration d'un site propre bus double sens
- 4 Reprofilage et aménagement des boulevards Berlaimont et Pacheco
- 5 Crédit de nouveaux escaliers d'accès
- 6 Mise en valeur de l'espace public sur sol privé
- 7 Crédit de nouvel îlot mixte de logements / équipements locaux / commerces
- 8 Rénovation des immeubles existants C, D et F avec affectation bureaux aux étages et commerces/ équipements aux rez-de-chaussée
- 9 Nouvelle entrée au Passage 44 sous forme de bâtiment vitrine
- 10 Nouvel accès aux bâtiments de la Cité à partir des espaces publics aux abords
- 11 Ascenseurs publics
- 12 Puits de lumière et distribution verticale des parkings Act B
- 13 Nouvelle plaine de jeux

LEGENDE :

- 1 Nivellering Pachecolaan / Kruidtuinlaan (afschaffing van de Sint-Lazarus tunnel)
- 2 Onderdekken van de Victoria Réginalaan en nieuwe borgrondse inrichting ter uitbreiding van de Kruidtuin
- 3 Herprofiëring van de Kruidtuinlaan met integratie van een eigen busbedding in twee richtingen
- 4 Herprofiëring en heraanleg van de Berlaimont- en Pachecolaan
- 5 Aanleg van nieuwe toegangstrapen
- 6 Valorisering van de openbare ruimte op private grond
- 7 Tot stand brengen van een nieuw gemengd huizenblok met woningen / plattelijke uitrusting / handelszaken
- 8 Renovatie van de bestaande gebouwen C, D en F met een kantoorbestemming voor de verdiepingen en handelszaken / uitrusting op de gelijkvloerse verdieping
- 9 Nieuwe toegang tot de Passage 44 in de vorm van een glazen gebouw
- 10 Nieuwe toegang tot de gebouwen van het RAC vanaf de openbare ruimten in de omtrek
- 11 Openbare liften
- 12 Lichtschat en verticale verdeling van de A- en B-parkings
- 13 Nieuw speelplein

