1.

URBANISME, PAYSAGE, PATRIMOINE

Version validée par la Commission de concertation réunie le 8 juillet 2025

BU UR
Part of Sweco

Table des matières

1 INTRODUCTION 3

1.1 Sources consultées 3

1.2 Méthode d'évaluation 5

1.3 Difficultés rencontrées / renseignements non obtenus 6

2 ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT 7

2.1 Contexte réglementaire 7

2.2 Documents d'orientation 26

3 ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT 36

3.1 Evolution de la morphologie urbaine 36

3.2 Bâti 57

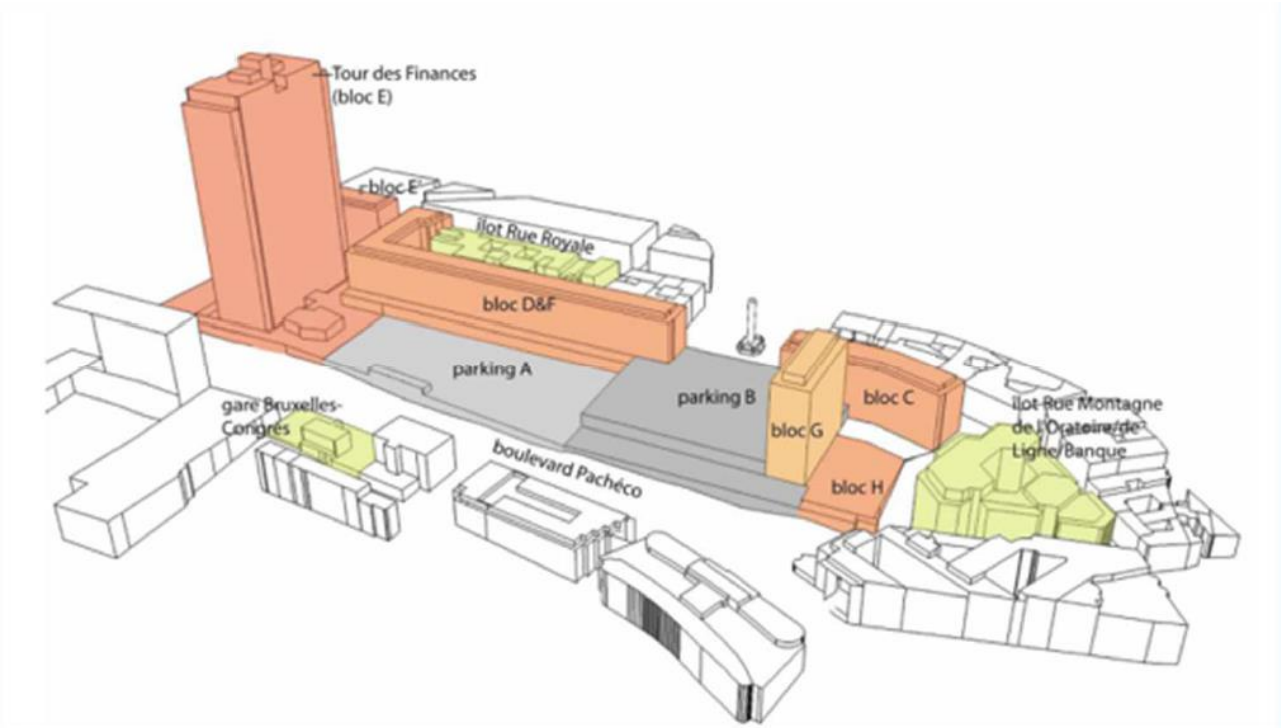
3.3 Structure des espaces ouverts 85

3.4 Projets et études 98

3.5 Conclusion de la situation existante de fait 103

1 INTRODUCTION

Pour rappel, ci-dessous une vue du site avant le PPAS qui reprend la dénomination des espaces et bâtiments :



CAE avant le PPAS Pacheco

1.1 SOURCES CONSULTEES

1.1.1 Bibliographie

ARIES Consultants - SSA/XX (2008), Effectenstudie: Renovatie en uitbreiding gebouwen D & F - site voormalig Rijksadministratief Centrum

Bekaert G. (1996), Architecture contemporaine en Belgique, Racine, Bruxelles

Bouw & Wonen (www.bouwenwonen.net): Betonskelet voor hoogbouw duurzamer dan staal Bral G. J. (2007), La Cité administrative de l'Etat, MRBC, Bruxelles

Cabuy Y. et Demeter S. (1997), Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles. 10.2 Bruxelles Pentagone. Découvertes archéologiques, Bruxelles

Cabuy Y., Demeter S. et Ortigosa C. (1995), Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles. 10.1 Bruxelles Pentagone. Potentiel archéologique, Bruxelles

Charlot-Valdieu C. et Outrequin P. (2009), L'urbanisme durable. Concevoir un écoquartier, éd. Le Moniteur, Paris

COOPARCH (2007), L'introduction de critères « développement durable » lors de l'élaboration des plans d'aménagement. Partie 1 : guide pratique, IBGE, Bruxelles

d'Osta J. (1995), Dictionnaire historique et anecdotique des rues de Bruxelles, Le Livre, Bruxelles

Declève B. et al. (2009), Densités bruxelloises et formes d'habiter, éd. Région de Bruxelles-Capitale, Bruxelles

Declève B. et al. (2009), BXXL. Objectivation des avantages et inconvénients des immeubles élevés à Bruxelles, MRBC, Bruxelles (notamment : BXXL 2 La tour comme objet technique: I.3. Typologie des structures portantes,

I.4. Circulations et accès des personnes et des biens, II.2. Critères de construction des tours écologiques et approches innovantes ; et BXXL 4 Habitabilité de l'environnement des tours : vent et ensoleillement)

Demey T. (1992), Chronique d'une capitale en chantier, tome 2 : De l'expo 58 au siège de la CEE, Legrain, Bruxelles, p. 63-99

Derom P. (ed.) (2000-2002), Les sculptures de Bruxelles, 2 vol., Pandora – Derom, Anvers – Bruxelles Engelen C. et Marx M. (2006), La sculpture en Belgique à partir de 1830, 7 tomes, Bruxelles

Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Île de France (ed.) (2009), 'Densité : opérations de logements et quartiers urbains', Etudes de l'IAURIF.

Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Île de France (ed.) (2005), 'Appréhender la densité : Les indicateurs de la densité', Note rapide sur l'occupation du sol, n°383.

Mardaga (ed.) (1989-1994), Le patrimoine monumental de la Belgique, Bruxelles 1A – 1B – 1C, Liège, 3 vol.

Moulinié C. et Naudin-Adam M. (juin 2005), Notes rapides sur l'occupation du sol, n° 381-382-383, IAURIF, Paris

Moutury S. (2002), La Cité Modèle du Heysel, formes et comportements, mémoire de fin d'études, ISURU, Bruxelles

Mozas J. et Fernandez Per A. (2006), Densidad. Density, Vitoria-Gasteiz

Région de Bruxelles-Capitale (2005), Observatoire des bureaux. Bilan 2004, n° 18, Bruxelles

Stratec s.a (2008), Etude d'incidences relative à l'urbanisation de la ZIR 6A Tour et Taxis, Schaerbeek Van Wijnendaele J. (2007), Promenades dans les couvents et abbayes de Bruxelles, Racine, Bruxelles

La Cité Administrative de l'État, Région Bruxelles-Capitale n°44, édition du Ministère du la Région de Bruxelles-Capitale, Bruxelles, 2007

Rapport d'incidences environnementales pour le PPAS Pachéco, Aries, Ville de Bruxelles, 2010-2012.

Rapport d'incidences environnementales pour le Permis d'urbanisme P396/2017, Aries, Ville de Bruxelles, 2017.

Masterplan « De la ville haute à la ville basse », Bureau Bas Smets - Grau - Prof. Dr. Eric Corijn - Espaces Mobilités - Atelier Ruimtelijk Advies - Util - Plant En Houtgoed - Rotor - Up&Cie, 2021.

Points de vue, Dossier, Bruxelles patrimoine No 36, Urban.Brussels, 2022.

1.2 METHODE D'EVALUATION

1.2.1 Aire géographique considérée

L'aire géographique prendra en considération le périmètre du PPAS tel que défini au chapitre 1.1. ainsi que les aires suivantes :

- Une aire géographique intégrant les principales perspectives visuelles pour les impacts liés au paysage urbain et aux articulations urbaines;
- Les premiers îlots entourant le site.

1.2.2 Grandes lignes du raisonnement utilisé

Morphologies et fonctions existantes

Les grandes perspectives et axes de lisibilité observés au sein et autour du périmètre seront décrits, en relation notamment avec la topographie du site.

La situation existante sera illustrée par une série de coupes montrant le gabarit des immeubles et le niveau naturel du sol, ainsi que par une modélisation 3D permettant de bien comprendre le rapport entre les différents bâtiments et niveaux.

Sur base des informations collectées dans le rapport de situation existante de fait, le rapport retracera l'historique du site en termes d'architecture et urbanisme car toutes les modifications expliquent pourquoi et comment nous en sommes arrivés là, quelles cicatrices sont encore ouvertes, quelles bonnes intentions à la base n'ont pas été réalisées.

Ensuite, le rapport résumera la typologie des différents bâtiments riverains.

Sur base de ces informations, il décrira également la morphologie des quartiers avoisinants.

La qualité des aménagements de l'espace public et la lisibilité de ceux-ci seront également analysées.

Patrimoine

L'auteur de projet procédera à un relevé du patrimoine immobilier existant au sein du périmètre du PPAS ainsi qu'en bordure de celui-ci. Il retracera succinctement l'historique du quartier pour mettre en évidence certains éléments du patrimoine architectural et culturel du site.

Projets et études

Sur base des contacts avec les administrations communales et régionales compétentes, une carte de synthèse de la situation future dans l'aire géographique reprendra les projets majeurs :

- en cours de réalisation ;
- ou pour lesquels existe un certificat ou un permis d'urbanisme ou de lotir non périmé ;
- ou pour lesquels une demande de certificat ou un permis d'urbanisme ou de lotir a été introduite ;

(y compris les projets, plans et études des autorités fédérales, régionales, locales concernant l'espace public et l'infrastructure de transport.)

Contraintes urbanistiques et techniques

Cette partie contiendra également une synthèse des contraintes urbanistiques *et techniques propres au site et des dispositions* en vigueur, particulièrement les dispositions prévues par le programme de la ZIR défini par le PRAS et l'arrêté de mise en œuvre de la zone du 29/06/2007.

1.2.3 Evaluation des incidences

Les points suivants seront analysés dans la phase d'analyse des différents scénarios :

- Insertion dans le paysage et dans l'environnement bâti : création ou détérioration de perspectives et de repères symboliques. Etudier les perspectives et servitudes de vues (simulations 3D), notamment depuis la colonne du Congrès sur le bas de la Ville et sur la Basilique de Koekelberg. Cette analyse des perspectives et servitudes de vue sera complétée par une analyse de ces perspectives obtenues en cas de la mise en œuvre théorique du PPAS, et ce afin de pouvoir faire des comparaisons entre tous les scenarios (vues et patrimoine) :
- Lisibilité et cohérence de la composition ;
- Règlementaire : les potentialités réglementaires de construction par affectation et le respect des contraintes juridiques en termes de programme ;
- Fonctions : la compatibilité des activités projetées par rapport au site et par rapport au voisinage. Pertinence de la densité du bâti proposée, de son implantation, des gabarits… ;
- Phasage : Possibilité de phasages autonomes dans l'attente de la phase suivante.

1.3 DIFFICULTES RENCONTREES / RENSEIGNEMENTS NON OBTENUS

Les difficultés rencontrées incluent principalement la capacité à disposer d'informations chiffrées. En particulier, cela concerne les projets de rénovations à la rue Royale, où les informations obtenues auprès d'Urban ne permettent pas de distinguer les projets qui ont été réalisés de ceux qui ne le sont pas. De plus, il y a un besoin de disposer des plans des bâtiments existants, notamment pour analyser leur capacité à muter vers d'autres fonctions, ainsi que des informations sur la structure et la portance de la dalle sur la partie qui domine la jonction Nord/Midi.

2 ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT

2.1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

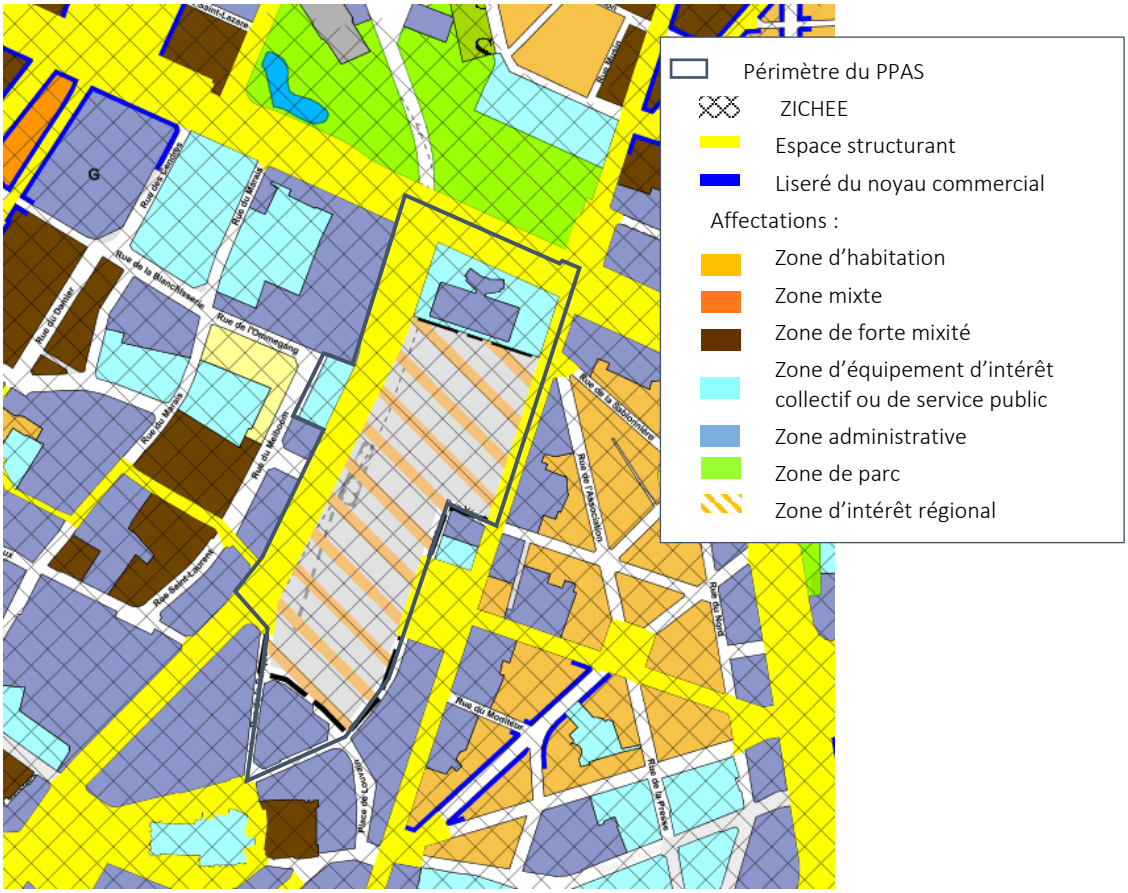
2.1.1 Plan Régional d'Affectation du Sol – AG 05.03.01

Selon la carte d'affectation du sol du PRAS, l'ensemble du périmètre du PPAS est affecté en zone d'intérêt régional (ZIR) (il s'agit en l'occurrence de la ZIR n°11 « Cité Administrative »), en zone administrative et en zone d'équipement d'intérêt collectif et service public. Le périmètre est également inclus en surimpression en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE).

Le boulevard Pachéco, le boulevard de Berlaimont, la place du Congrès, la rue Royale et le boulevard du Jardin Botanique sont considérés comme des espaces structurants.

L'affectation du socle de la tour des Finances pose question : les locaux de bureau créés autour des cours anglaises se trouvent en zone d'équipement au PRAS. De même que l'extension de la tour des Finances qui se trouve également en zone d'équipement et, en partie, dans la ZIR.

Le bilan 2004 de l'Observatoire des bureaux explique en note que l'extension de la tour des Finances a été autorisée en compensation de la perte de superficie due à la suppression de la trémie d'ascenseur.



Extrait de la carte du PRAS « Affectation du sol » (BruGIS, 2023)

Le tableau suivant reprend les prescriptions littérales de chacune des zones d'affectation et en surimpression précitées.

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.
7. Zone administrative
7.1. Ces zones sont affectées aux bureaux et aux logements. Elles peuvent également être affectées aux établissements hôteliers, et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public. 7.2. Ces zones peuvent être affectées aux activités productives pour autant qu'elles soient compatibles avec les affectations visées au 7.1. 7.3. Ces zones peuvent aussi être affectées aux commerces dont la superficie de plancher ne dépasse pas 1.000 m² par projet et par immeuble. L'augmentation des superficies de plancher peut être autorisée après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. 7.4. Les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations doivent s'accorder avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité.
8. Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
8.1. Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public 8.2. Moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent également être affectées aux logements 8.3. Moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent également être affectées aux commerces qui constituent le complément usuel des affectations visées aux 8.1 et 8.2. 8. 4. Les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité. Les abords des constructions et installations des équipements d'intérêt collectif contribuent à la réalisation du maillage vert. Moyennant due motivation par des raisons économiques et sociales et moyennant plan particulier d'affectation du sol, ces zones peuvent bénéficier des prescriptions particulières applicables en zone de forte mixité.
21. Zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
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.

24. Espaces structurants
Les actes et travaux qui impliquent une modification de la situation existante de fait de ces espaces et de leurs abords visibles depuis les espaces accessibles au public préservent et améliorent la qualité du paysage urbain. En outre, les espaces structurants arborés doivent être plantés de manière continue et régulière.

Prescriptions littérales des zones d'affectation et en surimpression reprises dans le périmètre du PPAS

2.1.2 Arrêté du Gouvernement invitant la Ville de Bruxelles à élaborer un PPAS sur le périmètre du futur PPAS Pachéco afin de concrétiser le programme de la ZIR n°11 – AG 29.06.07 [modifié par AG 14.05.09]

L'interprétation qui peut être faite de cet arrêté n'est pas toujours univoque, du fait notamment d'un manque de définition de la notion de « site ». En particulier pour la question des seuils maximum autorisés, plusieurs questions se posent :

- Les superficies maximales autorisées de bureau valent-elles uniquement pour les immeubles de la CAE, ou également pour les immeubles de la rue Royale, voire pour l'îlot Montagne de l'Oratoire/Banque/de Ligne ? Il est tout à fait improbable qu'il faille inclure les superficies de plancher de la tour des Finances dans le calcul, mais une partie de l'extension de la tour des Finances côté rue Royale se trouve manifestement en ZIR alors que ses superficies de plancher ne semblent pas avoir été prises en compte dans l'AG (ni d'ailleurs dans le SD qui lui a servi de base).
- Les mêmes réflexions peuvent être faites à propos des 35 % de logement à réaliser par rapport à l'ensemble des superficies de plancher du site : L'AG reprend les superficies de parking dans la liste des affectations mais l'on imagine mal qu'il faille les comptabiliser pour calculer les 35%. En effet, d'une part, cela mènerait à une densité très élevée sur le site et, d'autre part, la consultation du SD qui a servi de base à l'AG permet d'exclure cette hypothèse. Cependant, les choses sont moins évidentes pour l'îlot Montagne de l'Oratoire/Banque/de Ligne puisque le SD ne l'a pas pris en compte.
- L'interprétation qui peut être faite de l'arrêté est encore ambiguë en ce qui concerne le jardin Pechère. Le paysagiste renommé a dessiné l'ensemble des espaces verts situés sur la dalle, c'est-à-dire le jardin géométrique qui fait face à l'ancien restaurant du bloc F, la promenade en corniche au-dessus du boulevard Pacheco et la plaine de jeux qui y est attenante. Or, l'arrêté demande le maintien du jardin Pechère sans préciser s'il s'agit de l'ensemble ou uniquement de la partie géométrique comme le laisse penser le SD.

Suite à un courrier de la Ville en rapport avec ces questions, le Ministre-Président a précisé que le seuil des 70.000 m² de bureau ne s'applique qu'aux nouvelles superficies à développer dans les bâtiments C, D & F. N'y sont pas incluent les superficies déjà existantes dans la partie de l'extension de la tour des Finances qui se situe en ZIR. Quant aux 35 % de logement, ils s'appliquent à toutes les superficies situées dans la ZIR, donc également aux immeubles de la rue Royale et à l'extension de la tour des Finances située en ZIR, mais pas à l'îlot Montagne de l'Oratoire/Banque/de Ligne. Ces éclaircissements ont été retranscrits dans un arrêté modificatif approuvé par le Gouvernement le 14.05.09.

Suite à l'arrêt du Conseil d'Etat du 9 décembre 2022, la ville de Bruxelles s'est penchée sur la question et a abouti aux chiffres suivants : les superficies totales de la ZIR s'élèvent à 141.000 m², desquels 35 % représentent 49.501 m². Sachant que dans la ZIR, il y a depuis 2010 7.707 m² de nouveaux logements construit (bâtiment A2), le(s) futur(s) projet(s) devront inclure au minimum 41.795 m² de logement.

Dans le détail, par cet arrêté du 29 juin 2007, modifié par l'arrêté du 14 mai 2009, la Ville de Bruxelles est invitée à approuver un PPAS portant sur la partie de son territoire identifiée « zone d'intérêt régional (ZIR) n° 11 ».

Le PPAS propose une réorganisation générale du site qui s'appuye 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 ;
- la valorisation de l'esplanade comme espace public d'observation du panorama de Bruxelles.

Du point de vue de l'affectation du site, le PPAS veillera à créer une mixité fonctionnelle sur le site, à savoir :

- un maximum 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) ;

- un minimum de 35 % de logements dans le périmètre de la zone d'intérêt régional ;
- 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.
- 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 site et des relations de la Cité Administrative avec son environnement, le PPAS veille 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).

Du point de vue des espaces publics aux abords du site, le PPAS prévoit :

- une recomposition du front bâti rues Montagne de l'Oratoire, de la Banque et de Ligne ;
- la réalisation d'accès au site pour les cyclistes et les personnes à mobilité réduite.

2.1.3 Plans Particuliers d'Affectation du Sol

Le tableau ci-dessous détaille les PPAS situés dans un rayon de 500 mètres autour du périmètre d'étude.

Nom	Numéro	Dossier de base / Plan	Arrêté d'approbation	Arrêté de modification	Remarques
VILLE DE BRUXELLES					
Putterie	30-40	PLAN	13.09.1984	Modification partielle par le projet de PPAS Unesco 22.02.2021	
Damier	44.27	PLAN	13.02.1969	Partiellement remplacé par le PPAS Martyrs (60-10)	Abrogation partielles AG 20.07.2006 Projet de passer au Conseil communal en 2024 afin de lancer une procédure d'abrogation totale
Jardin Botanique	60-09bis	PLAN	17.06.1993		Abrogation

					partielle AG 10.09.2009
Martyrs	60-10	PLAN	29.10.1992		Partiellement abrogé AG 26.05.2005
Rue Royale	60.15	PLAN	14.07.2005		
Îlot Sacré	80-60	DB	28.07.1999		Remplacé par le projet de PPAS Unesco
SAINT-JOSSE-TEN-NOODE					
Hôtel Communal	19	PLAN	23.09.64	Abrogé 20.06.2013	
Place Quetelet	25	PLAN	05.06.97	Réalisé	
Rue Royale	31	PLAN	02.04.80	Abrogé	
Botanique	33	PLAN	28.03.79	Abrogé 12.01.2012	
Saint-François	38	PLAN	19.05.89		
Albert 1er	41	PLAN	26.09.02	Abrogé	
Tour IBM	16	PLAN	17.10.74	Abrogé 25.02.2021	

PPAS dans un rayon de 500 mètres

Les PPAS qui jouxtent directement le périmètre et qui ne sont pas abrogés sont le PPAS Jardin Botanique et le PPAS Rue Royale.

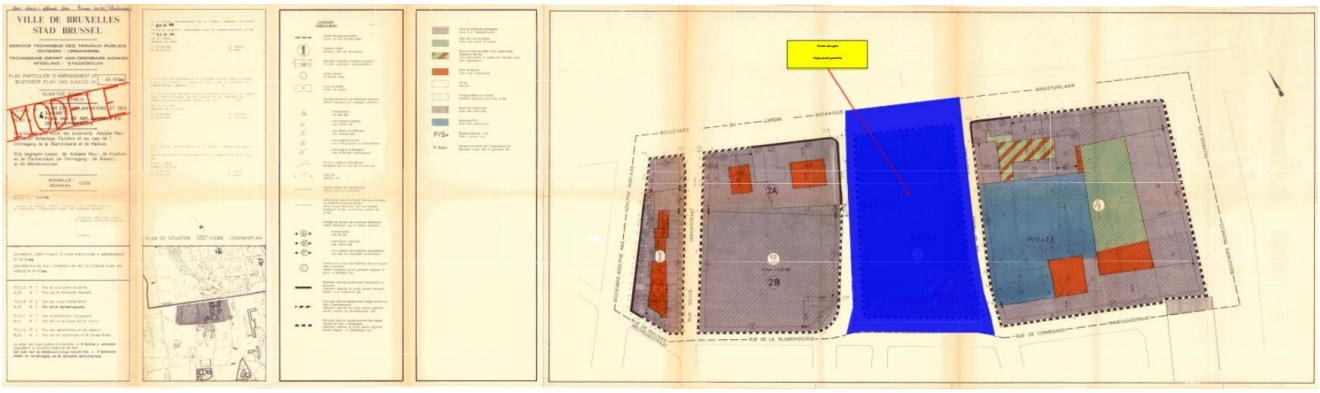
Celui qui le couvre est bien évidemment le PPAS Pachéco.

Ces trois PPAS sont décrits ici dans leurs grandes lignes.

PPAS Jardin Botanique

Les objectifs du PPAS 60-09bis « Jardin Botanique » peuvent être récapitulés comme suit :

- la sauvegarde du patrimoine monumental ;
- la valorisation de l'animation urbaine ;
- l'intégration d'une mixité fonctionnelle.



Plan des implantations et des gabarits du PPAS 60-09bis (la partie en bleue a été abrogée en 2009, Ville de Bruxelles, 2009)

Le quartier se caractérise par une forte présence d'équipements collectifs et/ou de services publics. Le PPAS 60-09bis « Jardin Botanique » pointe le fait que les équipements hospitaliers et les activités d'enseignement drainent une animation

que le traitement architectural ne permet pas de deviner au niveau de la ville. Il est envisagé de créer un cordon d'animation principalement le long du boulevard du Jardin Botanique, de la rue Neuve et du boulevard Adolphe Max.

Etant donné la taille des équipements et des entreprises à caractère urbain et ce qu'ils représentent à l'échelle régionale, la disparition de ceux-ci créerait des déséquilibres urbanistiques importants. Ce PPAS prévoit de réaffecter ces zones en priorité à l'habitat en cas de départ de ces institutions.

En plus des prescriptions générales, chaque îlot dispose de prescriptions particulières en termes d'affectation et d'implantations et gabarits. Certaines de ces prescriptions définissent soit des seuils maxima de constructions par affectation, soit des coefficients de densité relatifs à la surhausse de bâtiments existants. Des mesures compensatoires en logement sont exigées en cas d'augmentation de surface des activités administratives.

Le périmètre du PPAS Pacheco inclut toute la largeur du boulevard Pachéco. De ce fait, il se superpose en partie au PPAS Botanique qui a comme limite l'axe du boulevard. Cependant, ce PPAS ne comporte pas de prescriptions spécifiques pour les voiries (il est seulement mentionné que les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec le site).

PPAS Royale

Le PPAS Royale est également contigu au périmètre du plan, mais il n'y a aucun chevauchement de limites. Ce PPAS tend à préciser le PRAS au niveau des affectations. Les objectifs prioritaires sont :

- La protection du logement dans tout le périmètre (y compris la rive Ouest de la rue Royale) et l'amélioration de l'habitabilité de la zone. Tous les immeubles avec une typologie d'habitation sont affectés au logement. Le dernier critère prend en compte les affectations proprement dites, les intérieurs d'îlot et l'espace public.
- La protection du patrimoine historique du quartier pour les monuments exceptionnels, mais aussi comme valeur d'ensemble. La protection ne porte pas uniquement sur les façades, mais peut également être exigée pour des éléments d'intérieurs.
- La mise en valeur du réseau viaire avec une attention particulière à la cohérence du paysage urbain et à la scénographie, l'amélioration de l'espace public par un aménagement qualitatif induisant la limitation du trafic et le confort du piéton et la verdurisation.
- Le curage, la végétalisation des intérieurs d'îlot et la protection des plantations en intérieur d'îlot.

PPAS Pachéco

Le PPAS Pacheco a été adopté par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 31 janvier 2013. Il est constitué d'un plan de localisation, d'un plan de la situation existante de droit, d'un plan de la situation existante de fait, d'un plan des zones d'affectation, d'un plan des implantations, d'un plan des gabarits et caractéristiques des constructions, de prescriptions littérales, de recommandations, de notes et rapport et d'un reportage photographique. Son périmètre est délimité par le boulevard Pacheco, le boulevard du Jardin Botanique, des rues Royale, Vésale, Vandermeulen, de Ligne, Montagne de l'Oratoire, de la Banque et d'une petite portion du boulevard Berlaimont. Il consiste à aménager l'ancienne Cité administrative de l'Etat en mettant en œuvre le programme de la ZIR n°11 ainsi que la vision et les objectifs urbanistiques définis par la Région bruxelloises dans l'AG 29.06.07, modifié par AG 14.05.09 (cf. point 2.1.2.). Il est important de noter que le périmètre du PPAS Pacheco s'étend au-delà du périmètre de la ZIR n°11 en incluant dans son périmètre la Tour des Finances, le bâtiment de Ligne et la gare du Congrès.

Le PPAS Pacheco définit 4 sous-zones de constructions (bâtiments à construire ou à maintenir) sur la zone A correspondant au périmètre de la ZIR N°11, ainsi qu'une zone de promenade sur la dalle et le long du boulevard Pacheco, des zones de connexions verticales entre le haut et le bas de la ville ou encore des zones de passage public sur sol privé. Lors de la mise en enquête publique du projet de PPAS Pacheco, les nombreux avis reçus aussi bien par les instances régionales que par les particuliers, poussent la Ville à modifier le PPAS sur les différents points suivants :

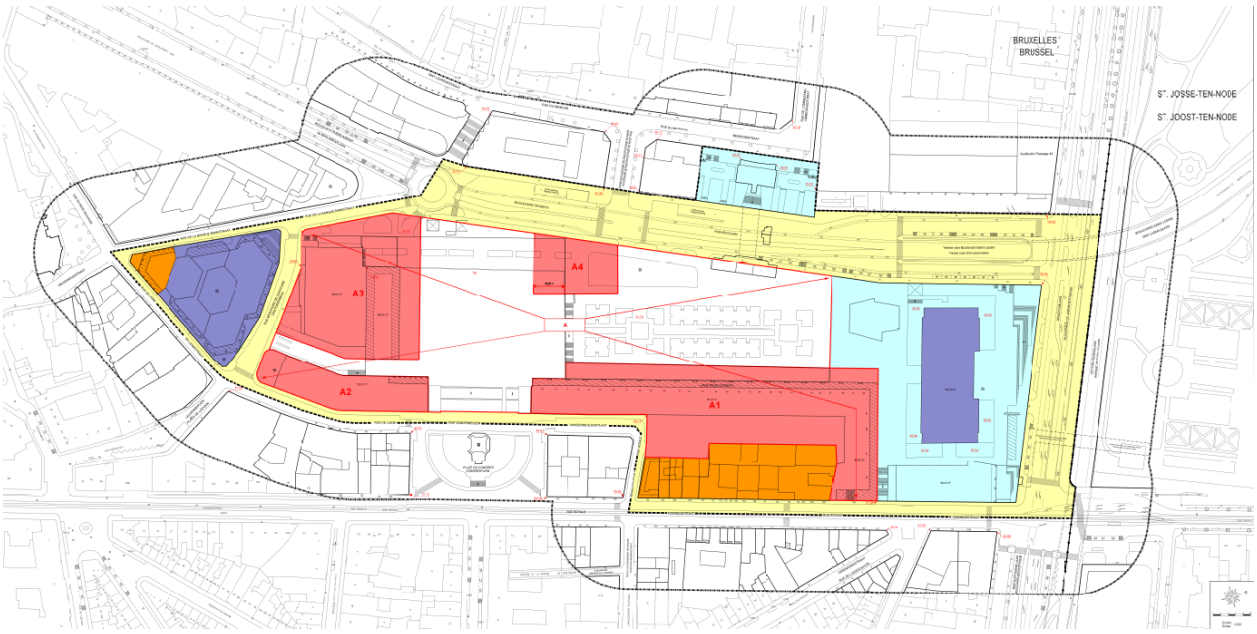
- Réduire le potentiel constructible autorisé au sein de la zone A (150.000 m²) ;
- Vérifier, en fonction d'une révision de la densité, l'implantation de l'immeuble A4 au regard de son insertion dans les perspectives urbaines des lieux tant de la partie basse que la partie haute par des simulations et sa participation à l'attractivité du site ;
- Réétudier les exigences en termes de superficies des cours de récréation, plaine de jeu publique, cour intérieure de la zone A3 et espaces collectifs de détente aux étages des zones A3 et A4 et d'analyser l'opportunité d'intégrer la

zone de recul à la zone A3 ;

- Examiner la localisation de l'école et sa cour de récréation ;
- Etudier les ombres portées de façon plus détaillée.
- Préciser la répartition du nombre de chambres par logement (prescription 2.4.1.1) ;

Suite à la 2ème enquête publique, le Conseil communal adopte définitivement le PPAS Pacheco et ce, malgré de nouveaux avis négatifs émis principalement par la CRMS et des particuliers (ex : comité de quartier Notre-Dame-aux-Neiges).

L'Arrêté Conseil du 24.09.2012 justifie cette décision d'emprise sur l'Esplanade de la façon suivante : « *Considérant que (…) un recul de 6m de la zone A3 par rapport à l'Esplanade est envisageable ; qu'en ce qui concerne la zone A4, il est par contre préférable de maintenir la limite d'implantations proposée étant donné la volonté de maintenir au maximum l'emprise du futur bâtiment sur la zone de jardin ; que le rétrécissement éventuel de l'Esplanade par cette construction entraîne un rétrécissement du panorama sur la ville mais que celui-ci est compensé par une prescription imposant un espace public d'observation du panorama en zone A4. » Une des réclamations portait également sur le fait que le PPAS n'est pas conforme à l'arrêté « car il ne prévoit pas 35% de logement, la réalisation de logements prévus le long de la rue Royale étant tributaire de la bonne volonté des propriétaires à convertir des bureaux en logements* ».



Plan Particulier d'Affectation du Sol (Ville de Bruxelles, 2007)

Permis d'urbanisme P396/17

Un permis d'urbanisme (réf. : P396/2017) est délivré le 06 août 2019 pour urbaniser la partie Sud du site, selon les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Pacheco en vigueur sur le périmètre. Le permis prévoyait 45.526m² de logement, 4.584m² de commerce et 7.506m² d'équipement (crèche + équipement scolaire). Une portion du socle était activée tandis qu'une partie du jardin organique disparaissait au profit du bâtiment en zone A4 et de la construction de l'escalier espagnol permettant une liaison haut-bas de la Ville, ainsi que Nord-Sud.

Les volumes se répartissaient sur les zones A4 et A3 (a/b/c) du PPAS Pacheco selon l'implantation suivante :



Visualisation du permis d'urbanisme annulé P396/2017 (Ville de Bruxelles, 2019)

Le permis a fait l'objet d'un recours et a été annulé par le Conseil d'Etat. Les motifs d'annulation du permis d'urbanisme (réf. Communale P396/2017) entache d'illégalité le Plan Particulier d'Affectation du Sol « Pacheco » n°07_02, avec pour conséquence l'impossibilité de la mise en œuvre de ce même plan selon ses prescriptions littérales et graphiques actuelles.

Dans son Arrêt, le Conseil d'Etat estime que l'argumentation du rapport d'incidences environnementales (RIE) du PPAS Pacheco pour s'écarter des prescrits de l'Arrêté du gouvernement de 2007 demandant l'élaboration du PPAS Pacheco était trop faible. En effet, l'Arrêté faisait de « la valorisation de l'esplanade comme espace public d'observation du panorama de Bruxelles » un des objectifs d'aménagement urbanistique du site. L'implantation de la tour Pechère sur l'Esplanade, selon les prescriptions du PPAS Pacheco, a dès lors été considérée comme non justifiée et allant à l'encontre des prescrits de l'Arrêté du gouvernement de 2007.

Afin de permettre un aménagement du site de la Cité administrative, la Ville de Bruxelles (décision du Conseil communal du 04/12/2023) et la Région ont donc décidé de lancer une procédure d'abrogation totale – ou de modification – du PPAS Pacheco.

2.1.4 Règlement Régional d'Urbanisme – AG 21.11.06

Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) constitue le cadre réglementaire d'urbanisme pour l'ensemble du territoire régional conformément au Code bruxellois d'aménagement du territoire (CoBAT). Il porte sur différentes thématiques comme les normes de construction ou d'habitabilité pour les logements ou l'aménagement de la voirie. Le RRU est d'application sur l'ensemble du périmètre du PPAS pour ce qui n'est pas déterminé par le PPAS.

2.1.5 Nouveau Règlement Régional d'Urbanisme (Good Living)

Le RRU actuel adopté le 21/11/2006 et entré en vigueur en janvier 2007 ne peut plus répondre à tous les défis auxquels la Région est confrontée. Le Gouvernement bruxellois considère dès lors sa révision comme une priorité. Le texte du RRU tel qu'approuvé en première lecture est disponible sur le site internet d'Urban (RRU – adoption en 1ère lecture - Urban) : https://urban.brussels/fr/articles/rru-adoption-en-1ere-lecture.

Les prochaines étapes en vue de son adoption sont (calendrier prévisionnel) :

- Février 2024 : approbation par le Gouvernement du projet de RRU, en seconde lecture ;
- Mai 2024 : approbation définitive par le Gouvernement du projet de RRU.

Le fil conducteur de la réforme envisagée est double. D'une part, elle vise à une rationalisation et une simplification des règles urbanistiques en vigueur ; d'autre part, il s'agit de répondre aux objectifs généraux et spécifiques du Gouvernement en matière d'urbanisme afin de répondre aux défis environnementaux et sociétaux de la Région dans un contexte post crise sanitaire.

A cet égard, les principaux objectifs définis, en amont, dans le cadre des déclarations de politique régionale, sont :

- la contextualisation des gabarits autorisés dans un contexte de (dé)densification de la ville ;
- la rénovation et la reconversion / convertibilité des constructions ;
- la qualité des espaces ouverts moyennant notamment le développement de la biodiversité et l'amélioration de la qualité des eaux et des sols ;
- l'évolution des logements, notamment l'augmentation de la taille des espaces communs, afin de répondre aux nouveaux modes d'habiter ;
- l'élaboration de règles spécifiques à destination du logement étudiant ;
- l'amélioration du confort piéton et cycliste ;
- l'adoption de dispositions volontaristes en matière de stationnement (voitures, vélos, livraison).

Le Gouvernement a, en date du 10/11/2022, adopté en première lecture le projet de RRU. Ce projet est le résultat d'un important travail de réflexion mené au départ des objectifs visés plus haut en matière d'urbanisme et des recommandations faites par une Commission d'experts dans son rapport du 22 octobre 2021, et enrichi sur la base des observations faites par les administrations régionales et communales consultées tout au long de sa rédaction. Il vise à proposer une règlementation orientée vers l'avenir, qui encourage l'évolution des pratiques actuelles et anticipe et accompagne la transformation en cours du territoire bruxellois au profit d'une plus grande résilience, d'une meilleure qualité de vie, du bâti et de l'environnement, ainsi que de l'inclusion de toutes les personnes dans la société.

Le projet de RRU se compose, dans sa version actuelle, de trois grands titres thématiques :

- Titre I « Espace ouvert » : ce titre détermine les règles d'aménagement paysager et végétalisé des espaces ouverts publics et privés afin qu'ils améliorent le cadre de vie au travers de leurs trois fonctions essentielles, à savoir la fonction de séjour, la fonction de déplacement et la fonction environnementale ;
- Titre II « Urbanité » : ce titre détermine l'ensemble des caractéristiques relatives à l'enveloppe d'une construction, en ce compris son rapport à l'espace ouvert, aux constructions voisines et, plus généralement, au contexte environnant ;
- Titre III « Habitabilité » : ce titre détermine les règles minimales visant l'organisation interne de tous les bâtiments afin d'assurer confort et qualité de vie à leurs occupants.

2.1.6 Règlement Communal d'Urbanisme

Plusieurs règlements communaux sont d'application au sein du périmètre du PPAS :

- Règlement sur les bâtisses du 3 février 1936, qui est partiellement d'application ;
- Règlement sur les trottoirs du 20 décembre 1963 ;
- Règlement relatif aux dispositifs de publicité du 22 décembre 1994 ;
- Règlement relatif au placement d'antennes du 5 mars 1998 ;
- Règlement relatif à la fermeture de vitrines commerciales du 23 mars 2000.

Ces différents règlements seront soumis à des abrogations (potentiellement implicites) selon les thématiques abordées par le nouveau RRU. Celui-ci se situant plus haut dans la hiérarchie des normes ces dispositions seront en effet prioritaires par rapport à ces documents.

2.1.7 Patrimoine protégé

Le périmètre et ses abords comptent différents éléments de patrimoine avec des statuts différents. La carte ci-dessous,

extraite du site BruGIS de la Région de Bruxelles-Capitale, synthétise les différentes informations relatives au patrimoine présent sur le site du PPAS ou à ses abords. La présente section détaille successivement les éléments protégés au sein du périmètre du PPAS puis en dehors de celui-ci. Il revient ensuite sur les éléments qui sont repris à l'inventaires.



Éléments à valeur patrimoniale au sein et aux abords du site du PPAS (BruGIS, 2023)

Patrimoine architectural statut légal

- Monument classé
- Monument liste sauv.
- Ensemble classé
- Site classé
- Site liste sauvegarde
- Site inventaire légal
- Zone de protection

Patrimoine naturel

- Arbre remarquable (inv. légal)
- Arbre remarquable (inv. scientifique)
- Arbre remarquable abattu

Inventaire Patrimoine architectural RBC

- Bien repris à l'inventaire
- Périmètre du PPAS

Sont repris sur la carte ci-dessus les éléments patrimoniaux avec un statut légal au sein du PPAS ou aux abords directs :

- [1] Jardins Pechère ;
- [2] Halte Congrès ;
- [3] Place du Congrès ;
- [4] Hôtel Astoria ;
- [5] Immeuble Leverhouse ;
- [6] Immeuble sud de la Pl. du Congrès.

Patrimoine protégé dans le périmètre du PPAS

Halte du Congrès, Boulevard Pachéco

- Cadastre de Bruxelles : 3ème division, section C, parcelle n° 1583f.
- Architecte : Maxime Brunfaut1 (1909-2003) ;
- Sculpteurs : Louis Dupont2 (1896-1967) pour le bas-relief Sud ; Robert Delnest3 (1904-1980) pour le bas-relief Nord ; Jozef Cantré4 (1890-1957) pour le trumeau axial ;
- Designer-ensemblier : Fred Sage.

Inscrite comme monument sur la liste de sauvegarde par AG du 13.04.95, en raison de son intérêt historique et artistique. Cette protection officielle couvre le bâtiment de la Halte Congrès et le jardin public qui l'entoure. L'arrêté gouvernemental du 13 avril 1995 décrit cet élément de la manière suivante :

« *Située entre le boulevard Pachéco et la rue du Meiboom, en contrebas, la Halte Congrès est une station souterraine de la jonction Nord-Midi. Placée au centre d'un jardin public, le volume hors-sol, en forme de tour, cache de plus deux cheminées d'aération du tunnel ferroviaire.*

Cette construction extérieure, fonctionnelle, à ossature en béton revêt un aspect décoratif grâce aux claustras en briques s'insérant dans la structure quadrillée des longs côtés, et, surtout grâce aux parements de pierre bleue sculptés de reliefs allégoriques (représentation des villes de Belgique) des petits côtés et de la partie axiale en ressaut vers le boulevard. L'accès à la gare se fait dans cet axe, par un large escalier abrité sous un auvent courbe en aluminium, et, à l'arrière (rue de Meiboom) par deux escaliers compris dans un avant-corps. La station proprement dite comprend halls, salle d'attente, guichets, buvette et quatre quais. Sobre et fonctionnelle elle est carrelée et lambrissée, et présente un aspect intérieur similaire à celui de la Gare Centrale. Comme l'aménagement en surface (jardin et « tour »), le plan de cette partie est régi par une symétrie stricte que brise seulement la disposition du couloir qui la relie à la Cité Administrative. »

Ce document décrit également l'intérêt historique et artistique de cet élément repris au patrimoine de la manière suivante :

« *La Halte du Congrès fut conçue en 1948 par l'architecte M. Brunfaut et achevée en 1953. Sa raison d'être est de desservir directement la Cité Administrative de l'Etat, mais elle est à considérer en étroite liaison avec la Gare Centrale. Comme celle-ci, elle est un témoin du style international officiel des trente dernières années, et caractéristique de l'architecture fonctionnelle.*

La particularité du bâtiment réside dans la manière habile dont les deux tours d'aération du tunnel ont été dissimulées (emploi de claustras, etc.). Cette partie-hors-sol fut en effet utilisée comme support d'un programme de sculptures qui affirme symboliquement la Jonction Nord-Midi en tant que nœud de communication de toutes les villes du pays (cfr. Sur le parement nord, la poignée de main dans le médaillon en relief figurant Bruxelles). Les trois bas-reliefs sont chacun dus à un artiste différent : Louis Dupont de liège (Sud), R. Delnest (Nord) et Jozef Cantré (trumeau axiel). Ces œuvres font de la Halte un monument, au sens premier du terme, monument auquel l'austère jardin public qui l'encadre donne le dégagement nécessaire ».

[1] Fils d'architecte, formation à l'Académie des Beaux-Arts de Bruxelles, collaborateur de son père puis de Victor Horta dont il assure la succession sur le projet de la Halte centrale. Il réalise un grand nombre de bâtiments importants parmi lesquels de nombreuses commandes publiques.

[2] Sculpteur liégeois, auteur de nombreuses œuvres monumentales, principalement à Liège (Mémorial de la Résistance, relief pour les PTT, fronton du Lycée Léonie Waha, …). A Bruxelles, il crée une œuvre pour la roseraie de l'Exposition universelle en 1935 et le relief de la Halte du Congrès.

[3] Formé à l'Académie de Mons et chez les sculpteurs Léon Gobert et Paul Dubois. Se spécialise dans la sculpture monumentale et réalise des statues et reliefs pour plusieurs maisons communales de Wallonie (Charleroi, Quaregnon, Binche), pour les bâtiments de la Province de Mons, pour les gares du Nord et du Midi à Bruxelles.

[4] Elève de l'académie de Gand, formé chez les sculpteurs Metdepenningen et Delvin. Dans la mouvance expressionniste. Travaille le bois et la pierre en taille directe. Plusieurs œuvres monumentales.





Vues de la halte Congrès et son jardin public (BUUR PoS, 2024)



Bas-reliefs présents sur la halte Congrès (BUUR PoS, 2024)

Place du Congrès (pour la bande de terrain en bordure du site)

- Cadastre de Bruxelles : 3ème division, section C, 4e feuille.
- Inscrite comme site sur la liste de sauvegarde par AG du 02.04.98, en raison de son intérêt scientifique, esthétique et historique.

Place et monument conçus par l'architecte Joseph Poelaert (1817-1879) et réalisés entre 1850 et 1859. Au centre de la place, colonne de 47 mètres de haut abritant un escalier de 193 marches, surmontée d'une statue de Léopold Ier par Guillaume Geefs[5] (1805-1883). Au pied de la colonne, deux lions de bronze par Eugène Simonis[6] (1810-1882) ; sur la base quatre statues représentant : la Liberté de Culte par Eugène Simonis (1810-1882), la Liberté d'Association par Charles-Auguste Fraikin[7] (1817-1893), la Liberté d'Enseignement et la Liberté de Presse par Jean Geefs[8] (1825-1860).

Nombreuses interventions sur le monument en raison de la mauvaise qualité des matériaux, la première en 1870 et la dernière selon autorisation du 27.06.02.

La Place du Congrès sert à l'origine de commémoration du Congrès National. Ensuite, en hommage au soldat inconnu de la première guerre mondiale, le tombeau de ce dernier a été installé sous la Colonne. L'édifice a fait l'objet de deux arrêtés de classement. Le premier, datant du 9 mars 1995, entame la procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde comme site de la Place du congrès en raison de son intérêt scientifique et historique. L'arrêté gouvernemental du 2 avril 1998 inscrit la Place du Congrès sur ladite liste.

L'Article 2 du dernier arrêté précise les conditions de conservation du site :

« *L'utilisation, l'entreposage ou la fabrication de substances nocives au développement et à la croissance des plantations, de la faune et de la flore ou nuisibles à la qualité des eaux sont prohibées.*

La pose de panneaux publicitaires est interdite.

L'allumage de feux est interdit sous les arbres.

L'entretien normal des arbres (enlèvement des branches mortes, cassées, soins aux plaies) est obligatoire. »

Le document fait également une description sommaire et justifie l'intérêt historique et scientifique d'un tel édifice :

« Cette place, organisée de manière symétrique par rapport au monument du soldat inconnu, a été conçue et réalisée par l'architecte Poelaert en 1849. Au centre, une colonne de 49 mètres de haut abritant un escalier de 193 marches est surmontée d'une statue de Léopold Ier réalisée par Guillaume Geefs. Au pied de cette colonne figurent quatre remarquables statues représentant les 4 libertés fondamentales, à savoir : la liberté de culte, d'enseignement, de presse et d'association. On trouve également sur cette place, deux frênes majestueux ainsi que deux beaux érables. Les abords du côté de la rue Royale sont plantés de grands massifs de rhododendrons. […]

L'intérêt historique du lieu est dû au caractère symbolique et commémoratif de ce site.

L'intérêt scientifique est dû à la présence de deux frênes majestueux, de deux érables ainsi que par la présence, du côté de la rue Royale, de grands massifs de rhododendrons.

L'intérêt esthétique est dû à la qualité exceptionnelle des éléments qui participent à la conception de ce site mais également à l'impact paysager de ce monument sur ses abords. »

[5] Etudes à l'Académie d'Anvers chez J.-F. Van Geel ; formation à l'Ecole des Beaux-Arts de Paris chez Ramey fils, grâce à une bourse d'étude. Retour en Belgique en 1833. Poste d'enseignant aux académies d'Anvers et Bruxelles. Sculpteur du roi, il réalise de nombreuses commandes publiques.

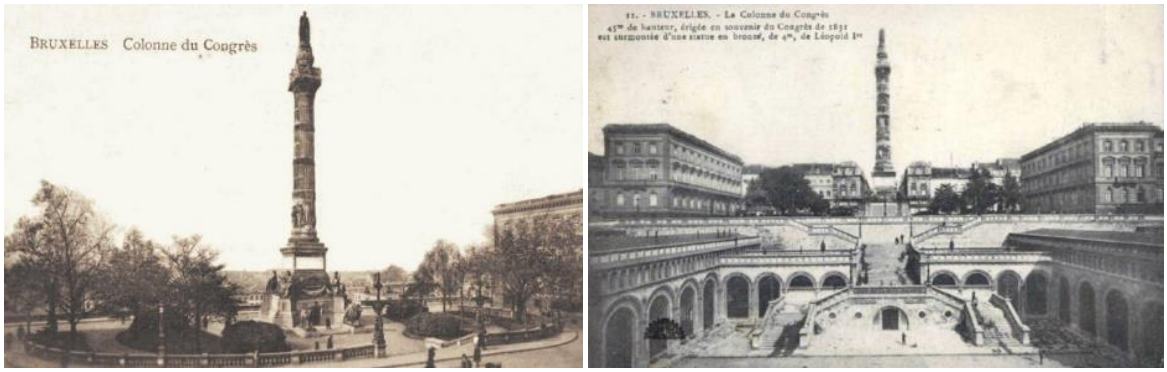
[6] Né à Liège, suit des cours de sculpture à l'école de dessin de Liège. Il complète sa formation chez C. Finelli à Rome grâce à une bourse d'étude. Il revient à Liège en 1835, expose au Salon de Bruxelles en 1836 puis installe un atelier à Koekelberg. Il fut professeur et directeur de l'Académie des Beaux-Arts de Bruxelles. Nombreuses commandes officielles (portraits de personnalités, monuments, …).

[7] Né à Herentals, formation à l'Académie des Beaux-Arts de Bruxelles. Il travaille dans l'atelier de P. Puyenbroeck. Il expose au Salon de Bruxelles en 1839. Le roi Léopold Ier l'ayant pris sous sa protection, il effectue un voyage de formation en Italie. Nombreuses commandes publiques.

[8] Membre de la grande famille des sculpteurs Geefs, il entame sa formation dans l'atelier de son frère Guillaume, qu'il complète aux Académies de Bruxelles et Anvers. Prix de Rome en 1846, médaille d'or de l'école des Beaux-Arts de Paris. Il voyage à Rome, s'installe et travaille à Paris, puis à Bruxelles et à Londres.



Vue de la Place du Congrès (BUUR PoS, 2024)



Aménagement initial de la place du Congrès

Patrimoine protégé aux abords du périmètre du PPAS

Hôtel Astoria

- Zone de protection de l'hôtel Astoria couvrant partiellement les nos 160 à 202 rue Royale (AG du 21.09.00). L'hôtel se situe hors de la zone étudiée.
- Adresse : rue Royale, nos 101a, 101b, 101c, 103, 103a, 103b, 103c.
- Cadastre de Bruxelles : 3ème division, section C, parcelles 616p, 616v, 616r, 616x, 616s, 616t, 616w.

Situé entre le Palais royal et le Jardin Botanique, ce prestigieux hôtel a été construit en perspective de l'Exposition universelle de 1910 sur les plans de l'architecte H. Van Dievoet. Érigé en 1907 à l'emplacement de la « Pension de famille Mengelle » devenue trop exiguë, l'Astoria entendait rivaliser avec les hôtels de luxe comme le Métropole et le Continental. Édifié en style Beaux-Arts avec des éléments Louis XVI, cet imposant immeuble de six niveaux regorge de luxe et de matières précieuses : pierre, marbre, dorures, vitraux, stucs et miroirs. Outre l'imposant hall central, l'escalier d'honneur copié de celui de l'hôtel Adlon de Berlin et le restaurant aménagé à l'aide d'éléments authentiques d'une voiture-restaurant des Wagons-Lits, l'hôtel se distingue par de somptueux salons qui accueillirent des hôtes aussi illustres que l'empereur Hiro Hito ou Winston Churchill. Il est aujourd'hui l'un des rares grands hôtels européens datant du tournant du siècle à nous être parvenu avec son charme et son luxe d'antan. *(Patrimoine.brussels)*



Façade de l'Hôtel Astoria (Patrimoine.brussels, 2015[9])

Immeuble Leverhouse

- Cadastre de Bruxelles : 3ème division, section C, parcelle n° 1134y
- Classement comme monument par AR du 08.08.88 de l'ensemble du monument.

Les façades et la toiture de l'immeuble Leverhouse sont classées en tant que monument en raison de leur intérêt historique et artistique selon l'Article 1er de l'arrêté gouvernemental du 19 avril 1977.

Les documents récoltés sur Monuments et Sites de la Région Bruxelles-Capitale précisent que le bâtiment de style architectural éclectique est une maison de maître construite en 1850-1852 par Jean-Pierre Cluysenaar et Joseph Poelaert.

Le bâtiment borde le sud de la place du Congrès, en réponse au bâtiment néo-classique bordant le nord de la place.



Vue de l'immeuble Leverhouse (BUUR PoS, 2024)

Immeuble néoclassique au sud de la place du Congrès

- Cadastre de Bruxelles : 3ème division, section C, parcelle n° 1132S2 Classement comme monument de la façade et de la toiture par AR du 19.04.77.

L'immeuble néo-classique au sud de la place du Congrès est classé comme monument en raison de sa valeur historique, artistique et esthétique selon l'Article 1er, §22, de l'arrêté gouvernemental du 8 août 1988.

Les documents de Monuments et Sites de la Région Bruxelles-Capitale précisent que le bâtiment de style architectural

[9] Après visite de terrain, la façade du bâtiment n'a pas évolué. En revanche le bâtiment est actuellement en travaux et la vue sur la façade est partiellement obstruée. Il a alors été jugé pertinent de conserver la photo de 2015.

néo-classique, néo-renaissance italienne est un immeuble d'angle construit en 1850-1852 par Joseph Poelaert.



Vue de l'immeuble néoclassique au sud de la place du Congrès (BUUR PoS, 2024)

Cathédrale Saint-Michel, parvis Sainte-Gudule

- Cadastre de Bruxelles : 3ème division, section C, parcelle n° 1824a.
- Classement comme monument par AR du 05.03.36 en raison de sa valeur archéologique, artistique et historique.

Rue du Bois Sauvage, n° 16

- Maison traditionnelle.
- Cadastre de Bruxelles : 3ème division, section C, parcelle n° 1351e.
- Classement comme monument par AG du 02.04.92 des façades (en ce compris le portail et l'entrée cochère), toitures, charpentes et sous-sol.

Tour du Plébан

- Vestige de la première enceinte.
- Adresse : rue du Bois Sauvage nos 15-16, place de Louvain nos 4-12, Treurenberg nos 10 et 18-28. Cadastre de Bruxelles : 3ème division, section C, parcelles nos 1352c, 1351g, 1339e, 1333g, 1325i.
- Classement comme monument par AG du 27.06.91 de l'ancienne tour de défense de la première enceinte, dite du Plébан, en ce compris la tourelle d'accès en maçonnerie de brique qui lui est accolée au Nord et le mur de courtine s'étendant au Sud, formant la limite mitoyenne entre les parcelles sises rue du Bois Sauvage, nos 15 et 16 et Treurenberg, n° 10 et les parcelles sises place de Louvain, nos 4 à 12 et Treurenberg, nos 8 à 18.

Jardin Botanique

- Adresse : rue Royale, commune de Saint-Josse-ten-Noode.
- Classement comme site par AR du 15.04.64.

Le jardin Botanique est aujourd'hui un parc urbain pris en étau dans le tissu routier du quartier nord de Bruxelles. De sa vocation première de jardin botanique, il conserve un mélange de styles (français, italien, anglais) et une grande variété d'arbres et de plantes.

S'étendant sur plus de 6 ha, ce parc aménagé en terrasses fut inauguré en 1829. La terrasse la plus haute, au pied de l'orangerie, est de construction géométrique à la française. L'étage intermédiaire, à la mode italienne, comporte une roseraie en étoile et le jardin de l'Iris où fleurissent, d'avril à juin, quelque 40 variétés d'iris, symbole de la Région de Bruxelles-Capitale. La dernière partie du jardin descend en pente douce vers l'étang par des sentiers sinueux. Les pelouses sont parsemées d'arbres et encadrent des aires de repos. *(Gardens.brussels)*



Vue du Jardin Botanique (Patrimoine.brussels)

Patrimoine inscrit à l'inventaire

Les jardins suspendus de la Cité Administrative de l'Etat dessinés par le paysagiste René Pechère sont repris à l'inventaire des sites approuvé par arrêté du Gouvernement du 06.03.95.

Au sein et aux alentours du site Pacheco, de nombreux bâtiments sont également repris à l'inventaire dont la majorité sont localisés en contre-bas de l'ensemble sur socle :

- Le bâtiment construit pour le Crédit Communal en 1976- 1980 par le bureau Marcel Lambrichs rue De Ligne (futur commissariat de la zone de Police Bruxelles-Ixelles) ;
- La Banque nationale de Belgique ;
- Les anciennes imprimeries de la Banque nationale (boulevard de Berlaimont 56) ;
- L'ancienne Monnaie royale (boulevard Pacheco 32) ;
- L'ancien Crédit communal (boulevard Pacheco 36-44) ;
- La Halte Congrès (boulevard Pachéco 30).

2.1.8 Servitudes

Différents types de servitudes coexistent sur le site : des servitudes publiques de passage sur sol privé, mais également des servitudes de vues.

Servitude publique de passage sur sol privé

Le site est soumis à des servitudes publiques de passage sur sol privé qui confèrent un caractère d'espace public aux éléments suivants :

- la rue de Rivoli ;
- l'Esplanade ;
- le jardin Pechère ;
- l'espace situé autour de l'îlot triangulaire Montagne de l'Oratoire/Banque/de Ligne ;
- la zone de recul du bâtiment Dexia le long du boulevard Pachéco.

Enfin, le jardin qui entoure la halte Congrès s'apparente également à une servitude publique de passage : un alignement est défini autour du jardin mais cette zone n'est pas cadastrée. Elle ne peut donc être considérée comme du domaine privé.

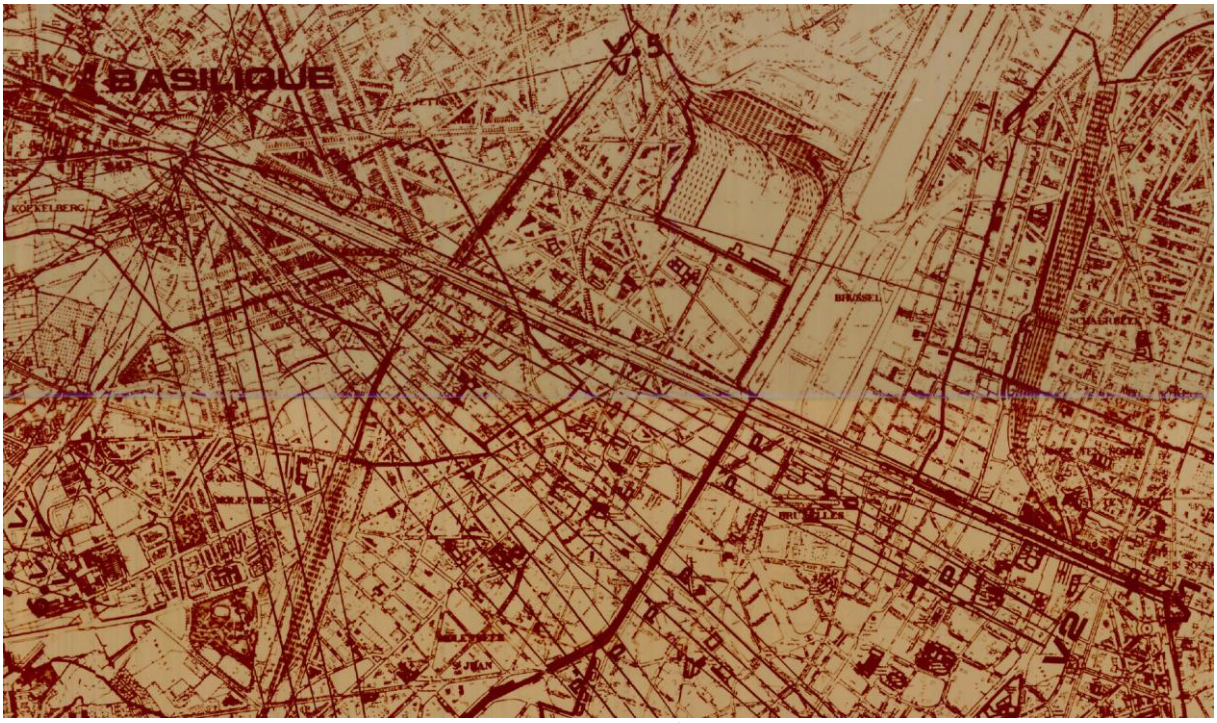
Servitude de vue

La question des vues est centrale dans le présent dossier. Les analyses de différents scénarios devront s'y plonger

explicitement. La présente section détaille les éléments juridiques qui touchent à cette question. L'analyse des vues dans la situation de fait complète cette analyse par la remise en contexte des enjeux au regard du contexte urbain actuel.

Le site est soumis à une servitude de vue depuis l'Esplanade vers la Basilique de Koekelberg.

Le 22/06/1967, le ministère des Travaux Publics / Administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire envoie une circulaire aux communes spécifiant les règles à observer dans le cadre de la protection des vues sur la Basilique de Koekelberg depuis la Cité administrative de l'Etat (V2). Le 26/09/1967, ce même ministère envoie une lettre complémentaire aux communes concernées en vue de l'application de la circulaire du 22/06/1967. Cette application aurait dû se faire à travers l'élaboration d'un plan particulier d'aménagement (PPA).



Extrait du plan annexé à la circulaire du Ministère des Travaux Publics / Administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (1941, Ville de Bruxelles)

A l'instar des autres textes et plans antérieurs à 1967 et concernant des servitudes de vues vers la Basilique de Koekelberg, cette circulaire est indicative et ne revêt pas de caractère réglementaire.

Cependant, le 29/06/2007 l'Arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale relatif à la mise en œuvre, par plan particulier d'affectation du sol, de la zone d'intérêt régional n°11 au PRAS, mentionne le maintien de la servitude de vue depuis l'esplanade vers la Basilique de Koekelberg, limitant la hauteur potentielle des constructions, comme un des objectifs du PPAS.

L'arrêt du 9 décembre 2022 du Conseil d'Etat rappelle que le PPAS prévoit des empiètements des zones de construction A3a et A4 sur l'esplanade. Ces zones sont destinées à accueillir, selon les prescriptions littérales 2.9.7 et 2.9.8 du PPAS, des constructions de maximum R+14+2 niveaux en retrait (maximum 57 mètres) calculé par rapport au niveau de cette esplanade. Les empiètements prévus sur l'esplanade concernent des zones de construction dans lesquelles sont autorisés des immeubles d'un gabarit important puisqu'ils peuvent culminer à 57 mètres au-dessus du niveau de cette esplanade. Même si ces constructions ne masquent pas complètement la vue sur la Basilique de Koekelberg depuis l'esplanade ou la place du Congrès, leur empiètement sur l'esplanade ne peut être considéré comme conforme à l'article 2, c., 1er tiret, de l'arrêté du 29 juin 2007 qui impose la « valorisation » de cet espace public d'observation du panorama de Bruxelles depuis la colonne du Congrès.

La « compensation » prévue par la délibération du conseil communal du 24 septembre 2012 approuvant définitivement le PPAS n° 07-02 « Pachéco » n'énerve pas ce constat et ne peut constituer une motivation suffisante au regard de l'article 50, § 1er, alinéa 2, du CoBAT, pour s'écarter de l'avis du 30 mai 2012 de la Commission Royale des Monuments et Sites. Cette irrégularité rejaillit sur l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 avril 2013 qui approuve ce PPAS. Ainsi, l'illégalité de ce PPAS a une influence directe sur la légalité de l'acte attaqué, d'une part, parce que le projet autorisé par cet acte s'implante dans une zone d'intérêt régional dont l'aménagement doit nécessairement être arrêté par

un tel plan en vertu de la disposition particulière n° 18 du PRAS et, d'autre part, parce que la motivation de l'acte attaqué se réfère à plusieurs reprises à ce PPAS et au RIE qui l'a précédé dans son appréciation de l'admissibilité de ce projet.

La mention de la circulaire de 1967 dans l'arrêté du PPAS lui confère une valeur réglementaire alors même que la circulaire n'a pas de valeur réglementaire par elle-même. Par conséquent, si le PPAS était abrogé, cela signifierait que la circulaire de 1967 perdrait sa force réglementaire et ne constituerait plus un frein important au développement du site.

2.1.9 Alignements

Plusieurs arrêtés d'alignement sont d'application au sein du périmètre. Ils peuvent être énumérés comme suit :

Localisation	Arrêté
Rue Montagne de l'Oratoire	CC 02.12.1985
Boulevard du Jardin Botanique	CC 22.03.1993
Rue de Ligne (4-8)	CC 02.12.1985
Rue de la Banque	CC 02.12.1985
Boulevard Pachéco (7-25)	CC 22.03.1993
Rue Royale (160-202)	AR 10.05.1776
Rue Royale (Bloc E)	CC 22.03.1993

Alignements sur le site

Ceux qui se situent dans une zone de 50 mètres aux abords du périmètre peuvent être énumérés comme suit :

Localisation	Arrêté
Bois Sauvage (16)	Inconnu
Bois Sauvage (10)	AR 08.03.1858
Rue de Ligne (5.13)	Inconnu
Boulevard Pachéco (44 et suivants)	Loi domaniale 03.08.1962
Boulevard Pachéco (34 et suivants)	PPAS « Botanique » 60-09bis 17.06.1993
Boulevard Pachéco (24 et suivants)	Loi domaniale 03.08.1962
Rue de la Banque (4)	CC 02.12.1985
Rue Royale (105-137)	AR 29.06.1874
Rue Royale (97-101)	AR 29.06.1874
Rue Royale (85-93)	AR 29.06.1874
Rue Royale (150-158)	AR 30.11.1852
Rue Royale (139-145B)	AR 10.05.1776
Rue de l'Association (1-13)	AR 29.06.1874
Impasse de la Bobine (8)	AR 29.06.1874
Rue Vésale	AR 30.11.1852

Alignements dans la zone de 50 mètres

2.1.10 Statut des voiries

Le boulevard du Jardin Botanique est une voirie régionale. Il est donc d'usage que la Région possède le pouvoir de gérer, sur une distance de 30 mètres, les morceaux de voiries communales qui croisent les voiries régionales. Dans le cas présent, cela porte la gestion régionale sur une portion de la rue Royale et du Boulevard Pachéco.

Le PPAS Pacheco définit également des alignements dans ses plans, notamment pour la zone A3a vis-à-vis de la zone A2.

2.1.11 Autres documents réglementaires et outils planologiques

Le périmètre ne compte pas de plan d'expropriation, de permis de lotir, d'arrêtés du Bourgmestre pour immeubles abandonnés ou insalubres ou inhabitables ni dans le périmètre du plan, ni dans la zone de 50 m autour du périmètre.

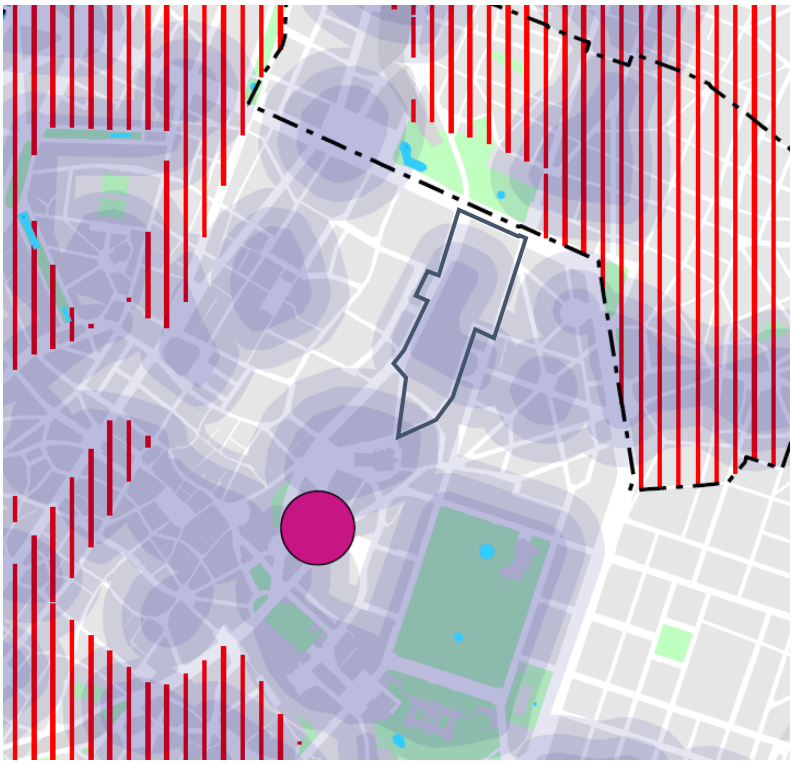
2.2 DOCUMENTS D'ORIENTATION

2.2.1 Plan Régional de Développement Durable – AG 12.07.18

Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) est entré en vigueur le 20 novembre 2018. Ce document trace la vision territoriale de la Région de Bruxelles Capitale à l'horizon 2040. Il a pour ambition de donner les réponses adéquates aux défis et enjeux que connaît Bruxelles en tant que territoire urbain, tel que l'essor démographique et l'accessibilité au logement, le redéploiement économique et l'accès à l'emploi, la mixité fonctionnelle et sociale, les différentes mobilités ou encore les questions environnementales.

Signalons que ce document est une actualisation du Plan Régional de Développement (PRD) adopté en 2002 (qui est lui-même une mise-à-jour du premier PRD, adopté en 1995). Le PRD de 2002 a introduit la notion des zones-leviers, à mettre en œuvre par l'intermédiaire des schémas directeurs. L'une de ces zones est la zone-levier n° 6 – « Botanique », qui comprend dans son périmètre la ZIR n° 11 – « Cité administrative ». L'arrêté adoptant le schéma directeur (2006) précisant la programmation de la ZIR est le déclencheur de l'élaboration du PPAS « Pachéco ».

La vision territoriale du PRDD est déclinée sous forme de carte à l'échelle régionale, dont des extraits pour les plus pertinentes dans le domaine de l'urbanisme sont repris ci-dessous. Les éléments du PRDD qui sont d'application au sein du périmètre d'études et à ses abords sont mis en avant.



Extrait de la carte 4 du PRDD « Espace public et rénovation urbaine » (PRDD, 2018)

Éléments identifiés **au sein** du périmètre du PPAS :

- Le site est inclus dans un noyau d'identité locale existant.

Éléments identifiés **à proximité** du périmètre du PPAS :

- Une zone de revitalisation urbaine s'étend à l'ouest de la Petite Ceinture et au nord du parc du Botanique.



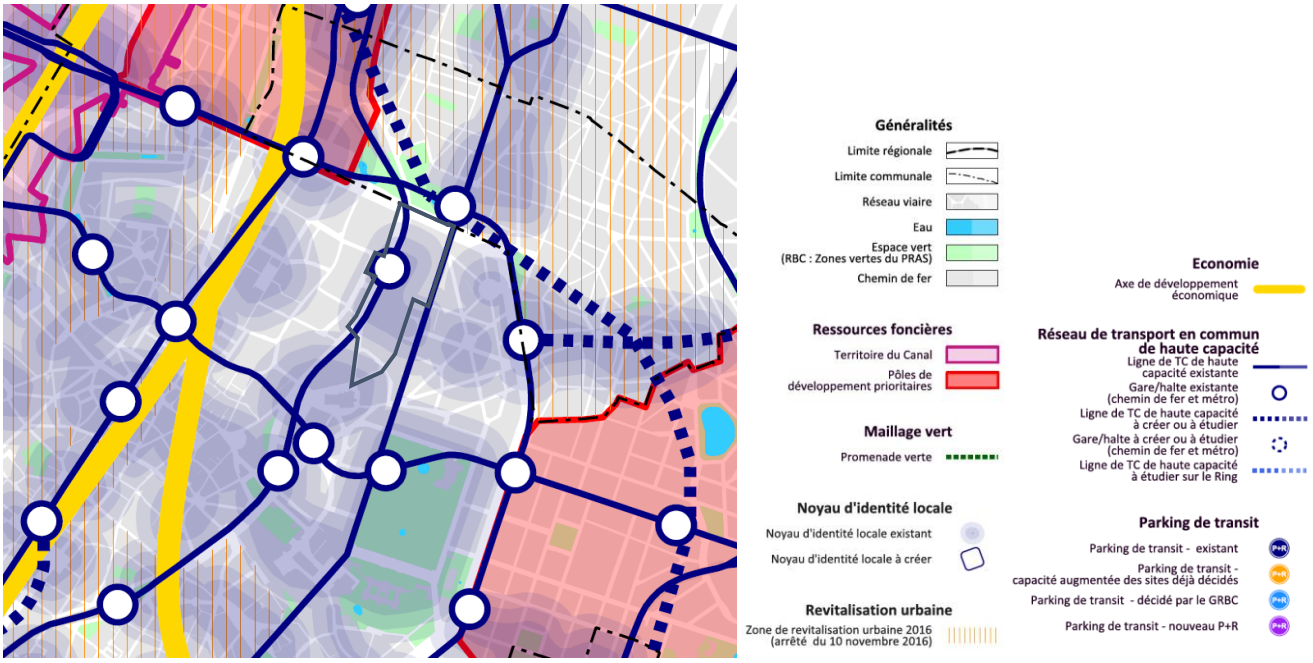
Extrait de la carte 5 du PRDD « Développement économique » (PRDD, 2018)

Éléments identifiés **au sein** du périmètre du PPAS :

- Un pôle universitaire est inclus dans le périmètre du PPAS.

Éléments identifiés **à proximité** du périmètre du PPAS :

- Le boulevard du Jardin Botanique (Petite Ceinture), au nord du périmètre du PPAS, est considéré comme un axe de développement économique.



Extrait de la carte 8 du PRDD « Projet de ville » (PRDD, 2018)

Éléments identifiés **au sein** du périmètre du PPAS :

- Le site est dans un noyau d'identité locale existant ;
- Le site se situe le long d'un axe structurant patrimonial ;
- Le site se situe le long d'un maillage vert (Boulevard Pachéco) et en zone de verdoiement (mais à proximité directe du Jardin Péchère et plus loin du Jardin botanique).

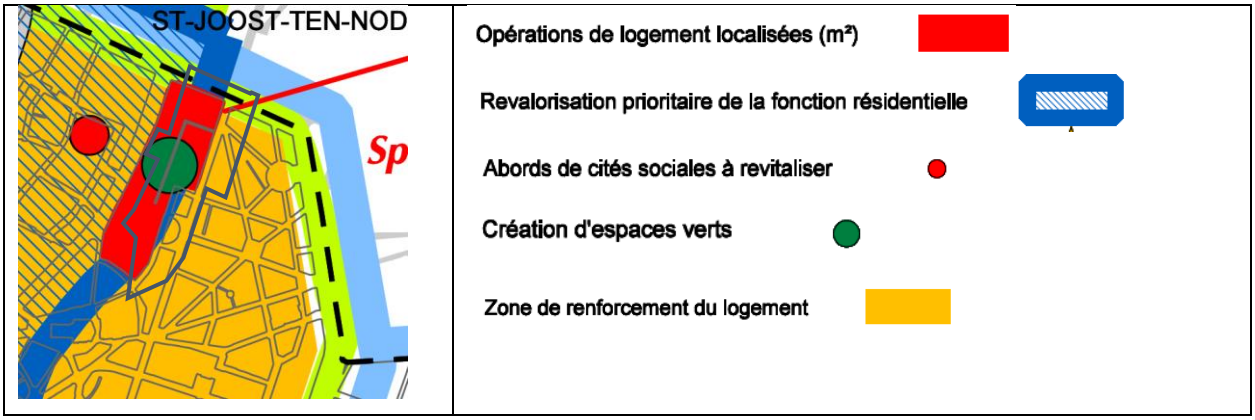
Éléments identifiés **à proximité** du périmètre du PPAS :

- D'autres noyaux d'identité locale existants sont à proximité du périmètre du PPAS ;
- Plusieurs lignes de transport en commun de haute capacité sont localisées autour du périmètre du PPAS (lignes de métro 2 et 6, lignes de tram 92 et 93, future ligne de tram 15.

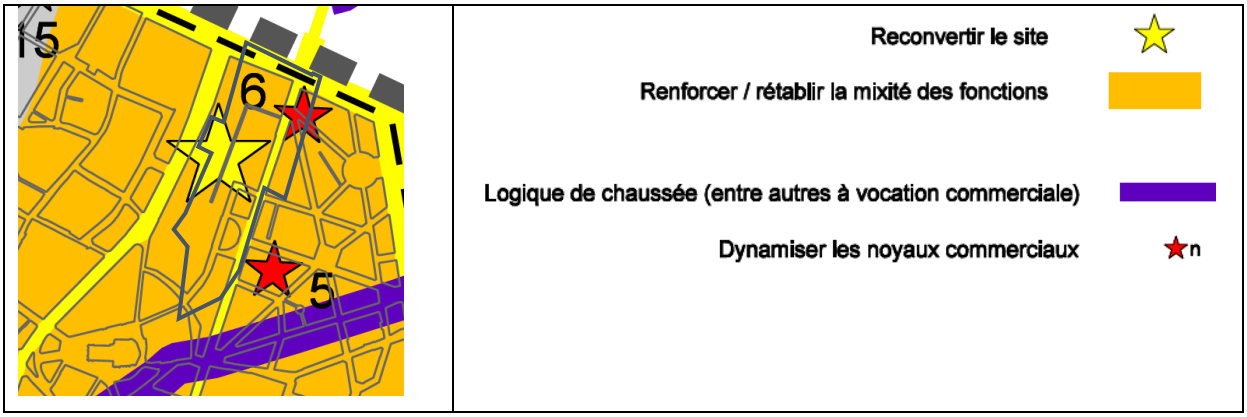
2.2.2 Plan Communal de Développement de la Ville de Bruxelles – AG 17.02.2005

Le Plan Communal de Développement de la Ville de Bruxelles a été approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (Moniteur Belge du 17/02/2005). Les éléments des cartes de l'Atlas « Lignes de force » signalés au sein du périmètre du PPAS Pachéco sont évoqués ci-dessous. Le périmètre du PPAS est repris dans :

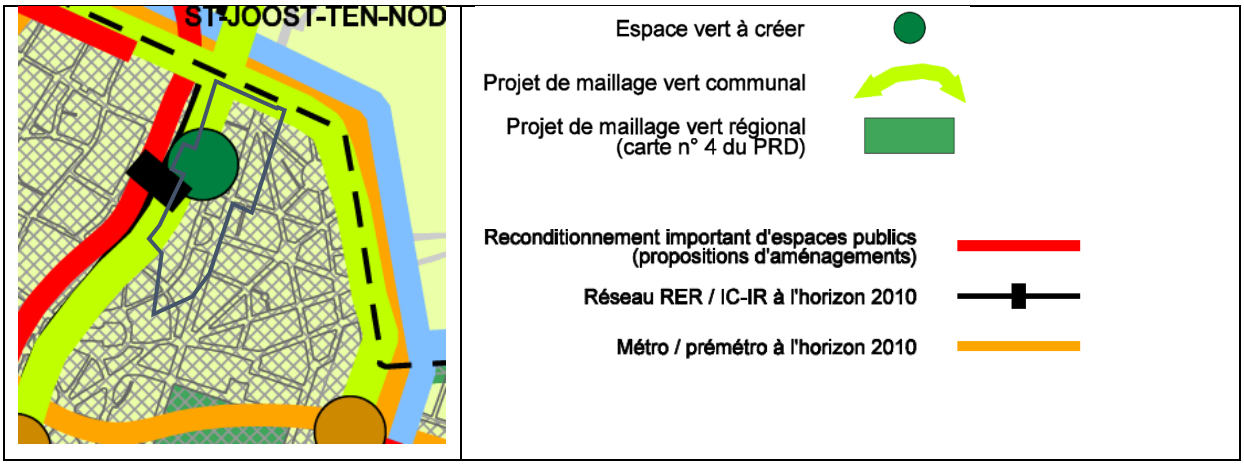
- Une « zone de renforcement du logement » qui reprend la partie est du Pentagone (cartes n°1 et n°6) ;
- Une zone de « revalorisation prioritaire de la fonction résidentielle » qui reprend la partie centre et ouest du Pentagone (carte n°1) ;
- Une « opération de logement localisée » de 25.000 m², nommée « Cité administrative » (cartes n°1 et 6) ;
- Une zone « d'opérations de logement réparties sur le territoire » qui reprend quasi tout le pentagone (carte n°6) ;
- Une zone à « renforcer/rétablir la mixité de fonctions » qui reprend la partie est du Pentagone (carte n°2) ;
- Un « pôle politique et administratif » qui reprend la plupart des îlots sur le pourtour du Palais de Justice (carte n°4) ;
- Une « zone de reconquête du logement » qui reprend la partie est du Pentagone (carte n°5) ;
- Un point de « création d'espaces verts », « d'espace vert à créer » et « d'espace vert à créer ou à conforter/revaloriser » est signalé au sein du périmètre du PPAS (cartes n°1, 3 et 8) ;
- Un point de « site à reconvertir » est signalé au sein du périmètre du PPAS (carte n°2) ;
- Une liaison à améliorer ou à créer est signalée de l'est à l'ouest du périmètre du PPAS (carte n°7).



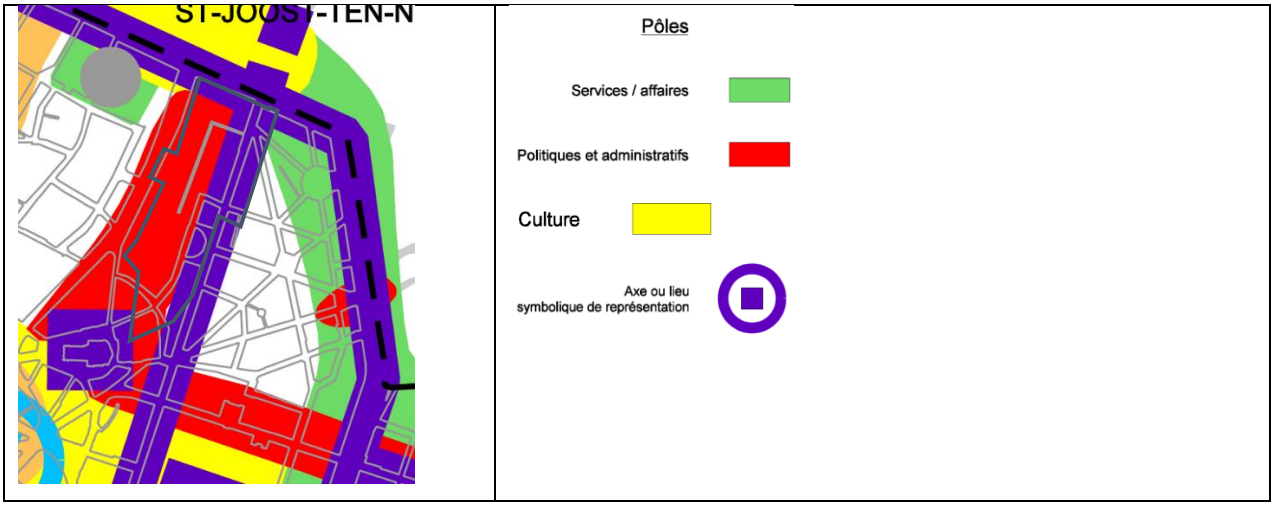
Extrait de la carte n°1 « Revitaliser l'habitat » de l'Atlas Lignes de force du PCD (Agora, 2004)



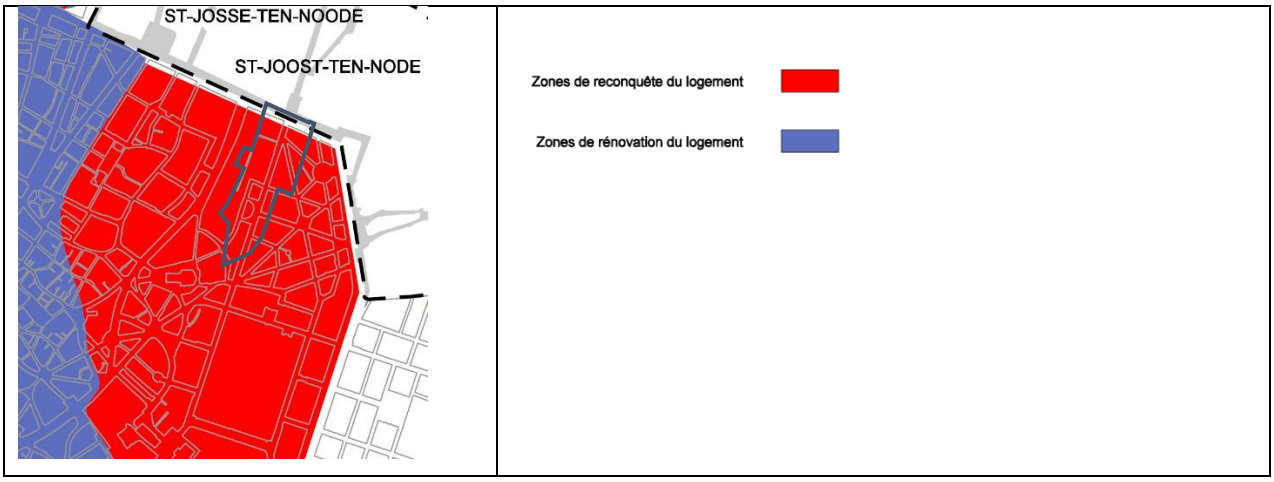
Extrait de la carte n°2 « Soutenir un développement économique intégré » de l'Atlas Lignes de force du PCD (Agora, 2004)



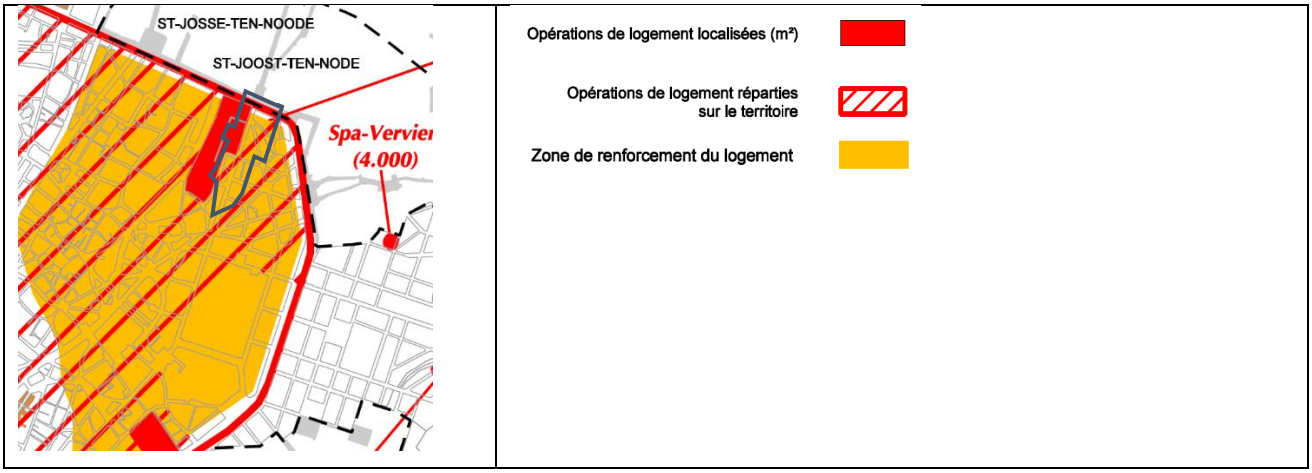
Extrait de la carte n°3 « Promouvoir un environnement durable » de l'Atlas Lignes de force du PCD (Agora, 2004)



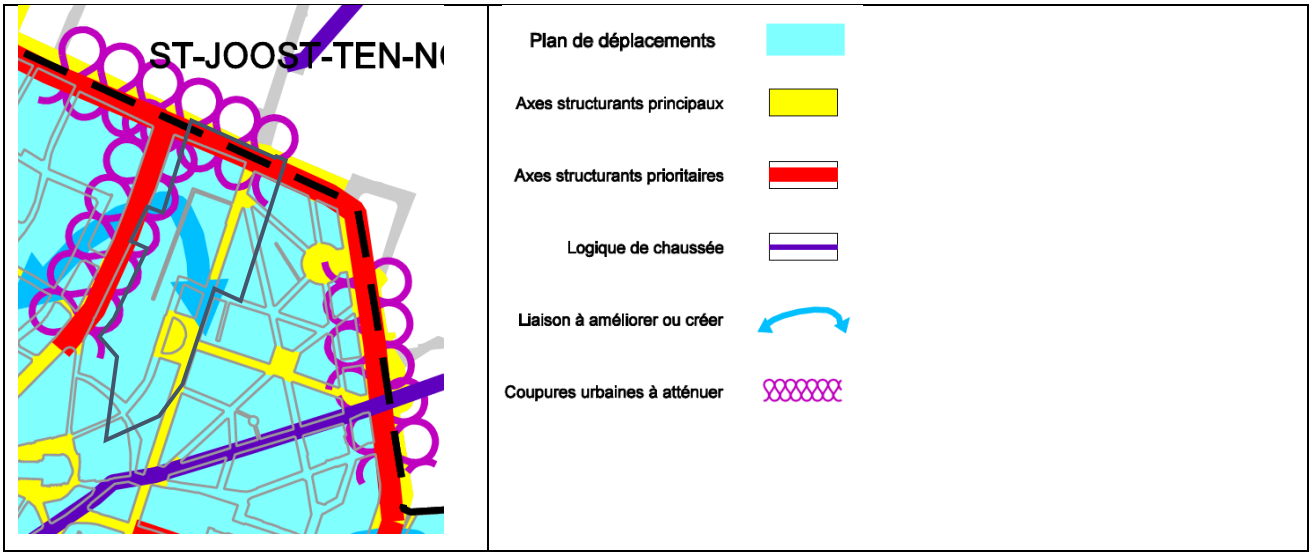
Extrait de la carte n°4 « Politique de représentation nationale et internationale » de l'Atlas Lignes de force du PCD (Agora, 2004)



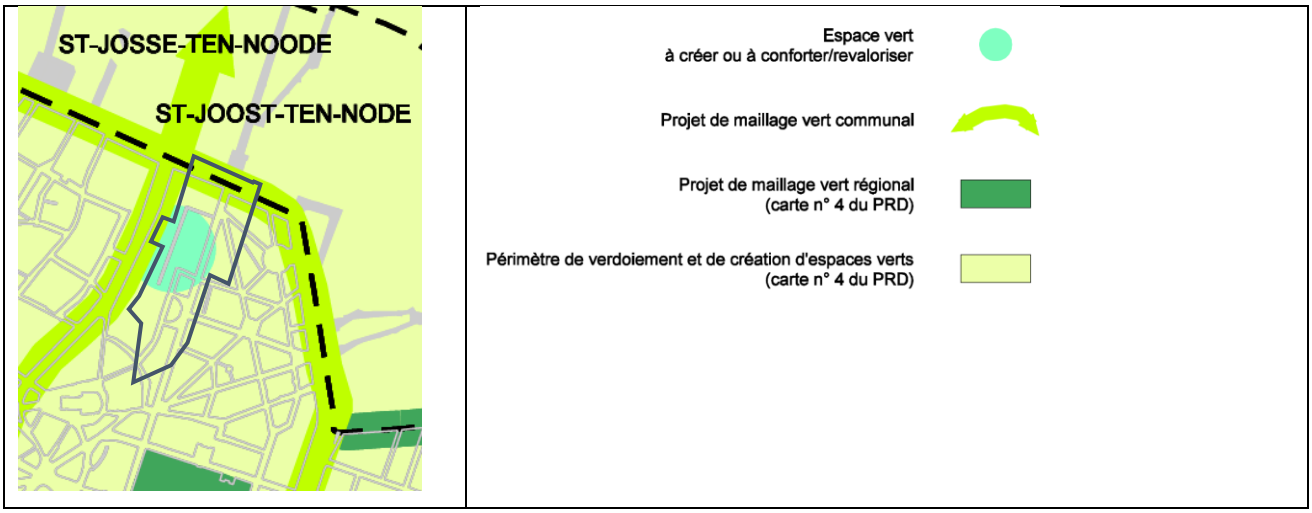
Extrait de la carte n°5 « Politique en matière de logement » de l'Atlas Lignes de force du PCD (Agora, 2004)



Extrait de la carte n°6 « Potentiel logement » de l'Atlas Lignes de force du PCD (Agora, 2004)



Extrait de la carte n°7 « Politique en matière d'espace public » de l'Atlas Lignes de force du PCD (Agora, 2004)



Extrait de la carte n°8 « Politique en matière d'environnement » de l'Atlas Lignes de force du PCD (Agora, 2004)

Le PCD exprime une volonté de requalification du site du PPAS par l'implantation de logements mais également par l'augmentation de la mixité de fonctions et la reconversion du site tout en conservant le caractère politique et administratif présent au sein du quartier. Une volonté d'atténuer la coupure urbaine créée par le boulevard Pachéco est également exprimée dans les plans du PCD.

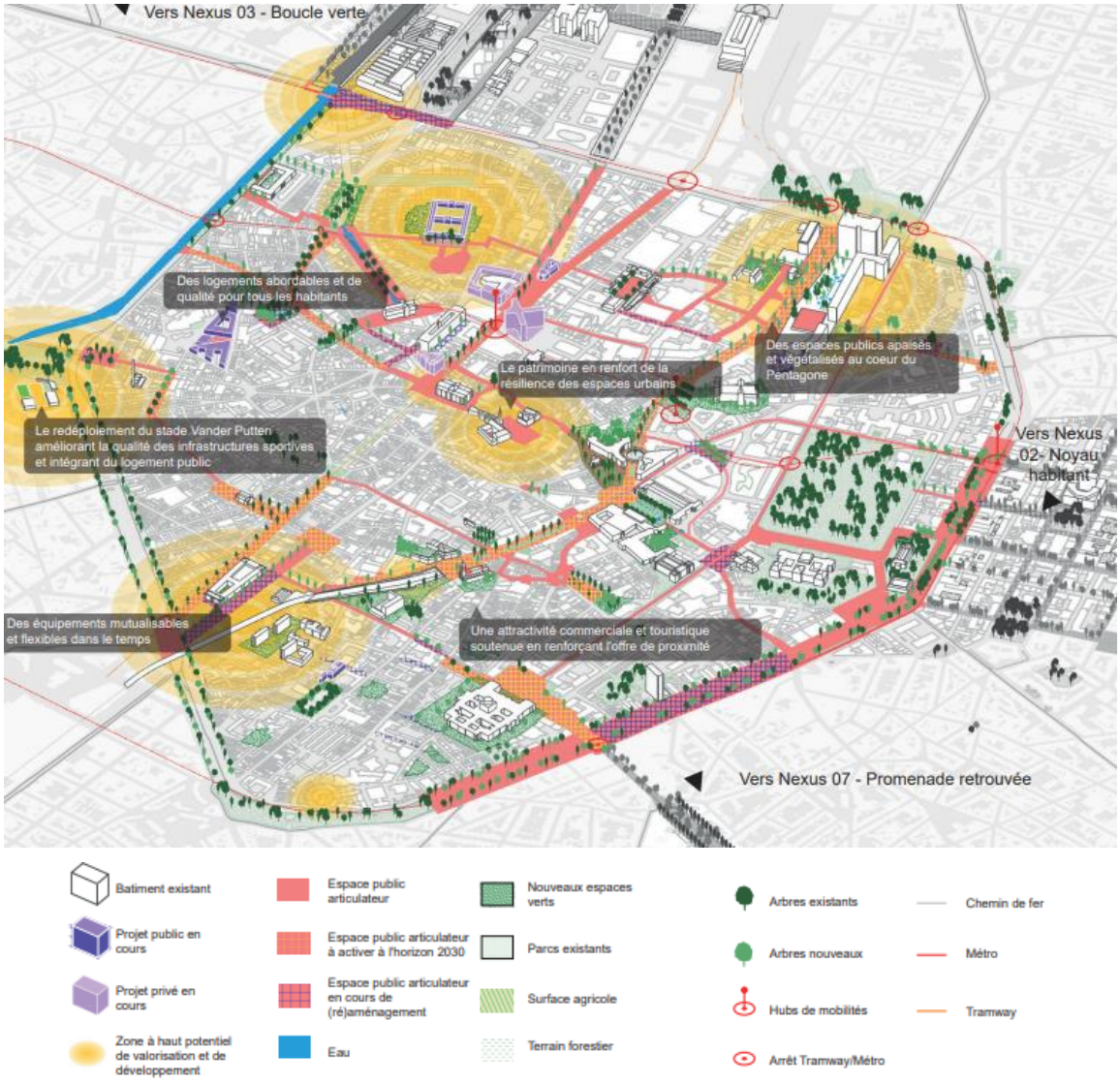
2.2.3 Plan Communal de Développement Durable de la Ville de Bruxelles – *en cours d'adoption*

Le plan communal de développement durable est en cours d'élaboration par la Ville de Bruxelles. Y sont présentés des objectifs stratégiques et territorialisés pour prioriser le développement de la Ville à l'horizon 2030 et 2050. La zone « Pacheco » comprenant la Cité Administrative, le boulevard Pacheco et la gare du Congrès y est indiquée en zone à haut potentiel de valorisation et de développement où se croisent de nombreux enjeux et objectifs stratégiques du PCDD. En effet, le boulevard Pacheco, aujourd'hui perçu comme une barrière urbaine, présente des opportunités pour y réduire drastiquement les surfaces vouées aux voitures et être aménagé en boulevard urbain verdurisé et activé. Un nouveau cheminement est à réaliser à partir du quartier Notre Dames aux Neiges pour aller au quartier des Martyrs en passant par la Cité administrative et permettre ainsi de relier le haut et le bas de la Ville. La réaffectation prochaine de la Cité administrative, du Passage 44 et de certaines implantations de la Banque Nationale permet d'envisager une nouvelle urbanité et mixité pouvant activer ce lien. Les objectifs et projets de mobilité du PCDD sont décrits plus en détail dans le chapitre 3 – Mobilité.

Le PCDD définit également des « Nexus ». Mis en réseau afin de donner corps au maillage résilient que souhaite mettre en place la Ville de Bruxelles, les Nexus constituent les zones géographiques où se rencontrent et interagissent de manière plus intense les objectifs stratégiques énoncés dans le PCDD. Le site Pacheco se situe au sein d'une zone à haut potentiel de valorisation et de développement du Nexus n°1.

Les objectifs stratégiques territorialisés de ce Nexus sont :

- Trouver un équilibre durable entre la Ville habitée et la Ville visitée via une mixité fonctionnelle et sociale, la réhabilitation des biens inoccupés et insalubres, la rénovation du parc social, le développement de logements abordables pour les familles et les équipements/services, tout en encadrant l'offre hôtelière à destination des visiteurs.
- Offrir un maillage d'espaces publics apaisés en renvoyant toutes les variétés de stationnement vers des parkings hors voiries, afin de répondre aux besoins des habitants et visiteurs en termes d'espaces végétalisés, de tranquillité, de qualité et d'évènements.
- Valoriser le patrimoine végétal et les identités patrimoniales des quartiers du Pentagone tout en renforçant leur résilience face aux risques d'ilots de chaleurs, d'inondations, et de dégradation de la qualité de l'air, en s'appuyant tant sur le bâti, les intérieurs d'îlot que sur l'espace public.
- Assurer l'attractivité commerciale et touristique du Pentagone en développant l'offre de proximité et l'identité commerciale par quartier, en soutenant la création de centres de distribution urbains et la mise en place de plans de livraison.



Carte des Nexus du futur PCDD de la Ville de Bruxelles (Ville de Bruxelles, 2024, *travail en cours*)

Par ailleurs, le site est implanté :

- Au sein d'un maillage vert Nord-Sud (bd. Pacheco) et haut/bas de la ville (rue du Congrès-rue de l'Ommegang) ;
- Dans un Noyau d'identité local à renforcer ;
- Au sein d'une Ecozone logistique et d'un réseau de mobilité de logistique douce ;
- Près d'un hub de mobilité autour de la gare du Congrès.

Ces différents éléments confirment les ambitions énoncées historiquement pour le périmètre du PPAS Pachéco.

2.2.4 Schéma Directeur « Botanique » – 30.11.06

Le schéma directeur « Botanique » a été approuvé par le Gouvernement régional en 2006[10].

Il pointe 4 objectifs pour le développement de la zone levier :

- Améliorer l'articulation spatiale et fonctionnelle entre le Jardin Botanique, la Petite Ceinture, le Pentagone et la ville ;
- Dans sa reconversion, valoriser l'identité collective, les qualités architecturales, spatiales et paysagères de la Cité ;
- Domestiquer l'urbanisme de dalle en améliorant son accessibilité et en favorisant les usages variés ;
- Introduire la mixité fonctionnelle et sociale sur le site de la Cité Administrative.

Pour atteindre ces objectifs, des options d'intervention sont définies. Celles concernant le périmètre des demandes et ses abords directs sont :

- Au niveau des espaces publics et des abords :
  - Réaménagement des boulevard Pachéco et Berlaimont en faveur d'un meilleur partage de l'espace public ;
  - Le long du boulevard Pachéco, privilégier deux liaisons transversales piétonnes entre les deux rives ;
- Au niveau de l'espace ouvert au droit de la Cité Administrative :
  - Valorisation de l'Esplanade comme espace public d'observation du panorama de Bruxelles ;
  - Maintien de la structure organisationnelle du Jardin suspendu ;
  - Création de nouveaux escaliers permettant le franchissement par étape depuis le boulevard Pachéco vers le niveau de la place du Congrès ;
  - Création d'une circulation verticale couverte (connectant les parkings A, le niveau du boulevard Pachéco et celui de l'Esplanade) ;
- Au niveau de la réorganisation de la Cité Administrative et de ses affectations :
  - Démolition de l'immeuble G ;
  - 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 du rez-de-chaussée du nouvel immeuble de logements à des fonctions d'équipements ou de commerces de proximité.

Le schéma directeur décline l'ensemble de ses options de manière graphique sous forme du schéma repris ci-dessous.

Le PPAS Pachéco (2013) a été rédigé suivant une grande partie des objectifs et intentions du schéma directeur (2006).

[10] Pour rappel : il n'a pas de valeur réglementaire en témoigne la jurisprudence sur la ZIR 1 du Conseil d'Etat. Les documents décrits dans ce sous-chapitre sont bien des documents d'orientation, et non-réglementaires.

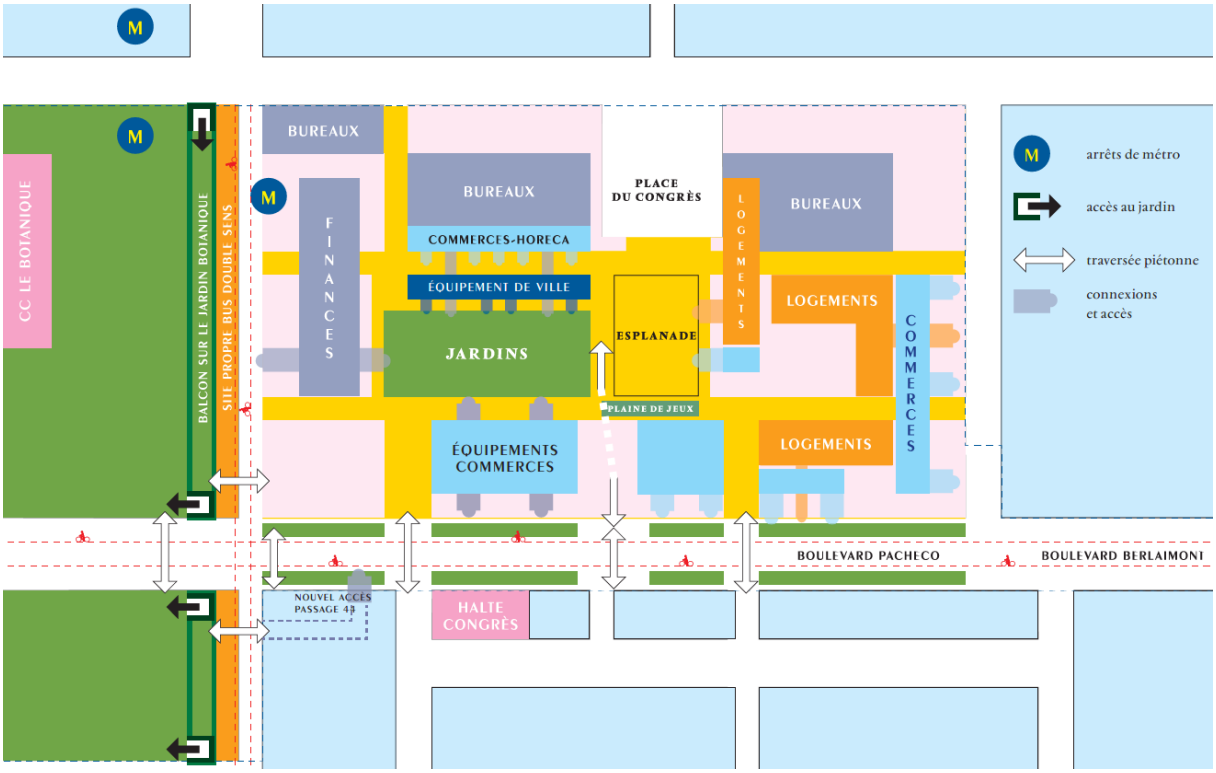


Schéma illustrant les options du Schéma Directeur « Botanique » (Ateliers Lion Architectes Urbanistes et MSA, 2006)

2.2.5 Masterplan de revalorisation des espaces publics entre le bas et le haut de la Ville – 2021

La Ville de Bruxelles a réalisé une étude visant la revalorisation des espaces publics entre le bas et le haut de la Ville. Cette étude a pour but de démontrer les possibilités d'amélioration des circulations douces entre le bas et le haut du Pentagone. Elle a aussi vocation d'expliciter des aménagements sur cette portion marquée par la Jonction Nord-Midi, et ce afin de redéfinir son image au travers de la requalification des espaces publics.

Le projet s'organise autour de trois grandes ambitions :

1. Connecter la ville haute avec la ville basse par des connexions est-ouest ;
2. Transformer le désert de béton en écosystème habitable ;
3. Créer une zone d'expérimentation de nouveaux usages.

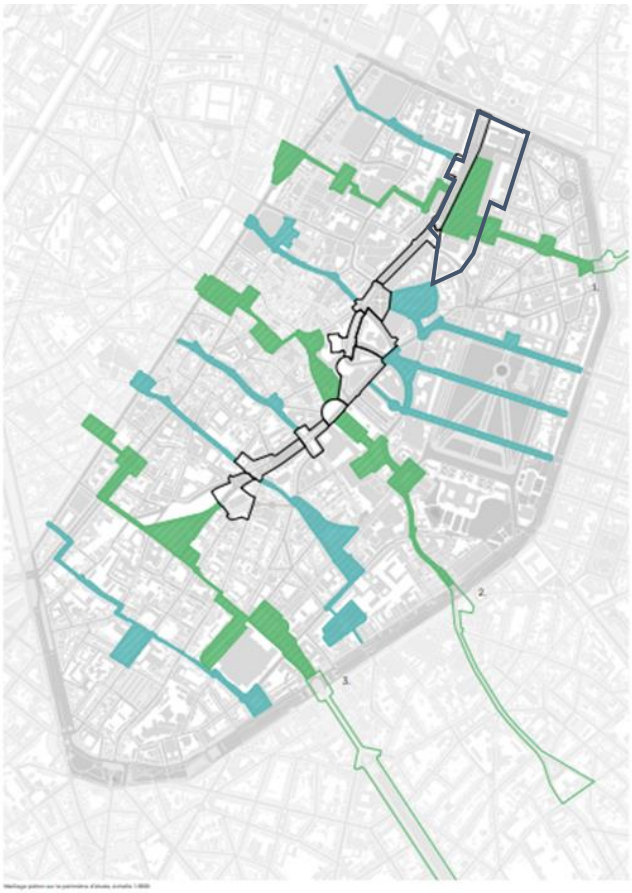
Le site Pacheco est repris au sein d'une figure structurante qui relie le haut et le bas de la ville. Cette séquence, dite Nord, se caractérise par un axe linéaire de places en enfilade, de la place Madou à de Brouckère, reliées par un système de petites rues coupées par l'axe transversal majeur que constitue le boulevard Pacheco.

Cette lecture de l'articulation des différents espaces publics est intéressante pour questionner le rôle de connecteur joué par les espaces du périmètre le long de cet axe.

Le périmètre est également repris comme étant au cœur de corridors écologiques.

La jonction Nord-Midi constitue un collecteur naturel des eaux de ruissellement susceptible d'irriguer ces corridors écologiques.

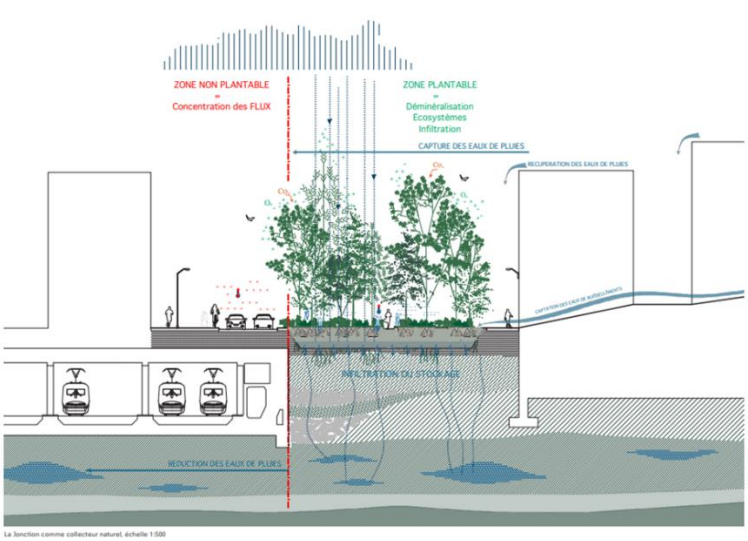
Enfin, afin d'améliorer cette séquence Nord, l'étude propose d'activer fortement l'Esplanade et de travailler sur l'adoucissement de la pente autant que faire ce peu (voir schémas ci-après). **Ces principes sont à prendre en compte dans les projets de réaménagement d'espace public.**

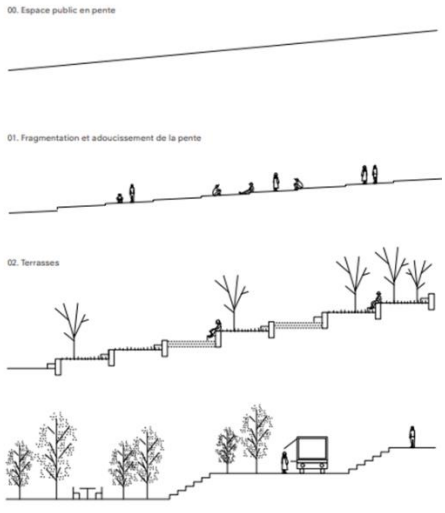


Carte des connexions piétonnes est-ouest (Bas-Smets, Ville de Bruxelles, 2021)



Carte des corridors écologiques sur les séquences piétonnes (Bas-Smets, Ville de Bruxelles, 2021)





Schémas d'adoucissement des pentes (Bas-Smets, Ville de Bruxelles, 2021)

3 ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT

3.1 EVOLUTION DE LA MORPHOLOGIE URBAINE

3.1.1 Structure urbaine

Pour bien comprendre l'ensemble des enjeux liés au réaménagement de ce quartier, il est important de resituer son rôle dans l'évolution du tissu urbain au cours des différentes époques.

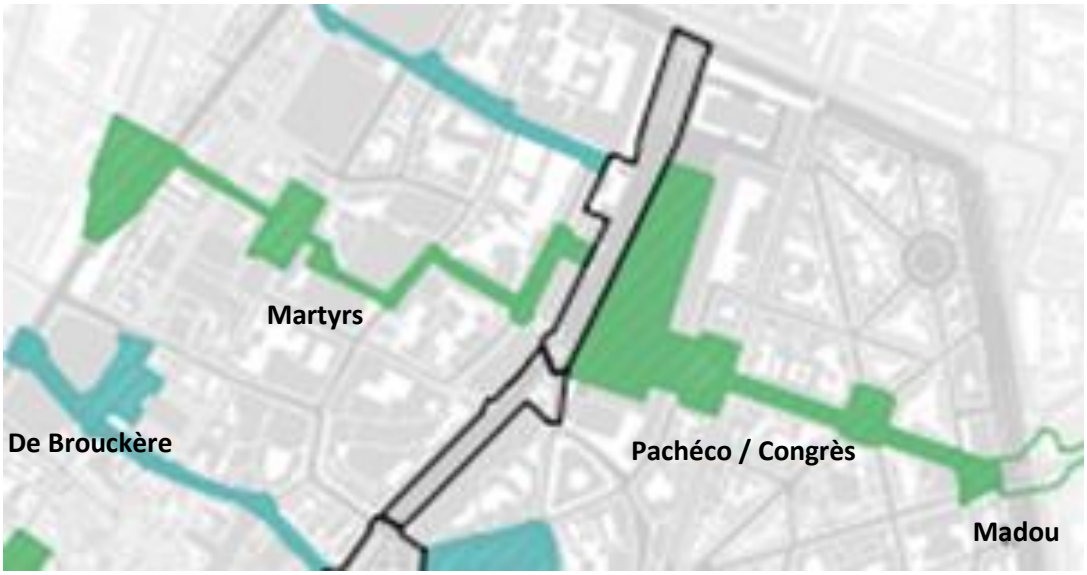
L'identité du quartier est liée à l'évolution des axes nord-sud au sein du Pentagone.

La réalisation de la jonction nord-midi représente les plus grands travaux d'infrastructures dans le centre de Bruxelles. Sa réalisation implique la construction d'un viaduc, d'un tunnel de trois nouvelles gares (Gare Centrale, Gare de la Chapelle et Gare du Congrès) ainsi que la démolition d'une large portion du centre-ville. La structure urbaine de cette partie de Bruxelles a été profondément marquée par le percement de la Jonction Nord-Midi. Le tissu bruxellois traditionnel a été éventré tout au long de cet axe. Lors de sa reconstruction différents éléments modernistes ont été implantés à l'articulation avec l'architecture plus classique, comme le bâtiment de la banque nationale par exemple



Bâtiment de la Banque nationale de Belgique, symbole des couloirs monofonctionnels du quartier, vers 1950

Ces nouveaux font aujourd'hui office de points de repère dans le quartier. L'ensemble de la cité administrative est donc une pièce essentielle dans le puzzle global. Toutefois ses évolutions récentes l'ont fortement mis en retrait par rapport au fonctionnement des quartiers environnants.



Axe Madou – Martyrs (ici en vert) qui passe par Pachéco et forme une connexion majeure (Bas-Smets, 2021)

Les grandes démolitions ont permis la construction d'une nouvelle échelle moderniste monumentale. La construction de nouvelles typologies des bâtiments et des îlots urbains sur une plus grande parcelle a été suivie par l'implantation d'immeubles de bureaux et de différentes institutions. Le caractère monofonctionnel de ces développements contraste avec la diversité fonctionnelle du centre-ville.

Le complexe de la CAE fait partie d'une restructuration à grande échelle de cette partie du territoire au-dessus de la tranchée réalisée pour la Jonction. L'ensemble de la Cité administrative constitue un de ces éléments de repère dans le tissu urbain bruxellois. Dans son ensemble, mais également grâce à la présence d'éléments comme la Tour des Finances, bâtiment très visible, qui marque le paysage bruxellois par sa hauteur.

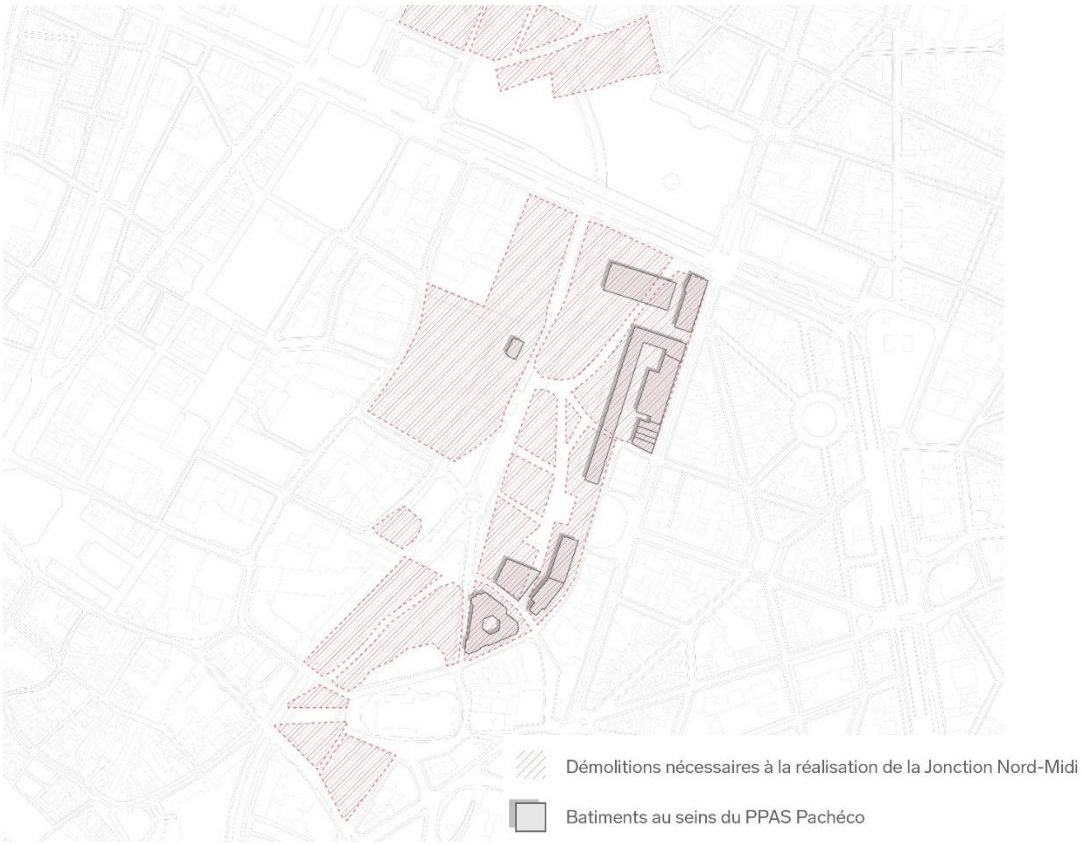
Au sein du périmètre du PPAS ou à proximité directe de celui-ci, certains éléments jouent un rôle de référence dans le paysage et dans l'imaginaire urbain. Citons en particulier :

- la place et la colonne du Congrès,
- la halte Congrès.

Au-delà de la symbolique paysagère de ces objets architecturaux, le quartier dans son ensemble a un rôle à jouer dans la redéfinition de ses usages et de la dynamique urbanistique qu'il peut insuffler au sein de la ville.



Vue aérienne de l'enfilade des boulevards (Impératrice, puis Pacheco) en 1989



Démolitions nécessaires à la réalisation de la jonction nord-midi

Les photos aériennes ci-dessous illustrent cette évolution du contexte urbanistique général dans l'aire géographique du périmètre du PPAS de 1930 à aujourd'hui.



Photo aérienne en 1930/35

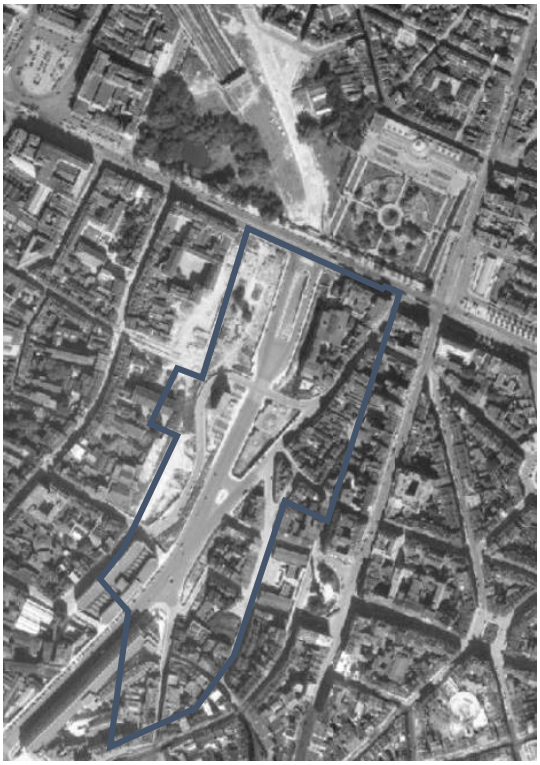


Photo aérienne en 1950

Evolution du tissu de 1930/35 à 1953 (Bruciel, 2023)

Entre 1930 et 1953, le tissu urbain est fortement modifié pour permettre la mise en place de la jonction ferroviaire Nord-Midi. Le boulevard Pachéco selon son tracé actuel est également construit ainsi que l'entrée de tunnel à proximité du Jardin Botanique. Plusieurs bâtiments aux abords de cette voie sont démolis, laissant des friches en attente d'être urbanisées. C'est en 1958 que débute la construction de la Cité Administrative. Nous observons également l'évolution du reste du tissu urbain avec l'apparition de grands ensembles le long des grands axes à proximité du site de la CAE.

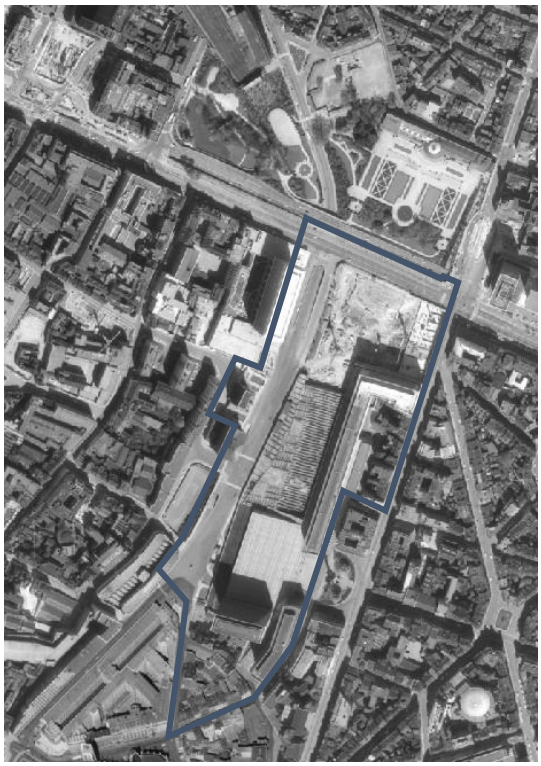


Photo aérienne en 1971



Photo aérienne en 1996

Evolution du tissu de 1971 à 1996 (Bruciel, 2023)

Notons que sur la vue aérienne de 1996, la Cité Administrative possède une dalle piétonne qui s'étend en deux parties au-

delà du boulevard Pachéco (localisé dans les cercles bleus ci-dessus) pour rejoindre la Halte du Congrès (au sud) et longer le boulevard Botanique (au nord).



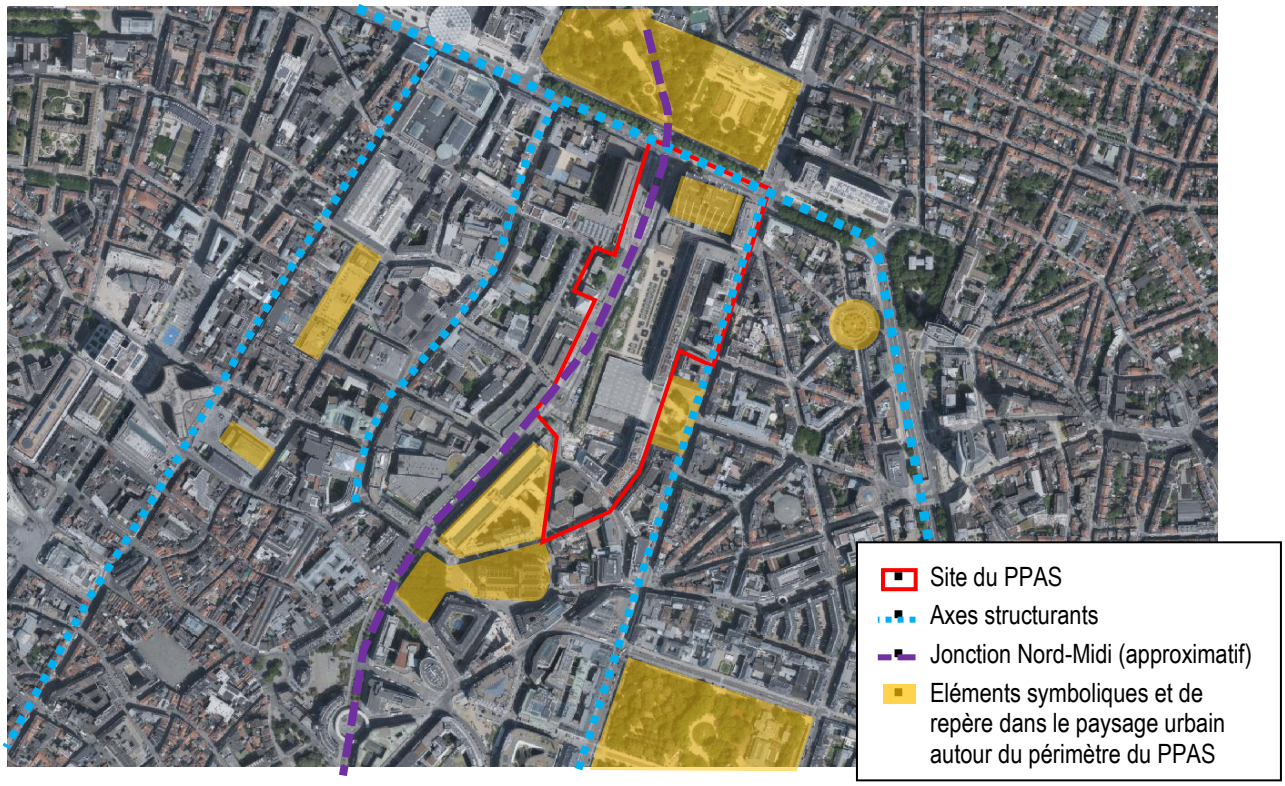
Photo aérienne en 2016



Photo aérienne en 2022

Evolution du tissu de 2016 à 2022 (BruGIS, 2023)

Entre 1996 et 2006, les passerelles passant par-dessus le boulevard Pachéco à l'ouest de la Tour des Finances sont supprimées. Le reste du tissu urbain a évolué vers une disparition des maisons mitoyennes au profit de plus grands immeubles. En 2017, le bâtiment G au sud de l'Esplanade est démoli. Plus récemment, entre 2020 et 2022, l'un des immeubles du projet BELAIR (le bâtiment A3C) a été construit, occupant le terrain entre la rue Montagne de l'Oratoire et l'emprise de l'ancien bâtiment G.



Eléments structurants et de repère aux alentours du périmètre du PPAS (ARIES sur fond BruGIS, 2023)

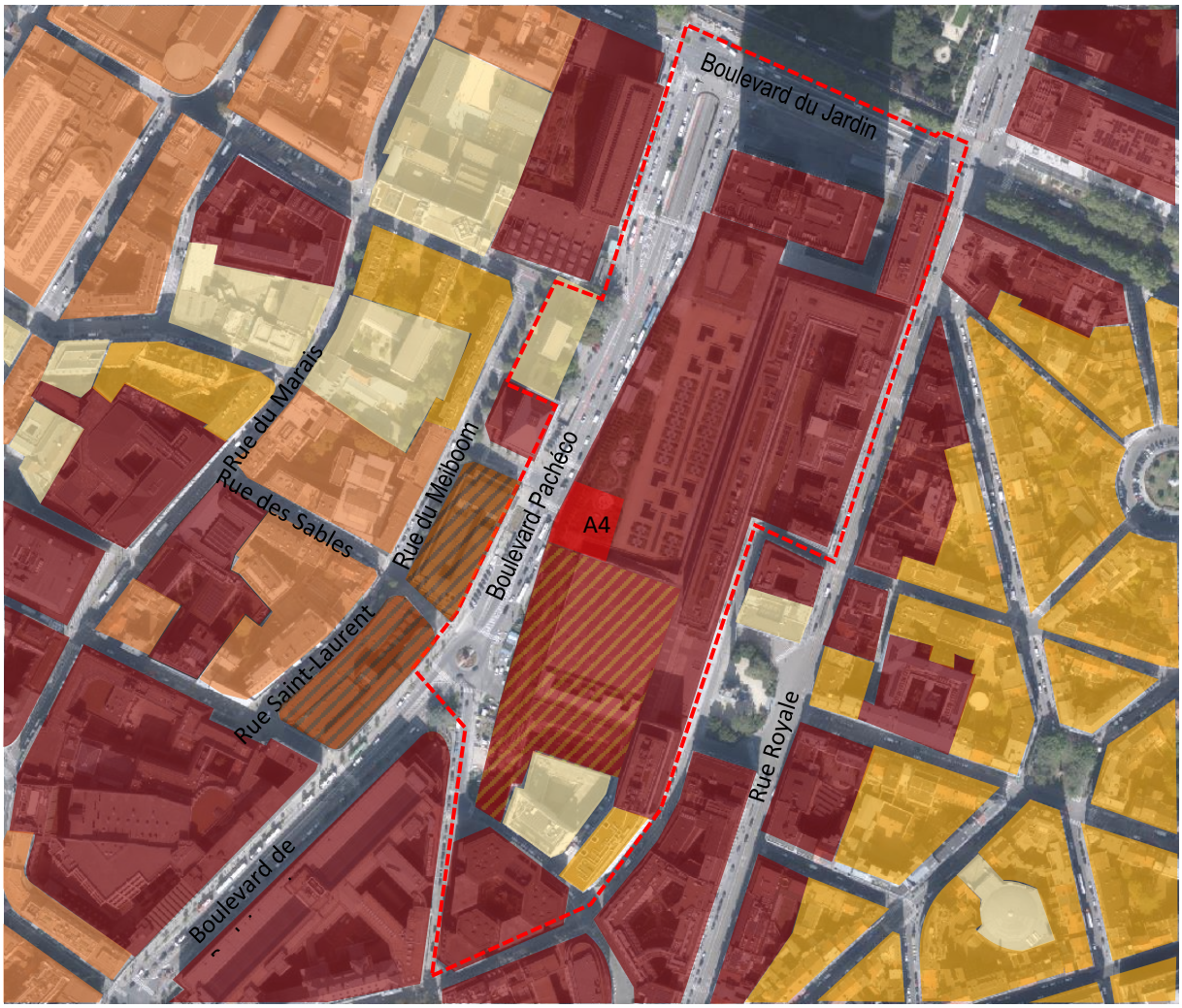


Programmation et usages des bâtiments de la Jonction (BUUR PoS, 2024)



Age du tissu urbain sur le tracé de la Jonction (BUUR PoS, 2024)

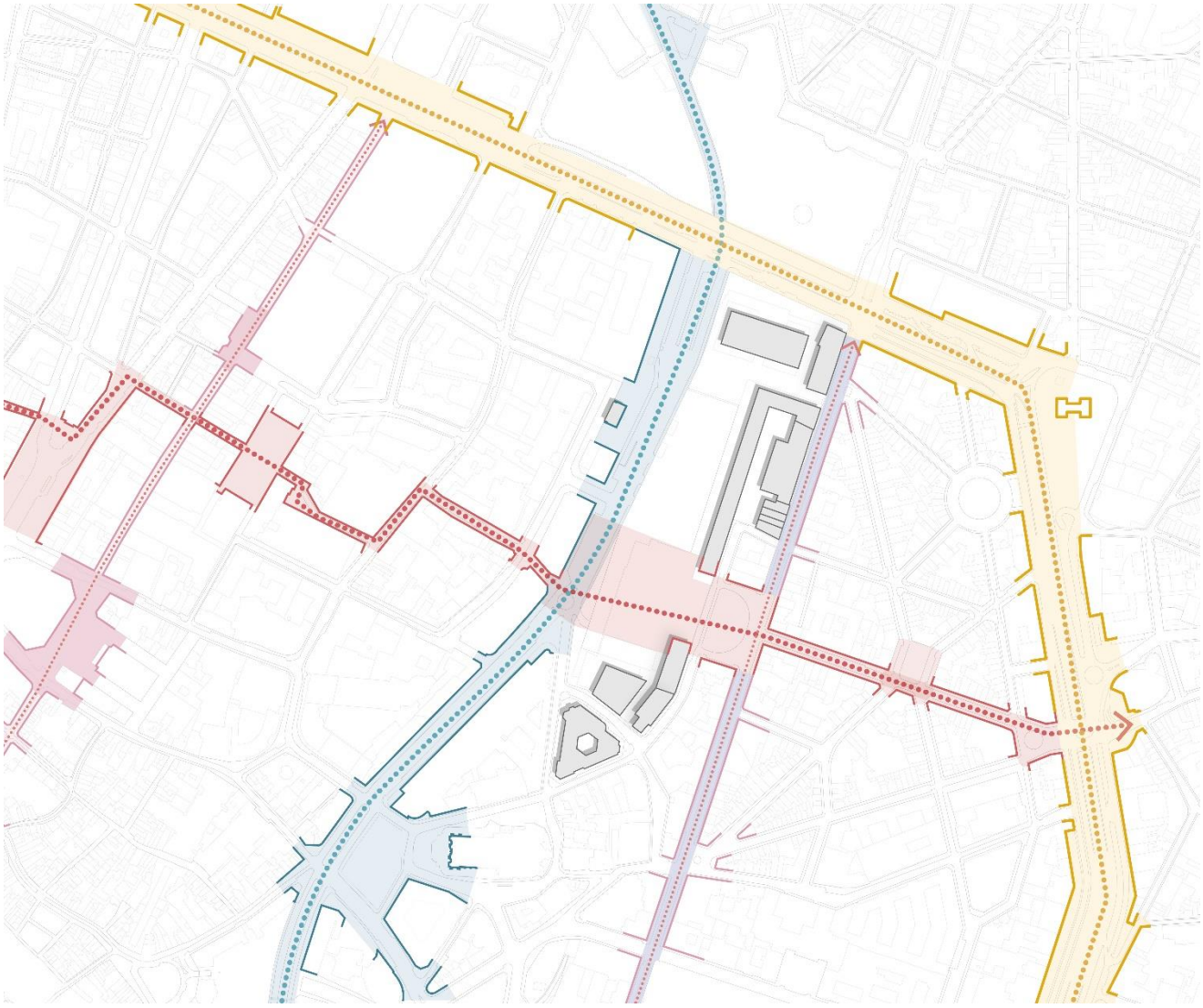
Le schéma ci-dessous présente les différentes grandes zones identifiées dans le tissu urbain autour du périmètre du PPAS.



Tissu d'immeubles de bureaux
Tissu mixte
Zones d'habitations
Équipements publics
Projet de logements à venir
Projet mixte à venir
Incertitudes quant au potentiel de développement
Périmètre du PPAS

Contexte urbanistique (ARIES et BUUR PoS, 2024)

3.1.2 Structure du site



Espaces publics structurants et connexions autour du site (BUUR PoS, 2024)

Grandes lignes de composition

Le site est orienté selon les éléments structurant du quartier :

- **l'axe de la jonction**, marqué par le boulevard Pachéco et la rue Royale : ces deux axes connectent le Jardin Botanique et la Petite Ceinture, au nord, avec le Parc Royal, la Cathédrale et le cœur historique de la ville au sud ;
- **l'axe défini par la rue du Congrès**, jusqu'à la Colonne. Cet axe est prolongé sur la Cité Administrative qui offre un panorama unique en bout de cette perspective. Cet axe marque le lien entre le haut et le bas de la ville. Ces moments d'ouvertures sont des éléments ponctuels dans un paysage dominé par ces axes nord-sud. Les quelques moments marquants sont la place Poelart, Le Mont des Arts, puis la Cité Administrative

Ainsi, l'axe de « haut en bas » est contrebalancé par un axe perpendiculaire à celui-ci, longeant la topographie et l'axe des grands axes urbains.

Les points de vue s'inspirent de ces deux axes liés au positionnement des bâtiments et à la forme des espaces publics.

- **Panorama depuis l'Esplanade** où l'axe physique depuis la Colonne de Congrès devient visuel avec une vue sur la partie basse de la ville. A partir de cet endroit, l'axe devient également moins rectiligne et plus flou, infiltré dans le tissu urbain traditionnel.
- **La rue de Rivoli et l'arcade** marque la perspective nord-sud, toujours sur le même niveau que l'Esplanade, dirigeant

la vue vers la Tour des Finances. Au-delà de l'Esplanade, cet axe aboutit sur une vue similairement clôturée par le bâtiment C et s'ouvre vers le bâtiment de l'Imprimerie et de la Banque Nationale depuis la démolition du bâtiment G.

- **La terrasse de l'ancien jardin « promenade »** maintenant en friche, reprend cette même direction et offre une vue sur le boulevard Pachéco et ses environs ;
- **Le jardin Pechère central** se déploie selon le même axe. Cette direction dominante est matérialisée dans l'aménagement des jardins, notamment avec la présence d'un long bassin. Il se ferme d'un côté par la Tour des Finances, de l'autre par l'Esplanade ;

Le style moderniste de bâtiments apparus suite à la mise en œuvre de la jonction Nord-Midi dialogue alors avec des éléments d'une époque antérieure, comme par exemple le tissu urbain du bas de la ville, la Banque Nationale, la Monnaie Royale ou encore la Place du Congrès qui possède un style néo-classique et une certaine rigueur par son aménagement symétrique de part et d'autre d'un axe central orienté est-ouest. Les immeubles qui longent la jonction Nord-Sud ont été conçus comme de grands blocs monofonctionnels disposés le long d'une succession de larges boulevards. La CAE en marque l'extrémité nord, pour le Pentagone.

Historique de l'évolution de la Cité Administrative

La Cité administrative possède un historique marqué par de nombreuses évolutions. Il est possible de regrouper l'histoire de la Cité administrative en trois périodes :

- **Situation antérieure** à 1981 :
  - Avant 1958 : le contexte particulier du début du XX^{ème} siècle et les éléments influençant la réalisation de la CAE ;
  - 1958-1981 : la période de conception et construction de la CAE ;
- **Période d'exploitation de la Cité administrative** (1981-2004) : période d'exploitation du site en tant que Cité administrative de l'État pendant laquelle la totalité des bâtiments était en exploitation. Cette situation de référence servira de base pour l'analyse et l'évolution du mouvement moderne ;
- **Période de rénovation** (2004-aujourd'hui) : période durant laquelle la CAE a subi des modifications.

La description ci-dessous suit ces trois grandes époques.

Situation antérieure (avant 1981)

Bien que située dans le périmètre de la deuxième enceinte édifiée dans la seconde moitié du XIV^{ème} siècle, la place du Congrès est aménagée dans une zone encore peu bâtie au début du XIX^{ème} siècle. Depuis la deuxième décennie du XIX^{ème} siècle, cette partie de la ville est desservie par la rue Royale réalisée sur d'importants remblais. L'actuel emplacement de l'ancienne Cité administrative de l'Etat était occupé par des jardins - d'agrément ou de culture - en terrasses dont les plus importants étaient ceux des Oratoriens. La maison bruxelloise de l'ordre des Oratoriens avait été fondée dans la première moitié du XVII^{ème} siècle, à proximité de la Collégiale Saints-Michel-et- Gudule. En 1655, les Oratoriens avaient acheté cinq maisons rue des Cailles (rue disparue qui se situait entre la rue de la Banque et la rue de Ligne) et une maison au Marché aux Bestiaux (actuellement place de Louvain) pour y édifier un couvent à partir de 1662. Leurs jardins en terrasses, avec vue sur la ville, étaient réputés.

Le plus ancien tronçon de la rue Royale (entre la place Royale et la place de Louvain) est percé entre 1776 et 1778. La rue est prolongée vers la porte de Schaerbeek sur un projet de 1821, à travers les anciens jardins des Oratoriens entre-temps devenus propriété de l'Administration des Hospices suite à la suppression de l'ordre par le régime révolutionnaire français. Les jardins disparaissent à cette occasion tandis que les bâtiments sont maintenus en usage par l'Administration des Hospices de Bruxelles jusqu'en 1845.

Le prolongement rectiligne de la rue Royale selon une assiette plane accentue inévitablement la déclivité du terrain (de 2 à 6 m de dénivelé par endroits, le long d'un mur de soutènement rectiligne) et a pour effet la création d'un quartier distinct en contrebas de la voirie, que l'on appellera « bas-fonds ».

La Ville de Bruxelles rachète à l'Administration des Hospices les terrains désormais situés en contrebas de la rue Royale. Et en 1847, elle organise un concours afin de garantir le panorama vers le bas de la Ville. Aucun des projets déposés, pas

même le lauréat, n'est retenu tandis que celui présenté par Jean-Pierre Cluysenaar[11] (1811-1880) après le concours est finalement accepté. Il s'agit de réaliser un marché couvert de style néo-roman et un escalier monumental menant d'un dégagement inférieur à une place supérieure dite « des Panoramas » (actuelle place des Congrès). Les travaux se déroulent de 1848 à 1857. N'ayant jamais connu le succès escompté, le marché est reconverti dès 1886 en asile de nuit et réserve de décors pour le théâtre de la Monnaie.



Projet du marché couvert (Jean-Pierre Cluysenaar, 1847)

Un concours a été mis en place pour désigner l'aménagement de la place des Panoramas, en haut des escaliers. Joseph Poelaert remporte le concours et y construit la Place du Congrès, avec la Colonne du congrès ainsi que les deux bâtiments en symétrie de part et d'autre de la place.



Marché couvert avec l'escalier, la Colonne et la Place du Congrès (auteur inconnu, 1859)

La construction de l'ensemble de ces projets fut entamée durant la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, le place du Congrès inaugurée en 1859 et cet aménagement fut conservé jusqu'à la volonté d'y construire la Cité Administrative. On remarque sur cette photographie d'époque que la rue du Congrès n'a pas encore été tracée.

Le **début du XX^{ème} siècle** a été marqué par des évènements importants qui ont influencé la conception de la Cité administrative, comme la jonction Nord-Midi traversant des quartiers de Bruxelles voués à être urbanisés d'une manière nouvelle. À cette époque, la jonction entre la gare de Bruxelles-Midi et Bruxelles-Nord crée une tranchée à travers le tissu bruxellois, engendrant des expropriations et une nouvelle organisation du tissu urbain bordant cette zone. À cette époque, le mouvement moderniste a fortement influencé la conception de cette nouvelle urbanisation, dont la CAE fait partie.

Le plan Manhattan à Bruxelles, et plus particulièrement la séparation des circulations en plusieurs niveaux, a également eu une influence sur la conception de la Cité administrative : « *De plus en plus répandue aux États-Unis et en Europe, la séparation des circulations a été imaginée pour répondre à l'envahissement de l'automobile dans les villes.* »[12] Cette vision consistait donc à séparer un réseau autoroutier (organisé sur un niveau inférieur) et un réseau piéton accompagné d'espaces publics (organisé sur un niveau supérieur). Cette séparation se retrouvera alors dans le projet de la Cité

[11] Issu d'une famille d'artistes, il se forme au contact de l'architecte T.-F. Suys. Son œuvre prolifique témoigne d'une large inspiration éclectique. Il réalise de nombreuses résidences pour une clientèle fortunée et plusieurs grands projets touchant à la fois à l'architecture et à l'urbanisme : galeries Saint-Hubert, Marché du Parc, …

[12] *Bruxelles, chronique d'une capitale en chantier*, Thierry Demey, Ed. Paul Legrain, Bruxelles, 1992, p.115.

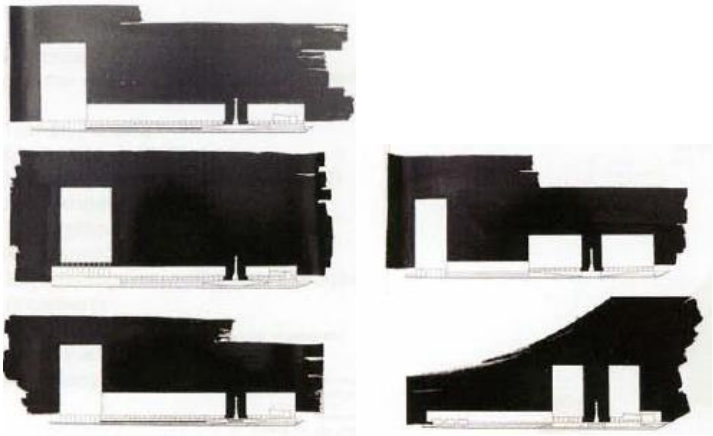
administrative.

Le choix de construire la Cité administrative résultait d'un principe, mis en avant par Louis Camus, de centralisation des services administratifs dispersés dans 57 immeubles et coûtant 60.000.000 francs belges. Le choix du site de la CAE fut influencé par[13] :

- La possibilité de « régénérer un quartier de taudis » ;
- Le geste et la symbolique d'implantation de la Cité Administrative dans le cœur de l'agglomération, sièges des institutions nationales ;
- La proximité des gares et sa position sur la jonction Nord-Midi récemment construite.

Une fois le site choisi, la mise en place d'un groupe d'architectes et de plusieurs avant-projets amène à l'aménagement de la Cité administrative telle que construite dans la seconde partie du XX^{ème} siècle. Le premier choix d'aménagement s'est porté sur les projets de style monumentaux de Léon Stynen et Jean Gilson, représentant du groupe Alpha. Selon le document « La Cité administrative de l'État » du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale : « *Le groupe Alpha est un des principaux représentants de l'aménagement de la ville à grande échelle, marqué par les principes de la charte d'Athènes. Dans diverses réalisations en Belgique et au Congo belge, dont l'impact urbanistique est considérable, le groupe se laisse guider par un fonctionnalisme réducteur. […]* ». Leurs projets mêlaient des bâtiments modernes disséminés dans les jardins et terrasses surplombant le centre-ville et suspendus à un niveau intermédiaire entre l'esplanade panoramique de la rue Royale et le boulevard Pachéco avec une tour rectangulaire, parallèlement au boulevard Pachéco, de 40 étages. Jean Gilson proposait une combinaison entre trois immeubles implantés en peigne et une tour. Les deux architectes justifiaient la tour sur le modèle américain et pour les avantages qu'elle offrait.

Ci-dessous, les dessins de composition proposés par Léon Stynen pour la Cité administrative. Ces compositions partent d'une disposition symétrique autour de la colonne du Congrès et proposent, dans la plupart des cas, un contrepoint vers le nord sous la forme d'une tour.



Dessins de composition de Léon Stynen (extraits de l'EI sur la rénovation des bâtiments D&F, Guy Chatel, 2007)

Le texte, extrait de EI sur la rénovation des bâtiments D&F (Guy Chatel, 2007) analyse la composition des bâtiments de la Cité administrative : « *De stedelijke scenografie die Joseph Poellaert medio 19de eeuw op het plein heeft uitgezet, is gedragen door een precieze geometrie, maar steunt wat zijn articulatie betreft op de emblemen en de symbolen van burgerlijke en militaire macht. Zoals dat het geval is bij talrijke modernistische ontwerpen van omvangrijke stedelijke ensembles daterend uit dezelfde periode, werd voor het RAC-complex het spoor van een geometrische en ruimtelijke monumentaliteit gekozen. De met tekens beladen Congreskolom werd hier jegens verstilde waardigheid gezet; een naakte achtergrond van stenen en glazen vlakken, en de open lucht.»*. Il insiste sur cette recherche de symétrie et monumentalité qui étaient au cœur de la composition à l'époque du projet.

À cette époque, Achille Van Acker, premier ministre, adhéra au concept de la tour et demanda aux deux architectes de s'associer pour lui présenter un projet commun. Stynen se sépara rapidement du groupe d'architectes en charge du projet quand il réalisa que ce projet évoluait vers un programme monofonctionnel d'immeubles de bureaux d'État, à l'encontre

[13] Selon le document *La Cité Administrative de l'État*, *Région Bruxelles-Capitale n°44*, édition du Ministère du la Région de Bruxelles-Capitale, Bruxelles, 2007, 27 p.

de ses idées.

Les **travaux de construction de la Cité Administrative** commencèrent en 1958 après la démolition des bâtiments présents à l'époque. Le roi Baudouin posa la première pierre, symbolisant le début des travaux, le 21 avril 1958. Le chantier était prévu en plusieurs phases :

- D'abord la construction des bâtiments et du socle avec les jardins suspendus ;
- Ensuite la construction de la Tour des Finances venant ponctuer le nord de la Cité et le boulevard du Jardin botanique.

L'avancement des travaux fut entravé par des problèmes budgétaires ralentissant le chantier durant les premières années. Les retards s'accumulaient. Petit à petit, l'Esplanade, le bâtiment C, le bâtiment D et F virent le jour. La Tour des Finances prévue dans le projet de 1959 (40 étages, 90m de long, 25m de large, orientée nord-sud) fut repensée en cours de chantier et aboutit à un projet de tour carrée, moins haute (30 étages), plus compacte, orientée est-ouest. La tour fut ouverte en 1983 après 4 ans de travaux préparatoires.



Travaux de démolition et construction pour le projet de la Cité Administrative[14] (Auteur inconnu, XX^{ème} siècle)

Période d'exploitation de la Cité administrative

La Cité administrative s'est donc construite durant une période où le **style architectural** fonctionnaliste, constructiviste et rationaliste influençaient l'architecture. Selon le document « La Cité administrative de l'État » du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale : « *[…] le concept général est encore fortement influencé par le courant néoclassique monumental symboliste, très représentatif des années 1950.*

[…] Tout en empruntant malicieusement parfois des éléments architectoniques du modernisme tropical, leurs réalisations tendent vers un monumentalisme classique à l'américaine associé aux principes fonctionnalistes de Mies van der Rohe.

Leurs réalisations[15], tant au Congo qu'en Belgique, s'inscrivent timidement dans le « modernisme tropical » brésilien développé notamment par Oscar Niemeyer. »

En termes de **traitement architectural**, les parkings A et B, sous le niveau des jardins, étaient recouverts de pierre bleue rythmés par des ouvertures étroites. Les murs sous l'Esplanade étaient constitués d'éléments tridimensionnels blancs en céramique vernissé.

Le revêtement de sol de l'Esplanade était constitué de grandes plaques modulaires de granit rose polonais. Le parement du socle de la CAE, les parties basses du bâtiment G, l'Arcade, les pignons sculptés en bas-relief des bâtiments C et D et F, le pavement des halls et les bassins des fontaines du jardin Pechère étaient en pierre bleue. Les façades en mur-rideau reflétaient des couleurs orangées pour la Tour des Finances. Les garde-corps de l'Esplanade, des galeries et de l'escalier principal vers les jardins étaient en inox.

La salle polyvalente possédait une finition extérieure sculpturale en pierre blanche, le tout accentué par des lambris en bois exotique. Cette salle était accessible depuis le boulevard Pachéco ou depuis les jardins. Ce bâtiment servait à briser la monotonie des bureaux et éviter l'isolement et la monofonctionnalité des lieux.

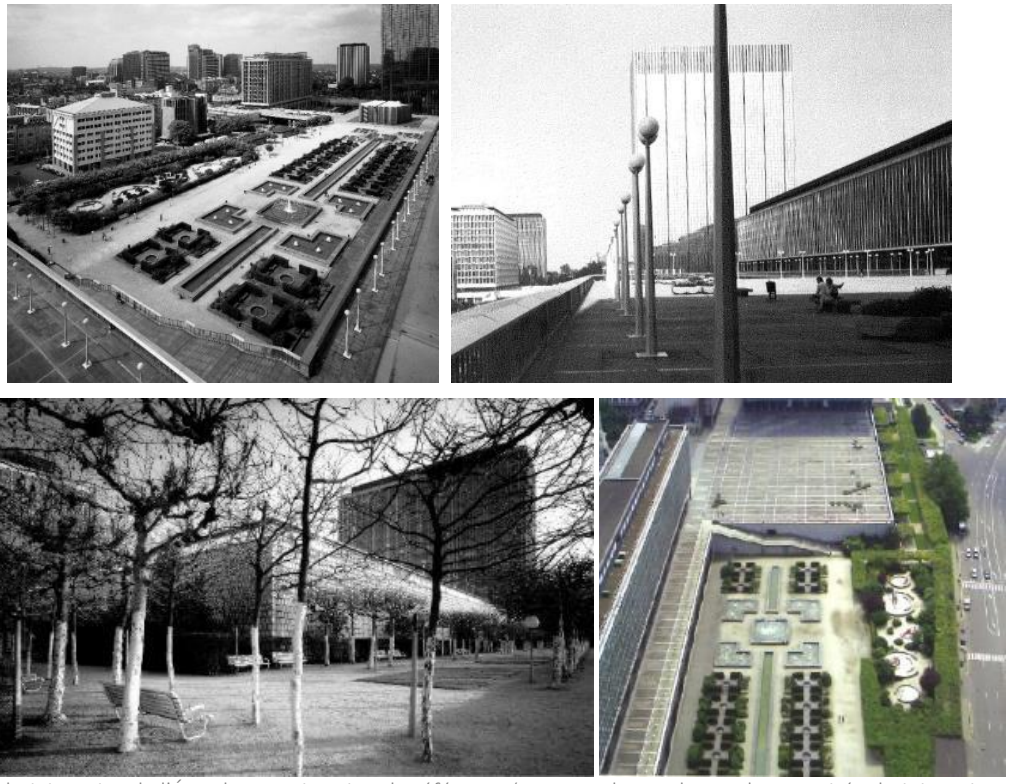
Le long des Arcades, le bâtiment D et F comportait une longue terrasse et une galerie commerçante de 34 magasins. Sous

[14] Photographies extraites du document *La Cité Administrative de l'État*, *Région Bruxelles-Capitale n°44*, édition du Ministère du la Région de Bruxelles-Capitale, Bruxelles, 2007, 27 p.

[15] Le texte parle ici des réalisations de M. Lambrichs et G. Ricquier, acteurs de la conception architecturale de la Cité administrative.

cette terrasse se trouvaient salles de réunions, restaurants, cuisines, cafétérias et une chapelle de recueillement.

Les **abords** comprenaient les jardins (« le jardin aquatique » et « le jardin de platanes »), réalisés par René Pechère, qui rappelaient les jardins des anciens couvents des oratoriens. Leur composition était très géométrique : le jardin aquatique, aux pieds du bâtiment F, était organisé de manière symétrique de part et d'autre d'un axe nord-sud marqué par des bassins formant « le canal ». Le jardin de platanes, le long de la corniche, était constitué d'arbres en rang serré avec une canopée dense taillée de manière géométrique. Des sculptures, bancs, gradins, lieux de rencontre faisaient également partie intégrante de la conception des abords de la CAE. Pour rappel, des passerelles reliaient l'espace public de part et d'autre du boulevard Pachéco et entraient dans la composition de l'aménagement de la CAE. Un escalator, dans le socle du parking B, reliait une porte dans la volée d'escalier entre Esplanade et pechère au niveau du boulevard Pachéco.



Vues de la Cité administrative de l'État dans sa situation de référence (Sources photos de gauche : La Cité administrative de l'État, du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale / photo de droite en NB : Bruxelles, chronique d'une capitale en chantier, de Thierry Demey / photo de droite en couleur : Source : carte postale PleinOpenAir, Cinema Nova & City mine (d), summer 2004)

Période de rénovation

Entre la période d'exploitation du site comme Cité administrative de l'État et la situation actuelle, le site de la CAE a subi des modifications de propriété et plusieurs rénovations modifiant l'apparence des bâtiments et des espaces publics de la Cité. Dès 1989, la CAE se vide progressivement en raison de la régionalisation des pouvoirs en Belgique.

En 2001, la CAE est revendue en deux lots au secteur privé afin de renflouer les caisses de l'État qui n'a plus besoin d'une centralisation des services au sein de la Cité. En 2004, les passerelles passant par-dessus le boulevard Pachéco sont entièrement démolies. En 2006, la rénovation de la Tour des Finances est entamée : en termes de traitement architectural, les façades du bâtiment sont modifiées et la Tour des Finances passe de façades au vitrage gris à des façades au vitrage de teinte bleu. Le Jardin Pechère fait également l'objet de travaux en 2009 en vue de rénover l'étanchéité de la toiture du parking A. La rénovation intérieure des parkings A et B commence en 2010 et ce jusque 2013. En 2011, les bâtiments D et F sont également rénovés : suite à l'abandon des bâtiments par les services de l'État, plusieurs impacts ont été constatés (vitrage cassé, squatte, etc.). Cette rénovation remplace les façades en mur-rideau, passant d'un vitrage de teinte bleue à un vitrage partiellement coloré. Le bâtiment C est rénové en 2013 : une partie sud du bâtiment est réhabilitée en logements et le traitement architectural en est modifié. Le bâtiment C possède alors 2 types de traitements architecturaux, comme on peut l'observer aujourd'hui :

- La partie bureaux qui conserve globalement le style architectural moderniste ;
- La partie logements d'un style architectural plus contemporain.

Le permis concernant la rénovation du sol de l'Esplanade est également accordé en 2013 : le dallage de l'Esplanade est restauré et remis en place. En 2016, le bâtiment G est démoli après qu'il fut abandonné et dégradé au fil des années. En début 2018, la station-service le long du boulevard Pachéco a été démolie. Entre 2020 et 2022, le premier des immeubles du projet BELAIR (le bâtiment A3C, occupant une partie de l'emprise du bloc H de la CAE) est construit. Le tableau ci-dessous reprend les différentes étapes de rénovation qu'a subi la Cité administrative entre sa construction et son état actuel en termes de traitement architectural.

2003/2004 – Démolition des passerelles



Avant modification (bruxellesarchitecture.be, 2001)



Aujourd'hui (BUUR PoS, 2024)

2006 – Rénovation de la Tour des Finances



Avant modification (Luc Nueffer, 2004)



Aujourd'hui (BUUR PoS, 2024)

2009 – Rénovation du jardin aquatique



Avant modification (wikipedia.org, 2007)



Aujourd'hui (BUUR PoS, 2024)

2011 – Rénovation des façades des bâtiments D & F



Avant modification (wikipedia.org, 2007)



Aujourd'hui (BUUR PoS, 2024)

2013 – Rénovation du bâtiment C

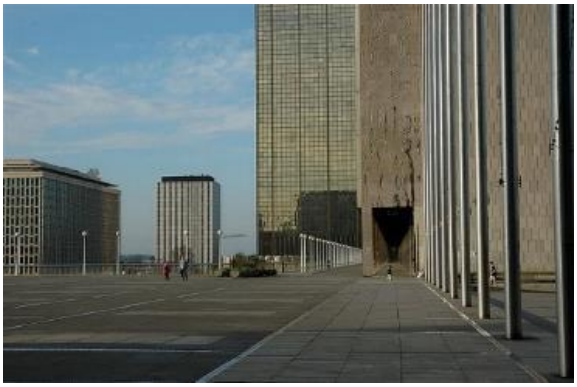


Avant modification (mapio.net, 2013)



Aujourd'hui (BUUR PoS, 2024)

2013 – Rénovation du sol de l'esplanade






Avant modification (rtbf.be, 2013) Aujourd'hui (BUUR PoS, 2024)

2016 – Démolition du bâtiment G




Avant modification (pss-archi.eu, 2014) Aujourd'hui (BUUR PoS, 2024)

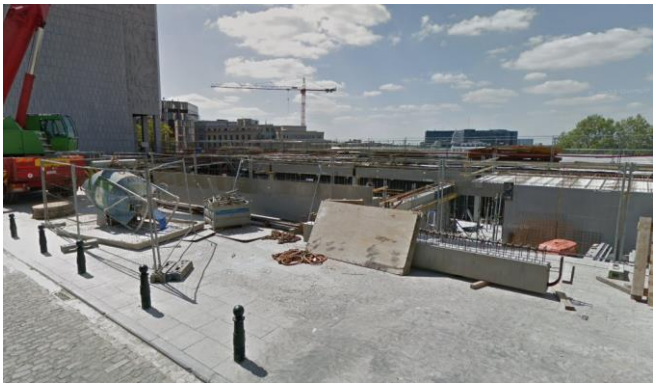
2017 – Démolition de la station-service



Avant modification (ARIES, 2017)


Aujourd'hui (BUUR PoS, 2024)

2017 – Construction cabine HT Elia et Sibelga


Avant modification (Google Street View, 2017)


Aujourd'hui (BUUR PoS, 2024)

2020/2022 – Construction du bâtiment A3c du projet BELAIR


Avant modification (Google Street View, 2017)


Aujourd'hui (BUUR PoS, 2024)

Notons que durant les travaux de rénovation, le mobilier urbain faisant partie intégrante de la Cité administrative a été retiré provisoirement afin de réaliser les travaux, en particulier au niveau de l'Esplanade (mâts d'éclairage, porte-drapeaux à l'entrée de l'Esplanade depuis la place du Congrès, bancs, bacs de plantation, etc.).

Evolution de la végétation du Jardin Pechère d'un point de vue paysager : même si le jardin aquatique et le jardin de platanes ont été rénovés, la végétation a tout de même subi des changements au cours de cette période de rénovation de la Cité administrative. Initialement, le Jardin Pechère était constitué de deux parties géométriques : le jardin aquatique et le jardin des platanes.

Pour le jardin aquatique, la géométrie était exprimée par les bassins et alcôves rigoureusement implantées de façon symétrique le long d'un axe nord-sud marqué par des bassins, formant « le canal ». Les alcôves étaient bordées par de

haies denses et hautes (environ 2 m) rigoureusement taillées.

Pour le jardin de platanes, la géométrie était exprimée par l'entretien des haies taillées de manière géométrique. Les arbres formaient une canopée dense supportée par des arbres en rang serré.



Jardin Pechère en situation de référence (Source : carte postale PleinOpenAir, Cinema Nova & City mine (d), summer 2004)

Depuis la rénovation de l'étanchéité du parking A sous le Jardin Pechère en 2009, l'entretien de cette végétation semblait être négligé. Le jardin aquatique est démonté en 2009. On peut observer sur les photos aériennes ci-dessous qu'en 2004, la végétation possède une canopée taillée de manière géométrique et maîtrisée (taille en « tête de chat »), bien conservée en 2009 même si la végétation est plus dense. En 2012, la végétation a encore poussé et semble moins entretenue et/ou taillée comme en situation de référence. Le stockage des matériaux servant pour la rénovation des bâtiments C, D et F se fait au sein du Jardin Pechère.

En 2013, la végétation subit des modifications importantes et l'emprise du chantier s'étend encore sur le jardin de platanes. Le houppier des arbres formant la canopée est radicalement élagué et cet effet de canopée supportée par les troncs d'arbres en rang serré disparait de la Cité administrative. À partir de là, la végétation pousse mais la taille géométrique d'une canopée n'est plus réalisée : chaque arbre forme une masse végétale individuelle. En 2016, on retrouve une masse végétale importante formant une canopée et reprenant les formes de la situation de référence du jardin des platanes.

De 2016 à aujourd'hui, la canopée recouvrant les troncs d'arbres n'a pas été entretenue et taillée de manière géométrique. Des arbres ont continué à pousser et possèdent un houppier plus important que d'autres, marquant une végétation irrégulière. Cette végétation semble peu entretenue et le caractère géométrique n'a pas été perpétué.



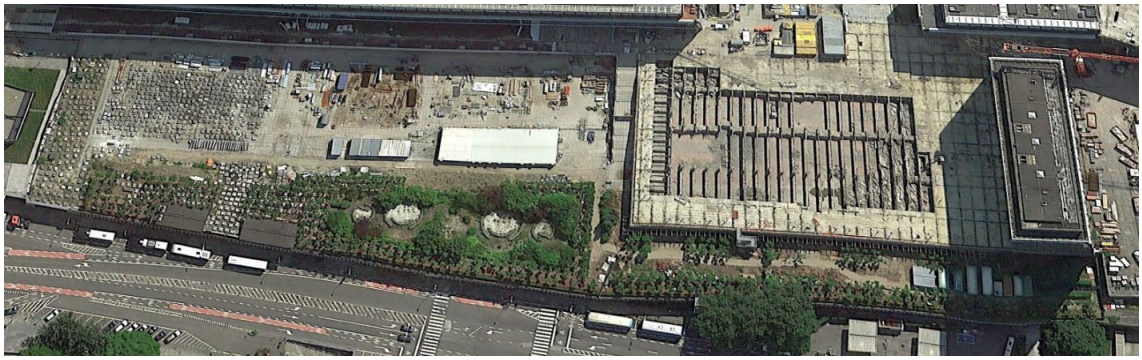
2004



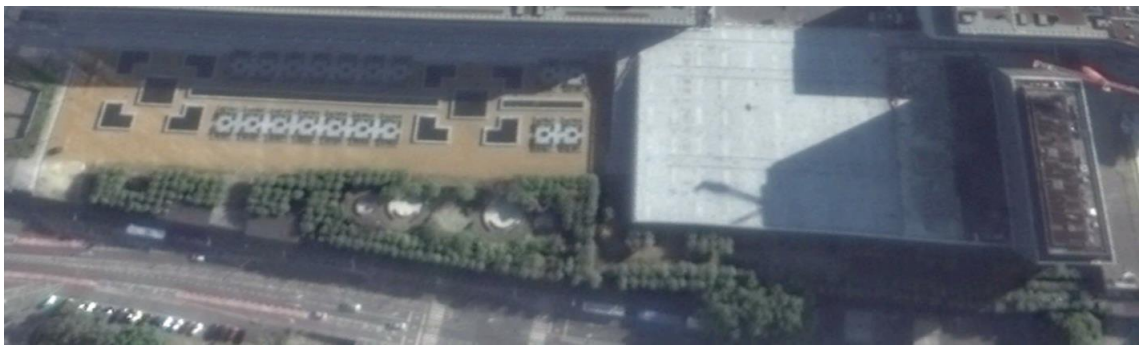
2009



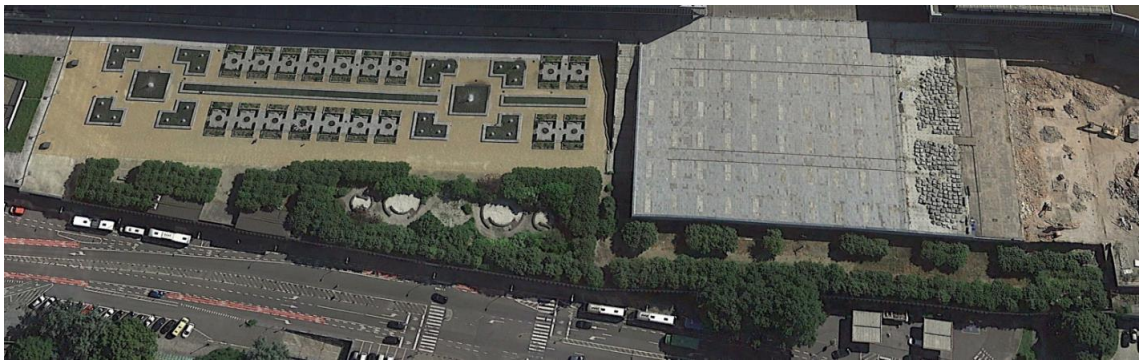
2012



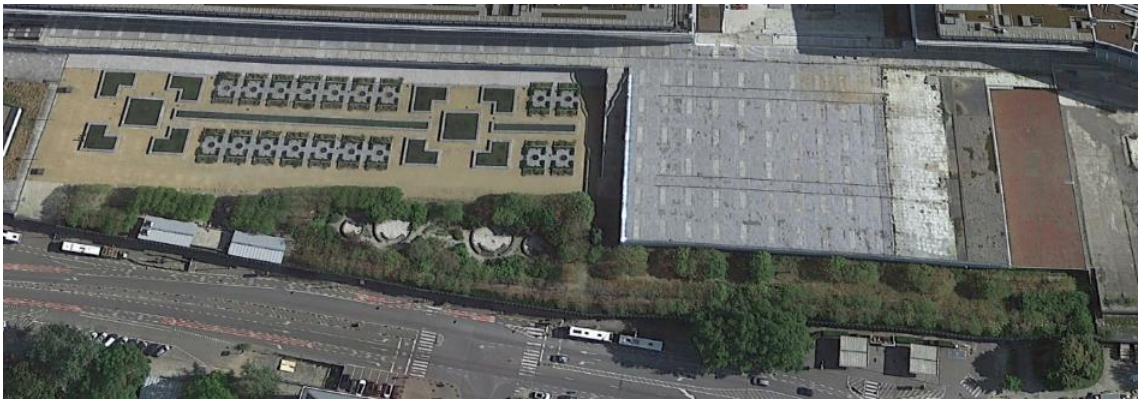
2013

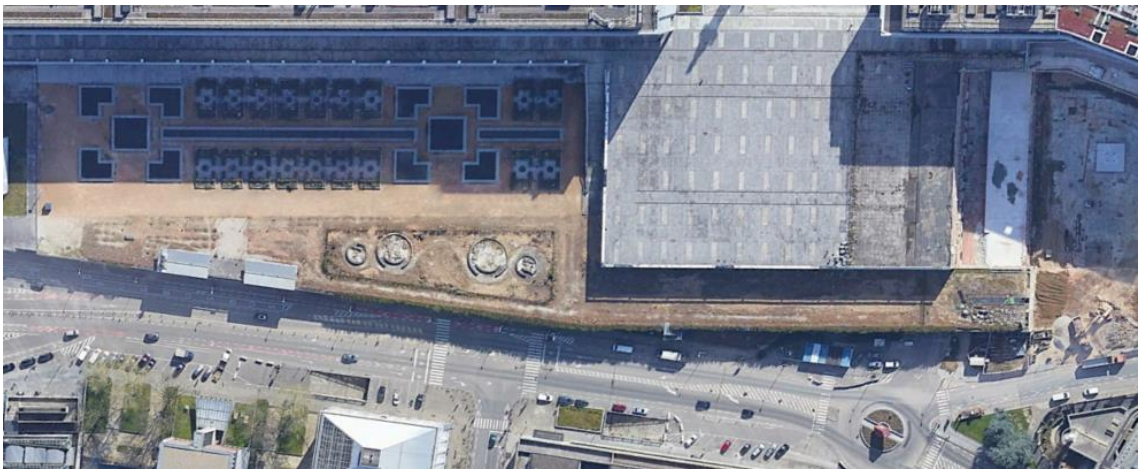


2015



2016


2017


2021

Végétation du Jardin Pechère depuis 2004 jusqu'à la situation actuelle (Google Earth, 2004-2021)

Situation actuelle

Le style moderniste de la Cité administrative présent en 1981 a partiellement disparu. **La période de rénovation** a conduit à une situation actuelle où on observe une perte du style moderniste et de la cohérence d'ensemble au sein de la Cité administrative.

Ainsi, la CAE fut conçue à une époque où les idées de l'architecture moderne se répandaient et se concrétisaient dans divers projets à grande échelle, notamment sous l'impulsion donnée par l'Exposition Universelle de 1958. Dès la fin des années 1960, ce type de composition connut cependant de vives critiques. Aujourd'hui, une réhabilitation se fait jour et certains n'hésitent pas à mettre en valeur les qualités de ce type de grand ensemble tout en essayant de résoudre les problèmes urbanistiques qu'ils génèrent.

L'évolution des objectifs urbanistiques engendre également une certaine incohérence entre cette architecture moderniste fortement marquée, mise en place initialement dans le but de séparer les circulations et créer un quartier administratif complété par un jardin géométrique, avec les volontés urbanistiques actuelles de redonner l'espace public aux piétons, diminuer l'omniprésence de la voiture ou encore créer une mixité des fonctions au sein du tissu urbain bruxellois.

3.2 BATI

3.2.1 Typologies bâties au sein de la Cité Administrative

Comme vu précédemment la CAE a été conçue selon un plan d'ensemble qui témoigne d'une recherche d'harmonie au niveau des gabarits et des matériaux mis en œuvre, avec un jeu de grands volumes verticaux et horizontaux qui se répondent en encadrant les parterres constitués par l'Esplanade et les jardins.

Ce paragraphe envisage la CAE comme un ensemble mais explore en détail la typologie des différents bâtiments.

Le Socle

La Cité est implantée sur une dalle s'inscrivant dans la pente qui sépare ville haute et ville basse. Cette dalle s'étage sur plusieurs niveaux, avec :

- une large esplanade qui, bien que surélevée de quelques marches par rapport à la place du Congrès, prolonge celle-ci ;
- 8,25 m plus bas, des jardins suspendus au-dessus du boulevard Pachéco ;

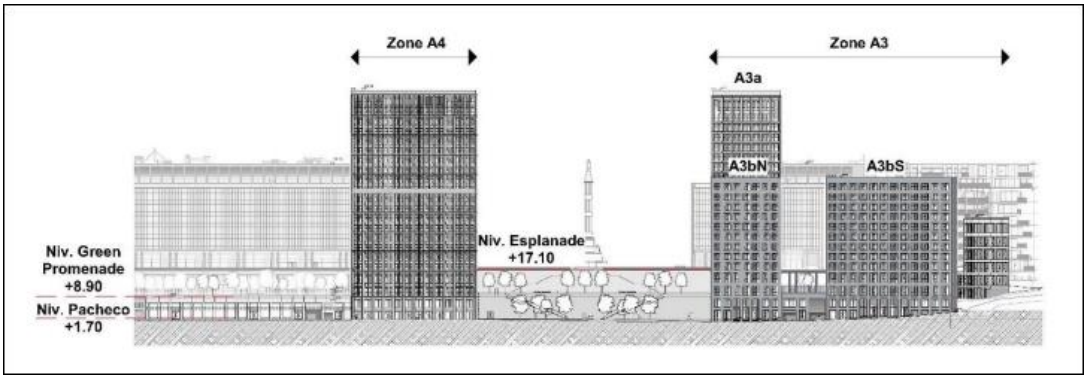


La dalle de la CAE (BUUR PoS, 2024)

La dalle se rattache donc plus ou moins au niveau de la rue Royale alors qu'elle surplombe le boulevard Pachéco de 8,85 m. Elle est fermée par un parement en pierre bleue, animé par les ouvertures des entrées pour les véhicules et les jours destinés à l'aération (Parking A). La dalle est donc fonctionnelle et uniforme dans son architecture et souligne et relie les volumes qu'elle porte pour en faire un ensemble. Elle abrite essentiellement les parkings, mais également certains sous-sols techniques et comporte une série de circulations qui relient les différents blocs.

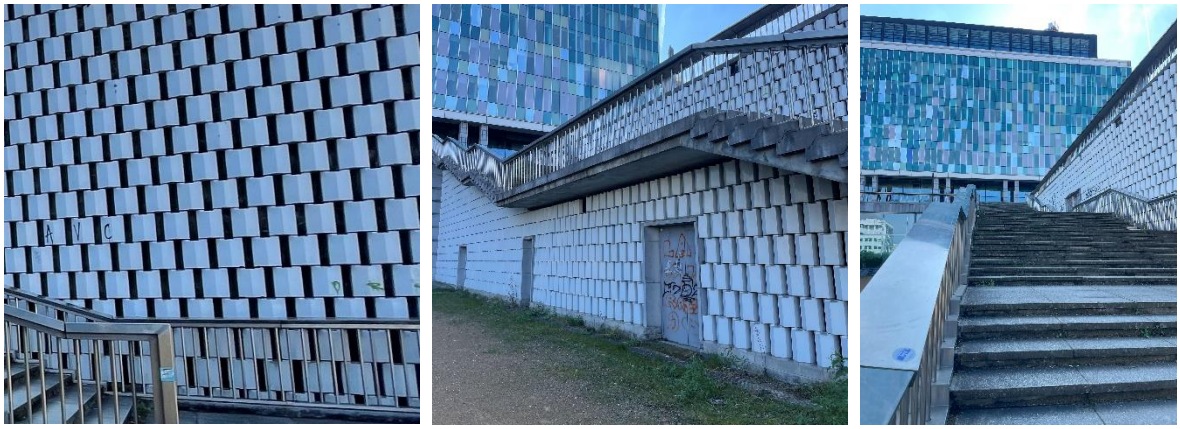
Le socle de l'Esplanade (au niveau du jardin) masque également plusieurs niveaux de parkings, derrière des parois à claire-voie constituées d'éléments préfabriqués en céramique vernissée blanche disposés en quinconce (Parking B). En revanche, les circulations haut-bas manquent de clarté et de facilité d'usage. Les travaux en cours depuis plusieurs années accentuent le phénomène. L'escalier au nord de l'esplanade semble être le plus utilisé pour descendre vers les Jardins, mais aucun accès ne permet de descendre de l'esplanade jusqu'au Boulevard Pacheco sans contourner par le sud l'ensemble. Cette « architecture sur dalle », souvent critiquée, se révèle néanmoins bien adaptée aux conditions et contraintes spatiales et topographiques du lieu. En outre, elle reste discrète en comparaison avec les autres éléments de la CAE.

Le permis d'urbanisme (réf. Communale P396/2017) annulé par le Conseil d'Etat fin 2022 illustrait de façon claire ces différences de niveaux entre le boulevard Pacheco, la promenade verte et l'Esplanade.



Plan du dossier de permis P396/20217 reprenant les différents niveaux de la dalle

Le long de la corniche et le long du jardin Pechère au sud, le socle du niveau de parking entre le Jardin Pechère et l'Esplanade est revêtu d'éléments tridimensionnels blanc en céramique. Ce traitement architectural apporte une diversité dans les matériaux de façade de la Cité administrative fortement marqué par la pierre bleue, le béton et le verre (mur-rideau). Une des façades en céramiques est visible depuis le Boulevard Pachéco.



Revêtement du niveau du socle entre le Jardin Pechère et l'Esplanade (BUUR PoS, 2024)

La Tour des Finances (E)

Clairement distinct du reste de la Cité, le bloc E (ou Tour des Finances) possédait une finition de type mur-rideau en panneaux de verre réfléchissant orange cuivré. Sur le flanc nord, la tour aveugle en béton contenait 24 cages d'ascenseurs. L'esthétique différente de cette tour par rapport au reste de la Cité s'explique notamment par la très longue gestation de l'œuvre et la date tardive de son achèvement.

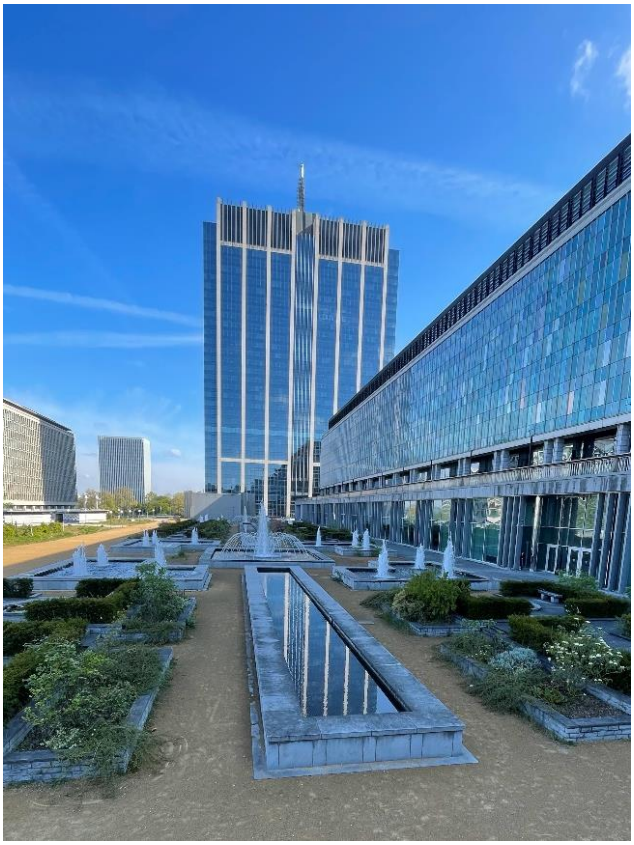
Complètement renouvelées en 2006, les façades s'éloignent encore un peu plus de la logique ayant présidé à la création de la Cité : l'alternance de matériaux et de couleurs se libère de la traduction rigoureuse de la logique interne pour se mettre au service d'une composition formelle de surface. Les façades avant et arrière sont symétriques et avec des éléments ornementaux. Ces façades sont fortement vitrées et marquées par des lignes verticales de teinte claire, le tout se développant sur 36 étages. La tour possède un couronnement occupé par les locaux techniques du bâtiment et traité en façade de manière différente. L'extension regroupant les cages d'ascenseurs a été supprimée, des cours anglaises ont été créées au pied de la tour. Un nouvel immeuble de bureau a été construit sur l'alignement de la rue Royale, à l'angle avec le boulevard du Jardin Botanique, en tant qu'extension de la tour des Finances, mais par d'autres architectes et donc dans un style légèrement différent.

Les deux édicules des escaliers qui relient le boulevard aux jardins sont traités sous la forme de petits pavillons symétriques, coiffés d'une toiture à profil en V en béton armé reposant sur des supports métalliques, et fermés par des claustras en céramique vernissée blanche, comparables aux parois du parking sous l'Esplanade (Parking B).

Les blocs C (ou Quartier Vésale) et D-F (ou Quartier Arcades) se présentent sous la forme d'immeubles fonctionnalistes à murs rideaux, dont la finition unifiée confère à l'ensemble une indéniable unité monumentale. En 2016, le bâtiment G (ou Quartier Esplanade) est démoli, tout comme le bloc H modifiant alors la typologie des lieux. La monumentalité des gabarits s'exprime surtout côté Pachéco avec, côté Petite Ceinture, l'imposante tour des Finances et les bâtiments C, D et F. Avant 2016, le bloc G répondait, à l'autre extrémité de la dalle, à la tour des Finances, et s'élevait au-dessus d'une façade de parking longue de plus de 480 m. Côté rue Montagne de l'Oratoire, le bloc H s'inscrivait complètement dans la pente de la rue, ce qui permettait d'éloigner le volume plus imposant du bloc G de cette voirie étroite. Le tout protège et enveloppe les espaces publics au sein du site et leur donne une orientation, notamment celle du haut vers le bas de la ville.

Avec ses 37 étages, la tour des Finances est un des bâtiments les plus imposants de Bruxelles. Elle dépasse de loin tous les immeubles voisins mais ses proportions sont cependant trapues vu sa largeur. L'architecture de la façade de la Tour des Finances avec les bandes de pierre blanche souligne la verticalité de l'immeuble.

La taille de la Tour répond à l'envergure de la Petite Ceinture. Si l'on approche la CAE de ce côté, elle forme un vrai signal. Actuellement, la composition de l'ensemble n'est plus aussi homogène qu'à l'origine. La tour était en effet historiquement flanquée d'une aile comprenant les cages d'ascenseurs qui lui faisait tourner le dos à la ville, côté Botanique.



La Tour des Finances dans sa configuration actuelle (BUUR PoS, 2024)

De la même façon, tous les immeubles principaux de la Cité tournaient donc à l'origine leur façade principale vers le centre du site. L'aile d'ascenseurs a été détruite, un escalier et une entrée principale ont été créés côté Jardin Botanique, des cours anglaises creusées au pied de la tour et une extension construite côté rue Royale. Ce nouvel immeuble a sensiblement la même hauteur que l'immeuble D&F qui n'est séparé de celui-ci que par un escalier étroit.



Façades avant (entrée des bâtiments sur la façade principale) aujourd'hui tournées vers l'extérieur du site (BUUR PoS, 2024)

Le bâtiment AFSCA (E')

Le bâtiment de l'AFSCA est implanté au pied de la tour des Finances. Son avancée par rapport à la tour marque l'entrée de la rue Royale, en réponse au volume similaire de l'autre côté de la rue Royale. Il atteint 9 niveaux, avec un niveau semi-enterré visible depuis l'intérieur d'îlot. Sa façade principale est orientée vers le boulevard du Jardin Botanique, rythmée par des baies vitrées en bandeau continu et régulier marquant chaque étage. L'entrée du bâtiment est marquée par une double hauteur et des colonnes vers le boulevard. Les autres façades sont principalement marquées par un quadrillage irrégulier vers la rue Royale et régulier vers l'intérieur d'îlot.



Façade vers le boulevard Botanique (à gauche), vers l'intérieur d'îlot (au centre) et vers la rue Royale (à droite) du bâtiment de l'AFSCA (BUUR PoS, 2024)

La Salle polyvalente (I)



Les façades de l'auditoire Decroly (BUUR PoS, 2024)

Entre la tour des Finances et le jardin Pechère se dresse le volume sculptural de l'auditorium Decroly. Il s'agit d'une salle polyvalente située au pied de la Tour des Finances. La finition extérieure originale de la grande salle polyvalente était réalisée en plaques de pierre blanche, ce qui soulignait le caractère sculptural de l'objet, disposé comme une œuvre d'art non figurative en fin de perspective des jardins, au pied de la Tour des Finances. La face tournée vers le jardin était particulièrement saisissante, traitée en décrochements verticaux à arêtes vives comme les autres côtés mais surmontée d'un élément en gargouille, fortement saillant, formant l'extrémité du canal d'écoulement d'eau traversant le toit longitudinalement. Désormais, toutes les faces places, tant du côté jardin que de celui de la tour sont traitées en revêtement d'ailettes métalliques horizontales. Les deux longs côtés sont recouverts de tôle de couleur légèrement bronzée avec effet de surface en léger relief.

Bâtiment Police fédérale – Sapeur pompiers (D et F)

Les bureaux de police et de sapeur-pompiers sont implantés dans un même immeuble formant une implantation en L à l'est de la Cité Administrative. De gabarit R+8 avec les deux derniers étages en retrait, son style architectural est identique à la partie nord du bâtiment au sud de l'ouverture entre l'Esplanade et la Place du Congrès. Rénovée entre 2011 et 2014

par le bureau SAQ (Studio Arne Quinze), la façade est fortement vitrée avec un vitrage partiellement coloré. Le bâtiment possède une galerie au rez-de-chaussée (côté Jardin Pechère) ou un traitement en pierre avec l'entrée (côté rue Vandermeulen) marquant ainsi un socle. Les derniers étages en retrait et couverts d'un matériau différent du reste du bâtiment marquent le couronnement des constructions.

Les blocs D et F constituent, sur 205 m de long, la toile de fond des jardins avec, à la base, la façade vitrée du restaurant - cafétéria, et par-dessus, la galerie commerciale et les niveaux de bureaux. A l'échelle des façades, l'élan vertical est souligné par les profils de raidissement métalliques verticaux disposés toutes les deux travées de fenêtres, tandis que l'horizontalité est marquée par l'alternance de vitrages et de bandes horizontales opaques de couleur gris-vert, correspondant aux allèges, ainsi que dans les proportions des bâtiments eux-mêmes (surtout l'immeuble Arcades constitué des blocs D et F).



La façade du bâtiment F (BUUR PoS, 2024)

Le bâtiment F est le plus long de la CAE. Il se prolonge en L par le bloc D qui le raccorde à la rue Royale. Il est composé de divers registres horizontaux marqués : le rez-de-jardin et sa mezzanine abritaient la cafétéria. Le reste du bâtiment s'élève en retrait par rapport à cet alignement avec un passage piéton, la rue de Rivoli qui est bordée d'une balustrade, scandée d'une rangée de lampadaires et longée par une arcade derrière laquelle se trouvaient les locaux commerciaux qui devaient desservir la Cité, sur deux niveaux. Au-dessus des commerces, s'élèvent les étages de bureau qui sont couronnés par un étage technique en retrait.

Ancien immeuble C : Bruxelles Prévention & Sécurité (D et F)

Au-delà de l'Esplanade dont l'entrée est marquée par une rangée de mâts porte-drapeau, se dresse le bloc C, dont la trame prolonge celle du bloc F. Le bâtiment C et le bâtiment F de la CAE forment une ouverture symétrique reprenant l'aménagement symétrique de la place du Congrès. Cette composition dialogue avec l'aménagement néo-classique de la place du Congrès et participe à la cohérence entre les deux styles architecturaux. Le bâtiment C présente quelques particularités : il forme un coude qui suit le tracé de la rue de Ligne. Récemment rénové (bâtiment C1) et reconstruit (bâtiment C2), les deux bâtiments anciennement uniformes et avec un nombre d'étages dégressif, faisaient la jonction entre différents niveaux de voirie (la rue Montagne de l'Oratoire est, à sa hauteur, de +/- 6 m en contrebas par rapport à l'Esplanade). Aujourd'hui, cette jonction verticale de l'horizon urbain n'existe plus et les deux bâtiments sont architecturalement très différents : le bâtiment C1 conserve l'architecture de la cité administrative avec ses façades vitrées aux reflets bleutés conçus par le bureau SAQ (Studio Arne Quinze) et accueille les bureaux de safe.brussels. Le bâtiment C2, quant à lui accueille des logements et fait appel à une architecture plus brutaliste et moderne avec l'usage de béton.



Les façades des bâtiments C1 (à droite) et C2 (à gauche) (BUUR PoS, 2024)



Style architectural des bâtiments de la Cité Administrative au sud-est (BUUR PoS, 2024)

Récemment rénovée, l'architecture des façades apporte une certaine tranquillité et uniformité à l'ensemble (à l'exception du bâtiment C2, mais qui est très peu visible depuis l'étroite Rue de Ligne, et caché par l'école nouvellement construite depuis le boulevard Pacheco). Cette uniformité traduit la monofonctionnalité d'origine du site qui était destiné à abriter l'ensemble des administrations fédérales.

3.2.2 Typologies bâties aux abords de la Cité Administrative

La Halte Congrès

La station de Congrès est principalement souterraine, accessible par des entrées situées rue de la Blanchisserie et boulevard Pachéco, qui mènent par des escaliers aux plateformes de la station. Au-dessus, on trouve une tour de ventilation pour la Jonction, qui s'aligne avec la taille moyenne des bâtiments sur le boulevard Pachéco.

Construite en 1952, la station de Congrès reste en service en tant que gare et sert également de centre culturel grâce à un espace dédié aux animations artistiques et à la création moderne. Une entrée attrayante, légèrement en retrait du boulevard Pachéco, conduit par un escalier directement aux niveaux inférieurs. Bien que la station soit sombre et peu fréquentée, un bistrot et des événements culturels y apportent de la vie.

Sous le boulevard Pachéco, une liaison avec la CAE, qui n'est pas visible depuis la surface, est établie. L'accès par la CAE s'ouvre sur le boulevard et débouche dans la zone de promenade du Jardin Pechère. Des jardins avec des bancs sont aménagés de part et d'autre de la gare, et des escaliers à l'arrière donnent accès à la rue du Meiboom.



Tour de ventilation de la halte Congrès

L'immeuble de Ligne

Entouré par la rue de la Banque, la rue Montagne de l'Oratoire et la rue de Ligne, l'immeuble dit « de Ligne » occupe cet îlot de forme triangulaire. Ancien siège de la banque Dexia et ancien siège du Crédit communal de Belgique, cet immeuble de bureaux est composé de divers volumes hexagonaux organisés autour d'une cour centrale. Le bâtiment, de gabarit R+4 à R+8, présente deux types de traitement architectural. D'un côté, la partie moderniste, avec des murs-rideaux de tonalité bronze. D'un autre côté, la partie néoclassique, qui intègre dans l'ensemble de l'îlot un ancien bâtiment situé à l'angle des rues de Ligne et de la Banque.

Le bâtiment sera prochainement aménagé comme commissariat de la zone de police Bruxelles-Capitale-Ixelles.



Vues des façades modernistes (à gauche) et néoclassiques (à droite) de l'immeuble de Ligne (Patrimoine.brussels, 2020)

L'établissement scolaire sur la rue Montagne de l'Oratoire

L'ancienne dalle sur le bloc H, autrefois caserne des pompiers, est actuellement occupée par le bâtiment A3C du projet BELAIR. Cet immeuble, de gabarit R+5, présente des façades en briques avec des impostes en béton architectonique. Le bâtiment accueille un établissement scolaire néerlandophone : l'Atheneum Brussel, et une crèche néerlandophone.



Ecole GO ! Campus Pachéco (BUUR PoS, 2024)

Rue Royale

Les immeubles situés entre les nos 160 et 204 rue Royale sont repris à l'intérieur du périmètre du PPAS Pachéco. Le cadre bâti le long de cette rue est constitué par des constructions mitoyennes datant de différentes périodes, dont une grande partie sont de style néoclassique. Les constructions s'implantent à l'alignement et présentent des gabarits de R+2 à R+6 en moyenne. Les rez-de-chaussée de ces bâtiments sont occupés par de nombreux commerces et les étages comportent principalement des bureaux.



Immeubles de bureaux sur la rue Royale, au sein du PPAS (2023)

Conclusion

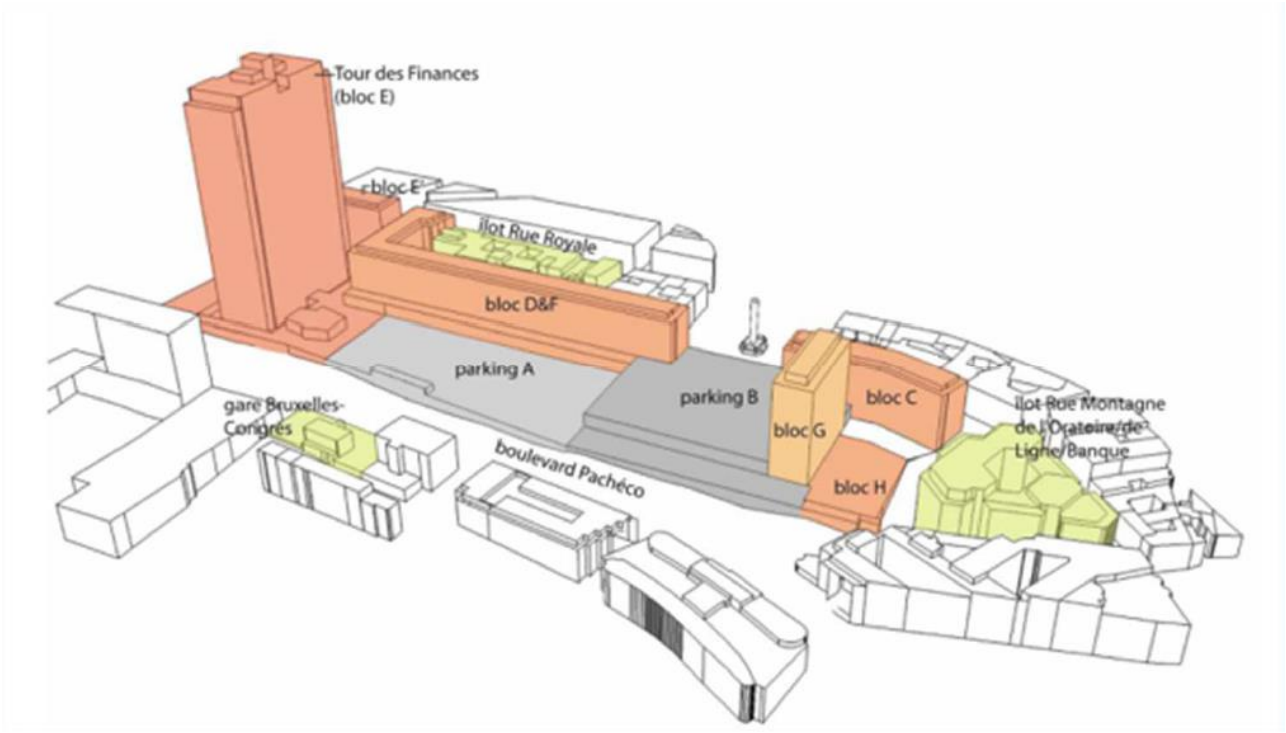
La CAE est le témoin d'une époque architecturale bien spécifique et la plupart de ses composantes présentent une homogénéité de style mais les projets récents et en cours tendent à modifier ses caractéristiques et à nier certaines de ses qualités de composition. Ce phénomène ne fera que s'accentuer car le style architectural et la typologie pour des logements aujourd'hui ne sont pas en phase avec le style moderniste de la Cité Administrative.

L'accessibilité et la visibilité sont des valeurs de plus en plus importantes dans la société actuelle et, sur ces points, la cité présente des lacunes.

3.2.3 Superficies

Une des difficultés de l'analyse du site tient dans les nombreuses incertitudes concernant les superficies de plancher existantes. D'une part, les documents censés faire référence présentent des chiffres différents. Et d'autre part, il est parfois malaisé de faire la distinction entre les superficies hors sol et en sous-sol, vu la configuration du site et l'absence de certains plans de situation existante.

Pour rappel, ci-dessous une vue du site avant le PPAS qui reprend la dénomination des espaces et bâtiments :



D'après l'étude d'incidences réalisée dans le cadre de la demande de permis du bloc D&F par Aries en 2010, la CAE comptait 389.205 m² dont environ 120.000 m² en sous-sol:

Bâtiment	Superficies en m²	
A	34.342	
B	43.537	
C	23.491	
C'	6.015	
D&F	80.578	dont 62.773 hors sol
E&I	146.868	
E'	18.898	
G	24.655	
H	10.821	
Total CAE	389.205	dont environ 120.000 en sous-sol

Superficies de la CAE (d'après ARIES, 2010)

A noter que l'AG mentionne une superficie de 156.486 m² pour le complexe de la tour des Finances, alors qu'Aries, se basant sur les PU, arrive à 165.766 m² en additionnant les superficies de la tour et de ses extensions. Après consultations d'Urban.brussels, ce sont les chiffres d'Aries qui sont les plus à jour. Dès lors, ce présent RIE part du principe que la superficie de la tour des finances et de son extension est de 165.766 m².

Le périmètre de la CAE est de 60.563 m², ce qui donne un rapport P/S de 4,8.

Pour les immeubles de la rue Royale qui longent le bâtiment D & F, le SD Botanique compte 24.510 m² de bureau, 1.580 m² de commerce et 5.858 m² de logement. Ces chiffres ont été recalculés sur base des PU, et, en ce qui concerne les immeubles sis 160 et 168, rue Royale, sur une estimation du chargé d'étude. On obtient alors 17.430 m² de bureau, 1.899 m² de commerce, 5.636 m² de logement et 2.551 m² pour l'hôtel. L'îlot Montagne de l'Oratoire/de Ligne/Banque comporte 34.786 m² de bureau.

La halte Congrès se compose d'une tour de ventilation pour la Jonction Nord-Midi et d'importantes surfaces en sous- sol pour les guichets, salles d'attente, locaux techniques et l'accès aux voies. L'emprise au sol de ce bâtiment s'élève à 376 m².

SITUATION ACTUELLE

Superficies bâties

	BLOCS	Logements	Commerces	Bureaux	Hôtels	Equipements	TOTAL (m²)
PPAS ZIR	Royale 160				2.551		2.551
	Royale 164	365	130				495
	Royale 166	611	189				800
	Royale 168			1.070		320	1.390
	Royale 170-202	4.660	1.580	16.040			22.280
	Bloc C	7.707	506	9.801			18.014
	Bloc D&F		120	58.735		7.325	66.180
	Socle + auditorium			7.937		3.417	11.354
	Crèche+Ecole					6.743	6.743
	Bloc G						0
	Bloc H						0
	Zone A4						0
	TOTAL (m²)	**13.343**	**2.525**	**93.583**	**2.551**	**17.805**	**129.807**
	TOTAL (%)	*10%*	*2%*	*72%*	*2%*	*14%*	
	Tour des Finances			132.154			132.154
	Ilot de Ligne			29.342			29.342
	TOTAL (m²)	**13.343**	**2.525**	**255.079**	**2.551**	**17.805**	**291.303**
	TOTAL (%)	*5%*	*1%*	*88%*	*1%*	*6%*	

Superficies des bâtiments dans la zone du PPAS

L'ensemble du périmètre du PPAS couvre une superficie de 10,4 ha, ce qui donne un rapport P/S de 2,8.

Le coefficient d'occupation du sol s'élève à 0,23 pour le périmètre du PPAS et à 0,28 pour la CAE (calcul fait sur base de la surface totale de la dalle de laquelle sont retirées toutes les superficies d'espace public. La superficie du bloc H, par exemple, n'est donc pas reprise en espace bâti).

3.2.4 Grandes propriétés

La société sud-coréenne Meritz Securities par sa filiale Valesco Group possède la Tour des Finances avec son extension côté rue Royale et l'auditoire situé au sud de la tour. Le reste de l'îlot formé par la dalle est détenu par un consortium RAC 4 dont Triple Living et Immobel sont les deux actionnaires.

La gare du Congrès intégrée au périmètre du PPAS est la propriété de la SNCB-Holding.

Les immeubles rue Royale appartiennent à différents propriétaires.

L'îlot de Ligne est la propriété de la zone de Police Bruxelles-Ixelles.

3.2.5 Le paysage urbain

Introduction

Les points de vue sur et de la Cité Administrative sont importants car ils font partie de l'un des objectifs du Schéma Directeur pour la zone-levier n° 6 *Botanique* :

« Dans sa reconversion, valoriser l'identité collective, les qualités architecturales, spatiales et paysagères de la Cité.

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 s'agira aussi de valoriser sa fonction de balcon ouvert sur le paysage de la ville.»

Dans son sens étymologique, le paysage est l'ensemble des traits, des caractères, des formes d'un territoire, d'un « pays », perçu par un observateur : il est donc une création, une interprétation de l'espace. Le concept de paysage est donc plus large que la signification limitée à la nature ou aux espaces verts. Par ce concept, on veut explorer la signification du site pour la ville et sa fonction dans l'ensemble du paysage urbain par différents points de vue. Ceci sera fait à partir de photos et panoramas.

Circulations

Au niveau des circulations piétonnes, divers cheminements avaient été conçus au sein du site. Le métro disposait d'une sortie au rez de la tour et celle-ci communiquait directement de plain-pied avec le jardin et donnait donc accès aux autres blocs via ceux-ci. Aujourd'hui, cependant, la Tour des Finances n'est plus traversable et elle a été dotée d'une entrée principale côté Botanique. Elle tourne donc le dos au reste du site. Par contre, un escalier mène maintenant directement de l'angle Pachéco/Botanique aux jardins Pechère. Cela traduit les changements de propriété qui ont eu lieu. De même, un couloir s'ouvrant sur la tour des Finances menait au restaurant de la Cité. Il était doublé d'un escalier menant à la rue de Rivoli. Dans les projets de rénovation, seul cet escalier a été maintenu, bien que sous une forme différente.

Deux volumes bâtis sur le socle de la Cité administrative et intégrés au Jardin Pechère le long de la corniche permettent d'accéder sous le boulevard Pachéco et rejoindre la gare du Congrès. Ces volumes mesurent environ 3 mètres de haut, en toiture plate, et possèdent un traitement architectural identique à celui du socle au niveau du mur entre le niveau du Jardin Pechère et de l'Esplanade : éléments tridimensionnels blanc en céramique.



Volumes pour l'accès vers la Halte du Congrès (BUUR PoS, 2024)

Comme pour la station de métro, il existe une connexion souterraine entre la gare de Bruxelles-Congrès et différents niveaux de la CAE (auditoire et tour des Finances, d'une part, jardins Pechère, d'autre part).

De même, différents accès aux jardins et à l'ensemble du site sont possibles à partir des niveaux de parking.

L'accès à la CAE était donc tout à fait particulier : par quelque moyen que l'on y arrive, métro, train ou voiture, les points de connexion principaux se faisaient en souterrain et, après avoir quitté son moyen de transport, le piéton pouvait jouir de cheminements divers dans l'environnement protégé que constituaient les jardins sur dalle.

Visibilité vers l'intérieur du périmètre

Les vues de l'extérieur sont limitées car ou bien la construction de bâtiments en périphérie du site ou bien la dénivellation et une position inférieure de l'observateur limitent les possibilités de vue vers l'intérieur.

- Le parcours sur la Petite Ceinture offre une brève vue sur la Cité complète, avant que la Tour des Finances ne se présente dans toute son ampleur et ne bloque la vue sur le site ;
- La Tour des Finances est un élément visuel de repère depuis différents endroits à grande distance avant d'approcher physiquement la CAE, comme par exemple du croisement du boulevard de l'Impératrice et de la rue d'Arenberg ou de l'extrémité de la chaussée de Ninove ;
- Le boulevard Pachéco est un axe routier large et essentiellement automobile. Au point de vue paysager, le boulevard est bordé du côté de la CAE par une paroi aveugle longue de 480 m, donnant uniquement accès au parking ;
- En sortant par l'accès principal de la gare de Bruxelles-Congrès, la CAE se présente dans toute sa longueur, on pourrait dire que c'est sa principale façade. De ce point de vue, le socle, qui semble énorme sous d'autres angles, apparaît dans son étendue. Le volume linéaire et uniforme, qu'est le socle, supporte et unit les volumes qui s'élèvent au-dessus de lui. Bien que la Cité soit omniprésente dans la vue depuis la gare, la voie pour y accéder est pour le moins indirecte et peu lisible ;
- L'escalier au bout de la rue des Sables montant vers le boulevard Pachéco cadre l'intervention artistique présente sur le rond-point du Boulevard Pachéco en premier plan de la CAE.;
- La rue du Meiboom offre une vue particulière sur la CAE : on aperçoit alors la longue façade des bâtiments C et F qui encadrent la Colonne du Congrès. La vue est cadrée vers le nord par la tour des Finances et s'ouvre vers le sud vers la Banque Nationale et laisse apercevoir le clocher de la Cathédrale Ste Gudule.
- De l'autre côté du boulevard, sur le coin de la rue de la Banque, la Cité se présente avec son point culminant la Tour des Finances, perchée au-dessus du socle le long du boulevard ;
- La perception de la CAE depuis la rue de Ligne offre une perspective qui met en évidence la Colonne du Congrès. Le bâtiment C de la CAE joue un rôle significatif dans le cadrage de cette perspective ;
- La place du Congrès avec la Colonne du Congrès est le motif central de l'organisation de la CAE. La vue à partir de cette place s'ouvre vers l'Esplanade, offrant le début du panorama sur Bruxelles Dans l'axe de la rue de Ligne, la perspective se referme ;

Eléments valorisants et dévalorisants du paysage

Eléments valorisants

Parmi les éléments valorisants, on repère les suivants :

- les Jardins Pechère, en tant qu'espace public et le potentiel pour de l'espace ouvert végétalisé performant qu'il représente au sein d'un site dense. En même temps, il permet une promenade le long du site et accompagne les paliers de la jonction haut-bas jusqu'au Boulevard Pacheco au travers d'espaces en retrait des nuisances des véhicules.
- la gare de Congrès comme élément architectural et espace socioculturel dans l'environnement ;
- le Jardin Botanique qui représente l'espace public vert principal actuellement ;
- les relations entre les différents niveaux, soit physiques ou visuelles : boulevard Pachéco, corniche et Esplanade ;
- les bâtiments C et D dont les façade présentent un élément visuel important dans le cadrage de la perspective dirigée vers la Colonne du Congrès ;
- l'Arcade formant une perspective directe et simple entre l'Esplanade et la Tour des Finances, et, en même temps, offrant un espace extérieur couvert ;
- l'uniformité de la façade du socle côté boulevard Pachéco en termes de lisibilité et d'encadrement de l'ensemble ;
- le panorama sur la ville depuis l'esplanade avec notamment des vues sur la Cathédrale et le beffroi de l'hôtel de ville.

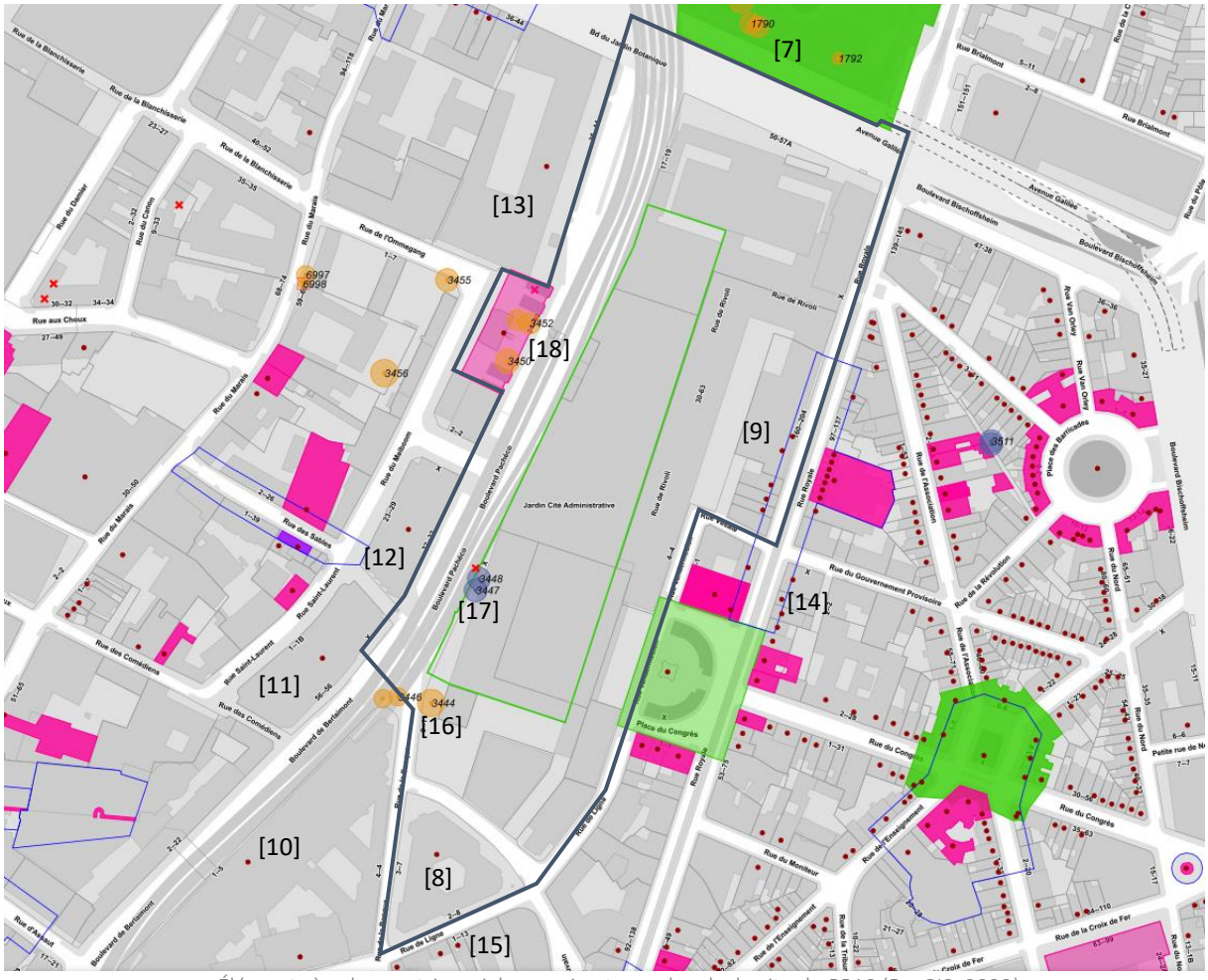
Eléments dévalorisants

Une liste subjective des éléments dévalorisants reprend :

- la nouvelle façade de la Tour des Finances qui ne permet pas de voir la CAE comme une totalité, un ensemble ;
- la nouvelle extension du bâtiment C2 dont le style architectural rompt totalement avec le reste de la Cité Administrative ;
- le tunnel de la Petite Ceinture qui marque une rupture avec le Jardin Botanique et le reste de la ville ;
- les entrées de parking et la zone de fiche à l'emplacement de l'ancienne station-service le long du boulevard Pachéco, de même que les entrées carrossables de la rue Vésale et de la rue Montagne de l'Oratoire ;
- le long de la paroi du boulevard, le passage piéton qui est limité et très peu intéressant, ce qui renforce le caractère fermé du site.
- L'aménagement du Boulevard Pachéco orienté vers un usage véhiculé essentiellement dans un environnement essentiellement minéral peu attractif.
- Une lisibilité des accès et des circulations piétonnes autour et jusqu'à la crèche médiocre avec des espaces contigus, sombres et bordés de murs hauts.

3.2.6 Patrimoine

Inventaire du Patrimoine architecturel de la Région de Bruxelles-Capitale


[7]
[13]
[18]
[9]
[12]
[17]
[14]
[11]
[16]
[10]
[8]
[15]
Jardin Cité Administrative
Rue de Rivoli
Rue Royale
Rue du Marais
Rue des Sables
Rue des Comédiens
Rue du Congrès
Rue de la Croix de Fer
Boulevard Bischoffsheim
Boulevard Pachéco
Boulevard de Berlaimont
Avenue Galilée
Rue Brialmont
Rue du Gouvernement Provisoire
Rue de la Révolution
Rue de l'Association
Rue du Nord
Rue de la Ligne
Rue de l'Enseignement
Rue du Moniteur
Rue aux Choux
Rue de la Blanchisserie
Rue d'Arenberg
Rue Saint-Laurent
Rue de l'Ommegang
Rue du Conseil
Rue du Damier
Rue du Méridien
Rue Van Orley
Rue Ravenstein
Rue Ducale
Rue d'Arenberg
Rue d'Assaut
Rue de la Loi
Rue de la Fabrique
Rue de la Montagne
Rue de la Madeleine
Rue de la Chancellerie
Rue de la Régence
Rue de la Science
Rue de la Loi
Rue de la Table
Rue de la Paille
Rue de la Colline

- [12] Monnaie royale de Belgique ;
- [13] Ancien Crédit Communal (boulevard Pachéco 36-44) ;
- [14] Immeubles longeant le côté est de la rue Royale ;
- [15] Immeubles sur la rue de Ligne nos 1, 5 et 11.

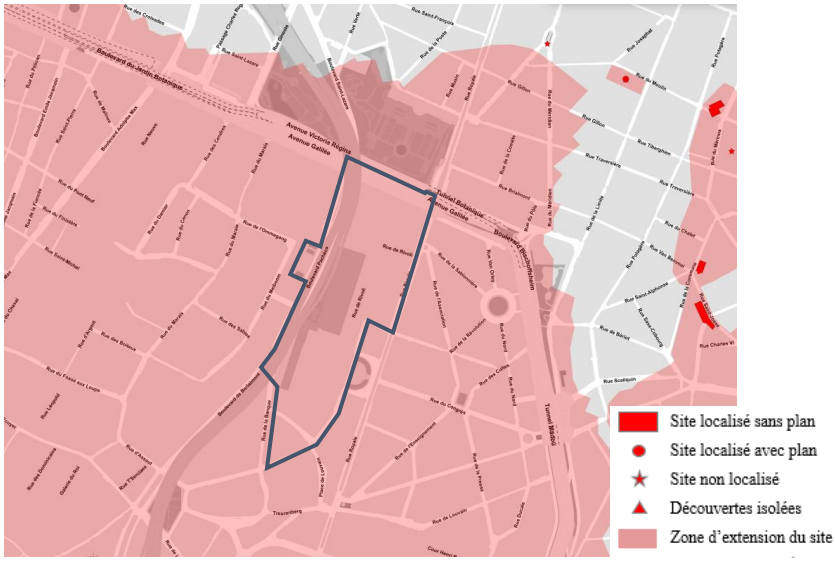
Patrimoine naturel

En ce qui concerne le patrimoine naturel, six arbres remarquables sont localisés à l'intérieur du périmètre du PPAS :

- [16] À l'angle de la rue de la Banque et le boulevard de Berlaimont, un marronnier commun. Suite à une visite de terrain, nous constatons qu'il a été abattu.
- [17] Sur le boulevard Pachéco, en face de la Monnaie royale, trois platanes à feuille d'érable. À noter que l'Inventaire du Patrimoine signale qu'un de ces arbres a été abattu, mais suite à une visite de terrain, nous constatons que les trois arbres ont été abattus.
- [18] Sur le jardin public de la halte Congrès, quatre ailantes glanduleux, dont un a été abattu.

Patrimoine archéologique

La figure ci-dessous illustre les éléments du patrimoine archéologique au sein et aux abords du site du PPAS.



Éléments du patrimoine archéologique au sein et aux abords du PPAS (BruGIS, 2023)

Le site du PPAS est entièrement repris dans la zone d'extension du site archéologique des fortifications de la deuxième enceinte urbaine de Bruxelles, datant des XVI^{e} au XVIII^{e} siècles.

Les informations qui suivent sont principalement tirées de l'étude de la carte du potentiel archéologique du sous-sol de Bruxelles (Pentagone)[16], confrontée à quelques autres sources relatives aux rues de Bruxelles et à leur histoire[17].

Découvertes archéologiques

Une seule découverte archéologique hors contexte à mentionner, en bordure de la zone[18].

[16] Y. CABUY, S. DEMETER, Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles. 10.1 Bruxelles Pentagone. Potentiel archéologique, Bruxelles, 1995, carte.
[17] *Le patrimoine monumental de la Belgique. Bruxelles* 1A – 1B – 1C, Mardaga, Liège, 3 vol, 1989-1994 ; J. d'OSTA, Dictionnaire historique et anecdotique des rues de Bruxelles, Le Livre, Bruxelles, 1995.
[18] Rues de la Banque et du Bois Sauvage : matériel archéologique médiéval et post-médiéval.
Les terrassements nécessaires à la construction d'extensions de la BNB (côté rue de la Banque ; cadastre : section C, 7ème feuille

Potentiel archéologique rue par rue

Banque (rue de la)

Potentiel archéologique uniquement pour les périodes les plus anciennes.

Congrès (place du)

Pour la bande de terrain en bordure du site : potentiel archéologique pour toutes les périodes : la place du Congrès étant construite sur des remblais dans une zone jusqu'alors non bâtie, le sol ancien pourrait être resté en place.

Jardin Botanique (boulevard du)

Potentiel archéologique pour toutes les périodes - sauf à hauteur du tunnel de la Jonction où le sous-sol archéologique est détruit - pour ce boulevard aménagé en bordure extérieure du tracé des remparts de la seconde enceinte.

Ligne (rue de)

Potentiel archéologique uniquement pour les périodes les plus anciennes, comme pour la rue Montagne de l'Oratoire (cfr infra), à l'exception de la partie supérieure à proximité directe de la place du Congrès (cfr supra).

Montagne de l'Oratoire (rue)

Potentiel archéologique uniquement pour les périodes les plus anciennes en raison des profonds remaniements notamment liés à la réalisation de la Cité administrative de l'Etat.

Pachéco (boulevard)

Potentiel archéologique nul sous l'assiette du boulevard Pachéco en raison de la présence du tunnel de la Jonction Nord-Midi. Sous-sol archéologique totalement détruit en bordure Est du boulevard, sous l'ancienne Cité administrative de l'Etat suite à des terrassements massifs en profondeur (parkings et fondations des immeubles)[19].

Royale (rue)

Potentiel archéologique pour toutes les périodes : la rue Royale prolongée étant construite sur des remblais parfois importants, à travers une zone jusqu'alors non bâtie (jardins des Oratoriens), le sol ancien pourrait être resté en place. Potentiel archéologique sous les caves des n^{os} 160 à 172 pour les périodes les plus anciennes : le creusement des caves des maisons a détruit les couches les plus récentes mais les plus anciennes pourraient être conservées.

Vandermeulen (rue)

Potentiel archéologique pour toutes les périodes, la rue étant aménagée, comme la place du Congrès, sur d'importants remblais.

Vésale (rue)

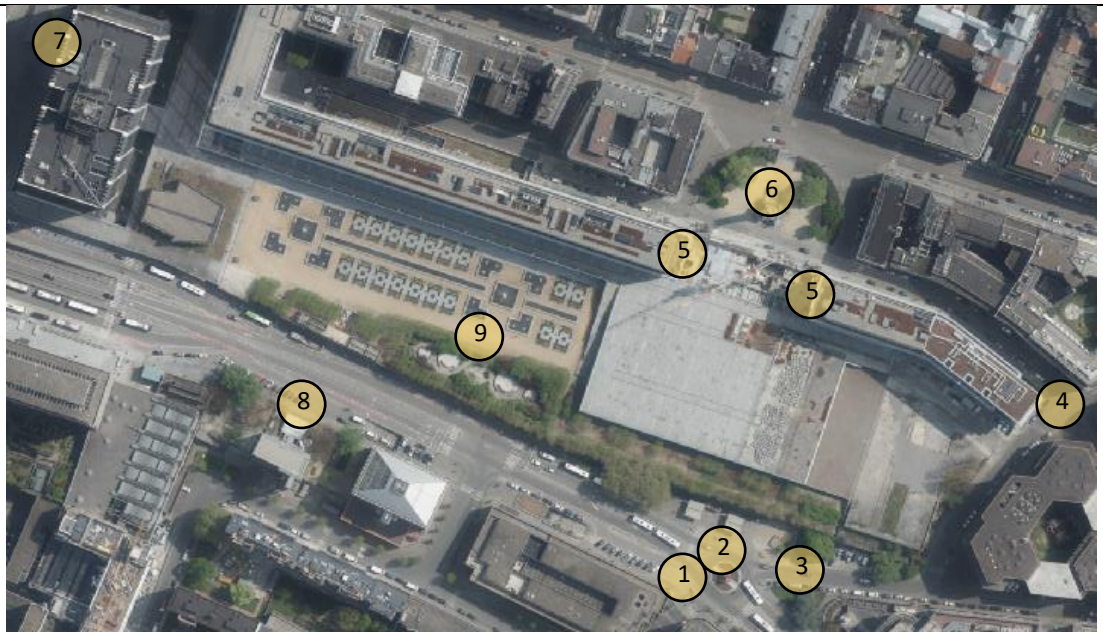
Potentiel archéologique pour toutes les périodes, l'assiette de ce dernier tronçon conservé de l'ancienne rue des Epingles, connue depuis le XV^{ème} siècle, n'ayant pas été sensiblement modifiée malgré la démolition de tous les immeubles qui la bordaient.

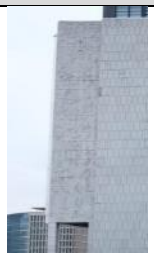
Œuvres d'art

Notons que l'aire géographique du périmètre du PPAS est parsemée d'interventions urbaines à caractère artistique ou patrimonial : statues, sculptures, graphisme, etc. animant l'espace public et donnant une ambiance chaleureuse aux espaces publics qui bordent ces singularités au sein du tissu. Le tableau ci-dessous localise et reprend quelques exemples rencontrés aux abords du périmètre du PPAS.

parcelle 1807c) ont amené la découverte fortuite de tessons de céramique (dont une cruche fragmentaire du XIV^{ème} siècle) et de verrerie. Aucune donnée relative au contexte. Une seule pièce conservée au Musée de la Ville (inv. n° 259, petit tripode en céramique rouge) : Y. CABUY, S. DEMETER, *Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles. 10.2 Bruxelles Pentagone. Découvertes archéologiques*, Bruxelles, 1997, p. 113, notice 73.

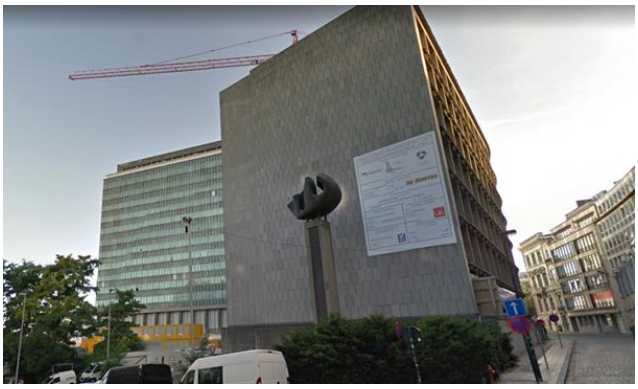
[19] Fondations jusqu'à 26 m de profondeur par endroits sous la Tour des Finances.



1	2	3
		
Statue Gaston Lagaffe, André Franquin [la statue a été retirée en 2018 en raison de sa dégradation avancée]	Le container, Luc Deleu	Jeune fille agenouillée, Charles Laplae
4	**5**	**6**
		
Capteurs de ciel, Pol Bury	Bas-relief en pierre bleue, Elisabeth de Wee	Colonne du Congrès, Joseph Poelaert
7	**8**	**9**
		
L'âme sentinelle, Nat Neujeau	*Bas-relief de la Halte du Congrès*, Louis Dupont de Liège, R. Delnest.	Sculpture Buddha, Michel Olyff

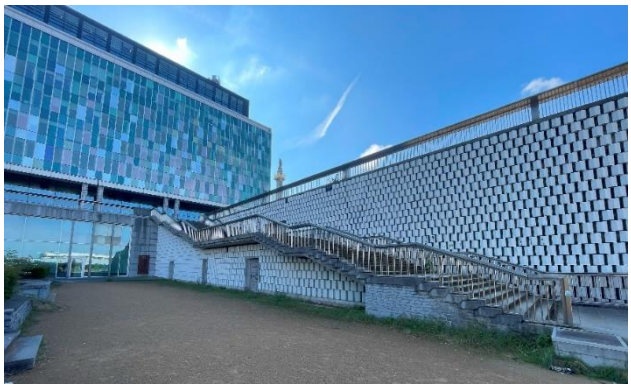
Œuvres d'art aux alentours du périmètre des demandes (ARIES sur fond BruGIS, 2023)

Rappelons également que la sculpture de Jean-Pierre Ghysels : « Ovoïde » (1979) illustrée ci-dessous a été retirée dans le cadre de la modification de l'emprise du bâtiment C. Le projet RAC4 proposait une nouvelle localisation pour cette œuvre.



Sculpture Ovoïde (Google, 2013)

Signalons aussi que la composition des façades vitrées partiellement colorées des immeubles C, D et F a été conçue par le bureau SAQ (Studio Arne Quinze). La distribution des différentes tonalités des verres est un élément iconique de l'ensemble de l'actuelle Cité administrative. Elle n'a pas été modifiée depuis la construction de ces immeubles.



Façades vitrées des immeubles C (au fond) et F (en avant-plan) (BUUR PoS, 2024)

Mobilier urbain de l'époque moderniste

Nous signalons ci-dessous l'état actuel du mobilier urbain d'origine datant de l'époque moderniste. Ceci comprend des mats d'éclairage, des bancs, des bacs à sable et des mâts de drapeaux.

Mâts d'éclairage

La plupart des mâts d'éclairage de l'époque moderniste ont été retirés et stockés. Une grande partie des mâts d'éclairage existant actuellement sur le site présentent un traitement contemporain.

Cependant, nous trouvons quelques mâts d'éclairage de l'époque moderniste dans le Jardin Pechère, près des accès à la gare Congrès.

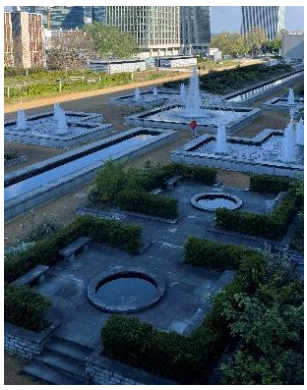

Éléments de l'époque moderniste (Patrimoine.brussels, 1980)


Situation actuelle (BUUR PoS, 2024)

Bancs

Les bancs en pierre situés dans le Jardin Pechère sont conservés en situation existante.

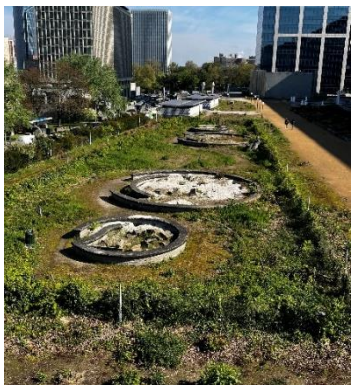

Bancs de l'époque (Patrimoine.brussels, 1980)


Situation actuelle (BUUR PoS, 2024)

Bacs à sable

Les bacs à sable datant du projet d'origine sont toujours existants. Cependant, ils présentent actuellement un mauvais état de conservation.


Bacs à sable (Urban.brussels, 1980)

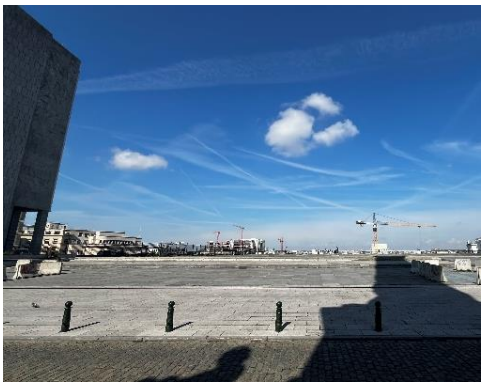

Situation actuelle (BUUR PoS, 2024)

Mâts de drapeaux

Les mâts de drapeaux existants à l'origine entre la place du Congrès et l'Esplanade ne sont plus présents actuellement.



Mâts de drapeaux (Bas-Smets, 2018)



Situation actuelle (BUUR PoS, 2024)

Mobilier urbain de l'époque moderniste (BUUR PoS, 2024)

Patrimoine remarquable

Banque (rue de la)

Anciennement dénommée « Courte rue Neuve », puis « rue Neuve Sainte-Gudule » et finalement rue de la Banque en 1853, cette voirie a été percée en 1637 à travers les jardins de la propriété du prince d'Epinoy (le reste fut racheté par les princes de Ligne, d'où le nom donné à une rue voisine). Un guichet avait été aménagé à ce niveau dans la première enceinte qui la croisait à peu près à mi-parcours de sa longueur actuelle.

Côté impair de la rue de la Banque :

- le bâtiment construit pour le Crédit Communal en 1976- 1980 par le bureau Marcel Lambrichs ;
- le soubassement de l'ancienne Cité administrative de l'Etat.

Hors du périmètre du PPAS:

- côté pair de la rue de la Banque bordé par les façades arrière de la Banque nationale de Belgique : Façade arrière du complexe de la Banque nationale reprenant de manière simplifiée les principales lignes de composition de la façade principale (parement, châssis de fenêtre, couronnement, …).

Une très large entrée de garage au-dessus de laquelle l'alignement est traité en fort retrait (cette zone a été modifiée ultérieurement, les adjonctions actuelles perturbant le parti de la composition d'origine) anime ce côté du bâtiment en sa partie centrale. A gauche de cet élément d'articulation, la façade se déploie sur 11 travées en 5 niveaux. A droite, elle compte 12 travées sur 5 niveaux.

Architecte : Marcel Van Goethem (1900-1959).



Le Crédit Communal (BUUR PoS, 2024)



Façade arrière de la Banque Nationale de Belgique (BUUR PoS, 2024)

Bois Sauvage (rue du)

La rue du Bois Sauvage contourne la Cathédrale Saint-Michel. Plusieurs biens sont à mentionner pour leur valeur patrimoniale : la cathédrale Saint-Michel classée comme monument par AR du 05.03.36 ;



Arrière de la Cathédrale Saint-Michel et Gudule (BUUR PoS, 2024)

n° 8 : A gauche de l'Hôtel du Gouverneur, immeuble de bureaux construit en 1900-1908 (phase 3 de l'aménagement originel du site) en harmonie avec la façade de Beyaert dont il reprend l'ordonnancement sous une forme mineure nettement simplifiée (pilastres sans chapiteaux ; pas de programme sculpté à l'exception de quelques décors ornementaux ; parapet de couronnement ajouré mais sans balustres, …).

Façade de style éclectique à tendance classique, de 5 travées sur 4 niveaux (sous-sol partiellement enterré, rez-de-chaussée et 2 étages), en parement de pierre blanche, rythmée par un ordre colossal de pilastres cannelés, supportant un entablement classique, une corniche et une balustrade terminale masquant la toiture.

Grandes baies de fenêtres munies de grillages. Architecte : Louis De Rycker.

n° 9 : hôtel du Gouverneur de la Banque nationale érigé entre 1860 et 1878 par l'architecte Henri Beyaert (1823-1894) : L'Hôtel du Gouverneur est la seule partie conservée d'un vaste complexe construit par l'architecte Henri Beyaert (1823-1894) en deux phases, entre 1860 et 1878, puis agrandi au début du XX^{e} siècle par Louis De Rycker. A l'exception de l'Hôtel du Gouverneur et de l'aile contiguë à gauche, ce premier ensemble a été démoli lors de la construction de nouveaux locaux, entre 1947 et 1957, par Marcel Van Goethem (1900-1959).Le bâtiment revêt l'aspect d'un vaste palais avec soubassement et étage noble de style éclectique à tendance Renaissances italienne et française, enrichi d'éléments Louis XVI. Sa façade symétrique compte 9 travées sur 2 niveaux, dont les 2 travées extrêmes sont traitées en saillie avec un décor spécifique (cariatides, colonnes ioniques, …) et couronnées d'un fronton à l'Antique.

Cette façade est réalisée en pierre de parement sur structure en maçonnerie de brique (pierre de Gobertange, d'Euville, Savonnière et Audun). Le niveau du rez-de-chaussée est souligné par un motif en bossages ; les fenêtres des étages à encadrements moulurés et frontons courbes se détachent sur un fond uni, seulement animé par le dessin incisé d'un appareil de grand format.

Un grillage très travaillé, en fer forgé et fonte, court le long de la partie inférieure de la façade, entre les deux travées latérales en avancée.

Derrière la balustrade terminale, la toiture plate repose sur une charpente métallique. Les conduits de cheminées particulièrement présents sont caractéristiques du style personnel de l'architecte.

La décoration intérieure du bâtiment, y compris les équipements et le mobilier, a été conçue par l'architecte et réalisée sous sa supervision.

Architecte : Henri Beyaert (1823-1894).

Sculptures figuratives : Egide Mélot (1816-1885), Léopold Wiener (1823-1891), Edouard Fiers (1822-1894). Sculptures ornementales : Georges Houtstont (1832-1912).

Mobilier : Wallaert.

Eclairage : Compagnie des Bronzes.

n° 12 : immeuble du milieu du XIX^{ème} siècle ;

n° 13 : maison à structure remontant au XVI^{ème} siècle et façade modifiée en 1847 ;

n° 14-15 : maison du doyen de la cathédrale Saint-Michel, constituée d'une série de bâtiments érigés et transformés entre le XVI^{ème} et le XIX^{ème} siècle. Au fond du jardin, tour du Pléban et vestiges de la première enceinte classés par AG du 27.06.91 ;

n° 16 : maison traditionnelle classée en partie par AG du 02.04.92.



n°14-15, Rue du Bois Sauvage



n°16, Rue du Bois Sauvage

Congrès (place du)

Seul le bord ouest de la voirie de la place, dans le prolongement des rues de Ligne et Vandermeulen, est repris dans le périmètre du PPAS :

- place aménagée entre 1850 et 1859, avec monument central (projet de Joseph Poelaert) et square arboré ;
- deux immeubles jumeaux (n° 1 et n° 2) aux façades éclectiques à forte inspiration de la Renaissance italienne (projet de Joseph Poelaert)

Boulevard de Berlaimont

- n^{os} 1-3-5 de Berlaimont (boulevard)





Façade de la Banque Nationale de Belgique

Bâtiment construit sur un terrain large et relativement peu profond, entre l'ancien bâtiment de Henri Beyaert préservé (Hôtel du Gouverneur) et l'alignement du nouveau boulevard résultant de l'aménagement en surface après l'achèvement des travaux souterrains de la jonction Nord-Midi. Destiné à accueillir les guichets de la Banque nationale, il constitue la nouvelle façade de l'institution.

Réalisation caractéristique de la veine classique du Modernisme, à laquelle appartient également le complexe de la Bibliothèque royale Albert I^{er}. Sa conception remonte à 1940 mais, en raison de la seconde guerre mondiale, le bâtiment n'a été édifié qu'entre 1948 et 1957.

A front du boulevard rectiligne, façade monumentale parfaitement symétrique, de 200 m de long sur 20 m de haut (53 travées (2 + 22 + 5 + 22 + 2) sur 6 niveaux dont les deux inférieurs sont groupés et le dernier est traité sous la forme d'un attique en retrait) avec parement en pierre claire, rythmée par des piliers en ordre colossal formant portique (ces éléments en pierre mis en post contrainte sont en fait suspendus à la corniche). Entre les piliers et en prolongement le long des zones édifiées en recul, grille métallique au dessin sobre et original, en acier peint avec cabochons ovoïdes en aluminium.

L'entrée axiale vers le grand hall des guichets est traitée en saillie sur 5 travées et sur la hauteur des deux premiers niveaux. Châssis de fenêtres d'origine, en menuiserie d'aluminium avec système d'ouverture spécifique de type guillotine. Un permis d'urbanisme a été délivré pour remplacer tous les châssis (à l'exception de deux travées de part et d'autre de l'entrée).

Latéralement, la façade s'achève par des volumes en retrait de l'alignement contrastant avec le caractère ouvert de la partie centrale, percés de petites ouvertures du côté du boulevard et aveugles sur les retours animés de rangées de médaillons sculptés en bas-relief.

A l'angle du boulevard de Berlaimont et de la rue de la Banque, le complexe est prolongé par un petit corps de bâtiment de 1 niveau, terminé à son extrémité par un haut pilier supportant une sculpture figurative en bronze qui fait pendant à celle située à l'autre extrémité de la façade, rue de la Collégiale.

Retours du bâtiment moderne aux deux extrémités du complexe, à front de la rue du Bois Sauvage, opérant de manière convaincante la jonction avec les bâtiments conservés de Henri Beyaert et Louis De Rycker, sur 6 niveaux et respectivement 5 travées à l'extrémité gauche et 3 travées à l'extrémité droite du complexe.

Ces sections de façades reprennent de manière stylisée les grandes lignes de composition des bâtiments existants : pilastres colossaux, corniche et parapet correspondant à la balustrade terminale devant la toiture.

Architecte : Marcel Van Goethem (1900-1959).

Sculpteurs : Charles Leplae (1903-1961), Georges Grard (1901-1984) et Marcel Rau (1887-1966).

Jardin Botanique (boulevard du)

Le tronçon du boulevard repris dans le périmètre du PPAS n'est bordé que par l'extrémité Nord de l'ancienne Cité administrative de l'Etat.

- Monument « L'Ame Sentinelle » (1982-1984) de Nat Neujean20, acier poli, à l'angle avec la rue Montagne de l'Oratoire. Statue réalisée pour être installée devant la Tour des Finances, face au Botanique. Hauteur 4,00 m ; bronze ; fonderie d'art Pinella de Andreis, Milan.

Hors du périmètre du PPAS :

- au-delà de l'avenue Victoria Regina, parc du Jardin Botanique classé comme site par AR du 15.04.64.

Ligne (rue de)

Deux tronçons distincts :

- de la rue du Bois Sauvage à la rue Montagne de l'Oratoire : tracé en 1804 à travers la propriété des princes de Ligne, d'où son nom ;
- entre la rue Montagne de l'Oratoire et la place du Congrès à laquelle il aboutit : tracé après l'aménagement de la place du Congrès en 1848.

Du côté pair de la rue, des immeubles de bureaux ont remplacé les maisons bourgeoises et hôtels de maître construits vers 1850 :

- Immeuble du Crédit communal (1976-1980) par le bureau Marcel Lambrichs (1917-1986) occupant tout l'îlot triangulaire délimité par les rues de la Banque, Montagne de l'Oratoire et de Ligne. Façade de l'ancien n° 13 rue de

20 Nat Neujean est né à Anvers en 1923. Il a étudié la sculpture aux Beaux-Arts d'Anvers, vécut à Bruxelles pendant la deuxième guerre mondiale avant de prolonger sa formation à l'Académie des Beaux-Arts de Paris. Carrière d'enseignement, nombreux portraits de personnalités, commandes officielles.

la Banque (ancien siège du Crédit communal) remontée à l'angle des rues de Ligne et de la Banque lors de la reconstruction de l'îlot.

- Bloc C de l'ancienne Cité administrative de l'Etat (1958- 1984) par Jean Gilson (1912-2000), Marcel Lambrichs (1917-1986), Georges Riquier (1902-1963) et Hugo Van Kuyck (1902-1975).

Œuvres d'art à mentionner :

- Monument «Capteurs de ciel» (1983) de Pol Bury21 (1922-2005), acier poli, à l'angle avec la rue Montagne de l'Oratoire.
- Hors du périmètre du PPAS :
- côté impair : à mentionner quelques témoignages conservés de la précédente urbanisation du quartier, parmi des immeubles de bureaux plus récents :
    - n^{os} 5-9 : hôtel de maître de style néoclassique datant de la première moitié du XIXe siècle (rez-de-chaussée totalement modifié) ;
    - n° 11 : hôtel de maître de style néo-Louis XIV construit en 1915-1916 par l'architecte R. Théry[22].

Montagne de l'Oratoire (rue)

Tronçon d'une très ancienne rue tracée vers 1300 sur le glacis de la première enceinte. Le premier marché aux bestiaux s'y déroule jusqu'au milieu du XVI^{ème} siècle. Au XVIII^{ème}, siècle sa partie ouest devient la rue Montagne de l'Oratoire.

La rue est désormais bordée exclusivement d'immeubles de bureaux. Œuvres d'art à mentionner :

- Monument «Capteurs de ciel» (1983) de Pol Bury (1922-2005), acier poli, à l'angle avec la rue de Ligne.

Pachéco (boulevard)

Le côté impair du boulevard Pachéco est essentiellement bordé par :

- l'ancienne Cité administrative de l'Etat par Marcel Lambrichs (1917-1986), Georges Ricquier (1902-1963), Hugo Van Kuyck (1902-1975) et Jean Gilson23 (1912-2000).
- l'auditorium Decroly, imaginé dès 1955 par Léon Stynen et ultérieurement réalisé par Stéphane Jasinski24 (1907-2000), réhabilité d'une manière radicale en 2008, avec le remplacement de la totalité du parement en pierre des façades par un bardage en tôle texturée dorée et la simplification de la face côté jardin.
- les jardins de René Pechère (1908-2002) sur 1,6 ha qui, dans l'esprit des auteurs de la Cité, devait rappeler l'ancien jardin des Oratoriens disposé en terrasses à peu près au même endroit. Esquissés en 1956 puis retravaillés en fonction de l'évolution du projet global, les jardins sont articulés en trois zones à l'atmosphère bien distincte :
    - le parterre géométrique avec canal central, fontaines, bassins et cabinets de verdure ;
    - l'espace de jeux aux formes rondes, délimité par une haie et bordé d'arbres à front du boulevard Pachéco ;
    - la promenade linéaire avec platanes alignés, pelouses et haies.

[21] Né à Haine-Saint-Pierre, suit des cours de peinture, dessin et décoration à l'Académie de Mons. Peintre surréaliste passé à l'abstraction, il devient sculpteur et réalise des œuvres à mouvements lents à partir des années 1950. Ses recherches le mènent à explorer les possibilités expressives des métaux polis dans le courant des années 1960. Sculptures à miroirs mobiles dans les années 1970.

[22] AVB TP 13847. Cet architecte est également l'auteur du n° 168 rue Royale et de l'immeuble d'angle 154-156 rue Royale (cfr infra).

[23] Description dans Le patrimoine monumental de la Belgique. Bruxelles, vol. 1C, Liège, Mardaga, p. 52-53.

[24] Formation à l'Académie des Beaux-Arts de Bruxelles, en classe «Décoration» puis grâce à de nombreux voyages (Finlande, Danemark, France) lui permettant de rencontrer des personnalités importantes. A son retour à Bruxelles, il ouvre un bureau d'architecture d'intérieure en 1934. En 1947, il se lie à H. Van Kuyck qui fera fréquemment appel à lui dans le cadre de grands projets.

Royale (rue)

Longue rue rectiligne tracée en plusieurs tronçons.

La première portion, entre la place Royale et la rue de Louvain, est tracée entre 1776 et 1778 selon les plans de l'architecte Gilles-Barnabé Guimard (1731-1805)[25], en même temps que les rues de la Loi et Ducale lors de l'aménagement du quartier de la place Royale et du Parc de Bruxelles.

La rue Royale est prolongée en ligne droite jusqu'à la porte de Schaerbeek : les plans de l'architecte Henri-Louis- François Partoes[26] (1790-1873) et de l'ingénieur Werry datent de 1821 ; les travaux sont entamés en 1822. Les immeubles en bordure de cette section de la rue sont édifiés pour la plupart entre 1823 et les années 1850. Il s'agit principalement d'hôtels de maître et de maisons bourgeoises, parfois construites par groupes de deux avec une façade commune. Les plus anciennes sont clairement de style néoclassique, avec un ordonnancement dépouillé, les plus récentes sont plus individualisées et l'éclectisme s'annonce avec des éléments de décor d'abord inspirés de la Renaissance italienne puis d'autres styles et époques. La partie de la rue Royale reprise dans le périmètre étudié appartient à ce deuxième tronçon.

Le troisième tronçon entamé en 1827 se situe sur le territoire de la commune de Schaerbeek.

Le périmètre du PPAS reprend le côté pair de la rue Royale entre l'angle Nord-Est de la place du Congrès et la porte de Schaerbeek, entre le n° 160 et le n° 204 :

- n° 160 : hôtel Royal Centre construit en 1969-1970 sur base des plans de l'architecte A. Wenmaekers[27]. Immeuble d'angle sur 9 niveaux dont les deux derniers en gradins avec terrasses, trois travées à front de la rue Royale et 6 en retour sur la rue Vésale sur soubassement rachetant la déclivité ; façade parementée en plaques de pierre (pierre bleue au rez-de-chaussée et pierre blanche aux étages), bandeaux de fenêtres horizontaux, châssis en aluminium doré ; entrée sous auvent sur toute la largeur de la façade.

- n° 164 (repris à l'inventaire du Patrimoine monumental)[28] : maison néoclassique du 2ème quart du XIXème siècle. Façade enduite de 3 travées sur 4 niveaux. Baies rectangulaires à encadrement mouluré (en pierre bleue apparente aux 1er et 2ème étages, peints au 3ème étage), de hauteur dégressive depuis le rez-de-chaussée jusqu'à l'attique ; grilles aux fenêtres du rez-de-chaussée, appuis saillants repris dans des bandeaux continus ; allèges panneautées aux 2ème et 3ème étages. Soubassement en pierre bleue depuis le niveau du sous-sol légèrement surélevé jusqu'aux allèges du 1er étage. Le reste de la façade est enduit et peint. Balcon axial au 1er étage avec garde-corps en fer forgé. Chéneau à menuiserie traitée en entablement classique sur frise plate en maçonnerie enduite avec trous de boulins.

Façade remise au goût du jour en 1906-1907 par l'architecte A. François, à l'occasion de l'ajout d'un bâtiment annexe à l'arrière ; parement en pierre bleue au rez-de-chaussée, encadrements moulurés aux étages, panneaux d'allèges et garde-corps en ferronnerie.

Remplacement récent de l'ensemble des menuiseries en bois par des châssis métalliques laqués à profils plats : porte d'entrée, double porte vitrée du balcon et fenêtres. Création récente d'une grande lucarne axiale sous arc segmentaire dans le toit.

- n° 166 (repris à l'inventaire du Patrimoine monumental)[29] : maison néoclassique construite en 1830 pour le compte du peintre Joseph Heris. Façade de 3 travées, dont la travée gauche est plus large et en légère saillie, sur 4 niveaux dont le dernier en attique. Façade enduite avec faux bossages au rez-de-chaussée, détruits par transformation de 1913 et remplacés par une devanture commerciale avec parement en granit poli noir (par P. Bonduelle et Ch. Gilson), grande porte vitrée en fer forgé à 2 vantaux de style Beaux-Arts et vitrine sur 3 soupiraux bas).

Au 1er étage, au-dessus de l'entrée, double porte vitrée avec garde-corps en fer forgé d'époque, encadrée de deux colonnes ioniques. Fenêtres rectangulaires de taille dégressive aux 1er et 2ème étages, avec encadrement mouluré et appuis continus en pierre bleue, munies de garde-corps en fer forgé. Les fenêtres d'attique sous arc segmentaire sont encadrées de deux

[25] Architecte français installé à Bruxelles à partir de 1761. Etudes à Paris (sans doute chez Blondel), activité de professeur à l'Académie de Bruxelles. Belle carrière d'architecte dans l'entourage de la Cour. A partir de 1770, il se consacre essentiellement à la réalisation du Quartier Royal.

[26] Formation dans les services du Génie de l'armée napoléonienne et à l'Académie des Beaux-Arts de Bruxelles dans les classes de Cardon, Godecharle et Werry. L'influence des théories de J-N_L Durant fait de lui un des tenants du néoclassicisme à Bruxelles. De 1814 à 1847, il occupe la fonction d'architecte des Hospices.

[27] AVB TP 81496 de 1969 ; 81800 de 1970 et 82742 de 1971.

[28] *Le patrimoine monumental de la Belgique. Bruxelles*, vol. 1C, Liège, Mardaga, p. 260 ; AVB TP 2588 de 1906-1907.

[29] *Le patrimoine monumental de la Belgique. Bruxelles*, vol. 1C, Liège, Mardaga, p. 260-261 ; AVB TP 20792, année 1830 ; L'Emulation 1913, pl. 47-48.

petits pilastres trapus. Toiture en bâtière sur chéneau et corniche en bois en forme d'entablement classique.

A l'origine, ce bâtiment constituait la partie gauche d'un ensemble de 2 maisons jumelées, sur un total de 7 travées disposées selon une composition symétrique avec entrée cochère à chaque extrémité.

- n° 168 (repris à l'inventaire du Patrimoine monumental)[30] : immeuble de bureaux à usage de banque construit en 1911 par l'architecte René Théry pour le « Trust Métallurgique Belge-Français ». Large façade en pierre blanche de style Beaux-Arts à nette inspiration Louis XV, de 4 travées sur 4 niveaux sous corniche. Correspondant à l'entrée, la travée de droite est plus large sans affecter pour autant la largeur des baies, la différence de largeur étant rattrapée par l'épaisseur des trumeaux. Rez-de-chaussée surélevé souligné par un motif en bossages continus en table. Entrée sous arc segmentaire surmonté d'un cartouche. Au premier étage, grand balcon continu sur consoles à volutes (simples aux extrémités et doubles au niveau des trumeaux intermédiaires), avec garde-corps en fer forgé. Fenêtres de hauteur dégressive sous arc segmentaire avec encadrement plat faiblement saillant et clé décorée (masques au rez-de-chaussée, coquilles et motifs floraux aux étages, allant en se simplifiant). Appuis de fenêtres à profil torique. Garde-corps en fer forgé coordonné au grand balcon pour les fenêtres des 2ème et 3ème étages. Les fenêtres du rez-de-chaussée sont munies de grilles. Menuiserie à petits bois (portes vitrées au 1er étage et fenêtre aux autres niveaux). Bandeaux continus soulignant l'horizontalité de la composition à hauteur de chaque étage (seuls les appuis de fenêtres du dernier étage sont intégrées à ce cordon). Corniche à modillons, toiture mansardée couverte d'ardoises et percée de 4 lucarnes dans l'axe des travées.

A l'intérieur, cage d'escalier monumentale et salle des guichets sous verrière en annexe. Ces deux éléments ont été modifiés en partie ou totalement en 1920, 1936, 1960, 1973 et 1980, lors de transformations plus ou moins importantes[31].

- nos 170-172-174-176 : immeuble conçu en 1989-1991 et réalisé en 1994, exemple tardif d'une inspiration lointaine du post-modernisme[32]. Permis délivré à la s.a. Herpain sur base de plans déposés en 1991 par l'architecte François Schilling pour un complexe de commerces, bureaux et logements. Par rapport aux plans corrigés remis par l'architecte le 16.10.91 et sur base desquels le permis a été délivré, on note un net appauvrissement tant dans les lignes principales de la composition (sur 8 travées à l'origine) que dans le traitement des détails. Façade en placage de pierre, de 7 travées sur 6 niveaux sous corniche (le bâtiment compte plusieurs niveaux complémentaires en retrait par-dessus les toitures). Les niveaux inférieurs (rez-de-chaussée

commercial et entresol) sont traités en placage de pierre gris clair et se terminent par un bandeau horizontal saillant. Alternance de travées étroites et larges à laquelle correspond à l'entresol une alternance de baies sous linteau et sous arc segmentaire. Les 4 niveaux suivants sont revêtus d'un placage de pierre claire. L'alternance observée aux niveaux inférieurs s'y prolonge par un traitement différencié des allèges (panneaux dans le plan des châssis de fenêtres, de la même couleur qu'eux, ou parement en pierre conférant aux travées un aspect successivement ouvert et fermé). Section de toiture à profil mansardé en zinc avec grandes lucarnes, faisant partie d'une couverture unifiée commune aux immeubles nos 170 à 202.

- n° 178 (repris à l'inventaire du Patrimoine monumental)[33] : immeuble à façade crépie de style Art Déco résultant de la transformation radicale, en 1922 par l'architecte-ingénieur A.H. Le Marchand, d'un immeuble de style néoclassique à 3 travées sur 4 niveaux, en vue d'y installer la manufacture de cigarettes L.P. Thévenet et son magasin. Seule la façade a été maintenue et intégrée dans un vaste complexe, réalisé à partir de 1994 par la s.a. Herpain, qui compte plusieurs niveaux en retrait par-dessus la toiture[34].

Actuellement, 3 travées (à partir du 2ème étage) sur 5 niveaux sous corniche. Peinture uniforme vert épinard, datant de la dernière campagne de rénovation en 1994, sur l'ensemble de la façade à l'exception du placage en dalles de pierre au rez-de-chaussée, de part et d'autre de la vitrine. Devanture commerciale contemporaine sur toute la largeur du rez-de-chaussée, avec entrée axiale. Bow-window en béton armé, à trois pans sur toute la largeur du 1er étage, surmonté d'un balcon avec garde-corps en fer forgé à décor en corbeilles au 2ème étage. Porte vitrée axiale au deuxième étage, ouvrant sur un petit garde-corps en fer forgé. Du 2ème au 4ème étage, travées réunies verticalement par un encadrement commun aux fenêtres superposées, souligné par une bordure décorative de feuillages stylisés. Panneaux d'allèges en légère saillie sous appuis à bords arrondis. Châssis métalliques plats remplaçant ceux à petits bois depuis la dernière rénovation, bien que le projet de 1991 sur base duquel les travaux ont été réalisés prévoyait la conservation de ces divisions.

Corniche saillante sur le modèle de celle des immeubles voisins, datant de la dernière campagne de rénovation. Toiture mansardée à couverture en zinc percée de trois volumineuses lucarnes, faisant partie de l'ensemble unitaire des nos 170 à

[30] *Le patrimoine monumental de la Belgique. Bruxelles*, vol. 1C, Liège, Mardaga, p. 261 ; AVB TP 2275, année 1911.
[31] AVB TP 28627 de 1920, 46431 de 1936, 72474 de 1960, 83575 de 1973 et 91303 de 1980.
[32] AVB TP 96777 et 105872, années 1989-1991 et 1994.
[33] *Le patrimoine monumental de la Belgique. Bruxelles*, vol. 1C, Liège, Mardaga, p. 261-262 (notice des nos 180-182) ; AVB TP 32576 de 1922-1924.
[34] AVB TP 96777 de 1991.

188), et constituant une surélévation par rapport à l'état antérieur (originellement toiture en terrasse bien que le projet initial ait prévu le traitement du dernier niveau en faux mansard, seule modification apportée au projet de 1922 lors de sa réalisation).

- n° 180-182 : deux anciens immeubles d'esprit néoclassique tardif à façade enduite, réunis en 1994 lors de leur dernière transformation[35]. L'immeuble de gauche comportait 3 travées sur 3 niveaux sous corniche et celui de droite deux travées sur 4 niveaux. L'état du 3ème étage de la partie gauche (n° 180) relève de la surélévation de l'immeuble en 1909, sur les plans de l'architecte Alexandre Desruelles[36]. Seules les façades ont été partiellement maintenues, modifiées et intégrées dans un vaste complexe réalisé à partir de 1994 par la s.a. Herpain, qui compte plusieurs niveaux en retrait par-dessus la toiture visible depuis la rue[37]. Par rapport aux plans corrigés remis par l'architecte François Schilling le 16.10.91 et sur base desquels le permis a été délivré, on note un net appauvrissement, notamment au niveau du traitement des vitrines au rez-de-chaussée et de la grande lucarne axiale dans la toiture.

Actuellement, façade de 5 travées sur 4 niveaux sous corniche. Rez-de-chaussée unifié, avec deux commerces, disposés de part et d'autre d'une entrée axiale. Le revêtement en placage de pierre grise et le bandeau horizontal soulignant le 1er niveau sont comparables au traitement des niveaux inférieurs des nos 170-176, 186- 188 et 190-202. Aux étages, les travées de gauche et celles de droite sont actuellement différentes, ce qui résulte d'une différenciation de traitement antérieure à la dernière transformation. Portes vitrées et fenêtres de hauteur dégressive du 1er au 3ème étage, encadrement mouluré et garde-corps en fonte avec légère différenciation de motif ornemental entre les deux moitiés (balcons peu profonds aux 1er et 2ème étages et barre d'appui de fenêtre au 3ème étage).

Au centre, saignée vitrée en léger retrait de la façade, interrompant la corniche pour se perdre dans une lucarne géante de 3 travées sur 2 niveaux. Menuiserie métallique à profils plats. Corniche saillante sur le modèle de celle des immeubles voisins, datant de la dernière campagne de rénovation en 1994. La toiture à profil extrapolé d'un comble mansardé est couverte de zinc et se développe sur 2 niveaux. Dans sa partie supérieure, elle s'intègre à la couverture continue commune aux immeubles nos 170 à 188. La lucarne axiale est encadrée de deux lucarnes latérales plus étroites, se développant sur 2 niveaux, disposées symétriquement mais sans relation avec la distribution des baies des façades conservées.

- n° 184 (repris à l'inventaire du Patrimoine monumental)[38] : maison de style éclectique avec façade en brique et pierre de 3 travées sur 4 niveaux sous corniche et sous-sol semi-enterré (inscription « A. Jeannin 1900 » sculptés dans une pierre du soubassement) construite pour l'agent de change Léon Grosjean d'après les plans de l'architecte Albert Jeannin datés d'octobre 1899. A l'origine, la maison abritait des bureaux au rez-de- chaussée et un logement aux étages.

Partie inférieure de la façade en pierre blanche traitée en bossage, du soubassement en pierre bleue jusqu'aux allèges des fenêtres du 1er étage, percée d'une porte d'entrée à deux vantaux et fenêtre d'imposte sous arc en plein cintre, de deux baies de cave sous plate-bande chanfreinée avec clé saillante et de deux hautes fenêtres rectangulaires au rez-de-chaussée. Au 1er étage, logette axiale en menuiserie, de plan rectangulaire, reposant sur deux consoles ouvragées en fer forgé. A ce niveau, alternance de rangs de briques et de bandes de pierre blanche, avec effet de bossage légèrement simplifié par rapport au rez-de-chaussée. Au 2ème étage, balcon à garde-corps en fer forgé par-dessus la logette, prolongé en garde-corps devant les baies latérales. La composition des 3 baies du 2ème étage est unifiée par un entablement en pierre blanche qui se détache sur le fond en brique. Au 3ème étage, les fenêtres sont munies de petits garde-corps en fer forgé disposés dans l'embrasure. Les trumeaux des deux niveaux supérieurs sont traités à la manière de pilastres en ordre colossal. Sous la corniche, la partie supérieure de la façade est animée par trois arcs en pierre blanche sur fond de brique, un motif décoratif qui intègre les cache- boulins.

Menuiseries métalliques à profils plats en remplacement des châssis d'origine et corniche saillante simplifiée, sur le modèle des immeubles voisins. Toiture en zinc à profil mansardé, percée de trois grandes lucarnes, dans la continuité de la couverture des immeubles voisins (entre le n° 170 et le n° 188), le tout relevant de la transformation de 1994 au cours de laquelle seule la façade a été maintenue et intégrée dans le vaste complexe de la s.a. Herpain, qui compte plusieurs niveaux en retrait par-dessus la toiture visible depuis la rue[39].

- nos 186-188 : Adaptation à 6 travées d'une composition identique à celle rencontrée pour 7 travées aux nos 170-176 rue Royale, avec pour conséquence une série de décalages dans le dessin (cfr par exemple : différence entre travée extrême gauche et extrême droite). Pour le reste de la description, se reporter à la notice de l'immeuble déjà cité.

[35] AVB TP 96777 de 1989-1991.
[36] AVB TP 28629, année 1909.
[37] AVB TP 96777 de 1991.
[38] *Le patrimoine monumental de la Belgique. Bruxelles*, vol. 1C, Liège, Mardaga, p. 262 (notice du no 188) ; AVB TP 3700, années 1899-1900.
[39] AVB TP 96777 de 1991.

Le complexe auquel cette façade appartient compte plusieurs niveaux en retrait par- dessus la toiture visible depuis la rue.

Par rapport aux plans corrigés remis par l'architecte le 16.10.91 et sur base desquels le permis a été délivré, on note un net appauvrissement, tant dans les lignes principales de la composition (sur 7 travées à l'origine) que dans le traitement des détails.

- n^{os} 190-202 : immeuble comparable à ceux portant les n^{os} 170-176 et 186-188 mais plus large, plus haut et différant par une série de variations de compositions. Façade de 5 à 8 travées sur 7 niveaux sous corniche (le bâtiment compte plusieurs niveaux en retrait par-dessus les toitures). Les deux niveaux inférieurs (rez-de- chaussée commercial et entresol) sont traités de manière unitaire : baie unique - sous linteau droit pour les deux travées extérieures et sous arc en anse de panier pour les 3 centrales - et parement en plaques de pierre grise comparable à celui du soubassement des n^{os} 170-176 et 186-188. Bandeau horizontal saillant séparant ce soubassement des 5 niveaux supérieurs, comptant 8 travées. Le premier de ces niveaux est traité avec le même parement que le soubassement tandis que les trois niveaux suivants sont couverts d'une pierre plus claire. Le dernier niveau se distingue des autres par un traitement différencié (légère saillie, changement dans le

revêtement, le format des baies et la couleur des châssis) à la manière d'un attique. De même que les niveaux sont différenciés par des variations de traitement, les travées se distinguent les unes des autres par une série de différenciations superficielles de plan, de matériaux et de couleurs. Corniche saillante avec deux consoles triangulaires très excentrées. Toiture à profil mansardé, couverte de zinc et percée de grandes lucarnes, comparable à celle des bâtiments voisins.

Par rapport aux plans corrigés remis par l'architecte le 16.10.91 et sur base desquels le permis a été délivré, on note un net appauvrissement, tant dans les lignes principales de la composition (sur 9 travées à l'origine) que dans le traitement des détails.

- n° 204 : aile en retour du bâtiment Arcades de la cité administrative, à front de la rue Royale.
- A l'angle du boulevard du Jardin Botanique : immeuble de bureaux récemment édifié dans le cadre des travaux de rénovation de l'ancienne Tour des Finances.

Hors du périmètre du PPAS :

- Côté impair, sont repris à l'Inventaire du Patrimoine monumental[40] :
  - n° 85: immeuble à appartements de style fonctionnaliste, de 3 travées sur 6 niveaux, construit en 1935 (architecte H. Profiter)[41];
  - n° 87: hôtel de maître de style néoclassique tardif, de 4 travées sur quatre niveaux et surélevé ultérieurement. Probablement construit en 1840 et modifiée en 1906 par l'architecte E. Pelseneer[42];
  - nos 89-91: hôtel de maître de style néoclassique tardif, de 4 travées sur 4 niveaux (surélevé ultérieurement) probablement construit en 1842 et transformé en 1929 par l'architecte J. Baeyens dans un style Art Déco sobre[43];
  - n° 93 (angle rue du Gouvernement Provisoire): immeuble de bureaux « Union et Prévoyance » sur 7 niveaux et 5 travées sur la rue Royale, de style Art Déco géométrisant, construit en 1934 sur les plans de l'architecte
  - J. Purnelle[44];
  - nos 101a à 103c: Hôtel Astoria classé par AG du 21.09.00[45];
  - nos 105-107: deux maisons derrière une façade unifiée de 5 travées sur 3 niveaux, style néoclassique, construites vers 1825 ; rez-de-chaussée modifié pour commerces.
  - n° 117: maison à 2 travées sur 4 niveaux, de style éclectique à nette influence Art nouveau résultant de la transformation en profondeur d'un bâtiment existant par l'architecte J. van Hall en 1908[46]. Balcons en fer forgé

[40] Le patrimoine monumental de la Belgique. Bruxelles, vol. 1C, Liège, Mardaga, p. 256-260.
[41] AVB TP 46428.
[42] AVB TP 20778 ; AVB TP 2643.
[43] AVB TP 20775 ; AVB TP 35848.
[44] AVB TP 46970.
[45] AVB, TP 3899 ; AVB PP 1935.
[46] AVB TP 2743.

et sgraffites au niveau du 3e étage d'inspiration « Jugendstil ».

- n° 135: maison néoclassique de 3 travées sur 3 niveaux, installation d'un commerce en 1933 avec modification du rez-de-chaussée et de l'entresol47;
- nos 137-139 (angle rue de l'Association): immeuble de rapport en style éclectique à tendance néo- renaissance, 4 niveaux sur 4 + 1 + 4 travées formant angle entre les deux rues48;

- Côté pair, entre la place du Congrès et la rue Vésale, est repris à l'Inventaire du Patrimoine monumental49:
  - nos 154-156 (angle rue Vésale): immeuble de bureaux de style Beaux-Arts, de 8 travées sur 4 niveaux, construit en 1912 (architecte R. Théry)50;

Vandermeulen (rue)

Tracée après 1848 lors de l'urbanisation du quartier autour de la nouvelle place du Congrès, en même temps que le second tronçon de la rue de Ligne et dans son prolongement direct.

Intérêt patrimonial :

- côté pair: Cité administrative de l'Etat par Jean Gilson (1912-2000), Marcel Lambrichs (1917-1986), Georges Riquier (1902-1963) et Hugo Van Kuyck (1958-1984).
- sur le pignon aveugle de l'aile Arcades de la Cité (bloc F) dans le prolongement du flanc nord de la place du Congrès: bas-reliefs en pierre bleue par Elisabeth De Wee (1930-1986).
- Hors du périmètre du PPAS :
- côté impair: façade latérale d'un immeuble classé (à front de la place du Congrès n° 2).

Vésale (rue)

Tronçon d'une très ancienne rue (existant déjà au XV^{ème} siècle) qui montait du quartier du Marais et traversait le quartier Notre-Dame-aux-Neiges jusqu'à l'actuelle place des Barricades.

Elle se nomma successivement « Eycstraete », « Spellekensstraet », « rue des Epingles » puis, à partir de 1853, rue Vésale. La partie supérieure de la rue fut rectifiée en 1876 lors du tracé du nouveau quartier Notre-Dame-aux- Neiges et s'appelle depuis lors la rue du Gouvernement Provisoire. La partie inférieure a disparu en même temps que la plus grande partie du quartier du Marais lors des travaux de la Jonction ferroviaire Nord-Midi.

Pachéco et Berlaimont (boulevards)

Hors du périmètre du PPAS :

- Côté pair, sont repris à l'Inventaire du Patrimoine :
  - Boulevard Berlaimont 56 : ancienne imprimerie ;
  - Boulevard Pachéco 32 : ancien bâtiment de la Monnaie ;
  - Boulevard Pachéco 44 : Pachéco Building.

Ces bâtiments en contrebas de l'esplanade sont les premiers visible au moment d'observer le panorama.

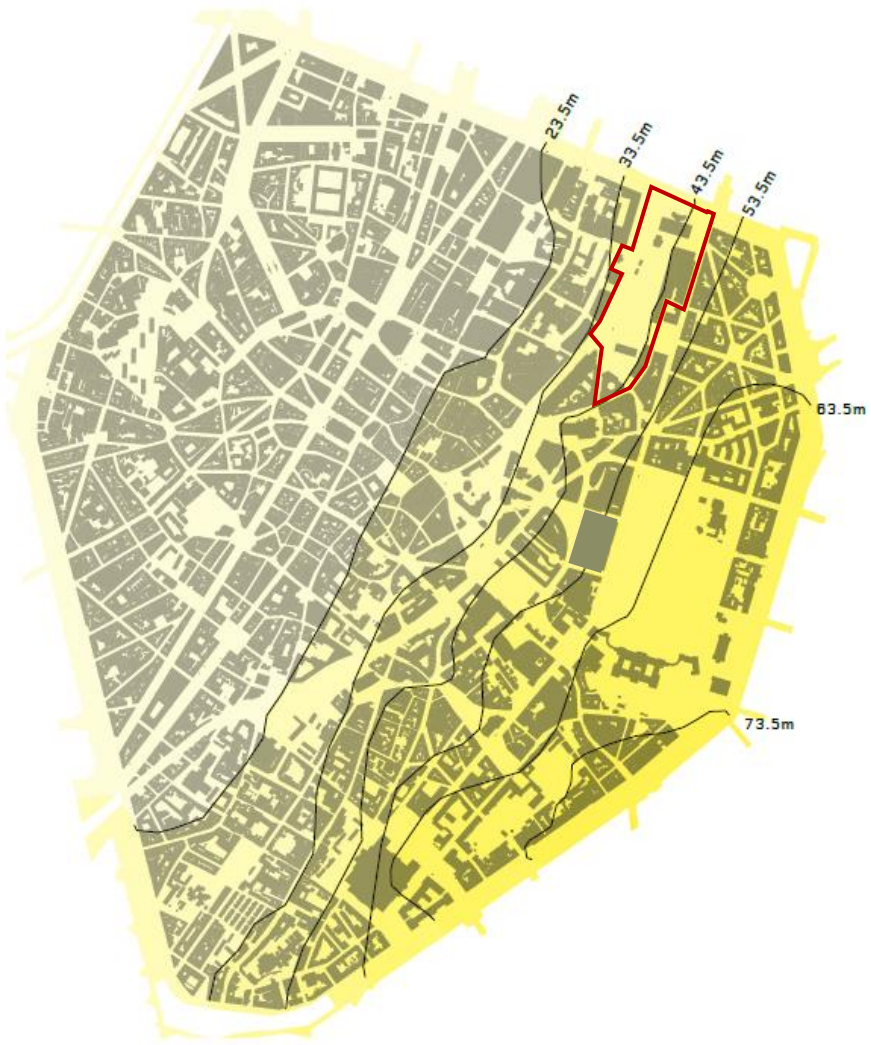
47 AVB TP 41808.
48 AVB TP 26289.
49 Le patrimoine monumental de la Belgique. Bruxelles, vol. 1C, Liège, Mardaga, p. 260.
50 AVB TP 5924 et 21096.

3.3 STRUCTURE DES ESPACES OUVERTS

3.3.1 Topographie

Le périmètre du PPAS est à l'interface entre la partie haute et la partie basse de Bruxelles. Certains éléments du périmètre et de ses abords sont en relation avec la partie haute de Bruxelles (l'Esplanade, l'Arcade, etc.) et d'autres sont en lien avec la partie basse de Bruxelles (principalement les parkings).

Cette situation à l'interface entre les deux fait du site un lieu charnière dans l'articulation des espaces publics.



Carte du relief de Bruxelles (Sum Project)

3.3.2 Vues

Historique

Autrefois appelé « Place des Panoramas », la place du Congrès est depuis longtemps sujette à réflexion pour protéger le panorama que sa position stratégique offre. Les premières traces de la volonté politique de la ville de Bruxelles de protéger et de valoriser le panorama datent de 1847 avec l'acquisition par la ville des parcelles en deçà de la rue Royale avec la création du quartier des « Bas-Fonds ».

La première définition d'un rayon visuel date de 1914, sur résolution du Collège. Le rayon doit préserver l'effet de « véritable vallée constituée par les rues des Sables et de Tilly, qui en est la partie essentielle ». Cette vallée, ajoute le texte, est considérable puisqu'à 200 mètres de la place du Congrès, elle forme une cuve de 10 mètres de profondeur. Les dispositions du rayon visuel sont réétudiées en 1941 et 1948 lors du travail d'une commission spécifique mise en place par

la Ville et l'État afin de concevoir les abords à construire le long du tracé du tunnel de la jonction Nord-Midi.

Enjeux de préservation du panorama

Il y a d'abord l'enjeu historique lié au projet politique et mémoriel de la colonne du Congrès, dont la silhouette doit rester entièrement dégagée sur l'horizon. Aucune construction ne peut donc être visible au-delà du piédestal.

Le cliché suivant illustre la fixation de la côte maximale des toitures de la ville en contrebas, fixée à 58m, afin de maintenir le dégagement de la colonne, ce que montre également le dessin en coupe. Seules les émergences architecturales en arrière-plan, comme la tour de logements de Raoul Brunswyck et Odon Whatelet face au château de Karreveld à Molenbeek-Saint-Jean, sont tolérées, jugées suffisamment éloignées.



Définition (tracé rouge au crayon) de la zone visuelle à préserver pour l'intégrité de la silhouette de la colonne du Congrès dans le ciel bruxellois (© urban.brussels, documentation de l'Atlas des altitudes limites).



Définition du cadre à préserver depuis la perspective de la rue du Congrès (© urban.brussels, cliché AL-178).

Le second enjeu est celui du panorama observé depuis l'esplanade de la Cité administrative de l'État, qui a avancé de 60 m le point de vue de la place du Congrès. Ici, l'objectif est de faire ressentir la cuvette de la vallée de la Senne, que doit marquer notamment la perception de la basilique de Koekelberg située sur la crête opposée. Cette vue sur la cuvette doit être d'autant plus sauvegardée que « les vues biaises, s'ouvrant de la Banque Nationale au sud (à gauche), jusqu'au Jardin Botanique au nord (à droite) n'offrent qu'un paysage d'immeubles modernes de grande masse et à courte distance, sans possibilité d'imaginer le visage d'ensemble de la ville et son ambiance ».

La qualité d'un panorama est influencée par la gestion des différents plans visuels. Selon Jacques Würth, il y a trois zones distinctes : le plan A pour la hauteur des façades en avant-plan, le plan B pour l'arrière-plan, et un troisième plan pour éviter que de hauts bâtiments juste après l'avant-plan ne créent un effet de créneau qui rétrécirait la vue sur l'arrière-plan.

Il est important de considérer les différentes perspectives offertes depuis la colonne du Congrès, notamment sur la vallée de la Senne, un point qui a été pris en compte historiquement. En 1960, le Groupe Alpha, responsable de la Cité administrative, a insisté sur l'importance de préserver ces vues lors de la planification des bâtiments et de l'esplanade. Des points de vue spécifiques ont été déterminés pour permettre des vues panoramiques sur la ville, y compris l'hôtel de Ville et les tours de la cathédrale, ce qui nécessite une attention particulière à la hauteur des bâtiments le long du boulevard de la Jonction.

Conclusions

Les enjeux de vues liés à la colonne du Congrès sont aujourd'hui respectés : l'ensemble architectural est bien symétrique et permet à la colonne de se distinguer dans le paysage urbain.

Concernant le panorama, les bâtiments le long du Boulevard Pachéco et l'absence pour l'instant de bâtiment sur le site du PPAS, n'entravent pas le panorama depuis l'esplanade. Les bâtiments remarquables à l'horizon sont le bâtiment en croix de la place de la Monnaie, et le bâtiment de logements du Quai au Foin masquant partiellement la visibilité de la Basilique

en arrière-plan. Dès lors, quel que soit le projet, il est important de prendre en compte que cette perspective est déjà partiellement obstruée.



Bâtiment du Quai au Foin obstruant la vue sur la Basilique (BUUR PoS, 2024)

Tout futur développement devra être particulièrement attentif à ces questions.

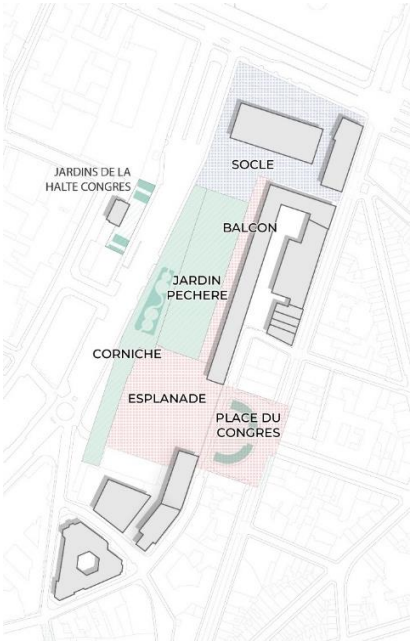
3.3.3 Espaces publics

Dans son temps, la CAE était un projet avant-gardiste, qui rompait catégoriquement avec le tissu urbain traditionnel, caractérisé par des îlots fermés et un grain fin. De même, si autrefois les espaces appartenant au domaine public pouvaient être catégorisés selon des archétypes urbains (boulevard, rue, place, parc etc.), le projet de la CAE abandonne ou du moins transforme ces archétypes. Traditionnellement l'espace public est essentiellement dédié à la voirie. La CAE fait preuve d'une vision particulière sur les différents modes de circulation, notamment en séparant complètement le mode doux (piétons) de la circulation automobile.

En conséquence, la structure du paragraphe suivant suit cette rupture de vision du domaine public et de la mobilité :

- une première partie aborde les espaces publics de la CAE qui sont le résultat de cette vision avant-gardiste,
- la deuxième partie aborde les espaces du domaine public « traditionnel ».

1- Les espaces publics sur la CAE



Espaces publics au sein du site (BUUR Pos, 2024)

Au sein de la Cité administrative, le cadre « non-bâti » comprend principalement deux niveaux de dalle sur les parkings, aménagés en espaces publics. Les entrées de parkings sont au niveau du boulevard Pachéco (ville basse) ou rue Montagne de l'Oratoire et l'espace aménagé sur dalle est à niveau de l'espace public à l'est (ville haute). Cette dalle aménagée est constituée essentiellement d'espaces piétons accessibles au public.

La Cité administrative comprend des dalles à plusieurs niveaux, reliées entre elles et à l'espace public aux alentours par des escaliers ou des pentes.

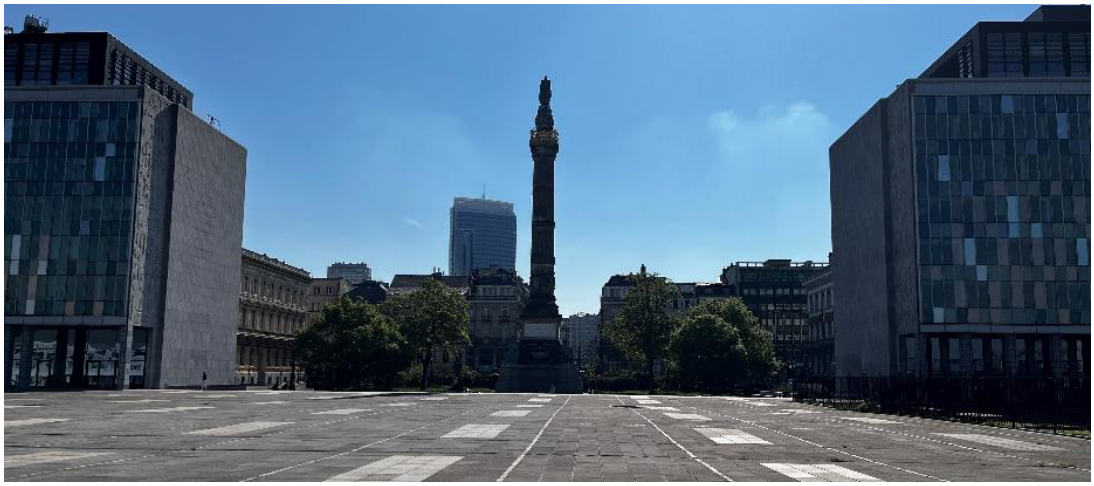
Malgré sa situation entre la ville haute et la ville basse, la CAE comporte peu de liaisons verticales le long du boulevard Pachéco. Les connexions au bas de la ville se font depuis la Petite Ceinture, les trémies de distribution de la CAE menant à la gare du Congrès (via le sous-sol du boulevard Pachéco). Les accès le long du boulevard Pachéco mènent aux parkings compris dans les socles.

L'Esplanade

L'esplanade constitue un vaste espace minéralisé, situé à l'ouest de la place du Congrès et offrant des vues panoramiques sur la partie basse de la ville de Bruxelles. L'accès à l'Esplanade depuis la place du Congrès est encadré par les bâtiments F et C de la Cité administrative qui s'implantent de manière symétrique dans cette perspective.



Vue de l'Esplanade vers l'ouest (BUUR Pos, 2024)



Vue de l'Esplanade vers l'est cadrant la Colonne du Congrès (BUUR PoS, 2024)

Son aménagement est minimaliste, constitué essentiellement d'un dallage en granit.

Le nord et l'ouest de l'Esplanade sont bordés par un garde-corps. L'est est ouvert vers la place du Congrès et crée, depuis celle-ci, des vues lointaines vers la ville basse. La limite sud est quant à elle moins structurée dans la mesure où le bâtiment G a été récemment démoli, laissant place à un espace non-aménagé, clôturé et qui n'est actuellement pas exploité. L'Esplanade n'est pas équipée de mobilier urbain actuellement : pour rappel, les bancs, bacs de plantation et mâts d'éclairage ont été provisoirement retirés en raison des travaux de rénovation du sol de l'Esplanade.

Jardins Pechère

Aménagés sur la dalle de toiture du soubassement, ces jardins ont été imaginés dès les premières réflexions des architectes lors de l'élaboration du concept global. Ils font référence aux anciens jardins des Oratoriens et doter la Cité d'un vaste espace de verdure. Chargé de cette partie du projet, René Pechère a eu le temps de concevoir plusieurs versions depuis les premières esquisses de 1956 jusqu'à la réalisation finale, en fin de chantier.



Partie du Jardin Pechère le long du bâtiment F (BUUR PoS, 2024)

Le Jardin Pechère est constitué de trois parties distinctes :

- Le **Jardin aquatique** : il s'agit de l'ensemble de fontaines, de bassins d'eau, d'alcôves végétales, des chemins en dolomie entre ces éléments, qui constituent un aménagement symétrique de part et d'autre de l'axe formé par « le canal »51. Cette partie du Jardin Pechère occupe une partie centrale de la CAE, aux pieds du bâtiment F ;
- Le **Jardin de platanes dit « organique »**, aujourd'hui démantelé : il s'agissait de l'ensemble d'arbres, de buissons et de la plaine de jeu le long de la corniche vers le boulevard Pachéco. Cette partie du jardin était composée de troncs d'arbres en rangs serrés, de haies, buissons, créant un espace plus dense en végétation et marquant un contraste avec la partie aquatique. À l'origine, cette zone comprenait des bancs peints en blanc, les troncs d'arbres étaient chaulés jusqu'à 1,50m de hauteur, la végétation était taillée de manière géométrique. L'ensemble de ces installations et plantations ont été retirés, principalement pour des questions de sécurité. Les zones, fortement isolées du reste de la trame urbaine étaient en effet le théâtre de trafics en tous genre renforçant le sentiment d'insécurité et d'inconfort dans la zone, dès lors désertée ;
- **L'axe de circulation principal** vient s'implanter entre ces deux parties du Jardin Pechère, marquant un axe de circulation principal nord-sud, depuis lequel passer du Jardin aquatique au Jardin de platanes.

Les éléments en pierre bleue constituant les bassins ou entourant la végétation offrent des assises pour les occupants. Notons qu'au sein de cet espace, aucun mât d'éclairage public n'est présent hormis à l'ouest du chemin en dolomie au niveau des trémies de distribution vers la gare du Congrès.

Un escalier borde le sud du jardin. Il relie le niveau Pechère au niveau de l'Esplanade. Le traitement architectural de cet escalier est singulier : le mur inférieur est en éléments tridimensionnels en céramique blanc. Il s'implante en retrait par rapport au bord des marches vers le Jardin Pechère et donne l'impression que l'escalier, en béton gris foncé, flotte dans le vide.

[51] Dénomination associée aux bassins centraux d'axe nord-sud. Ils représentent le canal le long duquel René Pechère aménage plusieurs alcôves d'eau ou de végétation.



matérialité de l'escalier et effet de flottement (BUUR PoS, 2024)

Rue de Rivoli et l'Arcade

L'espace minéralisé de l'Esplanade s'étend en coursive piétonne tout le long du bâtiment F. Celle-ci est longée d'une colonnade à front de la façade du bâtiment. Au niveau du Jardin Pechère, les rez-de-chaussée sont occupés par des bureaux. L'ensemble est alors peu animé et pas activé.



Vue de la partie supérieure (à gauche) et inférieure (à droite) de l'Arcade (BUUR PoS, 2024)

Les abords de la Tour de Finances

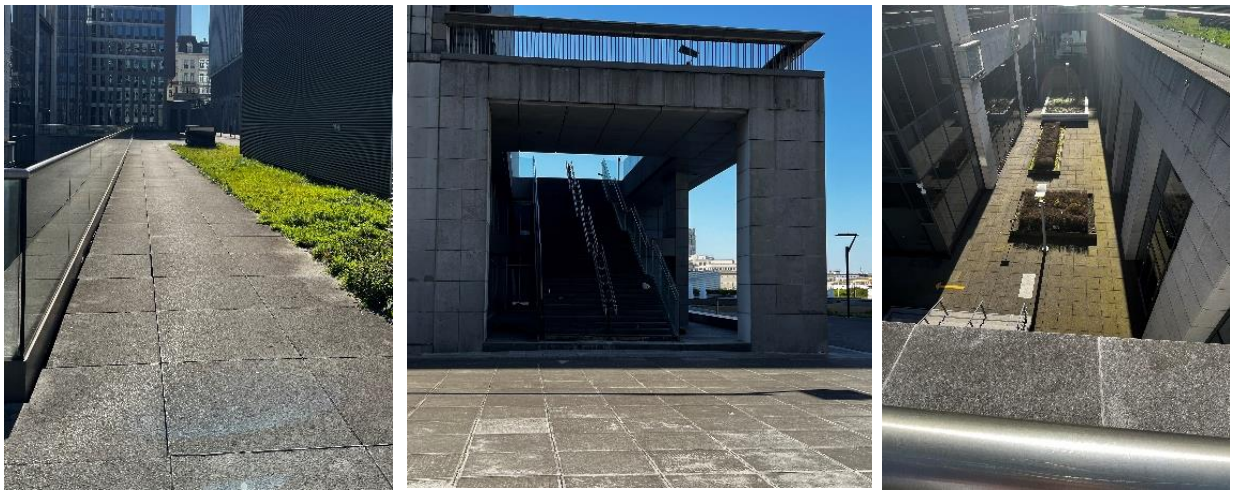
Le point de référence de la CAE, la Tour des Finance est ancrée dans l'énorme socle qui forme la base de la Cité. En montant le boulevard du Jardin Botanique, ce socle est accessible par deux escaliers d'angle monumentaux. L'un sert principalement d'entrée à la Tour des Finances, l'autre, de moins grande envergure donne accès au reste du site, notamment aux Jardins Pechère derrière la tour.



Connexions du socle de la Cité Administrative avec l'espace public le long du Blvd Botanique (BUUR PoS, 2024)

Avec l'orientation actuelle de l'escalier monumental sur le boulevard, l'entrée principale et la façade 'importante' de la tour se situent côté boulevard du Jardin Botanique en lien direct avec l'entrée du métro. La façade côté jardins se présente telle une façade arrière. La situation semblait initialement inverse puisque que l'imposante façade aveugle de la trémie des cages d'ascenseurs, aujourd'hui démolie, pouvait s'assimiler à la colonne vertébrale et donc au dos de la tour. L'animation due aux passages des piétons est surtout perceptible le long des boulevards. Elle n'est plus du tout localisée du côté des jardins vers l'intérieur du site. Ceci en fait des espaces très calmes, peu traversés par des flux d'utilisateurs au quotidien.

Du point de vue de leurs aménagements, ces espaces sont constitués essentiellement par des zones minéralisées, à l'exception d'une zone de plantes vivaces entourant la salle polyvalente. Notons que l'accès au niveau supérieur de la rue de Rivoli donnant vers l'Esplanade se fait via cette zone. La Tour des Finances est entourée par une cour anglaise non accessible au public et en partie végétalisée.



Vue des abords de la Tour des Finances (à gauche), de l'accès à la rue de Rivoli (au centre) et de la cour anglaise aux pieds de la Tour des Finances (à droite) depuis les abords de la Tour des Finances (BUUR PoS, 2024)

Rue de service à l'arrière du bâtiment D-F

L'arrière du bâtiment D-F est desservi par une rue de service, située en prolongement de la rue Vandermeulen, à hauteur de l'angle avec la rue Vésale. Cette voirie est encaissée entre la façade arrière du bâtiment D-F d'un côté et les immeubles de la rue Royale.

La partie de la rue bordant la façade arrière de l'immeuble D-F est aménagée sous forme de cour anglaise, permettant

l'éclairage des niveaux en sous-sol du bâtiment. La partie centrale de la rue, menant vers les garages de la caserne des pompiers, est asphaltée. À l'arrière des immeubles longeant la rue de la Loi, la voirie descend et donne accès aux garages en sous-sol de l'immeuble des n^{os} 170-202.

Cette rue présente un aspect peu vivant et un revêtement peu qualitatif, ce qui pénalise d'autant plus cette voirie encaissée.



Vue de la rue de service à l'arrière du bâtiment D-F (BUUR PoS, 2024)

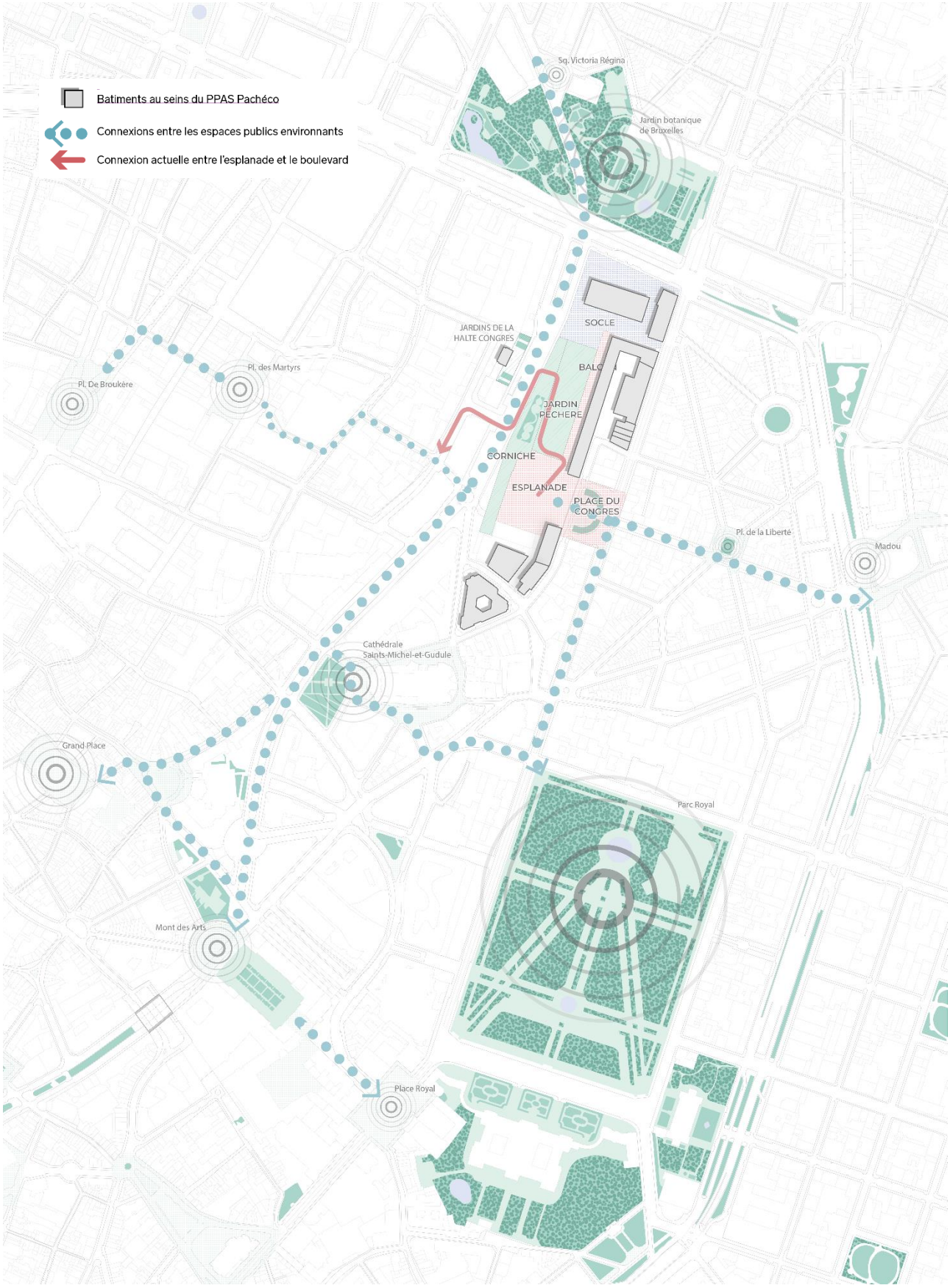
Zone comprise entre le bâtiment C et la rue de la Banque (emprise anciens bâtiments G et H)

À l'angle de la rue Montagne de l'Oratoire et la rue de la Banque se situe un espace non-bâti, au pied du bâtiment A3C du projet BELAIR (occupé par un établissement scolaire et une crèche). Cet espace est actuellement en fiche dans l'attente d'un projet, entouré par des clôtures métalliques.



Vue de l'espace non-bâti à l'angle de la rue Montagne de l'Oratoire et la rue de la Banque (BUUR PoS, 2024)

2- Domaine public environnant



Domaine public environnant (BUUR PoS, 2024)

Rue Royale

La rue Royale est l'une des premières artères monumentales tracées dans les faubourgs de Bruxelles, à la fin des années 1820. Comme il se doit pour tout axe prestigieux, elle se clôt par une perspective de choix, l'église Royale Sainte-Marie d'un côté, et l'Église catholique Saint-Jacques-sur-Coudenberg de l'autre.

Axe prestigieux du haut de la ville, elle connecte la Palais de Justice, le Palais Royal avec l'église Royale Sainte-Marie. Cette symbolique très forte marque la dimension représentative du pouvoir dans le haut de la ville. Cette rue élégante était bordée à l'époque d'hôtels de maître à la splendeur aujourd'hui fanée. Elle compte également de nombreux immeubles de bureaux et sièges d'institutions prestigieuses. Les rez-de-chaussée des immeubles accueillent régulièrement des commerces. Toutefois la dynamique de la rue est d'abord dominée par le caractère de la dimension tertiaire.

Son aménagement se caractérise actuellement par sa dimension exclusivement minérale. L'espace public y est principalement dominé par la circulation (automobile) et le réseau de tram au centre. Il est à noter qu'avec le nouveau plan de circulation limitant les sens de circulation, le trafic a fortement diminué sur cet axe. Ceci laisse présager une occupation plus multiple des espaces ouverts à l'avenir.



Vue de l'espace-rue de la rue Royale (BUUR PoS, 2024)

Place du Congrès

La place du Congrès constitue un point de respiration sur le tracé royal. Elle occupe une place importante dans la ville en créant une ouverture depuis le haut de la Ville vers le bas, avec la connexion à l'Esplanade de la Cité Administrative. Se faisant, elle s'inscrit en retrait par rapport à l'axe routier constitué par la rue Royale : son implantation ainsi que les quelques marches contribuent à cette mise à distance en contrebas. Ces escaliers monumentaux mènent à la base de la colonne, ajoutant à la grandeur de l'ensemble. L'espace central accueille la colonne du congrès, au pied de laquelle brûle la flamme en l'honneur du Soldat Inconnu. Autour du monument quelques espaces verts constituent un écrin végétal qui contrastent avec l'environnement urbain environnant.

La place est cadrée par une série de bâtiments classiques et s'ouvre vers l'Esplanade. De cette position, la vue sur Bruxelles s'expose. La présence de l'Esplanade constitue une invitation à se plonger dans ce panorama.

Elle sert de lien entre divers quartiers et est un point de rencontre pour les événements publics et les cérémonies commémoratives. En effet, la Place du Congrès n'est pas seulement un carrefour pour la circulation, mais aussi un lieu de mémoire et de réflexion. Elle reste un symbole fort de l'histoire belge et un témoignage de l'importance de la démocratie et de l'indépendance nationale. Cette place symbolique commémore le Congrès national qui promulgua la Constitution Belge (1831) au lendemain de la révolution de 1830 par l'érection du monument de la Colonne du Congrès en 1850.



Place du Congrès (BUUR Pos, 2024)

Il existe un projet de rénovation de la place du Congrès sans plans déterminés mais la vue sera évidemment maintenue.

Rue Vésale et rue Vandermeulen

Ensemble de deux petites rues qui descendent de la rue Royale et longent le bâtiment F. Elles sont principalement bordées de façades arrière, qui ne compte pas d'entrées depuis ces rues. La rue Vésale est utilisée comme accès de livraisons et de parkings. La rue Vandermeulen est une voie de circulation à caractère très local. Elle s'inscrit dans la continuité de la rue Vésale et est empruntée par les véhicules de services du SIAMU. Une entrée piétonne du bâtiment F est également présente au niveau de cet axe. La largeur de l'espace-rue étant faible en proportion à la hauteur des bâtiments qui la bordent, ces derniers engendrent une sensation d'écrasement pour les usagers circulant sur l'axe.



Vue de l'espace-rue rue Vandermeulen (BUUR PoS, 2024)

Rue Montagne de l'Oratoire

Cette rue possède également un caractère local. Elle relie la ville haute et la ville basse. Pavée et bordée par des bâtiments actuellement en rénovation ou des zones en friche, l'espace-rue composé de matériaux divers (les trottoirs étant en mauvais état) n'est pas un espace public qualitatif.



Vue de l'espace-rue rue Montagne de l'Oratoire (BUUR Pos, 2024)

Parvis de la Cathédrale Saints Michel et Gudule

Espace public accessible aux piétons, organisé de manière géométrique. Son caractère ouvert permet de contempler la cathédrale d'une certaine distance. Planté d'arbres, équipé de bancs divers, cet endroit constitue un espace de respiration et de contemplation le long de l'axe des boulevards.

Boulevard Pachéco

Le boulevard Pachéco, voie structurante du tissu urbain bruxellois, est une voirie large à caractère très routier. L'espace-rue, bordé par des trottoirs étroits, des façades aveugles au sein du périmètre du PPAS et des fonctions déconnectées de l'espace public est peu animé et peu convivial.



Vue de l'espace-rue du boulevard Pachéco (BUUR Pos, 2024)

Notons que la végétation présente au sein du Jardin Pechère, dans les poches végétales le long du boulevard Pachéco ou autour de la Halte du Congrès permettent d'apporter une touche végétale et un aspect plus convivial à cette rue principalement occupée par la voiture.

Sur le boulevard, en face de la halte Congrès et en face du bâtiment de l'ancienne Monnaie royale de Belgique, se localisent deux trémies d'accès aux parkings souterrains de la Cité administrative. Ces trémies sont actuellement condamnées, leur accès étant bloqué par des glissières en béton. Ces espaces présentent un aspect peu qualitatif et à l'abandon, la végétation sauvage occupant une partie des rampes.



Vue des trémies sur le boulevard Pachéco (BUUR Pos, 2024)

Le réaménagement du boulevard Pachéco est visé par les projets de requalification des espaces publics du centre. La volonté de la Ville est d'y favoriser la mobilité active et de contribuer grâce à l'aménagement à réduire les effets des îlots de chaleur urbains (réduction des zones minéralisées, création de réservoirs d'eau de pluie souterrains, etc.). L'arrivée prochaine d'une ligne de tram sur cet axe nécessitera également la reconfiguration de cet axe.

Boulevards du Jardin Botanique et Victoria Regina

Longeant la CAE, une section de la petite ceinture est séparée par un terre-plein central arboré, difficilement traversable par les piétons. Le boulevard du Jardin Botanique est un axe majeur du réseau routier de Bruxelles, comportant plusieurs voies de circulation. L'agrément de ce boulevard est renforcé par la présence de trottoirs larges des deux côtés et par la végétation qui longe le côté nord des voies de circulation. Ces éléments, combinés aux activités commerciales, aux parcs et autres fonctions dynamisant l'espace public, contribuent à la dynamique urbaine de ce lieu. Au niveau du périmètre défini par le PPAS, le boulevard est dominé par la Tour des Finances. Cette dernière est séparée de la rue par un large trottoir et un escalier, lui conférant une allure monumentale et signalant l'entrée principale vers la Tour. De plus, on note un accès à la station de métro situé sur le trottoir d'en face de la Tour des Finances.

Jardin Botanique

Le Jardin Botanique est un écrin de verdure qui se distingue par la qualité et la variété de son aménagement. Ce parc présente une multitude d'espaces aux ambiances diversifiées, propices à la rencontre et au repos. La richesse de la flore ajoute à la splendeur du lieu, avec un entretien soigné des jardins qui met en valeur la diversité botanique. Des structures historiques et artistiques telles que des statues et des fontaines jalonnent le parcours des visiteurs, créant un environnement à la fois esthétique et serein. Les allées délicatement agencées et les pelouses bien entretenues invitent à la flânerie, tandis que les zones ombragées et les bancs offrent des havres de paix pour ceux qui cherchent à s'évader de l'agitation urbaine. Pour les familles, des aires de jeux spécialement conçues pour les enfants permettent aux plus jeunes de s'amuser en toute sécurité.

En parallèle de son aménagement remarquable, le Jardin Botanique propose une programmation dynamique qui fait de lui un lieu de vie culturel au cœur de la ville. Les visiteurs peuvent découvrir des panneaux informatifs qui leur permettent d'approfondir leurs connaissances en botanique, ajoutant ainsi une dimension éducative à leur promenade. Le parc accueille régulièrement des événements culturels et communautaires, tels que des concerts en plein air, des expositions temporaires et des ateliers pédagogiques, contribuant à l'animation du site tout au long de l'année. Ces activités font du Jardin Botanique un espace de convivialité et d'échange, renforçant son rôle en tant que lieu de rassemblement et de découverte pour les habitants et les visiteurs de la ville.

Conclusion

En conclusion, il est clair que les espaces publics au sein de la CAE se distinguent par leur caractère unique à Bruxelles,

formant un contraste marqué avec les espaces publics traditionnels avoisinants. De manière générale, il y a un manque d'installations de qualité pour les piétons ainsi qu'une connexion insuffisante entre ces divers espaces publics.

3.4 PROJETS ET ETUDES

De nombreuses transformations sont en cours tout au long de l'axe nord-midi. Ce processus de transformation ne répond pas à une vision de la rénovation urbaine avec des critères clairs de densité et de mixité de fonctions. Les projets de transformation surgissent donc de manière aléatoire sans générer spécifiquement de relations complémentaires ou de revalorisation des espaces publics attenants. Ces mutations sont pourtant autant d'opportunité à saisir dans la définition d'un nouveau modèle de quartier vivant.

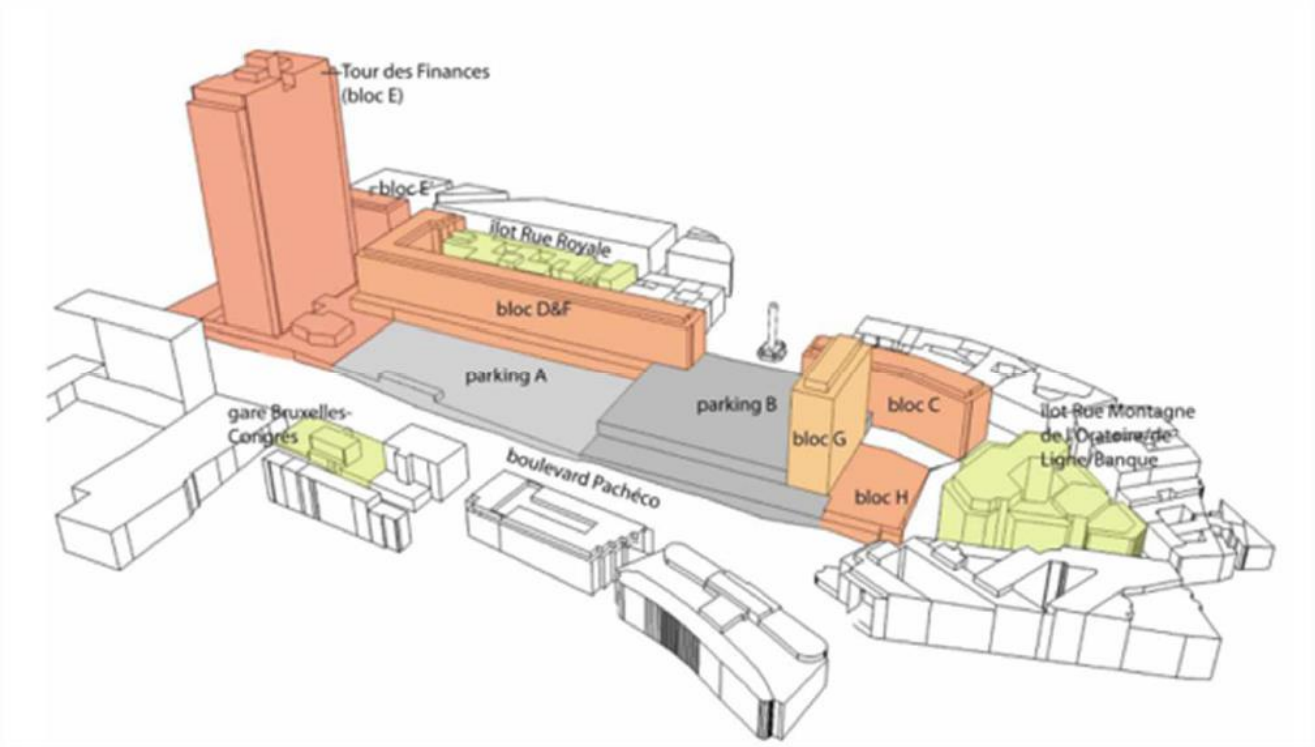
3.4.1 Projets majeurs avec permis d'urbanisme ou de lotir non périmé au sein du site du PPAS Pachéco

Le permis d'urbanisme du 09 avril 2004 :

Le permis 08J/2004 a été délivré le 09 avril 2004 pour la rénovation de la Tour des Finances.

Le permis d'urbanisme du 27 août 2009 (modifié en 2013) :

Le permis 23P/2006 a été octroyé à la société RAC-1 pour transformer les bâtiments D et F de la Cité administrative (zone A1 du PPAS Pacheco) afin d'accueillir les bureaux de la Police Fédérale. Le bloc D&F et le bloc C ont été réhaussés de deux niveaux.



CAE avant le PPAS Pacheco

Le permis d'urbanisme du 03 septembre 2009 :

Le 3 septembre 2009, le permis d'urbanisme était délivré à la société RAC-3 pour la rénovation de l'immeuble C de la Cité administrative (en zone A2 au PPAS Pacheco). Ce permit prévoyait la construction de 76 unités de logement (7.239m²), de 497m² de commerce et du parking (74). Un permis modificatif P1/2014 a été délivré le 11 septembre 2014 avec comme

objet : « unités de logement de 76 à 77 (de 7.239m² à 7.707m²), commerce de 497m² à 506m², suppression d'un emplacement de parking en sous-sol pour les logements (solde 73) et modifier la façade cinématographique ».

Le permis d'urbanisme du 06 août 2019 :

Le 06 août 2019, le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale délivrait un permis d'urbanisme à la société anonyme RAC 4 pour « construire trois immeubles de logements (431 appartements) et un immeuble comprenant une crèche (72 enfants) et une école maternelle et primaire (456 enfants), aménager huit surfaces commerciales, réaménager le socle et les parkings existants A et B (passer de 1808 emplacements à 1779 emplacements de parking couverts), aménager 1332 emplacements couverts pour vélos, aménager les abords du site et abattre 397 arbres à haute tige » sur un bien sis entre le boulevard Pacheco, la rue de la Banque, la rue Montagne de l'Oratoire et la rue de Ligne à 1000 Bruxelles (référence communale P396/2017). L'Arrêt n°255.235 du Conseil d'Etat a annulé ce permis d'urbanisme du 06 août 2019. L'annulation du permis d'urbanisme se base sur un manque de motivation de l'Arrêté du Conseil communal du 24 septembre 2012 adoptant le Plan Particulier d'Affectation du Sol « Pacheco » n°07_02, ce plan s'écartant de certains articles de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 2007, à savoir « le maintien de l'ouverture vers la Place du Congrès et d'une composition urbaine symétrique encadrant cette ouverture » et « du point de vue des espaces publics et espaces verts internes au site, (…) la valorisation de l'esplanade comme espace public d'observation du panorama de Bruxelles ».



Extrait de la note explicative du permis P396/2017

Bien que le permis ait été annulé, le bâtiment sis rue de la Banque qui accueille une école et une crèche a lui déjà été construit et est occupé.

3.4.2 Projets majeurs avec permis d'urbanisme ou de lotir en dehors du site du PPAS Pachéco

Rue	Numéro	Affectation	Superficie	PU/PE	Date du PU/PE
Rue Royale	160	Hôtel (72ch)			
Rue Royale	164	sous-sol: stockage		R717/2015	05-07-16

		rdc commercial 4 logements			
Rue Royale	166	rdc horeca 5 habitations		16R/11	08-03-12
Rue Royale	168	rdc équipement Bureau (4 niv)	319,44 1.070,61	R438/2023	03-10-23
Rue Royale	170-202	Commerce Logement Bureau	2.860 3.564,49 17.667	R609/2018	29-08-19
Rue Royale	206	Bureau	18.328	J8/2004	09-07-04
Zone A1 (bât. D&F)		Bureau Equipement Commerce	58.735 7,325 120	P71/2013 020P/2009	09-01-14 03-09-09
Zone A2		Logement Commerce Bureau	7.707 506 9.801	P1/2014 20P/2009	19-09-14 03-09-09
Finances		Bureau (bât. Botanique) Bureau (bât. Royal)	113.826 18.328	J8/2004	09-07-04
De Ligne		sous-sol: bureau (9niv)	23.675 29.342	13D/76 B17/2009	18-11-76 PU prorogé
Boulevard Berlaimont	56	Commerce Bureau & Services Logement	2.500 13.065 2.415	04/IPEEXT/1831388	18-03-22
Boulevard Pachéco	32	Bureau Logement Commerce & horeca	9.400 1.050 1.150	P512/2021	30-03-22
Boulevard Pachéco	44	Hôtel Logistique Bureau Autre	2.155 8.000 25.678 1.300	P853/2018	30-01-19
Rue des Sables[52]	12	Logement	9.864	M1024/2023	27-06-2023

Permis et affectations des projets majeurs dans le périmètre du PPAS (Source : Ville de Bruxelles)

[52] La demande de permis pour ce projet est en cours d'instruction (projet modifié le 26-03-2024).

Constructions en cours



Chancelier - Codic / Archi 2000
Le projet dispose des permis nécessaires autorisant la construction de +/- 12.500 m² de bureaux, +/- 657 m² de terrasses et 741 m² de magasins.



Imprimerie - 3D Real Estate et Burco Europe
Real Estatez project
Architect: Robbrecht en Daem architecten



Pacheco - Key Estate
Le bâtiment Pacheco offrira 11.600 m² d'espace multifonctionnel, dont 9.400 m² de bureaux, 1.050 m² de coliving, 1.150 m² destinés à des restaurants ou des boutiques et, enfin, un toit-terrasse de 250 m².



Developpement de la Place du Marché au Bois
Bas Smet Office
Travaux en cours

Futurs projets - développements en cours



Zone de Police Bruxelles-Ixelles
B-architects, OSAR architects
Le projet vise à transformer une ancienne banque en commissariat de police pour la ville.



BMA call for projects
Reconstruction, rénovation et restauration du bâtiment BNB1 de la Banque Nationale de Belgique.



Pacheco - KU Leuven
Le permis d'urbanisme est accordé pour la réaffectation du bâtiment situé à l'angle du boulevard Pacheco et du boulevard du Jardin Botanique. Le bâtiment actuel sera conservé et modernisé.



Belfius Insurance - KU Leuven
Projet comprenant des logements, des logements étudiants et des bureaux. L'architecture et la valeur patrimoniale des bâtiments seront respectées.

Occupations temporaires



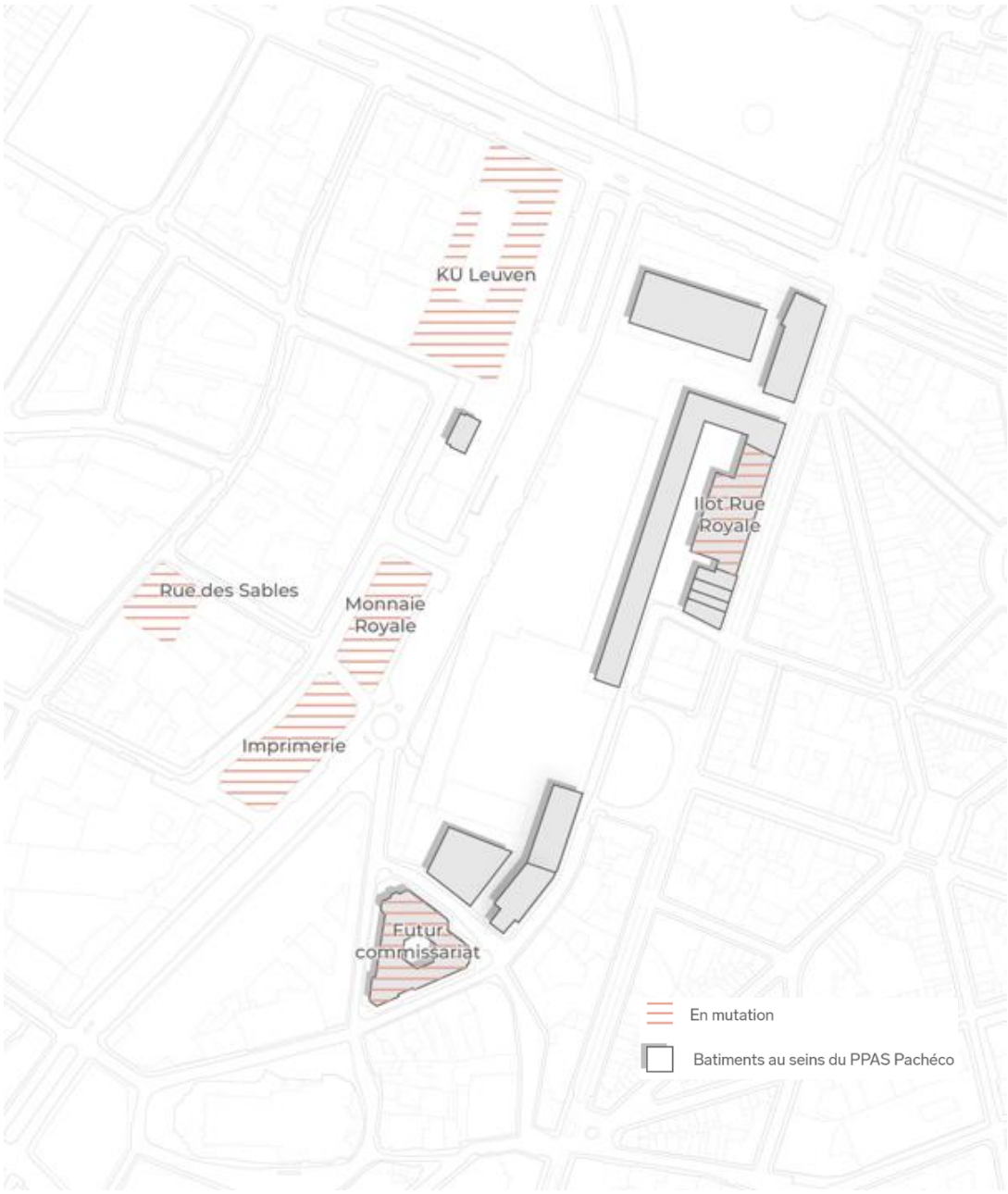
Reset - ASBL Arty Farty Brussels
Espace créatif qui accueille des soirées de club, des expositions, des discussions, des conférences.



Imprimerie - Pali Pali
L'imprimerie ouvre ses portes avec un programme dynamique d'expositions, de discussions et de visites des principales galeries et lieux d'art institutionnels.



Congrès - Architecture Workroom
La Grande Transformation 2020-2030 est un environnement d'apprentissage indépendant, un incubateur et un programme public.



Mutations en cours au sein du tissu urbain (BUUR PoS, 2024).

3.5 CONCLUSION DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT

La CAE est un endroit unique en termes de morphologie urbaine, de typologie et d'espaces publics. Son style architectural et son tissu urbain sont en rupture avec les îlots historiques et plus classiques du quartier Notre-Dame-aux-Neiges. Le site contraste avec son environnement de type traditionnel et cependant, il y apporte des potentiels, en particulier en matière d'espace public et de mixité possible des fonctions.

L'aménagement du site n'est pas particulièrement vecteur de convivialité urbaine dans sa configuration actuelle. Il constitue une coupure dans le tissu urbain, par ses formes, son caractère monofonctionnel mais également son aspect inachevé dans la situation actuelle. Il présente des espaces publics remarquables mais peu accessibles et peu mis en valeur. Cette situation génère un manque de contrôle social, ce qui est préjudiciable à son appropriation par un large public.

Néanmoins, le site est ponctué de nombreux éléments patrimoniaux et sa composition en balcon permet des points de vue remarquables sur la ville le long du tracé Royal avec notamment la colonne du Congrès qui se distingue dans le paysage, et le panorama depuis l'esplanade sur la ville. La composante patrimoniale et paysagère ainsi que ce dialogue entre classique et modernisme sont des éléments marquants de ce lieu.

Une reconversion du site est souhaitable. Elle doit permettre un développement de la zone, une mise en valeur de ses qualités et une exploitation des opportunités qu'elle offre. En effet, la zone du PPAS présente des opportunités uniques pour reconnecter différentes parties de la ville tout en créant un lieu ouvert et dynamique au sein du Pentagone.