

CRU 7 AUTOUR DE LA GARE DU MIDI

Programme

Livret 2 : Opérations additionnelles

MARS 2023

LAB705

CityTools

Grounded
Urbanism

ARCADIS

CRU 7

AUTOUR DE LA GARE DU MIDI

Projet de programme
Livret 2 : Opérations additionnelles

MARS 2023

ÉTUDE RÉALISÉE PAR
LAB705 + Citytools . [V8]

SOURCE DES DONNÉES
Diverses

CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES
LAB705 + Citytools

MISE EN PAGE
LAB705 + Citytools

TRADUCTION
TRANSLATED S.R.L.

POUR PLUS D'INFORMATION
info@perspective.brussels

ÉDITEUR RESPONSABLE
Antoine de Borman, Directeur général de perspective.brussels -
Rue de Namur 59 – 1000 BRUXELLES.

Les résultats présentés ici le sont à titre d'information.
Ils n'ont aucun caractère légal.

Reproduction autorisée moyennant mention de la source

© 2023 perspective.brussels
Dépôt légal

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	6
VOLET 01 ESPLANADE DE L'EUROPE	9
VOLET 02 CŒUR DE GARE	21
VOLET 03 LE PARC DES DEUX GARES	31
VOLET 04 AUTRES PARTIES	39

INTRODUCTION

Le présent document constitue le livret n°2 du programme du Contrat de Renovation Urbaine n°7 (CRU7) intitulé 'Autour de la gare du Midi'.

Le CRU en deux mots

Le Contrat de rénovation urbaine (CRU) est un outil de la revitalisation urbaine qui vise à améliorer de la qualité de vie dans un périmètre donné. Ici les alentours de la Gare du Midi.

A chaque CRU, un investissement régional porté à hauteur de 22.000.000 € permet le montage d'opérations qui doivent être réalisées dans un timing de ± 7,5ans.

Les opérations portent sur :

- › en priorité, des projets de création/réhabilitation d'espaces publics ou de maillage urbain ;
- › des projets immobiliers de logement assimilé au logement social ou conventionné avec les infrastructures de proximité accessoires ;
- › des projets visant à améliorer la qualité environnementale du périmètre;
- › des projets visant à favoriser la revitalisation économique du périmètre.

Montage des opérations

Comme exposé dans le livret 1, le CRU 7 bénéficie d'une enveloppe opérationnelle de 22.000.000 €. C'est une somme importante mais pas suffisante pour couvrir les aménagements nécessaires aux évolutions pour le quartier et ces espaces publics.

Des investissements complémentaires sont donc nécessaires pour accompagner ceux du CRU 7. C'est ce que l'on appelle l'effet levier.

Sur cette base, on identifie donc 4 types d'opérations. Fiche par fiche, le montage financier est identifié suivant la norme développée ici :

- › opération 100% CRU : ces opérations sont financées intégralement via des budgets CRU. Il est nécessaire de respecter le timing du CRU pour la réalisation des opérations ;
- › opération mixte : ces opérations sont financées en partie via des budgets CRU, en partie via des budgets complémentaires. Il est nécessaire de respecter le timing du CRU pour la réalisation des opérations ;
- › opération associée : ces opérations sont financées intégralement via des autres budgets que ceux du CRU. Il est attendu de respecter le timing du CRU pour la réalisation des opérations ;
- › opération à initier : ces opérations n'ont pas de source de financement identifié, ni de porteur de projet. Il s'agit d'opération à monter dans le futur.

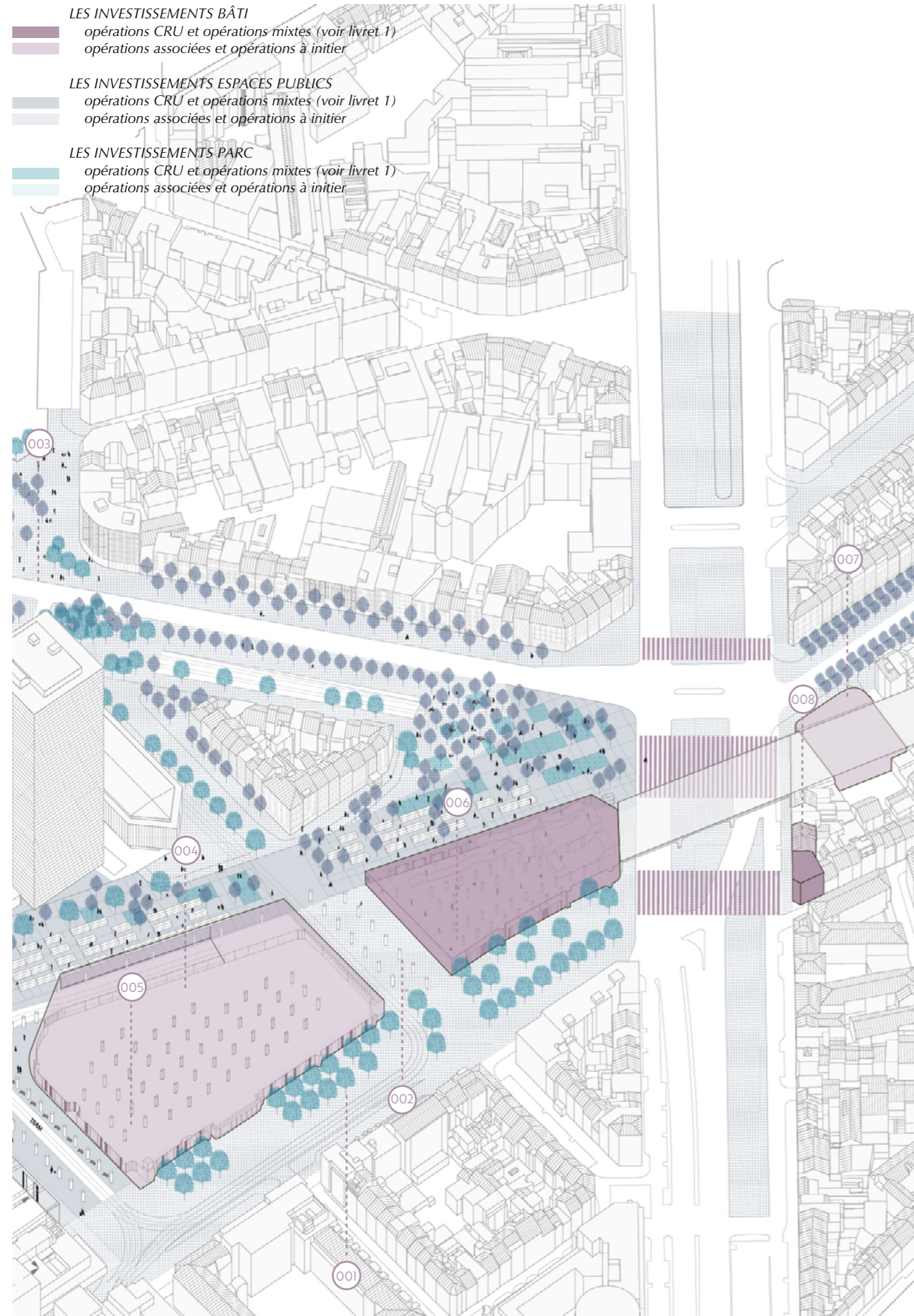
Les opérations associées et à initier plus hypothétiques font donc l'objet du présent livret.

La faisabilité et la mise en œuvre de ces opérations n'étant pas encore confirmées ou confirmable à ce jour, elles sont dites additionnelles.

Ces opérations sont des visions opérationnelles à moyen terme (8-12 ans) ou à long terme (plus de 12 ans).

VOLET 01

ESPLANADE DE L'EUROPE ET SES ALENTOURS



- 001 ACTIVATION, DÉMINÉRALISATION ET PERMÉABILISATION DE LA PLACE DE LA CONSTITUTION
- 002 REQUALIFICATION DE LA RUE DE L'ARGONNE
- 003 REPROFILAGE ET REQUALIFICATION DE LA PLACE BARA
- 004 PÔLE MOBILITÉ DANS LE GRAND QUADRILATÈRE
- 005 PROGRAMMATION ET AMÉNAGEMENTS DU SOUS-SOL DU GRAND QUADRILATÈRE
- 006 PROGRAMMATION ET AMÉNAGEMENTS DU SOUS-SOL DU PETIT QUADRILATÈRE
- 007 PROGRAMMATION ET AMÉNAGEMENTS DU MINI QUADRILATÈRE
- 008 LOGEMENTS AU BOULEVARD DU MIDI 80-81-82

001 ACTIVATION, DÉMINÉRALISATION ET PERMÉABILISATION DE PLACE DE LA CONSTITUTION

SITUATION DE FAIT EXISTANTE	
ADRESSE	PLACE DE LA CONSTITUTION
N° CADASTRE	-
SITUATION	ESPACE PUBLIC
PROPRIÉTAIRE	-
ÉTAT	FAIBLE QUALITÉ D'AMÉNAGEMENTS
SUPERFICIE	± 10.929 M ²
GABARIT	-
STATUT DE DROIT EXISTANTE	
PRAS	ESPACE STRUCTURANT
PAD	COUVERT PAR LE PÉRIMÈTRE DU PROJET DE PAD SELON L'ARRÊTÉ MINISTÉRIEL DU 6 MAI 2021
PPAS	PPA N° 1 QUARTIER DE L'AVENUE FONSNY
PERMIS DE LÔTIR	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
ZONE DE PROT.	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
INVENTAIRE SOL	-



CONSTAT(S) ET PROJET

La place de Constitution est un espace public de faible qualité qui borde la jonction Nord/Midi du côté de l'avenue Fonsny.

Utilisé essentiellement comme un vaste parking à ciel ouvert, cet espace fonctionne à la manière d'un long linéaire perdu et peu activé.

Le projet consiste à retravailler cette place afin de la valoriser et mettre en lumière tout le potentiel qu'elle revêt.

En premier lieu, il s'agit de simplifier le langage général de la place et supprimer le stationnement automobile qui empêche une bonne utilisation de cet espace public.

Dans les faits, le parking est d'ailleurs très peu utilisé. Il est donc étrange que ce soit uniquement cette fonction qui monopolise l'espace public.

En deuxièmement lieu, il s'agit de déminéraliser et perméabiliser au maximum cette place pour enfin l'inscrire dans la réécriture positive nécessaire des espaces publics autour de la gare du Midi.

Des espaces publics de meilleure qualité qui améliorent l'image du quartier et permettent aux usagers et habitants de s'y sentir mieux.

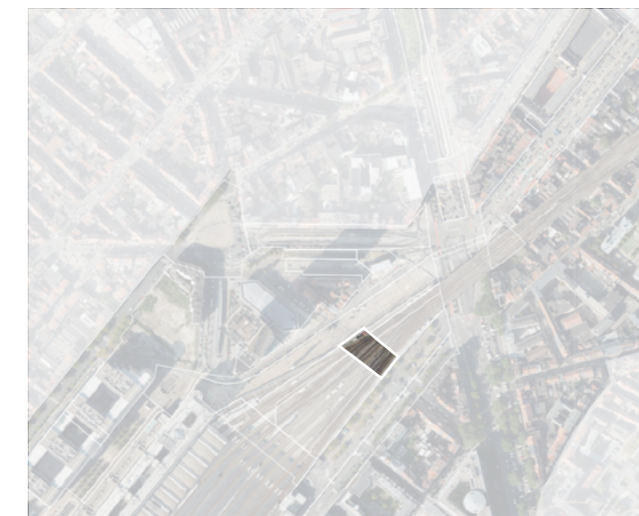
DONNÉES DU PROGRAMME	
CONTENU	ACTIVATION, DÉMINÉRALISATION ET PERMÉABILISATION DE LA PLACE
SUPERFICIE	± 10.929 M ²
GABARIT	-

MODÈLE FINANCIER	OPÉRATION ASSOCIÉE BRUXELLES MOBILITÉ
------------------	---------------------------------------

BUDGET PRÉVISIONNEL ET PLANNING	
BUDGET TVAC	3 044 846,72 €
PLANNING	À DÉTERMINER. LE PLANNING DÉPEND DU RÉDÉPLOIEMENT DES TERMINUS BUS DU QUARTIER MIDI

002 REQUALIFICATION DE LA RUE DE L'ARGONNE

SITUATION DE FAIT EXISTANTE	
ADRESSE	RUE DE L'ARGONNE
N° CADASTRE	-
SITUATION	VOIRIE SOUS VOIES FERRÉES
PROPRIÉTAIRE	PUBLIC
ÉTAT	AMÉNAGEMENTS PEU QUALITATIFS
SUPERFICIE	2337 M ²
GABARIT	-
STATUT DE DROIT EXISTANTE	
PRAS	ZONE DE CHEMIN DE FER
PAD	COUVERT PAR LE PÉRIMÈTRE DU PROJET DE PAD SELON L'ARRÊTÉ MINISTÉRIEL DU 6 MAI 2021
PPAS	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
PERMIS DE LÔTIR	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
ZONE DE PROT.	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
INVENTAIRE SOL	-



CONSTAT(S) ET PROJET

Couverte par les voies du chemin de fer, la rue d'Argonne accueille aujourd'hui des voies de tram, des bandes carrossables et des larges trottoirs. L'ambiance est plutôt sombre et insalubre. Sa longueur est assez réduite. Elle s'anime le dimanche lors du marché du Midi. Cette voirie est à l'interface entre le petit et le grand quadrilatères, traverse l'Esplanade de l'Europe vers le nord et longe l'îlot triangulaire « orphelin » qui encadre l'ancienne gare et dont les rez-de-chaussée sont partiellement animés.

Dans la vision du projet de PAD, cette voirie est fermée au trafic automobile, réaménagée en espace convivial pour les modes actifs, elle reste ouverte au passage du transport en commun.

La requalification de la rue de l'Argonne pourra également se faire par une mise en lumière du tunnel, une mise en valeur artistique, ... afin d'améliorer sa convivialité et sa relation avec les quadrilatères et de faciliter les traversées est-ouest sous les voies ferrées.

DONNÉES DU PROGRAMME	
CONTENU	REPROFILAGE DE LA VOIRIE
SUPERFICIE	± 2337 M ²
GABARIT	-

MODÈLE FINANCIER	OPÉRATION ASSOCIÉE BRUXELLES MOBILITÉ
------------------	---------------------------------------

BUDGET PRÉVISIONNEL ET PLANNING	
BUDGET TVAC	789 204,90 €
PLANNING	À DÉTERMINER. LE PLANNING DÉPEND DE LA RÉALISATION DU PROJET À INITIER DU GRAND QUADRILATÈRE

003

REPROFILAGE ET REQUALIFICATION DE LA PLACE BARA

SITUATION DE FAIT EXISTANTE	
ADRESSE	PLACE BARA
N° CADASTRE	-
SITUATION	ESPACE PUBLIC
PROPRIETAIRE	PUBLIC
ETAT	AMÉNAGEMENTS PEU QUALITATIFS
SUPERFICIE	± 5.500 M ²
GABARIT	-
STATUT DE DROIT EXISTANTE	
PRAS	ESPACE STRUCTURANT, LISERÉS DE NOYAU COMMERCIAL
PAD	COUVERT PAR LE PÉRIMÈTRE DU PROJET DE PAD SELON L'ARRÊTÉ MINISTÉRIEL DU 6 MAI 2021
PPAS	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
PERMIS DE LÔTIR	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
ZONE DE PROT.	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
INVENTAIRE SOL	-



CONSTAT(S) ET PROJET

Au nord de la gare, à cheval entre les communes de St Gilles et Anderlecht, cette place de 2.500 m² est un espace peu défini, son dernier réaménagement date de 1998. Fortement marquée par la place du trafic routier, l'esplanade piétonne est entourée de voiries, voire occupée par du stationnement non autorisé.

La lisibilité des parcours pour l'ensemble des usagers est complexe, créant un grand manque de lisibilité des traversées piétonnes notamment en direction de la gare.

Seulement bordé d'arbres sur un côté, l'espace central, totalement minéral est peu accueillant et offre peu d'usages en dehors de quelques bancs. Il est actuellement occupé pour le chantier de la ligne de Métro 3.

Consécutivement au chantier métro3, le futur reprofilage du boulevard Jamar pourrait être l'occasion d'imaginer un réaménagement complet de la place dans un sens de convivialités pour les modes actifs, de déminéralisation, de verdurisation et arborisation. Une réflexion sur le linéaire commercial devrait aussi être menée.

Condition préalable au projet :

- › réorganisation du trafic automobile autour de la place et plus largement dans le quartier.

DONNÉES DU PROGRAMME	
CONTENU	REPROFILAGE DE LA PLACE, VERDURISATION, DÉMINÉRALISATION
SUPERFICIE	± 5.500 M ²
GABARIT	-

MODÈLE FINANCIER	OPÉRATION À INITIER BRUXELLES MOBILITÉ
------------------	--

BUDGET PRÉVISIONNEL ET PLANNING	
BUDGET TVAC	1 292 500,00 €
PLANNING	A DÉTERMINER. LE PLANNING DÉPEND NOTAMMENT DE LA FINALISATION DU CHANTIER MÉTRO 3

004

PÔLE MOBILITÉ DANS LE GRAND QUADRILATÈRE

SITUATION DE FAIT EXISTANTE	
ADRESSE	ESPLANADE DE L'EUROPE PLACE DE LA CONSTITUTION
N° CADASTRE	435/02A2
SITUATION	ESPACES SOUS VOIES FERRÉES
PROPRIETAIRE	SNCB
ETAT	NON OCCUPÉ DEPUIS LES ANNÉES 50
SUPERFICIE	10.000 M ²
GABARIT	REZ
STATUT DE DROIT EXISTANTE	
PRAS	ZONE DE CHEMIN DE FER
PAD	COUVERT PAR LE PÉRIMÈTRE DU PROJET DE PAD SELON L'ARRÊTÉ MINISTÉRIEL DU 6 MAI 2021
PPAS	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
PERMIS DE LÔTIR	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
ZONE DE PROT.	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
INVENTAIRE SOL	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF



CONSTAT(S) ET MOTIVATION(S)

La gare du Midi est un hub de mobilité majeur de la RBC. Dans l'espace public, la présence des bus STIB, De Lijn et TEC sont très présents. ; Avec l'électrification des réseaux bus (STIB, De Lijn, TEC) à venir, les stationnements bus sont rendus et plus nombreux et plus long pour les temps de chargement des batteries. L'impact sur l'espace public sera encore plus marqué qu'aujourd'hui.

Les scénarios développés à ce stade montrent qu'en plus des zones déjà dévolus aux bus, les places de Russie et de la Constitution seraient probablement transformées en arrêt de bus. Cela sur l'ensemble de la longueur de l'espace public, c'est-à-dire ± 235m.

L'opération vise à développer un pôle de mobilité ambiteux qui puisse accueillir à la fois une gare de bus, une infrastructure vélo ambitieuse avec parking et divers services à destination des cyclistes (point vélo, réparation...) et la connexion avec d'autres modes de transports publics (gare snbc / Métro Constitution).

A l'heure des grandes stratégies régionales qui visent à inciter l'usage des transports en commun et des mobilités douces tels que le vélo, le développement d'un tel pôle sur une surface d'environ 9.500m² serait de bonne augure.

DONNÉES DU PROGRAMME	
CONTENU	GARE DE BUS, VASTE INFRASTRUCTURE VÉLO REGROUPANT PARKING VÉLO, POINT VÉLO, ZONE RÉPARATION, SERVICES ANNEXES
SUPERFICIE	± 10.000 M ²
GABARIT	-

MODÈLE FINANCIER	OPÉRATION À INITIER A DÉTERMINER
------------------	----------------------------------

BUDGET PRÉVISIONNEL ET PLANNING	
BUDGET TVAC	10 148 625,00 €
PLANNING	A DÉTERMINER. LE PLANNING DÉPEND : <ul style="list-style-type: none"> • DES RÉSULTATS DE L'ÉTUDE DE FAISABILITÉ SUR LES QUADRILATÈRES (CFR LIVRET 1 - OP 1.3) • D'UN ACCORD RÉGIONAL (GRBC) SUR CETTE IMPLANTATION D'UN HUB MOBILITÉ • DU PLANNING DE L'APPEL À PROJETS DE LA SNCB POUR LES QUADRILATÈRES • DU PLANNING DE FINALISATION DU CHANTIER MÉTRO 3 • DU PLANNING DE FINALISATION DU CHANTIER DES NOUVEAUX BUREAUX SNCB / FONSNY

005

PROGRAMMATION ET AMÉNAGEMENTS DU SOUS-SOL DU GRAND QUADRILATÈRE

SITUATION DE FAIT EXISTANTE	
ADRESSE	ESPLANADE DE L'EUROPE PLACE DE LA CONSTITUTION
N° CADASTRE	435/02A2
SITUATION	ESPACES SOUS VOIES FERRÉES
PROPRIÉTAIRE	SNCB
ETAT	NON OCCUPÉ DEPUIS LES ANNÉES 50
SUPERFICIE	± 5.000 M ²
GABARIT	1 NIVEAU EN SOUS-SOL
STATUT DE DROIT EXISTANTE	
PRAS	ZONE DE CHEMIN DE FER
PAD	COUVERT PAR LE PÉRIMÈTRE DU PROJET DE PAD SELON L'ARRÊTÉ MINISTÉRIEL DU 6 MAI 2021
PPAS	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
PERMIS DE LÔTIR	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
ZONE DE PROT.	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
INVENTAIRE SOL	-



CONSTAT(S) ET PROJET

Le grand quadrilatère présente un sous-sol non affecté d'une surface d'environ 5.000 m².

En lien avec le réaffectation du rez-de-chaussée en vaste pôle de mobilité, il sera intéressant d'aménager et programmer le sous-sol de cet endroit.

Un lien avec la station de métro de la gare du Midi semble possible. A étudier.

DONNÉES DU PROGRAMME	
CONTENU	A DÉTERMINER
SUPERFICIE	± 5.000 M ²
GABARIT	-

MODÈLE FINANCIER	OPÉRATION À INITIER PAS D'OPÉRATEUR IDENTIFIÉ À CE STADE
------------------	--

BUDGET PRÉVISIONNEL ET PLANNING	
BUDGET TVAC	8 156 250,00 €
PLANNING	A DÉTERMINER. LE PLANNING DÉPEND <ul style="list-style-type: none"> DES RÉSULTATS DE L'ÉTUDE DE FAISABILITÉ SUR LES QUADRILATÈRES (CFR LIVRET 1 - OP 1.3) DU PLANNING DE L'APPEL À PROJETS DE LA SNCB POUR LES QUADRILATÈRES DU PLANNING DE FINALISATION DU CHANTIER MÉTRO 3 DU PLANNING DE FINALISATION DU CHANTIER DES NOUVEAUX BUREAUX SNCB / FONSNY

006

PROGRAMMATION ET AMÉNAGEMENTS DU SOUS-SOL DU PETIT QUADRILATÈRE

SITUATION DE FAIT EXISTANTE	
ADRESSE	ESPLANADE DE L'EUROPE PLACE DE LA CONSTITUTION
N° CADASTRE	435/02B2
SITUATION	ESPACES SOUS LES VOIES FERRÉES
PROPRIÉTAIRE	SNCB
ETAT	NON OCCUPÉ DEPUIS PLUS DE 20 ANS
SUPERFICIE	± 3.500 M ²
GABARIT	1 NIVEAU EN SOUS-SOL
STATUT DE DROIT EXISTANTE	
PRAS	ZONE DE CHEMIN DE FER
PAD	COUVERT PAR LE PÉRIMÈTRE DU PROJET DE PAD SELON L'ARRÊTÉ MINISTÉRIEL DU 6 MAI 2021
PPAS	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
PERMIS DE LÔTIR	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
ZONE DE PROT.	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
INVENTAIRE SOL	CATÉGORIE 2



CONSTAT(S) ET PROJET

Le petit quadrilatère présente un sous-sol non affecté d'une surface d'environ 3.500 m².

En lien avec le réaffectation du rez-de-chaussée du petit quadrilatère, il sera intéressant d'aménager et programmer le sous-sol de cet endroit.

Des extensions du pôle sport et/ou des toilettes, douches et laverie publiques pourraient y trouver leur place.

DONNÉES DU PROGRAMME	
CONTENU	A DÉTERMINER
SUPERFICIE	± 3.500 M ²
GABARIT	-

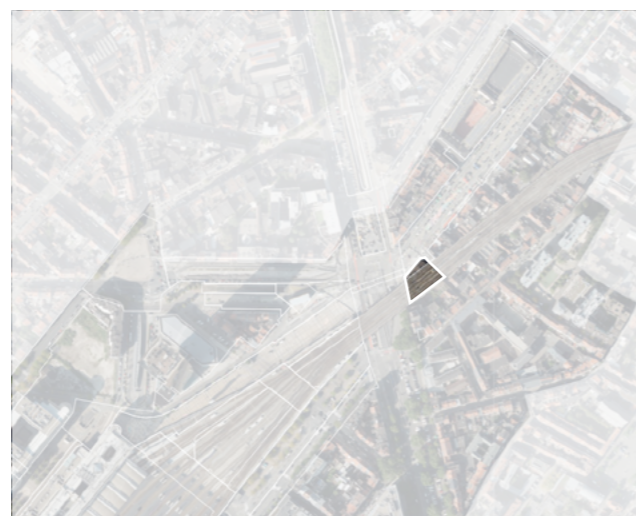
MODÈLE FINANCIER	OPÉRATION À INITIER PAS D'OPÉRATEUR IDENTIFIÉ À CE STADE
------------------	--

BUDGET PRÉVISIONNEL ET PLANNING	
BUDGET TVAC	6 365 625,00 €
PLANNING	A DÉTERMINER. LE PLANNING DÉPEND <ul style="list-style-type: none"> DES RÉSULTATS DE L'ÉTUDE DE FAISABILITÉ SUR LES QUADRILATÈRES (CFR LIVRET 1 - OP 1.3) DU PLANNING DE L'APPEL À PROJETS DE LA SNCB POUR LES QUADRILATÈRES

007

PROGRAMMATION ET AMÉNAGEMENTS DU MINI-QUADRILATÈRE

SITUATION DE FAIT EXISTANTE	
ADRESSE	BOULEVARD DU MIDI 65
N° CADASTRE	18B16
SITUATION	ESPACE BÂTI SOUS VOIE FERRÉE
PROPRIÉTAIRE	SNCB
ETAT	DÉGRADÉ
SUPERFICIE	À DÉTERMINER
GABARIT	± 1.500 M²
STATUT DE DROIT EXISTANTE	
PRAS	ZONES DE CHEMIN DE FER, LISERÉS DE NOYAU COMMERCIAL, ZONE D'INTÉRÊT CULTUREL, HISTORIQUE ET D'EMBEL-LISSEMENT, ZONE MIXTE
PAD	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE
PPAS	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
PERMIS DE LÔTIR	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
ZONE DE PROT.	(EN PARTIE) ZONE DE PROTECTION DE MONUMENT: IMMEUBLE DE RAPPORT ÉCLECTIQUE
INVENTAIRE SOL	-



CONSTAT(S) ET PROJET

Le mini quadrilatère est le dernier espace sous voie de la jonction Nord/Midi. Il possède une façade activée par des commerces sur l'avenue de Stalingrad et une façade inactive sur le boulevard du Midi.

En tout, ce sont environ 1.500m² dont la programmation globale mérite d'être réfléchie.

Le petit quadrilatère présente notamment un accès rapide et idéal aux voies de chemin de fer. Dès lors, des pistes sont sur la table comme par exemple le regroupement d'une partie du charroi des véhicules d'Infrabel nécessaire pour les interventions rapides dans le périmètre. Cela pourrait libérer une partie des véhicules d'Infrabel stationnés au niveau de l'îlot des Deux Gares.

D'autres pistes méritent d'être identifiées et étudiées dans le cadre de l'étude de faisabilité programmatique, technique et financière sur les quadrilatères (voir opération 1.3 du livret 1).

DONNÉES DU PROGRAMME	
CONTENU	A DÉTERMINER
SUPERFICIE	± 1.500 M²
GABARIT	-

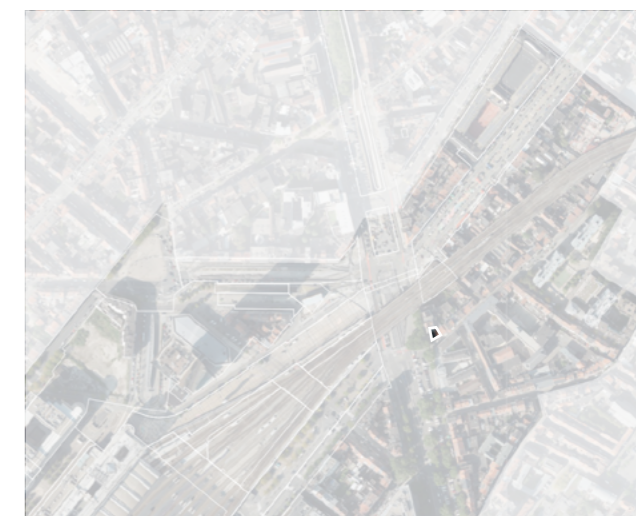
MODÈLE FINANCIER	OPÉRATION À INITIER OPÉRATEUR À DÉTERMINER
------------------	---

BUDGET PRÉVISIONNEL ET PLANNING	
BUDGET TVAC	A DÉTERMINER
PLANNING	A DÉTERMINER. LE PLANNING DÉPEND <ul style="list-style-type: none"> DES RÉSULTATS DE L'ÉTUDE DE FAISABILITÉ SUR LES QUADRILATÈRES (CFR LIVRET 1 - OP 1.3) DU PLANNING DE L'APPEL À PROJETS DE LA SNCB POUR LES QUADRILATÈRES DE RÉSULTAT DE L'ÉTUDE D'INFRABEL SUR LA RELOCALISATION DES ESPACES INFRABEL ACTUELLEMENT SUR LE SITE DES «2 GARES».

008

LOGEMENTS AU BOULEVARD DU MIDI 80-81-82

SITUATION DE FAIT EXISTANTE	
ADRESSE	BOULEVARD DU MIDI 80-81-82
N° CADASTRE	187M17
SITUATION	HOTEL EN EXPLOITATION
PROPRIÉTAIRE	PRIVÉ
ETAT	DÉGRADÉ
SUPERFICIE	PARCELLE DE 184 M²
GABARIT	R+2+T
STATUT DE DROIT EXISTANTE	
PRAS	ZONE MIXTE AVEC LISERÉ COMMERCIAL
PAD	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE
PPAS	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
PERMIS DE LÔTIR	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
ZONE DE PROT.	(EN PARTIE) ZONE DE PROTECTION DE MONUMENT: IMMEUBLE DE RAPPORT ÉCLECTIQUE
INVENTAIRE SOL	-



CONSTAT(S) ET PROJET

L'opération 1.5 du livret 1 vise à la construction d'un centre d'hébergement et accueil de jour pour les MENA.

L'hôtel situé juste à côté pourrait faire partie d'un programme complémentaire avec l'opération 1.5.

DONNÉES DU PROGRAMME	
CONTENU	A DÉTERMINER
SUPERFICIE	A DÉTERMINER
GABARIT	A DÉTERMINER

MODÈLE FINANCIER	OPÉRATION À INITIER OPÉRATEUR À DÉTERMINER
------------------	---

BUDGET PRÉVISIONNEL ET PLANNING	
BUDGET TVAC	A DÉTERMINER
PLANNING	A DÉTERMINER. LE PLANNING DÉPEND <ul style="list-style-type: none"> DES DEMANDES ET OCTROI DE SUBVENTION DANS LE CADRE DU PROGRAMME PUL OU DE LA POLITIQUE DE LA VILLE AXE 1 DU DÉLAI DU BAIL COMMERCIAL

VOLET 02

CŒUR DE GARE

LES INVESTISSEMENTS BÂTI

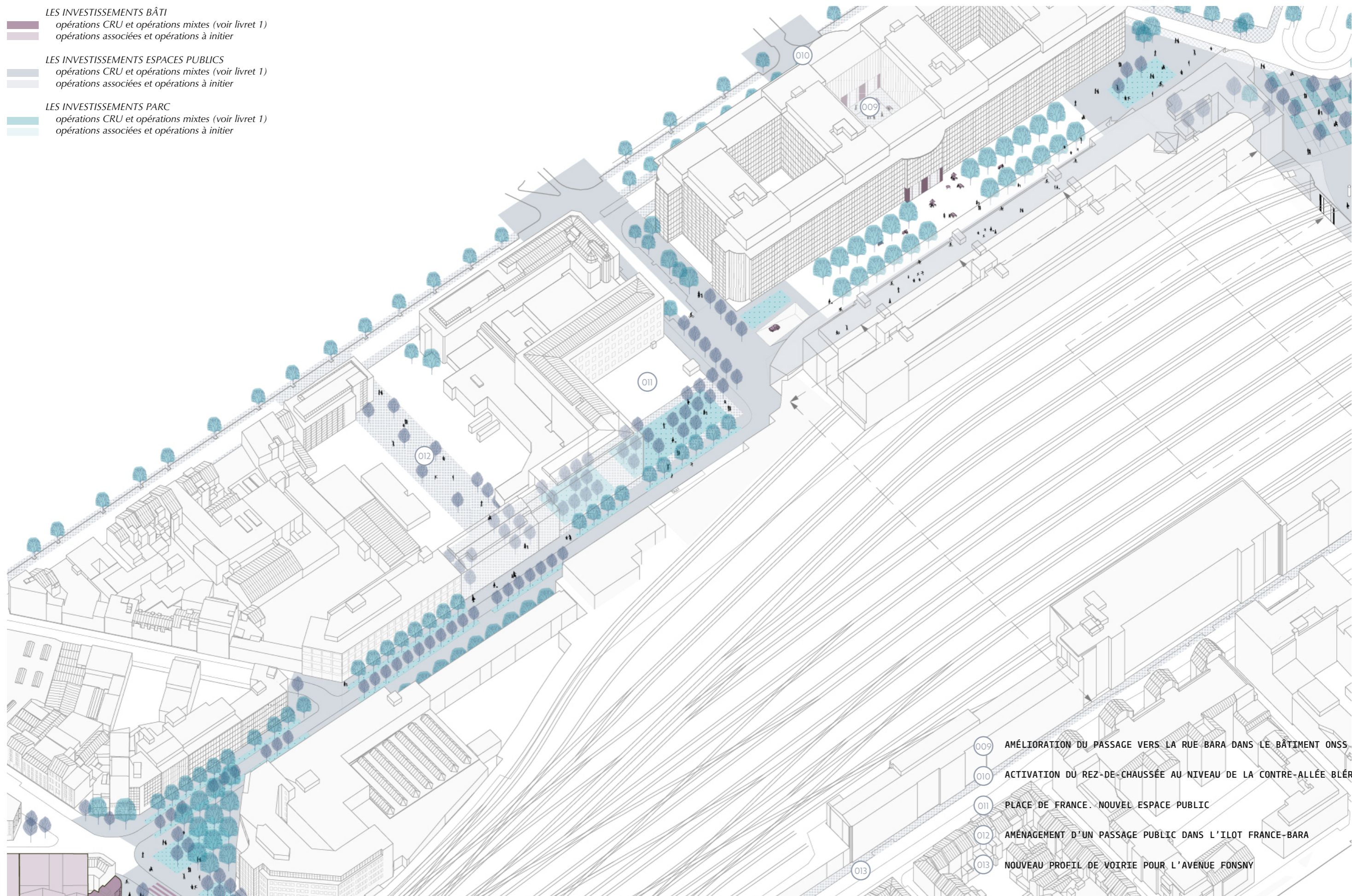
- opérations CRU et opérations mixtes (voir livret 1)
- opérations associées et opérations à initier

LES INVESTISSEMENTS ESPACES PUBLICS

- opérations CRU et opérations mixtes (voir livret 1)
- opérations associées et opérations à initier

LES INVESTISSEMENTS PARC

- opérations CRU et opérations mixtes (voir livret 1)
- opérations associées et opérations à initier

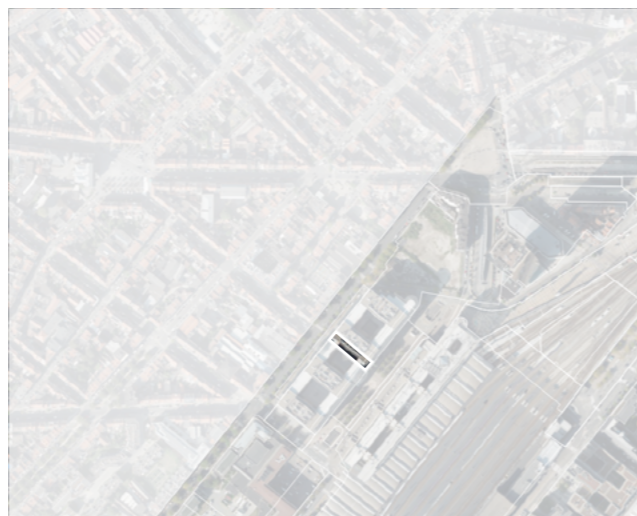


- 009 AMÉLIORATION DU PASSAGE VERS LA RUE BARA DANS LE BÂTIMENT ONSS
- 010 ACTIVATION DU REZ-DE-CHAUSSÉE AU NIVEAU DE LA CONTRE-ALLÉE BLÉROT
- 011 PLACE DE FRANCE. NOUVEL ESPACE PUBLIC
- 012 AMÉNAGEMENT D'UN PASSAGE PUBLIC DANS L'ILOT FRANCE-BARA
- 013 NOUVEAU PROFIL DE VOIRIE POUR L'AVENUE FONSNY

009

AMÉLIORATION DU PASSAGE VERS LA RUE BARA DANS LE BÂTIMENT ONSS

SITUATION DE FAIT EXISTANTE	
ADRESSE	PLACE VICTOR HORTA
N° CADASTRE	405K5-405L5-338H11-338G11-338F11
SITUATION	ESPACE TRAVERSANT COUVERT
PROPRIÉTAIRE	SNCB
ETAT	BON ÉTAT
SUPERFICIE	± 1.200 M ²
GABARIT	RDC
STATUT DE DROIT EXISTANTE	
PRAS	ZONES ADMINISTRATIVE
PAD	COUVERT PAR LE PÉRIMÈTRE DU PROJET DE PAD SELON L'ARRÊTÉ MINISTÉRIEL DU 6 MAI 2021
PPAS	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
PERMIS DE LÔTIR	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
ZONE DE PROT.	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
INVENTAIRE SOL	-



CONSTAT(S) ET PROJET

La place Horta est bordée, côté Nord-Ouest, par le bâtiment ONSS qui occupe l'entièreté de l'îlot entre les rue Bara, rue de Instruction et rue Ernest Blérot.

Le bâtiment de l'ONSS de plus de 100.000m² pose quelques problématiques pour le quartier. Taux d'occupation qu'il est difficile de monitorer, il ne participe pas activement à la bonne utilisation des espaces publics. Renfermé sur lui-même, il propose peu d'interactions avec son environnement direct et crée une frontière physique entre la gare, la place et la commune d'Anderlecht.

Le projet vise à activer l'atrium central du bâtiment ONSS bordant la place Victor Horta.

Le passage à l'intérieur de cet atrium est stratégique pour mieux connecter la gare et les quartiers anderlechtois.

Suite à la fermeture de la brasserie/restaurant Midi Station, la SNCB (propriétaire du passage en question) reste dans l'attente de trouver une solution de réaffectation.

La surface à retravailler est d'environ 1.200m².

DONNÉES DU PROGRAMME	
CONTENU	ÉQUIPEMENT
SUPERFICIE	± 1.200 M ²
GABARIT	RDC
MODÈLE FINANCIER	OPÉRATION ASSOCIÉE SNCB

BUDGET PRÉVISIONNEL ET PLANNING	
BUDGET TVAC	2 068 500,00 €
PLANNING	A DÉTERMINER. LE PLANNING DÉPEND DES OBJECTIFS DE LA SNCB SUR CE REZ À RÉAFFECTER

010

ACTIVATION DES REZ-DE-CHAUSSÉE AU NIVEAU DE LA CONTRE-ALLÉE BLÉROT

SITUATION DE FAIT EXISTANTE	
ADRESSE	RUE ERNEST BLÉROT
N° CADASTRE	405K5-405L5-338H11-338G11-338F11
SITUATION	REZ-DE-CHAUSSÉE
PROPRIÉTAIRE	DIVERS
ETAT	REZ INOCCUPÉ
SUPERFICIE	À DÉTERMINER
GABARIT	SANS OBJET
STATUT DE DROIT EXISTANTE	
PRAS	ESPACE STRUCTURANT
PAD	COUVERT PAR LE PÉRIMÈTRE DU PROJET DE PAD SELON L'ARRÊTÉ MINISTÉRIEL DU 6 MAI 2021
PPAS	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
PERMIS DE LÔTIR	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
ZONE DE PROT.	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
INVENTAIRE SOL	CATÉGORIE 0



CONSTAT(S) ET PROJET

Côté nord-ouest, la place Horta est bordée par le bâtiment ONSS qui occupe l'entièreté de l'îlot entre les rues Bara, rue de l'Instruction et rue Ernest Blérot. Ce gigantesque bâtiment de plus de 100.000m² se compose de 3 énormes atriums. Renfermé sur lui-même, il propose peu d'interactions avec son environnement direct.

Le rdc qui longe rue Blerot est occupé par des petites cellules destinées en principe à des activités commerciales. Actuellement ces espaces sont vides ou sous occupés. Etant donné la proximité à la station de taxi sur la rue Blerot et à la station de bus sur Avenue Spaak, leur localisation est intéressante pour capter les flux des voyageurs divers.

L'opération vise à favoriser et accompagner l'implantation d'activités dans ses locaux qui puissent contribuer à l'animation de l'espace public.

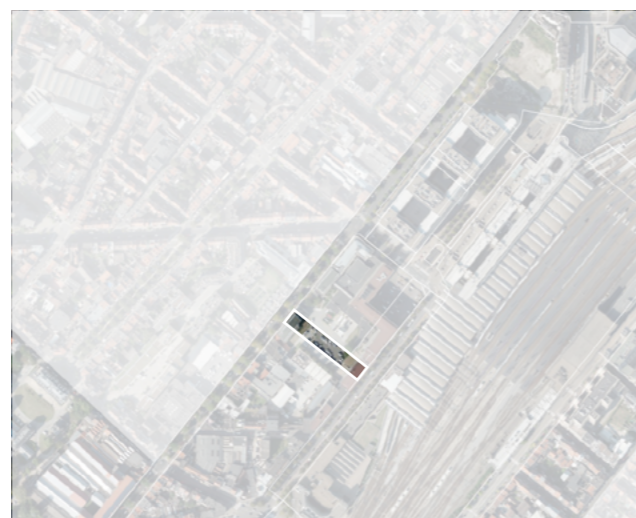
DONNÉES DU PROGRAMME	
CONTENU	ACTIVATION DES RDC
SUPERFICIE	A DÉTERMINER
GABARIT	RDC
MODÈLE FINANCIER	OPÉRATION À INITIER OPÉRATEUR À DÉTERMINER

BUDGET PRÉVISIONNEL ET PLANNING	
BUDGET TVAC	A DÉTERMINER
PLANNING	A DÉTERMINER. LE PLANNING DÉPEND DES POSSIBILITÉS D'ACTIVATION DES REZ-DE-CHAUSSÉE DU BÂTIMENT

011

AMÉNAGEMENT D'UN PASSAGE PUBLIC DANS L'ÎLOT FRANCE-BARA

SITUATION DE FAIT EXISTANTE	
ADRESSE	ÎLOT FRANCE-BARA
N° CADASTRE	333H2-333L2-333C2-41/02D
SITUATION	PARCELLE PRIVÉE PARTIELLEMENT CONSTRUITE ET PARKING
PROPRIETAIRE	PRIVÉ
ETAT	FAIBLE QUALITÉ DES AMÉNAGEMENTS
SUPERFICIE	-
GABARIT	-
STATUT DE DROIT EXISTANTE	
PRAS	ZONES DE FORTE MIXITÉ
PAD	COUVERT PAR LE PÉRIMÈTRE DU PROJET DE PAD SELON L'ARRÊTÉ MINISTÉRIEL DU 6 MAI 2021
PPAS	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
PERMIS DE LÔTIR	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
ZONE DE PROT.	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
INVENTAIRE SOL	CATÉGORIE 0+3



CONSTAT(S) ET PROJET

L'îlot France/Bara fait partie de la grosse opération de vente mise en place par la SNCB, en vue de son déplacement dans le nouveau siège situé sur rue Fonsny (voir « scénario zéro partie diagnostic).

Quand le siège sera terminé et l'îlot libéré, un projet de transformation immobilière sera mis en place.

Au centre de l'îlot est présent un grand parking privé en plein air. Le projet de PAD préconise à cet endroit l'aménagement d'un passage public qui connecte la rue Bara à la rue de France

Cette opération s'insère dans la réflexion plus large proposée par la programmation du CRU7 sur l'amélioration du rapport des quartiers à la jonction du XXI^{ème} siècle.

DONNÉES DU PROGRAMME	
CONTENU	AMÉNAGEMENT D'UN PASSAGE PUBLIC ENTRE RUE BARA ET RUE DE FRANCE
SUPERFICIE	À DÉTERMINER
GABARIT	-

MODÈLE FINANCIER	OPÉRATION À INITIER OPÉRATEUR À DÉTERMINER
------------------	---

BUDGET PRÉVISIONNEL ET PLANNING	
BUDGET TVAC	A DÉTERMINER
PLANNING	A DÉTERMINER. LE PLANNING DÉPEND <ul style="list-style-type: none"> LE PLANNING DES TRAVAUX/ DÉMÉNAGEMENT DE LA SNCB VERS SES NOUVEAUX BUREAUX FONSNY LE PLANNING DE REVENTE DU BINE PAR LA SNCB

012

NOUVEL ESPACE PUBLIC PLACE DE FRANCE

SITUATION DE FAIT EXISTANTE	
ADRESSE	RUE DE FRANCE / RUE DE L'INSTRUCTION
N° CADASTRE	491M / 491P
SITUATION	PARKING PRIVÉ
PROPRIETAIRE	PRIVÉ
ETAT	FAIBLE QUALITÉ DES AMÉNAGEMENTS
SUPERFICIE	3615 M ²
GABARIT	-
STATUT DE DROIT EXISTANTE	
PRAS	ZONE ADMINISTRATIVE
PAD	COUVERT PAR LE PÉRIMÈTRE DU PROJET DE PAD SELON L'ARRÊTÉ MINISTÉRIEL DU 6 MAI 2021
PPAS	-
PERMIS DE LÔTIR	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
ZONE DE PROT.	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
INVENTAIRE SOL	-



CONSTAT(S) ET PROJET

L'îlot France/Bara fait partie de la grosse opération de vente mise en place par la SNCB, en vue de son déplacement dans le nouveau siège situé sur rue Fonsny (voir « scénario zéro partie diagnostic).

Quand le siège sera terminé et l'îlot libéré, un projet de transformation immobilière sera mis en place.

À la tête de l'îlot, un grand parking privé en plein air est situé dans la continuité entre place Horta et rue de France face à l'accès sud-ouest de gare. Le projet de PAD préconise à cet endroit l'élargissement de l'emprise publique et l'aménagement d'un nouvel espace public (place de France). L'objectif est d'améliorer et renforcer l'articulation de la séquence Horta/France et donner un nouveau parvis à la sortie de gare. Dans l'idée du PAD, la place de France a des fortes ambitions paysagères et la présence de l'eau est un élément principal de son image.

Cette opération s'insère dans la réflexion plus large proposée par la programmation du CRU7 sur l'ensemble de rue de France.

DONNÉES DU PROGRAMME	
CONTENU	ÉLARGISSEMENT DE L'EMPRISE PUBLIQUE ET AMÉNAGEMENT D'UN NOUVEL ESPACE PUBLIC
SUPERFICIE	3615 M ²
GABARIT	-

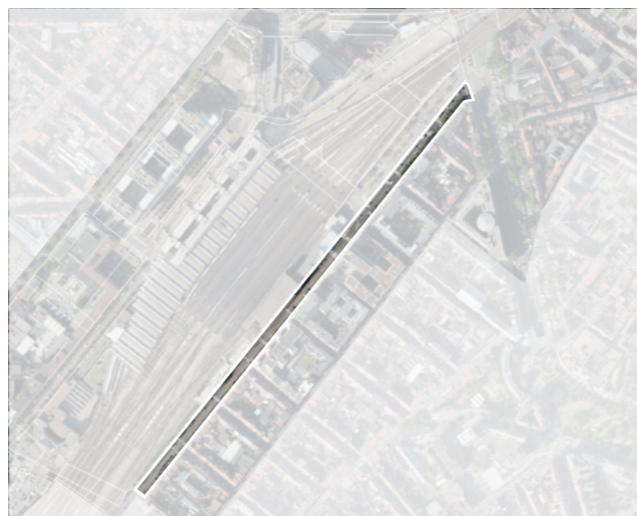
MODÈLE FINANCIER	OPÉRATION À INITIER OPÉRATEUR À DÉTERMINER
------------------	---

BUDGET PRÉVISIONNEL ET PLANNING	
BUDGET TVAC	A DÉTERMINER
PLANNING	A DÉTERMINER. LE PLANNING DÉPEND <ul style="list-style-type: none"> LE PLANNING DES TRAVAUX/ DÉMÉNAGEMENT DE LA SNCB VERS SES NOUVEAUX BUREAUX FONSNY LE PLANNING DE REVENTE DU BINE PAR LA SNCB

013

NOUVEAU PROFIL DE VOIRIE POUR L'AVENUE FONSNY

SITUATION DE FAIT EXISTANTE	
ADRESSE	AVENUE FONSNY
N° CADASTRE	-
SITUATION	VOIRIE RÉGIONALE
PROPRIÉTAIRE	-
ÉTAT	FAIBLE QUALITÉ DES AMÉNAGEMENTS
SUPERFICIE	19 000 M ²
GABARIT	-
STATUT DE DROIT EXISTANTE	
PRAS	ESPACE STRUCTURANT
PAD	COUVERT PAR LE PÉRIMÈTRE DU PROJET DE PAD SELON L'ARRÊTÉ MINISTÉRIEL DU 6 MAI 2021
PPAS	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
PERMIS DE LÔTIR	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
ZONE DE PROT.	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
INVENTAIRE SOL	-



CONSTAT(S) ET PROJET

Longeant la gare et les infrastructures ferroviaires, cette avenue est bordée par des gabarits allant jusqu'à R+12. Il s'agit principalement d'une voie de transit où cohabitent un site propre pour les trams et bus au centre et 2 voies de circulation bordées de stationnements longitudinaux. Les immeubles de bureaux s'adressent sur le trottoir sud-est jusqu'à la rue Joseph Claes avant de succéder à un tissu bruxellois plus classique. Sur le trottoir nord-ouest s'adressent l'entrée de la gare, l'ancien Tripostal, le futur siège de la SNCB et plus au nord les quadrilatères. Le square Marcel Broodthaers crée une respiration face à l'entrée de la gare sans pour autant offrir une réelle qualité d'usage. Sur l'ensemble du linéaire, les conflits en termes de mobilité sont nombreux.

Suite à la décision de la STIB de déplacer à terme les rails du tram étant donné la vétusté de ceux-ci, un aménagement de façade à façade de la voirie est à prévoir. Ce sera alors l'occasion d'élargir généreusement les trottoirs, déminéraliser et végétaliser, rationaliser l'espace de la voitures, et plus généralement de reconfigurer l'espace au profit des modes actifs pour retrouver la bonne proportion entre piéton et bâtiments qui longent ou longeront l'avenue.

A noter qu'il s'agit d'un bord de maille au plan Goodmove. Cela implique d'absorber, à terme, encore un certain niveau de trafic pour éviter le trafic de transit.

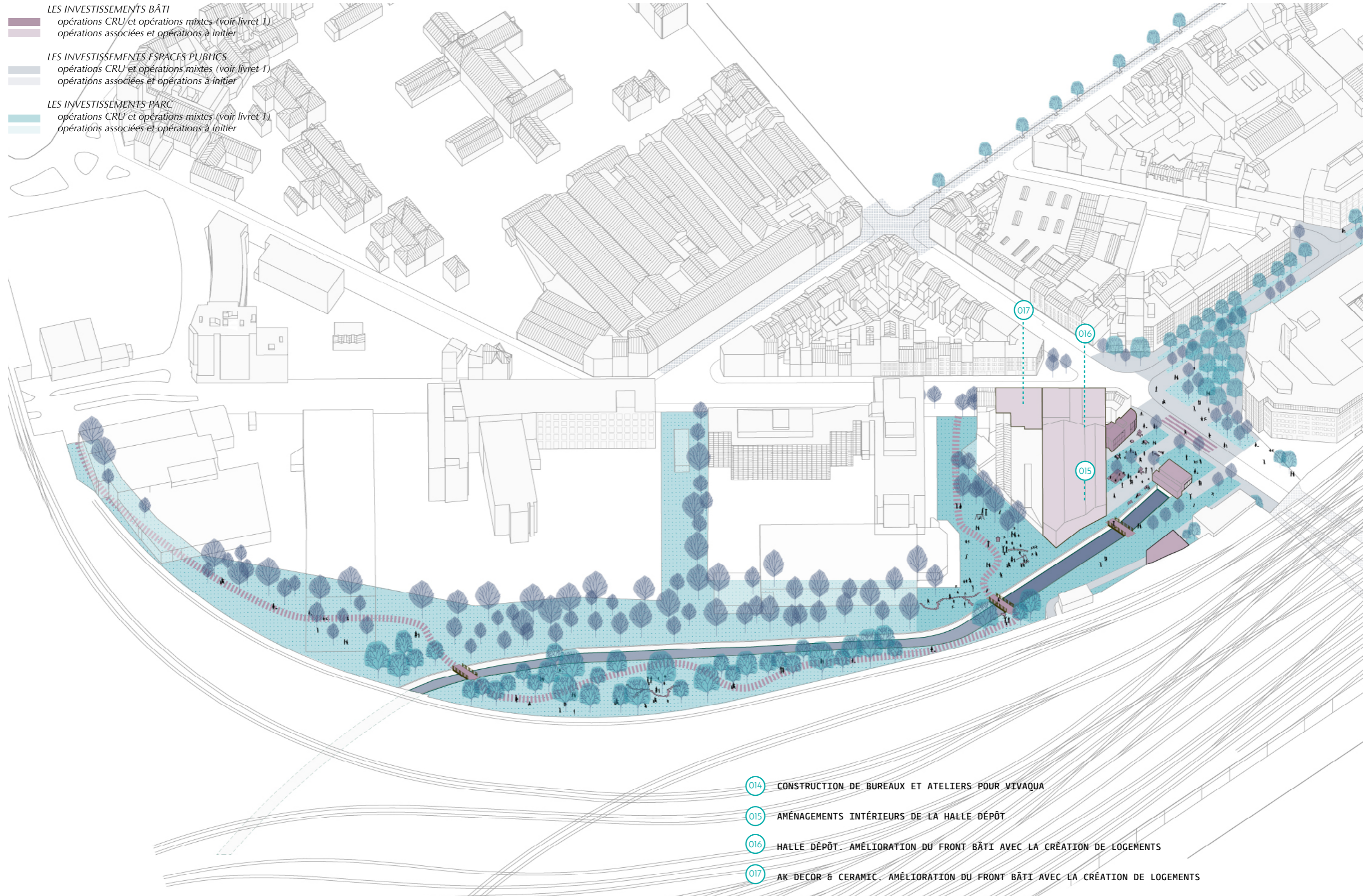
DONNÉES DU PROGRAMME	
CONTENU	REPROFILAGE DE LA VOIRIE, DÉPLACEMENT DES RAILS DU TRAM
SUPERFICIE	19 000 M ²
GABARIT	-

MODÈLE FINANCIER	OPÉRATION À INITIER STIB + BRUXELLES MOBILITÉ
------------------	--

BUDGET PRÉVISIONNEL ET PLANNING	
BUDGET TVAC	A DÉTERMINER
PLANNING	A DÉTERMINER. LE PLANNING DÉPEND DU PROJET DE REMPLACEMENT DES RAILS DE TRAMWAYS DE LA STIB

VOLET 03

LE PARC DES DEUX GARES



014

CONSTRUCTION DE BUREAUX ET ATELIERS POUR VIVAQUA

SITUATION DE FAIT EXISTANTE	
ADRESSE	A DÉFINIR
N° CADASTRE	A DÉFINIR
SITUATION	SANS OBJET
PROPRIÉTAIRE	SANS OBJET
ETAT	SANS OBJET
SUPERFICIE	SANS OBJET
GABARIT	SANS OBJET
STATUT DE DROIT EXISTANTE	
PRAS	SANS OBJET
PAD	SANS OBJET
PPAS	SANS OBJET
PERMIS DE LÔTIR	SANS OBJET
ZONE DE PROT.	SANS OBJET
INVENTAIRE SOL	SANS OBJET

CONSTAT(S) ET PROJET

Via le programme du CRU7, il est prévu la démolition, déplacement et reconstruction du bâtiment technique d'entrée de la Senne dans les pertuis.

La volonté étant de prolonger la Senne à ciel ouvert d'environ 80m.

La construction de ce bâtiment technique est décrit dans l'opération 3.4 du livret I. Il vient s'implanter à front de la rue des Vétérinaires et marque ainsi l'entrée du parc des Deux Gares.

Dans le bâtiment occupé actuellement par Vivaqua, outre les éléments dit techniques comme le dégrilleur et les portes des pertuis de la Senne, on trouve également des bureaux et ateliers.

Afin que Vivaqua puisse continuer à assurer ces missions (bon fonctionnement en matière de dégrillage de la Senne et lutte contre les inondations en RBC), ces deux fonctions devront trouver leur place :

› soit au sein de l'îlot des deux gares (auquel cas il sera nécessaire de prendre en compte l'affectation en zone de chemin de fer d'une partie de l'îlot)

› soit ailleurs en RBC sur l'un des sites de Vivaqua

La construction de ces bureaux et ateliers représente une surface d'environ 300m².

Cette opération associée est pilotée par Vivaqua. Elle est également financée par Vivaqua.



DONNÉES DU PROGRAMME	
CONTENU	CONSTRUCTION DE BUREAUX ET ATELIERS POUR VIVAQUA
SUPERFICIE	300 M ²
GABARIT	A DÉFINIR

MODÈLE FINANCIER	OPÉRATION ASSOCIÉE VIVAQUA
------------------	----------------------------

BUDGET PRÉVISIONNEL ET PLANNING	
BUDGET TVAC	± 1 289 062,50 €
PLANNING	À DÉTERMINER. EN LIEN AVEC LES OPÉRATIONS 3.1A, 3.3 ET 3.4

015

AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS DE LA HALLE DÉPÔT

SITUATION DE FAIT EXISTANTE	
ADRESSE	RUE DES DEUX GARES 6
N° CADASTRE	330W2
SITUATION	HALLE INDUSTRIELLE OCCUPÉE PAR UN MAGASIN DE MEUBLE
PROPRIÉTAIRE	PRIVÉ
ETAT	BÂTIMENT INDUSTRIEL DES ANNÉES '30, MURS ET CHARPENTE EN BON ÉTAT
SUPERFICIE	± 2.143 M ²
GABARIT	R+2 BÂTI À FRONT DE RUE, HALLE À TOUTE HAUTEUR
STATUT DE DROIT EXISTANTE	
PRAS	ZEMU
PAD	COUVERT PAR LE PÉRIMÈTRE DU PROJET DE PAD SELON L'ARRÊTÉ MINISTÉRIEL DU 6 MAI 2021
PPAS	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
PERMIS DE LÔTIR	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
ZONE DE PROT.	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF. CLASSÉ À L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL. INTÉRÊT ARTISTIQUE, ESTHÉTIQUE, HISTORIQUE, URBANISTIQUE
INVENTAIRE SOL	4

CONSTAT(S) ET PROJET

La programmation CRU7 préconise l'aménagement du parc des Deux Gares autour de la Senne qui coule à ciel ouvert.

Côté rue de Deux Gare et rue de France une entrée en tête d'îlot sera aménagée.

La présente opération concerne l'aménagement de la halle-dépôt qui donne sur l'entrée. Il s'agit d'un bâtiment historique des années '30, une halle à deux toits en bâtière parallèles à charpente métallique classée à l'inventaire du patrimoine.

Charpente et murs sont en bon état et le bâtiment donne une identité forte au site.

La programmation du lieu sera définie en lien avec le parc. Les aménagements intérieurs seront également réalisés en fonction des besoins en termes d'équipements de quartier.

La façade sur rue des Deux Gares sera aussi réaménagée dans le cadre d'une réflexion plus globale à l'échelle de l'îlot (voir opération 018).



DONNÉES DU PROGRAMME	
CONTENU	AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR
SUPERFICIE	± 2.143 M ²
GABARIT	R+2/R+3

MODÈLE FINANCIER	OPÉRATION À INITIER À DÉTERMINER
------------------	----------------------------------

BUDGET PRÉVISIONNEL ET PLANNING	
BUDGET TVAC	± 6 629 906,25 €
PLANNING	À DÉTERMINER. DÉPEND DES OPPORTUNITÉS FONCIÈRES ET DES CAPACITÉS DES POUVOIRS PUBLICS À BUDGÉTISER L'OPÉRATION

016

HALLE DÉPÔT AMÉLIORATION DU FRONT BÂTI AVEC LA CRÉATION DE LOGEMENTS

SITUATION DE FAIT EXISTANTE	
ADRESSE	RUE DES DEUX GARES 8
N° CADASTRE	324B2
SITUATION	BÂTIMENT OCCUPÉE PAR UN MAGASIN DE MEUBLE ET PARKING. FRONT BÂTI SUR RUE, HALLE SUR FOND DE PARCELLE
PROPRIÉTAIRE	PRIVÉ
ETAT	BÂTIMENT À FRONT DE RUE EN MAUVAIS ÉTAT
SUPERFICIE	BÂTIMENT FRONT DE RUE = 209M ² ; HALLE= 774 M ² . (SURF. AU SOL)
GABARIT	R+2 BÂTI À FRONT DE RUE, HALLE À TOUTE HAUTEUR
STATUT DE DROIT EXISTANTE	
PRAS	ZEMU
PAD	COUVERT PAR LE PÉRIMÈTRE DU PROJET DE PAD SELON L'ARRÊTÉ MINISTÉRIEL DU 6 MAI 2021
PPAS	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
PERMIS DE LÔTIR	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
ZONE DE PROT.	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
INVENTAIRE SOL	4



CONSTAT(S) ET PROJET

La présente fiche concerne une opération de démolition-reconstruction du bâtiment de la halle dépôt à front de rue.

A cet endroit, le front de rue est déstructuré. Différents gabarits se juxtaposent. Sur une séquence de 80 mètres environ, on a des R+4 à certains endroits, R+3 et R+2 à d'autres et même des R+1.

Il s'agit donc de recomposer un front bâti plus cohérent en démolissant le bâti actuel (dans un mauvais état général) et en construisant un nouvel ensemble à rue. Ce nouveau bâtiment R+3 pourra accueillir des unités de logements aux étages et des activités commerciales/productives au rez-de-chaussée par exemple.

Dans la simulation CRU7, les quelque 1.800m² bâtis permettent la construction de :

- › 450 m² d'activités en rez de chaussée
- › 1.350 m² de logements dans les 3 étages soit ± 13 unités de logement au total

DONNÉES DU PROGRAMME	
CONTENU	CONSTRUCTION D'UNITÉS DE LOGEMENTS
SUPERFICIE	± 1.800 M ²
GABARIT	R+3

MODÈLE FINANCIER	OPÉRATION À INITIER À DÉTERMINER
------------------	----------------------------------

BUDGET PRÉVISIONNEL ET PLANNING	
BUDGET TVAC	± 7 869 375,00 €
PLANNING	À DÉTERMINER. DÉPEND DES OPPORTUNITÉS FONCIÈRES ET DES CAPACITÉS DES POUVOIRS PUBLICS À BUDGÉTISER L'OPÉRATION

017

AK DECOR & CERAMIC AMÉLIORATION DU FRONT BÂTI AVEC LA CRÉATION DE LOGEMENTS

SITUATION DE FAIT EXISTANTE	
ADRESSE	RUE DES DEUX GARES 8
N° CADASTRE	324B2
SITUATION	BÂTIMENT OCCUPÉE PAR UN MAGASIN DE MEUBLE ET PARKING. FRONT BÂTI SUR RUE, HALLE SUR FOND DE PARCELLE
PROPRIÉTAIRE	PRIVÉ
ETAT	BÂTIMENT À FRONT DE RUE EN MAUVAIS ÉTAT
SUPERFICIE	BÂTIMENT FRONT DE RUE = 209M ² ; HALLE= 774 M ² . (SURF. AU SOL)
GABARIT	R+2 BÂTI À FRONT DE RUE, HALLE À TOUTE HAUTEUR
STATUT DE DROIT EXISTANTE	
PRAS	ZEMU
PAD	COUVERT PAR LE PÉRIMÈTRE DU PROJET DE PAD SELON L'ARRÊTÉ MINISTÉRIEL DU 6 MAI 2021
PPAS	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
PERMIS DE LÔTIR	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
ZONE DE PROT.	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
INVENTAIRE SOL	4



CONSTAT(S) ET PROJET

La présente opération concerne la construction de logements à front de rue du bâtiment rue des deux gares 8.

Dans l'état actuel, ce bâtiment en R+2 participe à la restructuration du front bâti où les volumes R+1, R+2, R+3 et R+4 cohabitent le long d'une séquence d'environ 80m.

Ici, il s'agit de réaliser une extension du gabarit actuel en ajoutant un étage permettant d'atteindre un R+3 et une restructuration des gabarits à rue.

Les quelque 205m² bâtis permettent la création de 2 logements de moyenne taille.

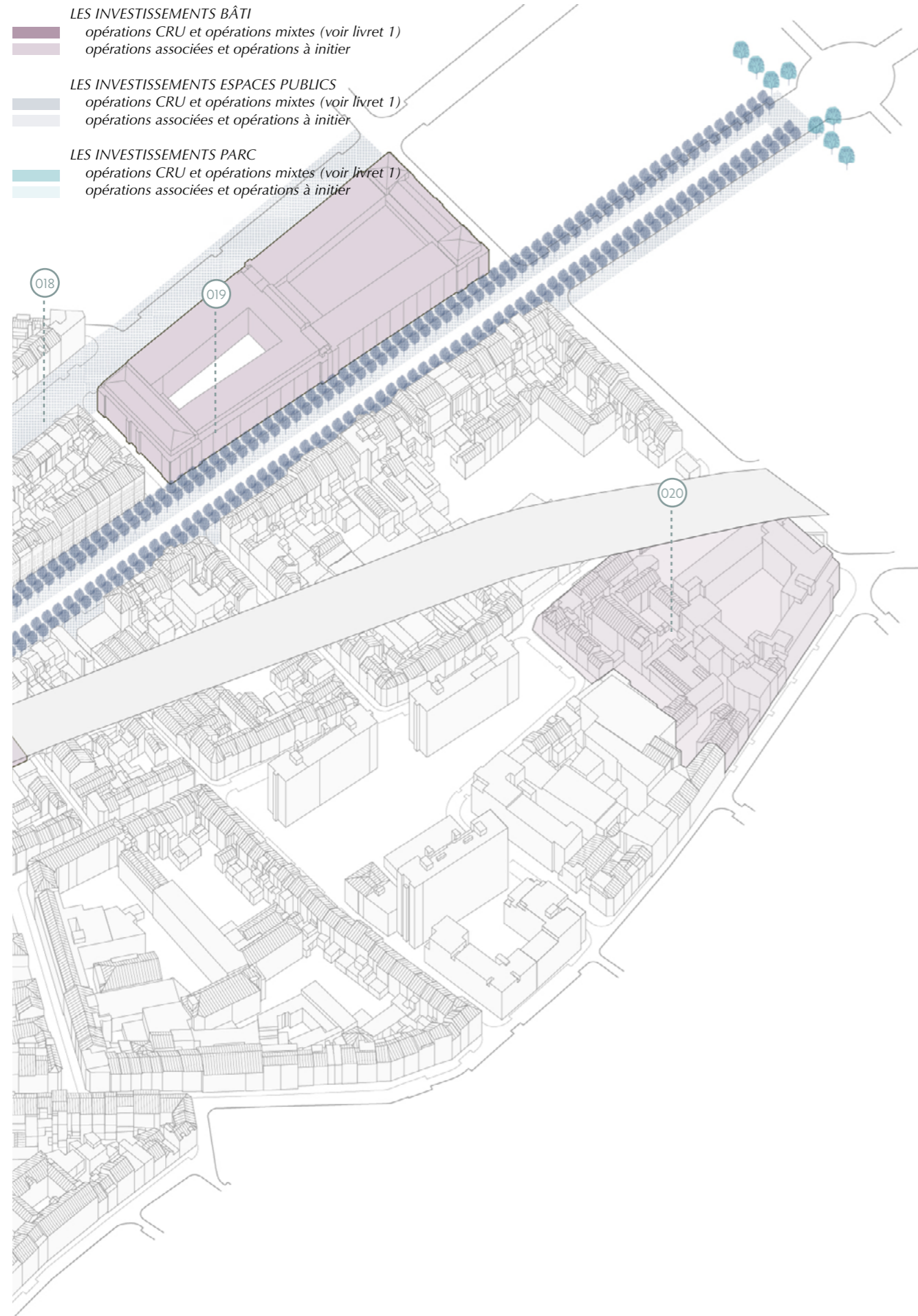
DONNÉES DU PROGRAMME	
CONTENU	CONSTRUCTION DE LOGEMENTS
SUPERFICIE	205 M ²
GABARIT	R+3

MODÈLE FINANCIER	OPÉRATION À INITIER À DÉTERMINER
------------------	----------------------------------

BUDGET PRÉVISIONNEL ET PLANNING	
BUDGET TVAC	± 880 859,38 €
PLANNING	À DÉTERMINER. DÉPEND DES OPPORTUNITÉS FONCIÈRES ET DES CAPACITÉS DES POUVOIRS PUBLICS À BUDGÉTISER L'OPÉRATION

VOLET 04

AUTRES PARTIES DU PÉRIMÈTRE



- 018 BOULEVARD LEMONNIER. PROLONGEMENT DU PIÉTONNIER VERS LE CENTRE-VILLE
- 019 PALAIS DU MIDI. PÔLE CITOYENNETÉ
- 020 ÎLOT TANNEURS. AMÉNAGEMENT D'INTÉRIEUR D'ÎLOT

018

BOULEVARD LEMONNIER PROLONGEMENT DU PIÉTONNIER VERS LE CENTRE-VILLE

SITUATION DE FAIT EXISTANTE	
ADRESSE	BOULEVARD LEMONNIER
N° CADASTRE	-
SITUATION	VOIRIE COMMUNALE
PROPRIÉTAIRE	-
ETAT	ESPACE PUBLIC PARTIELLEMENT OUVERT POUR LE CHANTIER MÉTRO 3
SUPERFICIE	± 18.841 M ²
GABARIT	-
STATUT DE DROIT EXISTANTE	
PRAS	ESPACE STRUCTURANT
PAD	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
PPAS	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
PERMIS DE LÔTIR	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
ZONE DE PROT.	(EN PARTIE) ZONE DE PROTECTION DE MONUMENT: IMMEUBLE DE RAPPORT ÉCLECTIQUE
INVENTAIRE SOL	-



CONSTAT(S) ET PROJET

Le réaménagement en piétonnier du boulevard Anspach entre les places De Brouckère et Fontainas est une des premières phases de construction de l'ambitieux projet de magistrale piétonne entre la gare du Nord et la gare du Midi préconisé dans le plan Good Move.

Boulevard Lemonnier est une voie communale, naturel prolongement du boulevard Anspach. La ville de Bruxelles souhaite prolonger le piétonnier sur le boulevard Lemonnier. Par ailleurs, la région a en projet la création d'une magistrale piétonne.

Actuellement le boulevard est partiellement investi par le chantier du métro 3, une remise en pristin état sur cette partie a déjà été prévu dans le cadre des travaux du Métro 3. Des aménagements complémentaires peuvent être envisagés. Ceux-ci sont non programmés, ni financés à ce jour.

DONNÉES DU PROGRAMME	
CONTENU	PIÉTONNISATION DU BOULEVARD
SUPERFICIE	± 18.841 M ²
GABARIT	-

MODÈLE FINANCIER	OPÉRATION À INITIER PRISTIN ÉTAT : CSC M3 COMPLÈMENT : BRUXELLES MOBILITÉ / VILLE DE BRUXELLES
------------------	---

BUDGET PRÉVISIONNEL ET PLANNING	
BUDGET TVAC	± 8 291 400,00 €
PLANNING	À DÉTERMINER. LE PLANNING DÉPEND DES CAPACITÉS DE FINANCEMENT ET DU TIMING DE RÉALISATION DES OPÉRATIONS

019

PALAIS DU MIDI REMISE EN ÉTAT DES CAVES ET AMÉLIORATIONS DES INFRASTRUCTURES

SITUATION DE FAIT EXISTANTE	
ADRESSE	AV DE STALINGRAD / BD LEMONNIER / VAN DER WEYDEN / DE LA FONTAINE
N° CADASTRE	187/02A6
SITUATION	PALAIS HISTORIQUE
PROPRIÉTAIRE	VILLE DE BRUXELLES
ETAT	À RENOVER
SUPERFICIE	8764 M ² AU SOL
GABARIT	R+3
STATUT DE DROIT EXISTANTE	
PRAS	ZONES D'ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC / ZONE D'INTÉRÊT CULTUREL, HISTORIQUE ET D'EMBELLEMENT
PAD	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
PPAS	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
PERMIS DE LÔTIR	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
ZONE DE PROT.	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF. BIEN À L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE LA RÉGION
INVENTAIRE SOL	CATÉGORIE 3



CONSTAT(S) ET PROJET

Ancien marché couvert et imposant complexe commercial de style éclectique, construit de 1875 à 1880 sur les plans de l'architecte W. Janssens pour la «Compagnie générale des Marchés».

Le chantier du métro 3 dont le tracé passe sous le Palais du Midi nécessite une remise en état des caves. Une partie de cette remise en pristin état sera prise en charge par l'entrepreneur du marché de travaux du Métro 3.

Par ailleurs, la Ville de Bruxelles vise à améliorer les infrastructures de ce Palais du Midi.

DONNÉES DU PROGRAMME	
CONTENU	RÉNOVATION DU BÂTIMENT
SUPERFICIE	A DÉTERMINER
GABARIT	R+3

MODÈLE FINANCIER	OPÉRATION À INITIER PRISTIN ÉTAT : CSC M3 COMPLÈMENT : BRUXELLES MOBILITÉ / VILLE DE BRUXELLES
------------------	---

BUDGET PRÉVISIONNEL ET PLANNING	
BUDGET TVAC	A DÉTERMINER
PLANNING	À DÉTERMINER. LE PLANNING DÉPEND DE LA FINALISATION DU CHANTIER MÉTRO3 ET DES CAPACITÉS DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

020

RESTRUCTURATION DE L'INTÉRIEUR DE L'ÎLOT DES TANNEURS / QUERELLE

SITUATION DE FAIT EXISTANTE	
ADRESSE	RUE DES TANNEURS RUE DU MIROIR RUE TERRE-NEUVE RUE VANDERHAEGEN
N° CADASTRE	DIVERS
SITUATION	ÎLOT DÉSTRUCTURÉ
PROPRIÉTAIRE	DIVERS
ETAT	DÉSTRUCTURÉ
SUPERFICIE	À DÉTERMINER
GABARIT	DIVERS
STATUT DE DROIT EXISTANTE	
PRAS	ZONE D'ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC ZONE D'HABITATION ZONE ZICHÉE
PAD	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
PPAS	PPA N° 60-35 QUARTIER N° 2 «MAROLLES - TERRE-NEUVE»
PERMIS DE LÔTIR	NON COUVERT PAR UN PÉRIMÈTRE ACTIF
ZONE DE PROT.	ZONE DE PROTECTION DE ENSEMBLE: COMPLEXE DES ARCHIVES DE LA VILLE DE BRUXELLES
INVENTAIRE SOL	CATÉGORIE 0



CONSTAT(S) ET PROJET

L'îlot compris entre les rues des Tanneurs, du Miroir, Terre-Neuve et Vanderhaegen accueille de nombreuses fonctions et biens de la Ville de Bruxelles.

L'école Charles Gheude Enseignement secondaire spécialisé professionnel, les Archives de la Ville de Bruxelles, le Théâtre Les Tanneurs...

Néanmoins cet îlot apparaît déstructuré avec des bâtiments délabrés en intérieur d'îlot et une désorganisation de l'ensemble bâti.

Cet îlot se situe à la limite des périmètres de 2 programmes de revitalisation urbaine : le bas du périmètre du CQD Marolles (2018-2022/2025) et le haut du périmètre du CRU 7 Midi.

Via une étude précise sur cet îlot, celui-ci pourra être retravaillé et rationalisé. Ses relations avec les rues de la Querelle et Vanderhaegen pourront aussi être traitées. A titre d'exemple, on pense à des cheminements intérieurs qui pourraient être tracés pour organiser la traversée de l'îlot.

DONNÉES DU PROGRAMME	
CONTENU	RESTRUCTURATION DE L'INTÉRIEUR DE L'ÎLOT DES TANNEURS
SUPERFICIE	À DÉTERMINER
GABARIT	À DÉTERMINER
MODÈLE FINANCIER	OPÉRATION À INITIER À DÉTERMINER

BUDGET PRÉVISIONNEL ET PLANNING	
BUDGET TVAC	A DÉTERMINER
PLANNING	À DÉTERMINER. EN FONCTIONS DES OPPORTUNITÉS PRÉSENTES OU À VENIR.

