

PROJECTLINES FERRARIS

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES.....	2
1. INTRODUCTION.....	3
2. SITUATION ACTUELLE	3
3. CADRE PLANOLOGIQUE ET RÉGLEMENTAIRE	7
3.1. Plan régional d'affectation du sol (PRAS).....	7
3.2. Plan particulier d'affectation du sol (PPAS).....	8
4. VISION.....	10
4.1. Nouveau cadre.....	11
4.2. Futur cadre réglementaire.....	15
5. CONTEXTE DU PROJET	16
6. AMBITIONS POUR LE REDÉVELOPPEMENT DU SITE.....	19
6.1. Affectation et programme	19
6.2. Intégration urbaine	20
6.3. Circularité et adaptation au climat	22
6.4. Volumetrie	24
6.5. Concours d'architecture	24

1. INTRODUCTION

Ce document a été rédigé dans le cadre de l'accompagnement du redéveloppement du site Ferraris conjointement par l'administration communale et les administrations régionales et définit les ambitions programmatiques et spatiales pour le redéveloppement du site.

Listes des acteurs ayant participé à la rédaction du document :

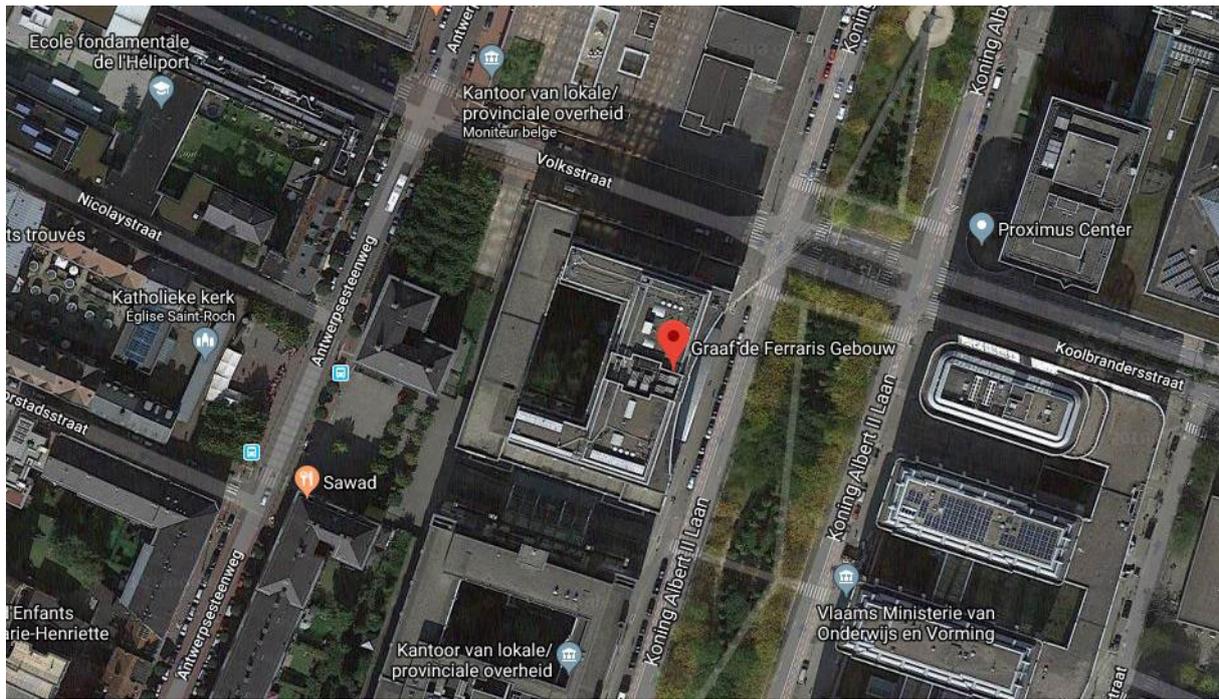
- Ville de Bruxelles : le service d'Urbanisme ;
- urban.brussels : Direction de l'Urbanisme et Direction du Patrimoine Culturel ;
- perspective.brussels : la direction de la Stratégie territoriale ;
- Bruxelles Environnement : la division « Énergie, air, climat et bâtiments durables » et la division « Permis d'environnement » ;
- Le Bouwmeester Maître Architecte (BMA) et son équipe ;

La note a été discutée et validée lors de :

- Une réunion de projet du 18 décembre 2020, à laquelle étaient également présents les cabinets du secrétaire d'État Smet et de l'échevine Persoons ;
- Une réunion de travail du 22 janvier 2021 avec les membres de la réunion de projet (voir ci-dessus) ;
- Un tour de relecture avec des commentaires par e-mail entre le 12 et le 23 février 2021 de la part des membres de la réunion de projet et des cabinets du secrétaire d'État Smet et de l'échevine Persoons.
- Une réunion de travail du 22 novembre 2022 avec des membres de la réunion de projet
- Un tour de relecture finale avec des commentaires par e-mail entre le 1 et le 9 décembre 2022 de la part des membres de la réunion de projet et des cabinet du Ministre-Président Vervoort, du secrétaire d'État Smet et de l'échevine Persoons.

2. SITUATION ACTUELLE

Le bâtiment Ferraris est un immeuble de bureaux avec parking souterrain, connu sous le nom de "bâtiment du Comte de Ferraris" ; il est situé, avec le terrain qui l'entoure, à 1000 Bruxelles, Boulevard du Roi Albert II 20. Le bâtiment est entièrement occupé par son propriétaire, le gouvernement flamand. Le gouvernement flamand souhaite continuer à utiliser le bâtiment jusqu'en 2024.



©Google Maps

Le bâtiment Ferraris est situé dans le quartier Nord de Bruxelles, à l'extérieur du Pentagone, le long du Boulevard du Roi Albert II. Il est bordé au nord par la rue du Peuple et à l'ouest par la chaussée d'Anvers. Le bâtiment est situé dans un ensemble d'immeubles de bureaux comprenant les bâtiments du WTC, les Tours Proximus, le bâtiment Phoenix, le bâtiment Henri Conscience et le North Gate. Le bâtiment est facilement accessible en transports publics (bus, train, tram, métro) grâce à la gare de Bruxelles-Nord, accessible à pied.

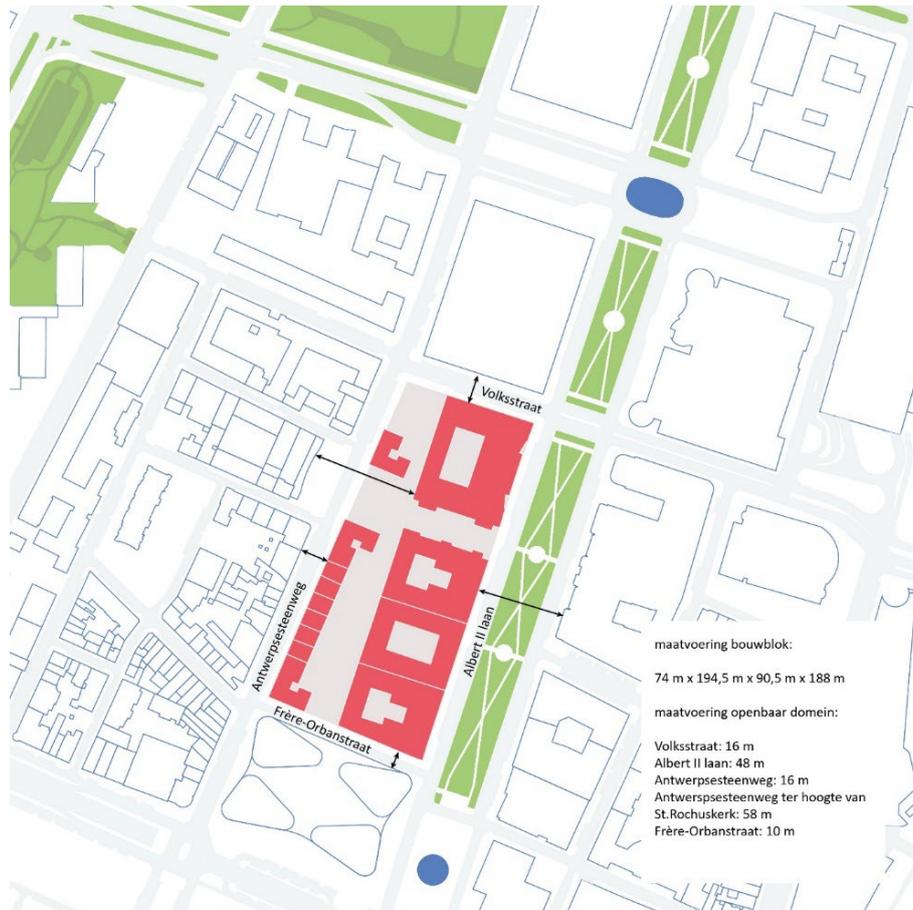
Le bâtiment Ferraris, conçu par les architectes Jaspers & Eyers et l'Atelier d'architecture de Genval, est utilisé depuis 1997, avec une dernière rénovation structurelle en 2004. L'immeuble de bureaux compte 14 niveaux en surface et 3 étages en sous-sol. Le rez-de-chaussée + 12 étages comprennent des bureaux, des salles de réunion, des locaux de rangement et d'archives et des espaces sanitaires et sociaux. Le rez-de-chaussée comporte également un vaste hall d'entrée à double hauteur avec réception et contrôle d'accès. Le 13^e étage est un étage technique comprenant les salles des machines des ascenseurs, une cabine à haute tension et des groupes de chauffage et de ventilation. Les étages -1 et -2 sont constitués d'un parking souterrain pouvant accueillir 325 voitures, ainsi que des espaces de rangement et des locaux techniques. L'étage -3 abrite des salles d'archives, des rangements et des locaux techniques.

La surface brute totale du bâtiment est de 55 840 m², dont 42.923 m² en surface (selon le permis d'urbanisme). La surface nette du bâtiment (hors sas et ascenseurs) est de 34 405 m², dont 26 562 m² de bureaux. La surface souterraine nette s'élève à 13 781 m².

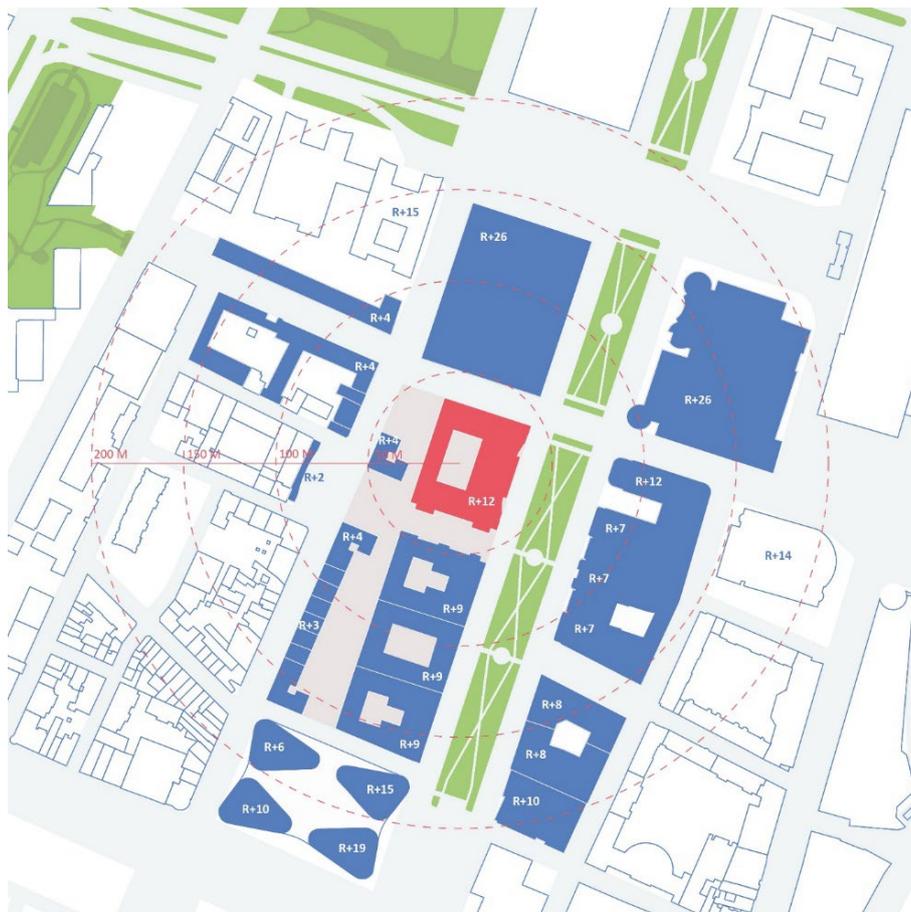
La référence cadastrale de la parcelle est la section A 484 y², d'une superficie de 73a 48ca (source CADgis).



Le tissu urbain autour du bâtiment Ferraris est très diversifié, tant en termes de dimensionnement du domaine public que du dimensionnement des bâtiments. Les gabarits des bâtiments environnants varient de R+3 à R+26. La largeur des rues avoisinantes varie de 48 m dans l'avenue Albert II à 16 m dans la rue du Peuple et la chaussée d'Anvers et de 10 m dans la Rue Frère Orban.



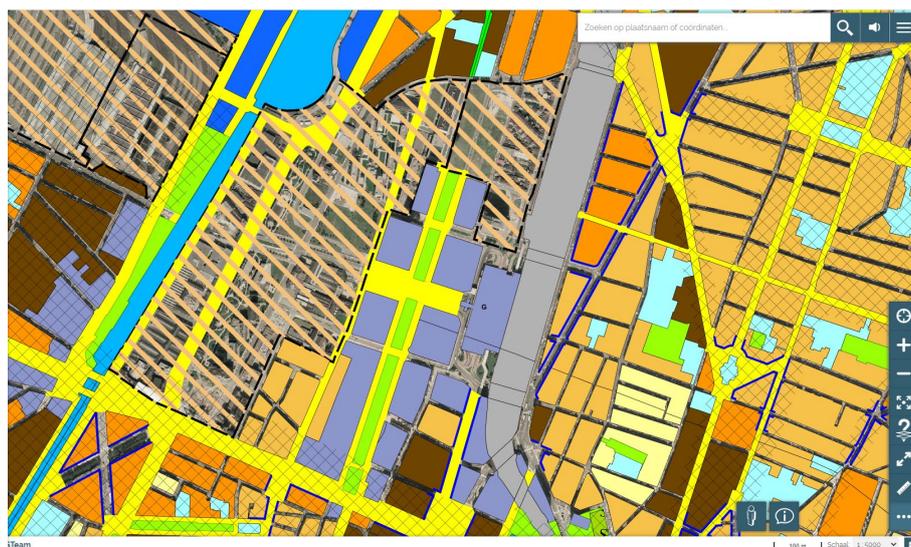
Dimensionnement de l'élément de construction Ferraris et du domaine public adjacent



Hauteur de construction des bâtiments environnants

3. CADRE PLANOLOGIQUE ET RÉGLEMENTAIRE ACTUEL

3.1. PLAN RÉGIONAL D'AFFECTATION DU SOL (PRAS)



©Brugis

Le bâtiment est situé dans une zone administrative du Plan régional d'affectation du sol (PRAS),

- Ces zones sont destinées aux bureaux et aux habitations. Elles peuvent également accueillir des établissements hôteliers, des équipements d'intérêt collectif ou des services publics.

- Ces zones peuvent également être utilisées pour des activités de production dans la mesure où elles sont compatibles avec les destinations visées au point 7.1.
- Ces zones peuvent également être affectées à des commerces dont la surface au sol ne dépasse pas 1 000 m² par projet et par bâtiment.
- L'agrandissement de la surface au sol peut être autorisé après que les opérations et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.
- Les caractéristiques urbanistiques des bâtiments et installations correspondent au cadre urbain environnant ; les modifications qui y sont apportées sont soumises aux mesures particulières de publicité.

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

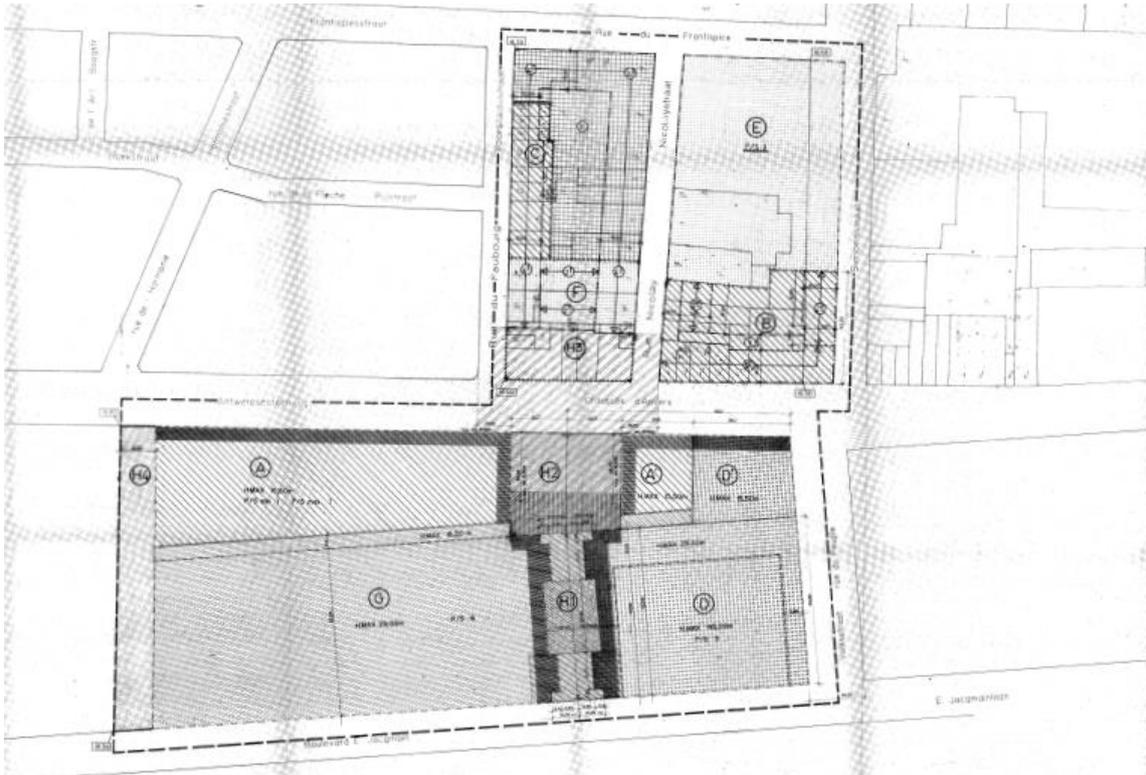
Le bâtiment est situé dans la zone dont les dispositions urbanistiques sont déterminées par le PPAS 'n° 46-65bis Quartier du Bd Emile Jacmain'.



Périmètre du PPAS en pointillés rouges

À l'exception des dispositions reprises dans le PPAS qui concernent le passage entre le boulevard du Roi Albert II et la chaussée d'Anvers, la propriété n'est pas grevée de servitudes et/ou de droits réels connus.

La parcelle du bâtiment Ferraris concerne les zones D, D' et H1 sur le plan ci-dessous.



La zone D concerne l'immeuble de bureaux, la zone D' le terrain non bâti et l'entrée vers le parking souterrain, et la zone H1 une voie piétonnière entre le boulevard du Roi Albert II et la chaussée d'Anvers. La situation telle qu'elle est aujourd'hui (situation de fait), diffère des possibilités qu'offre le PPAS (situation de droit).

L'énumération suivante reprend certains points relatifs à la propriété des prescriptions du PPAS ci-dessus, mais qui ne sont donc pas toujours présents dans la situation de fait :

- Les zones D et D' sont des zones d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics et/ou de bureaux.
- Outre la disposition ci-dessus, la zone D' peut également être utilisée pour les habitations uni- ou plurifamiliales.
- Si des bureaux sont installés dans la zone D', le rez-de-chaussée le long de la Chaussée d'Anvers doit être accessible au public (commerce au détail, services, animations, etc.).
- À chaque coin du bâtiment D le long de la zone H1, il faut prévoir un logement d'au moins 150 m².
- L'accès aux parkings des zones D et D' doit être aménagé dans la rue du Peuple.
- Les zones non développées doivent être aménagées en jardins avec des plantations.
- Les différents bâtiments inclus dans le PPAS doivent être cohérents en termes de matériaux et de composition.
- La zone H1 est une zone de passage public sur un terrain privé et la ville impose une servitude pour le passage public.
- Les constructions en surface ne sont pas autorisées dans la zone H1.
- Les structures souterraines sont autorisées dans toute la zone H1.
- Le rez-de-chaussée, de part et d'autre de la zone H1 et en face de cette zone, doit obligatoirement être affecté au commerce de détail et aux services et/ou à des fins d'animation, accessibles au public.

En termes de gabarits et de densité, le PPAS décrit ce qui suit :

- Un p/s maximum de 9 pour toute la zone D+D".
- Une hauteur maximale de corniche de 15,5 m pour la zone D'.
- Une hauteur maximale de corniche de 45 m pour la zone D dans la zone comprise entre les pointillés
- Une hauteur maximale de corniche de 29 m pour la zone D en dehors des pointillés

Nous notons qu'une partie de la parcelle cadastrale A 484 y² est située dans la zone H1, ainsi que dans la zone A. Les zones D et D' ensemble font 6 236 m² (selon le permis d'urbanisme).
Le permis actuel a un p/s de 6,88.

Les prescriptions exactes avec les plans d'accompagnement peuvent être consulté via :
<http://urbanisme-bruxelles.hsp.be/node/356>

La procédure d'abrogation du PPAS Emile Jacquain est en cours. Voici les principales étapes :

1. Lancement de la procédure : approbation Collège – Conseil
2. Demandes d'avis à Bruxelles Environnement et perspective.brussels après réalisation d'un rapport d'évaluation des incidences => avis positifs
3. Poursuite de la procédure suite aux avis + organisation enquête publique : approbation Collège – Conseil
4. Enquête publique + commission de concertation du 28/09/2022
5. Abrogation totale et définitive par le Collège – Conseil
6. Transmission du dossier à la Région pour abrogation par le gouvernement bruxellois + publication au Moniteur

Le 17/10/2022, le Conseil communal a adopté l'abrogation totale et définitive (étape 5).

La dernière étape du processus d'abrogation n'a pas encore été franchie. La transmission du dossier doit encore être faite auprès de la Région. Le calendrier sera défini plus précisément par la Ville de Bruxelles et se fera en fonction du développement du projet en cohérence avec les 'Projectlines'.

4. VISION

Ces dernières années, une dynamique importante de réaménagement du territoire a commencé dans le Quartier Nord. De nombreux changements sont en cours: rénovation / transformation en cours ou à venir de plusieurs grands bâtiments; le réaménagement en cours ou prévu des espaces publics tel que prévu dans les contrats de rénovation urbaine; la restructuration des services des institutions publiques ou des sièges d'entreprises; la construction de la passerelle Suzan Daniel, les magistrales piétonnes et la future ligne de tram qui permettront à l'axe Bolivar de gagner en importance comme épine dorsale du quartier; le démarrage du chantier de construction du Metro Nord, qui améliorera encore l'accessibilité du quartier; la volonté des différents propriétaires, réunis dans l'asbl Up4North, de créer une nouvelle dynamique dans le quartier et de la promouvoir à l'international; etc.

En outre, il y a les zones résidentielles existantes qui sont parfois moins visibles entre les grands axes du quartier ou qui méritent également d'être valorisées en tant qu'ensembles à grande échelle. Les migrants utilisent également l'espace extérieur de manière très active dans le quartier Nord, un phénomène métropolitain revendiquant une place à part entière.

Parallèlement à ces développements sur le terrain, une vision s'élabore. Diverses initiatives telles que les Contrats de Rénovation Urbaine Citroën-Vergote et Brabant Nord – Saint-Lazare, le futur Contrat de Quartier Durable Héliport-Anvers dont l'élaboration a commencé au premier trimestre de 2021, le Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Maximilien-Vergote entre le canal et la chaussée d'Anvers et l'étude Territoire Nord, fournissent les bases pour ce faire. En outre, il existe des initiatives *bottom-up* et des

formes de coopération entre le privé et le public, telles que LabNorth qui illustrent le potentiel d'une transformation du Quartier Nord.

4.1. NOUVEAU CADRE

Ce document avec des projectlines se concentre sur les grandes lignes de cette vision en cours d'élaboration et fait une distinction entre les ambitions programmatiques, urbanistiques, de durabilité et d'architecture qui sont mises en avant. Pour la coordination générale et le suivi de projet, le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé de mettre en place une équipe de projet pour le Quartier Nord qui est pilotée par la SAU.

A. PROGRAMME

Mixité de fonctions plutôt que mono-fonctionnalité

Un programme qui rompt avec le modèle monofonctionnel de bureaux du Quartier Nord et introduit d'autres fonctions urbaines (logements, équipements, commerces, activités productives) renforcera la qualité de vie et le contrôle social du quartier. D'importants leviers ont été avancés :

Limitez la capacité et augmentez la diversité des nouveaux bureaux : Pour obtenir rapidement un quartier plus mixte, il est préférable de remplacer des espaces de bureaux par d'autres fonctions. Si de nouvelles surfaces de bureaux sont créés, il est préférable d'utiliser des typologies qui permettent un modèle à locataires multiples, qui offrent des nouvelles formes de bureaux répondant aux besoins/envies des entreprises et de rendre les services offerts aux employés accessibles au grand public. Un immeuble à locataires multiples a le potentiel de réaliser une mixité d'usages et d'utilisateurs, ainsi qu'une variation au niveau de la présence et de la plage horaire. C'est aussi l'occasion de créer de nouvelles synergies et dynamiques dans le quartier.

Promouvoir la mixité sociale à travers une offre diversifiée de logements et de services : Créer des logements supplémentaires et rechercher un équilibre de l'offre en termes d'accessibilité des logements (privés, publics, sociaux, modérés, étudiants, locatifs, acquisitifs...) et de typologie des logements (des plus petits aux plus grands, adaptés aux seniors et PMR, intergénérationnels, étudiants, familiaux, etc.). La crise liée à la pandémie du Covid a mis encore en exergue que le logement est lieu fondamental et que de sa qualité découle le bien-être de la population.

Créer des équipements supplémentaires selon la logique de la ville à 10 minutes : En moins de 10 minutes à pied l'habitant ou l'utilisateur a accès à toutes les services et infrastructures qui répondent à ses besoins essentiels (écoles, crèches, commerces de première nécessité, services administratifs, espaces verts, etc.). Aujourd'hui le Quartier Nord dispose de plusieurs équipements, mais ceux-ci ne répondent pas toujours à la demande: les écoles, les centres médicaux, les crèches, les infrastructures sportives sont souvent saturées et il n'y a pas suffisamment de magasins d'alimentation accessibles à tous.

B. VISION URBANISTIQUE

Upside Down : Renverser la logique nord-sud dominante en une logique est-ouest

Dans le Quartier Nord, plus que partout ailleurs à Bruxelles, les liaisons nord-sud s'inscrivent dans la logique de la vallée de la Senne et dominent la structure urbaine du quartier. Ainsi, nous pouvons facilement identifier à grande échelle quatre axes: la ligne de chemin de fer, le boulevard Roi Albert II, l'axe vert du parc Maximilien relié au quai de Willebroek et enfin l'axe du canal Bruxelles-Charleroi. Ces liaisons nord-sud agissent davantage comme une barrière dans le sens transversal, en raison de la difficulté de la liaison (faisceau ferré, canal) mais aussi de l'implantation d'un front d'immeubles de bureaux (boulevard Roi Albert II).

Cette épine dorsale apparente facilite l'implantation d'innombrables immeubles de bureaux, tous introvertis et déterminant le caractère monofonctionnel du quartier. Il est nécessaire d'intervenir dans la structure urbaine afin de casser cette image et de contribuer à la création d'un quartier mixte, intégré et mieux connecté. Il semble donc hors de question de renforcer encore l'orientation nord-sud. En effet, cela déconnecterait davantage encore les quartiers environnants situés sur les flancs de la vallée.

Afin d'améliorer les liaisons entre les quartiers situés sur les flancs de la vallée et de supprimer les barrières existantes, il est essentiel de renforcer les axes est-ouest et d'améliorer la valeur d'usage des espaces publics métropolitains tels que le boulevard Roi Albert II et le boulevard Simon Bolivar à destination du quartier lui-même.

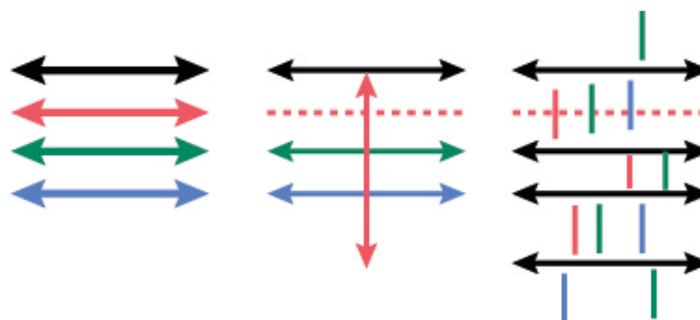
Les principes suivants sont mis en avant :

Inverser l'axe principal nord-sud afin de changer radicalement la perception et l'usage du quartier: en renforçant l'axe Simon Bolivar pour créer un nouvel axe structurant de la gare du Nord au pont Susan Daniel. Ou plus largement, entre les flancs opposés de la vallée à Schaerbeek, le quartier Brabant, et à Molenbeek, le quartier maritime.

Affiner la structure transversale est-ouest en travaillant sur des connexions qualitatives supplémentaires, au moins pour les piétons et les cyclistes.

Activer des connexions transversales, en tant que porteuses de logements, d'équipements et de commerces orientés vers ces connexions afin de renforcer et de connecter la vie urbaine quotidienne dans le quartier.

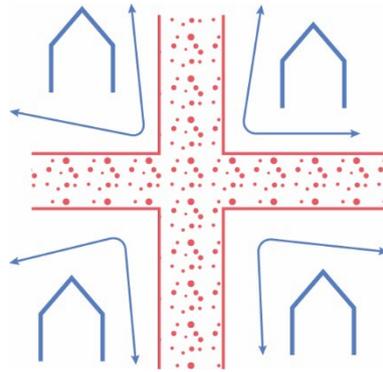
La vision de changer l'axe structurant du Quartier Nord de nord-sud à est-ouest a influencé différents plans depuis 2018 et est désormais une vision acquise et partagée. Tant les instruments de planification (tels que Territoire Nord, GoodMove, PAD Max) que les projets (tels que ZIN, CCN, Ferraris, Parc Maximilien) y participent.



Upside down : des axes structurants N-S aux axes structurants E-O

Renforcer et rendre visible le logement sur les axes principaux

Ce que l'on appelle le Quartier Nord mono-fonctionnel se limite en fait à l'intersection du boulevard Albert II et du boulevard Simon Bolivar. Ces boulevards sont en effet bordés d'un front de bureaux. A l'arrière et entre ceux-ci se trouve un tissu résidentiel diversifié. Il y a donc déjà du logement dans le Quartier Nord, mais il se situe dans des "poches" non visibles sur les axes principaux.

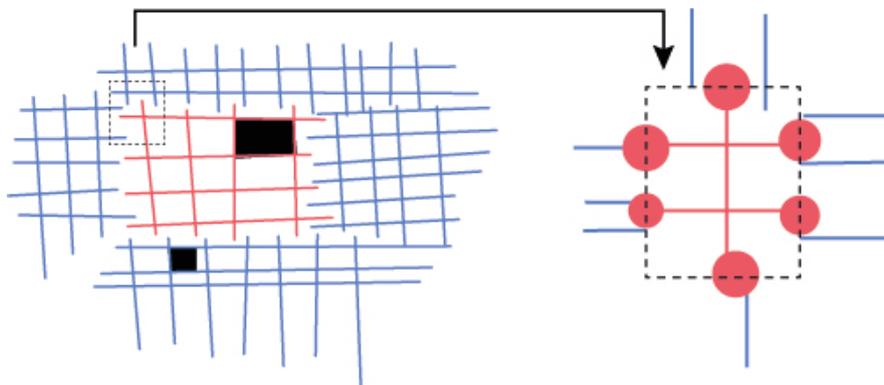


Le logement caché derrière les axes principaux

Introduire du logement dans le front monofonctionnel de bureaux sur les axes principaux afin d'améliorer la mixité, d'augmenter la part de logements dans le quartier, de les mettre en connexion avec les logements « arrières » et de les rendre présents dans le paysage urbain des axes principaux.

De meilleures connexions avec le logement situé à l'arrière, par exemple en ajoutant, en articulant ou en activant davantage d'intersections, d'équipements et d'espaces verts afin de donner aux logements une connexion plus directe avec l'espace ouvert et les fonctions supra-locales qu'offrent les principaux axes.

Renforcer le rôle métropolitain du Quartier Nord avec une meilleure connexion aux équipements supra-locaux existants (Gare, Tour & Taxis, Kanal-Centre Pompidou, etc.) et en prévoyant de nouveaux équipements dont la proximité est un atout pour le logement.



Des équipements supra-locaux mieux connectés

L'espace public comme support d'un quartier mixte

Le Quartier Nord dispose en fait d'une quantité considérable d'espaces publics ouverts. La taille ou la proportion est souvent peu pratique ou résiduelle. L'aménagement est parfois soigné mais avec une affectation indéfinie et n'invitant pas à l'usage, parfois en décrépitude et nécessitant une nouvelle identité. Diverses transformations et rénovations de l'espace public sont prévues, elles permettront le développement un réseau de parcs et d'espaces verts sur l'ensemble du Quartier Nord.

L'espace ouvert doit devenir un véritable lieu de vie, d'activités et de culture urbaine au cœur d'un quartier contemporain, actif et habité qui remet en question la notion de quartier d'affaires monofonctionnel.

La mixité de fonctions ne doit pas nécessairement avoir lieu à l'échelle de chaque bâtiment individuel. Il doit y avoir une mixité à l'échelle du quartier et de l'îlot, une répartition contrôlée de la mixité avec des fonctions complémentaires, dans laquelle différents bâtiments ayant des fonctions principales

différentes peuvent s'alterner et générer des interactions diverses avec l'espace public. Ainsi, l'espace public ne fait plus office de rupture mais bien de liant.

C. LIGNES DIRECTRICES EN MATIERE DE DURABILITE

Stimuler l'économie circulaire et les méthodes de construction, y compris les stratégies de durabilité énergétique

Encourager la rénovation et la transformation des bâtiments plutôt que la démolition reconstruction complète tout en s'assurant d'une qualité d'isolation répondant aux exigences PEB et promouvoir des canaux de réutilisation des matériaux pour les flux entrants et sortants.

Pour les nouveaux projets, s'efforcer de construire des bâtiments modulaires et qui peuvent s'adapter à d'autres fonctions. Des dynamiques sont en place à l'échelle régionale et du quartier. Le développement devra s'y inscrire avec un accompagnement régional (Perspective et Bruxelles Environnement).

Faciliter les formes de mobilité durables

Conformément aux principes de Good Move, le plan de mobilité bruxellois, la redistribution et le réaménagement de l'espace public sont stimulés comme un projet urbain qui redéfinit le quartier. L'offre en stationnement devra également être équilibrée et pourra participer à la mise en œuvre des stratégies régionales, notamment en ouvrant une partie de l'offre au quartier.

L'offre en stationnement automobiles sur la parcelle devra être réfléchi et équilibrée. Elle tiendra compte de objectifs généraux du PRM et de la localisation exceptionnelle des tours en terme d'offre en mobilité alternative. Cette offre pourra aussi participer à la mise en œuvre des stratégies régionales, comme en s'ouvrant au quartier via des emplacements partagés. A l'inverse, l'offre en stationnement vélos sera généreuse et intégrera les différents types de bicyclettes et leurs usages multiples (du vélos cargo pour les livraisons au vélo poussette).

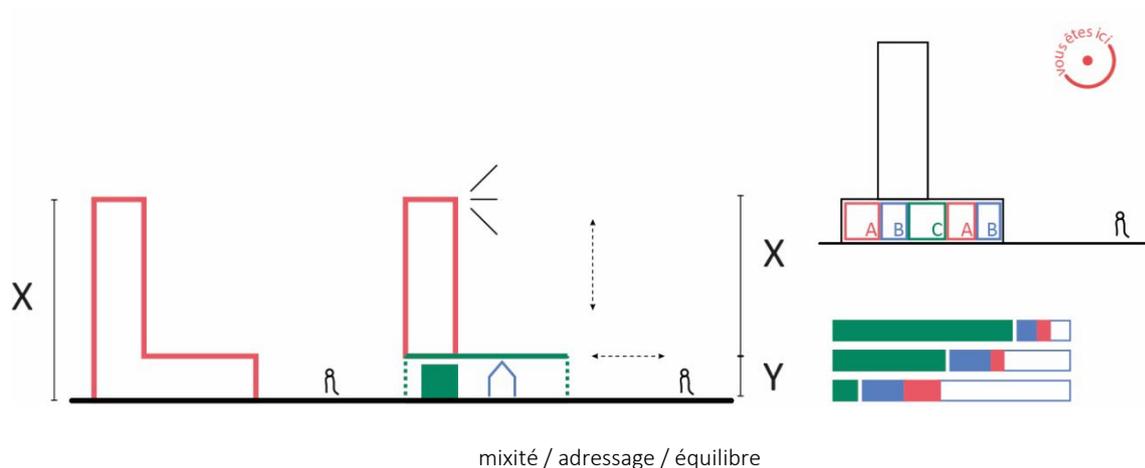
Déminéraliser et verduriser de l'espace bâti et l'espace ouvert

Afin de contribuer à la résilience du quartier contre les effets du changement climatique (îlots de chaleur, gestion intégrée de l'eau, etc.), le Quartier Nord doit être considéré en termes inverses : comme un parc continu mais finement maillé avec des bâtiments activés. Les voiries sont verdurisées autant que possible (par exemple, le boulevard Albert II, la chaussée d'Anvers et la rue du Progrès) et les différents espaces verts (Maximilien, Albert II, Gaucheret et Botanique) sont autant que possible reliés entre eux de manière fonctionnelle. Enfin, les propriétaires publics et privés sont encouragés à verduriser les toits et les façades des bâtiments et à travailler à l'amélioration de la robustesse climatique des bâtiments.

D. LIGNES DIRECTRICES ARCHITECTURALES

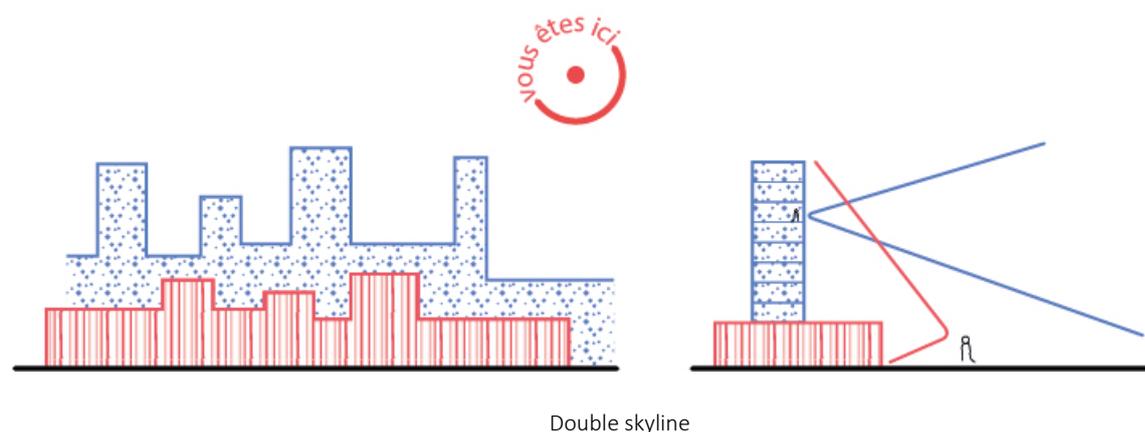
Socle actif et silhouette urbaine

S'engager dans une stratégie d'activation des socles en assurant une couverture efficace des services et des besoins dans chaque quartier, car la ville de proximité permet d'améliorer la qualité de vie de ses habitants. Elle encourage la mobilité active, la mixité fonctionnelle et la diversité dans l'utilisation de l'espace public comme lieu de rencontre et de cohésion sociale.



Évitez les *backstreets* ou rues logistiques et les rez-de-chaussée inutilisés où ne se trouvent que des fonctions logistiques ou aveugles.

Appliquer le principe de la double skyline pour les nouveaux bâtiments dans le quartier, en créant à la fois une échelle basse par rapport à l'espace public et une échelle haute par rapport à la silhouette urbaine.



L'expérience du quartier est très différente si on le vit comme usager de l'espace public ou comme usager des bâtiments. Les bâtiments du Quartier Nord, qui du point de vue du piéton sont souvent monumentaux, de qualité médiocre et même écrasants, offrent cependant de nombreuses qualités dès que l'on atteint une certaine hauteur. D'une part, le réaménagement du quartier doit permettre de préserver et de renforcer les qualités visuelles et spatiales des immeubles de grande hauteur. Et d'autre part de créer une valeur ajoutée sociale en travaillant sur les rez-de-chaussées et leur relation à l'espace public. C'est pourquoi il est également nécessaire de développer une ligne d'horizon basse axée sur l'espace public et accueillant des fonctions actives, complétée par une ligne d'horizon haute de logements et de bureaux qui utilisent les vues et l'espace libre.

4.2. FUTUR CADRE RÉGLEMENTAIRE

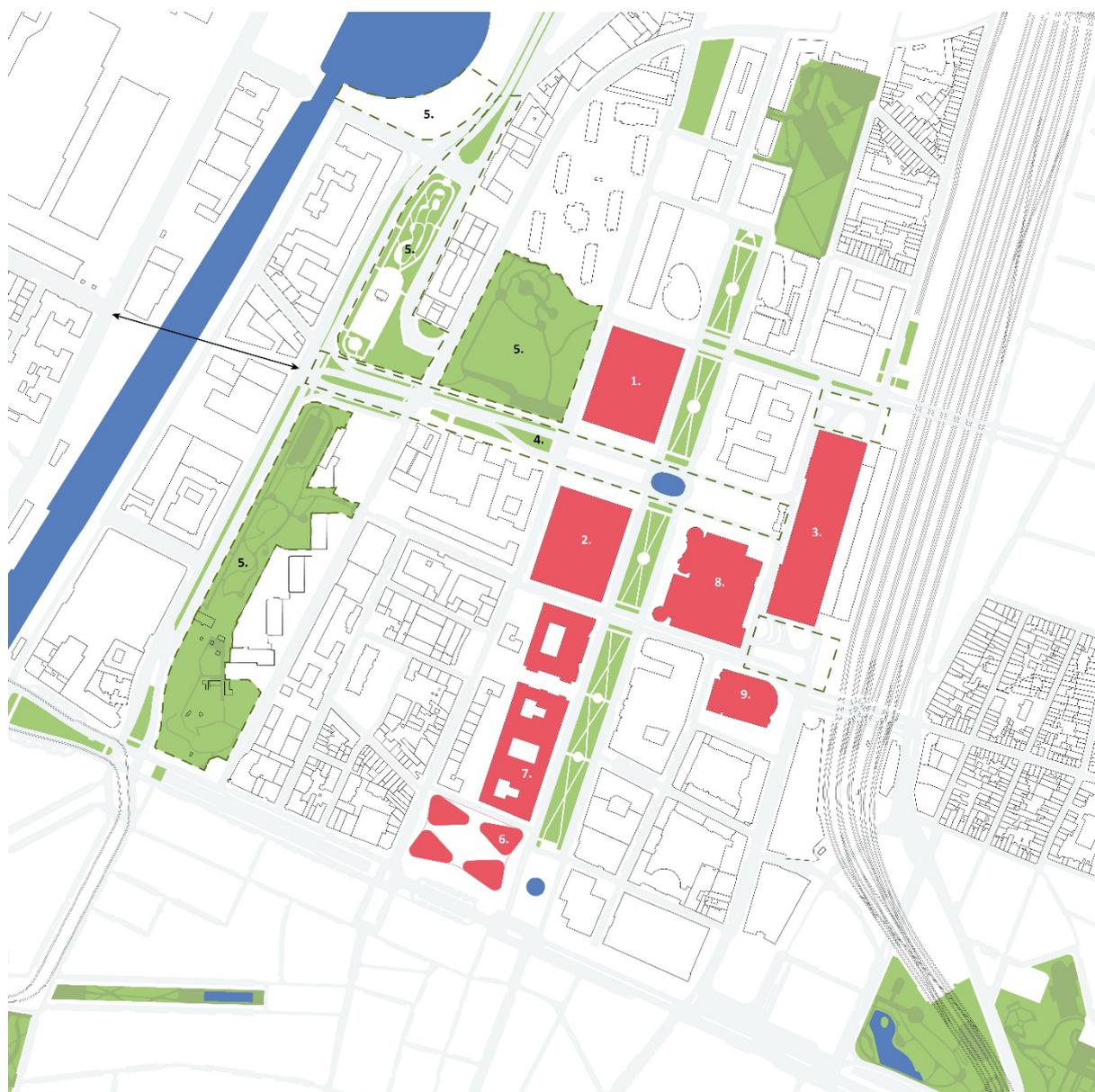
En ligne avec cette vision en matière de développement, la Ville de Bruxelles a engagé l'abrogation du PPAS. Cela signifie que seuls les règlements du Plan régional d'affectation du sol (PRAS) et du RRU (Règlement Régional d'Urbanisme) vont s'appliquer. Toutefois, la Ville ne le fera pas sans conditions-cadres ou garanties. La Ville de Bruxelles, avec les autres acteurs publics (Urban, Bruxelles Environnement, Perspective, etc.), entend souscrire à une transition à partir d'une vision forte, tant en termes de prescriptions urbanistiques que d'affectations.

Dans le cadre d'un processus conjoint, une situation où tout le monde est gagnant sera recherchée avec le futur propriétaire du site. Les lignes directrices - les règles du jeu - permettant de créer cette situation où tout le monde est gagnant sont transposées dans le document présent.

5. CONTEXTE DU PROJET / PROJETS EN COURS

Plusieurs autres plans et projets sont en cours à proximité immédiate du bâtiment Ferraris ; ensemble, ils peuvent assurer la revitalisation et l'activation de cette partie du quartier Nord. La vision expliquée ci-dessus est déjà (en partie) perceptible dans les réalisations futures.

La carte ci-dessous en donne un aperçu des projets en cours :



Zin (1): projet mixte porté par Befimmo d'environ 113.000 m² de surface plancher, comprenant 77.500 m² de bureaux, 14.000 m² de logement, 16.000 m² d'hôtel, ainsi que des zones dédiées au sport, aux loisirs, à l'horeca et aux commerces. Le projet est fortement axé sur la formation d'adresses le long des différents côtés de l'îlot et joue donc un rôle clé dans le renforcement de l'axe est-ouest (boulevard

Simon Bolivar). ZIN est également représentatif parce qu'une partie de la structure existante est conservée et que la réutilisation et le recyclage des matériaux de construction ont été systématiquement recherchés au long du processus de construction et de rénovation.

WTC 3 et 4 (2) : propriété de Befimmo qui loue le bâtiment au gouvernement fédéral jusqu'en 2028. En 2012, un permis a été obtenu pour le réaménagement du socle et la construction d'une deuxième tour de 27 étages et d'une surface totale de 53.500 m² (WTC4). Une autre demande de permis a été déposée en 2022 pour la construction de la tour WTC 4, avec une structure permettant à la fois des bureaux et des logements. Les interventions prévues au niveau du socle sont très limitées mais visent une plus grande ouverture et une activation de l'espace public.

CCN (Atenor + AG Real Estate) (3) : le bâtiment du CCN, ancien siège de l'administration régionale sera transformé en un pôle de transport public, qui abritera des bureaux mais aussi des logements. La réorganisation nécessite de repenser la mobilité et de l'espace public autour de la gare du Nord. Les places environnantes (place du Nord, place Bolivar et place Solvay) doivent être réaménagées afin de réaliser ce projet. Afin de garantir la mixité urbaine des fonctions, les administrations communales et régionales compétentes ont proposé une répartition de fonctions avec un ratio maximum pour la fonction bureaux (50%) et un ratio minimum de 33 % pour les logements (dont 20 % de logements sociaux et 20 % de 3 chambres ou plus). La demande de permis pour ce projet a été introduite le 11 mai 2022. Une procédure de modification du PPAS 19 de la Commune de Schaerbeek qui concerne en grande partie ce site est en cours.

Bolivar (4): La construction du pont Suzan Daniel et la future ligne de tram entre Belgica et la gare du Nord. Cette connexion, ainsi que le réaménagement du parc Maximilien impliquent une révision de la mobilité dans le Quartier Nord. Cela modifiera radicalement la circulation dans les rues environnantes, conformément à Good Move. L'axe Bolivar deviendra une promenade qualitative et plus que jamais l'épine dorsale de la mobilité dans le Quartier Nord, au lieu de la barrière qu'il constitue aujourd'hui.

Parc Maximilien (5) : Le parc Maximilien, qui s'étend du centre-ville au Bassin Béco en passant par le Foyer Laekenois, d'une superficie de 9 hectares, sera entièrement redessiné par OLM-HBAAT-Ouest. Cette mission combine délibérément une grande diversité de considérations en termes de conception afin de créer un projet urbain cohérent : un espace ouvert fort et continu avec une identité claire et une grande accessibilité. La mission comprend la réouverture de la Senne, un nouveau bâtiment pour la Ferme pour enfants du parc Maximilien, le réaménagement de l'avenue Bolivar et du carrefour des Armateurs et bien sûr le réaménagement du parc Maximilien proprement dit. La mission est complexe et ambitieuse, sur le plan technique, urbanistique, mais aussi paysager.

L'équipement sportif Vergote (5) est développé par la Région et la SAU dans le cadre du Contrat de rénovation urbaine « Citroën-Vergote ». Le projet bénéficie d'un financement CRU pour l'obtention de droits réels sur le terrain et pour les études. BEL Architecten – CRIT. Architecten – Bureau d'étude Weinand ont été désigné comme auteur de projet. Le budget pour la construction reste à trouver. La gestion de l'équipement une fois terminé reviendra à la Ville de Bruxelles. La programmation comprend notamment une salle omnisport, une salle d'escalade et une salle de gymnastique.

Quatuor (6) : Le Boudewijngebouw, qui abritait l'administration flamande, a été démoli en 2018. Un grand complexe de bureaux de 60.000 m² a été élevé à la place. Le nouveau bâtiment comporte un socle surmonté de quatre émergences. La plus haute des quatre tours à l'angle de la petite ceinture et de l'avenue Albert II comporte R+19 étages.

North Gate I, II et III (7) : appartient à Batipromo/IVG et construit en 1995 suivant un projet des architectes Jaspers & Eyers et l'Atelier d'architecture de Genval. Le bâtiment est loué au gouvernement fédéral.

Tours Proximus (8) : Le site actuel de Proximus sera entièrement restructuré. Dans le cadre d'une procédure de vente, Immobel et les architectes Neutelings-Riedijk et Jaspers-Eyers ont été sélectionnés pour le réaménagement, prévu pour 2023-2025. L'une des deux tours servira à nouveau de bureaux pour Proximus et l'autre tour sera principalement résidentielle. Un nouveau socle mixte avec de la restauration, des équipements et des commerces améliorera totalement sa relation avec la rue. La demande de permis pour ce projet a été introduite le 12 juillet 2022.

Boréal (BNP Paribas) (9): Suite à la réalisation du nouveau siège social à proximité de la Gare Centrale, les employés de BNP Paribas quitteront le bâtiment Boréal qui fera lui aussi l'objet d'un projet.

6. PROJECTLINES : AMBITIONS POUR LE REDÉVELOPPEMENT DU SITE

Dans cette partie sont appliquées au site Ferraris les lignes directrices développées ci-dessus. Les projectlines sont basées notamment sur un exercice de recherche par le projet et les éléments de discussion que ce dernier a suscité auprès des différents acteurs publics concernés.

Les vues décrites ci-dessous font partie d'un large consensus, c'est-à-dire le point de départ de chaque discussion ultérieure dans le cadre du redéveloppement du site Ferraris.

6.1. AFFECTATION ET PROGRAMME

Des fonctions urbaines mixtes et le logement comme activateur de la vie urbaine

Le bâtiment Ferraris est situé sur l'axe Brabant-Willebroek, avec un potentiel prononcé pour promouvoir les liaisons entre le quartier Brabant et le canal. Comme pour les autres axes est-ouest, il s'agit de renforcer la qualité de vie en implantant des logements, des commerces, des activités productives et des équipements locaux.

Le futur projet devrait en premier lieu se greffer à l'ambition de réaliser des logements supplémentaires dans le Quartier Nord. Le projet futur sur l'ensemble du site Ferraris (D et D') devra trouver un bon équilibre entre les différentes fonctions. Si la parcelle "D' " se prête clairement au développement résidentiel, le caractère massif de l'immeuble Ferraris pourrait faire obstacle à une réaffectation facile.

Le futur projet devrait idéalement être ouvert à des fonctions autres que les bureaux, c'est pourquoi l'objectif est d'atteindre un maximum de 50% de bureaux (y compris les APBIM – activités productives des biens immatériels) et un minimum de 33% de logements (dont 25% de la programmation totale de logement pour du logement social ou assimilé). Cet objectif résidentiel s'applique également à d'autres sites de réaménagement dans le quartier nord. L'aménagement des bureaux doit de préférence être basé sur des modèles diversifiés que pour un seul utilisateur, afin que davantage d'échanges puissent avoir lieu entre les utilisateurs de l'immeuble et du quartier (multi-locataires, coworking, espaces partagés, etc.). Des typologies de logement variées seront proposées pour soutenir la mixité sociale et les logements de grande taille (entre 3 à 5 chambres) y seront favorisés pour rencontrer les besoins pour Territoire Nord

La vie de quartier est également assurée par l'intégration d'infrastructures locales au futur projet, comme dans le secteur du bien-être & de la cohésion (p. ex. une bibliothèque, un centre communautaire ou un restaurant) et dans le secteur du travail & de la formation (p. ex. un Fablab, un repair café ou une école primaire). Perspective.brussels travaille actuellement à une analyse approfondie des infrastructures proposées et des besoins existants/futurs. Cette étude peut être obtenue sur demande.

Il faut développer des équipements et commerces pour atteindre l'ambition de mixité sur le site et dans le quartier et répondre aux besoins locaux et extra-locaux vu la localisation stratégique du quartier. Tout cela s'intègre à la stratégie de « ville de proximité », « ville à 10' ». La fonction équipement est plus faible que la fonction commerce, il faut donc la protéger et la recommandation de la TaskForce Equipement de Perspective est d'arriver au plus près des 10% d'équipement pour les grands projets immobilier tels que Ferraris. Au vu de leur proximité, les scénarios de programmation d'équipements du CCN, de Proximus et de Ferraris doivent être mis en balance et être complémentaires. Et encore, les projets du quartier Manhattan doivent être pensés en complémentarité et synergie avec les développements attendus à l'ouest (CRU 1 : parc Maximilien, équipement sportif Vergote) et à l'est (CRU2 : parc Saint-François, équipements socio-culturels et étudiants).

En général, les besoins se portent sur des équipements scolaires, culturels, sportifs et de santé. De façon plus détaillée et tenant compte des besoins en commerces et services :

- accompagner la fonction « habiter » en développant des services de proximité (y compris halte-garderie pour tous les publics, foyers pour jeunes...), mais aussi des espaces culturels comme lieux d'émancipation et de citoyenneté pour développer la sociabilité dans le quartier, nécessaire à la création d'un vrai quartier mixte,
- accompagner la fonction « travail », au-delà du bureau, par des équipements pour permettre la cohésion et la transition (incubateurs, ateliers, accompagnement à l'emploi),
- favoriser l'apprentissage par des équipements de formations (formation au numérique, aide à la reconversion...),
- permettre aux habitants existants et futurs de s'approvisionner en complétant l'offre commerciale : commerces de proximité et spécialisé de qualité (bio, circuits courts...).

Ils ont été identifiés par une étude des équipements et commerces disponibles et manquants sur les axes. Les travaux de Perspective.brussels sont consultables sur : <https://perspective.brussels/fr/projets/poles-strategiques/territoire-nord>.

Ci-dessous une liste non-limitative illustrative des besoins/enjeux :

- Besoins prioritaires : infrastructures locales de santé (maison médicale, structure d'accueil santé mentale, services aux seniors), infrastructure pérenne pour l'accueil des primo-arrivants, écoles fondamentales, école secondaire, piscines
- Autres besoins recensés : petite enfance, école des devoirs, formation pour les travailleurs sociaux, centre sportif local, Bibliothèque/ludothèque, équipement culturel. »

Dans le cadre de l'élaboration concrète du futur projet, la Ville de Bruxelles et Perspective.brussels offrent toutes les deux leur accompagnement.

Un programme qui anime l'espace public qui borde le site

Il faudra encore veiller à l'animation du quartier, actuellement insuffisante en soirée et week-end, et préférer des activités avec des horaires élargis. En effet, le projet doit entrer en dialogue avec le tissu urbain environnant et initier une nouvelle dynamique au sein du contexte urbain pour contribuer à la qualité de vie et à l'activation du quartier 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 par les fonctions développées et par les interactions créées entre les rez-de-chaussée / les premiers étages et l'espace public. La réflexion de l'intégration urbaine est détaillée ci-dessous. Cela peut se faire en prévoyant des entrées multiples aux habitations au niveau de la rue, ainsi que des activités commerciales, des espaces pour l'économie productive et/ou des équipements publics au niveau de la rue. Dans tous les cas, les grandes entrées logistiques, les entrées de parking, les espaces techniques, etc. peuvent être limitées autant que possible parce qu'elles donnent le caractère de *backstreet*.

Pour résumer, le futur permis d'urbanisme devra tenir compte des proportions suivantes :

Bureaux (y compris les APBIM – activités productives des biens immatériels)	un maximum de 50%
Logements	un minimum de 33%
Logements sociaux	un minimum de 25% du total de logement
Equipments	+/- 10%

6.2. INTÉGRATION URBAINE

L'accent est mis sur la liaison E-O et Albert II

S'appuyant sur la diversité programmatique, les continuités spatiales doivent être renforcées. En termes d'intégration urbaine, l'accent est absolument mis sur la connexion est-ouest (rue du Peuple) comme développé dans la vision générale. Il va sans dire que le (l'entrée du) parking existant doit être intégré(e) de manière intelligente dans un nouveau projet, là ou ailleurs. Cet axe est essentiel pour assurer le renversement/complément de la logique dominante nord-sud, faisant le lien entre le quartier Brabant et le canal, passant par la rue du Peuple et ses prolongations.



Une deuxième priorité est le visage du futur projet vers le boulevard du Roi Albert II. Ceci afin de renforcer l'interaction entre les espaces verts existants et les bâtiments et d'ainsi mieux activer l'espace public disponible.

Le passage existant vers l'église Saint-Roch sera de toute façon conservé comme axe de vue et ne pourra pas être construit. Si la « capacité portante » du programme s'avère insuffisante pour activer également ce côté de la façade comme traversée publique, cet espace peut être affecté à un espace vert supplémentaire par le programme du site, sous forme de jardin collectif par exemple. Ce pourrait être l'occasion de conférer davantage d'intimité à la petite place en face de l'église Saint-Roch et de débiter davantage.

La priorité est d'abord d'activer le système primaire de l'espace public, en l'occurrence la chaussée d'Anvers, la rue du Peuple et le boulevard du Roi Albert II. À long terme, il devrait cependant être possible de maintenir d'une façon améliorée un passage pour la mobilité douce et d'ainsi couper à travers le grand bloc de construction.

Les alignements sont conservés à ce stade et pourront être réexaminés dans le cadre du développement de l'ensemble de l'îlot et en fonction du principe de « double skyline » mentionné ci-dessus.

Achèvement de l'angle de la rue du Peuple et de la chaussée d'Anvers

La chaussée d'Anvers est un axe historique important du quartier Nord, qui relie le Pentagone au quartier Masui. L'ambition est de faire revivre cet axe local. Des projets tels que ZIN s'inscrivent dans cet objectif en renouvelant les socles aveugles existants, en intégrant différentes fonctions et en leur donnant une adresse claire.

Il importe donc pour le futur projet d'achever l'angle de la rue du Peuple et de la chaussée d'Anvers. Cela peut se faire en fermant l'îlot et en le reliant au tissu résidentiel existant ou en optant pour une revalorisation et une intégration paysagère de l'infrastructure verte existante. Si l'on opte pour une fermeture, la perte de pleine terre et biodiversité doit être compensée.

6.3. CIRCULARITÉ ET ADAPTATION AU CLIMAT

Préservation des bâtiments de valeur sur le site

La question du réaménagement du Quartier Nord ne peut être posée sans aborder les questions liées à la valeur du parc immobilier qui a vu le jour dans le sillage du plan Manhattan. Plus généralement, un débat s'est ouvert à Bruxelles ces dernières années sur la possibilité et la faisabilité de réutiliser cette architecture. Une évaluation correcte de l'avenir de ce type de bâtiment doit être effectuée suivant quatre angles : patrimoine, économie, durabilité et urbanité. Cette approche multifocale permet d'esquisser une image globale avant de décider de la démolition 'ad-hoc' et encourage une évaluation sur mesure pour chaque projet.

Une approche habituelle de démolition-reconstruction n'est pas souhaitable et ne peut éventuellement se justifier que dans la perspective d'un futur projet à très forte valeur ajoutée sociale.

La configuration du bâtiment Ferraris est récente (1997) et à première vue robuste avec un dimensionnement logique des colonnes. Il semble donc évident, pour des raisons de durabilité, d'examiner comment cette structure peut à tout le moins être préservée en grande partie. Il va sans dire qu'en fonction du programme, il est possible de faire des « découpage-collage », p. ex. pour agrandir le patio et profiter ainsi de plus de lumière du jour en cas de réaffectation au logement.

Le potentiel du sous-sol

Il est également souhaitable qu'une analyse du potentiel en sous-sol soit réalisée pour :

- implanter des fosses de plantations et permettre ainsi la plantation d'arbres à haute tiges ;
- l'utilisation des niveaux enterrés comme complément des affectations du rez-de-chaussée (stockage, cuisine restaurant, zone de livraisons, etc.) ;
- analyser les possibilités de prévoir des systèmes de géothermie intégrés au bâtiment (dernier sous-sol immergé) ;
- mutualiser les places de parking avec le voisinage / quartier ;
- etc.

Réutilisation des matériaux

Lors d'une transformation de la structure existante, et plus encore en cas de démolition, la réutilisation des matériaux mérite une attention particulière.

Une première analyse, après une visite sur place, identifie une série de points forts relatifs au potentiel de réutilisation :

- Quantité : l'organisation du bâtiment semble être relativement standard et répétitive. Les lots de matériaux réutilisables sont assez homogènes, mais aussi importants (en masse et en nombre).
- Qualité : en général, les installations des étages visités sont en excellent état et les matériaux et équipements d'origine sont des produits de qualité, fournis par des fabricants renommés - dont certains existent toujours (Dorma, De Coene, etc.).

Le bâtiment présente également certaines limitations susceptibles de réduire les possibilités de réutilisation :

- Performance : certains produits utilisés pour les installations d'origine peuvent ne plus répondre aux nouvelles normes et exigences techniques s'ils sont remis en circulation. Cela pourrait notamment être le cas pour les portes coupe-feu intérieures, les parois intérieures vitrées et les vitrages de façade.
- Ciment : la plupart des carreaux semblent avoir été posés avec des mortiers de ciment. Cela compromet généralement leur réutilisation.
- Amiante : le bâtiment a été construit un an avant l'entrée en vigueur de l'interdiction européenne d'utiliser des produits à base d'amiante (1998). La présence d'amiante peut - si elle est avérée - rendre la réutilisation de certains éléments plus difficile et même la compromettre. L'achèvement de l'inventaire de l'amiante contribuera à clarifier ce point.

En tout état de cause :

- il convient d'effectuer un inventaire précis et détaillé des éléments réutilisables, quelle que soit la nature du redéveloppement du site. Cela permettra d'identifier plus précisément les parties ayant un potentiel de réutilisation (qualité, quantité, recherche documentaire, etc.) et d'organiser leur extraction.
- Il s'agit aussi d'identifier les ambitions de réutilisation exemplaire lors de l'attribution des différents marchés (vente, architecture, travaux, etc.).
- Nous vous conseillons également d'ajouter l'inventaire des matériaux réutilisables à l'appel d'offres pour la conception et la transformation du bâtiment. C'est une façon d'inviter les parties prenantes à développer une position créative sur les possibilités de réutilisation des éléments existants sur le site.

Anticiper l'adaptabilité

La structure du bâtiment doit être adaptable à d'autres types d'utilisations potentiels à long terme, tant en cas de réutilisation de la structure existante qu'en cas de nouvelle construction éventuelle. Assurer la flexibilité du programme (structure porteuse fixe ou finition interchangeable) afin de permettre une réaffectation ultérieure et une réorganisation spatiale avec un minimum d'interventions structurelles et d'ajustements techniques.

Verdurisation et évacuation des eaux

Le futur projet contribuera à lutter contre le réchauffement climatique, en particulier l'effet d'îlot de chaleur urbain et les inondations :

- réduisant la surface minéralisée et en prévoyant davantage de végétation (augmentation des surfaces de pleine terre, revêtement de toiture) ;
- prévoyant la gestion intégrée de l'eau de pluie sur la parcelle ;
- en travaillant sur le choix des matériaux, des couleurs, de l'efficacité énergétique pour réduire le besoin de climatisation ;
- en réduisant autant que possible les espaces de stationnement nécessaires et en prévoyant éventuellement une nouvelle utilisation du sous-sol.

Positive Energy District

Dans le cadre du projet européen, nous souhaitons attirer l'attention sur les ambitions formulées par la Ville de Bruxelles, à savoir devenir neutre en CO2 d'ici 2050. En ce sens, nous encourageons le déploiement maximal de solutions innovantes qui contribuent à atteindre ces objectifs (par exemple : intégration de solutions technologiques innovantes dans le domaine de la production autonome d'énergie, de l'énergie solaire, de la géothermie, ...).

6.4. VOLUMETRIE

Densité

Indépendamment des fonctions proposées dans le nouveau projet, les autorités publiques souhaitent maintenir la surface brute existante du bâtiment Ferraris comme maximum pour la zone D.

La parcelle D' (comme indiquée dans le PPAS actuel) peut être construite en relation avec l'environnement et la transformation du bâtiment de Ferraris. La densité maximale est estimée à environ 4 000 m².

Hauteur des bâtiments : transition entre le tissu urbain classique et l'ancien plan Manhattan

Par rapport à la hauteur de bâtiment, quand le PPAS sera supprimé la réglementation en vigueur sera uniquement le RRU, dans lequel la hauteur de construction autorisable dépend des bâtiments voisins et également du bon aménagement des lieux. Pour cette parcelle, il n'est pas possible à ce stade de déterminer définitivement une hauteur maximale.

Le futur projet fait partie de l'ensemble d'immeubles de grande hauteur du quartier Nord. Dans le même temps, il faut éviter l'effet monolithique et les éventuels inconvénients supplémentaires pour les riverains (p. ex. apport de lumière du jour). Une variation de la hauteur des bâtiments est souhaitable. Les hauteurs des bâtiments réalisés dans le cadre du projet Quatuor peuvent servir de point de référence.

La hauteur des bâtiments et la densité générale du futur projet sera en tout cas déterminée :

- en fonction du projet
- en fonction du programme et de la mixité des fonctions proposées
- en fonction de la volumétrie et de l'emprise au sol

Dans le cas d'une part importante des logements dans le programme, l'augmentation spécifique de la hauteur des bâtiments le long de l'avenue Albert II à un maximum de R+19 pourrait être discutée, en fonction des éléments ci-dessus.

La ville au niveau des yeux

Afin de concrétiser le principe mentionné ci-dessus de double skyline, il est important que le futur projet travaille sur l'activation des différentes façades. Cela se fera non seulement par une programmation polyvalente des rez-de-chaussée, mais aussi par un langage architectural clair qui rendra les différentes fonctions et leur accès visibles au niveau de la rue. A l'échelle de l'îlot, cela crée différentes adresses - activées par différents types d'utilisateurs à différents moments de la journée/semaine - et une vie attrayante et stimulante dans la rue.

6.5. CONCOURS D'ARCHITECTURE

En raison de son importance stratégique pour le quartier Nord, la Région de Bruxelles-Capitale et la Ville de Bruxelles conseillent vivement au futur propriétaire d'organiser un concours d'architecture avant de

décider d'un futur projet de réaffectation/transformation du bâtiment Ferraris. Le bouwmeester maître architecte bruxellois peut accompagner le maître de l'ouvrage dans l'organisation du concours.