



# **Projet d'abrogation partielle du PPAS n°26 'Quartier de la Gare du Nord'**

**Dossier récapitulatif**



# Table des matières

<b>1</b>	<b>Introduction .....</b>	<b>1</b>
1.1	Localisation .....	1
1.2	Portée et enjeux de l'abrogation partielle .....	2
1.3	Situation cadastrale du site .....	3
<b>2</b>	<b>Présentation du plan.....</b>	<b>4</b>
2.1	Historique du PPAS .....	4
2.1.1	Préambule .....	4
2.1.2	Plan initial et liste des modifications .....	5
2.2	Objectifs et enjeux du plan .....	10
<b>3</b>	<b>Situation existante de fait.....</b>	<b>12</b>
3.1	Evolution générale depuis l'approbation du plan initial .....	12
3.2	Description de l'occupation actuelle .....	13
<b>4</b>	<b>Situation existante de droit .....</b>	<b>15</b>
4.1	Plan régional d'affectation du sol (PRAS) .....	15
4.1.1	Préambule .....	15
4.1.2	Prescriptions générales concernées .....	16
4.1.3	Prescriptions particulières concernées : zones administratives .....	17
4.1.4	Tableau récapitulatif .....	17
4.2	Règlement régional d'urbanisme (RRU) .....	18
4.3	Règlements communaux.....	18
4.3.1	Règlement communal d'urbanisme / sur les bâtisses .....	18
4.4	Autres dispositions applicables .....	19
<b>5</b>	<b>Analyse au regard des plans stratégiques .....</b>	<b>20</b>
5.1	Plan régional de développement durable (PRDD) .....	20
5.1.1	Présentation du Plan .....	20
5.1.2	Analyse au regard des objectifs stratégiques du PRDD .....	20
5.1.3	Axe 1 : Mobiliser le territoire pour développer de nouveaux quartiers et assurer une production ambitieuse de logements .....	21
5.1.4	Axe 2 : Mobiliser le territoire en vue du développement d'un cadre de vie agréable, durable et attractif.....	22
5.1.5	Axe 3 : Mobiliser le territoire pour le développement de l'économie urbaine .....	23
5.1.6	Axe 4 : Mobiliser le territoire pour faire de la mobilité un facteur de développement urbain durable <sup>24</sup>	
5.1.7	Situation aux cartes générales du PRDD .....	24
5.1.8	Situation aux cartes détaillées.....	32
5.1.9	Conclusion .....	37

5.2	Plan communal de développement (PCD) .....	37
5.2.1	Présentation du plan.....	37
5.2.2	Analyse au regard des politiques du PCD.....	37
5.2.3	Analyse au regard des mesures générales d'aménagement et de déplacement du PCD	40
5.2.4	Situation aux cartes du PCD .....	41
5.2.5	Conclusion .....	49
<b>6</b>	<b>Conclusion.....</b>	<b>50</b>
6.1	Bilan des enjeux .....	50
6.2	Développements possibles après abrogation .....	50
6.3	Motivation de l'abrogation partielle .....	50
<b>7</b>	<b>Annexes .....</b>	<b>51</b>

# 1 Introduction

## 1.1 Localisation

Le périmètre du PPAS n°26 dit du 'Quartier de la Gare du Nord' visé par l'abrogation partielle est localisé à l'extrémité ouest du territoire communal de Saint-Josse-ten-Noode, à proximité de la gare de Bruxelles-Nord et du Pentagone de la Ville de Bruxelles.

Au Nord, à l'Ouest et au Sud, le périmètre du PPAS n°26 correspond aux limites communales et est de ce fait limitrophe avec les territoires communaux de la Ville de Bruxelles et de Schaerbeek.

A proximité du périmètre, on retrouve un bâti mixte comportant principalement des grands ensembles de bureaux modernes. Le quartier accueille quelques immeubles emblématiques tels que la gare du Nord et les Tours Proximus.

La figure suivante présente la localisation du périmètre à l'échelle locale.

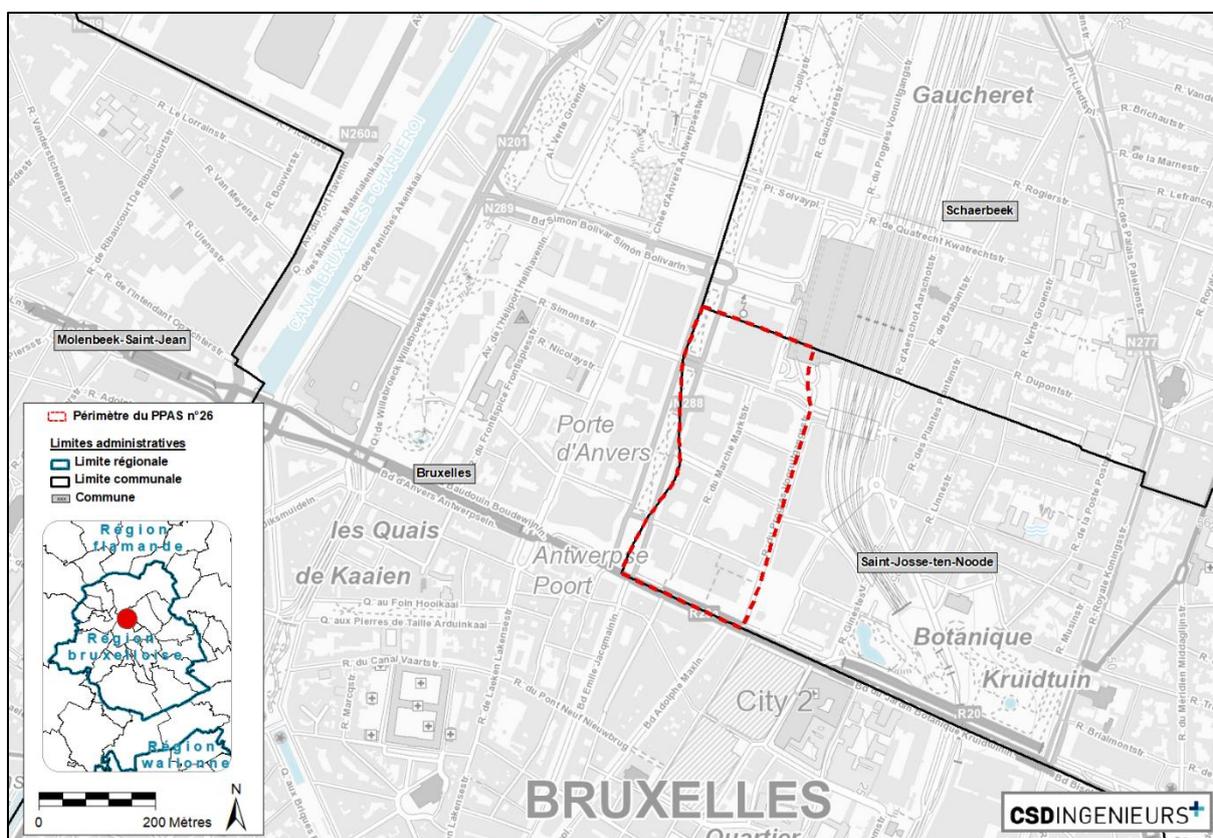


Figure 1 : Localisation du PPA n°26 dit du « Quartier Nord » à l'échelle locale (ill. : CSD ; image IGN 2022)

La totalité du territoire couvert par le PPAS représente une superficie d'environ 105.600 m<sup>2</sup>.

Il contient les 9 îlots compris entre le boulevard Simon Bolivar, le boulevard Roi Albert II, l'avenue du Boulevard et la rue du Progrès. La limite nord du PPAS n°26 traverse l'îlot occupé par les Tours Proximus ainsi que la partie sud du CCN (Centre de Communication Nord).

## 1.2 Portée et enjeux de l'abrogation partielle

Le territoire associé au PPAS n°26 comprend 9 îlots urbanisés. Ce plan a fait l'objet de nombreuses modifications (décrites ci-dessous) de telle sorte que le plan initial ne concerne plus que l'îlot 1 (occupé par l'immeuble Manhattan-Sheraton) et une petite partie de l'îlot n°9, laquelle est concernée par la présente demande d'abrogation partielle. Cette dernière constitue une superficie de 5.888 m<sup>2</sup>.

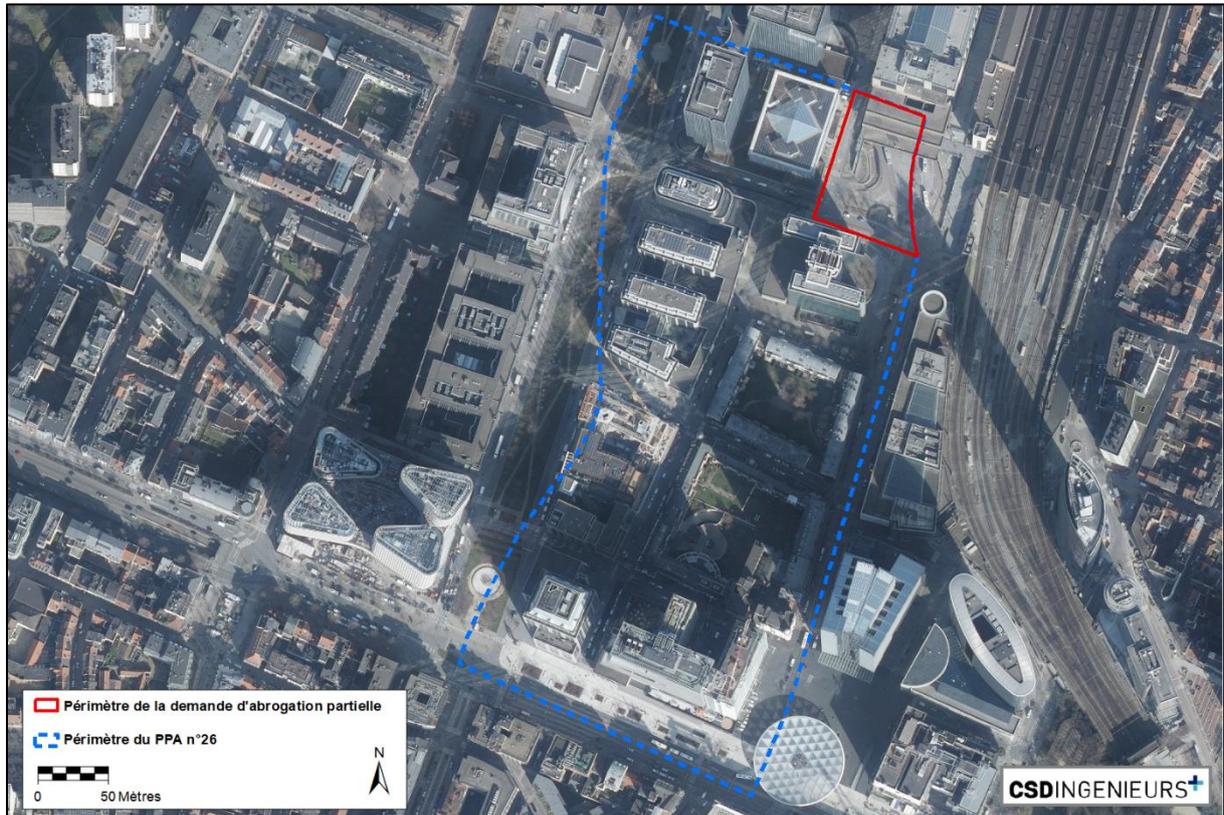


Figure 2 : Délimitation de l'objet de l'abrogation partielle du PPAS n°26 dit du « Quartier Nord »  
(ill. : CSD ; image UrbIS Data ©2022 CIRB)

La demande d'abrogation partielle concerne donc une partie seulement de l'îlot 9 du PPAS n°26, approuvé par l'arrêté royal du 17 février 1967. La demande d'abrogation partielle porte sur le site délimité par :

- La limite communale avec Schaerbeek (au Nord) ;
- La limite courbe du PPA n° 26 (à l'Est) ;
- La limite avec l'îlot n°4 le long de la rue des Charbonniers (au Sud) ;
- La limite avec l'îlot n°9 à l'alignement de la rue du Progrès.

En situation existante de droit, le site est affecté uniquement à la circulation par le PPAS n°26 (voir situation détaillée ci-après).

En situation existante de fait, le site contient une partie du bâtiment CCN (Centre de Communication Nord) ainsi qu'un espace ouvert accessible au public (la place du Nord). Ce dernier est délimité par les trois branches de la rue du Progrès. Outre une partie de la voirie publique, il comprend les voies de circulation des bus et taxis, une rampe d'accès au parking souterrain du CCN, des espaces piétons et une station Villo!.



Figure 3 : Localisation de la zone concernée par la demande d'abrogation partielle (ill. : CSD ; image UrbIS Data ©2022 CIRB)

### 1.3 Situation cadastrale du site

Le site faisant l'objet de la demande d'abrogation recouvre une seule parcelle cadastrale ; il s'agit de la parcelle n°A17a4, cadastrée 2<sup>e</sup> division, section A. La figure ci-après reprend la situation cadastrale connue du site (au 24 mai 2022), à titre indicatif.

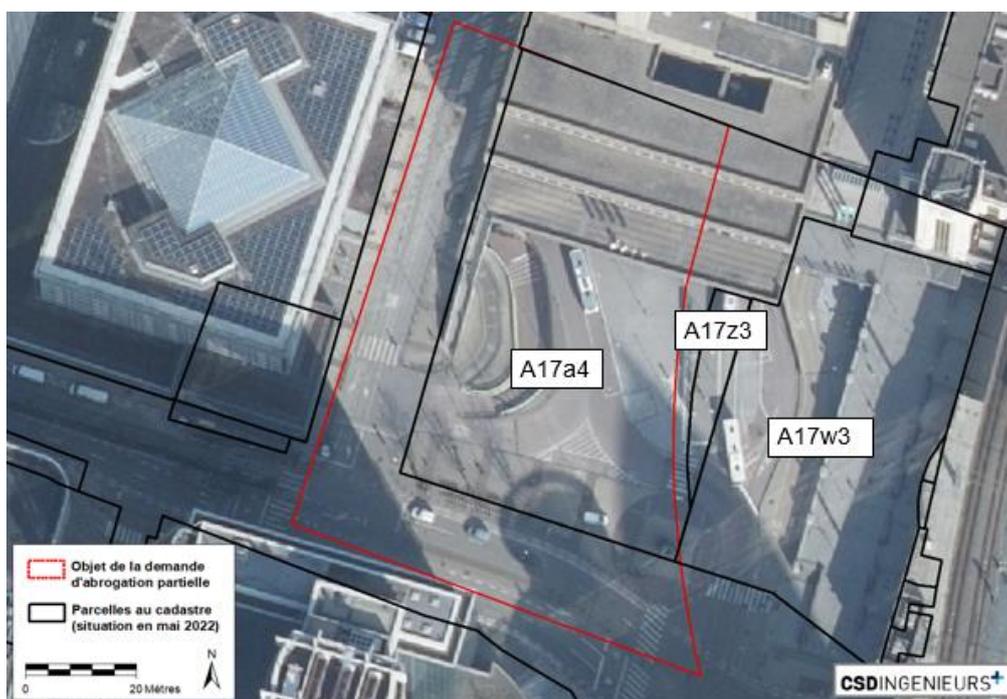


Figure 4 : Situation cadastrale (ill. : CSD ; image CadGis – situation la plus récente au 24/05/2022 , fond de plan : image UrbIS Data ©2022 CIRB)

## 2 Présentation du plan

### 2.1 Historique du PPAS

#### 2.1.1 Préambule

Le PPAS n°26 initial est daté du 17 février 1967 (Arrêté D2273/26).

Quatre modifications se sont succédées par la suite. Les îlots modifiés sont les îlots n°2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ainsi qu'une portion de l'îlot n°9 (voir figure ci-dessous).

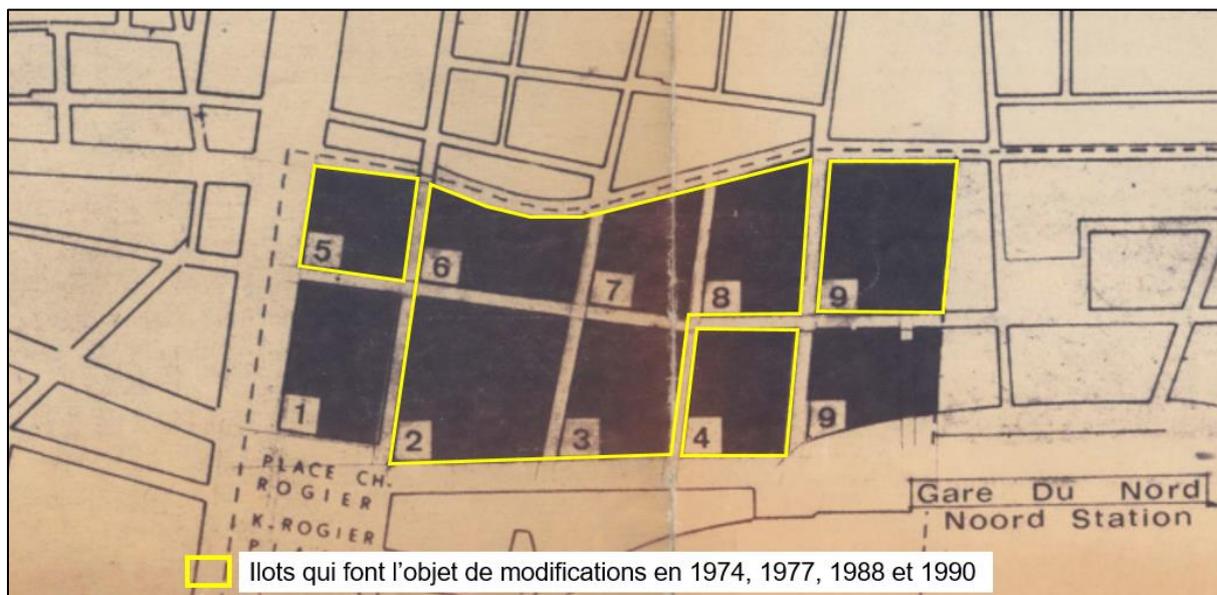


Figure 5 : Succession des différentes modifications du PPAS n°26 (ill. : CSD ; Administration communale de Saint-Josse-Ten-Noode)

Les archives communales mettent en évidence les modifications successives, recensées dans l'ordre chronologique. Le tableau ci-dessous fait apparaître notamment un arrêté de révision totale en date du 12 juillet 1971 pour lequel il n'existe aucun plan modificatif attestant de la mise en œuvre de cette révision totale. Cette révision est restée au stade de l'intention.

Tableau 1: Historique des actes relatifs au PPAS n°26 (source : Administration communale de Saint-Josse-Ten-Noode)

1967	PPAS 26 – Nord îlot 1 – AR 17-02-67 - plan
1967	PPAS 26 – Nord îlot 1 – AR 17-02-67
1971	PPAS 26 – Nord îlot 1 – Arrêté de révision totale 12-07-71
1974	PPAS 26 – Nord îlot 4 – AR 07-01-74 - plan
1974	PPAS 26 – Nord îlot 4 – AR 07-01-74 – prescriptions urbanistiques
1974	PPAS 26 – Nord îlot 4 – AR 07-01-74
1977	PPAS 26 – Nord îlot 9 – AR 12-04-77 - plan
1977	PPAS 26 – Nord îlot 9 – AR 12-04-77 – prescriptions urbanistiques
1977	PPAS 26 – Nord îlot 9 – AR 12-04-77
1988	PPAS 26 – Nord îlot 5 – AR 15-04-88 - plan
1988	PPAS 26 – Nord îlot 5 – AR 15-04-88 - prescriptions urbanistiques
1988	PPAS 26 – Nord îlot 5 – AR 15-04-88
1989	PPAS 26 – Nord îlot 2, 3, 6, 7 et 8 plan de destination du plan d'expropriation

## 2.1.2 Plan initial et liste des modifications

### Présentation générale du plan initial

*Les îlots suivent les prescriptions de l'arrêté D2273/26 en date du 17/02/1967*

Le PPAS n°26 définit plusieurs affectations par zone : une zone de circulation (indiquée en jaune), une zone de construction (déclinée en gris, orange et rose) et une zone d'espace vert (indiquée en vert).

Au niveau des prescriptions graphiques, le PPAS initial précise l'emprise des bâtiments ainsi que la hauteur totale obligatoire et maximale par zones. La superficie maximale de plancher par niveau ainsi que la distance minimale entre bâtiments est également indiquée. Les espaces verts supplémentaires obligatoires par zone sont de 15%.

Suite aux modifications opérées successivement et qui sont présentées ci-après, seul l'îlot 1 (en bas à gauche de l'image ci-dessous) et la zone de circulation demeurent en vigueur dans ce plan initial.

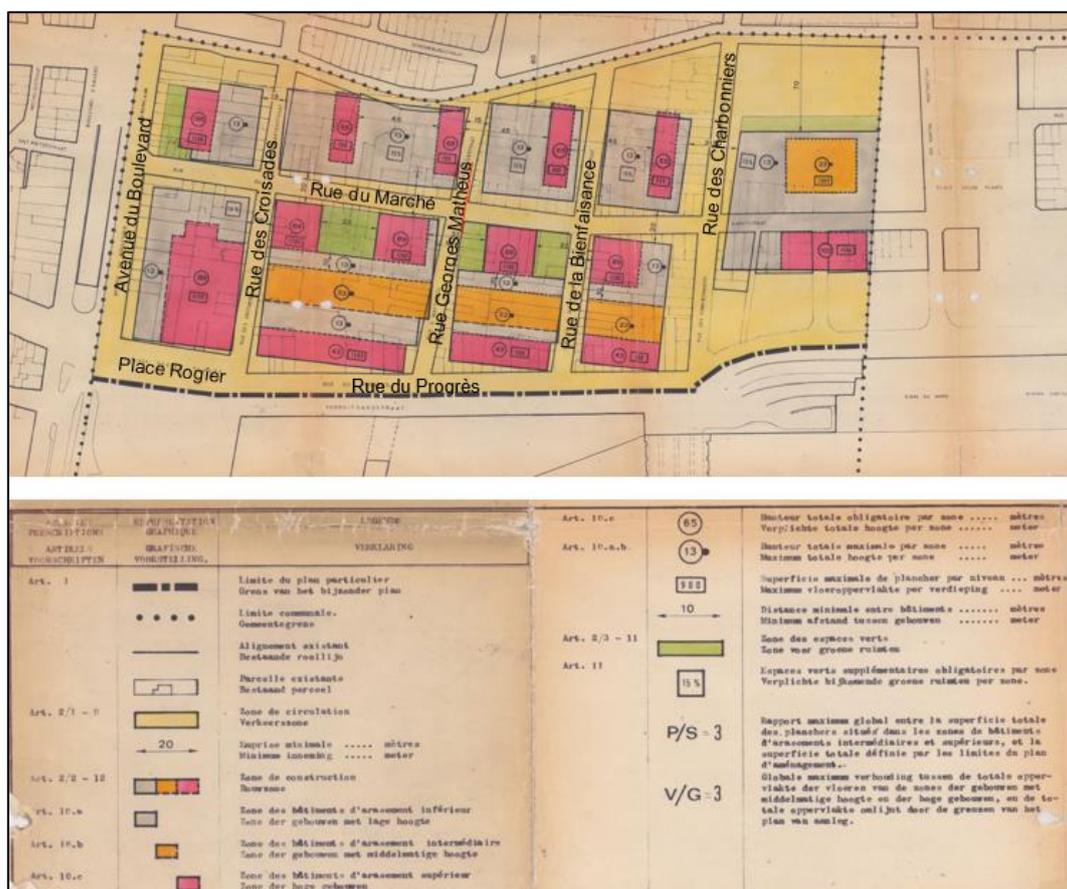


Figure 6 : Extrait du plan initial du PPAS n°26 (source : Administration communale de Saint-Josse-Ten-Noode)

Les objectifs du PPAS n°26 sont les suivants :

- Mettre en œuvre un important programme immobilier pour un nouveau quartier mixte au nord du Pentagone avec des affectations variées (résidentielle, administrative et de commerce) ;
- Fixer des ratios encadrant cet aménagement (superficie maximale par niveau, pourcentage d'espaces verts, P/S =3) ;
- Permettre le redressement et l'élargissement pour le percement du boulevard du Roi Albert II ;

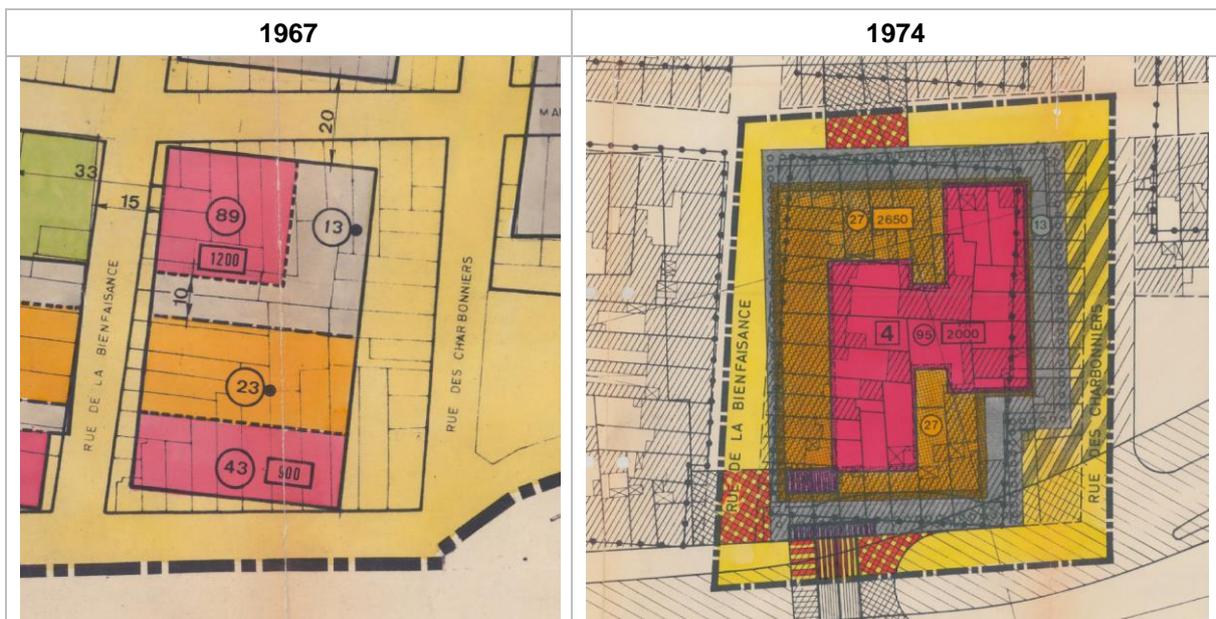
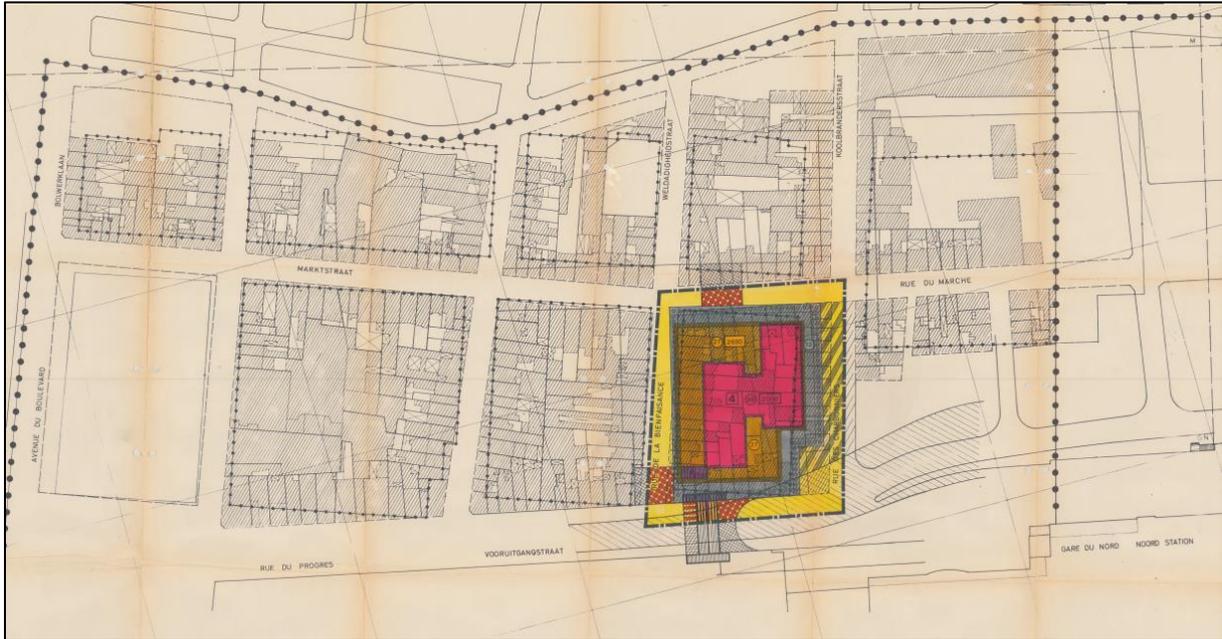
- Intégrer de nouveaux espaces ouverts et zones de dégagement (notamment la place du Nord, devant le CCN).

### Modification spécifique à l'îlot 4 et ses abords

L'îlot n°4 suit les prescriptions de l'arrêté D2273/26A en date du 07/01/1974

Une modification du plan initial a été effectuée sur l'îlot n°4 et ses abords uniquement, compris entre les rues du Progrès, des Charbonniers, du Marché et de la Bienfaisance.

Il s'agit principalement de modifications visant l'implantation et les gabarits des constructions.



<p>Gris : bâtiments d'arasement inférieur Hauteur max de 13 m</p> <p>Orange : bâtiments d'arasement intermédiaire Hauteur max de 23 m</p> <p>Rose : bâtiments d'arasement supérieur Hauteur obligatoire de 89 et 43 m, avec respectivement 1.200 et 500 m<sup>2</sup> de superficie max de plancher par niveau</p>	<p>Gis/bleu : bâtiments d'arasement inférieur Hauteur max de 13 m</p> <p>Orange : bâtiments d'arasement intermédiaire Hauteur max de 27 m</p> <p>Rose : bâtiments d'arasement supérieur Hauteur max de 95 m</p> <p>2.000 m<sup>2</sup> par niveaux max</p> <p>Ajout de communications verticales et horizontales publiques</p>
--	--

### Modification spécifique à l'îlot n°9 et une partie de ses abords

*L'îlot n°9 suit les prescriptions de l'arrêté D2273/26G en date du 15/04/1988*

Cette modification vise l'îlot n°9 et une partie de ses abords, c'est-à-dire les zones de circulation à l'Ouest et au Sud de l'îlot. La zone visée est délimitée par les limites Ouest, Nord et Sud telles que définies dans le plan initial, ainsi que par l'alignement actuel de la rue du Progrès. Puisque la révision ne porte pas sur la zone de circulation située à l'Est, cette dernière affectation demeure en vigueur telle que dans le plan initial.

La partie entourée par un trait rouge discontinu sur la figure ci-dessous revêt un caractère indicatif car elle est située sur le territoire communal de Schaerbeek.

Il s'agit principalement de modifications liées à l'implantation et à l'ajout de communications horizontales publiques sur cet îlot.

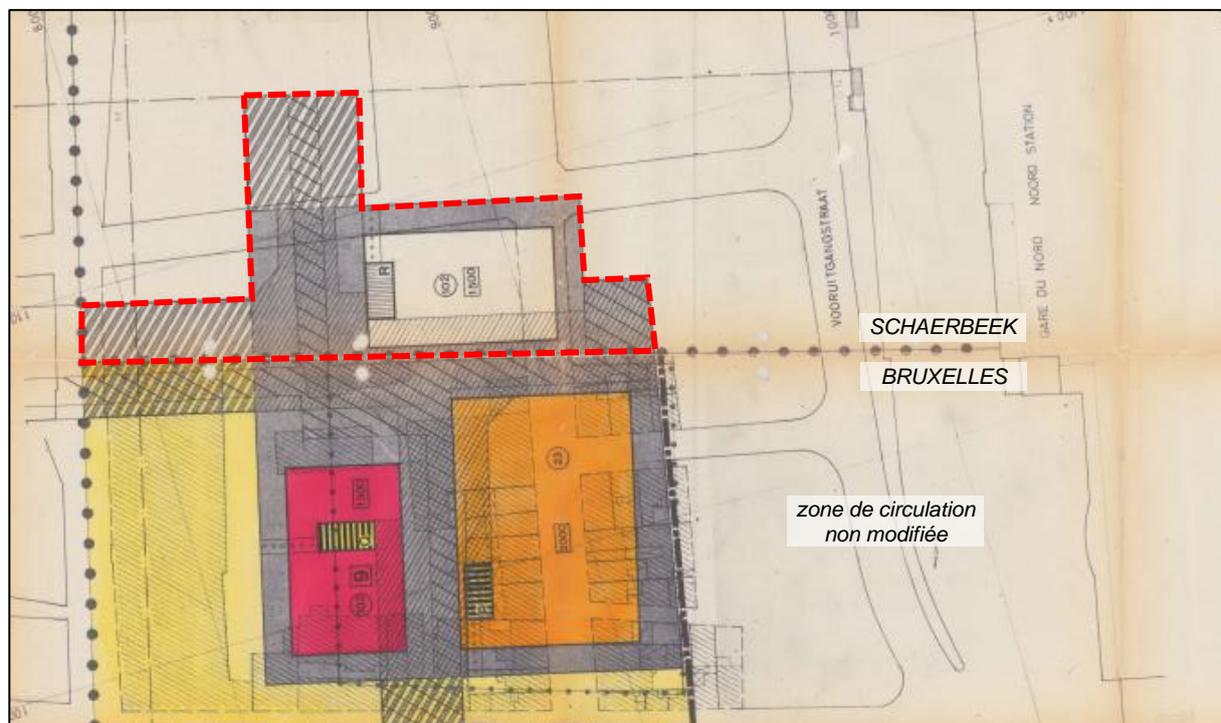


Figure 8 : Extrait du PPAS portant sur une partie de l'îlot n°9 (source : Administration communale de Saint-Josse-Ten-Noode)

Les modifications portant sur une portion de l'îlot n°9 sont mises en évidence ci-dessous.

1967	1977
<p>Gris : bâtiments d'arasement inférieur Hauteur max de 13 m</p> <p>Orange : bâtiments d'arasement intermédiaire Hauteur max de 23 m 2.000 m<sup>2</sup> de superficie max de plancher par niveau</p> <p>Rose : bâtiments d'arasement supérieur Hauteur max de 102 m 1.500 m<sup>2</sup> de superficie max de plancher par niveau</p>	<p>Pas de modifications des gabarits et superficies plancher par niveau</p> <p>Modification d'implantation (inversion Est/Ouest des zones principales)</p> <p>Ajout de communications horizontales publiques</p>

La partie visée par le présent projet d'abrogation est illustrée par un trait rouge continu ci-dessus, sur la figure de gauche (zone de circulation initiale).

### Prescriptions spécifiques à l'îlot n°5

*L'îlot n°5 suit les prescriptions de l'arrêté D2273/26G en date du 15/04/1988*

Cette modification partielle du PPAS initial porte sur l'îlot n°5 uniquement, compris entre les rues des Croisades, du Marché, et le boulevard Emile Jacquain.

Une fois encore, il s'agit principalement de modifications liées à l'implantation des bâtiments sur cet îlot. Cette modification intègre également des prescriptions plus précises relatives aux affectations (notamment aux zones de voiries) et aux volumes et caractéristiques des constructions.



## Prescriptions spécifiques aux îlots n°2, 3, 6, 7 et 8

Les îlots n°2, 3, 6, 7 et 8 suivent les prescriptions de l'arrêté D2273/26H en date du 19/04/1990

A l'heure de boucler le présent document, les auteurs n'ont pu retrouver aucune prescription littérale susceptible d'accompagner le plan de cette modification du PPAS. Les principales modifications des îlots par rapport au PPAS initial concernent les implantations ainsi que les zones de recul. En outre, cette modification introduit des fonctions précisant les affectations (Hotels / Habitations et entreprises / Activité administrative avec service autorisé / Zone de cours et jardin, etc.).

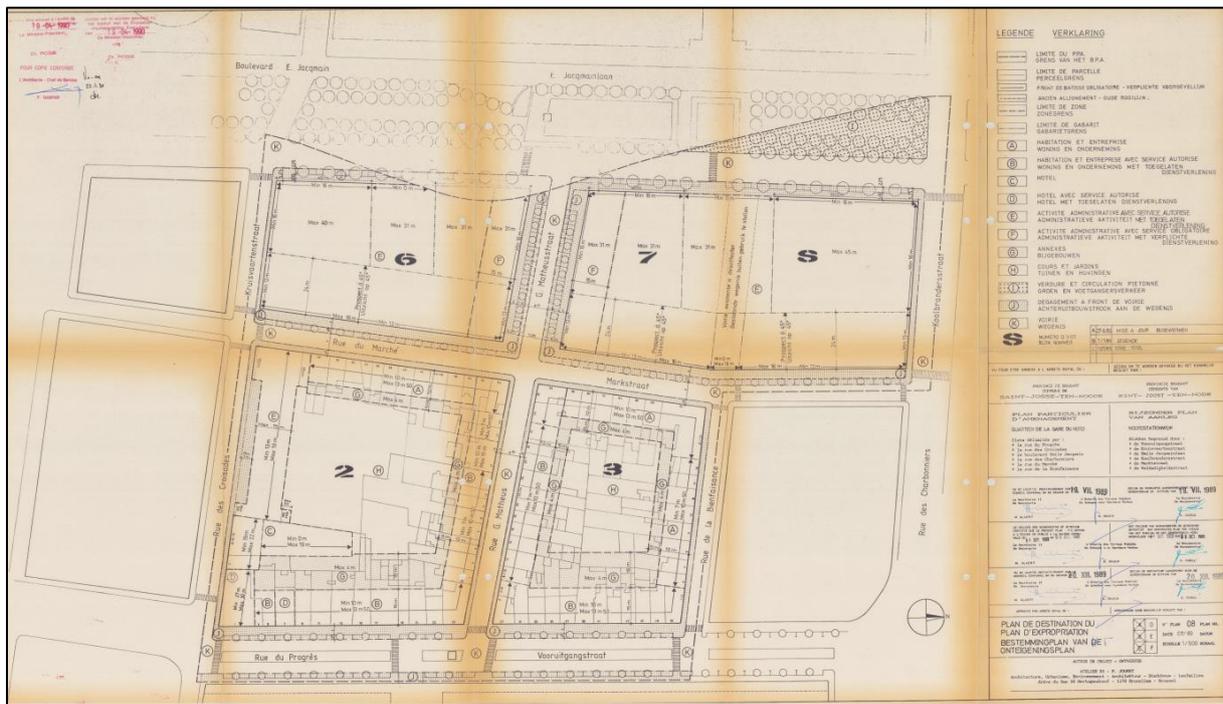


Figure 10 : Modification partielle du PPA portant sur les îlots n°2,3, 6, 7 et 8 (source : Administration communale de Saint-Josse-Ten-Noode)

## 2.2 Objectifs et enjeux du plan

L'objectif principal du PPAS n°26 initial est l'urbanisation des 9 îlots (entre le boulevard Simon Bolívar, le boulevard Roi Albert II, l'avenue du Boulevard et la rue du Progrès) via la création d'un quartier comprenant un important programme immobilier pour un nouveau quartier mixte au nord du Pentagone.

La photo aérienne de 1930-1935 montre que les différents îlots étaient à l'époque presque entièrement occupés par des constructions mitoyennes.



Figure 11 : Evolution historique – Orthophotoplan de 1930-1935 (ill. : CSD ; image UrbIS Data ©2022 CIRB)

L'orthophotoplan de 1961 ci-dessous met en évidence le début des travaux réalisés dans le cadre de la création de la gare de Bruxelles-Nord, juste avant l'approbation du PPAS initial de 67.

Les constructions implantées au sein de la partie Est de l'îlot n°9 ont été démolies pour laisser un espace public.



Figure 12 : Evolution historique – Orthophotoplan de 1961 (ill. : CSD ; image UrbIS Data ©2022 CIRB)

### 3 Situation existante de fait

#### 3.1 Evolution générale depuis l'approbation du plan initial

La vue aérienne de l'îlot en 1977 fait état de nombreuses démolitions au sein de l'îlot n°9. La construction de l'immeuble Manhattan-Sheraton est d'ores et déjà visible. Les autres îlots sont encore majoritairement occupés par des constructions traditionnelles.

L'orthophotoplan de 1987 met quant à lui en évidence la poursuite des travaux de la gare de Bruxelles-Nord. Certaines modifications (minimes) sont apportées au sein des autres îlots couverts par le PPAS n°26.

La vue aérienne de 1996 montre une forte évolution : toutes les constructions traditionnelles ont été détruites. Les bâtiments de bureaux et d'équipements des îlots n°1, 2, 5 et 6 occupent d'ores et déjà les parcelles. Les autres îlots sont en construction.

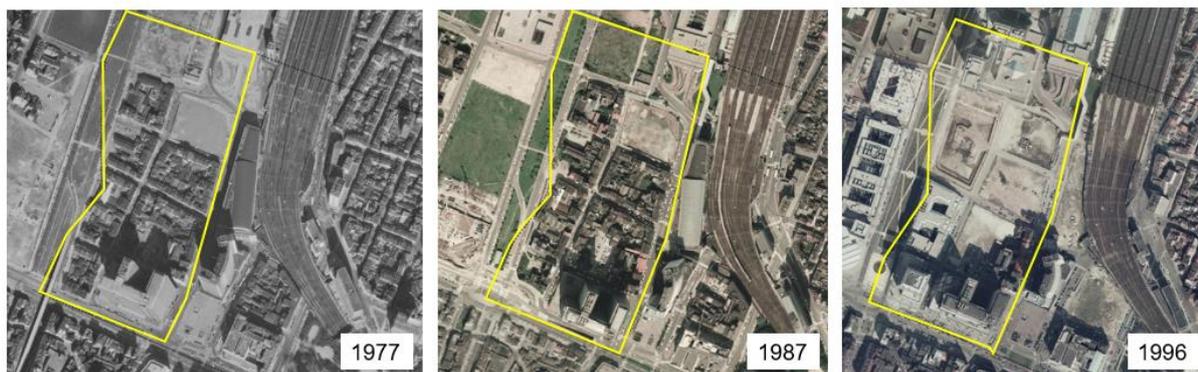


Figure 13 : Evolution historique – Orthophotoplans de 1977, 1987 et 1996 (ill. : CSD ; image UrbIS Data ©2022 CIRB)

La reconstruction du quartier se finalise début des années 2000 ; on aperçoit l'ensemble des bâtiments finalisés au sein de l'orthophotoplan de 2004. Aucune évolution notable n'est identifiée depuis 2004.

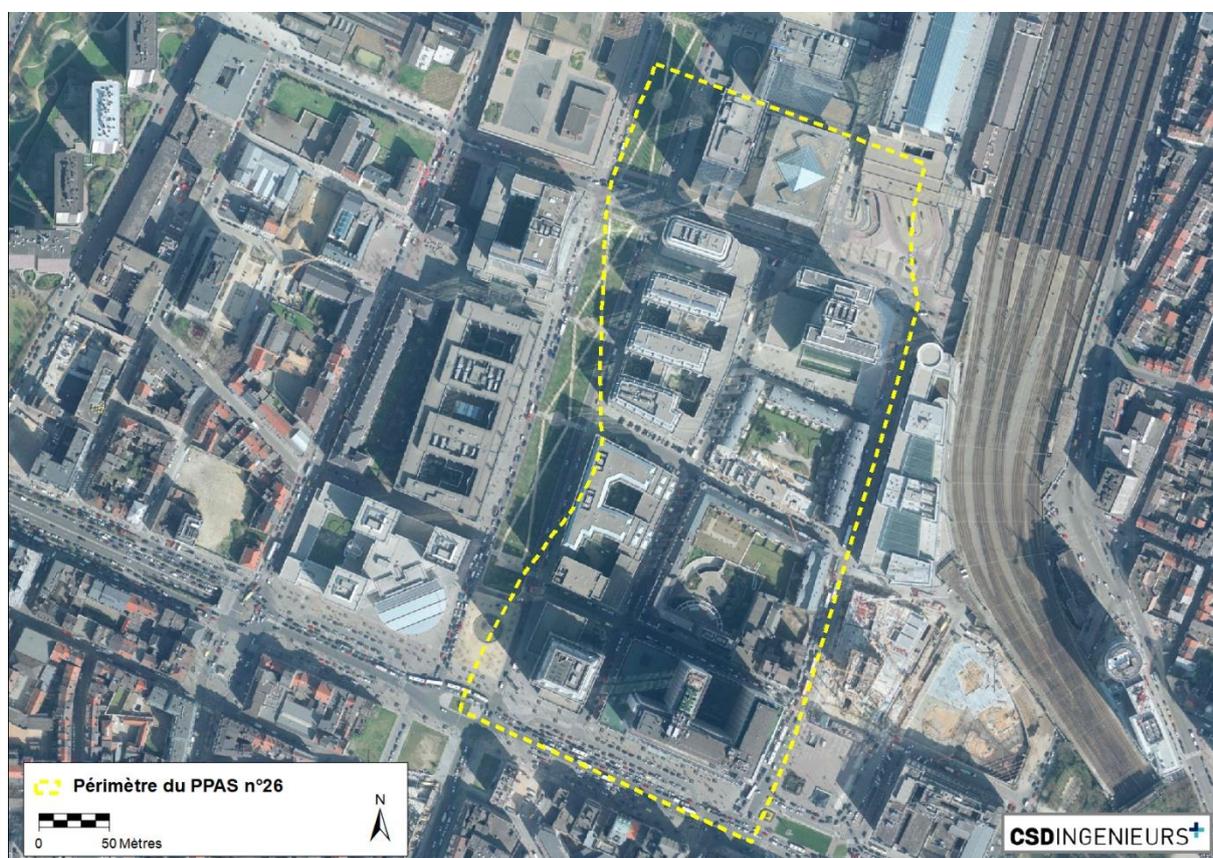


Figure 14 : Evolution historique – Orthophotoplan de 2004 (ill. : CSD ; image UrbIS Data ©2022 CIRB)

## 3.2 Description de l'occupation actuelle

L'objet de la demande d'abrogation partielle consiste en une place publique (place du Nord) recouvrant 5.848 m<sup>2</sup> et comprend une portion sud du bâtiment du CCN, lequel a été construit partiellement sur cette parcelle au début des années 1990.

La place est accessible au public et est presque entièrement minéralisée ; seuls six arbres bordant la rue des Charbonniers (au Sud de la place) sont observés. La place est localisée en contrebas de la gare du Nord ; cette dernière est accessible depuis un escalier extérieur qui loge la place par l'Ouest.

Un second escalier permet de relier ladite place et la gare du Nord ; ce dernier est toutefois situé hors du périmètre de l'objet de la demande d'abrogation partielle.

La place est entrecoupée de plusieurs zones de débarquement et d'arrêts pour bus DeLijn. De ce fait, plusieurs arrêts de bus DeLijn sont présents (lignes n°126, 127, 128, 129, 212, 213, 214, 230, 231, 232, 240, 241, 242, 243, 245, 250, 251, 260, 270, 271, 272, 318, 351, 355, 358, 410, 460, 461, 470 et enfin, la ligne 471).

*Photographie depuis l'un des arrêts de bus (source : CSD, mai 2022)*



*Photographie depuis l'escalier extérieur vers le centre de la place (source : CSD, mai 2022)*

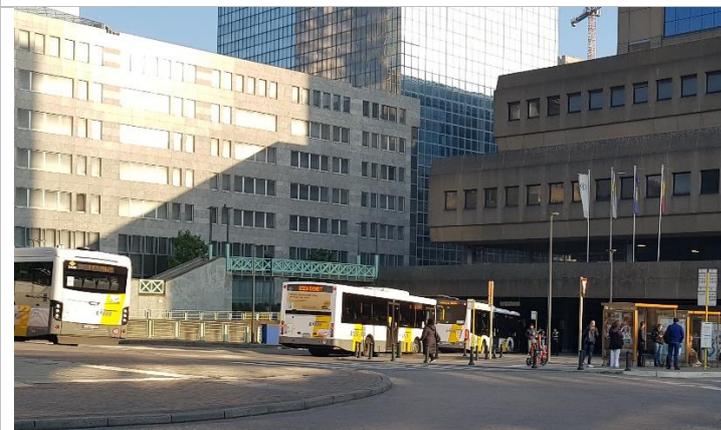


La place abrite également à l'Ouest les rampes d'accès permettant d'accéder aux deux parkings souterrains. Un des deux parkings est privé, l'autre est public. Le parking public est exclusivement réservé aux voyageurs de la Gare du Nord (115 places de parking et 1 place PMR). Le parking est géré par l'opérateur Interparking et est ouvert 24h sur 24, 7 jours sur 7. On observe également à l'Ouest cinq emplacements pour taxis, situés sous l'escalier et qui bordent les rampes d'accès aux parkings.

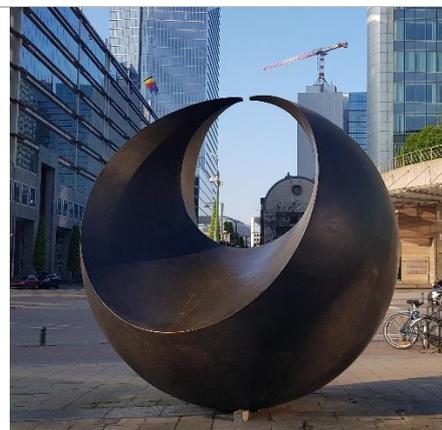
Une station Villo ! (Station n°58 – 'Gare du Nord') est localisée au Sud du périmètre de la demande d'abrogation partielle. Cette station Villo ! met à disposition 26 vélos (parmi lesquels, des vélos électriques).

Enfin, la sculpture 'Au Solstice' de Paul Jouret occupe le centre de la place (identifiant Urban : 62228)<sup>1</sup>.

*Photographie vers l'escalier (source : CSD, mai 2022)*



*Photographie de la sculpture 'Au Solstice' (source : CSD, mai 2022)*



<sup>1</sup> [Au Solstice / Région de Bruxelles-Capitale – Inventaire du patrimoine mobilier \(heritage.brussels\)](https://heritage.brussels/)

## 4 Situation existante de droit

### 4.1 Plan régional d'affectation du sol (PRAS)

#### 4.1.1 Préambule

L'objet de la demande d'abrogation est repris sous une « zone administrative », à la suite d'un erratum à la carte des affectations du Plan régional d'affectation du sol, publié au Moniteur belge le 28/07/2020. Cet arrêté défini la zone concernée par l'erratum de la manière suivante<sup>2</sup> :

*« Le terrain cadastré 21014 Saint-Josse-ten-Noode, 1ère division, section A, 17V3, portion de la place du Nord contigüe à l'îlot sis sur le territoire des communes de Saint-Josse-ten-Noode et de Schaerbeek, compris entre la place Solvay, la rue du Progrès, la rue des Charbonniers et le chemin de fer, y était initialement inscrit en voirie. »*

Les raisons pour lesquelles a erratum a été réalisé sont les suivantes<sup>3</sup>:

*« Partant du constat que la parcelle visée fait partie intégrante de la copropriété du CCN et que l'immeuble du CCN y a été inscrit en zone administrative.*

*Qu'à la suite d'une erreur matérielle, la planche 2/6 de la carte des affectations du sol a cependant inscrit la parcelle 17V3 en voirie alors que l'intention était de la reprendre en zone administrative.*

*Il y a dès lors lieu de corriger l'erreur matérielle affectant la planche 2/6 de la carte des affectations du sol du Plan régional d'affectation du sol et d'inscrire l'entièreté de la parcelle 17V3 en zone administrative.*

*La correction est représentée ci-après sur un extrait de la carte des affectations du sol du Plan régional d'affectation du sol »*

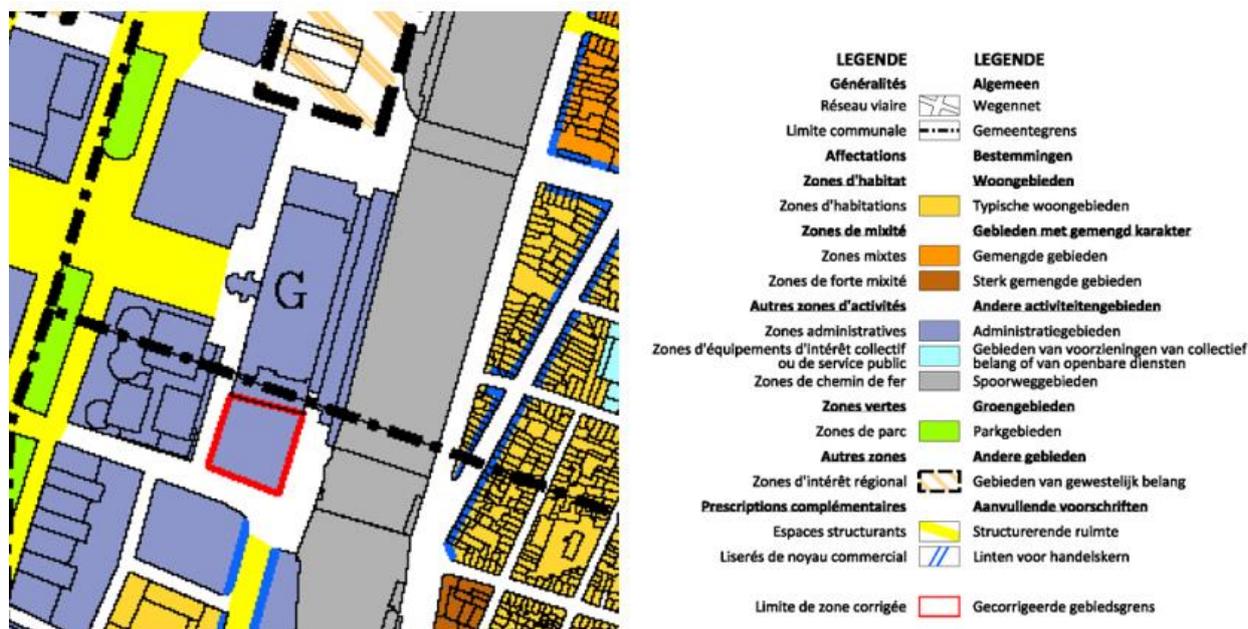


Figure 15 : PRAS – Intégration de l'erratum (ill. Extrait de l'arrêté du 28/07/2020 fixant les limites de l'erratum)

<sup>2</sup> Extrait de l'arrêté fixant l'erratum

<sup>3</sup> Extrait de l'arrêté fixant l'erratum

La figure ci-dessous superpose les limites de la zone administrative suite à l'erratum en date du 28/07/2020 et le périmètre de l'objet de la demande d'abrogation partielle.

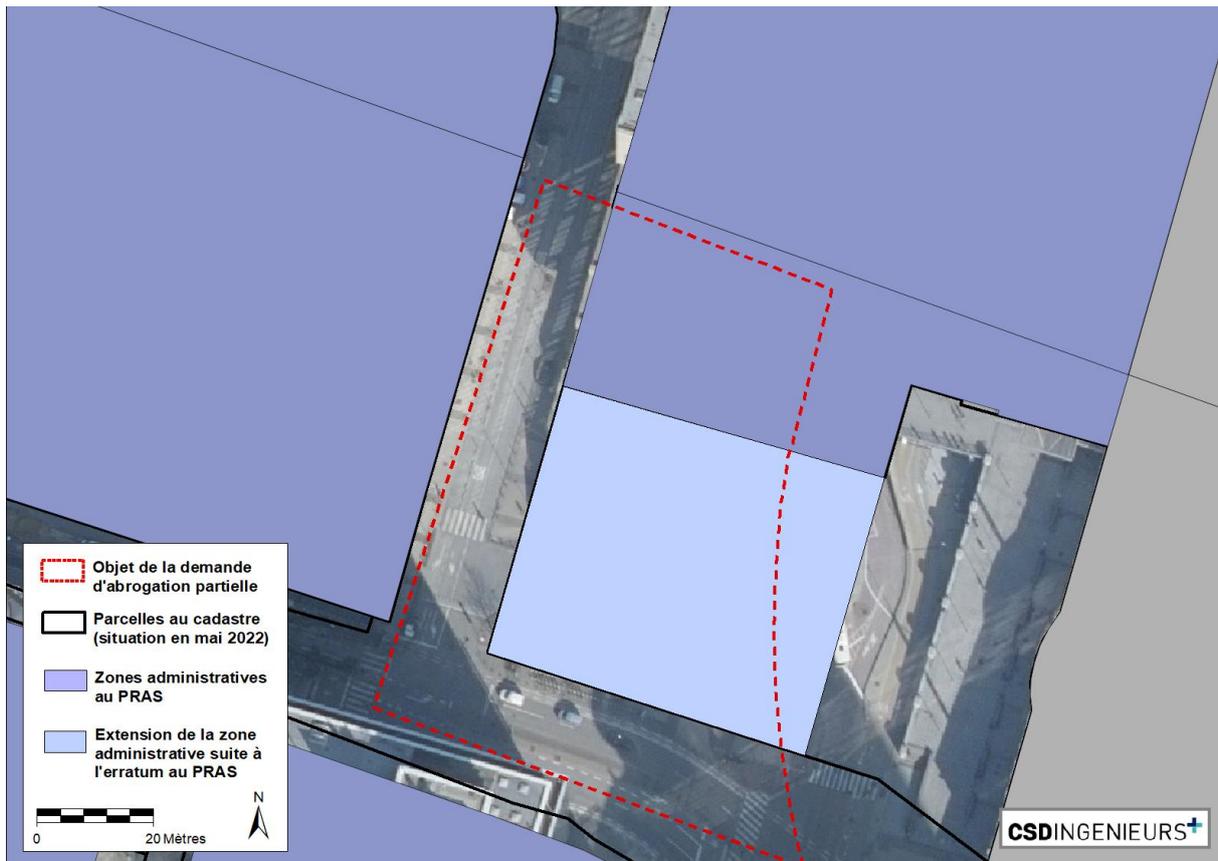


Figure 16 : PRAS – Limites de la zone administrative au PRAS à la suite de l'erratum en date du 28/07/2020 (ill. : CSD ; image UrbIS Data ©2022 CIRB et sur base de l'extrait de l'arrêté du 28/07/2020 fixant les limites de l'erratum )

#### 4.1.2 Prescriptions générales concernées

« 0.2. Dans toutes les zones, la réalisation d'espaces verts est admise sans restriction, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert. En dehors des programmes prévus pour les zones d'intérêt régional, les demandes de certificat et de permis d'urbanisme ou de lotir portant sur une superficie au sol de minimum 5.000 m<sup>2</sup> prévoient le maintien ou la réalisation d'espaces verts d'au moins 10% de cette superficie au sol comprenant un ou plusieurs espaces verts d'un seul tenant de 500 m<sup>2</sup> de superficie au sol chacun

0.6. Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité.

0.7. Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant. (...) Lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité.

0.13. Les travaux d'infrastructure souterrains ne peuvent compromettre l'affectation des terrains où sont exécutés les travaux et qui ne comportent pas ces infrastructures en surface ».

#### 4.1.3 Prescriptions particulières concernées : zones administratives

##### « 7. Zones administratives

7.1. Ces zones sont affectées aux bureaux et aux logements. Elles peuvent également être affectées aux établissements hôteliers, et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.

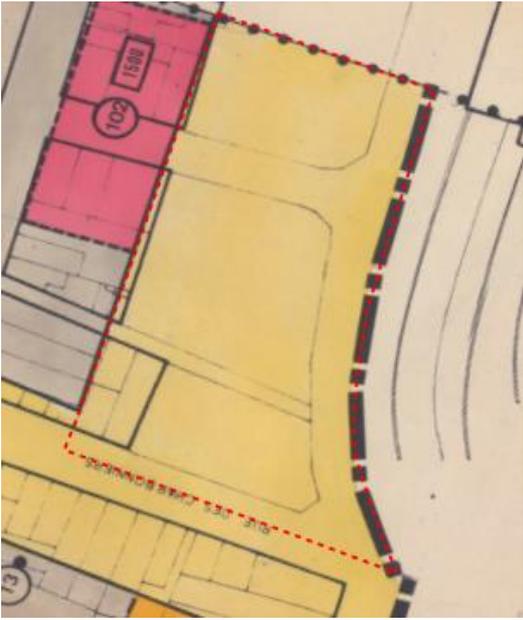
7.2. Ces zones peuvent être affectées aux activités productives pour autant qu'elles soient compatibles avec les affectations visées au 7.1.

7.3. Ces zones peuvent aussi être affectées aux commerces dont la superficie de plancher ne dépasse pas 1.000 m<sup>2</sup> par projet et par immeuble.

L'augmentation des superficies de plancher peut-être autorisée après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

7.4. Les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations doivent s'accorder avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité. »

#### 4.1.4 Tableau récapitulatif

Situation existante de droit – PPAS n°26	Plan après abrogation – Retour au PRAS
	
<p>Figure 17 : L'objet de la demande d'abrogation selon le PPAS n°26 (source : Brugis, 2022)</p>	<p>Figure 18 : L'objet de la demande d'abrogation selon le PRAS (source : Brugis, 2022)</p>
<p>L'objet de la demande d'abrogation est affecté en « Zone de circulation ». Cette zone est principalement réservée aux circulations mécaniques ou piétonnières et aux plantations.</p> <p>Des occupations tant à usage privé que public peuvent être admises.</p>	<p>Les prescriptions de la « Zone administrative » intègrent, outre les bureaux, les logements en affectation de premier ordre). Les établissements hôteliers et les équipements sont admis en second ordre</p> <p>Sous certaines conditions, les activités productives et les commerces sont admis. .</p>

<p>La circulation piétonnière publique au-dessus du sol permettra l'accès à tous les bâtiments implantés au niveau de cette circulation.</p> <p>Ladite circulation sera accessible au travers des niveaux intérieurs, au départ de la circulation au sol.</p> <p>Le nombre, l'emplacement et les caractéristiques de ces liens ainsi que ceux reliant les diverses unités de niveaux inférieurs seront définis par l'autorité communale.</p>	
--	--

## 4.2 Règlement régional d'urbanisme (RRU)

<i>Situation existante de droit – PPAS n°26</i>	<i>Situation après abrogation – Retour au RRU</i>
<p>Il s'agit d'une zone de voirie, c'est donc le titre VII du RRU qui s'applique (« <i>La voirie, ses accès et ses abords</i> »).</p> <p>L'ensemble des articles du titre VII sont applicables.</p>	<p>Application du titre VII pour la zone de voirie et application du titre I pour les gabarits.</p> <p>L'ensemble des articles du titre I (« <i>Caractéristiques des constructions et leurs abords</i> ») sont applicables, tout comme le titre VII pour les voiries (rue du Progrès et rue des Charbonniers).</p>

## 4.3 Règlements communaux

### 4.3.1 Règlement communal d'urbanisme / sur les bâtisses

#### Présentation du RCU

Le RCU permet de mettre en évidence la ligne de conduite que la Commune de Saint-Josse-ten-Noode suit en matière d'urbanisme. Il a été approuvé le 30 avril 2009 par le Gouvernement.

Le RCU dispose de la structure suivante :

- TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES ;
  - Chapitre I : Définitions
- TITRE II. ASPECT DES BÂTIMENTS ;
  - Chapitre I : Revêtement des façades ;
  - Chapitre II : Matériaux de toiture ;
  - Chapitre III : Éléments de modénature et d'ornementation des façades, accessoires fixés aux bâtiments ;
  - Chapitre IV : Menuiseries ;

- Chapitre V : Antennes hertziennes et paraboliques et dispositifs techniques de conditionnement d'air et/ou d'extraction
- TITRE III. TERRASSES<sup>4</sup> ;
  - Chapitre I : Installations de terrasses ;
  - Chapitre II : Chevalets ;
  - Chapitre III : Bacs à plantes ;
  - Chapitre IV : Autres prescriptions ;
- TITRE IV PLACEMENT DE MARCHANDISES SUR LA VOIE PUBLIQUE
  - Chapitre I : Placement de marchandises;
  - Chapitre II : Rôtissoires.

### Analyse au regard de la demande d'abrogation partielle

<i>Situation existante de droit – PPAS n°26</i>	<i>Situation après abrogation – Retour au RCU</i>
<p>Le Titre I ('Dispositions générales') ainsi que le Titre IV ('Placement des marchandises sur la voie publique') sont d'application sur le site.</p> <p>Les deux chapitres du titre IV sont d'application sur le site.</p>	<p>Puisque le terrain devient constructible, deux titres deviennent applicables au site. Il s'agit des titres suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Titre II : Aspect des bâtiments.</li> <li>■ Titre III : Terrasses.</li> </ul> <p>Les deux chapitres du titre IV sont encore d'application sur le site.</p>

## 4.4 Autres dispositions applicables

Le CRU (Contrat de rénovation urbaine) de Brabant - Nord - Saint-Lazare recouvre le site de l'objet de la demande d'abrogation partielle. Ledit CRU consiste en une série d'opérations de revitalisation urbaine de types immobilières, de requalification de l'espace public et de cohésion sociale portées par des institutions publiques régionales et communales.

Le programme du CRU contient 22 fiches-projets portant différentes interventions financées totalement ou partiellement par le CRU.

Aucune action spécifique n'est présente sur le site faisant l'objet de la demande d'abrogation partielle.

<sup>4</sup> « Partie du domaine de la voie publique sur laquelle un établissement a été autorisé à disposer du mobilier, tables, chaises, parasols et tentes solaires ».

---

## 5 Analyse au regard des plans stratégiques

---

### 5.1 Plan régional de développement durable (PRDD)

---

#### 5.1.1 Présentation du Plan

---

Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) est le document stratégique qui fixe les objectifs et priorités de développement de la Région, en fonction des besoins économiques, sociaux, environnementaux et de mobilité à moyen et à long terme. Le PRDD a été approuvé le 12 juillet 2018 par le Gouvernement. Celui-ci est entré en vigueur le 20 novembre 2018.

Le PRDD a pour ambition de « *faire de Bruxelles une Région plus attrayante, plus inclusive sur le plan social, plus compétitive sur le plan économique, plus créative en matière de recherche, plus verte et efficace dans l'utilisation de l'énergie et des ressources.* »

Le PRDD articule l'aménagement du territoire et les projets régionaux autour de 4 grands axes :

- Mobiliser le territoire pour construire l'armature du développement territorial et développer de nouveaux quartiers.
- Mobiliser le territoire pour développer un cadre de vie agréable, durable et attractif.
- Mobiliser le territoire pour développer l'économie urbaine.
- Mobiliser le territoire pour favoriser le déplacement multimodal.

Le PRDD territorialise la vision et les ambitions de la région au travers de 8 cartes générales :

1. Armature spatiale et vision pour Bruxelles
2. Grandes ressources foncières
3. Maillages Vert et bleu
4. Espace public et rénovation urbaine
5. Développement économique
6. Réseaux structurants
7. Réseau cyclable
8. Projet de ville

Le PRDD est accompagné d'un cahier des cartes, comprenant 22 cartes détaillées thématiques.

#### 5.1.2 Analyse au regard des objectifs stratégiques du PRDD

---

##### Préambule

Chaque grand axe déployé par le PRDD comprend une ou plusieurs stratégies, lesquelles sont développées et analysées au regard de l'objet de l'abrogation partielle du PPA n°26. Les objectifs stratégiques ne concernant pas directement l'objet de l'étude ne sont pas étoffés au sein de cette étude.

### 5.1.3 Axe 1 : Mobiliser le territoire pour développer de nouveaux quartiers et assurer une production ambitieuse de logements

#### **Stratégie 1 : Mobiliser le potentiel et les ressources foncières**

##### **Objectifs de la stratégie**

Cette stratégie vise le développement territorial via l'urbanisation de pôles de développement prioritaires identifiés par la Région. Ces derniers bénéficient d'un potentiel foncier exceptionnel et d'une intervention prioritaire et massive des pouvoirs publics. L'urbanisation de pôles de développement prioritaires, qu'il s'agisse de nouveaux quartiers ou de quartiers existants est une réponse opérationnelle que la Région doit mener.

Cette stratégie est basée sur la prévision d'une importante croissance démographique sur le territoire régional dans les prochaines décennies et sur le constat lié à la problématique de la qualité de vie et de l'accessibilité au logement.

##### **Application à l'objet de l'abrogation**

Le territoire du Quartier Nord est identifié comme l'une des zones au potentiel exceptionnel. De ce fait, le Quartier Nord est recensé en tant que '*pôles de développement prioritaires*', lequel permet de répondre aux enjeux de mobilisation du potentiel et des ressources foncières.

Le PRDD précise, lors de la description des enjeux liés au Quartier Nord, « (...) *D'autres enjeux doivent être rencontrés, comme celui de l'implantation de logements, la réintégration d'une mixité urbaine et le rétablissement d'un lien fort entre le territoire du canal et le centre-ville. Des besoins en matière d'offre commerciale et en équipement ont été identifiés* », mettant en exergue le besoin de l'instauration d'une mixité fonctionnelle.

##### **Examen de la contribution à la stratégie**

L'objet de la demande d'abrogation partielle pourrait contribuer à l'instauration de cette stratégie. En effet, l'abrogation partielle permet un retour au PRAS, lequel distingue une 'zone administrative' sur une majeure partie du périmètre de la demande d'abrogation. Cette zone administrative autoriserait l'implantation de commerces et d'équipements au sein du Quartier Nord, ce qui est l'un des enjeux actuels du PRDD.

De plus, cette abrogation permettrait d'y intégrer des logements et répondrait donc à la demande de logements en région bruxelloise.

#### **Stratégie 2 : Proposer une densification maîtrisée**

##### **Objectifs de la stratégie**

Cette stratégie vise principalement le renforcement de la structure urbaine et la densification des espaces urbains situés à proximité des transports publics (via la « *bonne densification liée à une bonne accessibilité en transports publics* »).

Ainsi, le PRDD précise que « *le premier principe est de permettre une plus grande densité dans les zones caractérisées par une bonne accessibilité en transport public mais aussi la prise en compte des enjeux de stationnement dans la zone. La bonne accessibilité en transport public est déterminée par la proximité des gares et stations de métro et pré-métro. Ainsi, un logement situé dans un rayon de 600 m autour des gares et des stations de métro existante ou à créer (y compris RER et métro nord) bénéficie d'une bonne accessibilité en transport public, qui permet aux habitants un usage minimum de la voiture. Par ailleurs, au-delà de la bonne accessibilité en transport public, la présence ou le développement d'autres modes et services de mobilité joue également un rôle pour soutenir la densification de ces lieux* ».

##### **Application à l'objet de l'abrogation**

Le territoire sur lequel l'abrogation du PPA est proposé est situé à proximité de la gare du Nord (laquelle est un pôle important de mobilité). La stratégie de densification maîtrisée y est d'application et permettrait donc de répondre à l'axe permettant d'assurer le développement et la production de logements.

##### **Examen de la contribution à la stratégie**

L'objet de la demande d'abrogation partielle contribue à cette stratégie en ce sens que le retour au PRAS (et en 'zone administrative') permettrait d'intégrer des logements.

### **Stratégie 3 : Actions futures pour le logement social à Bruxelles**

#### **Objectifs de la stratégie**

Cette stratégie vise la construction de logement social sur le territoire bruxellois. Selon le PRDD, il s'agit d'un type de logement difficile à concrétiser au regard des objectifs fixés par le Gouvernement à la SLRB.

Dans ce cadre, « *la Région de Bruxelles-Capitale a multiplié les possibilités d'actions de ses différents opérateurs de logement. La SLRB est également productrice de logements locatifs modérés et moyens, ceci afin de développer la mixité sociale au sein de ses projets. Le Fonds du Logement, outre son activité de prêt hypothécaire, s'intéresse aux revenus modérés et propose tant des logements en location qu'en acquisition. Citydev, enfin, produit des logements neufs destinés à l'acquisition par une population à revenus moyens* ».

#### **Application à l'objet de l'abrogation**

Les objectifs de la stratégie sont basés sur la prévision d'une importante croissance démographique sur le développement de logements sur l'ensemble du territoire régional dans les prochaines décennies. L'objet de l'abrogation figure sur le territoire bruxellois et la stratégie y est donc d'application.

#### **Examen de la contribution à la stratégie**

L'objet de l'abrogation partiel et les prescriptions d'une zone administrative au PRAS peuvent répondre à ce besoin.

5.1.4 Axe 2 : Mobiliser le territoire en vue du développement d'un cadre de vie agréable, durable et attractif

### **Stratégie 1 : les équipements comme support de la vie quotidienne**

#### **Objectifs de la stratégie**

Cette stratégie vise à développer les noyaux d'identité locale et l'offre en équipements variés qui contribuent au fonctionnement de l'organisme « ville ».

#### **Application à l'objet de l'abrogation**

Le site étudié est compris dans un noyau d'identité locale (cf. *Carte 4 'Espace public et rénovation urbaine'*).

#### **Examen de la contribution à la stratégie**

La conversion d'affectation de l'objet de l'abrogation en zone administrative (de par l'abrogation partielle du PPAS) pourrait engendrer un apport en terme d'équipements et de commerces et ainsi contribuer positivement à cette stratégie.

### **Stratégie 6 : Préserver et améliorer le patrimoine naturel régional**

#### **Objectifs de la stratégie**

Cette stratégie vise à améliorer la gestion de l'eau, à limiter les nuisances environnementales (qualité de l'air, nuisances sonores, ondes électromagnétiques), à préserver les sols, à maîtriser la demande en énergie (et le développement d'énergies renouvelables) et à gérer durablement les déchets.

#### **Application à l'objet de l'abrogation**

L'objet de l'abrogation figure sur le territoire bruxellois et la stratégie y est donc d'application.

#### **Examen de la contribution à la stratégie**

L'intégration de nouvelles fonctions (tels que le logement, les commerces et les équipements) au sein du périmètre de l'objet de la demande d'abrogation partielle est de nature à engendrer une augmentation de déchets et certaines nuisances environnementales.

## 5.1.5 Axe 3 : Mobiliser le territoire pour le développement de l'économie urbaine

### **Stratégie 1 : Soutenir les fonctions économiques dans leur dimension spatiale**

#### **Objectifs de la stratégie**

Cette stratégie vise à encourager la localisation préférentielle d'entreprises sur certains territoires, en fonction du type d'activités qu'elles développent. Elle prévoit également d'assurer la cohabitation entre les entreprises et les autres fonctions urbaines, en favorisant l'implantation d'entreprises compatibles avec l'habitat.

#### **Application à l'objet de l'abrogation**

L'objet de l'abrogation figure sur le territoire bruxellois et la stratégie y est donc d'application.

#### **Examen de la contribution à la stratégie**

La conversion d'affectation en zone administrative (de par l'abrogation partielle du PPAS) pourrait engendrer un apport en termes de logements, d'équipements et de commerces. Sous réserve d'une bonne cohabitation entre les différentes fonctions potentiellement projetées, cet objectif stratégique pourrait être répondu. Stratégie 2 : Requalifier la place des secteurs économiques

#### **Objectifs de la stratégie**

Cette stratégie vise à renforcer les axes de développement économiques identifiés au sein du projet de PRDD. Elle vise également le déploiement de l'emploi local, la maîtrise de l'offre tertiaire, le renforcement de l'offre commerciale, le développement des pôles Formation-Emploi, l'émergence de pôles de compétitivité, le soutien à l'économie de proximité et le renforcement de l'armature logistique.

Selon le PRDD, « *La ville profite à ses habitants et fonctionne harmonieusement lorsque tous les services communs dits « de proximité » sont présents. Les priorités concernent les besoins en matière d'accueil de la petite enfance, d'écoles, d'équipements sportifs et récréatifs et d'équipements culturels, de commerce, de besoins socio-sanitaires de proximité, et d'accès au numérique. La Région, à travers le PRDD, ne vise pas uniquement le développement de nouveaux projets mais prendra également en compte des besoins de rénovation et d'extension des infrastructures existantes* ».

#### **Application à l'objet de l'abrogation**

Un axe de développement économiques est présent à l'ouest du site étudié (cf. Carte 5 'Développement économique'). Il s'agit de l'Axe Quartier Nord – Boulevards du Centre – Haut de la Ville. L'objet de l'abrogation est concerné par cette stratégie.

De plus, le PRDD énonce dans son objectif stratégique 2, le besoin de « *rompre avec la logique zonale du développement économique déployé sans considération pour le cadre de vie au niveau du Quartier Nord* ».

#### **Examen de la contribution à la stratégie**

La conversion d'affectation en zone administrative (de par l'abrogation partielle du PPAS) pourrait répondre à cet objectif stratégique en remettant le cadre de vie au centre de la réflexion portée sur le périmètre de l'objet de l'abrogation partielle.

### **Stratégie 3 : Soutenir l'économie de proximité et l'emploi local**

#### **Objectifs de la stratégie**

La Région a pour objectif de favoriser la création d'emplois dans certaines branches d'activités économiques au bénéfice de ses habitants et de développer les secteurs clé porteurs d'emplois. Il s'agit également d'inciter l'embauche locale et de développer des pôles de compétence regroupant les acteurs de l'emploi et de la formation en y assurant la présence des universités, hautes écoles et autres centres de recherche.

#### **Application à l'objet de l'abrogation**

L'objet de l'abrogation figure sur le territoire bruxellois et la stratégie y est donc d'application.

#### **Examen de la contribution à la stratégie**

La conversion d'affectation en zone administrative (de par l'abrogation partielle du PPAS) pourrait engendrer un apport en terme d'équipements et de commerces et ainsi répondre potentiellement au besoin de la création d'emplois dans certaines branches d'activités économiques.

#### 5.1.6 Axe 4 : Mobiliser le territoire pour faire de la mobilité un facteur de développement urbain durable

Cet axe vise à définir une vision prospective du développement des réseaux de transports et de la demande de mobilité pour améliorer l'accessibilité du territoire bruxellois, soutenir la réalisation des pôles de développement prioritaires et améliorer le cadre de vie de ses habitants. La lutte contre la congestion routière est l'enjeu majeur et la nécessité de prendre des mesures en ce sens est étayée par des constats.

Le projet de PRDD propose dans ce cadre de redéfinir la place de la voiture. Pour ce faire, il compte agir sur le réseau routier pénétrant et principalement sur les 6 grandes pénétrantes bruxelloises qu'il prévoit de transformer en boulevard urbain. Parallèlement, les alternatives pour les navetteurs seront développées avec notamment un développement important des parkings de transit P+R.

### A l'échelle régionale et locale

#### Objectifs

L'échelle régionale et locale se définit comme celle des déplacements quotidiens des Bruxellois, pour laquelle un maillage fin permet de rejoindre facilement un autre point du quartier ou les réseaux des "corridors". Cette vision polycentrique et de proximité telle que préconisée par la Région ambitionne de limiter les besoins de mobilité. Par ailleurs, cette ambition est mise en œuvre à travers le développement des nouveaux pôles de développement prioritaire mais également à travers la densification à proximité des nœuds multimodaux et des Noyaux d'Identité Locale qui articulent la « ville des courtes distances ».

Le PRDD précise que « *la localisation des activités et des fonctions urbaines ainsi que leur accessibilité déterminent fortement la demande et les pratiques de mobilité. Les nœuds multimodaux, lieu de convergence des réseaux de transport, permettent de connecter activités, fonctions et services de mobilité en un même lieu. Ils offrent tous les services de proximité, sont bien desservis et permettent de rejoindre facilement d'autres pôles de la ville.* »

« *Le développement des nœuds doit contribuer à un développement socialement et économiquement équilibré. Il est donc essentiel que les nouveaux nœuds de transport soutiennent la vision territoriale multipolaire.* »

Afin d'assurer la réalisation de ces rôles, le réseau de transport public mis en place par la Région est hiérarchisé sur le territoire en répondant à 2 objectifs : la densification du territoire et le développement multipolaire de la ville.

#### Application à l'objet de l'abrogation

L'objet de l'abrogation figure à proximité d'un nœud multimodal (la gare du nord), au sein d'un pôle de développement prioritaire (Quartier Nord) et d'un noyau d'identité locale est donc concerné par cet objectif.

#### Examen de la contribution à cette échelle

La conversion d'affectation en zone administrative (de par l'abrogation partielle du PPAS) pourrait appuyer la reconversion du Quartier Nord et répondre aux objectifs précités à l'échelle locale et régionale.

#### 5.1.7 Situation aux cartes générales du PRDD

### Carte 1 'Armature spatiale et vision pour Bruxelles'

La carte n°1 du PRDD indique que le site est inclus dans une zone identifiée comme « centre urbain », ce qui correspond à un pôle d'échelle métropolitaine. Les 'centres urbains' ont la particularité de présenter « *une dominante fonctionnelle définissant une ambiance et des opportunités d'externalités urbaines spécifiques* », comme des équipements uniques à l'échelle de la Région. En l'occurrence, le 'centre urbain' dont il est ici question correspond au 'Quartier Nord'.





### Carte 3 'Maillage vert et bleu'

L'objet de l'abrogation partielle est situé en zone de verdoisement ; signifiant qu'il y existe un déficit important d'espaces verts publics et privés alors que la densité d'habitants est forte, ce qui rend le besoin social et environnemental d'espaces verts particulièrement prégnant.

Selon le PRDD, « il est donc nécessaire, autant que possible, de créer de nouveaux espaces verts, notamment par la mise en valeur des espaces résiduels, des intérieurs d'îlots, des toitures, des façades, ... dans laquelle la création de nouveaux parcs publics sera réalisée lors de la réurbanisation des grandes zones stratégiques (Tour et Taxis, porte de Ninove, Tivoli, ...), ceux-ci se faisant aussi au bénéfice des quartiers avoisinants ».

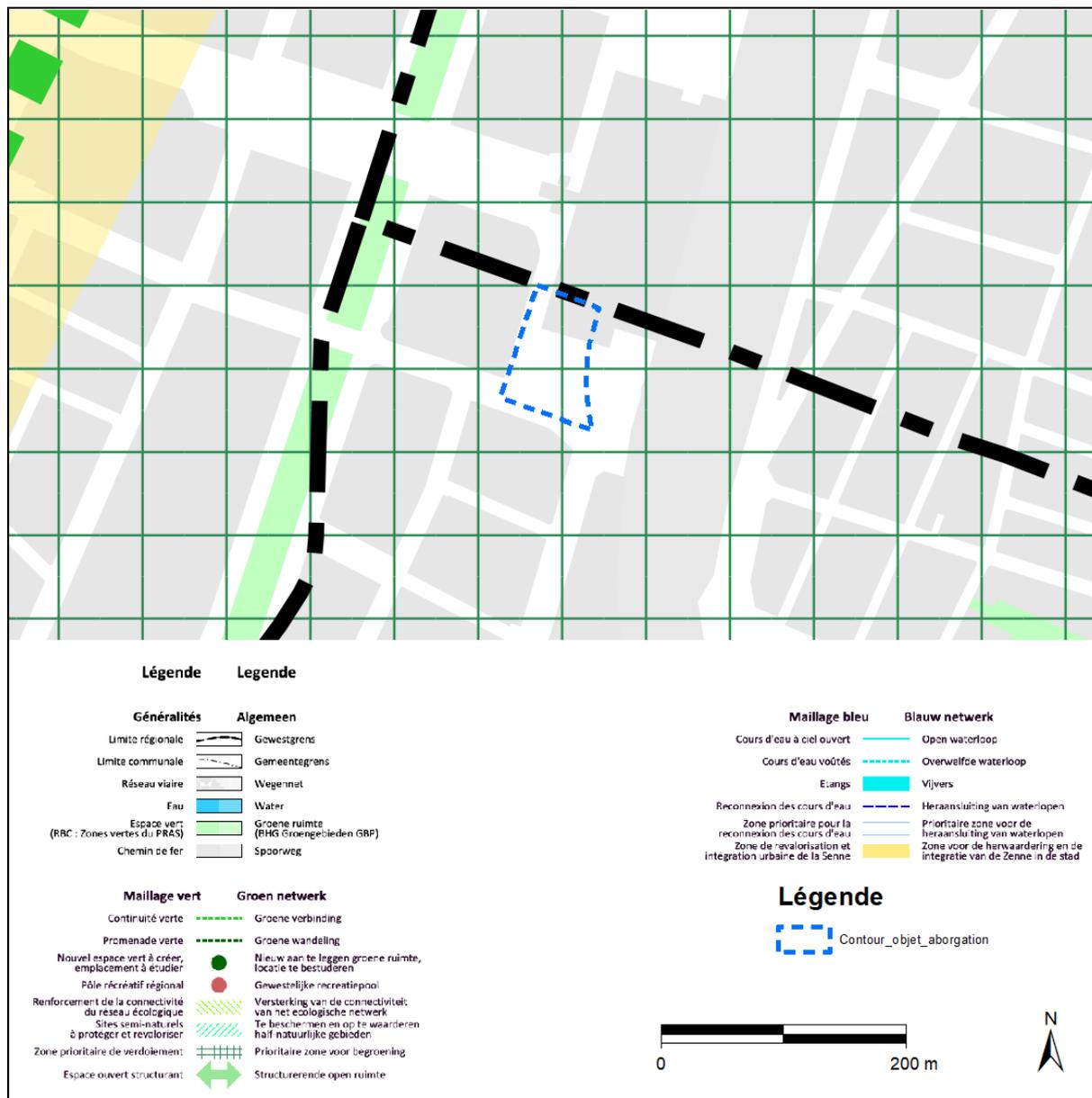


Figure 21 : Extrait de la carte 3 du PRDD – 'Maillages verts et bleus' (source : perspective.brussels, 2022)

## Carte 4 'Espace public et rénovation urbaine'

D'après la carte 4 du PRDD, le site visé est localisé au sein d'un 'noyaux d'identité locale existants'. Ces noyaux sont liés à des lieux chargés d'histoire, aux identités fortes. Ce noyau s'étend au sein du Quartier Nord depuis le centre de Bruxelles.

Les 'noyaux d'identité locale existants' sont primordiaux dans la stratégie du PRDD car ils sont « *identifiés par les habitants comme centralité locale représentative du quartier. Ils ne doivent pas être considérés comme exclusifs et strictement délimités mais comme des endroits où se focalise la vie locale. Les pérenniser importe puisqu'il s'agit de permettre aux habitants de s'ancrer dans leur quartier et de s'en réclamer.* »

Le PRDD identifie un 'espace public à requalifier' sur le site de la gare du nord. Sa spécificité devra être assez forte pour permettre à ses futurs habitants d'y créer une vie locale et de s'en revendiquer.

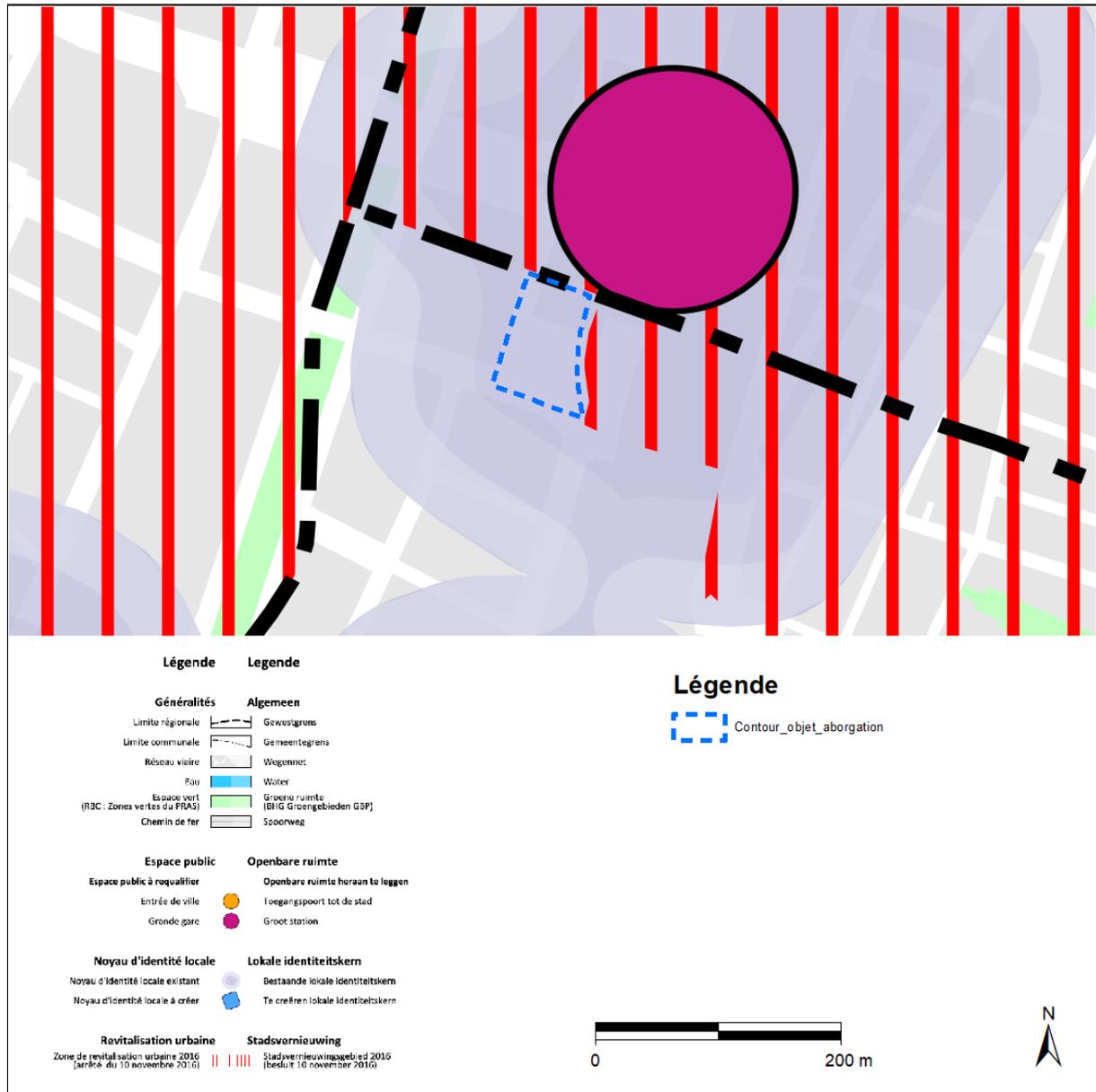


Figure 22 : Extrait de la carte 4 du PRDD – 'Espace public et rénovation urbaine' (source : perspective.brussels, 2022)

## Carte 5 'Développement économique'

D'après la carte 5 du PRDD, le site visé se localise directement à l'ouest d'un axe de développement économique. Il s'agit de l'Axe Quartier Nord – Boulevards du Centre – Haut de la Ville Pour rappel, ce point est développé précédemment.

- Voir POINT 1.2.3. Axe 3 : Mobiliser le territoire pour le développement de l'économie urbaine

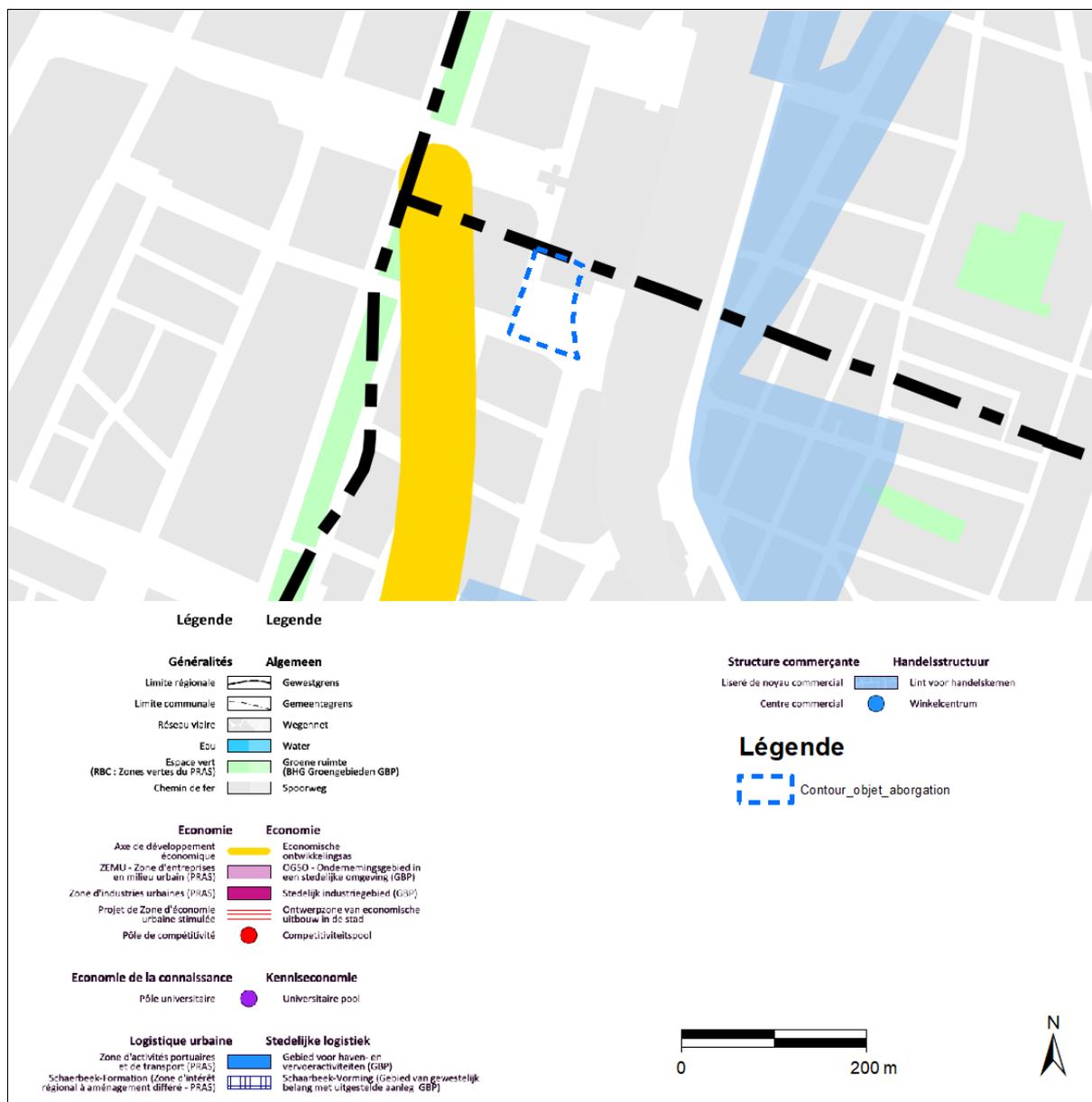


Figure 23 : Extrait de la carte 5 du PRDD - 'Développement économique' (source : perspective.brussels, 2022)

## Carte 6 'Réseaux structurants de mobilité'

Le périmètre de l'abrogation partielle est localisé à proximité de plusieurs éléments pointés par la carte 6 du PRDD.

Le document inclut le projet entre deux 'lignes de TC existantes' situés le long de la gare du nord. En outre, le tracé de la gare du nord est entrecoupé d'une 'ligne de TC1 de haute capacité à créer ou à étudier'. De plus, il y a déjà une 'gare/halte existante (chemin de fer et métro)' à la station de métro Gare du Nord, située sur la 'ligne de TC de haute capacité existante'.

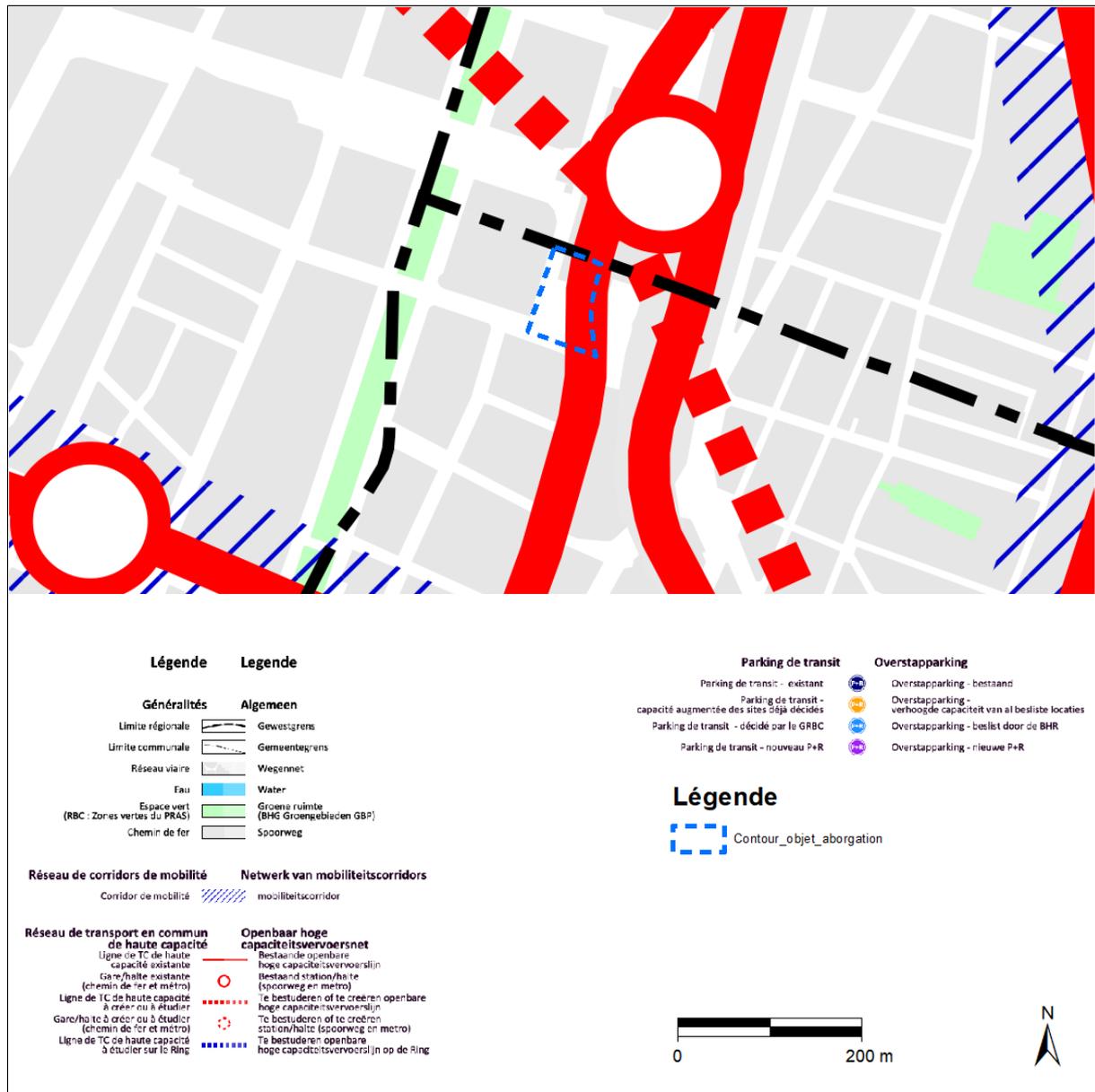


Figure 24 : Extrait de la carte 6 du PRDD - 'Réseaux structurants' (source : perspective.brussels, 2022)

## Carte 7 'Réseau cyclable'

Sur la carte 7 du PRDD, on identifie deux Itinéraires Cyclables Régionaux (ICR) et un RER vélo passant à proximité du site.

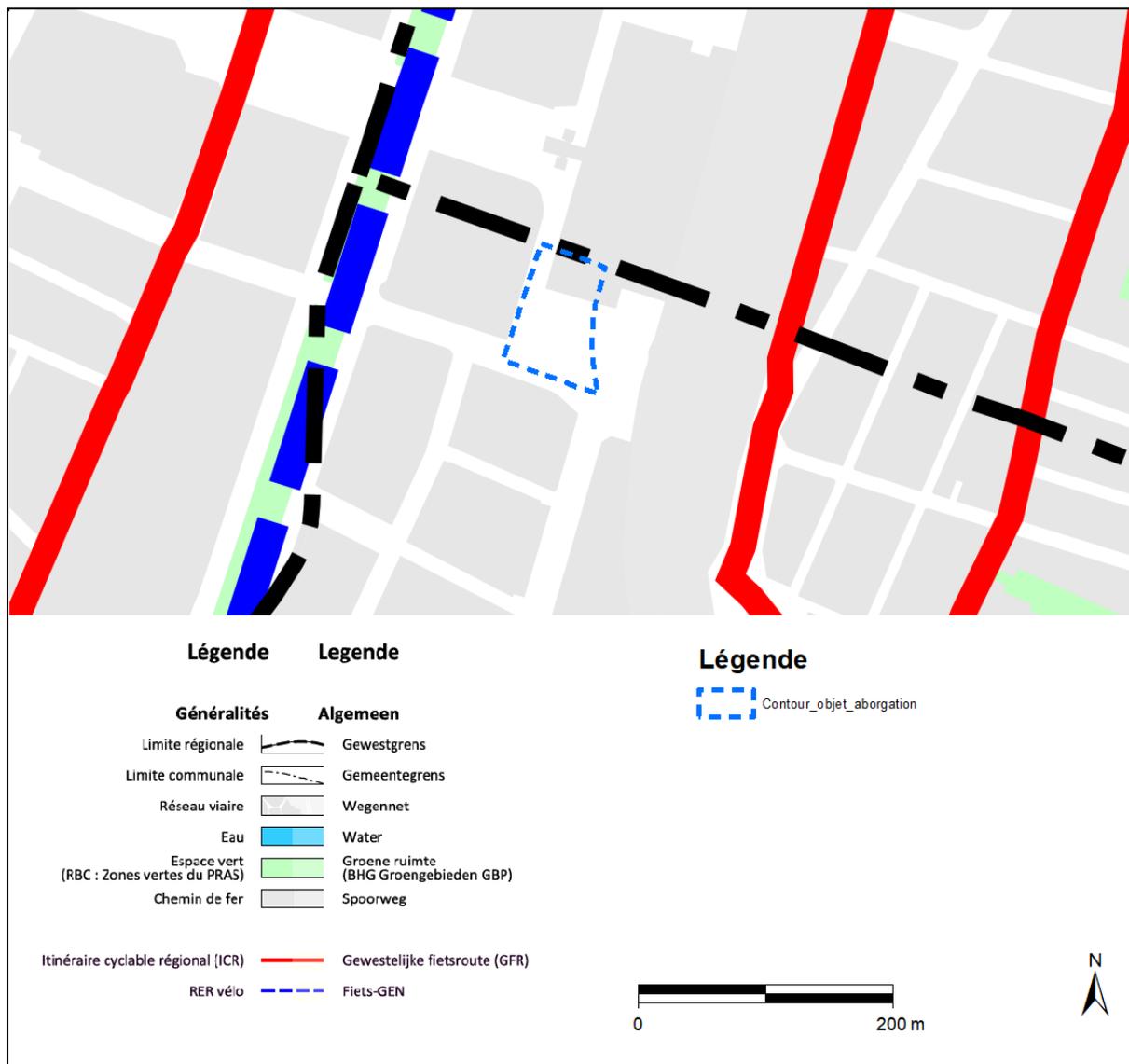


Figure 25 : Extrait de la carte 7 du PRDD - 'Itinéraires cyclables' (source : perspective.brussels, 2022)

## Carte 8 'Projet de ville'

La carte 8 est une synthèse de toutes les cartes précédentes.

On retiendra particulièrement que le site visé est inclus dans le 'pôle de développement prioritaire n°11' Quartier Nord, et est voué à être un véritable 'centre urbain' impliquant une nouvelle identité locale. Il implique également un renforcement local des réseaux de transports (train, tram, métro), en lien avec les 'axes de développement économique' qui passent auprès du site.

## 5.1.8 Situation aux cartes détaillées

### Préambule

Les cartes dont les mesures spécifiques ne visent pas le périmètre de l'abrogation partielle au PPAS n°26 ne sont pas examinées ci-dessous.

### Carte 02 'Pôles de développement prioritaire'

L'objet de l'abrogation partielle est compris au sein d'un pôle de développement prioritaire (pôle n°11 - Quartier Nord).

- Voir POINT 1.2.1. Axe 1 : Mobiliser le territoire pour développer de nouveaux quartiers et assurer une production ambitieuse de logements

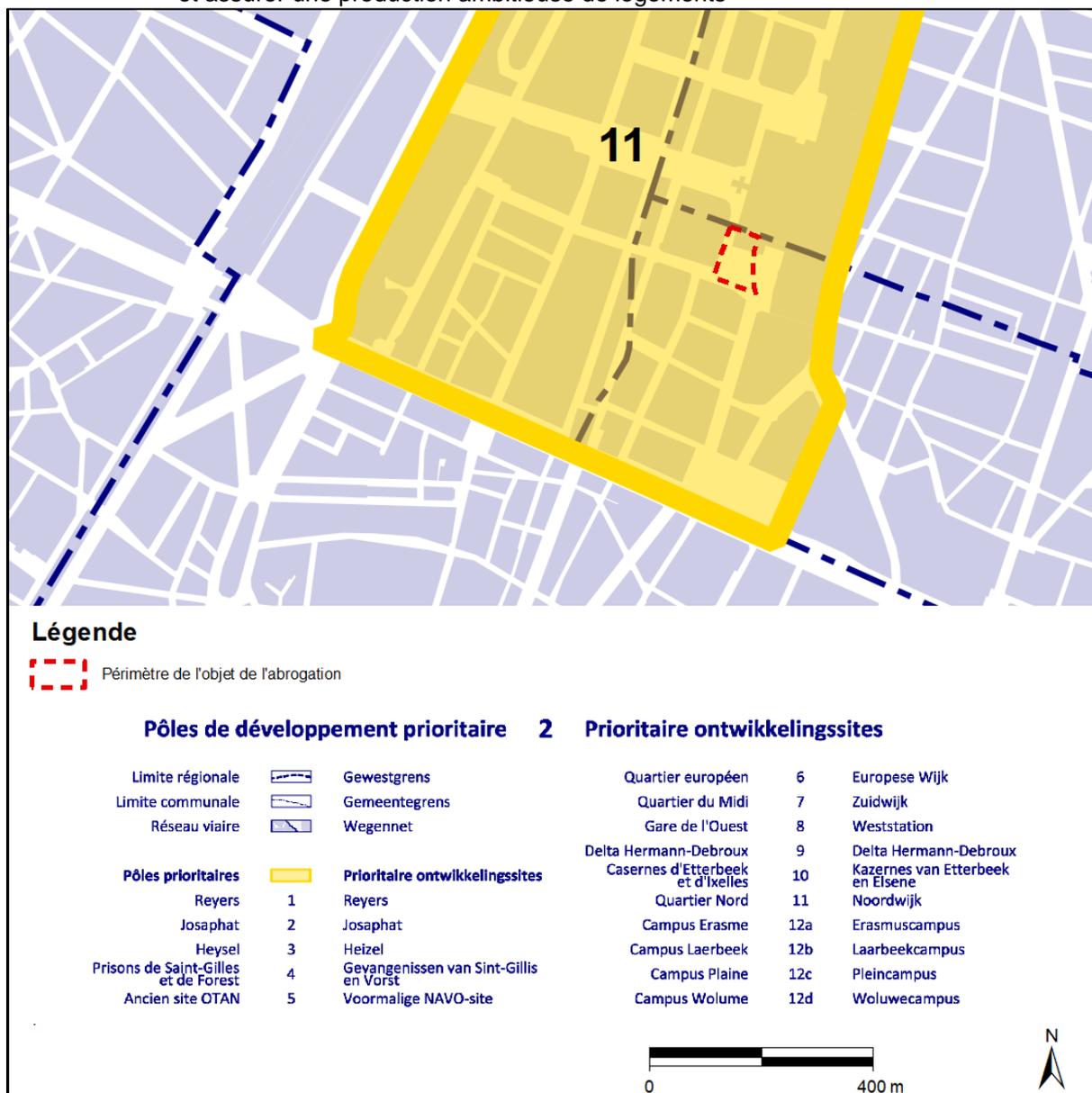


Figure 26 : Extrait de la carte détaillée 02 du PRDD – Pôle de développement prioritaire' (source : perspective.brussels, 2022)

### Carte 05 'Noyau d'identité locale'

L'objet de l'abrogation partielle est compris au sein d'un noyau d'identité locale.

- Voir POINT 1.2.2. Axe 2 : Mobiliser le territoire en vue du développement d'un cadre de vie agréable, durable et attractif

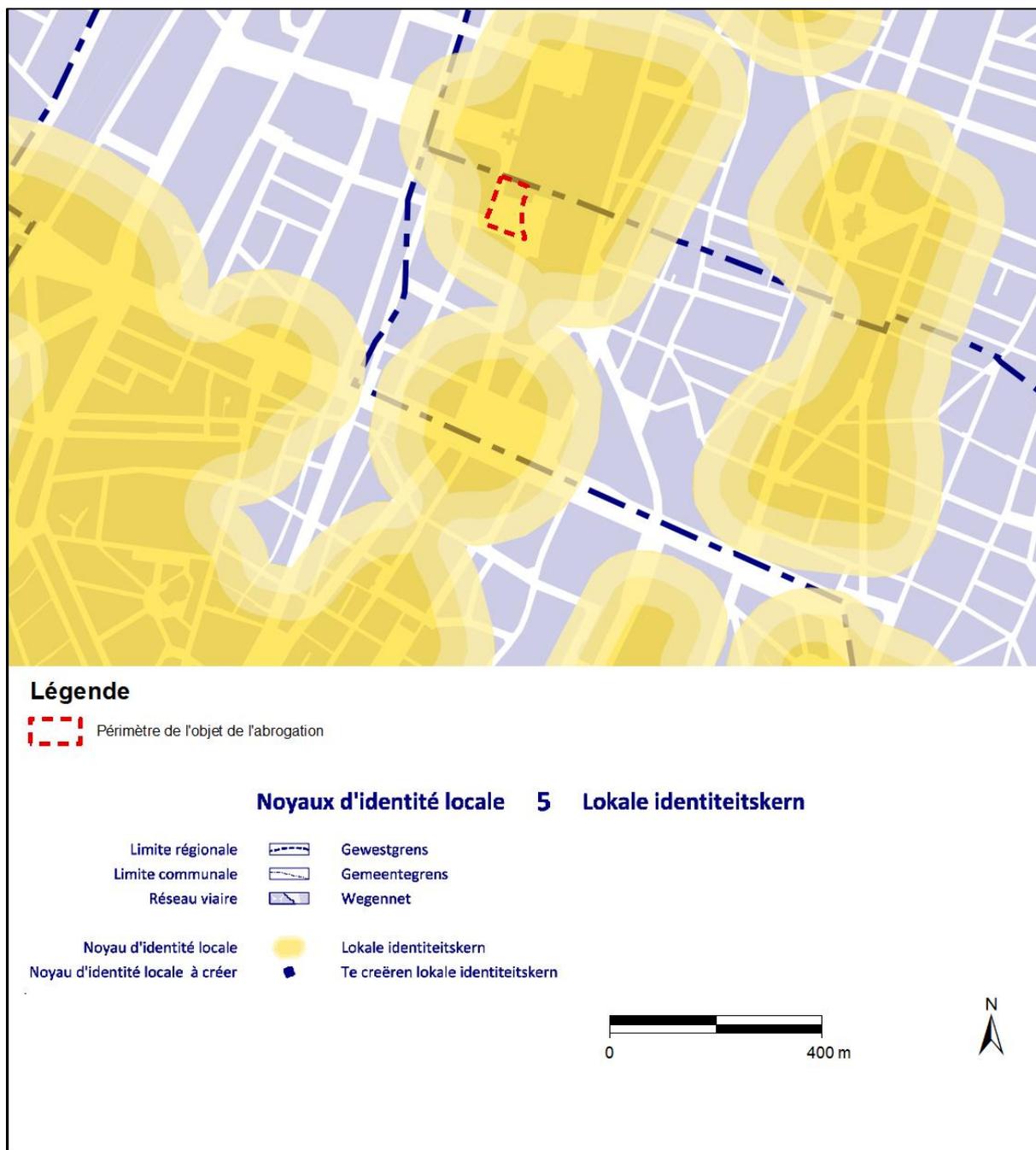


Figure 27 : Extrait de la carte détaillée 05 du PRDD – 'Noyau d'identité locale' (source : perspective.brussels, 2022)

## Carte 10 'Zone de verdoiemment'

L'objet de l'abrogation partielle est situé dans une zone prioritaire de verdoiemment (A). Le PRDD précise que « dans cette partie centrale et dense de Bruxelles, il existe un déficit important d'espaces verts publics et privés alors que la densité d'habitants est forte, ce qui rend le besoin social et environnemental d'espaces verts particulièrement prégnant ».

Le Plan met en exergue la nécessité de créer de nouveaux espaces verts, notamment par la mise en valeur des espaces résiduels, des intérieurs d'îlots, des toitures, des façades, ... (...), ceux-ci se faisant aussi au bénéfice des quartiers avoisinants.

La conversion d'affectation de l'objet de l'abrogation en zone administrative pourrait contribuer positivement à cette stratégie, sous réserve de l'aménagement et du projet proposé.

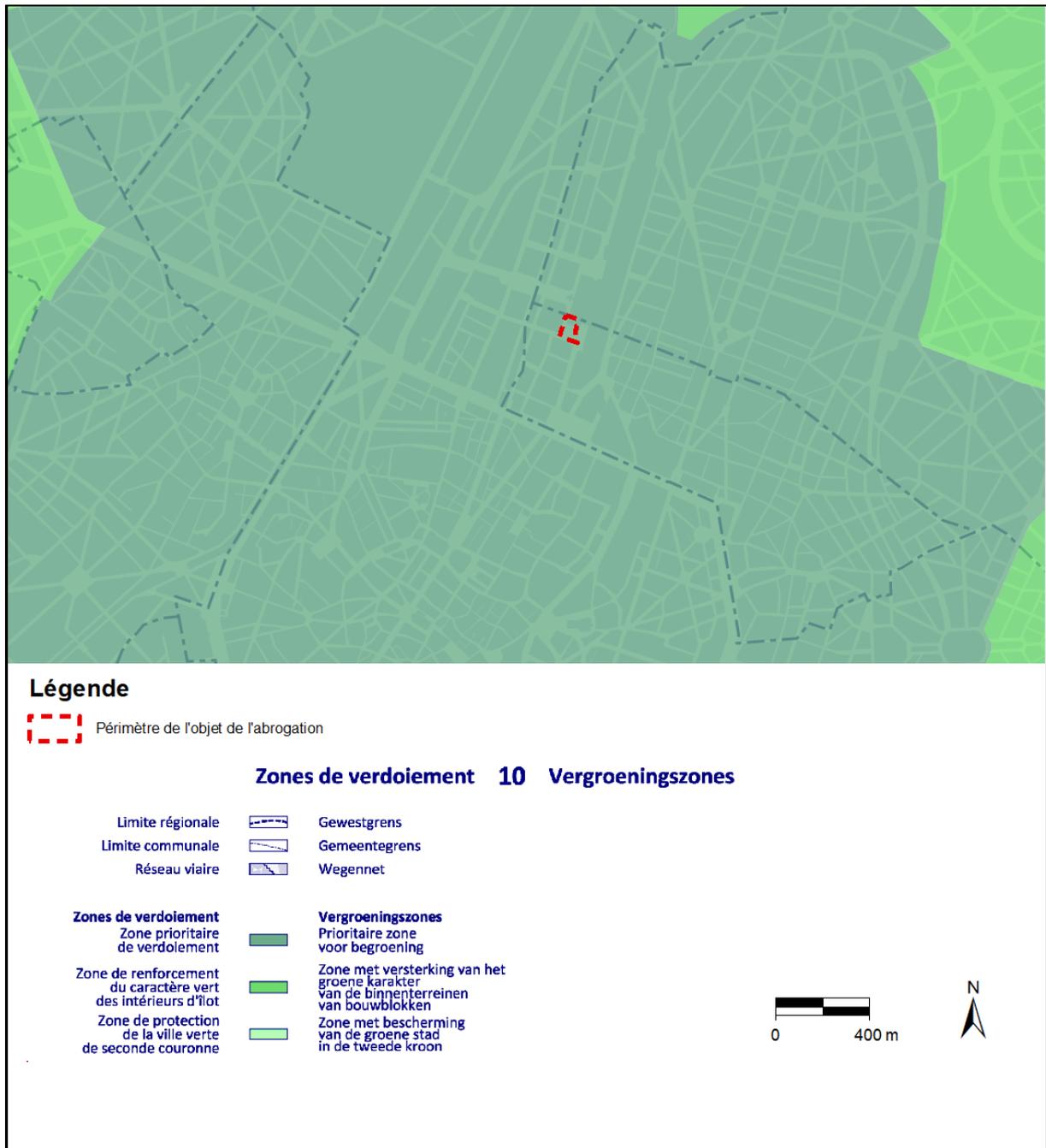


Figure 28 : Extrait de la carte détaillée 10 du PRDD – 'Zones de verdoiemment' (source : perspective.brussels, 2022)

### Carte 15 'Axes de développement économiques'

D'après la carte 5 du PRDD, le site visé se localise directement à l'ouest d'un axe de développement économique. Il s'agit de l'Axe Quartier Nord – Boulevards du Centre – Haut de la Ville. Pour rappel, ce point est développé précédemment.

- Voir POINT 1.2.3. Axe 3 : Mobiliser le territoire pour le développement de l'économie urbaine

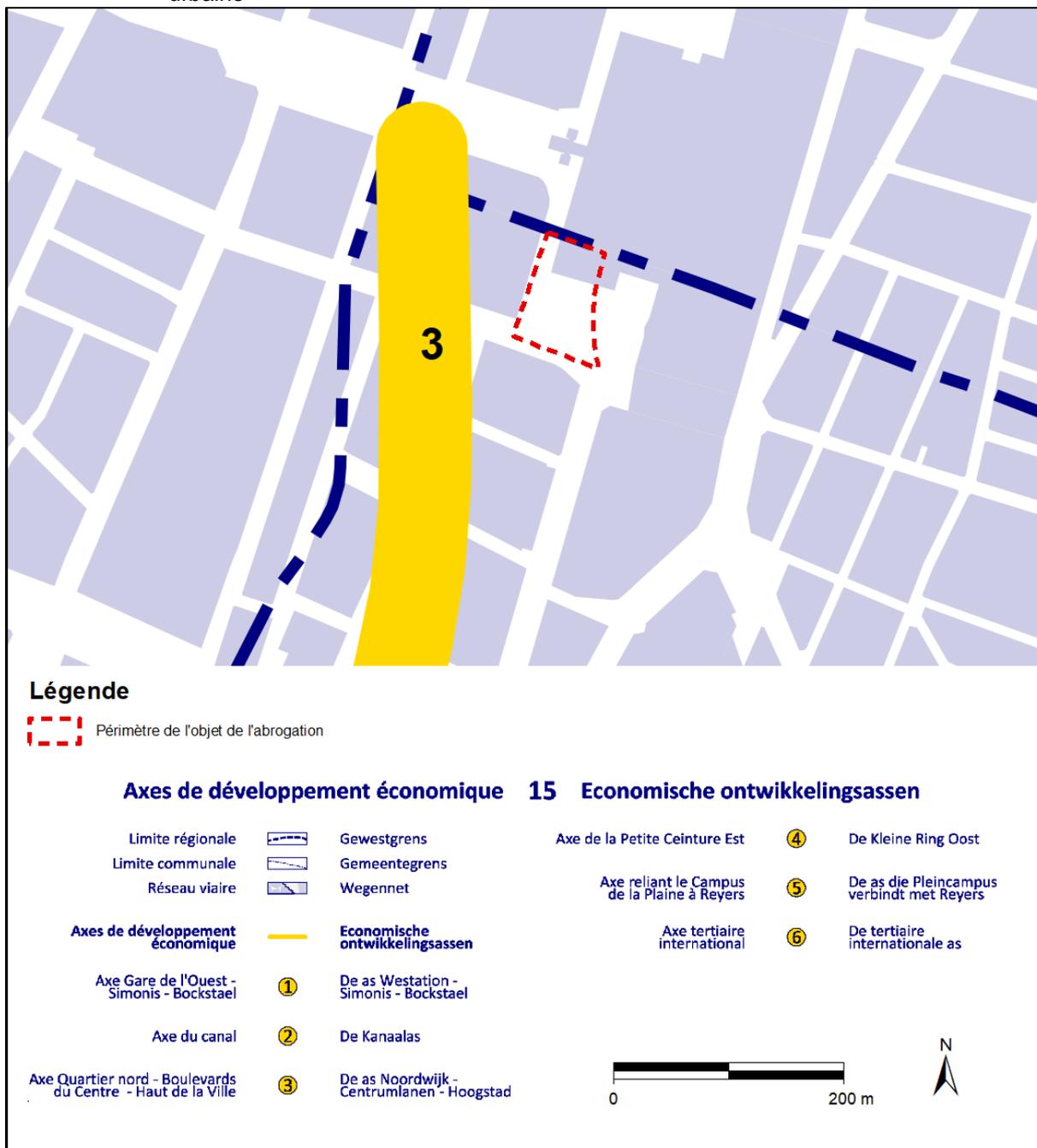


Figure 29 : Extrait de la carte détaillée 15 du PRDD – Axe de développement économique (source : perspective.brussels, 2022)

## Carte 18 'Réseaux structurants de mobilité'

Le périmètre de l'objet de l'abrogation partielle est situé en bordure d'une ligne de transports en commun haute capacité.

- Voir POINT 1.2.4. Axe 4 : Mobiliser le territoire pour faire de la mobilité un facteur de développement urbain durable.



Figure 30 : Extrait de la carte détaillée 18 du PRDD – Réseau structurant de transport en commun (source : perspective.brussels, 2022)

### 5.1.9 Conclusion

L'abrogation partielle du PPA n°26 offre un potentiel de récupération d'une zone urbanisable, puisque l'on passe d'une zone uniquement de circulation (selon le PPA originel) à une zone comprenant une double affectation – à savoir : 'zone administrative' et de 'réseau viaire' (selon les définitions du PRAS).

Ce type d'affectation est compatible avec les objectifs du PRDD suivants :

- Promouvoir l'implantation de logements, de commerces et d'équipements publics afin d'assurer la transition d'un quartier monofonctionnel vers un quartier comprenant plusieurs fonctions ;
- Renforcer la lisibilité du maillage urbain et restructurer le territoire ;
- Renforcer la valeur d'usage des espaces publics comme supports à l'activité urbaine à destination de tous les publics.

Ainsi, l'abrogation partielle peut être considéré comme une contribution positive aux nombreuses ambitions concentrées sur la zone, et plus particulièrement celle d'y créer du logement de qualité, de requalifier les espaces publiques, d'y installer des équipements pour la collectivité, en articulation avec la concentration spécifiques d'activités économiques présentes et futures.

## 5.2 Plan communal de développement (PCD)

### 5.2.1 Présentation du plan

Le Plan communal de développement (PCD) est le pendant communal du PRD. Il a pour vocation de définir la politique de développement des communes dans les domaines de l'aménagement, de l'accessibilité, de l'environnement, etc. Il partage les caractéristiques du PRD (outil programmatique et stratégique ne comportant aucune valeur réglementaire).

Le PCD de Saint-Josse-ten-Noode a été approuvé en date du 3 février 2005 (MB du 5 avril 2005). Il comprend et développe 12 axes de politiques différentes :

1. Politique de population et de logement ;
2. Politique de l'emploi et d'orientation, de soutien et d'intégration des différents types d'activités économiques et de tourisme ;
3. Politique d'embellissement du paysage urbain, de mise en valeur du patrimoine et de restructuration ou requalification des espaces publics ;
4. Politique d'implantation des équipements et de gestion des services d'utilité publique ;
5. Politique de trame verte et de gestion des espaces verts ;
6. Politique de réduction des pollutions et des nuisances ;
7. Politique de gestion des ressources et matières : eau, énergie et déchets ;
8. Politique de prise en compte des fonctions nationales et internationales ;
9. Politique de gestion publique ;
10. Politique de lutte contre les exclusions ;
11. Politique en matière de culture et de tourisme ;
12. Politique de sécurité et de prévention.

### 5.2.2 Analyse au regard des politiques du PCD

#### **Politique 1 : Politique de population et de logement**

##### **Objectifs de la politique**

Cette politique s'articule autour des 7 objectifs généraux suivants :

- Maintenir la stabilité de la population et soutenir la légère augmentation en accroissant l'attractivité de la commune ;
- Atténuer la faiblesse économique de la population des quartiers défavorisés en développant l'emploi local et, donc, en renforçant la mixité logements/entreprise ;
- Réaménager et revitaliser les quartiers les plus faibles mais en veillant à maintenir du logement bon marché ;
- Concentrer, prioritairement, les interventions des pouvoirs publics dans les quartiers les plus faibles au point de vue socio-économique ;
- Construire une image positive de la commune ;
- Développer les noyaux commerciaux et soutenir le commerce local ;
- Développer l'axe d'attraction culturelle.

Cette politique est basée sur le PRD (actuellement Axe 1 du PRDD) en ce qui concerne la mise en œuvre/construction/rénovation de logements au sein de la région. A noter que, dans le cadre de l'objectif de développement des noyaux commerciaux et de soutien du commerce local, le PCD met en évidence

### **Application à l'objet de l'abrogation**

Globalement, les objectifs de la politique sont basés sur la prévision d'une importante croissance démographique sur le développement de logements et leur rénovation. L'objet de l'abrogation figure sur le territoire de la commune de Saint-Josse-ten-Noode et est donc d'application.

Plus précisément, la zone comprise entre la place Rogier, la rue du Progrès et le début de la rue de Brabant est identifiée comme l'un des trois grands noyaux commerciaux qu'il convient de développer (« *interventions sur l'espace public, recherche d'une offre commerciale complète, accessibilité et mise en place d'un gestionnaire de noyau commercial* »).

- Voir CARTE 2.1 : population et logement

### **Examen de la contribution à la politique**

L'objet de la demande d'abrogation partielle contribue à la mise en application de cette politique. En effet, l'application des prescriptions relatives à la 'zone administrative' au PRAS (de par l'abrogation partielle du PPAS) permettrait d'intégrer des logements ainsi que des commerces au sein du Quartier Nord.

De plus, cette abrogation permettrait d'y intégrer des logements et répondrait donc à la demande de logements en Région bruxelloise.

## **Politique 2 : Politique de l'emploi et d'orientation, de soutien et d'intégration des différents types d'activités économiques et de tourisme**

### **Objectifs de la politique**

Cette politique s'articule autour d'options générales accompagnés d'objectifs sectoriels. Les 4 options mises en évidence sont les suivantes

- Accueillir de nouvelles entreprises à caractère industriel ou artisanal permettant la création d'emplois.
- Instaurer sur une politique en faveur des entreprises ayant un attachement territorial fort de telle sorte qu'elles exercent un effet dynamique positif au sein de la filière.
- Limiter la mono-fonctionnalité de certaines zones
- Soutenir l'attractivité des commerces.

### **Application à l'objet de l'abrogation**

Le PCD précise, lors de la description des enjeux liés au Quartier Nord, « *A l'ouest de la commune, aux abords de la gare du Nord, se situe un périmètre administratif métropolitain où il s'agira de localiser, en*

*priorité, des espaces de bureaux »*, mettant en exergue le besoin de l'instauration d'une mixité fonctionnelle et de mise en place d'activités bureaucratiques.

Cette politique intègre également une redynamisation des trois noyaux commerciaux recensés (parmi lesquels se situe le périmètre de la demande d'abrogation). Ainsi, le PCD énonce ceci : « *L'objectif prioritaire est de redynamiser chaque pôle commercial en fonction de ses spécificités propres en intégrant les diverses dimensions de son rayonnement* ». De plus, le PCD entend mettre en évidence le réaménagement du cadre urbain du CCN au sein de cette politique. Le réaménagement du noyau commercial du quartier Nord implique « *la reconstruction de certains îlots, la reconversion de certains socles de tours, de meilleures liaisons entre l'est et l'ouest du chemin de fer* ».

- Voir CARTE 2.2 : Economie et Emploi

### **Examen de la contribution à la politique**

La conversion d'affectation en zone administrative (de par l'abrogation partielle du PPAS) pourrait engendrer un apport en terme d'équipements et de commerces et ainsi répondre potentiellement au besoin de la création d'emplois dans certaines branches d'activités économiques.

### **Politique 3 : Politique d'embellissement du paysage urbain, de mise en valeur du patrimoine et de restructuration ou requalification des espaces publics**

#### **Objectifs de la politique**

Cette politique s'articule autour d'options générales accompagnés d'objectifs sectoriels. L'option générale est de donner corps à la volonté de protéger et d'améliorer la mise en valeur intégrée du patrimoine isolé, des ensembles patrimoniaux, de l'espace public et des espaces verts. La mise en valeur passe par des politiques relatives à la rénovation, à la réaffectation, à l'éclairage (via le Plan Lumière), etc.

#### **Application à l'objet de l'abrogation**

Plus précisément, la politique ayant attrait à l'aménagement de l'espace public dégage deux objectifs fondamentaux du PCD dans ce secteur ; l'espace public comme lieu d'activité et l'espace public comme paysage urbain. Pour répondre à ces deux objectifs, trois grands ensembles de mesures et d'actions sont proposées au sein du PCD.

L'une d'entre-elle comprend « les parcours de quartiers (II) », dont l'objectif de réaménagement est de favoriser autant les déplacements lents que les activités sociales et commerciales (rencontre, étals, terrasses). Le parcours n°3 est projeté afin de donner accès au centre commercial, à la gare du Nord, la place Rogier et la coulée verte et passe donc à proximité directe du site faisant l'objet de la demande d'abrogation.

Le parcours n°3 comprend entre autres, la Place du Nord et les tunnels du chemin de fer en tant que paysage intégré. La volonté y est de favoriser les continuités avec l'axe de la rue de Brabant et de réaménager de façon cohérente et lisible l'ensemble de l'espace public à l'ouest du chemin de fer : réorganiser et embellir la place du Nord (dont les actions doivent être coordonnées avec les mesures de déplacement). Il y est également suggéré de réintégrer le paysage des quartiers atteints par la jonction et l'évolution du Quartier Nord ainsi que de veiller à l'intégration des projets sur les terrains en friche.

- Voir CARTE 2.3.b : Espaces publics et mesures

### **Examen de la contribution à la politique**

La conversion d'affectation en zone administrative (de par l'abrogation partielle du PPAS) tout en préservant une zone de circulation permettrait d'appuyer la reconversion du Quartier Nord et constitue une opportunité de favoriser les continuités et d'améliorer les espaces publics en proposant la mise en œuvre du « *parcours de quartiers* ».

### **Politique 4 : Politique d'implantation des équipements et de gestion des services d'utilité publique**

#### **Objectifs de la politique**

Cette stratégie vise le développement du principe d'universalité dans la mise à disposition de services et d'équipements pour l'ensemble de la population sur l'intégralité du territoire. La politique a donc pour but d'offrir les mêmes services et équipements dans tous les quartiers de la commune, à tous les publics et de s'assurer que ces services et équipements soient d'un niveau comparable à ceux offerts dans les autres communes.

#### **Application à l'objet de l'abrogation**

L'objet de l'abrogation figure sur le territoire bruxellois et la politique y est donc d'application.

**Examen de la contribution à la politique**L'objet de la demande d'abrogation partielle contribue à l'instauration de cette stratégie. En effet, l'application des prescriptions relatives à la 'zone administrative' au PRAS (de par l'abrogation partielle du PPAS) permettrait d'intégrer des commerces et des équipements au sein du Quartier Nord.

### **Politique 8 : Politique de prise en compte des fonctions nationales et internationales**

#### **Objectifs de la politique**

Cette politique est liée à deux enjeux concertés à l'échelle communale, à savoir :

- Ancrer la gare du Nord, en particulier, et le Quartier Nord, en général, dans la commune ;
- Continuer à accueillir des fonctions internationales, fédérales, communautaires et régionales, publiques ou privées au Quartier Nord, en accord avec Bruxelles et Schaerbeek.

#### **Application à l'objet de l'abrogation**

Le territoire du Quartier Nord est identifié comme l'une des zones permettant d'ancrer la gare du Nord dans la commune.

#### **Examen de la contribution à la politique**

L'objet de la demande d'abrogation partielle contribue à l'instauration de cette politique via son changement d'affectation engendrant une possibilité d'accueillir des fonctions supplémentaires sur le territoire communal.

#### 5.2.3 Analyse au regard des mesures générales d'aménagement et de déplacement du PCD

### **Orientations principales en matière d'affectation du sol**

#### **Objectifs des orientations générales**

Les orientations principales en matière d'affectation du sol ne diffèrent pas de ce qui est prévu au PRD. Toutefois, certaines affectations sont précisées afin de répondre à l'objectif quantitatif en matière de logement. Cet objectif est d'atteindre, au Quartier Nord, une croissance de 50.000m<sup>2</sup>, soit 500 logements pour 1.500 habitants. Le quartier Nord est par ailleurs décrit comme étant une zone de développement prioritaire.

- Voir CARTE 2.14 a : Synthèse des différentes politiques par site.

#### **Application à l'objet de l'abrogation**

Le Quartier Nord est directement concerné, puisque le PCD précise que « *La complexité du programme à développer sur l'ensemble du Quartier Nord implique la réalisation d'un schéma d'aménagement, couvrant les trois communes. L'aménagement de l'espace public et les mesures en matière d'accessibilité seront à l'échelle de la vocation métropolitaine des lieux. Le schéma directeur orientera aussi le contenu des dossiers de base des PPAS à modifier.* » Une modification des PPA est donc projetée via ce PCD. Le PPA n°26 du Quartier Nord serait complètement abrogé afin de permettre la mise en œuvre d'un nouveau quartier.

- Voir CARTE 3 : Affectations réglementaires

Le PCD précise, lors de la description des enjeux liés au Quartier Nord, *que le développement du quartier concerne aussi la commune de Schaerbeek et la ville de Bruxelles. « Outre l'achèvement d'un développement limité des fonctions administratives, le Quartier Nord est la plus importante opportunité de réimplantation de l'habitat à proximité du Pentagone. Il s'agira de reconstruire un quartier mixte, alliant dimension locale et métropolitaine. La dimension locale de la mixité implique le développement de fonctions (...). »*

### **Examen de la contribution aux orientations générales**

La conversion d'affectation de l'objet de l'abrogation en zone administrative (de par l'abrogation partielle du PPAS) pourrait engendrer un apport en terme de logements, d'équipements et de commerces et ainsi contribuer positivement à cette politique.

De plus, l'abrogation totale de l'ensemble du PPA du Quartier Nord (tout îlot compris) est projetée via le PCD ; l'abrogation partielle du PPA (et d'une partie de l'îlot 9) répondra donc partiellement à cette demande.

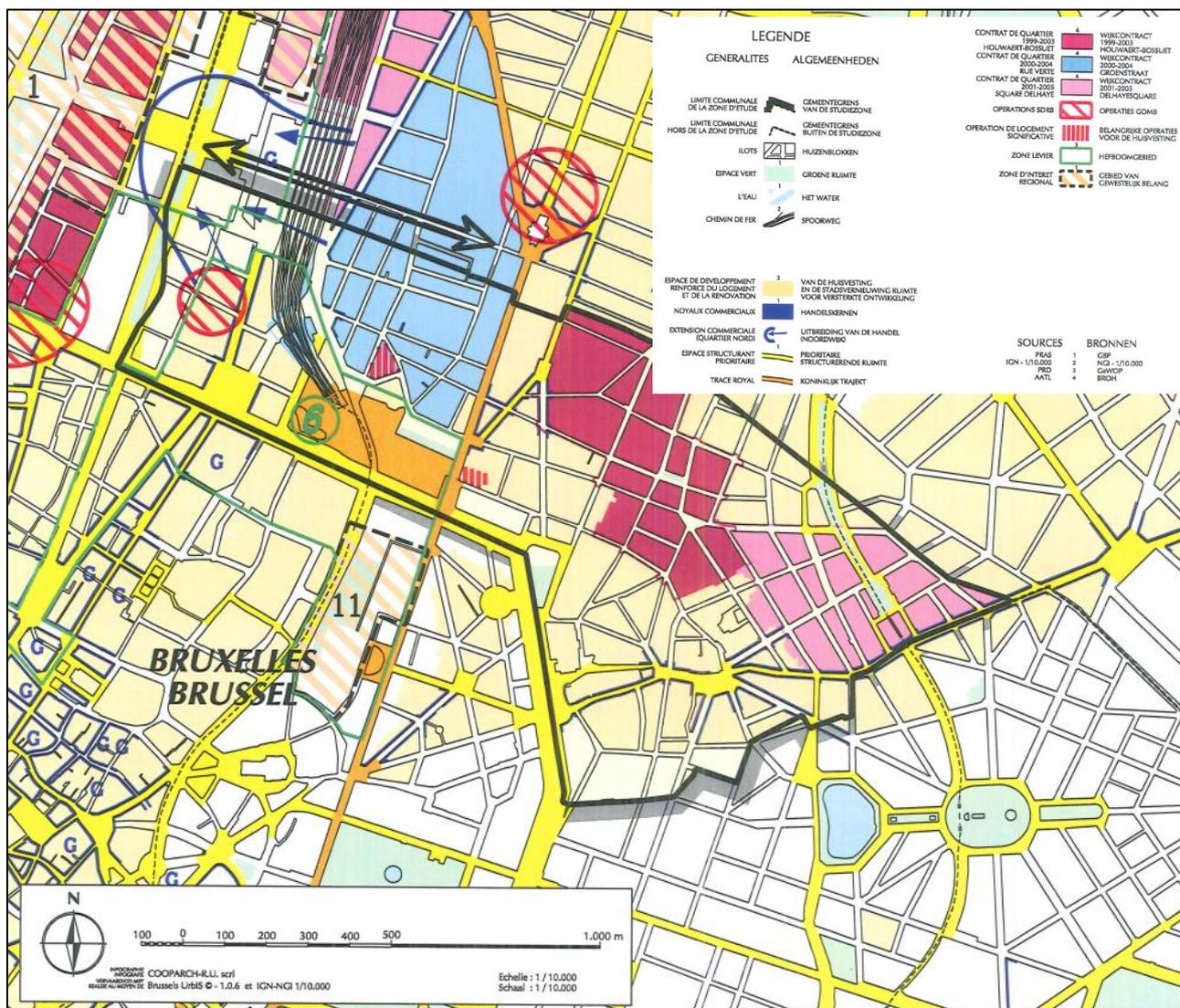
#### 5.2.4 Situation aux cartes du PCD

---

#### **Carte 2.1 : Population et logement**

Le périmètre de l'abrogation partielle est localisé aux abords de deux zones leviers, lesquels comprennent la gare du nord d'une part et la place Rogier d'autre part (au sud et s'étendant le long de la petite ceinture).

Un axe d'extension commerciale passe au-travers du périmètre concerné par l'abrogation partielle du PPA Nord, liant la gare du nord et les îlots à l'ouest (connexion est-ouest).



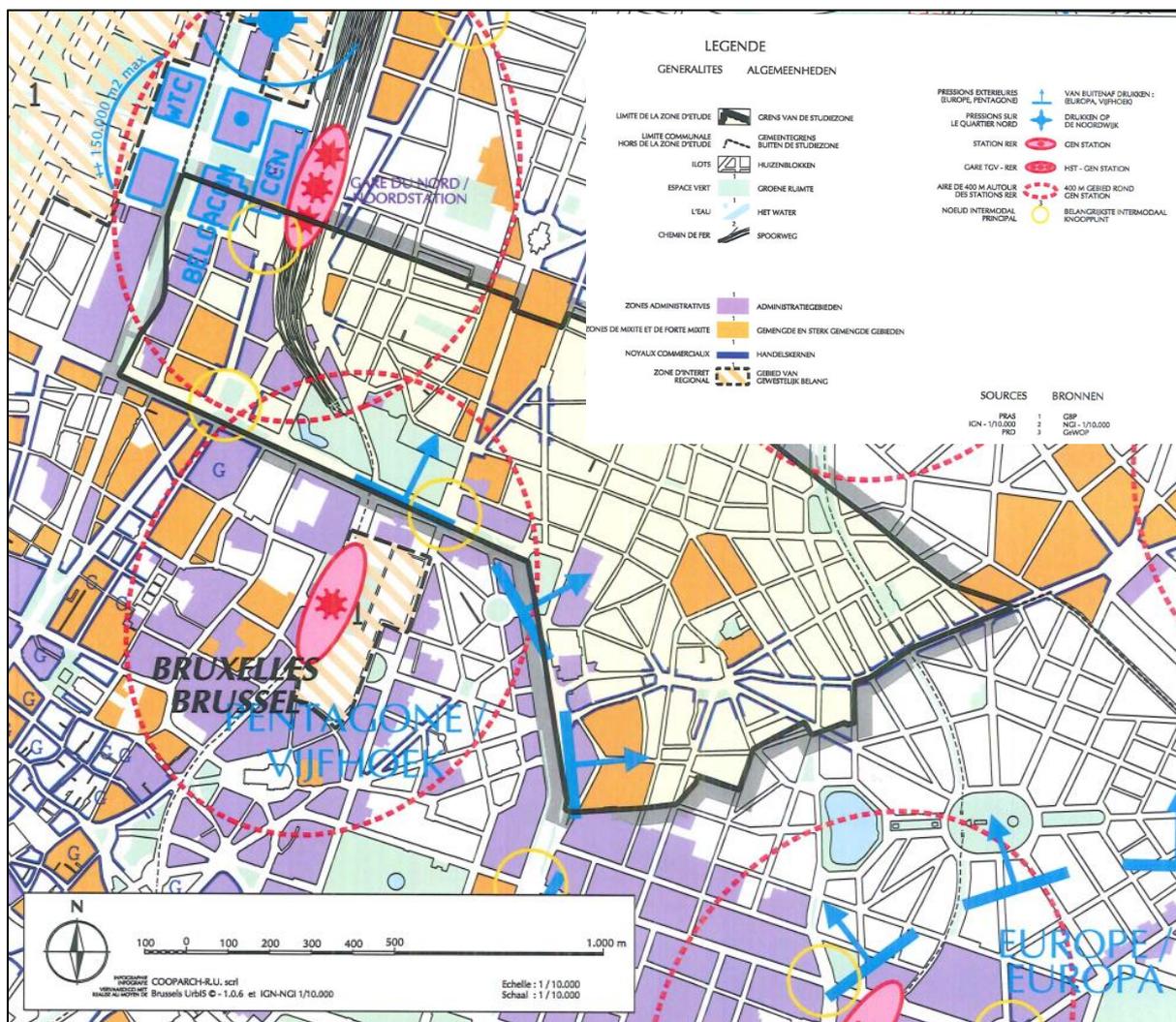


Figure 32 : Extrait de la carte 2.2 du PCD – 'Economie et emploi' (source : PCD, 2004)

### Carte 2.3.a : Embellissement du paysage urbain et mise en valeur du patrimoine

Le périmètre de l'abrogation partielle est localisé à proximité d'un espace structurant ; lequel correspond à la rue du Progrès.

Au regard de la carte 2.3.a, aucun objectif et/ou mesure n'est d'application au sein du périmètre d'abrogation partielle.

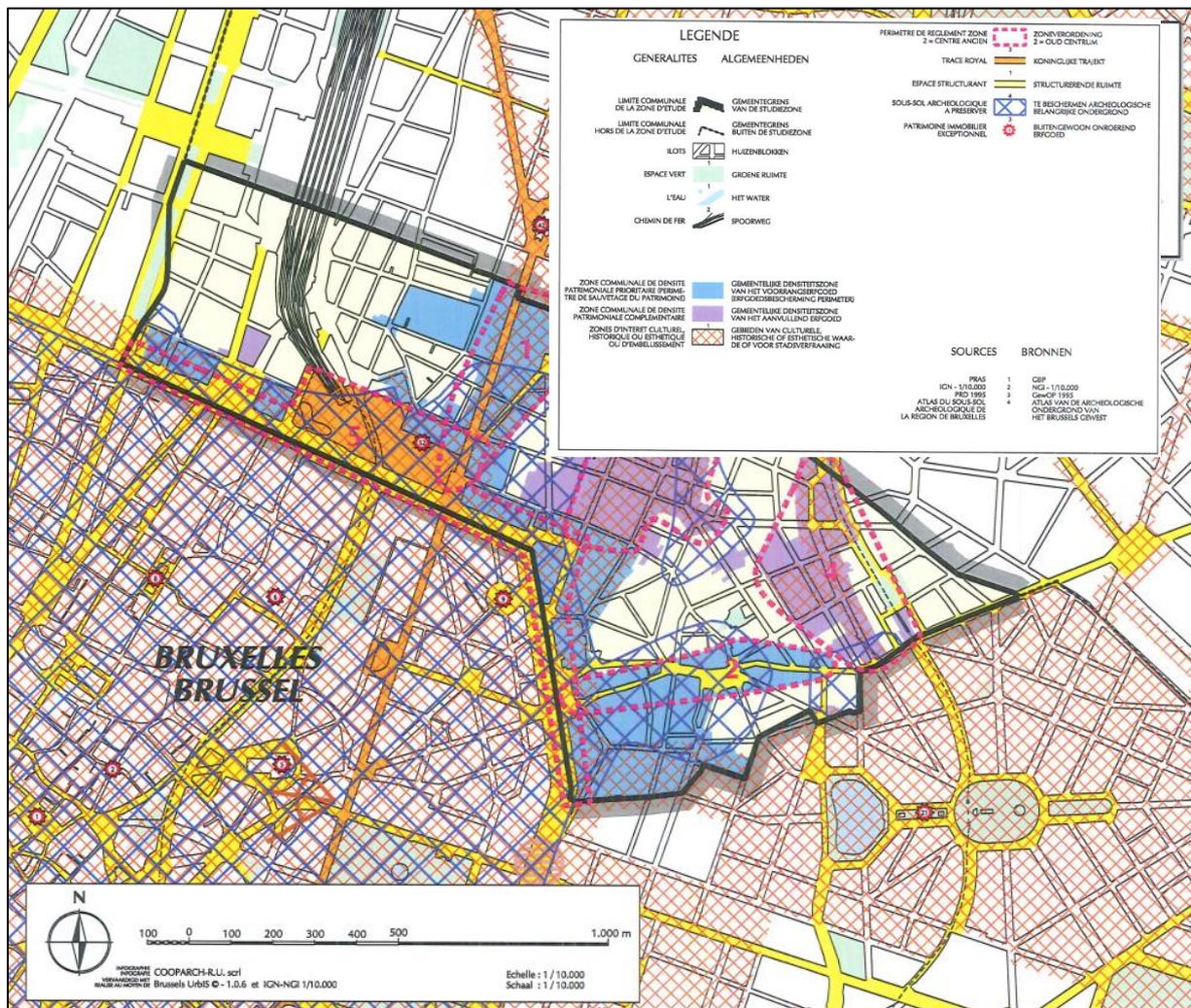


Figure 33 : Extrait de la carte 2.3.a du PCD – 'Embellissement du paysage urbain et mise en valeur du patrimoine' (source : PCD, 2004)

### Carte 2.3.b : Espaces publics : projets et mesures

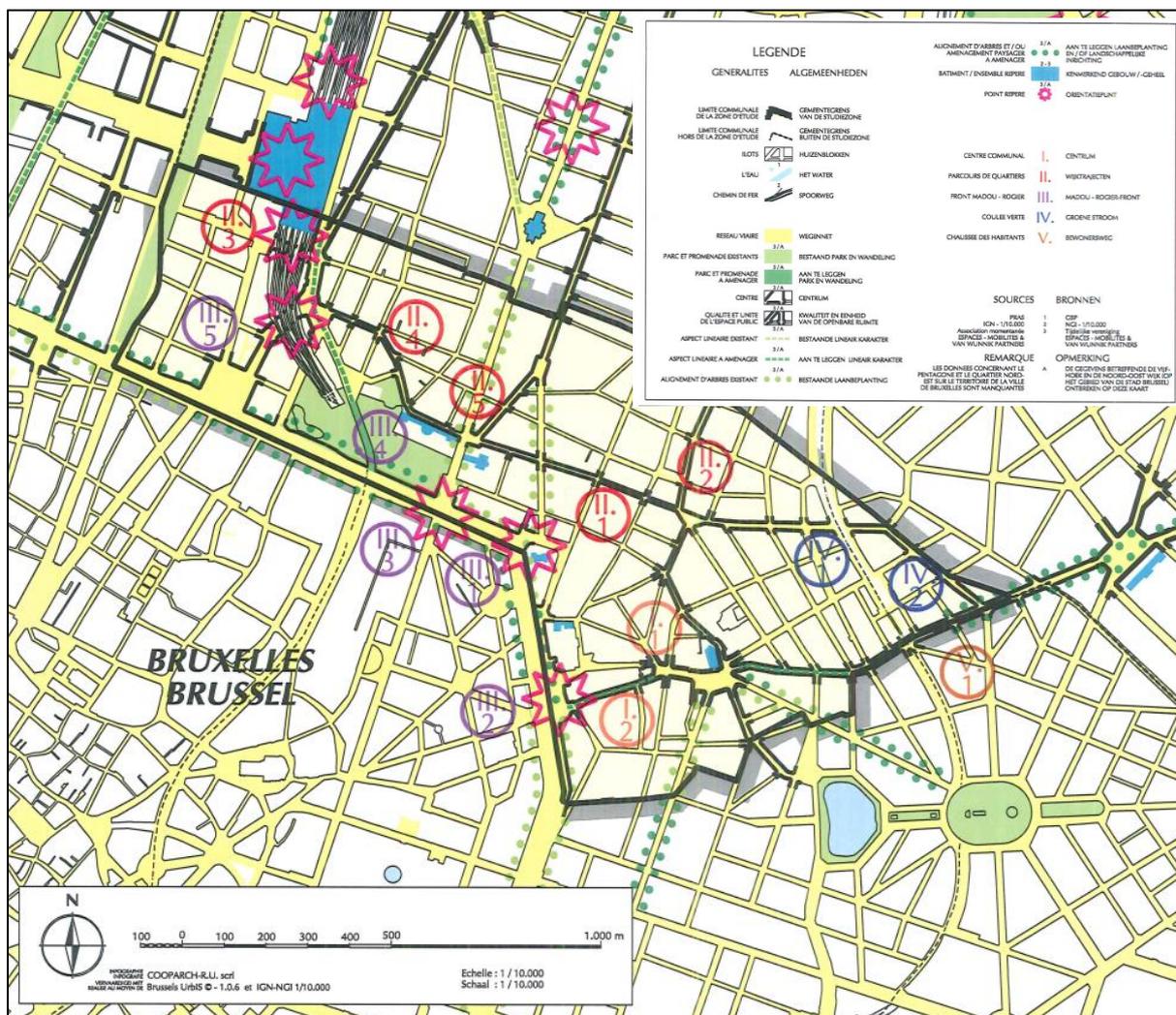
Cette carte représente la vision d'ensemble pour l'avenir et intègre les mesures projetées via le PCD afin de créer une nouvelle cohérence.

Elle met ainsi en évidence les parcs et promenades existants à aménager, l'espace public des pôles commerciaux à développer, les lieux où la qualité et l'unité de l'espace public doivent être améliorées, les aspects linéaires existants et à aménager et enfin, les points de repères.

La gare du Nord figure en tant que repère.

La portion de l'objet de l'abrogation partielle concerné par l'abrogation partielle figure sur ladite carte, en tant que « parcours de quartier (II) », comprenant un point de repère. Ainsi, le parcours n°3 comprend entre autres, la Place du Nord et les tunnels du chemin de fer en tant que paysage intégré.

La volonté y est de favoriser les continuités avec l'axe de la rue de Brabant et de réaménager de façon cohérente et lisible l'ensemble de l'espace public à l'ouest du chemin de fer : réorganiser et embellir la place du Nord (dont les actions doivent être coordonnées avec les mesures de déplacement).



### **Carte 2.8b : Déplacements transports en commun : projets et mesures**

Le périmètre de l'abrogation partielle est localisé à proximité d'un axe fluide de transport en commun ; lequel correspond à la rue du Progrès. Cet axe traverse l'est du périmètre de l'objet de l'étude, de manière parallèle avec la gare du Nord (recensée en tant que « Station RER possible »).

Au regard de la carte 2.3.a, aucun objectif et/ou mesure n'est d'application au sein du périmètre d'abrogation partielle.

### **Carte 2.8c : Spécialisation des voies**

Le périmètre de l'abrogation partielle est localisé à proximité d'un collecteur de quartier (correspondant à la rue Georges Matheus) et est traversé d'est en ouest par une voie inter-quartier (correspondant à la rue des Charbonniers).

Au regard de la carte 2.8.c, aucun objectif et/ou mesure spécifique n'est d'application au sein du périmètre d'abrogation partielle.

### **Carte 2.12 : Culture et tourisme**

Le périmètre de l'abrogation partielle est localisé à proximité de plusieurs éléments pointés par la carte 2.12 du PCD ; à savoir :

- Est compris dans un quartier touristique (comprend la gare du Nord et ses îlots aux alentours ;
- A proximité de nombreux établissements hôteliers (principalement répartis au sud du périmètre faisant l'objet de l'abrogation partielle) ;
- Un musée thématique localisé au nord du périmètre faisant l'objet de l'abrogation partielle (correspondant à l'entrée de la gare du Nord).



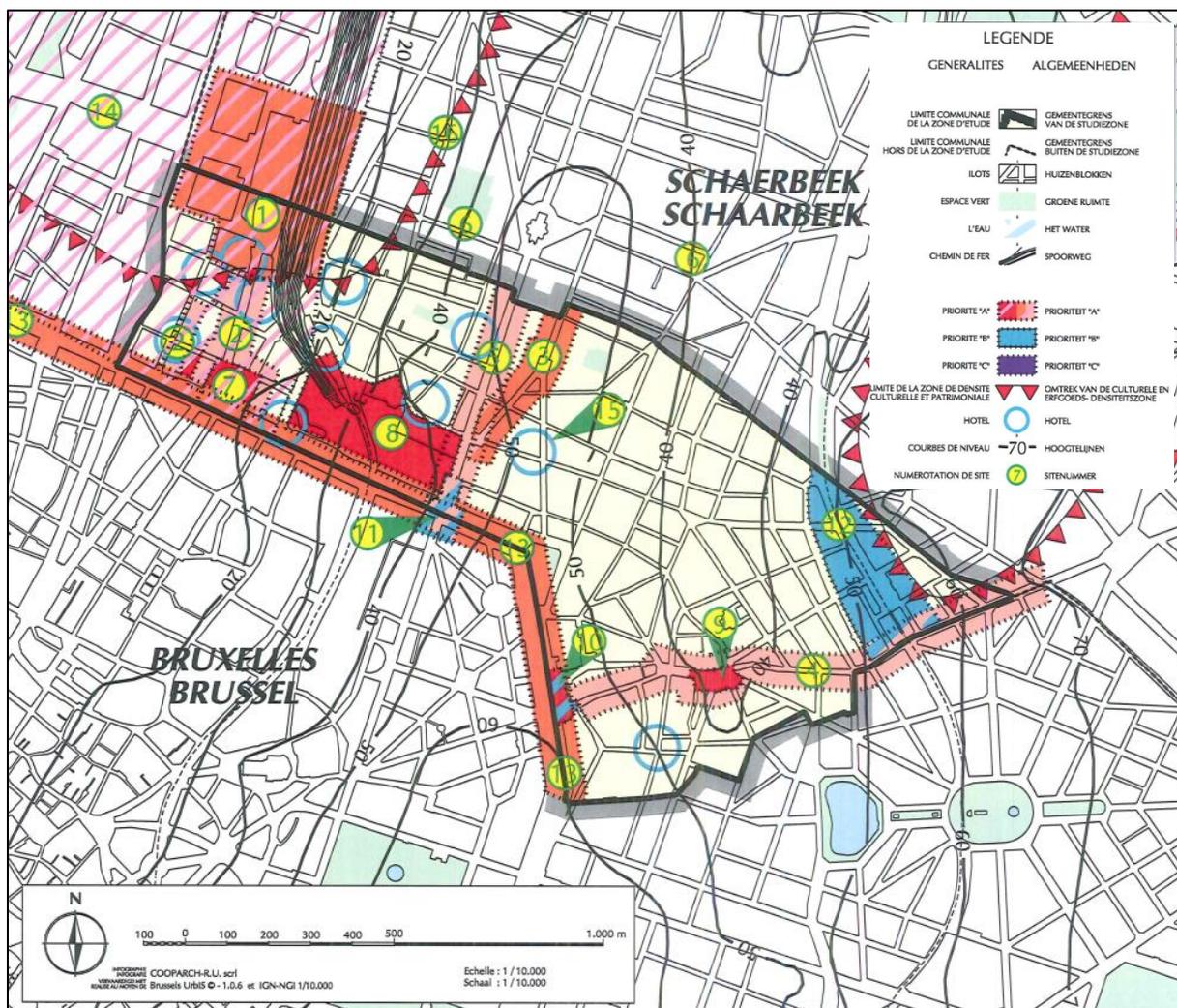


Figure 36: Extrait de la carte 2.14.a du PCD – ‘Synthèse des différentes politiques par site’ (source : PCD, 2004)

### Carte 3 : Affectations réglementaires : PPAS

Le PCD aborde la question du PPAS en estimant qu’il est nécessaire d’abroger totalement l’intégralité du PPA, en ce compris l’objet de l’abrogation partielle (voir Carte 3 : Affectations réglementaires : PPAS).

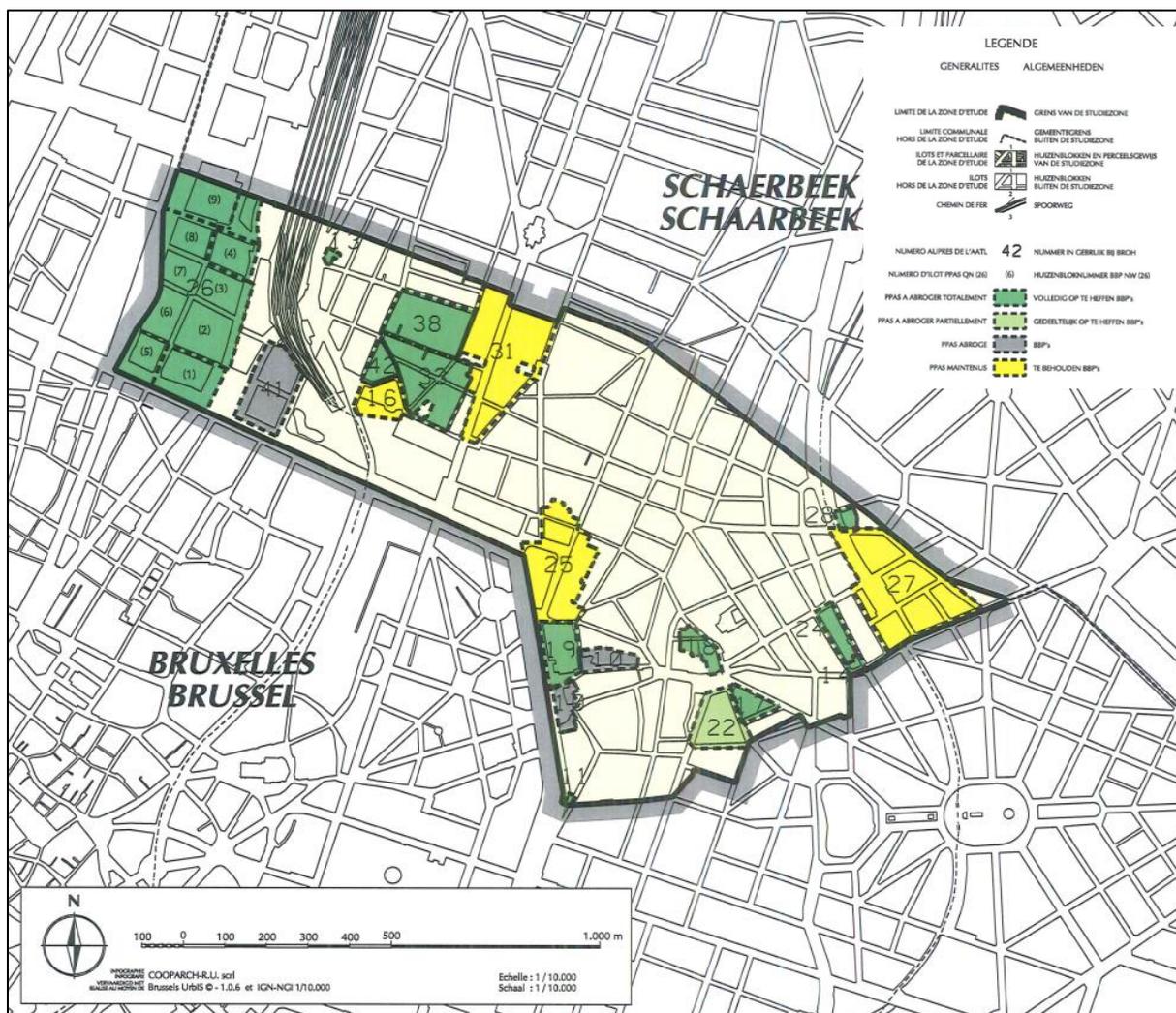


Figure 37 : Extrait de la carte 3 du PCD – 'Affectations réglementaires : PPAS' (source : PCD, 2004)

## 5.2.5 Conclusion

L'abrogation partielle du PPA n°26 offre un potentiel de récupération d'une zone urbanisable, puisque l'on passe d'une zone uniquement de circulation (selon le PPA original) à une zone comprenant une double affectation – à savoir : 'zone administrative' et de 'réseau viaire' (selon les définitions du PRAS).

Ce type d'affectation est compatible avec les objectifs du PCD suivants :

- Promouvoir l'implantation de logements, de commerces et d'équipements publics afin d'assurer la transition d'un quartier monofonctionnel vers un quartier comprenant plusieurs fonctions ;
- Renforcer la valeur d'usage des espaces publics comme supports à l'activité urbaine à destination de tous les publics (via la mise en place du « parcours de quartier » souhaité ;
- Renforcer le noyau commercial existant ;
- Contribuer à l'abrogation totale du PPA.

Ainsi, l'abrogation partielle peut être considéré comme une contribution positive aux nombreuses ambitions concentrées sur la zone, et plus particulièrement celle d'y créer du logement de qualité, de requalifier les espaces publiques, d'y installer des équipements pour la collectivité, en articulation avec la concentration spécifiques d'activités économiques présentes et futures.

---

## 6 Conclusion

---

### 6.1 Bilan des enjeux

Il ressort de la confrontation du PPAS avec les situations existantes de fait et de droit que les principaux enjeux subsistants de ce PPAS concernent la « zone de circulation ». Cette zone est principalement réservée aux circulations mécaniques et piétonnières et aux plantations. Des occupations tant à usage privé que public peuvent être admises.

Le PPAS actuellement d'application indique également les pourcentages d'espaces verts obligatoires supplémentaires à aménager (soit au sol, soit au-dessus de celui-ci sous forme de plantations d'agrément).

Aucune autre fonction et occupation n'est possible actuellement sur le site. Ce dernier est donc occupé par une place accessible au public presque entièrement minéralisée et dédiée à la circulation (large espace vide permettant d'accéder à la gare du Nord et comportant des zones de dépôts de bus De Lijn et des accès vers le parking souterrain).

On notera toutefois que les prescriptions graphiques de ce PPA situent une portion du CCN en zone de circulation, laquelle n'autorise pas de construction. Le CCN est dès lors non conforme en termes d'implantation, emportant une non-conformité en termes d'affectation.

### 6.2 Développements possibles après abrogation

L'abrogation du PPAS implique un retour au PRAS en « zone administrative », permettant l'installation de nouvelles fonctions, telles que des bureaux, des logements en affectation principale ou encore des établissements hôteliers, du commerce et des équipements (affectations secondaires). Les activités productives sont admises si elles sont compatibles avec les affectations principales et secondaires.

### 6.3 Motivation de l'abrogation partielle

La présente demande se situe dans un périmètre que le Gouvernement régional considère désormais comme un pôle stratégique depuis l'adoption du Plan Régional de Développement durable le 12 juillet 2018. Dans ce contexte, et sachant que la définition d'une vision territoriale plus précise est en cours, Perspective.Brussels a déjà pu mettre en évidence que les enjeux du développement du quartier Nord sont notamment de :

- promouvoir l'implantation de logements, de commerces et d'équipements publics afin d'assurer la transition d'un quartier monofonctionnel vers un quartier mixte,
- garantir des rez-de-chaussée actifs qui contribuent à l'animation de l'espace public,
- renforcer la valeur d'usage des espaces publics comme supports à l'activité urbaine à destination de tous les publics.

L'îlot concerné par la demande d'abrogation partielle est quasi entièrement urbanisé. Un retour au PRAS engendre donc une potentielle désimperméabilisations du site. Différents projets sont possibles, permettant de répondre aux enjeux régionaux.

A moyen et long terme, les prescriptions du PPAS dans la zone de circulation empêchent tout projet de restructuration de cette zone dont l'urbanisation prévue au PPAS correspond à une conception passée de l'urbanisme (grande zone de circulation monofonctionnelle comprend les accès d'un parking et uniquement dédié aux modes de transports). L'abrogation permettra donc d'envisager une restructuration de cette zone.

---

## 7 Annexes

---

Plan (PPAS et plan grand format / grand cartouche)