

CC du 30.04.2012

Document officiel reçu
le 17/04/2012 via le Cabinet
de Monsieur E. Gasser.



17/04/2012
VILLE DE CHARLEROI

Aménagement urbain



**DELIMITATION D'UN
PERIMETRE DE REMEMBREMENT URBAIN
'Rive Gauche'**

rapport final du 12 avril 2012

Vu pour être annexé à notre arrêté du

.....31 JAN. 2013.....

Le Ministre - Président


Rudy DEMOTTE

Le Ministre de l'Environnement, de
l'Aménagement du territoire et de la
Mobilité


Philippe HENRY

PARTIE 4 : PRÉSENTATION DU PROJET D'URBANISME ASSOCIÉ

1. Localisation des opérations

Voir carte 1-1 : Projet d'urbanisme

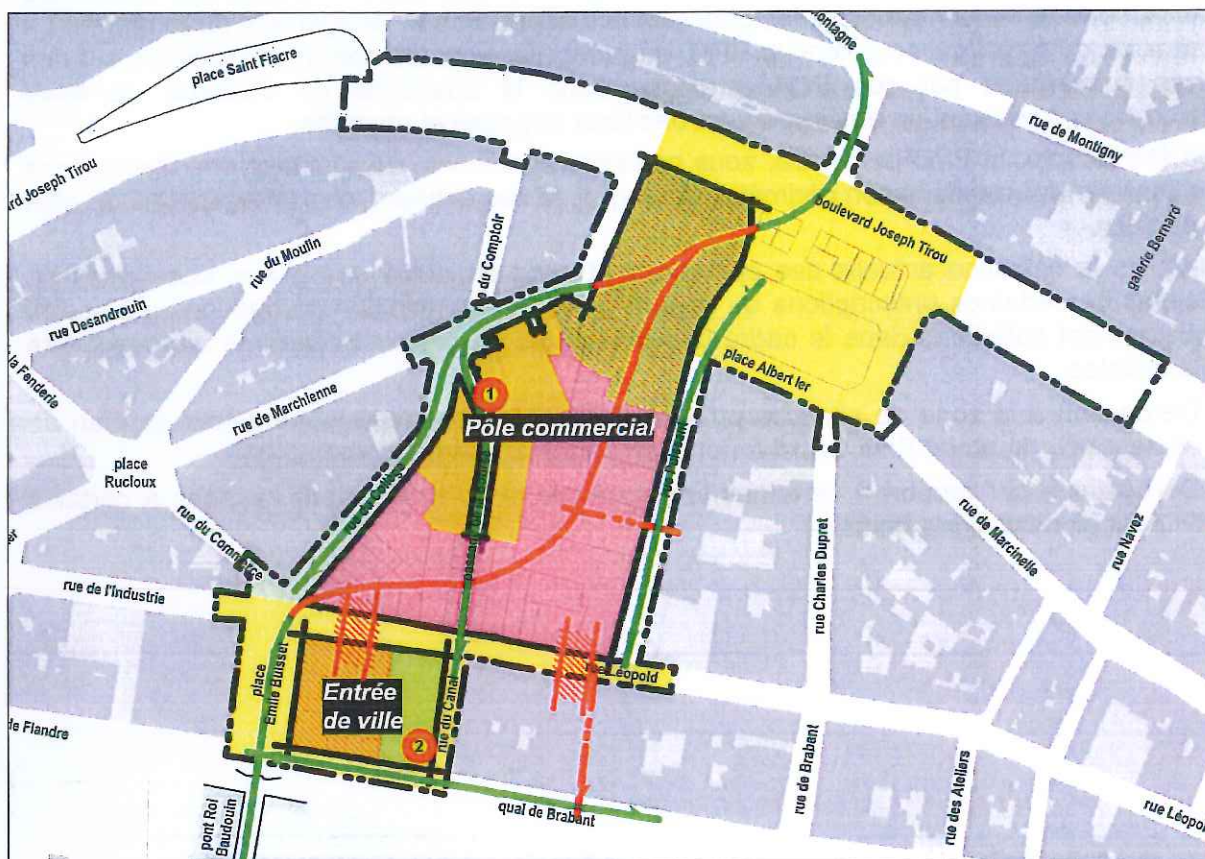


Figure 27 : Localisation des opérations de requalification / développement au sein du PRU

2. Présentation du projet d'urbanisme associé au PRU

2.1. Préambule

Extraits de la note de recherche sur le remembrement urbain éditée par la Conférence permanente du développement territorial (CPDT) :

« Légalement, rien n'interdit au projet d'urbanisme qui a fait l'objet de la procédure de remembrement urbain d'évoluer. On pourrait y voir un avantage supplémentaire de cette procédure par rapport à d'autres outils dans la mesure où elle autorise une certaine souplesse en termes de mixité, de gabarits, de hauteurs, d'implantation (contrairement à un plan communal d'aménagement, par exemple, qui nécessite toujours des dérogations lors du passage des plans à la concrétisation du projet).

Les modifications apportées au projet initial devraient toutefois rester dans une marge raisonnable, laissée à l'appréciation du Fonctionnaire Délégué.

[...]

Le remembrement urbain témoigne ainsi d'un glissement, déjà esquissé avec le rapport urbanistique et environnemental (RUE), d'une vision de l'aménagement du territoire normative organisée autour d'outils réglementaires vers des outils plus opérationnels. Le

remembrement urbain peut, dans sa philosophie, être rapproché de l'ancien schéma directeur dans le sens où il est plus optionnel et opérationnel que réglementaire. »

Dans cette optique, les différents éléments constitutifs du projet qui sont décrits ci-après sont exposés sur base des grands principes qui y sont liés en termes d'emprises au sol, de gabarits, d'affectations, et de programme constructif.

Dans l'esprit de la note de recherche éditée par la CPDT, les projets architecturaux qui sous-tendent les opérations visées au PRU sont susceptibles d'évolution, d'ici à l'introduction effective des demandes de permis de ces projets, ou en cours d'instruction de ces demandes de permis.

2.2. Le projet d'urbanisme dans sa globalité

Le présent PRU est sous-tendu par une double dynamique d'opérations publiques et privées visant des actions de requalification et de développement urbains initiées dans la Ville Basse de Charleroi, et qui sont destinées à se développer en symbiose. Cette double dynamique publique / privée est essentiellement portée par les éléments décrits ci-dessous.

Des opérations initiées par les pouvoirs publics

Avec au premier plan la Ville de Charleroi, et par le biais des initiatives suivantes :

- Le programme Phénix (financement FEDER) qui prévoit des interventions sur les espaces publics à l'intérieur ou à proximité immédiate du PRU, dont notamment (1) le 'Triangle' de la Ville basse (percées d'îlots, réfection des voiries, mise en piétonnier) et (2) l'aménagement des quais de Sambre et de la passerelle sur la Sambre (modifications du relief, aménagements urbains, plantations, mise en piétonnier et nouvelle passerelle au dessus de la Sambre + Centre de l'image) ;
- Le projet de rénovation urbaine de la Ville Basse qui envisage des réfections de voiries le long des limites 'est' du PRU (réfection des rues Puissant et du Canal).

Des opérations initiées par des acteurs privés

Avec au premier plan les développeurs du projet Rive Gauche, et par le biais des initiatives suivantes :

- L'opération 'Pôle commercial – Place Albert 1^{er}' qui prévoit (1) l'implantation d'un centre commercial urbain, d'un hôtel, d'un grand parking souterrain et de quelques logements, (2) la reconfiguration de l'espace public au droit de l'actuelle place Albert 1^{er} (avec démolition du bâtiment des colonnades, ouverture de la place vers le nord, reconstruction d'un nouveau bâtiment avec une nouvelle emprise), (3) une ambitieuse politique piétonne (piétonisation la place Albert 1^{er} avec suppression de son actuel parking en surface et suppression du trafic automobile sur le tronçon central du boulevard Joseph Tirou) ;
- L'opération 'Entrée de Ville – Place Buisset' qui prévoit le développement d'un îlot de grande mixité au droit de l'entrée de ville que constitue la place Emile Buisset (depuis la gare), avec des logements, des commerces (y compris horeca) et une infrastructure d'accueil touristique.

Des opérations initiées conjointement par des pouvoirs publics et des acteurs privés

Avec essentiellement la Ville de Charleroi et les promoteurs du projet Rive Gauche, et par le biais des initiatives suivantes :

- Un projet de revitalisation urbaine visant le réaménagement de la place Buisset ;
- L'éventuelle réalisation de passerelles piétonnes aériennes reliant la future Porte des Arts et l'îlot 'Buisset' à l'îlot du Passage de la Bourse.

Le projet d'urbanisme associé au PRU est constitué de l'ensemble de ces différentes 'opérations de requalification / développement' dont la réalisation conjointe devrait permettre

une forme de symbiose et d'émulation destinée à redévelopper l'ensemble du quartier qui se trouve aujourd'hui dans un état de délabrement significatif.

L'espoir est également que ces opérations permettent d'attirer de nouveaux entrepreneurs, commerçants, habitants... qui, par leurs projets et par leur retour en centre-ville, permettront de régénérer l'attractivité de la Ville Basse et permettront de faire 'percoler' cette dynamique positive de 'retour à la ville' dans les quartiers voisins du PRU.

3. Description des opérations de requalification / développement

3.1. Préambule

Pour rappel, bien que le projet urbanistique présente une globalité et une unicité à l'échelle du PRU, il est, dans la présentation qui suit et pour des facilités de compréhension, abordé selon les deux opérations qui le composent (séparées physiquement par la rue Léopold) :

- L'opération 'Pôle commercial – Place Albert I^{er}', sur les îlots 'Passage de la Bourse' (îlots 1a et 1b) et 'Albert I^{er}' (îlot 2) ;
- L'opération 'Entrée de Ville – Place Buisset', sur l'îlot 'Buisset' (îlot 3).

Voir cartes 4-2/1 à 4-2/9 : Affectation selon les niveaux (sous-sols, rez et étages)

3.2. L'opération 'Pôle commercial – Place Albert I^{er}'

3.2.1. Localisation et situation actuelle

L'opération 'Pôle commerciale – Place Albert I^{er}' porte sur les îlots 'Passage de la Bourse' (n°1) et 'Albert I^{er}' (n°2), ainsi que sur une partie significative du boulevard Joseph Tirou (depuis la place, jusqu'à environ 110 mètres vers l'ouest et 90 mètres vers l'est).

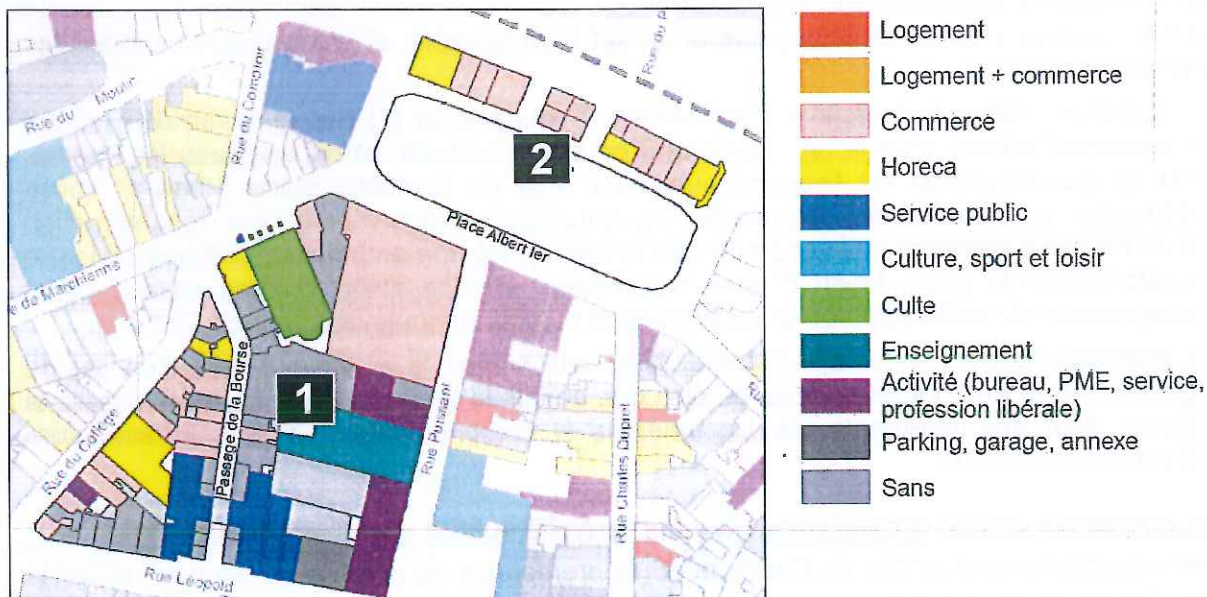


Figure 28 : Affectations au rez-de-chaussée en situation existante
(source : ICEDD, rénovation urbaine)

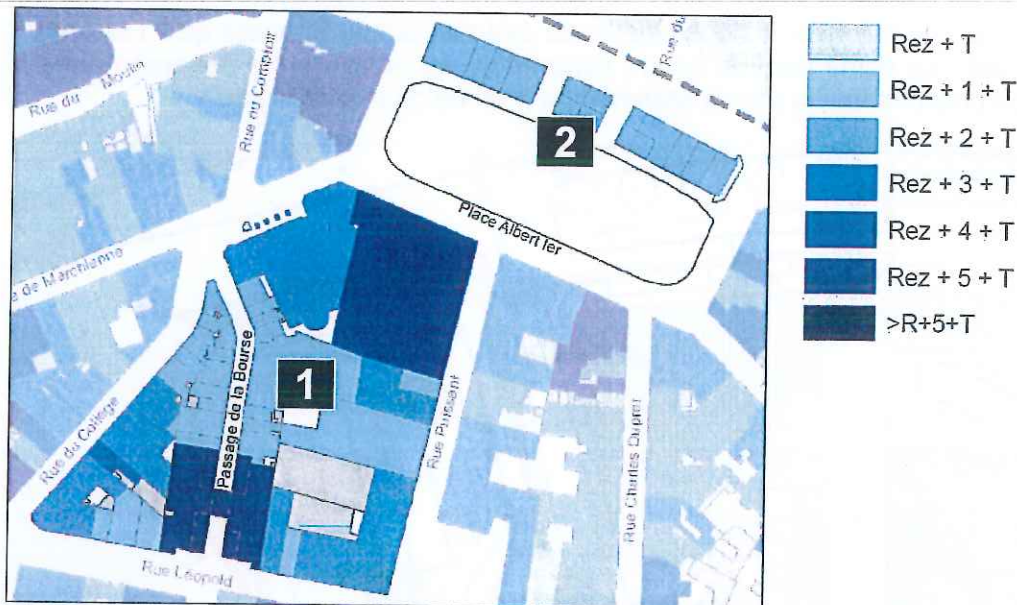


Figure 29 : Gabarits des constructions en situation existante
(source : ICEDD, rénovation urbaine)

3.2.2. Description de l'opération 'Pôle commercial – Place Albert 1^{er}'

3.2.2.1. Définition générale

L'opération 'Pôle commercial – Place Albert 1^{er}' prévoit :

- Un centre commercial urbain, ouvert sur la ville, comprenant des surfaces commerciales, des zones de malls, des espaces de stockage, des quais de livraison intérieurs, etc. ;
- Un grand parking souterrain localisé sous l'actuelle place Albert 1^{er} et sous le centre commercial ;
- Un hôtel de standing (*Hôtel Albert*) localisé au droit de la place Albert 1^{er} ;
- Des logements aux étages de la galerie historique du Passage de la Bourse (bâtiment classé remis en valeur dans le cadre de cette opération).

Par rapport à la définition du PRU telle qu'exprimée dans le CWATUPE (art. 127), l'opération dite 'Pôle commercial – Place Albert 1^{er}' peut être synthétisée comme suit :

Requalification urbanistique

L'envergure de l'opération immobilière formée par le centre commercial, l'hôtel et les logements, ses interventions significatives sur le bâti et l'assainissement qu'elle implique constituent une requalification importante dans un milieu urbain actuellement en mauvais état. L'intention est bien de dynamiser la vie socio-économique de la Ville Basse en donnant une nouvelle qualité, une nouvelle identité à son cœur : l'îlot du Passage de la Bourse.

Développement de fonctions urbaines

La fonction commerciale est majoritaire. Elle est accompagnée d'un hôtel, qui doit être clairement identifiable depuis la place Albert 1^{er}, ainsi que de la réhabilitation des logements situés le long du Passage de la Bourse. La fonction de stationnement automobile, aujourd'hui consommatrice d'espace public, est développée et déplacée en sous-sol pour favoriser les cheminements piétons.

Modification de voiries et d'espaces publics

Cet aspect est exprimé de façon assez évidente dans le projet d'urbanisme associé au PRU, puisque le boulevard Joseph Tirou et la place Albert 1^{er} sont considérablement transformés

dans un but commun de valoriser les cheminements piétons, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du pôle commercial. La partie nord du centre commercial se voit en outre traversée par un nouveau passage public reliant la rue de Marchienne à la rue de la Montagne.

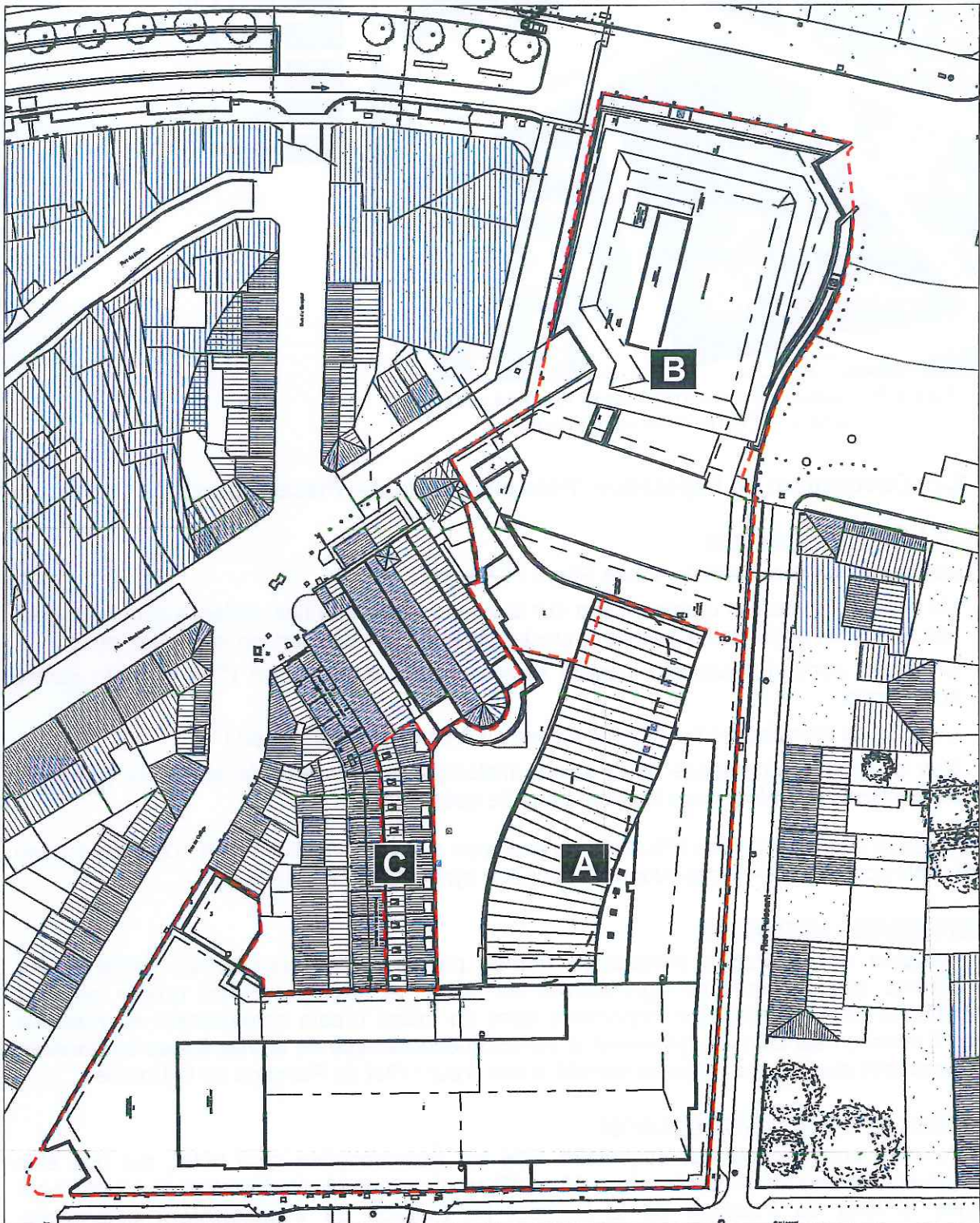


Figure 30 : Plan général du projet Rive Gauche, sur lequel les toitures existantes non modifiées sont hachurées (source : plan de toitures, DDS & Partners Architects, avril 2011)

Même s'il est susceptible d'évoluer, le plan général présenté ci-dessus permet de comprendre l'implantation de l'opération 'Pôle Commercial – Place Albert 1^{er}' et sa programmation générale :

- A. Centre commercial (*mall*) ;
- B. Hôtel de standing et prolongation du centre commercial ;
- C. Logements aménagés derrière les actuelles façades classées du Passage de la Bourse.

La situation projetée pour la nouvelle place apparaît également sur ce plan. Les aménagements complets prévus sur le boulevard Joseph Tirou (dont les trémies d'accès au parking) sont repris à la Figure 31 ci-après.

3.2.2.2. Opérations envisagées

A. Interventions sur le bâti

Les éléments d'intérêt patrimonial que sont le Passage de la Bourse (immeuble classé) et l'église Saint-Antoine sont préservés. Les autres immeubles présents sur l'emprise du projet sont destinés à être démolis pour permettre la construction du nouveau projet. L'immeuble des colonnades est également destiné à être démolit. Les gabarits projetés sont donnés à titre indicatif au Tableau 3 ci-après, sous forme d'affectations par niveaux.

Voir carte 4-1 : Interventions sur le bâti

B. Interventions sur la voirie et l'espace public

La place Albert I^{er} est destinée à être reconfigurée, avec :

- La suppression du stationnement en surface (priorité aux piétons) ;
- La suppression des actuelles trémies d'accès aux parkings qui sont aujourd'hui implantées sur la place (ces trémies sont déplacées sur le boulevard Joseph Tirou) ;
- La reconfiguration de l'emprise de la place, par la démolition de l'actuel immeuble des colonnades et la reconstruction d'un immeuble présentant une autre emprise au sol (bâtiment situé sur le flanc ouest de l'actuelle place, au pied de la Tour Albert) ;
- L'aménagement de la place Albert I^{er} (revêtement de surface, éclairage public, mise en lumière des immeubles, mobilier urbain, kiosques d'accès aux parkings...).

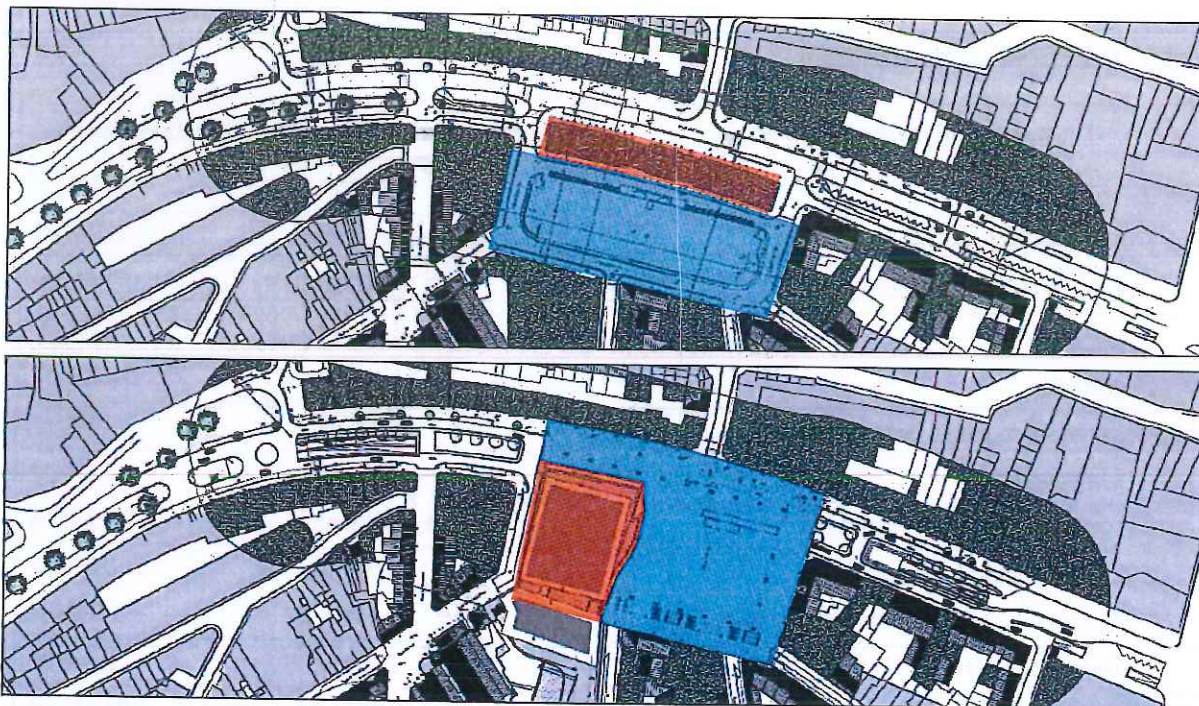


Figure 31 : Plan du boulevard Joseph Tirou et la place Albert I^{er} en situation existante – en haut, et en situation projetée – en bas (source : DDS & Partners Architects)

Le boulevard Joseph Tirou est également destiné à être reconfiguré, avec :

- La mise en piétonnier (ou en espace partagé à certaines heures) du boulevard Joseph Tirou au droit de la place (permettant ainsi une extension de cette place vers le nord, en intégrant l'emprise actuelle du boulevard Joseph Tirou) ;
- La suppression du trafic de transit sur le boulevard Joseph Tirou et report de ce trafic de transit vers le ring (volonté d'empêcher l'utilisation du boulevard Joseph Tirou comme voirie de transit pour traverser la Ville) ;
- L'implantation des trémies d'accès au parking, directement sur le boulevard (au-delà de la zone du boulevard rendue piétonne), avec possibilité – moyennant aménagement en sous-sol d'une zone de demi-tour des véhicules – de fonctionnement à une seule trémie côté ouest ;
- L'éventuelle réalisation de passerelles piétonnes aériennes reliant la future Porte des Arts et l'îlot 'Buisset' à l'îlot du Passage de la Bourse (permettant de compléter les cheminements piétons entre la Gare du Sud et la place Albert 1^{er}).

C. Expropriations pour cause d'utilité publique

Voir carte 4-4 : Plan d'expropriation

La mise en œuvre du projet Rive Gauche implique la déconstruction-reconstruction d'une majeure partie de l'îlot 'Passage de la Bourse' d'une part (îlot n°1) et de l'ensemble des 'colonnades' de la place Albert 1^{er} d'autre part (îlot n°2, galeries Albert 1^{er}). Pour pouvoir réaliser ce projet et procéder ainsi à la redynamisation commerciale et à la requalification de la place Albert 1^{er}, la Ville de Charleroi propose que puissent être expropriés les immeubles et terrains qui n'ont pas encore pu être maîtrisés par les développeurs du projet à l'issue d'une procédure amiable.

Les parcelles cadastrales incluses au plan d'expropriation ainsi que leurs caractéristiques (contenance, propriétaire, localisation, occupation) sont reprises sous forme de tableau à la PARTIE 6, point 2.

3.2.2.3. Programme approximatif

Fonctions / Occupation	Estimation basse	Estimation haute
Centre commercial	55.000 m ²	70.000 m ²
<i>Dont surface GLA</i>	25.000 m ²	35.000 m ²
<i>Dont stocks, mall et communs</i>	25.000 m ²	30.000 m ²
<i>Dont autres</i>	5.000 m ²	5.000 m ²
Hôtel ou logements	6.000 m ²	9.000 m ²
Parking souterrain et sous-sols techniques	35.000 m ²	48.000 m ²
<i>Dont parkings (m²)</i>	28.000 m ²	37.000 m ²
<i>Dont parkings (nombre de places)</i>	±750 places	±950 places
<i>Dont espace garde meubles (m²)</i>	5.000 m ²	8.000 m ²
<i>Dont espace garde meubles (nombre de box)</i>	±40 box	±60 box
<i>Dont autres (m²)</i>	2.000 m ²	3.000 m ²
Total	96.000 m²	127.000 m²

Tableau 2 : Programme approximatif du projet Rive Gauche

Les immeubles envisagés comprennent les niveaux suivants, avec les affectations probables suivantes :

Niveaux	Centre commercial	Hôtel ou logements	Parkings et locaux techniques en sous-sol
Niveau -3			X
Niveau -2			X
Niveau -1	X		(x)
Niveau 0	X		
Niveau +1	X	(x)	
Niveau +2	X	(x)	
Niveau +3	(x)	X	
Niveau +4		X	
Niveau +5		X	

LEGENDE : X = affectation principale | (x) = affectation secondaire

Tableau 3 : Affectations des constructions projetées par niveau

3.2.2.4. Illustrations indicatives du projet

Les images présentées ci-après constituent l'illustration d'un résultat possible parmi d'autres et revêtent à ce titre un caractère indicatif. C'est lors de la procédure des demandes de permis (urbanisme, environnement ou unique) que les caractéristiques du projet seront définitivement fixées.



Figure 32 : Vue nocturne générale sur le projet Rive Gauche et la place Albert I^{er}, depuis l'angle nord-est de la place (boulevard Joseph Tirou)



Figure 33 : Vue perspective de la rue Puissant, en direction du sud

3.3. L'opération 'Entrée de ville – Place Buisset'

3.3.1. Localisation et situation actuelle

L'opération 'Entrée de ville – Place Buisset' porte sur l'îlot Buisset (îlot 3) ainsi que sur les voiries et espaces publics qui le bordent (notamment la place Emile Buisset et le quai de Brabant).

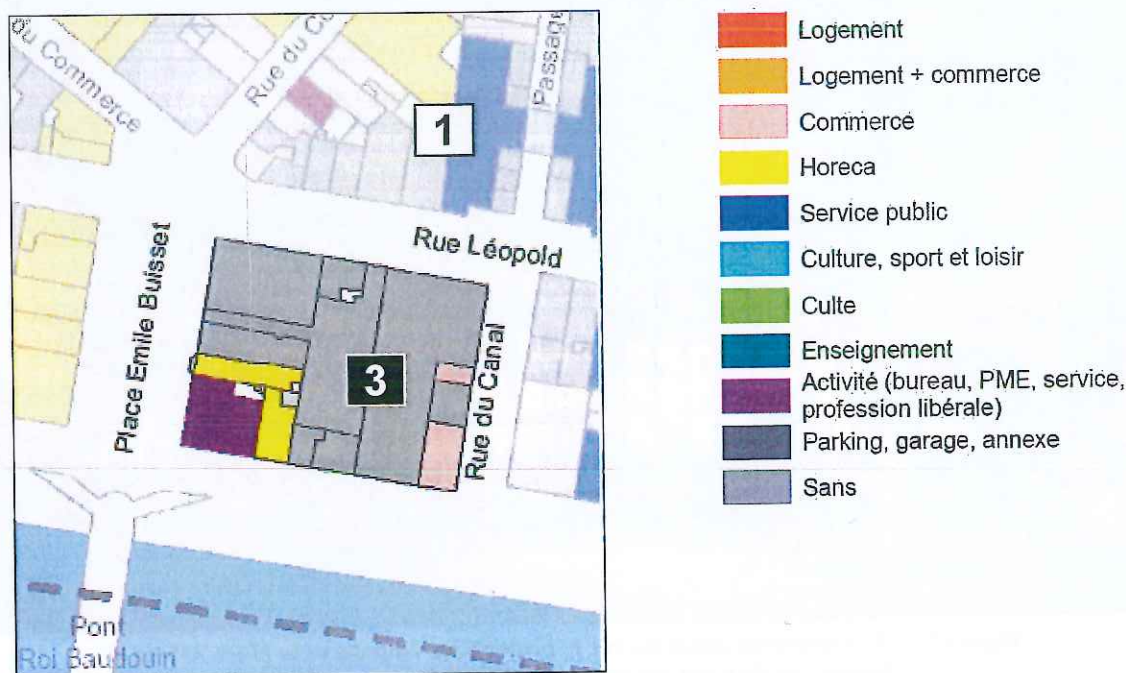


Figure 34 : Affectations au rez-de-chaussée en situation existante
 (source : ICEDD, rénovation urbaine)

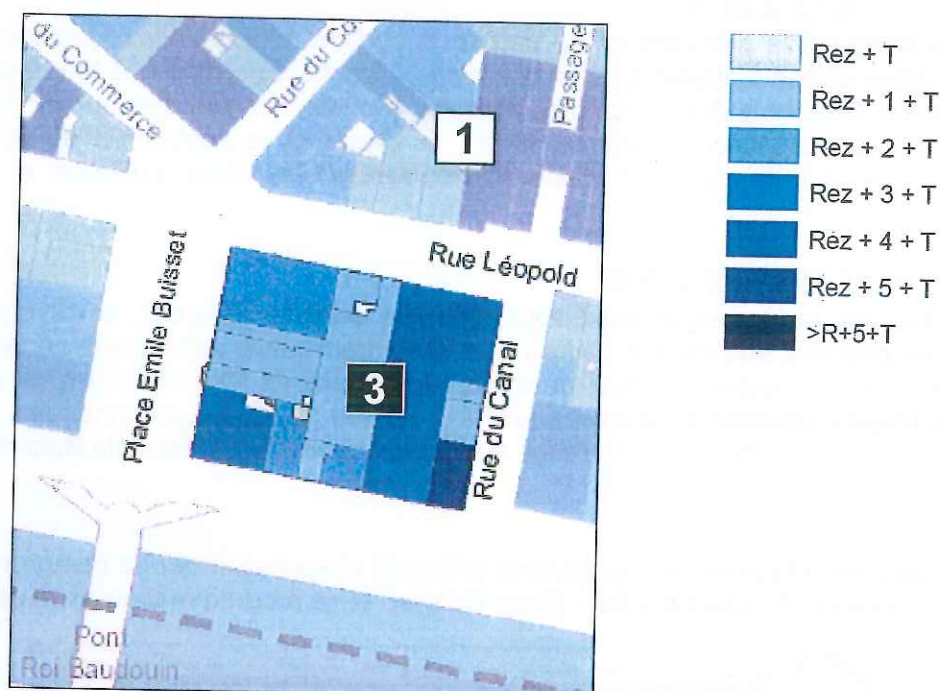


Figure 35 : Gabarits des constructions en situation existante
(source : ICEDD, rénovation urbaine)

3.3.2. Description de l'opération 'Entrée de ville – Place Buisset'

3.3.2.1. Définition générale

L'opération 'Entrée de ville – Place Buisset' prévoit :

- Des logements (dans une proportion importante de l'îlot) ;
- Un petit parking souterrain privatif destiné aux logements ;
- Des surfaces commerciales, en partie destinées à accueillir de l'horeca ;
- Une infrastructure d'accueil touristique (hôtel, auberge...) permettant l'accueil de jeunes voyageurs ou de groupes.

L'opération prévoit, en outre de remettre en valeur le patrimoine architectural que constitue l'immeuble 'Piano De Heug' en lui donnant une affectation publique (infrastructure d'accueil touristique et salles de réunions accessibles au public) et en restaurant ses façades, toiture et cages d'escalier classées, ceci afin de valoriser également son rôle de point de repère visuel dans la Ville.

Par rapport à la définition du PRU telle qu'exprimée dans le CWATUPE (art. 127), l'opération dite 'Entrée de Ville – Place Buisset' peut être synthétisée comme suit :

Requalification urbanistique

Avec la déconstruction-reconstruction de la majeure partie des immeubles, la transformation-rénovation de deux immeubles d'angle et la restauration des parties classées de l'immeuble Piano De Heug, cette opération d'envergure sur l'îlot Buisset constitue une requalification importante du cadre bâti. A fortiori, sur un îlot situé à l'angle d'une entrée de ville (depuis la Gare du Sud)

Développement de fonctions urbaines

La fonction résidentielle est la première en termes de superficie. Elle est accompagnée de surfaces commerciales sur deux niveaux, ainsi que d'une infrastructure d'accueil touristique. Cette mixité comporte ainsi trois des principales activités quotidiennes menées au sein d'un centre-ville attractif : la résidence du soir au matin, le travail et le commerce durant la journée, pendant que des touristes et visiteurs fréquentent les lieux culturels et de divertissement.

Modification de voiries et d'espaces publics

Cet aspect est exprimé en synergie avec l'opération de pôle commercial, à travers la réfection des voiries proches, soit dans le cadre du programme Phénix, soit dans le cadre du programme de rénovation urbaine. L'actuel passage commercial de l'îlot Buisset n'est pas conservé, mais le projet d'urbanisme associé au PRU prévoit la possibilité de construire une passerelle piétonne (surplomb de voirie) entre les surfaces commerciales des îlots Buisset et Passage de la Bourse.

Même s'il est susceptible d'évoluer, le plan général présenté ci-après permet de comprendre l'implantation de l'opération 'Entrée de Ville – Place Buisset' et sa programmation générale.

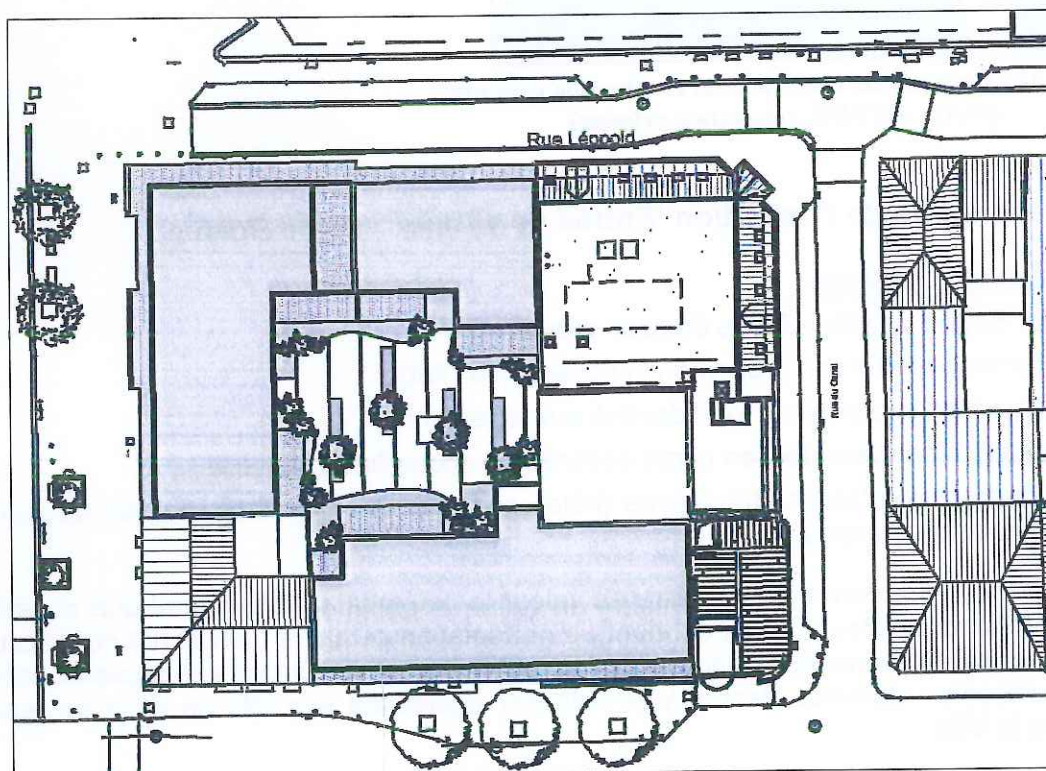


Figure 36 : Plan général du projet 'Ilot Buisset'
(source : plan de toitures, DDS & Partners Architects, mars 2012)

3.3.2.2. Opérations envisagées

A. Interventions sur le bâti

Le bâtiment d'intérêt patrimonial qu'est l'immeuble Piano De Heug (classé) sera entièrement rénové, dans le respect des prescriptions liées aux immeubles classés. Il accueillera a priori les espaces communs de l'infrastructure d'accueil touristique ainsi que des salles de réunions accessibles au public.

Pour ce qui concerne le reste de l'îlot, certains immeubles seront rénovés (notamment la partie 'est' de l'îlot ainsi que l'immeuble 'Randstad' situé au coin 'place Emile Buisset / quai

de Brabant'). Mais, la plus grande partie des immeubles sera démolie pour permettre la construction du nouveau projet.

Voir carte 4-1 : Interventions sur le bâti

B. Interventions sur la voirie et l'espace public

Les interventions suivantes sont prévues :

- L'aménagement de la place Emile Buisset (revêtement de surface, éclairage public, mise en lumière des immeubles, mobilier urbain...), probablement par le biais d'un programme de revitalisation urbaine ;
- L'aménagement des quais de Sambre (rabaissement des quais, mise en piétonnier, aménagements urbains, revêtements, plantations...), dans le cadre du projet Phénix ;
- La réfection de la rue Puissant et de la rue du Canal, dans le cadre du programme de rénovation urbaine en cours pour la Ville Basse ;
- L'éventuelle réalisation d'une passerelle piétonne aérienne reliant l'îlot 'Buisset' à l'îlot du Passage de la Bourse (vraisemblablement au niveau de l'étage commercial).

C. Expropriations pour cause d'utilité publique

Voir carte 4-4 : Plan d'expropriation

Outre les déconstructions-reconstructions prévues sur la majeure partie de l'îlot, l'opération 'Entrée de Ville – Place Buisset' vise la rénovation de plusieurs bâtiments existants, dont celui situé à l'angle du quai de Brabant et de la place Emile Buisset. Pour pouvoir réaliser ce projet et procéder ainsi à la requalification multifonctionnelle de l'îlot, la Ville de Charleroi propose que puissent être expropriés les immeubles et terrains qui n'ont pas encore pu être maîtrisés par les développeurs du projet à l'issue d'une procédure amiable.

Les parcelles cadastrales incluses au plan d'expropriation ainsi que leurs caractéristiques (contenance, propriétaire, localisation, occupation) sont reprises sous forme de tableau à la PARTIE 6, point 2.

3.3.2.3. Programme approximatif

Fonctions / Occupation	Estimation basse	Estimation haute
Commerces (y compris horeca)	3.000 m ²	5.000 m ²
Logements	5.000 m ²	6.000 m ²
Infrastructure d'accueil touristique	3.500 m ²	4.500 m ²
Parking souterrain et sous-sols techniques	2.500 m ²	3.000 m ²
Dont parkings (m ²)	1.000 m ²	2.000 m ²
Dont parkings (nombre de places)	±25 places	±50 places
Dont caves et locaux techniques	1.000 m ²	1.000 m ²
Total :	14.000 m²	18.500 m²

Tableau 4 : Programme approximatif du projet 'Ilot Buisset'

Les immeubles envisagés comprennent les niveaux suivants, avec les affectations probables suivantes :

Niveaux	Commerces	Logements	Infrastructure d'accueil touristique	Parking souterrain et sous-sols techniques
Niveau -1				X
Niveau 0	X		(x)	
Niveau +1	X	(x)	X	
Niveau +2	X	X	X	
Niveau +3		X	X	
Niveau +4		X	X	
Niveau +5		X	X	

LEGENDE : X = affectation principale | (x) = affectation secondaire

Tableau 5 : Affectations des constructions projetées par niveau

3.3.2.4. Illustrations indicatives du projet

Les images présentées ci-après constituent l'illustration d'un résultat possible parmi d'autres et revêtent à ce titre un caractère indicatif. C'est lors de la procédure des demandes de permis (urbanisme, environnement ou unique) que les caractéristiques du projet seront définitivement fixées.



Figure 37 : Vue perspective depuis le pont Roi Baudouin (image : DDS & Partners Architects, 26/03/2012)



Figure 38 : Vue perspective depuis la place Emile Buisset (image : DDS & Partners Architects, 26/03/2012)



Figure 39 : Vue perspective sur l'angle sud-est de l'îlot Buisset (Piano De Heug)



Figure 40 : Vue perspective sur l'angle nord-est de l'îlot Buisset (immeuble transformé)

4. Synthèse globale du projet d'urbanisme en termes de fonctions

Au même titre que les illustrations présentées ci-avant, (plans et vues 3D), les coupes reproduites ci-après constituent l'illustration d'un résultat possible parmi d'autres et revêtent à ce titre un caractère indicatif. C'est lors de la procédure des demandes de permis (urbanisme, environnement ou unique) que les caractéristiques du projet seront définitivement fixées.

Il y a donc lieu de considérer le projet d'urbanisme dans sa globalité et d'appréhender les affectations projetées dans leurs proportions générales données, de façon indicative également, au tableau ci-dessous.

Tableau récapitulatif des surfaces par fonction

Fonctions	Superficies de planchers (m ²)		
	Estimation basse	Estimation haute	Moyenne
Commerce : vente	27.250	38.750	33.000
Commerce : autres	30.750	36.250	33.500
Hôtellerie	5.220	7.830	6.525
Accueil touristique	3.500	4.500	4.000
Logement	5.780	7.170	6.475
Sous-sol : parking	29.000	39.000	34.000
Sous-sol : autres	8.500	12.000	10.250
Totaux :	110.000	145.500	127.750

Tableau 6 : Superficies de planchers par fonction (et couleurs en lien avec les coupes qui suivent)

Coupes de principe

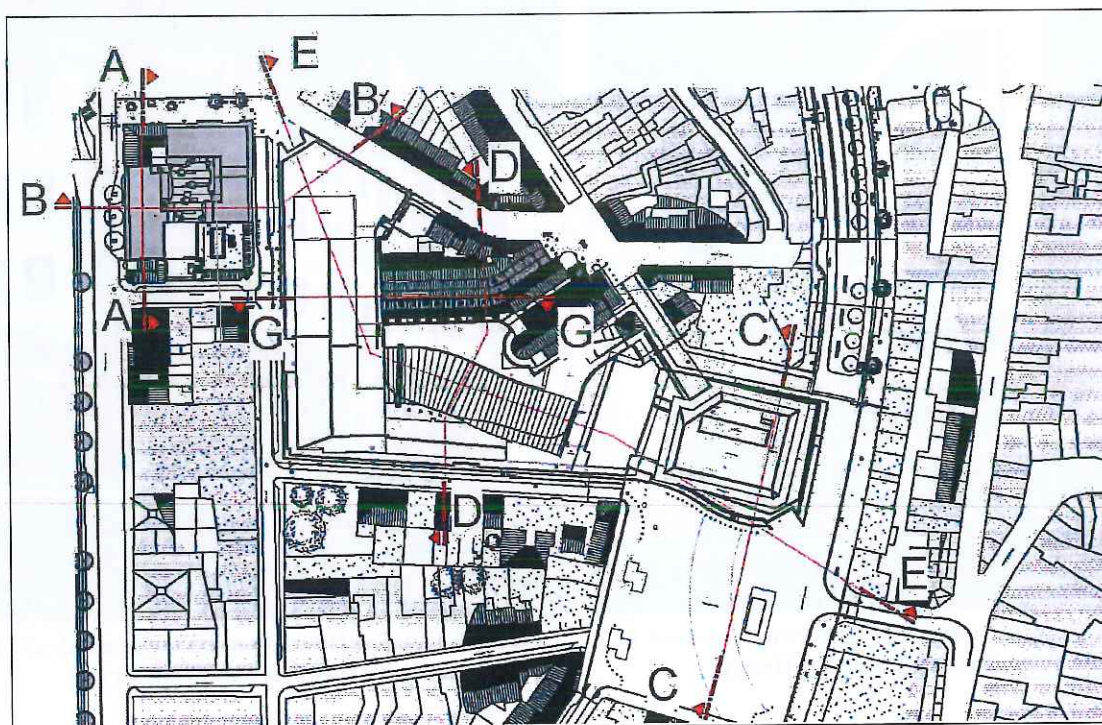


Figure 41 : Indication des traits de coupes sur le plan d'implantation général (source : DDS & Partners)

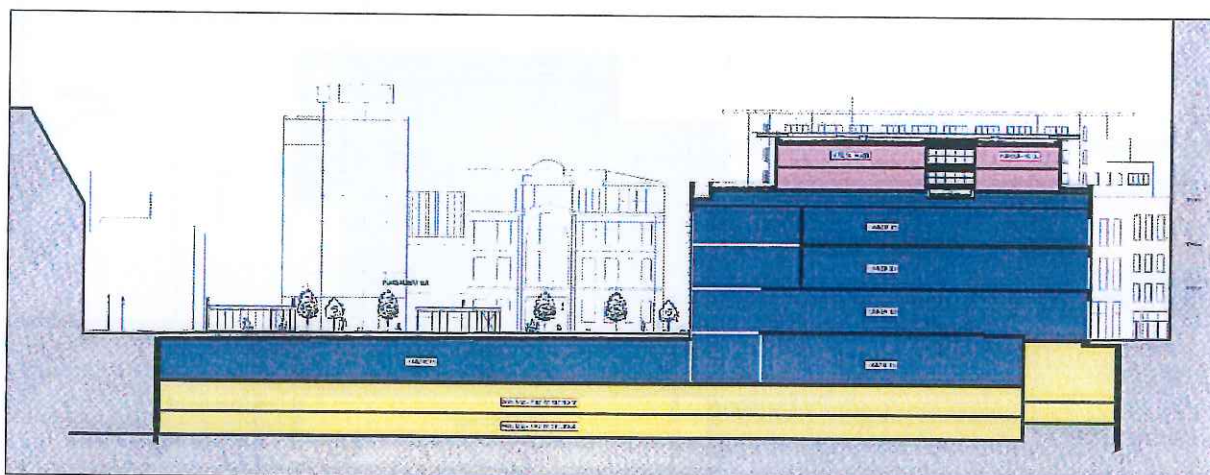


Figure 42 : Coupe transversale (CC) au niveau de la place Albert 1^{er} (source : DDS & Partners)

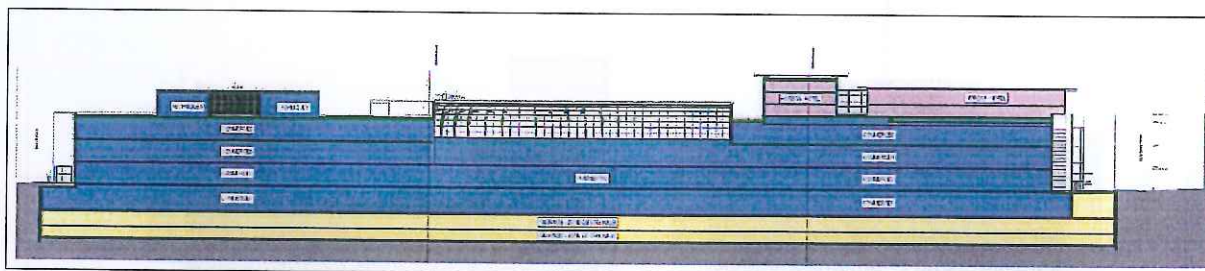


Figure 43 : Coupe longitudinale (EE) dans le pôle commercial (source : DDS & Partners)

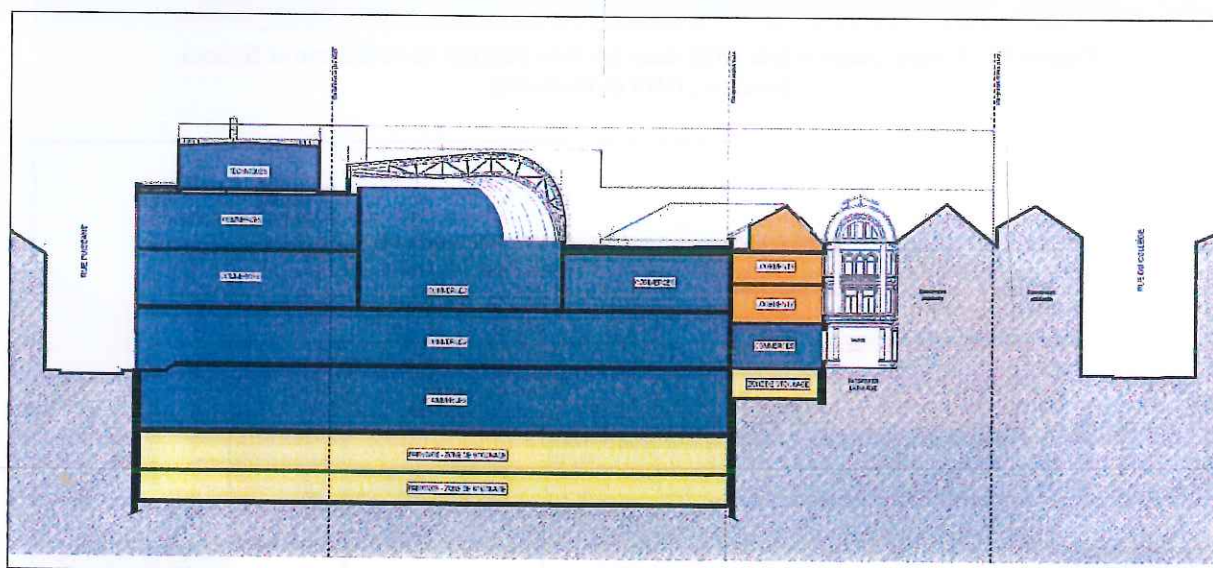


Figure 44 : Coupe transversale (DD) dans le cœur du pôle commercial (source : DDS & Partners)

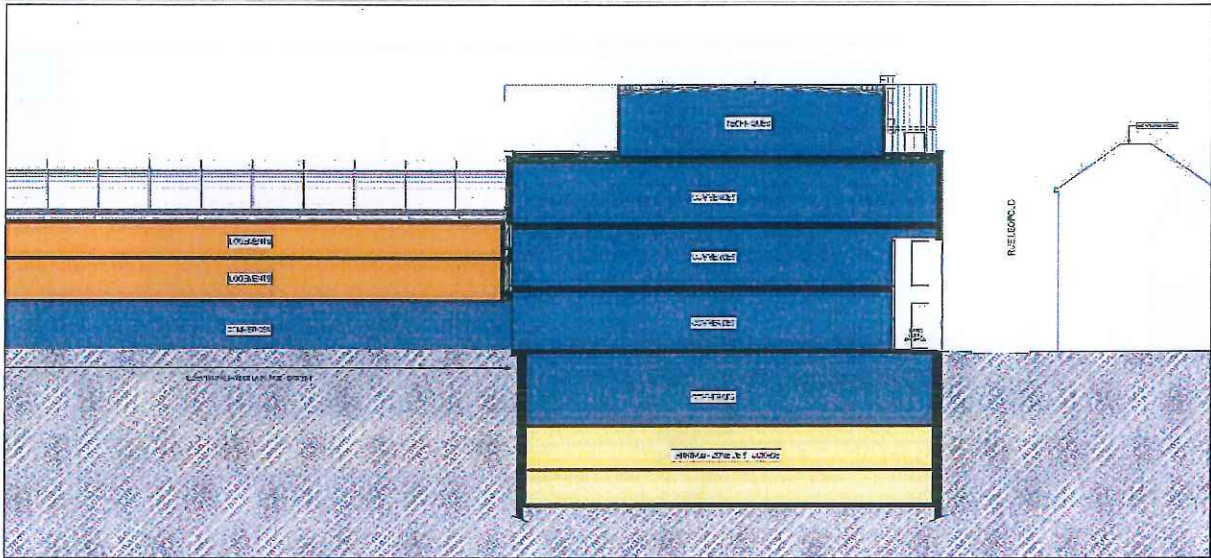


Figure 45 : Coupe longitudinale (GG) dans l'axe du Passage de la Bourse (source : DDS & Partners)

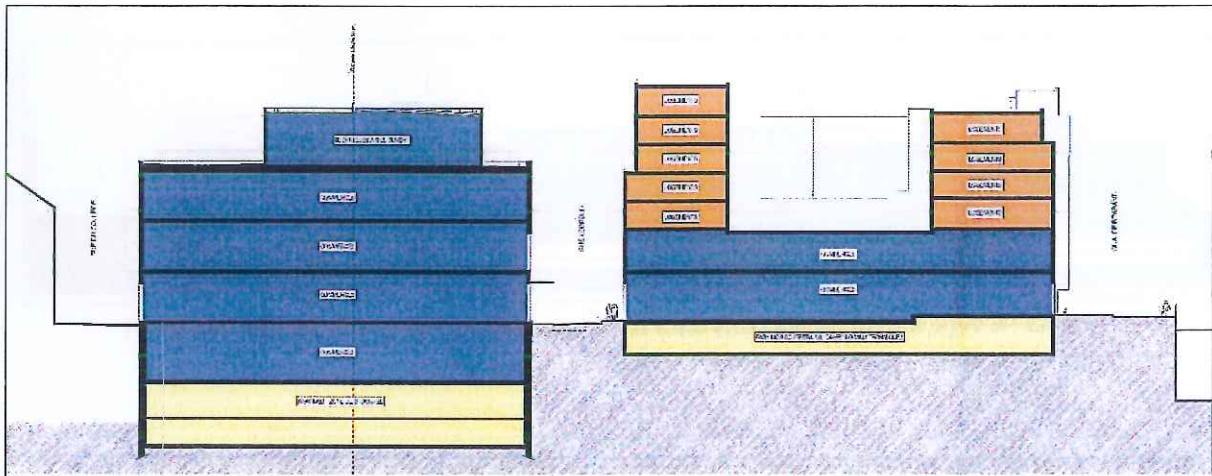


Figure 46 : Coupe transversale (BB) dans les îlots Passage de la Bourse et Buisset (source : DDS & Partners)

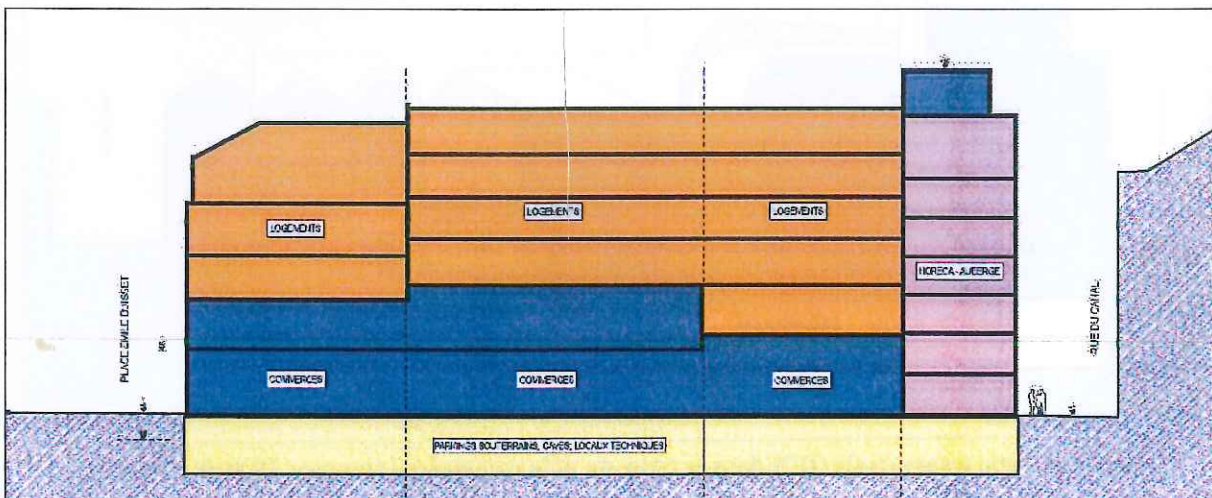


Figure 47 : Coupe longitudinale (AA) dans le front bâti sud de l'îlot Buisset (source : DDS & Partners)