

PROJECTLINES PROXIMUS

Table des matières

1.	INTRODUCTION.....	3
2.	SITUATION EXISTANTE	3
3.	CADRE PLANOLOGIQUE ET RÉGLEMENTAIRE ACTUEL.....	4
4.	VISION.....	6
4.1.	NOUVEAU CADRE.....	7
4.2.	FUTUR CADRE RÉGLEMENTAIRE	12
5.	CONTEXTE DU PROJET / PROJETS EN COURS.....	12
6.	PROJECTLINES : AMBITIONS POUR LE REDÉVELOPPEMENT DU SITE.....	14
6.1.	AFFECTATION ET PROGRAMME.....	15
6.2.	INTÉGRATION URBAINE	17
6.3.	CIRCULARITÉ ET ADAPTATION AU CLIMAT	20
6.4.	VOLUMETRIE.....	21
6.5.	CONCOURS D'ARCHITECTURE POUR UN PROJET DE TRANSFORMATION.....	22

1. INTRODUCTION

Ce projectlines a été rédigé dans le cadre de l'accompagnement du redéveloppement du site Proximus conjointement par les différentes administrations communales et régionales et définit les ambitions programmatiques et spatiales pour le redéveloppement du site.

Listes des acteurs ayant participé à la rédaction de la présente note :

- La commune de Schaerbeek
- La commune de Saint-Josse-ten-Noode
- urban.brussels : Direction de l'Urbanisme et Direction du Patrimoine Culturel
- Bruxelles Environnement
- Bruxelles Mobilité
- perspective.brussels : Département Stratégie territoriale
- Le Bouwmeester Maître Architecte (BMA) et son équipe

Le projectlines a été discuté et validé lors de :

- réunions bilatérales avec :
 - o Saint-Josse-ten-Noode le 7 et le 15 janvier 2021
 - o Schaerbeek le 4 et le 15 janvier 2021
 - o Bruxelles Environnement le 7 et le 15 janvier 2021
 - o urban.brussels le 7 et le 15 janvier 2021
 - o Département Stratégie territoriale de perspective.brussels le 14 décembre 2020 et le 14 janvier 2021
- la réunion du 20 janvier 2021 à laquelle étaient également présents la bourgmestre C. Jodogne, le Secrétaire d'Etat P. Smet et le cabinet du Ministre-Président R. Vervoort
- la réunion Projectlines Proximus du 29 janvier 2021 à laquelle étaient également présents les cabinets du Ministre-Président R. Vervoort et du Secrétaire d'Etat P. Smet,
- un tour de relecture finale avec des remarques par mail entre 2 et 9 février, de la part de Perspective, Urban, BE, BM, les cabinets du Ministre-Président R. Vervoort et du Secrétaire d'Etat P. Smet, les communes de Schaerbeek et de Saint-Josse-ten-Noode.

2. SITUATION EXISTANTE

Le site fait partie de la 2^e phase d'urbanisation du Quartier Nord à la suite de la construction des WTC dans les années 70. Il s'inscrit donc dans l'héritage morphologique des WTC, mais sans le socle. Le site se situe à cheval entre la commune de Schaerbeek et de Saint-Josse-ten-Noode.

Les tours Pléiades sont construites en 1992 par les architectes Atelier CRV (nouveau nom du Groupe Structures, repris par Jacques Cremer, Jean van Pottelsberghe et Léo Ravenstein). Elles ont été remaniées deux ans plus tard entre 1994 et 1996 par Michel Jaspers dans le cadre du rachat par Belgacom. C'est à ce moment-là que les tours ont été parées des rotondes, de la passerelle et de l'antenne.

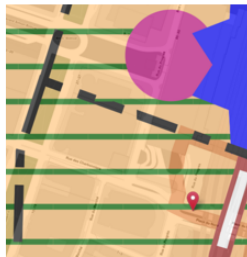
La surface plancher de l'ensemble est d'environ 105.000 m² hors-sol. Il est composé de deux tours identiques de R+28 (hauteur = 102 m), la tour U sur Schaerbeek et la tour T sur Saint-Josse-ten-Noode, du pavillon R+6 et d'un socle d'un étage reliant l'ensemble. Le site peut accueillir jusqu'à 6.000 employés.

3. CADRE PLANOLOGIQUE ET RÉGLEMENTAIRE ACTUEL

SYNTHÈSE PLANOLOGIQUE RELATIVE AUX TOURS PROXIMUS

Les tours Proximus occupent les parcelles 2C25, 1R18, 2D25 et 2R24 dans le Quartier Nord.

PRDD 2018



1. Armature spatiale

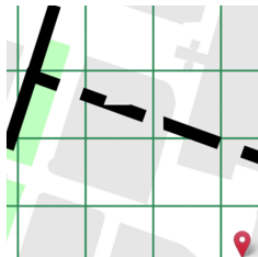
Situation en centre urbain et en esp. socio-économiquement faible

Proximité directe d'un centre de quartier



2. Grandes ressources foncières

Situation en pôle de développement prioritaire



3. Maillage vert et bleu

Zone prioritaire de verdoisement



4. Esp. public et rén° urbaine

Situation en noyau d'identité local existant

Sit° partielle en ZRU 2016



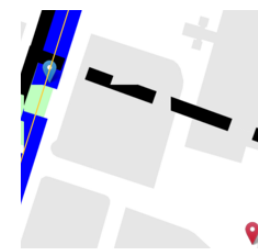
5. Développement économique

Sit° partielle en axe de dével. Éco. Gare ouest-Simonis-Bockstael



6. Rés. struct. de mobilité

Prox. directe halte, TC haute capacité existant et à créer/étudier



7. Réseau cyclable

Proximité directe RER vélo



8. Projet de ville

Synthèse

PRDD :

L'analyse des informations présentes sur les huit (8) cartes principales du PRDD révèle les informations suivantes, particulièrement denses :

- Situation en centre urbain et en espace économiquement faible, à proximité directe d'un centre de quartier,
- Situation en pôle de développement prioritaire,
- Situation en zone prioritaire de verdoisement,
- Situation en noyau d'identité local existant et partiellement en ZRU 2020,
- Situation partielle en axe de développement économique Axe Quartier Nord – Boulevard du Centre – Haut de la ville,
- Proximité directe avec une halte existante, un réseau de transport en commun de haute capacité existant et un réseau de transport en commun de haute capacité à créer/étudier,
- Proximité directe du RER vélo.

Territoire Nord :

Le Territoire Nord est en pleine mutation :

- Perspective s'engage dans une vision partagée pour le périmètre ([version intermédiaire de la vision partagée](#)).
- Une « équipe Territoire-Nord » va être mise en place, elle est en cours de création avec la SAU en pilote, son mode de fonctionnement et son champs d'actions doivent être définis.

- PPAS**
1. SAJ_0026_004, 12-04-1977, 14/PPAS/167221
 2. SCH_0019_005, 31-10-1978, 15/PPAS/167450, mod° en cours

PRAS 2001

ORTHO 2018



PPAS :

Les informations relatives aux 2 PPAS actifs sur les communes respectives (la limite communale traverse l'îlot) peuvent être synthétisées comme suit :

1. SAJ_0026_004, 12-04-1977, 14/PPAS/167221

Le PPAS 26 *Quartier de la Gare du Nord* de la commune de Saint-Josse-Ten-Noode a été approuvé par arrêté royal en 1967 a été modifié à de nombreuses reprises sur des parties différentes de son périmètre. Le périmètre ici concerné a été modifié le 12-04-1977 et concerne la tour T et le pavillon. Le plan et les prescriptions applicables sont jointes (outre la définition des affectations et l'implantation des constructions, ils prévoient globalement des hauteurs d'arasement).

2. 2. SCH_0019_005, 31-10-1978, 15/PPAS/167450, mod° en cours

Le PPAS 19 *Quartier Ouest de la Gare du Nord* de la commune de Schaerbeek a été approuvé par arrêté royal en 1967 et a été modifié à de nombreuses reprises sur des parties différentes de son périmètre. Le périmètre ici concerné a été modifié le 31-10-1978 (l'arrêté d'ouverture de modification de 1992 n'a pas été suivi des faits, le dossier de base de 1999 non plus) et concerne la tour U. Le plan et les prescriptions applicables sont jointes (outre la définition des affectations et l'implantation des constructions, ils prévoient globalement des hauteurs d'arasement).

La commune de Schaerbeek a entamé une procédure de modification de son PPAS existant, avec RIE (avis préalable sur l'opportunité du projet rendu par Perspective le 06-07-2020 + avis sur nécessité de RIE par Bruxelles Environnement le 30/06/20).

PRAS :

Le PRAS a affecté en 2001 le périmètre en zone administrative. Le *PRAS démo* a modifié la prescription littérale 8 afin d'introduire le logement, en plus du bureau, en affectation principale.

La circulaire 15 explique le régime des abrogations implicites du plan supérieur - le PRAS - sur les plans inférieurs - les PPAS.

RRU :

En ce qui concerne le RRU, l'article 94 du CoBAT précise que le RRU s'applique sur le périmètre d'un PPAS s'il n'est pas contraire aux prescriptions règlementaires du PPAS.

PRM – GOOD MOVE : PRM prévoit un statut pour les voiries entourant le périmètre, spécialisé en fonction de chaque mode de déplacement. Ce statut implique potentiellement un dimensionnement, des types d'aménagements, des conditions de mise en œuvre ou des priorités dans la mise en œuvre des espaces publics entourant les tours « Proximus ».

Figure 1 : SMV auto (gauche), piéton (centre), transport en commun (droite) (Mobigis 2021)



4. VISION

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

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

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

4.1. NOUVEAU CADRE

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

A. PROGRAMME

Mixité de fonctions plutôt que mono-fonctionnalité

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

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

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

Créer des équipements supplémentaires selon la logique de la ville à 10 minutes : En moins de 10 minutes à pied l'habitant ou l'utilisateur a accès à tous les services et infrastructures qui répondent à ses besoins essentiels (écoles, crèches, commerces de première nécessité, services administratifs, espaces verts, etc.). Aujourd'hui le Quartier Nord dispose de plusieurs équipements, mais ceux-ci ne répondent pas toujours à la demande: les écoles, les centres médicaux, les crèches, les infrastructures sportives sont souvent saturées et il n'y a pas suffisamment de magasins d'alimentation accessibles à tous. Dans la logique de renforcement des relations est-ouest (voir ci-dessous), les équipements implantés dans le Quartier Nord peuvent également répondre aux besoins des habitants des quartiers avoisinants, très denses et où les opportunités de développement d'équipements sont rares.

B. VISION URBANISTIQUE

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

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

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

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

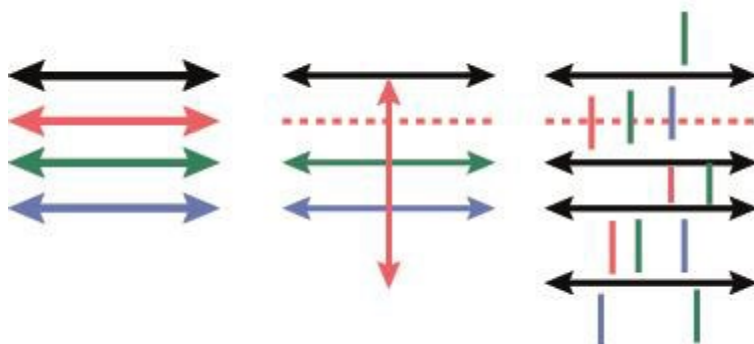
Les principes suivants sont mis en avant :

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

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

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

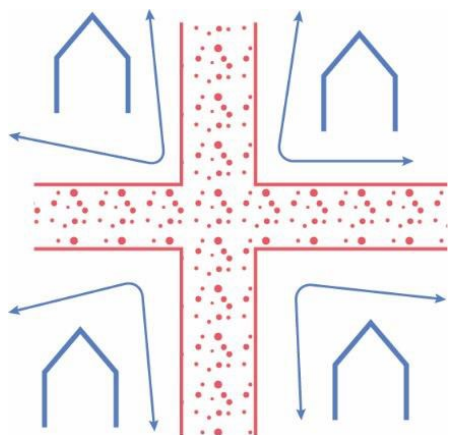
La vision de changer l'axe structurant du Quartier Nord de nord-sud à est-ouest a influencé différents plans depuis 2018 et est désormais une vision acquise et partagée. Tant les instruments de planification (tels que Etudes Territoire Nord, GoodMove, PAD Max) que les projets (tels que ZIN, CCN, Ferraris,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



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

Renforcer et rendre visible le logement sur les axes principaux

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

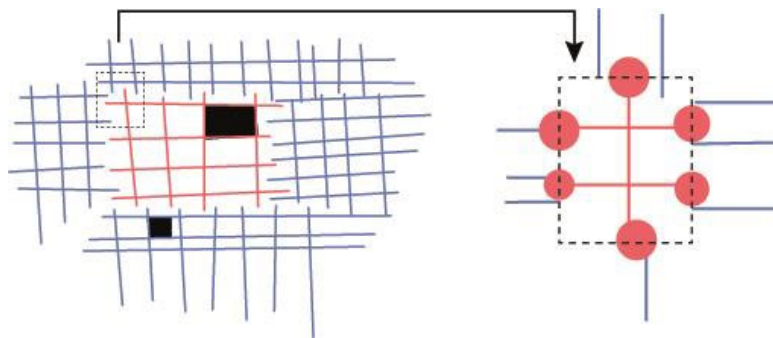


Le logement caché derrière les axes principaux

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

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

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



Des équipements supra-locaux mieux connectés

L'espace public comme support d'un quartier mixte

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

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

La mixité de fonctions ne doit pas nécessairement avoir lieu à l'échelle de chaque bâtiment individuel. Il doit y avoir une mixité à l'échelle du quartier, une répartition contrôlée de la mixité avec des fonctions complémentaires, dans laquelle différents bâtiments ayant des fonctions principales différentes peuvent s'alterner et générer des interactions diverses avec l'espace public. Ainsi, l'espace public ne fait plus office de rupture mais bien de liant.

C. LIGNES DIRECTRICES EN MATIERE DE DURABILITE

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

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

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

Faciliter les formes de mobilité durables

Conformément aux principes de Good Move, le Plan Régional de Mobilité (PRM) bruxellois, la redistribution et le réaménagement de l'espace public sont stimulés comme un projet urbain qui redéfinit le quartier.

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

Déminéraliser et verdurer l'espace bâti et l'espace ouvert

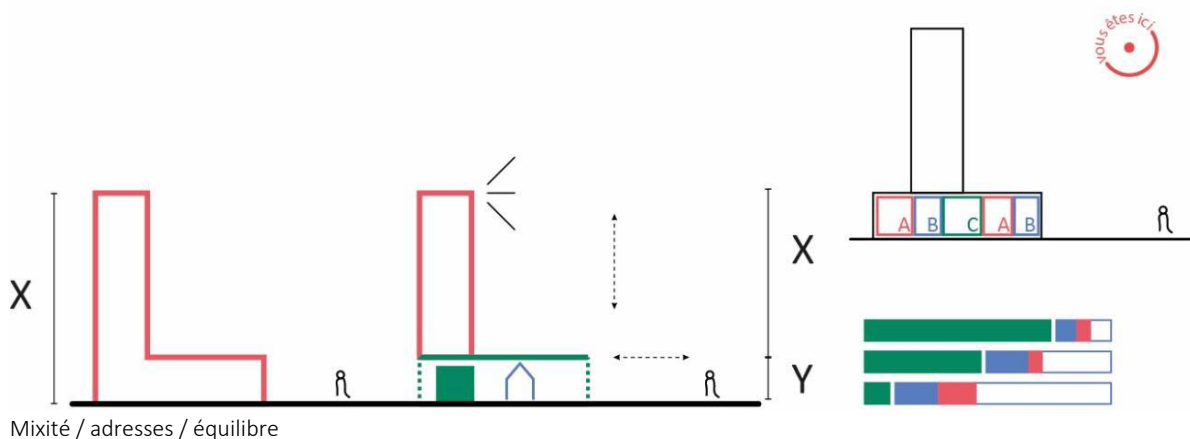
Afin de contribuer à la résilience du quartier contre les effets du changement climatique (îlots de chaleur, gestion intégrée de l'eau, etc.), le Quartier Nord doit être considéré en termes inverses : comme un parc continu mais finement maillé avec des bâtiments activés. Les voiries sont verdurisées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

verduriser les toits et les façades des bâtiments et à travailler à l'amélioration de la robustesse climatique des bâtiments.

D. LIGNES DIRECTRICES ARCHITECTURALES

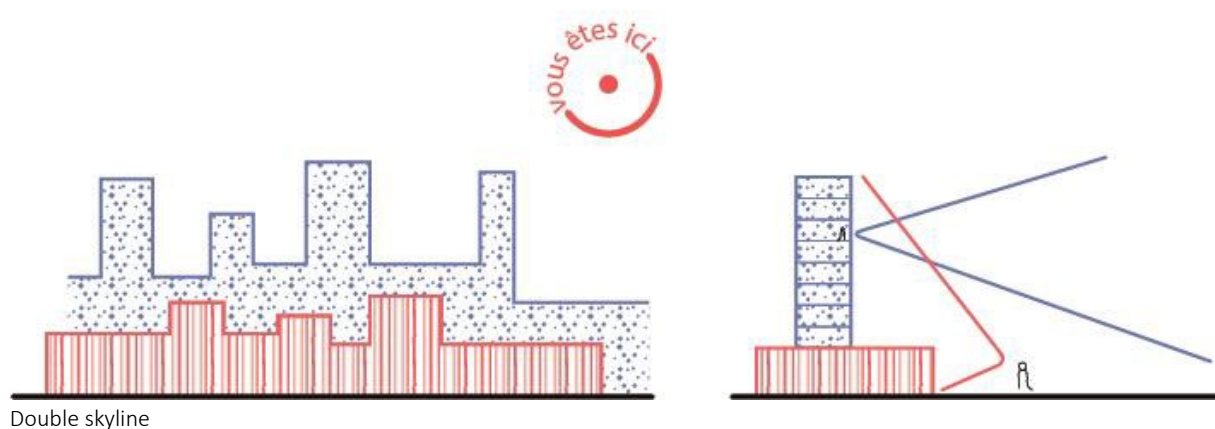
Socle actif et silhouette urbaine

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



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

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



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

axée sur l'espace public et accueillant des fonctions actives, complétée par une ligne d'horizon haute de logements et de bureaux qui utilisent les vues et l'espace libre.

4.2. FUTUR CADRE RÉGLEMENTAIRE

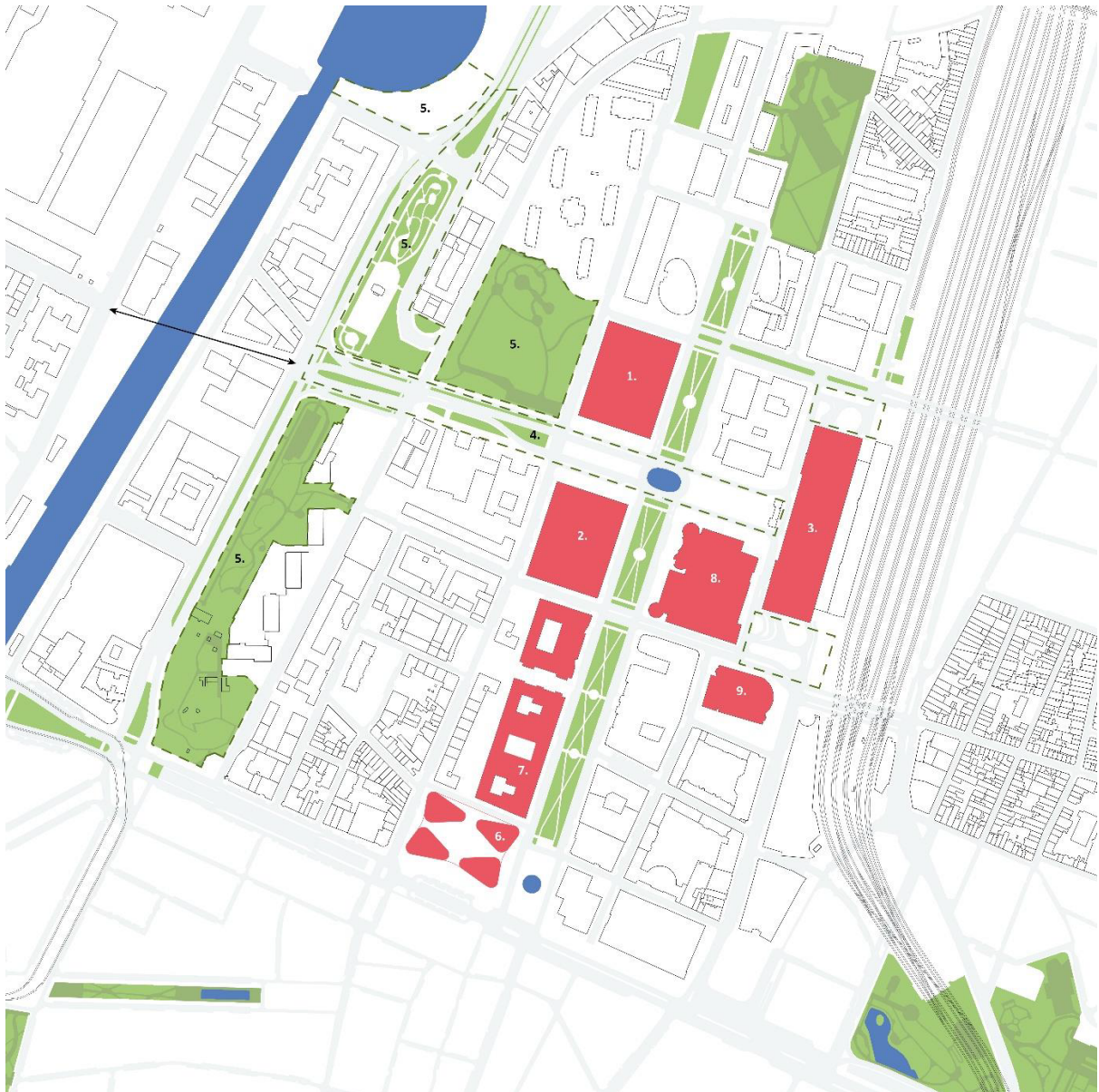
La situation réglementaire actuelle limite fortement les possibilités de modifications du projet puisque la situation actuelle a rempli tout ce que le PPAS prévoyait. Cependant des modifications sont à l'étude pour revoir ces PPAS, ce qui impliquera le temps nécessaire pour le processus.

En ligne avec cette vision en matière de développement, la commune de Schaerbeek a commencé le processus de modification de PPAS et la commune de Saint-Josse-ten-Noode est prête à modifier ou abroger son PPAS. Les communes de Schaerbeek et de Saint-Josse-ten-Noode, avec les autres acteurs publics (Urban, Bruxelles Environnement, Perspective, etc.), entendent souscrire à une transition à partir d'une vision forte, tant en termes de prescriptions urbanistiques que d'affectations.

Dans certains cas, l'abrogation d'un PPAS s'accompagne de la réalisation d'une évaluation des incidences environnementales. Le cas échéant, Bruxelles Environnement doit décider de la portée et du niveau de détail des informations à inclure dans le rapport sur les incidences environnementales.

5. CONTEXTE DU PROJET / PROJETS EN COURS

Plusieurs autres plans et projets sont en cours à proximité immédiate du site Proximus ; ensemble, ils peuvent assurer la revitalisation et l'activation de cette partie du Quartier Nord. La vision expliquée ci-dessus est déjà (en partie) perceptible dans les réalisations futures. La carte ci-dessous en donne un aperçu :



CCN (Axa + Atenor + AG Real Estate) (3): après le déménagement de l'administration régionale, le bâtiment du CCN sera transformé en un pôle de transport public, qui abritera encore des bureaux mais aussi des logements. La réorganisation nécessite de repenser la mobilité et de l'espace public autour de la gare du Nord. Les places environnantes (place du Nord, place Bolivar et place Solvay) doivent être réaménagées afin de réaliser ce projet. Afin de garantir la mixité urbaine des fonctions, les administrations communales et régionales compétentes ont proposé une répartition de fonctions avec un ratio maximum pour la fonction bureaux et un ratio minimum pour les logements (sociaux et conventionnels).

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

Bolivar: La construction de la passerelle Suzan Daniel (anciennement appelé pont Picard) et la future ligne de tram entre Belgica et la gare du Nord. Cette connexion, ainsi que le réaménagement du parc

Maximilien impliquent une révision de la mobilité dans le Quartier Nord. Cela modifiera radicalement la circulation dans les rues environnantes, conformément à Good Move. L'axe Bolivar deviendra une promenade qualitative (Magistrale piétonne) et une épine dorsale de la mobilité dans le Quartier Nord, au lieu de la barrière qu'il constitue aujourd'hui.

Zin (1): projet mixte porté par Befimmo d'environ 113.000 m² de surface plancher, comprenant 77.500 m² de bureaux, 14.000 m² de logement, 16.000 m² d'hôtel, ainsi que des zones dédiées au sport, aux loisirs, à l'horeca et aux commerces. Le projet est fortement axé sur la formation d'adresses le long des différents côtés de l'îlot et joue donc un rôle clé dans le renforcement de l'axe est-ouest (boulevard Simon Bolivar). ZIN est également représentatif parce qu'une partie de la structure existante est conservée et que la réutilisation et le recyclage des matériaux de construction ont été systématiquement recherchés au long du processus de construction et de rénovation.

WTC 3 en 4 (2): propriété de Befimmo qui loue le bâtiment au gouvernement fédéral jusqu'en 2028. En 2012, un permis a été obtenu pour le réaménagement du socle et la construction d'une deuxième tour de 27 étages et d'une surface totale de 53.500 m² (WTC4).

<https://www.befimmo.be/fr/portefeuille/project-world-trade-center-4>

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

Équipement sportif Vergote : L'équipement sportif Vergote est développé par la Région et la SAU dans le cadre du Contrat de rénovation urbaine « Citroën-Vergote ». Le projet bénéficie d'un financement CRU pour l'obtention de droits réels sur le terrain et pour les études. Le budget pour la construction reste à trouver. La gestion de l'équipement une fois terminé reviendra à la Ville de Bruxelles. La programmation comprend une salle omnisport, une salle d'escalade, une salle de gymnastique et du paddle en toiture.

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

North Gate I, II en III (7): propriété de Batipromo/IVG et réalisé en 1995 sur un projet des architectes Jaspers & Evers et de l'Atelier d'architecture de Genval. Le bâtiment est loué au gouvernement fédéral (également en abrogation PPA).

Ferraris: Propriété du gouvernement flamand qui en est aussi l'occupant jusqu'en 2024. Bâtiment conçu par Jaspers & Evers et réalisé en 1997.

6. PROJECTLINES : AMBITIONS POUR LE REDÉVELOPPEMENT DU SITE

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

Nous avons identifié 3 objectifs principaux dans le redéveloppement du site Proximus :

1. Le maintien maximal des constructions

Il est demandé dans le cadre du projet de redéveloppement, que le projet maintienne au maximum et dans la mesure du possible les structures existantes. Il est donc demandé de démolir le moins possible.

2. L'ouverture du socle

Des tests de recherche par le projet ont montré qu'un coefficient d'emprise au sol réduit à 70% minimum au lieu des 81% actuel est facilement envisageable. Il permet de créer des espaces ouverts tout en préservant une masse suffisante de fonctions pour activer le socle et lui permettre suffisamment de variation de rapports avec l'espace public, ce qui est également recherché.

3. La mixité des fonctions

Le troisième objectif est l'introduction de la mixité sur le site. Il est souhaitable d'y développer un taux maximum de 50% de bureaux, un minimum de 33% de logements et tendre vers 10% pour les équipements.

Si ces conditions sont remplies et que les conditions le permettent, la surface plancher du projet pourrait être augmentée de circa 5% par rapport à la situation existante. Cette augmentation de la densité offre la marge nécessaire pour permettre le réemploi des volumes des bâtiments existants par moyen de légères modifications ou extensions.

6.1. AFFECTATION ET PROGRAMME

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

Dans ce quartier monofonctionnel bureaux, la diversité fonctionnelle passe par la réalisation de logements et implique, pour rencontrer une bonne qualité de vie, l'ajout d'équipements et de commerces adaptés. Il n'y a à ce stade pas de préférence quant à la répartition des fonctions et le type de mixité (verticale, horizontale, ...) sur le site.

Les taux suivants sont proposés, bien évidemment toujours en fonction d'un projet concret: maximum 50% de bureau, minimum 33% de logements et tendre vers 10% pour les équipements.

Sans figer un pourcentage ou une superficie dédiée aux équipements et aux commerces, il faut développer ces fonctions pour atteindre l'ambition de mixité sur le site et dans le quartier et répondre aux besoins locaux et extra-locaux vu la localisation stratégique du quartier. Tout cela s'intègre à la stratégie de « ville de proximité », « ville à 10' ». La fonction équipement est plus faible que la fonction commerce, il faut donc la protéger et la recommandation de la TaskForce Equipement de Perspective est de viser les 10% d'équipement pour les grands projets immobilier tels que Proximus. Ce chiffre n'est pas absolu, il est un repère pour une programmation équilibrée et dépend du projet qui sera proposé et de l'augmentation du nombre d'habitants attendue. Au vu de leur proximité, les scénarios de programmation d'équipements du CCN, de Ferraris et de Proximus doivent être mis en balance et être complémentaires. Et encore, les projets du quartier Manhattan doivent être pensés en complémentarité et synergie avec les développements attendus à l'ouest (CRU 1 : parc Maximilien, équipement sportif Vergote) et à l'est (CRU2 : parc Saint-François, équipements socio-culturels et étudiants).

La commune de Saint-Josse-ten-Noode de sa part est intéressée par un équipement collectif à exploiter par la commune.

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

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

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

Ci-dessous une liste illustrative des besoins/enjeux :

- Petite enfance : 800m²
- École primaire : 3 à 4.000m² (+ 2 à 3.000m² d'esp ext)
- École secondaire : 4 à 5.000m² (+ 2.000m² d'esp. ext)
- Ecole des devoirs : 1.000m²
- Maison médicale : 500 à 1.000m²
- Structure d'accueil santé mentale : 2.000 à 3.000m²
- Structure d'accueil des primo-arrivants : 2.000 à 3.000m²
- Formation pour les travailleurs sociaux : 2.000 à 3.000m²
- Centre sportif local : 1.000 à 3.000m² (6 à 9m sous plafond) (piscine, combats, escalade,...)
- Bibliothèque/ludothèque : 1.000 à 3.000m²
- Equipement culturel (diffusion) : 1.000 à 3.000m² (5 à 10m sous plafond)

S'il est confirmé que le projet aura un volet sportif, pour avancer sur une programmation plus complète et une analyse plus fine des besoins prioritaires en fonction des retours de la commune et des m² disponible, le services Sport de Perspective est disponible.

S'il est confirmé que le projet aura un volet scolaire, pour avancer sur une analyse plus fine des besoins prioritaires en fonction des retours des communes, identification des acteurs potentiels et des m² disponibles, le Service École de Perspective est disponible.

Un équipement collectif pour la Commune de Saint-Josse-ten-Noode

La commune de Saint-Josse-ten-Noode souhaite intégrer dans le projet un équipement collectif de type salle polyvalente permettant d'exercer des activités sportives et/ou artistiques (danse, gym, etc.) afin de répondre aux demandes non-rencontrées ailleurs dans la Commune de Saint-Josse-ten-Noode et d'en faire un centre d'excellence. Afin d'en obtenir la maîtrise complète, la Commune de Saint-Josse-ten-Noode est ouverte aux différents mécanismes possibles (comme par exemple, la rétrocession de l'équipement en nature via le mécanisme des éventuelles charges d'urbanisme).

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

Il faudra encore veiller à l'animation du quartier, actuellement insuffisante en soirée et week-end, et préférer des activités avec des horaires élargis. En effet, le projet doit entrer en dialogue avec le tissu urbain environnant et initier une nouvelle dynamique au sein du contexte urbain pour contribuer à la

qualité de vie et à l'activation du quartier 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 par les fonctions développées et par les interactions créées entre les rez-de-chaussée / les premiers étages et l'espace public. La réflexion de l'intégration urbaine est détaillée ci-dessous. Cela peut se faire en prévoyant des entrées multiples aux habitations au niveau de la rue, ainsi que des activités commerciales, des espaces pour l'économie productive et/ou des équipements publics au niveau de la rue. Dans tous les cas, les grandes entrées logistiques, les entrées de parking, les espaces techniques, etc. peuvent être limitées autant que possible parce qu'elles donnent le caractère de *backstreet*.

6.2. INTÉGRATION URBAINE

Activation des axes transversaux est-ouest

S'appuyant sur la diversité programmatique, les continuités spatiales doivent être renforcées.

En termes d'intégration urbaine, l'accent est mis sur les connexions est-ouest comme développé dans la vision générale, sans oublier l'importance que l'axe Nord-Sud aura toujours pour les piétons par exemple en connectant la gare du Nord à la Place Rogier et les Boulevards du centre, ou la Place Rogier et la rue du Brabant notamment via les Magistrales Piétonnes mise en place par Good Move.

Le site Proximus est situé entre deux axes est-ouest :

- L'axe est-ouest principal constitué par le boulevard Bolivar et faisant le lien entre d'une part le quartier Brabant au-delà de la jonction ferroviaire et, d'autre part, Tour & Taxis en traversant le quai de Willebroek et le canal par la future passerelle Suzan Daniel.
- Un axe est-ouest secondaire, mais essentiel pour assurer le renversement/complément de la logique dominante nord-sud, faisant le lien entre le quartier Brabant et le canal, passant par la rue des Charbonniers et ses prolongations et traversant le tunnel Nord, la place du Nord (entrée de la gare du Nord) et le parc Maximilien.

Le futur projet doit rencontrer les ambitions régionales générales d'équilibrer les fonctions dans le Quartier Nord, quasi monofonctionnel bureau aujourd'hui, et de requalifier les axes est-ouest. Ainsi, les axes est-ouest discutés ci-dessus doivent être le support de diversités programmatiques et de continuités spatiales.

Sur l'axe principal Bolivar, la priorité est l'amélioration de l'accessibilité de plain-pied aujourd'hui mis à mal par la présence du talus boisé et de la différence de hauteur entre l'espace public et le rez-de-chaussée du bâtiment. Ici, il existe une logique qui se situe à l'échelle supra-locale en tant que lieu de centralité.

Concernant le tronçon local de la rue du Progrès, qui a actuellement un caractère très *backstreet*, avec des accès logistiques et parking principalement, il convient d'améliorer très fortement son caractère. Ainsi, la rue du progrès bénéficiera d'une attention particulière, sachant que des bus circuleront probablement en demi-tour sur la place Bolivar et que le tram y circulera. A cette fin, l'accès des parkings sera favorisé sur l'axe Albert II étant donné qu'il possède un statut auto-confort. Cet axe sera aussi favorisé comme accès pour les livraisons sur site.

Sur l'axe de la rue des Charbonniers et ses prolongations, il y a une opportunité d'avoir un impact fort sur l'axe est-ouest secondaire en comprenant les développements futurs du CCN, de Ferraris et de Proximus lui-même. La rue des Charbonniers est aujourd'hui une rue totalement morte, la façade est rectiligne, il n'y a aucun accès (deux accès condamnés), les façades sont aveugles. Il convient d'améliorer le caractère de cette rue en y implantant des accès, peut-être avec des retraits de bâti qui permet de créer de l'espace ouvert, avec des programmes qui activent l'espace public, tels que des

équipements visant la cohésion sociale et la mixité dans le quartier. Et ce tout au long de l'axe jusqu'au parc Maximilien. En combinaison avec le projet Ferraris, il est possible de relier entre elles les poches résidentielles de part et d'autre du boulevard Albert II. De cette façon, le logement peut avoir une présence reconnaissable sur le boulevard Albert II.



Le CCN fera l'objet d'un projet de démolition-reconstruction avec comme ambition d'ancrer le projet et son programme dans le sol. Ce projet vient a priori construire la place du Nord sur son alignement au droit du bâtiment « pavillon ». Il convient donc que le projet s'articule avec le futur projet du CCN. Il conviendra également d'articuler le projet avec la future ligne de tram qui reliera la station de métro Belgica à la gare Centrale en passant par Tour & Taxis et la gare du Nord.

Une autre priorité est le visage du futur projet du boulevard Roi Albert II. Il s'agit de renforcer l'interaction entre les espaces verts existants et les bâtiments et ainsi de mieux activer l'espace public disponible.

La priorité est d'abord d'activer le système primaire de l'espace public, en l'occurrence la rue des Charbonniers, la rue du Progrès et le boulevard Simon Bolivar afin de casser la dominance du boulevard Albert II et la monotonie des autres rues.

Ensuite, nous pensons qu'il est important que le socle puisse permettre des perspectives vers l'intérieur ou même à travers le site. Par exemple, des telles perspectives visuelles pourraient être installée entre le boulevard Albert II et la rue du Progrès et se prolonger jusqu'à la place du Nord, ou aussi sur l'axe rue du Marché – rue Gaucheret.



Brugis Orthoplan 1987

Une autre priorité est la création d'espaces ouverts appropriables sur la parcelle. En effet, la parcelle est bâtie à 81% et nous pensons que le futur projet doit avoir une attention particulière à la création d'espaces ouverts qualitatifs, en lien (visuel) avec l'espace public. En effet, aujourd'hui les seuls espaces extérieurs sont soit des accès, soit des abords plantés et boisés, soit des plans d'eau. Il n'existe aucun espace extérieur appropriable. De plus, là où c'est possible il convient de rendre cet espace perméable, et de pleine terre quand c'est faisable. A ce sujet, nous avons identifié un espace sur la parcelle, à l'angle du boulevard Simon Bolivar et de la rue du Progrès qui n'est bâti ni en sous-sol ni hors-sol ce qui serait conforme à la vision relative aux magistrales piétonnes.

Un socle varié et fédérateur

Le socle du site Proximus se distingue des socles des WTC (1-2-3-4), orthogonaux, rectangulaires et monotones, par le fait qu'il ne construit pas l'entièreté de la parcelle à l'alignement, qu'il est plus accidenté et riche de retraits, avancées, accès répartis sur le pourtour. Il ne s'agit pas d'un socle sur lequel sont posées deux tours mais plutôt un socle qui vient connecter différents éléments – 2 tours, un pavillon – entre eux, une composition de volumes. Cela génère une qualité et une richesse spatiale qu'il convient d'une façon ou d'une autre de maintenir (en tout cas dans son essence) et de renforcer dans le projet. En effet, il favorise la création de différentes configurations spatiales et différents types d'interactions entre le rez-de-chaussée et l'espace public qui enrichissent l'expérience urbaine et améliorer le caractère des actuelles *backstreets* et rues secondaires sous-estimées et sous-exploitées telle que la rue du Progrès et la rue des Charbonniers. Il s'agit donc de développer une attention et une réponse particulière à la question du socle qui doit rentrer en dialogue avec son contexte et des

limites entre espace public / espace ouvert / espace bâti qui fassent l'objet d'un réel projet. Cependant, la démolition du socle pour offrir plus de perméabilité visuelle (si privative) ne doit augmenter les zones mortes (encoignures, retraits) qui donnent un sentiment d'insécurité.

6.3. CIRCULARITÉ ET ADAPTATION AU CLIMAT

Préservation des bâtiments de valeur sur le site

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

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

La structure des bâtiments qui composent le site Proximus est récente (1992) et fait actuellement l'objet d'une étude de potentiel de réutilisation et transformation des structures commanditée par Proximus qui sera finalisée dans le courant du mois de mars. Il semble évident, pour des raisons de durabilité, d'examiner comment cette structure peut au moins être largement préservée (comme ce fut le cas, par exemple, avec la rénovation de la tour Philips sur la place Brouckère). Il va sans dire qu'en fonction du programme, il est possible d'intervenir dans la structure via des soustractions / additions, pour par exemple réduire les dimensions d'une des tours pour la réaménager en logement, ajouter des étages, élargir des plateaux ou encore pour créer des patios afin d'obtenir plus de lumière naturelle.

Le potentiel du sous-sol

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

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

Réutilisation des matériaux

Lors d'une transformation de la structure existante, et plus encore en cas de démolition, la réutilisation des matériaux mérite une attention particulière. Quelle que soit la nature du redéveloppement du site, il conviendra de procéder à une étude concernant le potentiel de réutilisation des matériaux présents sur le site. A cet effet, une première étude réalisée par Rotor et ICEED via Bruxelles Environnement est en cours de réalisation et sera partagée dès que possible.

En tout état de cause, il convient d'effectuer un inventaire précis et détaillé des éléments réutilisables. Cela permettra d'identifier plus précisément les parties ayant un potentiel de réutilisation (qualité, quantité, recherche documentaire, etc.) et d'organiser leur extraction.

Il s'agit aussi d'identifier les ambitions de réutilisation exemplaire lors de l'attribution des différents marchés (vente, architecture, travaux, etc.).

Nous conseillons également d'ajouter l'inventaire des matériaux réutilisables à l'appel d'offres pour la conception et la transformation du bâtiment. C'est une façon d'inviter les parties prenantes à développer une position créative sur les possibilités de réutilisation des éléments existants sur le site.

Anticiper l'adaptabilité

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

Verdurisation et perméabilité

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

- réduisant la surface minéralisée et en augmentant la surface perméable et prévoyant davantage de végétation (toiture) ;
- prévoyant la gestion intégrée de l'eau de pluie sur la parcelle ;
- en travaillant sur le choix des matériaux, des couleurs, de l'efficacité énergétique pour réduire le besoin de climatisation ;
- en réduisant autant que possible les espaces de stationnement nécessaires et en prévoyant éventuellement une nouvelle utilisation du sous-sol ;
- préservant et si possible en augmentant la surface de pleine terre. Il y a potentiellement une surface sans sous-sol à l'angle de la rue du Progrès et du boulevard Bolivar qu'il convient de maintenir et de rendre perméable. Il convient également de réfléchir à des stratégies qui permettent d'augmenter la surface de pleine terre, par exemple via la démolition de certaines parties du sous-sol.

6.4. VOLUMETRIE

Pour des questions d'amélioration de l'espace ouvert mais aussi de durabilité, nous pensons qu'il est important dans le cadre du projet de développement du site de réduire l'emprise au sol bâtie. A cet effet, nous proposons de réduire le coefficient d'emprise au sol du projet à 70% minimum au lieu des 81% de la situation actuelle.

Par rapport à l'ensemble urbanistique il est envisageable d'augmenter la hauteur des tours U et T respectivement de 2 étages maximum. Il est intéressant de garder la figure urbaine originale du plan Manhattan avec 8 tours similaires autour du carrefour, comme une sorte de point focal du Quartier Nord. Une augmentation de plus de 2 étages déséquilibrerait trop cette figure.

Pour la partie du site sur Schaerbeek, le PPAS est en cours de modification. Pour la partie du site sur Saint-Josse-ten-Noode, en cas d'abrogation du PPAS, le Règlement régional d'urbanisme (RRU) est d'application et stipule que la hauteur des bâtiments doit être similaire à celle des bâtiments voisins. En cas de modification des gabarits, Saint-Josse-ten-Noode procédera à une modification du PPAS. Dans un cas où seulement les règles du RRU s'appliqueront, la hauteur des bâtiments doit être considérée par analogie avec les bâtiments voisins et doit respecter le bon aménagement des lieux.

Cette hauteur de bâtiment ne fait pas l'unanimité pour les différents bâtiments du Quartier Nord, ce qui signifie qu'il n'est pas possible d'obtenir une réponse définitive aujourd'hui.

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

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

Si ces conditions sont remplies et que les conditions le permettent, la surface plancher du projet pourrait être augmentée de circa 5% par rapport à la situation existante. En effet, nous pensons qu'un projet qui rénove les bâtiments existants et qui y introduit de la mixité pourrait nécessiter une marge supplémentaire par rapport à la situation existante. Les 5% de surface plancher supplémentaire doivent donc être considérés comme la marge parfois nécessaire pour rénover et adapter les bâtiments existants et introduire de la mixité.

La ville au niveau des yeux

Afin de concrétiser le principe mentionné ci-dessus de double *skyline*, il est important que le futur projet travaille sur l'activation des différentes façades. Cela se fera non seulement par une programmation polyvalente des rez-de-chaussée, mais aussi par un langage architectural clair qui rendra les différentes fonctions et leur accès visibles au niveau de la rue. Il est aussi important de répartir les différents types d'accès sur tout le pourtour de l'îlot et de ne pas spécifier les façades comme c'est le cas aujourd'hui : façade logistique, façade inactive, façade employé, façade VIP mais de mélanger les usages à l'échelle de la façade. A l'échelle de l'îlot, cela crée différentes adresses - activées par différents types d'utilisateurs à différents moments de la journée/semaine - et une vie attrayante et stimulante dans la rue.

6.5. CONCOURS D'ARCHITECTURE POUR UN PROJET DE TRANSFORMATION

En raison de son importance stratégique pour le Quartier Nord, la Région de Bruxelles-Capitale et les communes de Schaerbeek et de Saint-Josse-ten-Noode conseillent vivement au futur propriétaire d'organiser un concours d'architecture avant de décider d'un futur projet définitif de transformation du site Proximus. Le bouwmeester maître architecte bruxellois peut accompagner le maître de l'ouvrage dans l'organisation du concours.