

PROJECTLINES KBC Avenue du Port 6

Table des matières

| | |
|--|----|
| 1. INTRODUCTION | 3 |
| 2. SITUATION EXISTANTE..... | 3 |
| A. DESCRIPTION | 3 |
| B. CONTEXTE HISTORIQUE..... | 4 |
| 3. CADRE PLANOLOGIQUE ET RÉGLEMENTAIRE ACTUEL..... | 5 |
| A. SYNTHÈSE PLANOLOGIQUE RELATIVE AU BÂTIMENT KBC SITUE AVENUE DU PORT, 6..... | 5 |
| B. VISIONS..... | 7 |
| 4. NOUVEAU CADRE | 11 |
| A. PROGRAMME | 11 |
| B. VISION URBANISTIQUE | 12 |
| C. LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE DE DURABILITÉ | 13 |
| D. LIGNES DIRECTRICES ARCHITECTURALES | 14 |
| E. FUTUR CADRE RÉGLEMENTAIRE..... | 15 |
| 5. CONTEXTE DU PROJET / PROJETS EN COURS..... | 15 |
| 6. PROJECTLINES : AMBITIONS POUR LE REDÉVELOPPEMENT DU SITE..... | 17 |
| A. AFFECTATION ET PROGRAMME | 18 |
| B. INTÉGRATION URBAINE..... | 20 |
| C. CIRCULARITÉ ET ADAPTATION AU CLIMAT..... | 20 |
| D. VOLUMÉTRIE | 22 |
| E. CONCOURS D'ARCHITECTURE POUR UN PROJET DE TRANSFORMATION..... | 23 |
| 7. ANNEXES..... | 23 |

1. INTRODUCTION

Ce projectlines a été rédigé dans le cadre de l'accompagnement du redéveloppement du site KBC Avenue du port, 6 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 Molenbeek
- urban.brussels : Direction de l'Urbanisme et Direction du Patrimoine Culturel
- Bruxelles Environnement
- perspective.brussels : Département Stratégie territoriale
- Le Bouwmeester Maître Architecte (BMA) et son équipe

Le projectlines a été discuté et validé lors de :

- Des réunions bilatérales avec :
 - o BMA - BE le 15 juin 2022
 - o BMA - URBAN le 15 juin 2022
- Une réunion transversale en présence de URBAN DU et DPC, La commune de Molenbeek, Perspective - stratégie territoriale et le BMA le 17 juin 2022
- Un tour de relecture finale avec des remarques par mail entre le 20 et le 23 juin, de la part de Perspective, Urban, BE, BMA
- Une réunion en présence des cabinets du Ministre-Président R. Vervoort et du Secrétaire d'Etat P. Smet et de l'Echevin de l'urbanisme de Molenbeek le 27 juin 2022
- Une visite de site a également été organisée le jeudi 9 juin 2022 en présence de M. Koen Verthez (KBC), Mme Beatrijs Dewolf (KBC), M. Harry Lelièvre (Urban, DPC) et Mme Aurélie Wantier (Urban, DPC).

2. SITUATION EXISTANTE

A. DESCRIPTION

L'immeuble de bureaux situé avenue du Port 6-8 n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine architectural de Bruxelles-Capitale. Il se situe en zones administratives et ZICHEE (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement), le long d'un espace structurant.

L'immeuble est composé de deux bâtiments autonomes. Ce, tant en terme spatial qu'en terme logistique et technique : eau, gaz, électricité, parking, ascenseurs et escaliers. Les entrées et sorties parking se font avenue du Port et rue Van Meyel.

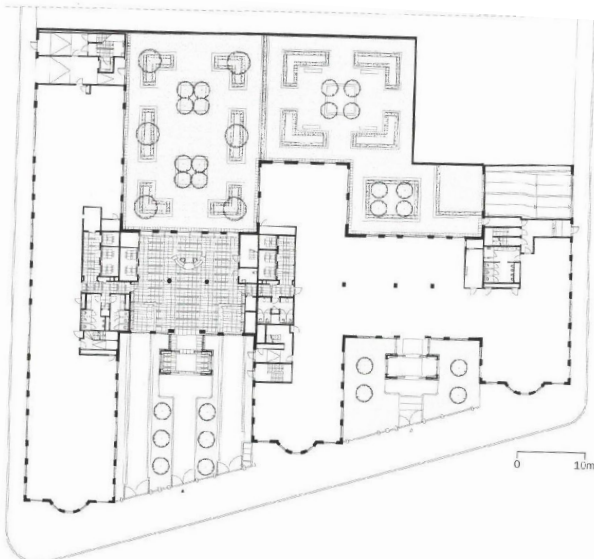
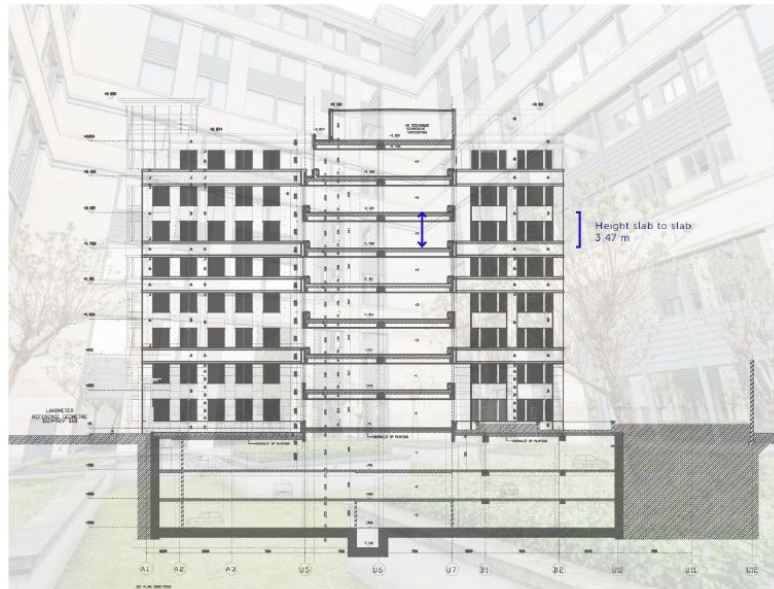
La surface plancher de l'ensemble est répartie en 8 niveaux de bureaux de 18.821 m² et un niveau technique de 779 m² pour un total de 19.600 m² hors-sol. La superficie plancher d'un étage type est de 2430 m² et sa hauteur de dalle à dalle de 3.47 m. 258 places de parking sont réparties en 3 niveaux de sous-sols.

La KBC a demandé que les finitions intérieures soient dans le même style général que Green Island, le bâtiment situé avenue du Port 12-16 : sol en marbre de couleur pâle avec éléments incrustés en marbre rose et vert foncé, murs à l'aspect patiné, mobilier en hêtre non verni et non coloré. Ces matériaux de qualité se trouvent dans l'entrée, surplombée d'une mezzanine avec frise de triple vague, ainsi que dans les ascenseurs et leurs sas. Une série de luminaires assortis complète

l'ensemble. Les étages abritent des bureaux sous forme de grands plateaux aux finitions standards, les bureaux et salles de réunion de prestige étant situés dans le bâtiment principal de la banque au n°2-4.

Stacking Plan

| | |
|----|---|
| +8 | 779 m ² |
| +7 | 1.870 m ² |
| +6 | 2.433 m ² |
| +5 | 2.432 m ² |
| +4 | 2.431 m ² |
| +3 | 2.430 m ² |
| +2 | 2.433 m ² |
| +1 | 2.383 m ² |
| GF | 2.409 m ² |
| -1 | 73 car parkings places + 1 bike/motor place |
| -2 | 90 car parkings places |
| -3 | 92 car parkings places + 2 bike/motor places |



Plan et facade (Mikolajczak, C., Eggericx, L., Canal Front. Urban renewal in Brussels, Mulgrave, Images Publishing Group, 2004).

B. CONTEXTE HISTORIQUE

L'immeuble de bureaux situé avenue du Port 6-8 fait partie d'un ensemble de trois immeubles de style postmoderniste construits en bordure de canal par l'Atelier d'Art urbain, en lieu et place d'un ancien îlot mixte qui fonctionnait autour de l'ancienne douane de Tour et Taxis dont témoigne encore aujourd'hui le bâtiment voisin de l'ancienne Société des Entrepôts de Bruxelles (rue Van Meyel 26-28) classé le 22 mai 1997. Le premier de ces trois immeubles constituant le « Canal Front » est le siège de la KBC construit en 1992-1994 au n° 2-4. Le second est Green Island, construit en

1993-1998 pour plusieurs compagnies dont Henkel et la KBC, au n° 12-14-16 (actuellement en cours de démolition). Et, enfin, l'immeuble du n° 6-8 est construit en 2000-2002 pour la KBC. Cette dernière rallie le projet en cours et le fait légèrement adapter à ses besoins. Pour son siège, la KBC souhaitait une architecture au style intemporel et offrir une image conviviale, fonctionnelle et institutionnelle classique de la banque. Le même style a été repris pour les deux autres bâtiments, avec plus de sobriété.

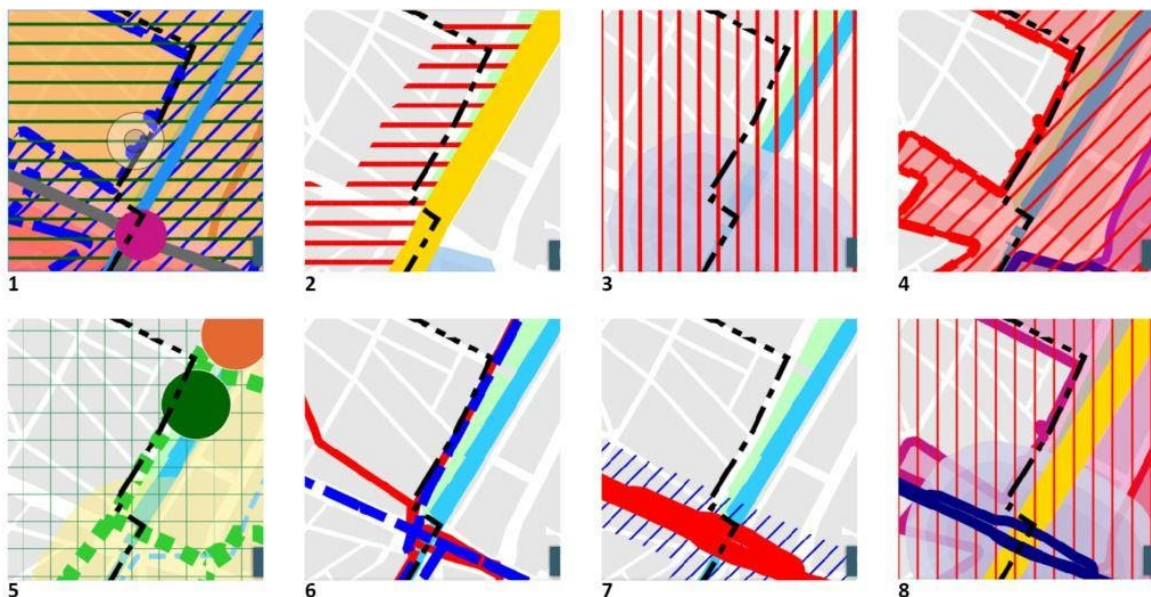
L'Atelier d'Art urbain était un bureau d'architectes qui, avec l'Atelier d'architecture de Genval, Michel Jaspers et le Bureau d'architecture Henri Montois, a joué un rôle dans l'établissement du postmodernisme en Belgique pendant les années 1990 et 2000.

3. CADRE PLANOLOGIQUE ET RÉGLEMENTAIRE ACTUEL

A. SYNTHÈSE PLANOLOGIQUE RELATIVE AU BÂTIMENT KBC SITUE AVENUE DU PORT, 6

Le bâtiment occupe la parcelle 168V11.

PRDD



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

1. Situation en centre urbain et en espace économiquement faible
2. Néant. En proximité directe avec le territoire du canal
3. Situation en zone prioritaire de verdoisement,
4. Partiellement en situation à en noyau d'identité local existant et en ZRU 2016,
5. *Projet de Zone d'économie urbaine stimulée. En proximité directe avec l'axe économique du canal.*
6. Proximité directe avec une *Ligne de TC de haute capacité existante*, et un *Corridor de mobilité*
7. Proximité directe du RER vélo et de L'ICR

PPAS

Le bâtiment est situé dans la zone dont les dispositions urbanistiques sont déterminées par le PPAS Léopold II-C* datant du 30/08/1991.



| 1. DONNEES DES FONCTIONS | | FUNKTONELE GEGEVENS | | | | | | |
|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-------|-----|---------|---------|-----|---------------------------------------|
| 1.1 AFFECTATION DES BATIMENTS | | BESTEMMING VAN DE GEBOUWEN | | | | | | |
| 1.1.1 | habitation | ● | ● | (d) | (g) | (d) | (c) | wonen |
| 1.1.2 | profession libérale | (a) | (b) | ● | | ● | ● | vrije beroepen |
| 1.1.3 | services | | (b) | (e) | | ● | ● | diensten |
| 1.1.4 | commerce de détail | | (b) | (e) | | ● | ● | detailhandel |
| 1.1.5 | horeca | | (b) | (e) | | ● | ● | horeca |
| 1.1.6 | résidentiel commun | | | (m) | (k) | ● | ● | gemeenschappelijke woonvormen |
| 1.1.7 | équipement collectif | | (b) | (e) | | ● | ● | collectieve nutsvoorzienigen |
| 1.1.8 | discothèques, spectacles, cinéma | | | | | ● | ● | discoteken, spektakelzalen, bioscopen |
| 1.1.9 | commerce en gros | | | (e) | | ● | ● | groothandel |
| 1.1.10 | entreprises | | (b,c) | (e) | | ● | ● | ondernemingen |
| 1.1.11 | administrations, bureaux | | (b,f) | (l) | (f,l,p) | (f,j,p) | | administraties en burelen |

Les prescriptions sur la parcelle peuvent être résumées comme suit :

- Gabarit le long de l'avenue du port 25.7 m sous corniches
- Gabarit le long de Ulens et Van Meyel 22.5 m sous corniches
- Toitures obligatoire à versants
- Du point de vue de l'implantation des bâtiments, seuls les fronts bâtis entre le domaine public et le domaine privé sont obligatoires.
- Le PPAS autorise des constructions sur 22 m de profondeur le long de l'avenue du port.
- Le PPAS autorise des constructions sur 15 m de profondeur le long de Ulens et Van Meyel

Les prescriptions exactes avec les plans d'accompagnement peuvent être consulté via:

<http://urbanisme-bruxelles.hsp.be/node/382>

Il est à noter que le bâtiment actuel est en dérogation par rapport au PPAS.

PRAS

Le PRAS a affecté la parcelle en zone administrative. Les prescriptions pour ce type de zone sont les suivantes :

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 m² 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.

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 réglementaires du PPAS.

PÉRIMÈTRE DE PROTECTION :

Les demandes de permis d'urbanisme relatifs à des actes et travaux sur un bien situé dans une zone de protection sont soumis aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites s'ils sont de nature à modifier les perspectives vers et à partir de ce bien.

B. VISIONS

PLAN CANAL

La parcelle ne se situe pas stricto sensu dans le périmètre du plan canal tel que lancé en 2015, mais le jouxte. S'il n'avait pas été repris dans ce périmètre à l'époque c'est parce qu'il est en zone administrative. Dans les faits, le bâtiment de la KBC s'inscrit pleinement dans ce territoire en mutation et nous pensons que le redéveloppement de ce site doit de ce fait répondre aux ambitions régionales portées par le plan canal. Plusieurs de ces ambitions sont en fait des principes qui, dans une bonne perspective urbanistique, sont également appliquées en dehors de la zone du canal.

Le Plan Canal initié en 2015 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale est une réponse aux objectifs suivants :

- Conserver l'activité économique en ville, rapprocher les lieux de travail et de résidence ;
- Créer des logements répondant aux besoins liés à l'essor démographique et aux ressources de tous les profils de ménages ;
- Créer des espaces publics conviviaux et fédérateurs en valorisant l'axe du Canal, la redécouverte de la Senne, les franchissements du Canal comme éléments de liens entre les quartiers ;
- Créer les conditions d'une ville ouverte (aux différentes fonctions, aux différentes populations, etc.) dans un territoire caractérisé comme étant le lieu d'accueil des nouvelles populations de la Région bruxelloise.

La concrétisation de ces objectifs implique :

- De créer et favoriser la mixité fonctionnelle en travaillant sur les formes urbaines et les programmes permettant la compatibilité des fonctions ;
- De rationaliser l'usage du sol et de rechercher une utilisation intensive de celui-ci ;
- De partir des espaces publics pour conditionner la forme de la ville.

Un urbanisme de projets

Le Plan Canal propose une co-construction des projets entre acteurs publics et privés afin de garantir :

- Le respect des principes émis par les autorités publiques ;
- La faisabilité des projets.

Chaque porteur de projet est accompagné dès la définition de son projet jusqu'à sa réalisation. La Région et les communes concernées se concertent pour définir et défendre les grands principes programmatiques, urbanistiques et paysagers auxquels le projet doit répondre. Le projet se construit dans une série d'allers-retours sur le plan même du projet afin d'aboutir à un dessin partagé de celui-ci.

Un plan-guide évolutif

La vision sur l'ensemble du territoire se construit à partir des projets négociés. Chacun contribue à la vision générale du Plan Canal, la questionne, l'enrichit. Vision relative, elle est toujours en mouvement même si elle répond toujours aux mêmes ambitions générales.

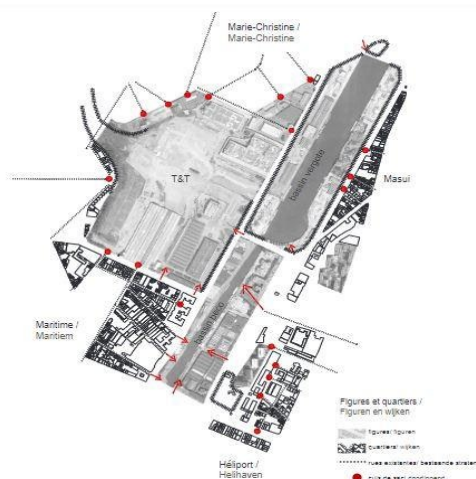


Plus d'informations peuvent être trouvées ici : <https://canal.brussels/fr/plan-canal>

CRU 1 Contrat de rénovation Urbaine Citroën – Vergote

Le programme définitif du Contrat de rénovation Urbaine « Citroën - Vergote » et le rapport sur les incidences environnementales ont été approuvés le 16 novembre 2017. La première modification de programme a été approuvée le 12 avril 2019. La deuxième modification de programme a été approuvée le 3 décembre 2020. *Le CRU 1 a été confié aux Bureaux d'études: Citytools / Studio 016 Paola Vigano.*

Le volet diagnostic du CRU est très complet et balaye des sujets tels que l'analyse du quartier et de ses figures structurantes, les projets en cours sur le périmètre et différentes analyses thématiques.



Certains points structurants seront repris dans ce document mais il est impossible et contre-productif d'essayer de résumer tout le CRU. Il est vivement recommandé de consulter l'ensemble de ces documents qui sont accessibles à l'adresse suivante : <http://quartiers.brussels/doc/cru-svc-1>

Le plan de qualité paysagère et urbanistique pour l'espace public du territoire du canal

Le 21 mars 2019 le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé le plan de qualité paysagère (BKP) pour les espaces publics du territoire du canal.

Le BKP propose une vision globale pour assurer un développement cohérent de l'ensemble des espaces ouverts, aujourd'hui fragmentés et discontinus. Ce plan concrétise des principes d'aménagement pour l'espace public/ ouvert du Plan Canal. Ce cadre stratégique vise notamment à renforcer l'identité, la cohérence et la qualité des espaces publics et ouverts dans ce territoire.

Il répond à deux objectifs régionaux : augmenter la cohésion du territoire du canal, renforcer son identité et offrir de la qualité aux espaces publics et ouverts; ainsi que renforcer les relations territoriales et sociales entre les différents quartiers encore trop fracturés aujourd'hui par l'infrastructure du canal.

Vous pouvez télécharger le BKP ici:

- https://perspective.brussels/sites/default/files/poles/bkp_nl_hd.pdf
- https://perspective.brussels/sites/default/files/poles/fr_bkp_hd.pdf

Le chapitre sur la sous-zone "D6 bassins Beco et Vergote" présente une vision du paysage autour de ces deux docks urbains (voir figure ci-dessous).



Le site du projet futur pour le bâtiment de la KBC est directement adjacent à cette sous-zone, en particulier la partie comportant la figure paysagère multimodale de l'Avenue du Port.

Pour le projet futur, il est donc pertinent de travailler avec, de respecter et de valoriser ce contexte futur immédiat et donc ses ambitions et recommandations (voir ci-dessus) Il s'agit des ambitions et recommandations du BKP reprises dans le titre Sous-zone 6: Ambition « Cadrer les espaces du canal par deux figures paysagères multimodales ».

Le réaménagement de l'avenue doit être conforme avec les ambitions suivantes :

- Espaces publics linéaires (BKP, p.129)

« Donner de la cohérence aux avenues et boulevards longitudinaux » : recommandations sur l'organisation spatiale, les matériaux, bandes vertes arborées et la mise en lumière). Pour le projet futur, une attention particulière devrait être portée à l'articulation du bâti proposé avec les alignements d'arbres futurs (3 lignes d'arbres).

« Aménager des espaces publics multimodaux » (BKP, p.89). Pour le projet futur, une attention particulière devrait être portée aux accès au site, et les points de franchissement afin de limiter l'encombrement et la création d'obstacles aux espaces dédiés aux modes actifs.

Recommandations propres à l'avenue du Port (BKP, p.304). Profil possible (depuis le côté canal) : d'abord un trottoir, ensuite une bande verte arborée, ensuite une piste cyclable bidirectionnelle, ensuite une bande verte arborée, ensuite la chaussée, ensuite une bande verte arborée, ensuite une piste cyclable unidirectionnelle, enfin un trottoir.

- Paysage et durabilité

Renforcement des réseaux écologiques du canal

L'emplacement central du territoire du canal offre l'opportunité de réaliser l'une des ambitions principales du Plan Nature bruxellois, à savoir renforcer la présence de la nature jusqu'au cœur de la ville. Le maillage vert doit être renforcé en valorisant les structures de végétations linéaires existantes, en particulier le long des cours d'eau et des espaces associés aux voiries. Les différents contextes offrent la possibilité de développer différents types d'habitats. Ces structures linéaires sont reliées entre elles et au canal par une multitude de connexions transversales à petite échelle.

Recommandations considérées comme pertinentes pour le projet futur sur ce site de la KBC :

- Introduire plus de diversité écologique sur les parcelles privées
- Valoriser l'éco potentiel et le système CBS (Coefficient de Biotope par Surface) comme outil d'évaluation de la valeur écologique des aménagements des parcelles publiques et privées
- Une présence continue d'éléments végétaux doit être assurée le long des espaces publics linéaires
- La gestion écologique des espaces verts privés. Les espaces verts publics sont gérés de manière différenciée, de manière à optimiser le potentiel écologique, en tenant bien entendu compte des autres besoins d'usages qui se présentent dans ces espaces

Gestion des eaux pluviales de manière intégrée »

Se référer aux recommandations sur les interventions techniques et boulevards (BKP p.173).

Pour faciliter l'instruction de la demande de PU, il est demandé d'intégrer au dossier une vérification des recommandations pertinentes du BKP. Si des écarts par rapport aux recommandations pertinentes du BKP sont néanmoins envisagés (ce qui n'est pas immédiatement recommandé), par exemple s'ils s'avèrent inévitables, ils doivent être soigneusement motivés et objectivement justifiés sur la base d'études appropriées telles que des études de conception et/ou des études de faisabilité. Si nécessaire, il est également recommandé de coordonner les écarts avec Perspective (DST) afin d'arriver à la solution la plus appropriée.

4. NOUVEAU CADRE

Ce document avec des projectlines se concentre sur les grandes lignes de cette vision évolutive et fait une distinction entre les ambitions programmatiques, urbanistiques, de durabilité et d'architecture.

A. PROGRAMME

Les principes programmatiques qui guident l'équipe canal dans le suivi de projet sont les suivants :

- Encourager la mixité fonctionnelle et la recherche de typologie permettant la compatibilité entre différentes fonctions
- Le renforcement des activités économiques et plus spécifiquement les activités productives là où cela est permis
- La production de logement afin de répondre aux besoins des habitants bruxellois et plus spécifiquement la production de logement accessible.

La vision du plan canal pourrait se traduire par le développement d'un programme qui rompt avec le modèle monofonctionnel de bureau et introduit d'autres fonctions urbaines telles que le logement, les équipements ou – dans une moindre mesure- le commerce.

Il est à noter que la commune de Molenbeek ne partage pas ce point de vue. Pour la commune, seul un projet de bureaux est acceptable dans les étages supérieurs.

Promouvoir la mixité sociale à travers une offre diversifiée de logements et de services : Créer des logements supplémentaires et rechercher un équilibre de l'offre en termes d'accessibilité des logements (privés, publics, sociaux, modérés, étudiants, locatifs, acquisitifs...) et de typologie des logements (des plus petits aux plus grands, adaptés aux seniors et PMR, intergénérationnels, étudiants, familiaux, etc.). Parmi les types de logements, est demandé de réaliser un minimum de 20% de logements trois chambres ou plus.

Augmenter la diversité des nouveaux bureaux : 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.

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.).

A l'échelle de ce quartier densément habité, on observe des besoins en services dans différents secteurs. Certains de ces besoins seront rencontrés par le développement du site de Tour & Taxis, notamment la création de deux écoles primaires, la pérennisation de l'école du cirque, l'ouverture d'un centre de formation et d'une maison de repos médicalisée. Notons également, la réalisation prochaine du parc Beco sur le quai des matériaux qui élargira l'offre d'espace de jeu et de sport pour tous les âges, la tour sportive au droit de la courbe de giration du bassin Vergote et le centre Transit (accueil et hébergement pour usagers de drogues) à côté du siège du Port de Bruxelles.

Cependant, le quartier nécessite un renforcement de l'offre de services publics dans les domaines suivants : activités culturelles pour les jeunes, salles de sport indoor, lieux pour activités extra-scolaires (3 à 6 ans), espaces polyvalents à vocation socio-éducative, bibliothèque / médiathèque, maison médicale, crèche et bassin de natation.

B. VISION URBANISTIQUE

L'équipe canal a mis en place une série de principes urbains partagés entre administrations. Ces principes fondateurs du travail d'accompagnement dans la zone du canal sont les suivants :

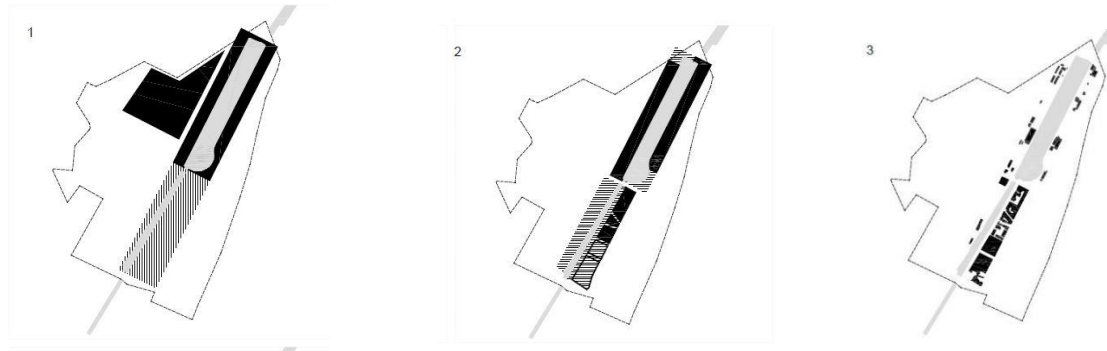
- **Rationalisation** de l'usage du sol et recherche de **compacité** afin de répondre à la situation ultra urbaine de l'ensemble du territoire du canal à Bruxelles ;
- Conception urbaine où **l'espace public** est **structurant** ;
- Création d'un **réseau d'espaces publics** le long du canal, contribuant à en faire un élément fédérateur entre quartiers et non plus une rupture ;
- Mise en valeur du **patrimoine bâti** et recherche typologique ;
- **Interaction entre le bâti et l'espace public**, notamment animation des façades et prioritairement des rez-de-chaussée sur rue par des fonctions appropriées ;
- Travailler le front bâti des quais afin de **reconnecter les tissus urbains de « second ordre » directement avec le canal**.
- Tirer parti de la complexité **des variations de gabarit** et des typologies présente le long du canal afin d'éviter la construction d'un front continu et standard type « mer du nord »



Le Bassin Beco, un avenir récréatif

Lors du lancement de la phase opérationnelle du plan canal 6 sites témoins ont été sélectionnés, parmi eux le Bassin Beco.

À l'origine les bassins Beco et Vergote étaient tous deux des sites industriels. Aujourd'hui on assiste à une spécialisation des bassins. Si le statut du bassin Vergote comme bassin industriel est confirmé et est même voué à être renforcé, celui du bassin Beco est tout autre. Cet ancien bassin industriel est en cours de transformation et est voué à devenir un site récréatif pour de nombreux Bruxellois.



Extrait du CRU1 volet diagnostique montre respectivement :

1. Une première asymétrie autour du canal est fonctionnelle. Le Pont des Armateurs constitue aujourd'hui la frontière entre la Ville et la zone Logistique et portuaire.
2. Cette asymétrie fonctionnelle est renforcée par le caractère public ou privé des activités et immeubles présents le long des quais. A 75% publics sur le bassin Beco contre 95% privé sur le bassin Vergote.
3. Les densités sont également très contrastées : la rive droite du bassin Beco est presque complètement bâtie, au contraire le vide prévaut sur le plein sur les autres quais.

La rive gauche (le quai des Matériaux) sera aménagée en Parc Béco, depuis lequel il sera possible de rejoindre, à pied, le parc de Tour et Taxis. Sur la rive droite, le bâtiment Citroën abritera le pôle culturel KANAL-Centre Pompidou, qui jouera un rôle de charnière entre le centre historique et le quartier du canal. Le quai des Péniches voisin sera également utilisé afin d'organiser des événements. La passerelle Suzanne Daniel permet de relier directement Bruxelles Nord et le site de la KBC, mais aussi les deux rives. Plusieurs projets résidentiels privés se développent déjà sur la rive droite du bassin. (Plus d'informations sur les projets en cours ci-dessous dans le chapitre « projets en cours »)

C. LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

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.

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 automobile sur la parcelle devra être réfléchi et équilibré en tenant compte de l'accessibilité des TC, du type d'occupant et de l'offre existante dans le quartier. 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). Elle sera intégrée au bâti et conçue dans le respect du Vadémécum Vélo]

Déminéraliser et végétaliser 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 porteur de projet futur est encouragé à végétaliser les toits et les façades des bâtiments et à travailler à l'amélioration de la robustesse climatique des bâtiments. Il est également invité à augmenter le taux de pleine terre sur la parcelle et de réaliser un projet paysager et planté (infiltration, récupération/réutilisation des eaux, biodiversité,). Pour rappel ce territoire se trouve en zone de verdoisement prioritaire au PRDD.

D. LIGNES DIRECTRICES ARCHITECTURALES

L'équipe canal a mis en place une série de principes architecturaux, même si plusieurs de ces principes sont en fait des ambitions qui, dans une bonne perspective urbanistique, sont également valables en dehors de la zone du canal. Ces principes fondateurs du travail d'accompagnement dans la zone du canal sont les suivants :

- Recherche de variation dans les typologies architecturales. Création de formes urbaines innovantes et ambitieuses ;
- Une lecture claire des différentes fonctions du bâtiment depuis l'espace public.
- Socle actif et silhouette urbaine
- Ancrage des fonctions de logement dans l'espace public
- Une matérialité qui fait appel de manière intelligente aux matériaux de réemploi quand cela est possible

Ces principes architecturaux se traduisent par exemple en s'engageant 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 rez-de-chaussée inutilisés où ne se trouvent que des fonctions logistiques ou aveugles. Appliquer le principe de la double *skyline* pour les nouveaux développements, en créant à la fois une échelle basse par rapport à l'espace public et une échelle haute par rapport à la silhouette urbaine. Il est nécessaire de développer une ligne d'horizon basse axée sur l'espace public Beco et accueillant des fonctions actives permettant une valeur sociale ajoutée, complétée par une ligne d'horizon haute de logements et de bureaux qui utilisent les vues dégagées vers le canal.

L'adressage des logements est d'importance cruciale et il est inimaginable d'abandonner les rues en créant la concurrence d'un espace semi-public à l'intérieur de l'îlot ou sur un socle. Nous plaçons pour la priorité de l'espace public premier de la ville et pour une distinction claire entre le domaine public et le domaine privé. De façon générale, il est préconisé un accès direct à tous les logements depuis la rue pour d'une part contribuer à l'animation du socle avec des fonctions diversifiées et d'autres part pour ancrer la fonction logement au sol et permettre à l'habitant un accès direct depuis un espace public.

E. FUTUR CADRE RÉGLEMENTAIRE

Aucune modification du cadre réglementaire actuel n'est prévue.

5. CONTEXTE DU PROJET / PROJETS EN COURS

Plusieurs autres plans et projets sont en cours autour du bassin Beco; ensemble, ils peuvent assurer la revitalisation et l'activation de cette partie du territoire. La carte ci-dessous en donne un aperçu :

| | Nom du projet | Porteur | Programme | Architecte |
|----|---------------------------------------|----------------------|---|---|
| 1 | PARC QUAI DES MATERIAUX | Beliris | Transformation de la zone industrielle et des hangars en un nouvel espace vert et récréatif en lien avec la voie d'eau. L'aménagement minéral se greffera sur les séquences d'espaces verts | Georges Descombes, Technum |
| 2 | AVENUE DU PORT | Bruxelles Mobilité | Réaménagement de l'Avenue du port. Réduction automobile pour statut de voirie inter-quartiers. Aménagement piste cyclable bi-directionnelle côté canal. Nouvel alignement d'arbres côté canal. Remplacement des pavés | Bruxelles Mobilité |
| 3 | Réaménagement de la place Saintelette | Bruxelles Mobilité | Redéveloppement complet de l'espace situé entre la Place de l'Yser et l'Avenue du Port. L'ambition principale est de diminuer la présence dominante de l'automobile et de mieux répartir l'espace entre les différents usagers. | AGENCE TER + KARBON' + ARCADIS |
| 4 | PASSERELLE SUZANNE DANIEL | Beliris | : Aménagement d'une passerelle piétonne, cycliste et transports publics entre le Boulevard Bolivar et la rue Picard, pour améliorer la desserte du site de Tour et Taxis et les traversées du canal dans cette zone | Bureau Greisch |
| 5 | KANAL | Fondation KANAL/SALU | Un pôle culturel de 35.000 m ² qui regroupera un musée d'art moderne et contemporain, un centre d'architecture ainsi que des espaces publics et polyvalents, le tout au coeur d'un quartier en plein renouveau | NoAarchitecten + EM2N + Sergison Bates Architects |
| 6 | KAAITHEATER | Vlaamse Overheid | Rénovation et extension du Kaaitheater | AAA – Architectuuratelier Ambiorix |
| 7 | FERME DES BOUES | Ferme des boues | Transformation du bâtiment existant et ajouts de volume pour logement. En discussion au niveau de la planification | - |
| 8 | Q8 | Extensa | Développement de 150 logements du côté nord de la passerelle Picard et commerces au rez-de-chaussée | Architectes associés |
| 9 | CANAL WHARF | AG Real Estate | Développement de 300 logements du côté sud de la passerelle Picard et commerces au rez-de-chaussée | Stéphane Beel, 51N4E, Architectes Associés |
| 10 | TRANSIT | SAU | Centre intégré qui regroupe plusieurs services offrant un programme intégral d'accueil et de soins à des toxicomanes vulnérables | bogdan & van broeck, BC Architects & Studies |
| 11 | AVENUE DU PORT 12-16 | Triple Living | Construction d'un nouvel ensemble de logements le long de l'Avenue du port et du canal | OFFICE kgdvs |
| 12 | DOCKSIDE | Urbicoon et Kumpen | Immeuble principalement résidentiel avec un socle mixte permettant de créer la dynamique nécessaire sur la place et le quartier | V+ / ms-a / TRANS / BB |
| 13 | PASSERELLE CYCLO PIETONNE | Bruxelles Mobilité | Ce projet vise à renforcer la continuité de l'itinéraire cycliste régional le long du canal au droit du pont Saintelette. Mais aussi Trooz et Van | GIJS VAN VAERENBERGH - UTIL |

| | | | | |
|----|-----------------------------|----------------------|--|---------------------|
| | | | Praet | |
| 14 | Rue Picard | Bruxelles Mobilité | Réaménagement de façade à façade de la rue avec intégration de la nouvelle ligne de tram | BM |
| 15 | Centre sportif Amal Amjahid | Commune de Molenbeek | Construction d'un centre sportif comprenant un hall omnisport, une salle de boxe et une salle omnisport. | Bogdan & Van Broeck |
| 16 | Rue ulens 21 | Privé | Construction d'un hôtel | --- |



6. PROJECTLINES : AMBITIONS POUR LE REDÉVELOPPEMENT DU SITE

Dans cette partie sont appliquées au site KBC 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.

1. Le maintien maximal des constructions et le réemploi sur site des matériaux

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. Comme le souligne le rapport patrimonial : L'immeuble présente quelques éléments intéressants comme ses trois tourelles et les finitions soignées en marbre de l'entrée, des ascenseurs et de leurs sas. L'ensemble est en excellent état de conservation : tant les châssis, les matériaux de façade que les finitions en marbre ont bien vieillis. Vu l'état de ces derniers éléments il est demandé de fournir un effort particulier quant au réemploi sur site de ces matériaux.

2. Le maintien de la pleine terre existante et dans la mesure du possible l'augmentation de sa surface

Il est demandé qu'une analyse fine du potentiel en sous-sol soit réalisée. Cela permettrait de réduire l'emprise de ceux-ci améliorant ainsi l'espace ouvert mais aussi de durabilité du projet à travers son niveau de végétalisation. Contribuant ainsi à lutter contre le réchauffement climatique, en particulier l'effet d'îlot de chaleur urbain et l'infiltration des eaux.

La parcelle fait 4.587 m² et la pleine terre actuelle est estimée à 300m², à savoir 6,5%.

L'augmentation de la surface de pleine terre doit être investiguée dans le projet. Idéalement, l'emprise du sous-sol devrait se limiter à l'emprise hors-sol.

3. La création d'un rez-de-chaussée actif renforçant l'urbanité du projet et le bassin Beco comme pôle récréatif.

Il est demandé que les cours avant participent pleinement à l'activation du socle. Celles-ci doivent être traitées comme le prolongement de l'espace public et être inclusives dans leur aménagement. Les entrées des logements se feront directement depuis la rue et non par ces cours en recul. Toujours dans le but d'activer le rez-de-chaussée de manière qualitative, il peut être envisagé la construction sur deux niveaux dans les courettes avant, le long de l'avenue du port. Ces nouveaux volumes seront affectés à du commerce ou des équipements publics. Un soin particulier devra être apporté aux toitures et elles devront être programmées. Elles pourront être exploitées comme espace accessoire à la fonction d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et/ou être accessibles au public. Le cas échéant elles devront être végétalisées.

4. Intégrer l'étage technique existant au volume principal.

Le bâtiment existant déroge déjà au PPAS, entre autres, en termes de gabarit et d'implantation. Il n'est pas souhaitable de déroger davantage et d'ajouter des niveaux de rehausse. En termes de modification de volume, il est néanmoins demandé à ce que l'étage technique existant soit englobé au volume principal.

A. AFFECTATION ET PROGRAMME

Sur la question des affectations et du programme, un consensus entre les administrations publiques n'a pas pu être trouvé.

La commune de Molenbeek ne souhaite pas d'autre fonction que du bureau pour les étages supérieurs. Cela est motivé d'une part par le peu de bureaux existants sur le territoire communal et d'autre part par un fort besoin local. La commune a identifié la saturation des centres d'entreprises locaux et voit en ce projet la possibilité de répondre à ces enjeux et d'offrir des espaces à un public local.

Pour les administrations régionales, bien qu'un programme monofonctionnel de bureau reste toujours possible, le développement d'un programme qui rompt avec le modèle monofonctionnel de bureau et introduit d'autres fonctions urbaines telles que le logement, les équipements ou – dans une moindre mesure – le commerce sera accueilli avec beaucoup d'intérêt par les autorités publiques régionales. Nous insistons sur le fait que la parcelle est en zone administrative au PRAS, la fonction tertiaire devrait donc continuer à être représentée dans le programme.

Même si cela a déjà été amorcé avec la transformation du bâtiment voisin, il nous apparaît encore souhaitable de rompre le linéaire monofonctionnel bureau le long de l'avenue du Port. Cela permettra un renforcement de la qualité de vie et le contrôle social du quartier et plus particulièrement du parc Beco. Mais cela permettra aussi un remaillage de la fonction habitat entre le quartier maritime et le canal.

Un autre point qui nous apparaît non négligeable est l'adéquation entre la typologie du bâtiment existant et la fonction logement. Pour un bâtiment de bureau, les plateaux sont peu profonds et les courettes du peigne correctement dimensionnées. C'est une transformation en un immeuble mixte intégrant du logement qui nous semble évidente et économe en intervention.

Du logement de qualité adapté aux enjeux actuels

Si le développement s'oriente vers un projet offrant du logement, il devrait permettre la production de logements répondant aux besoins des habitants bruxellois et plus spécifiquement une production de logement accessible. Il devrait également répondre aux ambitions et recommandations du rapport d'experts établi dans le cadre de la réforme du RRU Good Living :

<https://cloud.urban.brussels/s/JErr5MasaANcCAz>

Chaque logement doit par exemple disposer d'une terrasse en loggia et celles-ci doivent être intégrées dans le volume. Une exception peut être envisagée pour terrasse coté intérieur d'îlot.

Le concepteur tiendra compte du principe d'interconnectivité intelligente lors de l'élaboration de typologies de plan. Cela signifie que le plan permettra des situations modifiées dans l'avenir. Le marché du logement et la vision sur le logement sont en évolution permanente, et une organisation intelligente du plan permet autant que possible des variations.

Indépendamment de cette question d'interconnectivité, il est demandé de réaliser un minimum de 20% de logements trois chambres ou plus. Ceci constitue un minimum et il est souhaitable d'être plus ambitieux quant à ce pourcentage.

Dans l'éventualité d'un projet de co-living, celui-ci doit pouvoir être reconvertible en logement classique,

l'espace de séjour est proportionné au nombre de chambre, les unités co-living ne sont pas prises en compte dans les 20% de grands logements.

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

Il faudra encore veiller à l'animation de l'avenue du Port, actuellement insuffisante en soirée et week-end, et préférer des activités avec des horaires élargis en rez-de-chaussée. 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 de cette frange du quartier 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 ou des équipements publics au niveau de la rue. Dans tous les cas les entrées de parking et logistiques, les espaces techniques, etc. doivent être limitées autant que possible.

Afin de maximiser l'interface avec l'espace public et la surface disponible pour une fonction active, il est envisageable de construire dans les cours avant jusqu'à l'alignement. Cela permettrait de favoriser l'activation du rez-de-chaussée et d'offrir de larges espaces communs extérieurs sur la ville aux fonctions aux étages. Dans cette hypothèse, ces nouveaux volumes seront préférablement affectés à des équipements publics et commerces.

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 immobiliers. Ce chiffre n'est pas absolu, il est un repère pour une programmation équilibrée et dépend du projet qui sera proposé.

Il est recommandé l'intégration au sein du projet, d'une part de 10% d'équipements publics. Sur base du diagnostic* des services publics disponibles dans le quartier, est suggéré la réalisation d'équipements qui répondent à une carence dans les secteurs suivants :

- Santé et qualité de vie : salle des fêtes, maison médicale
- Education, enfance et jeunesse : crèche, halte-garderie, maison de jeunes, école du devoir
- Sport : salle polyvalente

Le quartier nécessite un renforcement de l'offre de services publics dans les domaines suivants : activités culturelles pour les jeunes, salles de sport indoor, lieux pour activités extra-scolaires (3 à 6 ans), espaces polyvalents à vocation socio-éducative, bibliothèque/médiathèque, maison médicale, crèche et bassin de natation.

* Les diagnostics pris en compte ici sont issus de la "Note d'orientation pour l'implantation des équipements d'intérêt collectif sur Tour & Taxis" (Perspective, Novembre 2017) et du dossier CRU 1 (Studio 016 & City Tools, août 2016, pages 86-87).

B. INTÉGRATION URBAINE

Une question d'échelle

Aujourd'hui, l'ensemble est conçu de telle façon qu'il est lu, côté de l'avenue du Port, comme une "grande unité urbanistique". Il est demandé de maintenir ce caractère, et il n'est pas souhaité par exemple morceler le bâtiment en différentes unités de différentes expressions architecturales. Cela doit rester un ensemble appartenant à l'échelle du bassin.

Le bâtiment fonctionne aujourd'hui comme deux entités séparées mais avec une seule expression et conception architecturale. Dans la mise en place d'un projet mixte il faudra être particulièrement attentif à ne pas perdre cette lecture " grande échelle". Le choix du modèle de mixité, qu'il soit vertical ou horizontal, aura une influence sur ces questions. Si c'est le choix de la mixité juxtaposée qui est opéré, il est demandé d'être particulièrement attentif quant à l'expression et la lecture du bâtiment comme un seul bâtiment ou comme plusieurs mitoyens appartenant à un seul ensemble.

Un pivot dans la relation entre Molenbeek historique et le parc Beco

Un des enjeux également, qui peut apparaître contradictoire au premier point, est la nécessité de travailler le front bâti des quais afin de reconnecter le quartier habité de Molenbeek historique directement avec le canal et le parc Beco. Cela touche aussi bien à des questions architecturales que programmatiques. Au niveau physique il sera aussi question de soigner le raccordement avec le tissu résidentiel du reste de l'îlot.

La position du logement par rapport au niveau de la rue peut aussi jouer un rôle structurant sur ces questions. Le logement ne peut pas se trouver uniquement dans les niveaux "penthouses". Du logement situé dans les étages bas crée un dialogue avec le niveau de la rue et participe à l'expression de la fonction dans l'espace public. Il renforce également le contrôle social dans la zone.

Aussi, il est nécessaire d'ancrer les fonctions de logement directement dans l'espace public. Cela se traduit par de larges halls lisibles et adressés directement à l'espace public. Chaque logement doit être accessible directement depuis la voirie.

A la reconquête du pied d'immeuble

Les rez-de-chaussée d'immeuble sont, par leur position de socle, la charnière entre les étages supérieurs et la rue, entre le domaine privé et le domaine public dont ils sont en quelque sorte l'extension, ne serait-ce que dont ils sont en quelque sorte l'extension, ne serait-ce que visuelle. Une attention accrue doit être donnée au traitement architectural et urbanistique des niveaux de rez-de-chaussée. En effet, ce niveau fondamental, qui détermine le point d'accroche d'un bâtiment à son contexte, est trop souvent traité de façon identique aux autres niveaux se souvent traité de façon identique aux autres niveaux se développant en hauteur.

Pour une construction neuve, il est recommandé d'établir la hauteur minimale du premier plancher à 4 m au-dessus du niveau de la rue. Le rez-de-chaussée doit avoir une hauteur supérieure à celle des étages supérieurs pour permettre des fonctions différentes.

C. CIRCULARITÉ ET ADAPTATION AU CLIMAT

Préservation des bâtiments de valeur sur le site

Une évaluation correcte de l'avenir de ce type de bâtiment doit être effectuée suivant quatre angles : patrimoine, économie, durabilité (climat, biodiversité, GIEP) 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 KBC est récente (2002). Il semble évident, pour des raisons de durabilité, d'examiner comment cette structure peut au moins être largement préservée.

Il va sans dire qu'en fonction du programme, il est possible d'intervenir dans la structure via des soustractions / additions.

Le potentiel du sous-sol

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

- diminuer l'emprise du sous-sol sur la parcelle et, dans la mesure du possible, la limiter à l'emprise du bâti hors-sol ;
- planter des fosses de plantations dans les parties éventuellement maintenues 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. Nous encourageons également l'utilisation de l'outil TOTEM.

Comme le souligne le rapport patrimonial : L'immeuble présente quelques éléments intéressants comme ses trois tourelles et les finitions soignées en marbre de l'entrée, des ascenseurs et de leurs sas. L'ensemble est en excellent état de conservation : tant les châssis, les matériaux de façade que les finitions en marbre ont bien vieilli. Vu l'état de ces derniers éléments il est demandé de fournir un effort particulier quant au réemploi sur site de ces matériaux.

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.

Végétalisation 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 la plus intensive possible et augmentation de la pleine terre) ;
- 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 ;
- 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.

Acoustique

La parcelle est située en zone très bruyante, particulièrement sur sa façade avenue du Port et rue Van Meyel. Prévoir une bonne isolation acoustique (constructif, matériaux, châssis...) et appliquer la norme acoustique la plus élevée en cas d'affectation projetée ou possible dans le futur en logement.

D. VOLUMÉTRIE

Le bâtiment existant déroge au PPAS, entre autres, en termes de gabarit et d'implantation. Il n'est pas souhaitable de déroger davantage et d'ajouter des niveaux de rehausse. Le gabarit existant est donc à considérer comme le gabarit maximal souhaité sur cette parcelle.

En termes de modification de volume, il est néanmoins demandé à ce que l'étage technique existant déjà en dérogation, soit englobé au volume principal. A l'arrière de la parcelle, un soin particulier doit être apporté au raccord au contexte bâti. C'est pourquoi, à cet endroit, aucune addition de volume et dérogation au PPAS n'est souhaitée.

Si l'implantation d'équipement le requiert, il peut être envisagé la construction sur deux niveaux dans les courettes avant, le long de l'avenue du port. Ces nouveaux volumes seront nécessairement affectés à des équipements publics. Un soin particulier devra être apporté aux toitures et elles devront être programmées. Elles pourront être exploitées comme espace accessoire à la fonction d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et/ou être accessibles au public. La végétalisation des toitures existantes et d'éventuels nouveaux volumes est demandée.

La ville au niveau des yeux

Afin de concrétiser le principe de rez-de-chaussée activé, 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. 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.

E. CONCOURS D'ARCHITECTURE POUR UN PROJET DE TRANSFORMATION

En raison de son importance stratégique, la Région de Bruxelles-Capitale et la commune de Molenbeek-Saint-Jean conseillent vivement au futur propriétaire d'organiser un concours d'architecture avant de décider d'un futur projet définitif de transformation du site KBC. Le bouwmeester maître architecte bruxellois peut accompagner le maître de l'ouvrage dans l'organisation du concours. Un exemple récent de réutilisation d'un bâtiment qui a été très réussie est le concours en coopération avec BPI et AG pour le bâtiment SECO situé rue d'Arlon et rue de Trèves.

7. ANNEXES

- Rapport patrimonial
- Liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes, susceptibles d'être plantées aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain
- Note équipement _ Diagnostique