

PROJECT LINES Old Bordet

0. METHODOLOGIE	4
1. PROJECT LINES	5
A. AFFECTATION ET PROGRAMME	5
• Une mixité programmatique avec minimum 10% d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.....	5
• Des typologies de logements adaptées aux grands ménages.....	6
• Les qualités spatiales du bâtiment H à valoriser par un programme adéquat	6
• Des charges d'urbanismes affectées en priorité au logement social.....	6
B. INTÉGRATION URBAINE.....	7
• Priorité de l'espace public 'primaire'	7
• Un intérieur d'îlot privatisé	7
• Des façades de qualité depuis l'espace public.....	7
• Front bâti continu le long du boulevard de Waterloo	8
C. CIRCULARITÉ ET ADAPTATION AU CLIMAT.....	8
• Préservation des bâtiments de valeur sur le site	8
• Réutilisation des matériaux.....	8
• Anticiper l'adaptabilité.....	8
• Végétalisation et perméabilité.....	9
• Acoustique	9
D. VOLUMÉTRIE	9
• Créer de la qualité et de la pleine terre en intérieur d'îlot	9
• Maintien de la séquence patrimoniale HTC.....	10
• Le front de boulevard 121-125-127	10
E. MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE.....	11
F. CONCOURS D'ARCHITECTURE POUR UN PROJET DE TRANSFORMATION.....	11
2. SITUATION EXISTANTE	12
A. DESCRIPTION DES BÂTIMENTS	12
B. CONTEXTE HISTORIQUE.....	12
C. SYNTHÈSE PLANOLOGIQUE ET REGLEMENTAIRE RELATIVE AU SITE	14
• Plan régional de développement durable (PRDD)	14
• Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS)	15
• RRU.....	16
D. PROJETS EN COURS	16

3. VISIONS ET AMBITIONS	17
A. VISIONS.....	17
• RRU Good Living.....	17
• Plan communal de développement durable (PCDD)	17
• La ville à 10 minutes.....	18
• Plan climat de la ville de Bruxelles	18
B. AMBITIONS PROGRAMMATIQUES	19
• Mobiliser le territoire pour développer un cadre de vie agréable, durable et inclusif.....	19
• Diagnostic des besoins en équipement dans le quartier	19
C. AMBITIONS EN TERMES DE DURABILITÉ	20
• Stimuler l'économie circulaire et les méthodes de construction, y compris les stratégies de durabilité énergétique	20
• Faciliter les formes de mobilité durables.....	20
• Déminéraliser et végétaliser l'espace bâti et l'espace ouvert.....	20
D. AMBITIONS ARCHITECTURALES.....	21
• Une profondeur maximale de 17 m calculée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse	21
• Des rez-de-chaussée qui participent à la ville.....	21
• Garantir une habitabilité de haute qualité pour tous.....	21
• Un accès à un espace extérieur pour tous	21
4. ANNEXES	22

0. METHODOLOGIE

Ce project lines a été rédigé dans le cadre de l'accompagnement du redéveloppement du site Hôpital Bordet 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 Ville de Bruxelles : Département Développement Urbain et Cellule Patrimoine Historique
- urban.brussels : Direction de l'Urbanisme et Direction du Patrimoine Culturel
- perspective.brussels : Task Force équipement
- Le Bouwmeester Maître Architecte (BMA) et son équipe

Le project lines a été discuté et validé lors de :

- Une réunion transversale de lancement le 10.02.23 en présence de tous les partenaires publics
- Des réunions bilatérales avec :
 - o 15.03.23 URBAN-BMA
 - o 17.03.23 Task Force Équipement-BMA
 - o 22.03.23 Service Développement Urbain de la Ville - BMA
 - o Différents échanges entre la Cellule Patrimoine Historique de la ville et Direction du Patrimoine Culturel
- Une réunion transversale de travail le 23.03.23 en présence de tous les partenaires publics, du propriétaire ainsi que son conseil juridique
- Une visite de site a également été organisée le 02.03.23 en présence URBAN DU, URBAN DPC, BMA, CPH Ville de Bruxelles, Task Force Équipement
- Une réunion le 14.04.23 en présence du Cabinet du Secrétaire d'Etat Pascal Smet, du Cabinet du Ministre Président Rudi Vervoort, du Cabinet du Bourgmestre de la Ville de Bruxelles, du Département Développement Urbain de la Ville, du département de la Stratégie territoriale de perspective.brussels, d'urban.brussels et du BMA
- Une réunion le 21.04.23 sur les éléments de diagnostics équipements en présence du Département Développement Urbain de la Ville, du département de la Stratégie territoriale de perspective.brussels, d'urban.brussels, du BMA et du Cabinet de l'Échevine de l'Urbanisme de la Ville de Bruxelles.
- Une réunion de validation le 05.05.23 en présence du Cabinet du Secrétaire d'Etat Pascal Smet, du Cabinet du Ministre Président Rudi Vervoort, du Cabinet du Bourgmestre de la Ville de Bruxelles, URBAN DU, URBAN DPC, BMA, CPH Ville de Bruxelles, Task Force Équipement, et du propriétaire.

1. PROJECT LINES

Les project lines 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.

A. AFFECTATION ET PROGRAMME

Une mixité programmatique avec minimum 10% d'équipement d'intérêt collectif ou de service public

La prépondérance de l'équipement sur les autres fonctions doit être assurée au sein de la zone d'équipement. Les parcelles visées par la vente, se trouvent au sein d'une large zone d'équipement au PRAS. Cette zone abrite entre autres l'hôpital Saint-Pierre, équipement régional de grande envergure. La présence, e.a, de celui-ci au sein de cette zone du PRAS assure un haut niveau de la fonction équipement.

Concernant le projet visé par ces project lines au sein de cette zone, une superficie de 10% minimum devra être affectée à l'équipement¹. Toutefois, tenant e.a. compte du fait qu'il s'agit d'un ancien équipement et que davantage d'équipements pourraient y trouver place, la Région bruxelloise est sensible à la production supplémentaire d'équipements au-delà de ce seuil minimum.

Outre la situation planologique du site en ZE du PRAS, on estime également qu'un grand projet tel que celui visé par ces project lines génère des besoins en équipements proportionnels à l'arrivée des nouveaux habitants à travers notamment la création d'équipements de proximité ainsi qu'une part de certains équipements serviciels de la Région. En outre, l'opportunité d'y installer un grand équipement doit être examinée.

Concernant les équipements, ces différents points sont également à retenir :

- Mixité et symbiose des différents types d'équipements

Une mixité et une symbiose est nécessaire entre la programmation de différentes catégories et différentes tailles d'équipements.

- Les équipements de quartier, comme les crèches, les écoles ou les petits centres sportifs à démultiplier sur le territoire
- Les équipements exceptionnels, de grande ampleur, qui participent à l'attractivité de Bruxelles par les évènements qu'ils accueillent
- Les infrastructures nécessaires au fonctionnement de la ville telles que, par exemple, les services de propreté, mobilité ou de sécurité.

Les mutualisations devront être étudiées, pour veiller à diversifier les utilisations et le type d'occupants au sein d'un même projet afin de renforcer la plus-value du lien avec le quartier.

Également, l'ouverture de ces équipements à tous les publics dont une approche genrée est nécessaire.

- Assurer la réalisation des équipements

Les équipements collectifs sont des fonctions économiquement faibles. Pour permettre leur réalisation effective au sein du projet envisagé, la promotion immobilière qui sera réalisée en application de la présente note doit envisager et réaliser l'ensemble des travaux visés en ce y compris les équipements.

Enfin, les équipements ainsi livrés devront être mis sur le marché acquisitif ou locatif à un prix accessible pour un porteur de projet d'équipement.

¹ En annexe se trouve une liste d'équipements pertinents au regard e.a. du site et de l'analyse territoriale. Ces propositions sont issues e.a. de la note Grands Équipements de la TFE de Perspective datant de novembre 2022

Tenant compte de l'agenda réel de la mise à disposition des lieux à des porteurs de projets d'équipements, il est demandé au propriétaire de recourir à un appel d'offre ouvert avec des critères objectifs de mise à disposition des lieux lorsque ceux-ci ci seront disponibles. La TFE se tient à disposition pour organiser cet appel et faire le lien avec les porteurs de projets actifs dans son catalogue et sa base de données à ce moment, en partenariat avec la Ville de Bruxelles.

- *Garantir l'occupation temporaire pour les projets d'équipements collectifs*

Perspective insiste pour que durant la phase de projet, avant la délivrance du permis et le début des travaux, une réflexion devrait être organisée permettant l'occupation temporaire. L'occupation temporaire par des projets d'équipements d'intérêt collectif permet d'animer un bâtiment ou un quartier amené à se transformer, en préfigurant ou en attente de son affectation définitive. A cet égard, l'occupation temporaire a un grand potentiel comme laboratoire pour tester concrètement un aménagement futur. Le Guichet des Occupations temporaires peut vous aider à trouver un occupant <https://temporary.brussels/?lang=fr>

Des typologies de logements adaptées aux grands ménages

Comme le souligne le PCDD de la ville, il convient de renforcer l'offre en logement abordable ; diversifier les typologies en faveur des familles et développer de nouvelles manières d'habiter. Dès lors, nous encourageons la création de logement en ayant un focus sur la diversité typologique de ces derniers qui favoriserait des appartements 3 chambres et + pour les familles. Encore, comme le souligne le chapitre "ambitions architecturales" de ce document, il convient de veiller à assurer la qualité des logements, que ce soit en termes de confort, de performances énergétiques et d'intégration dans leur environnement.

A côté des logements et équipements sur le site, il y a également lieu de prévoir la diversification des affectations avec l'activation des rez-de-chaussée, notamment boulevard Waterloo en favorisant le commerce de proximité et les professions libérales.

Les qualités spatiales du bâtiment H à valoriser par un programme adéquat

Ce bâtiment moderniste est remarquable comme le note le rapport en annexe. Nous préconisons d'ailleurs de le restaurer dans son gabarit et son aspect d'origine. Pour ce faire, il faudra être particulièrement attentif à y développer un programme qui minimise les adaptations internes, et qui mette en valeur les spécificités du bâtiment : e.a rampe interne.

Bien que la ville ne soit pas favorable au coliving en général, il est dans ce cas-ci éventuellement envisagé de permettre du Co-living et du logement étudiant uniquement dans le bâtiment H (en tout ou en partie) si cela garantit le maintien des caractéristiques bâties et spécificités du bâtiment³.

Au vu de ses caractéristiques patrimoniales il pourrait être intéressant de donner un caractère public à ce bâtiment exceptionnel.

Des charges d'urbanismes affectées en priorité au logement social

Au titre de charges d'urbanisme, les pouvoirs publics subordonneront la délivrance du permis d'urbanisme au versement d'une somme d'argent destinée à contribuer au financement d'actes et travaux qui auront pour objet la rénovation d'immeubles de logements sociaux situés à proximité du site.

³ Voir à ce sujet en annexe les recommandations du 17 juin 2021 relatives au coliving_Ville de Bruxelles

Si les conditions sont remplies, le futur acquéreur est vivement invité à inscrire en amont son projet dans les stratégies d'acquisition développées par les opérateurs régionaux de logements publics (Citydev, SLRB ou autres) et, en priorité, par la SLRB, de sorte de diversifier au maximum les types et catégories de logements produits. En contrepartie, le futur acquéreur pourra bénéficier de la fastlane mise en place au niveau d'Urban.brussels et qui consiste en une instruction plus rapide des demandes de permis d'urbanisme.

B. INTÉGRATION URBAINE

Priorité de l'espace public 'primaire'

L'espace public urbain est l'une des principales caractéristiques de la ville, de la vie urbaine, de la culture urbaine. Nous demandons d'organiser les entrées logements et équipement depuis cet espace public et non par l'intérieur d'îlot.

Suivant la même logique, il convient d'organiser en priorité l'accès parking depuis l'espace public. Il existe actuellement une rampe en intérieur d'îlot, mais un projet sur ce site doit viser une amélioration de la qualité de celui-ci. Maintenir ce système d'accès au sous-sol risque de provoquer beaucoup de nuisance et cela doit être considéré.

Une des clés de l'activation de l'espace public primaire est la redynamisation du socle côté boulevard de Waterloo. Cela passera d'une part par une programmation adaptée (cf. supra), mais également par un retravail des hauteurs sous plafond. Ceci permettant également plus de flexibilité et plus de qualité interne e.a lumière naturelle. Afin de réaliser ces ambitions, nous plaçons pour une hauteur libre minimale du rez-de-chaussée 3,50 m.

Encore, l'animation au niveau du boulevard de Waterloo, face au parc de la Porte de Hal, est importante pour renforcer le sentiment de sécurité à cet endroit.

Un intérieur d'îlot privatisé

Nous soutenons la volonté de rendre la ville « marchable » et de favoriser les modes actifs. Et sommes en faveur de traversées qualitatives, mais pas en faveur de leur multiplication systématique. Ici, implanté dans ce contexte, nous défendons le fait que l'intérieur d'îlot peut être entièrement privatisé. Le maillage d'espace public immédiat est assez fin et une traversée publique de l'îlot ne serait qu'anecdotique, elle ne participerait pas à une figure plus large.

Un intérieur clairement privé, c'est aussi renforcer la clarté des statuts publics-privés, la facilité de lecture de la ville et le renforcement de l'intensité d'usage de la rue. De plus, au vu de la proximité de la parcelle et du parc de la porte de hal, c'est bien ce dernier qui doit être activé comme public et non le cœur de l'îlot.

Des façades de qualité depuis l'espace public

Dans un souci de qualité et d'intégration urbaine réussie, nous demandons que les façades intérieures, visibles depuis l'espace public soient traitées avec les mêmes qualités que les façades avant. Ceci s'applique plus spécifiquement aux bâtiments H -T - C d'une part car elles sont largement visibles depuis la rue, et d'autre part car comme le souligne rapport patrimoniale sont celles qui ont le plus d'intérêt historique. L'approche sur ces façades doit donc se faire de manière exemplaire.

- Plus spécifiquement sur l'aile H, nous recommandons de retirer le mur rideau de la façade sud et est et rétablir les balcons filants d'origine.

- Sur l'aile T, nous recommandons de préserver l'ensemble de la façade arrière : carrelages en grès, descentes d'eau, cours anglaises et leurs balustrades, châssis coulissant et quincaillerie d'origine.

Front bâti continu le long du boulevard de Waterloo

Les îlots qui constituent ce tronçon du boulevard de Waterloo sont des îlots fermés. Afin de s'inscrire en continuité avec l'identité de ce boulevard, il est demandé de développer un front continu d'une hauteur de minimum 15 m sur le linéaire côté boulevard. Cependant, pour des raisons propres à la morphologie de l'îlot "en angle aigu", il pourrait être envisagé pour des raisons de qualités internes des espaces une articulation en creux entre le bâtiment C et le 121. Cette articulation sur le modèle de "la faille" ne peut pas primer visuellement sur l'idée du front bâti continu.

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 est en bon état. 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.

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.

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.

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

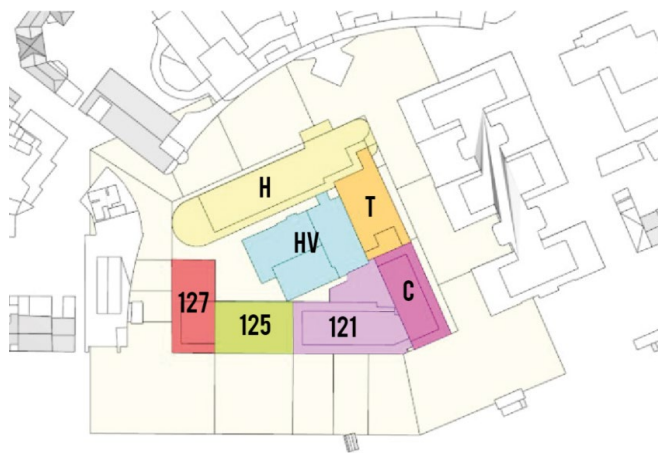
Le futur projet contribuera à lutter contre le réchauffement climatique, en particulier l'effet d'îlot de chaleur urbain et la pollution de l'eau en :

- 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 espace de stationnement nécessaires et en prévoyant éventuellement une nouvelle utilisation du sous-sol ;
- en augmentant la surface de pleine terre. Il convient également de réfléchir à des stratégies qui permettent d'augmenter la surface de pleine terre.

Acoustique

La parcelle est située en zone très bruyante. 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



Créer de la qualité et de la pleine terre en intérieur d'îlot

Aujourd'hui l'intérieur d'îlot est entièrement imperméabilisé et bâti sur une grande emprise. Afin de réaliser les objectifs de durabilité largement décrits ci-dessus et d'apporter plus de qualité de vie à l'ensemble immobilier, il est impérativement demandé de dédensifier l'intérieur de cet îlot. Les bâtiments HV n'ont pas de valeur patrimoniale, ils peuvent donc être démolis. A l'exception de la galerie de liaison entre les ailes H et T qui aux vues de ses qualités mérite une approche spécifique.

Aucun niveau de sous-sol n'existe actuellement sous cette cour, il est donc facile de retrouver de la pleine terre à cet endroit. Cette surface de pleine terre doit être maximisée et d'éventuels nouveaux niveaux de sous-sol doivent être conçus afin de minimiser leur impact sur ces questions.

De manière générale, toute modification de la volumétrie de l'ensemble doit permettre de garantir l'amélioration des conditions en intérieur d'îlot.

Maintien de la séquence patrimoniale HTC

Comme le souligne le rapport patrimonial : *“Le premier bâtiment (Bât.H-T) est le double institut Héger / Bordet conçu par Brunfaut et Jasinski (1934-1939). Plus ou moins simultanément, l'Institut de Médecine Sociale (Bât.C) conçu par Dhuicque (1937-1939) voit le jour. Sur le plan patrimonial, ces deux premiers bâtiments sont les plus importants du site.”* En effet, toujours selon l'analyse patrimoniale : *“Le double institut Héger/Bordet (Bât.H-T) est un exemple important de l'architecture hospitalière moderniste des années 1930. Malgré plusieurs modifications, dont l'intervention majeure de la façade sud / ouest de l'aile H en 1970, le bâtiment a conservé ses qualités patrimoniales. Le bâtiment est particulièrement remarquable et mériterait donc d'être classé.”*

La séquence patrimoniale HTC est intéressante à plus d'un titre. Nous y notons un intérêt technique, social, esthétique, et urbanistique. Au vu de ces éléments, il est demandé pour les ailes H et T de préserver et restaurer dans leurs spatialités et leurs volumétries. Aucune rehausse, épaissement ou intervention visant à s'éloigner de son aspect d'origine n'est souhaitée.

L'aile C trouve ses qualités principalement dans sa façade avant, son hall d'entrée et son auditoire. Pour ces raisons, nous estimons qu'une modification de la profondeur des plateaux vers l'intérieur d'îlot pour mise en conformité et adaptation au programme est possible. Concernant les gabarits, seule une transformation de l'étage technique sur toute la surface du plateau pourrait être autorisée.

Le front de boulevard 121-125-127

Ces 3 bâtiments n'ont pas de valeur patrimoniale mais ils participent néanmoins à la qualité de l'ensemble. En effet, leurs gabarits et implantation sont tels qu'ils offrent des qualités d'habitabilité aux ailes Jasinski-Brunfaut. Ces qualités devraient être préservées. Il convient donc dans le cas d'une démolition/reconstruction ou une rénovation lourde du 121-125-127 à veiller à ne pas altérer les vues vers et depuis les ailes H et T dont la façade sud a été conçue pour bénéficier d'une vue assez dégagée et d'une arrivée importante de lumière naturelle.

La densité maximale hors sol pour ce front bâti se calcule sur base de volumes admissibles en tenant compte du RRU et d'une intégration qualitative.

Aux vues de ces éléments, une première estimation est que la densité maximale hors sol pour ce front bâti se trouve autour de la densité actuelle hors sol estimées à 8800m².

Au niveau de la forme urbaine nous avons souligné plus haut l'importance d'un front continu, pouvant néanmoins accepter une articulation en creux au niveau de l'angle aigu de la parcelle. Cette articulation sur le modèle de “la faille” ne doit pas primer visuellement sur l'idée du front bâti continu.

La hauteur maximale ponctuellement autorisable sur ce front 121-125-127 doit se motiver par rapport au cadre réglementaire et ne peut dépasser le niveau de corniche de l'aile C. C'est-à-dire, en tenant compte du dénivelé, 33 m au niveau du 127 / 31 m au niveau du 125 / 29 m au niveau du 121

E. MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Au vu du rapport Patrimonial disponible en annexe, les interventions futures sur l'îlot devront aller dans le sens d'une mise en valeur des qualités patrimoniales des bâtiments majeurs de cet ensemble. Nous recommandons le type d'intervention suivantes :

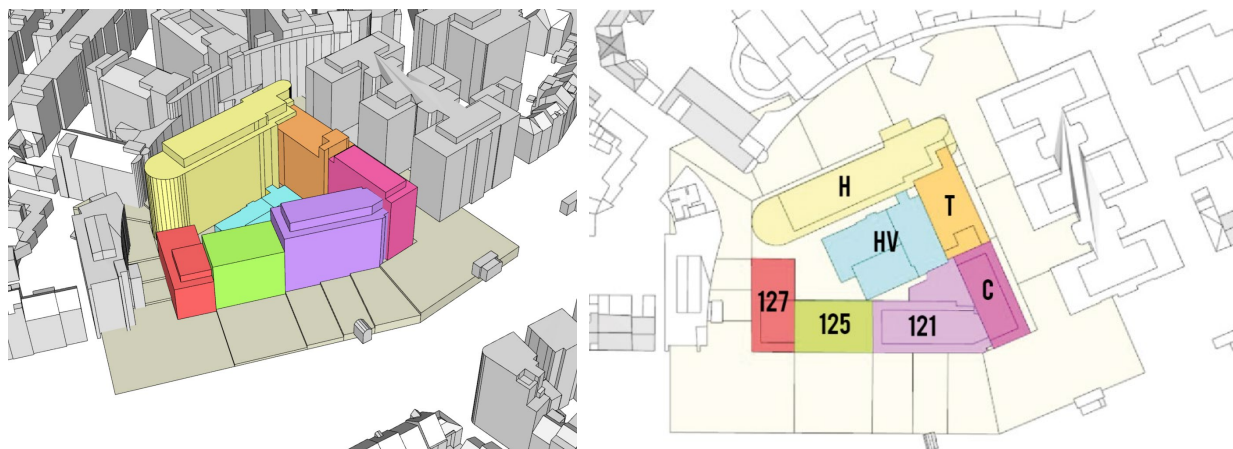
- Ailes H et T (Jasinski-Brunfaut, 1935-1939) : Bâtiment moderniste remarquable à restaurer dans son gabarit et son aspect d'origine.
 - Préserver et restaurer dans leurs spatialités, leurs volumétries et matériaux d'origine la rampe de l'aile H sur toute sa hauteur ainsi que la galerie de liaison entre les ailes H et T en intérieur d'îlot ;
 - Préserver l'ensemble des façades à rue et la façade arrière de l'aile et : carrelages en grès, descentes d'eau, cours anglaises et leurs balustrades, châssis coulissant et quincaillerie d'origine ; doubler le cas échéant les châssis d'origine par des châssis modernes en intérieur ;
 - Remplacer les châssis à rue de l'aile H par des modèles plus conformes à ceux présents à l'origine ; supprimer l'édicule annexe d'entrée des ambulances ;
 - Retirer le mur rideau de la façade sud et est de l'aile H et rétablir les balcons filants ;
- Annexes HV (1950-1968) : pas de valeur patrimoniale. Tendre à dégager l'intérieur d'îlot et retrouver une végétalisation correspondant à l'état d'origine, en dialogue avec la façade arrière de l'aile H ;
- Aile C (Dhuicque, 1937-1939) :
 - Conserver la façade à rue parementée de pierre et remplacer les châssis par des modèles reprenant les divisions d'origine;
 - Préserver les volumes et matériaux du hall d'entrée et de l'auditoire;
- Bâtiments 120-127 : pas de valeur patrimoniale.

F. CONCOURS D'ARCHITECTURE POUR UN PROJET DE TRANSFORMATION

En raison de son importance stratégique, la Région de Bruxelles-Capitale et la Ville de Bruxelles conseillent vivement au futur propriétaire d'organiser un concours d'architecture avant de décider d'un futur projet définitif de transformation du site Hôpital Bordet. 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.

2. SITUATION EXISTANTE

A. DESCRIPTION DES BÂTIMENTS



	Bâtiment							
	127	125	121	C	T	Rotonde	H	HV
Total hors sol (m²)	1785	2460	4550	2840	3605	1245	6335	725
Total ss sol (m²)	415	410	1140	375	1175	58	1610	0
	Epaisseur indicative du bâtiment (m)							
	14	17	17	13	15	/	16	/
Niveau	Superficie indicative par plateau (m²)							
8			335			120	565	
7			580	215		120	830	
6			580	375	530	120	730	
5		410	580	375	535	120	730	
4	125	410	580	375	535	120	730	
3	415	410	580	375	535	120	730	
2	415	410	580	375	535	120	730	
1	415	410	520	375	535	120	730	725
REZ	415	410	215	375	400	285	560	195 m²
-0,5			580					
-1	415	410	560	375	605	38	750	
-2					570	20	860	

B. CONTEXTE HISTORIQUE

L'îlot est constitué de plusieurs bâtiments distincts, mais communiquant au travers de noyaux de circulation ou de percements. Les différentes constructions sont imbriquées et produisent un plan complexe et une densité importante. Cette situation résulte d'une longue histoire de construction et de multiples campagnes de rénovation et agrandissements, s'étendant sur près de soixante ans.

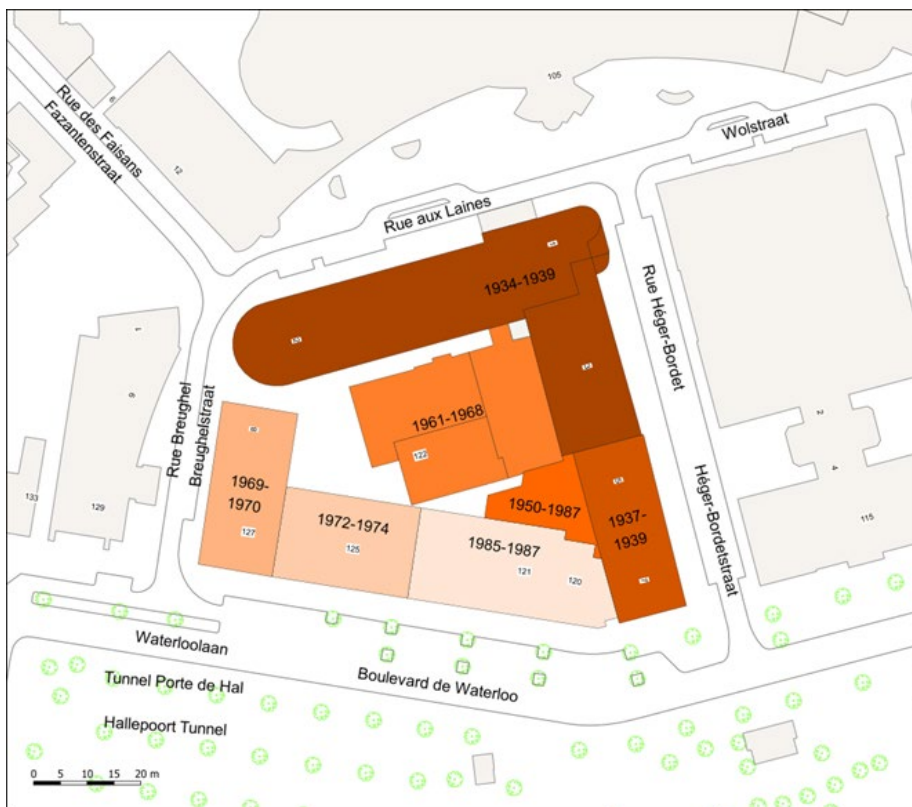
La Commission d'Assistance Publique et l'ULB proposent en 1934 la création d'un nouvel Institut pour les cancéreux en remplacement du centre des tumeurs de l'hôpital Brugmann devenu insuffisant. Les terrains de l'îlot boulevard de Waterloo, rue aux Laines, rue Breughel et rue de la Gendarmerie sont choisis pour leur proximité tant avec l'hôpital Saint-Pierre dont les nouveaux locaux sont inaugurés en 1935 (arch. J.-B. Dewin) qu'avec l'école de Médecine et les laboratoires universitaires (arch. F. Malfait, 1928).

L'îlot est alors entièrement bâti. Les maisons, ateliers et immeubles publics présents appartiennent à la s.c. *Maison du Peuple* de Bruxelles, à la Ville ou à des particuliers. Les terrains seront achetés, expropriés ou échangés. La CAP et l'ULB se répartissent les différents frais d'achats et de construction.

Le premier bâtiment est le double institut Héger / Bordet: la clinique médico-chirurgicale Paul Héger pour les patients payants et l'Institut Jules Bordet pour les patients indigents. Deux instituts imbriqués dans le même bâtiment avec des services distincts et disposant de leur propre entrée. Ce remarquable complexe moderniste est conçu par les architectes Gaston Brunfaut et Stanislas Jasinski en 1934-1936. Les deux architectes ont travaillé chacun de manière largement indépendante et selon leur propre spécialité sur une aile du double institut en forme de L. Les travaux s'achèvent en 1939, mais le bâtiment ne peut remplir sa mission qu'après la Seconde Guerre mondiale.

Plus ou moins simultanément, l'Institut de Médecine Sociale voit le jour (1937-1939). L'Institut de Médecine Sociale est construit par l'ULB pour sa Faculté de Médecine à la demande du gouvernement, et subventionnée par le Département de la Santé Publique via l'Office de Redressement Économique. Les plans sont signés par l'architecte Eugène Dhuicque (1937). La construction s'adosse à l'Institut Héger-Bordet, en cours de réalisation, mais se produit sans concertation avec le projet voisin. Le bâtiment de style classicisme moderne est achevé en 1939

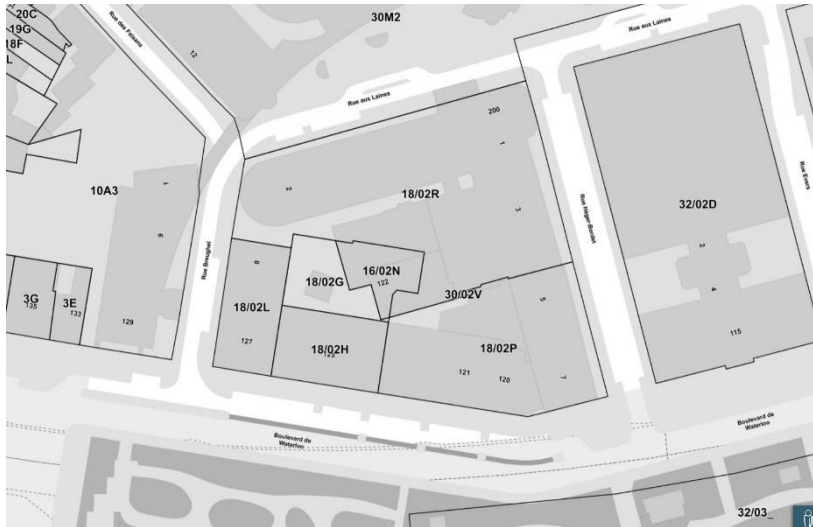
L'extension de la fonction hospitalière sur le site se fait ensuite progressivement, sur plus de soixante années: extensions dans la cour (1950 et 1968), le Laboratoire Tagnon à l'angle du boulevard de Waterloo et de la rue Breughel (1969-1970), la polyclinique au numéro 125 du boulevard (1972-1974), l'extension de l'Institut au 120-121 du boulevard (1987). Cette croissance se fait au détriment de l'ancien bâti et parcellaire de l'îlot. Les dernières maisons bourgeoises néoclassiques du boulevard de Waterloo disparaissent ainsi dans les années 1980.



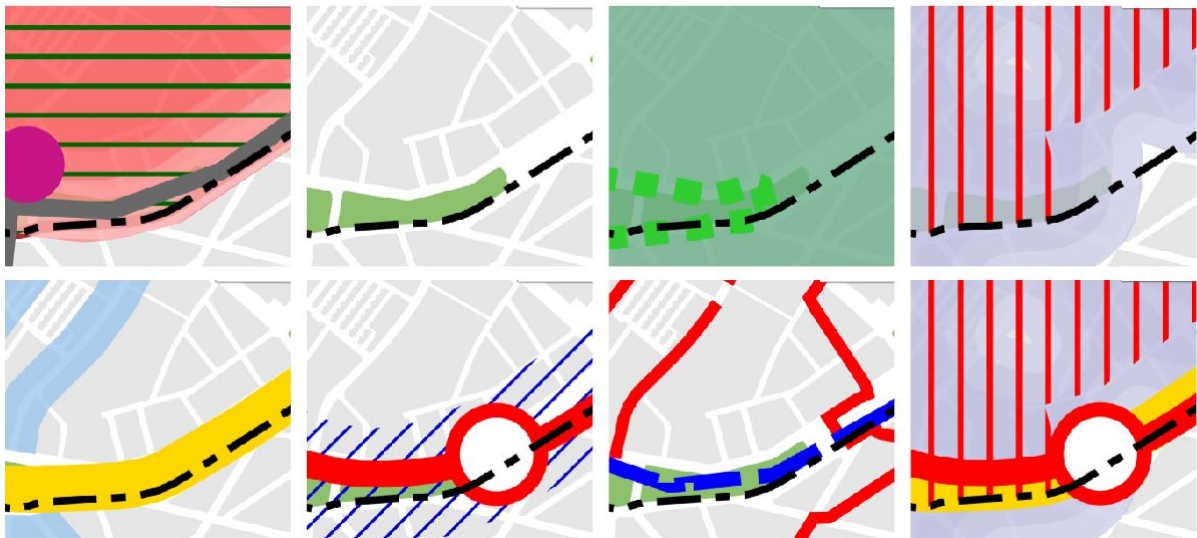
C. SYNTHÈSE PLANOLOGIQUE RELATIVE AU SITE

Les bâtiments occupent les parcelles :

18/02R, 30/02V, 18/02P, 18/02H, 18/02L, 18/02G, 16/02N



Plan régional de développement durable (PRDD)



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

1. Structure socio-géographique à développer : Espace socio-économiquement faible et Armature spatiale : Hypercentre ville
2. En proximité directe avec un espace Vert
3. Situation en zone prioritaire de verdoisement,
4. En situation en noyau d'identité local existant et en ZRU 2016,
5. En proximité directe avec Axe de développement économique
6. En 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
8. Projet de ville

Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS)

Le PRAS a affecté la parcelle en **zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public**. Les possibilités pour ce type de zone sont les suivantes, cnfr prescription particulière (PP) 8 :

- 8.1 : Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public
- 8.2 : Moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent également être affectées aux logements
- 8.3 : Moyennant mesures particulières de publicité (MPP), ces zones peuvent également être affectées aux commerces qui constituent le complément usuel des affectations visées aux 8.1 et 8.2.
- 8.4 : Les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité.
- Les abords des constructions et installations des équipements d'intérêt collectif contribuent à la réalisation du maillage vert.
- Moyennant due motivation par des raisons économiques et sociales et moyennant plan particulier d'affectation du sol, ces zones peuvent bénéficier des prescriptions particulières applicables en zone de forte mixité.

Les prescriptions de la zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au PRAS permettent⁴ :

- En tant qu'affectation principale : des équipements d'intérêt collectif ou de service public (PP 8.1.).
- En tant qu'affectations secondaires :
 - o des logements, moyennant mesures particulières de publicité, et ce sans énoncer de restrictions (PP 8.2.) ;
 - o des commerces, moyennant mesure particulière de publicité, qui constituent le complément usuel des affectations d'équipements ou de logements (PP 8.3.).

Les parcelles visées par la vente se trouvent au sein d'une large zone d'équipement au PRAS. Cette zone abrite entre autres les services du Centre Public d'Action Sociale de la Ville de Bruxelles ainsi que le Centre Hospitalier Universitaire Saint-Pierre, équipement régional de grande envergure. La présence, e.a, de ceux-ci au sein de cette ZE du PRAS assurent un haut niveau de la fonction équipement.

La prépondérance de l'équipement sur les autres fonctions doit être assurée au sein de la zone d'équipement du PRAS.

Les parcelles concernées se trouvent également en **zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**. Les prescriptions pour ce type de zone sont les suivantes :

Dans ces zones, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles,

⁴ Voir à cet égard les travaux préparatoires de la PP 8 du PRAS à travers notamment les réponses données par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (GRBC) aux observations et réclamations émises relativement au projet de PRAS démographique de 2013 et telles que publiées au Moniteur Belge du 29/11/2013

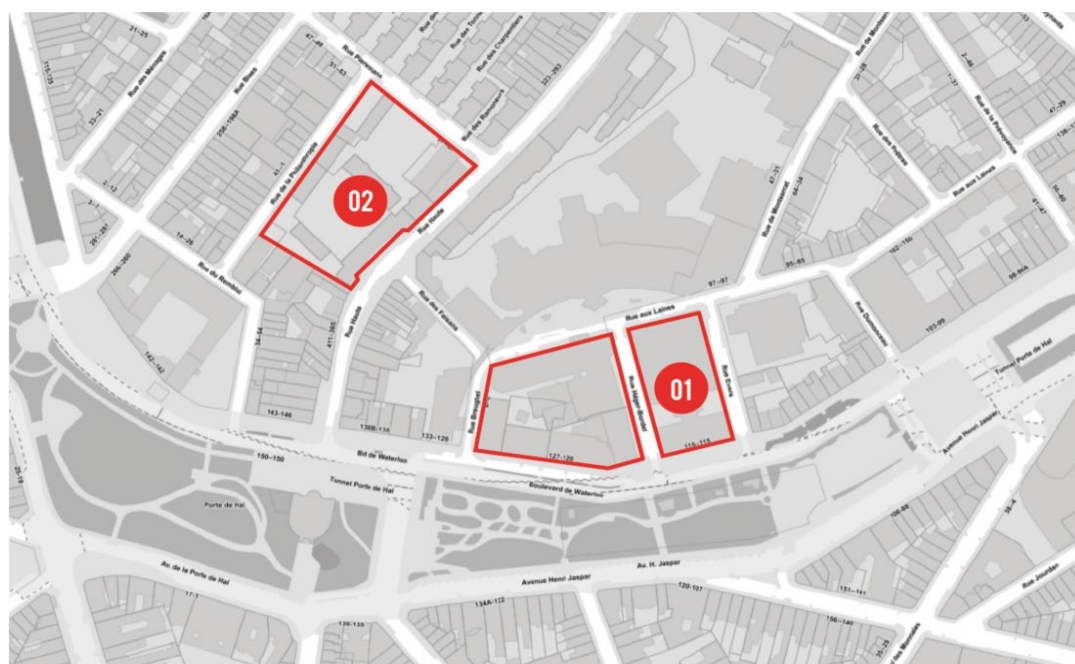
historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger. Ces conditions particulières sont arrêtées par plan particulier d'affectation du sol, par règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier. A défaut, elles sont arrêtées après avis de la commission de concertation.

RRU

Chaque changement de gabarit ou d'implantation doit se justifier par rapport au RRU en vigueur et le bon aménagement des lieux. En cas de démolition/reconstruction (partielle), les prescriptions du RRU sont appliquées comme il s'agit d'un projet sur un terrain vide, sans la possibilité de se référer vers le volume de bâtiments détruits.

D. PROJETS EN COURS

	Nom du projet	Porteur	Programme	Architecte
1	Boulevard de Waterloo 115	Home invest Belgium	Réhabilitation d'un immeuble de bureaux en logements (+ espaces communs) et espaces de bureaux PV RÉUNION DE PROJET : Ne pas prévoir de nouvelle rehausse, conserver le gabarit existant	Accarain Bouillot
2	Rue Haute II	Logement bruxellois	Étude de faisabilité pour le redéveloppement du site Haute II: démolition, reconstruction, rénovation des logements.	Archipelago, OFFICEU architects for urbanity, Tractebel



3. VISIONS ET AMBITIONS

A. VISIONS

RRU Good Living

Le Gouvernement a approuvé en première lecture le projet du nouveau RRU « Good Living ». Ces principes peuvent être consultés sur le site <https://urban.brussels/en/news/rru-good-living-adoption-en-1ere-lecture-2>

Le projet de RRU vise à mettre en œuvre les objectifs du Gouvernement en matière d'urbanisme, en proposant une réglementation orientée vers l'avenir, qui encourage l'évolution des pratiques actuelles, anticipe et accompagne la transformation en cours du territoire bruxellois au profit d'une plus grande résilience et d'une meilleure qualité de vie et de l'environnement. Un autre aspect au cœur du projet de réforme est de proposer des règles plus simples, formulées en termes d'objectifs et de critères d'appréciation au lieu d'énoncer les moyens précis et détaillés pour y parvenir

Plan communal de développement durable (PCDD) - (en cours d'élaboration)

Document définissant les stratégies de développement territorial, les plans communaux de développement, et en particulier celui de la Ville de Bruxelles. C'est en particulier sa capacité à rester, durant les 30 prochaines années, un outil pertinent et utile dans la réponse qu'apporte la Ville de Bruxelles aux évolutions rapides du climat et des modes d'habiter qui est ici en jeu.

Le PCDD sera ainsi l'opportunité de préciser comment mobiliser le territoire comme levier de la transition écologique, que ce soit en matière d'atténuation des changements climatiques qu'en termes d'adaptation aux conséquences de ceux-ci. Le PCDD agira ainsi pour limiter le recours aux énergies fossiles, en favorisant notamment le recours aux modes actifs, collectifs, partagés ainsi qu'à la multimodalité. Outre la mobilité, l'état du bâti constitue le deuxième domaine d'intervention afin d'améliorer les performances énergétiques du territoire de la Ville. Le PCDD y contribuera par la mise en place d'outils/dispositifs pour la rénovation des quartiers de la Ville, en s'attardant plus spécifiquement sur le foncier et l'immobilier communal.

Dans le contexte actuel, notre dépendance énergétique est aussi un enjeu majeur, qui sera abordé dans ce document via la production d'une énergie renouvelable et locale, ainsi que la valorisation des déchets dans un esprit de circularité. Le PCDD vise également une meilleure résistance et une meilleure récupération du territoire communal face aux bouleversements climatiques, énergétiques et sanitaires. Afin de répondre à cet enjeu de résilience, la Ville doit être flexible dans ces aménagements tout en assurant les besoins de ses habitants et usagers. Cette flexibilité n'est pas synonyme de rupture, les tissus urbains ayant fait leur preuve en termes de résilience au cours de l'histoire. La connectivité des différents maillages (espaces verts, espaces publics de qualité, mobilité, etc.) est en cela un point essentiel que le PCDD mettra en œuvre au travers de ses objectifs et actions. Le changement de paradigme vers une réflexion plus locale est également engagé, via notamment la recherche d'un équilibre entre l'effervescence de la métropole bruxelloise et la qualité de vie des citoyens.

Afin de concrétiser la Ville résiliente, le PCDD fixe 7 ambitions à relever :

- La Ville de proximité, Pour assurer l'accès aux services et aux équipements de proximité

- La Ville qui respire, Pour garantir un environnement et un cadre de vie sains à la population-
- La Ville qui bouge, Pour diminuer l'impact des mobilités sur l'environnement tout en répondant aux besoins des habitants
- La Ville évolutive, Où le cadre bâti se construit et se reconstruit pour répondre aux défis actuels et futurs
- La Ville dynamique et intelligente, Pour une ville équipée afin d'accompagner les évolutions économiques et technologiques
- La Ville ouverte et solidaire, Pour défendre l'égalité des chances et la solidarité
- La Ville exemplaire et participative, Où les services communaux ont valeur d'exemple et favorisent l'implication citoyenne

La ville à 10 minutes (PCDD, en cours d'élaboration)

En sus des aléas liés au changement climatique qui appellent à reconsidérer nos déplacements, la période de pandémie que nous avons vécue avec le COVID 19 nous a démontré la nécessité de disposer, à proximité de chez soi, des équipements qui répondent aux besoins essentiels de la vie quotidienne, tels que les écoles, les crèches, les commerces, les espaces verts, etc. C'est dans ce cadre que la Ville de Bruxelles a développé le concept de « Ville à 10 min », concept qui sera traduit dans l'ambition de la « Ville de proximité » de son PCDD.

Même si le concept de « Ville à 10 min » semble assez récent, les réflexions sur la proximité en urbanisme sont en fait bien plus anciennes, et ont débuté dès la conception des premières cités-jardins au début du XXème siècle. Développées depuis lors, ces réflexions ont abouti ces dernières années sur le modèle anglo-saxons du "20 minutes neighbourhood", adapté à la structure spatiale plus étendue de villes telles que Melbourne ou Portland, et dans le monde francophone avec la « Ville du quart d'heure » dont C. Moreno est l'un des tenants (Moreno et.al., 2021). Ce modèle a déjà été mis en pratique dans des villes comme Paris, Ottawa ou encore Montréal.

Dans une perspective d'améliorer la qualité de vie des citoyens et usagers qui fréquentent le territoire communal, « la Ville à 10min » permet de diminuer le temps et les coûts de déplacement, et encourage la mixité sociale et fonctionnelle. Pour ce faire, la Ville de Bruxelles et ses services ont collaboré avec un groupe de recherche multidisciplinaire du Brussels Studies Institute (BSI) pour affiner le concept de la Ville à 10min, la cellule Cartographie et Dessin de la Ville de Bruxelles ayant eu la tâche d'améliorer l'outil cartographique identifiant la couverture spatiale des équipements et services existants. Issues d'une analyse spatio-temporelle, qui revient à calculer la distance parcourue pour assurer une accessibilité à 10 min à pied aux équipements et services de proximité, ces carences étant présentées sous forme de heatmaps ou cartes de chaleur, faisant figurer les scores de nos quartiers en termes de concentration d'équipements et de services (plus la zone est chaude, plus des équipements et services sont accessibles à 10 minutes).

85 équipements sont considérés dans le modèle de la Ville à 10 min, répartis-en 15 sous-thématiques : petite enfance/ jeunesse/ seniors/ culture/ sport/ cohésion sociale/ santé/ espaces verts accessibles au public/ espaces publics/ recyclage/ transports publics/ voitures partagés/ vélo/ commerces alimentaires/ commerces non alimentaires.

Plan climat de la ville de Bruxelles

Plan Climat, adopté en décembre 2022 est disponible sur le site internet de la Ville.

Les villes sont en première ligne face aux changements climatiques. Aujourd'hui, les effets du réchauffement, plus intense dans les milieux urbains, se ressentent déjà : canicules, inondations, sécheresses ou encore dégradation de la biodiversité. Les recommandations du GIEC montrent que

les pouvoirs locaux, par leurs compétences territoriales, sociales et économiques, sont des acteurs importants dans la lutte contre les changements climatiques. Aujourd'hui, au vu de l'évolution annoncée des enjeux climatiques, la Ville de Bruxelles agit en se dotant d'un nouveau Plan Climat dont l'objectif est encore plus ambitieux et se décline sur du long terme : réduction de 55% les émissions de gaz à effet de serre en 2030, et neutralité carbone en 2050 pour le territoire. Cet objectif de neutralité carbone énergétique est même ramené à 2040 pour les bâtiments publics. La Ville développe également ses actions visant à permettre la résilience du territoire. Ce nouveau Plan Climat répond aux objectifs régionaux et est à la croisée d'autres plans et stratégies, adoptés dans diverses thématiques au niveau communal et régional. S'intégrant dans ce cadre, il propose une synthèse des mesures climatiques et définit une stratégie d'action à l'échelle du territoire de la Ville.

B. AMBITIONS PROGRAMMATIQUES

Mobiliser le territoire pour développer un cadre de vie agréable, durable et inclusif

Le PRDD fixe une série d'objectifs pour les équipements en RBC, à travers e.a. l'axe 2 Mobiliser le territoire pour développer un cadre de vie agréable, durable et inclusif

En termes de qualité de vie, la Région développera des équipements et des infrastructures qui pourront faire de la ville à la fois un lieu de vie, un lieu de travail et un lieu de loisirs. Pour cela, la Région se donne pour objectif de créer les conditions nécessaires à la coexistence des fonctions et de développer les services collectifs (crèche, petite enfance, école, ...) dans chaque quartier. (p 75)

La Région, à travers le PRDD, a pour ambition de mettre en œuvre une répartition spatiale qui garantisse à chaque habitant – où qu'il vive – d'avoir un accès facile aux services et équipements qui constituent l'atout majeur de la vie en ville. L'accessibilité piétonne aux équipements, infrastructures et commerces qui participent à l'attractivité des quartiers et à la rencontre des besoins liés à la ville de proximité, sera garantie.

La ville profite à ses habitants et fonctionne harmonieusement lorsque tous les services communs dits « de proximité » sont présents. Les priorités concernent les besoins en matière d'accueil de la petite enfance, d'écoles, d'équipements sportifs et récréatifs et d'équipements culturels, de commerce, de besoins socio-sanitaires de proximité, et d'accès au numérique. (p 78)

Par ailleurs, une part non négligeable des attraits de la vie dans la Région réside dans l'accessibilité privilégiée aux infrastructures culturelles et sportives de rayonnement local, régional et international. (p 76) La Région, à travers le PRDD, décide d'amplifier l'offre relative à ces équipements et infrastructures culturelles et sportives. L'étude des atouts et faiblesses de Bruxelles a identifié le besoin de créer de grands équipements nécessaires pour maintenir la position de Bruxelles dans le top 5 des villes internationales d'Europe, et ce en sus des grands équipements déjà créés (p 84)

Diagnostic des besoins en équipement dans le quartier

Les différents diagnostics existants font apparaître une carence relative à l'offre d'accueil de la petite enfance et l'offre d'équipements culturels. Ils mettent également en avant les opportunités de développer une offre à destination de tous les publics basée sur un approche genrée ainsi que l'opportunité de promouvoir l'économie circulaire, comme décrit ci-après.

Le secteur du projet étant situé dans l'hypercentre de la Région bruxelloise, il bénéficie d'une excellente desserte en transport en commun (métro, tram, gares, etc.) ainsi qu'au réseau cyclable avec notamment la proximité d'un RER vélo sur le boulevard de Waterloo. Le stationnement vélo

doit être amélioré. De façon générale, dans les zones centrales, la couverture globale et l'analyse quantitative en équipements est souvent bonne. Toutefois, une attention spécifique doit être portée e.a. à la qualité et au taux de saturation de ceux-ci.

Les éléments suivants sont également à retenir :

- La présence du parc de la Porte de Hal assure l'accès à un espace vert public au site, qui est également bien pourvu en offre commerciale de proximité (alimentaire et non-alimentaire), et bien évidemment en équipement de santé étant accolé à l'hôpital Saint-Pierre.
- Même si une carence n'est pas constatée dans la zone, l'offre en termes d'équipement d'accueil de la petite enfance est moyenne. Une carence est également constatée pour les équipements culturels.
- Santé mentale et équipement promouvant l'égalité genrée : 120 structures associatives existent dans le quartier : formation, éducation, santé, culture,... mais ils manquent de lisibilité, cohérence, structure.
- Manque d'équipements publics et espaces où mixité homme/femme est promu
- Le besoin de développer des pôles d'économie circulaire est important dans les quartiers centraux, afin de créer des boucles locales de collecte et de réemploi. Un pôle de ressourceries CYCLUP du CPAS de la Ville de Bruxelles (textile, électroménager, upcycling, babytheek...) existe déjà dans les Marolles. Une affectation complémentaire avec les projets existants pourrait être intéressante.

C. AMBITIONS EN TERMES 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 au minimum 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. Un des objectifs principaux devant être de favoriser les mobilités mutualisées et décarbonées.

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 d'y 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. AMBITIONS ARCHITECTURALES

Une profondeur maximale de 17 m calculée à partir de l’alignement ou du front de bâtisse

Afin d’augmenter la qualité de vie des espaces, la limitation de la profondeur maximale de la construction doit permettre l’éclairage naturel intérieur et une plus grande flexibilité d’usage. Une profondeur de 17 m maximum permet de réaliser cela. Dans la majorité des cas, une profondeur inférieure à 17 m offrira une meilleure qualité.

Des rez-de-chaussée qui participent à la ville

En particulier, le rez-de-chaussée, constitue une interface entre la ville et l’immeuble et doit présenter une ouverture importante sur la rue. Cela permet une activation de la rue et d’y créer un contrôle social et une ambiance agréable.

L’interaction du bâtiment avec l’espace ouvert public passe également par une réflexion sur les pièces et fonctions situées au niveau du rez-de-chaussée du côté de la rue. On privilégiera dans la mesure du possible des pièces de vie ou présentant une certaine activité. En vue également d’activer l’espace public, nous suggérons que l’entrée des immeubles mixtes comprenne un accès distinct et aisé vers les étages affectés à du logement.

Pour augmenter la qualité de vie des espaces et pour permettre de disposer de plus de lumière naturelle, le rez-de-chaussée devrait présenter une hauteur sous plafond plus importante. Cette différence de hauteur peut également entrer dans la composition de la façade.

Afin de réaliser ces ambitions, nous plaçons pour une hauteur libre minimale du rez-de-chaussée 3,50 m.

Garantir une habitabilité de haute qualité pour tous

Afin de garantir un haut niveau d’habitabilité dans le temps, nous encourageons la création d’une structure qui garantit la flexibilité d’usage.

Nous souhaitons également encourager la diversité des logements et des modes d’habiter car c’est aussi garantir une inclusion optimale de toutes les personnes dans la société. Afin de favoriser et de promouvoir les interactions, la rencontre et la convivialité ; nous plaçons particulièrement pour la mise en place d’espaces communs de qualité et correctement dimensionnés. Il convient également de favoriser la mixité fonctionnelle des bâtiments et de limiter les conflits entre usages.

Un accès à un espace extérieur pour tous

L’accès à un espace extérieur est une condition essentielle d’habitabilité des immeubles.

Afin de garantir cette ambition, nous estimons que cet espace extérieur peut être aménagé sur le terrain au sein des espaces ouverts privés mais aussi en toiture. Celui-ci n’est pas nécessairement privatif, il peut être commun à plusieurs unités d’occupation.

Dans cette hypothèse le dimensionnement de cet espace extérieur doit se faire en lien avec le nombre d’unités d’occupation qui le partage.

4. ANNEXES

1. Rapport patrimonial
2. Programmation d'équipements _Propositions issues de la note Grands Équipements de la TFE de Perspective datant de novembre 2022
3. Recommandations du 17 juin 2021 relatives au coliving_Ville de Bruxelles
4. 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