

PROJECTLINES Cityforward – Cluster ILOT 130

Réunion de Projet du 17.04.2024

Table des matières

INTRODUCTION	5
PROJECTLINES GENERALES	8
A. AFFECTATION ET PROGRAMME	9
Mixité de fonction plutôt que mono-fonctionnalité	9
A la découverte d'un nouveau potentiel : repenser et valoriser les espaces construits mais sous-utilisés.....	10
Des typologies de logements diversifiées pour faciliter la mixité sociale au travers du quartier.	10
Une répartition équilibrée entre les commerces et les équipements d'intérêt collectif	11
Promouvoir l'occupation temporaire des espaces vacants	11
B. URBANITE	11
Activer les rez-de-chaussée des bâtiments	11
Mixité favorisée au niveau du quartier plutôt qu'au sein de chaque bâtiment	11
C. STRATEGIE CLIMATIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.....	12
Préservation des bâtiments de valeur sur le site	12
Stimuler l'économie circulaire et les méthodes de construction durables, y compris les stratégies de durabilité économique	12
Anticiper l'adaptabilité	12
Le bâtiment comme contributeur à l'amélioration climatique.....	12
Déminéraliser, verduriser et améliorer la biodiversité des intérieurs d'îlots	13
Dédensification des intérieurs d'îlot	13
D. VOLUMETRIE	13
Maintien de la densité bâtie hors-sol à l'échelle du portefeuille.....	13
Définition du gabarit maximal souhaité pour chaque projet.....	13
Silhouette urbaine.....	14
PROJECTLINES ILOT 130	15
A. AFFECTATION ET PROGRAMME	16
Un îlot aux fonctions urbaines mixtes : 70 % de bureaux, 25 % de logement, 5% d'équipements/commerces	16
Un liseré résidentiel le long de la rue Joseph II.....	16
Insertion de fonctions supports à la fonction résidentielle locale	16
Un ensemble de bureau de grande taille à destination des grandes institutions	17
Penser la gestion des interfaces entre les différents programmes.....	17
B. URBANITE	17
Création d'un passage à caractère public à l'intérieur de l'îlot.....	17
Activation prioritaire du socle le long du passage et de la chaussée d'Etterbeek.....	19

C.	STRATEGIE CLIMATIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.....	19
	Le potentiel d'un sous-sol semi enterré.....	19
	Augmentation de la qualité de l'espace en intérieur d'îlot.....	19
D.	VOLUMÉTRIE	20
	Dédensification de l'intérieur d'îlot.....	20
	Redistribution volumétrique au sein même de l'îlot 130.....	20
	Création d'une émergence.....	20
	SITUATION EXISTANTE.....	21
A.	DESCRIPTION DU PORTEFEUILLE	22
B.	DESCRIPTION DES BÂTIMENTS	23
C.	SYNTHÈSE PLANOLOGIQUE ET REGLEMENTAIRE RELATIVE AU SITE	24
	Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)	24
	Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS).....	24
	Règlement Régional d'Urbanisme	24
	Plan Régional de Mobilité (PMR) – Good Move.....	25
D.	PROJETS EN COURS	25
E.	CONTEXTE PATRIMONIAL.....	26
	Patrimoine.....	26
	Classement	26
F.	RENSEIGNEMENTS ENVIRONNEMENTAUX	26
	VISIONS & AMBITIONS	30
A.	VISIONS.....	31
	PRDD (Plan Régional de Développement Durable)	31
	Vision partagée.....	31
B.	AMBITIONS PROGRAMMATIQUES	31
	Diagnostic des besoins en équipement dans le quartier européen.....	31

INTRODUCTION

Les présentes projectlines ont été rédigées conjointement par les différentes administrations communales et régionales, et définissent les ambitions programmatiques et spatiales pour le redéveloppement des 21 immeubles de bureaux du quartier Européen concernés par la vente entre la Commission Européenne, la SFPI et le fonds Cityforward. Les projectlines sont basés sur un exercice de recherche par projet et un ensemble de discussions générées lors de réunions de « Taskforce », durant lesquelles les acteurs publics concernés ont pu débattre et convenir de conclusions reprises dans ces projectlines.

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

- Le Cabinet Persoons
- Le Cabinet Vervoort
- Le Cabinet Maron
- La Ville de Bruxelles
- La commune de Etterbeek
- urban.brussels
- Bruxelles Environnement
- perspective.brussels : Département Stratégie territoriale
- Le Bouwmeester Maître Architecte (BMA) et son équipe
- Architecte: Plusoffice + RE-ST + Osmos
- Gestionnaire des biens: Whitewood

* La Commune de Saint-Josse a été invitée mais n'a pas souhaité participer.

Les projectlines ont été discutées et validées lors de :

- Des (11) réunions de Taskforce¹
- Les réunions de Taskforce ont été clôturées par une réunion de projet le 17/04/2024 qui a officiellement validé les projectlines.

Des réunions bilatérales ont également été menées en début de processus avec un certain nombre d'acteurs afin de collecter les attentes².

L'objectif des projectlines est d'élaborer pour chacune des futures 21 opérations immobilières du portefeuille un cadre urbanistique qui définisse les ambitions et les conditions préalables au redéveloppement. Elles permettent de garantir aux différents acteurs une position réciproque et commune, concernant le redéveloppement, et de maintenir cette ligne directrice au travers des

¹ Ce 13/07/2023, 01/09/2023, 29/09/2023, 20/10/2023, 17/11/2023, 12/01/2024, 02/02/2024, 22/02/2024, 19/06/2024, 28/03/2024 & 10/04/2024.

² avec perspective.brussels (10.07.2023), la Commune d'Etterbeek (20.07.2023), Fonds du Quartier européen (11.08.2023), la Ville de Bruxelles (14.08.2023), le Commissaire Européen (18.08.2023), le BMA (30.08.2023), urban.brussels (30.08.2023), Visit.brussels (21.08.2023) et Bruxelles Environnement (par email).

projets et du temps. En effet, le développement des projets sera planifié de manière étalée dans le temps et les procédures seront traitées individuellement comme des demandes de permis distinctes, en alignement avec les projectlines spécifiques à chaque projet.

Vu l'aspect stratégique de ce portefeuille dans la transformation du quartier vers un quartier plus mixte et plus social, les parties s'engagent à collaborer de manière constructive afin que l'instruction des permis se fasse de manière optimale.

Dans cette optique, une personne dédiée chez URBAN sera en charge de la supervision des projets de transformation du portefeuille Cityforward. Ceci permettra de garder une vue d'ensemble sur le portefeuille et de sauvegarder les accords et les ambitions émises à travers les projectlines.

Les projectlines synthétisent les discussions et situations présentées lors des réunions de taskforce dont l'objectif était de faire converger l'ensemble des documents directeurs vers une proposition d'implémentation commune et consensuelle.

Ces projectlines mettent l'accent sur la réalisation de « projets de qualité » et pas seulement de conformité. Une proposition alternative par rapport aux principes fondamentaux des projectlines est envisageable, à condition que la qualité du projet le justifie.

Les hypothèses et recommandations avancées dans ces projectlines reposent sur les analyses effectuées avec les données disponibles au moment de l'étude. Ces suppositions nécessitent une vérification approfondie à travers des études plus détaillées, notamment des analyses structurelles, patrimoniales, environnementales, ... qui pourraient conduire à la réévaluation des choix présentés ici. De même, les contraintes techniques découlant du travail sur des structures existantes devront être prises en compte, et elles pourraient parfois nécessiter l'exploration de choix ou stratégies alternatives dérogeant aux grands principes établis dans les projectlines.

Le bâtiment Borschette doit faire l'objet d'analyses (historiques, patrimoniales et urbanistiques) complémentaires approfondies avant de faire l'objet de validation de projectlines dans un deuxième temps.

Les projectlines fonctionnent en cascade et se déclinent en 2 niveaux comme décrits ci-dessous :

- Les projectlines générales s'appliquent à l'ensemble des 21 bâtiments du portefeuille. Elles s'inspirent du chapitre Visions et Ambitions, et se concentrent sur les grandes lignes de redéveloppement à l'échelle globale.
- Les projectlines bâtiment ou cluster s'appliquent à un bâtiment ou à un ensemble de plusieurs bâtiments lorsque leur regroupement crée des opportunités pour un meilleur développement à l'échelle de l'îlot ou du quartier. Ces projectlines se concentrent sur les grandes lignes de redéveloppement à l'échelle d'un ou plusieurs bâtiments en faisant la synthèse entre les ambitions programmatiques, urbanistiques, de durabilité et d'architecture.

Le niveau inférieur de projectlines a priorité sur le niveau supérieur, qu'il détaille et précise.

Les aspects et thématiques abordés dans ce document de projectlines sont propres à chaque projet et ne peuvent être considérés comme exhaustifs dans le cadre de l'instruction de la demande de permis. La référence dans le présent document vers certains articles réglementaires n'exclut pas que les décisions (d'octroi ou de refus de permis) se fondent sur les réglementations urbanistiques et environnementales en vigueur et sur la notion de "bon aménagement des lieux". Les présentes

projectlines sont des principes généraux dont le respect ne constitue pas à lui seul une garantie de délivrance des permis et autorisations requises pour la réalisation du projet. Seul un examen complet d'une demande de permis d'urbanisme et d'environnement permettra, le cas échéant, de déterminer si le projet envisagé peut être autorisé.

PROJECTLINES GENERALES

A. AFFECTATION ET PROGRAMME

Mixité de fonction plutôt que mono-fonctionnalité

- Un des objectifs de la transformation du quartier vise à rompre avec le modèle de quartier monofonctionnel de bureaux et à instaurer une programmation plus diversifiée. L'introduction de fonctions urbaines complémentaires telles que du logement, des commerces et des équipements améliore la qualité de vie, active le quartier, le rend plus attractif et propice à l'habitation.
- Sur l'ensemble des 21 bâtiments, la répartition programmatique de base est : 70 % de bureaux, 25 % de logements et 5 % d'équipements et/ou commerces.

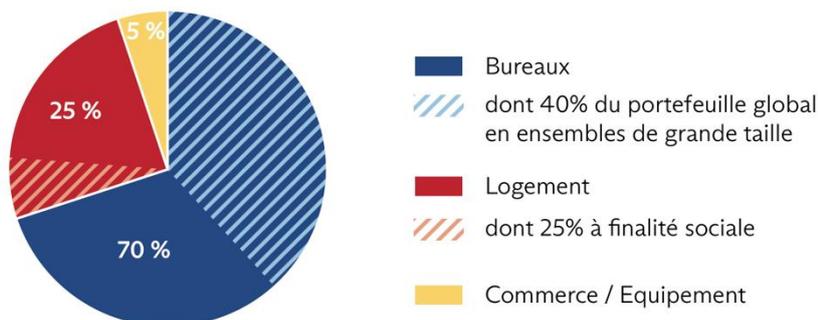


Schéma de répartition programmatique du portefeuille Cityforward

Tableau de répartition programmatique à l'échelle du portefeuille et par bâtiment/cluster

Programme	Bureau	Logement	Commerce/Equipement
% total	70%	25%	5%

ILOT 130	70%*	25%	5%
J 54	97%	-	3%
J 70	96%	-	4%
BEL 68 - TR 74	100%	-	-
SC 11	100%	-	-
LUX 46 - MON 59	32%	58%	10%
VM 18	95%	-	5%
BEL 232 - FROI 101	100%	-	-
DE MOT 24-28	-	87%	13%
PALMERSTON	-	100%	-
MADOU	70%	25%	5%
BORSCHETTE	70%	25%	5%

*hors rééquilibrage volumétrique (voir *Tableau des redistributions volumétriques envisagées sur l'ensemble de portefeuille*, p. 14)

L'intention est de tendre vers les % mentionnés. Ce tableau reprend les % mentionnées dans les projectlines au niveau bâtiments/cluster.

A la découverte d'un nouveau potentiel : repenser et valoriser les espaces construits mais sous-utilisés

- La transformation immobilière des 21 bâtiments a pour ambition de revaloriser certains espaces secondaires en espaces nobles, notamment au travers de la transformation/revalorisation des espaces techniques en toitures (en reportant les installations techniques dans les sous-sols), ainsi que par la reconversion des parkings souterrains en surfaces utilisables de qualité, par exemple pour des fonctions commerciales, de bureaux, ou de support au logement.
- En ce sens, une optimisation interne des surfaces à l'intérieur du même gabarit allant de 10 et 15 % de la surface totale des bâtiments et compatible avec un projet de qualité est visée. Cet objectif est conforme à la nouvelle approche de réduction des besoins en stationnement pour les programmes facilement accessibles en transport en communs dans les centres-villes. Cela peut s'effectuer en exploitant les importantes variations topographiques du quartier et en créant astucieusement des patios dans les socles.
- Bien que le PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol) considère ces mètres carrés supplémentaires comme une augmentation de superficie plancher et donc une densification, dans le cadre de ces projectlines, cette optimisation interne n'est pas interprétée comme une densification car elle maintient les gabarits existants (conforme aux recommandations de la Vision Partagée pour le Quartier Européen).

Des typologies de logements diversifiées pour faciliter la mixité sociale au travers du quartier

- Créer des logements supplémentaires et rechercher un équilibre de l'offre en termes d'accessibilité des logements (privés, publics, étudiants, locatifs, acquisitifs...) et de typologie des logements.
- 25 % du développement résidentiel fera l'objet d'un droit de préférence accordé aux opérateurs repris ci-dessous, en ce sens que ces opérateurs disposeront d'un délai de maximum trois mois pour se porter acquéreur des logements (confirmation ferme et engageante) aux conditions proposées. En cas de concours entre plusieurs candidats acquéreurs, les acquisitions se réaliseront dans l'ordre de priorité suivant : 1° La SLRB ; 2° Citydev ; 3° la commune et le CPAS ; 4° les autres candidats actifs dans le secteur du logement à finalité sociale au sens des §§ 2 et 3 de l'article 2 du code du logement bruxellois et disposant d'un agrément régional. Afin de toucher ces autres candidats, un appel à candidature sera également rendu public à travers quatre canaux pertinents (presse immobilière, fédérations, représentants du secteur associatif, ...). Si, dans le délai imparti, les conditions proposées ne conviennent à aucun des opérateurs énumérés ci-avant, les logements pourront être proposés à d'autres acquéreurs à des conditions qui ne pourront jamais être inférieures à celles proposées initialement (le prix de vente étant une condition essentielle). Le délai de trois mois commence à courir à la réception de l'offre par courrier recommandé pour les candidats clairement identifiés (SLRB, Citydev, commune et CPAS) et à la publication de l'appel à candidature pour les autres organismes.

Ce délai ne pourra pas débuter avant la délivrance du permis d'urbanisme.

- Liste non exhaustive des types de logements envisageables :
 - Logements acquisitifs
 - Logements locatifs
 - Logement à finalité sociale : logements sociaux, logements à loyers modérés, logements conventionnés, etc..
 - Logement alternatif : co-living / cluster-housing, habitat groupé, logement étudiant, logement pour sénior, etc..

- Les autorités publiques aspirent à attirer et à ancrer de manière durable des résidents dans le quartier européen. L'accent est donc principalement mis sur les logements classiques destinés aux familles. En fonction des potentialités offertes par les bâtiments existants, des alternatives, telles que, par exemple, du co-living ou des kots étudiants, peuvent compléter l'offre résidentielle classique mais elles ne doivent pas constituer l'essentiel de l'offre.

Une répartition équilibrée entre les commerces et les équipements d'intérêt collectif

- L'insertion de commerces de proximité et d'équipements d'intérêt collectif joue un rôle d'activation et de support au développement du résidentiel local : crèche, soutien médical, pharmacie, commerce alimentaire, salle de sport, restaurant/bar, etc. Le type d'activation sera adapté en fonction du projet proposé et de l'augmentation anticipée du nombre d'habitants. Elle dépendra des besoins réels, de la demande et des possibilités qu'offrent les bâtiments existants.
- Pour identifier les types d'équipement déficitaires à l'heure actuelle dans le quartier européen, se référer au Chapitre *Visions et ambitions, B.AMBITIONS PROGRAMMATIQUES, Diagnostic des besoins en équipement dans le quartier européen.*

Promouvoir l'occupation temporaire des espaces vacants

- Quand l'espace et la durée de disponibilité s'y prête, promouvoir l'activation des espaces de bureaux vacants sous forme d'occupation temporaire. L'utilisation temporaire pourrait également permettre de tester les programmes en vue de leur développement final et, éventuellement, de les préserver.

B. URBANITE

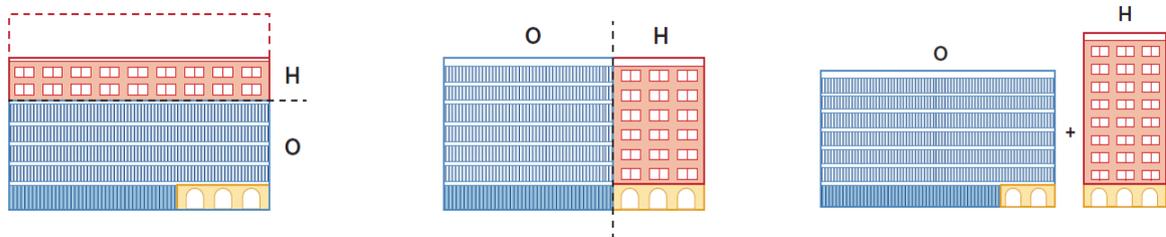
Activer les rez-de-chaussée des bâtiments

- S'engager dans une stratégie d'activation des socles dans le but d'améliorer la qualité de vie des résidents et travailleurs et d'activer l'espace public avoisinant, par :
 - En priorité, l'insertion de fonctions accessibles au public, c'est-à-dire des commerces et des équipements, exploitées de manière indépendante/séparée ;
 - Ou par la création de fonctions actives supports aux logements et aux bureaux : espaces de coworking, cafétéria, espaces de présentation, lobbys, espace commun, etc ;
 - Le cas échéant, par la réalisation de façades transparentes ayant une interaction visuelle entre la rue, l'intérieur du bâtiment et l'espace ouvert en intérieur d'îlot.
- Un langage architectural clair rendra les différentes fonctions et leur accès visible au niveau de la rue.

Mixité favorisée au niveau du quartier plutôt qu'au sein de chaque bâtiment

- Au vu de la spécificité et du traitement de la programmation des 21 bâtiments au niveau du portefeuille, il y a une possibilité de traiter la mixité programmatique à l'échelle du portefeuille et non au niveau de chaque bâtiment. En ce sens, les fonctions différentes (principalement résidentielle et bureau) seront préférentiellement rassemblées dans des bâtiments séparés. Rassembler au sein d'une copropriété des utilisateurs ayant des intérêts et timing différents implique des interactions complexes, ce qui est souhaitable d'éviter. La séparation verticale des fonctions entre bâtiments ou ailes de bâtiments est donc favorisée.
- Cette séparation des fonctions sera également privilégiée entre les bâtiments destinés aux occupants/gestionnaires publics d'un côté et privés de l'autre côté.

- Les deux dernières situations du schéma ci-dessous, seront ainsi préférées par rapport à la première situation présentée.



C. STRATEGIE CLIMATIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Préservation des bâtiments de valeur sur le site

- L'approche de démolition-reconstruction (totale ou partielle) n'est pas privilégiée mais elle pourrait être justifiée dans le cadre d'une amélioration sensible du projet, telle que par exemple la création d'un passage ayant une valeur urbanistique ajoutée, la dédensification et requalification des intérieurs d'îlots, ou encore si l'état des bâtiments existants ne permet d'aucune manière de répondre aux exigences techniques actuelles, ce qui entraînerait une mauvaise qualité future des bâtiments.

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

- En accord avec l'évolution vers une plus grande réutilisation des bâtiments pour faire face au coût environnemental du CO₂ incorporé, ainsi qu'à la nécessité de réduire l'impact opérationnel du CO₂, les stratégies suivantes ont été formulées :
 - Encourager la rénovation et la transformation des bâtiments plutôt que l'approche de démolition-reconstruction complète.
 - Promouvoir les canaux de réutilisation des matériaux et les matériaux durables : urban mining, matériaux biosourcés / recyclés...
 - Promouvoir le développement d'aménagements durables, tant en termes d'énergie que de biodiversité et de gestion des eaux : panneaux solaires, gestion des eaux à la parcelle et réutilisation des eaux de pluie et des eaux grises, toitures vertes...
 - Recherche de synergies pour la production d'énergie et les installations techniques.
 - Contrôle et réduction de l'empreinte carbone.

Anticiper l'adaptabilité

- Dans la mesure du possible, encourager l'adaptabilité technique et la flexibilité spatiale des éléments constructifs ou des bâtiments afin d'en permettre, par exemple, une réutilisation ou réaffectation ultérieure aisée.

Le bâtiment comme contributeur à l'amélioration climatique

- Le bâtiment pourra contribuer à l'amélioration climatique, notamment en :
 - Analysant les potentiels de végétalisation du projet et la création de jardins sur toitures (5^{ème} façade) qui peuvent améliorer la capacité de rétention d'eau, la qualité paysagère et climatique des bâtiments ;
 - Travaillant sur le choix des matériaux, des couleurs, de l'efficacité énergétique pour réduire le besoin de climatisation ;

- Analysant le potentiel de contribution du bâtiment à l'amélioration du réseau écologique.

Déminéraliser, verduriser et améliorer la biodiversité des intérieurs d'îlots

- Les futurs projets améliorent, en priorité, les qualités paysagères, climatiques, végétales et de gestion des eaux pluviales, puis, minérales et esthétiques des intérieurs d'îlots et y favorisent des terrasses/toitures accessibles intensives.
- Plus spécifiquement, la mise en place des stratégies décrites ci-dessous aide à lutter contre le réchauffement climatique, en particulier l'effet d'îlot de chaleur urbain, en :
 - Réduisant au maximum les surfaces minéralisées, en augmentant les surfaces perméables et prévoyant davantage de végétation, tout en tenant comptes des autres aménagements /dispositifs qui doivent être aménagés dans cet espace ;
 - Prévoyant la gestion intégrée de l'eau de pluie sur la parcelle (éventuellement via le complexe de toiture ou en sous-sol).

Dédensification des intérieurs d'îlot

- Les projets de transformation analysent les possibilités de dédensification partielle afin d'améliorer la qualité des intérieurs d'îlot. Cependant, l'étude préliminaire des socles et des sous-sols a montré que le potentiel pour retrouver de la pleine-terre dans les intérieurs d'îlot est limité sur de nombreuses parcelles. L'étude approfondie des socles pourrait remettre en question certaines intentions de la Vison Partagée, notamment l'ambition d'atteindre une proportion de surface non construite et réaménagée en jardins ou espaces verts, de 30% à l'échelle du portefeuille et 45% pour l'îlot 130.
- Les projets de transformation visent plutôt la création de jardins sur toitures qui améliorent sensiblement la capacité de gestion de l'eau, la qualité paysagère et climatique des intérieurs d'îlot (par exemple, par renforcement de la dalle de couverture pour créer un niveau de terre suffisant).

D. VOLUMETRIE

Maintien de la densité bâtie hors-sol à l'échelle du portefeuille

- Les projets de transformation maintiennent les surfaces hors-sols existantes au niveau du portefeuille tout en tenant compte de l'intention d'améliorer la qualité des projets.

Définition du gabarit maximal souhaité pour chaque projet

Sauf indication contraire à l'échelle du bâtiment ou du groupe de bâtiments, l'approche générale pour la transformation possible des gabarits existants préconise les principes suivants :

- Les projets de transformation examinent les opportunités par projet pour des opérations de dédensification / densification. Les surfaces existantes démolies ou perdues, à des fins d'amélioration de la qualité des intérieurs d'îlot, de création de loggias/terrasses pour les logements, de création de puits de lumière, pour la création de passages,... peuvent être compensées, en priorité sur le même site de projet, à défaut sur un autre site faisant partie du portefeuille global pour autant que les adaptations volumétriques qui en résultent se justifient urbanistiquement et soient compatibles avec le contexte bâti et environnemental.

Tableau des redistributions volumétriques envisagées sur l'ensemble de portefeuille

Redistributions volumétriques	Dédensification de l'intérieur d'îlot pour améliorer la qualité de l'espace ouvert	Dédensification pour améliorer la qualité des logements créés (loggias, patios, coupes)	Surélévation limitée / optimisation de la forme de la toiture	Création d'une émergence / nouveau bâtiment
ILOT 130	x	x	x	x
J 54	x		x	
J 70				
BEL 68 - TR 74	x		x	
SC 11				
LUX 46 - MON 59		x		
VM 18				
BEL 232 - FROI 101	x		x	
DE MOT 24-28		x	x	
PALMERSTON	x	x		x
MADOU		x		

Ce tableau constitue une hypothèse émise sur base des exercices de recherche par le projet effectués pendant la phase de rédaction des projectlines et est susceptible d'être adapté en phase projet et en fonctions des études approfondies.

Silhouette urbaine

- Le type de changement de gabarit envisagé, qu'il s'agisse d'une optimisation de la forme des toitures existantes, d'une surélévation ou d'une réduction, est à évaluer en fonction du projet et de son environnement.
- La morphologie du quartier européen est en évolution, passant d'un quartier très horizontal vers un quartier avec une silhouette urbaine ponctuée par des émergences limitées. Dans un contexte de réutilisation des structures existantes, la création d'émergences ou d'accents de hauteur est envisageable à condition qu'elle s'inscrive harmonieusement dans le contexte urbain et réponde aux aspects microclimatiques (ombrage, vents, îlots de fraîcheur, effets canyon, ...).
- La création d'émergence/accent de hauteur peut favoriser le maintien d'un rythme dans la silhouette urbaine et éviter l'effet monobloc généré par les uniformisations de niveaux.

PROJECTLINES ILOT 130

A. AFFECTATION ET PROGRAMME

Un îlot aux fonctions urbaines mixtes : 70 % de bureaux, 25 % de logement, 5% d'équipements/commerces

- Dans cet îlot entièrement monofonctionnel, l'introduction de mixité fonctionnelle passe par la création de logements et implique, afin d'assurer une bonne qualité de vie aux résidents, l'ajout d'équipements et de commerces adaptés. L'ambition est d'obtenir une répartition équilibrée de 70 % de bureaux, 25 % de logements, et 5 % de commerces et/ou d'équipements au sein de l'îlot 130.
- La fonction équipement étant plus faible que la fonction commerce, il faut donc la protéger et garantir environ 20 % d'équipements d'intérêt collectif dans la part des 5% dédiés aux commerces/équipements.
- L'îlot 130 présente un potentiel important de réutilisation et d'activation des étages de parking, ce qui en fait un projet à haut potentiel pour accueillir davantage de fonctions permettant d'exploiter les espaces en sous-sol, tel que notamment des commerces et des équipements

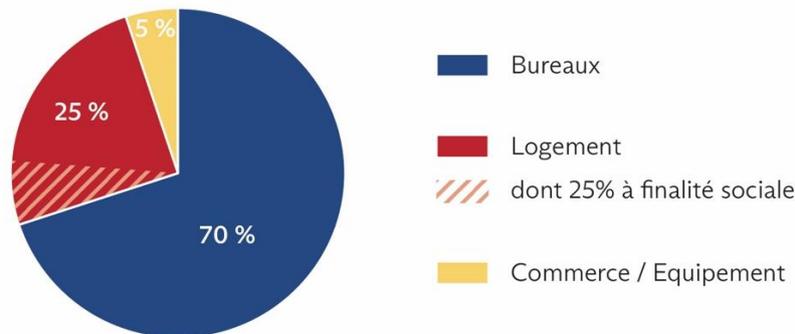


Schéma de répartition programmatique Ilot 130

Un liseré résidentiel le long de la rue Joseph II

- Il est recommandé de regrouper la fonction résidentielle plutôt que la disperser au sein de l'îlot afin de créer une densité d'habitants et un contexte résidentiel qualitatif. La rue Joseph II, bénéficiant d'un trafic et d'activité moins intenses que la rue de la Loi, offre le meilleur potentiel pour devenir une rue à caractère résidentiel.
- La recherche par projet a également montré que les bâtiments J 99, J 79 (du côté de la rue Joseph II) et une partie du bâtiment SPA 3 présentent un potentiel significatif de transformation en logements. De plus, la possibilité d'y aménager des jardins/toitures végétalisées en cœur d'îlot, notamment en démolissant certains des atriums existants, constitue une qualité importante pour les logements.

Insertion de fonctions supports à la fonction résidentielle locale

- L'intégration de programmes d'équipements et de commerces au niveau des socles des bâtiments contribuera à activer l'îlot et à soutenir la fonction résidentielle locale.
- Étant donné la volonté de préserver et de réutiliser les bâtiments autant que possible, il est important d'aligner les programmes sur les dimensions et la structure des bâtiments. Cela peut influencer le type d'équipements envisageables dans les socles (hauteur, portée libre, etc..).
- Cependant, l'îlot 130 étant d'une ampleur supérieure au reste du portefeuille, si un besoin spécifique est identifié et si le design le permet, il est possible d'envisager certains équipements non génériques.

Un ensemble de bureau de grande taille à destination des grandes institutions

- A Bruxelles, les bâtiments ou îlots capables de proposer des ensembles de grandes surfaces susceptibles d'accueillir des institutions régionales, communautaires, fédérales ou européennes de grande envergure sont peu nombreux. La recherche par le projet a montré que l'îlot 130 présente un potentiel de développement d'un ensemble d'approximativement 60.000m² (composé des bâtiments LOI 130/120, LOI 102 et LOI 84/86) qui pouvait s'intégrer de manière cohérente et harmonieuse dans le projet. Cet ensemble pourra, le cas échéant, présenter des potentialités de subdivisions en plus petits ensembles afin de présenter un profil plus flexible sur le marché du bureau.

Penser la gestion des interfaces entre les différents programmes

En outre, l'introduction de mixité au sein de l'îlot suppose la prise en compte de réflexions supplémentaires concernant les interfaces et les possibles points de tensions entre les différents programmes :

- Réflexion sur les cohabitations possibles entre les différents types de programmes au sein des espaces ouverts en intérieur d'îlot. L'accent sera mis sur la mise à profit de la quiétude et des qualités paysagères de l'intérieur d'îlot pour les résidents (au minimum visuelle).
- Gestion des différentes entrées et, dans la mesure du possible, séparation des flux entre les différents programmes. Les entrées, notamment les accès aux logements, devraient être clairement visible depuis le domaine public.

B. URBANITE

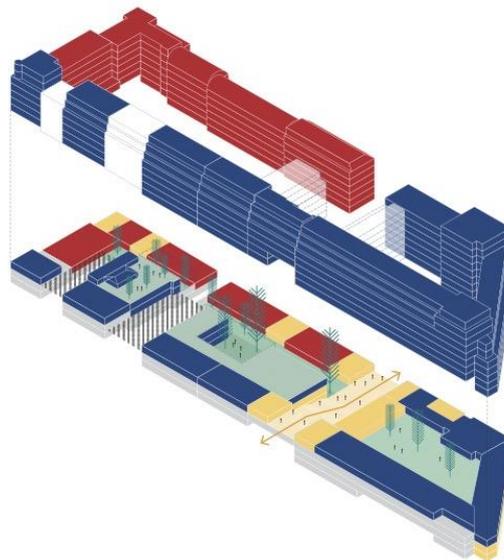


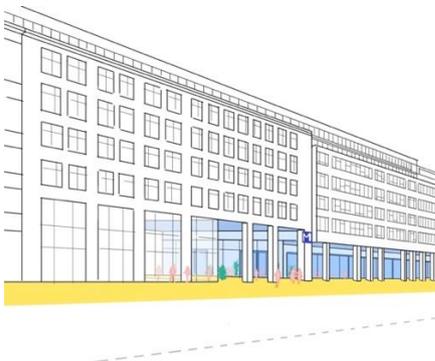
Illustration d'une des solutions possibles pour le passage et la division du programme de l'îlot 130

Création d'un passage à caractère public à l'intérieur de l'îlot

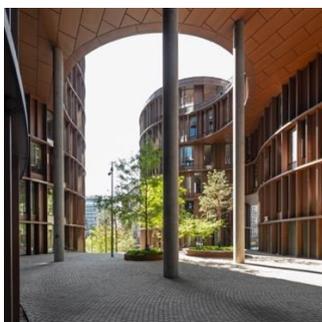
- Afin de décroisonner le quartier autour de l'îlot 130 et d'augmenter la porosité pour les modes actifs, il est nécessaire de créer un passage au sein de l'îlot 130. La recherche par projet a identifié plusieurs emplacements potentiels, privilégiant toutefois une localisation spécifique : le passage est conçu pour relier la rue de la Loi, à proximité de la rue de Trèves (actuel emplacement du bâtiment LOI 102), à la rue Joseph II située à l'arrière de l'îlot. Il pourrait intégrer un accès à la

station de métro Maelbeek adjacente et se prolongerait à l'intérieur de l'îlot en suivant un tracé proche de celui du passage existant.

- Au niveau de la traversée des bâtiments existants, le passage peut être conçu soit comme un espace dégagé sans construction sur toute sa hauteur (côté rue Joseph II), soit comme un passage sous un volume bâti (côté rue de la Loi) et harmonieusement intégré dans la trame existante du bâtiment. Dans ce dernier cas et en fonction du projet présenté, une hauteur libre suffisante (double, voire triple hauteur) du passage sera prévue afin d'en garantir la qualité et le confort visuel et lumineux. Le dimensionnement du passage (profondeur, largeur, hauteur) doit garantir son identification aisée comme espace accessible au public par les usagers et une accessibilité optimale depuis la rue.
- La traversée de l'îlot n'est pas accessible aux véhicules et sera réservée uniquement aux piétons vu l'importante différence de niveaux entre la rue de la Loi et la rue Joseph II. En ce sens, la conception du passage solutionne la différence topographique entre les deux rues en garantissant une traversée confortable.
- Il conviendra d'améliorer la qualité du passage (par rapport à la situation actuelle) et de garantir son activation en y implantant, par exemple, des commerces/équipements, des fonctions supports au bureau/résidentiel et/ou éventuellement des accès aux bâtiments de logements/bureaux.
- La création d'une porosité doit également répondre aux enjeux d'apaisement et de verdurisation des intérieurs d'îlot. Les éléments tels que le confort acoustique et un bon ensoleillement sont également à prendre en compte.
- Les usages proposés en intérieur d'îlot sont pensés pour préserver la quiétude de l'intérieur d'îlot tout en assurant un sentiment de sécurité pour les usagers.
- Le statut de l'espace ouvert accessible au public généré par la création du passage doit permettre un mode de gestion approprié et une plage horaire d'ouverture au public.



Illustrations d'une des solutions possibles pour le passage côté rue Loi 102 (rue de la Loi) et au niveau du bâtiment Loi 130 – J 99 (rue Joseph II)



Références pour la création d'un passage sous un bâtiment intégrant la topographie, des éléments paysagers et une activation du socle : Axel Tower - Lundgaard & Tranberg Arkitekter ; Kalkbreite - Müller Sigrist Architekten

Activation prioritaire du socle le long du passage et de la chaussée d'Etterbeek

- Le futur projet vise en priorité l'activation du passage par des commerces et des équipements, avec une attention particulière sur les deux coins au niveau de rue de la Loi et de la rue Joseph II.
- Une ambition similaire concerne l'activation du socle longeant la chaussée d'Etterbeek, et cela indépendamment de la fonction qui se trouve au-dessus.
- L'activation des socles restants de l'îlot, notamment ceux sur la rue Joseph II et la rue de la Loi est également souhaitée mais n'est pas considérée comme prioritaire par rapport au passage et la chaussée d'Etterbeek.
- Outre les commerces et les équipements, les bureaux peuvent également participer à créer des zones d'activations au rez-de-chaussée par l'insertion alternée d'accès, d'espaces de coworking, de cafétéria ... Certaines de ces fonctions, si le projet et les conditions de sécurité le permettent, peuvent potentiellement s'ouvrir aux usagers extérieurs.

C. STRATEGIE CLIMATIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

En tant qu'îlot emblématique du quartier européen, l'îlot 130 aura, au travers de sa transformation, des ambitions soutenues en matière de durabilité et de mise en œuvre de stratégies d'atténuation des changements climatiques.

Le potentiel d'un sous-sol semi enterré

- Les socles des bâtiments de l'îlot 130 s'étendent en intérieur d'îlot, et sont souvent utilisés pour le stationnement. En raison de la différence topographique existante au sein de l'îlot, une partie de ces socles se situe en sous-sol (sous les bâtiments côté rue de la Loi) et une partie en hors-sol (côté intérieur d'îlot). Cela en fait des espaces avec un potentiel de transformation en surfaces utiles et exploitables.
- La volonté de réutilisation du sous-sol s'inscrit dans un objectif global de circularité et prône l'optimisation interne et la conversion des étages techniques et des sous-sols des bâtiments en surfaces louables. Cette initiative de valoriser 10 à 15% des surfaces en sous-sol et hors-sol à l'intérieur du gabarit des bâtiments, est en corrélation avec la réduction prévue du nombre de places de stationnement, conformément aux impositions des cadres réglementaires en vigueur.

Augmentation de la qualité de l'espace en intérieur d'îlot

- Le projet de transformation vise à maximaliser la qualité de l'intérieur d'îlot en végétalisant les toitures des socles (incl. gestion des eaux pluviales) et en analysant les possibilités de dédensification. Cela se traduit par une augmentation de l'espace extérieur utilisable pour les usagers/habitants de l'îlot.
- Il existe sur l'îlot 130, une bande en pleine-terre entre le socle du bâtiment Loi 86 et le parking souterrain du bâtiment J 99 où deux grands arbres ont poussé qu'il convient de maintenir, et si possible, de ponctuellement agrandir.
- En dehors du potentiel mentionné ci-dessus, l'étude des socles a montré que retrouver de la pleine terre dans l'intérieur de l'îlot est très limité. Dans cette optique, les projets de transformation visent plutôt la création de jardins sur toitures, préférablement intensifs et avec un complexe de terre suffisant, qui améliorent sensiblement la capacité de gestion de l'eau, la qualité paysagère et climatique des intérieurs d'îlot.

D. VOLUMÉTRIE

Dédensification de l'intérieur d'îlot

- La dédensification de l'intérieur d'îlot, motivée par des considérations d'amélioration de l'espace ouvert et de durabilité, représente un défi majeur sur ce site. Cependant, elle doit être équilibrée avec les objectifs de circularité, qui visent la réutilisation des sous-sols pour des espaces fonctionnels.



Projets de références pour la création de patios : New York Lobby Garden, Forest Fragment - Bassinet Turquin Paysage

Redistribution volumétrique au sein même de l'îlot 130

- La recherche par le projet a montré la possibilité de redistribuer/compenser les surfaces démolies pour la création du passage, la création de loggias pour les logements et la dédensification de l'intérieur d'îlot au sein de l'îlot même, par exemple, en ajoutant des ailes/bâtiments supplémentaires le long du passage créé, en surélevant ponctuellement certains bâtiments, etc.
- Les décisions relatives aux ajustements des volumes doivent être justifiées sur le plan urbanistique en fonction du contexte bâti et environnemental.

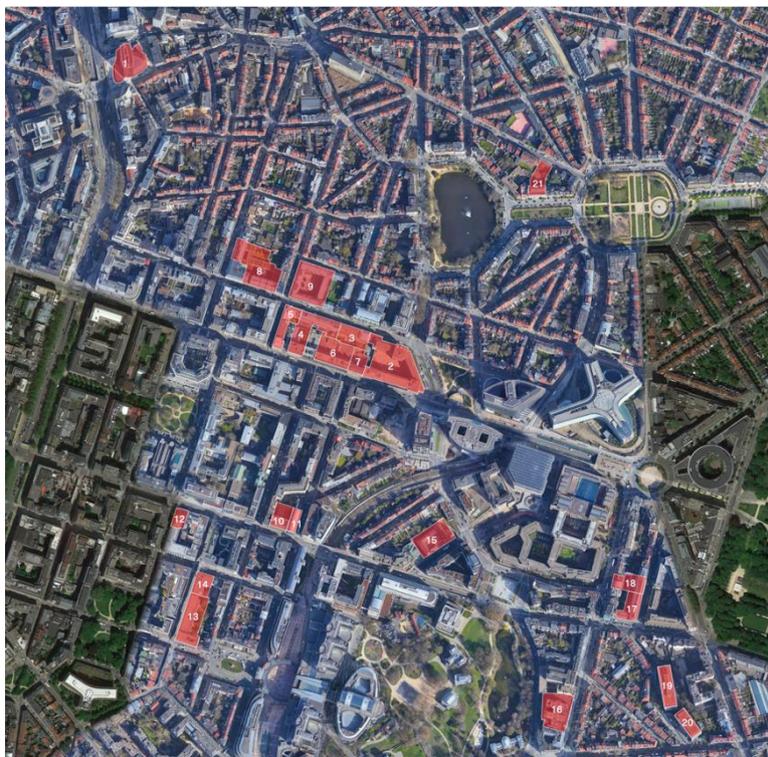
Création d'une émergence

- L'analyse du contexte urbain de l'îlot montre que les rues de la Loi et Belliard sont déjà ponctuées par des émergences modérées. De par sa position, l'îlot 130 se présente comme une transition vers les immeubles de grande hauteur des institutions européennes (LEX 2000) situés du côté du rond-point Schuman.
- En plus de l'optimisation interne des bâtiments, la création d'une ou plusieurs émergences limitées au sein de l'îlot, moyennant une augmentation de la densité portant sur 5 à 10% de la surface hors-sol existante de l'îlot, est envisagée, sous réserve que cela s'intègre de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant et dans le respect des valeurs patrimoniales existantes.
- Cette surface additionnelle sera dédiée à un programme de bureau. Elle vient en supplément et n'est pas incluse dans le schéma de répartition programmatique initial prévu pour l'îlot, qui était de 70/25/5%. La création de cette émergence et son affectation en tant que bureaux garantit l'objectif global de répartition de 70/25/5% à l'échelle du portefeuille.

SITUATION EXISTANTE

A. DESCRIPTION DU PORTEFEUILLE

Le portefeuille comprend 21 bâtiments distincts répartis dans le quartier Européen et sur les différentes communes de la région Bruxelloise : Ville de Bruxelles, Etterbeek et Saint Josse-Ten-Noode.



Nom bâtiment	Adresse	N° parcelle	Affectation actuelle	Superficie brute estimée bureau hors-sous-sol + espace technique hors-sol (en m2)	Superficie brute estimée espace technique + parking sous-sol (en m2)
1- Madou Plaza	Place Madou 1	368W3	Bureau	41.129	17.473
2 - Lex 2000 - LOI 130	Rue de la Loi 130	112W2 ; 110S	Bureau	37.608	10.258
3 - Joseph 99 - J 99	Rue Joseph II 99	E114Z6	Bureau	8.116	5.060
4 - Eudip- three - J 79	Rue Joseph II 79	E115/M/3	Bureau	16.053	7.116
5 - Parc avenue - SPA 3	Rue de Spa 3	115/K/3	Bureau	12.430	2.767
6 - LOI 84 - 86	Rue de la loi 84-86	114/W/6 ; 114/X/6	Bureau	13.458	6.890
7 - LOI 102	Rue de la Loi 102	E112/T/2	Bureau	5.088	1.364
8 - Joseph 54 - J 54	Rue Joseph II 54	E59/W/4	Bureau	21.214	5.867
9 - Emerald court - J 70	Rue Joseph II 70	E60/F/3	Bureau	19.447	9.005
10 - Belliard 68 - BEL 68	Rue Belliard 68	E260R	Bureau	7.085	4.272
11 - Treves 74 - TR 74	Rue de Trèves 74	E259Z3	Bureau	6.071	2.181
12 - Millenium - SC 11	Rue de la Science 11	E409C	Bureau	9.080	4.416
13 - Luxembourg 46 - LUX 46	Rue du Luxembourg 46	445/G/9	Bureau	17.576	11.131
14 - Montoyer 59 - MON 59	Rue Montoyer 59	E445T8	Bureau	8.606	3.093
15 - Ex- couvent - VM 18	Rue Van Maerlant 18	E254G2	Bureau	10.393	3.568
16 - Borschette - BOR	Rue Froissart 36	194/W/2	Bureau	19.298	5.999
17 - Belliard 232 - BEL 232	Rue Belliard 232	F477M18	Bureau	12.622	4.179
18 - Froissart 101 - FROI 101	Rue Froissart 101	477/P/18	Bureau	8.322	6.064
19 - Demot 24 - DM 24	Rue de Mot 24-26	425/R	Bureau	15.388	7.236
20 - Demot 28 - DM 28	Rue de Mot 28	425/T	Bureau	11.135	7.339
21 - Palmerston - PALM	Avenue Palmerston 6-14	F115S ; F116X3	Bureau	3.444	2.215
Total				303.562	127.494

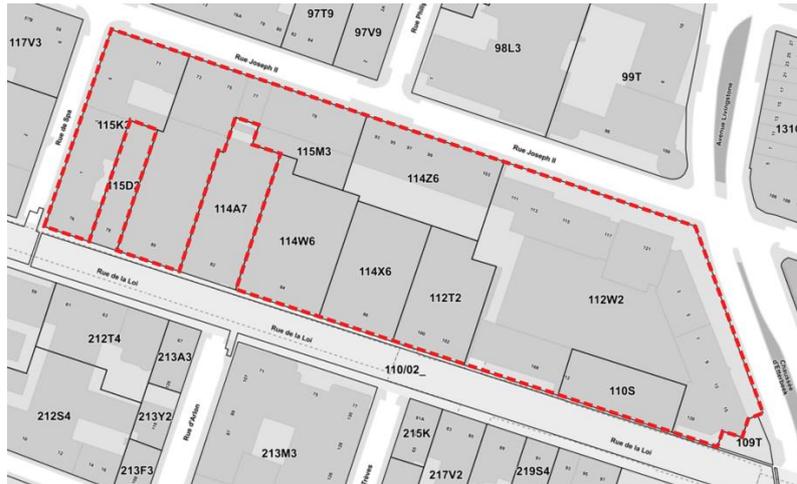
La superficie brute globale est d'environ 303.500 m2 hors-sol (espaces techniques inclus) et 127.500 m2 sous-sol.

Une note patrimoniale globale, jointe en annexe, identifie sommairement l'intérêt patrimonial de chaque bâtiment.

B. DESCRIPTION DES BÂTIMENTS

Bâtiments et parcelles concernés par ce Projectlines :

- LOI 84 (immeuble situé rue de la Loi 84 à 1000 Bruxelles, parcelle 114W6);
- LOI 86 (rue de la Loi 86 à 1000 Bruxelles, parcelle 114X6);
- LOI 102 (immeuble situé rue de la Loi, 102 à 1000 Bruxelles, parcelle 112T2);
- LOI 130 (immeuble situé rue de la Loi, 130 à 1000 Bruxelles, parcelle 112W2 & 110S);
- J-99 (immeuble situé rue Joseph II, 99 à 1000 Bruxelles, parcelle 114Z6);
- J-79 (immeuble situé rue Joseph II, 79 à 1000 Bruxelles, parcelle 115M3);
- SPA 3 (immeuble situé rue de Spa, 3 à 1000 Bruxelles, parcelle 115K3).



Plan cadastral des bâtiments du Cluster ILOT 130



Immeuble LEX 2000



Immeuble J 99



Immeuble J 79



Immeuble SPA 3



Immeuble LOI 84-86



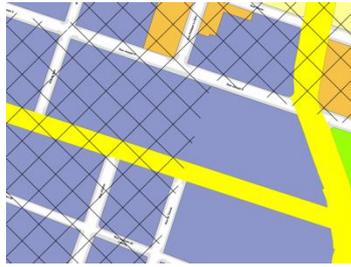
Immeuble LOI 102

La superficie brute globale est d'environ 92.753 m2 hors-sol et 33.455 m2 sous-sol.

C. SYNTHÈSE PLANOLOGIQUE ET REGLEMENTAIRE RELATIVE AU SITE



PPAS



PRAS



ORTHO 2022

Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)

Les parcelles – 114W6 (immeuble situé rue de la Loi 84 à 1000 Bruxelles), 114X6 (rue de la Loi 86 à 1000 Bruxelles), 112T2 (immeuble situé rue de la Loi, 102 à 1000 Bruxelles), 112W2/110S (immeuble situé rue de la Loi, 130 à 1000 Bruxelles), 114Z6 (immeuble situé rue Joseph II, 99 à 1000 Bruxelles), 115M3 (immeuble situé rue Joseph II, 79 à 1000 Bruxelles), 115K3 (immeuble situé rue de Spa, 3 à 1000 Bruxelles) – sont inscrites au PRAS en zone administrative.

Les parcelles – 114W6, 114X6, 112T2, 114Z6, 115M3, 115K3 – sont également inscrites au PRAS en ZICHEE.

Les parcelles – 114W6, 114X6, 112T2, 112W2/110S, 115K3 (sur la façade latérale donnant sur la rue de la Loi) – bordent un espace structurant.

Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS)

La parcelle 112W2/110S (immeuble situé rue de la Loi, 130 à 1000 Bruxelles) est reprise dans le périmètre d'un PPAS, le PPAS n°41-42/43 « Immeubles sis à front de la rue de la Loi n°130 à 140 et chaussée d'Etterbeek n°11 à 23 », adopté par un arrêté du 01 janvier 1964. Le plan et les prescriptions applicables sont jointes (il prévoit uniquement des règles d'implantation et des règles de gabarit).

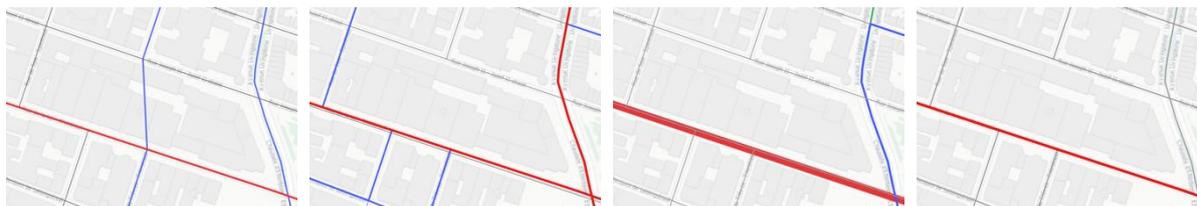
La circulaire 15 explique le régime des abrogations implicites du plan supérieur - le PRAS - sur les plans inférieurs - les PPAS.

Règlement Régional d'Urbanisme

Du fait de l'existence du PPAS sur la parcelle 112W2/110S (immeuble situé rue de la Loi, 130 à 1000 Bruxelles), les prescriptions du RRU ne trouveront à s'appliquer que pour tout ce qui n'est pas visé par le PPAS.

Concernant le reste des parcelles du groupe de bâtiment, en l'absence de PPAS et de Permis de Lotir, seul le Règlement Régional d'Urbanisme détermine les règles applicables aux gabarits, implantations et caractéristiques des immeubles.

Plan Régional de Mobilité (PMR) – Good Move



SMV piéton, vélo, transport en commun, auto (de gauche à droite), (Mobigis 2021)

Le PRM prévoit un statut pour les voiries entourant le périmètre, spécialisé en fonction de chaque mode de déplacement. Ce statut implique potentiellement un dimensionnement, des types d'aménagements, des conditions de mise en œuvre ou des priorités dans la mise en œuvre des espaces publics entourant l'îlot 130.

D. PROJETS EN COURS

	Nom du projet	Porteur	Programme	Architecte
1	Leaselex	Leaselex sprl	Demande amendée: Démolir un immeuble de bureaux (93-97 rue de la Loi) ; transformer l'immeuble de bureaux (91 rue de la Loi) et en changer la destination vers de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public (936m ²) ; construire un centre de conférences (25.950m ²) et un immeuble de bureaux (18.771m ²) comprenant du commerce (603m ²) et 224 emplacements de parking ; réaliser un espace vert entre la rue de la Loi et la rue J. de Lalaing; modifier le kiosque rue J. de Lalaing et aménager les abords.	Assar
2	Loi 66	Upgrade Estate	Reconfigurer le rez-de-chaussée du bâtiment Loi n° 66, en modifier l'aspect architectural, démolir des constructions en intérieur d'îlot, démolir et reconstruire le bâtiment rue des Deux Eglises n° 7 et l'affecter au bureau, rénover lourdement l'immeuble rue Joseph II n° 41-47, revoir l'organisation des niveaux enterrés de parking.	Art&Build

E. CONTEXTE PATRIMONIAL

Patrimoine

Le bâtiment LOI 130 est repris à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (Irismonument).

Classement

Une grande partie de l'immeuble SPA 3-LOI 76 (Park Avenue) ainsi que l'immeuble LOI 80 (Eudip Three) sont repris dans la zone de protection de l'ancienne Banque Brunner, rue de la Loi 78. Ces deux bâtiments partagent également des murs mitoyens avec l'hôtel de maître. Une intervention sur le mur mitoyen est susceptible d'être traitée selon la procédure du permis unique.

En application de l'article 237, §1er du CoBAT, les demandes de permis portant sur les actes de travaux ayant pour effet de modifier les perspectives sur ou depuis le bien classé seront soumises à l'avis (non conforme) de la CRMS ainsi qu'à l'avis de la commission de concertation.

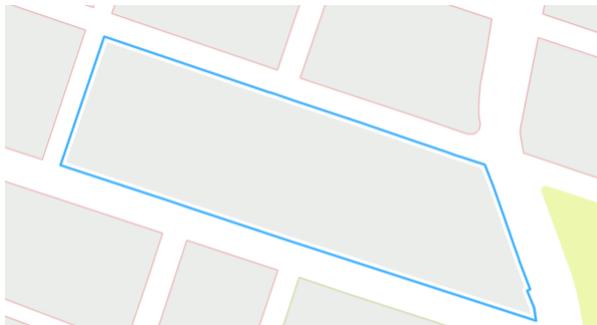
Il conviendra donc de veiller, dans l'élaboration du projet, à ce que celui-ci ne porte pas atteinte aux biens classés voisins.

F. RENSEIGNEMENTS ENVIRONNEMENTAUX

Toutes les cartes sont consultables sur le portail géodata de bxl environnement :

<https://geodata.environnement.brussels/client/>

CEB : carte d'évaluation biologique



E : valeur biologique faible

îlot fermé

Ouverture de l'îlot (%)

3.7

Taux de végétalisation (%)

9.5

Taux de végétation haute (%)

7.6

Taux d'imperméabilisation (%)

95.4

Natura 2000 et espèces objectifs N 2000



Observation de faucon pèlerin : à noter que la présence d'espèces protégées sur le site, nécessitera peut-être une demande de dérogation à l'ordonnance nature.

Influences paysagères

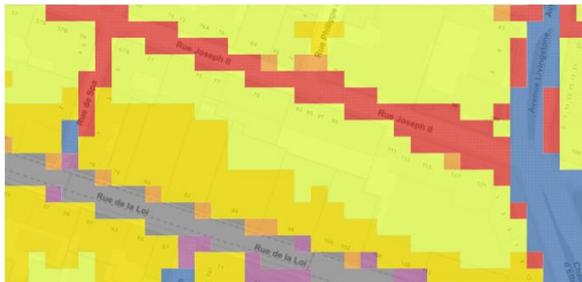
Influence humide, ville d'eau

Zones de carences

Sans objet

Carte bruit multi expo

De 45 à 65 db



Carte aléa inondation



Tête de l'îlot en aléa faible à moyen

Atlas hydro

Sans objet

Brugootool

Fournit l'information sur les caractéristiques géologiques du sol

<https://geodata.environment.brussels/client/brugootool/>

Pollution des sols



Les immeubles LOI 130 et SPA 3 sont inscrits à l'inventaire de l'état du sol en catégorie 0, soit en « parcelles potentiellement polluées », c'est-à-dire pour lesquelles il existe une présomption de pollution du sol, y compris les parcelles sur lesquelles s'exerce ou s'est exercé une activité à risque et les parcelles ayant été l'objet d'un événement pouvant engendrer une pollution du sol tels que les accidents ou incidents ou les disséminations de pollutions depuis les parcelles voisines.

LOI 130

Une Reconnaissance de l'état du sol (RES) a été réalisée en novembre 2023 dans le cadre de la vente prévue à court terme et à invoqué l'impossibilité technique temporaire (accès et faisabilité). Aucun forage n'a ainsi été réalisé. Il a été convenu avec BE que cette RES soit réalisée dès que les actes auront été passés. Un planning pour ces travaux d'investigations a été transmis et approuvé par BE. Ce dernier sera revu dès la signature des actes. Les investigations sont ainsi prévues dans les mois à venir.

SPA 3

Une Reconnaissance de l'état du sol (RES) a été réalisée en novembre 2023 dans le cadre de la vente prévue à court terme. Les forages qui ont pu être réalisés n'ont pas mis au jour de pollution. Une zone d'impossibilité technique de forer a été rencontrée. La catégorie 0 y fait référence. Ainsi, en cas de levée d'impossibilité technique, la RES de 2023 devra être complétée. En l'absence de modification du bâti (sous-sol), aucune nouvelle étude de sol ne sera demandée.

Si un fait générateur de l'Ordonnance nécessite une nouvelle RES (par exemple vente) et qu'aucune modification n'a eu lieu, seule une demande de dispense RES sera nécessaire. Le cas échéant, l'analyse du fait générateur devra être réalisée et la nécessité de réaliser une nouvelle RES sera évaluée (demande de permis avec activité à risque, demande de PU, etc.).

J 79

L'immeuble JOSEPH 79 est inscrit à l'inventaire de l'état du sol en catégorie 1, soit en « parcelles non polluées », car respectant les normes d'assainissement, c'est-à-dire les concentrations en polluants sous lesquelles les risques pour la santé humaine et pour l'environnement sont considérés comme nuls, et qui permettent au sol de remplir toutes les fonctions.

LOI 102

L'attestation de sol de décembre 2023 pour le terrain LOI 102 (parcelle 112T2) reprend la catégorie 0. La catégorie 0 fait référence à une impossibilité technique de forer ainsi qu'à une suspicion de

contamination du sol/eau souterraine provenant des parcelles voisines LOI84-86 (absence de délimitation pour cause d'impossibilité technique de forer).

LOI 84-86, J 99

Les immeubles LOI 84 et 86 et JOSEPH 99 sont inscrits à l'inventaire de l'état du sol en en catégorie 4, soit en « parcelles polluées à traiter ou en cours de traitement », c'est-à-dire en étude, en cours d'assainissement ou de mise en œuvre de mesures de gestion du risque de traitement de durée limitée ou de mesures d'urgence.

PFAS

Sans objet

VISIONS & AMBITIONS

A. VISIONS

PRDD (Plan Régional de Développement Durable)

Le PRDD définit la vision territoriale pour Bruxelles à horizon 2040 et articule l'aménagement du territoire et les projets régionaux autour de 4 grands thèmes, dont les ambitions sont reprises dans 8 cartes thématiques. Les documents sont consultables sur : <https://perspective.brussels/fr/outils-de-planification/plans-strategiques/plan-regional-de-developpement-prd/prdd>.

Vision partagée

La Vision partagée pour le Quartier européen constitue le cadre directeur dans lequel la Région Bruxelles-Capitale souhaite que les projets s'inscrivent. L'objectif de la Région est notamment d'en faire un quartier mixte avec des logements diversifiés, des espaces publics de qualité, ainsi que des rez-de-chaussée actifs. La Vision partagée pour le Quartier européen a été approuvée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 22 mai 2022. Elle se décline en deux volets : le cahier de vision et le cahier des recommandations <https://perspective.brussels/fr/projets/poles-strategiques/quartier-europeen>. Le cahier des recommandations se décline en recommandations générales, particulières et spécifiques.

RRU Good Living

Les autorités travaillent sur une révision du RRU dont les principes peuvent être consultés à titre indicatif sur le site https://urban.brussels/doc/RRU_Reglementaire.pdf. Cette version n'a pas encore force de loi.

B. AMBITIONS PROGRAMMATIQUES

Diagnostic des besoins en équipement dans le quartier européen

Sur base d'un diagnostic détaillé (Note équipement / commerce) réalisé par Perspective, les équipements publics suivants sont identifiés comme actuellement déficitaires dans le Quartier européen :

- Maison médicale : 500-800 m²
- Autre équipement de soin : 500 – 1.000 m²
- Espace de rencontre : 500 m²
- Local associations : 500 m²
- Centre de service local : 500 – 700 m²
- Espace productif (répétition ou de travail) : 1.000 - 1.500 m²
- Équipement types local (espace de rencontre) : 500 m²
- Crèche / petite enfance : 800 m²
- École fondamentale : 3.000 - 4.000 m² (475 élèves)
- École secondaire : 5.000 - 6.000 m² (600 élèves)
- Centre sportif local : 1.000 à 3.000 m² (6 à 9m sous plafond) (piscine, combats, escalade)

Cette liste est illustrative et nécessite d'être adaptée en fonction des besoins réels de la demande (évolution dans le temps), de la réponse du marché et des potentialités d'activation des bâtiments. Par exemple, en lien avec les objectifs de circularité et la réutilisation des bâtiments existants, la réalisation d'équipements sportifs nécessitant de grandes portées libres et une grande hauteur sous plafond n'est pas réalisable dans le cadre de projets de transformation.

Les 21 bâtiments dont il est question, ne représentent qu'une petite partie du quartier européen dans son ensemble, et bien d'autres bâtiments, publics ou non, peuvent accueillir les fonctions et besoins mentionnés ci-dessus. En ce sens, le projet de développement prendra la liste des besoins en équipement en compte proportionnellement à son empreinte (surface) dans le quartier.

Pour le reste des équipements, la note programmatique permet d'établir plusieurs modules d'équipements collectifs :

- Module de ± 500 m² pour accueillir des équipements destinés à la santé et à la cohésion sociale
- Module de ± 1.000 m² pour accueillir des équipements destinés à la petite enfance
- Module de ± 1.500 m² pour accueillir des espaces productifs culturels

La Ville de Bruxelles a également élaboré un ensemble de cartes de chaleur (Analyse équipements – Ville à 10 min) dans le but de cartographier le niveau d'accessibilité aux équipements, services et commerces au sein d'un quartier. L'implantation et l'affectation d'un nouvel équipement public devraient, en fonction de sa localisation sur les cartes de chaleur, se diriger préférentiellement vers l'un ou l'autre type d'activité. Cependant, étant donné que le développement des projets s'étalera dans le temps, il est également essentiel de prendre en compte l'évolution des cartes de chaleur au fil du temps pour l'évaluation des projets individuels.