

**PROJECTLINES Cityforward – Cluster LUX-MON**

Réunion de Projet 17.04.2024



## Table des matières

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>5</b>
<b>PROJECTLINES GENERALES</b> .....	<b>7</b>
A.    AFFECTATION ET PROGRAMME .....	8
Mixité de fonction plutôt que mono-fonctionnalité .....	8
A la découverte d'un nouveau potentiel : repenser et valoriser les espaces construits mais sous-utilisés.....	9
Des typologies de logements diversifiées pour faciliter la mixité sociale au travers du quartier... 9	
Une répartition équilibrée entre les commerces et les équipements d'intérêt collectif .....	10
Promouvoir l'occupation temporaire des espaces vacants .....	10
B.    URBANITE .....	10
Activer les rez-de-chaussée des bâtiments .....	10
Mixité favorisée au niveau du quartier plutôt qu'au sein de chaque bâtiment .....	10
C.    STRATEGIE CLIMATIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.....	11
Préservation des bâtiments de valeur sur le site .....	11
Stimuler l'économie circulaire et les méthodes de construction durables, y compris les stratégies de durabilité économique .....	11
Anticiper l'adaptabilité .....	11
Le bâtiment comme contributeur à l'amélioration climatique.....	11
Déméraliser, verduriser et améliorer la biodiversité des intérieurs d'îlots .....	12
Dédensification des intérieurs d'îlot .....	12
D.    VOLUMETRIE .....	12
Maintien de la densité bâtie hors-sol à l'échelle du portefeuille.....	12
Définition du gabarit maximal souhaité pour chaque projet.....	12
Silhouette urbaine .....	13
<b>PROJECTLINES CLUSTER LUX-MON</b> .....	<b>14</b>
A.    AFFECTATION ET PROGRAMME .....	15
Un projet mixte avec le logement et les équipements/commerces comme activateur de la vie urbaine .....	15
B.    URBANITE .....	15
Activation du socle du bâtiment LUX 46 .....	15
Utilisation de l'intérieur d'îlot principalement destinée aux usagers des bâtiments .....	15
C.    STRATEGIE CLIMATIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.....	15
Verdurisation et perméabilité de l'intérieur d'îlot.....	15
D.    VOLUMÉTRIE .....	15
Redistribution des surfaces démolies sur un autre projet du portefeuille .....	15
<b>SITUATION EXISTANTE</b> .....	<b>16</b>
A.    DESCRIPTION DU PORTEFEUILLE .....	17

B.	DESCRIPTION DES BÂTIMENTS .....	18
C.	SYNTHÈSE PLANOLOGIQUE RELATIVE AU SITE.....	18
	Plan Régional d’Affectation du Sol (PRAS) .....	18
	Règlement Régional d’Urbanisme (RRU).....	18
	Plan Régional de Mobilité (PRM) – Good Move.....	19
D.	PROJETS EN COURS .....	19
E.	CONTEXTE PATRIMONIAL.....	20
	Classement .....	20
F.	RENSEIGNEMENTS ENVIRONNEMENTAUX .....	20
	<b>VISIONS &amp; AMBITIONS .....</b>	<b>22</b>
A.	VISIONS.....	23
	PRDD (Plan Régional de Développement Durable).....	23
	Vision partagée.....	23
B.	AMBITIONS PROGRAMMATIQUES .....	23
	Diagnostic des besoins en équipement dans le quartier européen.....	23

# 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 Taskforce<sup>1</sup>
- 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 attentes<sup>2</sup>.

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 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.

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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).

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.

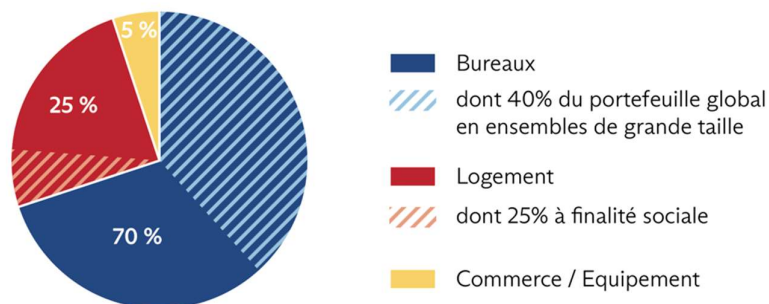


Schéma de répartition programmatique du portefeuille Cityforward

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

Programme	Bureau	Logement	Commerce/Equipement
% total	<b>70%</b>	<b>25%</b>	<b>5%</b>

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 sera réalisé en logements à finalité sociale, pour autant que ces logements trouvent un repreneur. Ces logements à finalité sociale seront proposés en priorité 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. Afin de toucher ces autres candidats (les agences immobilières sociales, les associations sans but lucratif, les fondations d'utilité publique ou les sociétés à finalité sociale actives dans le secteur du logement à finalité sociale), 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 débiter 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.

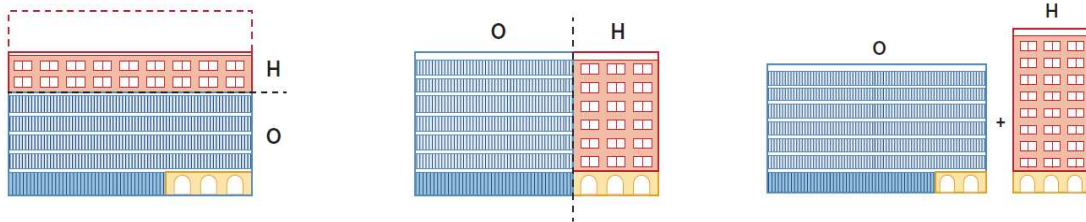
## **B. URBANITE**

### **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<sup>ème</sup> 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 CLUSTER LUX-MON**

## **A. AFFECTATION ET PROGRAMME**

### **Un projet mixte avec le logement et les équipements/commerces comme activateur de la vie urbaine**

Les deux bâtiments sont considérés comme des entités distinctes.

#### **LUX 46**

- L'ambition est de prévoir un programme résidentiel dans le bâtiment LUX 46. La recherche par le projet a montré que ce bâtiment existant est capable de répondre à un programme de logement diversifié, tant en matière de taille, que de typologie et d'orientations multiples.
- Afin de renforcer la qualité de vie des habitants, l'ambition est d'obtenir, sur ce bâtiment, une activation représentant 13 % de la surface projetée hors-sol du projet Luxembourg par des équipements et/ou commerces, et qui sera principalement prévue par la combinaison de l'activation du rez et du sous-sol.
- 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 13% dédiés aux commerces/équipements.

#### **MON 59**

- Le bâtiment peut maintenir sa destination actuelle de bureau. La programmation d'autres fonctions reste autorisée.

## **B. URBANITE**

### **Activation du socle du bâtiment LUX 46**

- Le socle du bâtiment LUX 46, particulièrement du côté de la rue de Luxembourg, constitue un espace offrant une bonne visibilité depuis l'espace public et situé le long d'un liseré commercial, ce qui en fait un emplacement propice à l'intégration de fonctions actives.
- Le bâtiment LUX 46 présente également une localisation intéressante de par son emplacement stratégique sur l'axe du 'Museum Mile' pour concrétiser un équipement culturel.

### **Utilisation de l'intérieur d'îlot principalement destinée aux usagers des bâtiments**

- L'utilisation de l'espace ouvert situé en intérieur d'îlot s'adressera en priorité aux usagers des bâtiments (résidents ou travailleurs).

## **C. STRATEGIE CLIMATIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

### **Verdurisation et perméabilité de l'intérieur d'îlot**

- Les bâtiments disposent déjà d'un jardin en pleine terre où de grands arbres ont poussé qu'il convient de maintenir et de renforcer.

## **D. VOLUMÉTRIE**

### **Redistribution des surfaces démolies sur un autre projet du portefeuille**

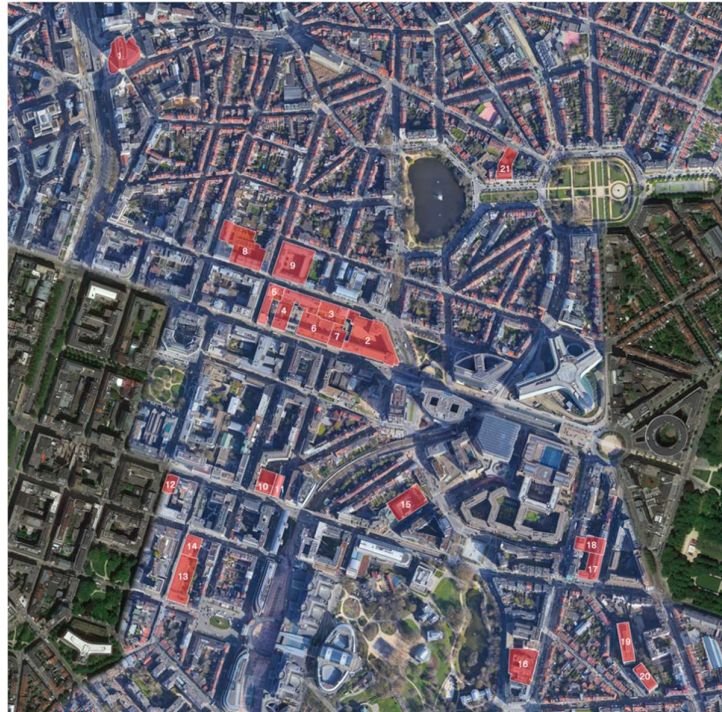
- La recherche par le projet a montré la difficulté de compenser, que ce soit en hauteur ou en profondeur, les surfaces démolies pour la création de loggias dans le bâtiment LUX 46, au sein du même projet. Une compensation des surfaces sur un autre projet (tel que l'îlot 130) peut être envisagée.

## **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	E115M/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	E112T/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
<b>Total</b>				<b>303.562</b>	<b>127.494</b>

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 :

- LUX 46 (immeubles situés rue du Luxembourg, 46 à 1000 Bruxelles ; parcelle 445G9) ;
- MON 59 (immeubles situés rue Montoyer, 59 à 1000 Bruxelles ; parcelle 445T8) ;



Plan cadastral



Immeuble LUX 46



Immeuble MON 59

La superficie brute globale est d'environ 26.183 m<sup>2</sup> hors-sol et 14.225 m<sup>2</sup> sous-sol.

## C. SYNTHÈSE PLANOLOGIQUE RELATIVE AU SITE

### Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)



PRAS



ORTHO 2022

Les parcelles 445G9 (immeuble situé rue du Luxembourg, 46 à 1000 Bruxelles) et 445T8 (immeuble situé rue Montoyer, 59 à 1000 Bruxelles) – sont inscrites au PRAS en zone administrative et en ZICHEE.

La parcelle 445G9 (sur la façade latérale donnant sur la rue du Luxembourg) bordent un espace structurant.

Le liseré de noyau commercial implique l'application de la prescription 22 du PRAS, laquelle privilégie l'affectation de commerce au rez-de-chaussée.

### Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

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 (PRM) – 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 les bâtiments LUX 46 et MON 59.

### D. PROJETS EN COURS

	Nom du projet	Porteur	Programme	Architecte
1	Belmont Court	AXA Belgium sa	Demande modifiée : transformer un immeuble de bureaux avec réaménagement de la cour intérieure, modification du volume en toiture et des accès et changement d'affectation partiel de bureau vers commerce au RDC et de bureau vers logement aux étages. Demande initiale : Transformer un immeuble de bureaux avec réaménagement de la cour intérieure, modification du volume en toiture et des accès et changement d'affectation partiel de bureau vers commerce au RDC.	A2RC – Michel Verliefden
2	Montoyer 34	Montoyer 34 Leasehold	Rénover lourdement un immeuble de bureaux; démolir les étages techniques et les reconstruire afin d'augmenter la superficie de bureaux; démolir et reconstruire les façades; diminuer la superficie de parking (de 268 à 73 emplacements) au profit des locaux techniques, dédensifier et végétaliser l'intérieur d'îlot	OFFICE

## **E. CONTEXTE PATRIMONIAL**

### **Classement**

La façade avant du bâtiment MON 59 se situe dans la zone de protection d'un monument classé étant l'Hôtel Malou (arrêté du 4 avril 1996) sis rue Montoyer, 61. L'immeuble MON 59 est mitoyen du bâtiment protégé. Les interventions sur le mitoyen (rehausse, isolation par l'extérieur...) sont susceptibles de faire l'objet d'un permis suivant la procédure de 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.

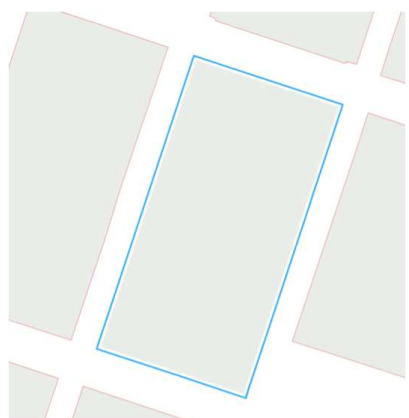
Il conviendra donc de veiller, dans l'élaboration du projet, à ce que celui-ci ne porte pas atteinte aux biens classés voisins.

## **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 (%)**

0.2

### **Taux de végétalisation (%)**

24.5

### **Taux de végétation haute (%)**

16.3

### **Taux d'imperméabilisation (%)**

83.5

### **Natura 2000 et espèces objectifs N 2000**

Sans objet

### **Influences paysagères**

Ville dense

### **Zones de carences**

Sans objet

### **Carte bruit multi expo**



Entre 45 et 55 db

### **Carte aléa inondation**

Sans objet

### **Atlas hydro**

Sans objet

### **Brugeotool**

Fournit l'information sur les caractéristiques géologiques du sol

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

### **Pollution des sols**

Les parcelles 445G9 et 445T8 sont inscrites 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.

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.

### **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](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 m<sup>2</sup>
- Autre équipement de soin : 500 – 1.000 m<sup>2</sup>
- Espace de rencontre : 500 m<sup>2</sup>
- Local associations : 500 m<sup>2</sup>
- Centre de service local : 500 – 700 m<sup>2</sup>
- Espace productif (répétition ou de travail) : 1.000 - 1.500 m<sup>2</sup>
- Équipement types local (espace de rencontre) : 500 m<sup>2</sup>
- Crèche / petite enfance : 800 m<sup>2</sup>
- École fondamentale : 3.000 - 4.000 m<sup>2</sup> (475 élèves)
- École secondaire : 5.000 - 6.000 m<sup>2</sup> (600 élèves)
- Centre sportif local : 1.000 à 3.000 m<sup>2</sup> (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  $\pm 500$  m<sup>2</sup> pour accueillir des équipements destinés à la santé et à la cohésion sociale
- Module de  $\pm 1.000$  m<sup>2</sup> pour accueillir des équipements destinés à la petite enfance
- Module de  $\pm 1.500$  m<sup>2</sup> 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.