

PROJECTLINES AEROPOLIS

PROJECTLINES	4
A. AFFECTATION ET PROGRAMME.....	7
• Aménager une mixité programmatique.....	7
• Assurer un nombre significatif d'équipements d'intérêt collectif.....	7
B. URBANITÉ	8
• Orienter chaque bâtiment vers la ville	8
• Aménager des espaces ouverts de qualité.....	8
• Activer les socles et les entrées.....	8
• Un site libéré du trafic motorisé.....	8
C. STRATÉGIE CLIMATIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	9
• Une attention particulière pour les nuisances sonores.....	9
• Vers une amélioration de l'état de pollution du sol, de manière à proposer plus d'espaces de pleine terre de qualité.....	9
• Renforcer l'intégration du site comme support à la renaturation	9
• Une réutilisation des matériaux et mobiliers	9
D. VOLUMÉTRIE	10
• Nouveaux bâtiments le long de la chaussée de Haecht (R+3 max.) : une intégration urbaine qui crée des liens avec la caserne.	10
• Des bâtiments isolés comme transition douce entre l'immeuble existant et le quartier	10
• Une extension du bâtiment E valorise l'ensemble en offrant à l'hôpital une entrée plus lisible et accueillante.	10
E. MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE	11
• Préserver l'intégrité du bâtiment existant est essentiel pour garantir la valeur patrimoniale et architecturale de l'œuvre d'Henri Montois.....	11
• Conserver le caractère, même avec une nouvelle peau	11
F. GOUVERNANCE	12
• Organiser un concours d'architecture.....	12
• Consulter Perspective pour identifier les besoins en équipements.....	12
• Assurer un développement cohérent du site.....	12
• Développement futur de la parcelle 300W000	12
SITUATION EXISTANTE.....	13
A. DESCRIPTION DES BÂTIMENTS.....	14
B. SYNTHÈSE PLANOLOGIQUE RELATIVE AU SITE	17
• Plan régional de développement durable (PRDD).....	18
• Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS)	18
• RRU	19

C. RENSEIGNEMENT ENVIRONNEMENTAUX	20
D. PROJETS EN COURS	22
E. CONTEXTE HISTORIQUE	23
VISIONS & AMBITIONS	24
A. VISIONS	25
B. AMBITIONS PROGRAMMATIQUES	25
• Mixité programmatique	25
• Diversité des logements et modes d'habiter	25
• Soutenir et développer l'offre d'activités productives.....	26
• Mobiliser le territoire pour développer un cadre de vie agréable, durable et inclusif	26
• Opportunités en matière d'équipements et de services de proximité	27
• Opportunités en matière d'équipements d'ampleur régionale	28
C. AMBITIONS CLIMATIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	28
• Stimuler l'économie circulaire et les méthodes de construction, y compris les stratégies de durabilité énergétique.....	28
• Faciliter les formes de mobilité durables	28
• Déminéraliser et végétaliser l'espace bâti et l'espace ouvert	29
D. AMBITIONS URBANITE ET HABITABILITE.....	29
• Des rez-de-chaussée qui participent à la ville	29
• Un accès à un espace extérieur pour tous	30
ANNEXES.....	31

PROJECTLINES

Les présentes projectlines ont été rédigées conjointement par les différentes administrations communales et régionales, et définissent les ambitions programmatiques, urbanistiques, patrimoniales, environnementales, climatiques et spatiales pour le redéveloppement du site AEROPOLIS, Chaussée de Haecht 579, 1031 Schaerbeek. Les projectlines sont basées sur un exercice de recherche par le projet et un ensemble de discussions générées lors de réunions bilatérales et transversales 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 :

° **Partenaires actifs**

- urban.brussels : Direction de l'Urbanisme et Direction du Patrimoine Culturel
- perspective.brussels : équipe transversale analysant, programmant et planifiant les équipements et coordonnant la Taskforce Equipements
- Bruxelles -Environnement (BE)
- La commune de Schaerbeek
- Le Bouwmeester Maître Architecte (BMA) et son équipe

° **Partenaires Observateurs :**

- Le cabinet en charge de l'aménagement du territoire
- Le cabinet en charge de l'urbanisme
- Le cabinet en charge de l'environnement

° **Propriétaire – vendeur :** Huis van de Arbeid / Maison du Travail

Le projectlines a été discuté et validé lors de :

- Une réunion transversale de lancement + une visite du site le 09.07.2025 en présence de tous les partenaires actifs et le vendeur.
- Des réunions transversales avec :
 - o 27.08.2025: urban.brussels, perspective.brussels, BE, commune de Schaerbeek, BMA
 - o 10.09.2025: urban.brussels, perspective.brussels, BE, commune de Schaerbeek, BMA
 - o 23.09.2025: urban.brussels, perspective.brussels, BE, commune de Schaerbeek, BMA
- Un premier workshop le 03.09.2025 en présence de tous les partenaires actifs, du propriétaire ainsi que son conseil et ses architectes conseillers.
- Un deuxième workshop le 17.09.2025 en présence de tous les partenaires actifs, du propriétaire ainsi que son conseil et ses architectes conseillers.
- Une réunion finale de validation le 10.10.2025 en présence de urban.brussels, perspective.brussels, BE, commune de Schaerbeek, BMA, le cabinet en charge de l'urbanisme et le vendeur.

Les autorités se réservent le droit de revoir les PL en fonction de l'évolution du cadre réglementaire et du contexte urbain, économique et social.

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

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. L'évolution du contexte social, économique et urbanistique doit également être prise en compte.

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 de déterminer si le projet envisagé peut être autorisé.

A. AFFECTATION ET PROGRAMME

Aménager une mixité programmatique

- Vu sa situation géographique et notamment son accessibilité en transports publics, le projet prône la transformation d'un site monofonctionnel de bureaux vers une vraie mixité entre logements, équipements, bureaux, activités productives et commerces de proximité, malgré sa situation en zone administrative. Cette mixité permet de faire le lien avec son contexte urbain au niveau programmatique (p.ex. les activités programmatiques en lien avec l'hôpital, les équipements complémentaires à celles qui l'entourent, etc.).
- Une diversité de typologies de logements est privilégiée (logements familiaux, logements adaptés aux seniors et PMR, intergénérationnels, etc.). De même, un équilibre entre logements publics et privés (acquisitifs et locatifs) doit être visé.

Assurer un nombre significatif d'équipements d'intérêt collectif

- Les parcelles se situent partiellement en zone d'équipement au PRAS. La prépondérance de l'équipement sur les autres fonctions doit être assurée au sein de la parcelle 300W000 en zone d'équipement.
- À l'échelle des parcelles 289R000, 300L000, 280S00 et 300V000, le ratio de 23 % d'équipements retenu dans nos calculs repose sur l'hypothèse que le bâtiment de bureaux existant sur la parcelle 300V000 est intégralement reconverti en équipement (notamment par l'intégration des bureaux de CPAS de la commune de Schaerbeek), conformément aux besoins identifiés dans le diagnostic en annexe. Si cette hypothèse ne devait pas se concrétiser, il conviendrait alors de tendre vers 15% d'équipements. L'atteinte de ces objectifs devra être assurée en concertation avec les instances publiques régionales et communales afin de tenir compte des besoins et capacités réels des porteurs potentiels de ces équipements.
- Une mixité et une symbiose est nécessaire entre la programmation de différentes catégories et différentes tailles d'équipements : les équipements de quartier, les équipements de grande ampleur ainsi que les infrastructures nécessaires au fonctionnement de la ville. Idéalement, le programme des équipements répond aux besoins identifiés dans le diagnostic.
- Les mutualisations devront être étudiées pour veiller à diversifier les utilisations et le type d'occupants au sein d'un même projet afin de renforcer la plus-value de l'équipement et créer du lien avec le quartier.
- Ces mutualisations devront également favoriser des espaces communs, locaux, vestiaires/douches pour plusieurs équipements, quand cela est possible, de manière à rationaliser l'emprise au sol ou de superficie de plancher de ces espaces. Une attention particulière devrait également être portée à la conservation et à la valorisation des espaces de même nature déjà présents dans le bâtiment existant (tels que cuisine, réfectoire, vestiaires ou sanitaires), lorsqu'ils sont encore en bon état.
- Dans une optique de maintien des bâtiments existants, certaines parties du site se prêtent particulièrement à l'équipement par leur adressage (c.a.d. leur distance par rapport aux rues qui bordent le site, moins adaptée par exemple pour du logement), leur vis-à-vis avec les bâtiments autour et leur profondeur. Il s'agit de deux ailes (A et D), ainsi que du bâtiment carré (E) situées dans les parties nord, nord-ouest du site.
- Les éventuelles nouvelles constructions (voir volumétrie ci-après), situées au sud du site ainsi qu'à l'angle de la chaussée de Haecht et de la rue du Foyer Schaerbeekois, se prêtent particulièrement bien à des affectations de type équipement, en raison de leur implantation et de leur potentiel de connexion avec le quartier.
- Leur implantation dans le site doit permettre d'activer les rez-de-chaussée et les entrées du site.

B. URBANITÉ

Orienter chaque bâtiment vers la ville

- Chaque volume doit s'adresser clairement aux rues environnantes afin de renforcer l'intégration urbaine.
- Pour le bâtiment D, situé au cœur de la parcelle et difficilement accessible, le programme attribué devra être adapté à cette contrainte ou éventuellement regroupé avec un autre volume.

Aménager des espaces ouverts de qualité

- Travailler les aménagements extérieurs aux abords des immeubles pour créer des espaces ouverts diversifiés.
- Ces espaces doivent contribuer à l'intégration des fonctions et des nouveaux volumes du site dans le quartier, tout en créant un lien entre le bâtiment existant de Montois et son environnement. Ils doivent également garantir l'accessibilité des espaces ouverts et la perméabilité du site vis-à-vis du quartier.
- Prévoir, le cas échéant, des zones tampons paysagères en transition avec l'hôpital voisin pour le bien-être des usagers de l'hôpital et des futurs occupants du site.

Activer les socles et les entrées

- Travailler particulièrement les soubassements des bâtiments et les accès afin d'assurer une relation claire avec l'espace ouvert public et privé .
- Mettre en valeur les entrées du site et les bâtiments comme points de repère et lieux de convivialité.
- Intégrer des commerces de proximité et des équipements et services pour activer les rez-de-chaussée.

Un site libéré du trafic motorisé

- Limiter au maximum l'intrusion de véhicules motorisés au cœur de la parcelle.
- Privilégier les accès existants aux parkings souterrains.
- Supprimer un maximum d'emplacements automobile à l'air libre, tout en préservant les places PMR et éventuelles places *kiss and ride* nécessaires au programme prévu.
- Les parkings souterrains seront mutualisés entre programmes et avec le quartier afin d'optimiser leur usage et leurs dimensionnements devront être justifiés au vu des réglementations en vigueur à défaut d'y répondre, ils le seront au regard de la programmation, du profil futur des occupants du sites, de l'accessibilité en transports en communs, de la capacité de trouver dans un rayon de 10 min à pied ou en vélo les services et commerces utiles ou tout autre élément pertinent.
- Les accès au parking souterrain devront être intégrés dans le volume bâti existant autant que possible.

C. STRATÉGIE CLIMATIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Une attention particulière pour les nuisances sonores

- La carte du bruit multi expositions indique que le bâtiment et ses abords sont soumis à de hauts niveaux sonores et vibratoires. Le choix des programmations, des aménagements intérieurs devra se faire de manière que les fonctions sensibles (logements, équipement) présentent une façade calme.
- L'aménagement des espaces ouverts et leur fonction seront également réfléchies au regard des différentes ambiances acoustiques.
- Des simulations acoustiques pourront le cas échéant démontrer la compatibilité du programme et des implantations de bâtiments au regard de l'ambiance acoustique.

Vers une amélioration de l'état de pollution du sol, de manière à proposer plus d'espaces de pleine terre de qualité

- Étant donné que la parcelle est en catégorie 0+3 à l'inventaire des sols pollués, il y aura lieu de suivre l'ordonnance sol et d'assurer une gestion de la pollution conforme aux nouvelles affectations prévues.
- Il est préférable de réemployer autant que possible les parties excavées, afin d'accueillir éventuellement de nouveaux volumes et de limiter au maximum les mouvements de terre hors site.

Renforcer l'intégration du site comme support à la renaturation

- Recenser la végétation existante et la faune existante et proposer un projet qualitatif qui intègre les qualités relevées lors du recensement et améliore celles-ci au besoin.
- Penser le projet futur comme un support (bâtiments et espaces non construits) de la biodiversité en ville.
- Assurer une gestion intégrée des eaux pluviales à savoir gérer la goutte là où elle tombe, prévoir des dispositifs intégrés pour gérer celle-ci, viser le zéro rejet à l'égout.
- Une attention particulière sera portée à la désimperméabilisation.

Une réutilisation des matériaux et mobiliers

- Lors d'une transformation de la structure existante, et plus encore en cas de démolition, la réutilisation des matériaux mérite une attention particulière. Quelle que soit la nature du redéveloppement du site, il conviendra de procéder à une étude concernant le potentiel de réutilisation des matériaux présents sur le site. En tout état de cause, il convient d'effectuer un inventaire précis et détaillé des éléments réutilisables. Cela permettra d'identifier plus précisément les parties ayant un potentiel de réutilisation (qualité, quantité, recherche documentaire, etc.) et d'organiser leur extraction. Il s'agit aussi d'identifier les ambitions de réutilisation exemplaire lors de l'attribution des différents marchés (vente, architecture, travaux, etc.)
- Une attention spécifique devra être accordée à l'identification et à la réutilisation potentielle des équipements existants (éléments sanitaires et techniques) sur le site, dans une logique d'économie circulaire.

D. VOLUMÉTRIE

Nouveaux bâtiments le long de la chaussée de Haecht (R+3 max.) : une intégration urbaine qui crée des liens avec la caserne.

- Le nouveau volume s'étend en longueur jusqu'à la limite maximale définie par Aeropolis II, mais s'interrompt en amont de la façade pignon de l'aile C, afin de préserver une distance suffisante avec celle-ci. Cette implantation permet non seulement de maintenir le caractère ouvert de l'espace situé devant les ailes B et C, mais également de préserver la lisibilité du bâtiment principal et la perception d'ensemble du site depuis l'entrée côté chaussée de Haecht, en évitant que le nouveau volume ne vienne perturber la lecture de l'organisation existante.
- Étant donné la situation bruyante et la proximité immédiate de la caserne des pompiers, le programme doit s'y adapter : des logements n'y sont pas souhaitables. Une affectation mixte (équipements, commerces et bureaux,...) paraît plus cohérente avec cette partie de la parcelle.
- De plus, les pompiers souhaitent s'agrandir à l'avenir. Il nous semble donc pertinent que le futur acquéreur prenne contact avec la caserne afin d'envisager une éventuelle synergie en vue d'une nouvelle construction qui franchirait les limites parcellaires et permettrait d'améliorer la situation existante, non seulement d'un point de vue volumétrique, mais également sur les plans urbanistique et programmatique.
- Une telle implantation améliorerait l'accès à la caserne tout en offrant l'opportunité de créer un volume à quatre façades, en dialogue avec la chaussée de Haecht et les fonctions existantes de l'îlot.

Des bâtiments isolés comme transition douce entre l'immeuble existant et le quartier

- Il est permis d'implanter un bâtiment isolé limité à un gabarit de R+2 maximum, à proximité de l'angle de la chaussée de Haecht et de la rue du Foyer Schaerbeekois, pour autant que la visibilité du bâtiment conçu par Montois soit préservée, qu'une distance suffisante soit maintenue avec le bâtiment existant et qu'il s'intègre dans le nouveau projet paysager.
- Une affectation de type équipement est jugée appropriée, compte tenu du caractère isolé et limité du volume ainsi que de sa position stratégique. L'implantation à l'angle de la chaussée de Haecht et de la rue du Foyer Schaerbeekois doit assurer une transition claire entre domaine public et privé et permettre la création d'un espace public de qualité au carrefour. Des reculs d'alignement sont admissibles pour autant qu'ils garantissent également la distance nécessaire à l'arrière du pavillon par rapport au bâtiment existant.
- Une légère extension du volume situé entre les ailes B et C est permise, pour autant qu'elle ne comporte pas de rehausse, qu'elle renforce le lien entre le bâtiment existant de Montois et le quartier, et qu'elle s'intègre dans le nouveau projet paysager de la même manière que le pavillon décrit ci-dessus.

Une extension du bâtiment E valorise l'ensemble en offrant à l'hôpital une entrée plus lisible et accueillante.

- En renforçant le bâtiment E, le projet contribue à une meilleure lisibilité urbaine entre l'hôpital et l'ensemble du site.
- Cette intervention permet de clarifier l'organisation spatiale et la hiérarchisation des accès.
- Elle crée un nouvel adressage plus clair et valorisant vers la rue du Foyer Schaerbeekois depuis le bâtiment E existant.

E. MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Préserver l'intégrité du bâtiment existant est essentiel pour garantir la valeur patrimoniale et architecturale de l'œuvre d'Henri Montois

- Il convient de veiller à maintenir une cohérence volumétrique et un traitement architectural harmonieux sur l'ensemble du bâtiment.
- Une rehausse est autorisée en remplacement du dernier étage, avec la possibilité d'ajouter jusqu'à deux niveaux. Elle doit être conçue de manière globale et harmonieuse sur l'ensemble des ailes, tout en respectant le rythme des travées et la logique constructive du bâtiment
- Les éléments de liaison entre les ailes A à D et le connecteur avec le volume carré E peuvent éventuellement être supprimés afin de rationaliser le surplus d'environ 10 % de connexions horizontales et verticales.
- Les façades pignons aveugles peuvent être adaptées et percées de baies.
- L'adaptation des façades est possible à condition de maintenir les jeux de volumes et de textures. Un élargissement marginal, pour autant qu'il soit réalisé de manière cohérente à l'échelle de chaque façade et s'il s'inscrit dans le langage fonctionnaliste et moderniste du bâtiment existant.

Conserver le caractère, même avec une nouvelle peau

- Tout projet de rénovation du bâtiment veillera à la préservation de la typologie fonctionnaliste et des éléments qui la caractérisent.
- Préserver le langage fonctionnaliste du bâtiment à travers le maintien des volumes, du rythme des façades et des textures caractéristiques du béton (naturel, imitation pierre, rainuré), y compris dans le cadre d'un nouvel habillage.
- Améliorer les performances énergétiques en renforçant l'isolation, tout en veillant à ne pas altérer les qualités architecturales.
- Autoriser l'adaptation des façades et l'intégration de balcons (élargissements marginaux, balcons légèrement plus profonds, percements sur pignons aveugles) à condition de respecter la logique constructive et volumétrique.
- Remplacer les éléments endommagés par des matériaux neufs cohérents avec l'esthétique fonctionnaliste.

F. GOUVERNANCE

Organiser un concours d'architecture

- Il est vivement conseillé au futur propriétaire d'organiser un concours d'architecture avec le bouwmeester maître architecte bruxellois avant de décider d'un futur projet définitif de transformation du site. <https://bma.brussels/what-wedo/#CONCOURS>
- Il sera nécessaire de solliciter une réunion de projet avant l'introduction de toute demande de permis.

Consulter Perspective pour identifier les besoins en équipements

- Il est vivement conseillé au(x) futur(s) propriétaire(s) de consulter Perspective pour faire un diagnostic précis des besoins du quartier, notamment basée sur l'état des lieux des équipements et les résultats de l'étude "Vers une ville de proximité pour la région bruxelloise" et sa boîte à outils.

Assurer un développement cohérent du site

- Compte tenu de la taille et de l'importance stratégique du site, il est nécessaire de garantir une approche de développement cohérente et d'assurer la coordination de l'implantation des différentes affectations.
- Éviter tout démembrement susceptible de mener à la désorganisation du site, tout en permettant de répondre aux besoins spécifiques des futurs occupants.

Développement futur de la parcelle 300W000

- La parcelle est actuellement grevée d'un bail emphytéotique pour les 75 prochaines années. Dans l'hypothèse où une réflexion serait engagée sur le développement du site, il est vivement recommandé d'entrer en contact en amont avec les instances communales et régionales compétentes, afin d'identifier les conditions, orientations et procédures applicables à une éventuelle reconversion.

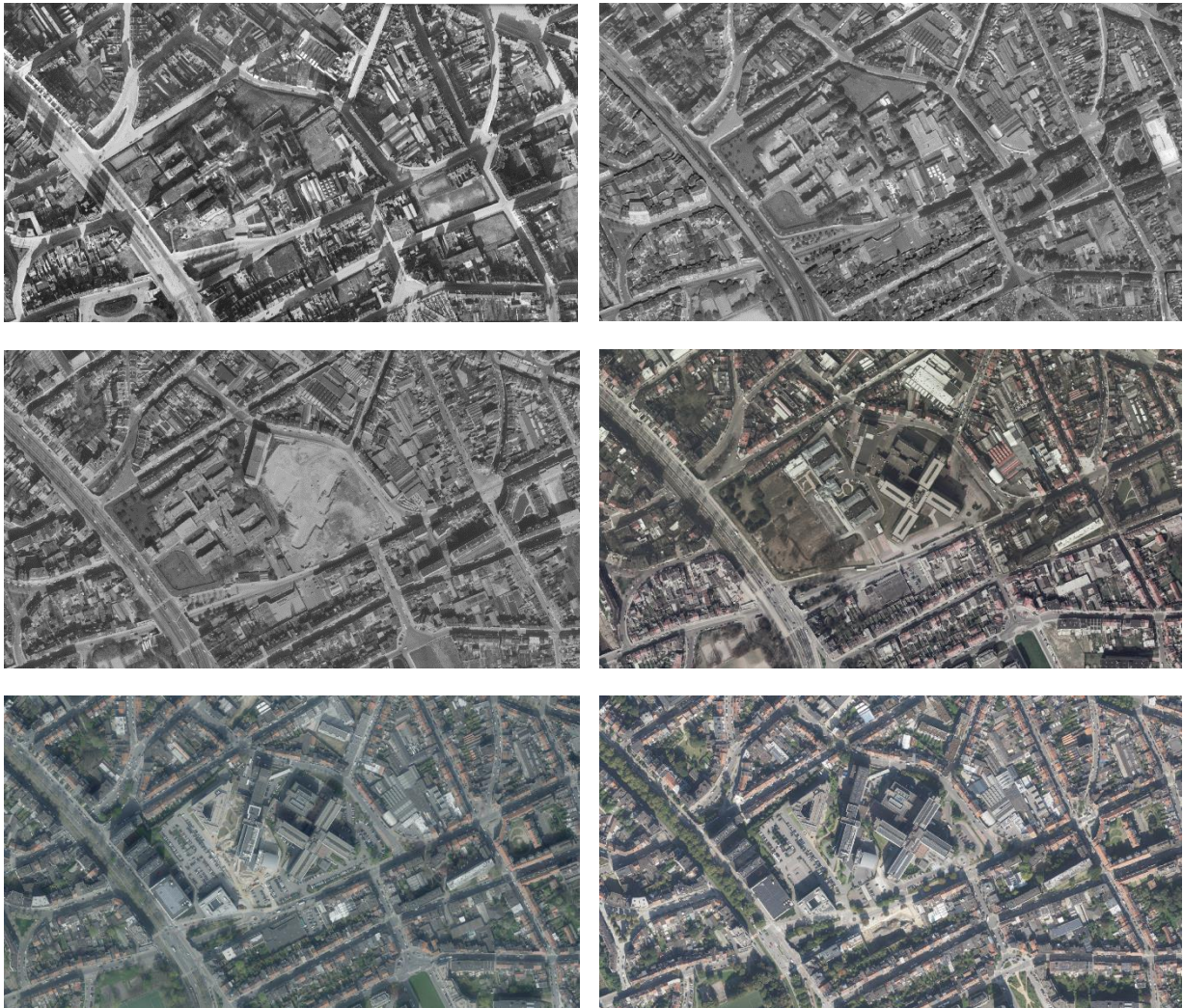
SITUATION EXISTANTE

A. DESCRIPTION DES BÂTIMENTS

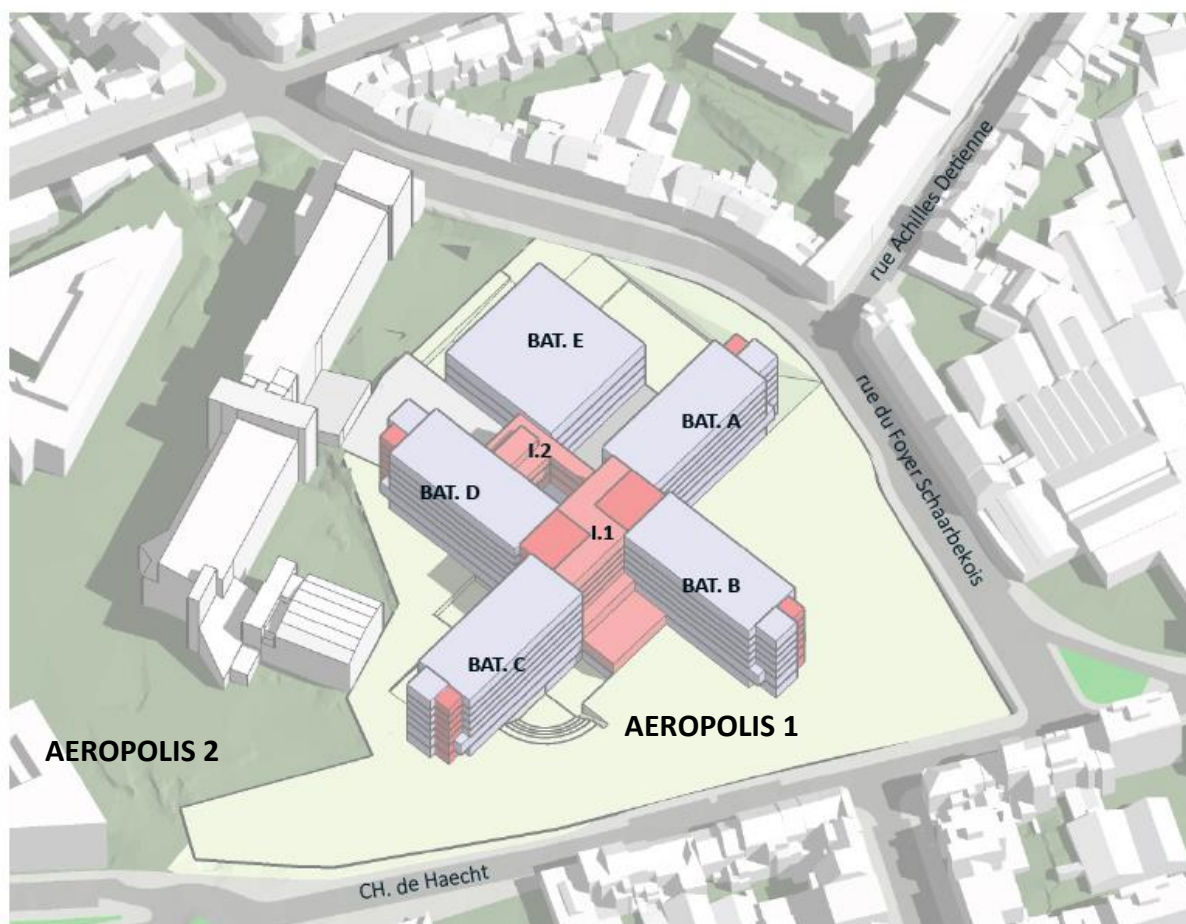
HISTORIQUE

Les bâtiments actuels s'inscrivent au sein d'un îlot urbain aujourd'hui fragmenté, en vis-à-vis de l'ancien Institut médico-chirurgical de Schaerbeek (1908), devenu le site « Paul Brien ».

Le bâtiment de 579 chaussée de Haecht est construit fin des années 1970 d'après les plans de 1974 d'Henri Montois. Il était à l'origine destiné à accueillir le nouveau Institut Médico-Chirurgical de Schaerbeek (Paul Brien). Celui-ci ne s'y installera toutefois jamais et le bâtiment est d'abord laissé vide pendant une dizaine d'années avant d'être investi par des bureaux encore présents aujourd'hui dans le bâtiment.



*Cartes historiques (de gauche à droite, de haut en bas) :
1933 , 1971, 1977, 1993, 2014 & 2024 (brugis)*



Volumétrie avec état existant

AEROPOLIS 1

Le bâtiment de style fonctionnaliste (environ 45.000m², niveaux -2/R/+7) est constitué de 4 ailes (A à D) s'articulant autour d'un noyau central servant de circulation, ainsi que d'un volume annexe carré (E) à l'arrière.

Les quatre ailes s'élèvent sur 7 niveaux et se composent de 14 travées toutes identiques à l'exception de la dernière travée d'angle. Les façades, composées de sections de béton, sont percées à chaque travées d'une simple baie et marquées du deuxième au sixième niveau par une coursive avec parapets et allèges en béton imitation pierre. Le septième niveau, ajouté dans les années 1990, est revêtu de panneaux en aluminium et percé de baies sur toute sa hauteur. La dernière travée est entièrement parée de béton rainuré et percée de hautes baies verticales. À chaque pignon, un escalier de secours et un bloc sanitaire par étage ont été prévus, conférant à ces façades latérales un caractère très fermé.

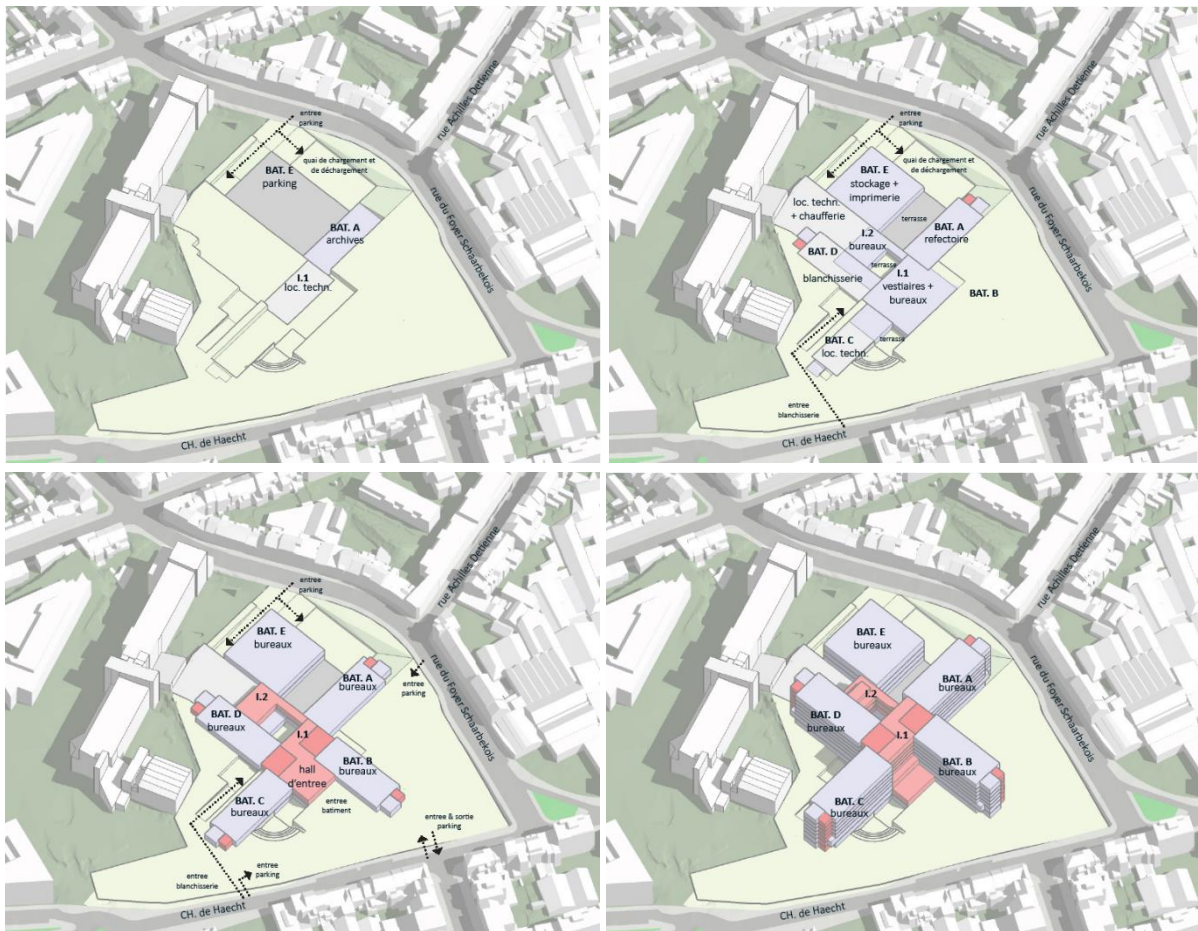
Le noyau central, servant de circulation et accueillant l'entrée principale, est composé de cinq travées entièrement vitrées du deuxième au sixième niveau, tandis que le septième niveau est revêtu de panneaux en aluminium. Dans l'état actuel, près de 10 % de la surface totale est consacrée à la circulation horizontale et verticale, ce qui représente un surplus considérable.

Le volume annexe de forme carrée (E), prévu à l'origine pour les consultations, s'élève sur quatre niveaux dont l'architecture est identique à celle des ailes du bâtiment principal : façades en béton rythmées par une coursive avec parapets et allèges en béton imitation pierre. Du côté de la rue du Foyer Schaarbeekois, un quai de chargement et de déchargement est encore fonctionnel.

Le site est aujourd'hui largement entouré de surfaces de stationnement minéralisées à ciel ouvert, accessibles par plusieurs points d'entrée.

AEROPOLIS 2

Sur la parcelle 300V000, Aeropolis 2 est un immeuble de bureaux construit en 2010 par Architectesassociés (environ 10 000 m², niveaux -2/R/+5). Il confirme la vocation tertiaire contemporaine du pôle et présente un gabarit ainsi qu'un volumétrie compatibles avec des programmes futurs de bureaux ou, le cas échéant, d'équipements.



*Situation existante (de gauche à droite, de haut en bas) :
R-2, R-1, RDC, volumétrie total*

Les bâtiments occupent les parcelles : **280S000, 300L000, 289R00, 300W000 et 300V000**

- [illegible]

17

Plan régional de développement durable (PRDD)

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



1. Structure socio-géographique à développer : Espace socio-économiquement faible et Armature spatiale : proche d'un centre interquartier et de quartier
2. Le site est situé le long d'une continuité verte
3. Le site est à proximité d'une zone de verdoisement prioritaire (=ambition de créer de nouveaux espaces verts par tout moyen)
4. En situation en noyau d'identité local existant (Helmet) et à proximité directe de la ZRU 2016
5. En proximité directe avec un liséré de noyau commercial.
6. En Proximité directe avec DEUX Ligne de TC de haute capacité existante, un Corridor de mobilité et des gares/haltes à créer ou à étudier
7. Proximité directe du RER vélo et de L'ICR
8. Projet de ville

Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS)

Les parcelles 300V000, 289R000, 300L000, 280S000, 289M000 sont affectées aux **zones administratives**. La parcelle 300W000 est affectée aux **zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public**. Les possibilités pour ce type de zone sont les suivantes :

Prescriptions particulières relatives aux autres zones d'activités :

7. Zones administratives:

- **7.1.** Ces zones sont affectées aux bureaux et aux logements. Elles peuvent également être affectées aux établissements hôteliers, et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.
- **7.2.** Ces zones peuvent être affectées aux activités productives pour autant qu'elles soient compatibles avec les affectations visées au 7.1.

- **7.3.** Ces zones peuvent aussi être affectées aux commerces dont la superficie de plancher ne dépasse pas 1.000 m² par projet et par immeuble. L'augmentation des superficies de plancher peut être autorisée après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.
- **7.4.** Les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations doivent s'accorder avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité.

8. Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public :

- **8.1.** Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public
- **8.2.** Moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent également être affectées aux logements
- **8.3.** Moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent également être affectées aux commerces qui constituent le complément usuel des affectations visées aux 8.1 et 8.2.
- **8. 4.** Les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité.

Les abords des constructions et installations des équipements d'intérêt collectif contribuent à la réalisation du maillage vert.

Moyennant due motivation par des raisons économiques et sociales et moyennant plan particulier d'affectation du sol, ces zones peuvent bénéficier des prescriptions particulières applicables en zone de forte mixité.

RRU

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

C. RENSEIGNEMENT ENVIRONNEMENTAUX

Toutes les cartes sont consultables sur le portail géodata de bruxellesenvironnement : <https://geodata.environnement.brussels/client/>

- **Carte d'évaluation biologique**

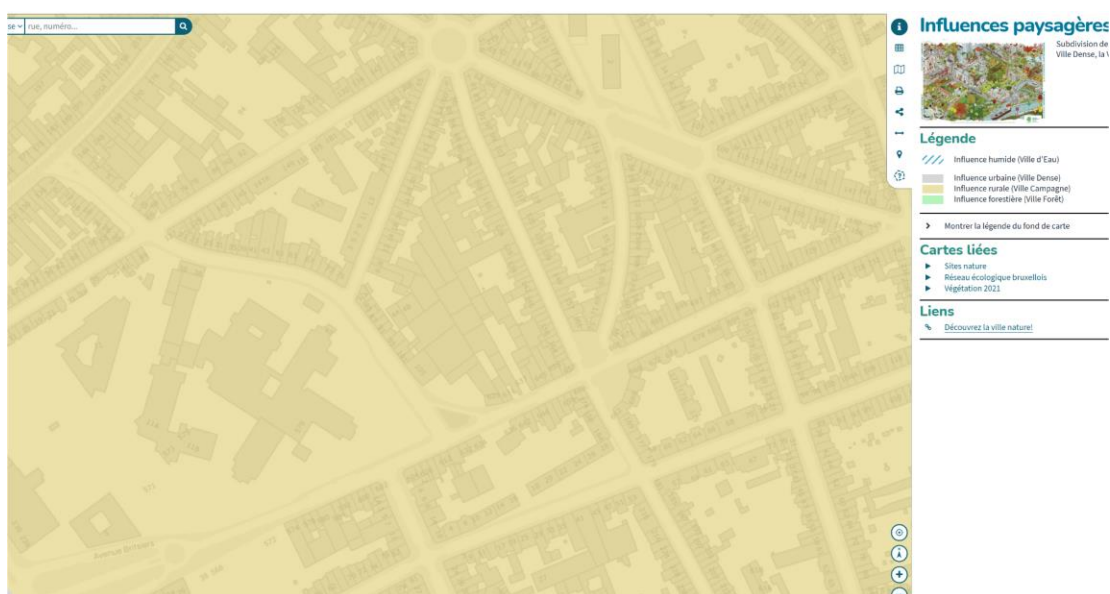


Les bâtiments se trouvent sur un îlot en zone D

- **Natura 2000 et espèce objectif Natura 2000**

RAS

- **Influence paysagère**



ville campagne

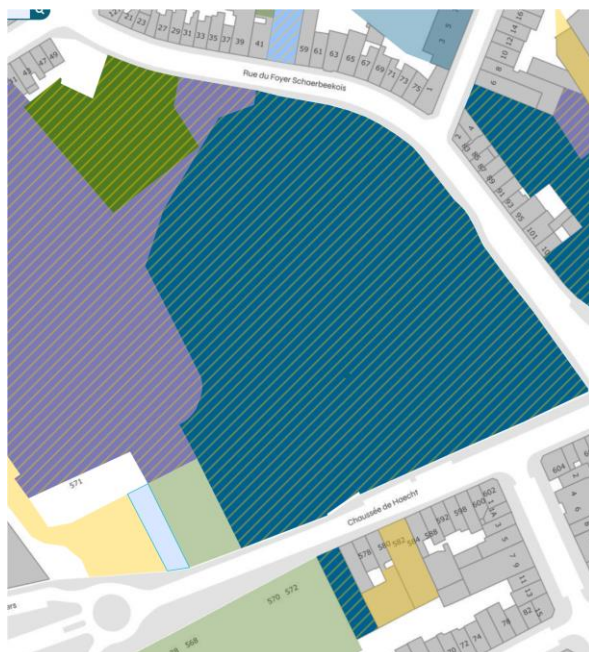
Une partie du bâtiment est soumise à de hauts niveaux de bruits ainsi que la parcelle, en grosse partie bruit routier et moindre mesure aérien

- **Brugeotool**

Fournit l'information sur les caractéristiques géologiques du sol

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

- **Pollution des sols**



cat 0+3

D. PROJETS EN COURS

	Nom du projet	Porteur	Programme	Etat du dossier
1	Chaussée de Haecht 579	Huis van de Arbeid	Zware renovatie van zowel de buitenschil als de indeling binnenin + gedeeltelijke bestemmingswijziging	07/06/2023
2	Avenue Britsiers 5	Vereniging van mede-eigenaars van "AEROPOLIS II" te 1030 Schaarbeek, Britsierslaan	Construire un abri pour une pompe à chaleur au rez-de-chaussée du bâtiment.	PU délivré 29/01/2024

3	Rue de Foyer Schaerbeekois 36	Centre Hospitalier Universitaire Brugmann - site Horta	Rénover énergétiquement du bâtiment TA sur le site Paul Brien (isolation de façade, remplacement de châssis et de revêtement de façade)	PU délivré 06/12/2024
4	Caserne SIAMU – poste « Brien »	SAU	Etude de faisabilité PASI BRIEN	26/02/2025

E. CONTEXTE HISTORIQUE

Le site Aéropolis, situé au 579 chaussée de Haecht à Schaerbeek, a été conçu à la fin des années 1970 sur base des plans de 1974 de l'architecte Henri Montois. Prévu initialement pour accueillir l'Institut Médico-Chirurgical Paul Brien, il est resté inoccupé près d'une décennie avant d'être investi par des bureaux, usage qui perdure encore aujourd'hui.

Henri Montois, figure importante du fonctionnalisme en Belgique, s'est illustré par ses grands ensembles hospitaliers, dont le campus de l'UCL à Woluwe et les Cliniques universitaires Saint-Luc. Le projet de Schaerbeek s'inscrit dans la même logique, alliant rationalisation maximale des espaces et sobriété constructive, avec une forte prédilection pour le béton.

Le bâtiment se compose de quatre ailes de sept niveaux articulées autour d'un noyau central vitré, complétées par un volume carré annexe. Les façades, marquées par la répétition modulaire des travées, présentent coursives, parapets et allèges en béton, auxquels s'ajoute un dernier étage en aluminium dans les années 1990. L'intérieur reprend une typologie de bureaux, organisée autour d'un couloir desservant de grands plateaux.

Représentatif du courant fonctionnaliste, l'édifice met en avant l'expression de l'usage, la rigueur de la trame constructive et un jeu subtil de volumes et de textures (béton brut, imitation pierre, rainuré). Il illustre fidèlement la démarche de Montois, entre standardisation, austérité et rythmes modulaires, tout en dialoguant avec ses autres réalisations hospitalières.

Aujourd'hui, malgré certaines modifications et des désordres liés à des infiltrations d'eau fragilisant les façades, le bâtiment conserve la lisibilité de son architecture. Sa valeur patrimoniale réside dans son intégrité typologique et stylistique, que toute rénovation devra préserver, notamment à travers le maintien des jeux de volumes, du rythme des travées et de la diversité des traitements de béton.

Pour plus d'informations, voir l'annexe.

VISIONS & AMBITIONS

A. VISIONS

La présence de l'hôpital Paul Brien, des pompiers ainsi que du Kinetix aux abords du site font de celui-ci un pôle d'équipement important à l'échelle communale.

La proximité de plusieurs noyaux d'identité locales au PRDD ou encore de l'axe commerçant de la chaussée de Helmet au PRAS renforce aussi le caractère de centralité pour la commune.

La proximité d'axes structurants comme la chaussée de Haecht ou le Boulevard Lambermont participe également de la localisation stratégique du site sur le territoire communal.

Enfin, le site est entouré quasi totalement de quartiers en zone de revitalisation urbaine (ZRU), ce qui souligne l'attention à y porter en termes d'amélioration de la qualité de vie, d'insertion socio-économique et de dynamiques de développement local.

Au niveau des cadres urbanistiques le site suivra ceux définis par le Règlement d'urbanisme régional complété par le règlement communal d'urbanisme.

Le plan Climat de la commune de Schaerbeek approuvé par le Collège des Bourgmestre et échevins en 2022 servira également de boussole au développement de ce site important.

La commune de Schaerbeek s'est fixé, dans son dernier accord de majorité, l'objectif de porter la part de logements sociaux à 15 % sur l'ensemble de son territoire. Le présent projet est appelé à contribuer à cet objectif.

B. AMBITIONS PROGRAMMATIQUES

Mixité programmatique

L'exigence principale pour ce site consiste à instaurer une véritable mixité fonctionnelle sur ce site, aujourd'hui encore largement monofonctionnel. Il s'agit de garantir une cohabitation harmonieuse des usages tout en limitant les conflits potentiels entre fonctions. Les espaces doivent pouvoir accueillir simultanément des équipements, des activités productives, du logement et, le cas échéant, des commerces dans une logique de complémentarité et de vitalité urbaine. Cette mixité vise à l'ancrer durablement dans un tissu urbain multifonctionnel.

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

Nous souhaitons également encourager la diversité des logements et des modes d'habiter, car c'est aussi garantir une inclusion optimale de toutes les personnes dans la société. Pour favoriser et promouvoir les interactions, la rencontre et la convivialité, nous plaidons particulièrement pour la mise en place d'espaces communs de qualité et correctement dimensionnés.

Diversité des logements et modes d'habiter

L'accessibilité du site de niveau B n'est pas privilégiée pour développer des bureaux en région bruxelloise. Une concentration des bureaux autour des gares principales est observée et encouragée. Une reconversion vers des logements peut par conséquent être envisagée et encouragée.

Afin de favoriser la diversité sur le site, nous encourageons une diversité de types de logements (logements familiaux, intergénérationnels, accessibles seniors et PMR). Un équilibre en termes d'accessibilité des logements est également à viser afin de maintenir une mixité sociale au sein du quartier (logements privés, publics, modérés, locatifs, acquisitifs). La convivialité et les rencontres au sein des immeubles et du site seront favorisées grâce à la mise en place d'espaces communs de qualité et correctement dimensionnés.

Soutenir et développer l'offre d'activités productives

Dans un contexte d'essor démographique et de densification de la ville, le foncier est une ressource précieuse. Il est important d'optimiser l'utilisation de cette ressource et de localiser au mieux toutes les fonctions de la ville, y compris les activités productives. Afin de permettre un développement harmonieux de toutes les fonctions de la ville et d'assurer l'attractivité nécessaire au développement urbain vis-à-vis d'opérateurs économiques, la Région axera ce développement sur le principe d'« industrie urbaine », couvrant une vaste gamme d'activités. Suivant cette approche, le soutien au développement économique de la ville devra se faire par la mise à disposition d'espaces dédiés à l'activité productive tout en veillant au respect de contraintes propres à la présence d'habitations. Les opérateurs économiques doivent y jouer un rôle proactif. Pour cette raison, la Région veut introduire la cohabitation entre les entreprises et les autres fonctions urbaines, en favorisant l'implantation d'entreprises compatibles avec l'habitat. La mixité fonctionnelle passe par des solutions créatives pour favoriser cette cohabitation.

Cette orientation s'inscrit pleinement dans la dynamique de la « Shifting Economy », la stratégie régionale de transition économique du Gouvernement bruxellois, qui vise une économie plus circulaire, décarbonée, régénérative, circulaire, sociale, démocratique et digitale.

De plus, les parties bâties existantes, tel que le bâtiment E, se prêtent particulièrement bien à des activités productives grâce à leur configuration — grands espaces, grandes hauteurs libres sous plafond — ainsi qu'à la présence d'une zone de chargement et de déchargement existante, et ce sans nécessiter de trop grands investissements.

Cependant, cette ambition ne peut faire obstacle à un second enjeu fondamental : celui de requalifier ce morceau de ville historiquement très monofonctionnel par l'introduction de fonctions complémentaires. Comme le recommande également le PRDD, il s'agit ici de développer un véritable cadre de vie agréable, durable, productif et inclusif.

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

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

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

La Région, à travers le PRDD, a pour ambition de mettre en œuvre une répartition spatiale qui garantisse à chaque habitant — où qu'il vive — d'avoir un accès facile aux services et équipements qui

constituent l'atout majeur de la vie en ville. L'accessibilité piétonne aux équipements, infrastructures et commerces qui participent à l'attractivité des quartiers et à la rencontre des besoins liés à la ville de proximité, sera garantie.

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

La Taskforce Équipements regroupe également une série de demandes de porteurs de projet cherchant un lieu d'implantation pour des équipements d'ampleur régionale. La situation géographique, les contraintes spatiales existantes et leur planning de développement sont une opportunité pour des équipements sociaux, culturels, de formation et sportifs indiqués ci-dessous.

Une analyse des besoins d'équipements a été faite sur base d'un monitoring des crèches et des écoles, [l'état des lieux de l'offre des équipements](#) social-santé, socio-culturels, accueil de la petite enfance, enseignement et vie étudiante et des sports, ainsi qu'un état des lieux des équipements de proximité accessibles à partir de 10-15 ou 20 minutes du site. Suite à ces analyses, les enjeux prioritaires pour le développement d'équipements de grande ampleur et de proximité sont le social, le développement (insertion socio-professionnelle, formations culturelles), l'enseignement (crèche, espaces d'études) et le sport.

Opportunités en matière d'équipements et de services de proximité

Comme mentionné ci-dessus, la Région, à travers le PRDD, a pour ambition de mettre en œuvre une répartition spatiale qui garantisse à chaque habitant – où qu'il vive – un accès facile aux services, équipements et commerces de proximité.

La partie de l'analyse basée sur les équipements de proximité fait apparaître un manque relatif en matière de santé de proximité, de bien-être et de culture, d'aménagements publics extérieurs et de circularité.

- Manque d'équipements à 10 minutes:
 - Crèches
 - services de santé de proximité, avec très peu de services en lien avec la santé mentale et un risque de pénurie de médecins généralistes qui s'agrandit avec l'arrivée de nouvelles personnes,
 - salles d'accueil de jour pour les seniors,
 - aménagements extérieurs pour les enfants,
- Manque d'équipements à 15 minutes:
 - espaces d'études,
 - espaces culturels de proximité
 - équipements sportifs publics.

Le diagnostic social de quartier fait par le programme de prévention urbaine dans leur Cahier Diagnostic en 2023 confirme les besoins de développer des espaces liés à la santé et l'assistance sociale

(maison médicale, distribution alimentaire, permanence sociale), ainsi qu'au bien-être et la cohésion sociale (sport, lieu pour les jeunes et lieu de convivialité).

La présence sur le site de l'Hôpital Paul Brien peut constituer une opportunité de créer des complémentarités et synergies à l'échelle du site entre programmes intégrés liés à la santé et au social.

En plus des manques identifiés, la stratégie de développement d'une ville de proximité recommande de développer des équipements et services liés à la durabilité, circularité et le partage, afin d'articuler des fonctions sociales, environnementales et économiques de proximité.

Opportunités en matière d'équipements d'ampleur régionale

Social

Des acteurs sociaux, tels que le hub humanitaire, le CPAS de Schaerbeek et le Samusocial sont à la recherche de nouveaux espaces correspondant aux contraintes liées au site Aeropolis.

Culture

Les quartiers Helmet, Terdelt, Conscience, Colignon, Schaerbeek gare, Paix, Josaphat Parc ne disposent pas de grandes salles de spectacles (>300 places). En plus, le *réseau des arts à Bruxelles/ Brussels Kunstenoverleg* met en avant le besoin de développer des ateliers d'artistes en région bruxelloise.

Formation

Des acteurs de formation culturelle et en matière d'insertion socioprofessionnelle sont à la recherche de nouveaux espaces correspondant aux contraintes liées au site Aeropolis.

Sport

Des acteurs des sports de glisse cherchent des espaces couverts pour y développer les sports de glisse. Le site Aeropolis se prête à développer ces infrastructures.

C. AMBITIONS CLIMATIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

Faciliter les formes de mobilité durables

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

L'offre en stationnement automobile sur la parcelle devra être réfléchie et équilibrée en tenant compte de l'accessibilité des TC, du type d'occupant et de l'offre existante dans le quartier. Elle tiendra compte

d'objectifs généraux du PRM et de la localisation exceptionnelle de ce site en terme d'offre en mobilité alternative.

Cette offre pourra aussi participer à la mise en œuvre des stratégies régionales, comme en s'ouvrant au quartier via des emplacements partagés. À l'inverse, l'offre en stationnements vélos sera généreuse et intégrera les différents types de bicyclettes et leurs usages multiples (du vélos cargo pour les livraisons au vélo poussette). Elle sera intégrée au bâti et conçue dans le respect du Vadémécum Vélo. Un des objectifs principaux devant être de favoriser les mobilités mutualisées et décarbonées.

Déminéraliser et végétaliser l'espace bâti et l'espace ouvert

Afin de contribuer à la résilience du quartier contre les effets du changement climatique (îlots de chaleur, gestion intégrée de l'eau, etc.) et d'améliorer de l'accueil pour la biodiversité. Le porteur de projet futur est encouragé à végétaliser les toits et les façades des bâtiments et à travailler à l'amélioration de la robustesse climatique des bâtiments. Il est également invité à augmenter le taux de pleine terre sur la parcelle et d'y réaliser un projet paysager et planté (infiltration, récupération/réutilisation des eaux, biodiversité,...).

D. AMBITIONS URBANITE ET HABITABILITE

Des rez-de-chaussée qui participent à la ville

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

En particulier, le rez-de-chaussée constitue une interface entre la ville et l'immeuble et doit présenter une ouverture importante sur la rue. Cela permet une activation de la rue et d'y créer un contrôle social et une ambiance agréable. Le rez-de-chaussée y joue un rôle essentiel en tant qu'espace de rencontre et de cohésion sociale, en lien direct avec l'hôpital voisin. Ce coin, aujourd'hui peu animé, pourrait grandement bénéficier de l'implantation de petits commerces de quartier, de cafés ou d'autres fonctions de proximité capables de renforcer la vie locale et de créer des connexions entre le nouveau projet, le quartier et l'hôpital.

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

Afin de réaliser ces ambitions, nous plaçons pour une hauteur libre minimale du rez-de-chaussée 3,50 m pour des logements, pour les activités productives et/ou commerces au RDC, nous plaçons pour une hauteur libre de minimum 6m, pour des nouveaux bâtiments.

Un accès à un espace extérieur pour tous

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

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

ANNEXES

ANNEXES

1. [Rapport patrimonial](#)
2. [Diagnostic équipements perspective.brussels](#)
3. [Diagnostic social de quartier Helmet-Apollo-Marbotin réalisé par le Programme de Prévention urbaine de la Commune de Schaerbeek \(cahier diagnostic 2023, n°2\)](#)