

Vision et recommandations - Visie en Aanbevelingen

Quartier européen - Europese Wijk

Sommaire

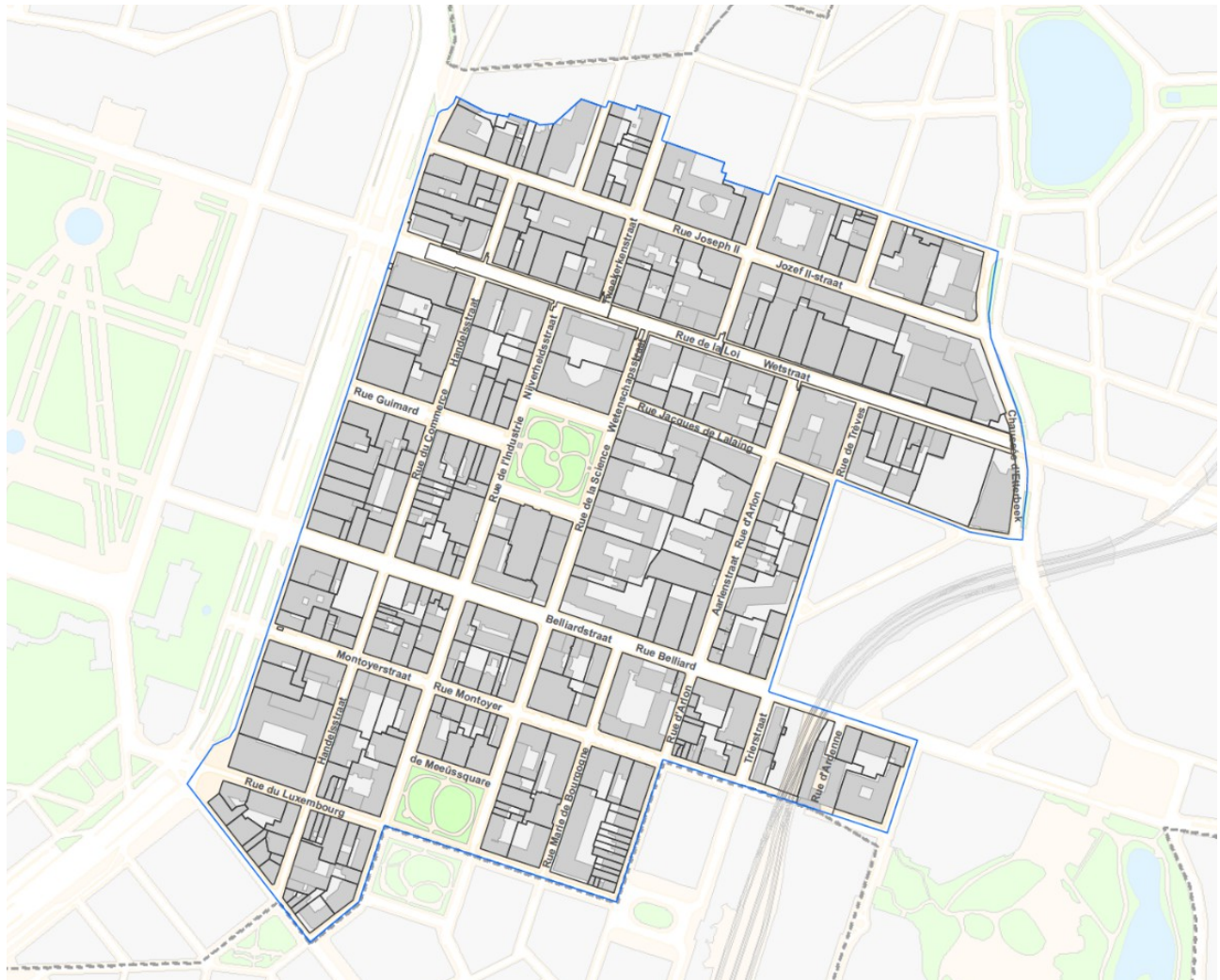
1 Introduction

Le quartier qui héberge les institutions européennes exerce une forte influence régionale et supranationale. Centre névralgique du processus décisionnel, les institutions européennes attirent des travailleurs du monde entier. Il s'agit du premier employeur international à Bruxelles. Ce caractère européen lui confère une identité forte, caractérisée par le multiculturalisme.

Cependant, depuis la création des institutions en 1950, le quartier a également fait l'objet de pressions et de spéculations constantes. Le besoin de bureaux a entraîné la destruction de nombreuses maisons pour faire place à de grandes tours et a provoqué le départ des habitants. La pression immobilière sur le quartier est très forte et provoque une augmentation des loyers difficile à suivre pour les résidents potentiels.

Cette évolution se maintient encore aujourd'hui et a été d'autant plus perceptible avec le développement continu de plans régionaux pour donner une nouvelle forme urbaine à la rue de la Loi, plans qui sont cependant remis en question aujourd'hui. En conséquence, le secteur immobilier a connu une forte augmentation du développement de nouveaux immeubles de bureaux plus élevés, qui se ressent également en dehors de la zone de la rue de la Loi. *La Ville de Bruxelles veut évoluer vers un quartier mixte où les gens peuvent vivre, travailler et séjourner de manière agréable.*

Le périmètre



1.1 Pourquoi des lignes directrices et des recommandations

Ce document est une initiative de la Ville de Bruxelles en collaboration avec divers organismes concernés. Il est conçu comme un document de référence interne mais aussi comme un outil de communication avec les promoteurs immobiliers.

Les recommandations constituent le cadre politique permettant d'élaborer un projet à valeur ajoutée. Avec les règlements et les plans d'urbanisme, elles fixent les contours des projets dans un périmètre défini. Il s'agit du fil conducteur qui sera suivi pour évaluer de manière cohérente les demandes de permis et les projets dans le quartier européen. Les recommandations fournissent au développeur de projet potentiel le cadre dans lequel élaborer un projet de construction

L'objectif est de créer une large adhésion afin que toutes les autorités chargées de l'octroi des permis cautionnent les recommandations et les mettent en œuvre. À cette fin, une consultation avec l'urbanisme au niveau régional a déjà eu lieu lors de la rédaction de ce document.

La dynamique que les plans pour une nouvelle forme urbaine pour la rue de la Loi ont généré est perceptible au-delà du périmètre de ces plans. Les premières esquisses du développement urbain autour de la rue de la Loi ont été dessinées dans le schéma directeur de 2008 pour le quartier européen. Ce processus s'est poursuivi jusqu'à aujourd'hui et devait aboutir au plan d'aménagement directeur (PAD) de la rue de la Loi et des blocs de construction au nord et au sud de cet axe.

Les opportunités que les propriétaires auraient eues ici sont déjà visibles dans un certain nombre de bâtiments récents construits le long de la rue de la Loi. Ceux-ci atteignent des hauteurs d'une centaine de mètres. L'influence de cette évolution est également visible dans les blocs de construction qui ne sont pas situés dans le périmètre du PAD Loi.

Les demandes proposant de nouveaux immeubles de bureaux et une densification élevée dans le quartier représentent aujourd'hui un défi pour toutes les parties concernées, qui doivent faire de ce projet un projet de qualité, y compris pour la zone environnante.

Suite à l'enquête publique menée sur le PAD Loi, le Gouvernement a demandé de revoir en profondeur la vision pour la totalité du périmètre du schéma directeur au regard des enjeux climatiques et environnementaux. À l'instar des lignes directrices émises dans le rapport de la commission d'experts « Good Living » en vue d'une réforme du RRU, cette vision devrait limiter les projets de démolition/reconstruction et une surdensification du quartier. Le travail de révision en cours devrait aboutir dans quelques années et il semble donc indiqué d'encadrer tant que faire se peut les nouveaux projets à l'aide de recommandations.

Pour la Ville de Bruxelles, les recommandations sont une suite logique de celles adoptées en 2013 à la suite des études de faisabilité réalisées dans le quartier européen.

Au niveau de la planification, le développement d'une vision commune (entre les différentes autorités compétentes en matière de permis actives sur le terrain) à l'échelle de l'ensemble du quartier est donc une nécessité depuis un certain temps.

En 2013, le Collège des bourgmestre et échevins a approuvé une série de recommandations pour la zone hors du projet urbain Loi. Celles-ci sont le résultat de 3 études de faisabilité réalisées pour des zones de la région (Îlot Science, Îlot Montoyer, Rue Belliard).

Recommandations du Collège 2013

- *limiter l'expansion des bureaux*
- *encourager les nouveaux projets de logement et la conversion de bureaux en logements, notamment pour les bâtiments présentant une typologie de logement, sans augmenter le profil du bâtiment*
- *favoriser l'occupation du rez-de-chaussée par des commerces ou des services, notamment aux angles des passages menant à la cour intérieure de l'îlot*
- *affecter les éventuelles charges d'urbanisme au logement subventionné*
- *imposer une variété de tailles de logements au sein de chaque projet et limiter le nombre de studios par projet*
- *respecter la trame orthogonale et maintenir l'alignement des îlots, notamment aux angles de ceux-ci ; un recul de la façade du bâtiment ne peut être autorisé que dans des cas exceptionnels, si cela permet un aménagement cohérent de l'espace public et ne nuit pas à la cour intérieure de l'îlot*
- *donner la préférence aux projets de transformation plutôt qu'aux projets de démolition/reconstruction*
- *en cas de démolition/rénovation, autoriser plusieurs profils, en tenant compte des surfaces existantes et du patrimoine protégé, pour améliorer l'ensoleillement à l'intérieur du bloc*
- *dédensifier et planter autant que possible les intérieurs d'îlots pour améliorer la perméabilité du sol*
- *faciliter les projets qui prévoient des passages piétons à travers intérieurs d'îlots pendant la journée, créant ainsi un maillage vert qui complète la trame orthogonale des routes*
- *autoriser, dans les intérieurs d'îlots, des logements et des équipements compatibles avec la tranquillité de l'îlot, lorsque la taille de l'îlot le permet*
- *regrouper un maximum de places de stationnement privées afin de limiter le nombre d'entrées sur l'espace public et de rationaliser l'utilisation des intérieurs d'îlot..*

Aujourd'hui, il est nécessaire d'établir des lignes directrices plus concrètes et plus ambitieuses. Comme d'habitude, les plans particuliers d'affectation du sol sont utilisés pour déterminer l'avenir (d'une partie) d'un quartier. Un plan particulier d'affectation du sol constitue une base juridique solide pour orienter le développement (d'une partie) du quartier dans la direction souhaitée en termes d'affectations mais aussi de gabarit des bâtiments. Cependant, cet instrument n'est pas toujours approprié et n'est pas très flexible dans le temps en raison de la longueur des délais de procédure. En outre, cet instrument est peu applicable à l'échelle de territoires plus vastes. Les aspects de développement urbain et de qualité architecturale sont également absents de ces instruments de planification, sachant que dans ce cadre, nous voulons tendre vers une amélioration intégrale de la qualité urbanistique et architecturale des futurs projets.

Seuls le plan régional d'affectation du sol et le règlement régional d'urbanisme sont actuellement applicables dans la zone du quartier européen concernée par ces recommandations. Ce cadre juridique existant ne s'est pas toujours avéré suffisant pour faire ressortir les qualités souhaitées des projets. Ainsi, cette zone s'est retrouvée dans une sorte de vide et le besoin de développer une approche cohérente au niveau des permis s'est fait sentir. L'évaluation des demandes de permis manque actuellement d'un cadre cohérent et clair, tant pour les autorités que pour les demandeurs.

1.2 Délimitation du périmètre

Les frontières/limites suivantes ont été choisies pour définir le périmètre.

Actuellement, la zone couverte par ces recommandations se trouve entièrement sur le territoire de la Ville de Bruxelles. La frontière avec la commune d'Ixelles est donc une première limite claire au sud. Cependant, d'un point de vue urbanistique, le quartier s'étend sur le territoire de la commune d'Ixelles et une extension de la réflexion à ce territoire créerait un narratif plus cohérent. Un dialogue avec les communes voisines ne peut qu'être encouragé à un stade ultérieur.

Historiquement, le quartier européen est apparu comme la première expansion de la ville au-delà de la deuxième enceinte. La Petite Ceinture (l'ancienne muraille de la ville) constitue toujours une limite claire entre le centre historique et le quartier européen. Par conséquent, elle constitue un choix évident comme limite occidentale.

Le quartier européen s'étend vers le nord jusqu'à la rue du Marteau et est délimité à l'est par la chaussée d'Etterbeek. La zone où cette vision s'applique est légèrement plus petite et exclut certaines zones :

- Au nord, les blocs de bâtiments situés entre la rue du Marteau et la rue Joseph II sont divisés en deux, en fonction de la taille des parcelles et de la typologie détectée. Ces recommandations se concentrent sur la typologie des bureaux sur des parcelles plus grandes. À l'est, la limite court ensuite le long de la rue Stevin. Ces blocs de construction sont situés dans le PPAS Marteau de 1993.
- À l'est, elle rejoint la chaussée d'Etterbeek jusqu'à la jonction avec la rue Jacques de Lalaing. Il a également été décidé de s'arrêter au PPAS Belliard-Etterbeek de 2016. La rue de Trèves fait ici office de limite orientale.
- Les blocs de bâtiments situés à l'est le long de la rue Belliard, juste avant le parc Léopold, font partie du PPAS Léopold de 1989. L'avenir de ce PPAS est actuellement examiné dans le cadre du nouveau plan communal de développement. Comme les trois îlots sont morphologiquement cohérents avec le reste de la zone concernée par cette vision, il a été décidé de les intégrer dans le périmètre.

1.3 Structure et champ d'application

Le document est structuré en 3 parties :

La première partie concerne la présentation du quartier. Tout d'abord, le quartier est présenté dans une perspective historique et nous examinons quand et comment il a été créé. Nous nous pencherons ensuite sur la situation actuelle et examinerons les caractéristiques architecturales et urbanistiques, les fonctions des bâtiments et les caractéristiques de la mobilité et de la verdure.

La deuxième partie comprend la vision pour le quartier. Un cadre général décrivant le développement du quartier dans tous les domaines est tracé. Dans l'idéal, tous les développements dans le quartier sont basés sur la vision décrite.

La dernière et troisième partie contient les recommandations écrites. Celles-ci s'appliquent à toute demande de permis à l'intérieur du périmètre. Elles s'appliquent conformément au RRU.

2 Situation existante

2.1 Histoire du quartier

2.1.1 Zone extra muros



Depuis le 15^{ème} siècle, cette partie du territoire est occupée par de grands domaines, dont ceux des ducs de Bourgogne, des familles Nassau et Croÿ et du cardinal de Granvelle. Il est traversé par un ruisseau, le Maelbeek, qui se jette dans un étang, le Hoeyvyver. Les terres sont occupées par des prairies, des jardins maraîchers et probablement des vergers, des vignobles et des déblais de sable. Des moulins ont été installés le long du cours d'eau, auquel le Maelbeek doit son nom de « maalstroom ».

La fin du 18^{ème} siècle marque une transformation profonde et radicale du haut de la ville. On passe à un urbanisme planifié dont l'esthétique, avec ses caractères formels et spatiaux, contraste avec le centre-ville existant : idéal classique, ordre rigoureux, organisation parcellaire rationnelle...

2.1.2 Première expansion urbaine

La démolition des remparts de la deuxième enceinte de la ville vers 1820-1840 offre à la ville de nouvelles perspectives d'expansion, dont la construction du quartier Léopold est l'une des premières. Ce projet immobilier est le résultat d'une initiative privée de la « Société Civile pour l'Aggrandissement et l'Embellissement de la Capitale de la Belgique » (S.C.A.E.C.B.) fondée en 1837. Le projet est également parrainé par le roi, qui donne son nom au quartier. Le quartier Léopold était destiné à accueillir des personnes fortunées. Son succès a entraîné le départ de l'aristocratie et de la grande bourgeoisie du centre historique de la ville. Le quartier Léopold est situé à proximité immédiate du Parc de Bruxelles, qui, après son réaménagement par l'architecte Barnabé Guimard

en 1776, est devenu le centre névralgique de la ville et rassemble les principales institutions politiques, financières et culturelles du quartier. Le plan d'ensemble du quartier Léopold est confié à l'architecte Tilman-François Suys (1783-1861).



Figure 11 Carte tirée de l'article « Urban porosity: a chronicle of spatial inclusion in Matonge, Brussels » par Jeroen Stevens, KU Leuven

En 1838, il conçoit les plans sur une trame orthogonale suivant les principales artères du Parc, seul exemple à Bruxelles de ce type d'urbanisme néoclassique. Sa composition orthogonale garantit une exécution rapide.

La rue de la Loi, la rue Guimard et la rue Belliard sont les trois axes majeurs de l'échiquier. La rue Guimard, qui suit l'axe de la rue Zinner, mène au square Frère Orban (anciennement place de la Société Civile). La première urbanisation a eu lieu entre 1837 et 1840 :

- prolongement de la rue de la Loi, construction de la rue du Luxembourg et de la rue Belliard : cet axe est le seul axe de circulation continu entre le centre-ville et la campagne et sera l'un des principaux axes du quartier et de la ville.
- Construction de la place de la Société Civile (aujourd'hui square Frère Orban) et de la place de l'Industrie (aujourd'hui square de Meeûs).
- Construction de la rue Joseph II et de la rue du Trône

Le nouveau quartier résidentiel devait également comprendre un vaste programme de commodités, dont seule l'église Saint-Joseph a finalement été construite.



La plupart des bâtiments sont à vocation résidentielle et sont orientés sur un axe ouest-est (Montoyer Belliard, Loi) avec des cours ouvertes dans les rues perpendiculaires.

Les vastes demeures occupaient les parcelles de plus grande taille le long des grands axes et les maisons plus modestes étaient situées sur les parcelles moins profondes.

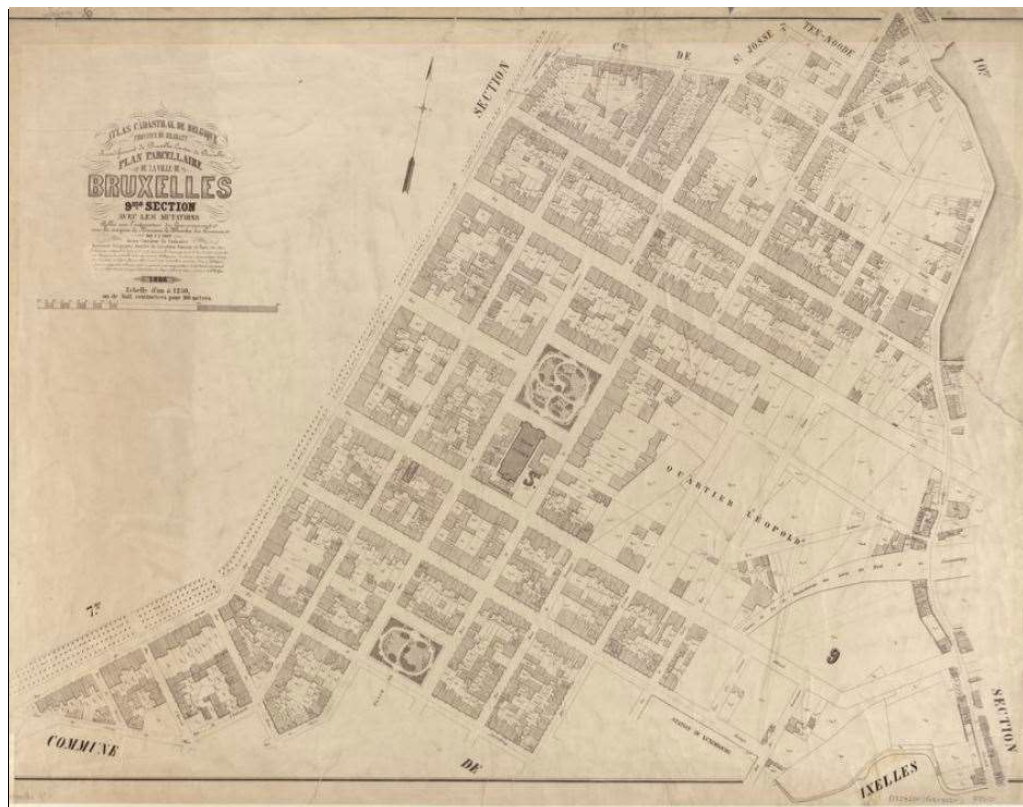


Figure 2 Plan Popp 1866

Cette première urbanisation est le point de départ des extensions ultérieures du quartier Léopold, qui se déroulent plus à l'est entre 1840 et 1870 et nécessitent l'assèchement de plusieurs étangs et marais qui se trouvent le long du Maelbeek. À partir de 1851, un zoo et un jardin botanique sont

aménagés autour d'un étang dans la vallée du Maelbeek. En 1853, 3212 habitants vivaient dans le quartier. En 1855, la ligne de chemin de fer Bruxelles-Luxembourg est construite à la limite des nouveaux tracés.

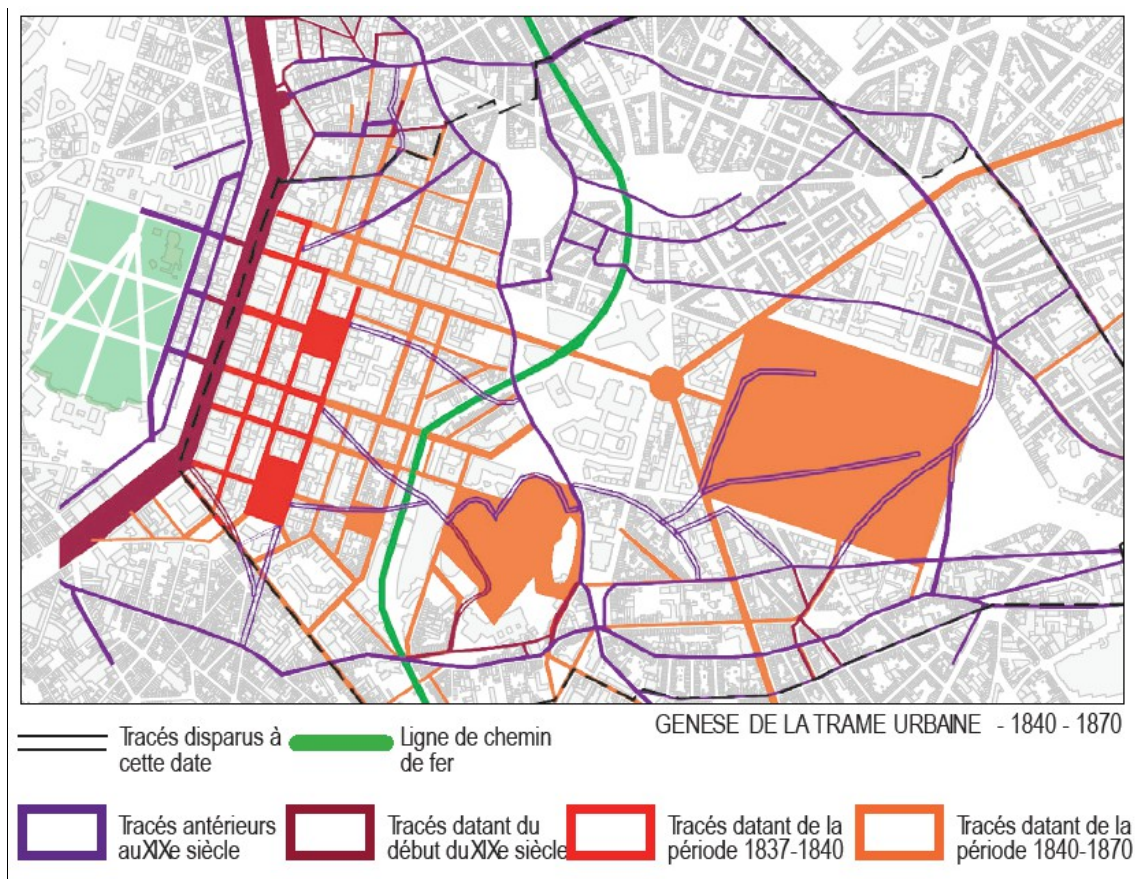


Figure 3 Carte tirée de « La morphologie spatiale des quartiers européens », Space Syntax



devenu caractéristique du quartier. Les numéros 27 à 31 de la rue de la Science sont très

Dans cette zone densément bâtie, les deux places étaient des lieux de rencontre populaires pour la communauté qui y vivait. Cet environnement, qui offrait une grande ouverture, a encouragé la construction de demeures prestigieuses, qui illustraient le penchant des résidents pour l'ostentation. Consciente de cette situation particulière, la Ville de Bruxelles a toléré des saillies plus importantes en façade que ne l'autorisait le strict règlement de construction de l'époque. Le style classique-éclectique, en vogue lors de la construction du quartier Léopold, est

représentatifs de cette tendance artistique, en raison du rythme de l'élévation, de l'utilisation et de l'application des matériaux et du vocabulaire décoratif inspiré du style Louis XVI.

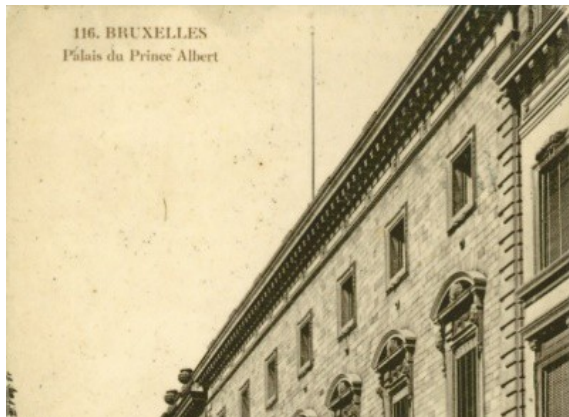


Figure 3 Square Frère Orban et Palais du Marquis d'Assche (Bruciel)



Figure 4 Palais du marquis d'Assche (Bruciel)



Figure 7 Résidence Albert et Léopold en 1990 (Bruciel)



Figure 5 Rue du Luxembourg près du sq. de Meeûs <1920 (Bruciel)



Figure 6 Rue du Luxembourg près du sq. de Meeûs <1920 (Bruciel)

Résidence Léopold et Albert

La Résidence Léopold a été construite en 1934-1937 d'après les plans de J.-J. Eggericx et R. Verwilghen. Elle s'adressait à la bourgeoisie du quartier Léopold. Son programme, complexe, visait à offrir à celle-ci un logement moderne mais prestigieux, bénéficiant des dernières innovations en matière de confort. La Résidence Albert, occupée dès son achèvement en 1940 par une administration, fut conçue par les mêmes architectes. À l'époque, Eggericx et Verwilghen étaient déjà des architectes reconnus du mouvement moderne.

2.1.3 D'une zone résidentielle à une zone de bureaux

Ce n'est qu'à partir de l'entre-deux-guerres et surtout après le développement de l'État-providence après la Seconde Guerre mondiale que le quartier connaît des changements majeurs. En raison de la proximité des institutions gouvernementales et de la bonne accessibilité, la demande d'espaces de bureaux dans le quartier Léopold connaît une forte augmentation. Les immeubles résidentiels, qui ne répondent pas toujours aux exigences des bureaux, sont progressivement remplacés par de

nouveaux bâtiments. La densification, notamment des intérieurs d'îlot, et l'augmentation du nombre de bureaux entraînent une détérioration importante des conditions de vie dans le quartier, qu'un nombre considérable de résidents abandonnent. On voit également apparaître de nouvelles formes d'habitat avec de hauts immeubles d'appartements (Résidence Palace, tours Eggericx et Verwilghen).

Après la Seconde Guerre mondiale, les compagnies d'assurance commencent à investir dans le quartier Léopold qui, grâce à sa grille orthogonale et à la division des îlots, permet la réunification des parcelles et le remplacement des maisons de maître par des immeubles de bureaux plus fonctionnels. Au début des années 1950, un grand nombre de bâtiments sont démolis et remplacés par de nouveaux immeubles aux façades très rythmées et simplifiées, dans lesquelles la hauteur et la profondeur sont exploitées au maximum.

Bien que les nombreux promoteurs immobiliers de l'époque recherchent un rendement maximal, certaines règles d'urbanisme du quartier limitent la hauteur à dix étages afin de ne pas obstruer la vue de l'arc de triomphe du parc du Cinquantenaire.

En 1958, après la désignation provisoire de Bruxelles comme capitale européenne, le quartier Léopold est choisi pour accueillir le siège de ces institutions. Le caractère provisoire de cette désignation et la volonté de l'État de ne pas être perçu par ses partenaires européens comme une appropriation injustifiée du titre de capitale donnent l'occasion au secteur immobilier privé de répondre à la forte demande de bureaux. L'installation du bâtiment Berlaymont sur la place Schuman (arch. Lucien de Vestel, 1967-1970) et le bâtiment Charlemagne sont des exemples de mutations urbaines et architecturales. À partir des années 1960, les immeubles de bureaux se multiplient et se concentrent dans certaines parties de la ville. Dans le quartier Léopold, les maisons sont progressivement remplacées par des bureaux, parfois sans changer la parcelle ou l'aspect. Mais même si le conseil communal a voulu limiter la taille des bâtiments à huit étages, cela n'a pas permis de protéger efficacement le patrimoine bâti du quartier. Seules quelques maisons de maître semblent avoir été épargnées par ces développements.



Figure 8 Bd Charlemagne - Rue Joseph II 1962-1965 (Bruciel) - Construction du bâtiment Berlaymont



Figure 9 Rue Belliard 1961 (Bruciel)

Après la régionalisation de la Belgique en 1989, Bruxelles peut orienter son développement, même si cette liberté est fortement limitée par des contraintes économiques, culturelles et territoriales (l'arrière-pays de Bruxelles s'étend bien au-delà des frontières administratives des 19 communes qui composent la Région). Bruxelles devient de plus en plus une capitale européenne : l'expansion des administrations internationales et des zones administratives connexes, ainsi que l'installation du TGV, en sont les signes les plus visibles. Et si la protection du patrimoine est forte à certains endroits, une intense pression immobilière conduit à la poursuite de grands projets plus ou moins destructeurs.

De nouvelles tendances apparaissent dans les années 1990, notamment chez les architectes formés autour de 1968. La variété des formes d'expression, la recherche de renouvellement et d'adaptation de la réponse architecturale aux valeurs contemporaines, ainsi que la requalification de l'espace urbain, enrichissent le patrimoine et suscitent l'intérêt du public. L'ampleur et la qualité de leur travail se reflètent dans les travaux de Groep Planning, de Samyn & Associés, d'A2RC et de BOA et, sous une forme post-moderne de l'Art déco très à la mode dans certains milieux, dans les travaux de l'Atelier d'Art Urbain.



Figure 10 Vue aérienne du quartier en 1953 et 2020 (Bruciel)



Figure 11 Concert Noble - Groep Planning



Figure 12 Passerelle Van Maerlant sur la rue Belliard

En Belgique, le **post-modernisme** en architecture fait son apparition à la fin des années 1970, en réaction à l'architecture moderniste et fonctionnaliste, avec la construction du bâtiment « Stéphanie 1 » par l'Atelier d'Architecture de Genval fondé par André Jacqmain. Il domine l'architecture de tous les immeubles de bureaux des grandes villes dans les années 1980, 1990, 2000 et 2010.

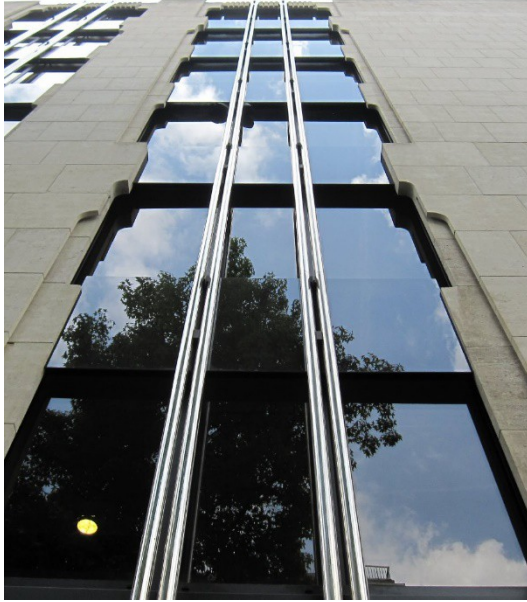


Figure 13 Banque Morgan, André Jacqmain



Figure 14 Rue de Trèves 92-98, André Jacqmain

Le post-modernisme, que l'on peut qualifier de « néo-éclatisme », retrouve les traditions architecturales du passé avec lesquelles le modernisme avait voulu rompre, réinscrit (à la suite de Robert Venturi et Charles Jencks) l'architecture dans l'histoire générale des mouvements artistiques et amorce le retour de l'ornementation et de la décoration. L'architecture post-moderne présente plusieurs variantes stylistiques, inspirées du néoclassicisme, de la Sécession viennoise, de l'Art déco et même du fonctionnalisme.

Plusieurs facteurs spécifiques à Bruxelles jouent un rôle évident dans le développement du postmodernisme dans cette ville. Quant au quartier Léopold, c'est le développement des institutions européennes qui a conduit à la construction du siège du Parlement européen (fleur de la postmodernisme en Belgique), de la passerelle piétonne de la rue Belliard, du siège de l'Office européen de lutte antifraude, ainsi que du siège de nombreuses « directions générales » telles que la DG Emploi, la DG Société de l'information, la DG Personnel et administration, la DG Budget, etc.

2.2 Le quartier aujourd'hui

2.2.1 Quartier administratif

Le quartier Léopold, à l'origine une zone résidentielle, est aujourd'hui presque entièrement consacré aux affaires et à l'administration. Le nombre de maisons dans le quartier est modeste, mais il y en a quelques-unes. Les équipements y sont rares. Les commerces et équipements présents sont principalement destinés aux travailleurs, qui ne sont plus présents dans le quartier le soir. L'absence de contrôle social par les résidents ou les commerçants entraîne un sentiment d'insécurité. Cette mono-fonctionnalité entrave le développement de la cohésion sociale et d'une vie de quartier agréable.

Bureaux

L'Observatoire des bureaux n° 39¹ observe une augmentation de 18 355 m² de bureaux pour le quartier européen (notez que le périmètre est plus vaste que celui que nous considérons dans ce document) pour arriver à un total de 3 444 048 m² de bureaux.

D'une manière générale, la Banque nationale de Belgique prévoit une diminution de 22 % des espaces de bureaux au cours des cinq prochaines années, conséquence directe de la crise sanitaire.

Logements

La population du périmètre était de 654 ménages et 1017 résidents en novembre 2021.

La création de logements a augmenté entre 2005 et aujourd'hui. Il s'agit principalement d'hébergements de luxe développés par des entreprises privées. L'offre de logements est peu diversifiée : surreprésentation des petits logements (appartements d'une pièce) et très peu de logements collectifs pour les personnes âgées ou les étudiants (bien que les stagiaires européens soient nombreux). Il n'y a presque pas de logement public dans le périmètre. Les nouveaux projets de logement sont principalement des projets de démolition/reconstruction.

Cependant, plusieurs bâtiments du quartier se distinguent par leur typologie résidentielle (évaluation subjective basée sur la façade sur rue : présence de balcons, présence de parapets devant les fenêtres). Au centre du périmètre, la rue Montoyer est un point focal où diverses typologies résidentielles sont restées/existent encore. Ce qui suit est un petit reportage photo de ces bâtiments.

1 Observatoire des bureaux n° 39 - Situation en 2018, 2019 et 2020/pipeline - Effets de la crise sanitaire sur les bureaux, Perspective

Rue d'Arlon 31



Rue d'Arlon 51



Rue d'Arlon 78



Rue Belliard 19-23



Rue du Commerce 83-85



Rue du Commerce 79



Rue Montoyer 6



Rue de la Science 10



Rue de Trèves 66



Equipements

Cette étude n'entre pas dans le détail de l'approche quantifiée des besoins en équipements. Comme la demande va fluctuer dans le temps, il est plus intéressant de la suivre à l'échelle de l'ensemble du territoire de la Ville de Bruxelles. Un outil de suivi, la « ville à dix minutes », est en cours de mise en place dans le cadre de l'élaboration du plan communal de développement durable (PCDD).

Ce chapitre identifie les principales lacunes actuelles afin de dresser un tableau général. Cette identification s'est faite sur la base de diverses sources² et est purement informatif dans le cadre de ce diagnostic

- Garderie d'enfants : au niveau du quartier, le taux de couverture (c'est-à-dire le nombre de places/nombre d'enfants en âge d'être gardés) est très élevé. Toutefois, une partie importante de l'offre n'est accessible qu'aux enfants de parents travaillant pour la Commission européenne. Si nous supprimons cette offre, nous obtenons un taux de couverture qui restera élevé par rapport au reste du territoire de la ville.
- Écoles : à l'échelle du quartier, le nombre de places est suffisant par rapport à la population scolaire. Cependant, le quartier ne vit pas en autarcie et des enfants d'autres communautés y viennent certainement à l'école.
- Plaines de jeux : nombre très limité de plaines de jeux dans le périmètre.
- Infrastructures sportives extérieures : il n'y a pas d'infrastructures sportives dans le périmètre.
- Centres sportifs publics : il n'y a pas d'infrastructures sportives communes dans le quartier, ni de piscines publiques. Les centres du Pentagone sont plutôt à l'ouest, l'offre n'est donc pas très satisfaisante. Des infrastructures sportives privées sont cependant exploitées dans le quartier, qui sont parfois coûteuses et ne sont donc pas accessibles à tous. Il existe un centre sportif communautaire (basket-ball, mini-football, volley-ball, gymnastique) à Saint-Josse-ten-Noode.
- Centres médicaux : il n'y a pas de centres médicaux dans le quartier européen. Il existe un centre de planning familial. Un seul médecin généraliste est établi dans le périmètre
- Centres pour enfants/jeunes/écoles des devoirs : il existe un centre pour enfants et jeunes et deux écoles des devoirs dans le quartier. Il n'y en a pas dans le périmètre.
- Commerces de proximité : il existe un manque d'espaces commerciaux de plus grande taille pour les résidents. Cette carence a été mise en évidence lors d'un atelier organisé dans le quartier en 2018, au cours duquel un certain nombre de résidents l'ont évoquée.
- Equipements de proximité : il y a peu de lieux de rencontre ou de cohésion sociale, la plupart des équipements ont un caractère supra-local.

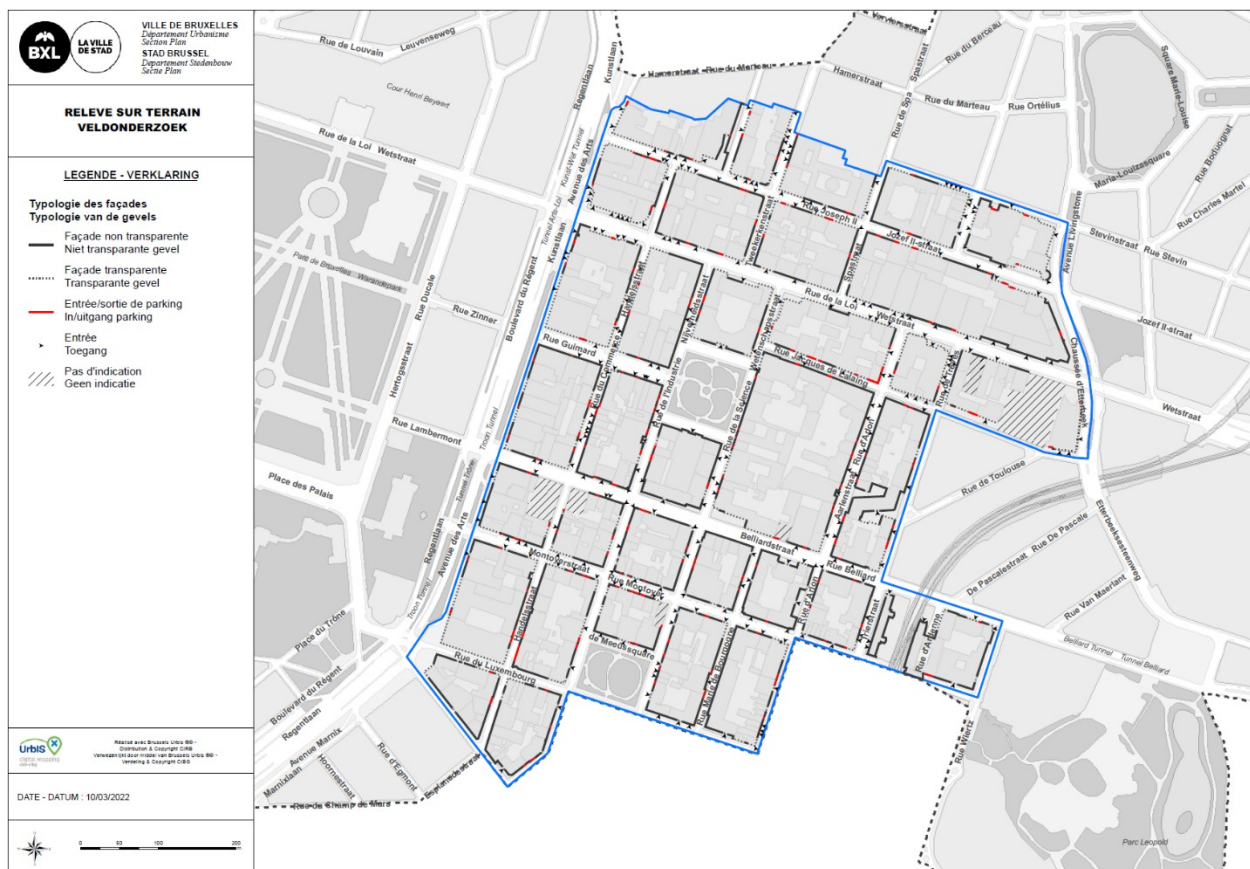
Animation du rez-de-chaussée et interaction avec le domaine public

L'une des caractéristiques frappantes du quartier est la rareté des animations dans le domaine public. Comme les façades contiennent de nombreuses surfaces opaques, il n'y a que peu ou pas de relation entre le domaine privé et le domaine public. La cartographie de cet aspect a été réalisée de la manière suivante :

2 Feed-back des habitants et usagers du quartier lors de l'Atelier PPAS Science juin 2018 ; Diagnostic PCDD ; première analyse avec le modèle Ville à dix minutes réalisée par la Ville en 2021.

- Les façades du rez-de-chaussée jusqu'à environ 4-5 mètres (généralement le rez-de-chaussée est en double hauteur) ont été observées.
- Les façades visibles depuis le domaine public (trottoir) ont été observées.
- Les façades ne permettant pas de regarder vers l'intérieur ont été répertoriées comme « façade non transparente ».
- Les façades permettant de regarder vers l'intérieur ont été notées comme « façade transparente ».
- L'entrée d'un bâtiment a également été indiquée.
- Une entrée de garage ou de parking a été reprise auprès d'Urbis.

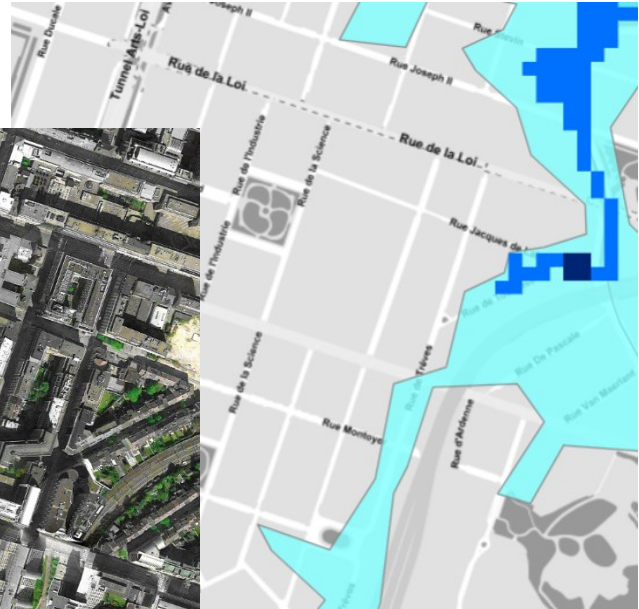
Sur la base de cette recherche sur le terrain, il est clair que de grandes parties des îlots ont un caractère fermé vers le domaine public, soit par une façade non transparente, soit par des entrées de parking. Les entrées correspondent généralement aux façades transparentes. Ici, la présence d'au moins une personne était souvent, mais pas nécessairement, apparente. Ce point a un grand impact sur la perception de l'espace public.



2.2.2 Densité de construction et impact sur le sous-sol

La forte densité du quartier européen est due à la pression immobilière et à la concentration des voies de raccordement, tant au niveau des îlots presque entièrement construits qu'au niveau du sous-sol, traversé par de nombreux réseaux et constructions souterraines. Il en résulte un degré élevé d'imperméabilité du sol qui crée des risques d'inondation. En outre, la densification extrême

entrave les connexions entre les différents points d'eau et espaces verts présents et génère des problèmes de surchauffe et de sécheresse.

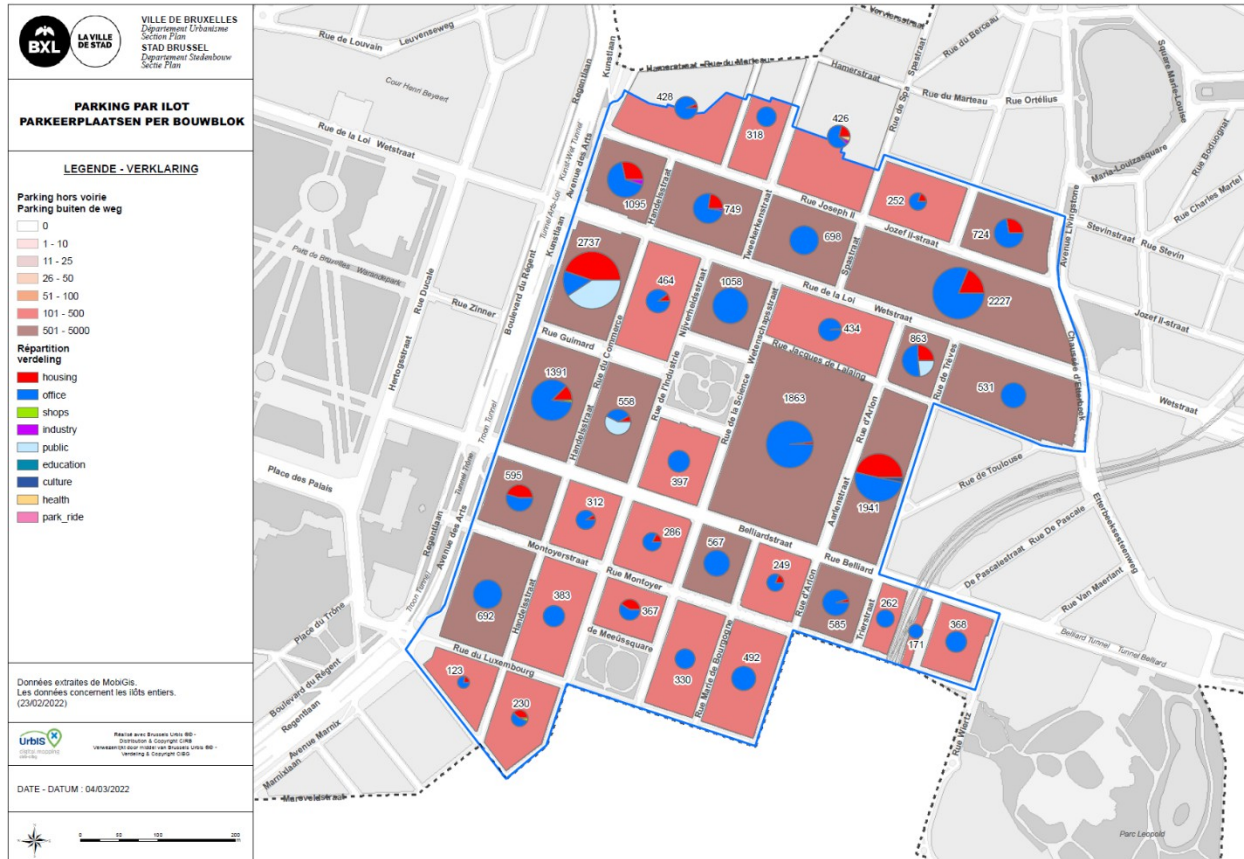


La carte des aléas d'**inondation** (geodata environnement brussels 2019) montre que la partie sud , de la rue de Trèves à la place du Luxembourg, présente un faible risque d'inondation. Les zones situées dans la vallée de Maelbeek sont

davantage exposées.

Les îlots situés à l'ouest de la rue de la Science ont, en moyenne, une emprise au sol plus élevée que les blocs situés à l'est de cette rue.

La carte ci-dessous montre le nombre de places de stationnement par îlot. La plus grande densité souterraine peut être attribuée à l'îlot situé entre les rues de Trèves et d'Arlon ainsi qu'à un certain nombre d'îlots plus petits au sud de la rue Belliard. Sur la base de cette carte, le nombre total de places de stationnement dans le périmètre est d'environ 24 000.

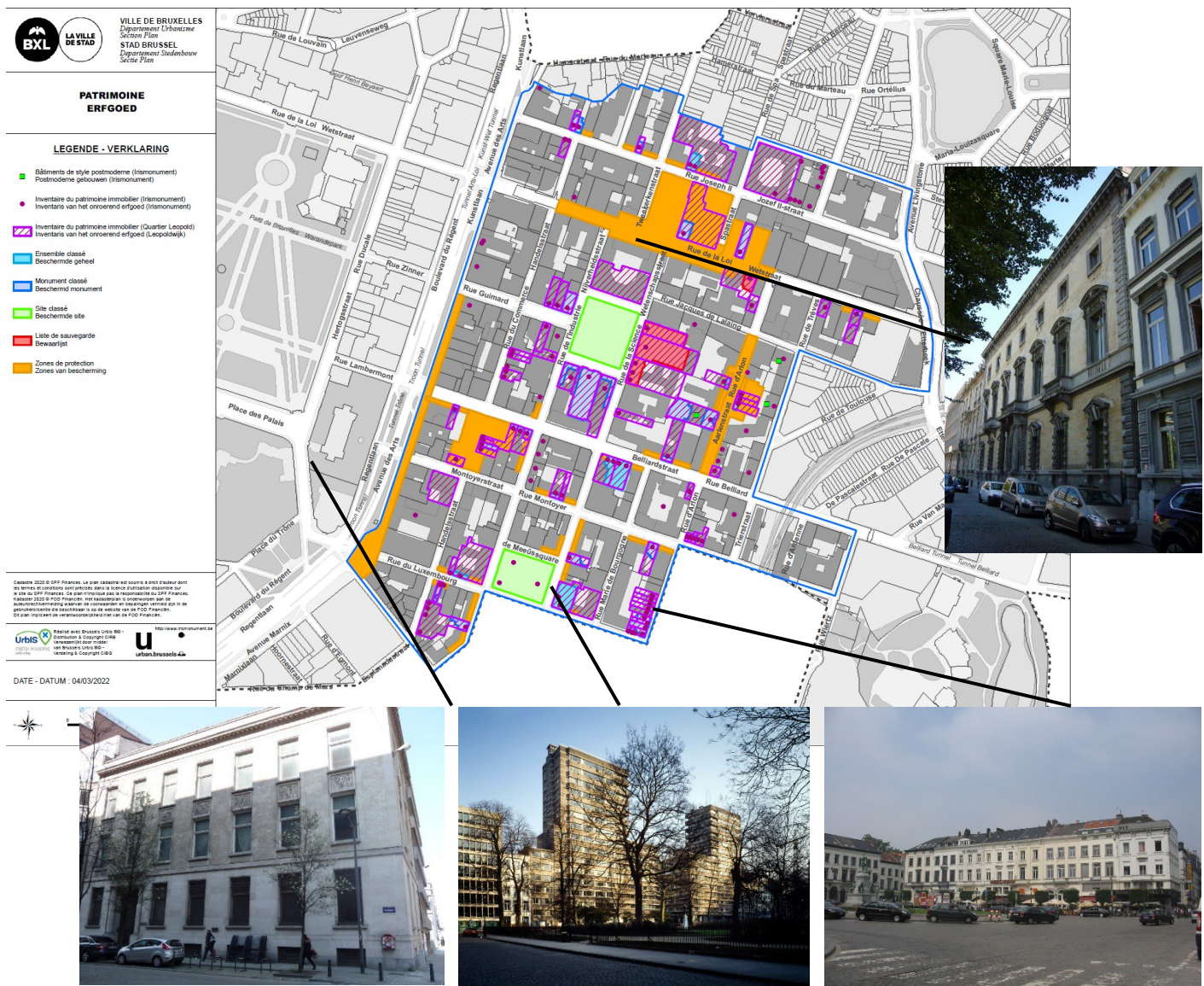


2.2.3 Un patrimoine bâti riche et diversifié

À l'origine, la zone était un quartier résidentiel, un endroit populaire pour la noblesse et la classe moyenne supérieure. Les bâtiments néoclassiques en sont les vestiges. Le quartier a connu un changement radical pendant l'entre-deux-guerres, et encore plus brutal lors de la mise en place des institutions européennes. Les bâtiments néoclassiques ont cédé la place à l'architecture moderne et postmoderne, modifiant radicalement le paysage et créant de nouveaux repères visuels.

Les bâtiments d'avant-guerre

Les vestiges néoclassiques de la période d'avant-guerre sont largement documentés et éventuellement protégés via l'inventaire du patrimoine architectural ou via différents arrêtés de protection.

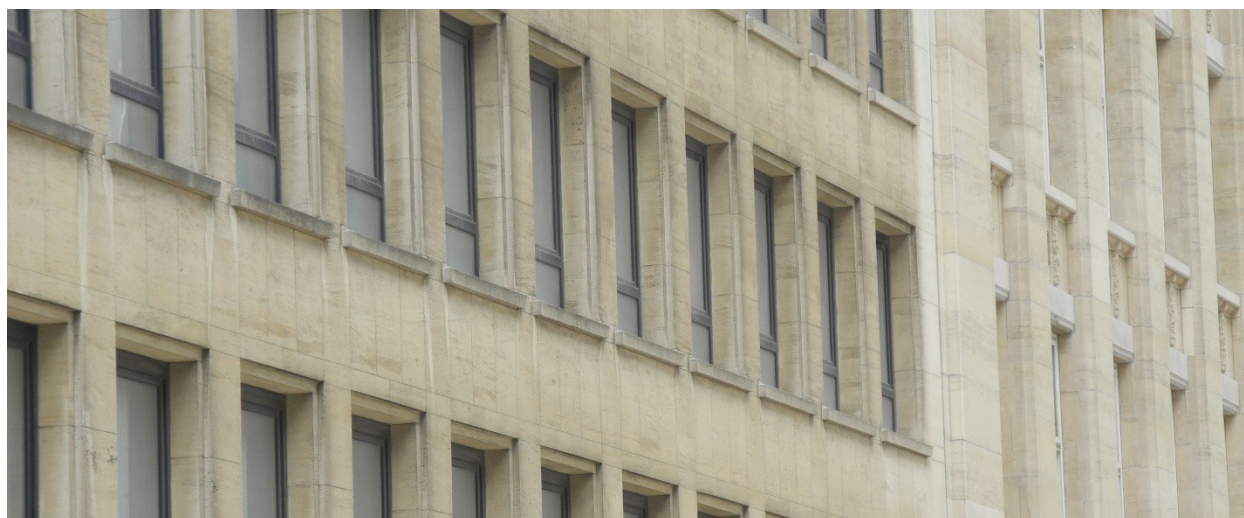


L'architecture d'après-guerre

En plus du patrimoine protégé, il existe un grand nombre de bâtiments plus récents qui sont tout aussi remarquables et hors du commun. L'architecture d'après-guerre compte dans le quartier européen de nombreux exemples.

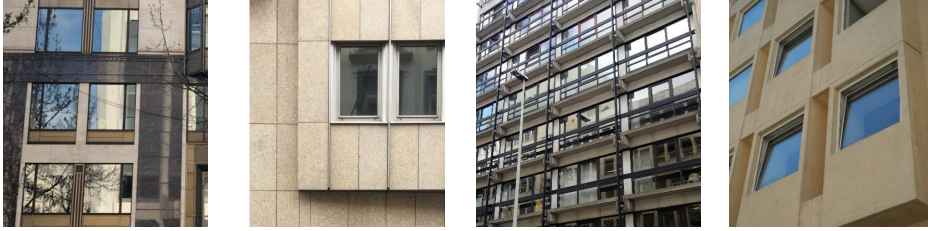
Il n'est pas possible d'établir un inventaire exhaustif et description du patrimoine d'après-guerre dans le cadre de ce document. La rédaction d'un inventaire du patrimoine d'après-guerre par les organismes concernés est prévu.

Ci-après, nous avons mis en évidence un certain nombre de bâtiments qui attirent l'attention des experts en patrimoine lorsqu'ils analysent et apprennent à connaître les bâtiments du périmètre. Ensuite, un certain nombre d'axes ou de séquences de bâtiments sont examinés afin de dégager diverses caractéristiques. Il peut s'agir d'un premier guide permettant aux concepteurs de visualiser et d'analyser un bâtiment existant dans son contexte.



Plusieurs caractéristiques des bâtiments issus du périmètre enquêté créent un ensemble cohérent, une certaine uniformité, qui confère une apparence particulière au quartier. Les caractéristiques et les photographies des bâtiments ci-dessous sont purement illustratives et servent d'exemples. Une étude patrimoniale complète des différents bâtiments du quartier est nécessaire pour étayer et renforcer ce point. Quelques éléments attirent néanmoins l'attention.

- Des matériaux sobres mais nobles et durables ont été utilisés dans le quartier européen. Il s'agit notamment de la pierre, du béton détaillé ou non, du métal... La palette de couleurs utilisée consiste en tons beiges et bruns sobres et naturels. Cela signifie que les différents bâtiments peuvent être très différents sur le plan architectural tout en contribuant à une uniformité grâce à ces similitudes.



- Le relief et la profondeur de la façade créent un effet tridimensionnel par rapport aux façades austères et plates.



- La verticalité de la structure rythment la façade. Les étages sont visuellement reliés et semblent avoir une double hauteur. La notion d'étage s'estompe par rapport aux bâtiments qui utilisent une division horizontale de la façade.



- Le rythme clair au rez-de-chaussée qui, dans la plupart des cas, reçoit également une finition légèrement différente de celle des étages supérieurs.



- La finition et les détails de la corniche



Liste non exhaustive de patrimoine d'après-guerre particulier et devant faire l'objet de recherches plus approfondies



Adresse : Belliard 8 / Commerce 68
Architecte : M. Van Raemdonck
(Cooremans-Suy M. et Van Den Bergh J.)
Année de construction : 1983



Adresse : Rue du Commerce 79
Architecte :
Année de construction : 1952



Adresse : Square de Meeûs 26-27
Architecte :
Année de construction : 1950



Adresse : Square de Meeûs 29
Architecte :
Année de construction :



Adresse : Avenue des Arts 35
(Banque Morgan)
Architecte : Atelier d'Architecture de Genval (A. Jacqmain, P. Hof)
Année de construction : 1974



Adresse : Rue Guimard 10
Architecte : Atelier
Architecture Paul Caulier
Année de construction : 1972



Adresse : rue des Arts 55-56 -
rue du Commerce 34
(Winterthur)
Architecte : J. Vanden Bossche,
P. Dumont
Année de construction : 1968



Adresse : Rue Montoyer 3
(Foncolin)
Architecte : André Jacqmain
Année de construction : 1999



Adresse : Rue de Trèves 92-98
Architecte : A. Jacqmain
Année de construction : 1987



Adresse : Rue Belliard 28
Architecte :
Année de construction :



Adresse : Rue Montoyer 40
Architecte :
Année de construction : 1989



Adresse : Rue Montoyer 70
Architecte :
Année de construction :

2.2.4 Porte de la ville pour le trafic motorisé

Située au croisement de grandes voies de communication automobiles, la zone constitue une entrée de ville extrêmement employée. Cyclistes et piétons peinent à trouver leur place dans l'espace public voué à un trafic automobile omniprésent.

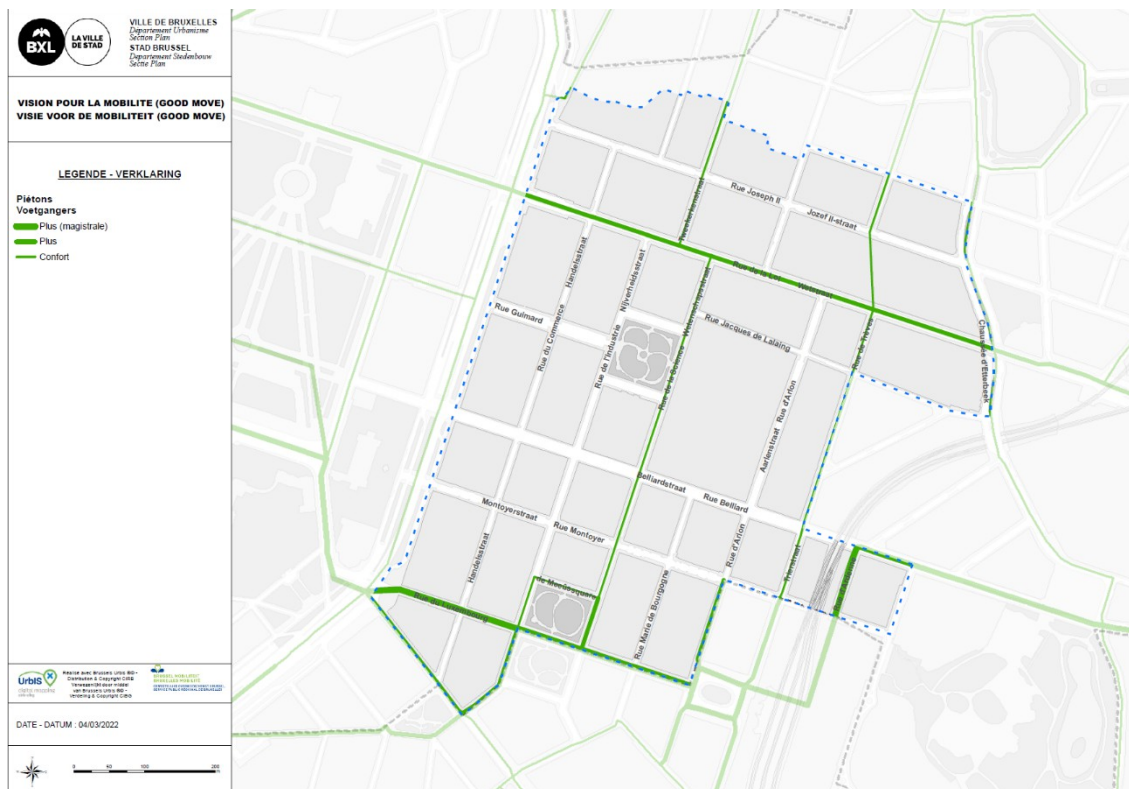
Le quartier est également largement accessible par d'autres modes. Juste à l'extérieur du périmètre se trouve la station Arts-Loi à l'intersection des deux principales lignes de métro (lignes 2/6 et 1/5) ; les stations Maelbeek et Schuman (toutes deux sur les lignes 1 et 5) sont situées au nord du périmètre sur l'axe de la rue de la Loi. Les gares du Luxembourg et de Schuman sont desservies par la SNCB. Le quartier est également desservi par plusieurs lignes de bus, dont l'axe principal est la rue du Luxembourg.

Le trafic automobile saturé impacte fortement le quartier à d'autres égards : des nuisances au niveau de la qualité de l'air, mais également de la qualité sonore. Les axes rue de la Loi et rue Belliard restent d'importantes portes d'entrées et de sortie de ville.

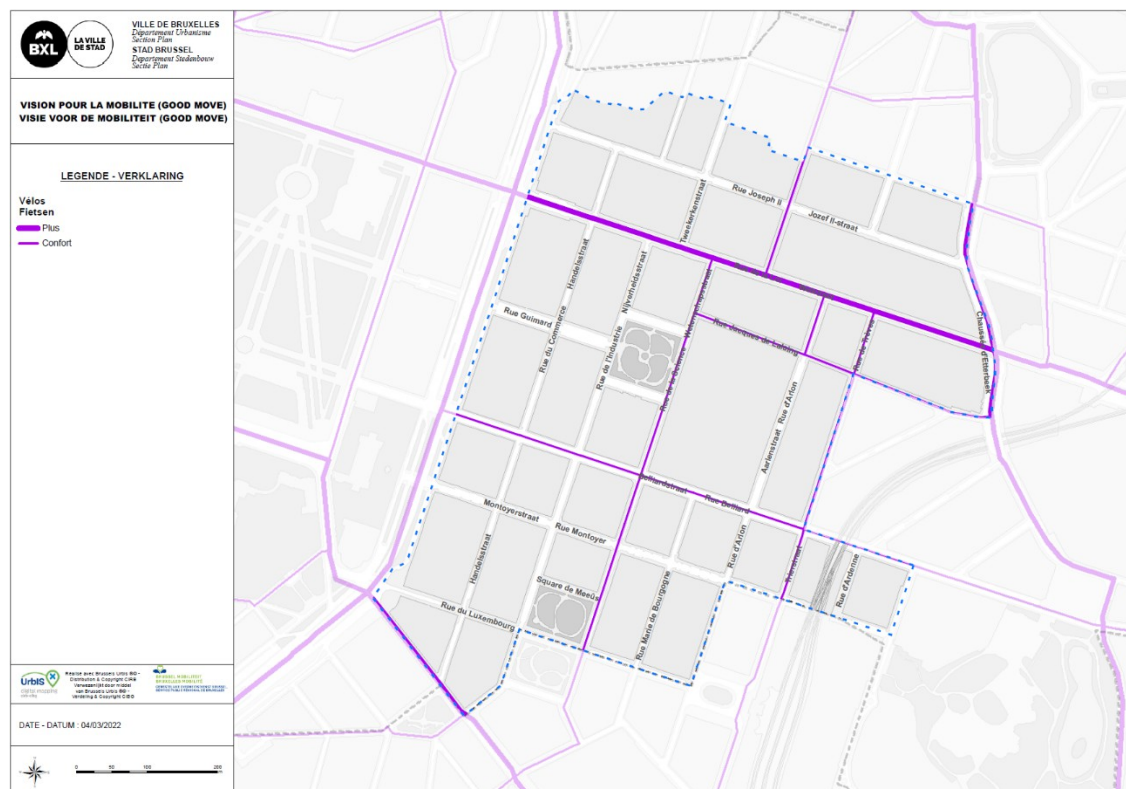
La construction récente de pistes cyclables élargies le long de la rue Belliard et de la rue de la Loi montre que de nombreux Bruxellois les utilisent comme d'importants itinéraires cyclables et affirme l'importance d'améliorer encore ces axes cyclables en donnant plus d'espace aux piétons et cyclistes pour ainsi réduire les situations conflictuelles et améliorer la sécurité routière.

Le plan régional de mobilité Good Move prévoit un certain nombre d'axes pour les usagers lents dans le périmètre.

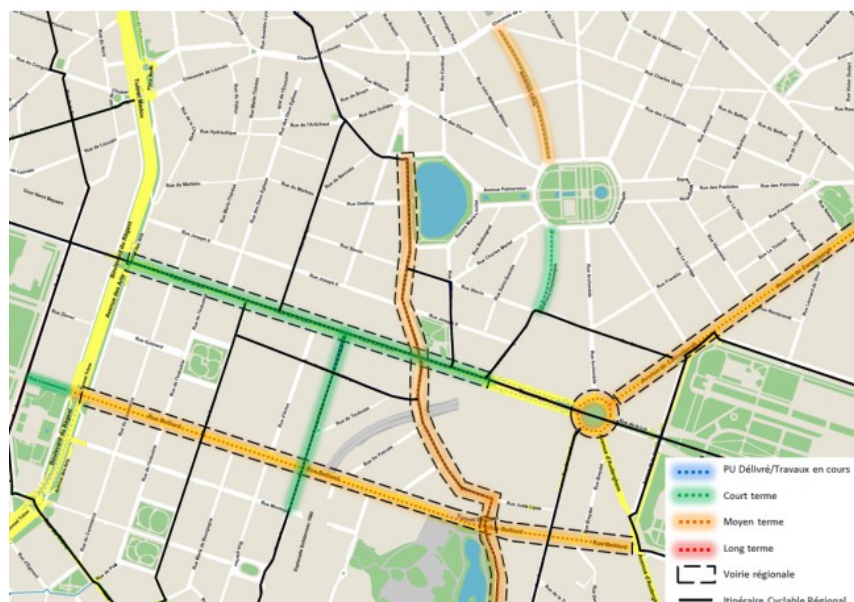
Piétons : la rue du Luxembourg est un axe principal (plus) pour la circulation piétonne dans Good Move. La rue de la Science un axe secondaire (confort).



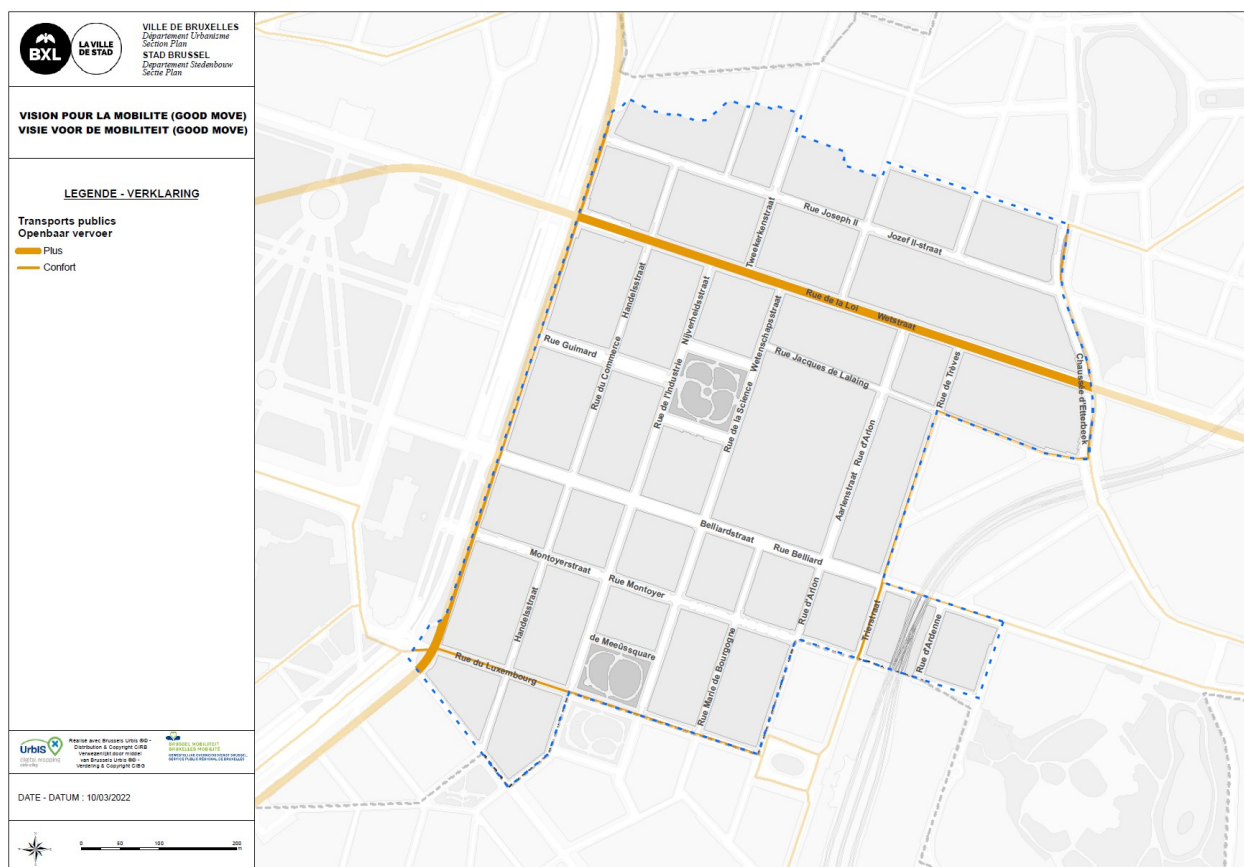
Cyclistes : les rue Belliard, de la Science et de Trèves sont des axes secondaires (confort), la rue du Trône est un axe PLUS pour les cyclistes



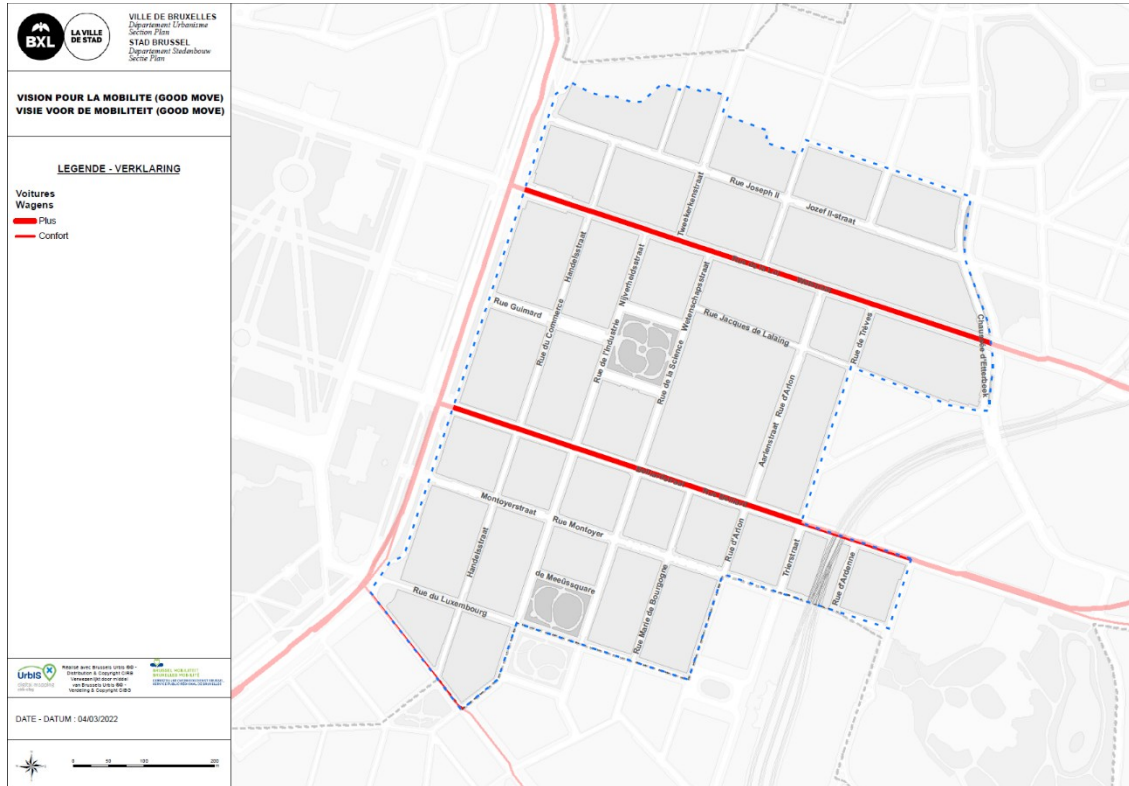
Le Plan d'Action Vélo de la Ville de Bruxelles fixe les priorités de réaménagement pour les cyclistes.



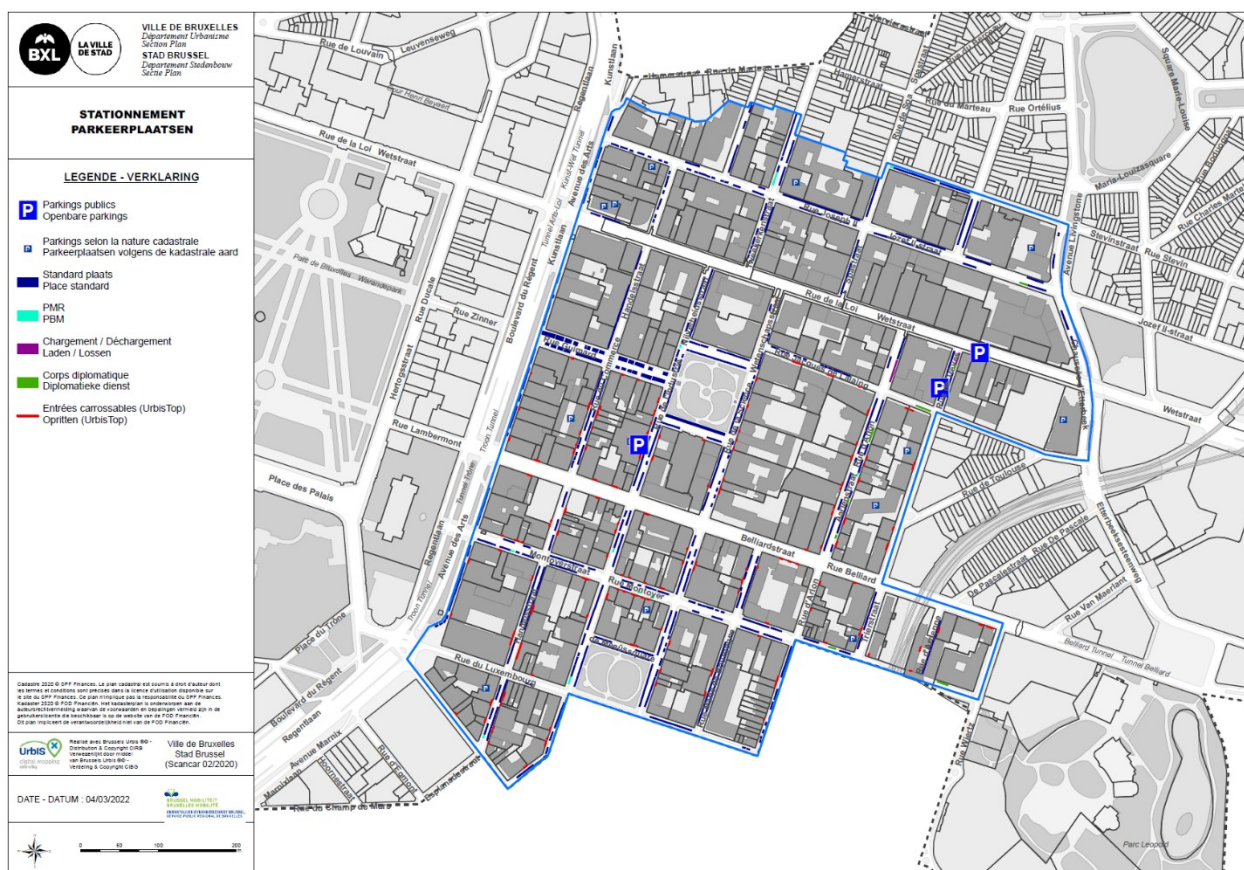
Transports publics : la rue du Luxembourg est un axe PLUS pour les transports publics.



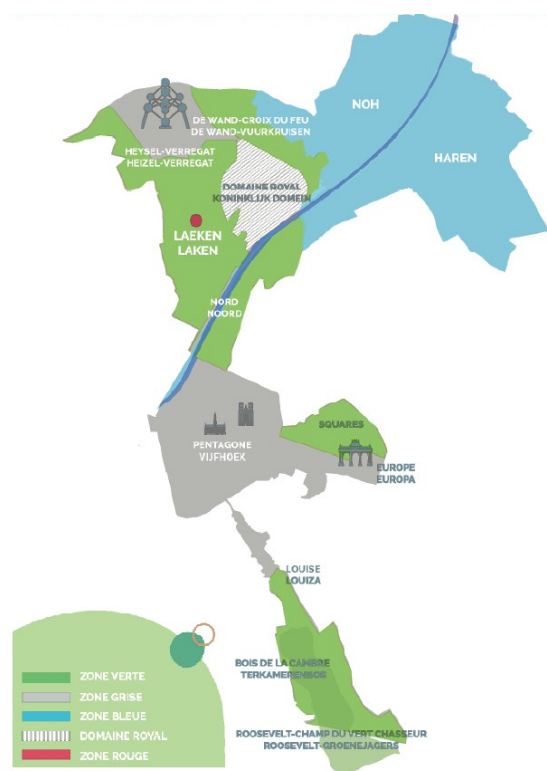
Voiture : la rue Belliard est un axe principal pour la circulation automobile (plus). La rue du Trône est un axe secondaire (confort). Le plan Good Move détermine que dans les mailles entourées d'axes auto « plus » et « confort », le trafic de transit soit limité au maximum.



Parking : la voiture occupe une place importante dans le domaine public. De nombreuses rues ont des places de stationnement des deux côtés de la rue. De nombreuses places de stationnement sont réservées. Cependant, les bandes de stationnement ne sont pas saturées.



Le nouveau règlement de stationnement de la Ville de Bruxelles entre en vigueur le 1^{er} mai 2022 et prévoit une zone grise, là où se situent de nombreux parkings souterrains. De cette façon, le stationnement hors voirie est encouragé et la pression du stationnement sur l'espace public est réduite.



2.2.5 Morphologie

En termes de morphologie, le quartier Léopold se caractérise par la trame orthogonale des rues, héritée du passé en tant que première extension urbaine et prolongement des axes du quartier du Parc.



Ces lignes de construction ont été et sont respectées, à quelques exceptions près :

- Rue Belliard 40 : permis de 2014

Le volume le plus élevé a été implanté plus en retrait sur la parcelle. Un volume inférieur cherche à nouveau la ligne de construction pour se connecter avec l'Institut Goethe sur la parcelle voisine.

- Rue d'Arlon 53, bâtiment SECO : permis 1965

Le bâtiment présente un plan en forme de S, dont une extrémité donne sur la rue de Trèves et l'autre sur la rue d'Arlon. Elles sont reliées par un bâtiment qui traverse la parcelle en diagonale, créant deux espaces extérieurs à l'angle du bâtiment en S. Les deux espaces sont semi-publics et accessibles depuis le domaine public. Ils donnent accès à l'entrée du bâtiment.



Figure 15 Belliard 40



Figure 16 Rue d'Arlon 53

De plus petites dérogations peuvent être trouvées aux adresses suivantes :



Figure 17 Rue Belliard 24-30 retrait au rez-de-chaussée et galerie



Figure 18 Rue Belliard 51

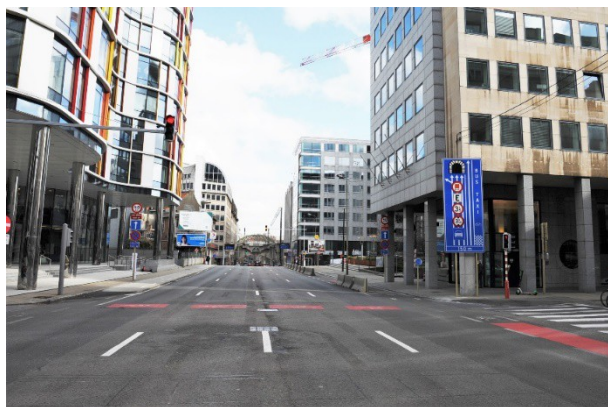


Figure 19 Rue Belliard 80 et rue de Trèves 21



Figure 20 Entrée du bâtiment Montoyer 34

2.3 Interagir avec la plus grande échelle

L'attention portée au quartier européen ne cesse de croître. Cela signifie que plusieurs initiatives et plans voient le jour. Dans cette section, nous faisons le lien avec ces plans, qui concernent souvent une zone hors du périmètre ou une zone plus large dont ce périmètre fait partie.

1. **Élaboration d'une vision pour le quartier européen (Gouvernement bruxellois)**

Le Gouvernement bruxellois renonce définitivement au PAD Loi, établi pour les îlots autour de la rue de la Loi. Perspective.brussels a été mandaté pour lancer de nouvelles études à l'automne 2021 afin d'évaluer la pertinence du projet urbain de la rue de la Loi et de l'ajuster si nécessaire en fonction des évolutions récentes dans le domaine du télétravail. Les commentaires et avis exprimés lors de l'enquête publique seront pris en compte.

2. **Végétalisation de Bruxelles - Schéma directeur du quartier européen (Ville de Bruxelles)**

3. Le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles a approuvé le 30 mars 2022 le masterplan pour la verdurisation du quartier européen. Ce plan détermine, pour l'espace public du quartier, la façon de réaménager les rues pour introduire un maximum de végétal dans le quartier. Il propose des solutions de réaménagement adaptées aux différents besoins et réalités de terrain.**Plan communal de développement Ville de Bruxelles (en préparation)**

Le PCDD, en cours d'élaboration, fixe les grandes stratégies de développement territoriales communales à l'horizon 2050. Ce dernier définit une série d'ambitions traduites en objectifs qui devront être atteints par la mise en œuvre d'une série d'actions localisées ou transversales. Certaines zones d'intervention prioritaires se trouvent à la croisée d'enjeux de différents objectifs et font l'objet de projets plus élaborés à une échelle restreinte appelés « Nexus ». Le périmètre de la présente étude se superpose à celui du Nexus « Quartier européen » qui a pour principal objet d'insuffler du renouveau dans le quartier par l'intégration d'une mixité fonctionnelle et la requalification de l'espace public. Le PCDD a une vocation stratégique et non réglementaire.

4. **Pistes cyclables sur la Petite Ceinture (Bruxelles Mobilité)**

Ce projet de Bruxelles Mobilité est actuellement en cours de réalisation (date de fin 31/01/2022)

La Petite Ceinture entoure le centre de Bruxelles. De nombreux lieux de rencontre, des stations de métro très fréquentées, des centres commerciaux et des espaces verts y sont situés. La Région bruxelloise veut en faire un environnement agréable, avec un nouveau parc porte de Ninove, un espace pour les piétons et les cyclistes le long du canal, des terrasses sur la place Rogier. Divers projets sont en cours, comme la revalorisation du Quartier Sud, le réaménagement complet de l'espace public sur l'avenue de la Toison d'Or et le boulevard de Waterloo entre Louise et la Porte de Namur.

Pour relier tous ces lieux, on travaille à l'aménagement de larges trottoirs et de pistes cyclables en site propre et sûres. Au total, huit zones différentes seront redessinées. Ces modifications devraient améliorer la qualité de vie des résidents et la facilité d'utilisation pour les visiteurs.



Image de la zone 5 « de Madou à la Porte de Namur » du site web de Bruxelles Mobilité

3 Vision

Le quartier européen se transformera en un quartier durable et mixtes où les gens pourront vivre, travailler et séjourner de manière agréable.

La vision constitue le cadre plus large dans lequel s'inscrivent les recommandations de la partie 3. La Ville de Bruxelles s'engage à concrétiser cette vision, notamment dans le domaine de l'aménagement des espaces publics. Toutes les demandes de permis d'urbanisme doivent tendre à respecter au maximum les lignes directrices décrites dans la présente section

3.1 Un quartier mixte

3.1.1 Mixité fonctionnelle

Le caractère mono-fonctionnel du quartier entraîne un manque d'animation et d'attractivité. S'il est important que le quartier conserve son rôle de pôle de travail majeur dans la région, l'introduction d'une mixité fonctionnelle est une stratégie de développement prioritaire.

L'augmentation du nombre de logements dans le quartier est la principale priorité dans ce domaine. L'objectif est d'avoir un minimum de 50 % de logements dans les axes de la rue de la Science et de la rue de l'Industrie, entre autres.

Cependant, il s'agit de créer non seulement des logements, mais aussi des équipements, des espaces publics et des commerces pour revitaliser le quartier du point de vue d'une ville de proximité. Dans l'ensemble, il convient de poursuivre le concept de chrono-urbanisme, où l'intensité fonctionnelle est continue tout au long de la journée. C'est certainement une priorité sur les axes Belliard, Loi et Montoyer.

Pour cela, nous nous référons également au concept de « ville à dix minutes » développé dans le cadre du plan communal de développement durable. Comme dans d'autres villes, l'objectif est que les résidents trouvent toutes les commodités nécessaires à distance de marche de leur lieu de résidence.

Cependant, une trop grande mixité au sein d'un même bâtiment n'est pas toujours souhaitable. Elle implique la duplication des flux de circulation si les logements sont combinés avec d'autres fonctions dans le même bâtiment, ce qui rend parfois le projet complexe. Les logements situés dans un bâtiment ayant d'autres fonctions restent souvent des biens locatifs. Ce système ne garantit donc pas que les résidents restent plus longtemps dans le quartier et fassent le choix d'acheter un logement.

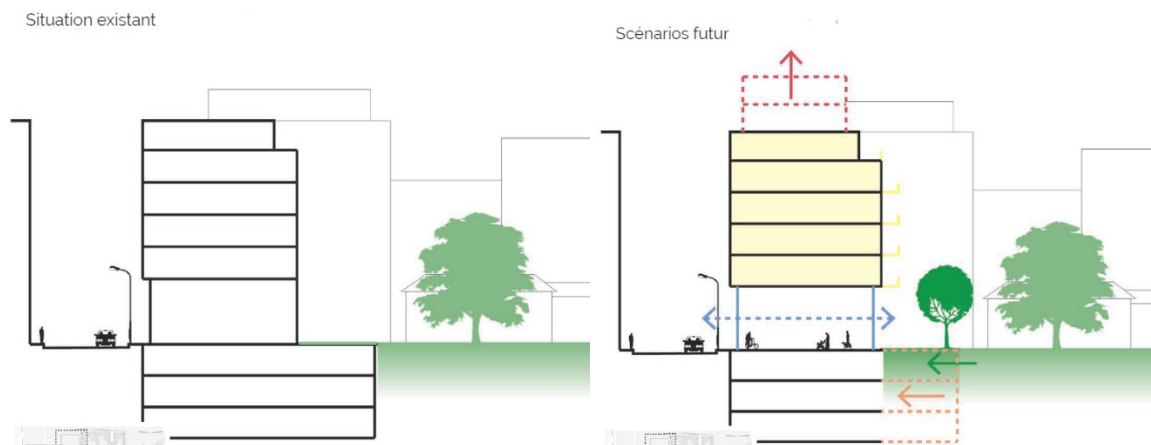
La rue Guimard est une rue large et tranquille avec des logements d'angle, à côté de la place Frère Orban. Cette rue, entre autres, peut être aménagée en rue résidentielle avec un espace public correspondant en y éliminant les places de stationnement.

3.1.2 Réaffectations

L'objectif général n'est pas d'accroître la fonction de bureau. En outre, la notion de « lieu de travail » a changé à la suite de la pandémie. L'acceptation générale du télétravail entraînera une réduction des espaces de bureau.

Les immeubles de bureaux qui ne sont plus utilisés attendent donc une nouvelle affectation. Une réaffectation au logement est la priorité pour la Ville.

Une variété de types et de tailles de logements doit être développée : maisons unifamiliales, logements subventionnés, logements sociaux, studios, etc. Afin de créer des logements de qualité, il est possible de revoir le volume du bâtiment en vue d'optimiser l'ensoleillement des logements, les espaces de qualité, etc.



Les vastes superficies des parkings souterrains pourraient elles aussi faire l'objet d'une réaffectation (si elles ne sont plus utilisées comme parkings et que leur démolition est impossible) afin d'introduire de nouvelles fonctions dans le quartier : fonctions productives, commerce, etc.

3.2 Un quartier agréable

3.2.1 Végétaliser l'espace public

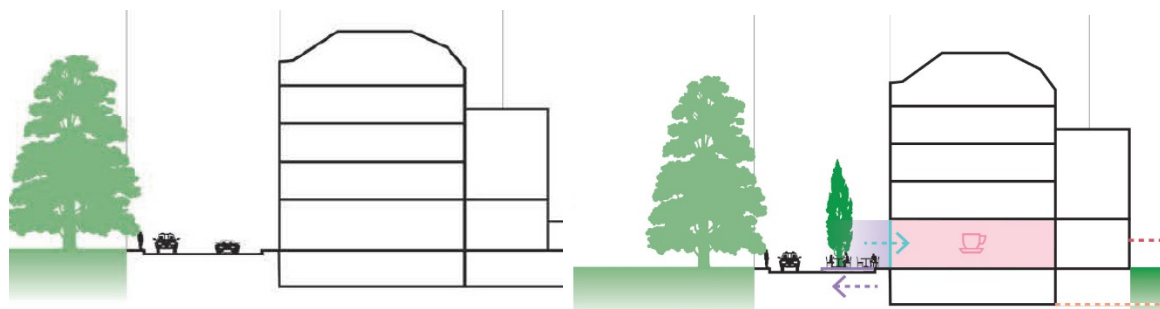
Dans les espaces publics, il s'agit de sélectionner des endroits à fort potentiel où le réaménagement ou la réaffectation auront un impact majeur. Les sites à fort potentiel du quartier européen ont été sélectionnés dans le plan directeur « Végétalisation de l'espace public ».

Le domaine public sera végétalisé par la plantation de rangées d'arbres et de zones vertes. La rue de la Science et la rue de l'Industrie sont ici des axes prioritaires. À plus grande échelle, ces axes constituent un lien entre l'activité commerciale de la rue du Luxembourg et celle autour de la place Saint-Josse. Localement, les rues relient les deux places (square de Meeûs et place Frère Orban). L'aménagement de l'espace public devrait être adapté afin que les modes actifs disposent de plus d'espace et puissent utiliser l'axe vert comme itinéraire de déplacement.

La circulation (dans la rue de la Science et la rue de l'Industrie et le long des deux places) est limitée autant que possible et n'est autorisée qu'en fonction de l'accessibilité des parkings privés.

Les espaces de stationnement en surface sont transformés autant que possible en espace pour les modes actifs et en espace pour les établissements de restauration ou les petits équipements communautaires, sous la forme de « parklets », entre autres. L'objectif de suppression ou de réduction du stationnement en surface doit être accompagné de l'objectif de satisfaire les besoins en stationnement exclusivement dans les parkings souterrains existants. À cette fin, il faudra prendre des mesures permettant de transformer les parkings existants en parkings de quartier.

Les parklets doivent remplir une fonction spécifique pour le quartier : plaine de jeux (liée à l'âge), sièges, terrasse pour la restauration, rangement pour les vélos, etc. L'emplacement du parklet doit être choisi en fonction de la fonction qu'il remplira. Une terrasse ou une aire de jeux doit de préférence être située sur le côté nord d'une rue qui capte le plus de soleil. Un abri à vélos est moins sensible et peut être installé du côté ombragé de la rue. Dans certaines sections, le stationnement peut être complètement supprimé et la rue élargie pour accueillir des fonctions récréatives, sportives, artistiques ou commerciales. Au vu de la volonté d'augmenter les habitations dans le quartier, prévoir une augmentation des lieux d'aisances publics adaptés à chaque genre et accessibles à toutes et tous.



3.2.2 Animation des socles des bâtiments

Les fonctions du rez-de-chaussée jouent un rôle crucial pour la qualité du domaine public. Adapter l'espace public dans la mesure du possible afin de créer de l'espace pour de nouvelles activités dans cet espace public, mais aussi pour activer les fonctions privées adjacentes au rez-de-chaussée. Aujourd'hui, l'espace public est avant tout conçu comme un lieu de passage et non comme un lieu de séjour. En augmentant la qualité du séjour, on peut faire revivre la rue.

Dans la rue Montoyer, il est possible de créer de petits espaces verts et des aires de jeux, voire des terrasses pour les établissements de restauration, avec des ressources limitées, à condition de supprimer les places de stationnement, qui sont actuellement prévues des deux côtés de la rue. La transformation du domaine public peut être une incitation à attirer les logements, des équipements et l'horeca.

3.2.3 Donner de la place aux usagers actifs

Il s'agit de moins attirer les voitures pour créer un espace public et un lieu de séjour plus agréables pour les usagers actifs de la route. Dans l'espace public, cette philosophie donne lieu à un élargissement de l'espace pour les usagers actifs et à une amélioration de sa qualité.

Augmenter l'espace pour les piétons peut aller de pair avec l'animation du socle des bâtiments, mais peut aussi être une intervention pour rendre les carrefours de la rue Belliard et de la rue de la Loi plus agréables pour les piétons et, par extension, les cyclistes.

La rue Belliard et la rue de la Loi sont deux axes de circulation très fréquentés, avec des voies différentes pour le trafic motorisé. Les différentes initiatives visant à réduire le nombre de voies permettront aux modes actifs d'occuper plus d'espace dans ce flux est-ouest. La barrière que forment les deux rues dans le mouvement nord-sud mérite également l'attention. L'objectif est de

rendre les intersections avec ces rues plus confortables pour les modes actifs afin de supprimer le sentiment de barrière.

La mise en avant des modes de déplacement actifs se fait parallèlement avec le concept de « ville à dix minutes » qui met l'accent sur la proximité, à distance de marche, des commodités nécessaires à la vie quotidienne d'un résident. La mixité fonctionnelle et le transfert modal vont ici de pair. La proximité des commodités quotidiennes rend la voiture superflue.

3.2.4 Lisibilité

L'alignement forme une structure claire qui donne au quartier européen son caractère. Le maintien de cet alignement est donc un principe de base. Il augmente la lisibilité du quartier.

La variation des rues peut être provoquée par l'aménagement du domaine public et l'animation des socles.

3.3 Un quartier durable

La Ville ambitionne, à l'instar des objectifs européens et régionaux, d'atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050 sur son territoire. Dans cette optique, les projets dans ce quartier qui abrite les institutions européennes, doivent s'inscrire dans une direction exemplaire.

3.3.1 Rénovation plutôt que construction neuve

La préservation intelligente de chaque bâtiment est le principe de base des autorités. Le potentiel du bâtiment existant doit être examiné avant de proposer sa démolition. Comme mentionné au paragraphe 3.1.2, une certaine flexibilité est possible en ce qui concerne les modifications apportées à un bâtiment existant si celui-ci est transformé en bâtiment résidentiel.

Les bâtiments doivent être conçus de manière à pouvoir être adaptés au fil du temps et à pouvoir éventuellement changer de fonction ou d'utilisation.

3.3.2 Patrimoine

Le quartier européen est un quartier au riche patrimoine qui voit se côtoyer différents courants architecturaux.

L'intention n'est pas de préserver tous les bâtiments, mais d'apprécier l'architecture actuelle, d'inclure des éléments intéressants dans la conception, et de rechercher une bonne adéquation avec les autres bâtiments existants auxquels le projet est relié.

Les bâtiments d'après-guerre possèdent une certaine qualité qui demande de développer un esprit ouvert. Tant un bâtiment autonome que l'intégration d'un bâtiment dans un ensemble plus vaste sont souvent extrêmement bien conçus. Cela demande un œil intéressé, capable de reconnaître et d'apprécier l'effet de profondeur des façades, la verticalité prédominante, le rythme des façades, les matériaux nobles mais aussi sobres, la palette de couleurs naturelles et d'autres caractéristiques, et de les intégrer dans un nouveau projet.

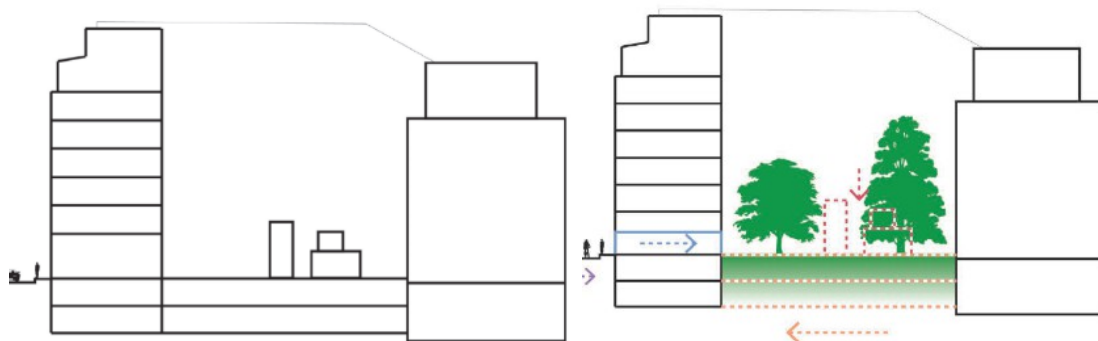
3.3.3 Désimperméabiliser et végétaliser les intérieurs d'îlot

Dans les intérieurs d'îlot, l'accent est mis sur le dépavage et la déconstruction afin de réduire la proportion de surfaces imperméables et d'augmenter la perméabilité à l'eau du sol. Les structures souterraines (parkings) devraient être limitées.

La végétalisation des intérieurs d'îlot est un deuxième point d'attention. La végétalisation peut également être réalisée par d'autres moyens lorsque la désimperméabilisation est difficile : toitures végétalisées dans le cas de volumes inchangés, végétalisation verticale ou végétalisation de façade pour les façades aveugles donnant sur des espaces intérieurs. Il est opportun d'utiliser des toitures vertes dès que possible. Ces toitures atténuent notamment l'effet d'îlot de chaleur urbain, retiennent l'eau de pluie dans le substrat et les plantes, et favorisent la biodiversité. La Ville mène actuellement une étude sur les îlots de chaleur, dont les résultats pourront inspirer les projets et décisions urbanistiques.

Dans les grands îlots tels que celui situé entre la rue de Trèves et la rue de la Science (au nord de la rue Belliard), il existe un grand potentiel d'augmentation de la surface verte et perméable.

Le dépavage peut également être appliqué aux constructions hors sol. Des ajustements de volume en faveur de l'amélioration de la qualité de l'intérieur d'îlot peuvent être envisagés dans le processus de conception. Le cadre juridique applicable aux gabarits reste le règlement régional d'urbanisme.



Les projets doivent être conçus de manière à ce que toutes les eaux de pluie puissent s'infiltrer naturellement dans la parcelle et qu'aucune eau de pluie ne soit rejetée dans les égouts. Une fois tamponnée, l'eau de pluie peut s'infiltrer dans le sol ou être utilisée. Le Plan Communal Eau (PCE), en cours d'élaboration à la Ville, servira de référence et inspiration pour les nouveaux projets dans le quartier.

4 Recommandations

4.1 Domaine d'application

Les recommandations s'appliquent à tous les projets dans le périmètre qui nécessitent un permis d'urbanisme selon le CoBAT.

4.2 Mélange fonctionnel

4.2.1 Généralités

Des terrasses ou des jardins devraient être prévus pour tous les bâtiments résidentiels, les bureaux et autres installations (*d'après le rapport des experts sur le projet de RRU*).

4.2.2 Logement

- Les projets de logement sont encouragés. Les logements peuvent être construits n'importe où, à condition de tenir compte du contexte local. Pour ce faire, il est préférable de réaffecter les immeubles de bureaux à un usage résidentiel, en particulier pour les immeubles présentant une typologie de logement.
- Les unités résidentielles ne sont pas seulement prévues aux étages les plus élevés, mais peuvent être aménagées à tous les étages, y compris le rez-de-chaussée.
- Une hauteur minimale de plafond libre de 2,70 m dans les logements nouvellement construits est recommandée (*d'après le rapport des experts sur le projet de RRU*).
- Les maisons multifamiliales comprennent un hall d'entrée indépendant des fonctions du rez-de-chaussée. Ce hall d'entrée doit être considéré comme une pièce habitable et remplir les mêmes conditions de hauteur, de surface et d'éclairage que toute autre pièce habitable.
- Il devrait y avoir un mélange de types de logements (tailles) adaptés aux différentes situations familiales. Cela signifie que chaque projet doit prévoir une variété de tailles de logements.
- La création de logements sociaux et subventionnés dans le quartier est encouragée et peut éventuellement être financée par les taxes d'urbanisme d'autres projets de construction dans le quartier.
- Des rues telles que les rues Montoyer, Guimard, de Trèves, du Commerce et d'Arlon constituent les principaux axes d'implantation des logements et des services et équipements liés au logement et aux habitants. Cette situation se reflète à la fois dans la destination des bâtiments et dans l'aménagement de l'espace public.
- Développer des typologies de logement alternatives/innovantes : logements collectifs pour les stagiaires dans des bâtiments existants inadaptés au logement familial, intergénérationnels avec une gamme de services sociaux ou de santé.
- Développer un cadre de vie agréable, un quartier vivant avec des équipements de proximité et des locaux ou espaces collectifs dans les bâtiments de logements (terrasse collective, station de lavage, laverie collective, chambre d'appoint, locaux poubelles/containers, ...) pour attirer les familles et les stabiliser, réaliser des projets mixtes, couplant logement et équipement au rez-de-chaussée, mais aussi sur les toits.
- Tous les logements neufs doivent inclure au moins un espace extérieur privé par unité programmatique. La surface cumulée des différents espaces extérieurs (privés et collectifs)

correspond à un ratio de 10 % de la surface habitable. La surface minimale d'une pièce extérieure privée directement reliée au logement est de 4 m², plus 2 m² par pièce après la première, avec une profondeur minimale (hors rez-de-chaussée) de 1,50 m (*d'après le rapport des experts sur le projet de RRU*).

- À partir de 10 logements, il est recommandé de prévoir un espace extérieur commun (*extrait du rapport d'expertise sur le projet de RRU*).
- Pour la construction de logements dans des bâtiments existants, l'espace extérieur privé doit être intégré au volume existant.

4.2.3 Equipements

- L'offre en équipements doit répondre aux besoins des résidents et peut être un levier pour les attirer. Le type d'installation en demande devrait provenir de l'outil «la ville à dix minutes».
- Des équipements peuvent être installées dans n'importe quel bâtiment.
- Les bâtiments en intérieur d'îlot peuvent être réaffectés en équipement, pour autant que cela ne compromette pas la tranquillité de l'îlot (par exemple, uniquement un équipement ouverte/accessible pendant les heures de bureau).
- Les toitures plates des bâtiments peuvent être utilisées pour des équipements collectifs si cela ne nuit pas à la tranquillité de l'îlot. Les fonctions suivantes peuvent être envisagées à condition de respecter ce qui précède : infrastructures sportives (voir la ville à 10 minutes), terrasse collective, etc.
- Un immeuble de bureaux doit être conçu de manière à pouvoir être utilisé de manière polyvalente par une variété d'utilisateurs. Par exemple, l'accessibilité des grands espaces tels que les salles de conférence, les salles à manger, etc. par des tiers en dehors des heures de bureau.
- Les immeubles de bureaux vacants en attente d'un projet peuvent être utilisés de manière temporaire.

4.2.4 Animation du socle des bâtiments

- Les fonctions accessibles au public au rez-de-chaussée sont encouragées. Il s'agit d'établissements de restauration, d'équipements communautaires accessibles au public, de commerces.
- Les bâtiments administratifs doivent offrir des espaces qui contribuent à l'animation du socle au rez-de-chaussée. Il s'agit des halls d'entrée, des espaces de travail, etc.
- La hauteur minimale du rez-de-chaussée dans les projets de construction neuve est de 4 m au-dessus du niveau de la rue et de 7 m pour les bâtiments de plus de 50 m (*d'après le rapport des experts sur le projet de RRU*). Le rez-de-chaussée doit être plus haut que les étages supérieurs de manière à en permettre une utilisation polyvalente.
- Les entrées de parking et les portes de garage ne sont pas autorisées sur les façades de moins de 8 m de large (*d'après le rapport des experts sur le projet de RRU*).
- Au moins 1/3 de la largeur du rez-de-chaussée doit être activée et au moins 2/3 de la largeur doit être transparente sur toute la hauteur du rez-de-chaussée. Une façade transparente est translucide, non opaque (non recouverte d'éléments qui empêchent la vue,

par exemple des autocollants) et permet une relation visuelle directe entre le domaine public et l'espace adjacent dans le bâtiment.

- La moitié au moins de la largeur des façades du rez-de-chaussée le long de la rue Belliard et de la rue de la Loi doit être constituée de façades actives.
- Dans la rue de la Science et la rue de l'Industrie, la priorité est donnée aux fonctions en rez-de-chaussée qui contribuent à l'animation de la rue (piétonne) et sont liées aux logements qui sont prioritaires sur ces axes.

4.3 Durabilité et aspects du cycle de vie

4.3.1 Généralités

- Les projets de transformation et le réemploi sont la norme. La préservation intelligente du bâtiment existant est le point de départ de chaque projet. Il s'agit principalement d'immeubles de bureaux qui sont transformés pour accueillir une fonction différente.
- Les projets, en particulier les projets de construction neuve, devraient se concentrer sur la flexibilité des bâtiments. La conception doit tenir compte de la possibilité de rénover, de réaffecter et de réutiliser les bâtiments. Les bâtiments qui ne peuvent pas être réutilisés doivent être conçus de manière à permettre le démantèlement et la réutilisation des éléments structurels et des matériaux.
- Les matériaux et les techniques de construction utilisés permettent de démonter et de réutiliser les matériaux de façade utilisés.
- Une toiture verte est obligatoire à partir d'une surface de 20 m² (*d'après le rapport des experts sur le projet de RRU*).
- Si une toiture verte n'est pas réalisable, il faut utiliser des matériaux à albédo élevé afin de réfléchir les rayons solaires et la chaleur.
- Tous les projets doivent viser à rendre le sol plus perméable. Voir également les recommandations de la section 3.4.1

4.3.2 Réaffectation/transformation

- La démolition d'un bâtiment existant pour en construire un nouveau n'est possible que s'il peut être démontré que la transformation serait impossible ou préjudiciable. À cette fin, plusieurs critères doivent être pris en compte. Ils comprennent l'urbanisme, le patrimoine et les intérêts écologiques.
- Le potentiel spatial et technique du bâtiment et de ses équipements est examiné à la lumière des aspects suivants afin de déterminer son potentiel de réemploi et de transformation :
 - Analyse structurelle : étude de la stabilité, identification de la distinction entre les éléments porteurs et non porteurs, identification des dommages et problèmes éventuels au niveau de la structure du bâtiment (formation de fissures, pourriture du béton, déprédations, dommages dus à la rouille, fatigue du métal, dommages dus au feu...), détermination de la capacité de charge des différentes parties de la structure par rapport aux charges fixes, variables et autres afin d'évaluer si la réparation, la rénovation ou l'entretien de la structure est nécessaire et faisable.
 - Analyse infrastructurelle : établir l'état des différents équipements techniques présents dans le bâtiment afin d'évaluer si un réemploi est possible dans le futur.

- Inventaire des matériaux : faire un inventaire des matériaux utilisés dans les différentes parties du bâtiment, y compris les éventuels problèmes identifiés vis-à-vis de ces matériaux (humidité, moisissures, etc.), identifier la valeur d'isolation, l'étanchéité à l'air et la valeur acoustique de l'enveloppe du bâtiment afin de déterminer quels matériaux, parties du bâtiment ou enveloppe du bâtiment sont possibles.
- Analyse géométrique : hauteur utile de tous les étages, profondeur du bâtiment, dimensionnement des différents éléments de circulation (ascenseurs, gaines, escaliers, couloirs, rampes, voiries...), détermination de la période de construction de chaque élément de construction afin de déterminer si le bâtiment peut être rénové pour répondre aux normes actuelles (RRU, accessibilité...).
- Quelques orientations découlant des aspects ci-dessus :
 - Une faible hauteur libre sous plafond ne donne pas de droits supplémentaires sur l'espace au sol. S'il est nécessaire d'augmenter la hauteur de plafond par étage, le profil du bâtiment doit rester dans le gabarit existant et on ne peut exiger de maintenir la surface existante ;
 - Si une rénovation est refusée et qu'une démolition/reconstruction est décidée, l'adaptabilité du nouveau bâti doit être démontrée.
Une profondeur maximale de 17 m s'applique aux nouveaux projets de construction implantés dans l'alignement (y compris les espaces extérieurs des étages supérieurs) *(d'après le rapport des experts sur le projet de RRU)*.

4.4 Densité équilibrée

Le projet présente une densité équilibrée par rapport au contexte environnant pertinent (ce qui signifie qu'elle ne doit pas toujours être comparable), à l'accessibilité du site et à la disponibilité des équipements et des espaces verts *(d'après le rapport des experts sur le projet de RRU)*.

4.4.1 Implantation

- Chaque projet est implanté sur la **l'alignement**.
- Les bâtiments de la rue Jacques de Lalaing doivent respecter la zone de recul. Cette zone devrait être aménagée en zone verte. La zone perpendiculaire au(x) accès peut être pavée.
- Dans les intérieurs d'îlot, l'objectif est de rendre la parcelle libre de toute construction. L'objectif est de rétablir l'équilibre prescrit dans le RRU : au moins 30 % de la surface hors sol reste non construite. En fonction de la taille et de la forme de la parcelle, ce chiffre peut être plus ambitieux. Cet espace doit être aménagé en jardin ou en zone verte.
- Dans les grands îlots (comme ceux situés au nord de la rue Belliard entre les rues de la Science et de Trèves), il est recommandé de laisser au moins 45 % de l'espace non construit. L'interconnexion des espaces verts dans la zone intérieure doit être réalisée afin d'obtenir une continuité du maillage vert.
- Dans la zone non construite, l'objectif doit être d'obtenir la plus grande perméabilité possible du sol afin que l'infiltration de l'eau puisse se faire naturellement. Les projets qui entraînent une augmentation de l'imperméabilité à l'eau des zones intérieures ne seront pas autorisés.

4.4.2 Profil de construction/gabarits

- Les rehaussements du profil des bâtiments sont conformes au règlement régional d'urbanisme.
- En cas de transformation avec changement de volume et/ou démolition (partielle), il est possible de combiner différentes hauteurs de bâtiment, contrairement à la hauteur de bâtiment homogène (25-35 m) qui est déterminée aujourd'hui.
- Le gabarit du bâtiment est basé sur le contexte urbain environnant. Il prend en compte la largeur de l'espace public en vis-à-vis, le dialogue avec les autres bâtiments environnants, l'unité typo-morphologique dans laquelle s'inscrit le projet, le positionnement dans la scénographie urbaine... *(d'après le rapport des experts sur le projet de RRU)*.

4.5 Patrimoine

- L'Administration se réserve le droit de demander des informations complémentaires (reportage photographique, archives, etc.) afin d'obtenir une vision fondée des interventions destinées à embellir les bâtiments et/ou à les convertir à un usage contemporain.
- Au début de chaque projet, il est important de documenter l'état existant afin de pouvoir détecter rapidement les éléments à valeur patrimoniale. En général, les éléments suivants doivent être documentés au moyen de plans et de photographies :
 - L'architecte et l'année de construction du bâtiment existant doivent être indiqués
 - Utilisation des matériaux et des couleurs en façade, mais aussi à l'intérieur
 - Rythme de la façade
 - Effet de profondeur dans la façade
 - Hauteur au niveau du sol
 - Hauteur des corniches
 - Comment le bâtiment s'intègre-t-il aux bâtiments environnants dans la rue (bâtiments voisins, mais aussi voisins des bâtiments voisins et bâtiments opposés) ?
- Toute intervention sur un bien faisant partie d'un ensemble architectural doit être réalisée en concertation avec l'ensemble auquel il appartient afin de préserver sa lisibilité et son identité.
- L'isolation partielle ou complète des façades à rue par l'extérieur ne doit être utilisée qu'en dernier recours, si aucune autre solution n'est possible.
- Pour les immeubles de bureaux qui ne sont ni protégés ni inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural, les dispositions suivantes s'appliquent :
 - Les façades (y compris celles non visibles depuis le domaine public), les espaces communs (hall, cafétéria, etc.) et les espaces de circulation seront préalablement documentés (plans, photographies, utilisation des matériaux, utilisation des couleurs, etc.) afin de dresser un état des lieux de l'existant et, en fonction de leur valeur patrimoniale avérée, pourront être pris en compte dans les nouveaux projets.
 - Les locaux prestigieux destinés à la hiérarchie et à l'accueil de personnes extérieures (ex. : bureau de direction, salle de conseil, etc.) seront documentés au préalable afin de dresser un état des lieux et, en fonction de leur valeur patrimoniale avérée, pourront être pris en compte dans les nouveaux projets.

- Pour les bâtiments de typologie résidentielle (immeubles d'habitation, bâtiments résidentiels) qui ne sont ni protégés ni inclus dans l'inventaire du patrimoine architectural, les dispositions suivantes s'appliquent :
 - Le vestibule, le hall d'entrée et les espaces de circulation seront documentés au préalable, tant au niveau de leur structure que de leur finition (escalier, ascenseur remarquable, etc.).
 - Les éléments qui jalonnent la composition (moulures, corniches, bandeaux, cadres de fenêtres, etc.) sont documentés.
- Si les façades doivent être entièrement retravaillées, les nouvelles façades seront intégrées à la rue qui les englobe (et pas seulement aux bâtiments voisins) et respecteront les matériaux existants, les rythmes des façades prédominantes et les liaisons entre les niveaux.

4.6 Une mobilité intégrée au sein des bâtiments

- Le nombre d'entrées de parkings doit être rationalisé et regroupé autant que possible.
- La bonne accessibilité et l'offre importante de parkings publics et de parkings de proximité font que la construction de nouveaux parkings souterrains n'est pas autorisée.
- Dans tout projet où les parkings souterrains perdent leur fonction de stationnement, une autre fonction ou utilisation de ces espaces doit être proposée.
- La transformation des parkings existants en parkings de voisinage est fortement encouragée afin que des places de stationnement souterraines soient disponibles pour le public et offrent une alternative aux places de stationnement dans le domaine public. Les exploitants de parkings publics sont encouragés à proposer un tarif résident.
- Une liaison piétonne à travers l'îlot devrait être intégrée dans ilots d'une longueur > 150 m. Une liaison piétonne doit être activée par des fonctions publiques (équipements, restauration, etc.) en bordure de l'îlot.
- Un abri à vélos suffisamment grand doit être prévu dans les bâtiments. L'accès et la manœuvre d'un vélo (cargo) doivent être possibles dans le local à vélos et sur la voie permettant d'y accéder.