PPAS Unesco

scénarios programmatiques

CA du 28 septembre 2023



table des matières

introduction

quatre étapes de création des scénarios

présentation des trois scénarios

scénario 1 : un quartier habité

scénario 2 : revaloriser le tourisme et le commerce

scénario 3 : un quartier mixte plus vert et moins dense

conclusions

A partir du diagnostic élaboré précédément, nous avons entamé une réflexion sur trois scénarios programmatiques, chacun privilégiant des fonctions urbaines :

- **scénario 1 : logement et équipements de quartier**
- **scénario 2 : tourisme et commerce**
- **scénario 3 : environnement et mixité**

Ces trois fonctions sont les **fonctions critiques** du quartier.

Le **logement** est une fonction menacée par le rôle touristique du centre-ville et par son manque d'habitabilité (nuisances, densité bâtie, manque d'**équipements de quartier**).

Le **tourisme et le commerce** sont deux fonctions dominantes dans ce pôle touristique à rayonnement international : hôtels, airbnb, commerce de destination.

L'**environnement** est aujourd'hui un parent pauvre du périmètre (manque d'espaces verts, impéarméabilisation des sols, densité du bâti). La **mixité** actuelle mérité d'être renforcée.

Le choix de ces trois scénarios permet de comparer **trois dynamiques programmatiques très différentes** et leurs conséquences, testant des hypothèses de mise en valeur de fonctions urbaines qui rentrent souvent en compétition, voire en conflit.



Quatre étapes de création des scénarios

Le riche patrimoine du quartier est insuffisament valorisé et malmené lors des rénovations (façadisation, erreurs de rénovation, toits plats...). Le paysage urbain manque de cohérence et de lisibilité, à la fois au niveau des formes (gabarits, volumes, toitures) et des matérialités (couleur, expression commerciale).

Le socle commun aux trois scénarios est une approche rigoureuse du patrimoine, non négociable. C'est ce patrimoine qui donne la singularité au quartier.

L'un des risques actuels est l'**effet de doublon et risque de conflit** avec la législation actuelle : bâtiments protégés, zone Unesco. Le plan doit absolument composer avec les outils déjà existants.

Il y a finalement peu d'intérêt à faire varier certains choix, vu la difficulté à mesurer ces variations.

Des prescriptions **pour le patrimoine et les questions énergétiques** seront donc développées dans le **scénario préférentiel**.

Objectifs principaux

- **Protéger et valoriser le patrimoine**, en fixant des lignes de conduite lors des rénovations et dans le cas de nouveaux bâtiments, tout en tenant compte de la question de la performance énergétique

- Cadrer le développement de **balcons et terrasses**, valoriser les **toitures**

- Améliorer la **cohérence du paysage urbain** (couleurs, matériaux, alignements, espaces résiduels...)

- Valoriser les **venelles** (existantes et anciennes)



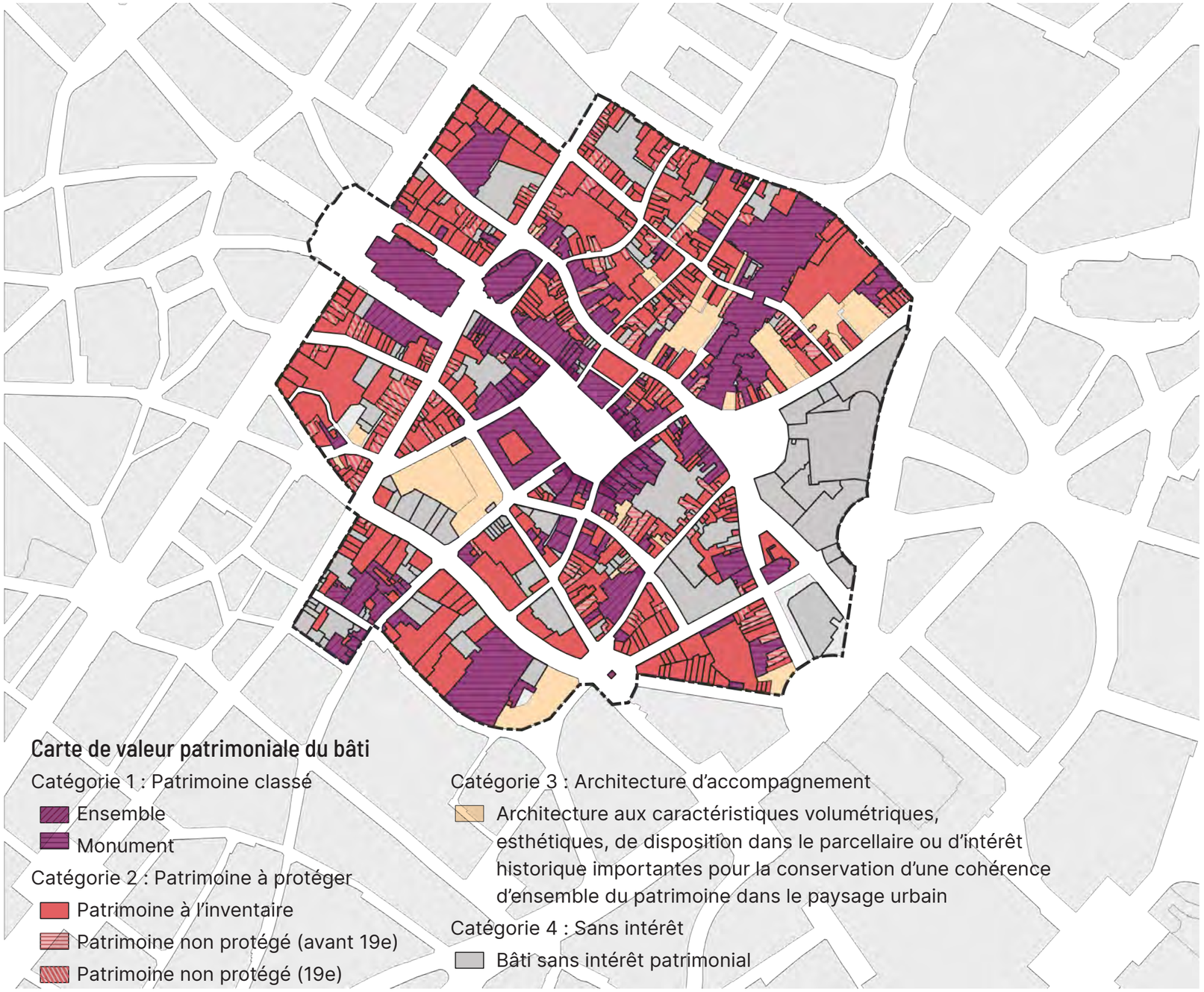


Démolitions - reconstructions - rénovation

La question des **démolitions-reconstructions** (bien que devenant minoritaires en raison de leur impact écologique) et des **rénovations lourdes** est une thématique majeure dans le périmètre : concernant le bâti non protégé, il s'agit de bien calibrer les autorisations de démolition-reconstruction pour assurer la cohérence architecturale du quartier.

Une carte de valeur patrimoniale a donc été établie et distingue 4 catégories de bâti. La méthodologie d'élaboration de cette carte est détaillée en annexe.

Les scénarios proposent **trois variations** d'autorisation de démoliton-reconstruction et de rénovation, selon les catégories.



Carte de valeur patrimoniale du bâti

Catégorie 1 : Patrimoine classé
- Ensemble
- Monument

Catégorie 2 : Patrimoine à protéger
- Patrimoine à l'inventaire
- Patrimoine non protégé (avant 19e)
- Patrimoine non protégé (19e)

Catégorie 3 : Architecture d'accompagnement
- Architecture aux caractéristiques volumétriques, esthétiques, de disposition dans le parcellaire ou d'intérêt historique importantes pour la conservation d'une cohérence d'ensemble du patrimoine dans le paysage urbain

Catégorie 4 : Sans intérêt
- Bâti sans intérêt patrimonial

Le périmètre est large et très complexe.

Le parcellaire, ancien, est profond et étroit.

Les formes urbaine sont compactes et variées, les intérieurs d'îlot sont denses et peu connus. Les fonctions s'enchevêtrent.

Cela mène à des difficultés à mener un diagnostic exhaustif et à des quantifications, notamment dans l'analyse RIE.



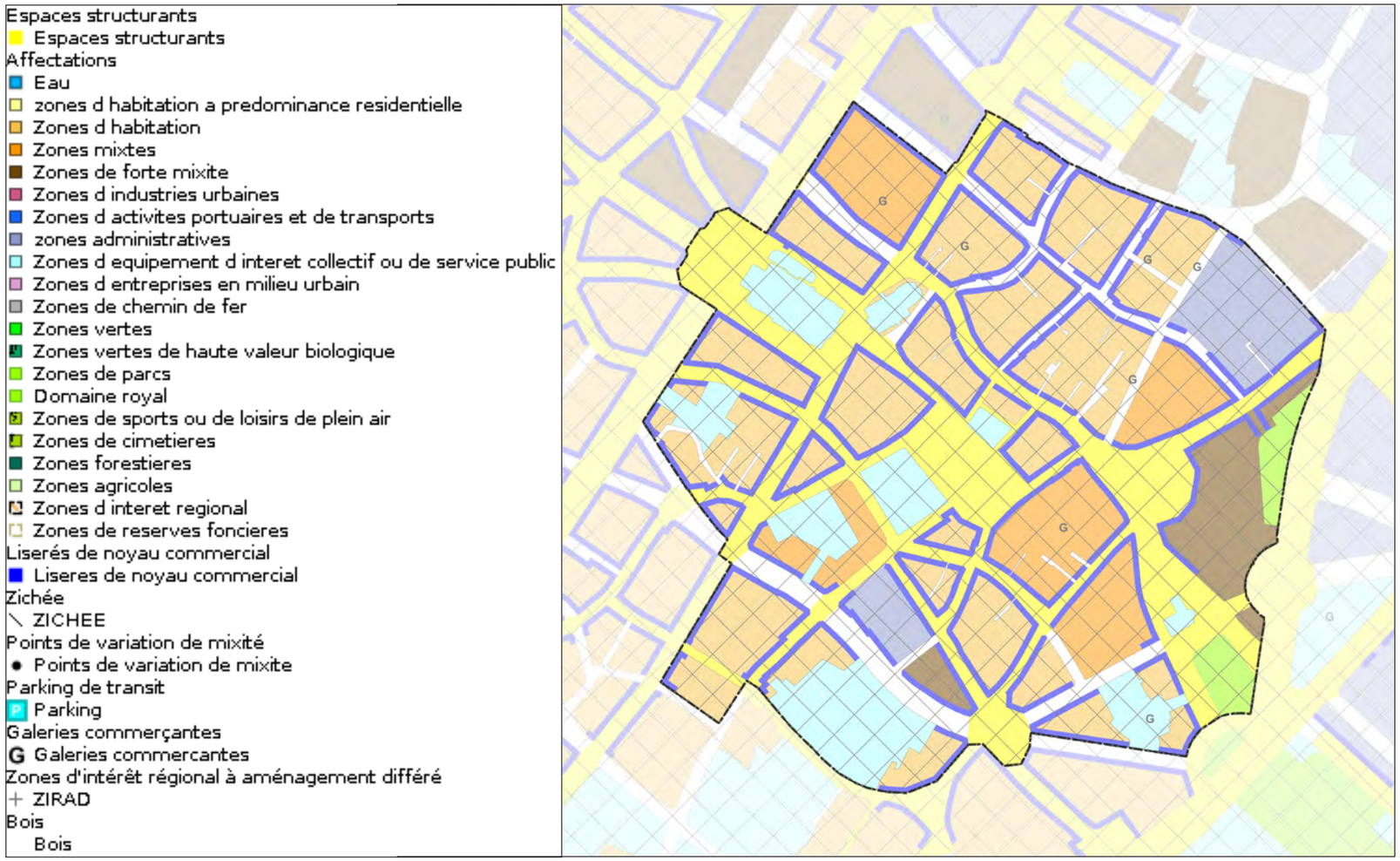
Méthodologie :

1. PRAS

Le PPAS est un outil de précision du PRAS. Le PRAS sert d'outil de référence pour les scénarios.

Le logement est déjà une fonction soutenue par le PRAS (⇒ opportunité faible en fonction des scénarios). Le quartier est majoritairement en **zone d'habitation,** mais nous trouvons aussi des **zones mixtes** (5 îlots), à **forte mixité** (2 îlots), **zones administratives** (2 îlots), **équipements** (9 sites et îlots), 7 **galeries commerciales** et 2 **zones de parc**. Une grande partie du périmètre possède des **liserés de noyaux commerciaux**.

On constate d'abord les affectations autorisées par le PRAS **par îlot dans un fichiel excel**.



Méthodologie :

1. PRAS

Dans ce même document, pour chaque îlot, nous indiquons les **différences d'affectation vis-à-vis du PRAS en fonction de chaque scénario**.

Ainsi, on pousse le curseur au maximum des fonctions que l'on souhaite privilégier au sein de chaque scénario, et inversement pour celles que l'on ne souhaite pas valoriser.

Point d'attention : le PRAS est en train d'être révisé.

A. *Les îlots au PRAS sur lesquels on peut modifier la programmation :*
- Les zones administratives
- Les zones d'équipements (programme modifiable si ppas)

B. *Les îlots au PRAS sur lesquels on veut augmenter les superficies de certaines affectations grâce à un PPAS :*
- Les zones d'habitation pour la fonction « activités productives » : *La superficie de plancher affectée aux activités productives peut être portée à 1.500 m² par immeuble à condition que cette possibilité soit prévue par un plan particulier d'affectation du sol.*
- Les zones mixtes pour la fonction productive : *La superficie de plancher affectée aux activités productives peut être portée jusqu'à 5.000 m² par immeuble lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.*
- Les zones mixtes pour la fonction commerce : *La superficie de plancher affectée aux commerces peut être portée jusqu'à 2.500 m² par projet et par immeuble lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.*
- Les zones mixtes pour la fonction commerce spécialisé : *La superficie de plancher affectée aux grands commerces spécialisés peut être portée au-delà des 3.500 m² par projet et par immeuble lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.*
- Les zones de forte mixité pour l'affectation bureau : *La superficie de plancher affectée aux bureaux peut être portée au-delà de 3.500m² par immeuble à condition que cette possibilité soit prévue par un plan particulier d'affectation du sol.*
- Les zones de forte mixité pour l'affectation commerce et commerce de gros : *La superficie de plancher affectée aux commerces ainsi qu'aux commerces de gros, peut être portée jusqu'à 5.000 m² par projet et par immeuble lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.*
- Les zones de forte mixité pour les commerces spécialisés : *La superficie de plancher affectée aux grands commerces spécialisés peut être portée au-delà des 3.500 m² par projet et par immeuble lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.*
- Les zones de forte mixité pour la fonction hôtelière : *L'augmentation de la capacité des établissements hôteliers peut être autorisée lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.*

C. *Les îlots au PRAS sur lesquels on pourrait déroger pour certaines affectations grâce à un PPAS :*
- Ex : l'hôtel tout en respectant l'objectif du PRAS de favoriser le logement.

D. *Les îlots au PRAS sur lesquels on veut être plus stricte pour une affectation* : ex : hôtel avec des rues sans Airbnb (et d'autres où on l'accepte)

Méthodologie :

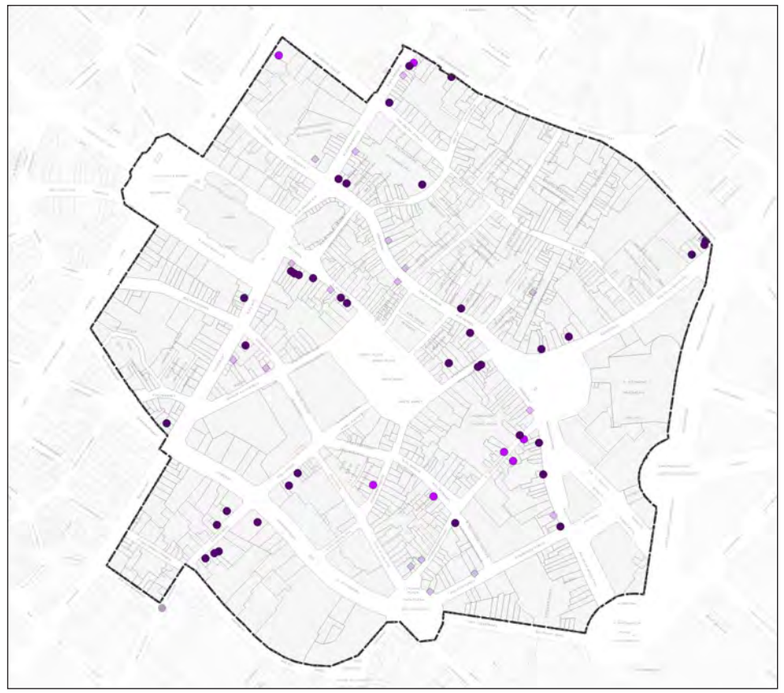
2. Fonctions sensibles

Ce sont les fonctions non caractérisées par le PRAS et qui ont besoin d'être définies pour être traitées.

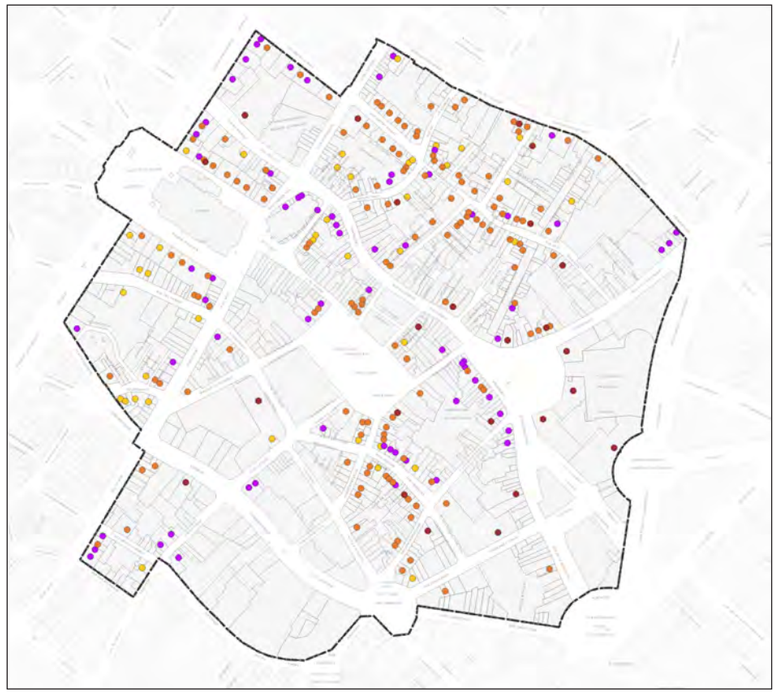
- **giftshops** : environ 40 giftshop actuellement
- **cafés et restaurants** : environ 277 actuellement
- **airbnb** : environ 300 airbnb actuellement
  rôle limité dans ce PPAS → enjeu de
  contrôle plus qu'enjeu réglementaire
- **parking**
- **hub** logistique de proximité

Ces fonctions ont une importante stratégique et sont objet d'attentions particulières dans nos scénarios.

carte des gift-shops



carte des cafés et restaurants







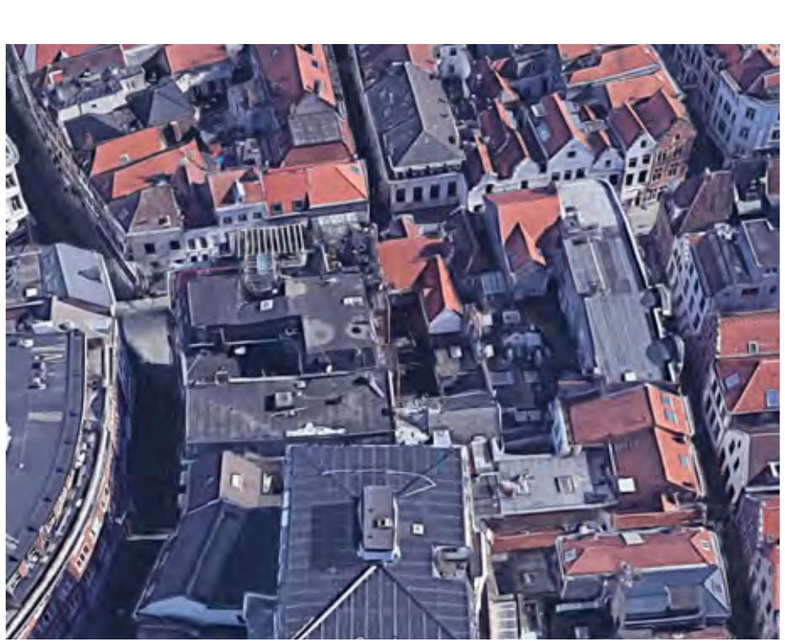


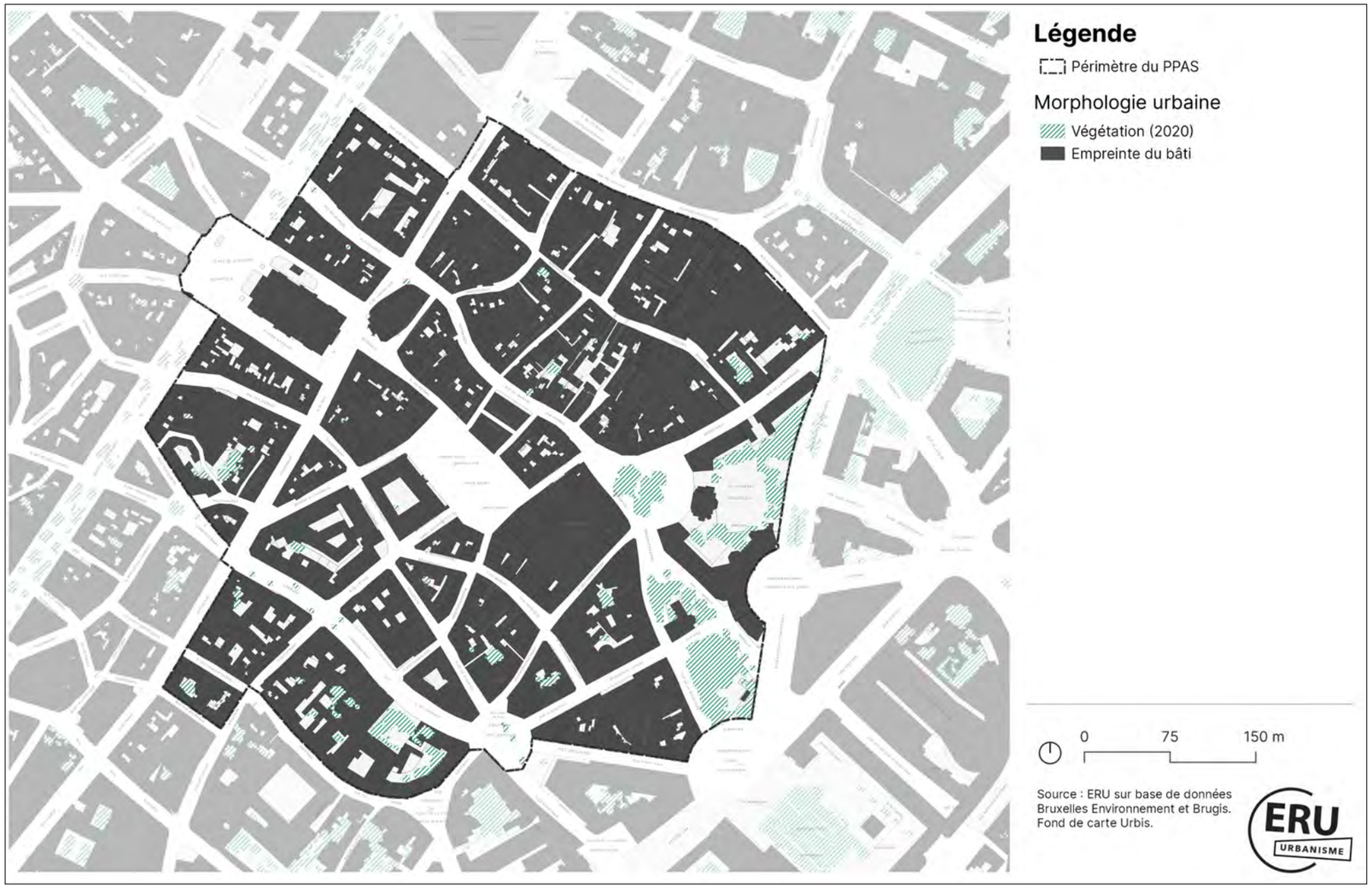
Méthodologie :

3. Intérieurs d'îlot (imperméabilisation)

Les intérieurs d'îlot du périmètre comptent parmi les plus bâtis et imperméabilisés de Bruxelles, portant préjudice au cadre de vie.

Leur dédensification et végétalisation sont l'une des variables des scénarios.





Méthodologie :

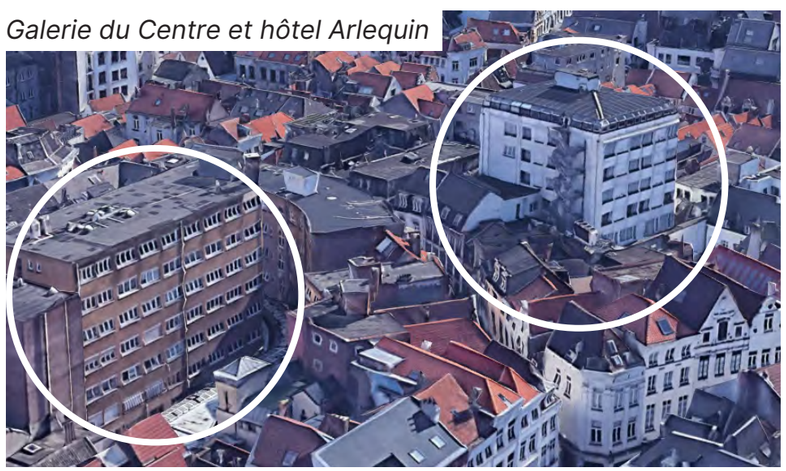
3. Intérieurs d'îlot (ruptures de gabarits)

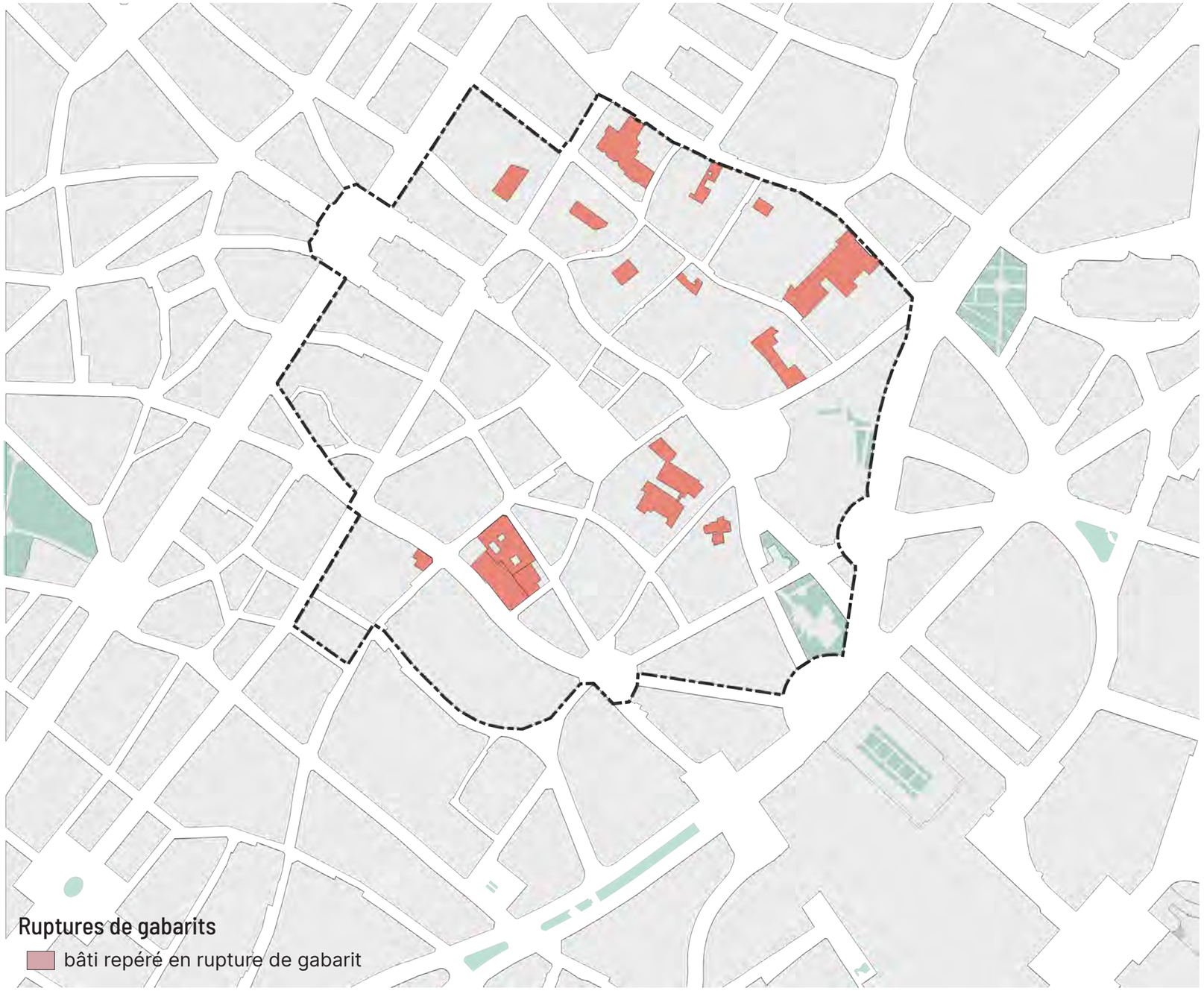
Les ruptures de gabarits désignent des **bâtiments dont l'insertion dans le tissu urbain est problématique** du fait de leur grande hauteur et de leur massivité. Ces bâtiments engendrent des **nuisances pour les bâtiments voisins**, notamment en intérieur d'îlot, et dégradent la qualité du paysage urbain perçu et vécu. Sur base du relevé des gabarits du périmètre, certains bâtiments ont été identifiés et leur arasement proposé dans le cadre des hypothèses de scénario.

Parking Ecuyer



Galerie du Centre et hôtel Arlequin





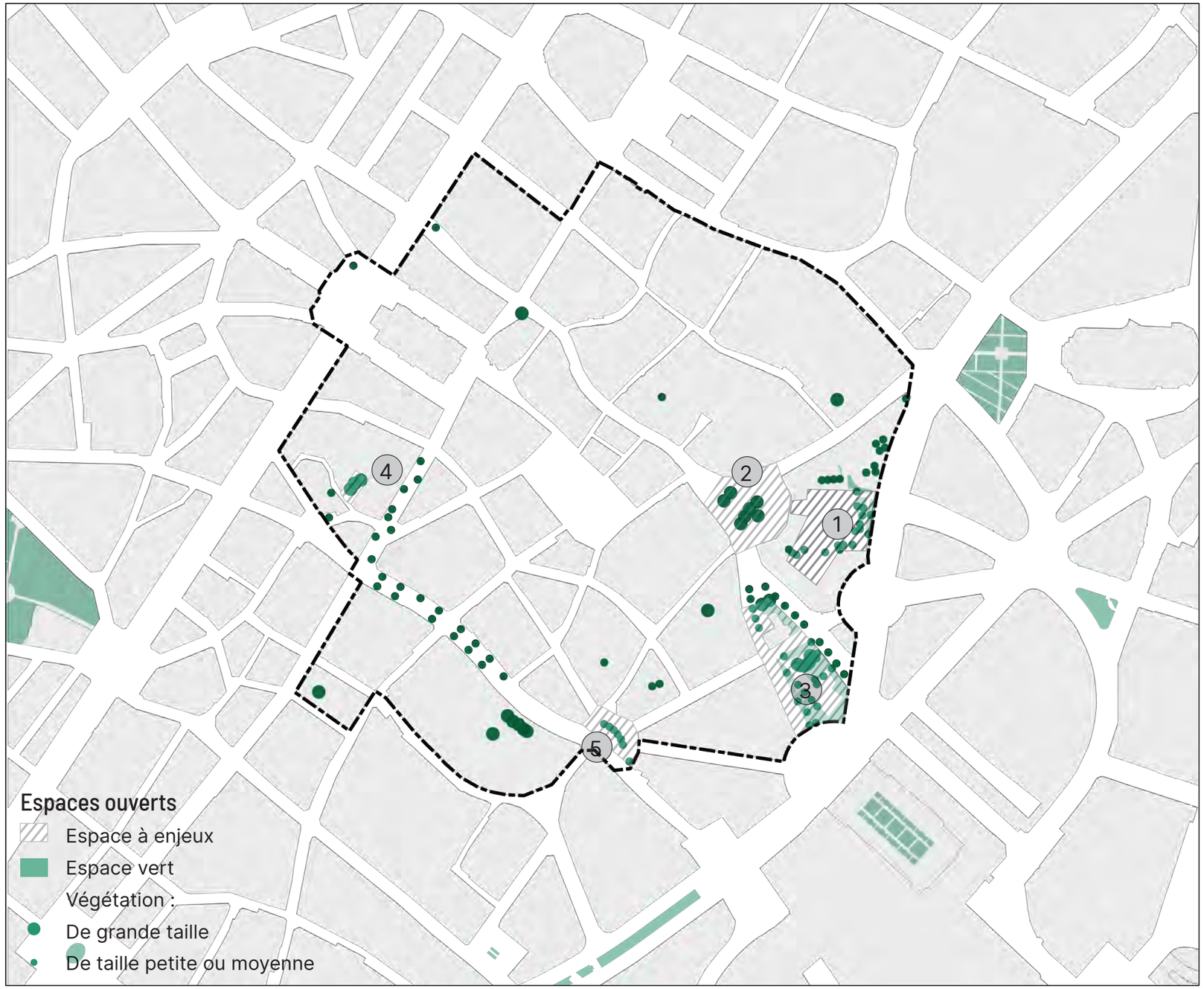
Méthodologie :

4. Les espaces ouverts

Les espaces publics sont peu végétalisés et, surtout, peu perméables. La place Agora, la place d'Espagne et le square de la Putterie comptent quelques arbres de grand gabarit. Les variables des scénarios incluent la **mise en pleine terre et l'arborisation de espaces publics et voiries selectionnés en fonction des possibilités de végétalisation** (statut, gabarits, possibilités techniques), ainsi que la **végétalisation des façades**.

Espaces à enjeux

1. Place d'Espagne (**Site-clé non bâti)**
2. Place Agora
3. Square de la Putterie
4. Square Jo Cox
5. Place Saint-Jean



1. Place d'Espagne



- ↑ Dernier grand espace libre du périmètre
- ↑ Lien entre ville haute/basse
- ↓ Espace encaissé en 'intérieur d'îlot'
- ↓ Parking souterrain frein à certains aménagements
- ↓ Mauvaise qualité, scénographie urbaine illisible
- ↗ Intégrer la place d'Espagne dans les maillages stratégiques
- ↗ Potientiel de construction-liaison vers le bd de l'Impératrice
- ↗ Implémentation d'équipements nécessaires au périmètre
- ↘ Présence de la trémie empêche lien avec la place Agora
- ↘ Besoin de contrôle social

2. Place Agora



3. Square de la Putterie



4. Square Jo Cox



5. Place Saint-Jean



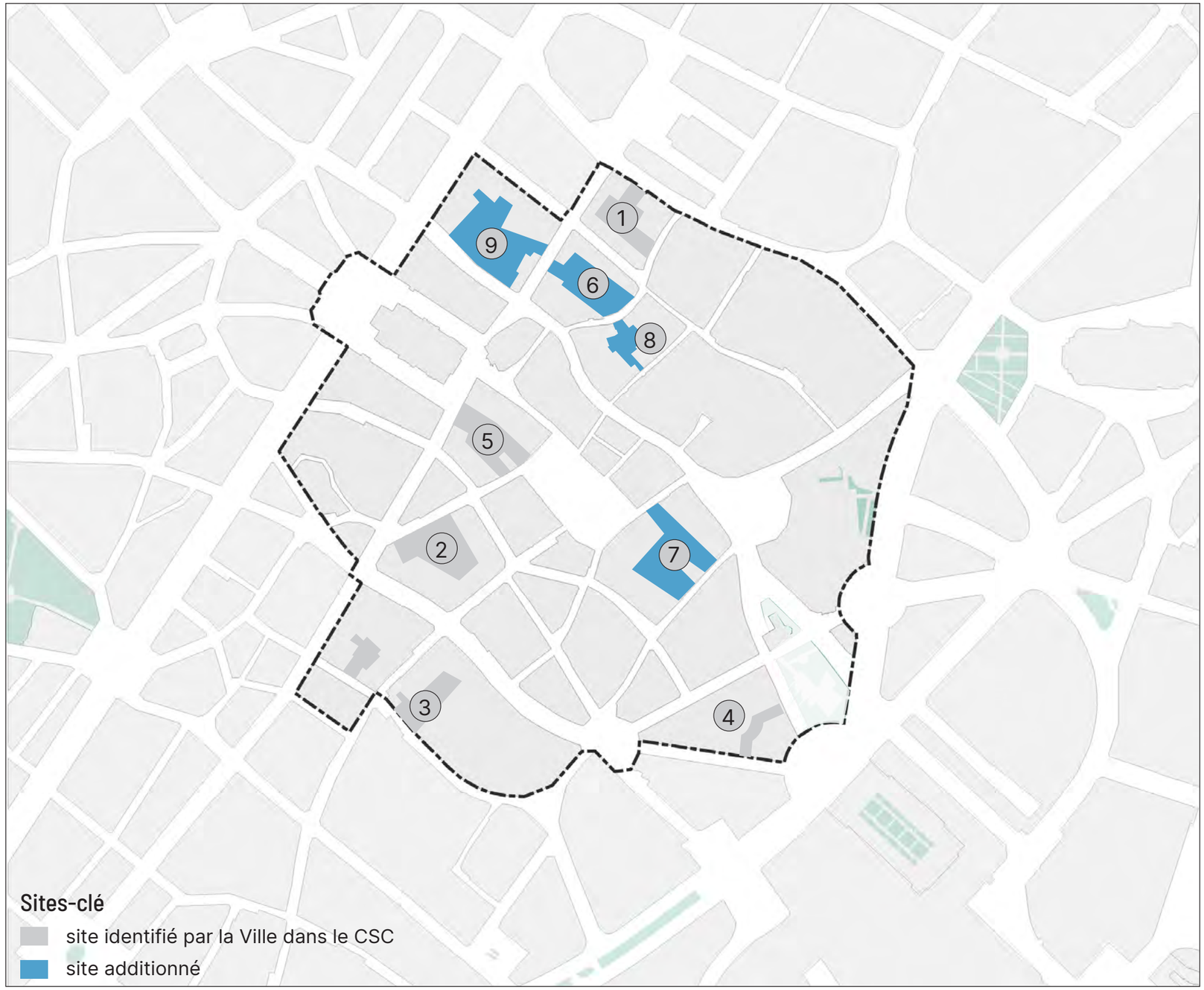
Sites-clé

Les sites-clé sont définis comme des sites en mutation ou avec mutation potentielle ayant un impact à l'échelle de l'îlot au minimum, et dont les évolutions ne peuvent être suffisamment cadrées par des prescriptions transversales à l'ensemble du périmètre.

1. **Parking Ecuyer** (ville de Bruxelles)
2. **Commissariat** (zone de Police Bruxelles-Ixelles)
3. **Rue du Chêne** (ville de Bruxelles)
4. **Galerie Bortier** (ville de Bruxelles)
5. **CBC** (privée)
6. **Galerie du Centre** (privée)
7. **Galerie Agora** (privée)
8. **Hôtel Arlequin** (privée)
9. **Rue du Marché aux Poulets** (privée)

Grands Carmes : projet déjà défini, site-clé non développé

Place d'Espagne : site-clé non bâti abordé avec les espaces ouverts



1. Parking Ecuyer



↑ Parcelle de taille conséquente (1700 m2) avec deux connexions à la voirie

↓ Construction massive en intérieur d'îlot (R+7), dominant le bâti aux alentours

↗ Parcelle appartenant aux pouvoirs publics

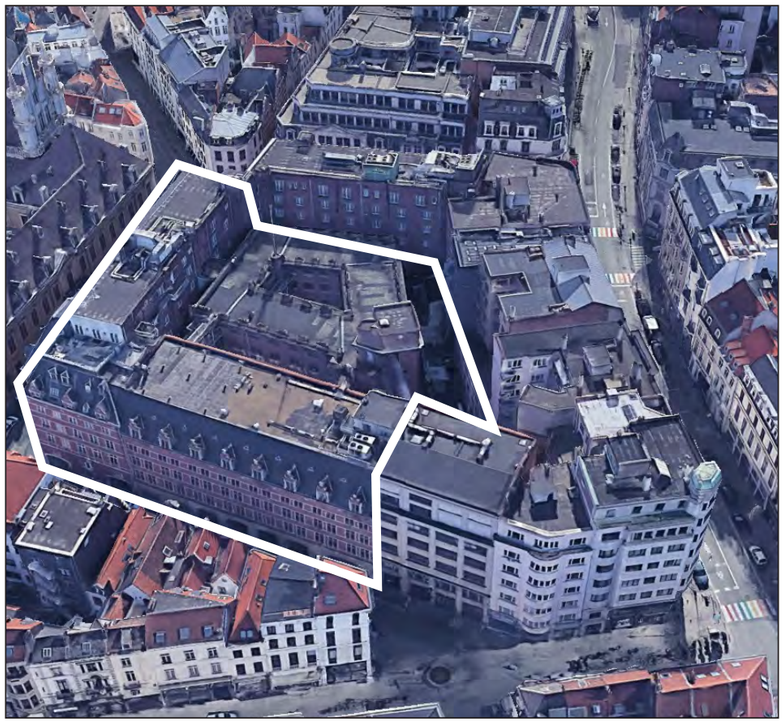
↗ Les parkings publics en centre-ville sont loin de la saturation

↗ Reconversion en logement en dédensifiant, améliorant le bâti et l'intérieur d'îlot et perméabilisant le sol

↘ Difficulté de la reconversion du bâtiment

↘ Equilibre à trouver entre rentabilité et dédensification

2. Commissariat



↑ Position stratégique du bâtiment, proche Grand-Place

↑ Bâtiment prestigieux malgré sa construction récente

↑ Surface très importante avec de beaux volumes

↓ Très peu d'espaces extérieurs ; intérieurs à rénover

↗ La revitalisation d'un bâtiment prestigieux peut être un lieu pour le quartier

↗ Le bâtiment offre plusieurs affectations possibles

↗ Grande toiture plate à végétaliser ou occuper

↘ Le bâtiment n'appartient pas à la Ville de Bruxelles et doit être rentabilisé par son propriétaire

3. Rue du Chêne



↑ Configuration intéressante du site, avec une cour et une longue aile d'ateliers perpendiculaire à la rue

↑ Qualités de l'architecture industrielle et attrait des espaces intérieurs

↗ Opportunité de reconversion du bâtiment des services techniques en respectant le bâtiment existant

↘ L'éventuel intérêt du Parlement Bruxellois à y installer des bureaux ne devrait pas empêcher une réflexion sur l'affectation la plus pertinente

4. Galerie Bortier



↑ Belle galerie commerçante, conçue par Jean-Pierre Cluysenaar

↑ Identité forte

↓ Peu de visibilité avec une forme peu claire

↓ Déclin du commerce et apparition de cellules vides

↗ La Régie a lancé un appel d'offres pour une occupation temporaire - ouverture à créer un nouveau dynamisme et identité

↗ La situation de la galerie et ses qualités esthétiques sont deux leviers pour une dynamisation future

↗ La galerie a des caractéristiques singulières par rapport aux autres galeries commerçantes

↘ Difficulté à pérenniser un projet culturel ou commerçant si ne public n'adhère pas

5. CBC



↑ Position stratégique de l'îlot, donnant sur la Grand-Place

↓ Intérieur d'îlot complexe et intriqué

↓ Intérieurs des bâtiments dénaturées

↗ Positionnement vis-à-vis des fonctions à soutenir pour cet endroit

↗ Faire un bilan écologique des alternatives démolition-reconstruction vs rénovation

↗ Besoin de dédensification du quartier et opportunité d'une circulation en intérieur d'îlot

↘ Densification excessive du projet immobilier, avec problèmes de vis-à-vis

6. Galerie du Centre



↑ Forte connectivité aux voiries environnantes

↓ Très mauvais état de la galerie

↓ Manque de qualité de l'offre comm. et de l'identité du lieu

↗ Réfléchir à la dédensification de l'îlot : les bâtiments représentent une rupture importante de gabarit et occupent tout l'intérieur de l'îlot

↗ Végétalisation des toitures plates

↘ Problèmes sociaux et d'hygiène de la galerie semblent encore très présents

↘ Difficultés de gestion de l'ensemble du bâtiment (commerce, logement, bureaux...)

7. Galerie Agora



↑ Forte connectivité aux voiries environnantes et emplacement privilégié

↓ Mauvais état de la galerie, très sombre

↓ Manque de qualité de l'offre comm.et de l'identité du lieu

↓ Grande quantité de cellules commerciales

↗ Réfléchir à la dédensification de l'îlot : les bâtiments représentent une rupture importante de gabarit et occupent tout l'intérieur de l'îlot

↗ Végétalisation des toitures plates

↘ Difficultés de gestion de l'ensemble du bâtiment (commerce, bureaux...)

8. Hôtel Arlequin



Nouveau site-clé depuis le diagnostic. Bâtiment identifié comme impactant par le Brat : rupture de gabarits, intérieur d'îlot très imperméabilisé avec beaucoup d'annexes, vieil hôtel amené à évoluer pour mise aux normes.

↓ Rupture de gabarit

↓ Densification extrême

↗ Valorisation de la venelle

↗ Retrouver gabarits du tissu urbain

↘ Amener plus d'habitabilité passe par de grands travaux

9. Rue du Marché aux Poulets



Nouveau site-clé depuis le diagnostic. Bâtiment identifié comme impactant par le Brat : très grand site avec un intérieur d'îlot entièrement imperméabilisé, ensemble de bâtiments hauts. Les deux parcelles impactent ensemble tout l'intérieur d'îlot : proposition d'y réfléchir de manière commune.

↑ Qualité architecturale Ancienne Grande Maison de Blanc (façade et toiture classées)

↓ Rupture de gabarit (immeuble de bureau)

↓ Intérieur d'îlot peu qualitatif et très bâti

↗ Dédensification et végétalisation de l'intérieur d'îlot possible

↗ Venelle historique à retrouver

↘ Activité du casino contraignante

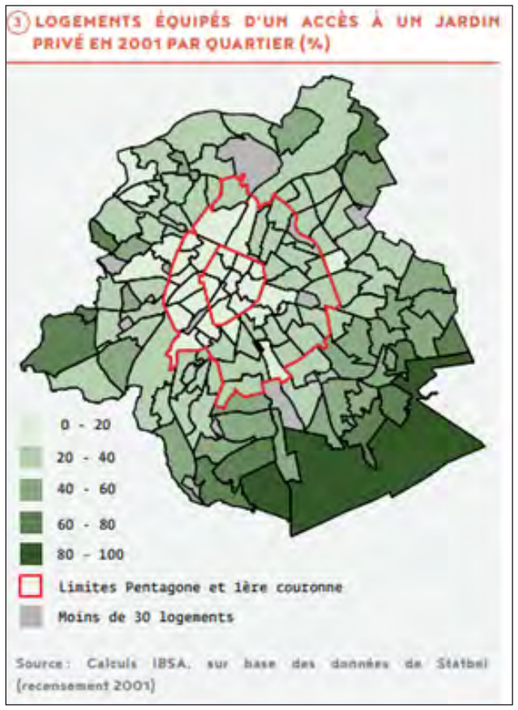
Scénarios



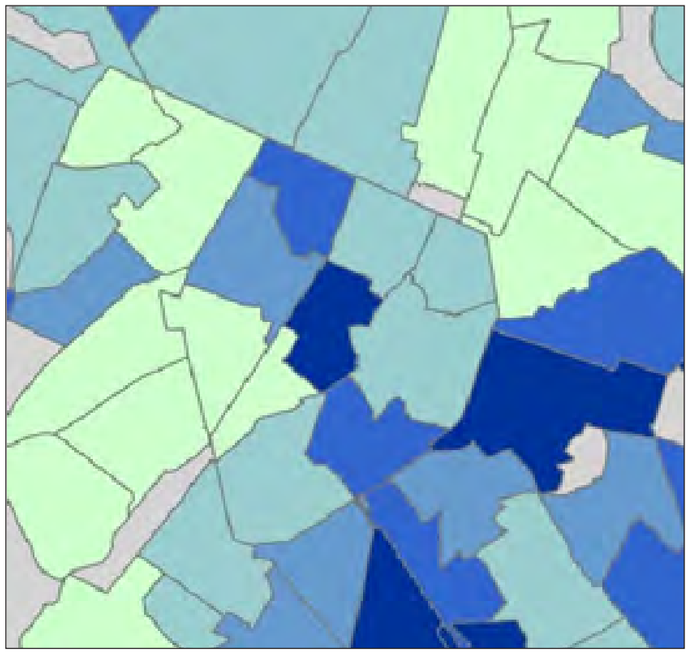
scénario 1
Un quartier habité



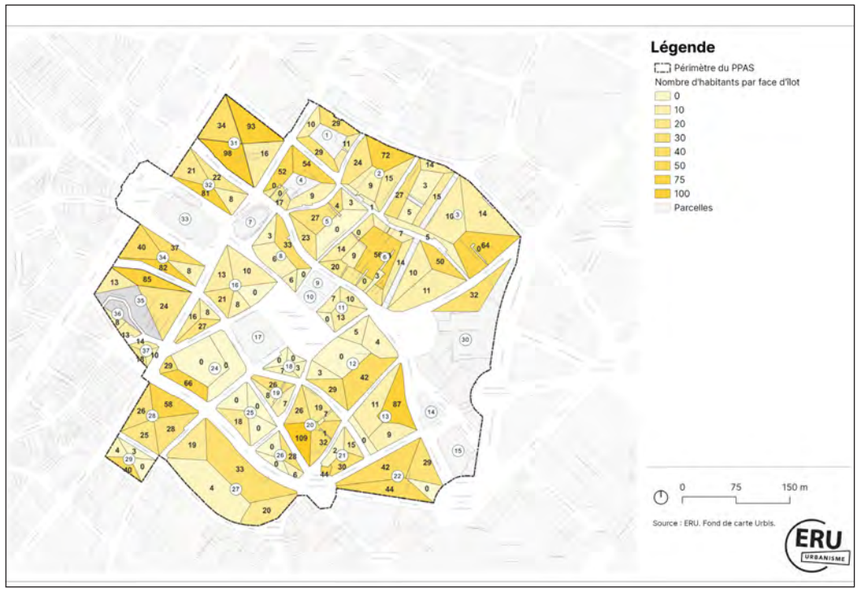
Aujourd'hui le quartier est **peu attractif** pour les habitants : grande densité bâtie, absence d'équipements de quartier, nuisances sonores, manque d'habitabilité et d'espaces verts, petits logements aux loyers élevés. Parmi les habitants, **il n'y a pas de jeunes** (9%, alors que la moyenne régionale est de 23% en 2019).

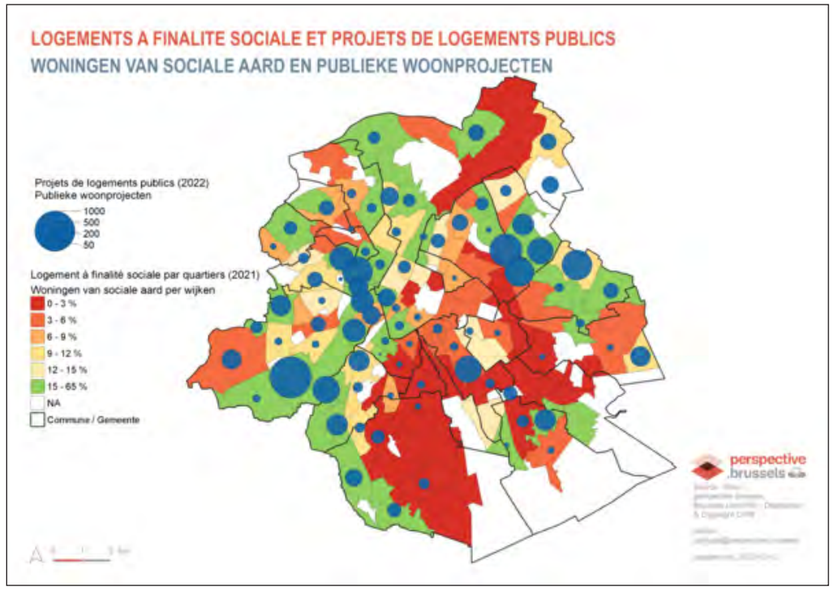


Montant des loyers par quartier



Habitants par face d'îlot



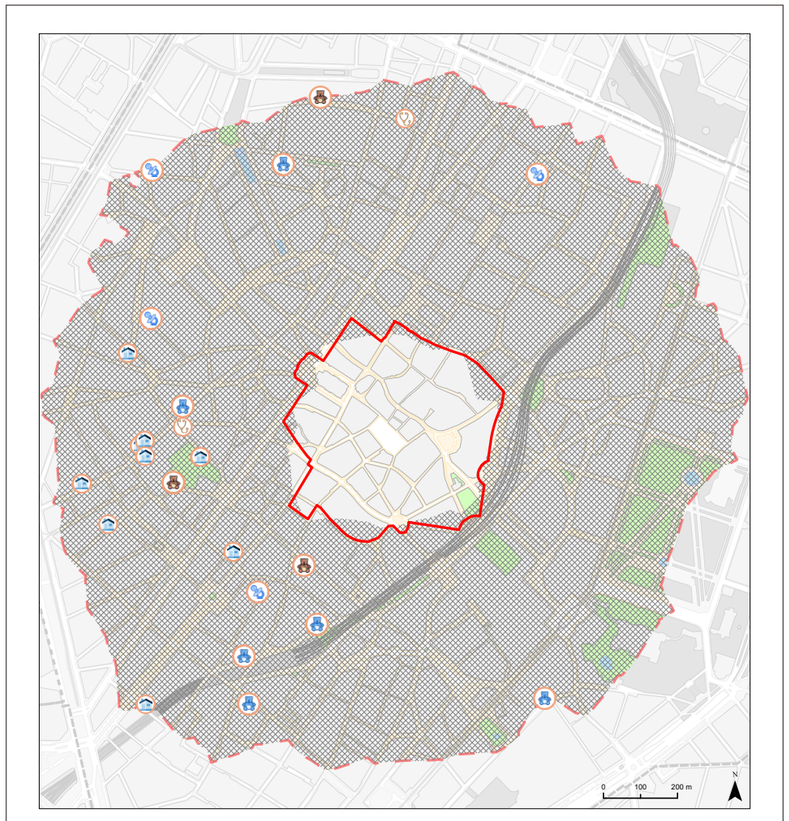


L'attractivité touristique amène des **flux de touristes et le développement de fonctions liées** : hébergement touristique à la place du logement, commerces pour touristes ou de destination à la place du commerce local, muséification et évènements en grande quantité.

Les équipements de quartier se trouvent hors de périmètre, essentiellement à l'ouest et au sud.

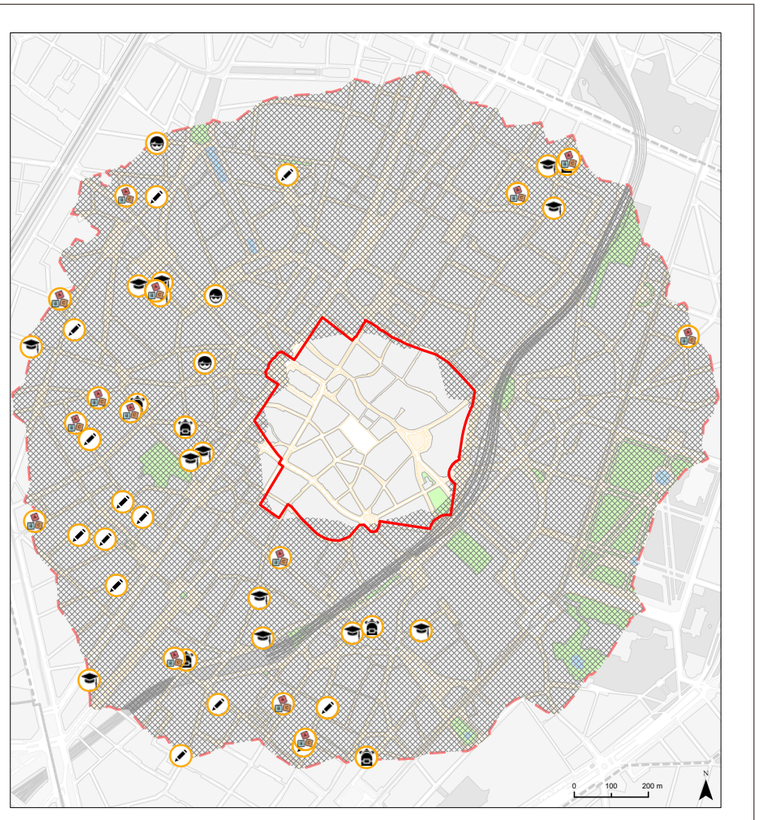
Choco story Brussels





PETITE ENFANCE 4 KINDERJAREN

- Crèches de la Ville de Bruxelles (FR) - Crèches van de Stad Brussel (FR) (4)
- Crèches de la Ville de Bruxelles (NL) - Crèches van de Stad Brussel (NL) (0)
- Crèches, prégardiennats et maisons d'enfants (gestion autre) (FR) - Crèches, peutertuinen en kinderdagverblijven (andere beheer) (FR) (6)
- Crèches, prégardiennats et maisons d'enfants (gestion autre) (NL) - Crèches, peutertuinen en kinderdagverblijven (andere beheer) (NL) (4)
- Accueillantes - Onthaalouders (20)
- Consultations pour enfants (K&G) - Consulten voor kinderen (K&G) (0)
- Consultations pour enfants (ONE) - Consulten voor kinderen (ONE) (2)
- PPAS UNESCO - BBP UNESCO
- Zone d'accessibilité en moins de 10 min pour une partie de la population du PPAS - Bereikbaarheidslimiet zone in minder dan 10 min voor een deel van de populatie van de BBPP
- Limite d'accessibilité en 10 min pour une partie de la population du PPAS - Bereikbaarheidslimiet in 10 min voor een deel van de populatie van de BBP



JEUNESSE 5 JEUGD

- Ecoles maternelles francophones - Franstalige kleuterscholen (11)
- Ecoles maternelles néerlandophones - Nederlandstalige kleuterscholen (3)
- Ecoles primaires francophones - Franstalige lagere scholen (11)
- Ecoles primaires néerlandophones - Nederlandstalige lagere scholen (2)
- Ecoles secondaires francophones - Franstalige secundaire scholen (10)
- Ecoles secondaires néerlandophones - Nederlandstalige secundaire scholen (9)
- Ecoles des devoirs - Huiswerk scholen (13)
- Maisons des enfants - Huizen voor het Kind (1)
- Centres de jeunes - Jeugdcentra (5)
- PPAS UNESCO - BBP UNESCO
- Zone d'accessibilité en moins de 10 min pour une partie de la population du PPAS - Bereikbaarheidslimiet zone in minder dan 10 min voor een deel van de populatie van de BBPP
- Limite d'accessibilité en 10 min pour une partie de la population du PPAS - Bereikbaarheidslimiet in 10 min voor een deel van de populatie van de BBP

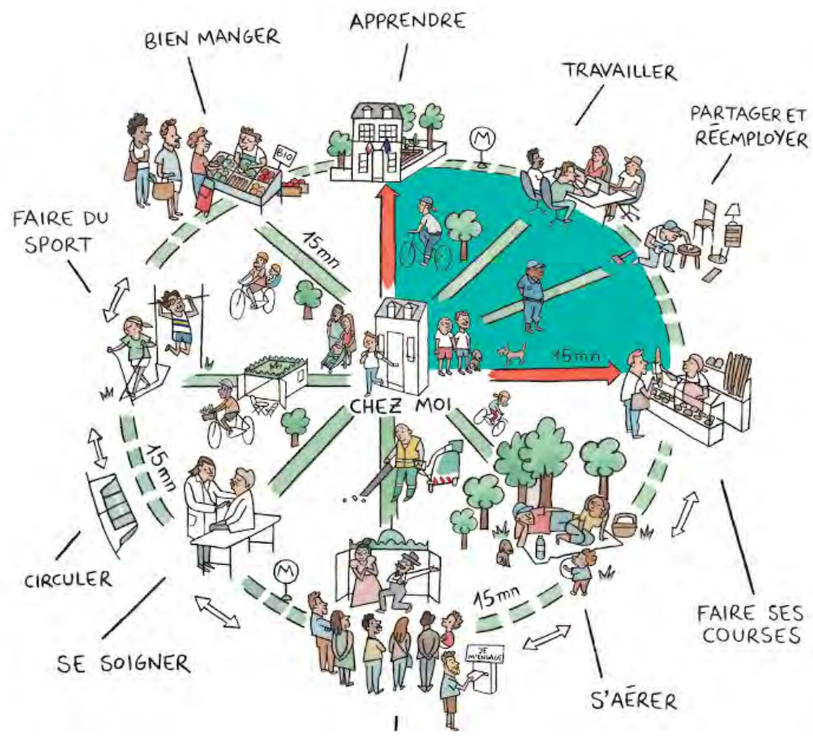
Cartes de la Ville à 10 minutes, Ville de Bruxelles

Si le **logement est déjà bien protégé par le PRAS** (27 îlots sur 37 se trouvent en zone d'habitation), cette protection ne suffit pas à assurer l'occupation réelle des logements. Ce scénario est donc un scénario proactif pour **déployer une plus grande offre de logement (notamment public)** et développer un quartier agréable à vivre.

Le PRAS étant en cours de révision, il s'agit toutefois d'être prudents sur les évolutions à venir : certaines dispositions réglementaires du PRAS actuel seraient intéressantes à conserver **(0.12)** pour ce scénario, pour garantir la priorité au logement.

Pour cela, aux qualités existantes du centre-ville (lieu central, dynamisme, très bonne accessibilité) que recherchent certaines populations (étudiants, jeunes actifs, seniors), ce scénario vise à **développer la ville à 10 minutes** en augmentant l'offre en équipements de quartier et en favorisant le commerce de proximité. L'augmentation du nombre d'habitants pèsera sur les dynamiques commerciales, améliorant aussi la mixité fonctionnelle.

L'**habitabilité** est également améliorée : petits espaces verts et non-bâtis, résolution des ruptures de gabarits, plantations d'arbres à haute tige.





Stratégies :

1.1 Favoriser le logement, notamment public

1.2 Maîtriser les fonctions nuisibles au logement (hébergement touristique, commerce touristique)

1.3 Développer les équipements locaux (ville à 10') et l'habitabilité du quartier

1.1 Favoriser le logement, notamment public

Développement du logement sur tout le périmètre

- 100% de logement public dans les parcelles appartenant aux pouvoirs publics
- Quota de 25% de logement public dans un projet de logement, sur les îlots dotés de bâtiments de taille conséquente (où le quota est ainsi atteignable et impactant), ciblant des opérations immobilières futures
- Amélioration de l'accès aux logements grâce aux venelles

Priorité au logement dans les sites-clés

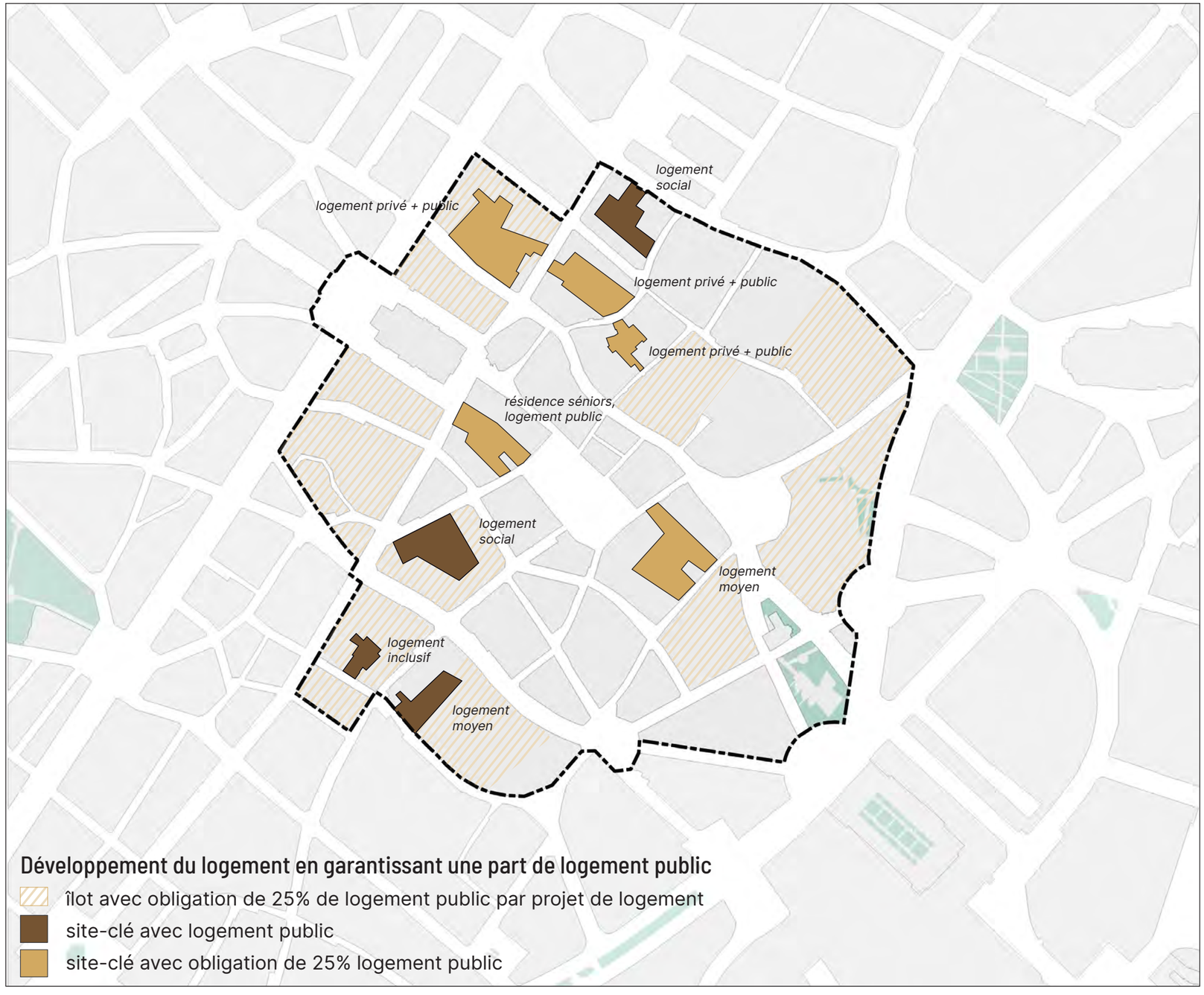
Les sites-clés représentent des opportunités de grandes surfaces, notamment sur les parcelles publiques dont l'opération peut être maîtrisée.

- Logement développé dans tous les sites-clés sauf un (Galerie Bortier, non adapté)
- +40.000 m² de logements développés

Tolérance des modifications lourdes en faveur du logement

- Les démolitions-reconstructions avec remembrement sont autorisés dans le bâti non patrimonial (catégories 3 et 4), à condition d'y implanter du logement.
- La rénovation lourde du bâti patrimonial non classé (catégorie 2) est permise.

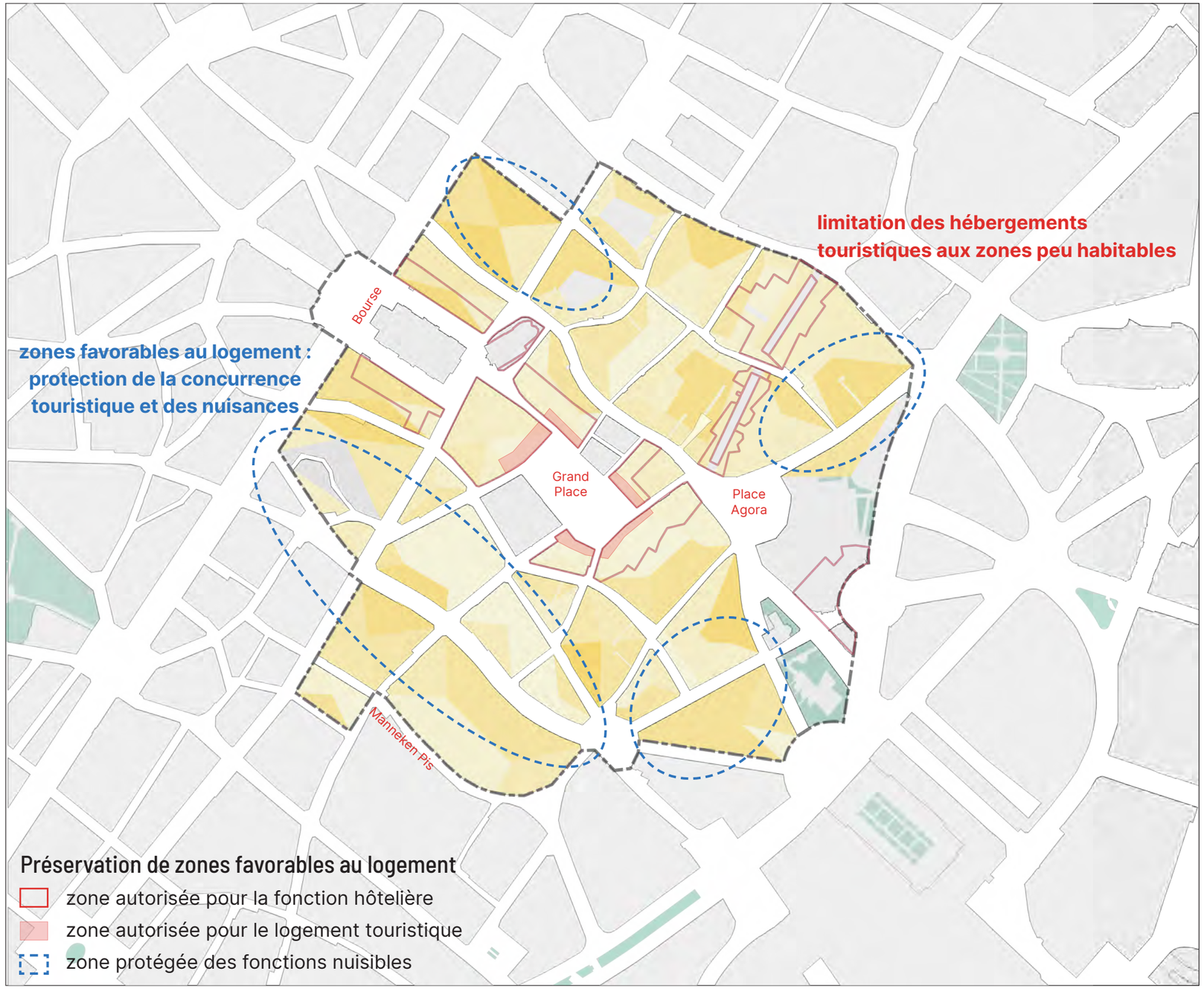
Les actions sont détaillées dans l'excel de Programmation



1.2 Maîtriser les fonctions nuisibles au logement

Maîtrise du logement touristique

- Protection des îlots de la fonction hôtelière : les hôtels sont uniquement autorisés dans des zones ciblées (zones avec des nuisances existantes, pas de surface habitable ou luminosité faible)
- Régulation du nombre de Airbnbs : le logement touristique type Airbnb est autorisé sur le parcellaire historique autour de la Grand-Place à condition de ne pas diviser le bâtiment en différents appartements.
- Création, en creux, de zones favorables au logement (dans la mesure du possible)



Les actions sont détaillées dans l'excel de Programmation

1.2 Maîtriser les fonctions nuisibles au logement

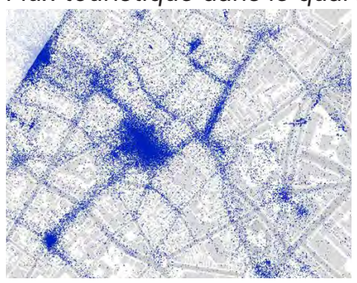
Commerces de proximité favorisés

- Limitation des m² commerciaux pour assurer des commerces à taille humaine
- Interdiction du commerce spécialisé pour favoriser le commerce de proximité
- Limitation forte des giftshop : quota de 15 giftshop (réduction de 2/3 de la situation existante) concentrés autour de la Grand-Place (soit en moyenne 2 par rue). L'offre touristique continue ainsi d'exister, de manière plus restreinte et en limitant les nuisances sur l'habitabilité

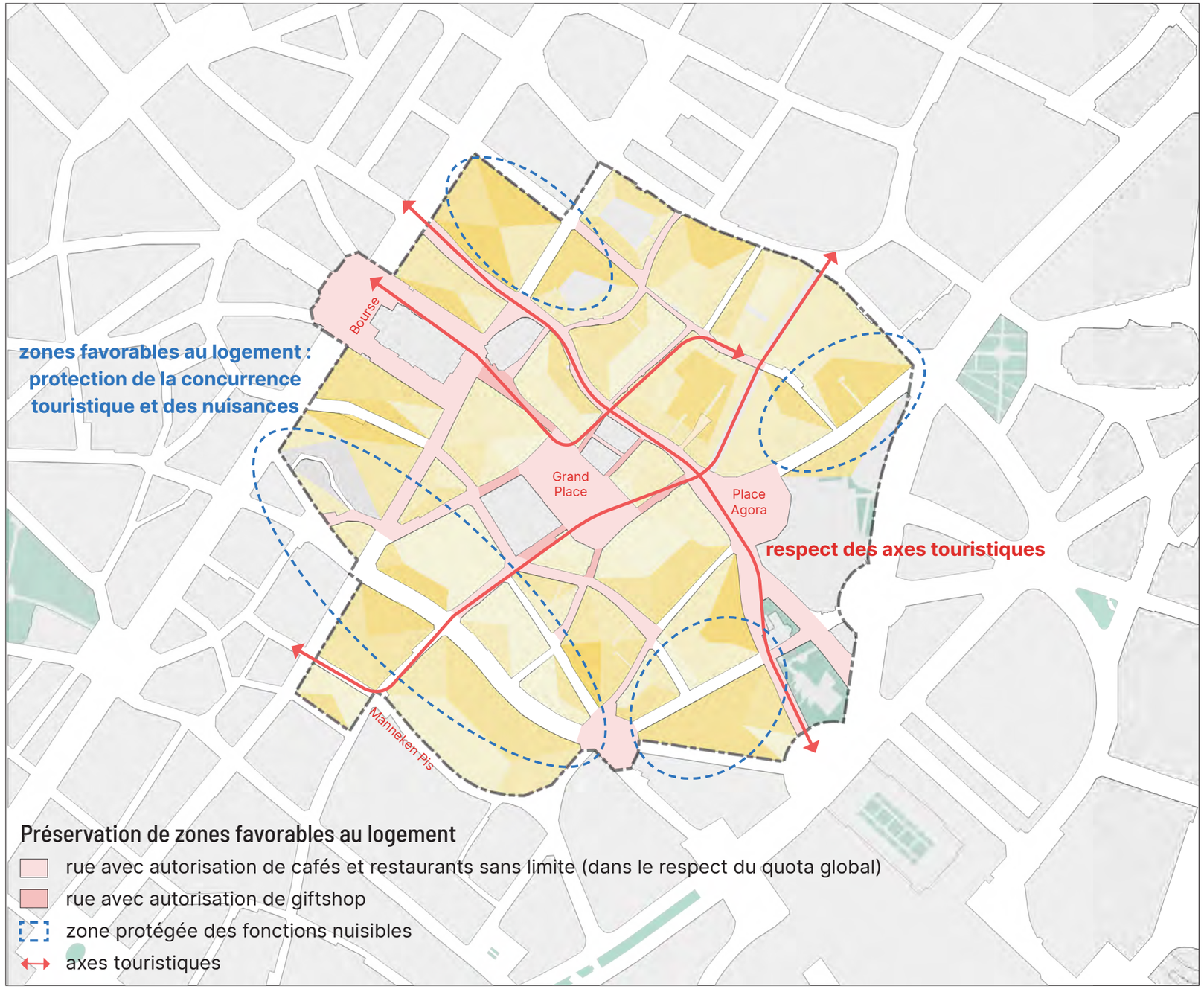
Limitation des nuisances dues au cafés et restaurants

- Quota de 100 cafés et restaurants (réduction de 2/3 de la situation existante) : sur environ 1000 commerces existants, ils représenteraient 10%
- Limite d'un café/restaurant par face d'îlot (sauf dans les rues aujourd'hui très animées, pour préserver les axes touristiques existants)
- Interdiction de café/restaurant aux étages

Flux touristique dans le quartier (diagnostic, p. 170)



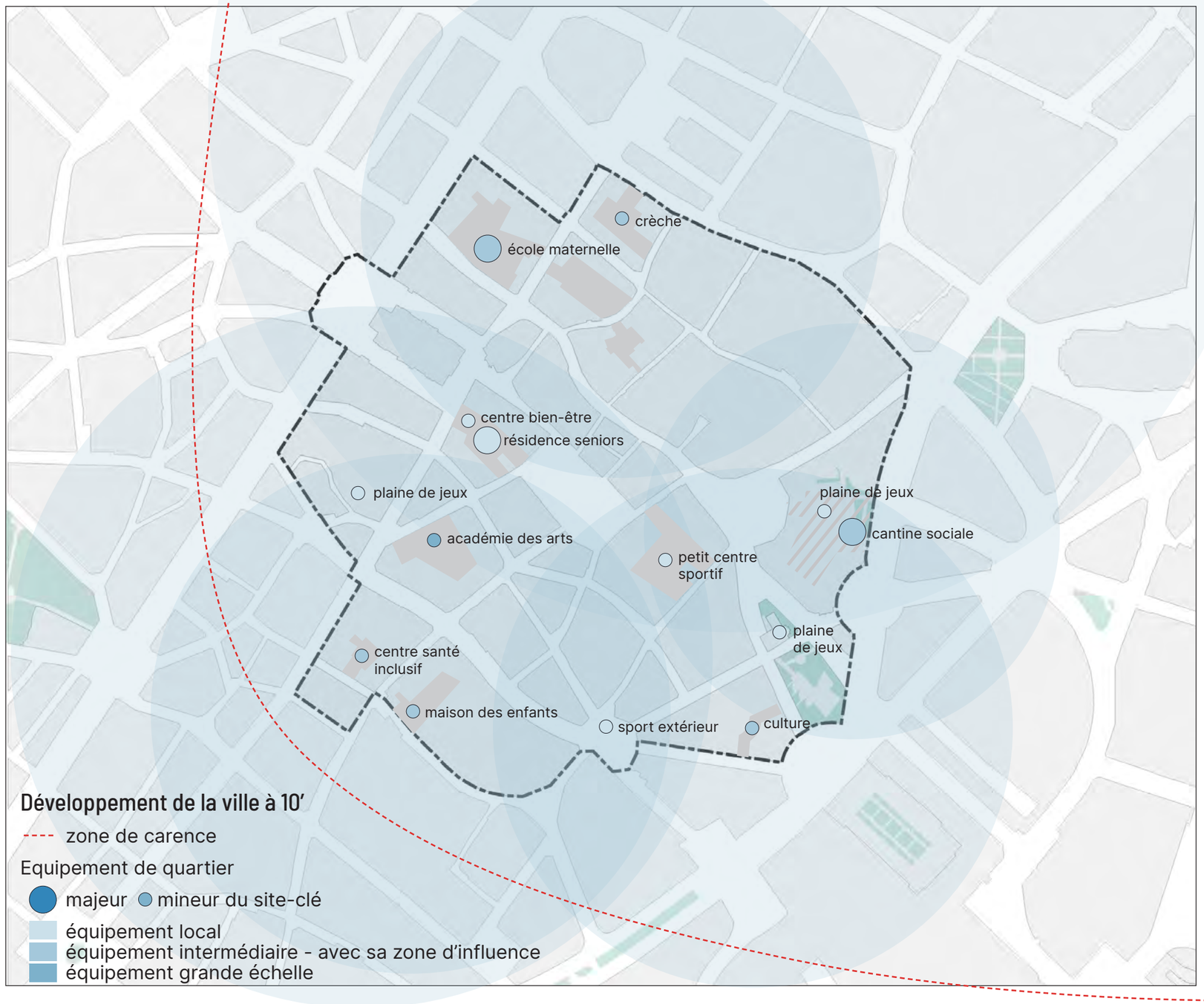
Les actions sont détaillées dans l'excel de Programmation



1.3 Développer les équipements locaux et l'habitabilité du quartier

Développement prioritaire d'équipements de quartier dans les sites-clés

- Les équipements identifiés comme manquants dans l'analyse de la Ville à 10' sont développés dans les sites-clés, selon les opportunités (situation géographique, concordance avec le bâti existant et l'équipement, espace ouvert disponible ou à retrouver)
- Les équipements d'extérieur (plaine de jeux, structure de sport) sont implantés dans l'espace public



Les actions sont détaillées dans l'excel de Programmation

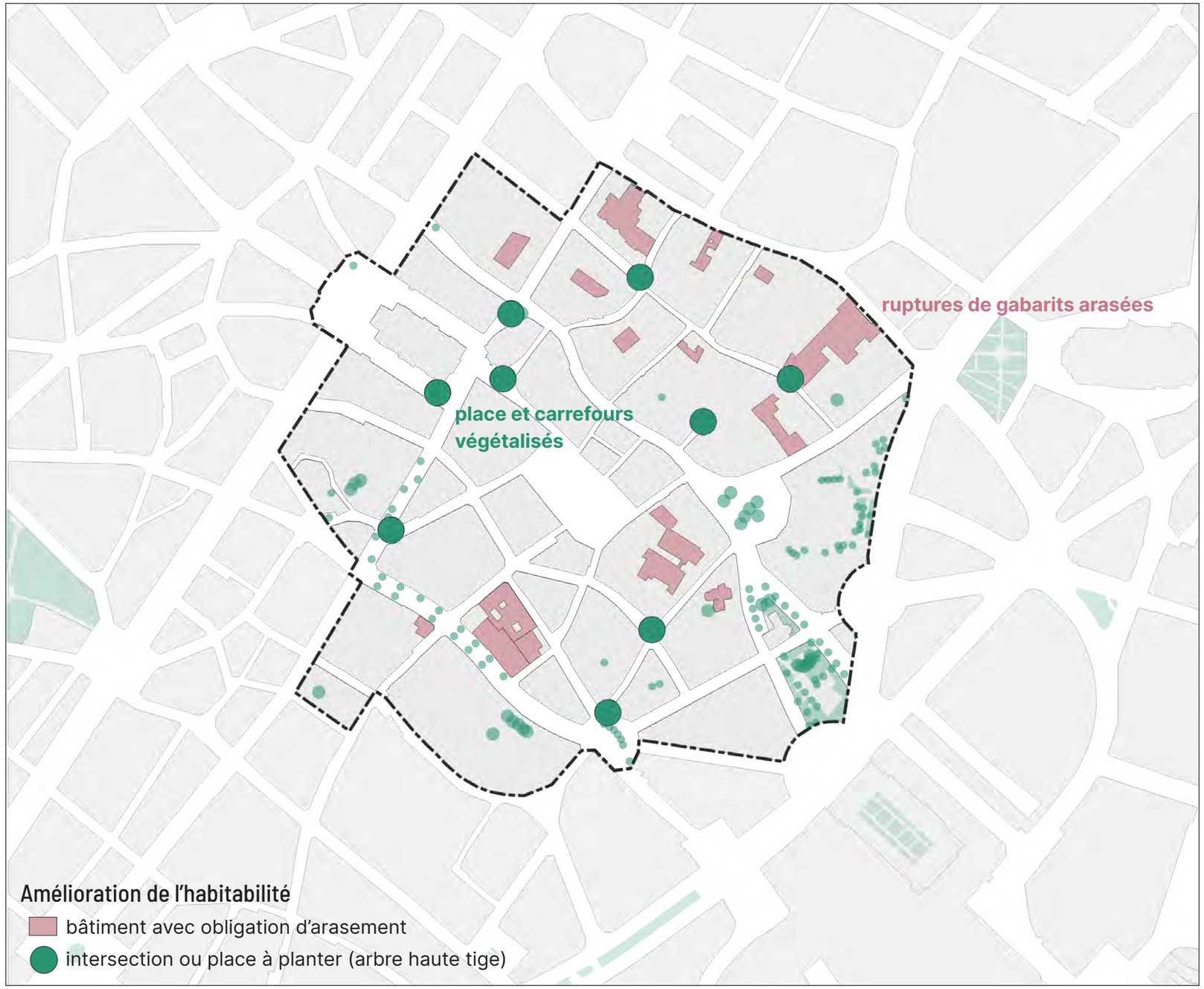
1.3 Développer les équipements locaux et l'habitabilité du quartier

Amélioration des intérieurs d'îlots

- Ruptures de gabarits solutionnées
- Annexes converties en fonctions dites calmes ou détruites, à l'exception des annexes patrimoniales préservées
- Pleine terre favorisée : 30% non bâti par parcelle dont 75% pleine terre (sur base de Good Living)

Limitation des îlots de chaleur urbains

- Végétalisation de l'espace public avec des arbres à haute tige dès que possible
- Végétalisation des façades non protégées avec des plantes grimpantes
- La dédensification des intérieurs d'îlots permet également de limiter les îlots de chaleur urbains



Les actions sont détaillées dans l'excel de Programmation

Priorité aux équipements extérieurs (plaine de jeux, sport extérieur) et au développement d'une vie de proximité (place publique, marché). Ce scénario développe aussi la végétation par plantations d'arbres à haute tige sur les places.

1. Place d'Espagne
cantine sociale, place publique

2. Place Agora
marché alimentaire (hebdomadaire)

3. Square de la Putterie
plaine de jeux, piétonnisation

4. Square Jo Cox
plaine de jeux

5. Place Saint-Jean
sport extérieur

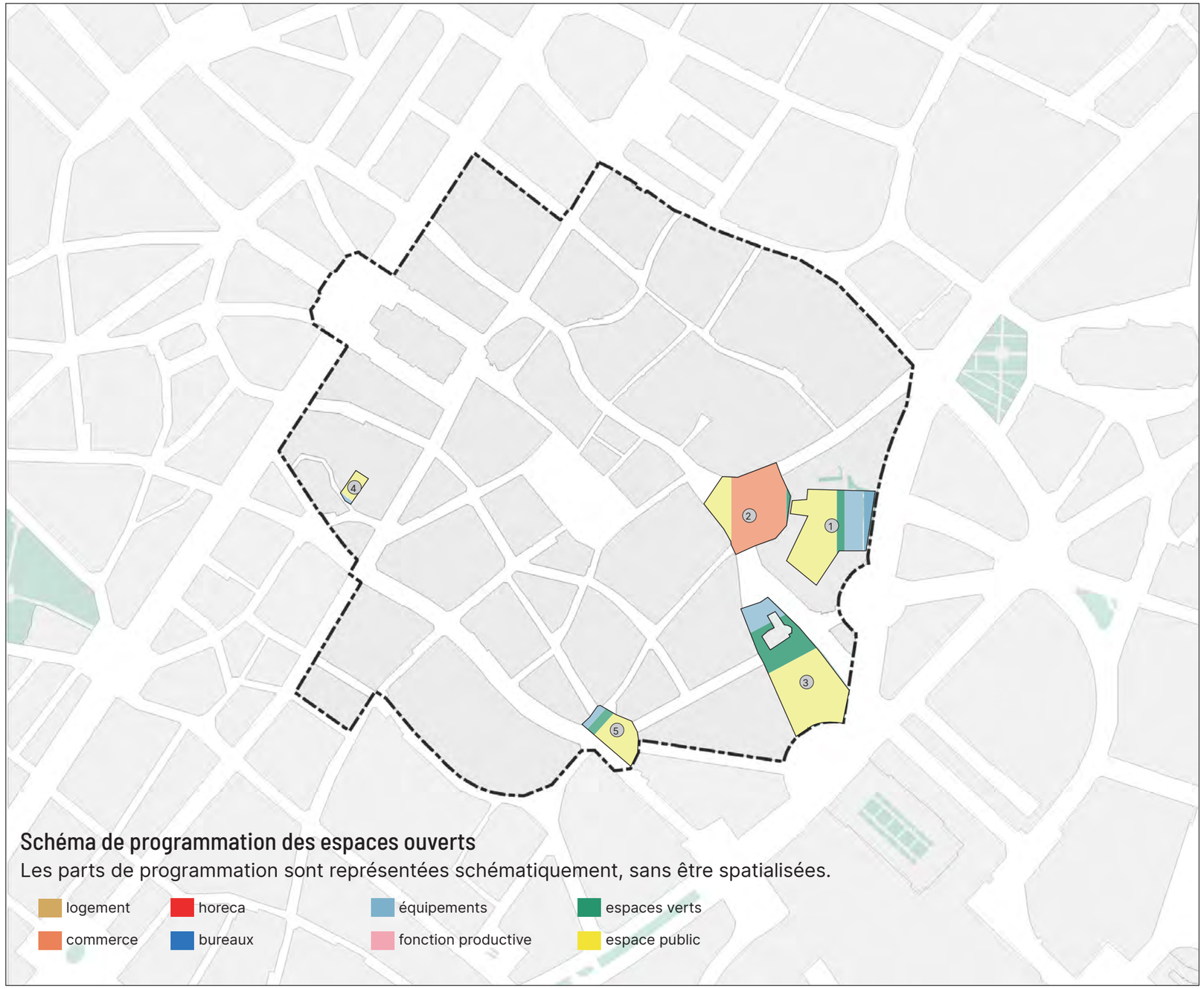


Schéma de programmation des espaces ouverts
Les parts de programmation sont représentées schématiquement, sans être spatialisées.

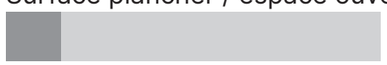
logement · horeca · équipements · espaces verts
commerce · bureaux · fonction productive · espace public

1. Place d'Espagne



Dernier grand espace libre du périmètre, protégé de l'effervescence touristique : possibilité de réaliser une place publique de quartier (jardins partagés, grande plaine de jeux, fontaine). L'occupation de la place permet son contrôle social. Située à proximité de la gare Centrale, opportunité pour un lieu d'accompagnement des sans-abris (cantine sociale).

Surface plancher / espace ouvert :



900 m² 5.250m²

Programmation :



Cantine sociale

Plaine de jeux et fontaine

Toilette publique

Jardins partagés

Connexion ville haute/ville basse

2. Place Agora



Place publique en lien avec la place d'Espagne. Déjà très animée par les flux touristiques, développement d'un marché alimentaire (non permanent) pour proposer une offre de proximité en conservant la fluidité d'occupation.

Espace ouvert :

4300m²

Programmation :



Marché alimentaire (hebdomadaire, non fixe)

Conservation des arbres existants

3. Square de la Putterie



Espace vert existant à valoriser et renforcer, en retravaillant les flux (gare Centrale) par piétonnisation de la rue de la Putterie. Occupé par des populations précarisées, cet espace a besoin d'une toilette publique.

Espace ouvert :

7000m²

Programmation :



Plaine de jeux

Toilette publique

Rénovation de l'espace vert existant

Piétonnisation de la rue de la Putterie

4. Square Jo Cox



Square contraint mais protégé de l'animation touristique. Implantation d'une plaine de jeux permettant aussi le contrôle social.

Espace ouvert :

400m²

Programmation :

Plaine de jeux

5. Place Saint-Jean



Place avec potentiel d'animation (cafés, rues commerçantes) : implantation de petits équipements de sport extérieurs et de convivialité.

Espace ouvert :

1500m²

Programmation :

Sport extérieur (street workout, pétanque, ping-pong...)

Végétation (arbres à haute tige)

Priorité au logement (public, de préférence) et aux équipements de proximité. Quand possible, le programme mixte ces deux affectations. L'habitabilité est importante, mais le scénario saisit les opportunités de m² existants pour augmenter le nombre de logements.

1. Parking Ecuyer
logement public, crèche

2. Commissariat
logement social

3. Rue du Chêne
logement moyen, maison des enfants

4. Galerie Bortier
équipement culturel

5. CBC
résidence seniors, centre bien-être

6. Galerie du Centre
logement

7. Galerie Agora
logement, supermarché

8. Hôtel Arlequin
logement

9. Rue du Marché aux Poulets
logement, école maternelle

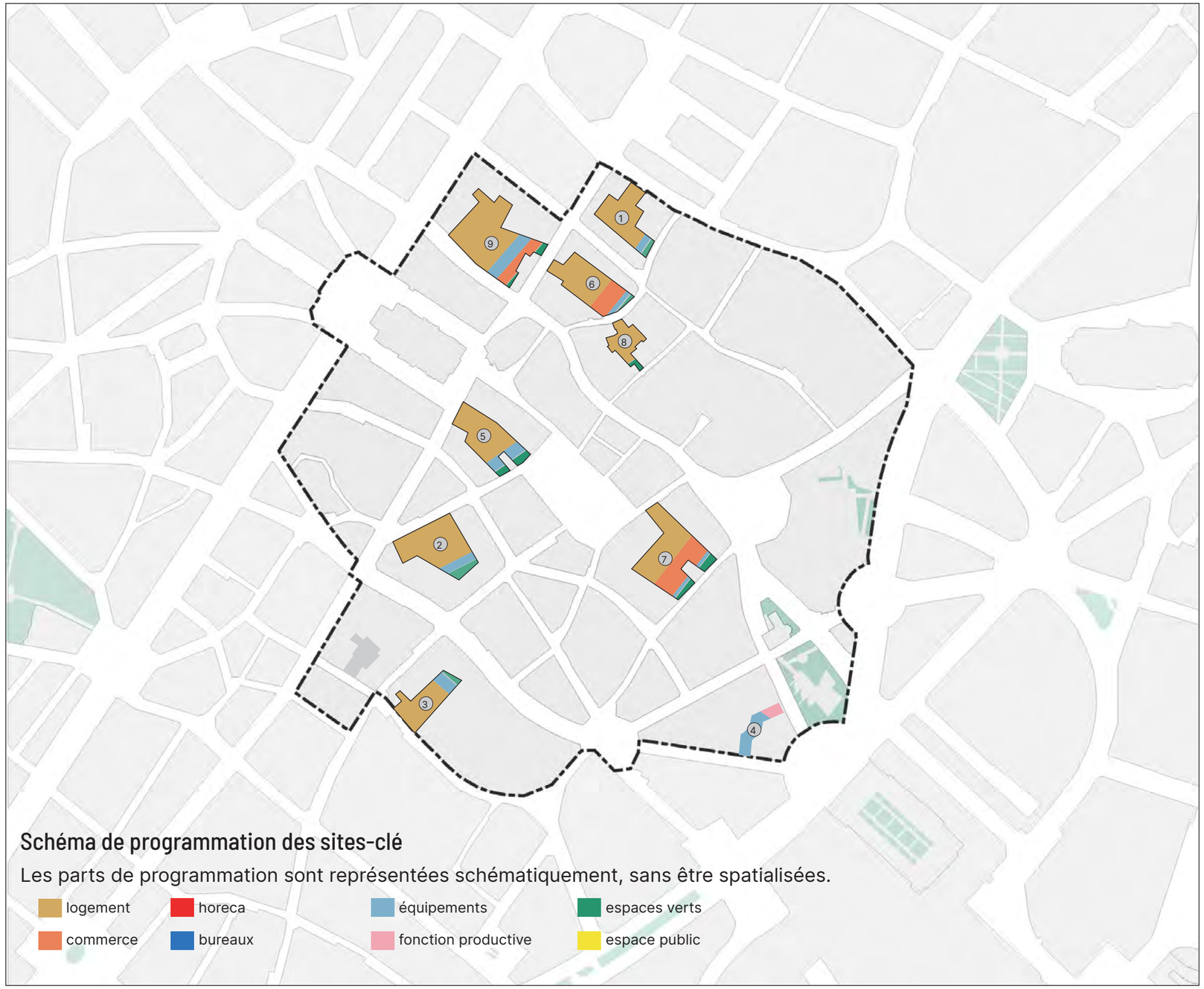


Schéma de programmation des sites-clé

Les parts de programmation sont représentées schématiquement, sans être spatialisées.

logement · horeca · équipements · espaces verts
commerce · bureaux · fonction productive · espace public

1. Parking Ecuyer



Foncier public avec grande parcelle : opportunité pour construire du logement, tout en améliorant l'habitabilité de d'îlot et les vis-à-vis (dédensification). Equipement de proximité pour jeunes enfants (crèche) pour répondre à la carence au Nord du périmètre et encourager l'installation des jeunes familles.

Surface plancher :



4.500 m² 13.600m²

Programmation :

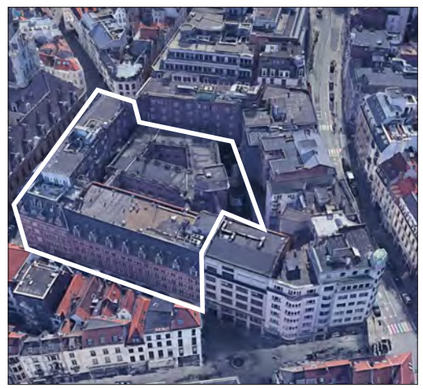


Logement public varié (2/3 familial, 1/3 étudiant)

Equipement jeunes enfants (crèche)

Jardins privés pour logement

2. Commissariat



Grand bâtiment existant en bon état : opportunité pour installer du logement accessible. Zone centrale pour un équipement conséquent (académie des arts : rayonnement au-delà du périmètre) et pour favoriser la convivialité (toitures vertes avec projet social)

Surface plancher :



10.000m² 12.000m²

Programmation :



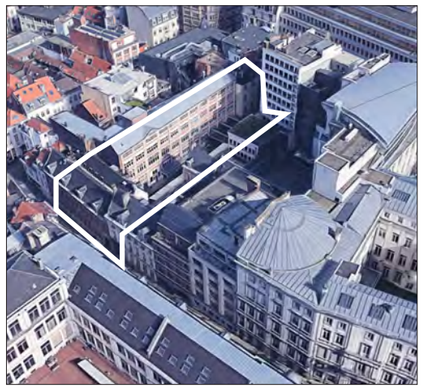
Logement moyen et social

Grand équipement de proximité (académie des arts)

Jardins privés

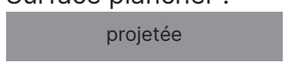
Toitures végétalisées

3. Rue du Chêne



Site dont les qualités spatiales permettent une bonne cohabitation logement et équipement (maison des enfants : carence sur le périmètre).

Surface plancher :



4500m² (conservation de la surface plancher existante)

Programmation :



Logement moyen

Equipement jeunesse (maison des enfants)

Jardins privés

4. Galerie Bortier



Site accolé à la salle de la Madeleine : développement d'un programme mixte jeunesse et culture avec la salle, pour assurer sa dynamisation. Equipement culturel et une résidence d'artistes, compatibles avec les contraintes spatiales du lieu.

Surface plancher :

550 m² (conservation de la surface plancher existante)

Programmation :

Equipement culturel

Résidence d'artistes

Maison de jeunes

5. CBC



Îlot central avec un coeur d'îlot calme : possibilité d'accueillir du logement en répondant aux contraintes économiques (résidence seniors) dont la dédensification nécessaire. Mixité des populations (seniors, travailleurs, habitants) autour d'un équipement lié au bien-être, adapté aux qualités spatiales du site.

Surface plancher :

projetée

6.000 m² 7.500m²

Programmation :

Résidence seniors (75%)

Logement public (25%)

Equipement bien-être

Jardins privés

6. Galerie du Centre



Bâtiments de logement à rénover pour atteindre une meilleure occupation, en améliorant l'habitabilité de l'îlot (arasement). La galerie commerçante est à revaloriser : création de petites cours végétalisées pour attirer des commerces de meilleure qualité. Les toits plats permettent d'accueillir des toitures vertes partagées.

Surface plancher :

projetée

7.500 m² 9.000m²

Programmation :

Logements rénovés (25% public)

Commerce et galerie

Toitures vertes (jardins partagés) avec lieu communautaire

Cours avec végétation en bacs

7. Galerie Agora



Opportunité de création de logement en convertissant les bureaux (très nombreux sur le périmètre) tout en améliorant l'habitabilité de l'îlot (arasement). Rez-de-chaussée plus qualitatif par dédensification et apport d'un tissu plus mixte : commerce de proximité (supermarché), petit équipement sportif.

Surface plancher :



7.700 m² 12.000m²

Programmation :



Logements (25% public)

Commerce et galerie, dont supermarché

Petit équipement (sport)

Jardins semi-public

8. Hôtel Arlequin



Bâtiment hors-gabarit à résoudre : arasement et reconversion de l'hôtel en logements. L'habitabilité du coeur d'îlot est également améliorée en retrouvant des espaces perméabilisés et végétalisés.

Surface plancher :



921 m² 2.115m²

Programmation :



Logements (25% public)

Jardins privés

9. Rue du Marché aux Poulets



Ensemble de grands bâtiments : opportunité pour accueillir du logement. Les spécificités spatiales du site permettent l'implantation d'un équipement moyen (école) tout en améliorant la qualité de l'îlot (dédensification, arasement, végétalisation). Le commerce existant de proximité est préservé.

Surface plancher :



11.000 m² 13.100 m²

Programmation :



Logements (25% public)

Ecole maternelle (150 élèves) et cour végétalisée

Commerces



scénario 2 Requalifier le tourisme et le commerce



Le quartier de la Grand-Place possède un **potentiel touristique indéniable**. Epicentre géographique, historique et patrimonial, il est parcouru tous les jours par des milliers de touristes. Monuments, bâtiments remarquables et musées sont présents dans le périmètre. Certains atouts sont néanmoins encore cachés.

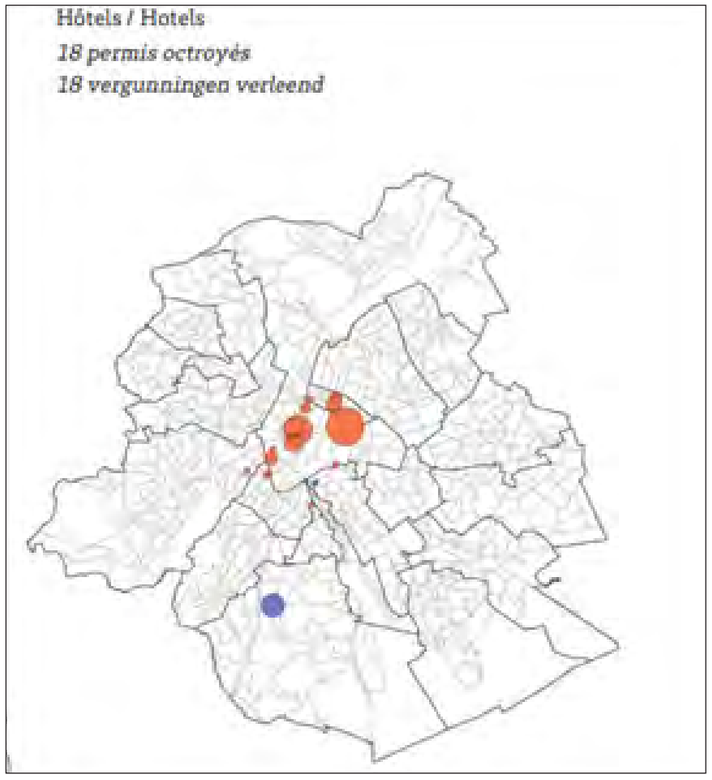
Hors Covid, la tendance était à une **augmentation régulière** du nombre de nuitées à Bruxelles.



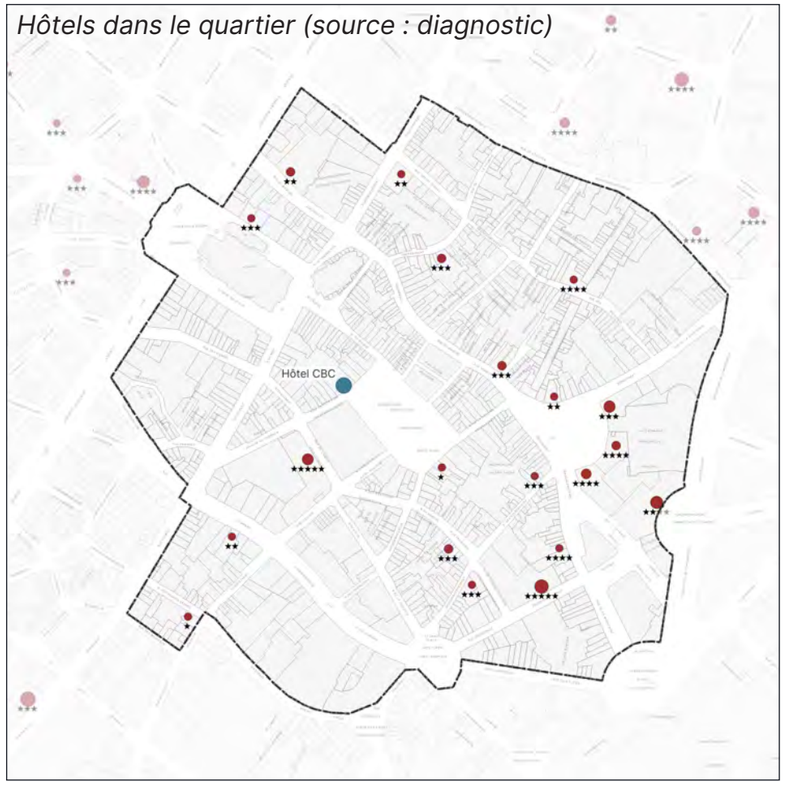


On freine le développement des appart-hôtels du quartier, tands que le secteur hôtelier (environ 1650 chambres aujourd'hui), **qui se porte plutôt bien** (taux d'occupation, revenu par chambre), malgré la concurrence des appart-hôtels et de l'Airbnb. Ce secteur connaît, d'ailleurs, des développements dans les environs.

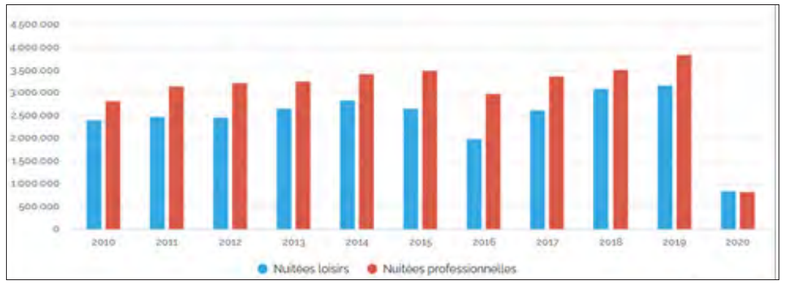
Localisation des modifications de superficies de plancher pour les hôtels (source : diagnostic)



Hôtels dans le quartier (source : diagnostic)



Evolution des nuitées à Bruxelles (source : diagnostic)



Si le scénario respecte l'esprit du PRAS de la protection du logement, les sites-clé valorisent la **création d'hôtels et de commerce**.

Ce scénario met en avant la dynamique touristique du quartier, permettant la création de nouveaux logements touristiques, vu la demande actuelle, et donc le **développement de la fonction hôtelière**. Les **autorisations sont poussées au maximum** dans la limite possible du PRAS. Il s'agit d'une fonction privilégiée dans les sites clé.

Le commerce de dimension touristique (giftshop, horeca) n'est pas contraint. Les **seuils des surfaces commerciales connaissent de fortes augmentations**, s'exprimant pleinement dans un quartier à forte vocation commerciale.

La fonction productive est tournée vers un **artisanat qualitatif** (seule fonction productive autorisée). Les opérations de démolition-reconstruction sont tolérées.

Les espaces publics reçoivent des **kiosques et terrasses**. Les **venelles sont ouvertes** à fin de valorisation touristique. Dans une logique de maximisation du centre touristique, le scénario ne propose pas l'arasement des bâtiments hors-gabarit existants.

Les **démolition-reconstructions, les remembrements et les divisions de biens** sont davantage autorisées.









Stratégies :

2.1 Favoriser le développement horeca

2.2 Développement du commerce et artisanat à vocation touristique

2.3 Valorisation évènementielle et scénique de la ville

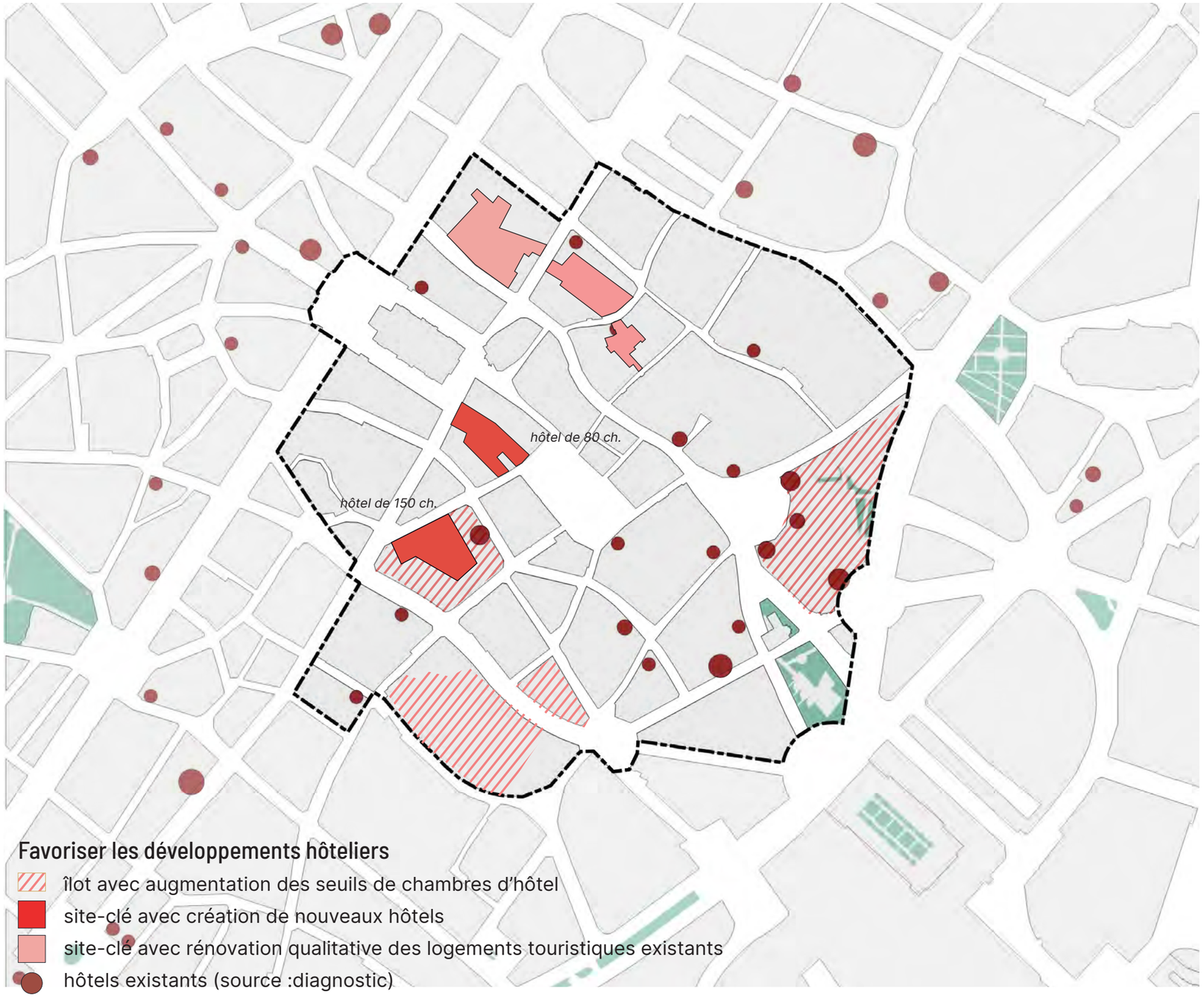
2.1 Favoriser le développement hôtelier

Autorisations du nombre de chambres poussées au maximum dans la limite des possibilités PRAS

- Zones de forte mixité vers zone administrative (pas de limites)
- Zone équipement Lombard et Marché aux Charbon : max 150 ch (prescriptions zone de forte mixité)
- ïlot CBC : 90 ch. max en zone de mixité

Opportunités des sites-clé pour la rénovation ou installation de nouveaux hôtels, restaurants, cafés

- Commissariat et CBC : nouveaux hôtels
- Marché aux poulets, galerie du centre et hôtel Arlequin : rénovation qualitative



2.2 Développement du commerce et artisanat à vocation touristique

Pas de contrainte au développement du commerce à vocation touristique

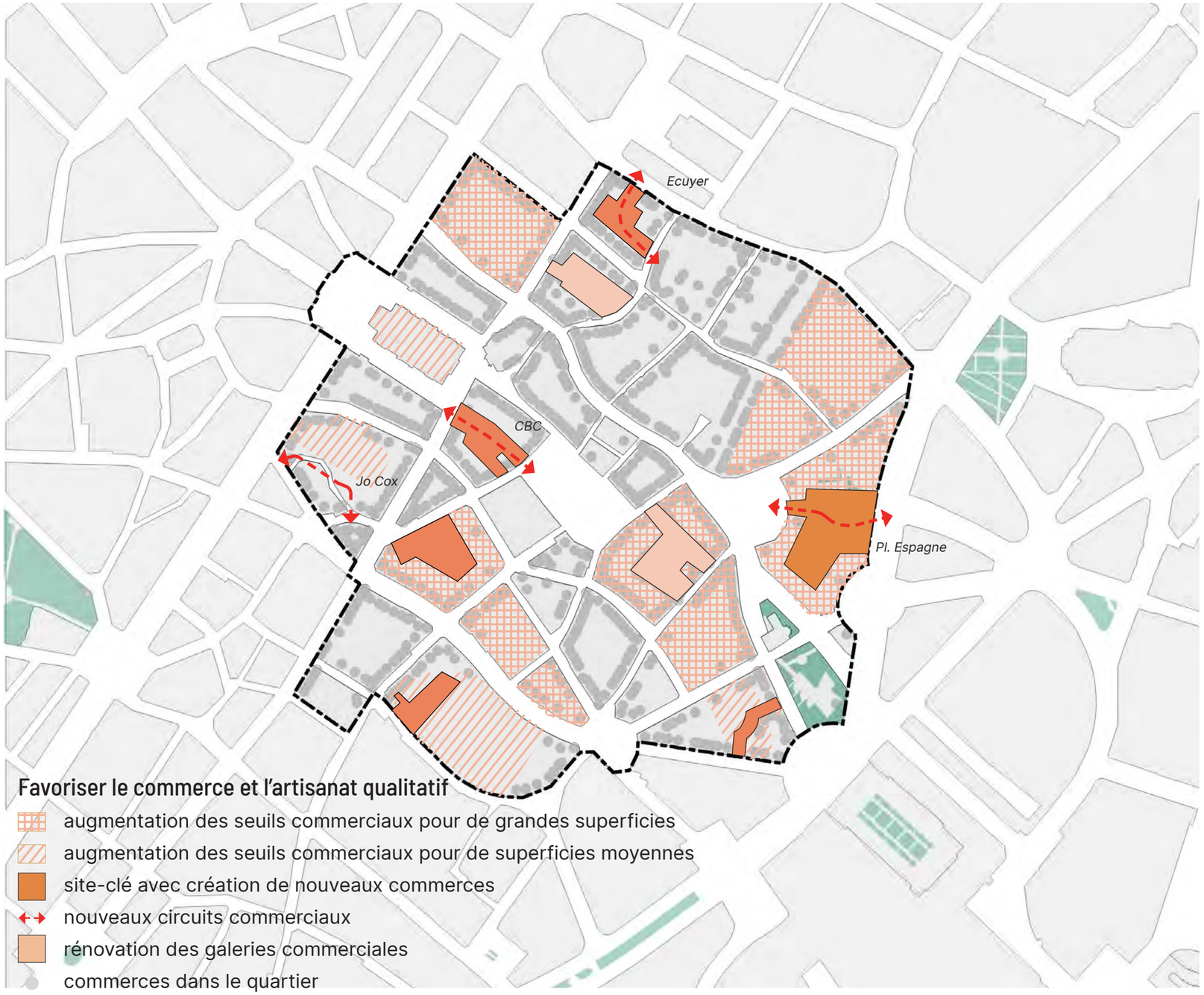
Augmentation des seuils de surfaces commerciales par rapport à celles prévues dans le PRAS, renforçant la présence du commerce de destination dans le quartier et son rayonnement régional, voire national.

- Possibilité de commerces qui requirent de grandes superficies : Zone de mixité (2.500m2) et forte mixité (3.500m2), Zone administrative (pas de limite).
- Le commerce spécialisé est autorisé jusqu'à 3.500m2 en zone mixte et de forte mixité.
- Possibilité de commerces moyens : zones d'équipement (500m2)
- Le commerce de gros est interdit
- Pas de quota giftshop, sauf îlots Musée de la Ville, Hôtel de Ville et Bourse. Pas de limitation horeca

Parier sur le commerce dans certains sites-clé

Amélioration de l'expérience commerciale, explorant le potentiel touristique des venelles et des galeries.

- Création de circuits commerciaux surprenants et nouveaux lieux commerciaux
- Rénovation d'espaces commerciaux vieillissants (galerie du centre, agora)

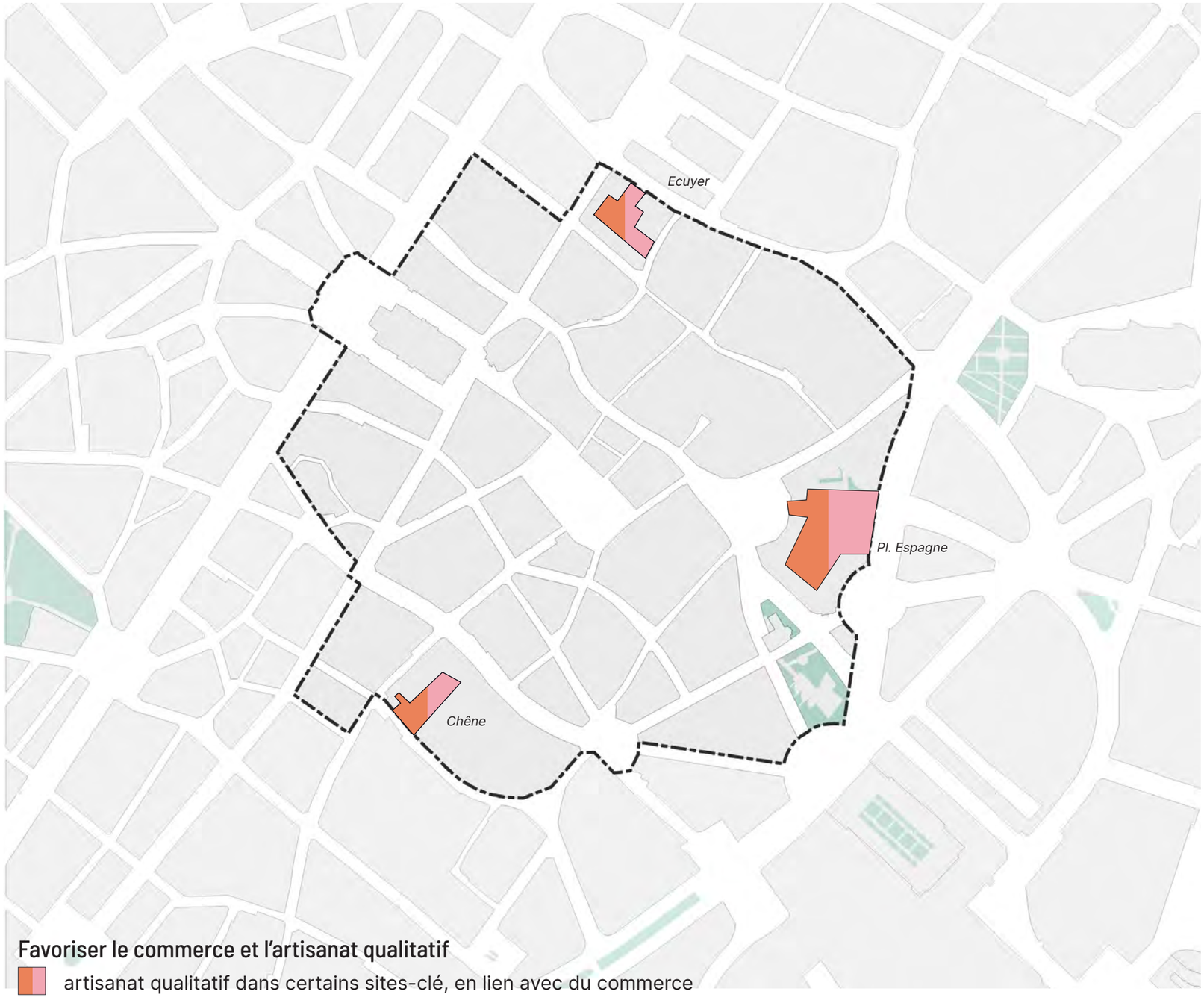


2.2 Développement du commerce et artisanat à vocation touristique

Artisanat qualitatif dans certains sites-clé

Seule l'activité artisanale est autorisée dans le périmètre. Fonction productive tournée vers un artisanat qualitatif, intégré dans le tissu commercial et touristique, et en complément de la fonction commerciale.

- parking Ecuyer
- rue du Chêne
- place d'Espagne (marché)



Favoriser le commerce et l'artisanat qualitatif

artisanat qualitatif dans certains sites-clé, en lien avec du commerce

2.3 Valorisation évènementielle et scénique de la ville

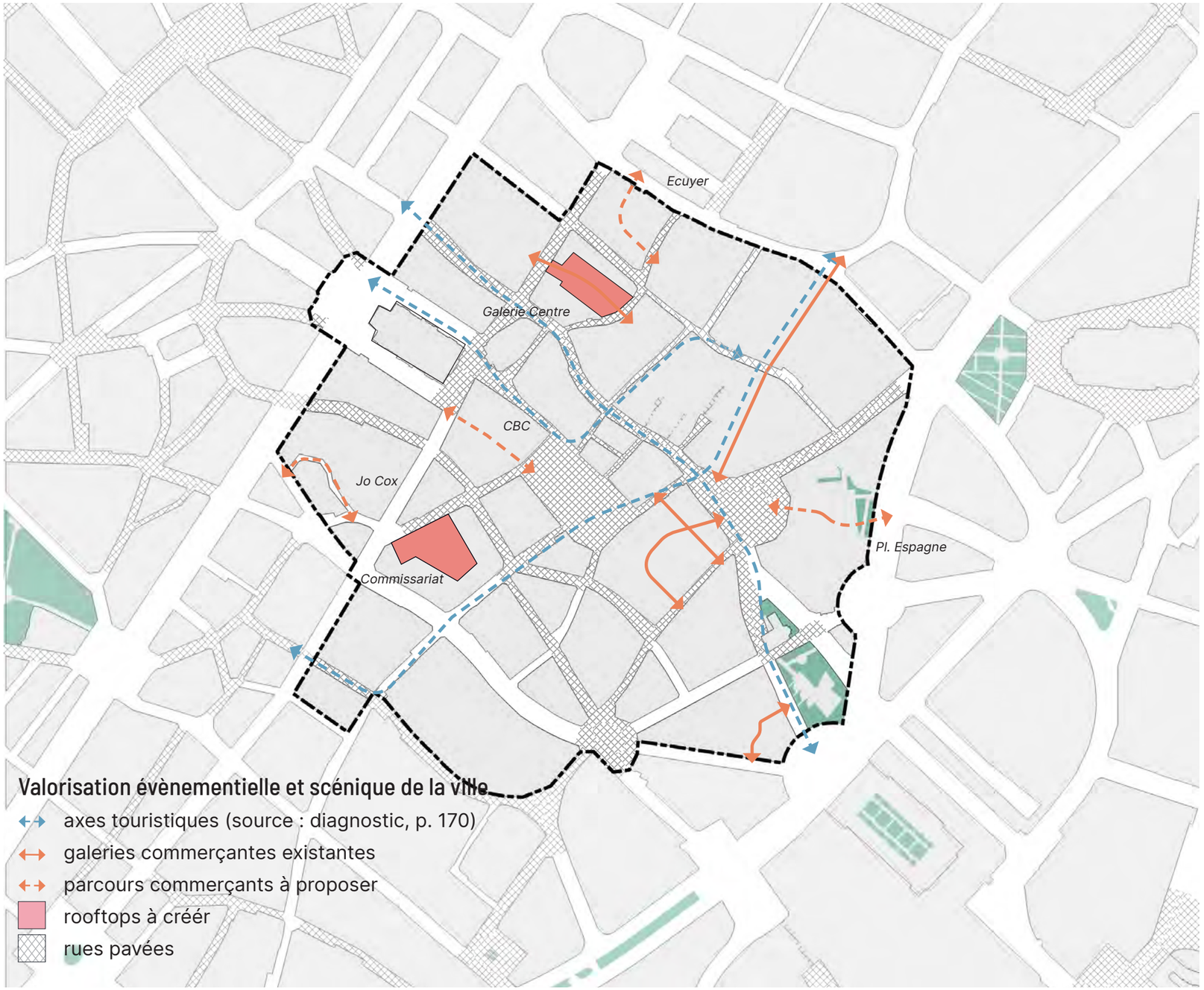
Le quartier a déjà de nombreuses venelles et galeries commerçantes en intérieur d'îlot. Le but est de valoriser et reactiver l'existant (galeries commerciales viellissantes, voiries peu avenances) et de proposer de nouveaux circuits, dynamisant les logiques touristiques existantes.

Mise en avant du patrimoine bâti, des circuits touristiques et commerciaux et des venelles

- Seules les rues non pavées peuvent faire l'objet d'une verdurisation
- Ouverture des venelles à fin de valorisation touristique
- Plantes grimpantes sur façade pour catégories 3 et 4

Sites-clé avec des expériences touristiques originales

- Nouvelles circulations en intérieur d'îlot (îlot CBC, Ecuyer, Arlequin), réactivation des existantes (square Jo Cox, place d'Espagne)
- Création de rooftops avec points de vue sur le centre (à l'instar de Bozar, la Bourse ou Brucity)



voir excel pour les actions appliquées à chaque objectif.

Priorité à la dimension ludique et commerciale des espaces ouverts et publics : animation grace aux rooftops, marchés, kiosques et terrasses, valorisant son attrait touristique et son potentiel évènementiel.

1. Place d'Espagne

Marché de standing/espace événementiel, horeca

2. Place Agora

bancs, tables et terrasses

3. Square de la Putterie

kiosque et terrasses

4. Square Jo Cox

kiosque et terrasses

5. Place Saint-Jean

kiosque et terrasses

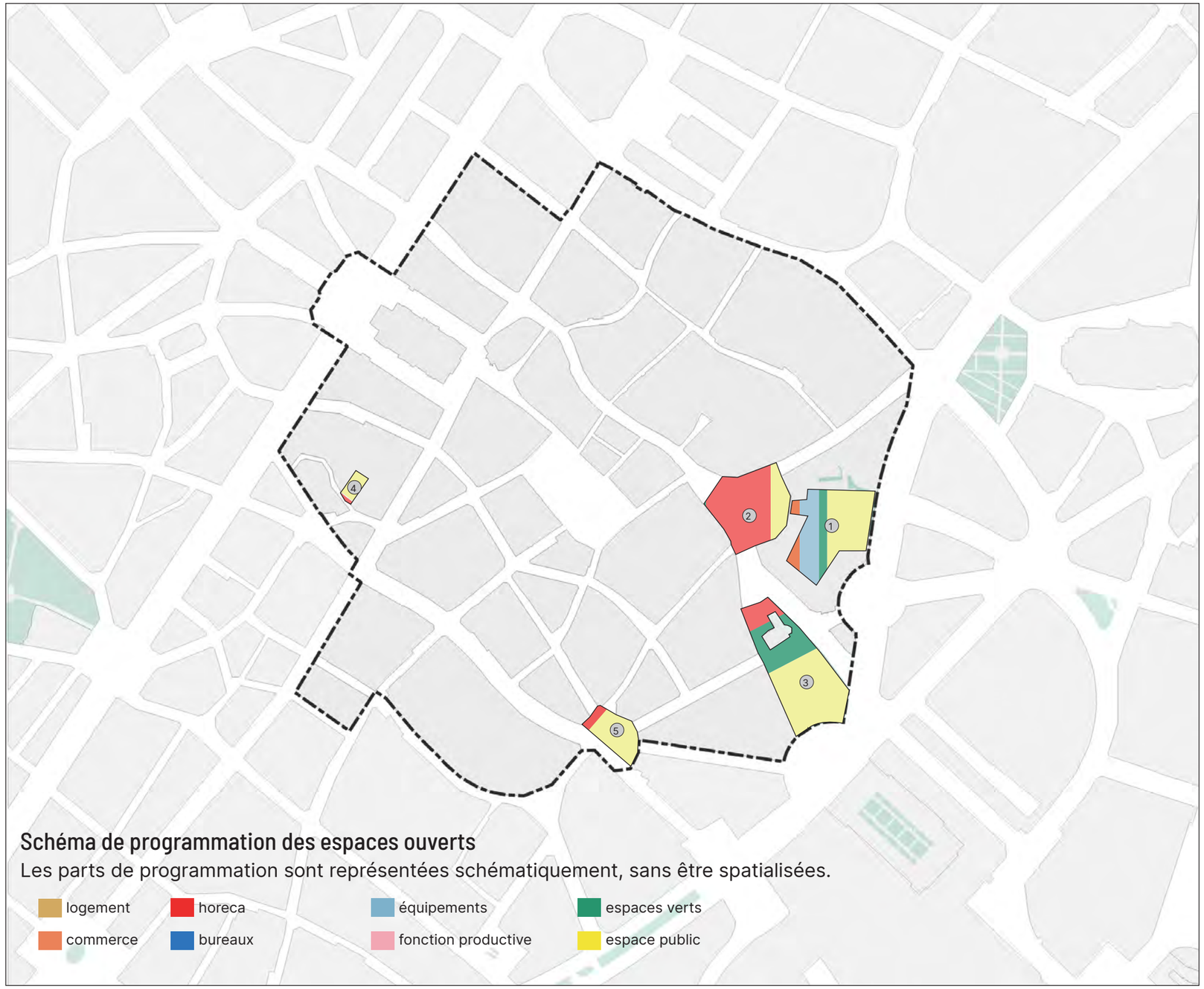


Schéma de programmation des espaces ouverts

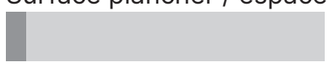
Les parts de programmation sont représentées schématiquement, sans être spatialisées.

1. Place d'Espagne



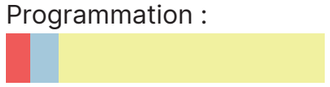
La place manque de fonction et animation, étant cachée de l'espace public. Renforcer le rôle d'espace évènementiel et multifonctionnel, intégrer les circuits touristiques et commerciaux : étals ou structures légères, marché alimentaire et d'autres évènements touristiques et culturels. Une petite plaine de jeux et deux espace horeca animeraient l'espace public. La place serait ouverte coté boulevard de l'Impératrice, renforçant son potentiel de circulation.

Surface plancher / espace ouvert :



150 m² 5.250m²

Programmation :



Espace événementiel (marché alimentaire, marché artisanal)

Cafés/restaurants et terrasses

Plaine de jeux

Connexion ville haute/ville basse

2. Place Agora

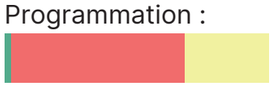


La place a déjà un rôle de sejour, notamment pour les touristes entre la Grand Place et les galeries royales. Renforcement du marché artisanal place Agora et du mobilier urbain de séjour : bancs, tables, terrasses.

Espace ouvert :

4300m²

Programmation :



Cafés/restaurants (terrasses)

Conservation des arbres existants

3. Square de la Putterie



Rénovation paysagère de l'espace vert et aménagement d'un kiosque (café/restaurant) et des terrasses, en vue d'activer un lieu de passage important entre la gare et le centre historique.

Espace ouvert :

7000m²

Programmation :



Kiosque (cafés/restaurants) et terrasses

4. Square Jo Cox



Square contraint mais isolé de l'animation touristique. Implantation d'un kiosque (café/restaurant) et des terrasses permettant le contrôle social et l'activation de la rue de la chaufferette.

Surface plancher / espace ouvert :

400m²

Programmation :

Kiosque (cafés/restaurants) et terrasses

5. Place Saint-Jean



Place avec des qualités paysagères et potentiel d'animation (cafés, rues commerçantes), en bordure des flux touristiques et aujourd'hui sans fonction de séjour : implantation d'un kiosque (café/restaurant) et des terrasses.

Espace ouvert :

1500m²

Programmation :

Kiosque (cafés/restaurants) et terrasses

Priorité au tourisme et au commerce. Le scénario favorise les opportunités commerciales pour du commerce de qualité et l'installation de nouveaux hébergements touristiques, ou la rénovation de l'existant.

1. Parking Ecuyer
logement, artisanat et commerce

2. Commissariat
grand hôtel, commerces

3. Rue du Chêne
fonction productive et commerce

4. Galerie Bortier
équipement culturel et commerce

5. CBC
hôtel de luxe, commerces

6. Galerie du Centre
logement touristique, logement, réno galerie

7. Galerie Agora
commerces, magasin spécialisé

8. Hôtel Arlequin
conservation hôtel

9. Rue du Marché aux Poulets
conservation des fonctions (hôtel, casino, logements, commerce)

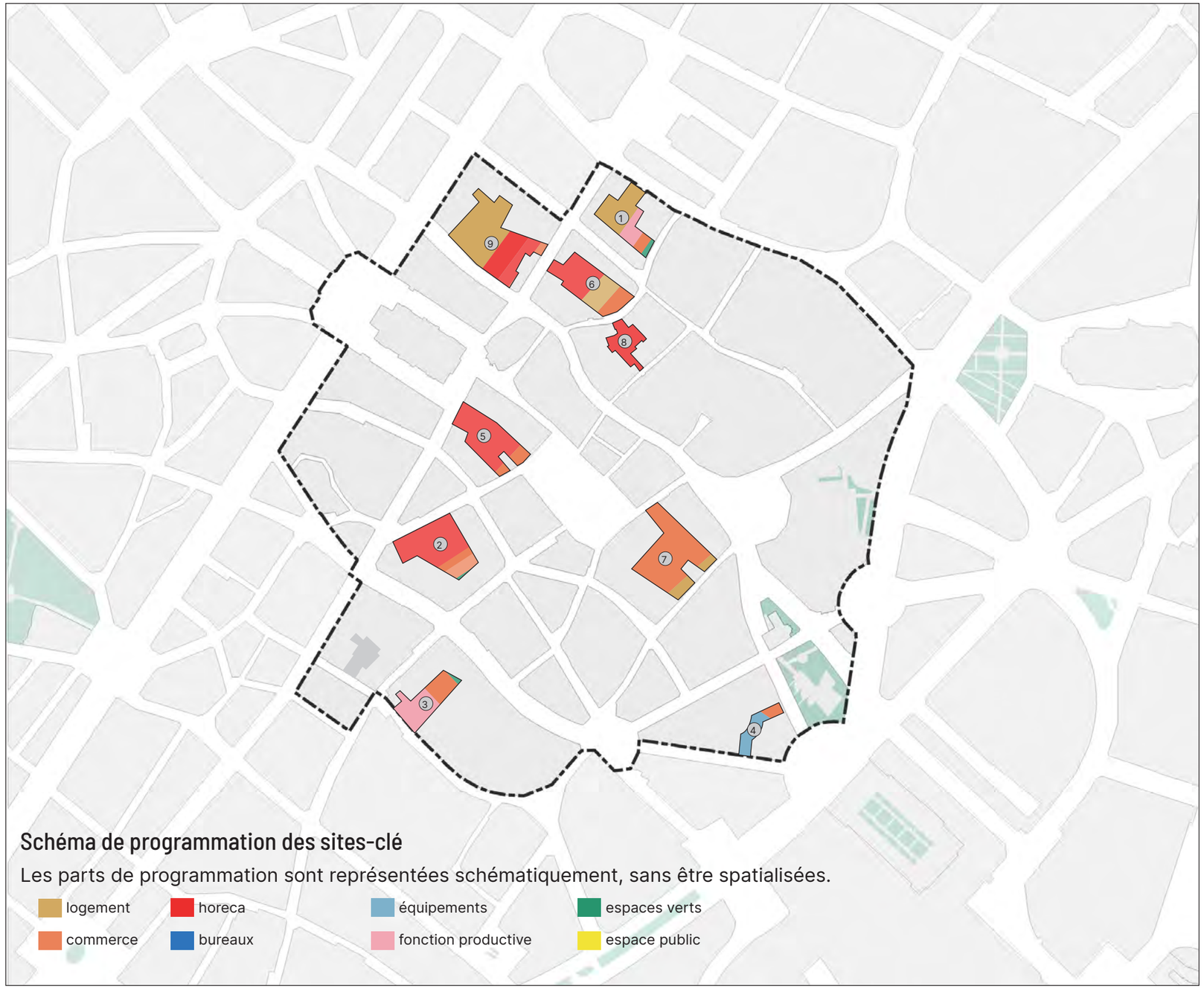


Schéma de programmation des sites-clé

Les parts de programmation sont représentées schématiquement, sans être spatialisées.

logement · horeca · équipements · espaces verts
commerce · bureaux · fonction productive · espace public

1. Parking Ecuyer



Superficie importante permettant un projet mixte commerce/artisanat et la création d'un circuit touristique en intérieur d'îlot surprenant et qualitatif, établissant un lien entre l'îlot sacré et la monnaie.
Petit parc urbain.

Surface plancher :



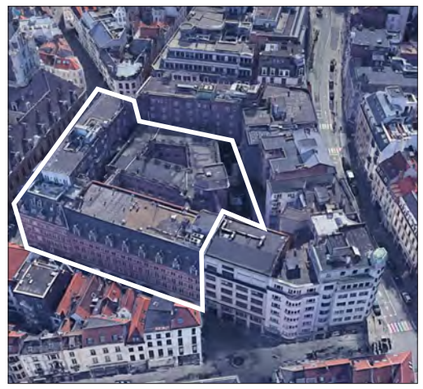
3.300 m² 13.600m²

Programmation :



Logement familial
Artisanat
Commerce
Pocket park

2. Commissariat



Un lieu idéalement situé pour un hôtel, à deux pas de la Grand Place, alors que les hôtels limitrofes ont de taux d'occupation élevés. Le bâtiment, avec une façade de prestige, peut héberger jusqu'à 150 chambres. Les vastes toitures se prêtent idéalement à un rooftop avec vue sur la flèche de l'Hôtel de Ville.

Surface plancher :



10.000m² 12.000m²

Programmation :



Hôtel
Commerces
Rooftop
Jardins ou cour privés

3. Rue du Chêne



Ce site se prête bien à une synérgie commerce/artisanat. La typologie industrielle du bâtiment en intérieur d'îlot se prête bien à la fonction productive, alors que le bâtiment à front de rue constituerait une vitrine commerciale prestigieuse, animant la rue du Chêne.

Surface plancher :



4500m² (conservation de la surface plancher existante)

Programmation :



Fonction productive
Commerce
Cour plantée publique

4. Galerie Bortier



Site accolé à la salle de la Madeleine, la galerie pourrait héberger un équipement culturel en lien avec la salle, completé par du commerce de destination en vue de redynamiser un espace en chute de fréquentation.

Surface plancher :

550 m² (conservation de la surface plancher existante)

Programmation :

Equipement culturel

Commerce de destination

5. CBC



L'îlot est une fenêtre sur la grand place. Un hôtel haut de gamme de 90 chambres pourrait être construit par la démolition et reconstruction de l'intérieur d'îlot.
Une partie des rez-de-chaussée peut être activée par le restaurant de l'hôtel et des commerces et accessible par une venelle qui constituerait une expérience touristique surprenante.

Surface plancher :

projetée

5.800 m² 7.500m²

Programmation :

Hôtel (avec restaurant)

Commerces

Jardin pleine terre

6. Galerie du Centre



La galerie, en mauvais état, souffre aujord'hui d'une image ternie, alors que sa situation géographie est stratégique. Toute la parcelle doit être rénovée et son affectation clarifiée : hébergement touristique (en partie) et logement, commerce au rdc, rooftop café/restaurant. La galerie pourrait recevoir de petites cours/jardins hors-sol.

Surface plancher :

projetée

8.850 m² 9.000m²

Programmation :

Appart-hôtels

Logements

Commerces

Cafés/restaurants

Jardins en bac

7. Galerie Agora



Actuellement, la galerie Agora est divisée en une multitude de petites cellules. Le quartier ne possède pas beaucoup de grands espaces commerciaux. La galerie pourrait être reformulée en vue de recevoir un grand commerce spécialisé (1500 m²), tout en démolition l'étage supérieur du bâtiment afin de dédensifier l'intérieur d'îlot.

Surface plancher :

projetée

5.600 m² 12.000m²

Programmation :

Commerces (galerie et front de rue)

Commerce spécialisé

Logements

8. Hôtel Arlequin



La fonction hôtelière est à valoriser dans ce scénario. Sans changer le programme, le bâtiment pourrait être rénové avec de l'architecture qualitative, tout en permettant la circulation par l'intérieur d'îlot comme auparavant.

Surface plancher :

projetée

2.115m²

Programmation :

Hôtel

9. Rue du Marché aux Poulets



La situation actuelle (grand toit plat en intérieur d'îlot) n'est pas valorisant pour les fonctions existantes (hôtel, casino, logements). Nous proposons le maintien des fonctions et surfaces actuelles tout en créant des patios et plantations, autorisant la construction d'un petit bâtiment en hauteur.

Surface plancher :

projetée

13.100 m²

Programmation :

Hôtel

Casino

Logements

Commerces



scénario 3
Un quartier mixte plus vert et moins dense



Aujourd'hui, le quartier concentre de nombreux problèmes environnementaux : **grande pauvreté d'espaces verts et de végétation**, sol très imperméabilisé et construit en sous-sol, **intérieurs d'îlot extrêmement denses** (annexes multiples et bâtiments hors-gabarits qui occupent toute leur parcelle).

La comparaison du tissu urbain à d'autres quartiers historiques pointe l'absence presque totale de végétation et la densité des intérieurs d'îlots.

Bruxelles



Bruges



Anvers



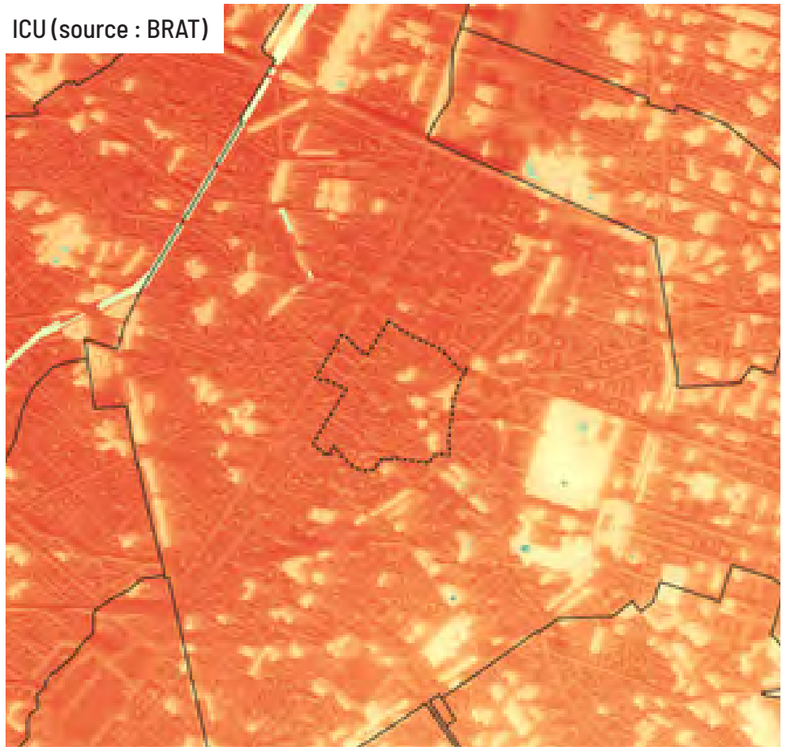
Gand



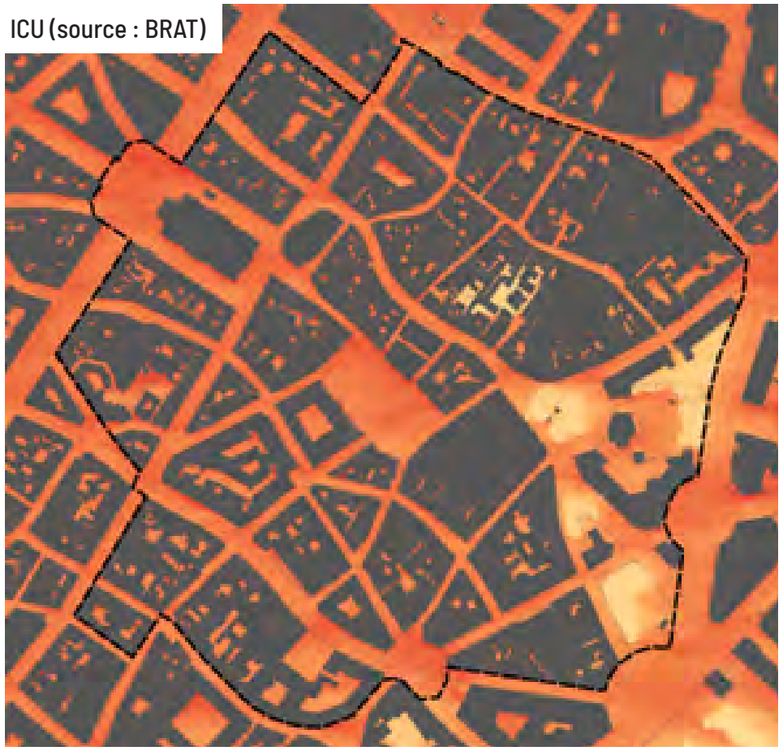
De ce fait, le quartier est particulièrement inadapté à faire face aux changements climatiques en cours. Notamment, il est fortement exposé aux effets des **îlots de chaleur urbains.**

L'imperméabilisation des sols (intérieurs d'îlots et espaces publics) empêche également la gestion intégrée des eaux de pluie. Si le périmètre n'est pas très sensible aux inondations, il se trouve en amont de zones inondables. Par conséquent, le **ruissellement des eaux de pluie** vers ces zones est un enjeu à considérer.

ICU (source : BRAT)



ICU (source : BRAT)



Ce scénario met l'environnement au coeur de sa stratégie : adaptation aux défis environnementaux et climatiques à venir, réduction de l'impact carbone du quartier, fonction écologique renforcée.

Ce faisant, il améliore l'habitabilité du quartier pour toutes et tous : habitants, touristes, visiteurs à la journée ; tous profiteront d'un quartier plus frais et végétalisé - la présence de végétation participant au bien-être en ville.

Cela passe aussi par la création d'un chapelet de parcs urbains en intérieur d'îlot.

La mixité fonctionnelle existante est préservée, voire renforcée (fonction productive circulaire, fonction logistique). Les démolitions sont autorisés seulement dans le cas des opérations de dédensification : les démolitions-reconstructions ne sont donc pas autorisées, au profit des opérations de rénovation moins émettrices de gaz à effet de serre.



Stratégies :

3.1 Dédensifier, végétaliser et désimperméabiliser

3.2 Réduire l'impact carbone du quartier et encourager l'économie décarbonée

3.3 Favoriser la mixité des fonctions en maîtrisant les fonctions expansives (horeca, giftshop, grands bureaux)

3.1 Dédensifier, végétaliser et désimperméabiliser

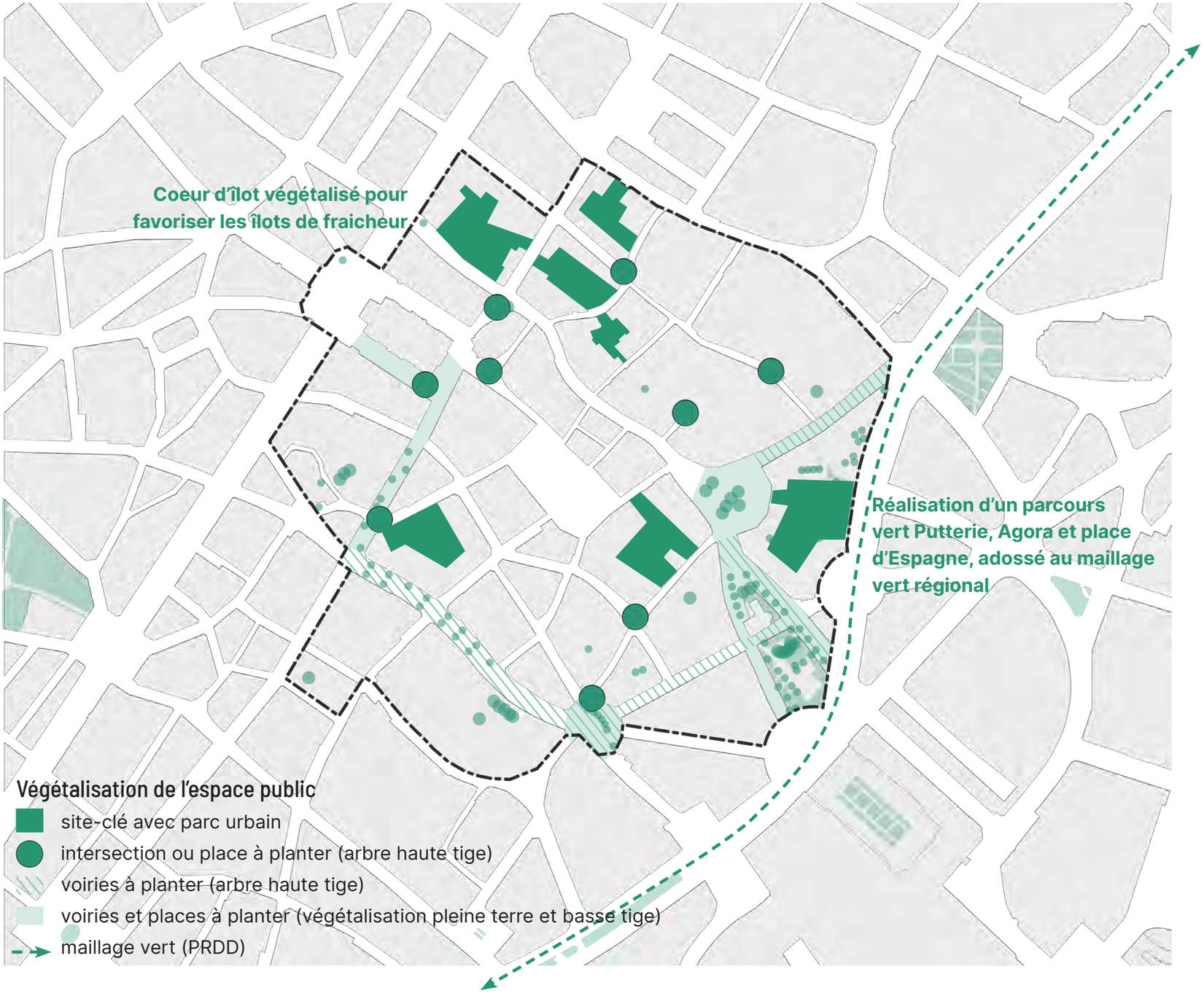
Végétalisation et perméabilisation forte partout où cela est possible

- Végétalisation de l'espace public avec des arbres à haute tige et de la végétation basse pleine terre dès que possible
- Perméabilisation des places publiques
- Végétalisation des façades non protégées avec des plantes grimpantes

Création d'espaces verts

- Implantation de parcs urbains dans 6 sites-clés : sites avec fort potentiel d'espace ouvert et venant compenser la difficile végétalisation des rues alentours
- Rénovation du square de la Putterie
- Connexion au maillage vert par la place d'Espagne

Les actions sont détaillées dans l'excel de Programmation



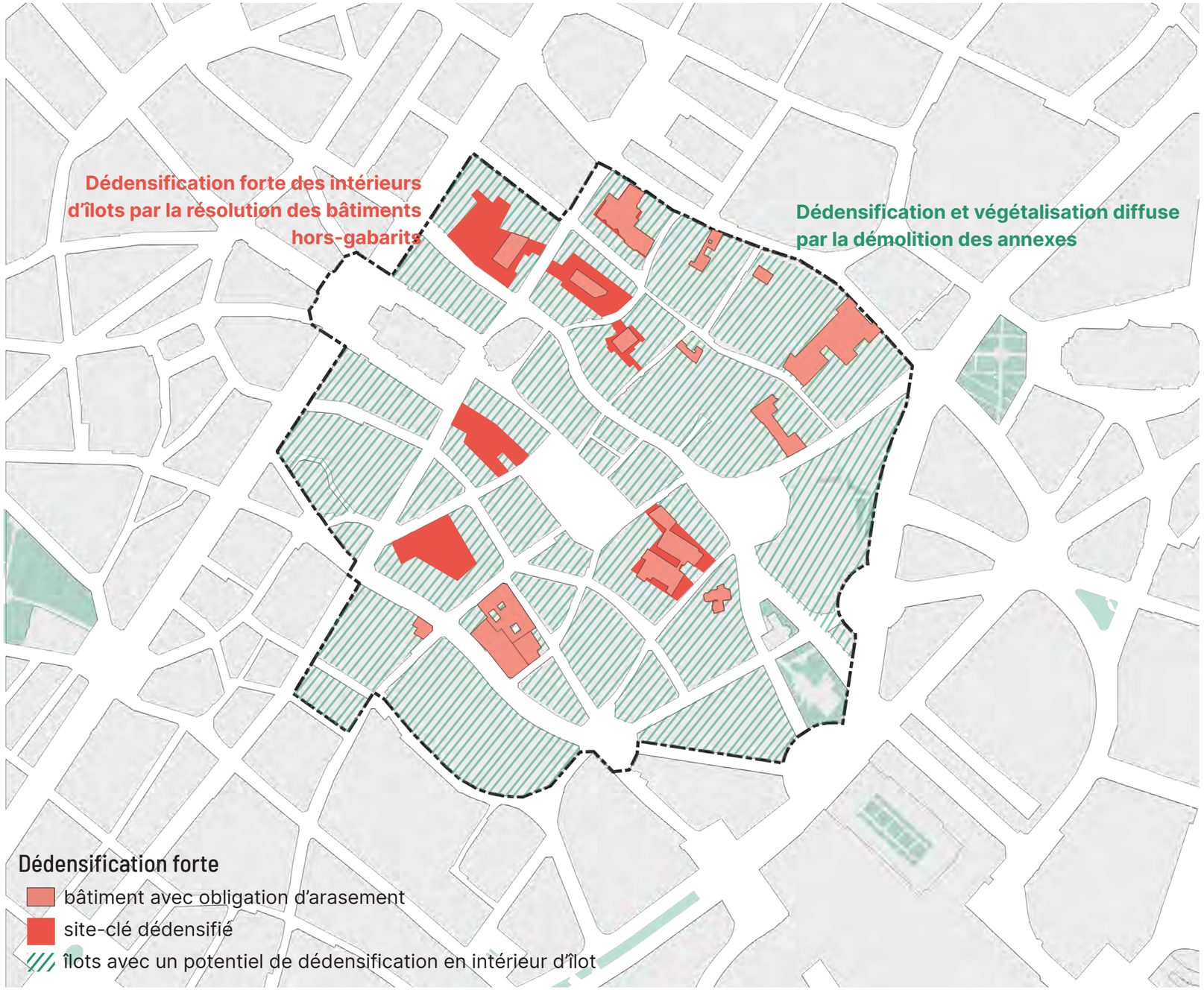
3.1 Dédensifier, végétaliser et désimperméabiliser

Dédensification et végétalisation des intérieurs d'îlots

- Ruptures de gabarits solutionnées
- Annexes démolies, à l'exception des annexes patrimoniales préservées
- Pleine terre favorisée : 30% non bâti par parcelle dont 75% pleine terre (sur base de Good Living)
- Plantation d'un arbre à haute tige par tranche de 100m² de pleine terre
- Aucune nouvelle construction en intérieur d'îlot n'est autorisée

Opportunité des sites-clés pour dédensifier

- Dédensification de tous les sites-clés d'intérieurs d'îlots fortement construits (tous les sites-clé à l'exception de Rue du Chêne et galerie Bortier - gabarits cohérents à l'échelle de lîlot)



Les actions sont détaillées dans l'excel de Programmation

3.2 Réduire l'impact carbone du quartier et encourager l'économie décarbonée

Economie circulaire favorisée

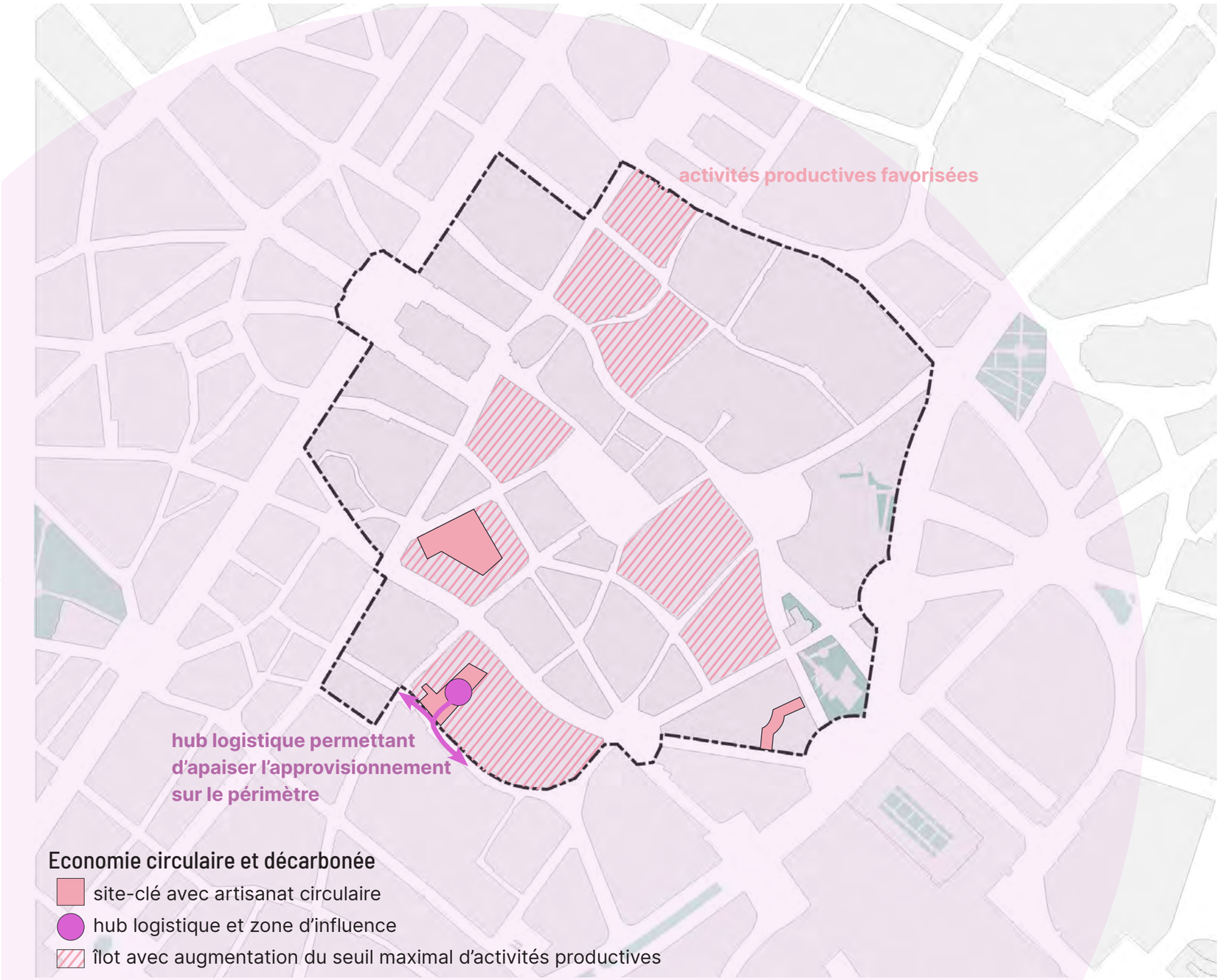
- Développement d'espaces dédiées à l'artisanat circulaire dans 3 sites-clés
- Augmentation du seuil maximal pour les activités productives afin de permettre à de plus grandes activités de s'installer

Mobilité douce et décarbonée encouragée

- Création d'un hub logistique pour permettre une logistique du dernier kilomètre décarbonée
- Interdiction de nouveaux parkings et encouragement à la mutualisation des parkings existants
- Fermeture du parking Agora

Modifications lourdes du bâti encadrées

- Interdiction des démolitions-reconstructions. Seules les rénovations lourdes sont autorisées
- Interdiction des divisions des biens patrimoniaux (catégories 1 et 2)
- Interdiction des remembrements



Les actions sont détaillées dans l'excel de Programmation

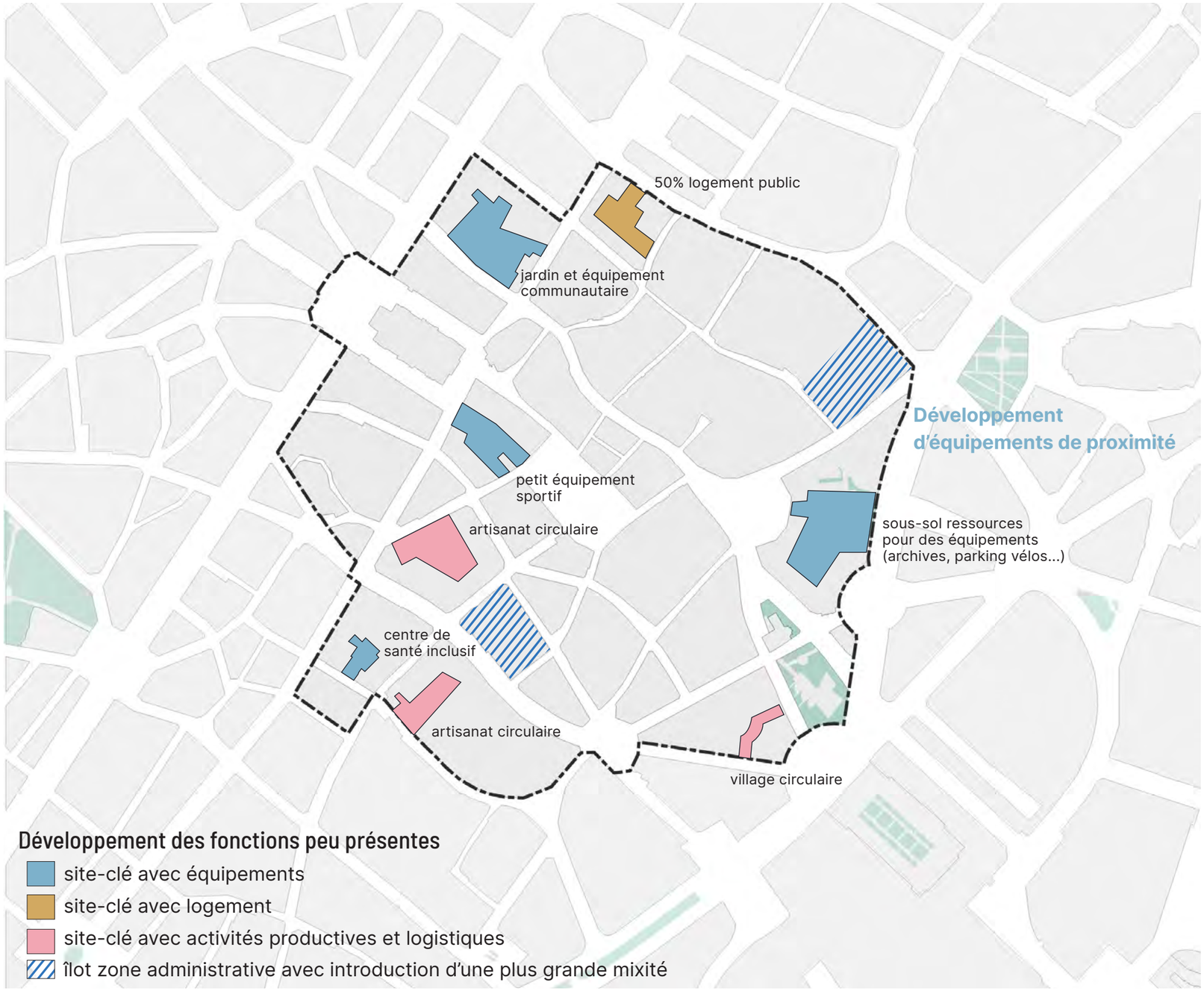
3.3 Favoriser la mixité des fonctions en maîtrisant les fonctions expansives (horeca, giftshop, grands bureaux)

Encouragement des fonctions dites «faibles» sur le périmètre

- Développement d'équipements sur les sites-clés
- Minimum 50% de logement public dans les parcelles appartenant aux pouvoirs publics (parking Ecuyer)
- Le développement des activités productives et logistiques encouragent aussi la mixité du quartier
- Dans la programmation des sites-clé, effort sur la mixité au sein de chaque site

Maîtrise des fonctions expansives

- Introduction de mixité dans les îlots de zone administrative

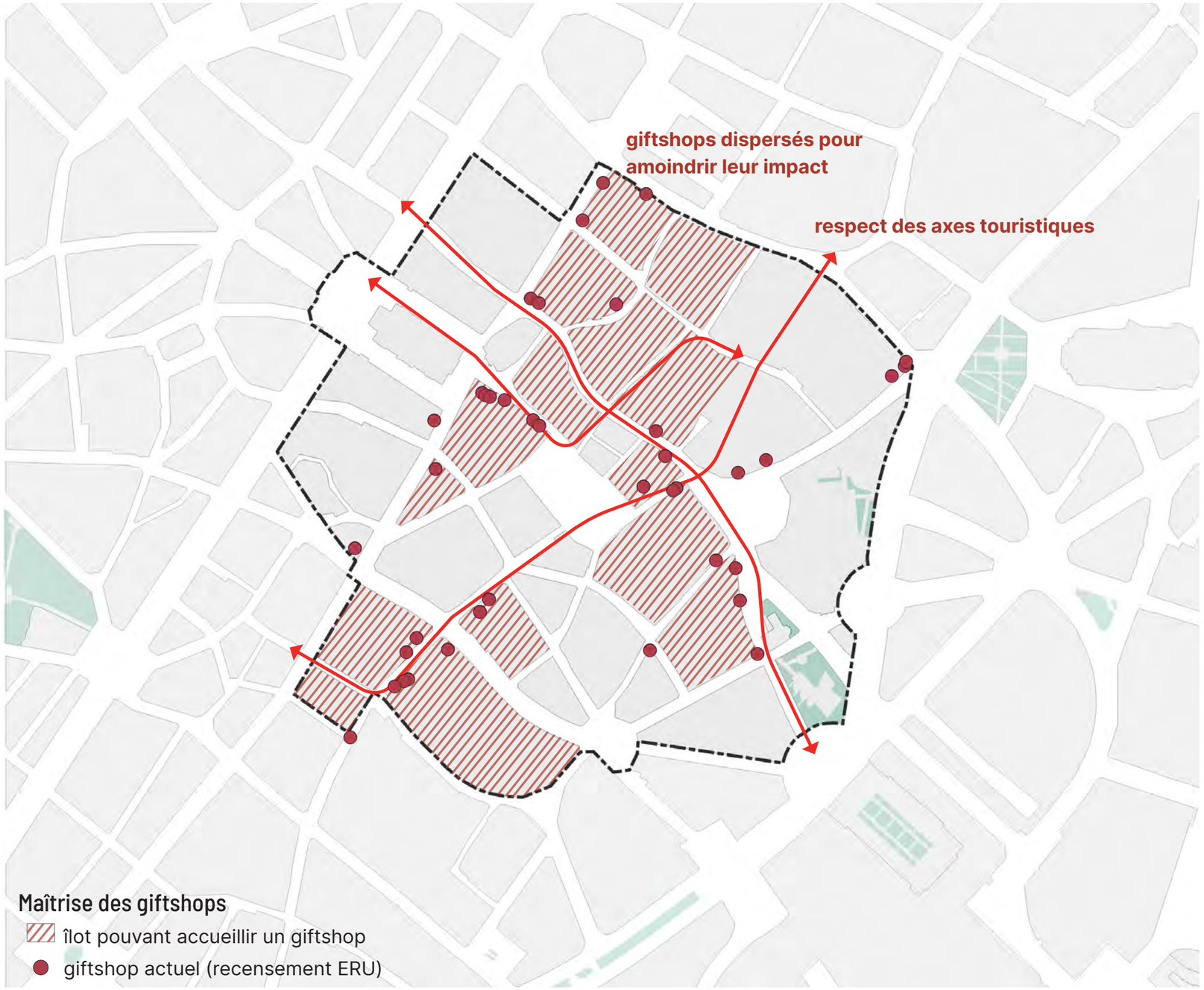


Les actions sont détaillées dans l'excel de Programmation

3.3 Favoriser la mixité des fonctions en maîtrisant les fonctions expansives (horeca, giftshop, grands bureaux)

Maîtrise des fonctions expansives

- Limitation forte des giftshop : quota de 15 giftshop (réduction de 2/3 de la situation existante) dispersés dans les îlots ciblés (îlots accueillant au moins un giftshop aujourd'hui) pour protéger la diversité des commerces
- Maintien du nombre actuel de horeca (277 aujourd'huil) par instauration d'un quota pour prévenir leur augmentation future en l'absence de régulation
- Augmentation des m² commerciaux pour permettre l'installation de supermarchés et commerces spécialisés
- Maintien de la réglementation PRAS sur le nombre de chambre d'hôtels : diminution lente à mesure de la régularisation des hôtels (situation actuelle : 1650 chambres, dont des cas de situation de fait avant l'élaboration du PRAS) en fonctions des affectations



Les actions sont détaillées dans l'excel de Programmation

Priorité à la végétation (arbres à haute tige, végétation basse tige) et à la désimperméabilisation des espaces ouverts, en faveur d'une plus grande résilience urbaine (îlots de fraicheur, gestion intégrée des eaux de pluie) et de la constitution d'un maillage d'espaces verts.

1. Place d'Espagne
parc avec zone refuge

2. Place Agora
végétation, piétonnisation

3. Square de la Putterie
végétation, piétonnisation

4. Square Jo Cox
végétation

5. Place Saint-Jean
végétation

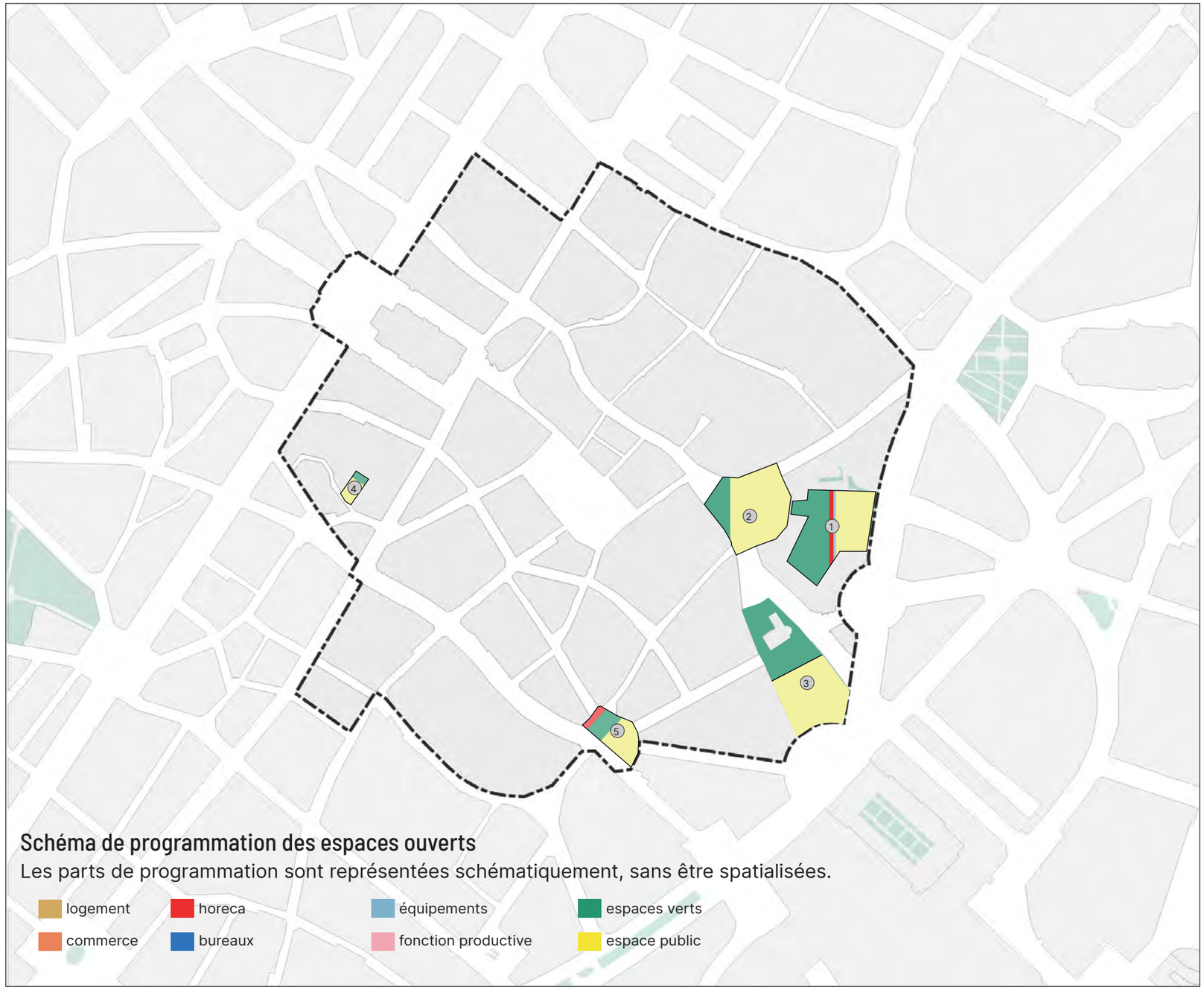


Schéma de programmation des espaces ouverts
Les parts de programmation sont représentées schématiquement, sans être spatialisées.

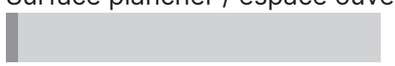
logement · horeca · équipements · espaces verts
commerce · bureaux · fonction productive · espace public

1. Place d'Espagne



Le parking devient en décalage avec la transition des mobilités : fermeture du parking en le convertissant pour accueillir des équipements (archives, espace sportif. Plantation d'un parc avec une partie refuge pour la biodiversité (selon capacités structurelles du parking). Le contrôle social est assuré par une occupation récréative.

Surface plancher / espace ouvert :



200 m² 5.925m²

Programmation :



Espace vert (85% en accès restraint)

Horeca et terrasses

Plaine de jeux

Espace public

Equipement (en sous-sol : 4000m² - non représenté ici)

2. Place Agora

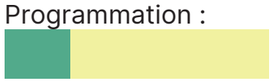


Place avec opportunité de retrouver de la pleine terre (pas de sous-sol construit) : végétalisation et perméabilisation de la place, en améliorant les flux piétons grâce à la piétonnisation. En lien avec la place d'Espagne et le square de la Putterie

Espace ouvert :

4300m²

Programmation :



Végétalisation pleine terre (25%)

Piétonnisation (grâce fermeture du parking Agora)

3. Square de la Putterie



Valorisation du parc existant : extension en piétonnisant les rues alentours. En lien avec la place d'Espagne et la place Agora.

Espace ouvert :

7000m²

Programmation :



Végétalisation pleine terre (50%)

Piétonnisation (grâce fermeture du parking Agora)

4. Square Jo Cox



Renforcement de la végétation pour bénéficier d'un îlot de fraicheur.

Espace ouvert :

400m²

Programmation :

Végétation

5. Place Saint-Jean



Priorité mise sur la végétalisation, avec implantation d'un petit kiosque (place avec potentiel d'animation : cafés, rues commerçantes) pour l'animation et le contrôle social.

Espace ouvert :

1500m²

Programmation :

Végétalisation pleine terre (25%)

Kiosque et terrasse

Piétonnisation partielle (rue du Lombard - rue Saint-Jean conservées)

La part belle à la dédensification : la surface plancher est systématiquement réduite, réduisant les nuisances de l'excès de densité bâtis du quartier. Le choix programmatique est variable dans l'objectif de maintenir la mixité fonctionnelle tout en améliorant l'habitabilité et la résilience urbaine.

1. Parking Ecuyer
logement, parc urbain

2. Commissariat
bureaux, jardin public

3. Rue du Chêne
hub logistique

4. Galerie Bortier
village circulaire

5. CBC
bureaux

6. Galerie du Centre
logement

7. Galerie Agora
bureaux, parc urbain

8. Hôtel Arlequin
jardin public

9. Rue du Marché aux Poulets
parc, logement

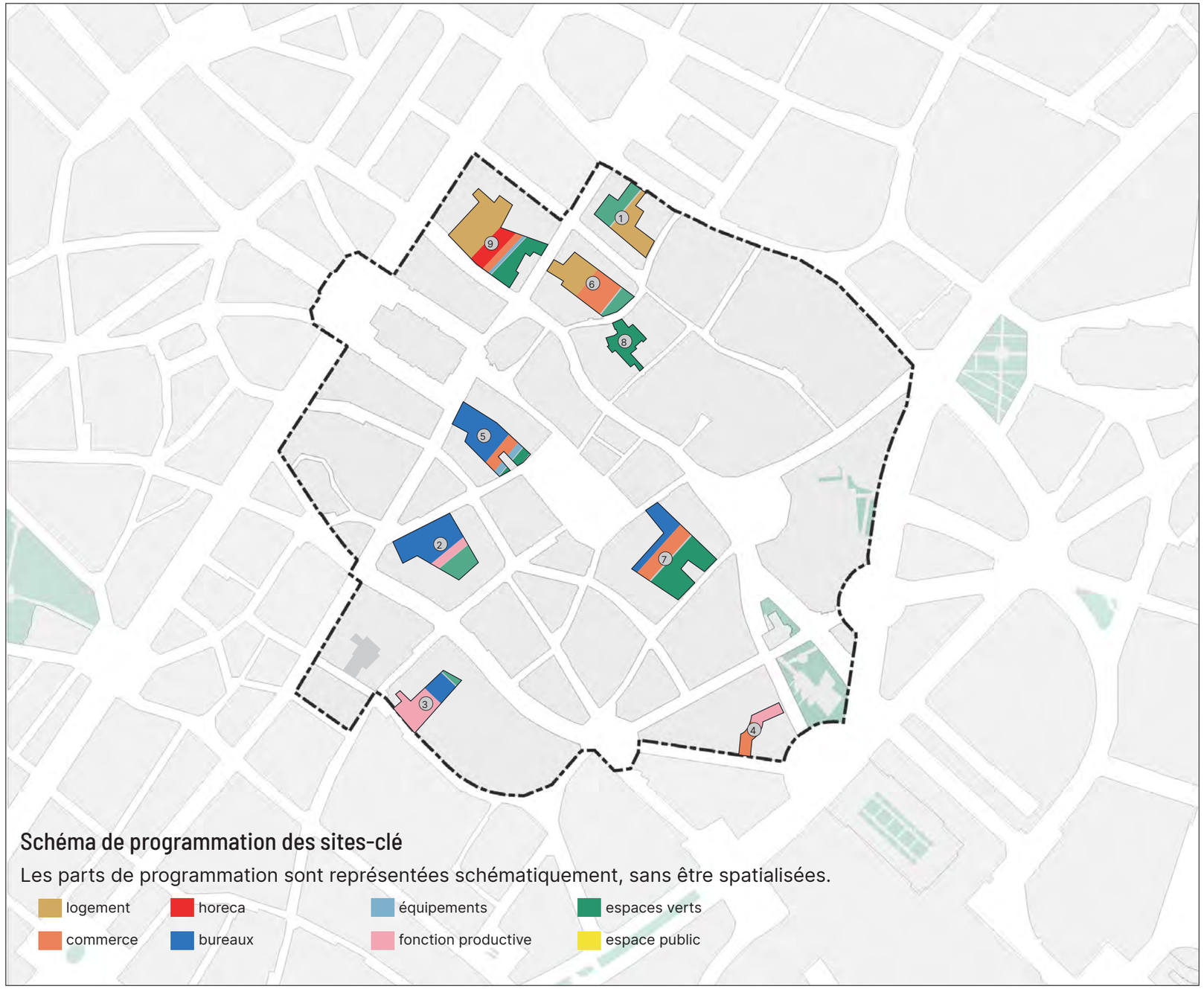


Schéma de programmation des sites-clé

Les parts de programmation sont représentées schématiquement, sans être spatialisées.

logement · horeca · équipements · espaces verts
commerce · bureaux · fonction productive · espace public

1. Parking Ecuyer



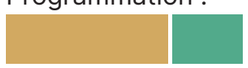
Foncier public avec grande parcelle : opportunité de dédensification forte pour y implanter un parc urbain public qui bénéficie aux habitations alentours et à tout le périmètre. Construction de logements pour financer en partie l'opération de dédensification et pour renforcer la part d'habitants sur le quartier.

Surface plancher :



2.640 m² 13.600m²

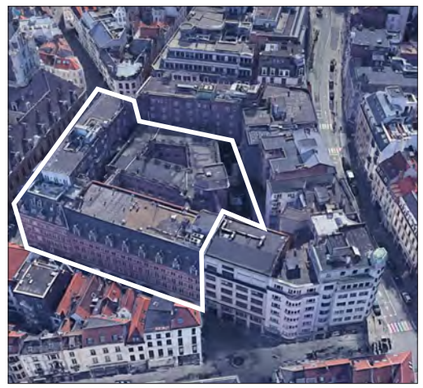
Programmation :



Logement (50% public)

Parc urbain

2. Commissariat



Coeur d'îlot très construit, en vis-à-vis direct avec les autres parcelles : nécessité de dédensification pour y implanter un jardin public. Implantation d'un programme mixte : bureaux (apport de valeur économique) et ateliers qui bénéficient des qualités spatiales du site. L'occupation peut être garantie par la ville (artisanat circulaire). Le toit plat peut accueillir de l'agriculture urbaine

Surface plancher :



6.000m² 12.000m²

Programmation :



Bureaux

Ateliers (artisanat circulaire)

Agriculture urbaine (toit plat)

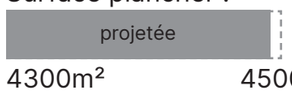
Jardin public

3. Rue du Chêne



Site dont les qualités spatiales permettent de développer un hub logistique (logistique du dernier kilomètre décarbonée) et des ateliers. Des petits bureaux sont également implantés. La cour est désencombrée au plus possible.

Surface plancher :



4300m² 4500m²

Programmation :



Ateliers (artisanat circulaire)

Hub logistique

Bureaux

Cour privée plantée

4. Galerie Bortier



Site commerciale à redynamiser : développement d'un programme autour de la circularité pour habitants (village circulaire - commerces et sensibilisation) et touristes (artisanat haut de gamme)

Surface plancher :

550 m² (conservation de la surface plancher existante)

Programmation :

Village circulaire

Artisanat haut de gamme

5. CBC



Intérieur d'îlot aujourd'hui très construit : dédensification du coeur d'îlot et préservation des bâtiments historiques. Retour à la pleine terre sur une partie du site. Programme mixte bureaux et commerces pour tirer profit de la proximité de la Grand Place ; le commerce permettant aussi d'activer le rez-de-chaussée et d'ouvrir le coeur d'îlot.

Surface plancher :

projetée

6.000 m² 7.500m²

Programmation :

Bureaux

Commerce

Equipement

Jardin semi-public (50% pleine terre)

6. Galerie du Centre



Bâtiment hors-gabarit à dédensifier (arasement et hypothèse de démolition du bâtiment central), permettant l'installation d'un jardin venant requalifier la galerie commerçante. La rénovation du bâti permet de conserver les fonctions actuelles.

Surface plancher :

projetée

3.900 m² 9.000m²

Programmation :

Logements rénovés

Commerce et galerie

Toitures vertes

Jardin semi-public (50% pleine terre)

7. Galerie Agora



Site-clé à l'occupation très dense de l'intérieur d'îlot : nécessité de dédensification pour y installer un jardin public. Implantation de commerces pour faciliter le contrôle social du jardin. Les bureaux de petite unité favorisent les petites activités, au contraire des grandes zones administratives proches. Le parking est fermé en grande partie pour permettre de retrouver de la pleine terre.

Surface plancher :



2.500 m² 12.000m²

Programmation :



Bureaux

Commerces

Parc urbain (75% pleine terre)

8. Hôtel Arlequin



Bâtiment hors-gabarit à résoudre : démolition pour implanter un intérieur d'îlot vert.

Surface plancher :



0 m² 2.115m²

Programmation :



Jardin public

9. Rue du Marché aux Poulets



Site à dédensifier et végétaliser : développement d'un jardin public avec contrôle social via un équipement communautaire. Départ du casino incompatible avec la dédensification. Les autres fonctions existantes sont préservées. Dans cet îlot très construit (de nombreuses annexes alentours), végétalisation au maximum pour diminuer l'îlot de chaleur urbain.

Surface plancher :



7.200 m² 13.100 m²

Programmation :



Logements

Hôtel

Commerces

Equipement communautaire (maison de quartier, repair café)

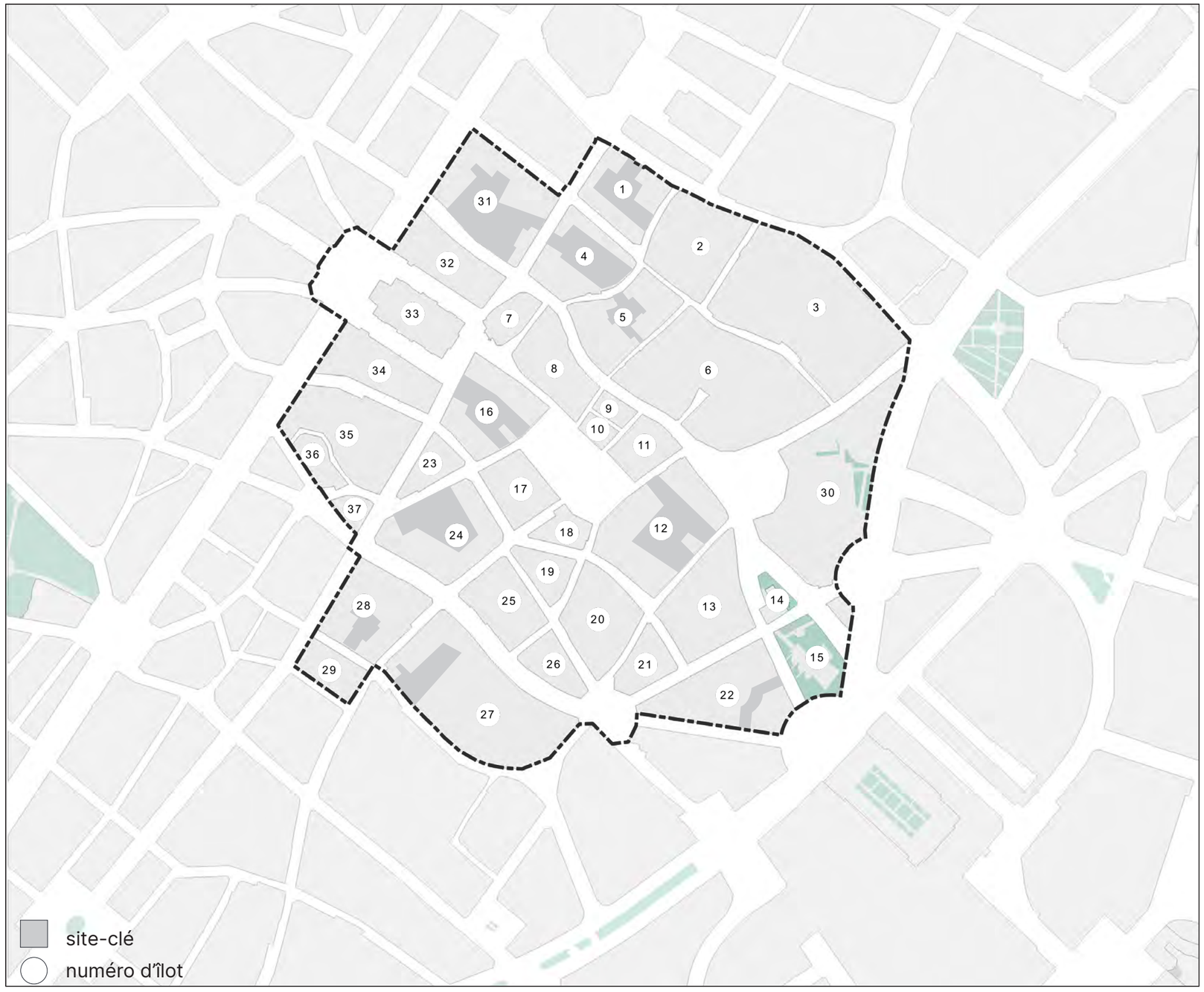
Jardin public

Cour privé végétalisé

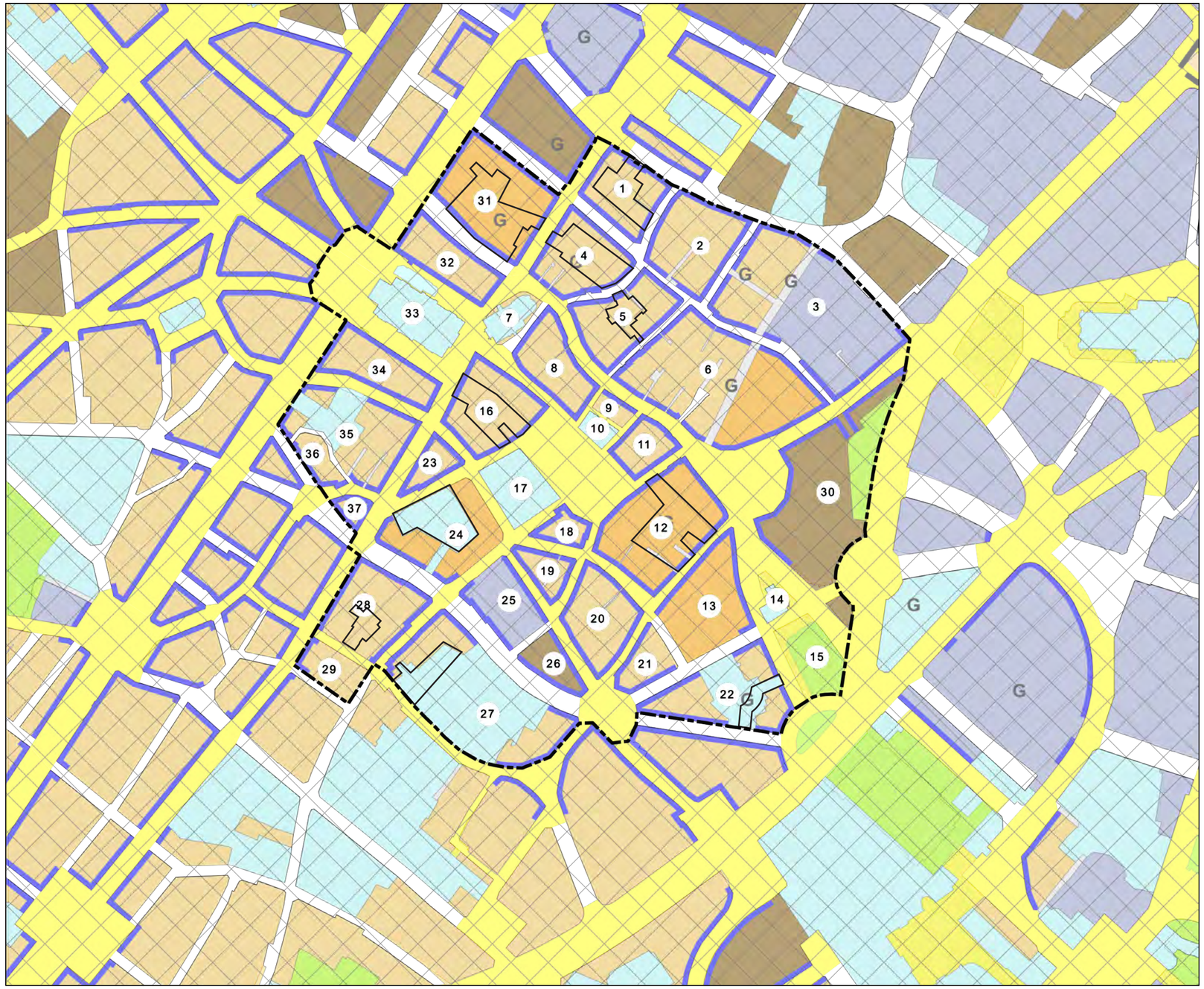
Toitures vertes

Annexes

Carte de situation



Carte du PRAS actuel



Carte de valeur patrimoniale

Méthodologie d'élaboration :

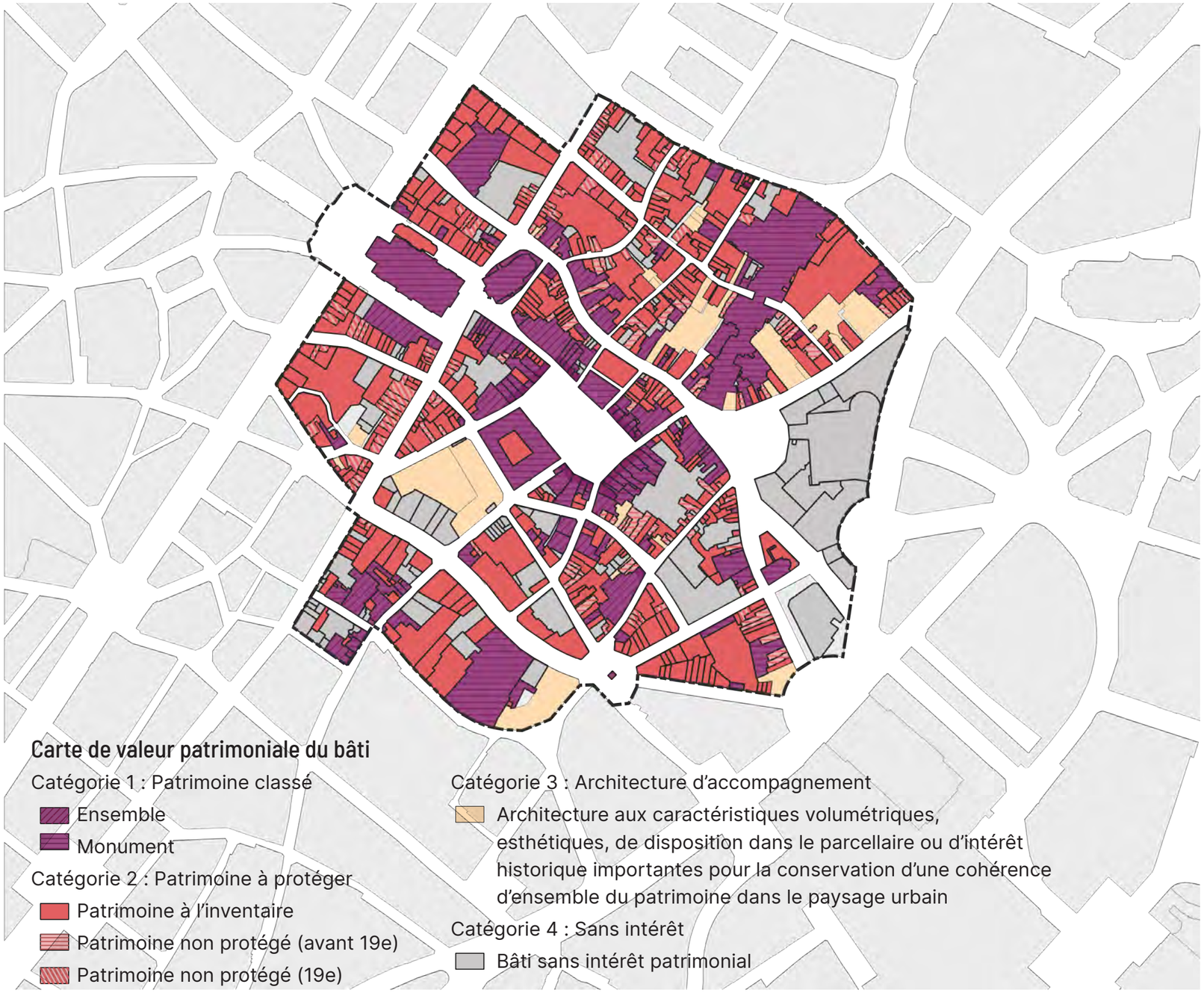
Catégorie 1. Ensemble et monument classés : classement DMS. Les parties classées sont dessinées précisement : elles correspondent donc à tout ou seulement une partie du bâtiment ou de la parcelle.

Catégorie 2. Inventaire : liste des bâtiments à l'inventaire. L'inventaire désignant uniquement un numéro de police, une simplification par parcelle a été réalisée, à l'exception de la parcelle galerie Agora et CBC, car la différence entre bâti d'intérêt patrimonial et parcelle représente un nombre de m² important. Sur une parcelle en partie classée et dont le numéro de police est à l'inventaire, la partie restante de la parcelle est donc considérée à l'inventaire.

Catégorie 2. Patrimoine non protégé : sur base de la synthèse de classification historique (Ville de Bruxelles, 2014). Une simplification par parcelle a été réalisée.

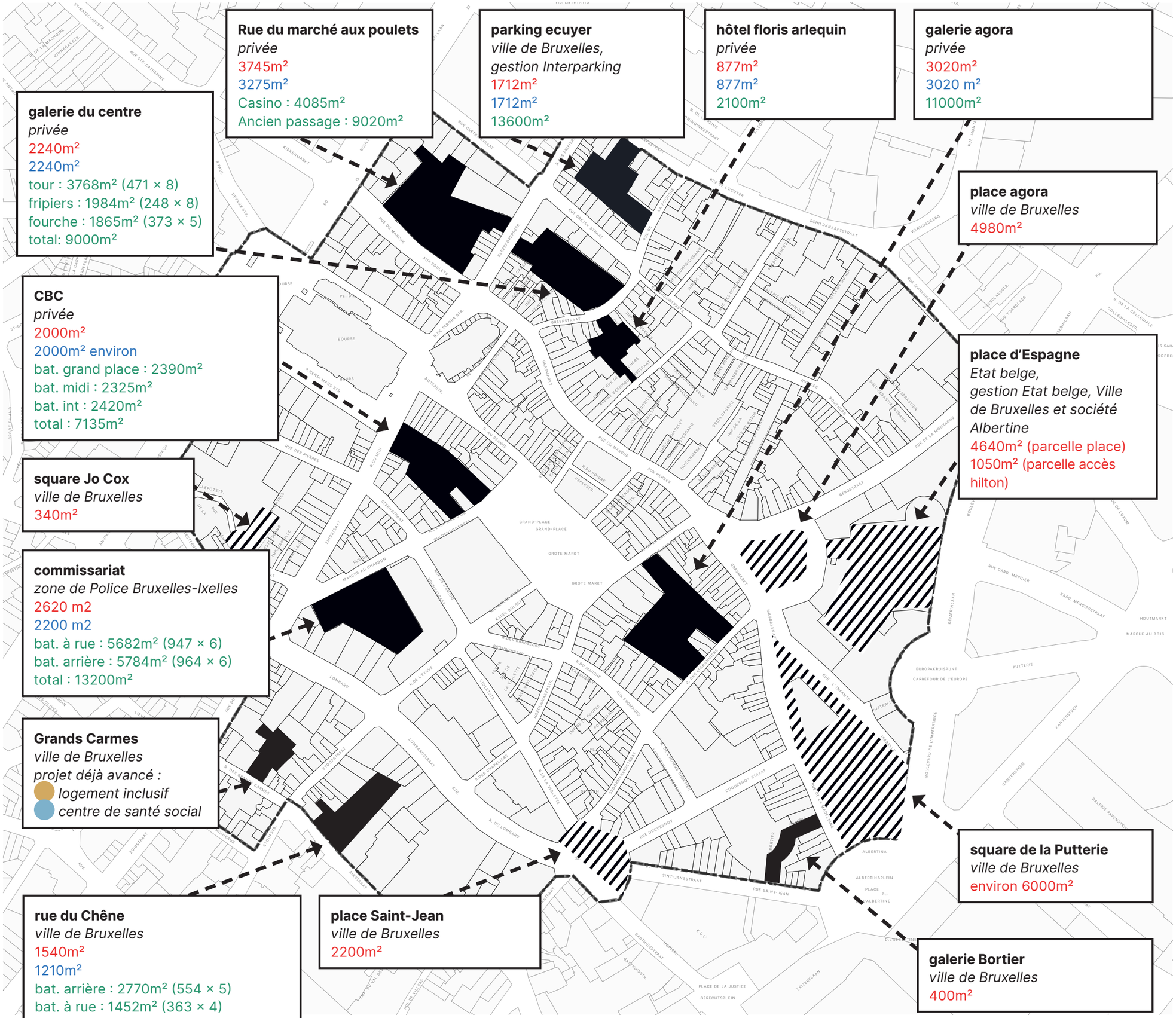
Catégorie 3. Architecture d'accompagnement : analyse ERU.

Catégorie 4. Bâti sans intérêt patrimonial : analyse ERU



Sites-clé identifiés

Cette carte reprend les sites-clé du périmetre, ainsi qu'une estimation de leurs surfaces.



Rue du marché aux poulets
privée
3745m²
3275m²
Casino : 4085m²
Ancien passage : 9020m²

parking ecuyer
ville de Bruxelles,
gestion Interparking
1712m²
1712m²
13600m²

hôtel floris arlequin
privée
877m²
877m²
2100m²

galerie agora
privée
3020m²
3020 m²
11000m²

galerie du centre
privée
2240m²
2240m²
tour : 3768m² (471 × 8)
fripiers : 1984m² (248 × 8)
fourche : 1865m² (373 × 5)
total: 9000m²

place agora
ville de Bruxelles
4980m²

CBC
privée
2000m²
2000m² environ
bat. grand place : 2390m²
bat. midi : 2325m²
bat. int : 2420m²
total : 7135m²

place d'Espagne
Etat belge,
gestion Etat belge, Ville de Bruxelles et société Albertine
4640m² (parcelle place)
1050m² (parcelle accès hilton)

square Jo Cox
ville de Bruxelles
340m²

commissariat
zone de Police Bruxelles-Ixelles
2620 m2
2200 m2
bat. à rue : 5682m² (947 × 6)
bat. arrière : 5784m² (964 × 6)
total : 13200m²

Grands Carmes
ville de Bruxelles
projet déjà avancé :
logement inclusif
centre de santé social

square de la Putterie
ville de Bruxelles
environ 6000m²

rue du Chêne
ville de Bruxelles
1540m²
1210m²
bat. arrière : 2770m² (554 × 5)
bat. à rue : 1452m² (363 × 4)
total : 4506m²

place Saint-Jean
ville de Bruxelles
2200m²

galerie Bortier
ville de Bruxelles
400m²

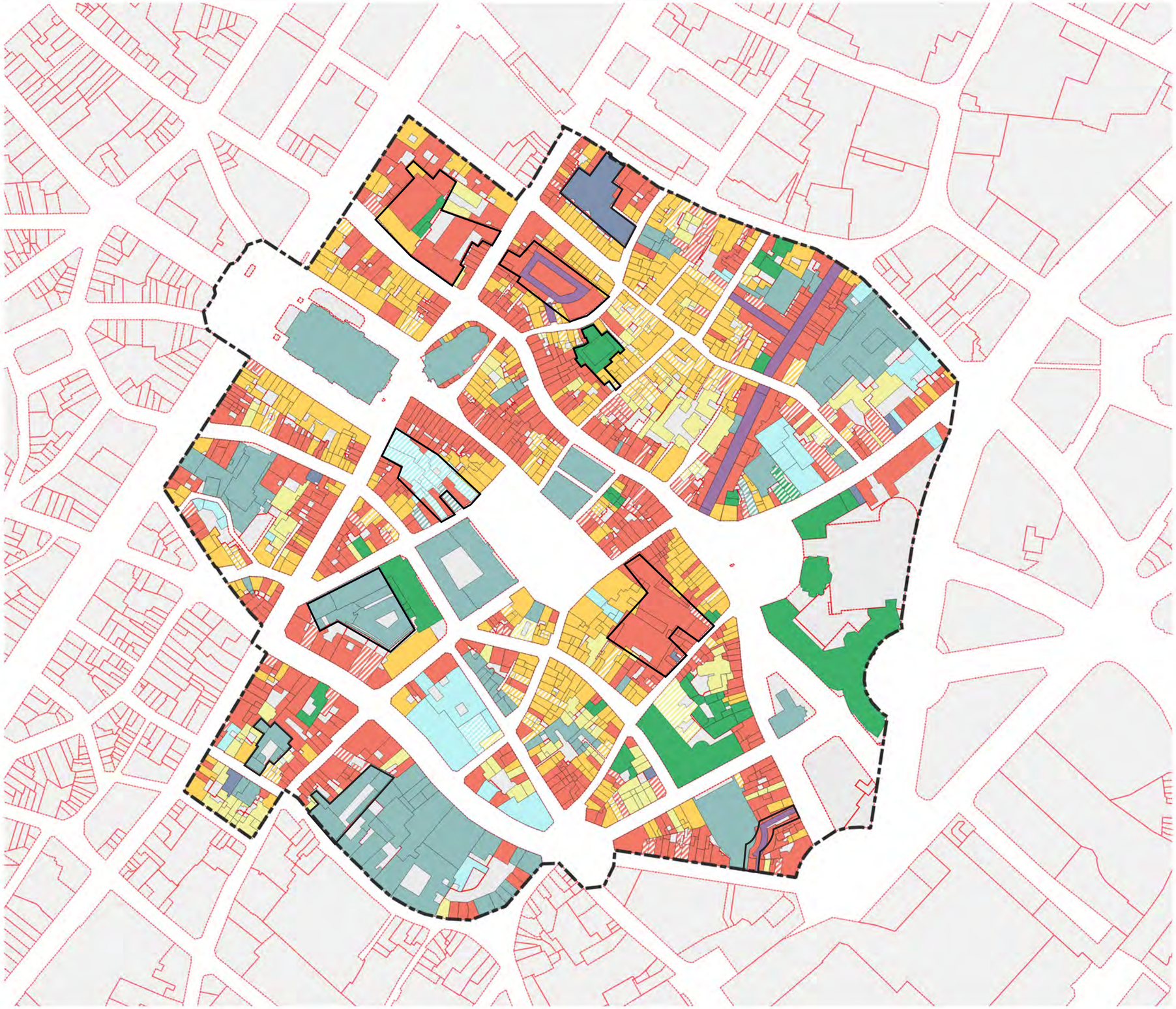
Légende

sites-clé bâtis

sites-clé non-bâtis

nom
gestion
surface au sol (parcelle) (m2)
surface au sol (bâti)
surface plancher

SITEX



Légende

Périmètre du PPAS

SITEX

RDC

RDC-Galerie

RDC-Restaurant-Café
- occupé
- vide

RDC-Hôtel
- occupé
- vide

RDC-Equipement public
- occupé
- vide

RDC-Parking

RDC-Logement
- occupé
- vide

RDC-Bureau
- occupé
- vide

RDC-Commerce
- occupé
- vide

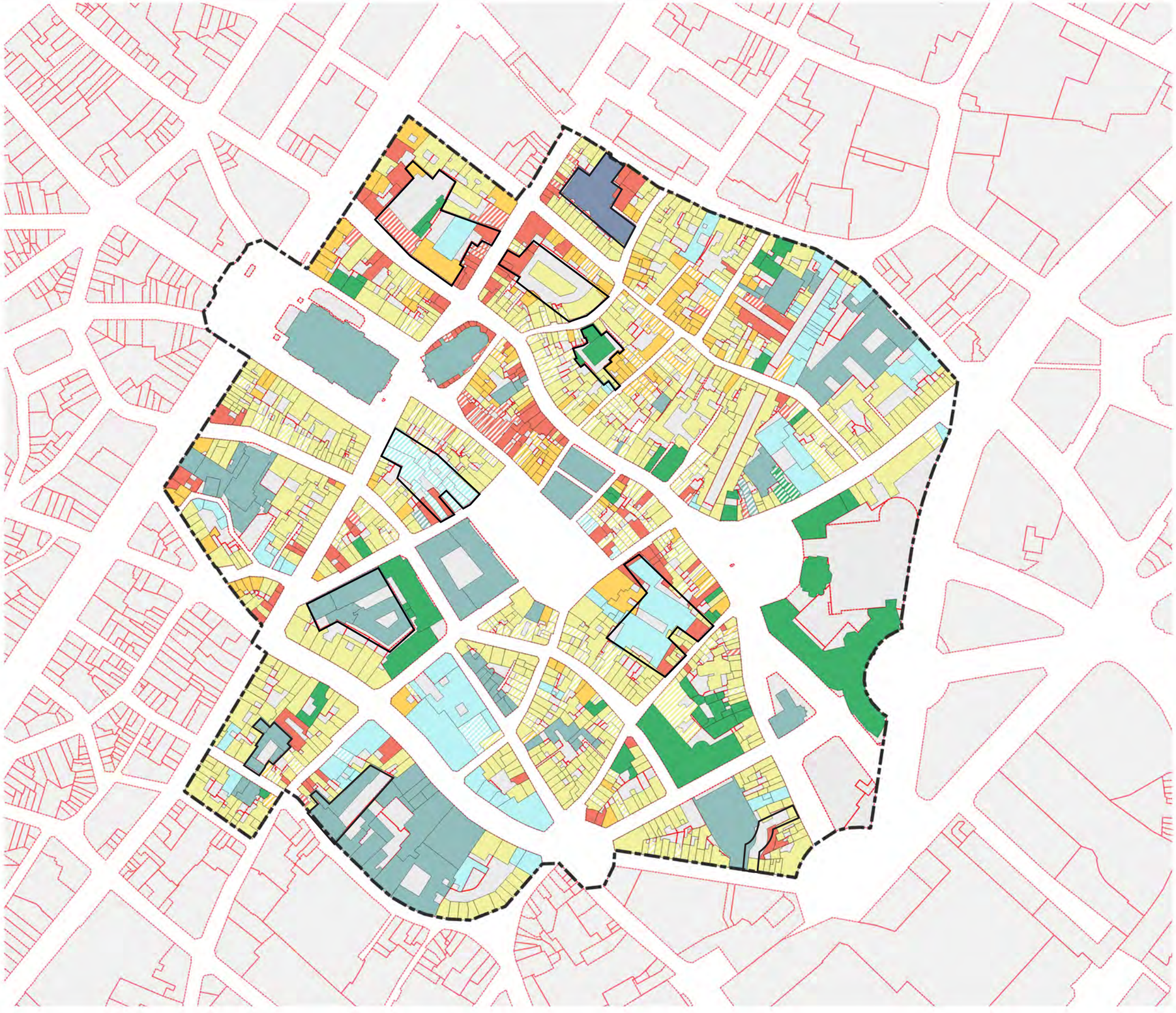
0 75 150 m

Source : ERU sur base de données Brugis et ERU. Fond de carte Urbis.

16/08/2023

ERU URBANISME

SITEX



Légende

Périmètre du PPAS

SITEX

Etage 1

R+1-Restaurant-Café
- occupé
- vide

R+1-Hôtel
- occupé
- vide

R+1-Equipement public
- occupé
- vide
- R+1-Parking

R+1-Logement
- occupé
- vide

R+1-Bureau
- occupé
- vide

R+1-Commerce
- occupé
- vide

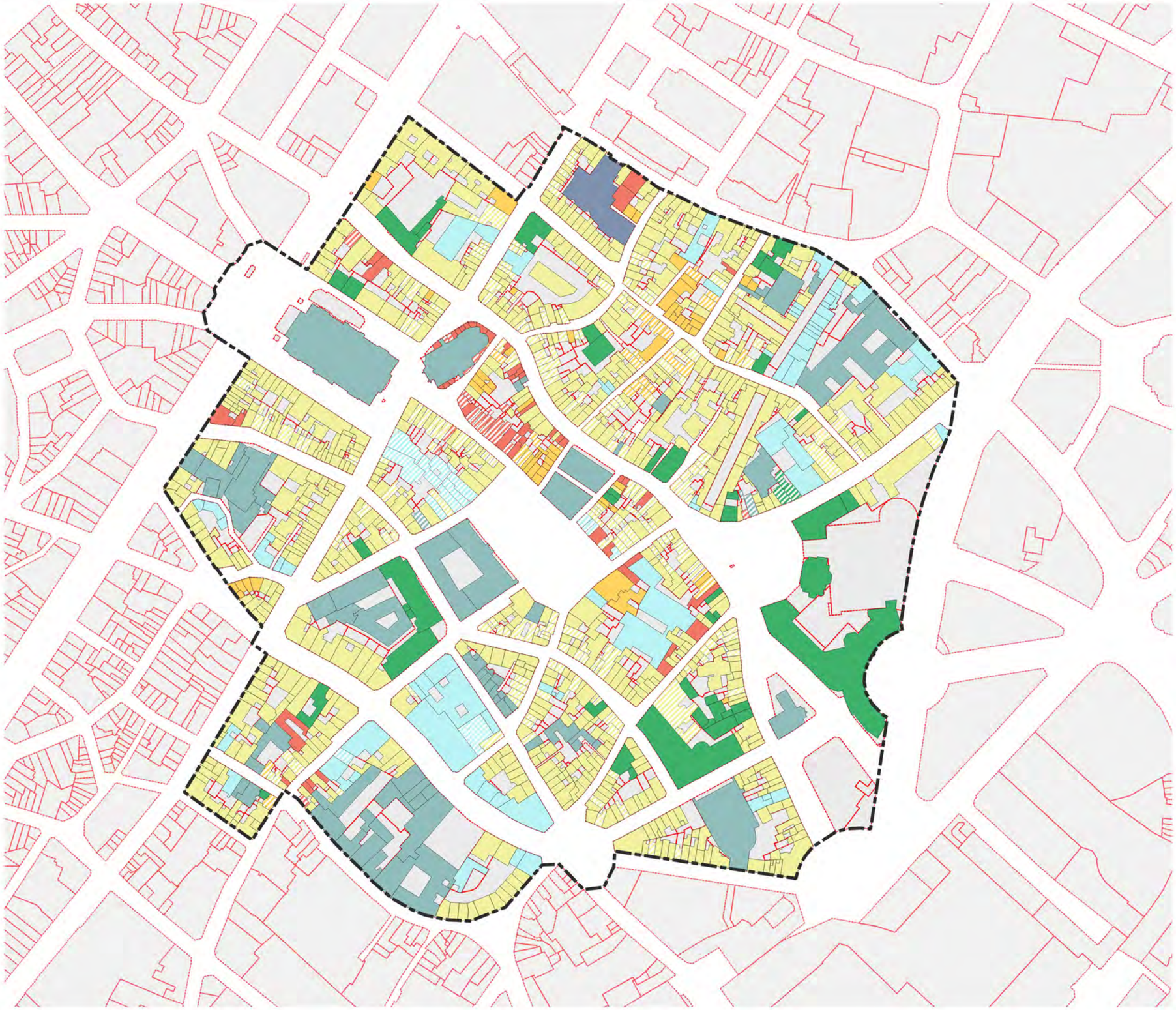
0 75 150 m

Source : ERU sur base de données Brugis et ERU. Fond de carte Urbis.

16/08/2023

ERU URBANISME

SITEX



Légende

Périmètre du PPAS

SITEX

Etage 2

R+2-Restaurant-Café
- occupé
- vide

R+2-Hôtel
- occupé
- vide

R+2-Equipement public
- occupé
- vide

R+2-Parking

R+2-Logement
- occupé
- vide

R+2-Bureau
- occupé
- vide

R+2-Commerce
- occupé
- vide

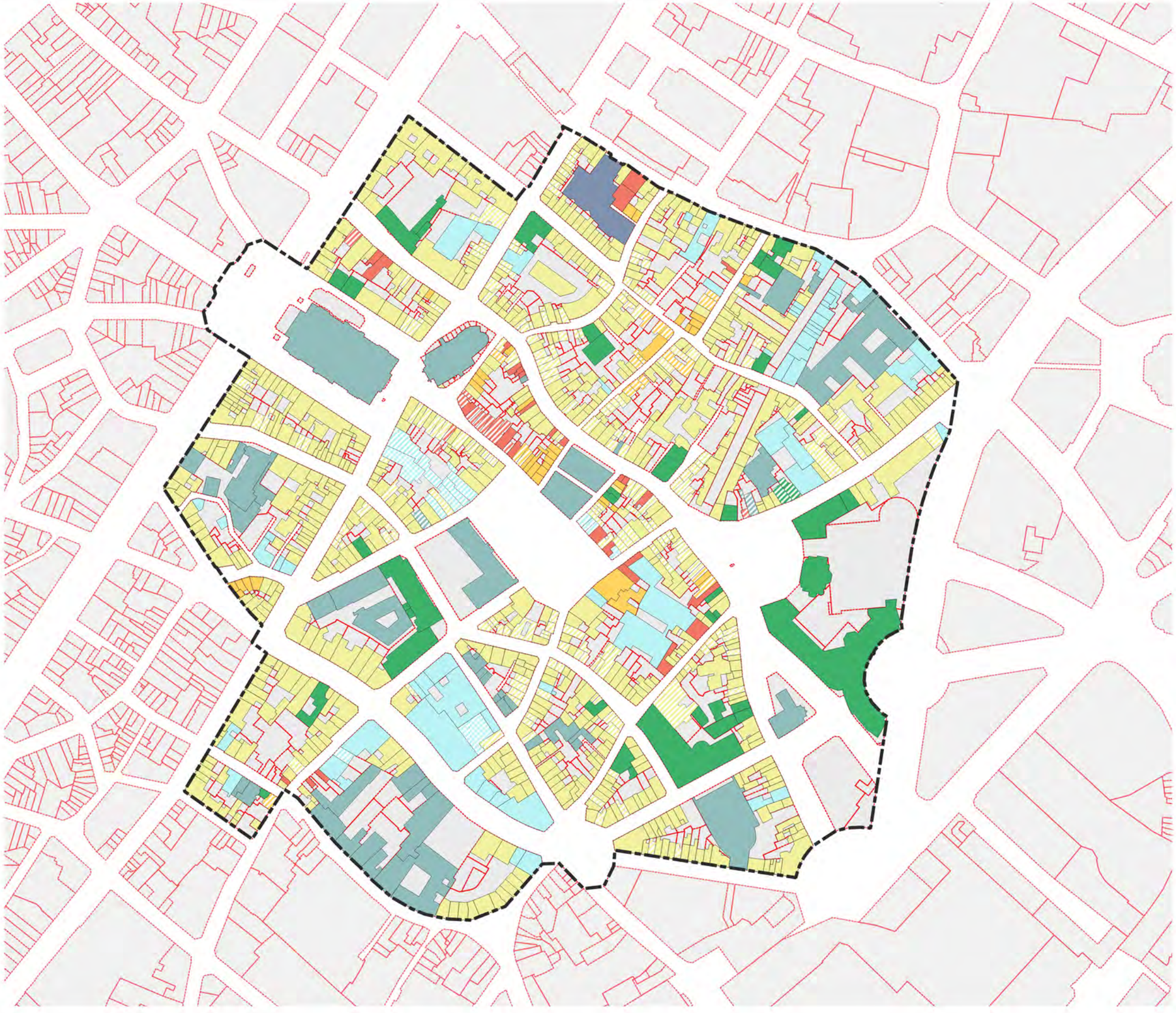
0 75 150 m

Source : ERU sur base de données Brugis et ERU. Fond de carte Urbis.

16/08/2023

ERU URBANISME

SITEX



Légende

Périmètre du PPAS

SITEX

Etage 3

R+3-Restaurant-Café
- occupé
- vide

R+3-Hôtel
- occupé
- vide

R+3-Equipement public
- occupé
- vide
- R+3-Parking

R+3-Logement
- occupé
- vide

R+3-Bureau
- occupé
- vide

R+3-Commerce
- occupé
- vide

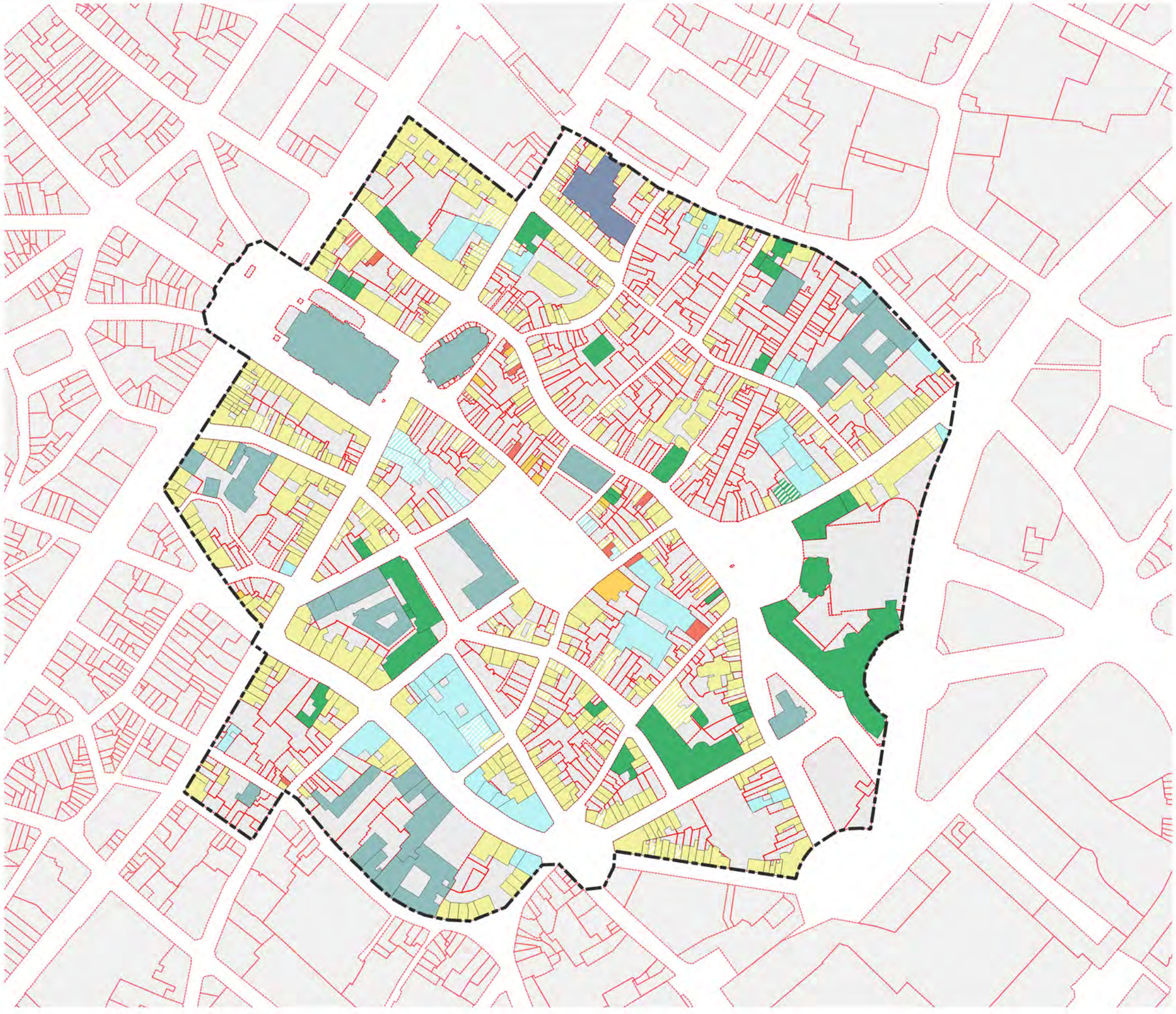
0 75 150 m

Source : ERU sur base de données Brugis et ERU. Fond de carte Urbis.

16/08/2023

ERU URBANISME

SITEX



Légende

Périmètre du PPAS

SITEX

Etage 4

R+4-Restaurant-Café
- occupé
- vide

R+4-Hôtel
- occupé
- vide

R+4-Equipement public
- occupé
- R+4-Parking

R+4-Logement
- occupé
- vide

R+4-Bureau
- occupé
- vide

R+4-Commerce
- occupé
- vide

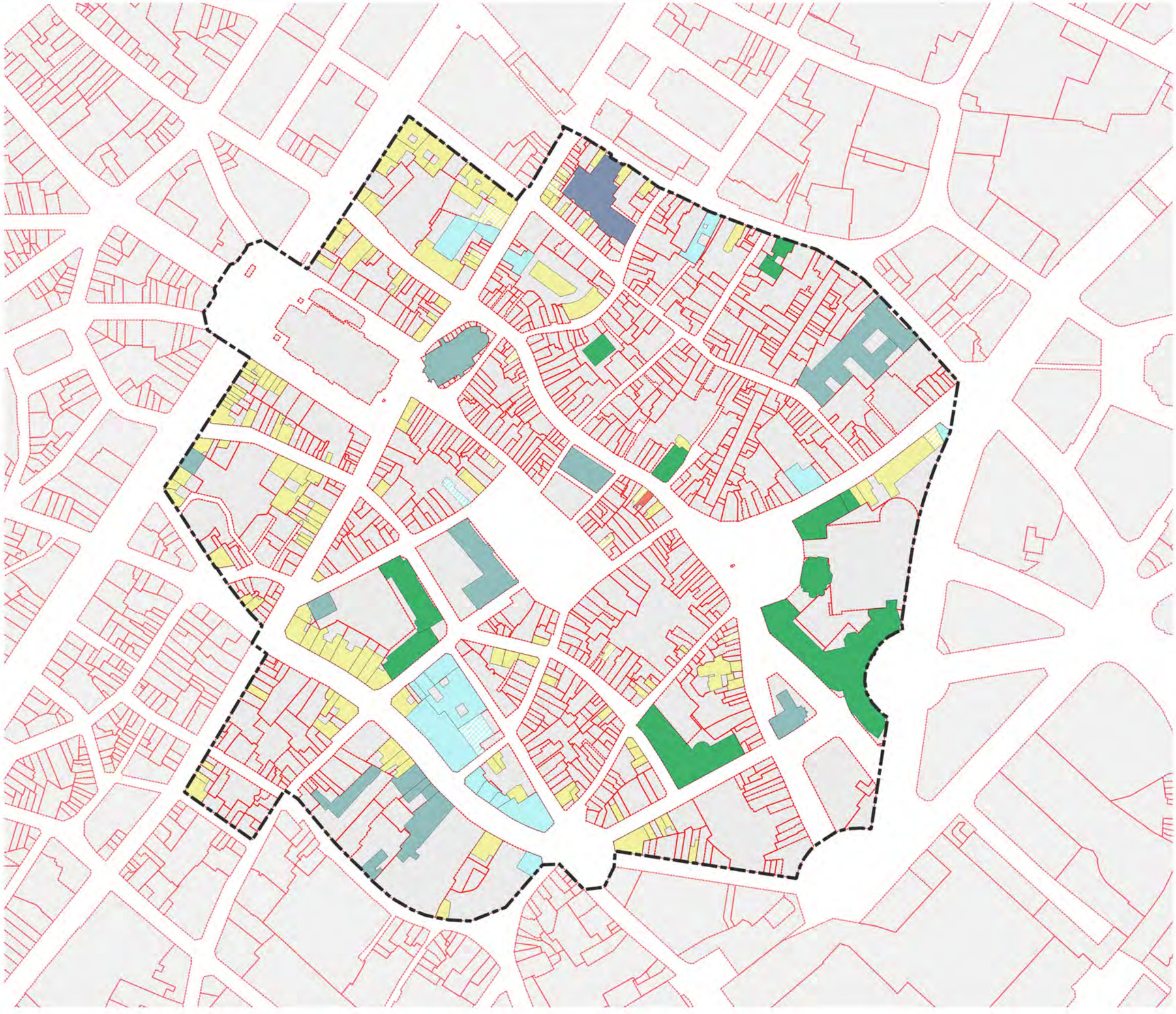
0 75 150 m

Source : ERU sur base de données Brugis et ERU. Fond de carte Urbis.

16/08/2023

ERU URBANISME

SITEX



Légende

Périmètre du PPAS

SITEX

Etage 5

R+5-Hôtel
- occupé

R+5-Equipement public
- occupé
- R+5-Parking

R+5-Logement
- occupé
- vide

R+5-Bureau
- occupé
- vide

R+5-Commerce
- occupé

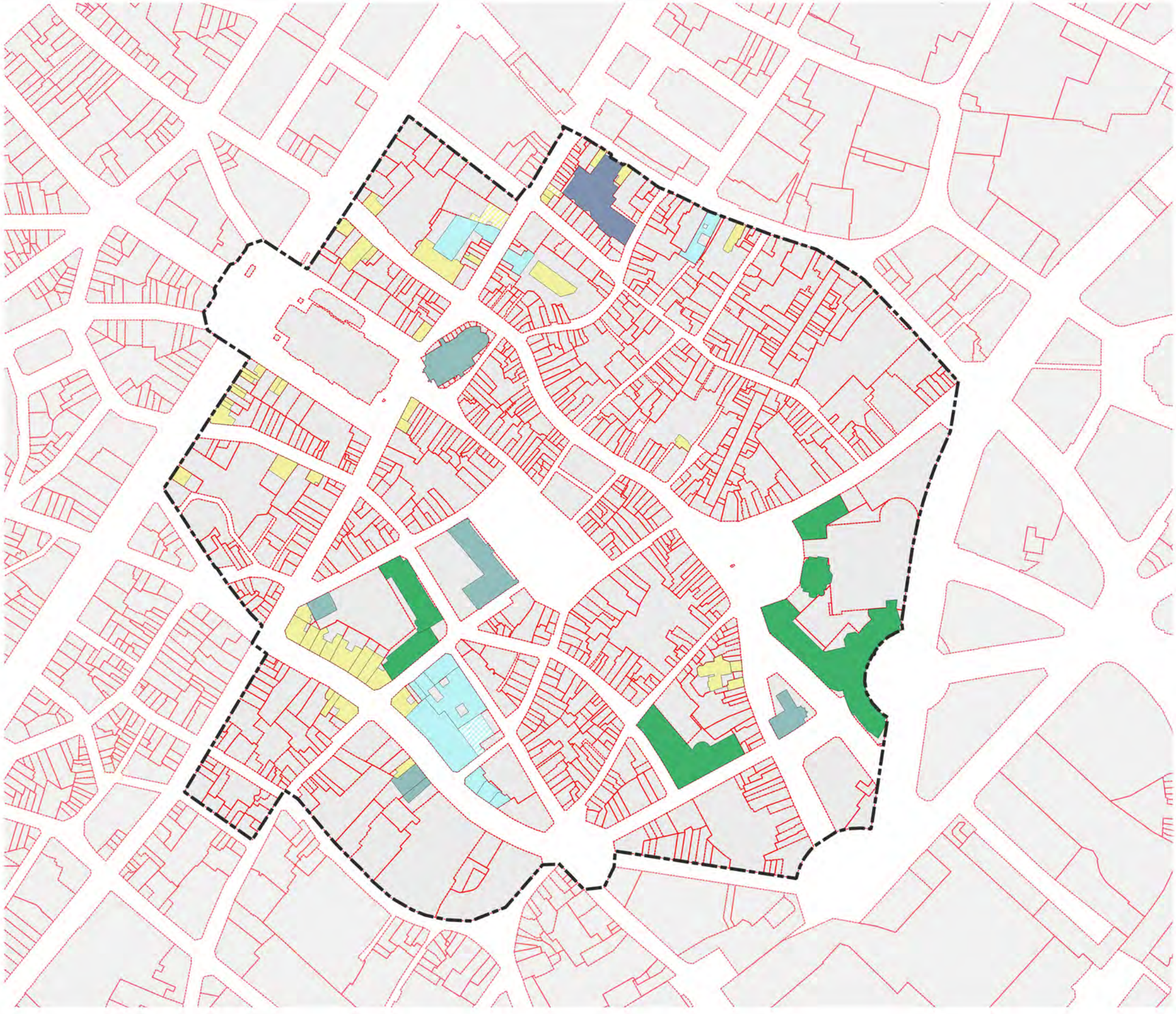
0 75 150 m

Source : ERU sur base de données Brugis et ERU. Fond de carte Urbis.

16/08/2023

ERU URBANISME

SITEX



Légende

Périmètre du PPAS

SITEX

Etage 6

R+6-Hôtel
- occupé

R+6-Equipement public
- occupé
- R+6-Parking

R+6-Logement
- occupé
- vide

R+6-Bureau
- occupé
- vide

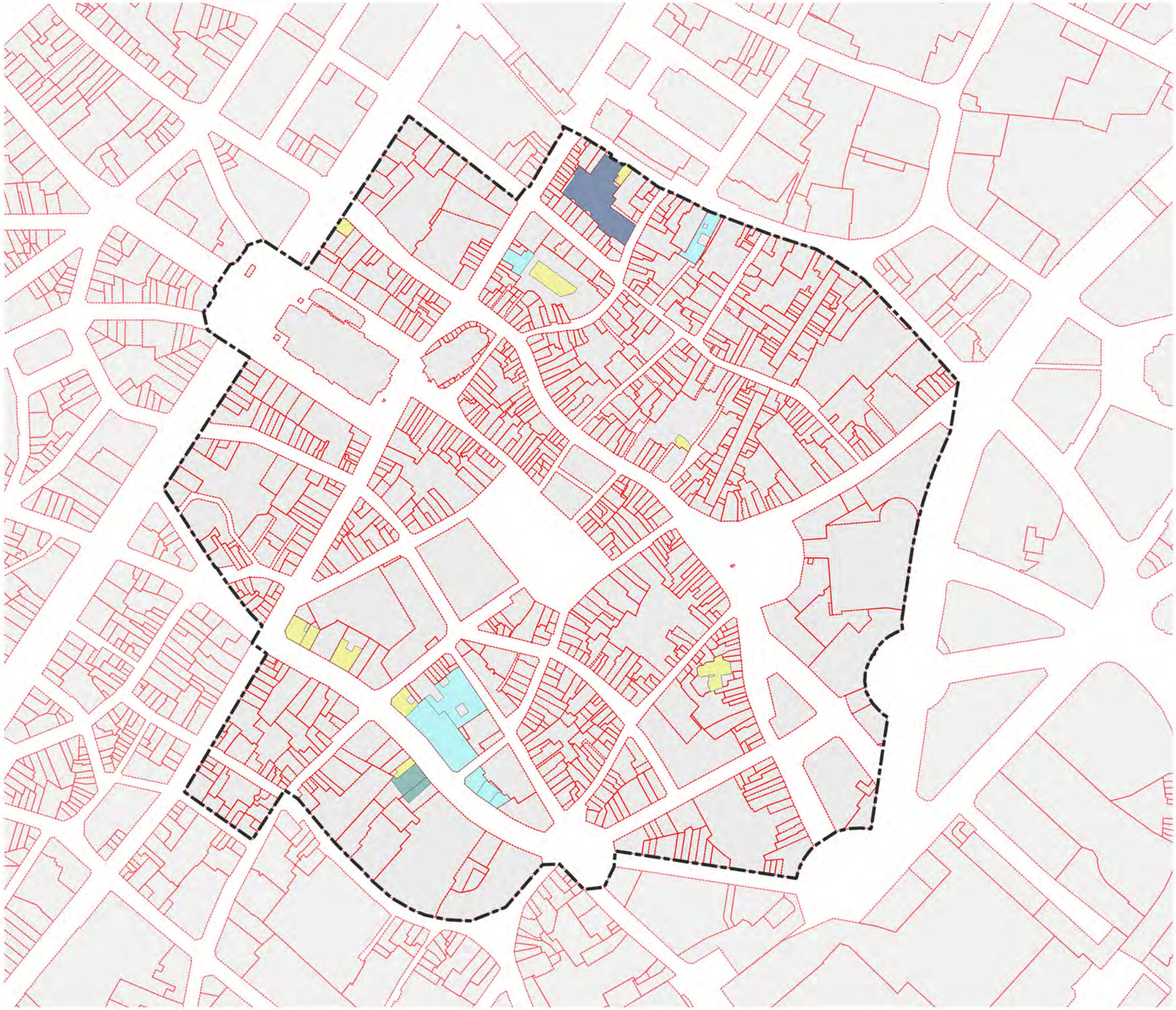
0 75 150 m

Source : ERU sur base de données Brugis et ERU. Fond de carte Urbis.

16/08/2023

ERU URBANISME

SITEX



Légende

Périmètre du PPAS

SITEX

Etage 7

R+7-Equipement public
- occupé

R+7-Parking

R+7-Logement
- occupé

R+7-Bureau
- occupé

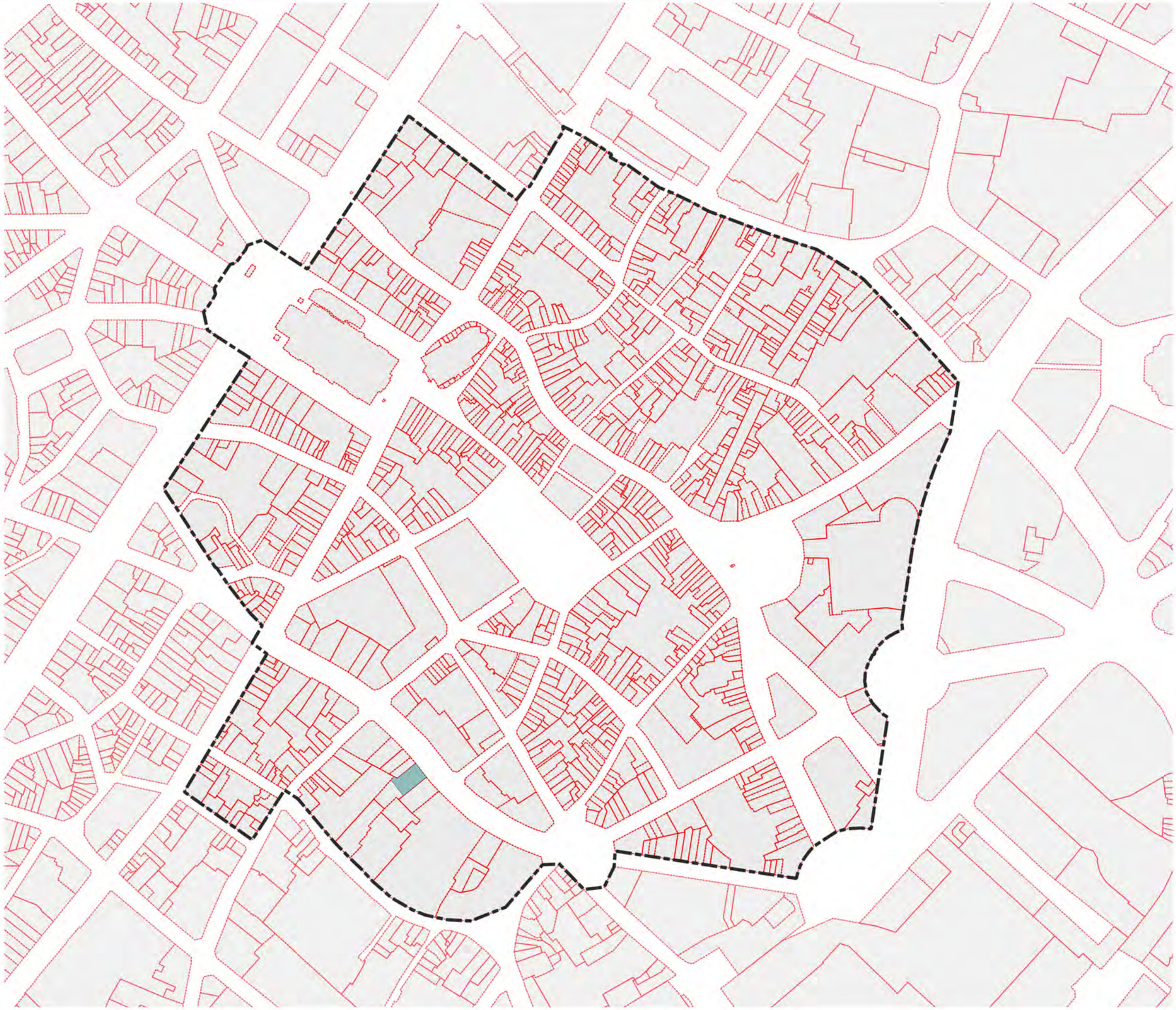
0 75 150 m

Source : ERU sur base de données Brugis et ERU. Fond de carte Urbis.

16/08/2023

ERU URBANISME

SITEX



Légende

Périmètre du PPAS

SITEX

Etages 8 et 9

R+8 et R+9-Equipement public

occupé

0 75 150 m

Source : ERU sur base de données Brugis et ERU. Fond de carte Urbis.

16/08/2023

ERU URBANISME

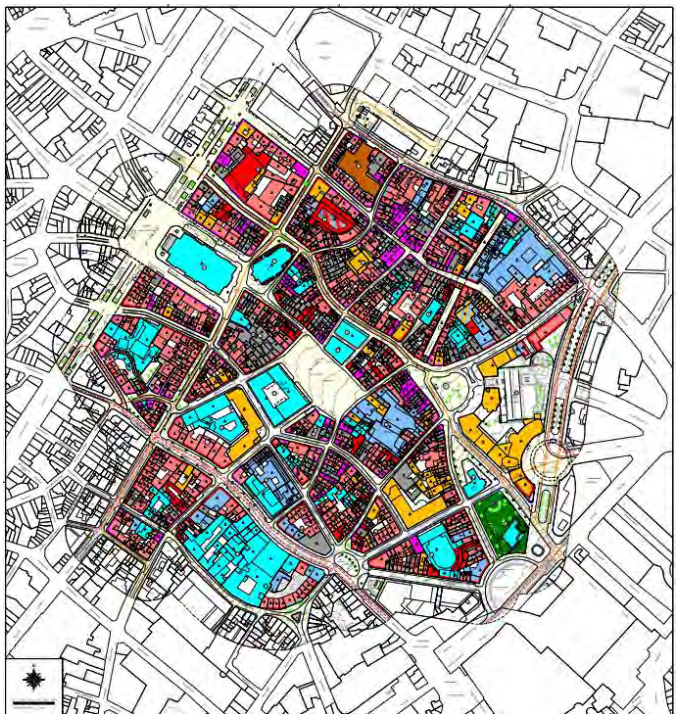
ADDENDUM – ANALYSE OFFRE HÔTELIÈRE
PPAS GRAND-PLACE ET SES ENVIRONS
DIAGNOSTIC COMPLÉMENTAIRE
03/2025

La présence de l'hébergement touristique au sein du périmètre du PPAS « Grand-Place et ses environs » – une méthodologie d'objectivation de l'offre actuelle

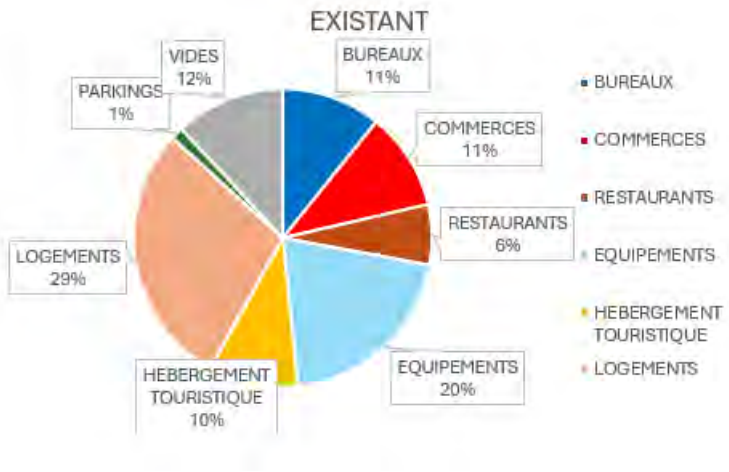
Le périmètre du projet de PPAS fait l'objet de projets d'hôtels ainsi que de régulières démarches exploratoires sur de possibles implantations de nouveaux hôtels.
Parmi les projets, nous trouvons : le projet rue d'Arenberg (anciens bureaux de la Communauté flamande) et le projet Prowinko (CBC) donnant sur la Grand-Place.

La question ici soulevée est d'objectiver **l'impact quantitatif** de ces potentielles mutations de sites sur le périmètre. Cette objectivation a pris place entre la phase de programmation et la phase spatialisation, cette donnée étant essentielle pour pouvoir avancer dans la définition d'un projet de programme pour le périmètre du PPAS.

Pour ce faire, une analyse des superficies existantes de fait plus poussées a été menées (relevé des affectations par étages). Cette situation existante de fait est reprise au plan n°3 du PPAS.



Etats des lieux de la présence hôtelière sur le périmètre et projections



BUREAUX	66654,10
COMMERCES	65529,71
RESTAURANTS	40456,70
EQUIPEMENTS	126543,97
HEBERGEMENT TOURISTIQUE	59989,65
LOGEMENTS	177020,41
PARKINGS	8404,59
VIDES	73671,45
	618270,60

En situation existante de fait en mars 2025, le logement occupe 29% des superficies planchers du périmètre, tandis que l'hébergement touristique prend une part d'un peu plus de 10%. A noter que les étages vides occupent 12% et les équipements 20%. Néanmoins, ces équipements sont majoritairement régionaux ou nationaux, et non à destination locale.

Conclusions

Il semble donc que le périmètre, cœur historique et touristique de la Ville, puisse accueillir de nouveaux établissements, sans nuire à la mixité de la zone.

Par ailleurs, le logement existant est lui protégé par la prescription 0.12. du PRAS.

PPAS UNESCO alternatives spatiales

pour le CA 4 du 14 mars 2024



- Introduction
- Scénario programmatique préférentiel
- Présentation des alternatives spatiales

- Présentation de l'alternative A : densité moyenne
- Présentation de l'alternative B : densité faible
- Sites-clé (par site : présentation du site + alternative A + alternative B)

Rappel du processus d'élaboration du PPAS Unesco



Le CA de présentation de la phase 2.1 a eu lieu le 19 octobre 2023. La phase 2.2 reprend des éléments de cette phase (conclusions du RIE et remarques du PV du CA) pour établir un scénario programmatique préférentiel.

Ce scénario programmatique fixe des aspects des différentes affectations et leur priorisation. Il sert de support aux alternatives de spatialisation.

La courante phase 2.2 s'attarde sur la spatialisation du périmètre sous deux formes.

- **Spatialisation des fonctions à enjeux du périmètre** : les hôtels, les cafés et restaurants, les gift-shops.
- **Spatialisation des sites-clé**. Il s'agit de tester des applications d'un programme selon des principes d'habitabilité et dédensification. La programmation varie néanmoins au sein des sites-clé, au vu des spécificités des alternatives spatiales.

Attention : un nombre important de remarques du CA précédent portent sur des aspects qui seront étudiés lors de la phase 3 (voir PV du CA 3). Par exemple : carte du patrimoine, recommandations pour les paysages urbains, GIEP, terrasses en arrière façade, définition des reca, analyse d'îlot, végétalisation des façades, diminuer l'imposition du stationnement RRU…

Comme le RIE l'a constaté, un nombre important d'actions pourront être élaborées sous forme de mesures d'accompagnement : logement touristique, vides locatifs, dédensification du bâti, privatisation de l'espace public, horaires de livraison…

Cette page reprend les choix, par affectation, liés au scénario programmatique préférentiel.

Logement : le PRAS protège bien le logement, qui est déjà une fonction forte. Cependant, le PPAS pourra proposer 100% de logement public dans les sites-clé et 25% de logement public dans des projets privés au-dessus d'une certaine superficie (proposition : 3500m², superficie utilisée dans le PAD Défense).

Équipements : nous gardons une quantité importante d'équipements communautaires, dont la définition sera précisée en phase 3.

Commerce : le RIE a constaté l'augmentation de la superficie de la fonction commerce dans les trois scénarios, alors que cette fonction est déjà dominante, à travers l'augmentation de certains seuils. Le scénario préférentiel ne prévoit plus d'augmentation des seuils commerciaux. D'un autre coté, les sites-clé privilégient autres fonctions.

Les giftshops et les cafés et restaurants seront caractérisés.

Les cafés et restaurants peuvent être maîtrisés par une logique de face d'îlot. Quant aux giftshops, nous travaillons sur un quota de 15 unités (réduction de 2/3 de la situation existante), dont la spatialisation différera selon les alternatives.

L'un des sites-clé pourra recevoir un grand commerce spécialisé dans l'une des alternatives.

Fonction productive : il s'agit d'une fonction faible qui pourra être proposée dans certains des sites-clé, en fonction de l'intégration avec le tissu urbain, l'espace public et les autres fonctions. Un cadrage de ces activités est à faire en fonction de leurs nuisances.

Bureaux : ce sera une fonction à maintenir, puisque importante pour la mixité.

Hôtels et hébergement touristique : l'objectif régional est de disperser l'offre touristique et les touristes pour éviter la concentration des nuisances. Notre choix est de ne pas favoriser l'ouverture de nouveaux hôtels. Seul le site-clé CBC pourra recevoir un hôtel, dans l'une des alternatives. Vu leur nombre important et donné la quantité importante d'eau consommée par les hôtels, ils pourront être objet de mesures GIEP spécifiques (réutilisation d'EP, récupération de chaleur des EU).

Parking : nous partons sur une fermeture à terme des parkings Ecuyer Grand-Place sur les deux alternatives.

Au vu du contexte, nous proposons de réduire l'imposition de places de parking au RRU et la mutualisation des emplacements existants.

Hub logistique : nous intégrerons la réflexion sur l'inclusion d'un hub logistique dans les sites-clé Chêne ou Place d'Espagne. Un hub pourra probablement être considéré comme un équipement ; l'affectation logistique n'est pas possible dans les zones actuelles du PRAS.

Trame viaire et espaces verts : nous retenons des aspects plus ambitieux du scénario 3 : plantation d'arbres à haute tige à des carrefours et voiries choisis, végétalisation (au moins 12,5% pleine terre + basse tige, recommandations de GIEP) dans certaines voiries (cf page 44 de la présentation ERU pour le CA). Le maillage vert et bleu sera spatialisé.

La qualité de mise en oeuvre des réseaux doux (vélo et piétons) sur l'espace public est à assurer (notamment le rééquilibrage de l'axe Lombard au profit des TC et vélos, assurer la cohabitation des modes sur la rue Duquesnoy.

Nous présentons ici certaines mesures d'accompagnement ou de recommandations à intégrer par la suite.

Intérieurs d'îlot : le futur RRU étant pour l'instant ambitieux sur le pourcentage d'espace non-bâti et de pleine terre à la parcelle, la question se posera dans la mouture définitive du PPAS de garder des mécanismes de dédensification par pourcentage. Une mesure possible est de demander une étude patrimoniale des annexes et achterhuis à chaque permis : à démolir si pas patrimoine & logement existant. Une analyse plus détaillée sur les intérieurs d'îlot aura lieu à la phase suivante.

Démolitions-reconstructions : pour des questions environnementales et paysagères, nous préconisons la réduction au minimum de ces opérations (mécanisme à préciser dans la phase suivante pour les bâtiments non classés ni à l'inventaire), ainsi que des bilans carbone obligatoires (voir RIE). La carte de valeur patrimoniale du bâti sera aussi retravaillée à ce moment-là.

Hôtels et hébergement touristique : Vu leur nombre important et la quantité importante d'eau consommée, les hôtels pourront être objet de mesures GIEP spécifiques (réutilisation d'EP, récupération de chaleur des EU).

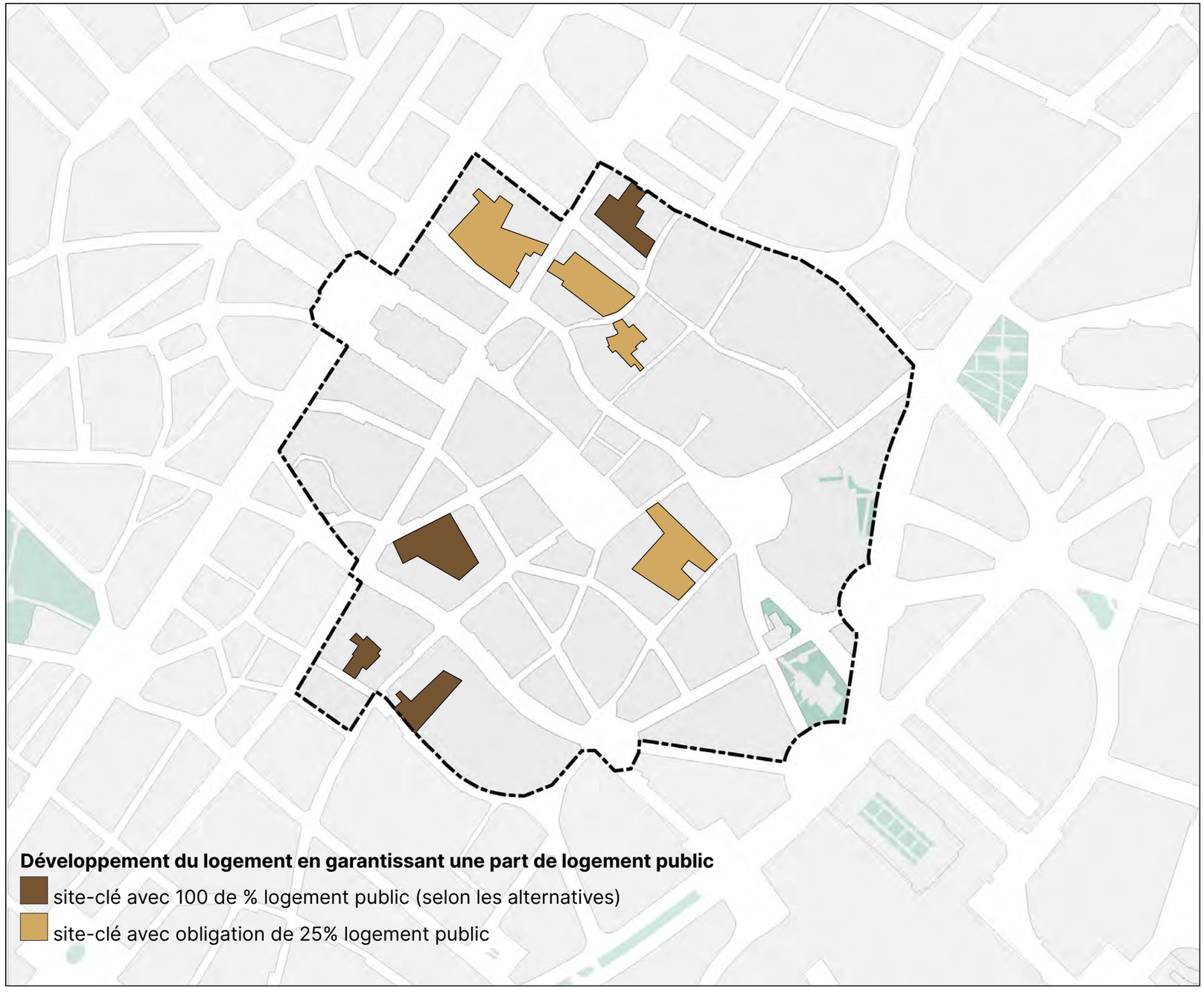
Développement du logement sur tout le périmètre

- 100% de logement public dans les parcelles appartenant aux pouvoirs publics
- Quota de 25% de logement public dans les projets privés de logement de plus de 3500 m²

Priorité au logement dans les sites-clés

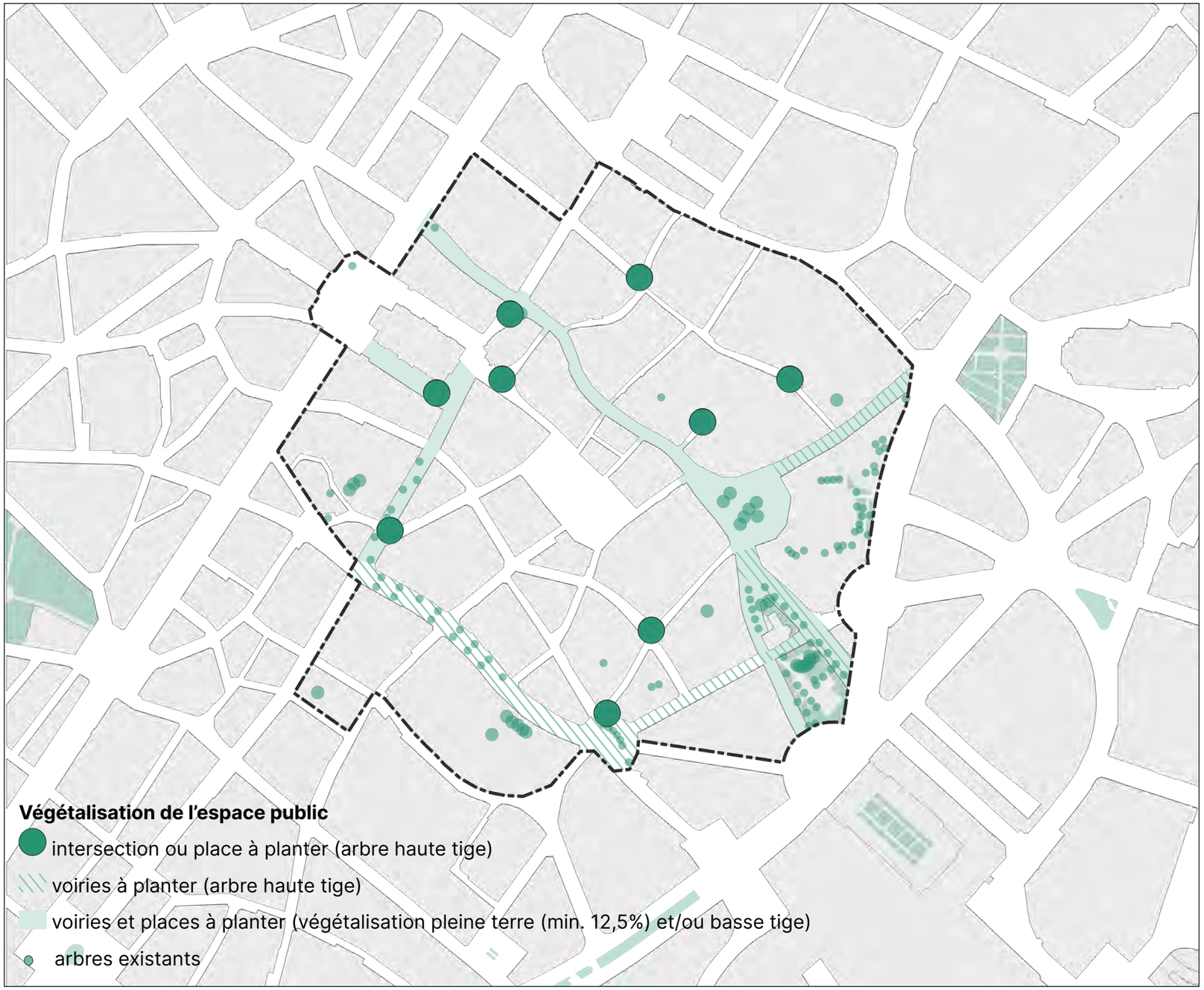
Les sites-clés représentent des opportunités de grandes surfaces, notamment sur les parcelles publiques dont l'opération peut être maîtrisée.

- Logement développé dans la majorité des alternatives de spatialisation des sites-clés bâtis

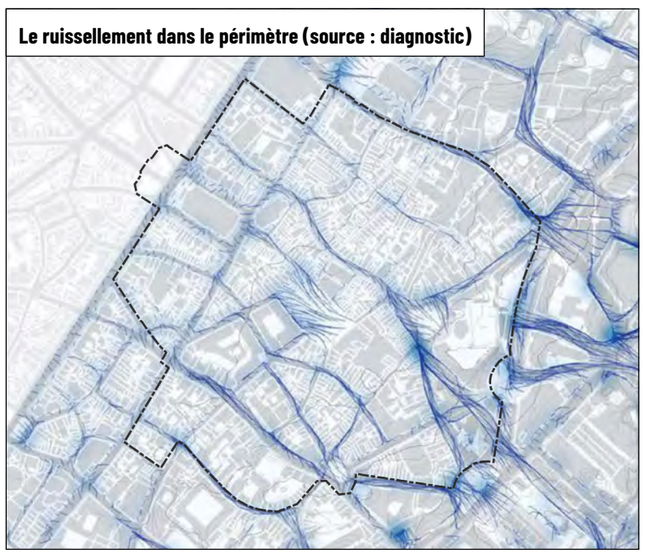


Végétalisation et désimperméabilisation des espaces publics partout où cela est possible

- Végétalisation et désimperméabilisation de l'espace public avec des arbres à haute tige et de la végétation basse et pleine terre dès que possible
- Certains espaces publics (place d'Espagne, Saint-Jean et Agora) sont traités spécifiquement dans les alternatives de spatialisation.



Le ruissellement dans le périmètre (source : diagnostic)



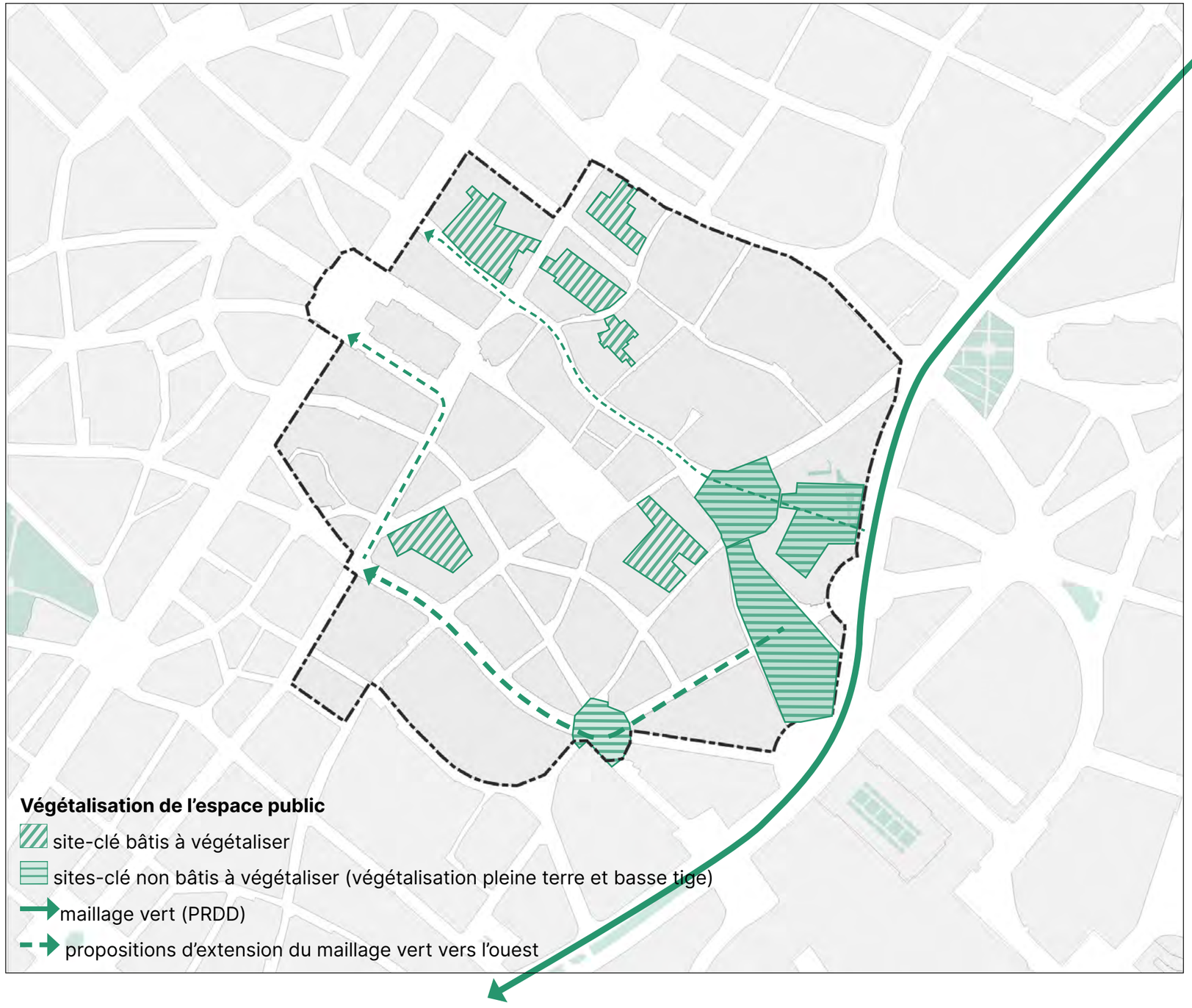
Création d'espaces verts et intégration dans le maillage vert

Espaces publics et sites-clé non-bâtis :

- Deux corridors possibles est-ouest pour le maillage vert :
  1) Putterie-Saint-Jean-rue du Lombard (avec arbres de haute tige)
  2) Espagne-Agora-rue du Marché aux Herbes (cette dernière rue ayant une forte limitation du gabarit végétal dû au flux piéton et à la présence patrimoniale)
- Implantation de parcs urbains et de zones végétalisées dans les sites-clé bnon-bâtis (en fonction des alternatives de spatialisation) : place d'Espagne, square Jo-Cox, place Saint-Jean

Sites-clé bâtis :

- Contribution des sites-clé aux maillages verts est-ouest (en fonction des alternatives de spatialisation) : Ecuyer, Commissariat, Galerie Agora, Galerie du Centre, Hotel Arlequin



Principes de spatialisation des sites-clé :

Respect du contexte historique
La spatialisation s'attachera à respecter le contexte du tissu urbain historique et à s'inscrire dans sa continuité typomorphologique dans la mesure du possible : **continuité des gabarits** (hauteur, largeur, profondeur), respect de l'**alignement des rues**.

De plus, le périmètre étant déjà extrêmement construit, il n'est pas pertinent d'élaborer une alternative de densification de la situation actuelle.

Habitabilité des intérieurs d'îlot
Les alternatives de spatialisation chercheront à dédensifier et améliorer l'habitabilité des intérieurs d'îlots selon des principes :

- **Hiérarchie** entre bâtiments à front de rue (plus élevés) et ceux en intérieur d'îlot (moins élevés et considérés comme secondaires)
- Respecter les **vis-à-vis et les vues**, apportant de la lumière (notamment par des espaces-tampon entre bâti et limites parcellaires) et dégageant les perspectives entre façades arrière de l'îlot
- Retrouver des **vrais espaces ouverts**, de préférence à végétaliser

L'intensité et la forme de cette dédensification seront les variables de ces alternatives.

Variables des deux alternatives : sites-clé

Ce socle commun contraint fortement les différentes hypothèses de spatialisation. Sur les sites-clés, la variable principale est la densité/constructibilité des intérieurs d'îlot.

La densité actuelle est considérée trop importante. Pour assurer des alternatives de spatialisation aux impacts significatifs, nous proposons donc de travailler avec deux alternatives de densité et intensité : l'une cherchant une **densité moyenne et de l'intensité**, l'autre une **densité faible et du calme** (la situation actuelle étant qualifiée de densité forte).

Variables des deux alternatives : ensemble du site

Cette phase 2.2 s'attarde aussi sur la spatialisation des **fonctions à enjeux du périmètre :** les hôtels, les cafés et restaurants, les gift-shops.



alternative A
densité moyenne

Alternative A
densité moyenne, intensité, dispersion, porosité

Sur l'ensemble du périmètre, c'est l'hypothèse de la dispersion des activités touristiques (giftshops, horeca, airbnb, hôtels), mais aussi des espaces verts (pocket parcs). Leurs nuisances sont donc moins concentrées mais peuvent être diffuses partout. Certains îlots sont travaillés pour être plus poreux, notamment en (ré)activant les venelles vers des activités ouvertes aux publics.

Sur les sites-clés, c'est l'hypothèse de la densité moyenne. Les intérieurs d'îlot accueilleront davantage de mètres carrés que dans l'alternative B, engendrant des usages plus intenses.

Les intérieurs d'îlot des sites-clés deviennent plus poreux et accessibles, et sont soit ouverts aux touristes sur les sites pertinents (ex : parcours commercial au site CBC), soit ouverts aux habitants (ex : crèche). Certains sites-clés accueillent des pocket parcs comme solution au manque d'espaces verts accessibles. Cette alternative permettra également de tester la présence d'un hôtel sur le site CBC.


The Battery Playscape | New York, USA | Starr Whitehouse

Stratégies :

1.1 Moindre contrôle des fonctions à enjeux : giftshops, hôtels, reca

1.2 Plus grande porosité des îlots

1.3 Plus grande densité moyenne et intensité des sites-clé

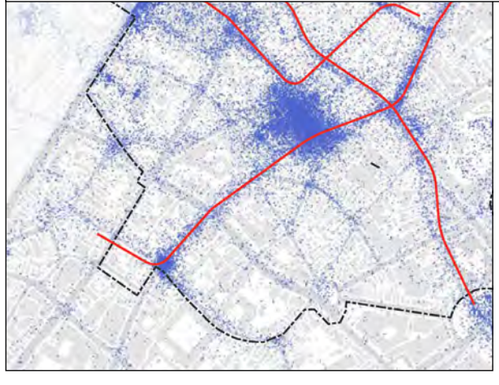
1.4 Espaces verts à la fonction sociale

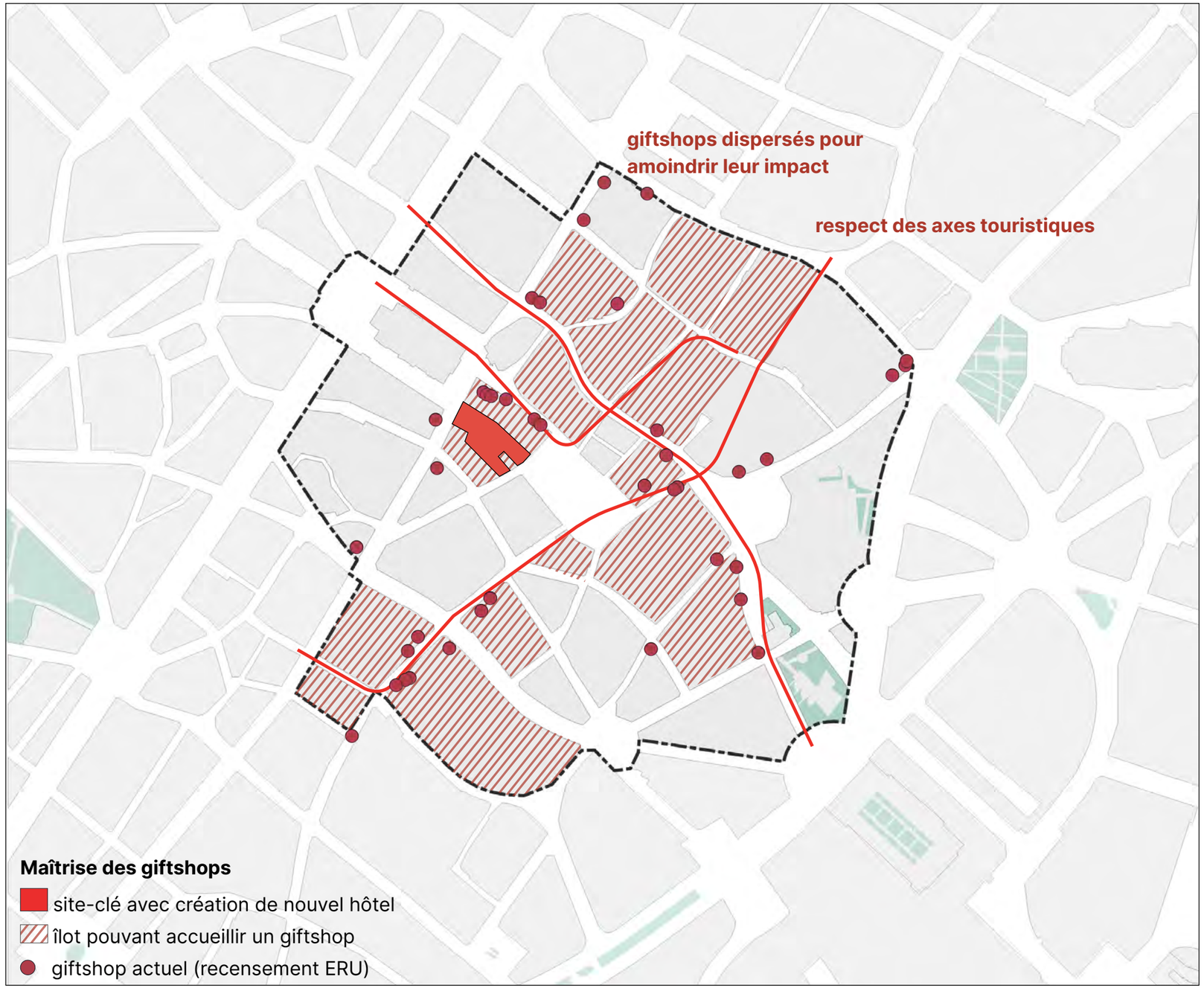
Note : Les axes touristiques reprennent la carte de la fréquentation touristique du périmètre. Cette carte permet de mettre en exergue les sites (Grand-Place, Manneken Pis) et les voiries utilisées par les touristes (rue au Beurre, Marché aux Herbes...).

1.1 Moindre contrôle des fonctions à enjeux : giftshops, hôtels, reca

- Limitation forte des giftshop : quota de 15 giftshop (réduction de 2/3 de la situation existante) dispersés dans les îlots ciblés (choisis à partir des îlots accueillant au moins un giftshop aujourd'hui et des îlots dans les axes touristiques) pour protéger la diversité des commerces.
- Pas de contrôle sur le nombre de cafés et restaurants.
- Maintien de la réglementation PRAS sur le nombre de chambres d'hôtel : diminution lente à mesure de la régularisation des hôtels (situation actuelle : 1650 chambres, dont des cas de situation de fait avant l'élaboration du PRAS) en fonctions des affectations.
- Un seul site-clé prévoit la création d'un nouvel hôtel (CBC). Un site-clé prévoit la création d'un grand commerce spécialisé (Place d'Espagne).
- Par ailleurs, un grand commerce spécialisé est prévu (place d'Espagne) en vue d'y créer un ancrage commercial.

Fréquentation et axes touristiques du périmètre (source : diagnostic)





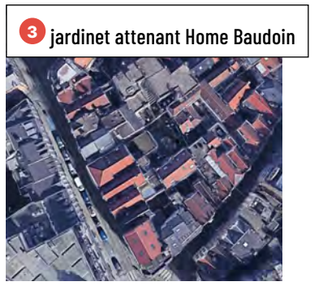
1.2 Plus grande porosité des îlots

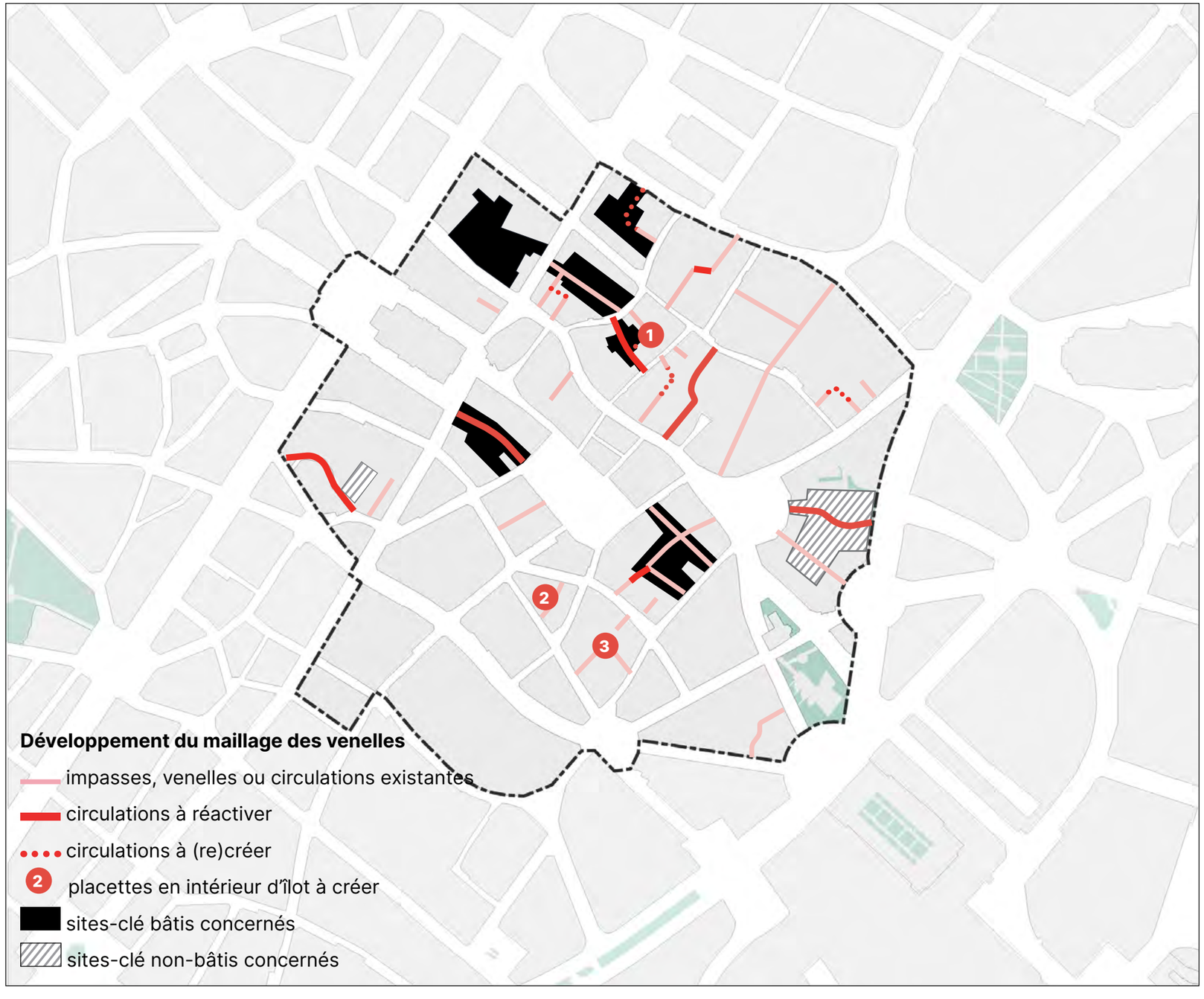
Venelles vers fonctions sociales (placettes, équipements)

- Le maillage des impasses, venelles et circulations en intérieur d'îlot existants sera renforcé de manière à renforcer leur caractère traversant, connectivité et activation.
- Certains intérieurs d'îlot ont été identifiés comme étant capables de recevoir des placettes en intérieur d'îlot.
- Certaines venelles conduisent vers des équipements de quartier en intérieur d'îlot (Ecuyer).









Note : Les espaces ouverts (en vert clair) ne sont pas comptabilisés en surface plancher. Pour plus de détails concernant les couleurs des bâtonnets, voir chapitre sites-clé.

1.3 Plus grande densité moyenne et intensité des sites-clé

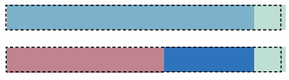
La dédensification est moindre que dans l'alternative B, mais bien présente dans les sites où l'opportunité se présente. Dans le cas où les programmes diffèrent, cette alternative accueille les fonctions plus intenses (commerce ou fonction productive à la place de logement, par ex.). Les intérieurs d'îlot sont généralement plus accessibles (parcs publics, equipements de quartier). Certaines venelles conduisent vers des équipements de quartier en intérieur d'îlot (Ecuyer).

1. Parking Ecuyer

2. Commissariat



3. Rue du Chêne



4. Place d'Espagne



5. CBC



6. Galerie du Centre



7. Galerie Agora



9.Hôtel Arlequin

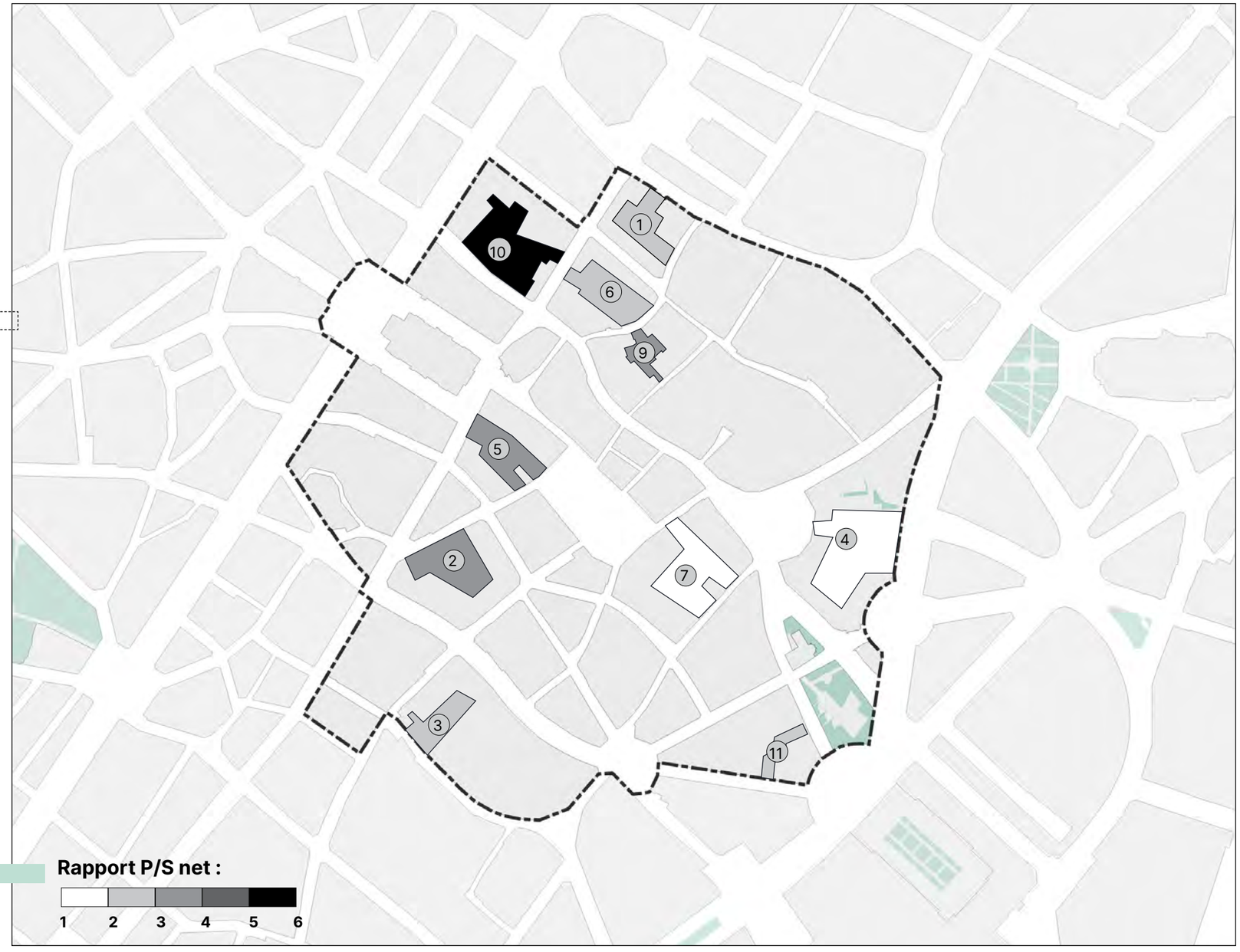


10. Rue du Marché aux Poulets



11. Galerie Bortier

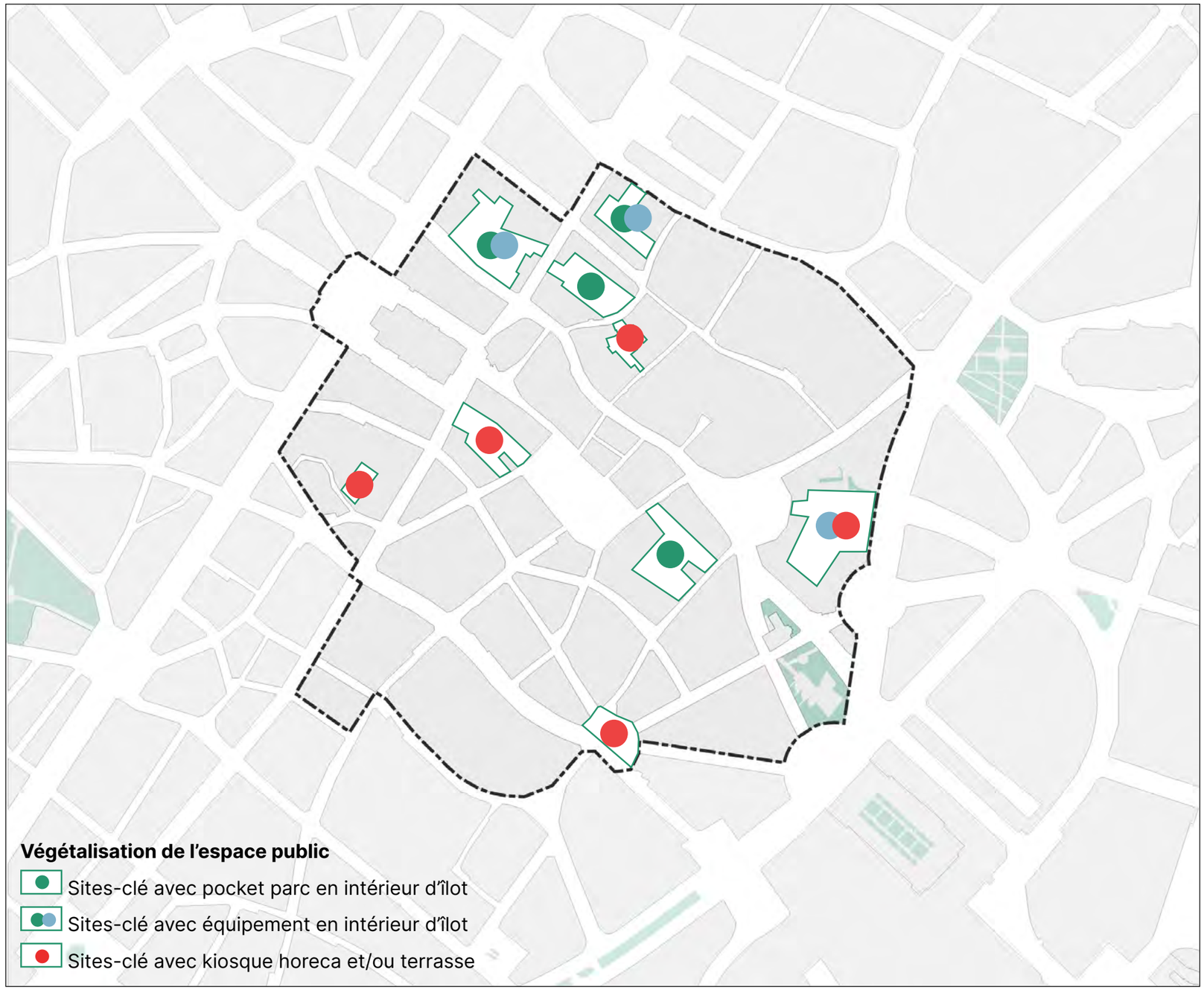




1.4 Espaces publics associant fonction environnementale et fonction sociale

Dans un périmètre connaissant des flux importants mais où certains lieux sont sous-utilisés, les sites-clé bâtis et non-bâtis associent une dimension sociale aux espaces verts et publics.

- Sites-clé bâtis avec pocket parc en intérieur d'îlot : Ecuyer, Galerie du Centre, Galerie Agora, Marché aux Poulets
- Sites-clé bâtis avec équipements en intérieur d'îlot : EcuyerMarché aux Poulets
- Sites-clé non bâtis avec plus grande activation sociale (kiosques, perméabilité, : Putterie, Saint-Jean, Jo Cox.
- Place Agora = status quo.
- Pas de minima de pleine terre : la terre sera à retrouver en fonction des contraintes du lieu et des usages



alternative B
densité faible

Alternative B
densité faible, calme, concentration, fermeture

Sur l'ensemble du périmètre, c'est l'hypothèse de concentration des activités touristiques, dans l'objectif de protéger des zones de calme (zones pré-identifiées à la phase de programmation – cf Programmation présentation p. 25 et 26). Les îlots s'ouvrent moins au public, les venelles sont utilisées à des fins uniquement privées (accès aux logements).

Sur les sites-clés, c'est l'hypothèse de la densité faible. Les îlots sont fermés et développent des espaces verts à l'accès généralement plus restreint, ou alors des usages plus calmes (logement, équipements communautaires). Cette alternative permet de tester la réalisation d'un grand parc entre le square de la Putterie, place Agora et place d'Espagne.



Stratégies :

2.1 Maîtrise et concentration des fonctions à enjeux : giftshops, hôtels, reca

2.2 Plus grande fermeture des îlots

2.3 Plus grande calme et moindre densité des sites-clé

2.4 Un maillage vert plus dense et intégrant un parc Espagne-Agora-Putterie

2.1 Maîtrise et concentration des fonctions sensibles : giftshops, hôtels, reca

Commerces de proximité favorisés

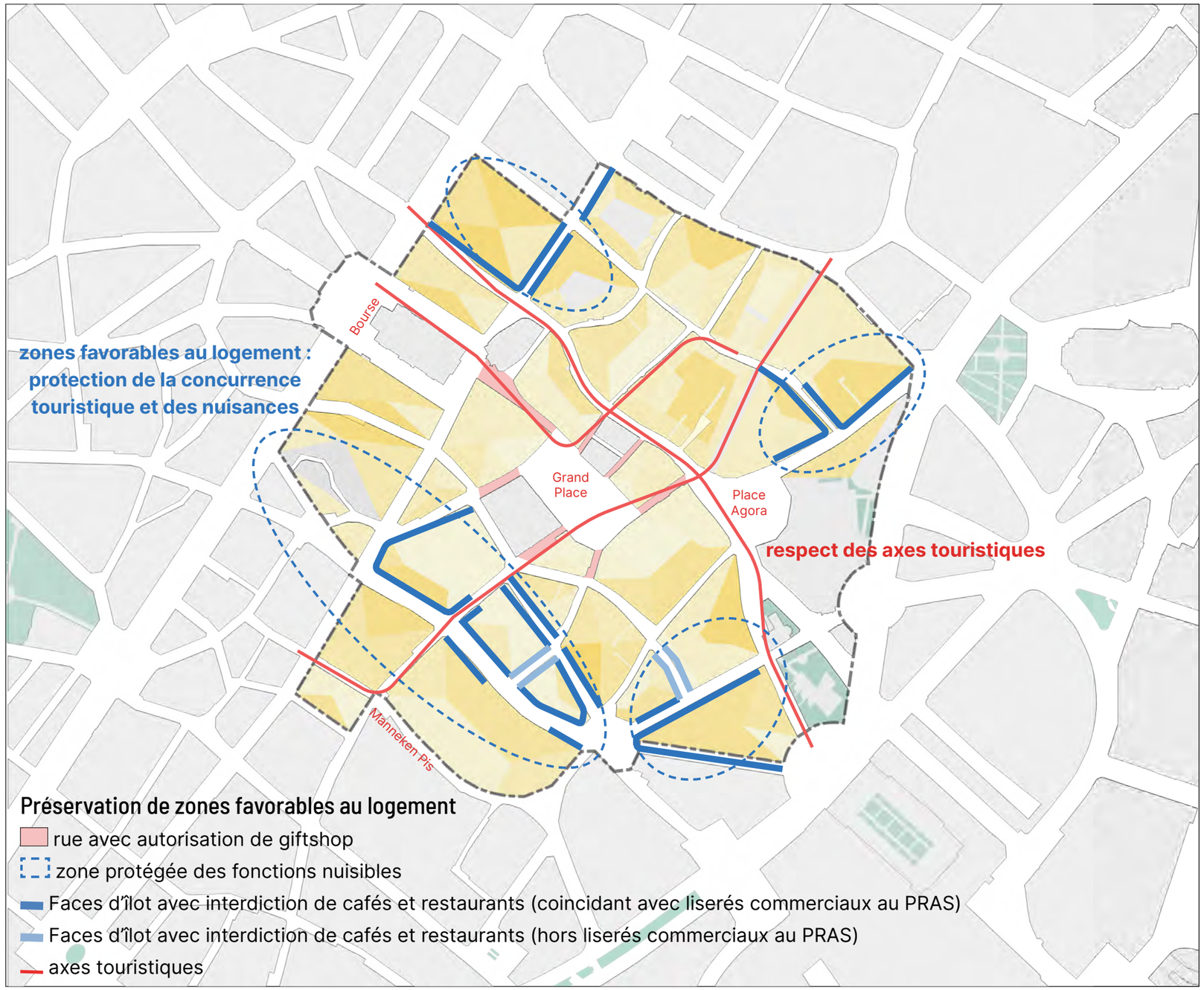
- Interdiction du commerce spécialisé pour favoriser le commerce de proximité
- Limitation forte des giftshop : quota de 15 giftshop (réduction de 2/3 de la situation existante) concentrés autour de la Grand-Place (soit en moyenne 2 par rue). L'offre touristique continue ainsi d'exister, de manière plus restreinte et en limitant les nuisances sur l'habitabilité

Limitation des nuisances dues au cafés et restaurants

- Maîtrise des cafés et restaurants via une logique de faces d'îlot : interdiction de cafés et restaurants dans les faces d'îlot qui coïncident avec les zones favorables au logement (par face d'îlot)

Limitation des hôtels

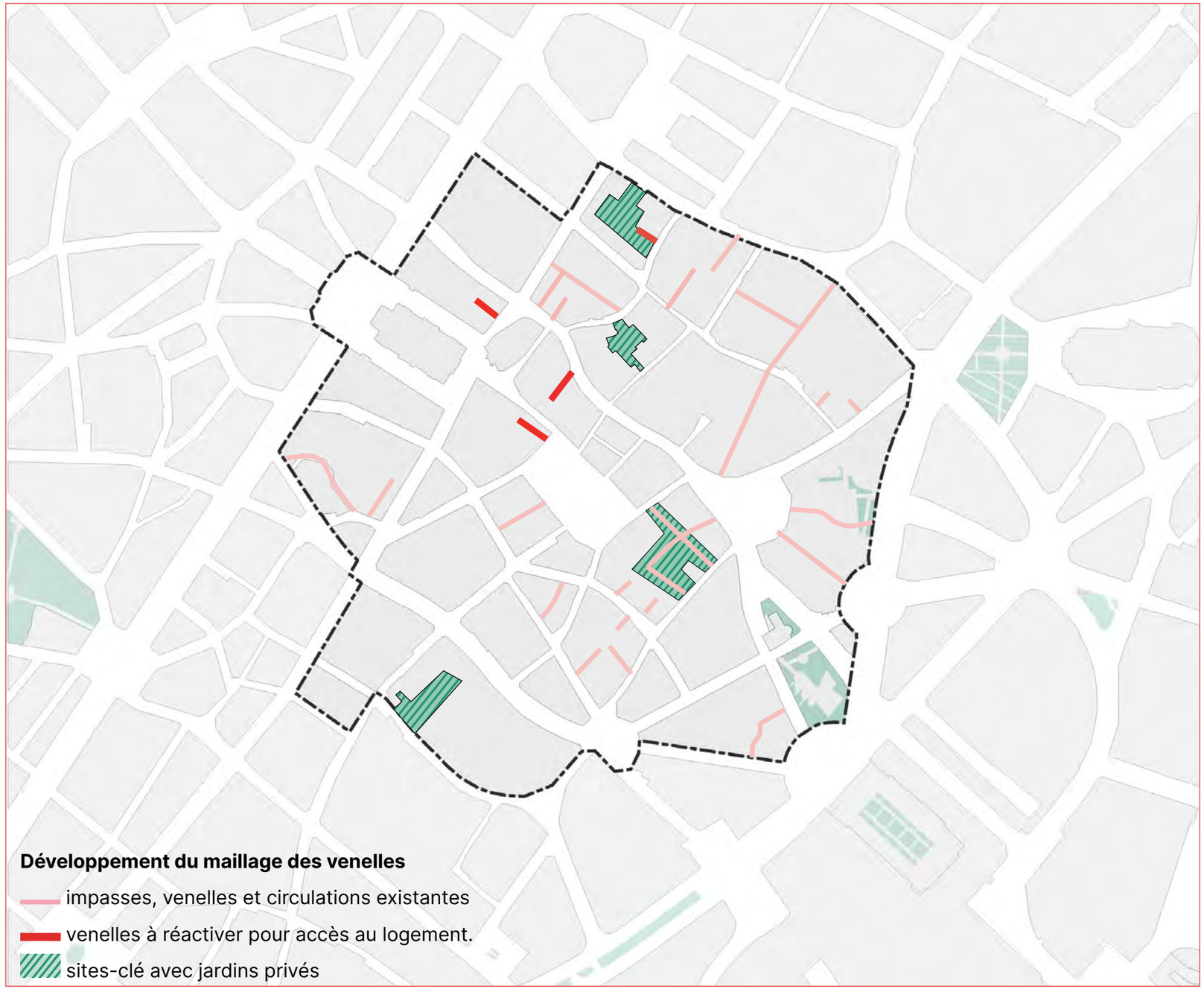
- Aucun nouvel hôtel prévu dans les sites-clé



2.2 Plus grande fermeture des îlots

Impasses vers accès au logement

- Les impasses serviront seulement à desservir des logements.
- Les intérieurs d'îlot connaîtront une accessibilité limitée et leur dédensification servira en priorité les habitants.

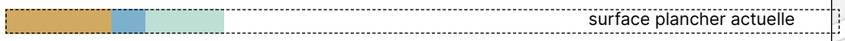


Note : Les espaces ouverts (en vert clair) ne sont pas comptabilisés en surface plancher. Pour plus de détails concernant les couleurs des bâtonnets, voir chapitre sites-clé.

2.3 Densité faible et calme des sites-clé

La dédensification est maximisée (démolitions, arasements), en vue de recréer des intérieurs d'îlot ouverts et végétalisés.

1. Parking Ecuyer



2. Commissariat



3. Rue du Chêne



4. Place d'Espagne



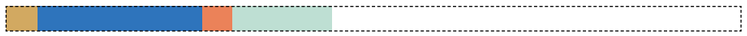
5. CBC



6. Galerie du Centre



7. Galerie Agora



9.Hôtel Arlequin

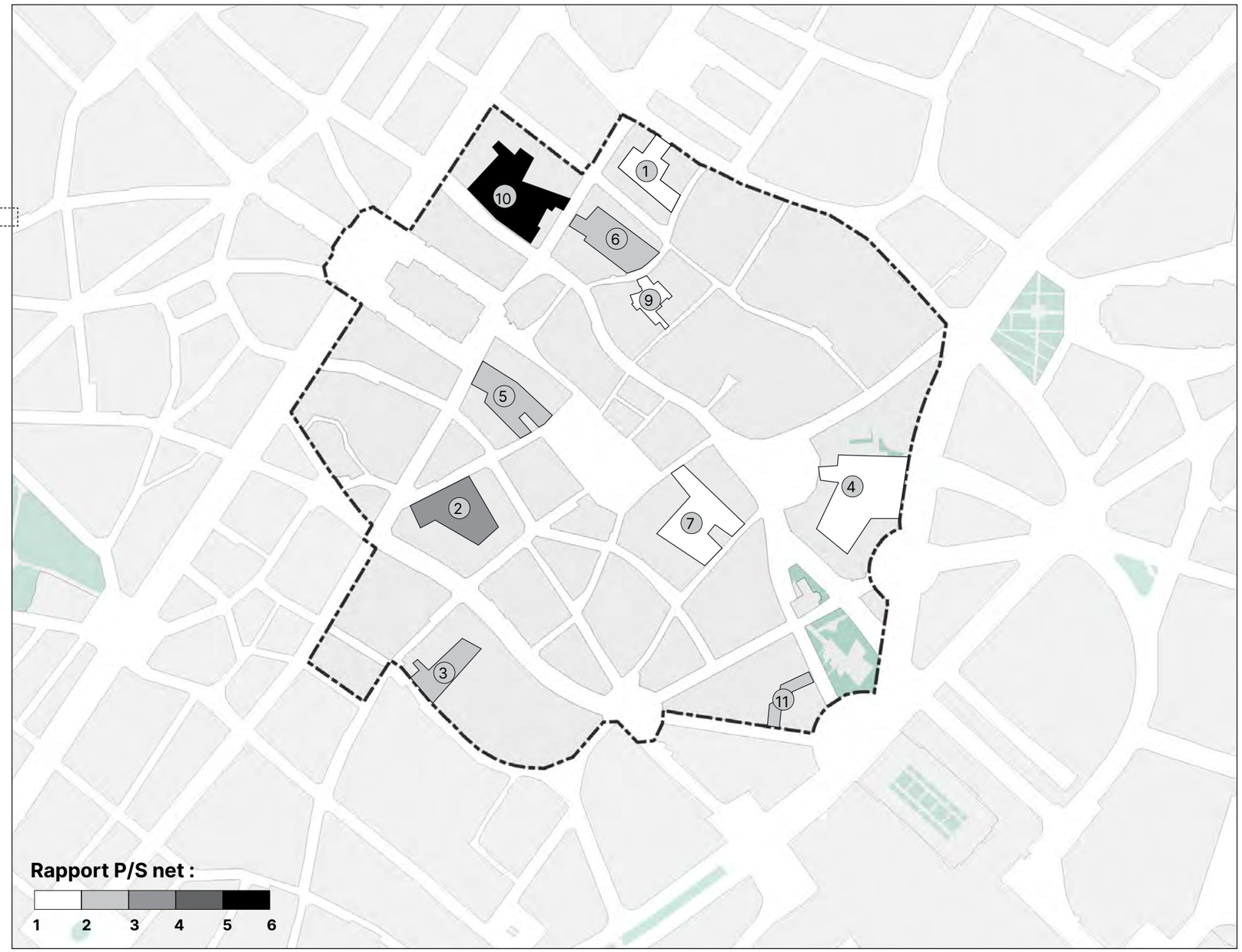


10. Rue du Marché aux Poulets



11. Galerie Bortier



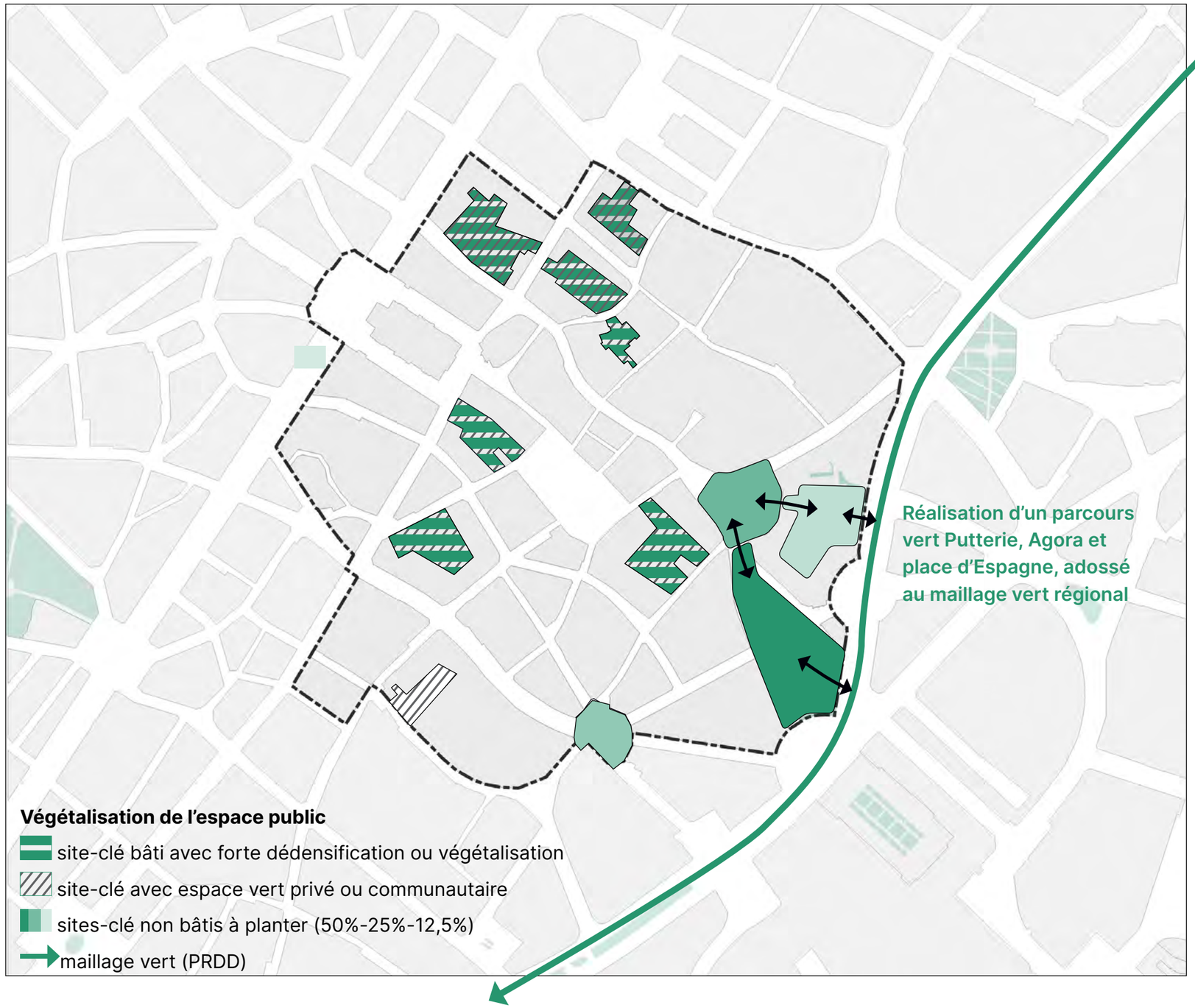


2.4 Un maillage vert plus dense et intégrant un parc Espagne-Agora-Putterie

La dédensification est maximisée, créant des espaces verts en intérieur d'îlot avec des usages parfois privés.

Les espaces publics accueilleront moins de fonctions sociales de manière à dégager plus d'espace pour de la pleine terre. Le pourcentage de pleine terre est élevé pour des sites à forte fréquentation (entre 12,5% et 50%).

La conjunction ces deux éléments permet d'aller plus loin dans la réalisation d'une intention de maillage vert, qui reste néanmoins limité par le flux important de passants, par la densité du bâti et par l'étroitesse des voiries.



Détails des sites-clé

Structure de la présentation

Chaque site est divisé en trois parties.

- présentation du site
- alternative A : densité moyenne
- alternative B : densité faible

La présentation du site continent :

Page 1 : présentation succinte, quelques données fondamentales et un AFOM synthétique, vues aériennes

Page 2 : orthophotoplan, plan parcellaire et niveau, sitex du rdc et 1er étage, quelques photos ou informations complémentaires

Chaque alternative contient :

Page 1 : Programme, description et données (m2 par fonction, P/S), images de référence

Page 2 : Vue spatiale de l'alternative (plan), informations complémentaires

Page 3 : Vue spatiale de l'alternative (axonométrie), informations complémentaires

Ce canevas est enrichi par des pages complémentaires quand nécessaire.

Rappel des intentions Good Living (version en 1ère lecture)

Proportion espace ouvert privé : « Au moins 30 % de la superficie du terrain est non bâtie, y compris en sous-sol. Lorsque le terrain accueille une construction en mitoyenneté, au moins 70 % de la superficie de la partie du terrain au-delà d'une profondeur de 37 m est non bâtie, y compris en sous-sol.»

Espaces ouverts privés : « Au moins 75 % de la superficie non bâtie du terrain est en pleine terre et végétalisée. Lorsque l'espace ouvert privé n'est pas d'un seul tenant, chaque espace respecte la superficie visée. La zone de recul des constructions en mitoyenneté est en pleine terre et végétalisée. Dans les îlots présentant une majorité de constructions en mitoyenneté, au-delà d'une profondeur de 37 m par rapport à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse, au moins 90 % de la superficie non bâtie du terrain est en pleine terre et végétalisée. »

Profondeur : « La partie du terrain construite uniquement en sous-sol est recouverte d'un substrat végétalisé d'une épaisseur minimale de 1 m. »

Emprise maximale : « L'emprise des constructions, y compris en sous-sol, ne dépasse pas 70 % de la superficie du terrain. »

Considérations sur les sites-clé

Nos propositions partent de l'existant. La plupart des sites-clé ont une occupation de 100% ou presque de la parcelle. L'emprise au sol est si grande que nos alternatives semblent radicales, alors qu'ils s'inscrivent pleinement dans les intentions du nouveau RRU.

La plupart des sites intégrent aussi des infrastructures souterraines (parkings, caves). La notion de '**pleine terre**' sur ces sites (ainsi que son étendue) est donc à considérer avec prudence, vu la compléxité des sous-sols à analyser.

Une partie importante des sites contient des hypothèses de dédensification ambitieux, en accord avec les souhaits de la Ville. **Leur faisabilité technique et économique doit être confirmée, notamment en termes de compensation des droits acquis**. Le RIE confirme la difficulté de dédensifier et résoudre des ruptures de gabarit à travers l'expérience de PPAS passés, notamment de parcelles privées.

Vues spatiales

Nous avons repris le même code couleur utilisé précédemment pour les affectations. Dans le cas des espaces ouverts, nous indiquons des seuils minimum de pleine terre. Les schémas sont complétés par des flèches et autres éléments aidant à leur lisibilité.

Légende

Données en m².

Logement
Commerce
Cafés et restaurants
Hôtels
Equipement
Fonction productive
Galerie
Bureau
Cour
Espaces verts
Espaces ouverts

	Alternative A : densité moyenne	Alternative B : densité faible
1. Parking Ecuyer	Front de rue : Logement public, fonction productive Intérieur d'îlot : Equipement (crèche, espace associatif), pocket parc	Front de rue : Logement public, crèche Intérieur d'îlot : Jardins partagés et privés
2. Commissariat	Front de rue : Logement public, équipement RDC (académie des arts) Intérieur d'îlot : Bureaux Toiture : Agriculture urbaine	Front de rue : Logement public, équipement RDC (académie des arts) Intérieur d'îlot : Bureaux, jardin privé Toiture : Agriculture urbaine
3. Chêne	A1 : Équipements (sport, maison des enfants, maison médicale) A2 : Front de rue : Bureaux Intérieur d'îlot : Fonction productive, logistique urbaine	Front de rue : Logement public Intérieur d'îlot : Équipement (sport), logement public, jardin privé
4. Place Espagne	En surface : Cantine sociale, plaine de jeux, horeca En sous-sol : Grand commerce spécialisé, équipement (archivage)	En surface : Parc urbain Espagne-Agora-Putterie, horeca En sous-sol : Équipement (espace logistique), fonction productive (stockage de données)
5. CBC	Front de rue : Hôtel de luxe Intérieur d'îlot : Restaurant de l'hôtel + hôtel (scénarios 66 chambres et 80 chambres)	Front de rue : Bureaux, restaurant Intérieur d'îlot : Bureaux et jardins privés
6. Galerie du Centre	RDC : Galerie commerciale, pocket parc Etages : Logement	RDC : Galerie commerciale, îlot de fraicheur Aux étages : Logement Toiture : Végétalisation
7. Galerie Agora	Galerie commerciale en RDC Front de rue : Logement, équipement (petit centre sportif), bureaux Intérieur d'îlot : Bureaux Toiture : Agriculture urbaine	Front de rue : commerce en RDC, logement, bureaux Intérieur d'îlot : bureaux, jardins privés
8. Square Jo-Cox	Kiosque horeca et terrasse	Petite végétalisation
9. Hôtel Arlequin	Front de rue : Commerce, hôtel Intérieur d'îlot : Circulation commerciale, hôtel	Front de rue : Logement Intérieur d'îlot : Logement, jardins privés
10. Marché aux poulets	Casino: Hôtel, restaurant, logement en intérieur d'îlot Saint-Honoré : Logement, commerce en RDC	Casino : École, cour semi-végétalisée Saint-Honoré : Logement, commerce en RDC
11. Galerie Bortier	Commerce, horeca	Equipement culturel
12. Place Saint-Jean	Kiosque horeca et terrasse	Pleine terre et végétalisation

Très grande parcelle publique : une opportunité unique de dédensification. Le parking domine l'îlot (R+7) et possède de gigantesques murs aveugles, engendrant une très mauvaise habitabilité pour les bâtiments voisins etainsi un effet canyon sur l'impasse attenant. Il est souhaitable de le démolir et repenser complètement la parcelle, recréant une continuité des façades et un véritable coeur d'îlot.

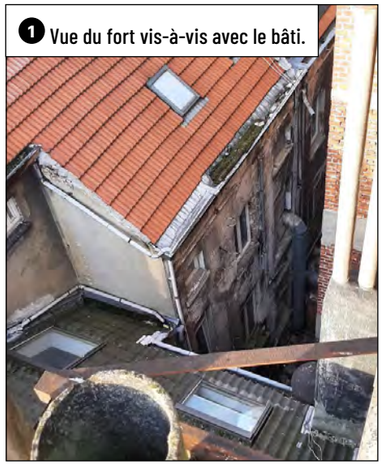
gestion	Publique : ville de Bruxelles
surface au sol (parcelle) ortpho	1712 m²
surface au sol (bâti)	1712 m²
surface plancher (total)	13600 m²

- ↑ Parcelle de taille conséquente (1700 m2) avec deux connexions à la voirie
- ↓ Construction massive en intérieur d'îlot (R+7), dominant le bâti aux alentours
- ↗ Parcelle appartenant aux pouvoirs publics
- ↗ Les parkings publics en centre-ville sont loin de la saturation
- ↗ Reconversion en logement en dédensifiant l'intérieur d'îlot et perméabilisant le sol
- ↘ Difficulté de la reconversion du bâtiment
- ↘ Equilibre à trouver entre rentabilité et dedensification

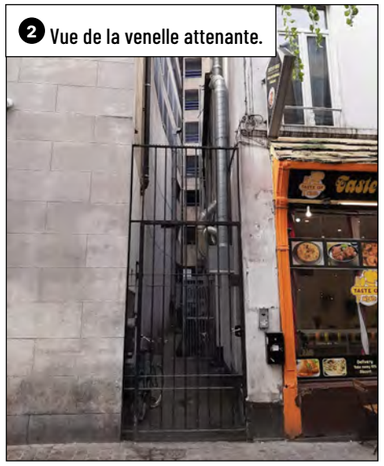

Vue aérienne Sud


Vue aérienne Nord

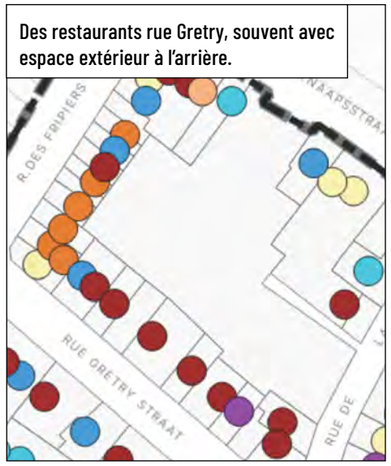
❶ Vue du fort vis-à-vis avec le bâti.



❷ Vue de la venelle attenante.



Des restaurants rue Gretry, souvent avec espace extérieur à l'arrière.



Sitex (RDC)



Sitex (R+1)



Orthophotoplan



Plan parcellaire et niveaux



Front de rue Logement public, fonction productive

Intérieur d'îlot Equipement (crèche, espace associatif), fonction productive, pocket parc

Description

Cette grande parcelle publique constitue une opportunité pour construire du logement, tout en améliorant l'habitabilité de d'îlot et les vis-à-vis, mais aussi en rendant l'intérieur d'îlot actif et accessible.

Cette alternative propose des **logements publics** en bordure d'îlot, s'appuyant sur la typomorphologie traditionnelle. Ces logements financeraient en partie l'opération de dédensification et pour renforcer la part d'habitants sur le quartier. Les RDC accueilleraient un **équipement de proximité** (crèche, pour répondre à la carence au Nord du périmètre et encourager l'installation des jeunes familles) et des modes peu nuisibles de la **fonction productive** (artisanat). La fonction productive (281m²) est autorisée au PRAS sous conditions ; le PPAS peut fixer une limite supérieure.

En intérieur d'îlot, bien activé : un **équipement communautaire complémentaire** et un **espace vert intérieur public** (pocket park) qui bénéficie aux habitations alentours et à tout le périmètre, rendant possible la circulation piétonne intra-îlot.

Référence : pocket parc activé socialement (Xinha Road, Shanghai)



Référence : pocket parc activé socialement. (Paley Park, Manhattan)



Données

Logement public	2327 m²
Crèche	634 m²
Equipement communautaire	288 m²
Artisanat	281 m²
Pocket parc	370 m²
Jardins privés	300 m²
Cour et placette	300 m²

Surface parcelle	1712 m²
Emprise au sol	742 m²
Surface plancher	3530 m²
Espaces ouverts	928 m²
P/S Brut	1,92
P/S Net	2,06

Détails

Le bâtiment en intérieur d'îlot est bien éloigné de la limite parcellaire (minimum 3m), **créant un buffer** et valorisant les façades arrières. Ce faisant, tout l'intérieur d'îlot retrouve de la qualité, encourageant la **dédensification des annexes voisines**.

La venelle existante sert de porte d'entrée à l'intérieur d'îlot. Aujourd'hui avec un effet canyon, ses abords et vues sont dégagés dans cette alternative. Une placette en intérieur d'îlot dessert le pocket park.

Le bâtiment de logements rue de l'Ecuyer est **maximalisé**. L'habitabilité est préservée sous réserve d'intégrer dans le projet un patio servant de puit de lumière.

La fonction productive (281m²) est autorisée au PRAS : 250m² PRAS, 500m² sous conditions, voire 1500m² avec PPAS.

Tous les espaces verts : minimum 25% de pleine terre.

Alternative A : plan



Alternative A : axonométrie



Front de rue Logement public, crèche
Intérieur d'îlot Jardin privé

Description

Profiter de l'opportunité pour construire du logement, tout en améliorant radicalement l'habitabilité de d'îlot et les vis-à-vis, créant un jardin privé apaisé.

La principale différence avec l'alternative A se trouve sur le degré plus important de **dédensification** et le statut de l'intérieur d'îlot végétalisé, **accessible uniquement aux habitants** et donc avec des utilisations moins importantes, permettant une plus grande qualité écologique.

Le programme est plus modeste : il n'y a plus d'équipement communautaire complémentaire ni de fonction productive. L'**équipement de proximité** (crèche) subsiste pour répondre à la carence au Nord du périmètre et encourager l'installation des jeunes familles.


Référence : pocket parc (Eco-quartier de la Marine, France | La compagnie du paysage)


Référence : pocket parc (Rukkhaniwet Park, Bangkok)

Données

Logement public	1736 m²
Crèche	544 m²
Jardins partagés	827 m²
Jardins privés	451 m²

Surface parcelle	1712 m²
Emprise au sol	434 m²
Surface plancher	2052 m²
Espaces ouverts	1278 m²
P/S Brut	1,11
P/S Net	1,20

Détails

L'alternative libère entièrement l'intérieur d'îlot, permettant comme dans l'alternative A de valoriser les façades arrières et encourageant la d**édensification des annexes** des parcelles voisines.

Le vaste espace végétalisé est divisé en trois parties : deux jardins attenants aux façades arrières (l'un desservant la crèche, l'autre des logements), et un espace principal à l'accès limité destiné à des jardins partagés. La venelle existante est mise à profit pour y accéder.

Jardins partagés et jardin privé du logement : minimum 75% de pleine terre.

Jardins de la crèche (229 m²) : minimum 25% de pleine terre.



Détails

Le bâtiment de logements rue de l'Ecuyer est **moins massif** que dans l'alternative A, libérant davantage d'espace pour des jardins. La forme bâtie est ainsi simplifiée, s'intégrant plus facilement à la trame urbaine, notamment dans l'hypothèse de dédensification des annexes voisines.

Alternative B : axonométrie



Le commissariat, grand ensemble de 12000 m² et à coté de la Grand Place, est voué à déménager dans les 5 ans. Le bâtiment appartient à la police mais la Ville possède un droit de préemption de la Ville. L'intérieur est en désuétude et nécessite une rénovation en profondeur.

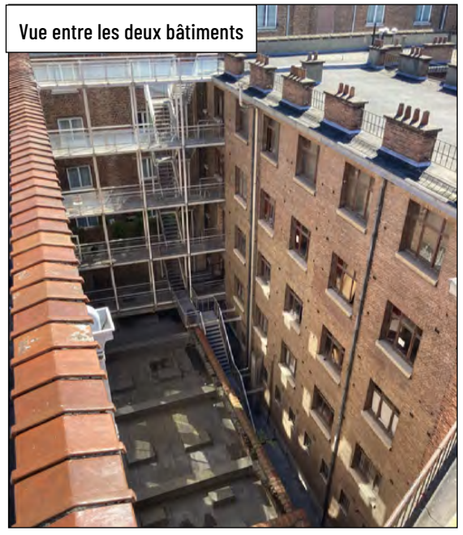
gestion	Publique : zone de police Bruxelles-Ixelles
surface au sol (parcelle)	2625 m²
surface au sol (bâti)	2200 m²
surface plancher (total)	12000 m²

- ↑ Position stratégique du bâtiment, proche Grand-Place
- ↑ Bâtiment prestigieux malgré sa construction récente
- ↑ Surface très importante avec de beaux volumes
- ↓ Très peu d'espaces extérieurs et présence de la chaufferie ; intérieurs à rénover
- ↗ La revitalisation d'un bâtiment prestigieux peut être un lieu pour le quartier
- ↗ Le bâtiment offre plusieurs affectations possibles
- ↗ Grande toiture plate à végétaliser ou occuper
- ↘ Le bâtiment n'appartient pas à la Ville de Bruxelles et doit être rentabilisé par son propriétaire
- ↘ Chaufferie et caves difficultant la pleine terre

Vue aérienne Nord-Est



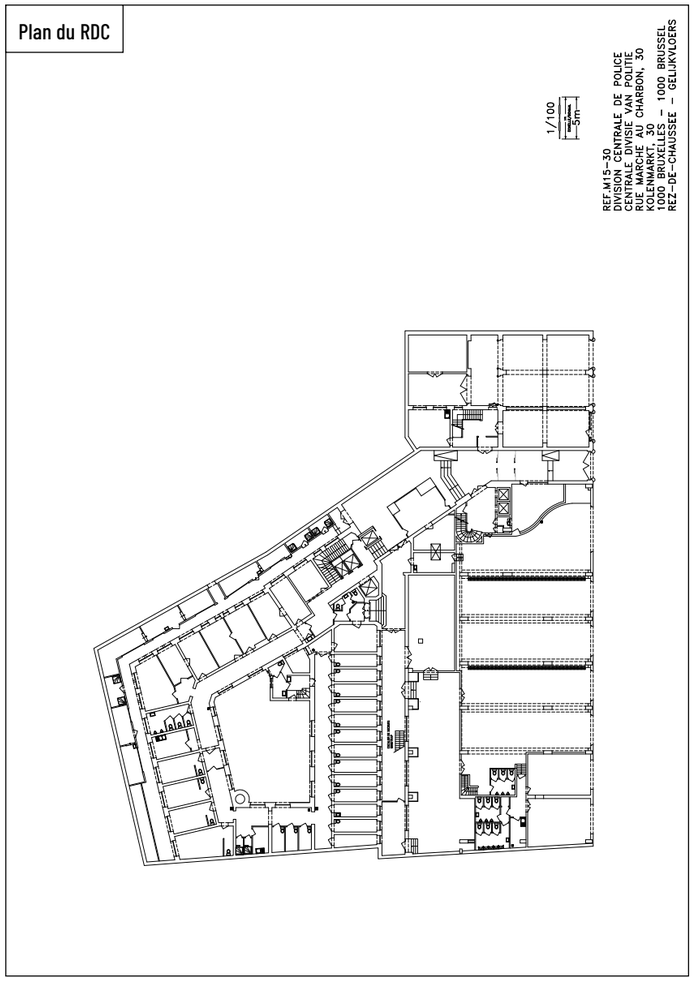
Vue entre les deux bâtiments



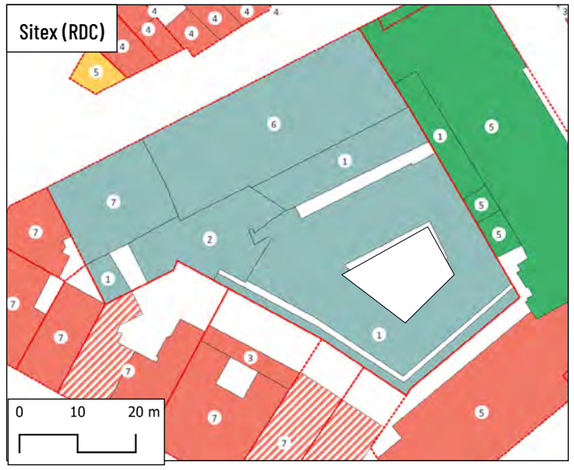
Vue de la toiture du bâtiment intérieur



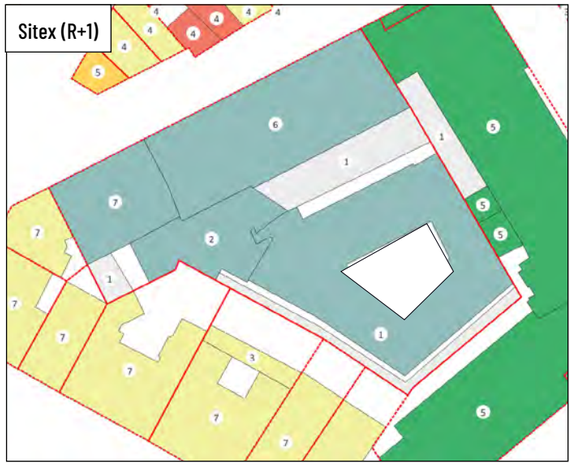
Plan du RDC



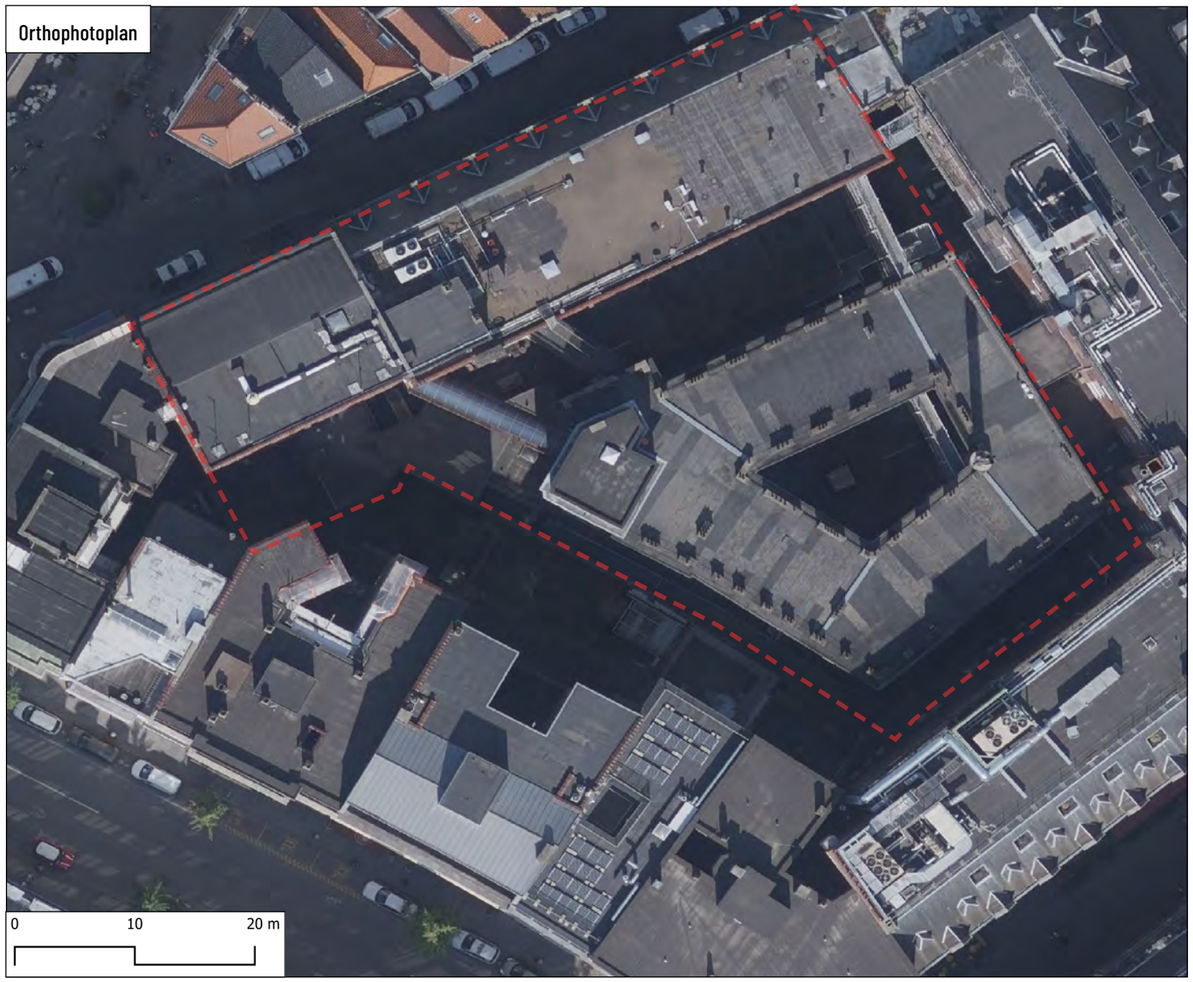
Sitex (RDC)



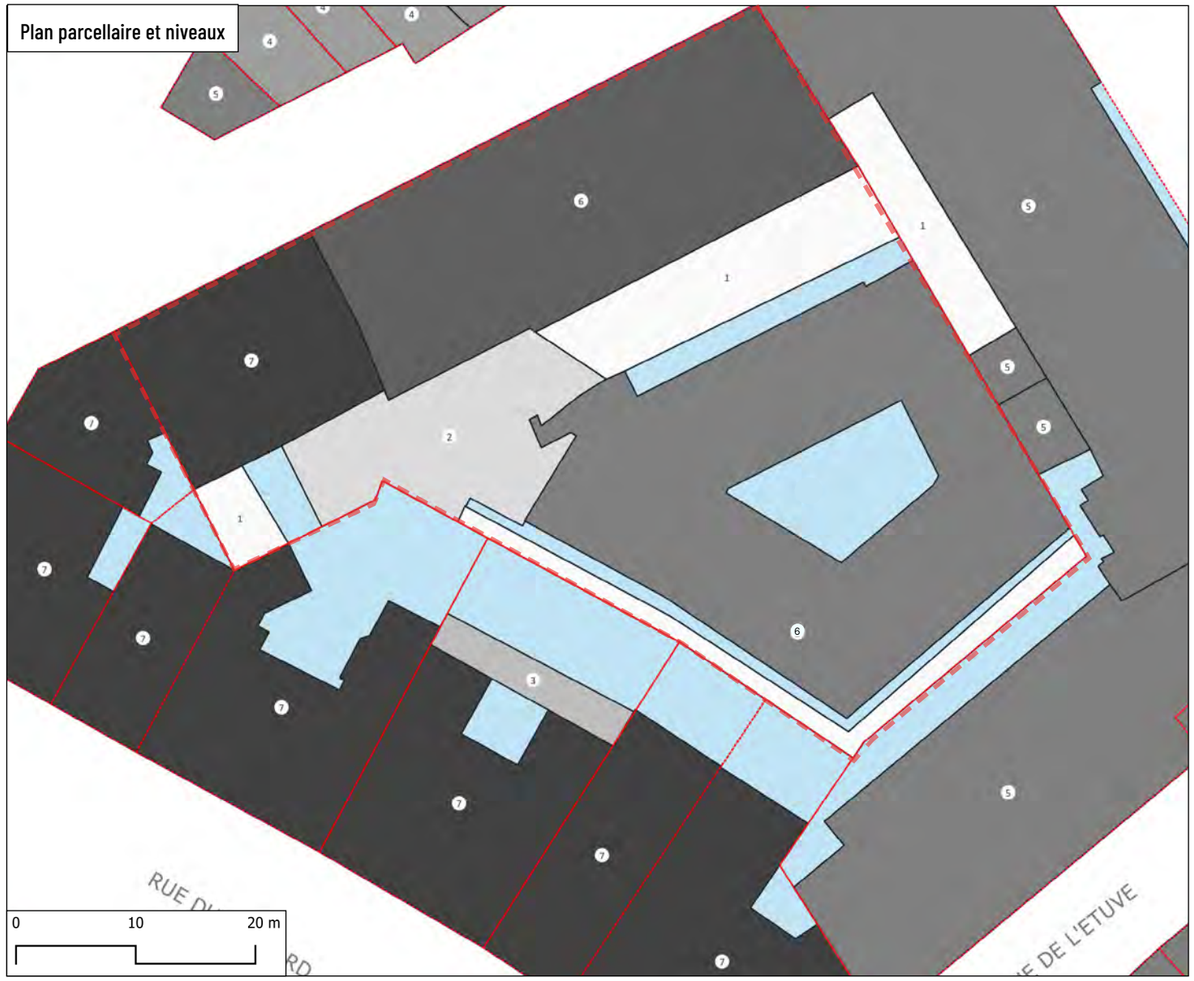
Sitex (R+1)



Orthophotoplan



Plan parcellaire et niveaux



Front de rue Logement public, équipement RDC (académie des arts)
Intérieur d'îlot Bureaux
Toiture Agriculture urbaine

Description

Profiter d'une opportunité de création de logement public dans un grand bâtiment existant, conservant les deux volumes.

Le projet, mixte, intégre du **logement public** (à front de rue) et des **bureaux** (en intérieur d'îlot), ainsi qu'une **académie des arts** (équipement communautaire rayonnant au-delà du périmètre) et des espaces verts en toiture à portée sociale, favorisant la convivialité. Si l'intérieur du bâtiment devrait être rénové, la structure du bâtiment est néanmoins en bon état.

Le bâtiment en **intérieur d'îlot**, en forme de carré avec un puits de lumière, se prête idéalement à la fonction bureau (besoin plus réduit en lumière/respiration que du logement), qui est une fonction calme toute à fait adaptée à l'intérieur d'îlot. Les horaires de bureau signifient une absence de nuisances la nuit pour les habitants.

Les annexes de RDC entre les volumes seraient démolis pour recréer des **espaces de respiration végétalisés** entre les volumes.

Référence : Sam Fox College of Art (Etats-Unis)



Référence : Ferme urbaine de 600 m², 8ème arrondissement de Paris



Données

Logement public	5010 m²
Equipement	947 m²
Bureaux	4185 m²
Jardin privé	843 m²
Toiture AU	1784 m²

Surface parcelle	2625 m²
Emprise au sol	1782 m²
Surface plancher	10142 m²
Espaces ouverts	843 m²
P/S Brut	3.50
P/S Net	3.87

Détails

Jardins privés : minimum 25% de pleine terre. Ce pourcentage prend en compte l'existence de la chaufferie.




Alternative A : axonométrie
toiture végétalisée
entrée académie des arts
+ logement + bureaux
chaufferie (-1)
toiture végétalisée
Rue du Lombard
Rue de l'Etuve

Front de rue Logement public, équipement RDC (académie des arts)
Intérieur d'îlot Bureaux, jardin privé
Toiture Agriculture urbaine

Description

Dédensifier un îlot très dense et construit.

Le coeur d'îlot est très construit, en vis-à-vis direct avec les autres parcelles : il y a nécessité de dédensification.

Cette alternative reprend le programme de l'alternative A. Néanmoins, ici le bâtiment en intérieur d'îlot est **partiellement démoli/arasé**, pour retrouver un vrai intérieur d'îlot dédensifié sous forme de **jardin privé**.



Référence : Jardin en intérieur d'îlot / NaaJa (Bagneux)

Données

Logement public	5010 m²
Equipement	947 m²
Bureaux	2455 m²
Jardin privé	1190 m²
Toiture AU	1438 m²

Surface parcelle	2625 m²
Emprise au sol	1436 m²
Surface plancher	8412 m²
Espaces ouverts	1189 m²
P/S Brut	2.90
P/S Net	3.21

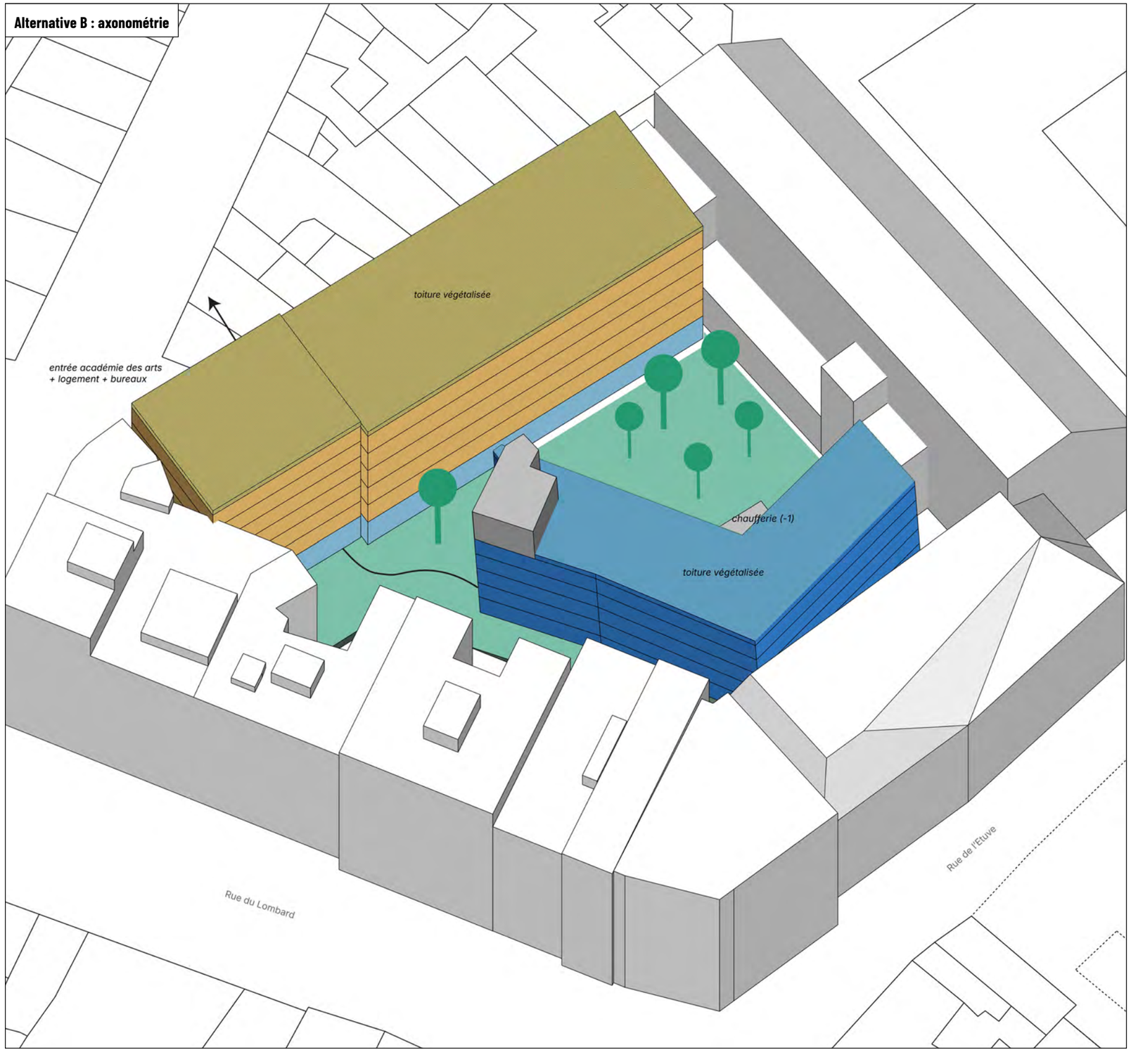
Détails

Cette alternative permet la création d'un vrai intérieur d'îlot avec l'élimination de deux ailes du bâtiment en intérieur d'îlot. Le vis-à-vis actuel, problématique notamment à cause d'une trop grande proximité avec l'hôtel, est partiellement résolu.

Cette alternative permet de rééquilibrer la relation entre bâti et non-bâti et créer une hiérarchie entre le bâti à front de rue, plus haut, et celui en intérieur d'îlot, plus bas et complément au premier.

Jardins privés : minimum 25% de pleine terre. Ce pourcentage prend en compte l'existence de la chaufferie.




Alternative B : axonométrie
toiture végétalisée
entrée académie des arts
+ logement + bureaux
chaufferie (-1)
toiture végétalisée
Rue du Lombard
Rue de l'Etuve

La Ville envisage à terme le déménagement de ses services de nouvelles affectations pour ce lieu (constitué par deux bâtiments d'intérêt patrimonial, dont un bâtiment de caractère productif et industriel en intérieur d'îlot), mais qui restent à définir.

gestion	Publique (Ville de Bruxelles)
surface au sol (parcelle)	1543 m²
surface au sol (bâti)	1210 m²
surface plancher (total)	4500 m²

- ↑ Configuration intéressante du site, avec une cour et une longue aile d'ateliers perpendiculaire à la rue
- ↑ Qualités de l'architecture industrielle et attrait des espaces intérieurs
- ↗ Opportunité de reconversion du bâtiment des services techniques en respectant le bâtiment existant
- ↘ L'éventuel intérêt du Parlement Bruxellois à y installer des bureaux ne devrait pas empêcher une réflexion sur l'affectation la plus pertinente

Vue aérienne Nord-Est



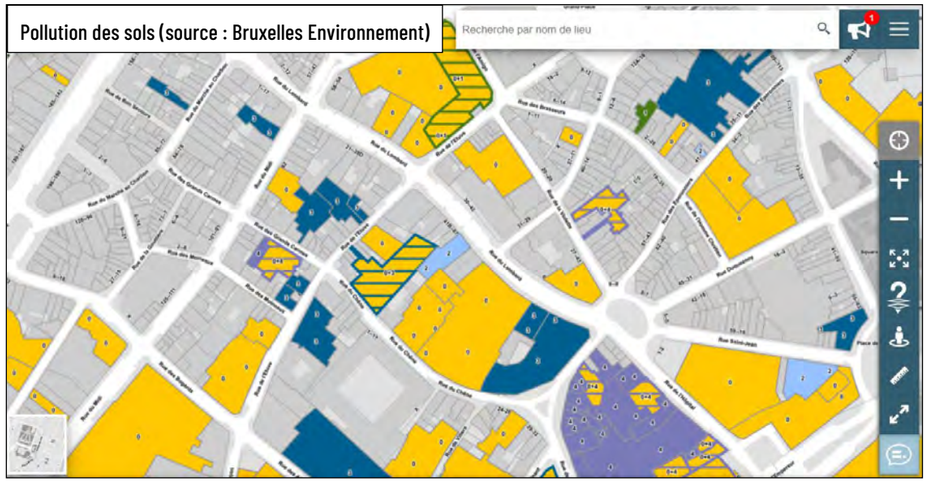
Vue du RDC du bâtiment en intérieur d'îlot



Vue de la cour intérieure



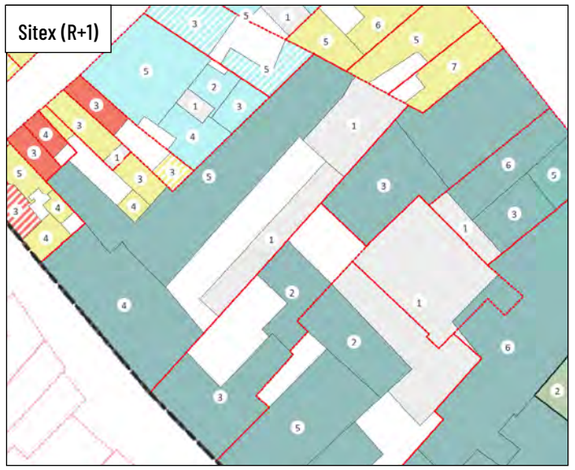
Pollution des sols (source : Bruxelles Environnement)



Sitex (RDC)



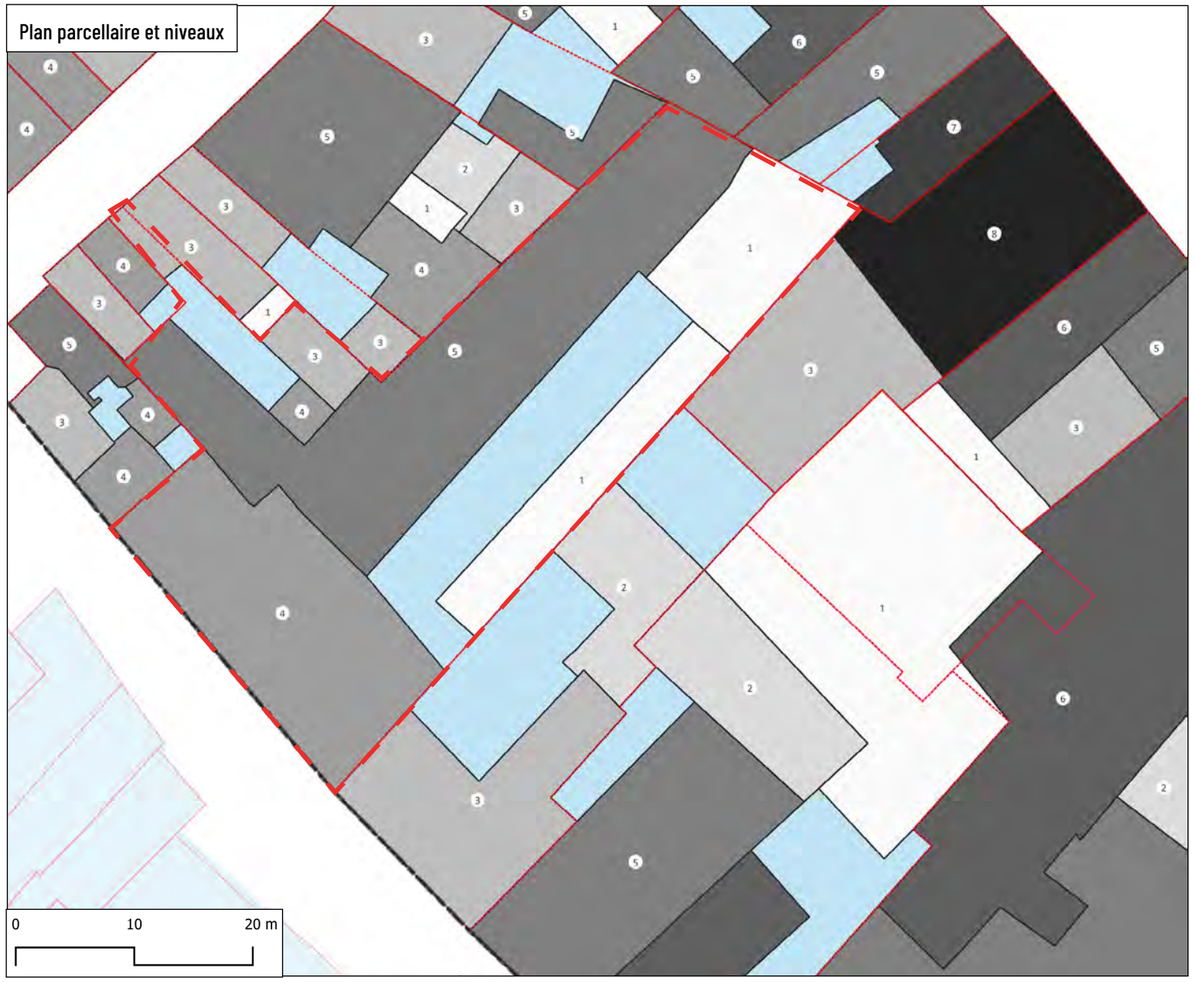
Sitex (R+1)



Orthophotoplan



Plan parcellaire et niveaux



Front de rue Equipements (maison des enfants, maison médicale)
Interieur d'îlot Equipements (salles de sport)

Description

Cette alternative prévoit un **pôle équipements** pour le quartier.

Le bâtiment à rue pourrait récevoir une **maison des enfants** (au rdc) et une **maison médicale** (aux étages), alors que le bâtiment à l'arrière pourrait récevoir de **multiples salles de sport**, absentes dans le quartier.

La cour resterait peu végétalisée et servirait d'accès à la salle de sport, mais pourrait aussi servir pour des séances de sport en extérieur.

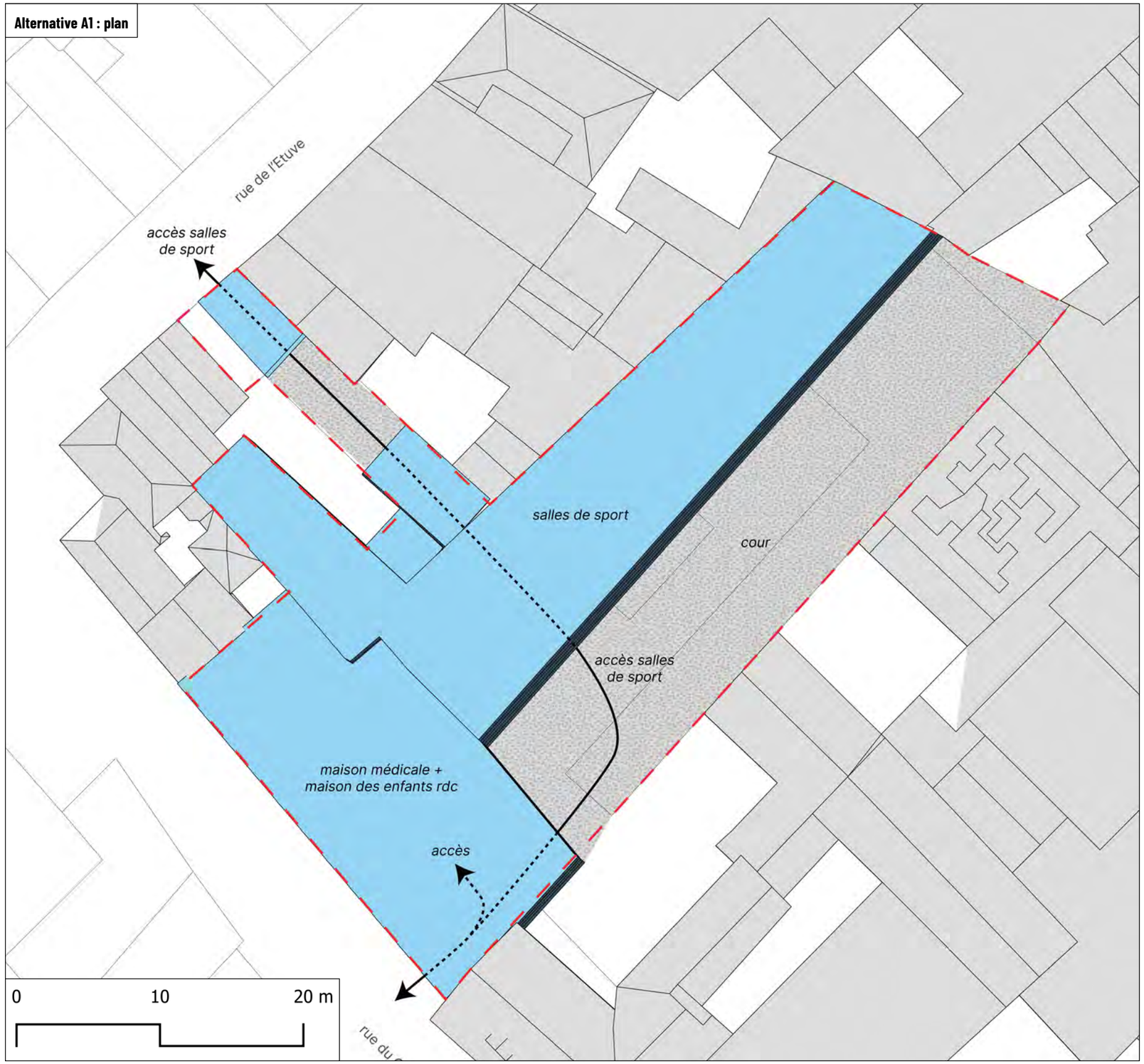

Référence : Séance de sport dans un bâtiment industriel (Etats-Unis)


Référence : Maison des enfants (Etats-Unis)

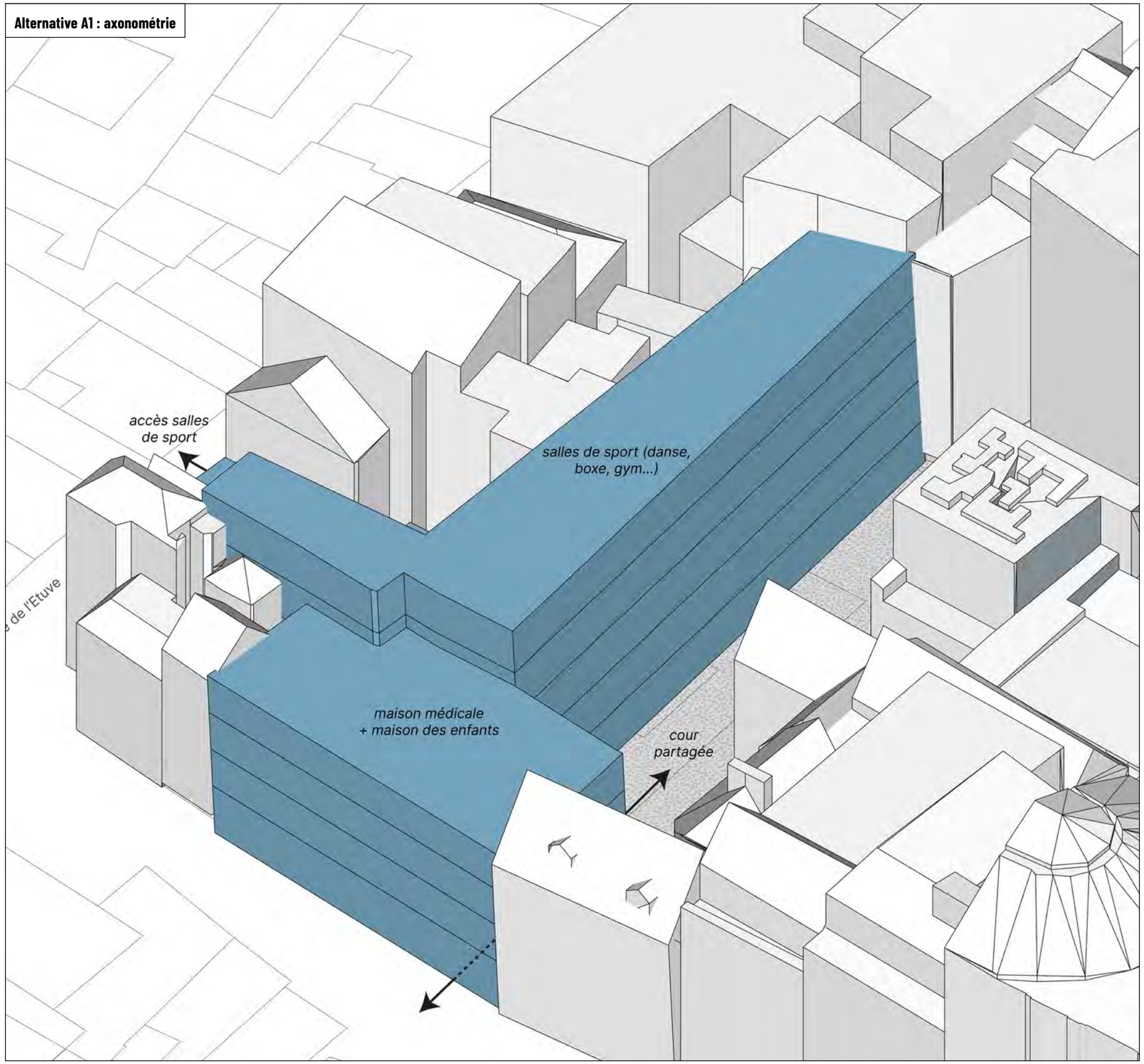
Données

Equipements sportifs	2566 m²
Maison médicale	1110 m²
Maison des enfants	370 m²
Cour	513 m²

Surface parcelle	1487 m²
Emprise au sol	974 m²
Surface plancher	4046 m²
Espaces ouverts	513 m²
P/S Brut	2.44
P/S Net	2.63


Alternative A1 : plan
rue de l'Etuve
accès salles
de sport
salles de sport
cour
accès salles
de sport
maison médicale +
maison des enfants rdc
accès
0
10
20 m

Alternative A1 : axonométrie



Front de rue Bureaux

Interieur d'îlot Fonction productive, logistique urbaine



Référence : Hub logistique Zalando (France)

Description

Site dont les qualités spatiales permettent de développer un hub logistique (logistique du dernier kilomètre décarbonée) et des ateliers.

L'**hub,** au RDC du bâtiment à l'arrière, permettrait de desservir le quartier à travers l'utilisation notamment de vélo-cargos, rationalisant les livraisons.

A front de rue, des **petits bureaux** sont également implantés, rendant le project mixte.

La cour est désencombrée au plus possible pour permettre une **circulation optimale**. La pleine terre n'est pas possible.



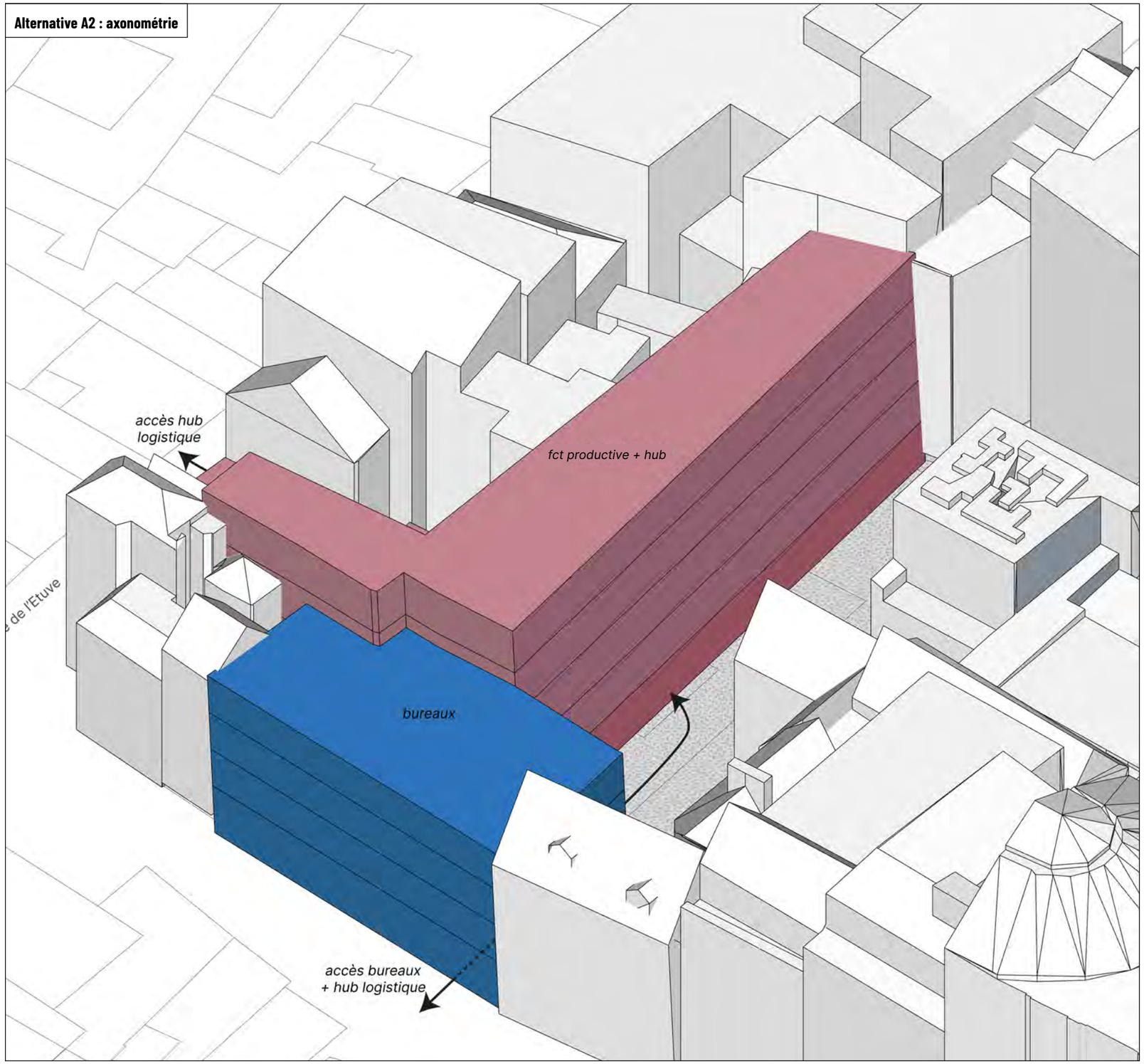
Référence : Ecolotrans : transporteur écologique du dernier kilomètre (France)

Données

Bureaux	1480 m²
Fonction productive	1738 m²
HUB : Logistique urbaine	828 m²
Cour	513 m²

Surface parcelle	1487 m²
Emprise au sol	974 m²
Surface plancher	4046 m²
Espaces ouverts	513 m²
P/S Brut	2.44
P/S Net	2.63


Alternative A2 : plan
rue de l'Etuve
accès hub logistique
fct productive + hub
accès hub logistique + livraison
bureaux
accès bureaux
0
10
20 m


Alternative A2 : axonométrie
accès hub logistique
fct productive + hub
bureaux
accès bureaux + hub logistique

Front de rue Logement public, équipement (maison des enfants)
Interieur d'îlot Logement public
Cour Jardin semi-privé

Description

Un lieu idéal pour mixité logement-petit équipement.

Le projet prévoit un équipement de proximité à l'arrière (**salles de sport**, absentes dans le quartier) et du **logement public** à front de rue en intérieur d'îlot, reconvertissant le bâtiment industriel.

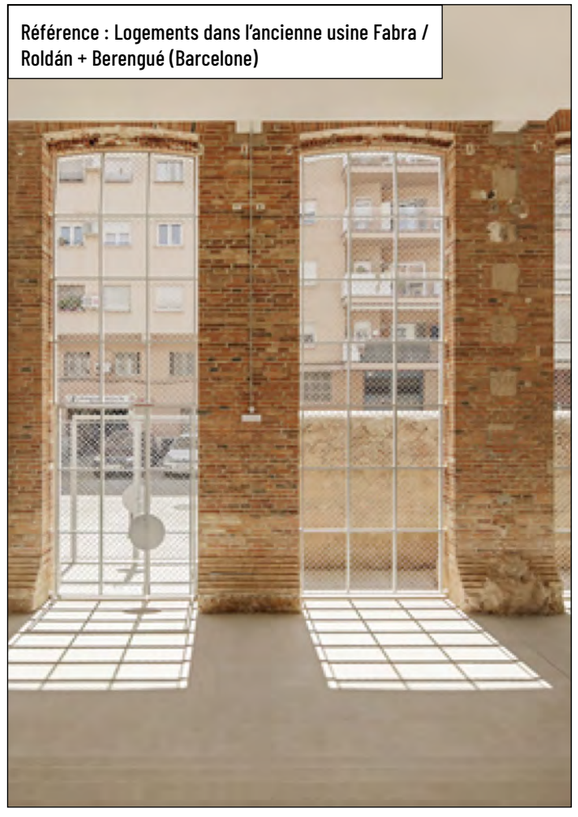
La **cour pourrait être végétalisée** et le préau démoli (augmentant la surface d'espace extérieur).

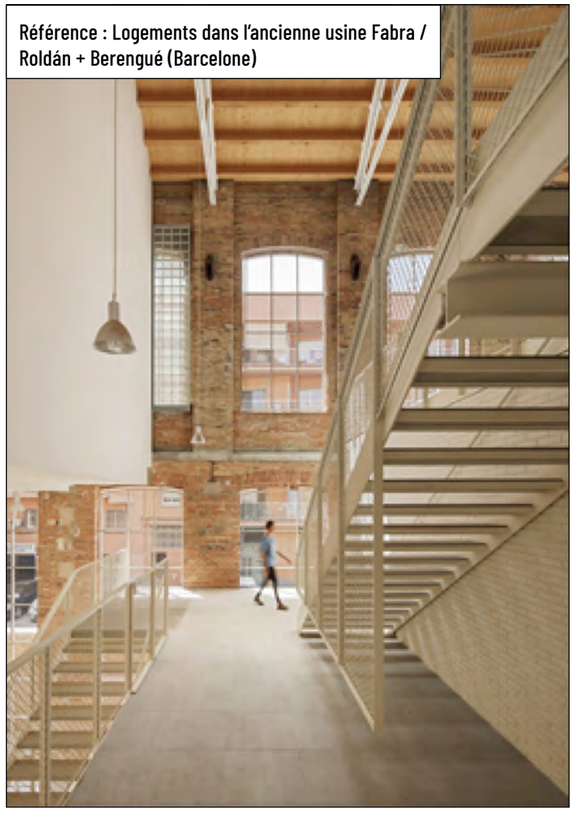

Référence : Séance de sport dans un bâtiment industriel (Etats-Unis)

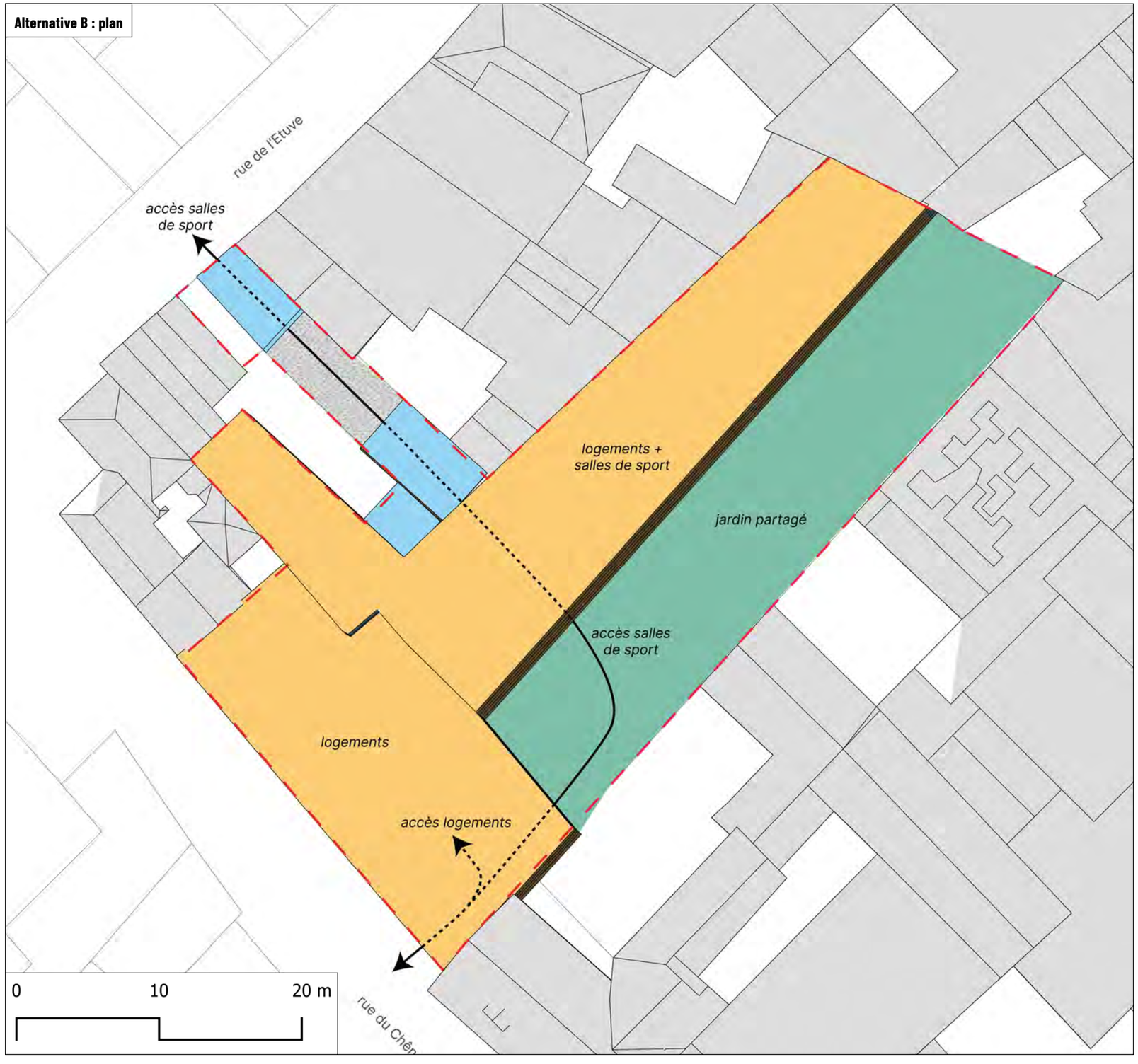
Données

Logement public	3136 m²
Equipement de sport	634 m²
Jardins privés	475 m²
Cour	38 m²

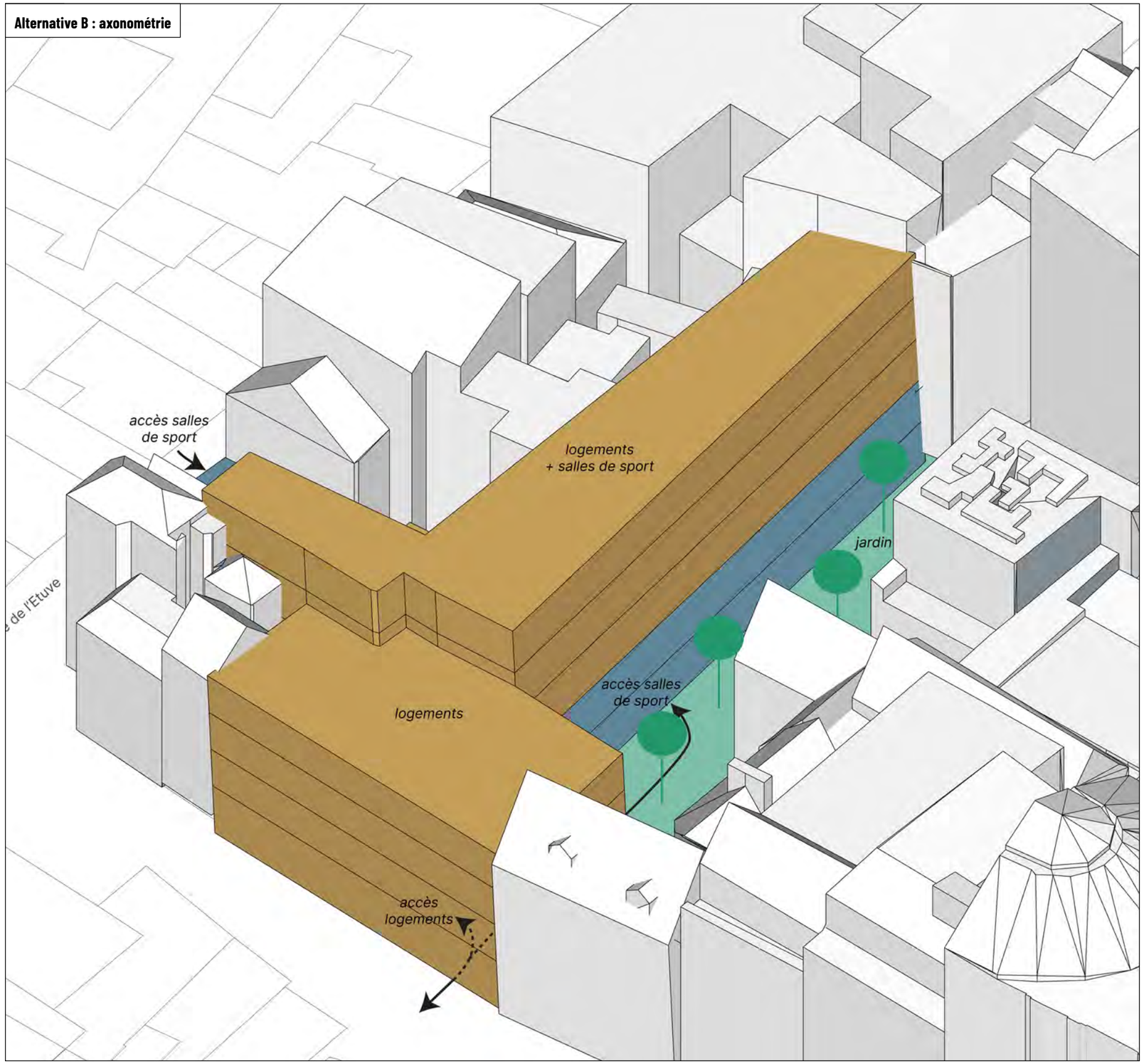
Surface parcelle	1487 m²
Emprise au sol	974 m²
Surface plancher	3770 m²
Espaces ouverts	513 m²
P/S Brut	2.28
P/S Net	2.45


Référence : Logements dans l'ancienne usine Fabra / Roldán + Berengué (Barcelone)


Référence : Logements dans l'ancienne usine Fabra / Roldán + Berengué (Barcelone)


Alternative B : plan
rue de l'Etuve
accès salles de sport
logements + salles de sport
jardin partagé
accès salles de sport
logements
accès logements
0
10
20 m
rue du Chên

Alternative B : axonométrie

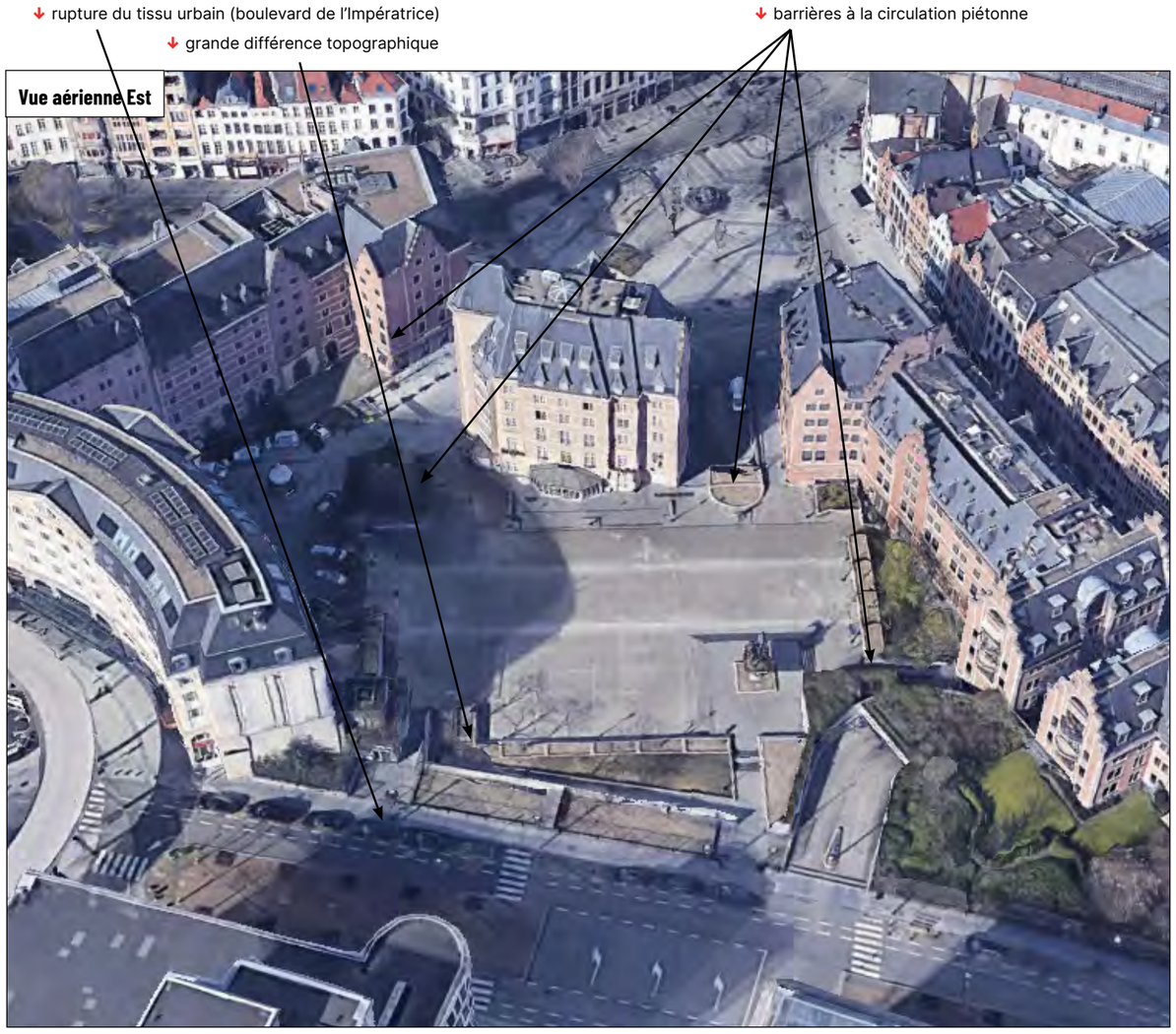


La Place d'Espagne est aujourd'hui sous-utilisée, alors que le quartier souffre de la saturation de ses espaces publics et du manque d'espaces verts. Le parking devient en décalage avec la transition des mobilités : sa fermeture et reconversion permettra d'apporter d'autres fonctions et usages à la place.

gestion	Publique
surface au sol (parcelle)	5690 m² (4640 + 1050 accès Hilton)
surface plancher (parking)	2800 m² x 8 niveaux

- ↑ Dernier grand espace libre du périmètre
- ↑ Lien piéton entre ville haute/basse
- ↓ Espace encaissé et imperméabilisé en 'intérieur d'îlot'
- ↓ Mauvaise qualité, scénographie urbaine illisible
- ↗ Intégrer la place d'Espagne dans les maillages stratégiques
- ↗ Potentiel de construction-liaison vers le bd de l'Impératrice
- ↗ Implémentation d'équipements en fonction des besoins du périmètre
- ↘ Présence de la trémie empêche une liaison optimale avec la place Agora
- ↘ Besoin de contrôle social
- ↘ Parking souterrain frein à certains aménagements

Vue aérienne Est



Vue vers le boulevard de l'Impératrice



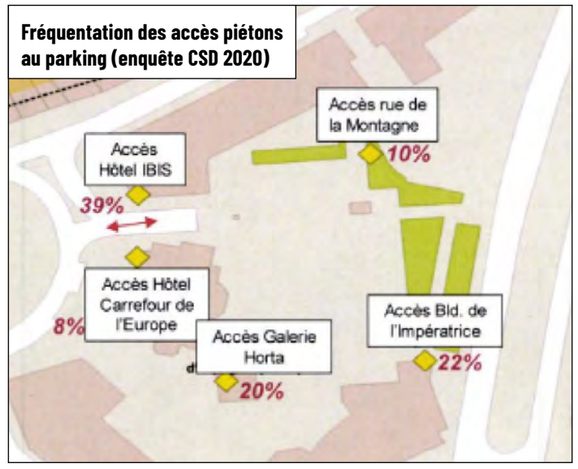
Vue de l'intérieur de la place, vers le sud



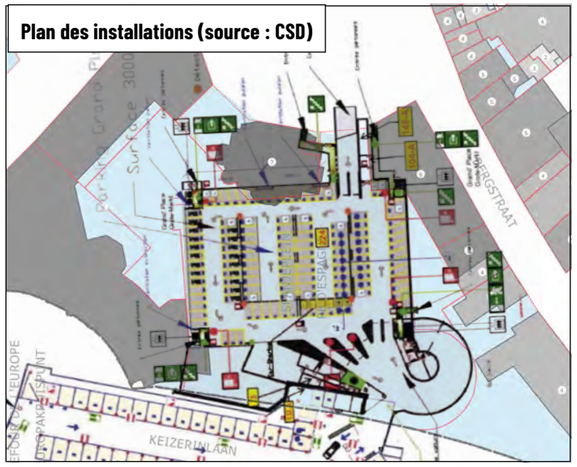
Vue vers le nord



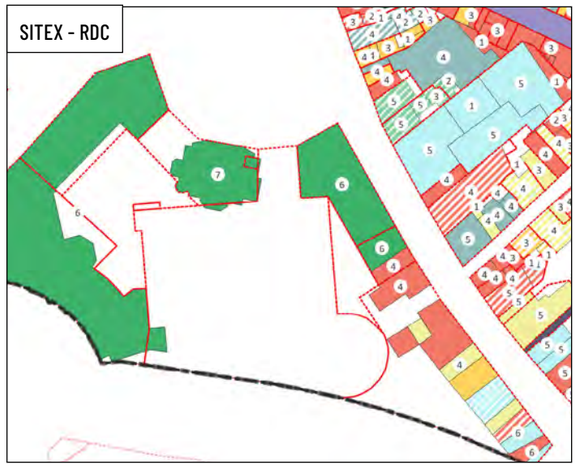
Fréquentation des accès piétons au parking (enquête CSD 2020)



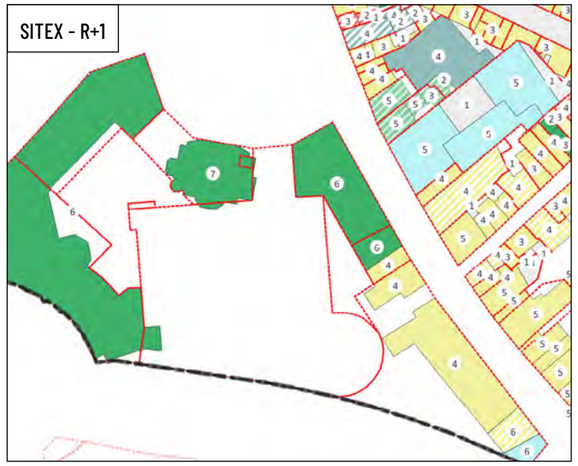
Plan des installations (source : CSD)



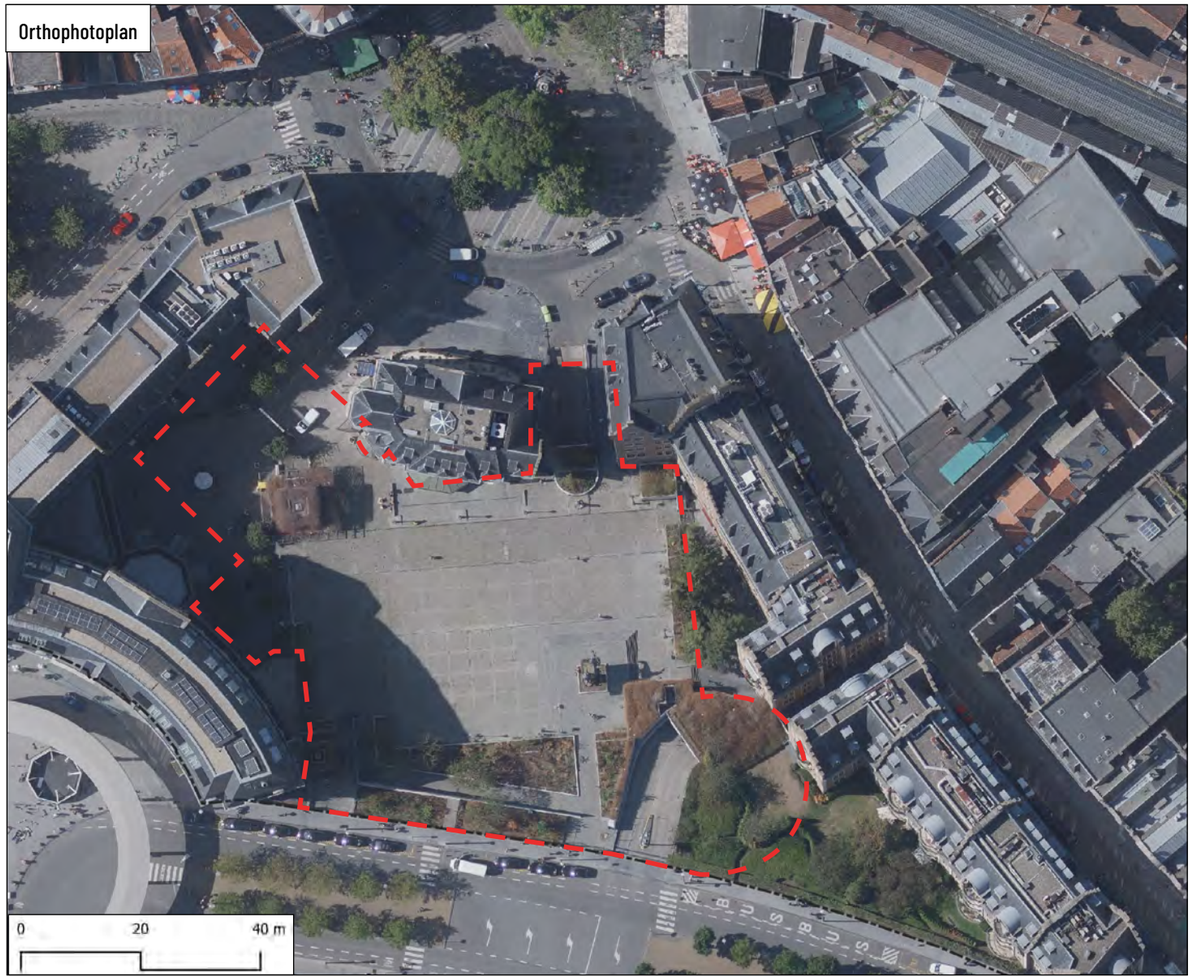
SITEX - RDC



SITEX - R+1



Orthophotoplan



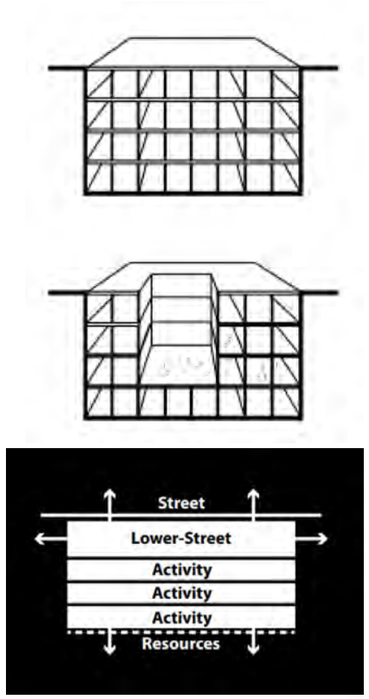
Plan parcellaire selon niveaux



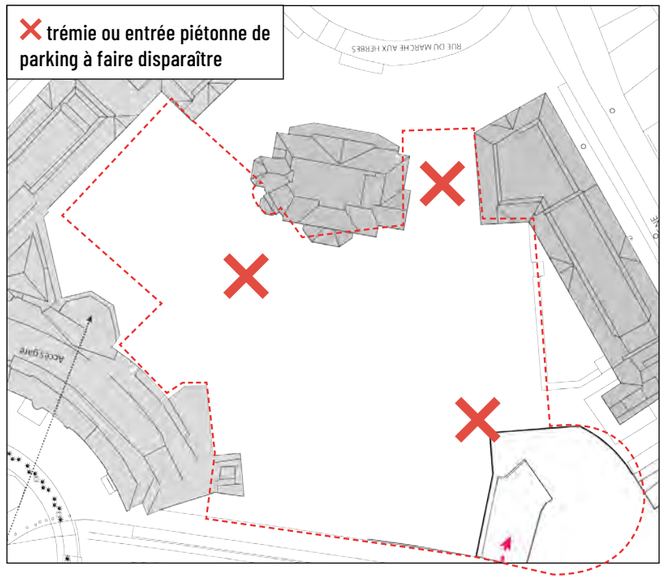
« Le principal défi pour la reconversion de cette typologie de parkings concerne les limites qu'ils recèlent en termes de hauteur sous plafond, de capacités structurelles et d'accessibilité. Les projets de reconversion nécessiteraient le renforcement des dalles et leur ouvertures en divers points, afin de créer des volumes adaptés à de nouveaux programmes.

Les possibilités d'évolution programmatique de ces bâtiments reconvertis sont multiples et étroitement liées au contexte urbain environnant. L'intégration d'un large éventail de services de mobilité, des opportunités de développement ou de reconversion partielle des bâtiments voisins en leur fournissant des solutions énergétiques (géothermie,...) et des possibilités d'extensions programmatiques (stockage, salle de théâtre,...). »

source : étude de Dominique Perrault pour Indigo



La reconversion du parking Grand-Place permettra de supprimer ou reformuler des éléments problématiques, notamment la trémie place Agora et l'entrée piétons PMR au milieu de la place. L'entrée de la place par la rue de la Montagne est aussi problématique, mais la trémie en colimaçon empêche son réaménagement.



source : Dominique Perrault





source : Automotive urban landscapes: Exploring public programmes for adaptive reuse of underground car parks

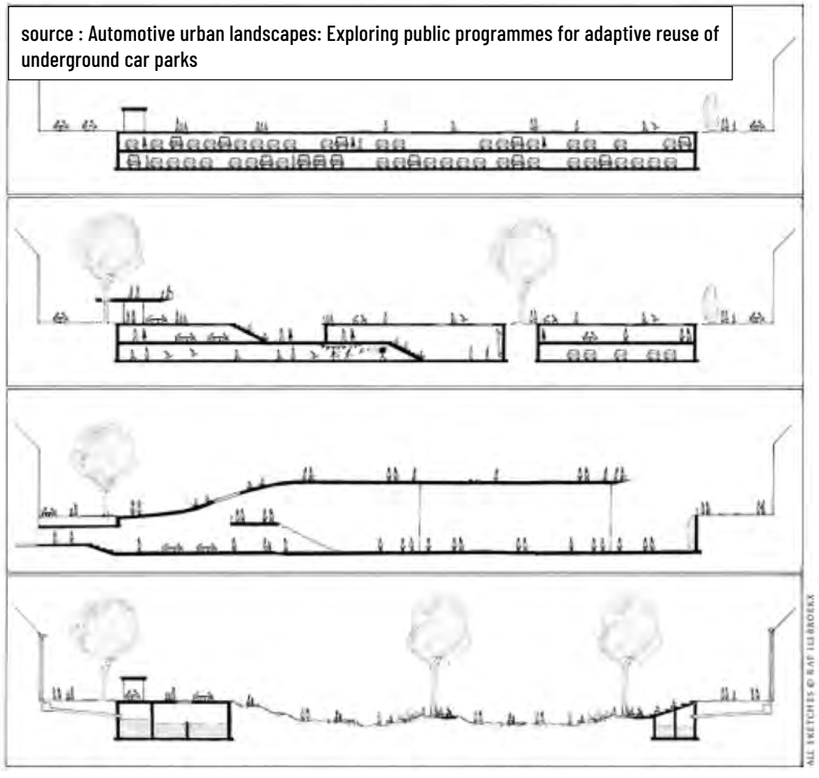
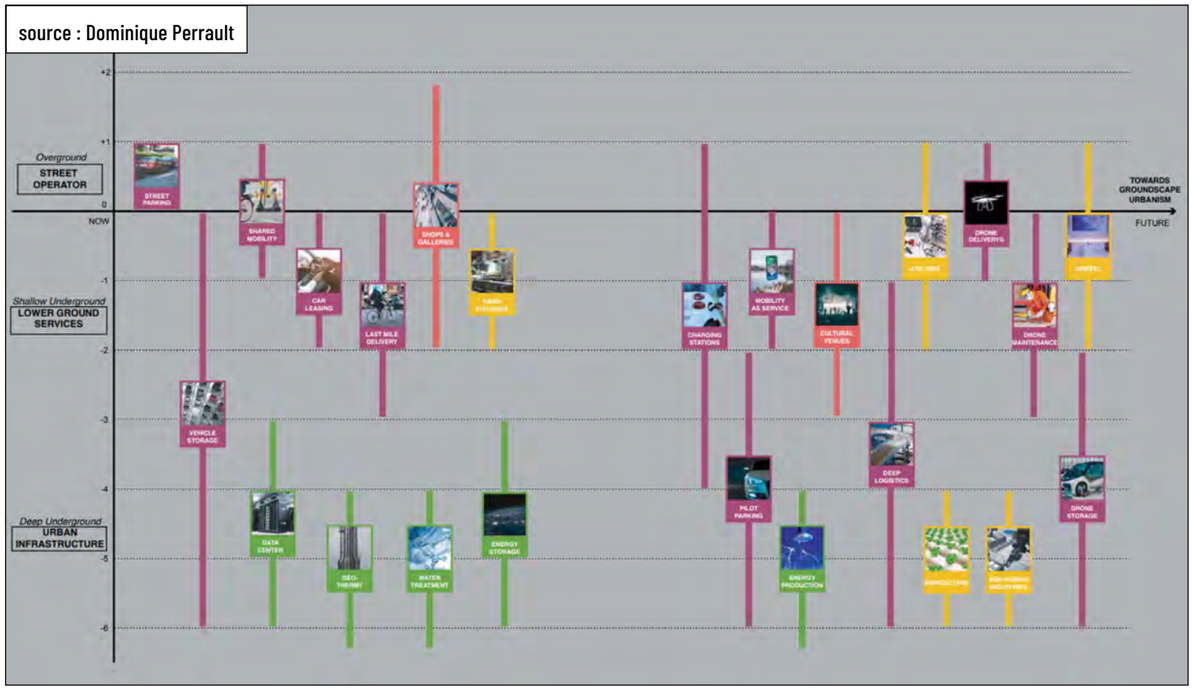
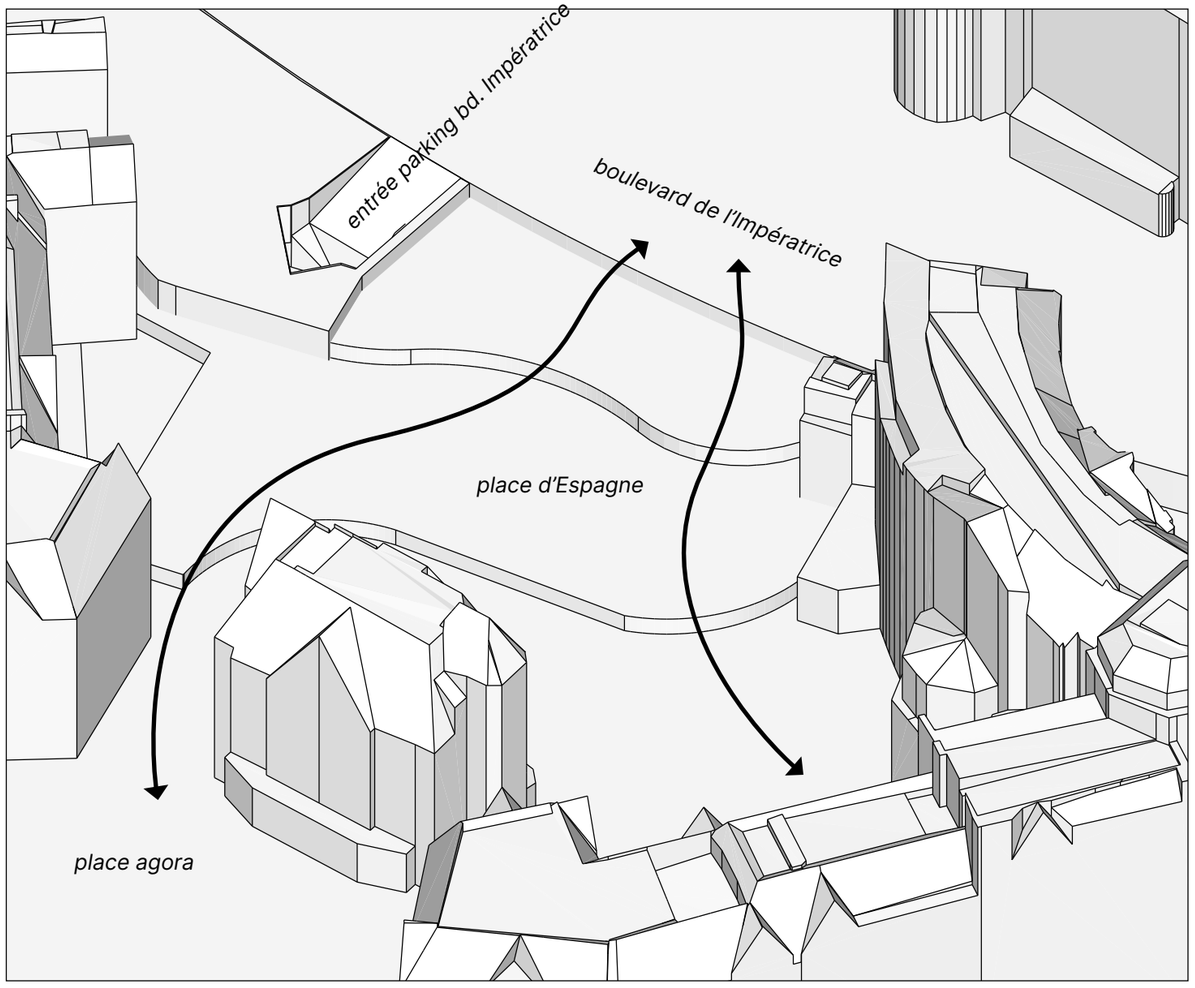


Figure 4 From top to bottom, concept sketches for Scenario 0: 'Parking Business as Usual', Scenario 1: 'Skeleton Tactical Dialogues', Scenario 2: 'Landmark Architectural Dialogues' and Scenario 3: 'Systemic Ecological Dialogues'.

source : Dominique Perrault





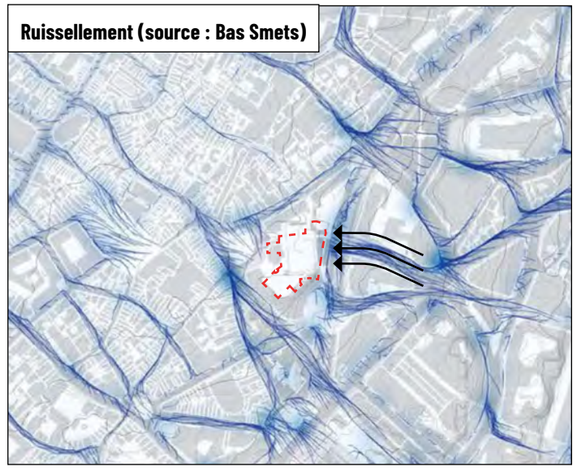
La place d’Espagne souffre aujourd’hui d’une grande complexité topographique et formelle.

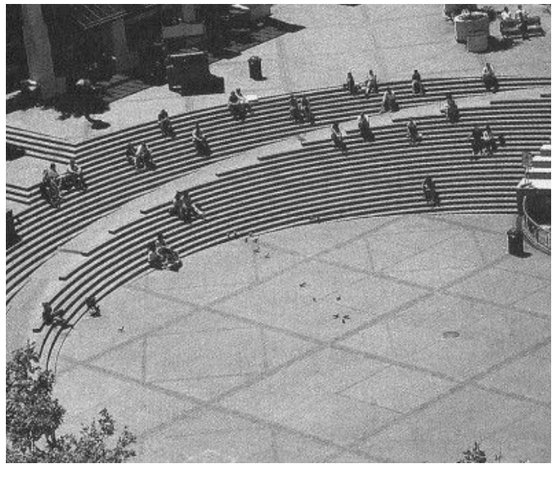
La structure en gradins et la suppression de l’accès central au parking simplifient la lecture de l’espace, permettant de mieux négocier usages, circulations et accès. Ce principe est proposé également dans les travaux du bureau Bas Smets sur les coteaux du centre.

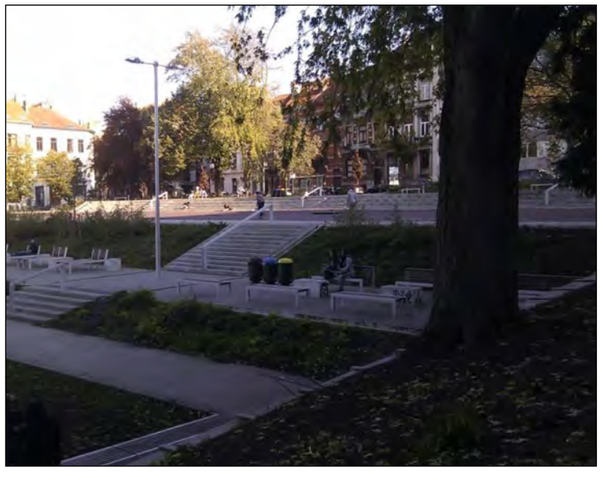
Le lien est plus clair entre le boulevard de l’Impératrice et la place Agora.

Ce principe de gradins est utilisé dans les deux alternatives.

Un élément à tenir en compte pour un futur réaménagement est le fort ruissellement en aval de la place (rue Cardinal Mercier). L’eau va dans un collecteur situé en-dessous du boulevard de l’Impératrice.











En surface Cantine sociale, plaine de jeux, horeca

En sous-sol Grand commerce spécialisé, équipement (archivage)

Description

Dernier grand espace libre du périmètre, protégé de l'effervescence touristique.

Possibilité de réaliser et activer une **place publique** (**grande plaine de jeux, fontaine, jardins partagés, terrasses, toilette publique**) servant de relais à d'autres places déjà fort saturées à proximité et complétant le maillage jeu régional. Située à proximité de la gare Centrale, opportunité pour un lieu d'accompagnement des personnes sans-abris (**cantine sociale**), dont la forme permet de clôturer la place et lui apporter de l'intimité. Ces affectations engendrent du contrôle social et comblent des lacunes actuelles d'équipements.

En sous-sol, un **grand magasin spécialisé** (Ikea, Eataly, voire supermarché) accessible par les modes actifs via la place Agora, deviendrait un repère du quartier.

Référence : plaine de jeux en surface Battery Playscape / BKSK Architects (New York)



Référence : cantine sociale en surface



Données

Equipement (cantine)	420 m²
Equipement (plaine de jeux)	880 m²
Horeca (terrasse)	695 m²
Cours publiques	2485 m²
Jardins publics	1420 m²

Surface parcelles	5690 m²
Emprise au sol	210 m²
Surface plancher	420 m²
Espaces ouverts	5480 m²
P/S Brut	-
P/S Net	-

Référence : grand commerce spécialisé en sous-sol (ex : Ikea Paris centre)



Référence : grand commerce spécialisé en sous-sol (ex : Ikea Paris centre)



Détails

Le bâtiment de la cantine sociale aide à refermer la place et à lui apporter de la lisibilité. Elle se situe au plus près de la Gare Centrale, lieu aujourd'hui de concentration de personnes très précarisées.

La plaine de jeux (inexistante dans le quartier) et l'horeca activent le coeur de la place.

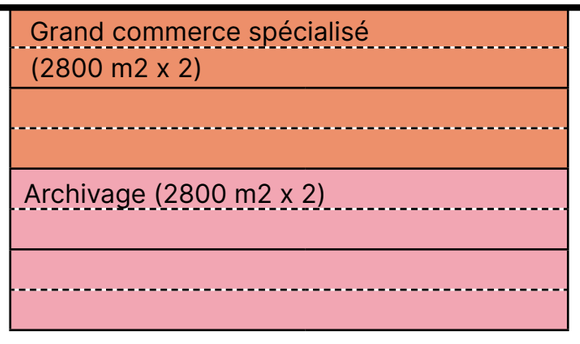
L'accès au sous-sol se ferait via la trémie du boulevard de l'Impératrice. Pour plus de convivialité, le sous-sol pourrait aussi bénéficier de puits de lumière, qui pourraient servir aussi d'accès au grand commerce spécialisé.

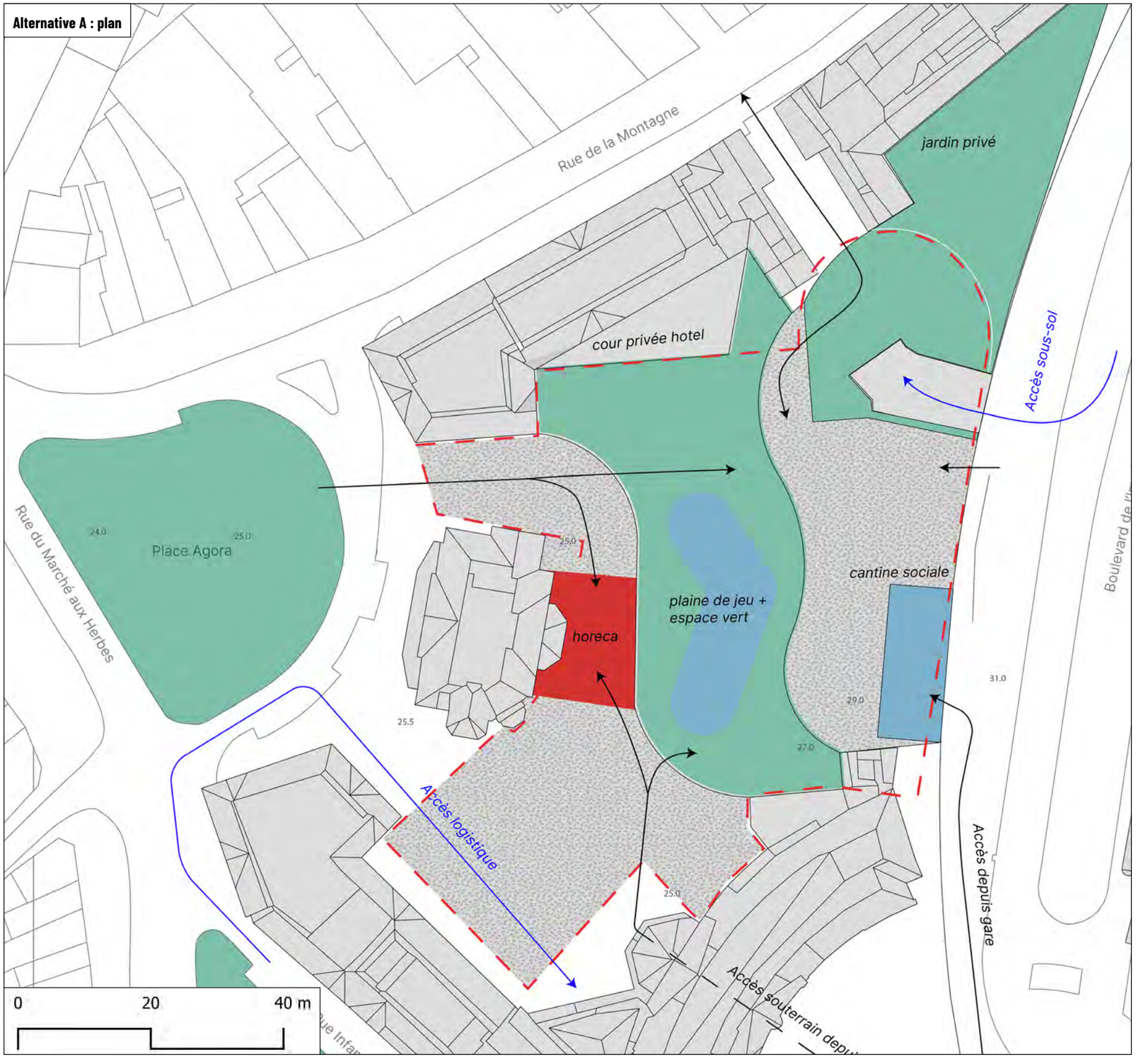
La place aurait gardé un accès logistique aux hôtels, aujourd'hui fort utilisé.

Les différents gradins ont différents pourcentages de pleine terre. Espaces verts publics : minimum 10% de pleine terre.

Coupe

Dû aux faibles hauteurs sous plafond, on fusionne 2 niveaux du parking pour créer un 1 étage de projet. Les 8 niveaux deviennent 4.





En-dessous : exemples de puits de lumière

Center for Renhold & Hauser Plads | karres en brands (Copenhague)



Center for Renhold & Hauser Plads | karres en brands (Copenhague)



Les Halles (Paris)



Alternative A : axonométrie



En surface Parc urbain, horeca

En sous-sol Equipement (espace logistique), fonction productive (stockage de données)

Description

La Place d'Espagne deviendrait l'épicentre d'un **parc Espagne-Agora-Putterie**. En démontant un niveau du parking, le parc pourrait recevoir de la pleine terre assez profonde pour recevoir des arbres. Leur densité ne pourra pas, néanmoins, empêcher le flux piéton important du secteur ni une bonne visibilité.

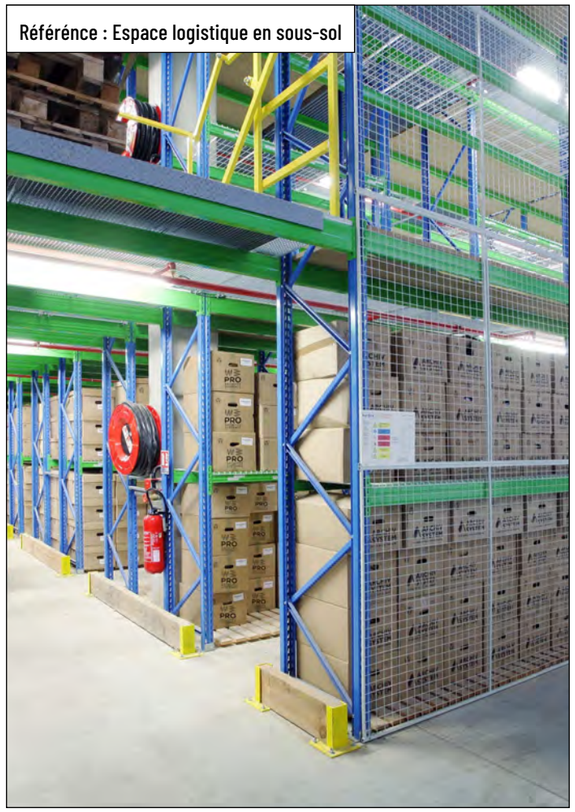
La topographie de la place serait pensée en fonction du ruissellement des eaux pluviales venues de la rue Cardinal Mercier.

Un **emplacement horeca** au long du chemin en intérieur d'îlot permettra un contrôle social.

Le sous-sol pourrait recevoir un équipement (**espace logistique**...) et du **stockage de données** (fonction productive) accessibles via la trémie bd. Impératrice.


Référence : Végétalisation : Henning G. Kruses Plads / BIG (Esbjerg)


Référence : Végétalisation : Mobiliar / Extra (Bern)


Référence : Espace logistique en sous-sol


Référence : Espace de stockage des données en sous-sol

Données

Horeca (terrasse)	695 m²
Cours publiques	1855 m²
Jardins publics	3140 m²

Surface parcelles	5690 m²
Emprise au sol	-
Surface plancher	-
Espaces ouverts	5690 m²
P/S Brut	-
P/S Net	-

Détails

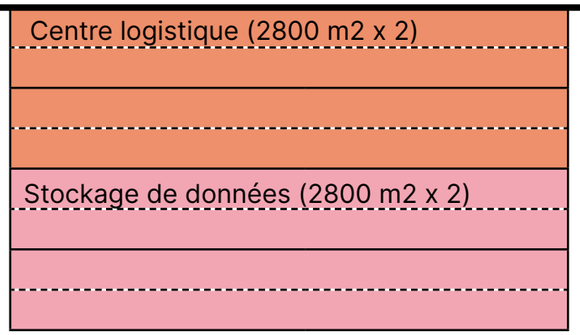
Végétalisation du coeur de la place d'Espagne, refonte et ouverture du lien avec le boulevard Impératrice.

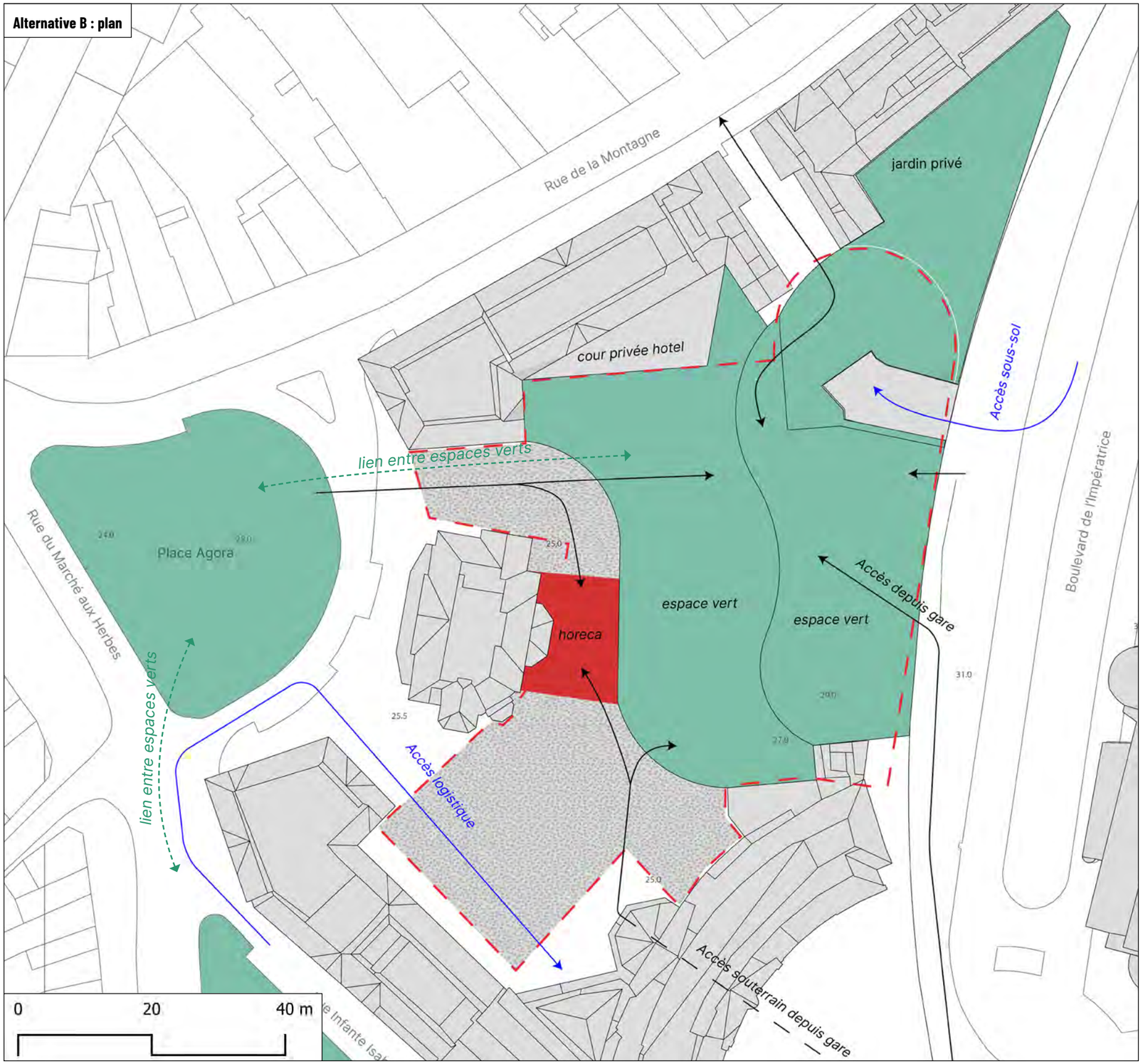
Les espaces verts seraient plantés, mais les contraintes techniques ne permettent pas plus de 10% de pleine terre.

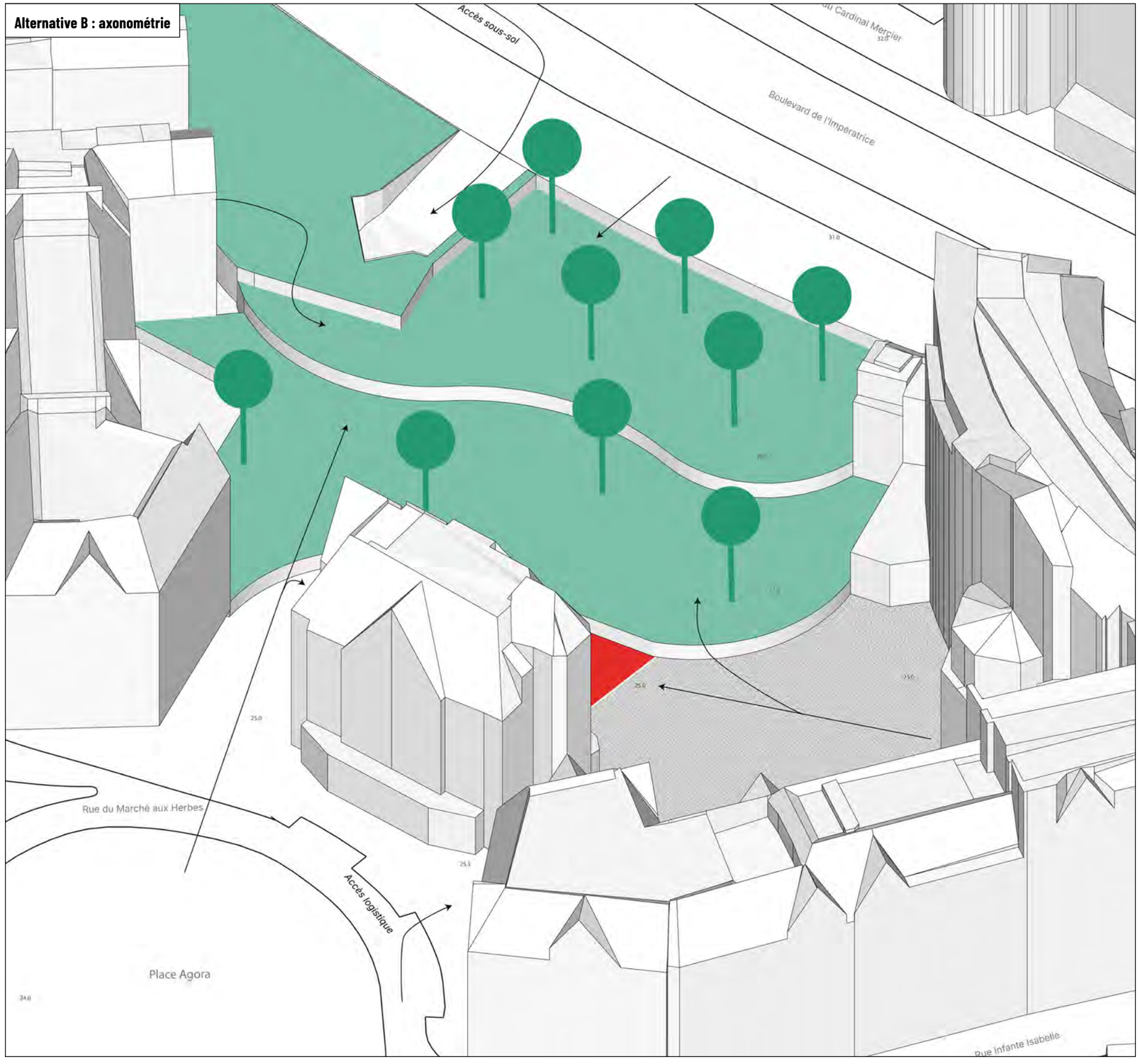
Au plus bas de la place, les circulations sont intenses et les espaces sont donc moins plantées. Activation d'un café/ restaurant (en rouge) en bas de la place, avec terrasse.

Coupe

Dû aux faibles hauteurs sous plafond, on fusionne 2 niveaux du parking pour créer un 1 étage de projet. Les 8 niveaux deviennent 4.






Alternative B : axonométrie
Accès sous-sol
Boulevard de l'Impératrice
Rue du Marché aux Herbes
Accès logistique
Place Agora
Rue Infante Isabelle
25.0
25.5
24.0

Détails

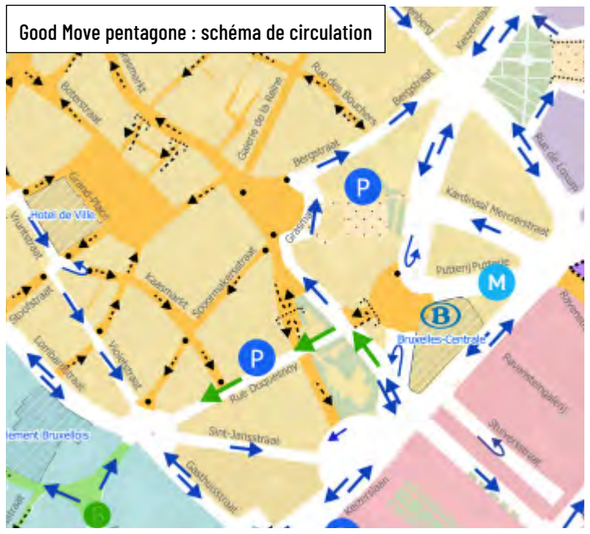
Les places d'Espagne, Agora et le square de la Putterie sont pensés comme un seul parc urbain. La végétalisation diffère selon les espaces :

- square de la Putterie et place de l'église Sainte-Marie Madeleine : forte végétalisation, 50% de pleine terre. La végétalisation des deux espaces est continue au plus possible (itinéraire vélo Good Move).
- place Agora : minimum 25% de pleine terre, du fait du fort flux touristique
- place d'Espagne : les contraintes techniques ne permettent pas plus de 10% de pleine terre.

Cette succession d'espaces verts devrait être pensés comme une continuité, de façade à façade. Les voiries identifiées sont végétalisées pour ainsi faire le lien entre les espaces.

La fermeture du parking Agora permettrait de repenser la circulation sur ces voiries, en cohérence avec le plan Good Move (magistrales piétonnes entre square de la Putterie et place Agora) et la maille Pentagone.

Good Move pentagone : schéma de circulation



Alternative B : schéma du parc urbain

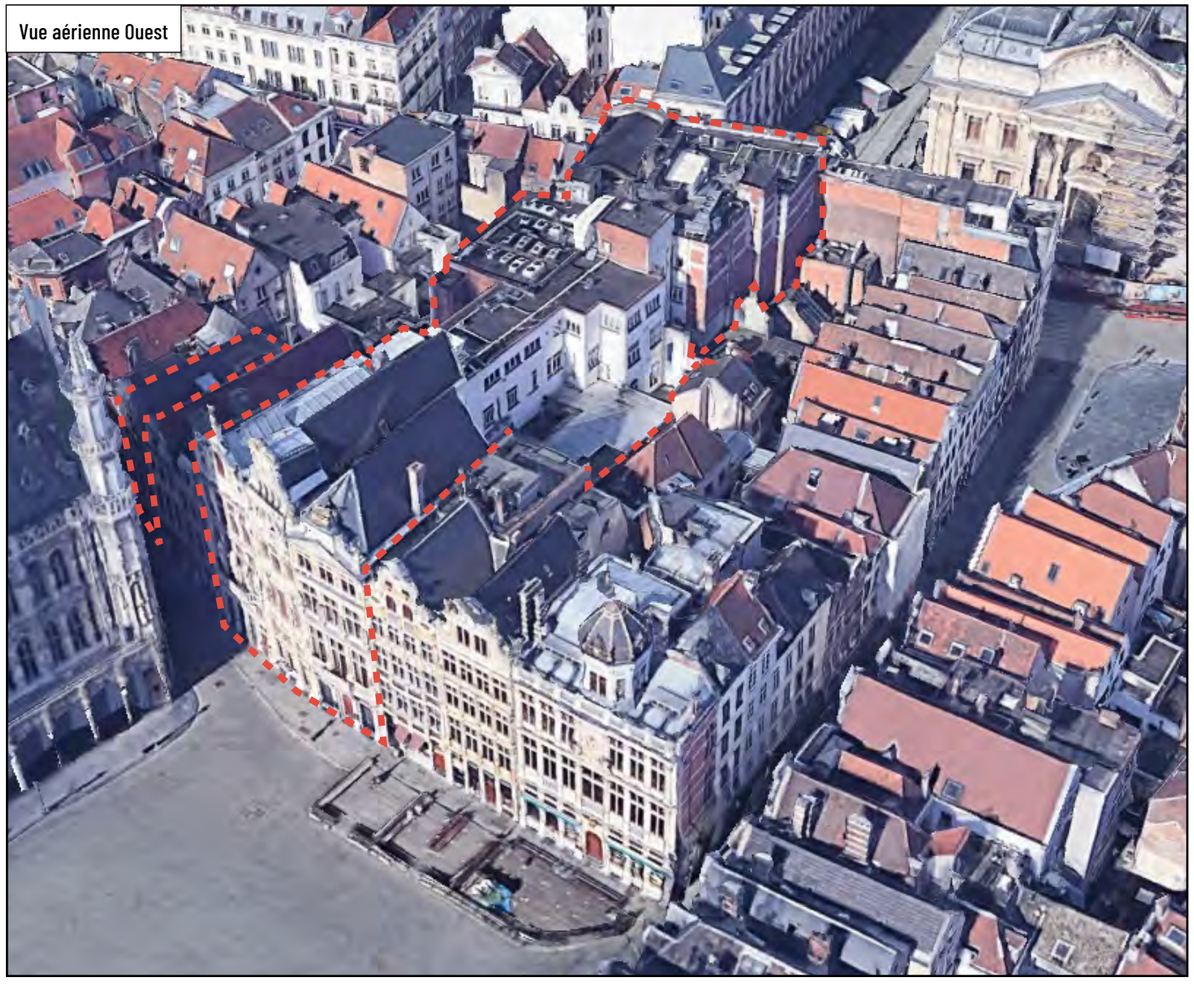


L'investisseur immobilier privé Prowinko a lancé un projet sur ce complexe immobilier, parcelles de bureaux aujourd'hui inoccupés. Ce projet d'établissement hôtelier occupe une grande partie de l' îlot, donnant directement sur le Nord-Ouest de la Grand-Place. Il est à noter la présence d'une parcelle appartenant à la Régie enclavée dans le périmètre.

gestion	Privée (Prowinko CBC)
surface au sol (parcelle)	2000 m²
surface au sol (bâti)	1210 m²
surface plancher (total hors sous-sol)	7500 m²
surface plancher sous-sol	2980 m²

- ↑ Position stratégique de l'îlot, donnant sur la Grand-Place
- ↓ Intérieur d'îlot complexe et intriqué
- ↓ Intérieurs des bâtiments dénaturés
- ↗ Positionnement vis-à-vis des fonctions à soutenir pour cet endroit
- ↗ Faire un bilan écologique des alternatives démolition-reconstruction vs rénovation
- ↗ Besoin de dédensification du quartier et opportunité d'une circulation en intérieur d'îlot
- ↘ Densification excessive du projet immobilier, avec problèmes de vis-à-vis

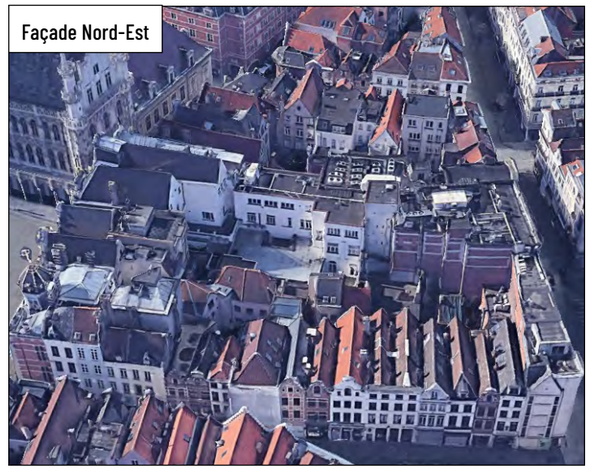
Vue aérienne Ouest



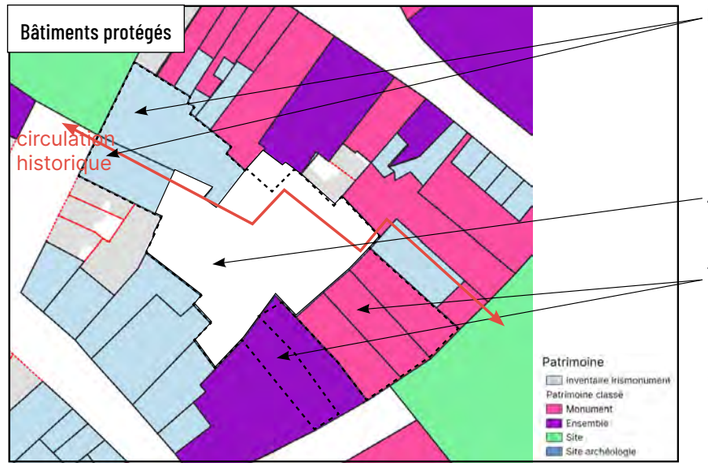
Façade Sud-Ouest



Façade Nord-Est



Bâtiments protégés

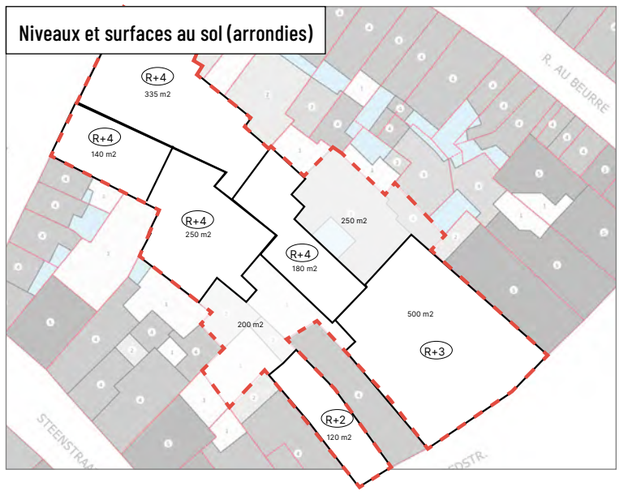


Deux bâtiments classé à l'inventaire : à conserver
- ↑ Grandes qualités des façades
- ↓ Bâtiments très profonds ce qui contraint les usages
- ↓ Façade aveugle Nord-Ouest

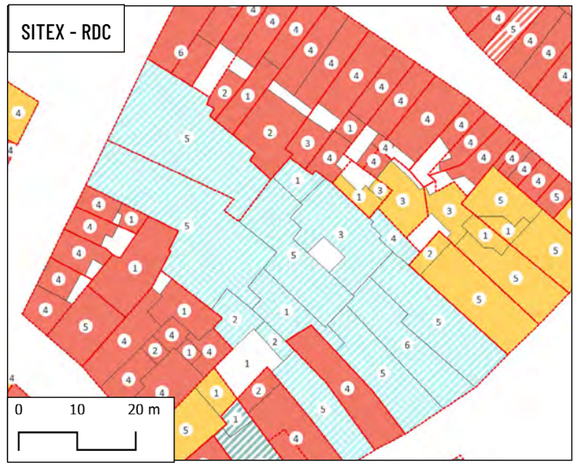
Ajouts ultérieurs disparates, très denses et sans qualité architecturale

Trois monuments classés et un bâtiment faisant parti d'un ensemble classé
- ↑ Ouverture vers la Grand-Place
- ↑ Grandes qualités des façades
- ↓ Intérieurs des bâtiments dénaturés

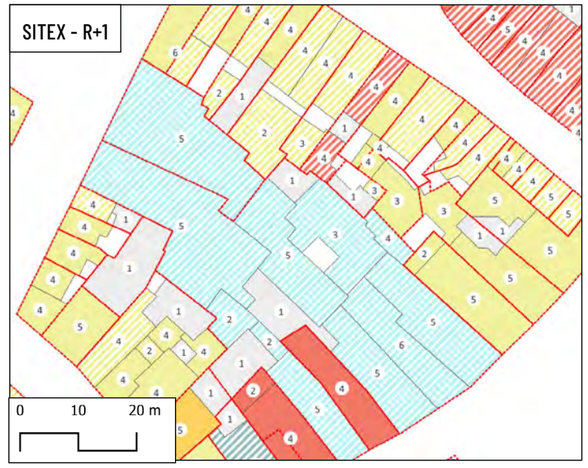
Niveaux et surfaces au sol (arrondies)



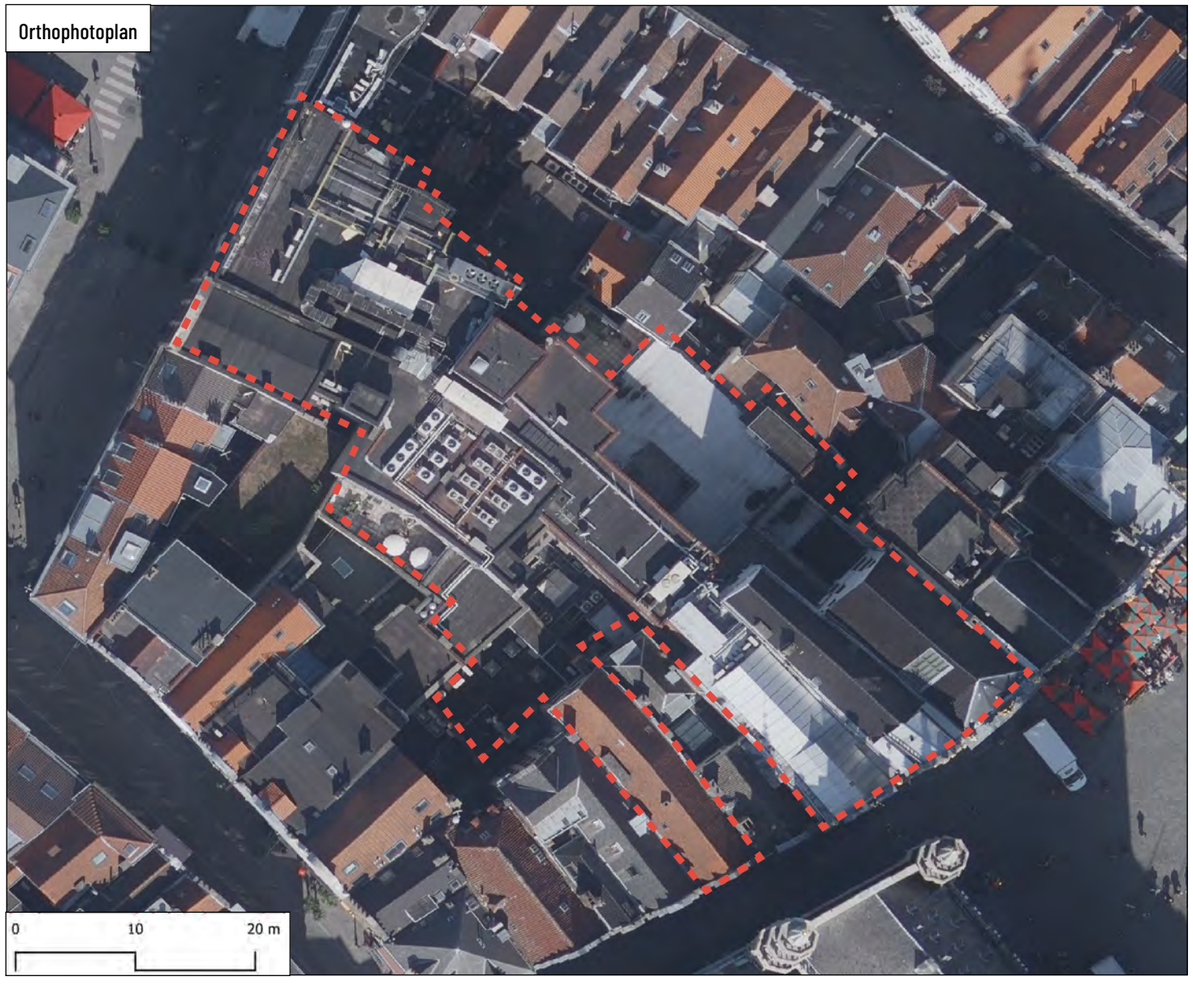
SITEX - RDC



SITEX - R+1



Orthophotoplan



Plan parcellaire selon niveaux



Au RDC Hôtel de luxe + restaurant de l'hôtel
Aux étages Hôtel de luxe

Description

Un hôtel devant la plus belle place au monde.

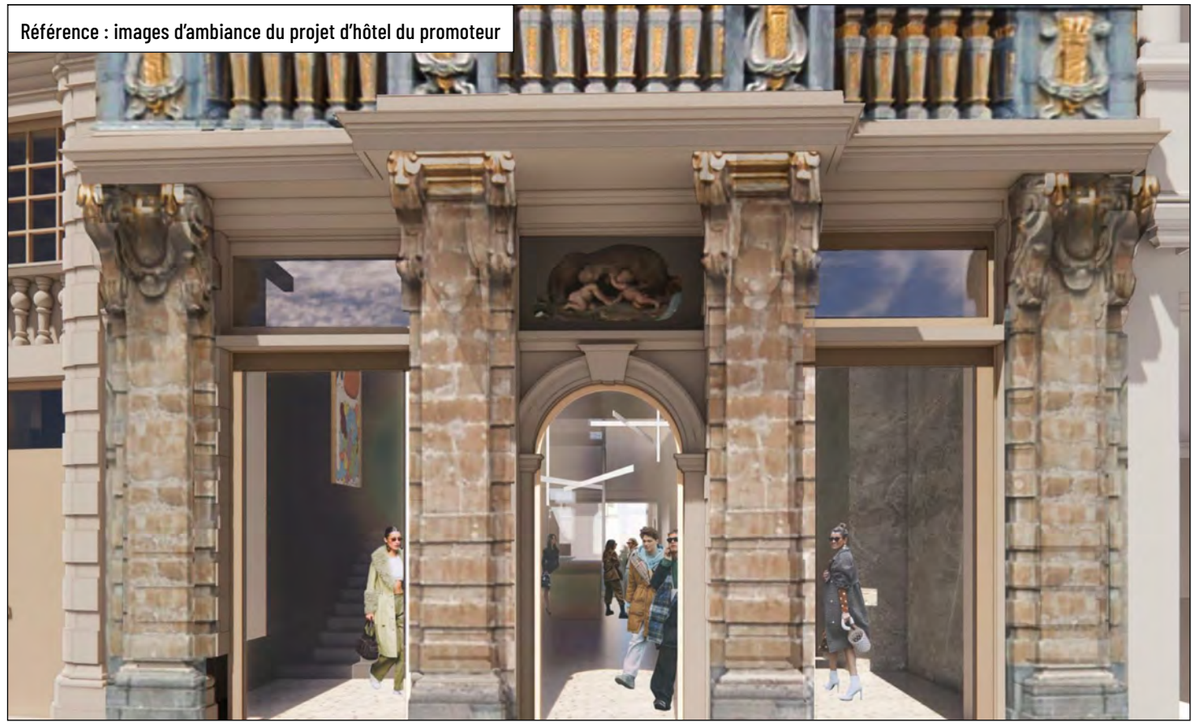
Alors que l'intérieur de la parcelle est un assemblage labyrinthique de bâtiments, un promoteur souhaite leur démolition pour y construire un hôtel de luxe. En respectant les principes spatiaux (page 7), nous proposons des volumes avec une bonne circulation au RDC (une partie activée par le restaurant de l'hôtel et des commerces, circuit commercial surprenant en intérieur d'îlot) permettant de gagner de **l'habitabilité**, dégageant de la lumière et quelques espaces ouverts à végétaliser. Ces formes permettent de **libérer des vues vers les façades arrières des maisons classées**.

Nous avons intégré à notre document une **proposition d'implantation d'hôtel de 80 chambres par le promoteur**.

Cette alternative inclut trois modélisations :

- hypothèse d'hôtel à partir du projet du promoteur : **80 chambres**
- hypothèse d'hôtel avec nombre de chambres max pour une ZH au PRAS : **50 chambres.** Cette proposition est la plus généreuse en m²/chambre, du fait des contraintes d'implantations détaillées pages suivantes.
- hypothèse d'hôtel maximalisant le nombre de chambres : **66 chambres**

Référence : images d'ambiance du projet d'hôtel du promoteur



Référence : images d'ambiance du projet d'hôtel du promoteur



Données

	80 ch	66 ch	50 ch
Hôtel	7800 97m²/ch.	6460 97m²/ch.	5720 114m²/ch.
Restaurant/bar	1086	7850	700
Jardins accessibles	277	477	477
Terrasse restaurant	100	100	100
Sous-sol	3000	2000	2000

	80 ch	66 ch	50 ch
Surface parcelles	2000	2000	2000
Emprise au sol	1623	1423	1423
Surface plancher	8886	7310	6420
Espaces ouverts	377	545	545
P/S Brut	3,90	3.21	2,82
P/S Net	4.44	3.66	3.21

Scénario 80 chambres

Ce scénario développe l'hypothèse du nombre de chambres présent dans l'un des projets présentés par le promoteur.

Vu l'implantation problématique du projet du promoteur (voir pages suivantes), nous avons testé une alternative d'hôtel de 80 chambres, élaborée à partir des principes d'habitabilité proposés (page 9).

Cela oblige à construire un volume très important (R+5) en intérieur d'îlot, dont les gabarits s'avèrent trop importants.

Le rez-de-chaussée doit également être très construit pour accueillir le restaurant, qui ne pourra pas avoir beaucoup de vue (une petite terrasse - éclairement potentiel par puit de lumière).

Le sous-sol est maximalisé et peut accueillir :

- parking
- locaux techniques
- BOH
- une grande partie du spa et fitness

Une partie du sous-sol est fermé pour pouvoir accueillir de la pleine terre en surface. Tous les espaces verts : minimum 25% de pleine terre.

	Existant conservé (hors sous-sol)	Sous-sol	Nouveaux bâtiments	Total
Répartition dans le bâti	3940	3000	1946	8886

Alternative A : plan



Scénario 80 chambres

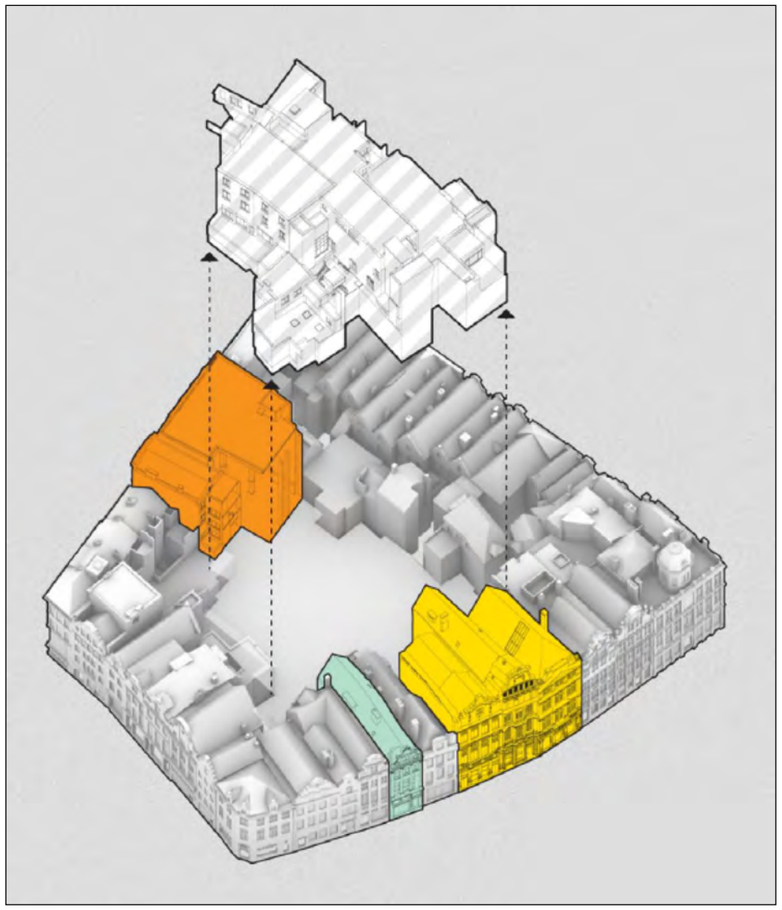
Le gabarit très important en intérieur d'îlot bouleverse la hiérarchie entre bâtiments à front de rue et bâtiments en intérieur d'îlot. Cela crée des vis-à-vis et de l'ombrage pour le bâti environnant.

Alternative A : axonométrie



Proposition d'hôtel de 80 chambres par le promoteur (version oct 2021)

Deux volumes très denses et hauts, qui se font face, en intérieur d'îlot. Les maisons rue au Beurre deviennent enclavées.











Scénario 50 chambres

Selon nos estimations, les bâtiments à front de rue (3940 m²) sont suffisants pour créer 50 chambres, notamment grâce à la grande capacité des bâtiments rue du Midi.

L'intérieur d'îlot accueille un bâtiment en rez-de-chaussée, qui permet d'établir une liaison indispensable entre les différents bâtiments. Le restaurant s'y trouve et bénéficie d'espaces extérieurs. Ouvert au public, il offre une expérience en intérieur d'îlot.

Le sous-sol peut accueillir :

- parking
- locaux techniques
- BOH
- une grande partie du spa et fitness

Une partie du sous-sol est fermé pour pouvoir accueillir de la pleine terre en surface. Tous les espaces verts : minimum 25% de pleine terre.

	Existant conservé (hors sous-sol)	Sous-sol	Nouveaux bâtiments	Total
Répartition dans le bâti	3940 m²	2000 m²	480 m²	6420 m²

Alternative A : plan



Scénario 50 chambres



Scénario 66 chambres

L'implantation du volume R+2 en intérieur d'îlot maximalise le nombre de chambres tout en gardant les critères d'habitabilité souhaités :

- Hiérarchie entre bâtiments à front de rue (plus élevés) et ceux en intérieur d'îlot (moins élevés et considérés comme secondaires)
- Respect des vis-à-vis et des vues, bon éclairement du bâti existant (recul de la construction pour ne garder que le rez-de-chaussée) et du bâti environnant (espaces-tampon entre bâti et limites parcellaires)
- Espaces ouverts assez conséquents, de préférence à végétaliser. Ces espaces sont octroyés à l'hôtel et au restaurant. Ce dernier, ouvert au public, offre une expérience en intérieur d'îlot.

Le sous-sol peut accueillir :

- parking
- locaux techniques
- BOH
- une grande partie du spa et fitness

Une partie du sous-sol est fermé pour pouvoir accueillir de la pleine terre en surface. Tous les espaces verts : minimum 25% de pleine terre.

	Existant conservé (hors sous-sol)	Sous-sol	Nouveaux bâtiments	Total
Répartition dans le bâti	3940 m²	2000 m²	1370 m²	7310 m²

Alternative A : plan



Scénario 66 chambres



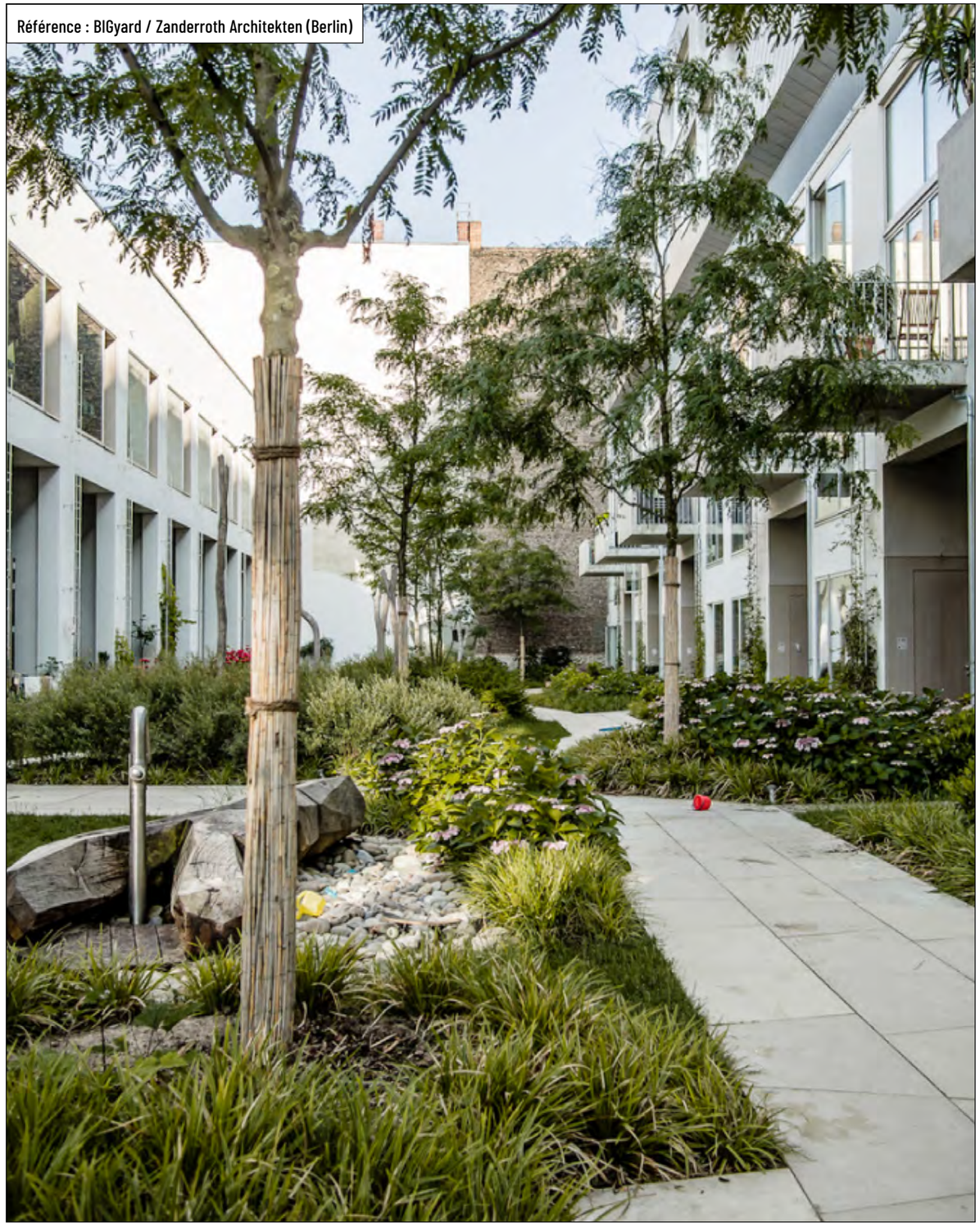
Front de rue **Bureaux**
Interieur d'îlot **Bureaux, jardins privés**

Description

L'intérieur d'îlot est aujourd'hui très construit. Cette alternative propose une grande dédensification et une clarification entre volumes construits et intérieur d'îlot : **façades arrière visibles et valorisées** (valorisant le bâti historique), **petit bâtiment annexe en intérieur d'îlot**, **espace central végétalisé**, avec un retour à la pleine terre, rendu possible par la condamnation d'une partie des sous-sol.

Cette dédensification améliore également les vis-à-vis et l'habitabilité des maisons attenantes.

Le **programme mixte** articule bureaux et commerces pour tirer profit de la proximité de la Grand Place ; le commerce permettant aussi d'activer le rez-de-chaussée. Les petits bureaux font tout leur sens en intérieur d'îlot, sans la nuisance d'autres fonctions.


Référence : BIGyard / Zanderroth Architekten (Berlin)

Données

Bureaux	4971 m²
Restaurant/bar	419 m²
Jardins accessibles	905 m²
Sous-sol	1000 m²

Surface parcelles	2000 m²
Emprise au sol	1095 m²
Surface plancher	5390 m²
Espaces ouverts	905 m²
P/S Net	2.70
P/S Brut	2.37

Détails

Cette proposition part du principe d'un coeur d'îlot retrouvé, obligeant à la suppression des bâtiments centraux existants qui occupent aujourd'hui la totalité de l'intérieur d'îlot et qui empêchent sa revalorisation.

Tous les espaces verts : minimum 50% de pleine terre.



	Existant conservé (hors sous-sol)	Sous-sol	Nouveaux bâtiments	Total
Répartition dans le bâti	3940 m²	1000 m²	450 m²	5390 m²

Détails

Le volume en intérieur d'îlot est de petite taille (R+2) et respecte la hiérarchie entre bâtis à front de rue et bâtis en intérieur d'îlot.

Alternative B : axonométrie



La galerie, vieillissante, était inactive il y a dix ans, puis les nail shops se sont installés et l'ont fait revivre. Cependant, il y a eu plusieurs cas de travail au noir et de problèmes de santé publique engendrant la fermeture de la galerie, ainsi que des conflits de copropriété. Selon les plans, la galerie contient un niveau au sous-sol.

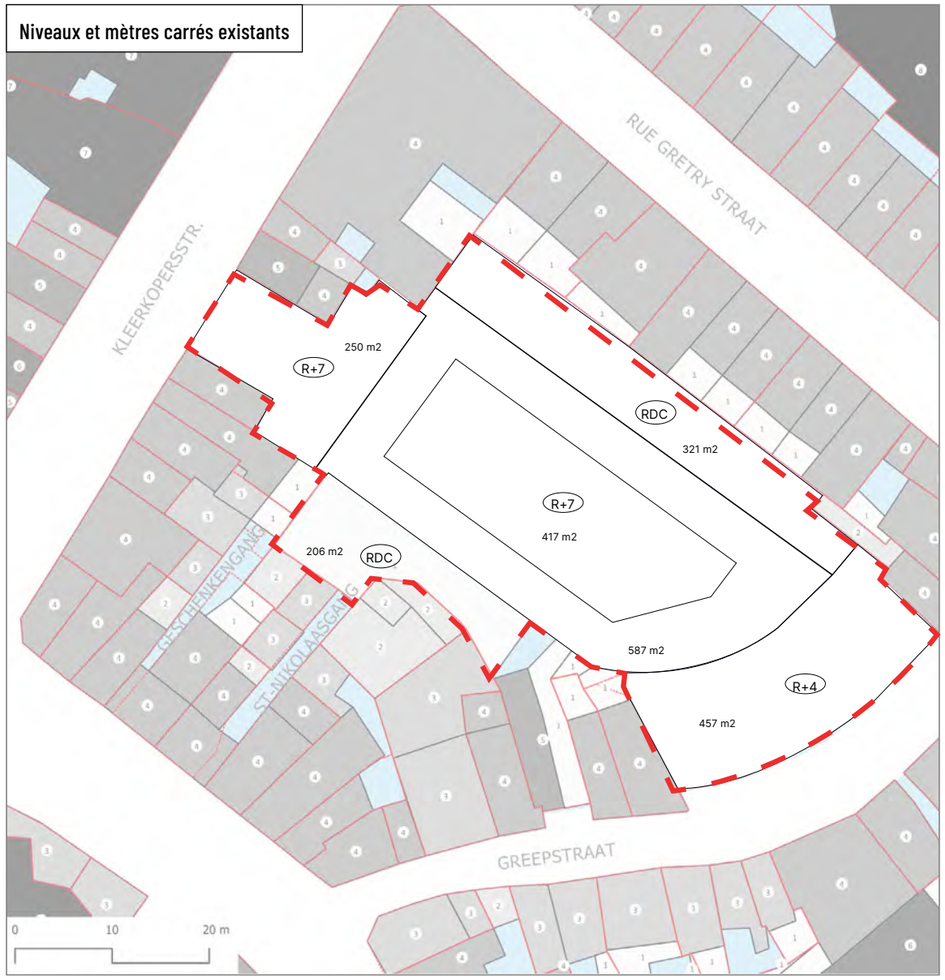
gestion	Privée (copropriété)
surface au sol (parcelle)	2240 m²
surface au sol (bâti)	2240 m²
surface plancher (total hors sous-sol)	9000 m²

- ↑ Forte connectivité aux voiries environnantes
- ↓ Très mauvais état de la galerie
- ↓ Manque de qualité de l'offre commerciale et de l'identité du lieu
- ↗ Réfléchir à la dédensification de l'îlot : les bâtiments représentent une rupture importante de gabarit et occupent tout l'intérieur de l'îlot
- ↗ Végétalisation des toitures plates
- ↘ Problèmes sociaux et d'hygiène de la galerie semblent encore très présents
- ↘ Difficultés de gestion de l'ensemble du bâtiment (commerce, logement, bureaux...)
- ↘ Sous-sol occupé (cinéma, caves)
- ↘ Difficulté à dédensifier une parcelle privée

Vue Sud-Nord



Niveaux et mètres carrés existants



Vues des toitures des cellules commerciales



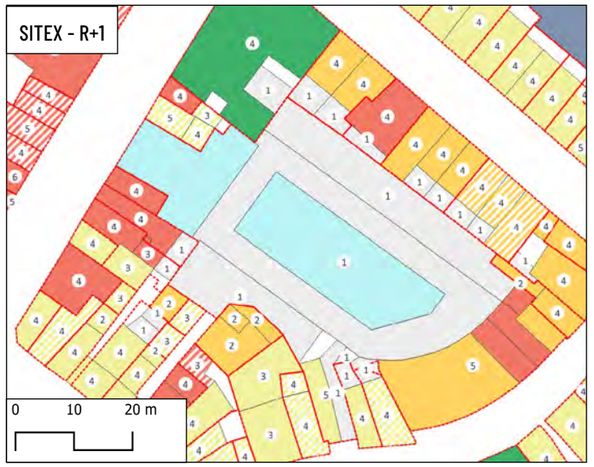
Vues des toitures des cellules commerciales



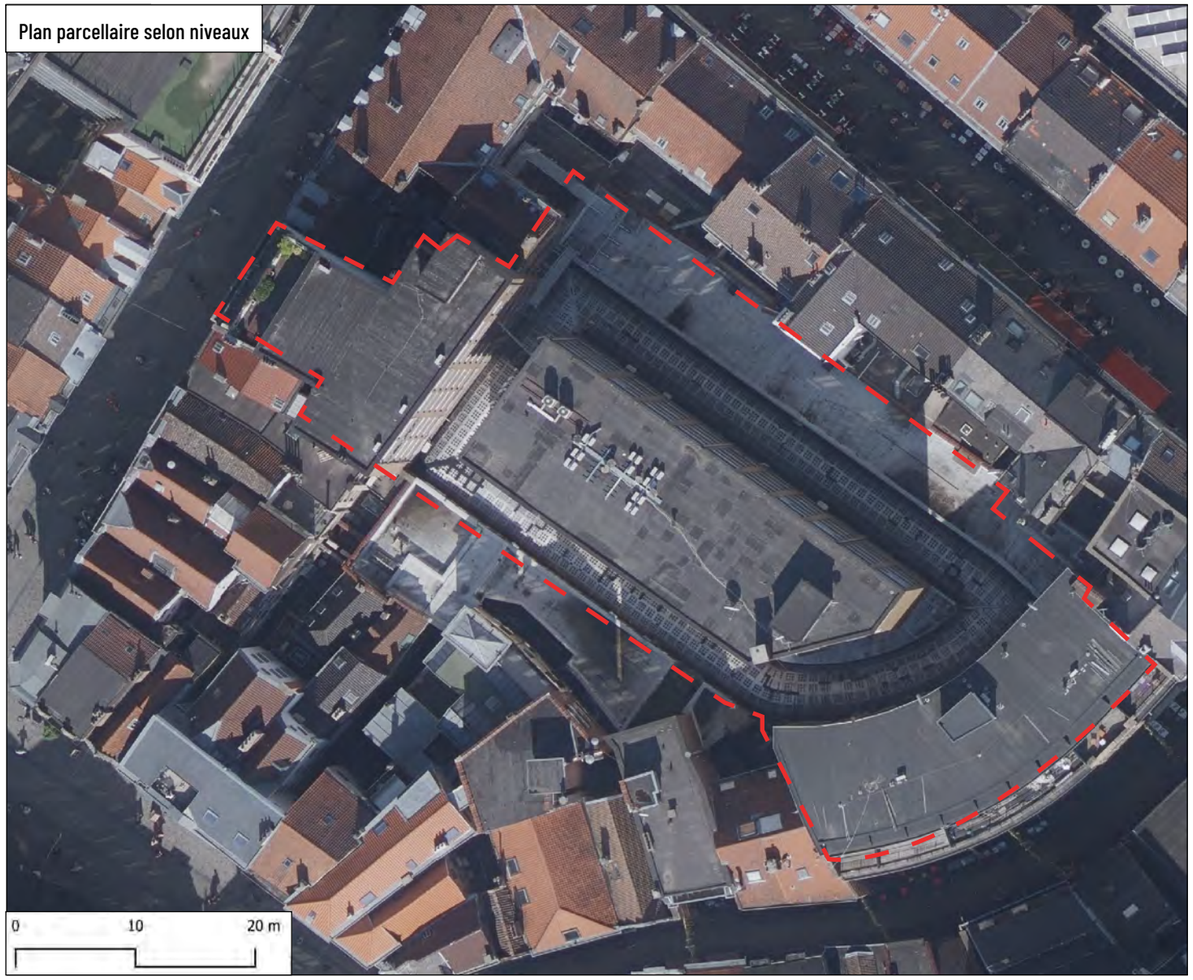
SITEX - RDC



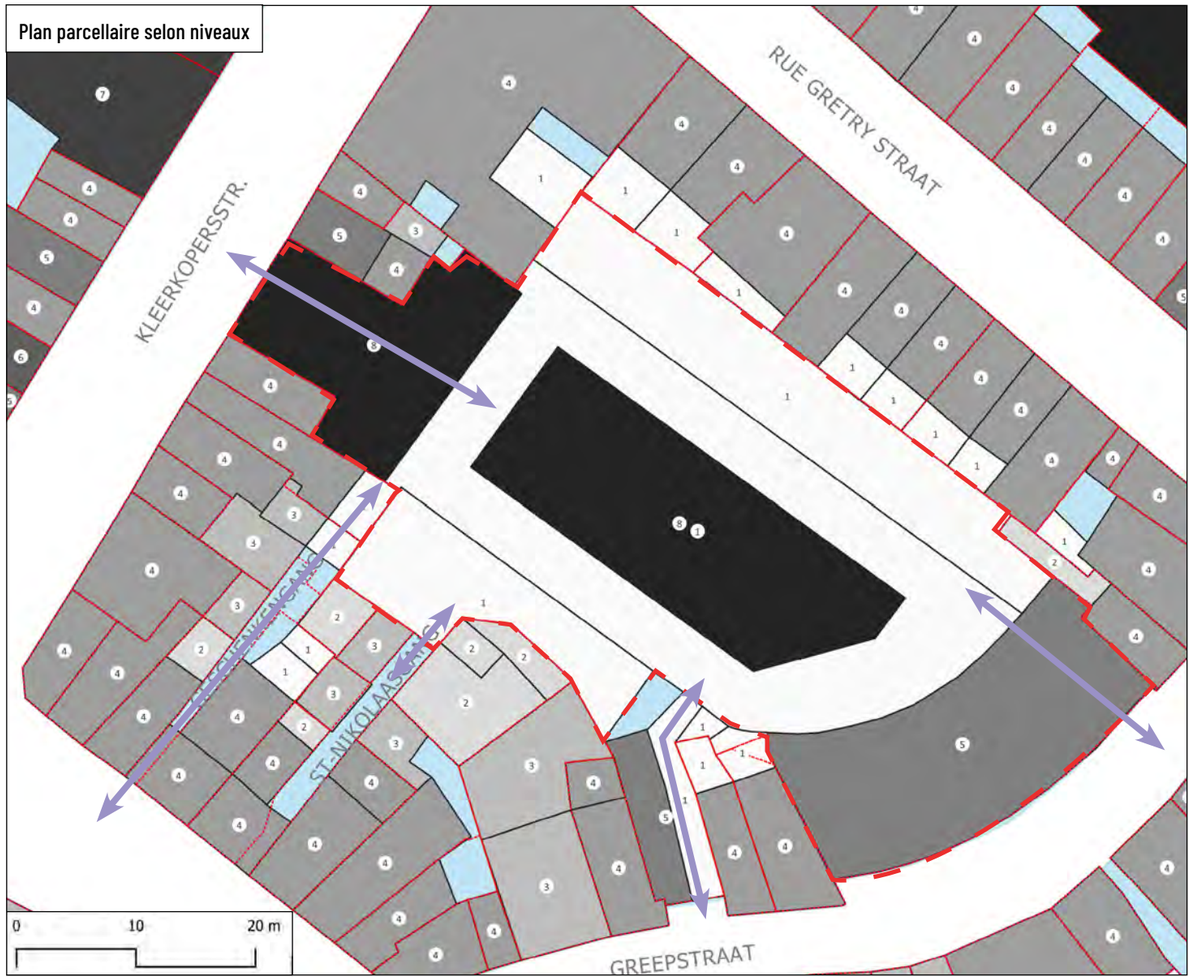
SITEX - R+1



Plan parcellaire selon niveaux



Plan parcellaire selon niveaux



Au RDC Commerce, pocket parc
Aux étages Logement

Description

Valoriser les logements et la galerie en apportant de la lumière et de l'ouverture.

Cette alternative prévoit une dédensification moyenne de la parcelle, aujourd'hui trop dense. Le **bâtiment à front de rue des Fripiers**, identifié comme le plus problématique, est réduit dans sa profondeur pour retrouver un **gabarit classique à front de rue**. Le rdc est conservé pour assurer la continuité de la galerie.

Les locaux commerciaux en pourtour de la galerie (au Sud et au Nord) disparaissent pour devenir un **patio** et un **pocket parc** : la galerie est valorisée. Cela permet également la valorisation du fond de parcelle des bâtis environnants.


Référence : Paley Park (New York)

Données

Logement	5038 m²
Commerce + galerie	1616 m²
Pocket parc	314 m²
Patio	310 m²

Surface parcelles	2240 m²
Emprise au sol	1616 m²
Surface plancher	6654 m²
Espaces ouverts	624 m²
P/S Brut	2.75
P/S Net	2.97

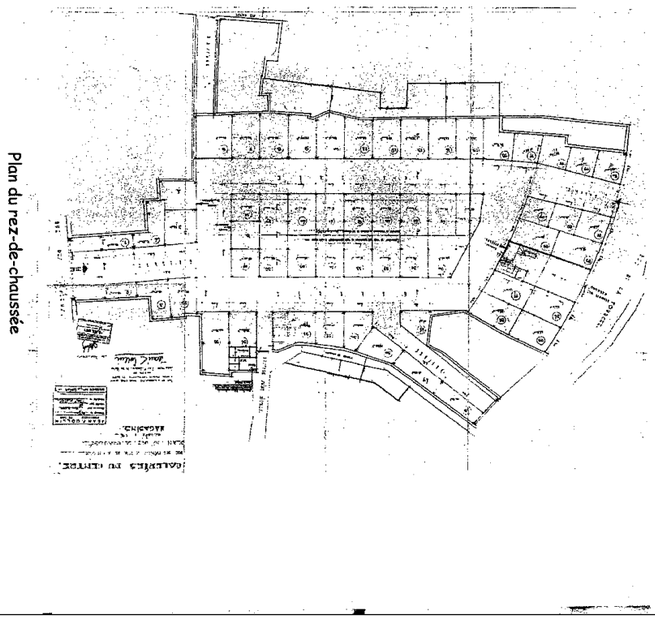
Détails

Pocket parc : minimum 50% de pleine terre.

La galerie commerciale est maintenue et valorisée.

Les fonds de parcelles des bâtis environnants sont valorisés, ce qui améliore leur habitabilité et encourage la démolition des annexes de mauvaise qualité.

Plan de RDC pour la construction de la Galerie du Centre (1951)



Construction de la Galerie du Centre, AVB TP 83193, 1951.

Alternative A : plan



Détails

Le bâtiment à front de rue des Fripiers est réduit dans son gabarit : il retrouve un volume (hauteur et profondeur) semblable aux bâtis environnants. Le vis-à-vis avec le bâtiment central est résolu. Les bâtiments accolés retrouvent une vue et de la lumière.

Alternative A : axonométrie



En RDC Logement, commerces au rdc
Aux étages Arasement d'une partie, logements
En terrasse Toitures végétalisées

Description

Cette alternative prévoit une **dédensification très conséquente** de la parcelle. Le bâtiment central est **fortement arasé** (3 niveaux) pour permettre plus de luminosité et de perméabilité visuelle en intérieur d'îlot.

Le bâtiment à front de la rue des Fripiers, aujourd'hui fort profond et invasif, est **réduit dans sa profondeur**, de manière à éliminer les grands murs aveugles présents de nos jours, créant un **îlot de fraîcheur**. De même pour le RDC sur l'impasse des cadeaux.

Côté Nord, des **patios sont créés** entre les cellules commerciales, pour faire entrer la lumière et valoriser les cellules restantes.

L'ensemble de la dédensification permet de diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain et de revaloriser les vues et l'habitabilité vers/en intérieur d'îlot.

La toiture centrale est végétalisée, permettant la pratique de l'agriculture urbaine (fruitiers).

Référence : Jardins partagés sur le toit du centre commercial Beaugrenelle (Paris)



Données

Logement	3221 m²
Commerce + galerie	1651 m²
Pocket parc	461 m²
Toiture végétalisée	418 m²
Cour	128 m²

Surface parcelles	2240 m²
Emprise au sol	1651 m²
Surface plancher	4872 m²
Espaces ouverts	1007 m²
P/S Brut	2.01
P/S Net	2.18

Détails

Ilot de fraîcheur : minimum 50% de pleine terre.

Les fonds de parcelles des bâtis environnants sont valorisés, ce qui améliore leur habitabilité et encourage la démolition des annexes de mauvaise qualité.

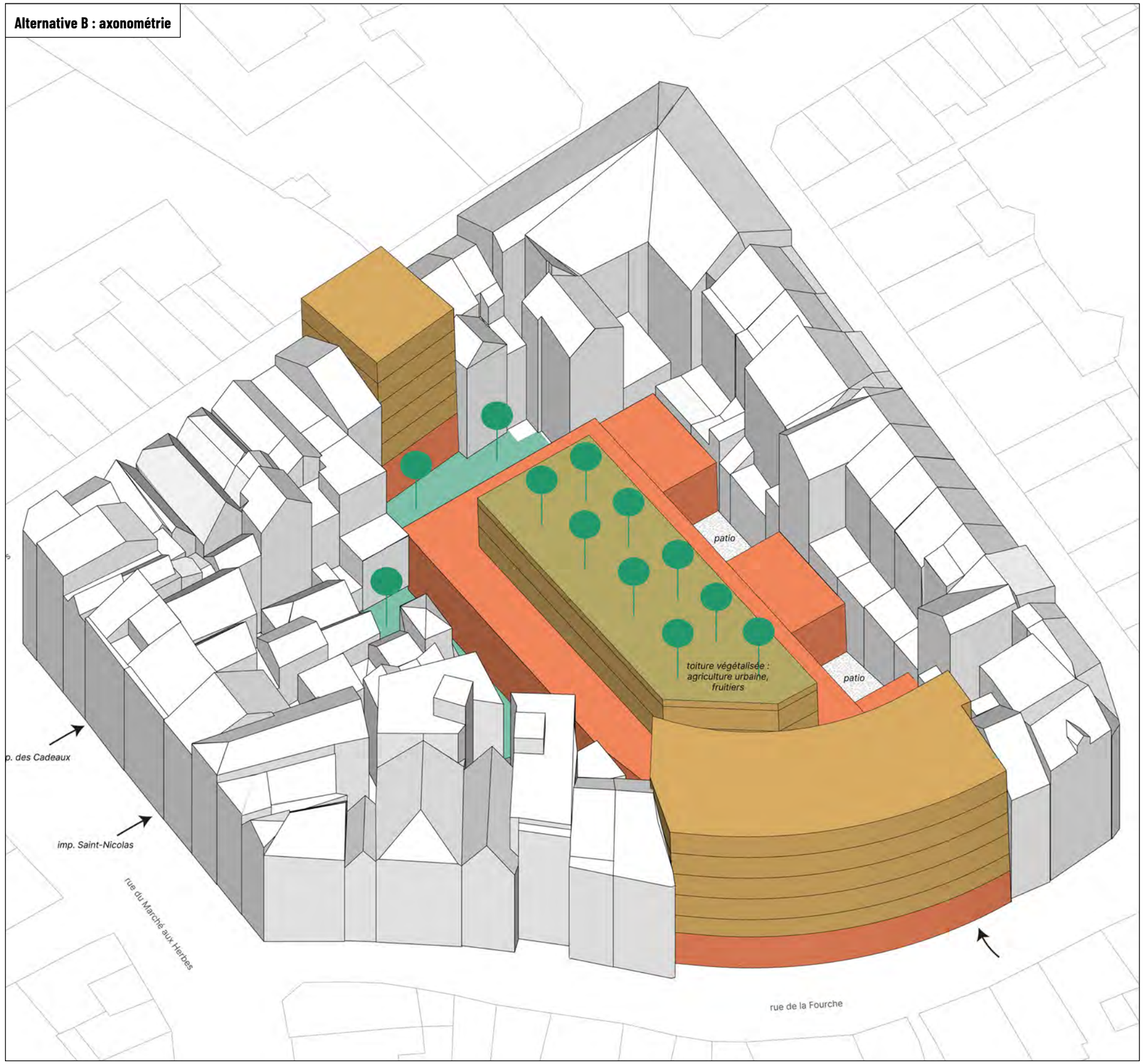


Détails

Les vues et l'habitabilité en intérieur d'îlot sont améliorées.

La toiture centrale végétalisée peut accueillir un projet d'agriculture urbaine, avec potentiellement une valeur de sensibilisation.

Alternative B : axonométrie

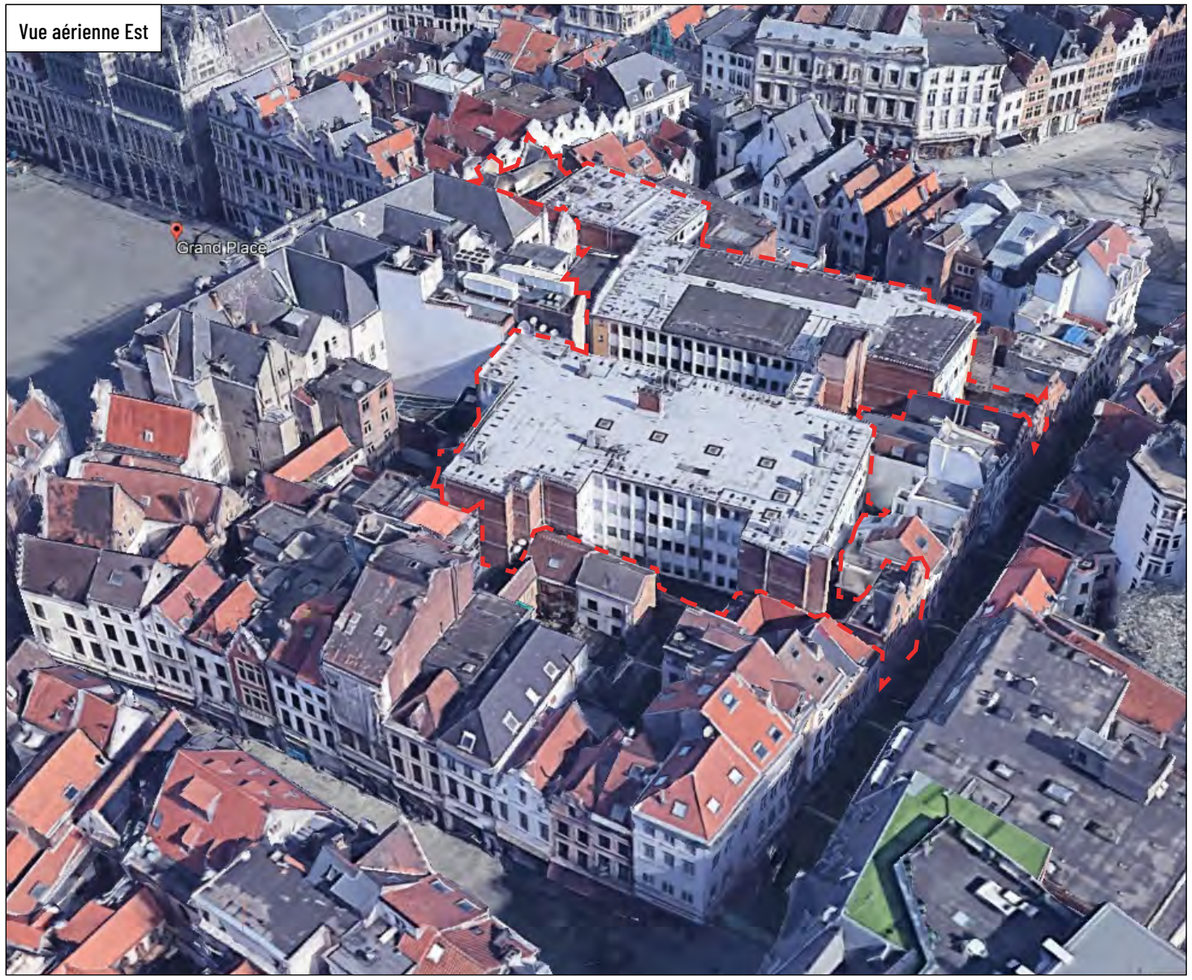


La galerie abrite de nombreux commerces (102), en majorité de vêtements peu qualitatifs, mais contrairement à d'autres galeries le lieu reste très fréquenté. La galerie est par ailleurs exigüe et très sombre. Le complexe comprend également un parking souterrain ainsi que des bureaux.

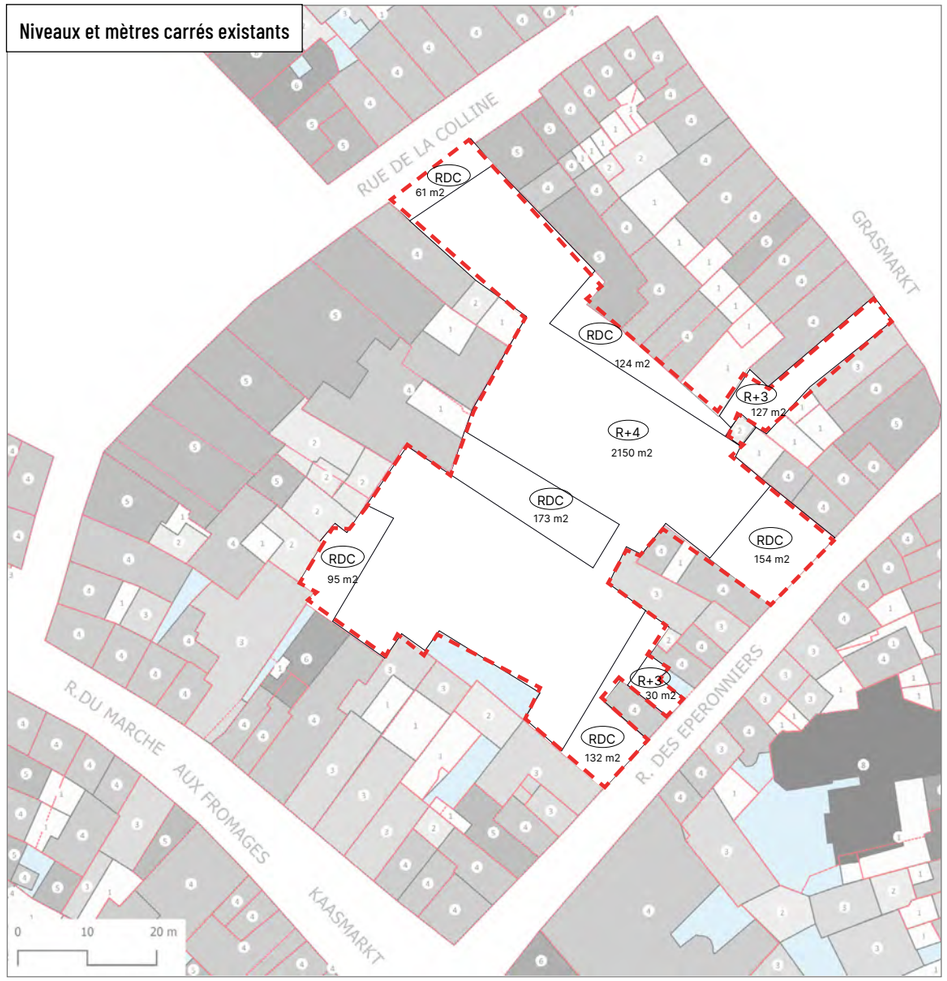
gestion	Privée (copropriété)
surface au sol (parcelle)	3020 m²
surface au sol (bâti)	3020 m²
surface plancher (total hors sous-sol)	12000 m²

- ↑ Forte connectivité aux voiries environnantes et emplacement privilégié
- ↓ Mauvais état de la galerie, très sombre
- ↓ Manque de qualité de l'offre commerciale et de l'identité du lieu
- ↓ Grande quantité de cellules commerciales
- ↗ Réfléchir à la dédensification de l'îlot : les bâtiments représentent une rupture importante de gabarit et occupent tout l'intérieur de l'îlot
- ↗ Végétalisation des toitures plates
- ↗ Faire de vrais bâtiments à front de rue à la place des décors de théâtre existants
- ↘ Difficultés de gestion de l'ensemble du bâtiment (commerce, bureaux...)
- ↘ Difficulté à dédensifier une parcelle privée

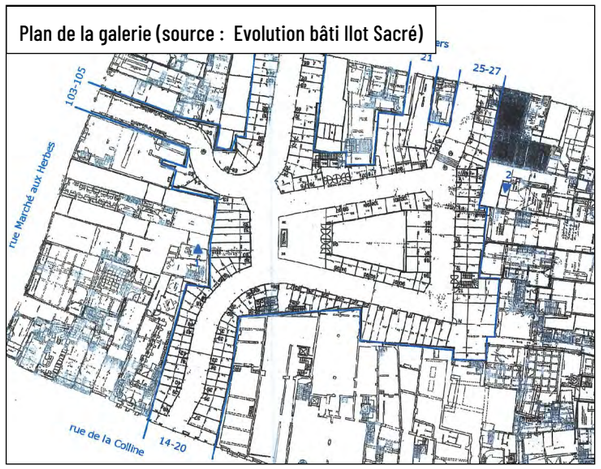
Vue aérienne Est



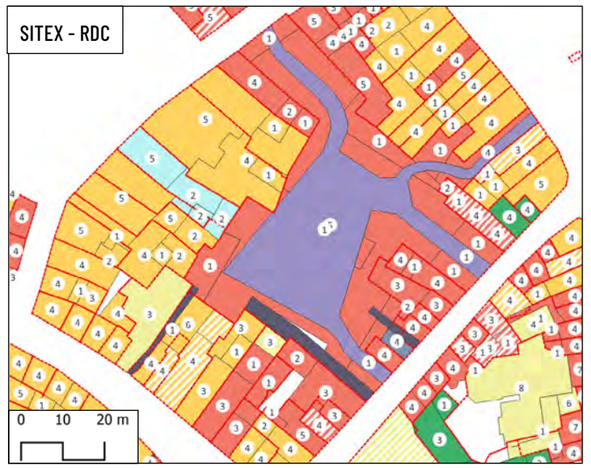
Niveaux et mètres carrés existants



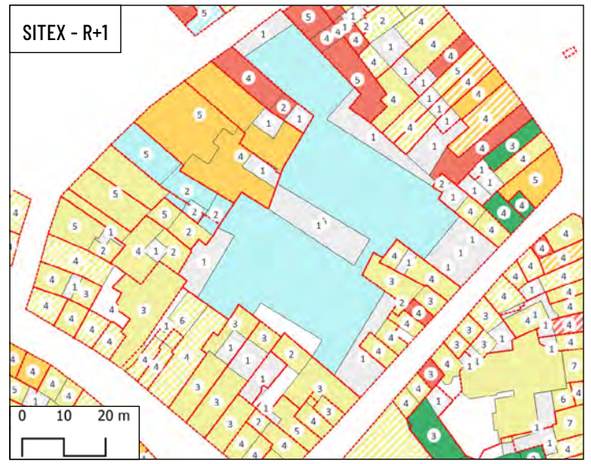
Plan de la galerie (source : Evolution bâti Ilot Sacré)



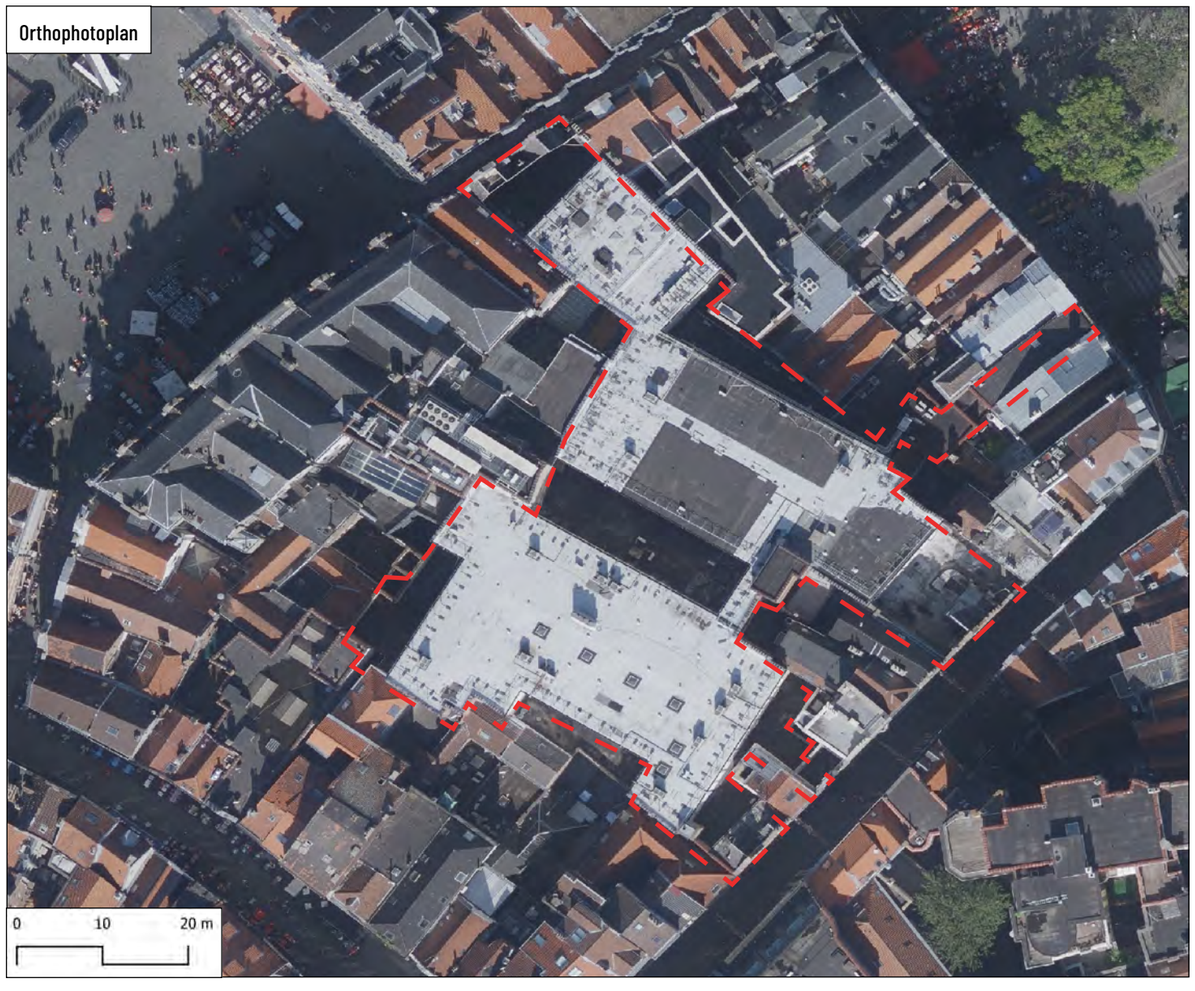
SITEX - RDC



SITEX - R+1



Orthophotoplan



Plan parcellaire et niveaux



En surface Logement, bureaux à front de rue, équipement (petit centre sportif)

Intérieur d'îlot Commerce

En toiture Agriculture urbaine

Description

Actuellement, l'îlot de la galerie Agora possède une très grande emprise au sol. Le bâtiment massif de la galerie empêche une bonne habitabilité (murs aveugles, échelle, gabarits).

Cette alternative permet à la galerie commerçante de continuer à exister, mais quelques espaces en RDV seraient dégagés pour y avoir de la pleine terre. Le **bâtiment existant serait fortement arasé** et divisé en deux volumes dont les gabarits seraient plus réduits que ceux du bâti à front de rue, permettant de retrouver les vues et la lumière.

Les bureaux de petite unité favorisent les petites activités, au contraire des grandes zones administratives proches. Les bâtiments à front de rue servant couramment de décor retrouvent une vraie fonction (**logement, bureaux, petit équipement communautaire**).

Référence : Centre commercial Logroad daikayama / general design co (Tokyo)



Données

Bureau	2031 m²
Commerce + galerie	1777 m²
Equipement	234 m²
Logement	212 m²
Pocket parc	804 m²
Toitures végétalisées	545 m²
Patio commerces	205 m²

Surface parcelles	3020 m²
Emprise au sol	2011 m²
Surface plancher	4254 m²
Espaces ouverts	1554 m²
P/S Brut	1.34
P/S Net	1.41

Détails

La forte perméabilité actuelle de l'îlot serait maintenue, voire renforcée, grâce à la percée de l'impasse ❶.

La continuité commerciale est maintenue pour garantir le bon fonctionnement de la galerie

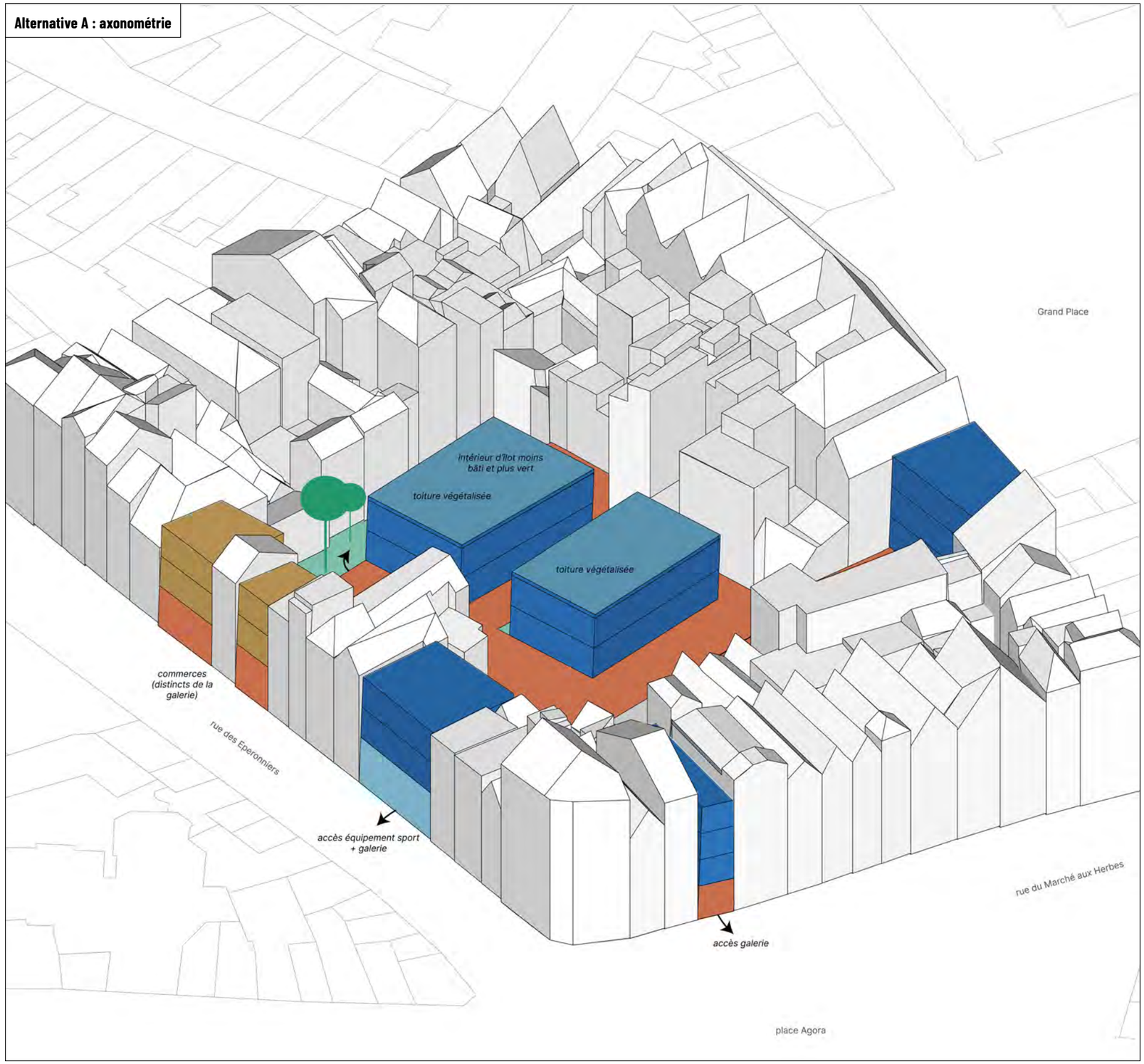
Les volumes sont réduits et s'éloignent du bâti voisin.

Pocket parc : minimum 50% de pleine terre.

Alternative A : plan



Alternative A : axonométrie



En surface Logement, commerce au rdc
En sous-sol Arasement d'une partie, jardin

Description

Egalement basée sur le bâti existant, cette proposition donne la priorité à retrouver des **espaces ouverts sous forme de jardins privés** et une clarification entre bâti à front de rue et bâti en coeur d'îlot. La plus grande différence vis-à-vis de l'alternative A est la disparition de la galerie et de circulation publique en intérieur d'îlot.

Les formes des bureaux en coeur d'îlot permettent une bonne lisibilité des espaces verts attenants.

Les bâtiments à front de rue servant couramment de décor retrouvent une vraie fonction (**logement, bureaux**).


Référence : Escherpark housing complex (Zurique)

Données

Bureau	2694 m²
Commerce + galerie	490 m²
Logement	514 m²
Jardins privés	1625 m²

Surface parcelles	3020 m²
Emprise au sol	1395 m²
Surface plancher	3698 m²
Espaces ouverts	1625 m²
P/S Brut	1.16
P/S Net	1.22

Détails

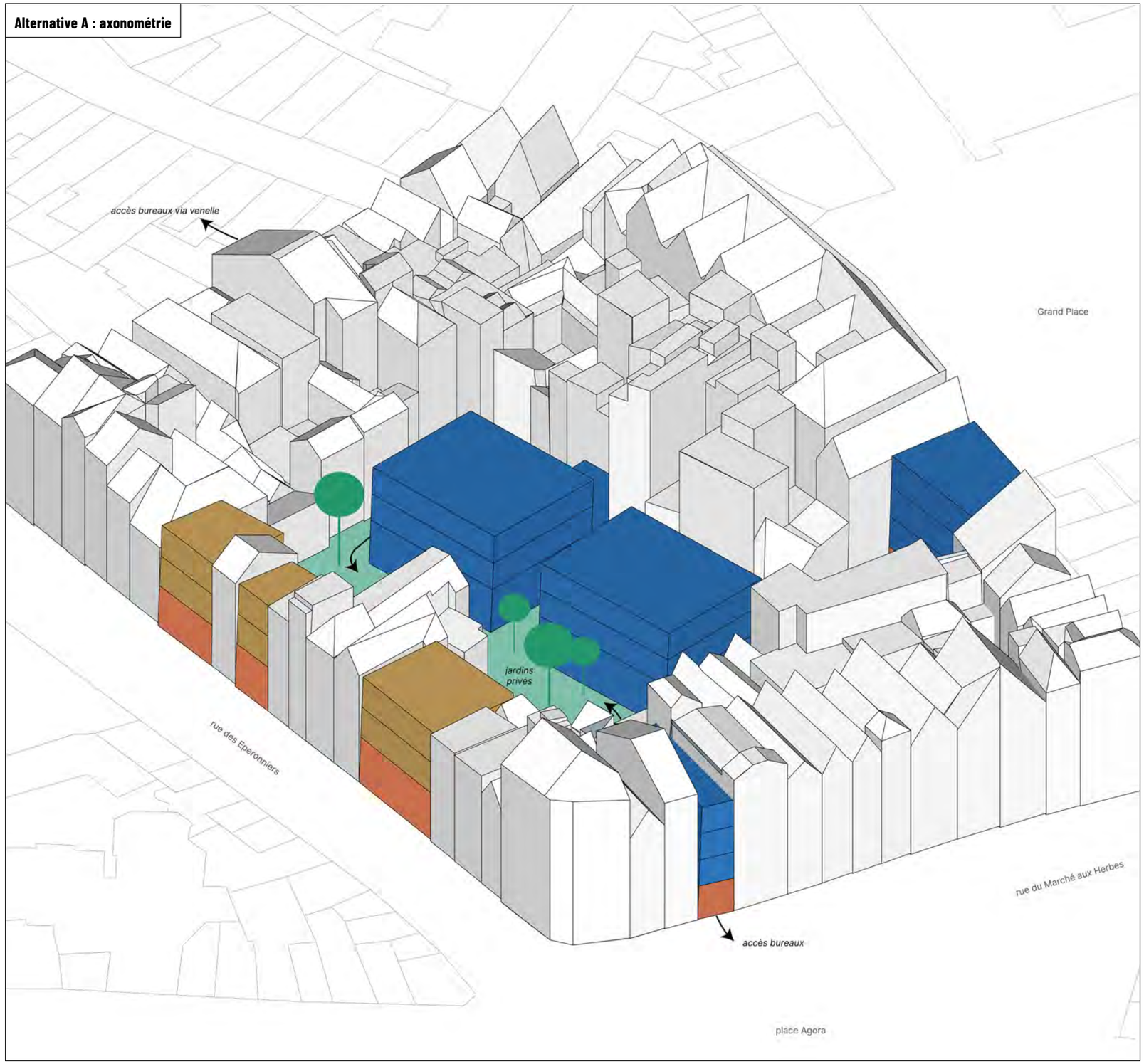
Les bureaux s'implantent sur base du bâti existant dédensifié. Cette nouvelle fonction ne nécessitent pas de liaison bâti entre les bâtiments : la priorité est donné aux espaces verts.

En intérieur d'îlot, les bureaux s'implantent à distance des logements : ce large recul permet de conserver des jardins privés pour chaque bâti et de limiter les vis-à-vis. Les volumes, bien réduits, s'éloignent du bâti voisin.

Jardins privés : minimum 50% de pleine terre.



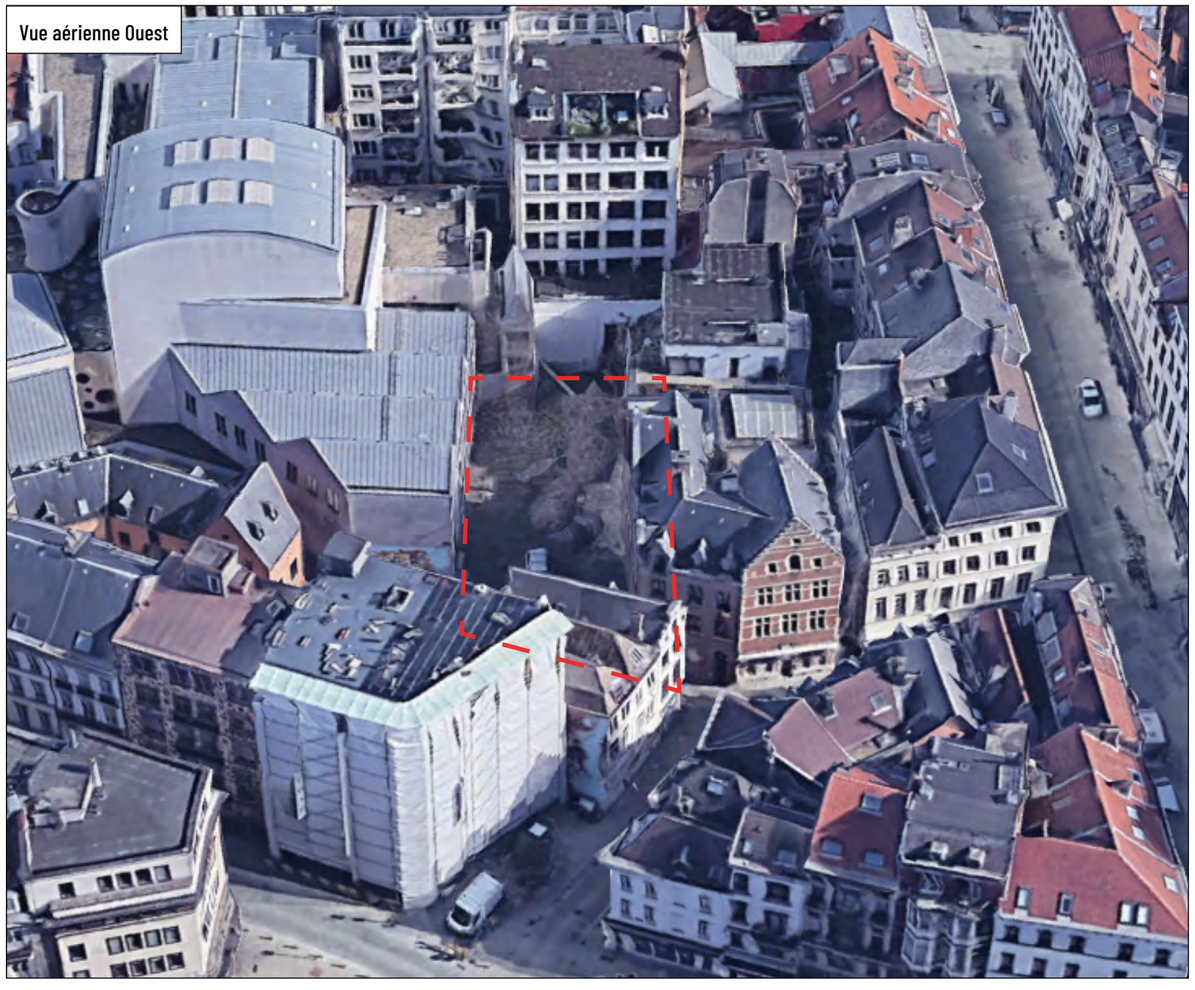
Alternative A : axonométrie



Square attenante à l'Impasse aux Huîtres et derrière la Chaufferette, qui relie le Plattesteen à la rue du Marché au Charbon. Au cœur du quartier gay, la ruelle est fermée la nuit par des grilles. La square est aujourd'hui un lieu logistique et sert de voie de chargement pour l'Ancienne Belgique.

gestion	Publique (Ville de Bruxelles)
surface au sol (parcelle)	337 m²
surface au sol (bâti)	-
surface plancher (total hors sous-sol)	-

Vue aérienne Ouest

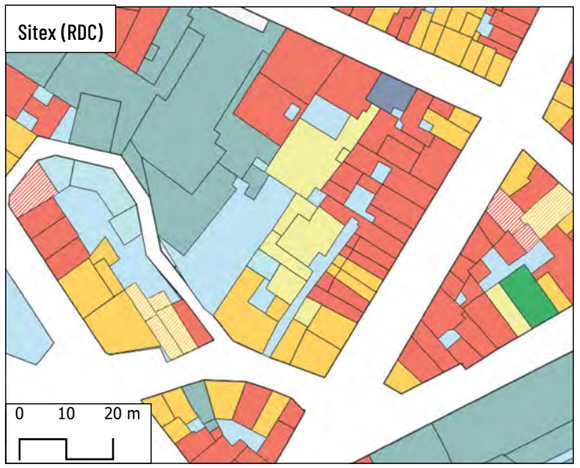


- ↑ Belles proportions de la place, végétalisation
- ↓ Manque de contrôle social et de perméabilité visuelle
- ↓ Usage surtout logistique (entrées de garage et manoeuvres des camions, poubelles)
- ↗ Améliorer la qualité visuelle et le confort de l'espace public
- ↗ Activation de nouveaux usages et fonctions (petits équipements, végétalisation...)
- ↘ Difficulté à faire des réaménagements impactants

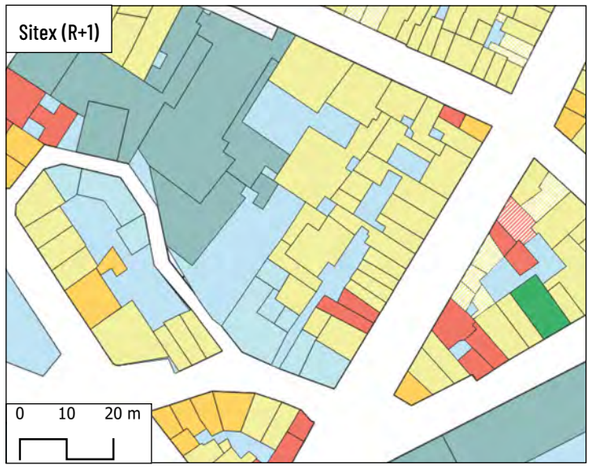
Vue de la place (vers le fond de la place)



Sitex (RDC)



Sitex (R+1)



Orthophotoplan



Vue de la place (vers rue de la Chaufferette)



En surface Kiosque horeca et terrasse

Description

C’est actuellement un square caché de l’animation touristique, à l’arrière de la Chaufferette. Malgré l’existence de logement et d’arbres, il n’y a aucune vie sociale et c’est perçu comme un lieu de déchargement des camions vers l’AB.

Le square pourrait être **activé socialement** dans le cadre d’un projet de réaménagement.



Référence : Manifesto Market / CHYBIK + KRISTOF (Prague)

Détails

Le PPAS n'est pas forcément l'outil à mobiliser pour le réaménagement de la place. Nous formulons néanmoins **certaines récommandations à suivre**.

- ❶ Activation des arrières de la rue de la Chaufferette (restaurante Platensteen)
- ❷ Activation du square Jo Cox (petite terrasse, kiosque Horeca)
- ❸ Achat de la parcelle 704, actuellement un parking, l'additionnant à l'espace public
- ❹ Reformulation du parking d'accès à la parcelle 679A, appartenant à la Régie
- ❺ Revalorisation des murs aveugles en face du square
- ❻ Rationalisation des voies d'accès aux quatre garages du square et des emplacements de conteneurs, en vue d'étendre la terrasse







En surface Petite végétalisation

Description

Comparativement à l'alternative A, cette alternative ne propose pas une activation mais seulement des mesures de **végétalisation et désimperméabilisation de la place**. Ce sont de petites mesures dont l'effet n'est pas impactant à l'échelle du périmètre du PPAS.


Référence : végétalisation d'un petit espace public

Détails

Le PPAS n'est pas forcément l'outil à mobiliser pour le réaménagement de la place. Nous formulons néanmoins **certaines récommandations à suivre**.

- ❸ Achat de la parcelle 704, actuellement un parking, l'additionnant à l'espace public
- ❹ Reformulation du parking d'accès à la parcelle 679A, appartenant à la Régie
- ❺ Revalorisation des murs aveugles en face du square
- ❻ Rationalisation des voies d'accès aux quatre garages du square et des emplacements de conteneurs, en vue d'une possible végétalisation (10% du square)







L'hôtel Arlequin s'érige au milieu d'un îlot traditionnel. La construction de sa tour centrale, en 1963, provoque une rupture de gabarit avec le bâti. Entre 1997 et 2018 un cinéma y fonctionne, au-dessus du RDC de l'hôtel.

gestion	Privée
surface au sol (parcelle)	868 m²
surface au sol (bâti)	868 m²
surface plancher (total hors sous-sol)	3860 m²

- ↑ Connectivité aux voiries environnantes
- ↓ Rupture urbaine marquée
- ↓ Manque de qualité architecturale, manque d'espaces verts
- ↗ Réfléchir à la dédensification de l'îlot : les bâtiments représentent une rupture importante de gabarit et occupent tout l'intérieur de l'îlot
- ↗ Végétalisation des toitures plates
- ↘ Difficulté à dédensifier une parcelle privée

Vue Est-Ouest



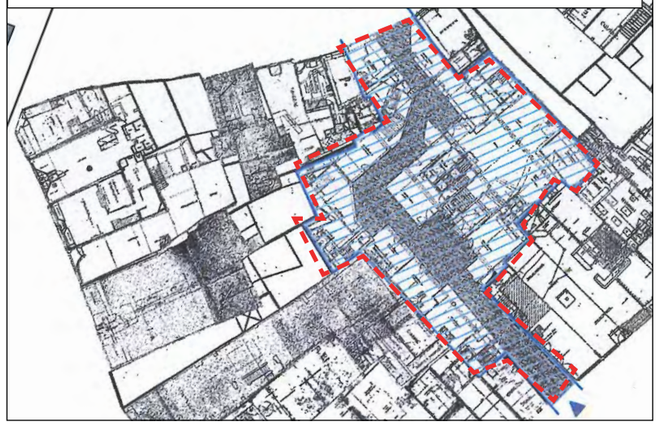
Vue de l'Impasse des boeufs



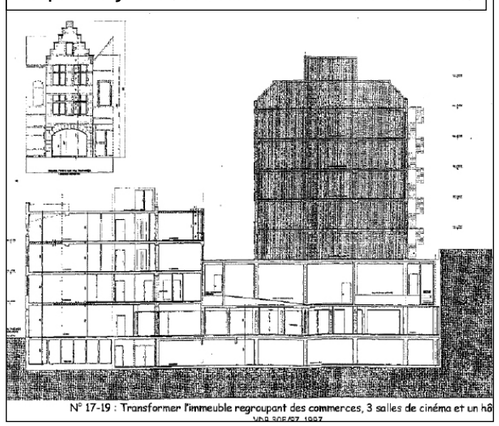
Vue de l'Impasse des boeufs



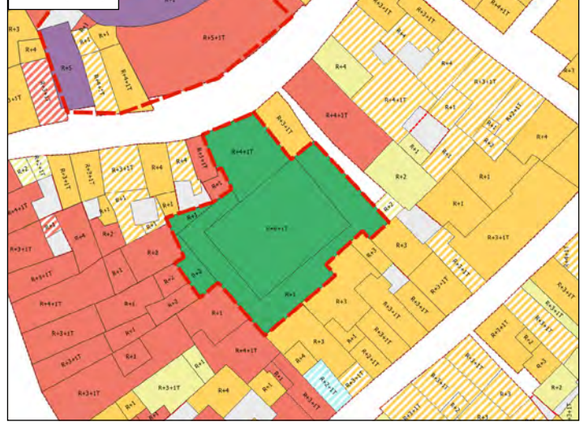
Plan de circulation de la galerie au RDC (1997, source : Evolution bâti Ilot Sacré)



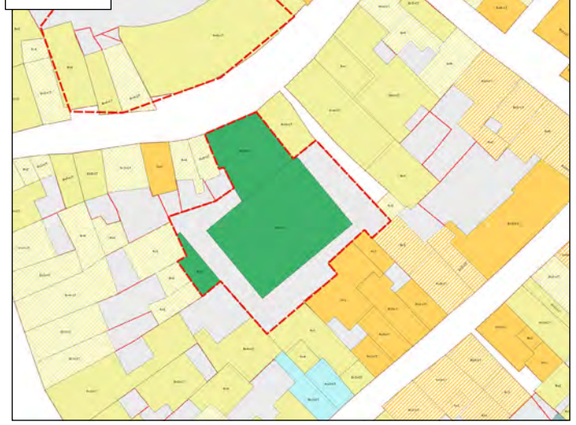
Coupe de la galerie (1997, source : Evolution bâti Ilot Sacré)



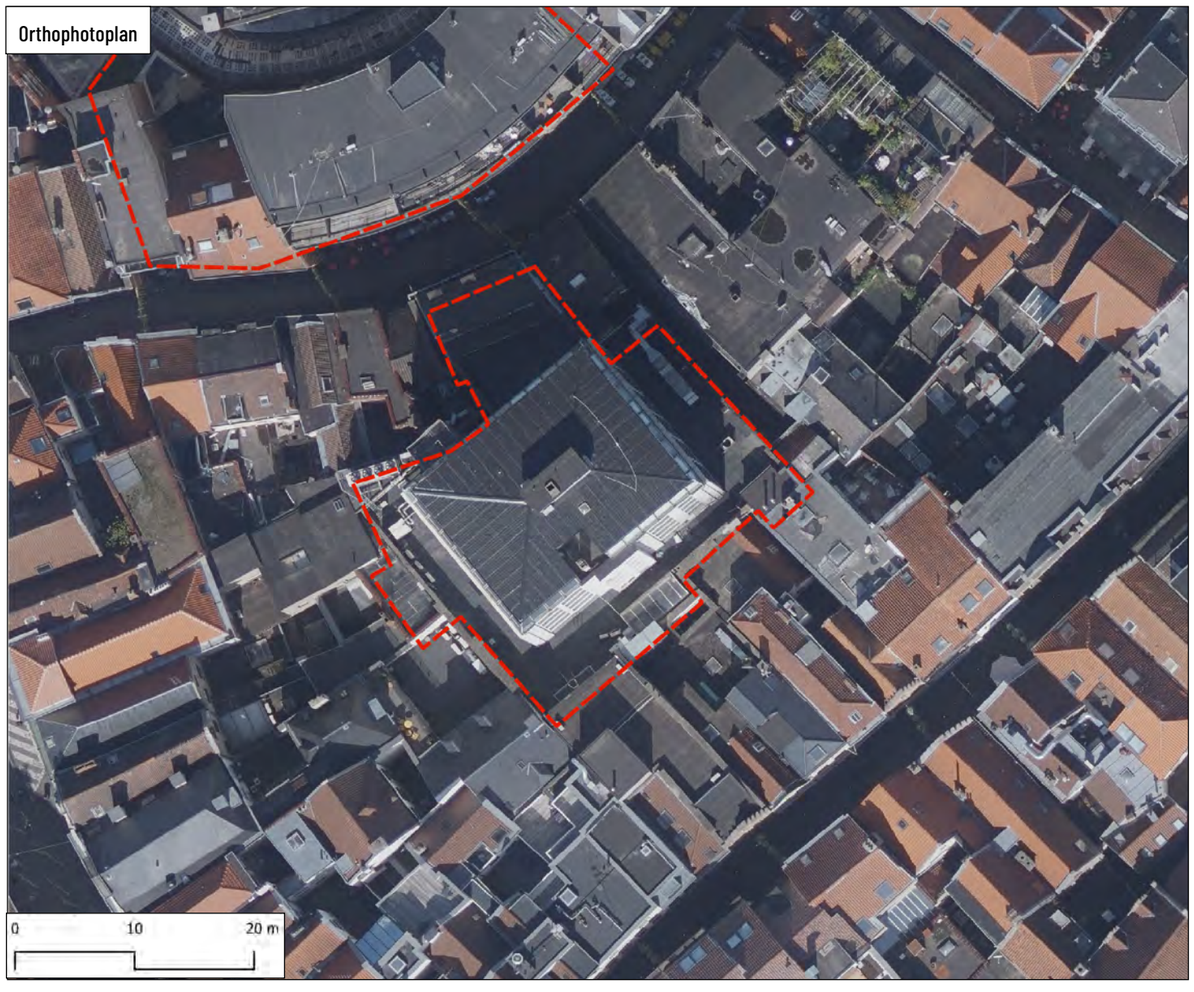
Sitex (RDC)



Sitex (R+1)



Orthophotoplan



Plan parcellaire et niveaux



Au RDC **Commerces**
Aux étages **Hôtel**

Description

Actuellement, l'îlot de l'hôtel Arlequin est entièrement bâti, constitué d'une tour hors-gabarit entourée d'une couronne de trois étages. Il est attenant à l'impasse des Boeufts, sombre et inactive.

Dans notre proposition, la couronne disparaît pour créér une **vraie séparation entre l'hôtel et la limite parcellaire** (une bufferzone/respiration), améliorant les vues, revalorisant l'hôtel et dédensifiant la parcelle. La petite tour conserve les gabarits existants, à l'exception de la toiture et des techniques.

Nous proposons de **réactiver la circulation en intérieur d'îlot**, en reouvrant la galerie et en créant un horeca au RDC de l'hôtel qui puisse servir de moteur pour l'**activation de l'impasse des boeufs**, lui accolant une petite terrasse dans le recul créé par la disparition de cette partie bâtie.

Référence : Hôtel avec RDC actif et très perméable / Breathe (Melbourne)



Données

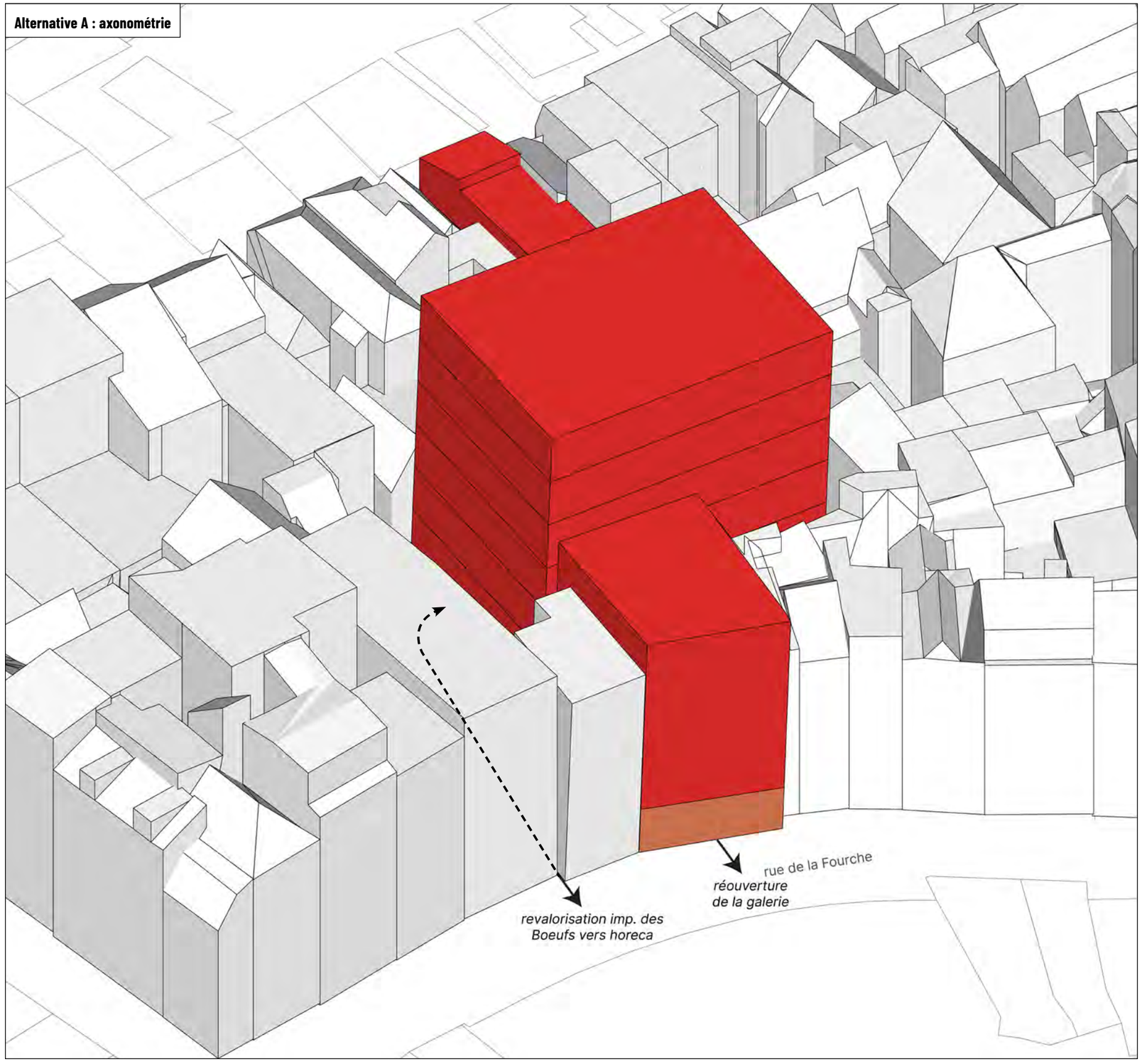
Hôtel	2522 m²
Commerce rdc (donc horeca)	535 m²
Cour	333 m²

Surface parcelle	868 m²
Emprise au sol	535 m²
Surface plancher	3057 m²
Espaces ouverts	333 m²
P/S Brut	3.36
P/S Net	3.52

Détails

La suppression de la couronne autour de la tour de l'hôtel est un premier pas pour la dédensification de l'intérieur d'îlot. Elle établit une respiration et clarifie les limites parcellaires, améliorant les vues et l'entrée de lumière dans la parcelle, mais aussi dans les parcelles attenantes, valorisant l'ensemble de l'intérieur d'îlot.




Alternative A : axonométrie
rue de la Fourche
réouverture
de la galerie
revalorisation imp. des
Boeufs vers horeca

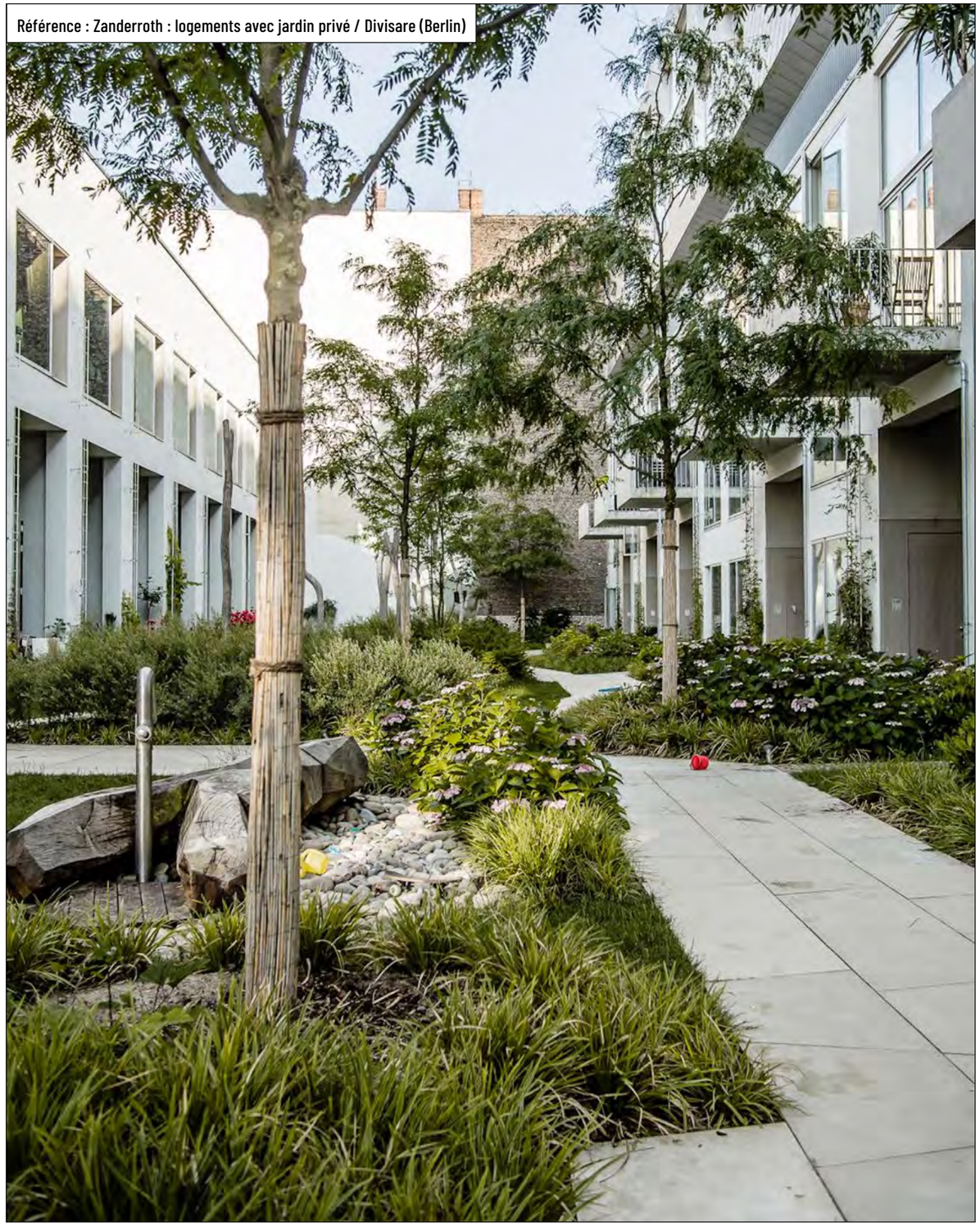
Au RDC **Logements, jardins privés**
Aux étages **Logements**

Description

Cette alternative va plus loin dans la **dédensification de la parcelle**. Nous reconstitutions des volumes plus proches du bâti historique, pour **résoudre la rupture de gabarit** existante.

La parcelle contiendrait exclusivement du **logement**.

L'impasse des Boeufs servirait d'accès aux logements en intérieur d'îlot. Un **jardin intérieur**, privé, permet de retrouver un vrai espace non-bâti de qualité.


Référence : Zanderroth : logements avec jardin privé / Divisare (Berlin)

Données

Logement	1631 m²
Jardins privés	307 m²
Cour	106 m²

Surface parcelles	868 m²
Emprise au sol	455 m²
Surface plancher	1631 m²
Espaces ouverts	413 m²
P/S Brut	1.79
P/S Net	1.88

Détails

L'impasse des Boeufs est élargi par un recul du bâti. Ce faisant, l'impasse devient en quelque sorte un front de rue.

Le bloc de logement attenant conserve donc un gabarit relativement important (R+3) mais reste moins haut que le front de rue. Le volume en fond de parcelle est plus bas (R+1).

Ainsi, on retrouve une occupation de parcelle semblable à la typologie maison principale + achterhuis. Les bonnes conditions d'éclairement sont préservées et l'îlot est dédensifié.

A front de rue, le bâti existant est conservé sans modification car dans la continuité des gabarits voisins.

Jardin privé : minimum 75% de pleine terre.



Alternative B : axonométrie



en attente réponse Brat

Il s'agit de deux parcelles, l'une contenant un hôtel et un casino, l'autre, très dense, deux grands bâtiments de logement et l'ancien passage Saint-Honoré. L'emprise au sol y est très élevée. Un très grand toit plat est l'élément plus important de l'intérieur d'îlot. Un parking souterrain est accessible via la rue Grétry.

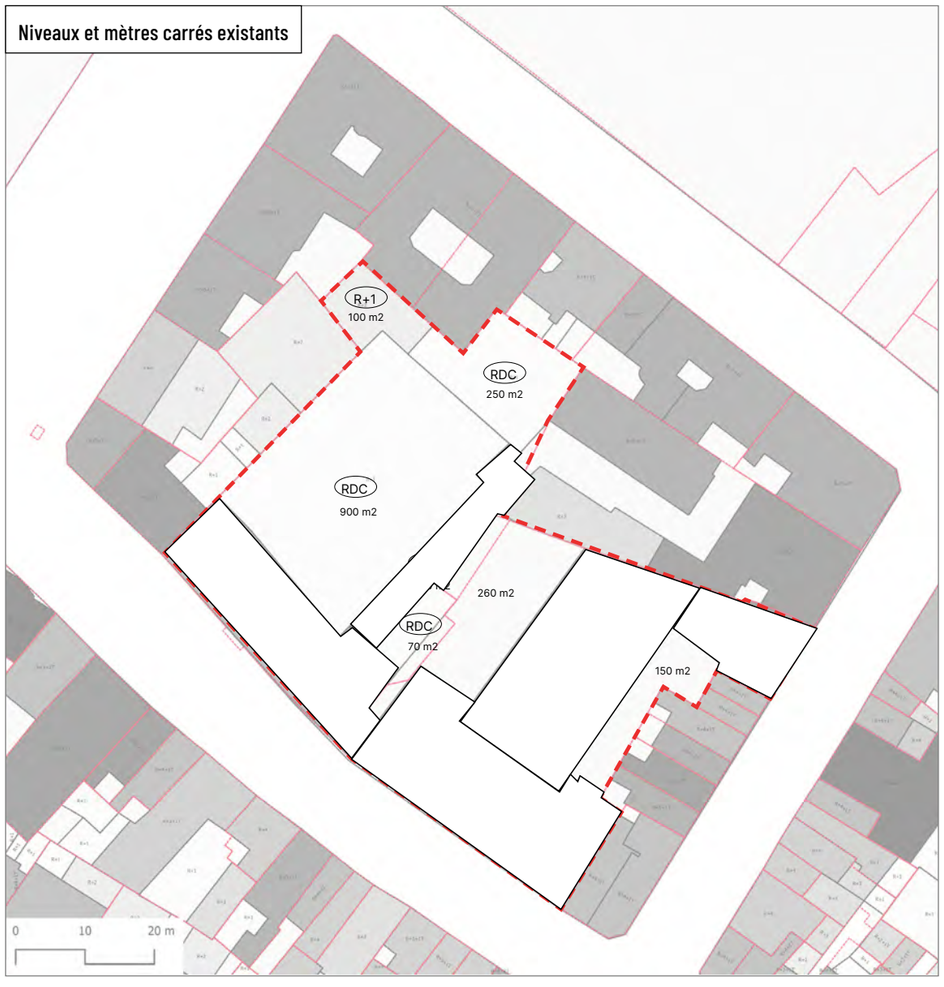
	Casino	**Saint-Honoré**
gestion	Privée	Privée
surface au sol (parcelle)	2003 m²	1739 m ²
surface au sol (bâti)	1975 m²	1322 m²
surface plancher (total hors sous-sol)	4085 m²	9020 m²

- ↑ Qualité architecturale Ancienne Grande Maison de Blanc (façade et toiture classées)
- ↓ Rupture de gabarit (immeuble de bureau)
- ↓ Intérieur d'îlot peu qualitatif et très bâti
- ↗ Dédensification et végétalisation de l'intérieur d'îlot possible
- ↘ Activité du casino contraignante
- ↘ Difficulté à dédensifier une parcelle privée

Vue aérienne Nord



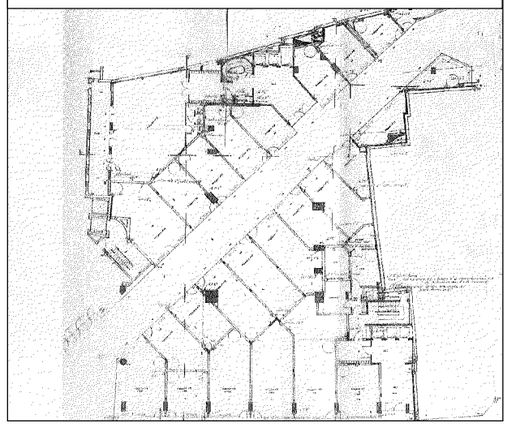
Niveaux et mètres carrés existants



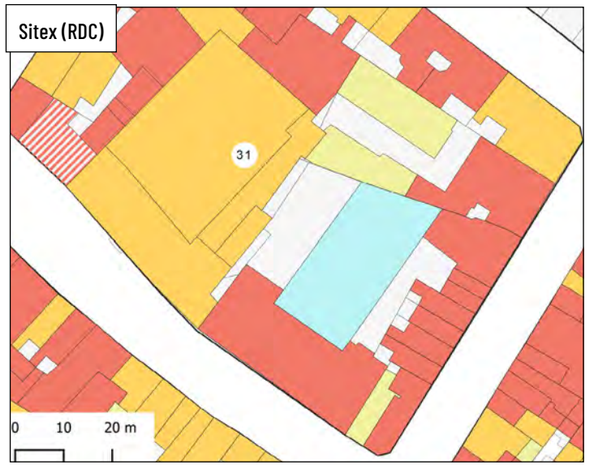
Vue aérienne Sud



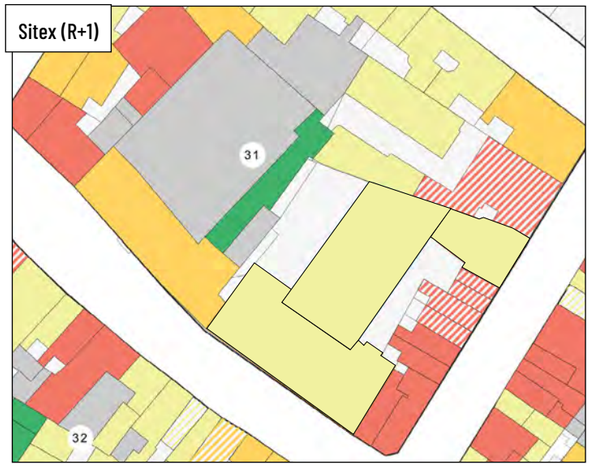
Plan de circulation au RDC (source : Evolution bâti Ilot Sacré)



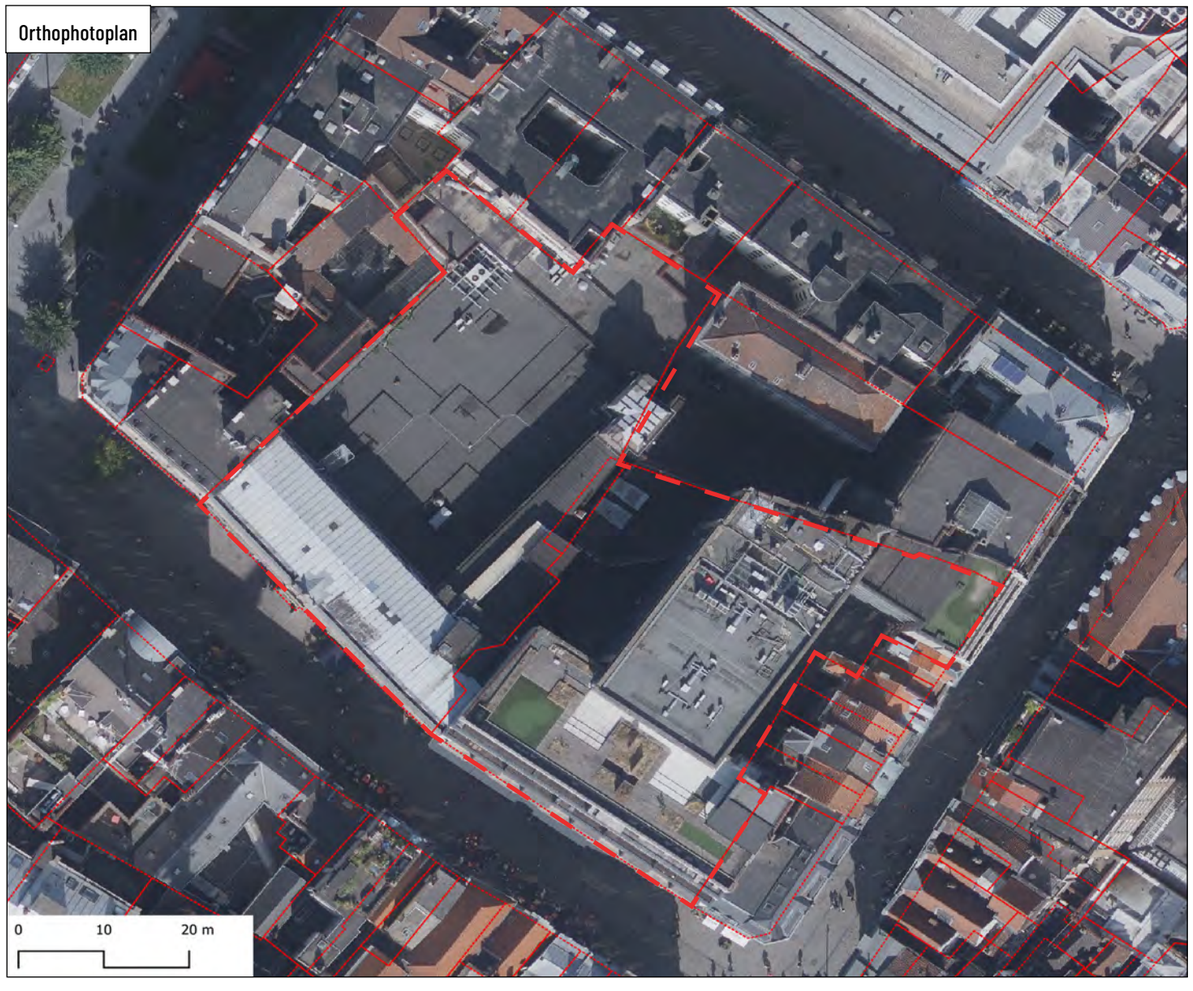
Sitex (RDC)



Sitex (R+1)



Orthophotoplan



Plan parcellaire et niveaux



Casino Hôtel, logements, cour et jardins
Saint-Honoré Logements, commerce au RDC


Référence : Jardin en intérieur d'îlot / NaaJa (Bagneux)

Description

Conservation des fonctions du site en améliorant l'intérieur d'îlot.

L'alternative ne change pas les affectations actuelles. Il profite de l'opportunité d'un intérieur d'îlot de grande taille pour y implanter un **nouveau bâtiment (logements) compact, qui libère le reste de l'intérieur d'îlot** pour une cour et des jardins. Le bâti à front de rue, notamment l'hôtel donnant sur la rue du Marché aux Poulets, verrait ses vues amplement améliorées.

Le dernier étage grand bâtiment Saint-Honoré pourrait avoir un recul, pour des questions de vis-à-vis.

Données

Logement	**8267 m²**
Commerce	**2276 m²**
Hôtel	**2150 m²**
Jardins privés	**375 m²**
Cour	**1116 m²**

Surface parcelles	3742 m²
Emprise au sol	2251 m²
Surface plancher	12693 m²
Espaces ouverts	1491 m²
P/S Brut	2,92
P/S Net	3,39

Détails

Les annexes sont déconstruites pour retrouver du recul vis-à-vis des parcelles voisines et du sol libre.

Jardins privés : minimum 50% de pleine terre.

Les cours sont végétalisées sans pleine terre.

Un nouveau bâtiment, destiné au logement, s'implante dans la parcelle ainsi libérée. Il respecte les zones tampons des parcelles voisines.

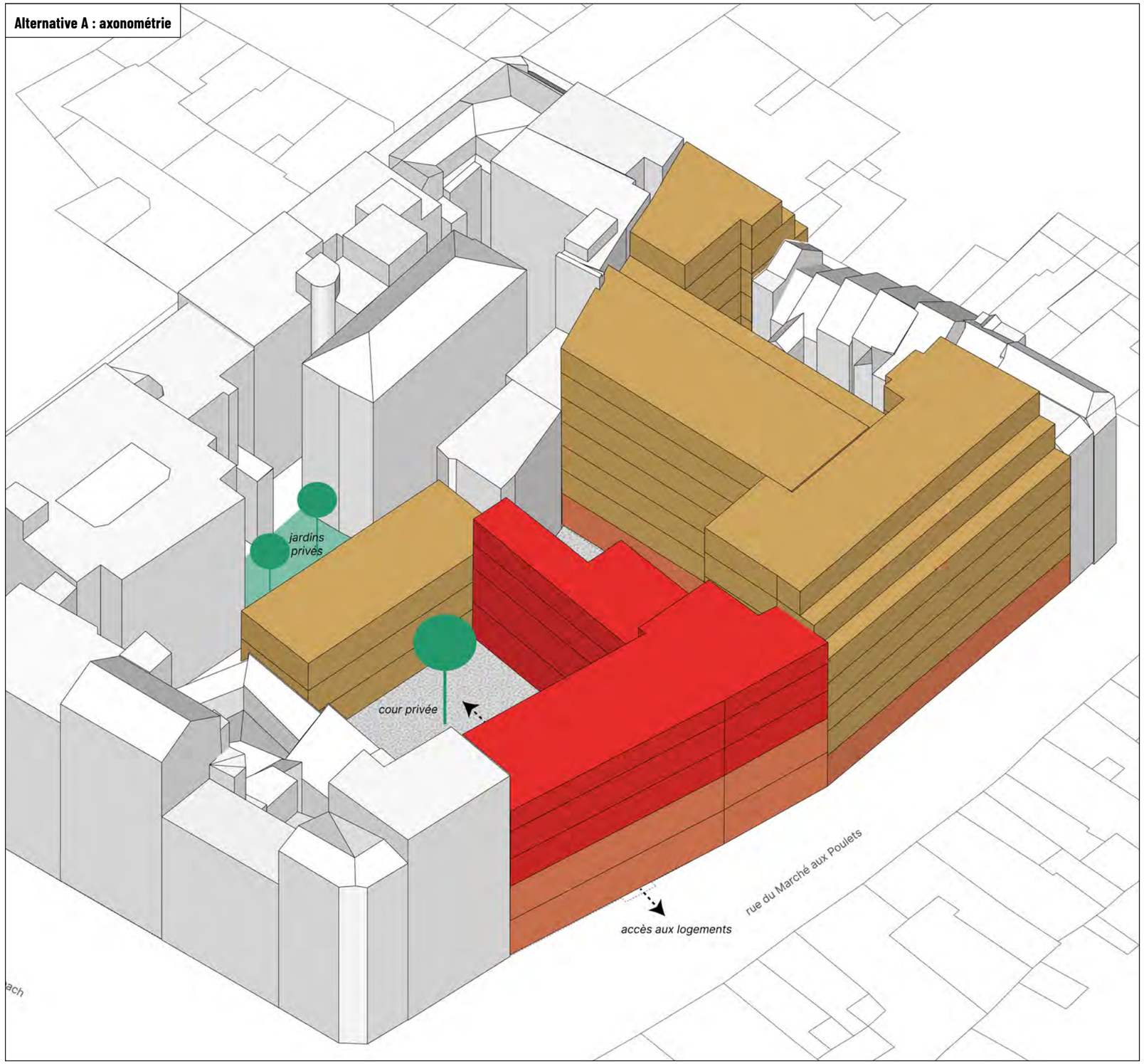
Alternative A : plan



Détails

Le nouveau bâtiment en intérieur d'îlot s'inscrit dans un gabarit adéquat : sa hauteur est équivalente au bâti d'intérieur d'îlot environnant, et plus faible que le bâti à front de rue. Son implantation respecte au minimum 3 m de recul par rapport aux autres bâtiments.

Alternative A : axonométrie



Casino **Ecole**
Saint-Honoré **Logements, commerce au RDC**

Description

Requalifier un intérieur d'îlot complètement bâti en apportant un équipement communautaire.

La situation actuelle (grand toit plat en intérieur d'îlot) n'est pas valorisant. Les spécificités spatiales du site (un grand bâtiment et un intérieur d'îlot d'un niveau complètement bâti) permettent l'**implantation d'un équipement moyen (école de 240 élèves)** tout en améliorant la qualité de l'îlot (**dédensification, végétalisation, vues**).

Le grand bâtiment Saint-Honoré, provoquant aujourd'hui d'importants problèmes de vis-à-vis avec les bâtiments de la rue des Fripiers, serait **arasé de manière conséquente** (trois niveaux). Cela contriburait aussi à une meilleure lisibilité de la structure de l'îlot.

Référence : Campus port royal, centre lourcine (Paris)



Référence : Marlborough Primary School / Dixon Jones (Londres)



Données

Logement	**5910 m²**
Ecole	**2390 m²**
Commerce	**1320 m²**
Cour d'école	**1525 m²**
Jardins privés	**265 m²**
Cour	**152 m²**

Surface parcelles	3742 m²
Emprise au sol	1800 m²
Surface plancher	9620 m²
Espaces ouverts	1942 m²
P/S Brut	2,21
P/S Net	2,57

Détails

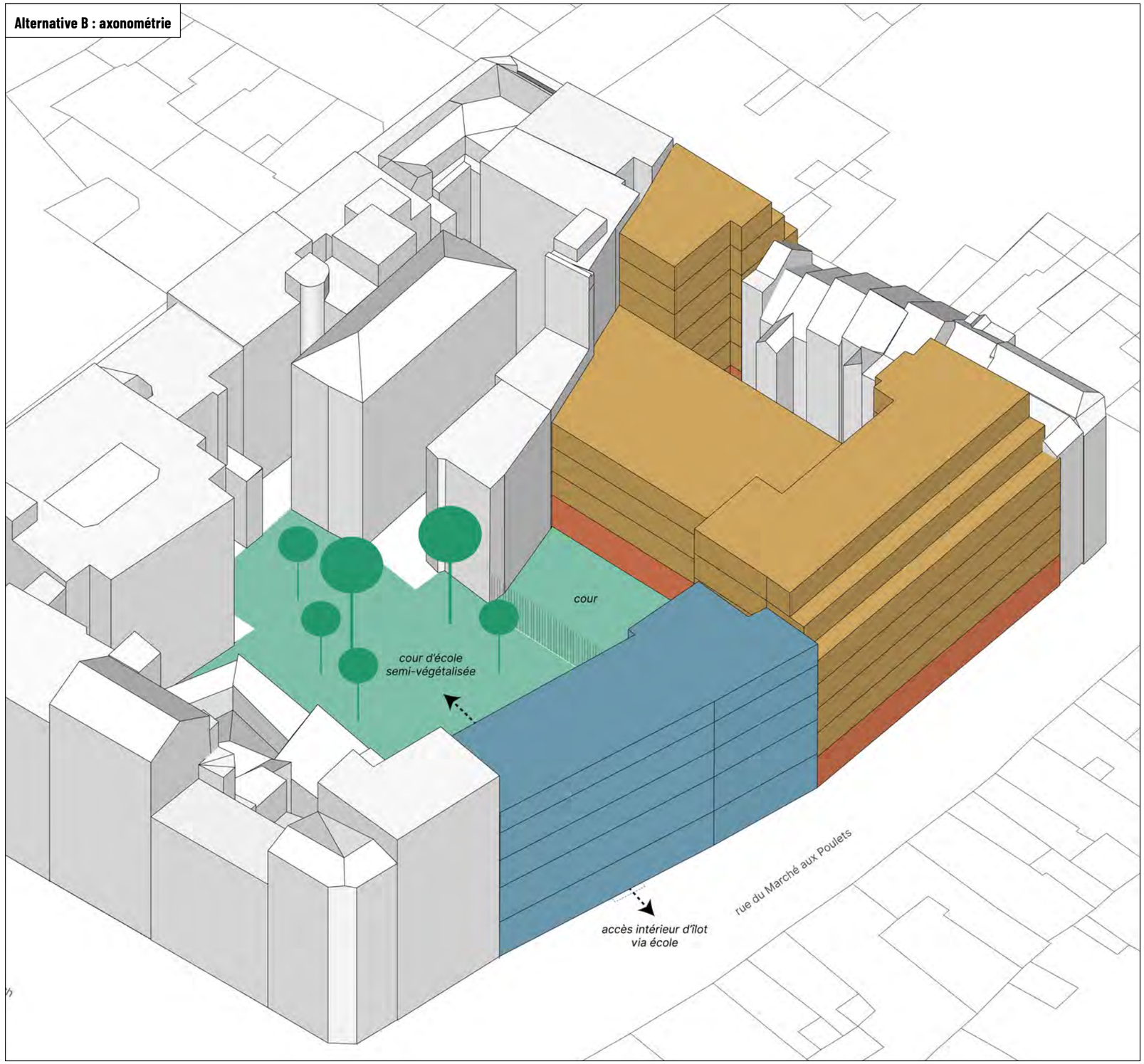
L'école s'implante entièrement dans le bâtiment du Casino. Ce faisant, on peut libérer l'intérieur d'îlot pour accueillir la cour d'école. La cour est végétalisée partiellement et accueille en outre des petites infrastructures (préau...)

Cour d'école : minimum 25% de pleine terre.

Jardin privé : minimum 75% de pleine terre.



Alternative B : axonométrie



La Ville de Bruxelles en est propriétaire et sa gestion est assurée par la Régie foncière. Aujourd'hui, la galerie (classée) se compose de nombreux locataires de petits locaux. Les locataires vieillissent et partent en laissant une cellule vide. En résulte une galerie qui manque de dynamisme et fonctionne surtout grâce aux habitués.

gestion	Publique (copropriété)
surface au sol (parcelle)	550 m²
surface au sol (bâti)	550 m²

- ↑ Qualité architecturale et patrimoniale
- ↑ Grande salle de spectacles accolée
- ↓ Galerie en forme de coude
- ↓ Sortie de la rue de la Madeleine peu qualitative
- ↗ La situation de la galerie et ses qualités esthétiques sont deux leviers pour une dynamisation future
- ↗ Ouverture de la Régie à créer un nouveau dynamisme et identité
- ↘ Difficulté à maintenir une viabilité commerciale

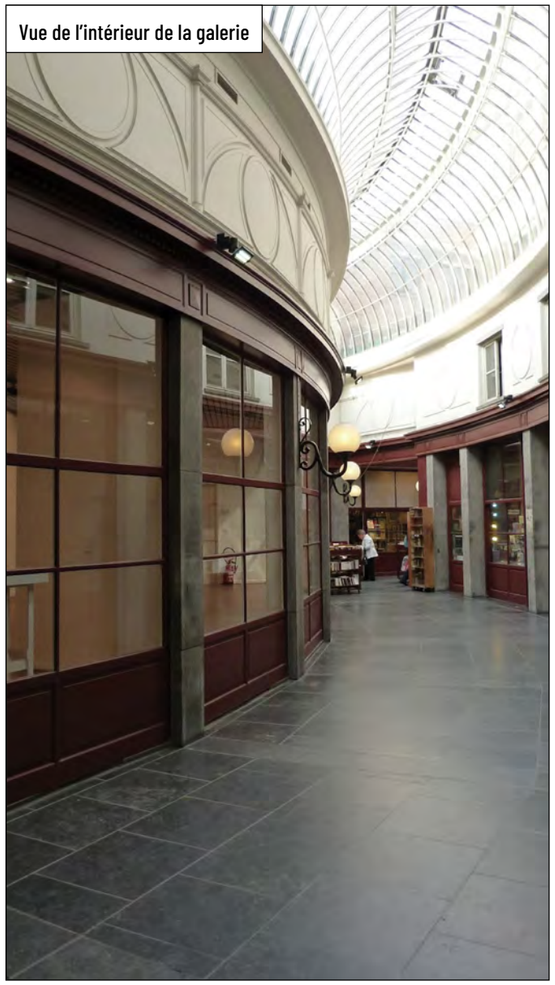
Vue aérienne Sud-Nord



Vue de l'intérieur de la galerie



Vue de l'intérieur de la galerie



Galerie **Commerce, horeca**

Description

La galerie Bortier peine aujourd'hui à trouver son public.

Le souhait de la Régie est de redynamiser la galerie. Cette alternative propose de diversifier l'offre commerciale existante sur base d'un **récit autour du livre et du commerce de qualité**, incluant peut-être des horeca qui complètent l'offre actuelle (exemple : **cafés-librairies),** mais excluant de l'horeca bas de gamme (snacks) ou du take-away. Cela doit se faire en étroite collaboration avec les occupants actuels et la Régie, dans une logique de coconstruction.

La **galerie pourrait être liée plus étroitement à la salle de la Madeleine**, servant de lieu de séjour avant les spectacles, par exemple.

Référence : Librairie-café Daunt Books (Londres)



Données

Commerce	**550 m²**

Surface plancher	550 m²


Alternative A : plan
Rue de la Madeleine
Place de l'Albe
aint-Jean

Galerie Equipement

Description

Dans cette alternative, la galerie fait partie d'un projet commun avec **la salle de la Madeleine**.

A l'instar du 104, à Paris, il s'agit d'un **lieu culturel avec un double volet de résidence/ production et diffusion culturelle**. Les cellules de la galerie hébergeraient alors des artistes contemporains dans un contexte de pénurie de ce type d'équipements. La salle de la Madeleine pourrait constituer un pôle majeur de diffusion culturelle, en lien avec la galerie, proposant une culture de qualité dans un quartier très marqué par une offre culturelle à portée touristique.

Une piste aurait été de proposer des résidences autour du livre et d'en faire le récit de la galerie, collaborant avec des institutions existantes (Passa Porta). Cela doit se faire en étroite collaboration avec les occupants actuels et la Régie, dans une logique de coconstruction.

Un horeca d'appoint pourrait dynamiser la galerie.

Données

Equipement	550 m²

Surface plancher	550 m²



Référence : Le 104, ateliers et diffusion artistique (Paris)



Référence : Le 104, ateliers et diffusion artistique (Paris)


Alternative B : plan
Rue de la Madeleine
nt-Jean
Place de l'Albe

Place irrégulière à l'antique carrefour de la rue de l'Hôpital, de la place de la Vieille Halle aux Blés et des rues de la Violette et des Éperonniers. Le front Sud de la place Saint-Jean, initialement continu, fut rompu par le percement de la rue du Lombard (1908) dominée par les anciens grands magasins «Les Galeries Nationales».

gestion	Publique
surface au sol	2200m² (approx.)
surface au sol (îlot central)	600 m²

- ↑ Dimensions à l'échelle humaine
- ↑ Porte d'entrée vers les rues du quartier Grand-Place
- ↓ Traffic autonomobile important lié à la rue du Lombard
- ↓ Ilôt central isolé
- ↗ Partie d'un axe potentiel piéton-vélo et du maillage vert
- ↗ Lien avec les anciens magasins à retrouver
- ↘ Réaménagement contraint par le nombre de voiries rayonnant de la place

Vue aérienne Sud-Nord



Vue des anciens magasins «Les Galeries Nationales».



Ilot central Horeca

Description

L'îlot central de la place Saint-Jean, aujourd'hui peu utilisé, pourrait être reactivé grâce à un **kiosque horeca et une petite terrasse**, dynamisant une porte d'entrée dans les vieilles rues du quartier.

La place pourrait aussi créer un lien avec le bâtiment des Galeries Nationales, qui pourrait accueillir un potentiel lieu d'animation horeca.

Cette dynamisation ne doit pas menacer une nécessaire mise en œuvre des réseaux piétons et vélo de l'axe Lombard-Duquesnoy.

Données

Kiosque et terrasse	70 m²



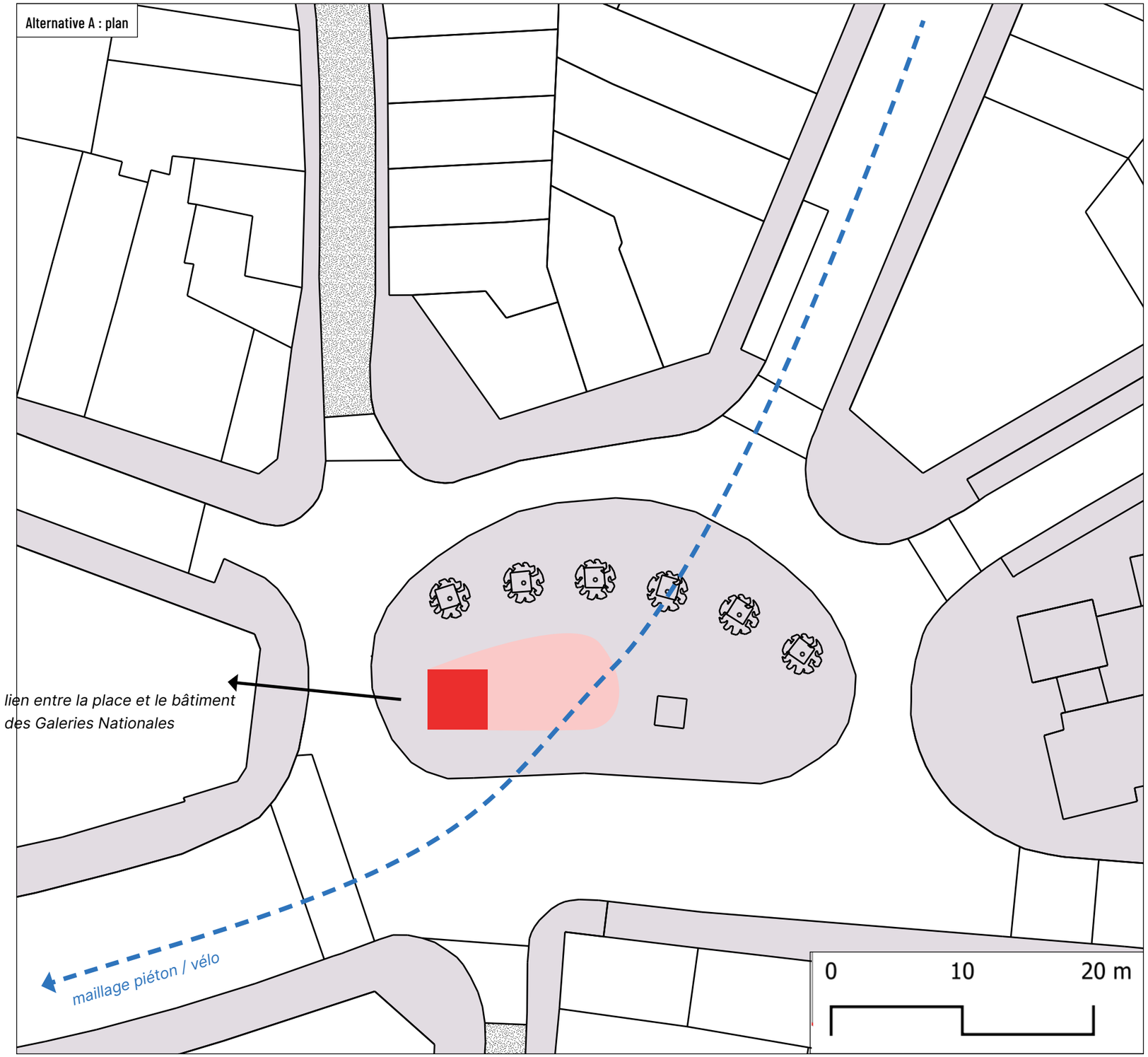
Référence : Café Castel, kiosque avec café (Tel Aviv)



Référence : kiosque avec café

Détails

Ilot central : kiosque avec petite terrasse.



Ilot central Végétalisation

Description

La place Saint-Jean est aujourd'hui constituée d'un îlot central autour duquel, d'un coté, passé la mouvementée rue du Lombard, et de l'autre une voie de contournement dessert les différentes rues qui émanent de la place.

La place est un **maillon d'une trame verte à créer**, qui partirait de la Putteriee et passerait par la rue du Lombard.

Pour créer un impact, **la végétalisation de la place doit s'accompagner de son réaménagement**, qui touche forcément à la mobilité du secteur. La place doit être vue comme un ensemble, de façade à façade. Le PPAS n'a pas vocation à aller aussi loin, mais nous proposons des pistes pour diminuer l'emprise automobile sur la place afin d'étendre l'îlot central vers ses rives.

Cette dynamisation peut s'intégrer à une nécessaire mise en œuvre des réseaux piétons et vélo de l'axe Lombard-Duquesnoy.

Données

Ilot central	600 m²


Référence : Le 104, ateliers et diffusion artistique (Paris)

Détails

Ilot central : minimum 25% de pleine terre.



merci.