

FORME URBAINE ET PATRIMOINE

Mission d'élaboration d'un état des lieux et évolutions entre 2008 & aujourd'hui ainsi que la formulation d'objectifs actualisés pour le Quartier Européen

NOVEMBRE 2021

Mission d'élaboration d'un état des lieux et évolutions entre 2008 & aujourd'hui ainsi que la formulation d'objectifs actualisés pour le Quartier Européen - Thématique "Forme urbaine et patrimoine"

ÉTUDE RÉALISÉE PAR

Recherches et atelier organisés par BUUR pos

PHOTO DE COUVERTURE

Oana Bogdan

CONTACT

plemaire@perspective.brussels

ÉDITEUR RESPONSABLE

Antoine DE BORMAN, Directeur général de perspective.brussels - Rue de Namur 59 – 1000 BRUXELLES.

Les résultats présentés ici le sont à titre d'information. Ils n'ont aucun caractère légal.

Reproduction autorisée moyennant mention de la source

© 2022 perspective.brussels

FORME URBAINE ET PATRIMOINE

Mission d'élaboration d'un état des lieux et évolutions entre 2008 & aujourd'hui ainsi que la formulation d'objectifs actualisés pour le Quartier Européen

NOVEMBRE 2021



TABLE DES MATIÈRES

Le présent rapport regroupe les enseignements de l'atelier dédié à la "Forme urbaine et au Patrimoine".

Il se structure en quatre parties:

01 ANALYSE URBAINE	10
Recherches et atelier organisés par BUUR pos Hélène Rillearts, Diego Luna Quintanilla, Maëlle Vandenberg	
1.1. Les évolutions depuis le Schéma Directeur (2008)	12
1.2. Le bilan post-COVID 19	24
02 INSPIRATIONS	29
2.1. L'approche patrimoniale - Sybille Valcke	30
2.2. L'approche prospective - Oana Bogdan	32
03 CONCERTATION	35
3.1. Analyse du contexte	36
3.2. Les tables rondes	44
3.3. Les objectifs actualisés	50
ANNEXES	56

PRÉAMBULE

CONTEXTE

- 01/07/2021: Perspective est mandaté par le Gouvernement pour réévaluer le projet de PAD Loi suite aux remarques et avis émis pendant l'enquête publique du 07/10/2019 au 05/12/2019. Le délai fixé par le gouvernement est de 6 mois.
- 07-08/2021: échanges préliminaires avec les différents acteurs publics concernés
- 14/10/2021: accord des cabinets Vervoort, Smet, Van Den Brandt et Maron sur la note méthodologique (mise en pause de la procédure PAD Loi)

Deux conditions préalables:

élargissement du périmètre à celui du schéma directeur du Quartier européen de 2008.

Exploration de formes urbaines qui permettent une meilleure préservation de l'existant et un bilan carbone bas.

Ateliers thématiques:

- 26/10/21: Forme urbaine & paysage
- 8/11/21: Espace public & mobilité
- 24/11/21: Adaptation au changement climatique & services écosystémiques
- 2/12/21: Logement & services de proximité
- 15/12/21: Bureau, circularité & occupation temporaire avec les représentants des administrations régionales, communales et européennes ainsi que de représentants d'associations du quartier

Chaque atelier fait l'objet d'un rapport spécifique consultable en ligne.

- 01/2022: Synthèse croisée des enjeux et objectifs par Perspective Comité de pilotage avec les représentants des cabinets politiques sur la vision urbaine renouvelée Débat public sur la vision urbaine renouvelée
- 02/2022: Clôture des avis sur la vision urbaine renouvelée Proposition d'outils pour la mise en oeuvre de la vision renouvelée Dépôt du dossier (vision + outils) au Gouvernement
- 03/2022: le Gouvernement mandate Perspective (ou autres administrations) pour la mise en oeuvre des outils jugés pertinents

Pierre LEMAIRE
Project Manager, perspective.brussels



PARTIE 01

ANALYSE URBAINE

Évolutions de 2008 à aujourd'hui, quel bilan?

- **Diego Luna Quintanilla, Hélène Rillaerts, Maëlle Vandenberg, BUUR pos**

1.1

ÉVOLUTIONS DE 2008 À AUJOURD'HUI, QUEL BILAN?

LE SCHÉMA DIRECTEUR 2008

Le PRAS et le PRD de 2002 ont identifié le Quartier Européen comme Site d'Intérêt Régional (SIR) et comme Zone Levier (ZL) ce qui a donné lieu à la conception du Schéma Directeur (SD) de 2008 dans lequel sont listés 12 projets comme ambitions de projet pour le Quartier.

Par la suite, le PRAS de 2013 dans un premier temps, a catégorisé le quartier comme Zone d'Intérêt Régional (ZIR), et le PRDD 2017, dans un second temps, l'a défini comme Pôle de Développement Prioritaire (PDP). Chacun de ses outils ont à leur tour orienté ou nourri les 12 projets inscrits dans le Schéma Directeur.

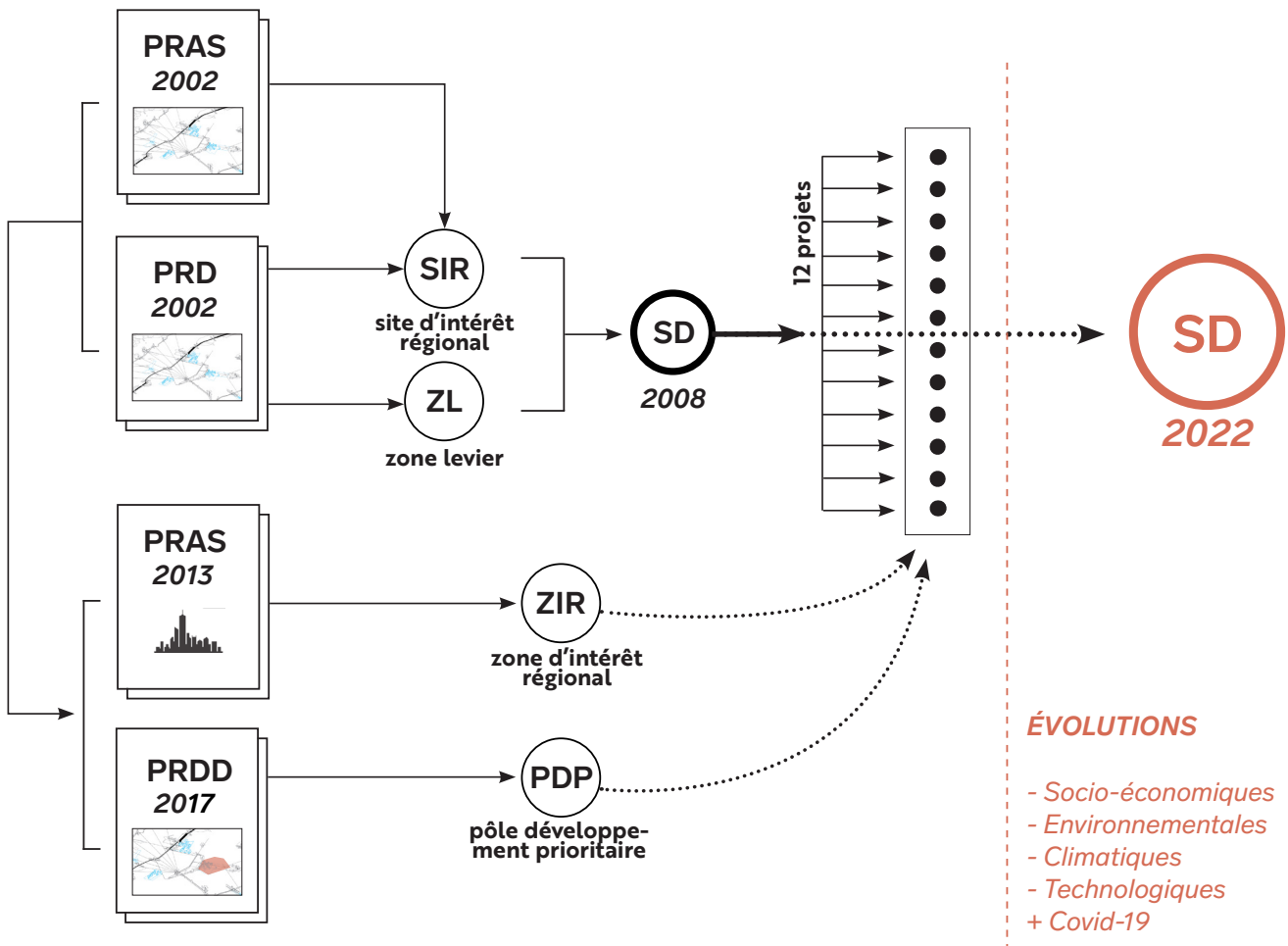
Nous sommes aujourd'hui à l'orée de 2022 après une période de remise en question à grande échelle des modes de vie en métropole, notamment due à la perspective du changement climatique et de la pandémie mondiale remettant en perspectives les fondamentaux des modes d'urbanisation.

Au travers de cette analyse du Schéma Directeur et de ce qui s'est joué depuis 2008 dans le Quartier Européen, nous réévaluons les ambitions du Schéma Directeur en corrélation avec les évolutions tant socio-économiques, environnementales, climatiques, technologiques, etc. depuis 2008.

Dans un second temps, cette analyse s'accompagnera d'une étude synthétique des grandes tendances qui ont émergées depuis la pandémie en termes de manière de vivre et de faire la ville.

Les 12 projets listés

- A. La restructuration des implantations de la Commission européenne
- B. La création d'un boulevard urbain dans la chaussée d'Etterbeek
- C. Les abords du Résidence Palace
- D. Le noeud multimodal Schuman
- E. Le rond-point Schuman et ses abords
- F. Les abords du Consilium
- G. L'esplanade du Parlement européen : le mail
- H. Le parc du Cinquantenaire et ses abords
- I. Le parc Léopold et ses abords
- J. Les rues de la Loi, Belliard et l'avenue de Cortenbergh
- K. La place de Jamblinne de Meux
- L. La place du Luxembourg et la place Jourdan



↑ Ce schéma synthétise les différentes étapes et outils mis en place depuis 2002 qui ont eu un impact direct ou indirect sur l'évolution du quartier.

1.1

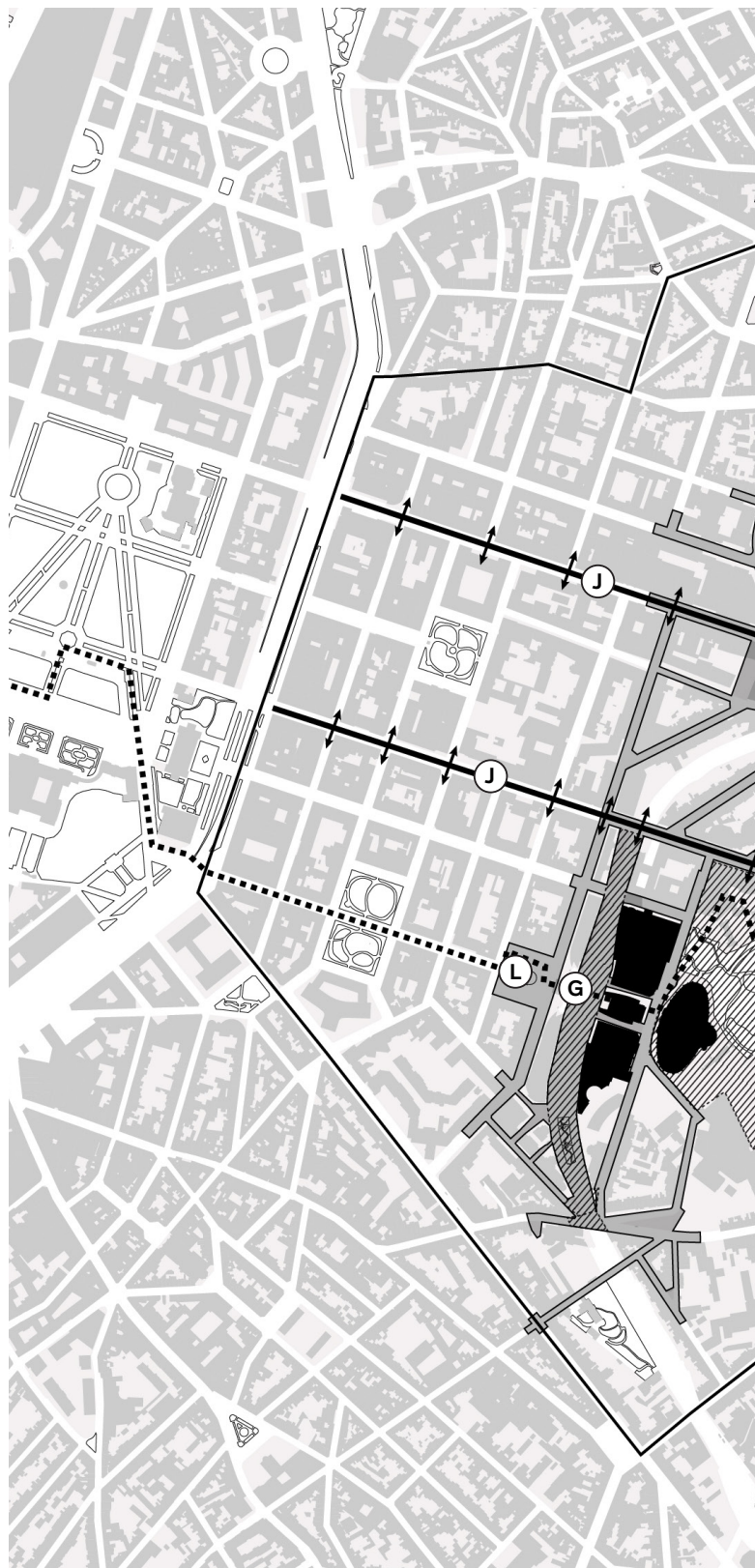
ÉVOLUTIONS DE 2008 À AUJOURD'HUI, QUEL BILAN?

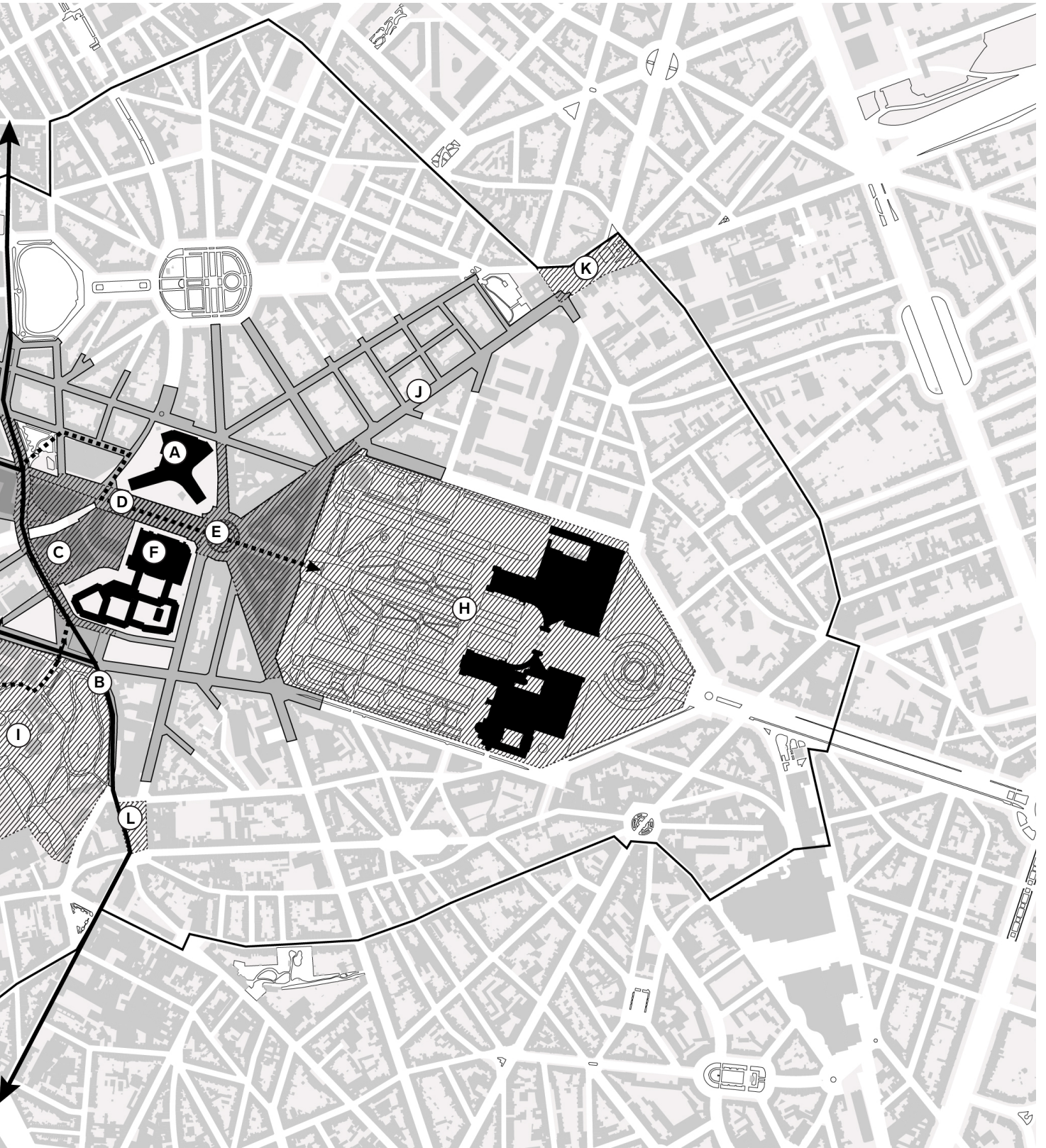
LE SCHÉMA DIRECTEUR 2008

Les projets listés

- A. La restructuration des implantations de la Commission européenne
- B. La création d'un boulevard urbain dans la chaussée d'Etterbeek
- C. Les abords du Résidence Palace
- D. Le noeud multimodal Schuman
- E. Le rond-point Schuman et ses abords
- F. Les abords du Consilium
- G. L'esplanade du Parlement européen : le mail
- H. Le parc du Cinquantaire et ses abords
- I. Le parc Léopold et ses abords
- J. Les rues de la Loi, Belliard et l'avenue de Cortenbergh
- K. La place de Jamblinne de Meux
- L. La place du Luxembourg et la place Jourdan

- Périmètre
- Parc
- Bâtiments spécifiques
- Schéma directeur
- ▨ Projets du schéma directeur














1.1

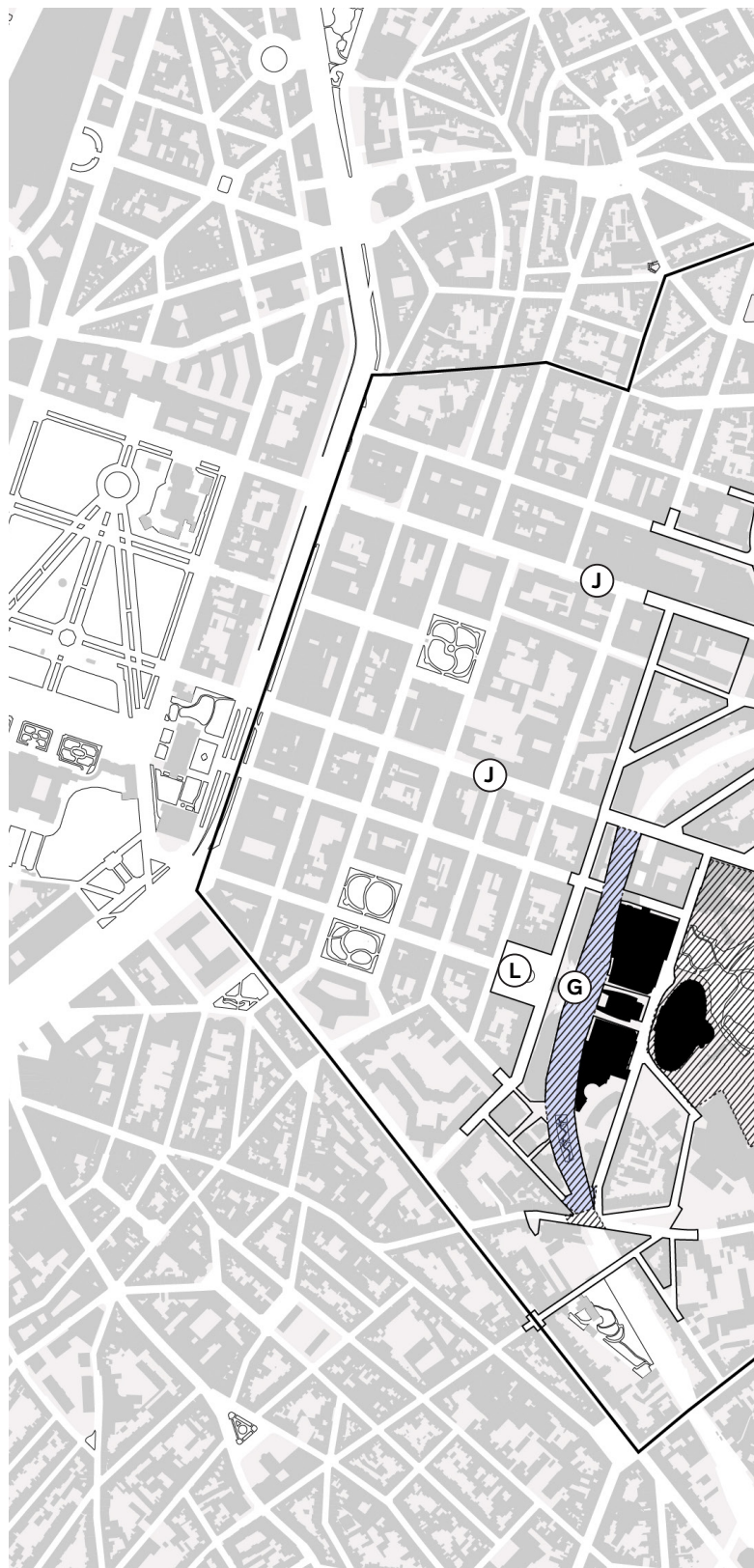
ÉVOLUTIONS DE 2008 À AUJOURD'HUI, QUEL BILAN?

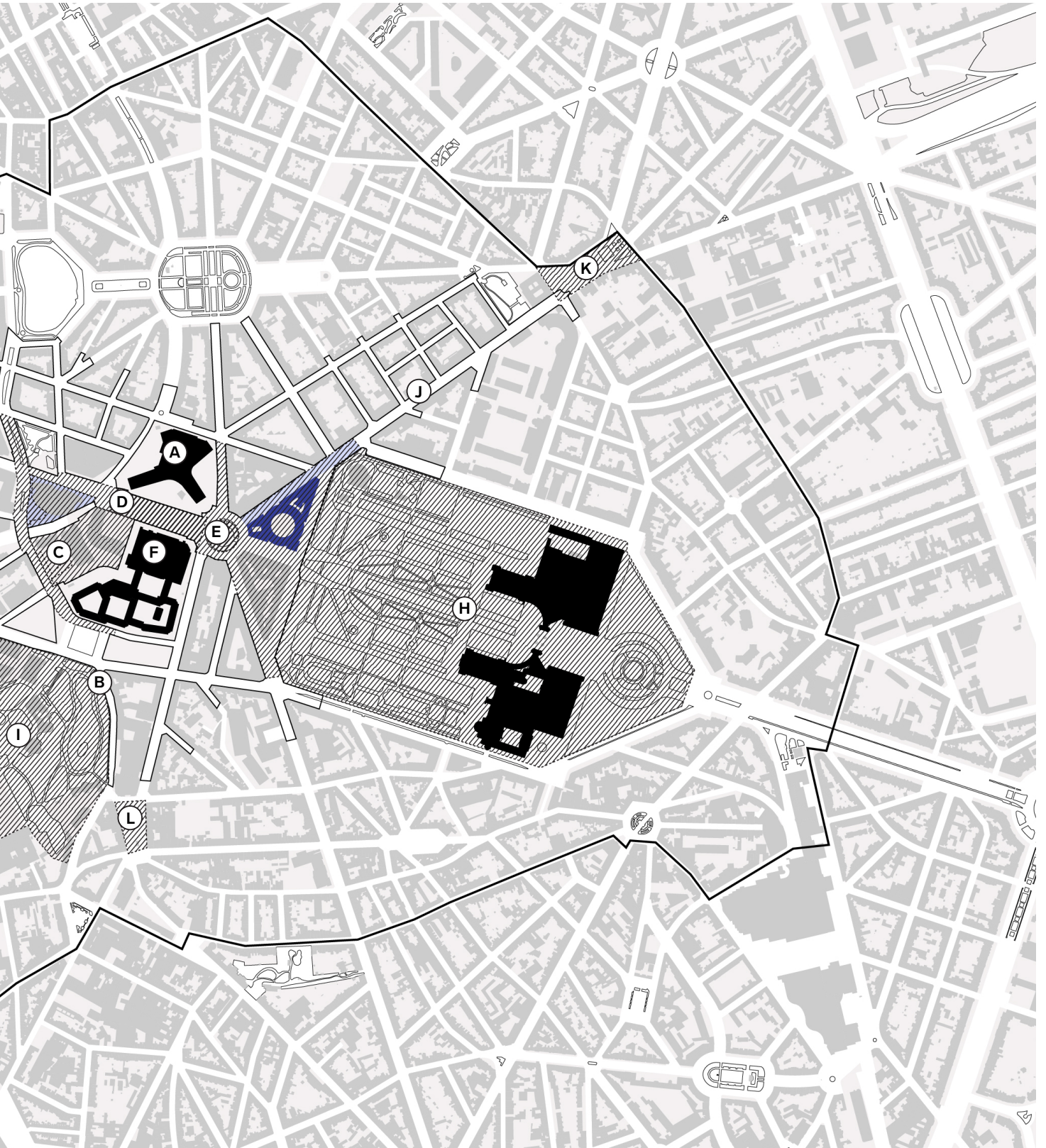
LE SCHÉMA DIRECTEUR 2008

Les projets listés

- A. La restructuration des implantations de la Commission européenne
- B. La création d'un boulevard urbain dans la chaussée d'Etterbeek
- C. Les abords du Résidence Palace
- D. Le noeud multimodal Schuman
- E. Le rond-point Schuman et ses abords
- F. Les abords du Consilium
- G. L'esplanade du Parlement européen : le mail
- H. Le parc du Cinquantaire et ses abords
- I. Le parc Léopold et ses abords
- J. Les rues de la Loi, Belliard et l'avenue de Cortenbergh
- K. La place de Jamblinne de Meux
- L. La place du Luxembourg et la place Jourdan

 Périmètre	Nouveaux:
 Parc	 Espace public
 Bâtiments spécifiques	 Bâtiment public
 Schéma directeur	 Bâtiment privé
 Projets du schéma directeur	 Espace privé














1.1

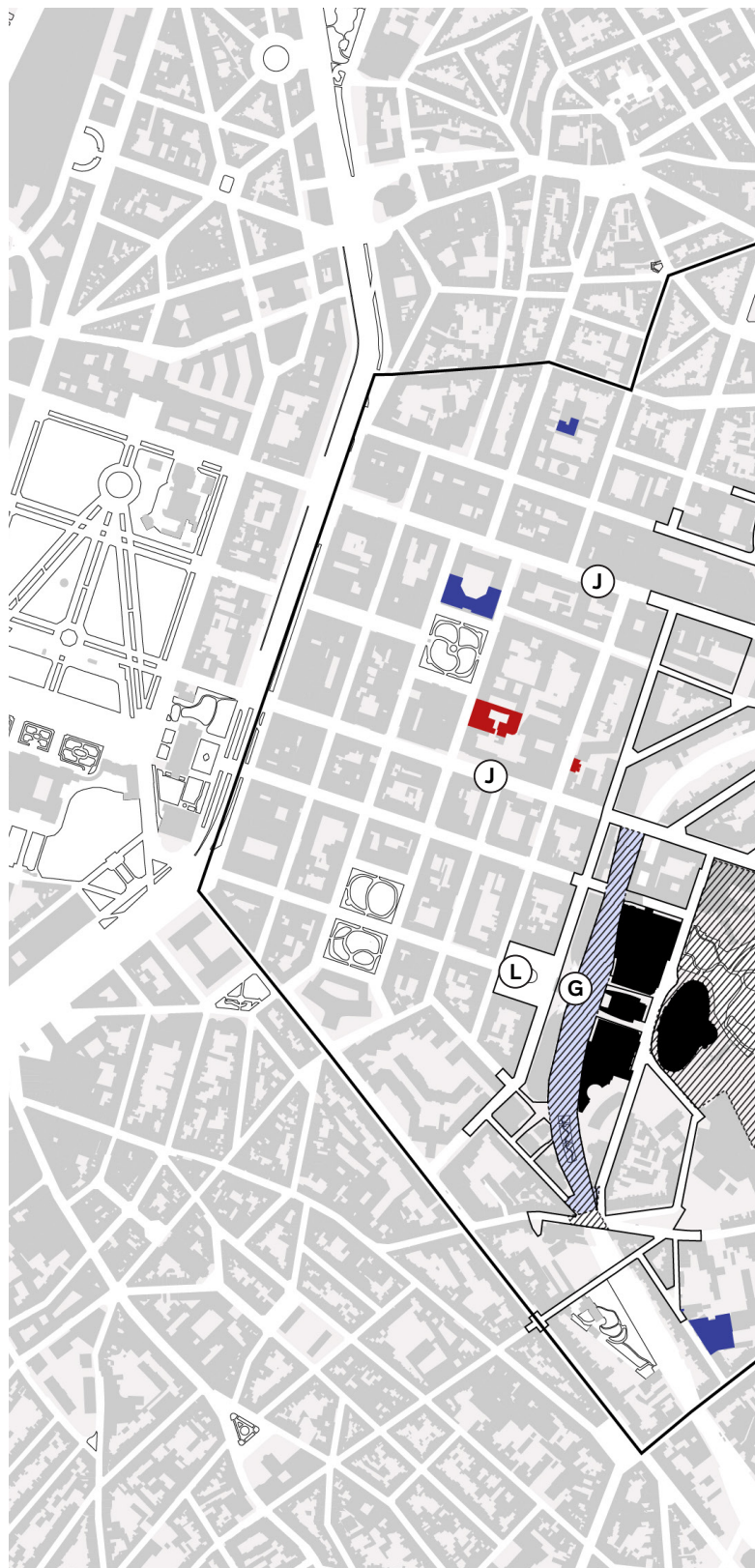
ÉVOLUTIONS DE 2008 À AUJOURD'HUI, QUEL BILAN?

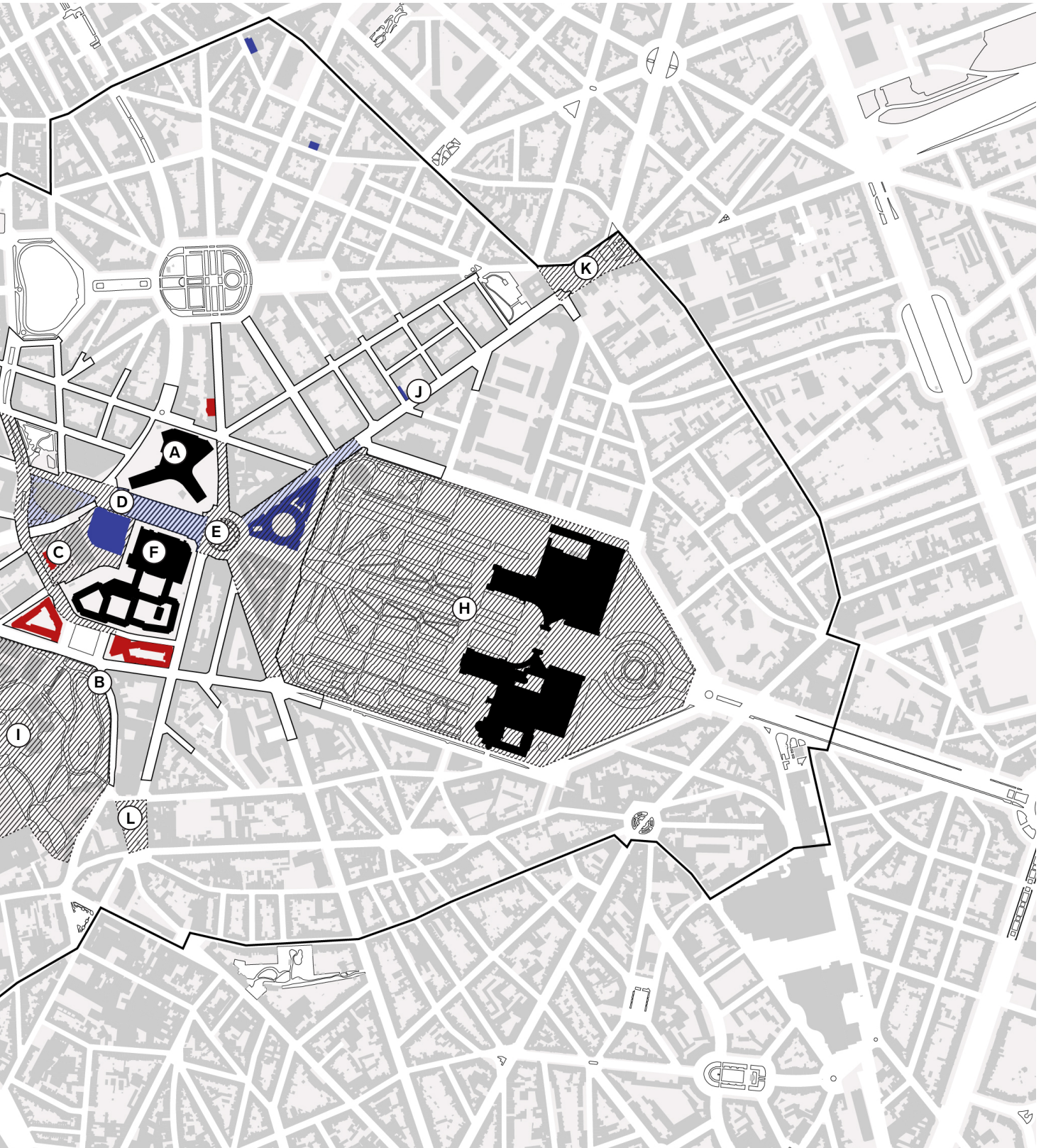
LE SCHÉMA DIRECTEUR 2008

Les projets listés

- A. La restructuration des implantations de la Commission européenne
- B. La création d'un boulevard urbain dans la chaussée d'Etterbeek
- C. Les abords du Résidence Palace
- D. Le noeud multimodal Schuman
- E. Le rond-point Schuman et ses abords
- F. Les abords du Consilium
- G. L'esplanade du Parlement européen : le mail
- H. Le parc du Cinquantaire et ses abords
- I. Le parc Léopold et ses abords
- J. Les rues de la Loi, Belliard et l'avenue de Cortenbergh
- K. La place de Jamblinne de Meux
- L. La place du Luxembourg et la place Jourdan

 Périimètre	Nouveaux:
 Parc	 Espace public
 Bâtiments spécifiques	 Bâtiment public
 Schéma directeur	 Bâtiment privé
 Projets du schéma directeur	 Espace privé














1.1

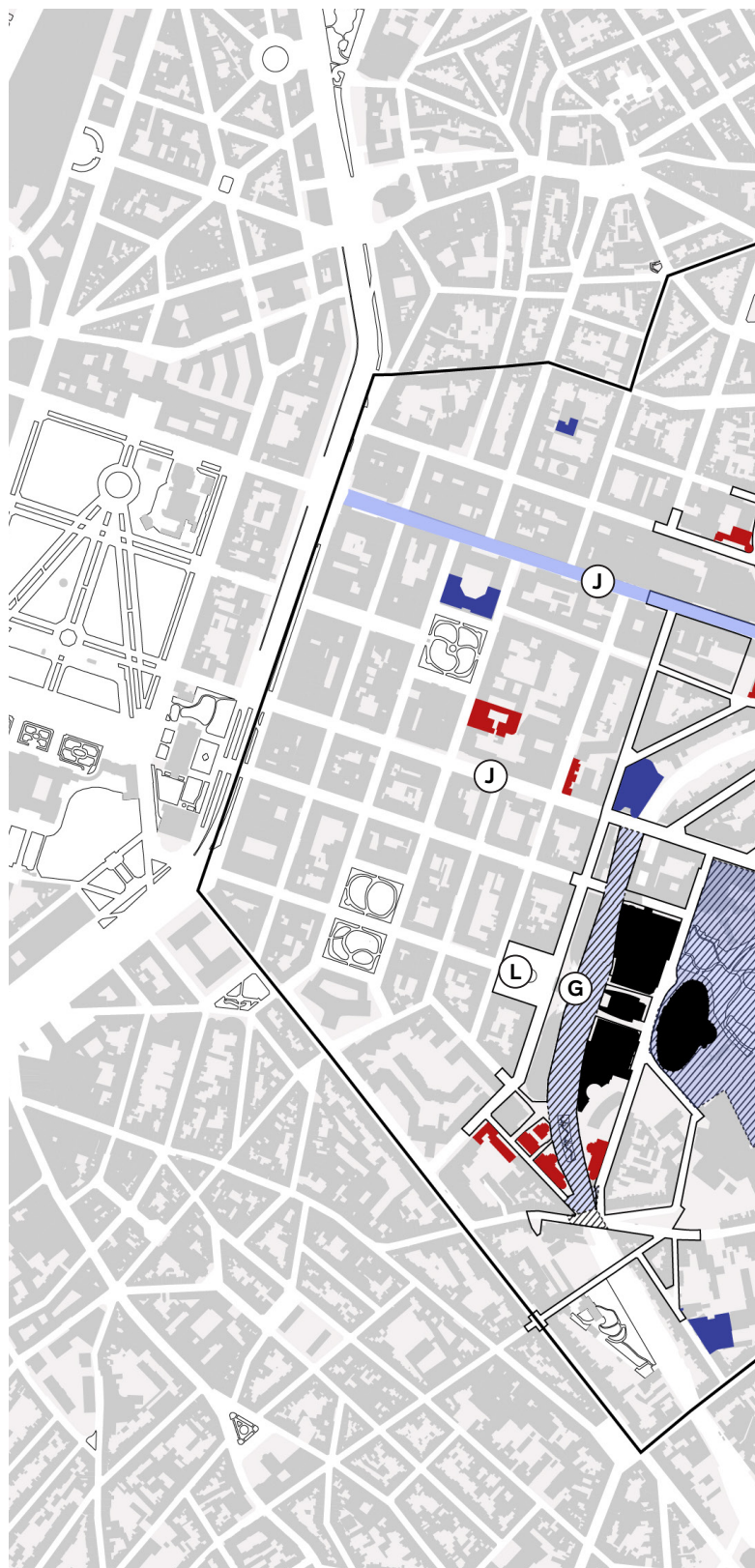
ÉVOLUTIONS DE 2008 À AUJOURD'HUI, QUEL BILAN?

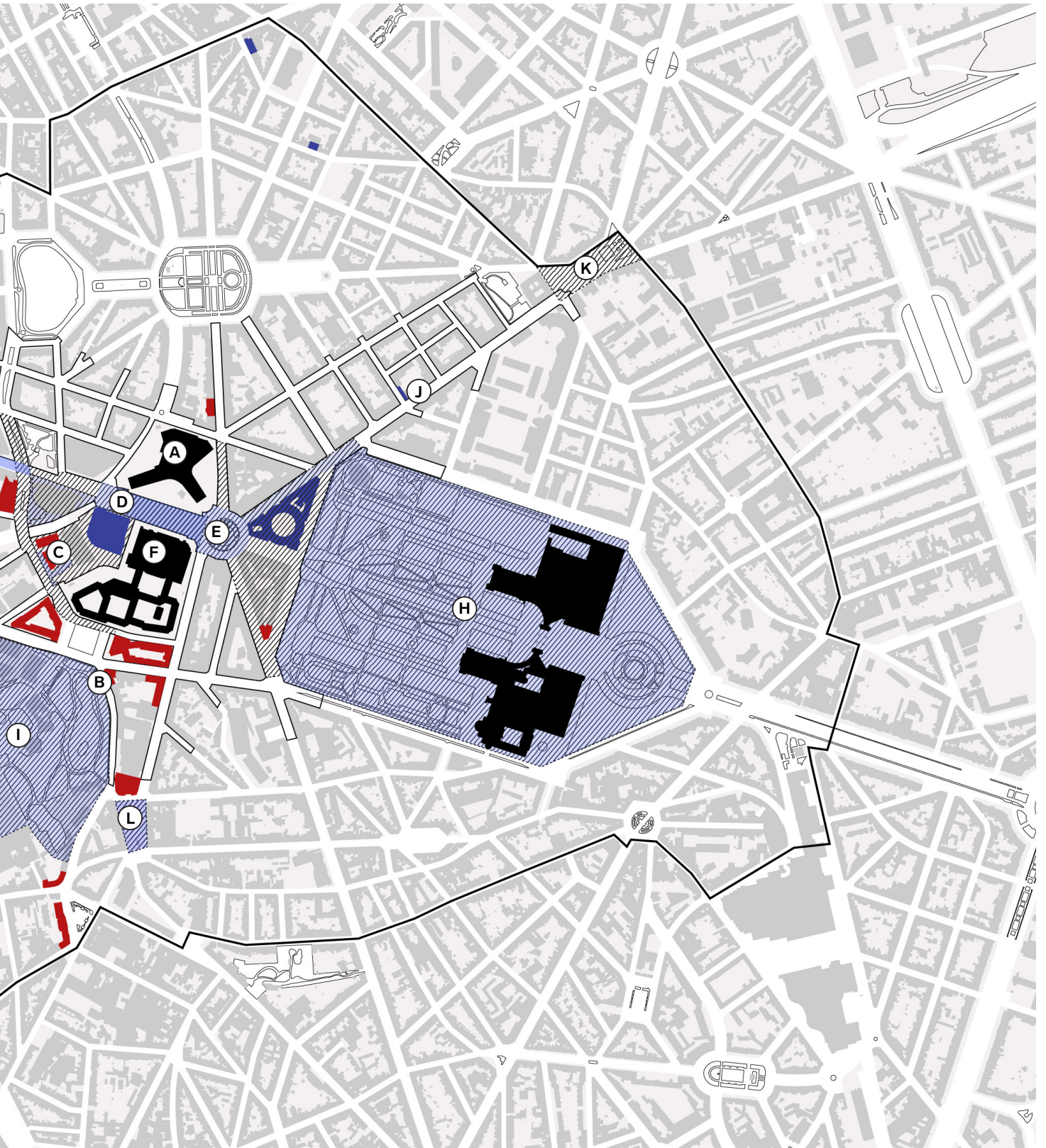
LE SCHÉMA DIRECTEUR 2008

Les projets listés

- A. La restructuration des implantations de la Commission européenne
- B. La création d'un boulevard urbain dans la chaussée d'Etterbeek
- C. Les abords du Résidence Palace
- D. Le noeud multimodal Schuman
- E. Le rond-point Schuman et ses abords
- F. Les abords du Consilium
- G. L'esplanade du Parlement européen : le mail
- H. Le parc du Cinquantaire et ses abords
- I. Le parc Léopold et ses abords
- J. Les rues de la Loi, Belliard et l'avenue de Cortenbergh
- K. La place de Jamblinne de Meux
- L. La place du Luxembourg et la place Jourdan
- + Bâtiment Copernicus

	Périmètre	Nouveaux:		Espace public
	Parc		Bâtiment public	
	Bâtiments spécifiques		Bâtiment privé	
	Schéma directeur		Espace privé	
	Projets du schéma directeur			

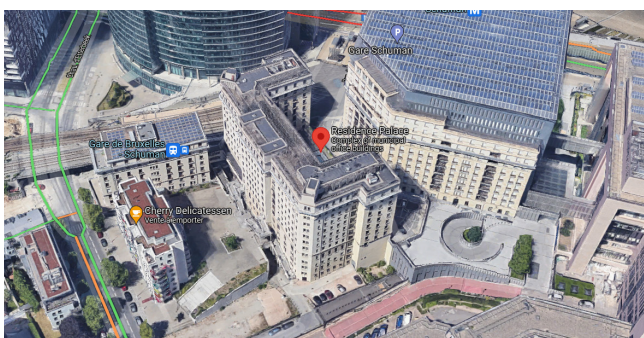




1.1

ÉVOLUTIONS DE 2008 À AUJOURD'HUI, QUEL BILAN?

A. La restructuration des implantations de la Commission européenne (Les cas de The one, Realex et le lot 130)

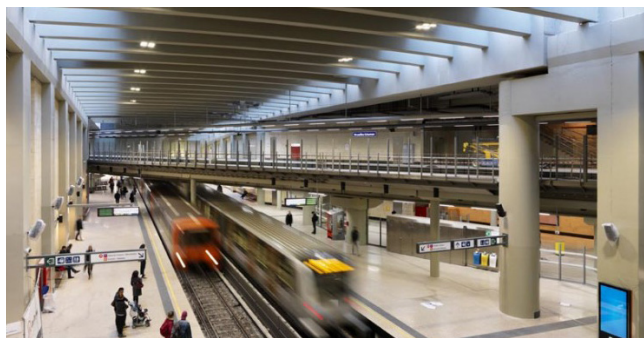


C. Les abords du Résidence Palace



D. Le noeud multimodal Schuman

B. La création d'un boulevard urbain dans la chaussée d'Etterbeek (STIB et végétalisation berme centrale)



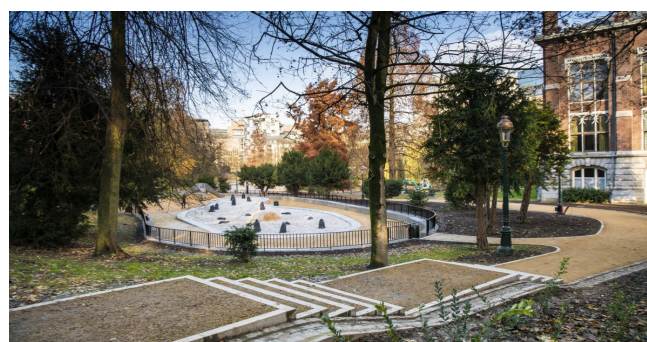
D. Le noeud multimodal Schuman



G. L'esplanade du Parlement européen



H. Le parc du Cinquantaire et ses abords



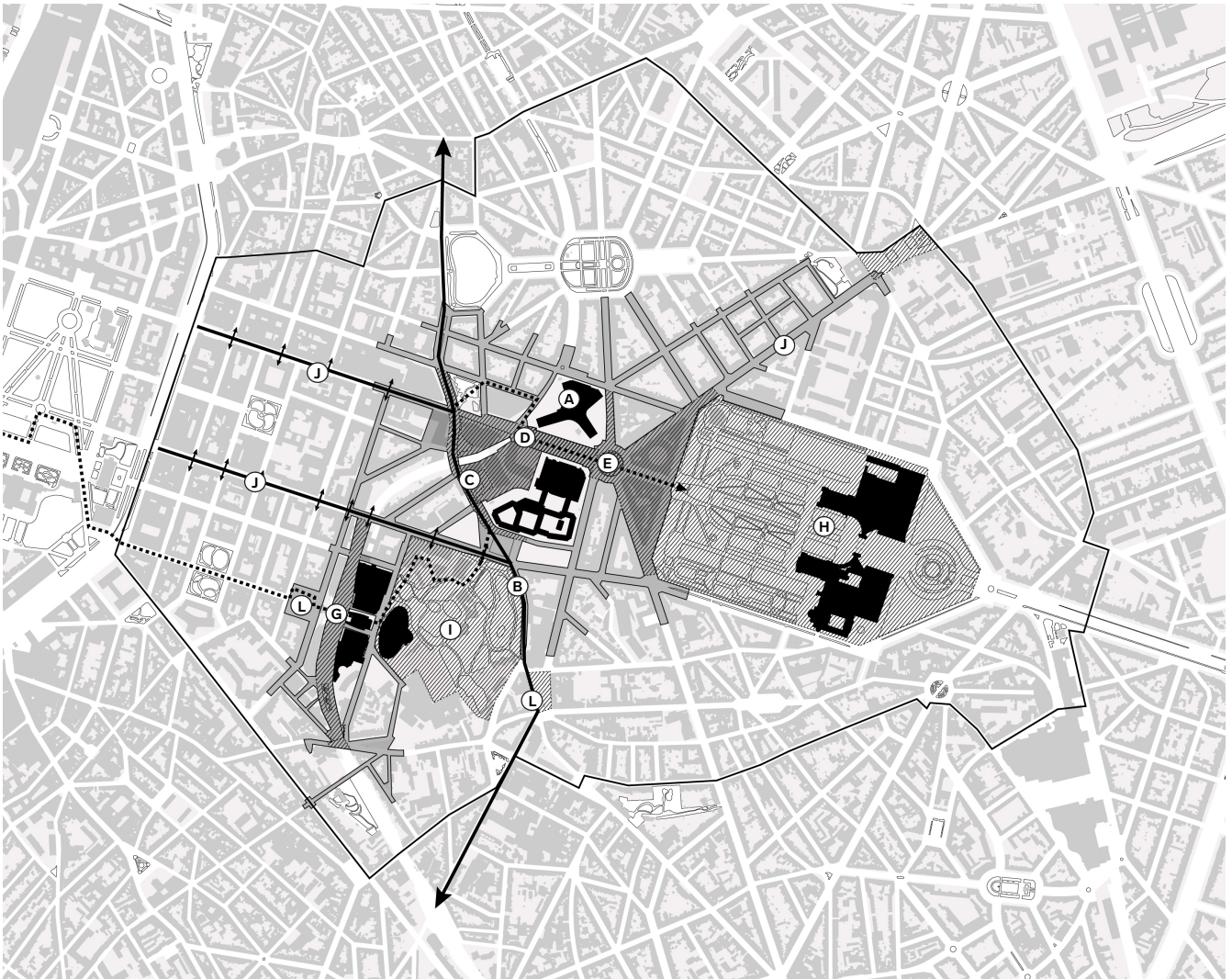
I. Le parc Léopold et ses abords



J. Les rues de la Loi, Belliard et l'avenue de Cortenberg



L. La place Jourdan



Conclusion

De manière globale, l'analyse des transformations du quartier suite au Schéma Directeur de 2008 démontre qu'un certain nombre d'initiatives et de projets ont vu le jour en concordance avec les projets listés par le Schéma Directeur. En parallèle de ces interventions menées essentiellement dans le domaine public, différentes interventions du domaine privé ont également été menées, en particulier au travers de la réalisation de bâtiments de bureaux ou de logements. De nombreuses opérations immobilières le long de la chaussée d'Etterbeek ont par exemple significativement changé ce secteur du quartier. Pour autant le quartier nécessite de plus amples efforts pour s'assurer qu'une transformation qualitative de l'ensemble du quartier puisse s'opérer, notamment au travers de l'opérationnalisation de projets exemplaires.

1.2

LE BILAN POST-COVID 19

L'observation des pratiques actuelles montre une évolution dans notre manière d'habiter la ville et a fortiori le quartier européen. Ces tendances peuvent être synthétisées selon 6 composantes :

1. Les typologies de bureau
2. Les ambitions de la commission
3. L'urbanisme de proximité
4. La mixité de fonctions
5. Les typologies de logement
6. La performance environnementale

1. Les typologies de bureau

Le besoins et attentes ont évoluées par rapport aux modèles de bureaux.

Tendances comportementales:

- Proximité et conditions urbaines, style de vie des employés, santé et bien-être
- Valeurs de durabilité

Tendances de développement:

- Adaptation des infrastructures spatiales, services, regroupement stratégique, "downsizing", espaces partagés, flexibilité et multi-fonctionnalités, réduction de l'empreinte écologique ;
- Adaptation des infrastructures digitales : Technologie de bâtiment intelligent, maintenance et suivi, Décentralisation du travail (bureaux satellites, travail à distance, modèles de travail hybrides)

2. Les ambitions des Institutions Européennes

D'ici 2030, les institutions projettent de passer **de 50 à 25 bâtiments en Région bruxelloise.**

- La surface totale occupée par ces institutions passera alors de **780.000 m² à 580.000 m².**
- Elles n'auront plus d'implantations en dehors du **quartier européen et de Rogier.**
- À partir de 2025, les institutions européennes remettront toute une série de biens situés sur l'axe Loi sur le marché immobilier.
- **Télétravail** : depuis mars 2020, la majorité des employés travaillent depuis leur domicile. La prolongation de cette nouvelle opportunité de travail est attendu au-delà de la crise sanitaire.
- **Recentralisation** : une réduction de l'empreinte carbone, une optimisation de l'espace et le regroupement des différentes DG dans des pôles thématiques.

3. L'urbanisme de proximité

Déjà défendue par les urbanistes, la ville à 10 minutes a pris tout son sens au cours des deux dernières années. Les attentes et besoins des usagers à l'échelle de leur quartier évoluent :

- Un accès aux **ressources locales** mises en réseau de façon circulaire (production, manufacture, mise en vente).
- L'approvisionnement en **ressources alimentaires** peut-être envisagé en circuit court avec des produits frais et locaux.
- L'accès aux **services essentiels** comme élément clef d'une mobilité motorisée réduite et d'une vie de quartier active.
- **L'économie solidaire** comme acteur de la circularité économique et comme structure sociale au sein d'un quartier.
- **La qualité d'accessibilité** à pied ou en modes doux est le facteur clef de l'urbanisme de proximité garantissant une infrastructure saine et en toute sécurité.
- L'urbanisme de proximité garantie le renforcement d'**infrastructures sociales mixtes** par l'activation de la vie de quartier,
- Penser la ville dans des réseaux de proximité induit une **évolution des équipements de proximité** répondant aux besoins renouvelés.

1.2

LE BILAN POST-COVID 19

4. La mixité de fonctions

En lien avec l'urbanisme de proximité, le quartier européen avance, très doucement, vers un plus grand mixage programmatique. Cette évolution reste souhaitable :

- Le maillage des activités, la diversité d'usagers et d'usages renforce **une vie de quartier dynamique**.
- Penser **la synergie culturelle et sociale** au travers d'activités complémentaires et collaboratives.
- La mixité de fonctions garantie **la proximité et la limitation des déplacements motorisés**.
- La mixité de fonctions permet d'intégrer la pluralité d'usages au sein du quartier, elle permet de construire **la ville résiliente, circulaire et productive**.
- **L'accès égalitaire aux services publics** permet de renforcer la pluralité à l'échelle du quartier permet Limiter les besoins en circulation motorisée est un **des facteurs de la ville saine**.

5. Les typologies de logement

Le temps passé dans nos logements respectifs contribue à augmenter les exigences minimales pour une vraie qualité de vie :

- Depuis le développement du **télétravail, la qualité du logement** est primordial depuis le télétravail avec des espaces extérieurs, des espaces calmes, lumineux et confortables.
- **La crise sanitaire révélatrice des problématiques existantes:** manque d'accès aux espaces extérieurs ou le besoin en flexibilité intérieure.
- **Les inégalités sociales:** notamment en termes de possibilité d'aménagement du temps et des espaces de travail.
- **Les logements et impact climatique:** le besoin de resourcement dû aux périodes de confinement souligne le besoin en logement avec une grande proximité des espaces naturels ouverts et végétalisés.
- **Faciliter la vie en collectivité:** outre le confort d'intérieur, la structure sociale s'est elle aussi montrée assez peu performante à l'échelle du quartier avec un manque de lieux dédiés à la vie collective.
- **Adaptation à la réalisation des activités complémentaires dans l'habitat (travail, éducation, production...):** l'habitat peut-être repensé comme lieu productif au sein du lieu de vie et demande un certain niveau de flexibilité.

6. La performance environnementale

En environnement sain, même en milieu urbain dense, implique la nécessité d'une véritable performance environnementale, qui soit en mesure de remplir des services écosystémiques. Cette performance est composée de nombreuses facettes :

- **Villes saines:** équilibre et résilience entre lieux de vie et lieux de nature.
- **Biodiversité pour diminuer la propagation des virus:** un environnement sain et naturel participe à la construction de la ville saine et résiliente.
- **Qualité de l'eau:** gérer l'eau de façon naturelle, la ramener dans les composantes paysagères de la ville.
- **Qualité du sol :** comme socle vivant sur lequel développer la nature en ville.
- **Qualité de l'air:** penser les couloirs de rafraîchissement, une climatisation naturelle et cyclique, minimiser les émissions.
- **Gestion des ressources:** gestion frugale et résiliente des ressources avec une mise en réseau de réutilisation et de recyclage.
- **Bâtiments à consommation d'énergie limitée:** Maximiser l'efficacité des bâtiments neufs et équiper les plus anciens pour en faire des bâtiments à émission de carbone négative et producteur d'énergie verte.

Conclusion

Ces dernières tendances visible depuis la crise sanitaire ont eu un impact important sur l'évolution des ambitions et attentes pour le quartier. La pandémie a accéléré un certain nombre de réflexions entamées préalablement qui semblent faire urgence aujourd'hui.



SCIENCE
WETENSCHAPS

1000
1000

1000
1000

1000
1000

1000
1000

1000
1000

1000
1000

PARTIE 02

INSPIRATIONS

Remise en contexte historique

- Sybille Valcke, Attachée Urban.Brussels,
Département Patrimoine culturel

Good living @ European Quarter

- Oana Bogdan, Architecte Bogdan & Van Broeck,
Présidente de la Commission d'experts Good
Living

2.1

REMISE EN CONTEXTE HISTORIQUE

SYBILLE VALCKE, ATTACHÉE URBAN.BRUS- SELS, DÉPARTEMENT PATRIMOINE CULTUREL

La création du parc et du quartier royal dès la fin du XVIII^e siècle et, dans un second temps, au début du XIX^e, la disparition des remparts et l'aménagement de boulevards arborés, vont ouvrir la Ville de Bruxelles à de nouvelles perspectives d'extension. Le quartier Léopold, dont le tracé des voiries s'inscrit dans le prolongement des allées du parc, en est la première manifestation. La population de ce nouveau quartier compte de nombreuses familles de la haute société qui habitent dans de vastes hôtels de maître, les moins nantis devant se contenter de demeures relativement plus modestes.

De nouvelles extensions vont se développer dès les années 1850. Celles-ci sont à mettre en lien avec, d'une part, le prolongement de la rue de la Loi, dont le tracé culminera en 1880 sur les arcades du Cinquantenaire avant de se prolonger jusqu'à Tervuren et, d'autre part, l'implantation de la gare de Luxembourg et la création d'un jardin zoologique, futur parc Léopold, dans la vallée du Maelbeek.

Dans l'entre-deux-guerres, le quartier perd de son attrait pour les classes les plus aisées qui soit font le choix d'un logement en appartement, plus confortable, soit, jouissant d'une plus grande mobilité avec le développement de l'automobile, s'installent plus en périphérie dans une villa avec jardin.

Les hôtels de maître seront par conséquent, dès les années 1920, occupés principalement par des institutions publiques ou des sociétés privées, notamment des compagnies d'assurances. Ces nouveaux occupants transformeront le bâti d'origine, voire le démoliront, pour ériger de nouveaux immeubles de bureau et cela principalement dans la période d'après-guerre. La création des institutions européennes va accélérer cette tendance.

D'un quartier résidentiel largement verdurisé en intérieur d'îlot on va passer à un quartier d'immeubles de bureaux, d'ambassades, les intérieurs d'îlot étant transformés en parkings.

Début des années 1990, un inventaire légal retiendra quelque 120 biens, hôtels de maître et immeubles à appartements,

dont plusieurs seront protégés. Sont également protégés le square de Meeûs et le square Frère-Orban, ainsi que le parc Léopold et la gare de Luxembourg. Certains immeubles de bureaux plus récents ont entre-temps également été repris sur la liste du patrimoine remarquable de la Région de Bruxelles.

Aujourd'hui on réfléchit à des possibilités de réintroduire davantage de mixité dans ce quartier par la création de logements et d'ouvrir les intérieurs d'îlot, tout en préservant au maximum le bâti existant, qu'il soit ancien ou plus récent.



↑ Plan de Bruxelles et ses faubourgs publié en 1823 par Jean Baptiste de Bouge

2.2

GOOD LIVING @ EUROPEAN QUARTER

OANA BOGDAN, ARCHITECTE BOGDAN & VAN BROECK, PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION D'EXPERTS GOOD LIVING

17.02.2014 Publication des lignes directrices: «Pour un Quartier Européen Multifonctionnel» par BOGDAN & VAN BROECK.

Ces lignes directrices suivent la «Vision pour la densification, mixité et la qualité de vie dans le Quartier Européen de Bruxelles» et active la transformation de la monofonctionnalité actuelle du quartier de bureaux en un quartier mixte, avec un grand nombre de logements et intégrant de nouvelles fonctions.

26.04.2020. Publication dans « Vue de ma fenêtre », pendant le confinement.

«Mon point de vue est le Parlement européen à Bruxelles. Je me demande ce qu'il adviendra des bâtiments de toutes ces institutions européennes autour de moi. Maintenant que le saut dans le monde numérique a été fait, il semble improbable que l'UE consomme autant de ressources pour maintenir une présence physique énorme ici. Les (trop) nombreux immeubles de bureaux de mon quartier, le Quartier Européen, vont-ils se transformer en logements ?»

Oana Bogdan

Les objectifs formulés dans ce rapport utilisent les exigences environnementales comme des opportunités pour améliorer la qualité de vie en Région de Bruxelles-Capitale. Les recommandations Good Living se concentrent sur les résultats plutôt que sur les moyens, car la qualité urbaine et environnementale n'est pas atteinte en fixant une hauteur de corniche. Par conséquent, le point de départ du rapport est le grand défi de l'humanité au XXI^e siècle : répondre aux besoins de tous dans les limites de la planète. Pour protéger notre santé et celle de la planète, qui ne font qu'un, nous avons besoin d'une bonne architecture dans son sens le plus vaste. Elle est indissociable de la relation entre l'homme et l'écosystème, car elle aide à déterminer l'équilibre entre les deux. Les villes sont la solution pour trouver cet équilibre en luttant contre la perte de biodiversité et le changement climatique. Mais les habitants actuels et futurs, la nature urbaine et la

biodiversité ont tous besoin d'espace, alors que l'espace disponible se fait de plus en plus rare. La Région de Bruxelles-Capitale a donc la responsabilité d'opter pour de nouvelles formes de densité urbaine intelligente, avec des bâtiments de qualité et adaptables, combinés à plus de végétation, plus de biodiversité et un socle urbain plus actif. Et tout cela en réduisant les émissions causées par la construction et l'utilisation des bâtiments. Selon le rapport du GIEC sur le changement climatique, si nous voulons éviter l'effondrement environnemental, nous devons immédiatement utiliser tous les moyens disponibles pour réduire les émissions. Cela signifie que chaque projet nécessitant un permis de construire doit être vu comme une contribution durable à la ville dans son ensemble, qui ne peut être réalisée que par une vision commune des administrations et du gouvernement, partagée avec les collectivités et la société : une culture bruxelloise d'espace urbain de qualité.

Dans le même temps, le monde est confronté à une énorme crise de l'abordabilité du logement. Les taux d'accession à la propriété s'effondrent avec des conséquences profondes sur les inégalités de richesse et de revenus. Les loyers augmentent au-delà des revenus dans de nombreuses grandes villes, car la propriété est devenue une opportunité d'investissement de plus en plus souhaitable. À Bruxelles, le logement n'est pas abordable pour jusqu'à 40 % des ménages. Le quartier européen pourrait devenir une transformation exemplaire en un quartier à usage mixte, socialement et spatialement poreux.

Quelques mesures supplémentaires peuvent être prises par les pouvoirs publics afin de réaliser des logements abordables dans le quartier européen :

- Acheter des terres - le développement public réduit les prix des logements en raison d'un retour sur investissement plus faible.
- Fixez d'abord les densités, puis négociez ensuite les prix des sites de développement. D'abord l'urbanisme, puis la commercialisation.
- Imposer une proportion minimale de logements abordables pour chaque projet immobilier.
- Demandez aux développeurs sur les terres publiques de travailler avec une « comptabilité ouverte ».
- Faire développer des promoteurs (privés/coopératifs) sur des terres publiques qui sont louées, en contrôlant les conditions de revente, les délais, etc.
- Retirer le terrain du coût peut avoir un impact important en termes d'abordabilité - voir Loi Lagleize en France.
- Optez pour le modèle CLT (ou d'autres systèmes de bail) pour socialiser le logement privé. Les propriétaires

cèdent le terrain (20 % de la valeur de la maison) à CLT, la revente est soumise aux principes CLT. En contrepartie, la Région prend en charge une partie des versements hypothécaires, afin d'éviter les expulsions des propriétaires ayant des difficultés de paiement, ou fournit le financement pour les rénovations. Abordabilité à long terme du logement garantie.



↑ Image présentée par Oana Bogdan, Bogdan & Van Broek Architectes, publication Good Living



PARTIE 03

CONCERTATION

En amont de la concertation, une analyse du contexte urbain du Quartier Européen est nécessaire.

Au travers d'une approche à la fois générique, spatialisée et prospective, les éléments suivants ont permis de développer des outils d'analyse des éléments existants et du potentiel de transformation des formes urbaines au sein du quartier.

3.1

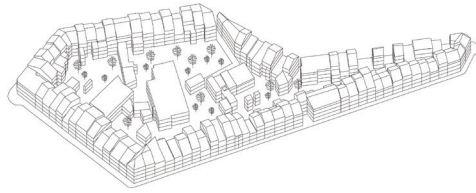
ANALYSE DU CONTEXTE

ILOT TRADITIONNEL

A

BATI
Bâti très ancien, ancien et récent
Unités multiples
Tissu homogène
Hauteurs homogènes
Hauteurs faibles
Densité moyenne
Limite bâtie franche

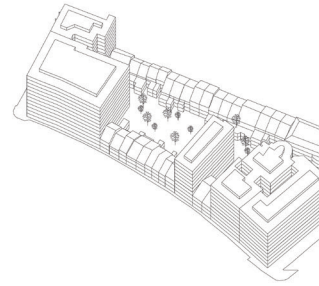
ESPACE OUVERT
Coeur d'îlot
Partiellement construit
Habitat et équipement
Jardins privatifs + activité publique
Non accessible et collectif
Vert
Qualitatif



B

BATI
Bâti très ancien, ancien, récent et neuf
Unités multiples
Tissu moyennement homogène
Hauteurs hétérogènes
Hauteurs faibles et moyennes
Densité moyenne
Limite bâtie franche

ESPACE OUVERT
Coeur d'îlot
Non construit
NA
Jardins privatifs
Non accessible
Vert
Qualitatif

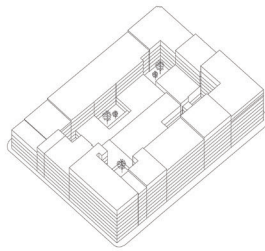


ILOT COMPACT

D

BATI
Bâti récent et neuf
Grand ensemble
Tissu homogène
Hauteurs homogènes
Hauteurs hautes
Densité forte
Limite bâtie franche

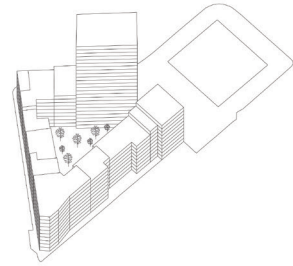
ESPACE OUVERT
Coeur d'îlot
Construit
Bureaux
Cours privatives
Non accessible
Peu qualitatif



E

BATI
Bâti neuf
Unités multiples
Tissu homogène
Hauteurs hétérogènes
Hauteurs hautes et très hautes
Densité forte
Limite bâtie franche

ESPACE OUVERT
Coeur d'îlot
Non construit
NA
Jardins privatifs
Accessible
Qualitatif

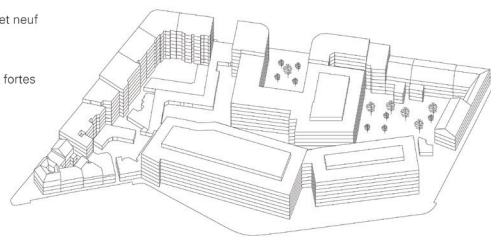


ILOT OBJET

G

BATI
Bâti très ancien, ancien, récent et neuf
Unités multiples
Tissu hétérogène
Hauteurs hétérogènes
Hauteurs faibles, moyennes et fortes
Densité moyenne et forte
Limite bâtie poreuse

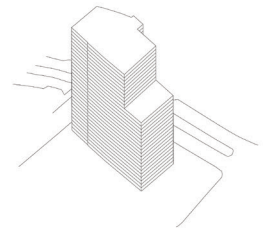
ESPACE OUVERT
Coeur d'îlot, dents creuses
et retrait de front bâti
Partiellement construit
Habitat et parkings
Jardins privatifs
Accessible
Peu qualitatif



H

BATI
Bâti neuf
Une unité
Tissu homogène
Hauteur homogène
Hauteur très forte
Densité forte
Limite bâtie franche

ESPACE OUVERT
Retrait de front bâti
Non construit
NA
Espaces publics
Accessible
Peu qualitatif



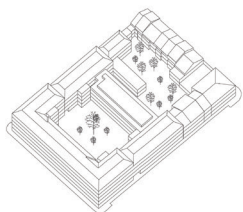
C

BATI

Bâti ancien et neuf
Unités multiples et grand ensemble
Tissu moyennement homogène
Hauteurs homogènes
Hauteurs moyennes
Densité moyenne
Limite bâtie franche

ESPACE OUVERT

Coeur d'îlot
Non construit
NA
Jardins privés
Non accessible
Minéral et vert
Qualitatif



LES TYPOLOGIES GÉNÉRIQUES D'ÎLOTS

L'analyse urbaine met en évidence une série de typologies d'îlots génériques présentes de façon récurrente sur l'ensemble du quartier. Elles peuvent être classées en trois familles de typologies d'îlot: le traditionnel, le compact et l'îlot objet.

Ces trois familles d'îlot se définissent par une somme de caractéristiques touchant à la nature, qualité et forme de son bâti et du vide qu'il génère.

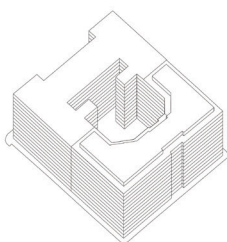
F

BATI

Bâti récent
Une unité
Tissu homogène
Hauteur forte
Hauteur forte
Densité très forte
Limite bâtie franche

ESPACE OUVERT

Coeur d'îlot
Non construit
Bureaux
Jardins privés
Non accessible
Minéral
Peu qualitatif



- **L'îlot traditionnel** se caractérise par sa forme historique avec un front bâti continu à l'alignement avec un intérieur verdurisé.
- **L'îlot compact** se caractérise par une densification de l'îlot traditionnel tout en maintenant une morphologie d'îlot fermé avec un coeur ouvert mais très souvent déjà densifié par rapport à l'îlot traditionnel.
- **L'îlot objet** se caractérise par un abandon du tissu traditionnel pour privilégier des bâtiments objets en retrait du front bâti. Ces objets se développent généralement au départ d'un socle ouvert dans sa relation au tissu urbain environnant.

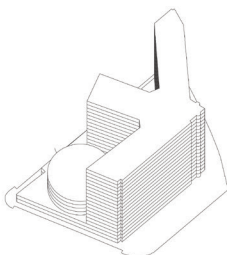
I

BATI

Bâti neuf
Une unité
Tissu homogène
Hauteur homogène
Hauteur très forte
Densité forte
Limite bâtie franche
et par plateaux

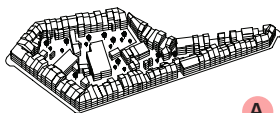
ESPACE OUVERT

Retrait de front bâti
Non construit
NA
Espaces publics
Accessible
Peu qualitatif

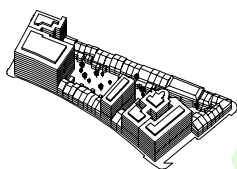


3.1

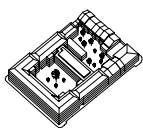
ANALYSE DU CONTEXTE



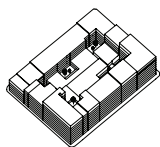
A



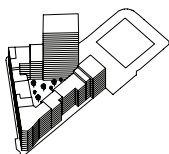
B



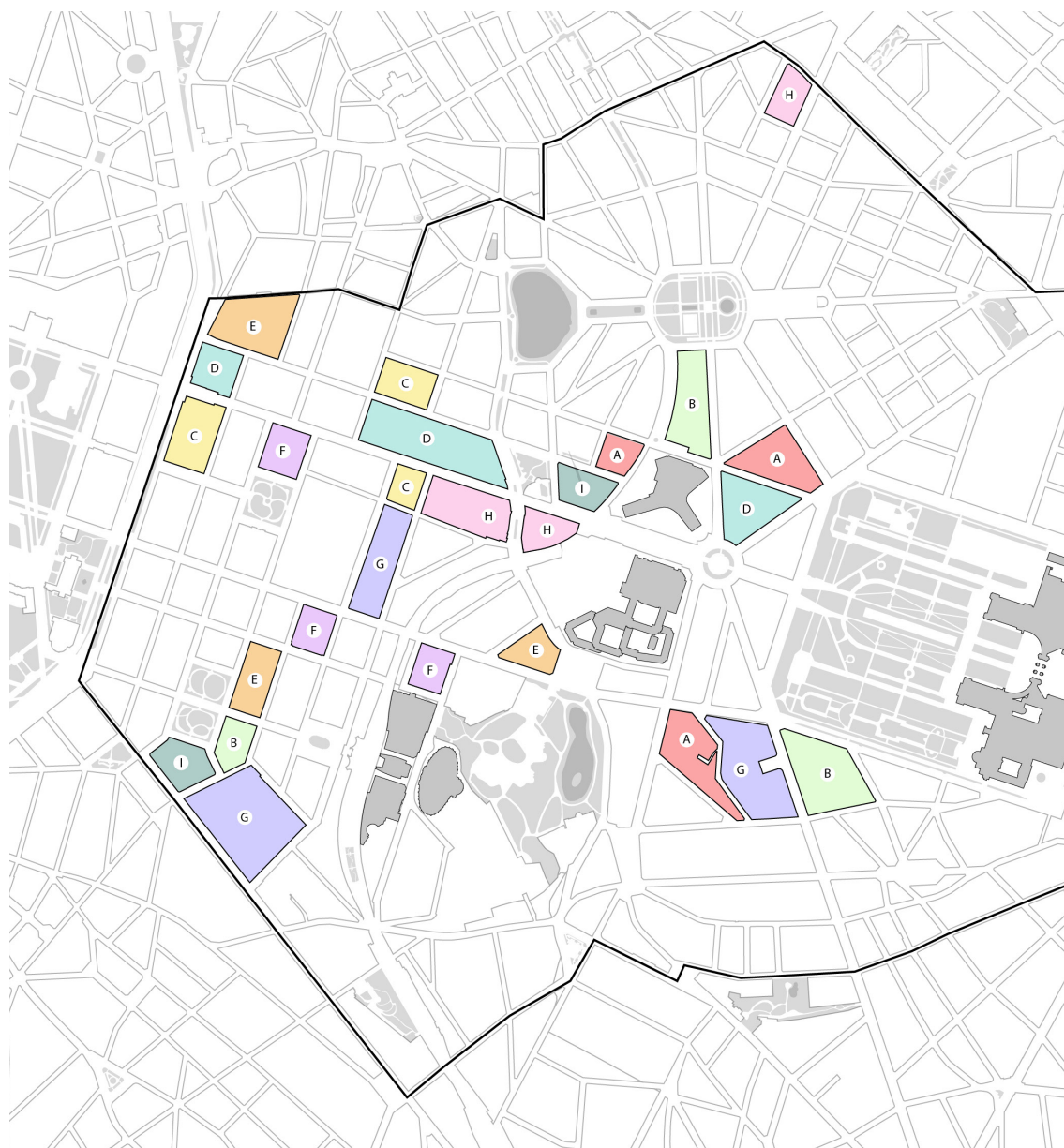
C



D

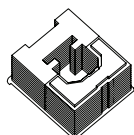


E





F



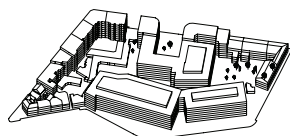
LA CARTE RÉFÉRENTIELLE

Un repérage spatial de ces différents types d'îlots génériques met en perspective l'impact du positionnement de ces îlots au sein du Quartier Européen.

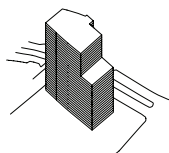
Certains îlots se démarquent alors des autres par leur positionnement stratégique tant pour des questions de représentation, d'accès ou de synergie avec les environs.

A titre d'exemple, un îlot positionné dans l'axe de la rue de la Loi n'a pas la même résonance à l'échelle du quartier, qu'un îlot situé au sud du parc du Cinquantenaire.

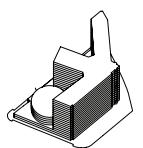
G



H



I



3.1

ANALYSE DU CONTEXTE

PENSER L'EXISTANT



1 Ajouter
Kresings Architektur, WERFT 16, Düsseldorf



3 Suspendre
B-Architecten, Mundo-a, Anvers



6 Rivaliser
V+, Mediasambre Media Center, Charleroi



7

CONSTRUIRE COMPACT



11 Transpercer
Jean Nouvel, Henderson Cifi Tiandi, Chine



14 Surmonter
Mei architects, Renovation, Fenix



15 Superposer
DOT Architects, Pransa mixed-use, Iran



16

NÉGOCIER VIDE & PLEIN



21 Perforer
Ferrier Marchetti Studio, Bureaux, Paris



22 Compacter



25 Chevaucher
Tzannes, Daramu house, Australia



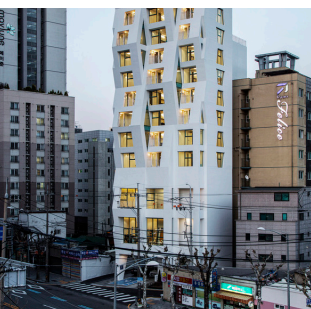
26



Emerger
O2 Design + YTL, Sentul works, Kuala Lumpur



Abiliter
EID Architecture, Minsheng Block, Chine



S'intégrer
Maaps Architects, Mixed use, Corée du sud



9 Incorporer
N. Riedijk & J. Evers, Isala Van Dienst, Bruxelles



20 Faire paysage
Floor Associates, Optima Camelview, Arizona



29 Signaler
A2RC Architects, Up Site, Bruxelles

LES OUTILS DE TRANSFORMATION

Cet atlas d'opérations architecturales met en corrélation un panel de positionnements architecturaux avec les différents types d'îlots et leur potentiel de transformation.

Cette collection de références se voit comme une table d'outils de transformation à opérer sur les différents îlots du quartier.

Une première catégorie s'adresse plus particulièrement aux îlots traditionnels : cette catégorie cible des interventions plus fines dans le bâti existant.

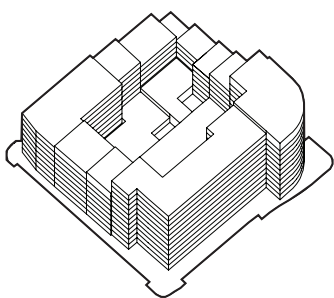
Une seconde catégorie envisage une restructuration ou destruction des îlots compacts en jouant avec des volumes variants, des percées visuelles, une végétalisation des espaces de toitures accessibles...

La troisième catégorie propose différentes versions de l'îlot objet avec une approche plus ou moins audacieuse. Dans ces références, une attention différente est donnée à la question du socle, de l'espace ouvert et de ses usages.

3.1

ANALYSE DU CONTEXTE

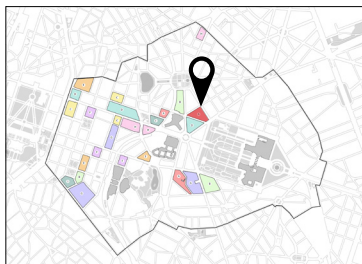
TYPOLOGIE D'ÎLOT



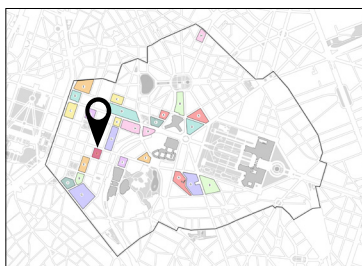
(X)

CARTE RÉFÉRENTIELLE

variante 1



variante 2



variante 3



OUTILS



7 Emerger
O2 Design + YTL, Sentul works, Kuala Lumpur



16 Abiliter
EID Architecture, Minsheng Block, Chine



29 Signaler
A2RC Architects, Up Site, Bruxelles

MATRICE OPÉRATIONNELLE

Extension du bâti	Emerger, intégration du volume dans contexte
Programme du bâti	Logement, administratif, service public
Activation espace public	Activités pour les enfants
Extension espace public	Parc adjacent
Extension du bâti	compact, perforé, empilement, imbrication
Programme du bâti	Bureaux, magasins, café, logement
Activation espace public	Activités commerciales, lieux de rencontre
Extension espace public	Sur deux niveaux accessibles, végétaliser les toitures
Extension du bâti	Densification, verticalité, dominer, signe fort
Programme du bâti	Bureaux, équipement public, logement, crèche
Activation espace public	Activités commerciales, lieux de rencontre, événements
Extension espace public	Dégagement du sol sur îlot négocier la densité

MISE EN PRATIQUE

L'ensemble des outils d'analyse, comme une série d'opérations nous permet d'imaginer et d'évaluer différents scénarios pour chacun des îlots génériques sur l'ensemble du quartier.

3.2

LES TABLES RONDES

L'atelier réunissait des représentants du secteur institutionnel, du secteur associatif local et des experts. Les participants ont formé deux tables rondes, qui ont répondu en parallèle à la question suivante :

« Forme urbaine et patrimoine : quels sont les changements indispensables, souhaitables et inacceptables pour le quartier européen ? »

LES PARTICIPANTS

J.-P. BOUBLAL, *Commissariat à L'Europe et aux Organisations Internationales*

Géraldine LACASSE, *BMA*

Marion Wolfers, *Schuman Square*

Catherine Magnant, *Commission européenne*

Sophie de Crombrughe de Looringhe, *Ville de Bruxelles*

Yves ROUYET, *Commune d'Ixelles*

Tin Meylemans, *Ville de Bruxelles*

Christiane GERLACH-SCHEERER, *Maître Architecte - OIB*

Anne WINTERBERG, *Commune de Saint-Josse*

Véronique FRANCHIOLY, *Bruxelles Environnement*

Marco Schmitt, *Coordination Bruxelles-Europe*

GAQ

Michel vanroye, *Association du Quartier Royal*

Alain Deneef, *Fond Quartier Européen*

Sari LEHKONEN, *Commission européenne*

Christian Frisque, *CRMS*

Catherine DE ZUTTERE, *CRMS*

Marie DEMANET, *ERU*

Harry LELIEVRE, *Urban - DPC*

Didier Quoistiaux, *Ville de Bruxelles*

Lorenzo DE SIMONE, *Commission européenne*

Pierre LEMAIRE, *Perspective*

Sven DE BRUYCKER, *Perspective*

Sybille VALCKE, *DMS*

Oana BOGDAN, *BVB*

Diego LUNA QUINTANILLA, *BUUR pos*

Hélène RILLAERTS, *BUUR pos*

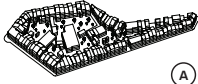
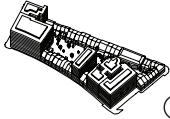

Maëlle VANDENBERGH, *BUUR pos*



↑ Image prise durant les ateliers de concertation
© Diego Luna Quintanilla

3.2

LES TABLES RONDES

MATRICE OPÉRATIONNELLE		LES ÎLOTS TRADITIONNELS		
		 <p>BÂTI Bâtis en accolade, accolés et accolés Cordes multiples Tours horizontales Habitations horizontales Habitations verticales Densité moyenne Cordes à l'horizontale Cordes à la verticale</p> <p>ESPACE OUVERT Parcs et jardins Habitations en équipement espaces publics et services publics Rues, passages et allées Quartier</p> <p>A</p>	 <p>BÂTI Bâtis en accolade, accolés, accolés et accolés Cordes multiples Tours horizontales Habitations horizontales Habitations verticales Densité moyenne Cordes à l'horizontale Cordes à la verticale</p> <p>ESPACE OUVERT Cordes et bâtis Rues, passages Habitations en équipement espaces publics et services publics Quartier</p> <p>B</p>	 <p>BÂTI Bâtis accolés et accolés Cordes multiples et cordes multiples Tours horizontales Habitations horizontales Habitations verticales Densité moyenne Cordes à l'horizontale Cordes à la verticale</p> <p>ESPACE OUVERT Cordes et bâtis Rues, passages Habitations en équipement espaces publics et services publics Quartier</p> <p>C</p>
CRITÈRES D'ÉVALUATION	EXTENSION DU BÂTI			
	PROGRAMME DU BÂTI			
	ACTIVATION ESPACE PUBLIC			
	EXTENSION ESPACE PUBLIC			

LES ÎLOTS COMPACTS

BÂTI

- Forme rectangulaire
- Hauteur de 3 à 5 étages
- Profil simple
- Orientation des façades
- Orientation des façades
- Orientation des façades

ESPACE COUVERT

- Orientation des façades
- Orientation des façades
- Orientation des façades
- Orientation des façades
- Orientation des façades

BÂTI

- Forme rectangulaire
- Hauteur de 3 à 5 étages
- Profil simple
- Orientation des façades
- Orientation des façades
- Orientation des façades

ESPACE COUVERT

- Orientation des façades
- Orientation des façades
- Orientation des façades
- Orientation des façades
- Orientation des façades

BÂTI

- Forme rectangulaire
- Hauteur de 3 à 5 étages
- Profil simple
- Orientation des façades
- Orientation des façades
- Orientation des façades

ESPACE COUVERT

- Orientation des façades
- Orientation des façades
- Orientation des façades
- Orientation des façades
- Orientation des façades

LA MATRICE OPÉRATIONNELLE

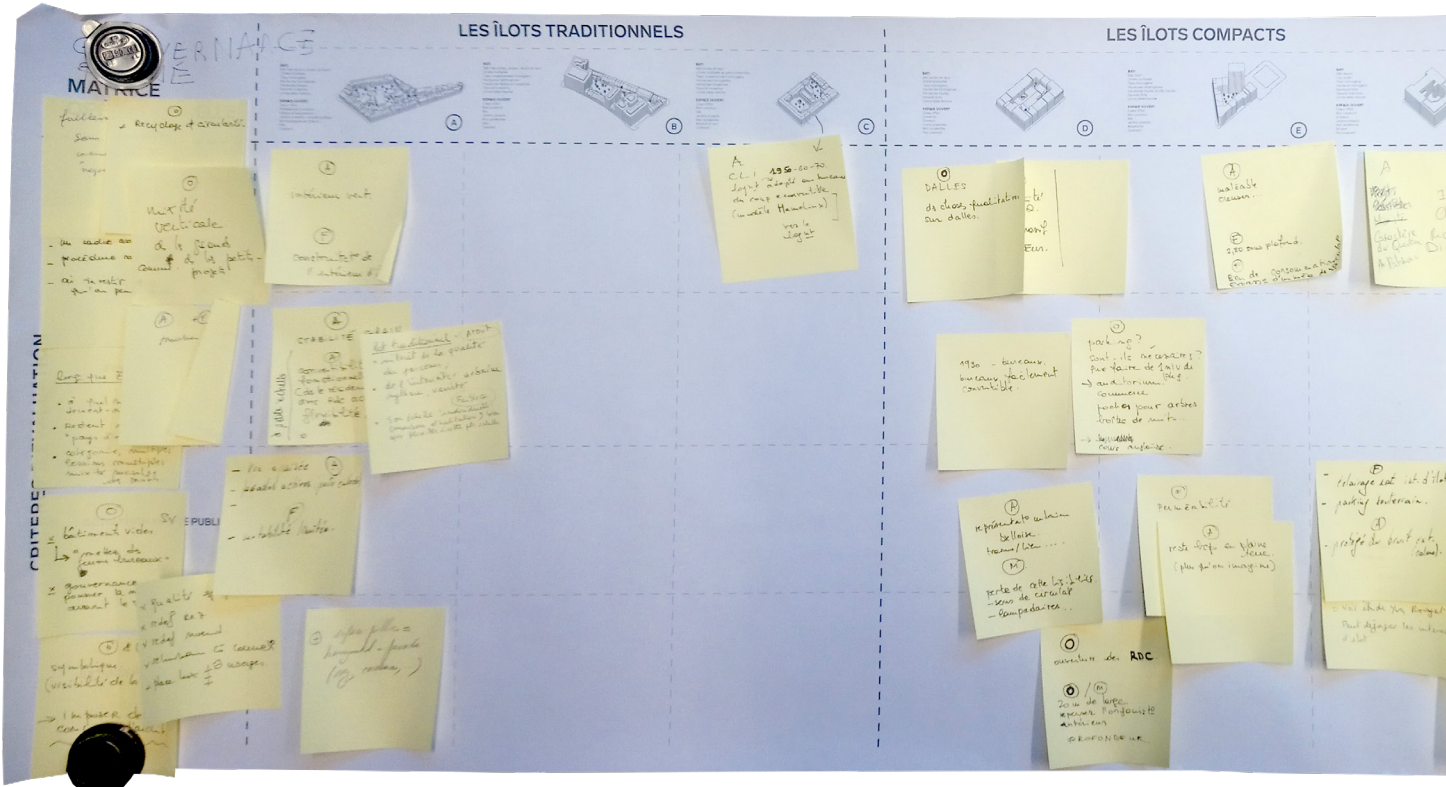
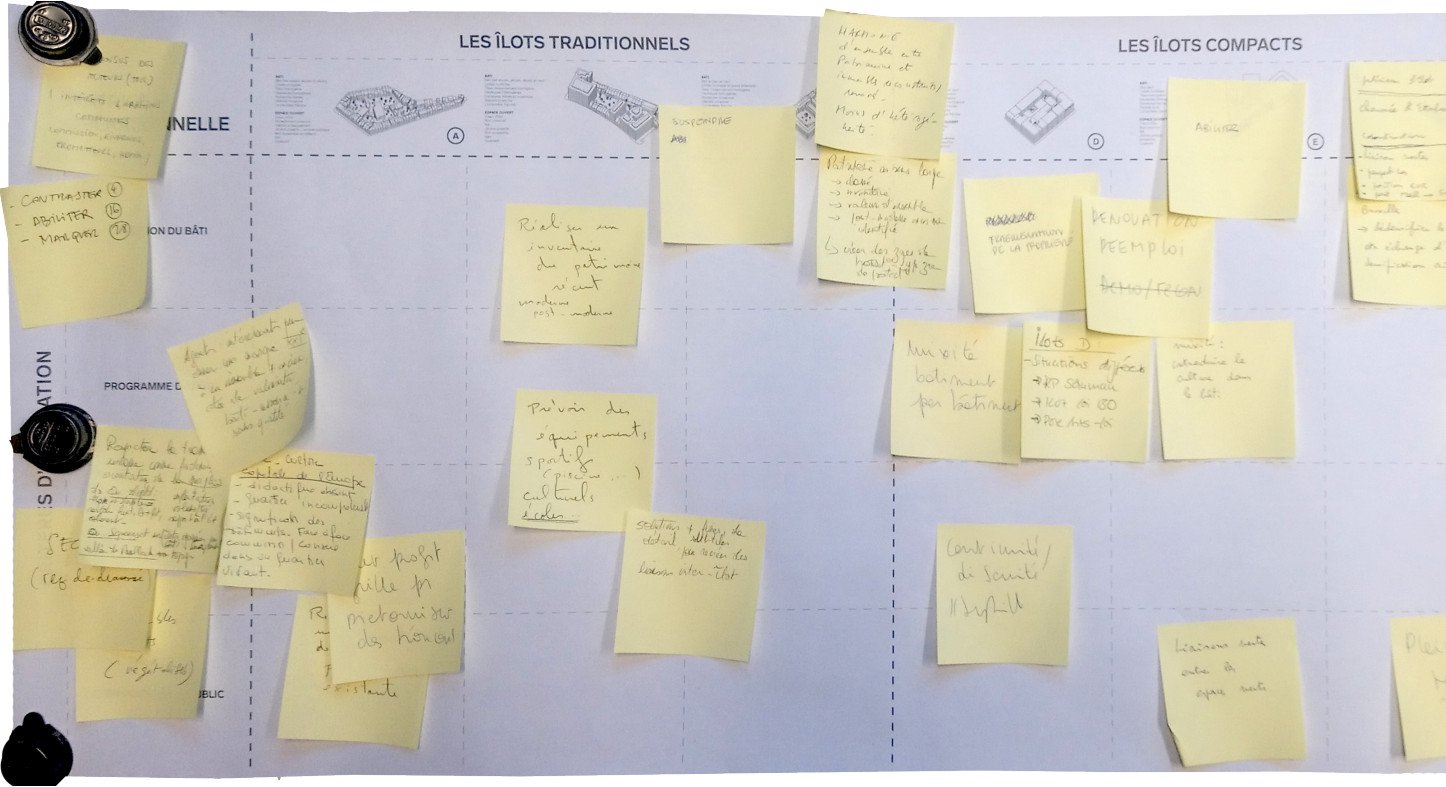
Les participants ont reçu comme support de travail une typologie illustrée et cartographiée des îlots du quartier :

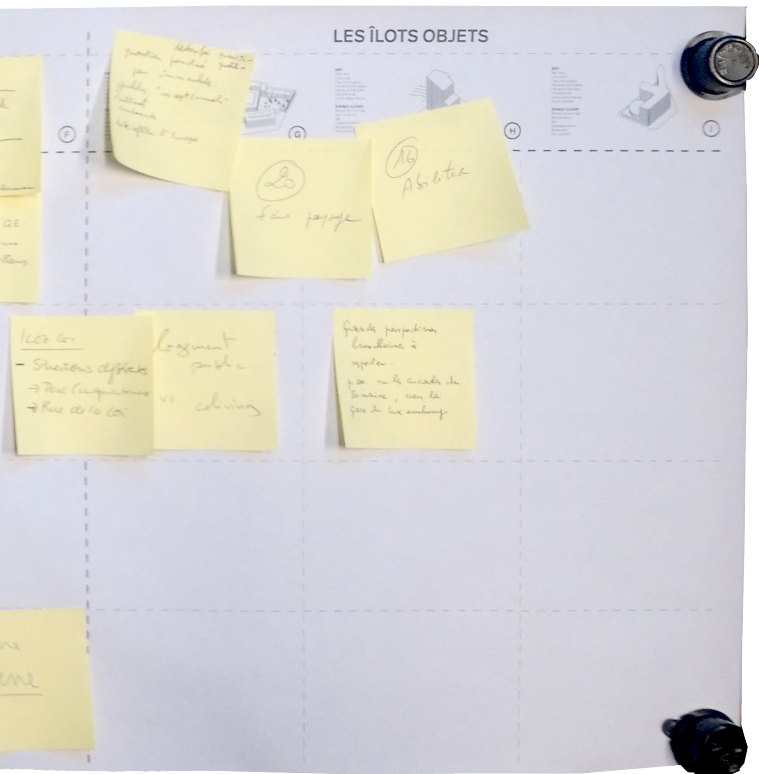
- L'îlot traditionnel
- L'îlot compact
- L'îlot-objet

La consigne était, pour chacun de ces types d'îlot, de déterminer les conditions :

- D'extension du bâti
- D'établissement du programme
- D'extension de l'espace public
- D'activation de l'espace public

3.2 LES TABLES RONDES





LES ATELIERS

Les débats ont été riches et animés. Ils n'ont pas nécessairement pris les mêmes directions sur les deux tables de discussion, mais ils ont permis d'aborder cette question sous des angles multiples.

Cette réflexion a permis de faire ressortir les préoccupations, points d'attention et enjeux à prendre en compte dans l'évolution du quartier, selon le point de vue des multiples participants.

Les éléments principaux de ces discussions sont synthétisés dans les pages ci-dessous.



3.3

LES OBJECTIFS ACTUALISÉS

LES GRANDS THÈMES SOULEVÉS

L'ensemble des grands thèmes soulevés listés ici forment la synthèse des débats durant les tables rondes et qui actualisent les objectifs souhaités pour l'évolution future du quartier.

1. Le rôle de l'UE

- De par son rôle dominant dans le quartier, l'UE se doit d'avoir un rôle d'exemplarité dans son mode d'opération et sa présence.
- Un désir de représentativité, de visibilité positive et d'identité à été exprimé. Ceci en évitant l'architecture neutre, internationale et/ou sans ancrage. Une manière d'opérer par concours peut apporter une plus grande qualité aux projets futurs.
- Dans la mesure du possible, l'UE se doit d'être plus poreuse vis-à-vis des communautés locales et pourrait avoir pour ambition de participer à la synergie des acteurs de terrain.
- Nouvelle politique immobilière de la CE: objectif de réduire les surfaces de 200.000 au total dans tout Bruxelles, l'impact sur le quartier européen doit encore être évalué.
- Quartier européen reste le pôle principale de la CE : besoin d'immeubles de bureaux performants avec un certain volume (min. 10.000 – 15.000 m²).
- Projet Loi 130 du concours de 2019 est annulé.
- Besoin de traiter les ilots en propriété de la Commission différemment et à part des autres ilots (ilots Loi 130, BREY / BREY2, et l'importance stratégique des ilots au long de la Chaussée d'Etterbeek et BERL / CHAR) en particulier en vue de la faisabilité de la mixité des fonctions et des besoins de sécurité de la CE.

2. Densification contenue

- La pertinence du maintien de la densité actuelle a été exprimé en évitant une surdensification de l'existant par la conservation d'une même enveloppe globale. Plutôt que d'envisager des grandes modifications du profil du quartier, de nombreux avis convergent vers l'idée d'une approche plus circulaire de la conception du quartier, en valorisant le déjà-là.
- Pour répondre aux besoins des institutions Européennes, l'objectivation des besoins en superficies est nécessaire. La préservation de l'échelle de quartier est au coeur des préoccupations des participants quitte à envisager, au besoin, la création de superficies supplémentaires dans des quartiers bruxellois subissant une moins forte pression immobilière.
- Permettre à la pleine terre de jouer son rôle partout où cela est possible. Redonner un rôle aux espaces au sol en envisageant des traitements différenciés des rues secondaires : penser les parcours, des ouvertures, des accès en coeur d'îlot, retrouver les cours et jardins... L'impact de la densification doit être limité, en évitant le mitage des terrains où l'accès à la pleine terre est encore possible.

3. Espaces publics et sécurité

- Instaurer un niveau de mixité fonctionnelle qui garantisse une diversité d'activités élargie de la vie en rue de jour et de nuit.
- Penser une programmation qui garantisse l'activation des espaces publics.
- Eviter la réalisation de rez-de-chaussée opaque ou en vitrages réfléchissants.
- Orienter les espaces logistiques et de dessertes des bâtiments dans le respect des typologies de voiries environnantes.
- Favoriser des aménagements qui permettent un équilibre convivial et esthétique entre le besoin de contrôle et sécurité liés à la présence des institutions européennes, et le maintien de dynamiques sociales des espaces publics. La qualité de vie dans le quartier pourrait être fort impactée par un accroissement de ces dispositifs de sécurité.
- Tendre vers une plus grande qualité de nos aménagements urbains : si le quartier européen doit jouer un rôle de représentativité de nos grandes institutions (européennes, belges, bruxelloises...), nous sommes en droit d'exiger une meilleure image de marque.

3.3

LES OBJECTIFS ACTUALISÉS

LES GRANDS THÈMES SOULEVÉS

4. Caractéristiques des typologies

- Principe général qui doit mener en priorité à la préservation du bâti. Une préservation des îlots et de leur composition historique à conserver.
- Opter pour des projets qui valorisent le maintien des typologies existantes et privilégient le réemploi.
- Laisser sa place aux institutions européennes tout en insistant sur leurs rôles et responsabilités au sein du quartier.
- Respecter la trame en damier et les rues à angles droits qui constituent un héritage du passé et participent aux caractéristiques identitaires du quartier.
- Rechercher harmonie et dialogue (ce qui ne signifie pas homogénéité) entre différentes époques de constructions, différentes esthétiques, tout en évitant les rapports de force entre existant et nouveau, mais aussi entre nouveau et nouveau.
- Privilégier la mise en valeur des perspectives urbaines et historiques. Prendre la mesure patrimoniale des séquences de façades en série.
- Explorer les pistes que peuvent apporter les ouvertures des rez-de-chaussée comme socles actifs et perméables en dialogue avec l'espace ouvert. Ce rapport est un point important, tant dans l'îlot dense que dans l'îlot objet.

5. Pleine terre & Espaces végétalisés

- Penser la qualité des logements et bureaux en lien avec ou comme partie intégrante des espaces verts. Un besoin particulièrement révélé durant la crise sanitaire. Ce besoin est ressenti dans les milieux urbains denses, et en particulier dans le quartier européen.
- Faciliter l'accès aux espaces végétalisés pour tous : ces espaces peuvent être de plusieurs natures. Leur mise en réseau doit contribuer à la constitution d'une offre continue et qualitative. Cette continuité est à privilégier pour permettre de rejoindre facilement le réseau depuis tout point du quartier.
- Les espaces végétalisés comme facilitateur de vie en collectivité. Différentes typologies d'espaces ouverts sont présents dans le quartier. Leur végétalisation peut prendre de multiples formes : parcs, toitures et dalles végétalisées, intérieurs d'îlots, rues-parcs...
- Penser les espaces (ou)verts comme part essentielle de chaque nouveau projet de construction.
- Préserver les intérieurs d'îlots et leurs qualités intrinsèques comme lieu de calme à destination des usagers. Qualité des parcours et des rythmes dans la rue traditionnelle.
- Privilégier la création de pocket park au sein des îlots objets.

6. Création d'outils opérationnels et accompagnement de projets

- Favoriser l'accompagnement de projets exemplaires.
- Tirer profit des exemples des project Lines, ou la vente sous conditions développés récemment pour le Quartier Nord (cf. BMA) : indication des grandes lignes communes, mais aussi des points de divergences à traiter.
- Dans les dialogues entre acteurs, ne pas systématiquement vouloir atteindre un consensus ni rechercher le compromis. Accepter qu'il y ait des décisions non convergentes. Toutefois, il est impératif d'établir clairement les points qui sont essentiels pour le quartier et de s'y tenir (mixité, performance environnementale...)

3.3

LES OBJECTIFS ACTUALISÉS

LES GRANDS THÈMES SOULEVÉS

7. La Gouvernance

- Tendre vers une gouvernance de projet transparente et efficace. La gestion actuelle n'est souhaitable pour personne : ni les propriétaires privés, ni les autorités publiques, ni les projets ne bénéficient d'une situation en perpétuelle modification. Il est impératif d'établir des lignes directrices claires auxquelles se tenir pour le développement de projet de qualité.
- Assurer un dialogue qualitatif : avoir l'excellence comme point de mire dans le développement de projets. Favoriser les procédures de concours d'architecture pour la réalisation de projets d'envergure.
- Réduire les temps de procédures.
- Ne pas laisser s'instaurer, à nos dépens, une logique de la ville comme marché immobilier : les qualités architecturale et urbanistique du quartier pâtissent des mécanismes de spéculation. Les projets ne sont pas conçus pour apporter une qualité de vie à des futurs occupants. Ils sont conçus comme des biens de consommation (ou produits financiers) qu'il importe peu de voir occuper par des usagers au quotidien.
- Empêcher que la politique de «l'attente» soit encore tenable pour les propriétaires : mettre en place des mécanismes qui induisent la nécessité d'avoir des occupants dans chaque immeuble.

8. Politique de transition

- Explorer les possibilités de mise à disposition des bâtiments vides : pour du logement, pour des startups, pour de nouvelles occupations à vocations sociales ou culturelles... de nombreuses initiatives émanent du terreau bruxellois. Le quartier européen pourrait s'en saisir et devenir un incubateur privilégié de ce genre d'initiative. Ces opportunités seraient autant d'opportunités pour le quartier dans son ensemble et participeraient à une véritable transition: changement d'image, mixité, réappropriation...
- La dynamique actuelle de downcycling pousse à diminuer l'espace disponible par personne dans les bureaux. Cette diminution induit une perte de valeur des superficies de bureau dans le quartier (puisque'elle diminue les besoins en m² des occupants). Cette perte est également une opportunité à saisir pour induire de nouvelles pratiques. De surcroît, il est dans l'intérêt des propriétaires de ne pas laisser cette perte de valeur dévaluer totalement leurs biens, mais plutôt de viser des manières d'instaurer de nouvelles logiques d'occupation dans le quartier.

9. Mixité

- Reconnaître et acter les valeurs du tissu traditionnel dans sa capacité à intégrer une certaine forme de micro-mixité : ces bâtis sont adaptables à des activités libérales, commerces, partages de fonctions... La mixité au sein du quartier ne nécessite pas la démolition de ce genre de typologies
- Prendre en considération la grande capacité d'adaptation des typologies de bureaux construites dans les années 1930. Il s'agit le plus souvent de structures facilement convertibles et bien conçues.
- Quelles nouvelles opportunités pour la revalorisation des parkings souterrains ? Peuvent-ils être porteurs de nouveaux usages ? Auditorium, commerces, boîtes de nuit, réserves de terres pour des plantations au niveau zéro, cours anglaises...
- Mixité des fonctions publiques horizontale dans les immeubles de la CE n'est pas facile : prioriser une mixité des fonctions dans différents immeubles (aussi difficile si la CE est propriétaires / développeurs).
- Eviter la monofonctionnalité, le mono-social, le vide...

ANNEXES

Le document qui suit reprend l'ensemble du matériel brut de support aux présentations lors de l'animation des workshops participatifs.

