

Maîtrise d'ouvrage:
Perspective Brussels



USQUARE

PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

PAD CASERNE

15 DECEMBRE 2018



MAÎTRE D'OUVRAGE :

perspective.brussels

Bureau bruxellois de la planification)
rue de Namur 59, B-1000 Bruxelles
T: +32 (0)2 435 42 00
F: + 32 (0)2 435 43 99
E: info@perspective.brussels

Chargés de projet :
Milène Deneubourg
Géraud Bonhomme

BUREAU D'ÉTUDES :

URBANISME

BUUR CVBA

Bureau d'Urbanisme

Sluisstraat 79 / 03.02 | B-3000, Leuven
Korenmarkt 14A | B-9000, Gent
E : Info@buur.be | www.buur.be
T : +32 (0)16 89 85 50

Chargés de projet et collaborateurs :
Teodora Capelle
Anna Sans Orriols
Louis Bonte
Donatas Baltrusaitis
Hélène Rillaerts
Tom Uyttendale
Katerina Dimadi
Kristine Verachtert

PROGRAMMATION

IDEA Consult

Développement territorial et immobilier

Joseph II straat 40 B1
1000 Brussels
Belgium
T : +32 (0)2 282 17 10
E : info@ideaconsult.be

Chargé de projet et collaborateurs:
Hélène Guérard
Lucien Kahane

« Le projet des casernes bénéficiera à l'ensemble de la Région de Bruxelles Capitale. Celui-ci permettra la création d'un réseau international de relations académiques et professionnelles centré sur la reconnaissance du constat « Bruxelles, ville étudiante » et dépassant le cadre habituel de la segmentation philosophique et/ou linguistique. Plus particulièrement, le site des Casernes, proche des campus universitaires de l'ULB et de la VUB, mais aussi au carrefour de plusieurs lignes importantes de transport en commun, présente des potentialités de reconversion permettant l'implantation d'une cité internationale étudiante. Les casernes ixelloises représentent une superficie de 4,5 ha. Une étude de définition fixe les contours du concept de cité internationale étudiante, tout en explorant l'intégration urbaine possible d'un tel projet. Cette identité sera marquée de manière concrète et visible (signalétique particulière, réaménagement de l'axe entre les deux campus, ...) et sera communiquée sur l'ensemble des plans de Bruxelles [...]. »

Extrait du Plan Régional de Développement Durable (PRDD), 2017

SOMMAIRE

PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR	1
GLOSSAIRE ET LISTE D'ACRONYMES	9
1. VOLET INFORMATIF	11
LES CASERNES D'IXELLES - UN MORCEAU DE VILLE INTÉGRÉ	12
GENÈSE DU PROJET	14
L'OUTIL PAD	15
ENJEUX DU TERRITOIRE	16
CONTEXTE URBAIN LOCAL	20
PRESENTATION DU SITE	22
HISTORIQUE ET VALEUR PATRIMONIALE	26
GOUVERNANCE ET ACCOMPAGNATEURS DU PROJET	30
UNE ACTIVATION RAPIDE POUR UNE UTILISATION EFFECTIVE	31
2. VOLET STRATEGIQUE	33
2.1. VISION	34
UN PROJET UNIVERSITAIRE INNOVANT POUR BRUXELLES	36
UN NOUVELESPACE DE RENCONTRE POUR LE QUARTIER	38
UN PROGRAMME INNOVANT ET MIXTE	40
UN PROJET COHÉRENT AVEC L'IDENTITÉ HISTORIQUE ET LES FUTURS BESOINS DU SITE	41
DURABILITÉ ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE	42
2.2 PRINCIPES URBANISTIQUES	44
2.2.1 D'UN SITE ENCLAVÉ VERS UN NOEUD DE LIAISON	47
UN SITE CONNECTÉ ET PERMÉABLE	48
"UNE DIAGONALE ACTIVE"	50
DES ACCÈS IDENTIFIABLES	52
2. 2. 2 UNE FORME URBAINE RECONNAISSABLE	59
UNE MORPHOLOGIE MILITAIRE	60
INTERVENTION SUR LE PATRIMOINE ET BÂTIMENTS EXISTANTS	62
LE MUR D'ENCEINTE	64
PRINCIPES D'IMPLANTATION ET GABARITS	66
2. 2. 3 DES ESPACES PUBLICS FÉDÉRATEURS	81
COMPLÉMENTARITÉ DES PRINCIPAUX ESPACES PUBLICS	82
LE PARVIS- LE RAPPORT BATIMENTS - ESPACE PUBLIC	88
PRINCIPES URBANISTIQUES POUR LE BÂTIMENT F :	90
STATUT DES ESPACES OUVERTS	96

RELATION ESPACES PUBLICS / ESPACES PRIVÉS	96
PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC	98
2. 2. 4 UN PROGRAMME AMBITIEUX	103
PROGRAMME – AMBITIONS ET TRADUCTION	104
SUPERFICIES TOTALES	105
PROGRAMMATION	106
PROGRAMME D'APPEL SUR LE PÉRIMÈTRE	108
POTENTIEL PROGRAMME BÂTIMENT F+G	110
UNE OFFRE EN LOGEMENTS MIXTES FAMILIAUX ET ÉTUDIANTS	112
POTENTIEL PROGRAMME BÂTIMENT H	113
UNE OFFRE COMMERCIALE INNOVANTE	114
2.2.5 UN LIEU RÉSERVÉ AUX MODES ACTIFS	117
UN SITE HYPERACCESSIBLE RÉSERVÉ AUX MODES ACTIFS	118
STRATEGIE DE STATIONNEMENT	122
LIVRAISONS	124
2.2.6 FRANGE JULIETTE WYTSMAN :	127
UN ENSEMBLE COHÉRENT	127
UNE RUE ANIMÉE POUR IXELLES	128
3. ANNEXES	137
4. VOLET REGLEMENTAIRE	161

GLOSSAIRE ET LISTE D'ACRONYMES

DIFFÉRENTES DÉNOMINATIONS DU SITE:

Usquare.brussels
Caserne de gendarmerie d'Ixelles
Ancienne caserne de la gendarmerie d'Ixelles
Ancienne école royale de gendarmerie d'Ixelles
Casernes d'Ixelles
Casernes

OUTILS URBANISTIQUES:

CoBat : Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire
PRDD : Plan Régional de Développement Durable
PRAS : Plan Régional d'Affectation du Sol
PAD : Plan d'Aménagement Directeur
PAD Casernes : Plan d'Aménagement Directeur Casernes
PPAS: Plan Particulier d'Affectation du Sol
RIE : Rapports sur les Incidences Environnementales
RRU : Le Règlement Régional d'Urbanisme

ACTEURS URBAINS PARTICIPANTS AU PROJET:

Perspective.brussels:
Centre d'expertise régional et initiateur de la stratégie de développement du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, maître d'ouvrage du PAD Caserne
BUP : Bruelles Urbanisme et Patrimoine
SAU : Société d'Aménagement Urbain
BE : Bruelles Environnement
BM : Bruelles Mobilité
ULB : Université Libre de Bruelles
VUB : Vrije Universiteit Brussel

1. VOLET INFORMATIF

LES CASERNES D'IXELLES - UN MORCEAU DE VILLE INTÉGRÉ

Le Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Casernes est un projet unique en Région Bruxelles-Capitale. Après près d'un demi-siècle, Bruxelles verra apparaître un nouveau projet dédié à l'innovation et à l'excellence académique. Le projet, dénommé Usquare a l'ambition de rapprocher connaissance, ville, habitants, dans un cadre urbain adapté aux nouveaux modèles sociétaux d'habitation, de formation, de travail et d'interaction.

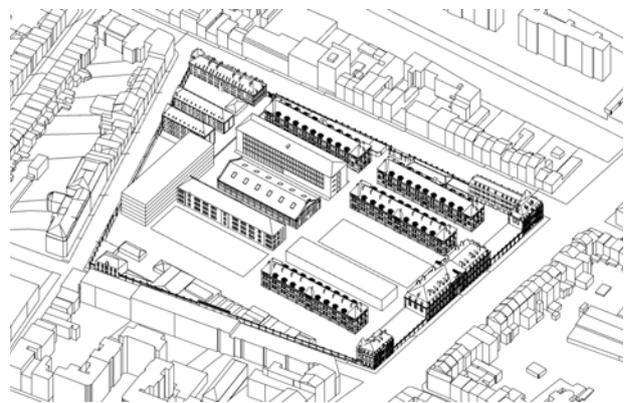
Il porte sur la réaffectation d'un complexe de bâtiments groupés dans l'enceinte de l'ancienne école de gendarmerie (ou casernes d'Ixelles) sur une surface de 38.500m².

Issu d'un partenariat entre la Région et les universités ULB et VUB, le projet de développement du site des Casernes en tant que quartier universitaire est ambitieux. Le projet aura pour vocation, d'une part, d'assumer un rayonnement métropolitain et international et d'autre part, de servir les intérêts locaux en contribuant à la vie du quartier. L'ancienne caserne se prête à intégrer harmonieusement la future cité internationale étudiante, du logement familial, ainsi que des services et des équipements collectifs et/ou partagés.

Outil flexible et stratégique, fixant les invariants du projet tout en laissant la liberté d'adapter et de développer un projet innovant, le PAD autorisera la mise en œuvre de ce projet régional phare dans un court délai.

Le projet visera également à respecter et à mettre en valeur les ressources architecturales présentes sur le site.

Le PAD est élaboré dans une démarche de développement durable, de qualité environnementale et de qualité paysagère de façon à offrir une qualité de vie optimale à ses usagers.



INFORMATIONS-CLÉS

Situation : le site est délimité par le Boulevard Général Jacques, l'avenue de la Couronne, la rue Fritz Toussaint et la rue Juliette Wytzman.

3,85 ha : la surface au sol du quadrilatère de l'ancienne caserne

44.200 m² : la surface des bâtiments de l'ancienne caserne

+/- 540 m : la longueur du mur d'enceinte de l'ancienne caserne

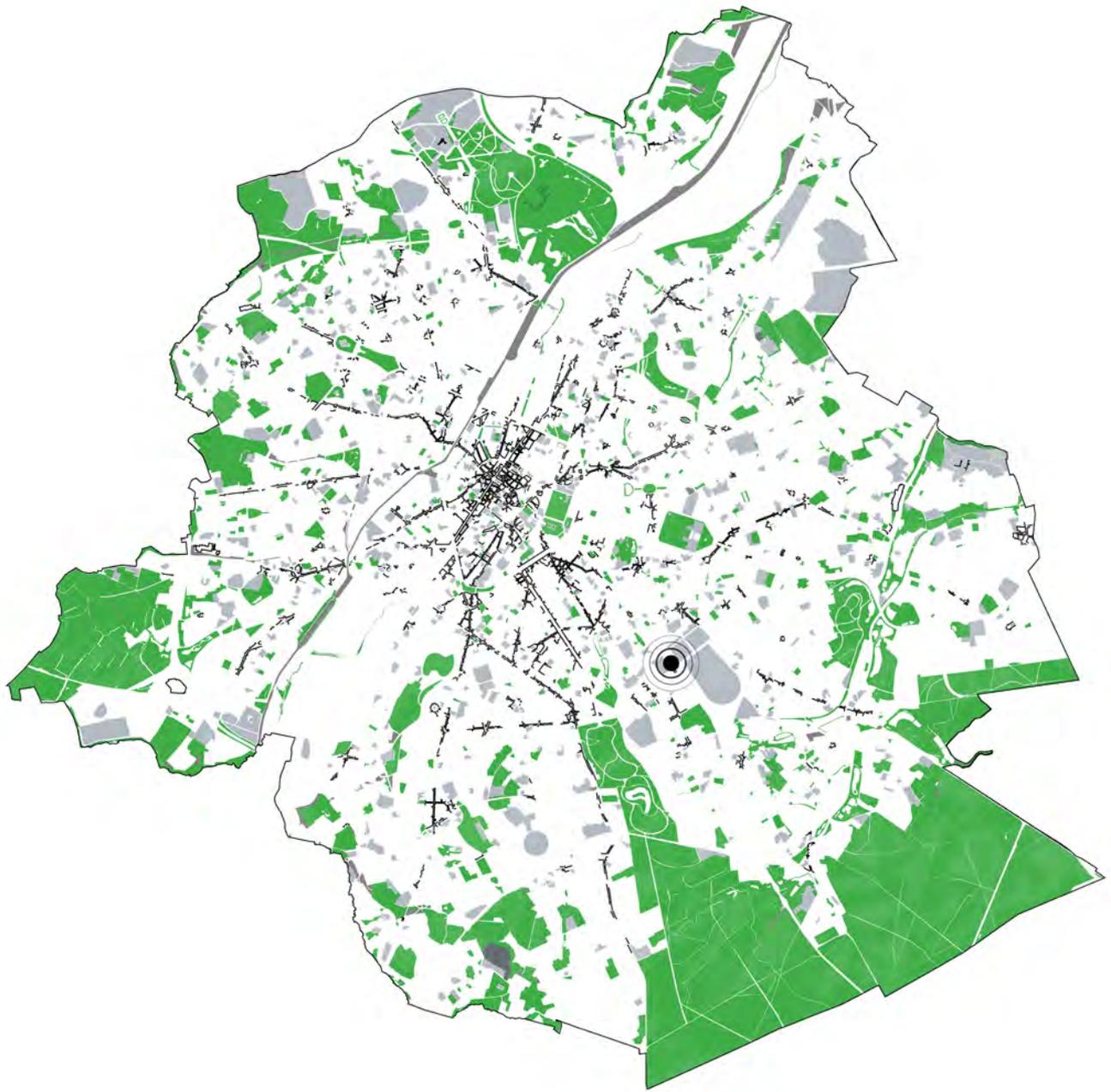
Possibilité de reconversion :

+/- 9.300 m² : d'équipements universitaires,

+/- 1.400 m² : la surface de la halle dédiée à l'alimentation durable,

+/- 18.000 m² : de logements pour étudiants,

+/- 20.000 m² : de logements pour familles.



-  *Espaces verts paysagers*
-  *Équipement*
-  *Zones d'activité urbaine intense*

GENÈSE DU PROJET

Le site des casernes d'Ixelles a été identifié depuis plusieurs années par la Région de Bruxelles-Capitale comme lieu d'intérêt régional. Effectivement, la libération progressive de cet ensemble clos par la police fédérale offre des opportunités de développement urbanistique dans un quartier bien desservi et marqué par sa vocation académique.

Plusieurs outils majeurs de planification ont été pris en compte dans l'élaboration du Plan d'Aménagement Directeur, PAD Casernes :

- la Déclaration de Politique Régionale 2014-2019,
- le projet de Plan Régional de Développement Durable,
- l'étude exploratoire (2016).

La déclaration de politique gouvernementale de juillet 2014 a marqué l'intérêt régional pour le site et le potentiel de développement d'une cité internationale étudiante à cet endroit.

Ainsi, la Région de Bruxelles-Capitale a fait réaliser une étude exploratoire de reconversion en 2016 par le bureau d'études MSA-IDEA.

Cette étude a permis d'évaluer le potentiel maximal de développement d'un programme mixte sur le site des casernes d'Ixelles :

- environ 770 logements étudiants,
- environ 200 logements familiaux,
- des commerces et horeca,
- des équipements d'intérêt local,
- un équipement partagé dans le Manège,
- une Maison Internationale,
- un incubateur de recherche, des espaces de co-création et de diffusion,
- des espaces publics.

Afin de trouver le juste équilibre entre cette programmation et la création d'un quartier convivial, intégré et durable, le PAD Casernes a étudié et objectivé plusieurs scénarios. Pour assurer une mixité qualitative des affectations, certains programmes ont été réduits. L'évaluation des incidences environnementales a permis d'identifier le scénario idéal pour l'accomplissement des ambitions régionales.

Le projet de PRDD soumis à enquête en 2016 a acté ce site comme composant d'un pôle de développement prioritaire et a développé une vision.

La Région de Bruxelles-Capitale a racheté le site début 2018.

Dans le cadre du partenariat avec les universités VUB-ULB, les universités ont présenté un dossier de candidature au programme opérationnel FEDER 2014-2020 et obtenu un financement. Le projet FEDER actuel, évolution du projet candidat, propose un véritable centre universitaire dédié au développement durable et proposant des activités de sensibilisation du public, de la recherche fondamentale et participative sur le thème de l'économie circulaire, de la consommation écoresponsable et contribuerait à favoriser la création d'emplois locaux non délocalisables et le développement des entreprises « jeunes pousses » bruxelloises. Ce projet 'FEDER' des universités s'intègre au processus de planification du projet de PAD.

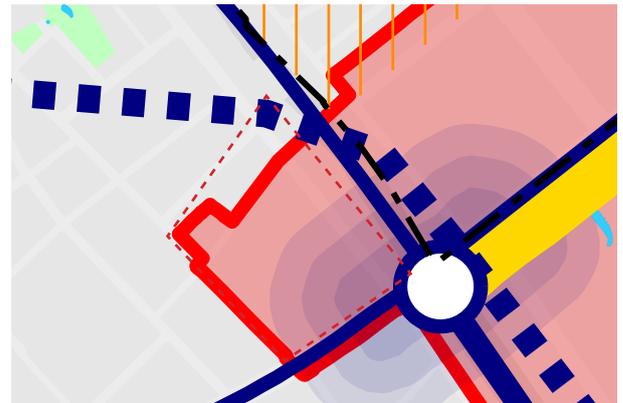
L'OUTIL PAD

Le Plan d'Aménagement Directeur Casernes est appelé à accompagner le processus de transformation et à garantir la transition du site vers une nouvelle dynamique urbaine.

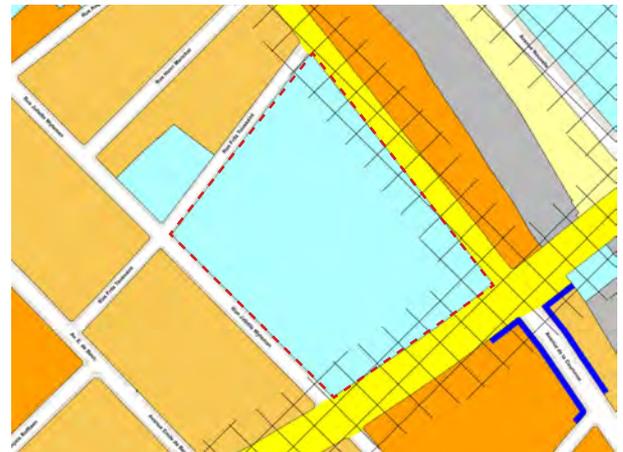
Le plan d'aménagement directeur est un nouvel outil de planification régional issu de la réforme du code bruxellois de l'aménagement du territoire (Co-BAT). Il a pour but de faciliter et accélérer le développement des zones d'importance stratégique pour la Région.

Le CoBat prévoit que le PAD a valeur indicative à l'exception des dispositions auxquelles le Gouvernement donne expressément force obligatoire et valeur réglementaire (art. 30/9). Les dispositions du PAD, ont donc une force juridique différente :

- les dispositions réglementaires : ces règles doivent toujours être respectées Il n'est pas possible d'y déroger.
- les dispositions indicatives : Les dispositions constituent des « lignes de conduite » pour les autorités notamment lors de la délivrance des permis . Elles ne peuvent s'en écarter que moyennant une motivation.



- PRDD
- Axe de développement économique
 - Pôles de développement prioritaires
 - Noyau d'identité locale existant
 - Zone de revitalisation urbaine 2016 (arrêté du 10 novembre 2016)
 - Ligne de TC de haute capacité existante
 - Gare/halte existante (chemin de fer et métro)
 - Ligne de TC de haute capacité à créer ou à étudier



- PRAS
- Zones d'habitation
 - Zones mixtes
 - Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
 - Zones de chemin de fer
 - Liseré de noyau commercial ;
 - ZICHEE



- Ligne de chemin de fer
- Gare
- Voirie régionale
- Zone 30
- Caméra de vitesse
- Itinéraire cyclable
- Station Villo
- Rack Isolé

ENJEUX DU TERRITOIRE

UN BESOIN IDENTIFIÉ

La volonté de la Région de développer un programme universitaire est un élément majeur dans la décision au même titre que la création d'un véritable quartier via la construction de logements familiaux. Le diagnostic socioéconomique a fait ressortir deux enjeux majeurs pour le logement :

- le déficit en logements familiaux,
- le déficit en logements étudiants.

Sur base des études réalisés par l'Agence de développement Territorial et le Département Connaissance Territoriale de Perspective, le nombre d'étudiants à Bruxelles est évalué à +/- 80.000 étudiants. On estime que la population étudiante devrait continuer à croître d'ici 2020 pour atteindre les 100.000 étudiants. La demande en logements étudiants sur Bruxelles varie actuellement entre 7.000 et 9.000 logements avec une demande particulière pour les logements étudiants à loyer mensuel inférieur à 350 euros.

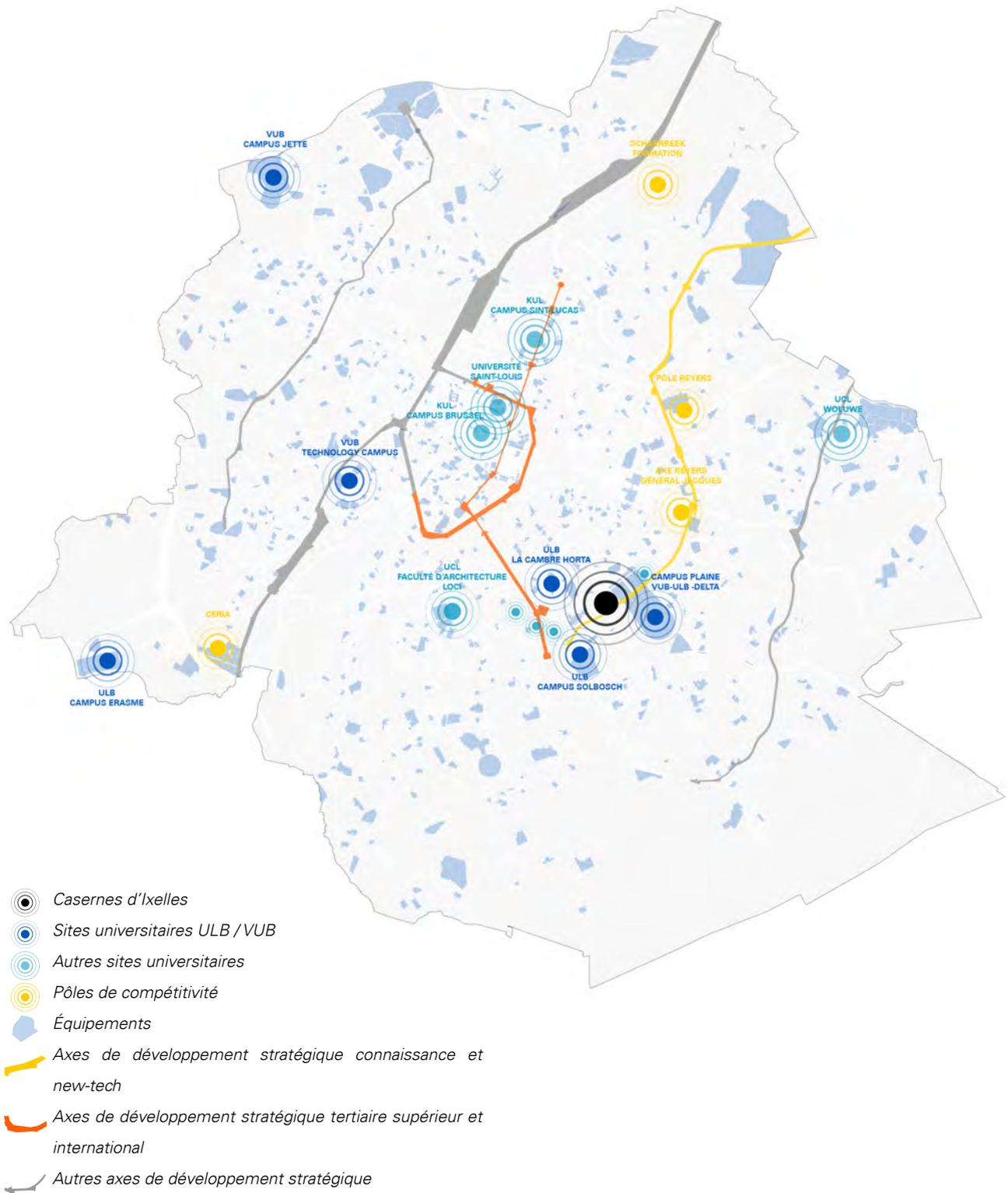
La demande en logements étudiants à l'échelle régionale risque de croître en situation prévisible avec une demande en logements étudiants estimée entre 6.500 et 7.000 logements supplémentaires d'ici 2025. La majorité des logements étudiants se situent à proximité des établissements avec une concentration encore plus significative autour des campus.

Dans ce cadre, en 2015 la Région a adopté « le plan logement étudiant » constitué de dix mesures visant à développer le logement étudiant à Bruxelles.

UN POTENTIEL DE LOCALISATION AU RAYONNEMENT RÉGIONAL

Le site des Casernes se trouve au cœur d'un réseau dense de pôles universitaires. Étant donné l'importance à l'échelle régionale du pôle universitaire, les casernes d'Ixelles et d'Etterbeek ont été définies comme axe prioritaire au développement d'unités de logements pour étudiants. En effet, les communes d'Ixelles et d'Etterbeek concentrent environ 37% des logements étudiants en Région bruxelloise.

Sa proximité avec des axes de développement stratégique, justifie de fait son futur rôle métropolitain.



FAIRE VALOIR UNE GRANDE ACCESSIBILITÉ

Le site des Casernes est situé au croisement d'axes urbains importants de Bruxelles, le boulevard Générale Jacques et l'avenue de la Couronne.

La gare d'Etterbeek, le réseau dense de transport en commun (tram, desserte TEC et De Lijn) et la proximité avec les universités ULB et VUB confèrent une grande accessibilité au site. Celle-ci est un facteur critique pour le succès du programme du site.

Au niveau de son accessibilité en voiture, la zone concentre un flux important aux heures de pointe et une saturation du parking en voirie. La principale desserte depuis ou vers l'extérieur de la ville se fait via la E411 (viaduc) qui se situe à 2km.

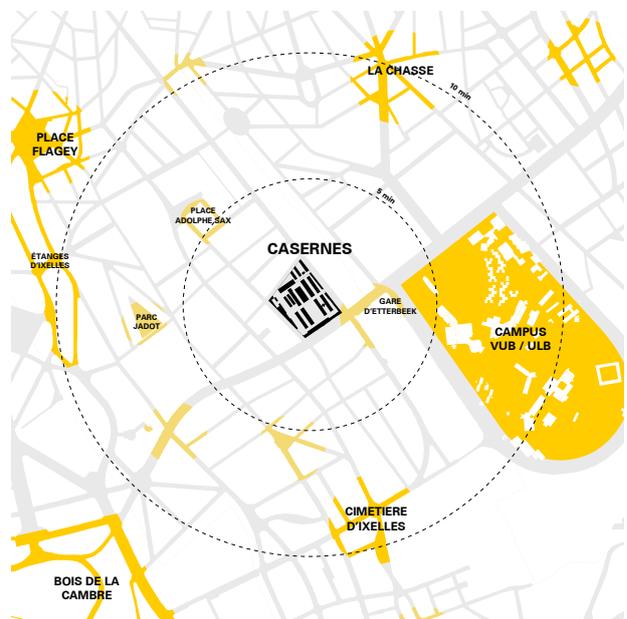


-  Casernes d'Ixelles
-  Réseau S
-  Réseau de métro
-  Réseau de tramway
-  Nœud de transports majeurs
-  Nœud de transports importants

UN BESOIN EN ESPACES PUBLICS

À Ixelles, la structure des espaces publics au sein de la trame urbaine se polarise actuellement autour de nœuds relativement éloignés du périmètre : la place Flagey, le cimetière d'Ixelles, la Chasse. La morphologie de ces deux dernières s'apparente de plus à des carrefours et des rues qu'à de véritables lieux destinés aux piétons.

Le quartier manque d'espaces verts et de parcs à proximité immédiate.



-  Différents nœuds urbains situés à proximité du site

Exemple des espaces publics ixellois

La Chasse est un carrefour important, un des centres majeurs de la commune voisine d'Etterbeek.



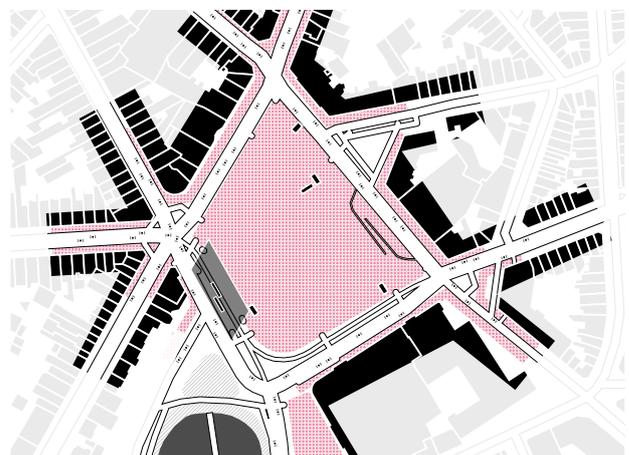
La chasse

Situé entre les 2 principaux campus de l'ULB et de la VUB et à proximité du bois de la Cambre, le quartier du **cimetière d'Ixelles** attire une population très diversifiée. Familles, étudiants et retraités se croisent dans les nombreux commerces de proximité.



Cimetière d'Ixelles

Au cœur de la commune d'Ixelles, **la place Flagey** est un point de repère majeur pour les bruxellois. Un grand espace central et libre d'installation permet d'y organiser des marchés, des concerts et d'autres événements ponctuels. Cependant le site souffre de l'impact négatif de la mobilité.



Place Flagey,

CONTEXTE URBAIN LOCAL

Le site de Casernes témoin d'un ensemble historique cohérent

Historiquement, le site fait partie de l'ensemble des casernes belges et bruxelloises développées entre la fin du XIXe siècle et le début du XXe. siècle, au long du boulevard Général Jacques. En comparaison avec d'autres établissements qui ont subis des changements et des destructions majeurs, le site des casernes d'Ixelles est relativement bien conservé. Seuls les bâtiments détruits lors du bombardement du 7 septembre 1943 ont été remplacés.

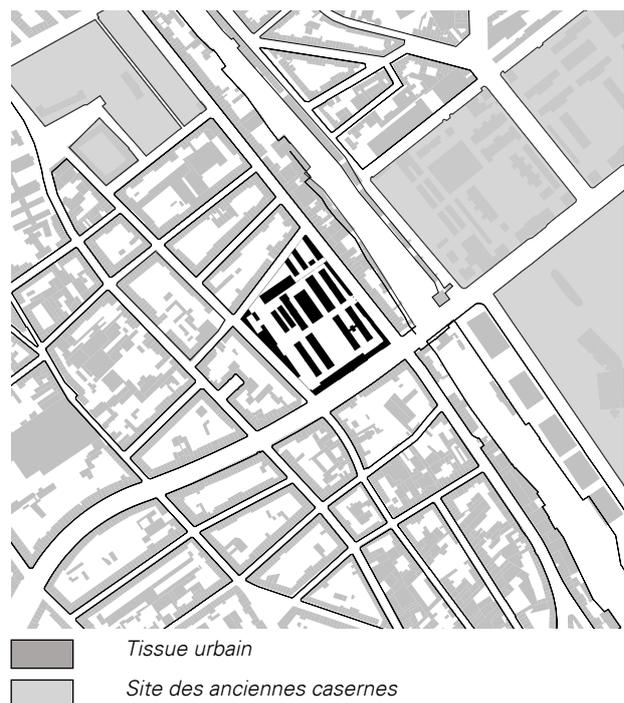
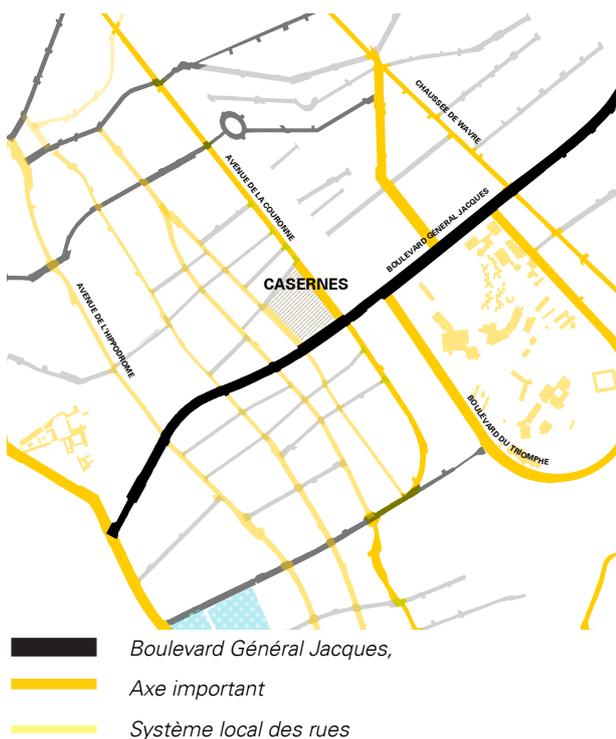
Le site de Casernes tout près mais isolé

Malgré sa position à proximité des voies de transport, la ligne de chemin de fer 160, les voiries encombrées, telles que le boulevard G. Jacques ou l'avenue de la Couronne, ou encore la ligne de tramway, celles-ci isolent paradoxalement le site de son environnement proche. Le site s'accroche en périphérie du quartier de l'Hôpital Ixelles, accessible par un riche réseau de rues locales depuis Ixelles

Nord. Dans ce contexte, les deux axes majeurs sont à la fois une barrière mais aussi un connecteur local qui rend possible l'accès depuis le campus VUB, le quartier des universités, Etterbeek, etc. Le réaménagement en cours du boulevard G. Jacques promet une amélioration de la mobilité active et de la qualité environnementale du quartier.

Un site cohérent dans un territoire peu homogène

Le site de Casernes regroupe différents quartiers : l'Hôpital d'Ixelles, l'Université et la commune d'Etterbeek. Les morphologies de ces quartiers sont différentes et témoignent d'une évolution urbanistique indépendante tant au niveau des îlots qu'au niveau du développement linéaire des rue et voies d'accès. (Chemin de fer) Les alentours du site ont subis un processus de transformation du à la proximité avec l'imposante avenue Général Jacques et à son développement urbain d'après la guerre, mais également au bombardement de 1943. Ce tissu urbain peu homogène contraste avec la rigueur du site.





Rue Juliette Wytsman

PRESENTATION DU SITE

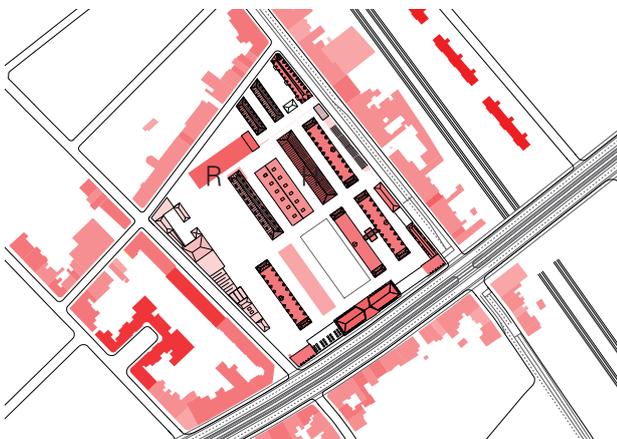
Le projet de PAD s'inscrit dans le périmètre de l'ancienne école royale de gendarmerie d'Ixelles. Celle-ci est délimitée par le boulevard Général Jacques l'avenue de la Couronne, la rue J. Wytsman et la rue Fritz Toussaint.

L'ancienne caserne est constituée d'une trentaine de bâtiments issus de périodes très différentes. L'entretien de la plupart des bâtiments a cessé depuis plusieurs années.

Le site couvre une surface de +-38.500m² pour une surface plancher actuelle d'environ 42.000m².

Ce site est affecté au Plan régional d'affectation du sol en zones d'équipements d'intérêt collectif et de service public.

Le site comporte un mur d'enceinte imposant mais également un ensemble de bâtiments dont les premiers éléments ont été construits en 1906. Le site a subi des modifications régulières au cours du XXème siècle mais a su préserver en grande partie son caractère historique. Du fait de sa fonction initiale, le site est pour l'instant fortement minéralisé. Quelques bâtiments 'modernes' ont été construits pour accueillir les activités de la police fédérale.



GABARITS/ HAUTEURS

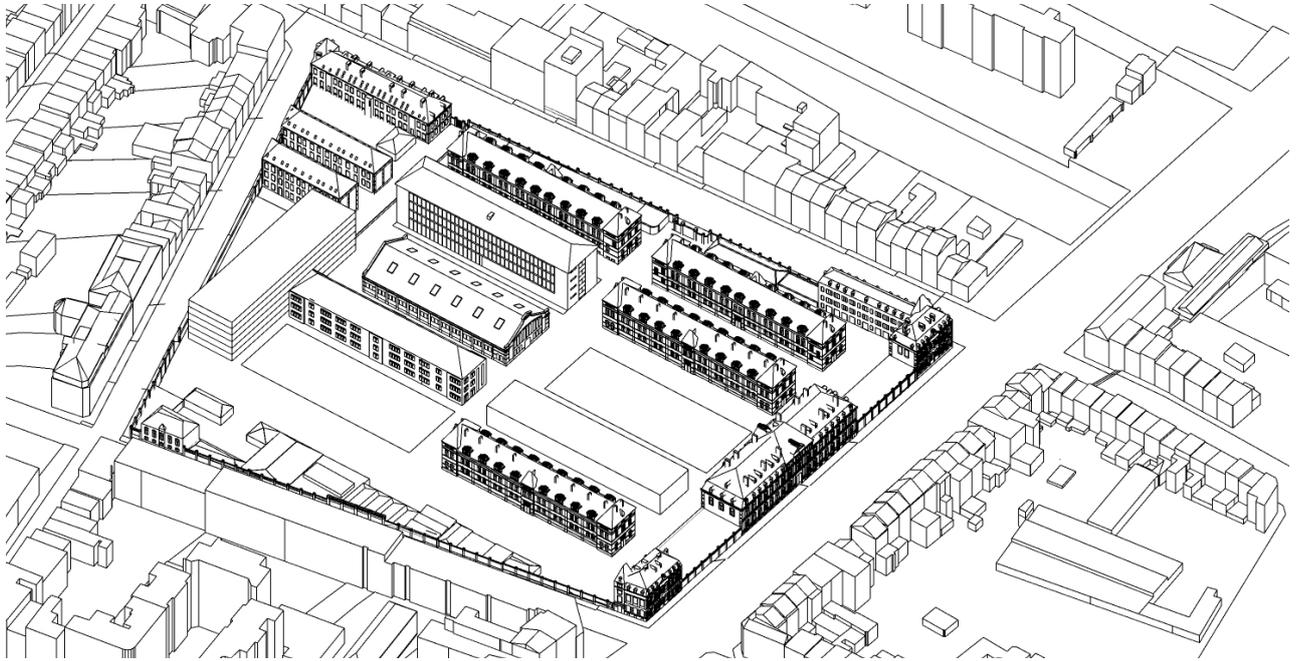
Le complexe des casernes présente une variation des hauteurs. Initialement, seuls les bâtiments représentatifs situés avenue Général Jaques se remarquaient par leurs hauteurs. Les constructions récentes des bâtiments H et R dépassent la composition initiale.

	1 niveau		5 niveaux
	2 niveaux		6 niveaux
	3 niveaux		7 niveaux
	4 niveaux		8 niveaux
			9 niveaux

FONCTIONS

Situé en zone d'équipement, le site se caractérise par son caractère monofonctionnel. Cependant, en tant que ville dans la ville, l'ancienne école de gendarmerie offrait une riche infrastructure pour des diverses activités et fonctions de la gendarmerie.

	Casernes
	Logements
	Ensemble de logements
	Logements + commerces
	Gare d'Etterbeek
	Bureaux



ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉ

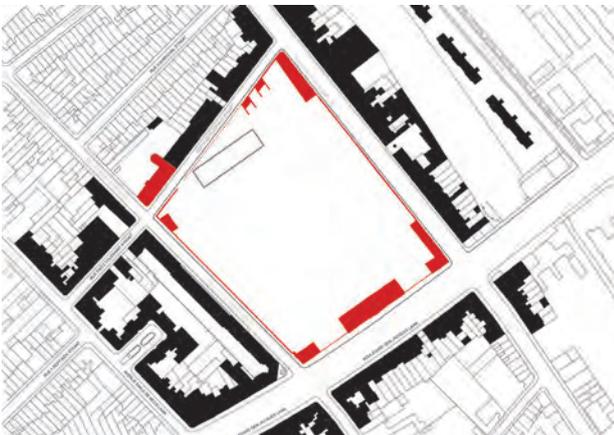
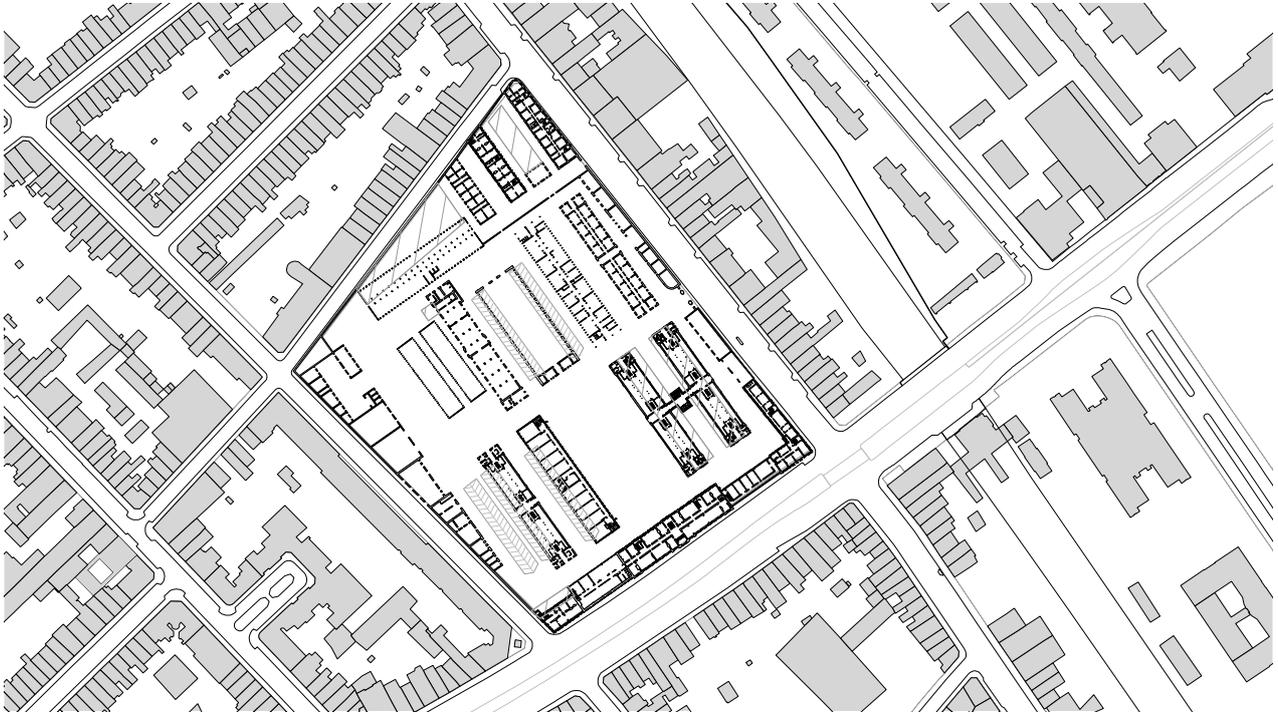
Situé entre deux axes importants du système viarie de Bruxelles, proche de nombreuses infrastructures de transport en commun et notamment de la gare d'Etterbeek, le site jouit d'une très grande accessibilité.

-  Train
-  Tramway
-  Bus
-  Vélo (ICR)
-  Station Vill'o



TOPOGRAPHIE

Le site se caractérise par une topographie particulière. Afin de rendre le site propre aux activités militaires, et créer une surface horizontale, le site a souffert des travaux de terrassement. Il se situe entre 4,5m et 5,5m en dessous du niveau du boulevard Général Jacques. Afin de rattraper des différences trop importantes au niveau du site, les bâtiments situés au nord (le clos des mariés) se trouvent à la côté -2,00 m.



ENCEINTE

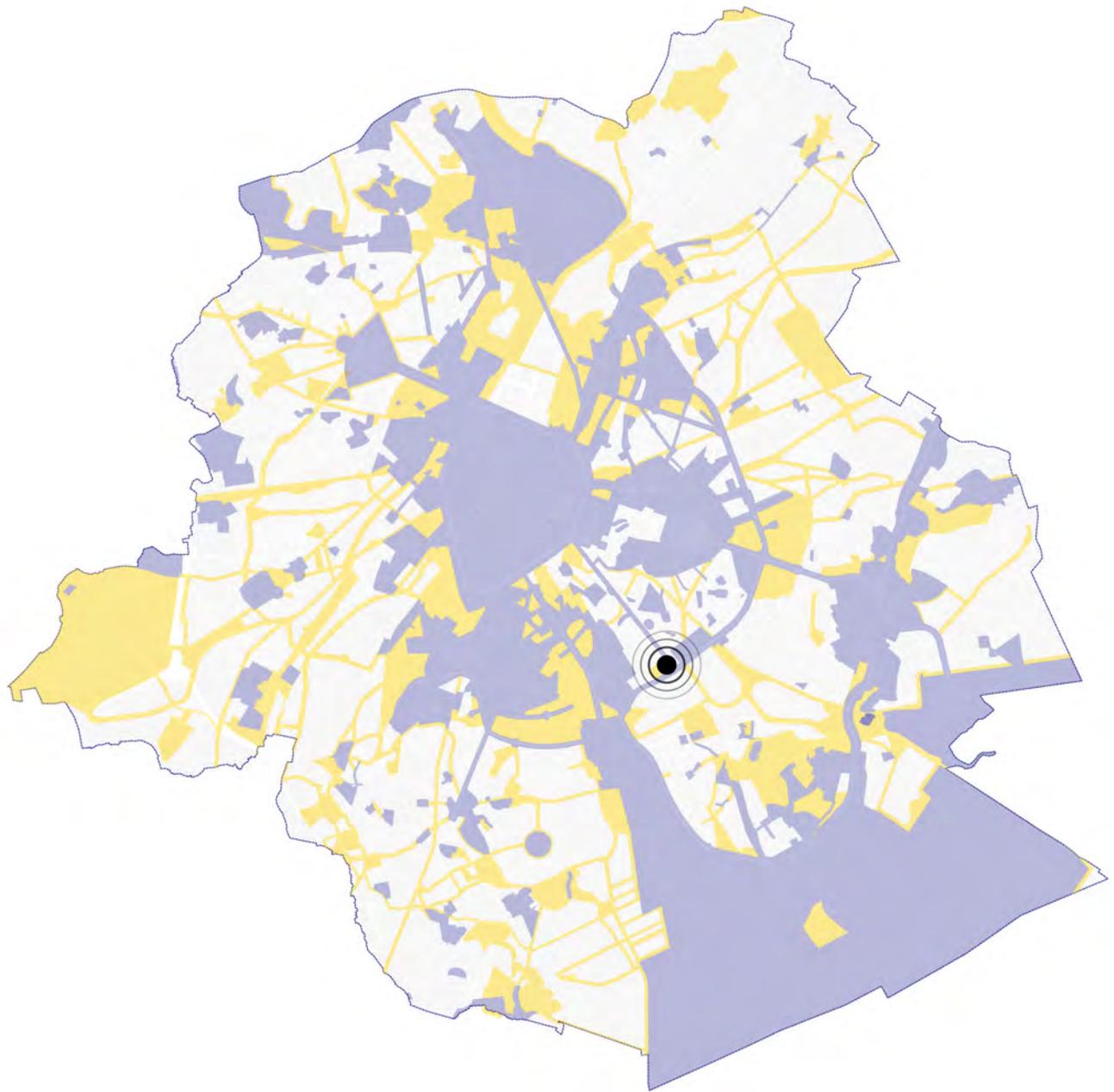
- Bâtiments définissant la forme du site
- Mur structurant au niveau du quartier
- Mur de fermeture entre des bâtiments structurants
- Clôture
- Bâtiment hors composition



MORPHOLOGIE/ RÔLE

Le plan rectangulaire et ordonné de la caserne est recréé par :

- les façades des bâtiments adjacentes (le clos des mariés et les annexes)
- ves aménagements tels que la piste d'obstacles



Casernes d'Ixelles



Périètre d'embellissement / mise en valeur du patrimoine

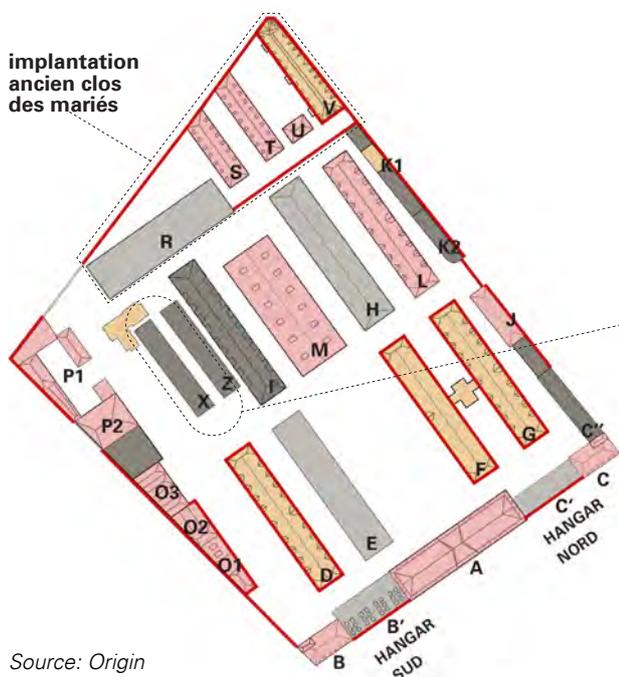


Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

HISTORIQUE ET VALEUR PATRIMONIALE

L'étude de faisabilité a analysé le caractère patrimonial des bâtiments de l'ancienne école de gendarmerie. Le bureau d'études Origin a réalisé un premier aperçu concernant la chronologie des campagnes de construction et de transformation et la valeur du fond bâti. Cependant la valeur intérieure des bâtiments est considérée « partiellement hypothétique ». La tâche des intervenants futurs du projet sera donc d'identifier, d'établir et de valoriser l'héritage architectural intérieur des bâtiments. Le bureau d'étude a identifié quatre éléments majeurs pour une future reconversion du site :

- l'implantation urbanistique
- l'architecture
- la volumétrie
- les matériaux utilisés



- bâtiments intérieurs et extérieurs
- 1906 mur et façades
- 1940-60
- 1960-80
- rénovation intérieure 1980-2015



1906
MANÈGE,



1906
ÉCURIES ET LOGIS DES SOLDATS



1906
MESS DES OFFICIERS



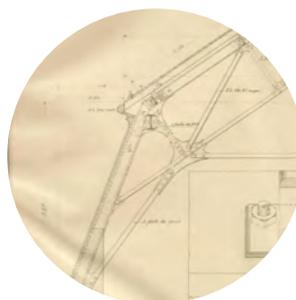
1906 LOGIS NW
MESS DE LA TROUPE



1906
PISTE D'OBSTACLES



1906
COUR D'HONNEUR



1906
BÂTIMENT PRINCIPAL



1906
LOGIS DES SOLDATS

Bâtiments principaux:

A : Caves + rez-de-chaussée + 2 étages dont 1 sous le toit,

B : Rez-de-chaussée + 2 étages, mess des officiers,

C : Rez-de-chaussée + 1 étage, pavillon des officiers,

C' : Cave + Rez-de-chaussée + 1 étage,

C'' : Garages + 2 étages,

Anciens logis:

D : Écuries + 2 étages y compris 1 sous le toit,

E : Caves + Rez-de-chaussée + 2 étages,

F, G : Écuries + Rez-de-chaussée + 1 étage y compris sous le toit,

H : Rez-de-chaussée + 3 étages,

I : 1. Chaufferie, 2. Petites caves + Rez-de-chaussée + 2 étages dont 1 sous le toit, mess de la troupe,

L : Caves + Rez-de-chaussée + 1 étage sous le toit,

M : Manège,

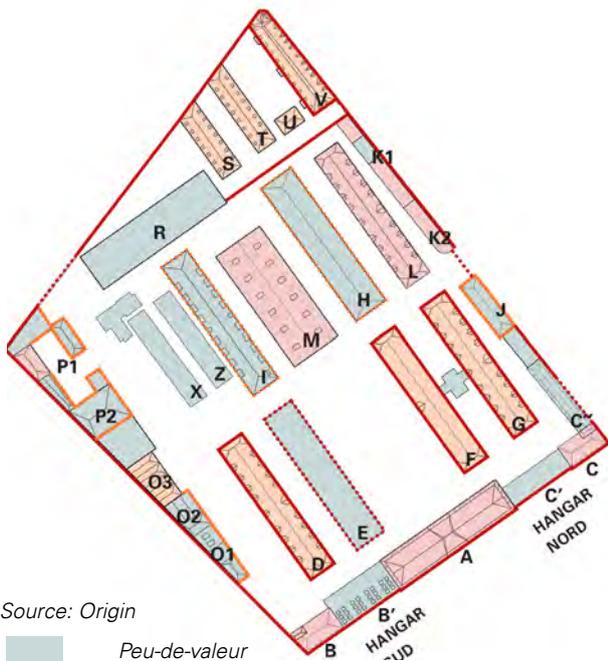
Annexe

J : Fourrage,

K : 1. Corps de garde, 2. Haute Tension,

O : 1. Magasins 2. Forge 3. Gymnase,

P : 1. Garage; 2. Médecine vétérinaire; 3. Ecuries,



Source: Origin

- Peu-de-valeur
- Valeur-moyenne intérieure et extérieure
- Grande-valeur intérieure et extérieure
- Valeur-moyenne intérieure, grande-valeur extérieure
- Peu-de-valeur intérieure, valeur-moyenne façade
- Valeur-moyenne d'implantation
- Grande-valeur d'implantation pour la lisibilité du site

R : Caves + Rez-de-chaussée + 4 étages + 1 étage en retrait,

Ancien clos des mariés:

S : Caves + Rez-de-chaussée + 2 étages dont 1 sous le toit,

T : Caves + Rez-de-chaussée + 2 étages dont 1 sous le toit,

U : Chaufferie, Rez-de-chaussée,

V : Caves + Rez-de-chaussée + 2 étages dont 1 sous le toit,

Annexes:

X : Rez-de-chaussée,

Z : Rez-de-chaussée.

Source : plans gendarmerie, 2006



'80-'15
BATIMENT F et G



'40-60
BATIMENT C''



'40-60
BATIMENT I



'60-80
BATIMENT E



1960-80
BATIMENT H



1940-60
ANNEXE





GOUVERNANCE ET ACCOMPAGNATEURS DU PROJET

La Région de Bruxelles-Capitale est devenue propriétaire de la caserne d'Ixelles en vue d'y développer principalement une cité étudiante en collaboration avec les universités ULB et VUB, actives dans cette partie de la région bruxelloise.

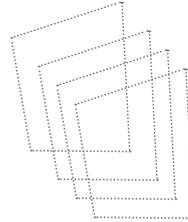
Le partenariat entre Région et Universités se base sur les principes suivants :

- Les Universités seront associées à l'établissement de la programmation détaillée du site.
- La volonté est de développer un ensemble de kots, sur base d'une programmation à définir paritairement en fonction des besoins des Universités.
- Afin de garantir la cohérence du développement du site, une approche globale est nécessaire via la réalisation d'un Plan d'Aménagement Directeur.
- Le pilotage du PAD (maitrise d'ouvrage) est assuré par Perspective.brussels.
- La mission d'élaboration du PAD et d'étude des incidences environnementales (maitrise d'œuvre urbaine) est attribuée au groupement BUUR - IDEA Consult. Le bureau d'études Aries est en charge du Rapport sur les incidences environnementales des plans et programme.
- Le suivi de la réalisation du PAD est assuré par un comité d'accompagnement dans lequel Perspective.brussels, la Société d'Aménagement Urbain (SAU), Bruxelles Environnement (BE), la commune d'Ixelles, Bruxelles Mobilité (BM), Bruxelles Urbanisme et Patrimoine (BUP) sont notamment représentés.
- La Société d'Aménagement Urbain assurera la coordination et la mise en œuvre opérationnelle du projet pour la Région.

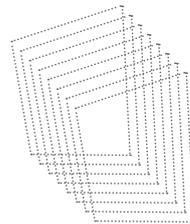
LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Accompagnateurs

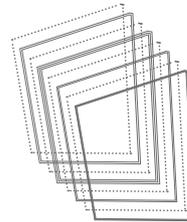
RBG ULB VUB CONCEPT



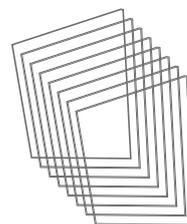
PERSPECTIVE PAD



SAU ULB VUB AMÉNAGEMENT TEMPORAIRE



AMÉNAGEMENT



La region de Bruxelles Capitale

La commune d'Ixelles

Bruxelles Environnement

Bruxelles Mobilité

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

ULB VUB

LA Société d'Aménagement Urbain

UNE ACTIVATION RAPIDE POUR UNE UTILISATION EFFECTIVE

Le projet d'aménagement nécessitera plusieurs phases de travail en fonction tant des dynamiques de marché que du bon développement du site.

Plusieurs facteurs influenceront ces phases. Certains d'entre eux présentent plus d'incertitude que d'autres. Le Plan d'Aménagement Directeur ne propose donc pas de phases stricto sensu. Il édicte seulement l'importance d'attirer dès le départ des activités temporaires, susceptibles de contribuer à son activation future.

Durant le chantier, certains bâtiments et espaces publics pourraient être directement utilisables pour organiser des événements et/ou des activités temporaires ou définitives. L'objectif est d'enclencher l'appropriation et l'activation du site très rapidement.

Au niveau local, les différentes occupations temporaires représentent des opportunités pour le quartier dès avant le démarrage des travaux et la livraison des projets.

L'identité du site sera ainsi progressivement redéfinie et deviendra un aimant pour les acteurs de son réaménagement à long terme.

Certains aspects sont identifiés :

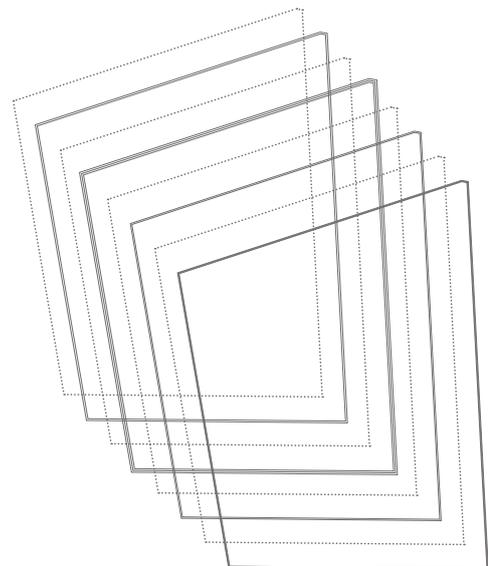
L'ambition d'ancrer le développement d'Usquare dans le quartier pourrait être testée par l'implantation des activités qui répondent aux besoins et demandes des habitants et usagers du quartier. Ceci permettra une meilleure compréhension et appropriation du projet par les riverains.

L'investissement progressif du site offre des occasions de tester les usages sur le site et de réduire

le risque de dégradation due à l'inexploitation des bâtiments. En conséquence, son objectif est d'identifier les conditions sine qua non nécessaires à l'activation finale du site.

Afin de développer des synergies et une bonne communication, la cohérence dans l'ensemble des projets d'occupation temporaire est nécessaire.

Du point de vue opérationnel, l'activité sur place ne devra pas porter préjudice au bon déroulement du chantier. Inversement, l'organisation du chantier devrait permettre l'aménagement des activités sur place.



**AMÉNAGEMENT
TEMPORAIRE**

2. VOLET STRATEGIQUE

Note : Les illustrations (axonométries, coupes, perspectives,...) figurant dans le volet stratégique du PAD et représentant les formes urbaines que pourraient prendre les aménagements, sont données à titre purement indicatif, elles visent à éclairer le lecteur sur l'esprit du texte.

2.1. VISION

INTRODUCTION:

Les ambitions de la Région et des universités ULB/VUB se recoupent :

- créer du logement (étudiants et familles) dans des proportions importantes, ce qui permettra de répondre à la pénurie en kots et de libérer une partie du logement résidentiel à proximité des uni-versités tout en ayant dès lors une réelle maîtrise des loyers et des conditions de logement,
- créer des équipements avec une part très importante d'équipements universitaires,
- favoriser l'accessibilité TC (notamment depuis les aéroports et les gares),
- favoriser l'interaction du nouveau site avec les universités ULB/VUB de la Plaine et du Solbosch,
- assurer l'attractivité et la viabilité du site en implantant des fonctions commerciales.

Basé sur les déclarations politiques, du projet de PRDD et sur l'étude exploratoire MSA-IDEA, le projet de PAD s'articule autour d'éléments invariants, garants des ambitions souhaitées pour la zone et d'éléments flexibles qui permettent une liberté architecturale innovante.

Les éléments suivants sont pris en compte dans le processus de travail pour du projet de PAD :

- les équipements de la "cité universitaire",
- l'espace public fédérateur un nouveau espace de rencontre,
- la mixité programmatique,
- la prise en compte de la dimension patrimoniale,
- la forme urbaine

Certains points nécessitent plus de flexibilité afin d'être adapté ensemble avec les acteurs tout au long du processus de conception du projet :

- la philosophie par bâtiment, pour le maintien du patrimoine,
- les éléments précis de programme,
- la perméabilité du site & lien au quartier,
- le principe d'aménagement paysager : statut des espaces publics,
- l'implantation & gabarits,
- la stratégie de stationnement.

Le chapitre vision du PAD Caserne structure les ambitions suivantes :

**1. AMBITION I :
UN PROJET UNIVERSITAIRE INNOVANT POUR BRUXELLES**

**2. AMBITION II
UN NOUVEL ESPACE DE RENCONTRE POUR LE QUARTIER**

**3. AMBITION III :
UN PROGRAMME INNOVANT ET MIXTE**

**4. AMBITION IV :
UN PROJET COHÉRENT AVEC L'IDENTITÉ HISTORIQUE ET LES FUTURS BESOINS
DU SITE**

**5. AMBITION V :
DURABILITÉ ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE**

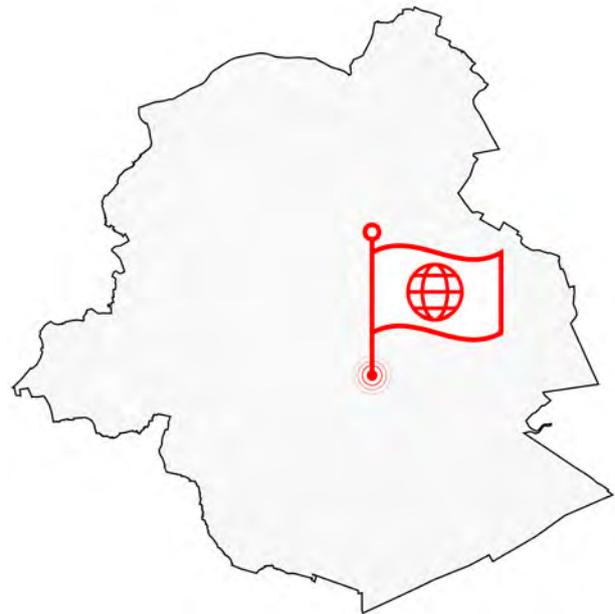
VISION

AMBITION I :

UN PROJET UNIVERSITAIRE INNOVANT POUR BRUXELLES

UN SITE EXEMPLAIRE QUI SERVIRA DE VITRINE À BRUXELLES

La coopération du monde académique bruxellois à travers le site des Casernes représente une opportunité unique pour la ville. La mise en place d'un écosystème qui répond aux nouveaux besoins des universités donne la capacité de transformer le site en un pôle fédérateur à l'échelle métropolitaine et internationale.





SOURCE: <http://usquare.brussels/en/ulb-vub-partnership-will-put-brussels-spotlight>

VISION

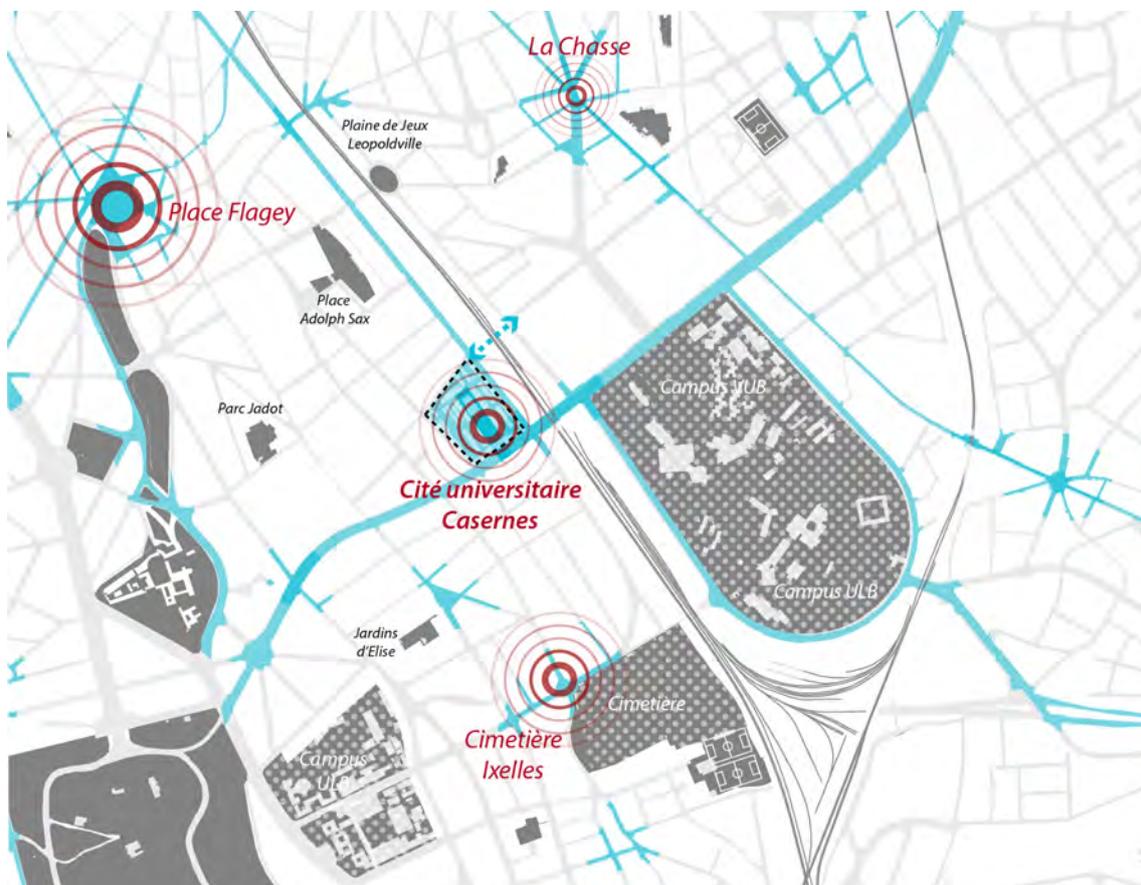
AMBITION II :

UN NOUVELESPACE DE RENCONTRE POUR LE QUARTIER

Au sein de la trame urbaine locale, le site des casernes d'Ixelles a le potentiel de devenir un pôle névralgique du quartier, susceptible d'organiser une articulation harmonieuse entre les différentes structures urbaines locales. Le manque de centralité et de polarité dans cette zone pourrait ainsi être judicieusement comblé.

NOUVEAU LIEN ENTRE LES QUARTIERS

Le site devra jouer un rôle de charnière entre des quartiers spatialement séparés.



Les enjeux pour le réaménagement des Casernes du point de vue de ses espaces extérieurs sont multiples :

- offrir un espace urbain qualitatif susceptible d'accueillir la vie locale du site et de ses abords,
- améliorer l'accessibilité du site et ses connexions avec la trame locale,
- garantir l'efficacité fonctionnelle des espaces,
- offrir une trame d'espace public lisible,
- offrir des espaces extérieurs privés qualitatifs,
- bénéficier d'un aménagement performant, confortable et esthétique,
- répondre aux enjeux de durabilité dans l'espace public.



VISION

AMBITION III :

UN PROGRAMME INNOVANT ET MIXTE

Les éléments contextuels d'orientation programmatique du projet de PAD indiquent clairement la volonté régionale et universitaire de développer un projet mixte. L'étude préalable au PAD et les travaux des universités ont exploré la question de la Cité Universitaire internationale du XXI^e siècle et proposé des orientations pour la reconfiguration des Casernes.

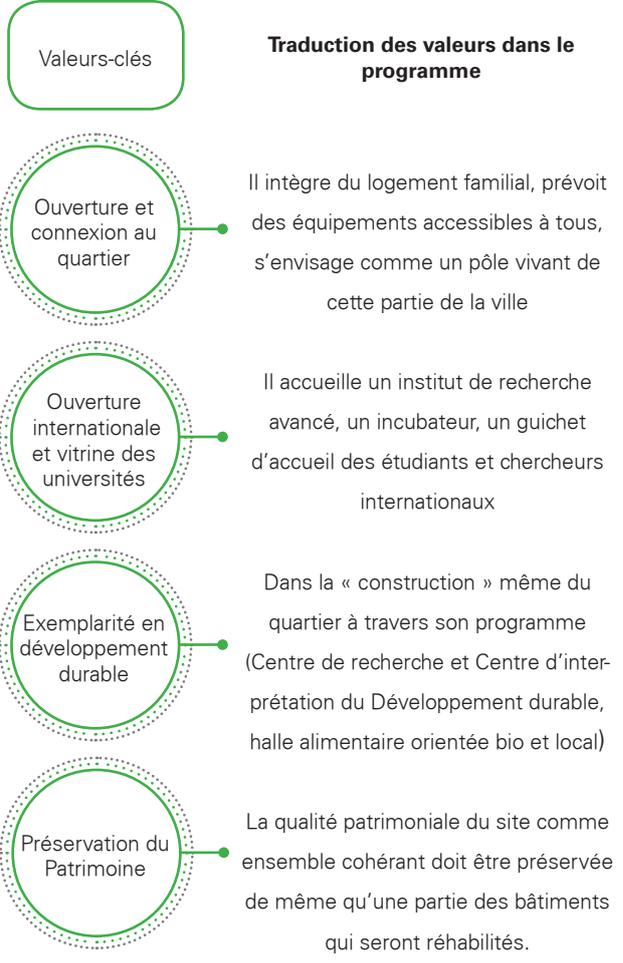
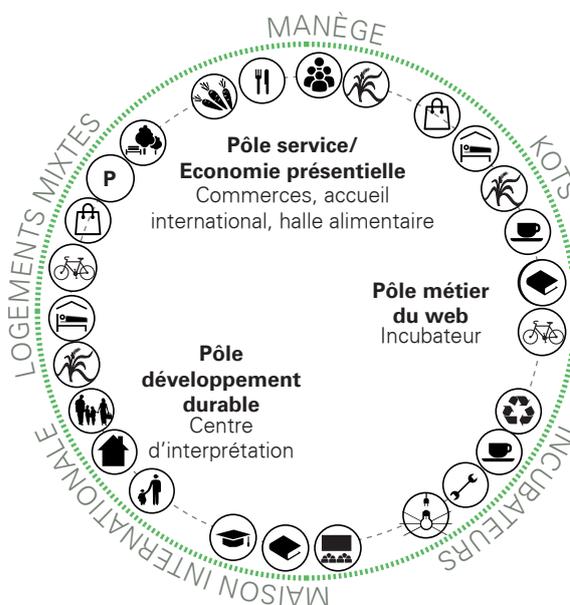
La concrétisation des ambitions locales et métropolitaines porte sur la création de synergies et complémentarités programmatiques en terme de fonctionnement et de spatialisation. Le pôle universitaire et son nouveau quartier d'habitation devront s'articuler autour des fonctions partagées, porteuses de plusieurs valeurs-clés.

Une relation entre le pôle universitaire et le quartier devra être construite autour des équipements et services associés au pôle de recherche et d'innovation, au cœur d'une dynamique étudiante, riche en interactions locales.

Le nouveau logement s'intégrera au quartier tout en restant ouvert sur la ville. Une riche interaction entre les différents usagers se fera au niveau des équipements et services répondant aux besoins journaliers des habitants.

La qualité des espaces ouverts, et la programmation des espaces publics catalyseront la dynamique du site.

Usquare est ainsi à l'articulation d'une ambition métropolitaine, tournée vers le rôle international de la ville et de ses universités tout en ménageant une intégration forte dans la vie locale, les deux échelles se complétant entre elles.



VISION

AMBITION IV :

UN PROJET COHÉRENT AVEC L'IDENTITÉ HISTORIQUE ET LES FUTURS BESOINS DU SITE

L'ancienne école de Gendarmerie d'Ixelles fait partie de l'ensemble des édifices bruxellois à vocation militaire qui ont vu le jour en même temps que la consolidation de l'état belge, à la fin du XIXe et au début du XXe siècle. Le site des casernes est aujourd'hui repris sur la liste d'inventaire du patrimoine bruxellois.



Les casernes d'Ixelles complète les grands projets militaires du quartier en y intégrant un lieu dédié à l'éducation des futurs gendarmes. Son urbanité porteuse de principes clairs offre une architecture sobre mais solennelle, qui marquait la présence militaire dans la ville.

Le Plan d'Aménagement Directeur porte sur de nombreux défis :

- confronter le patrimoine avec son potentiel de reconversion,
- intégrer des nouveaux usages et une nouvelle urbanité,
- faire correspondre l'identité historique avec les futurs besoins du quartier



VISION

AMBITION V :

DURABILITÉ ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE

UN PROJET DURABLE ET INNOVANT

Le développement durable et l'économie circulaire constitueront des axes transversaux du programme universitaire et de sa spatialisation. Plusieurs aspects, énoncés ci-après, devront être pris en considération.

ASPECTS DURABILITÉ

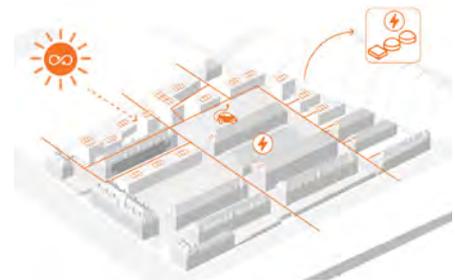
Le terme durabilité est souvent considéré comme un synonyme d'écologie. La vision défendue ici est plus large.

L'ambition première est de créer un projet qui ait des effets aussi positifs que possible sur ses alentours – l'environnement, la société mais aussi l'économie.

Cette réflexion s'appréhende par l'intégration de ces différentes composantes dans un métabolisme global de quartier, en circuit fermé : énergie, déchets, eau, alimentation, matériaux, qualité de l'air, santé, emploi local, budget des autorités locales, qualité de vie, force de travail individuelle.

Ces différents cycles sont interconnectés et s'alimentent mutuellement. Ils participent ainsi à la création d'un cercle vertueux.

Les Casernes verront la réalisation d'un quartier dans lequel le développement durable fait partie intégrante de la conception et apporte du sens à la vie du quartier.



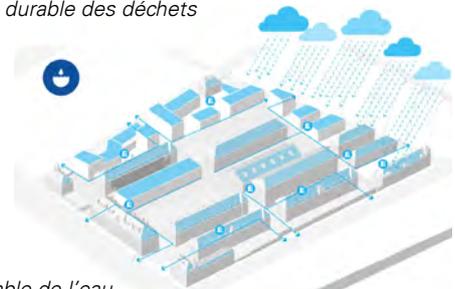
Énergie

Minimisation de la consommation énergétique



Déchets

Vers une gestion durable des déchets



Eau

Une gestion durable de l'eau



Alimentation

Promotion de la production locale et consommation d'aliments durables



Matériaux

Usage de matériaux durables, de production locale et adaptables



Valorisation toiture, Freiburg im Breisgau



Un abri à vélos solaire équipé d'un dispositif de recharge, Haguenau, France



Possible traitement des eaux grises sur le site, Malmö Augustenborg, Suède



Éducation des riverains dans la gestion des déchets, Source : <https://madeinmarseille.net>



Potager dans l'eco-quartier Senart, France



Vente des produits locaux, <https://laruchequiditoui.fr/fr>



Flexibilité des bâtiments, pour accueillir des futurs programmes, MVRDV / ADEPT



Mobilier urbain temporaire avec matériaux recyclés, Targ Weglowy place, Gdaask

ASPECT ÉCONOMIE CIRCULAIRE :

L'approche globale est édictée par le PREC «Programme Régional en Economie Circulaire ». Les pratiques innovantes visant la circularité des ressources dans une approche socio-économique viseront à créer des synergies entre différentes thématiques défendues par le projet : (1) nouveau modèle économique basé sur le partage, (2) économie de fonctionnalité et (3) extension de la durée de vie.

Le projet de réaffectation du site au profit du programme universitaire prendra en compte :

- la création de circuits courts dans les processus d'utilisation et la fonctionnalité de chaque programme,
- les aspects liés au recyclage, au réemploi, à la préservation par opposition à la démolition et au démontage dans le cadre d'une démolition imminente,
- les aspects liés à la construction dans une optique d'adaptabilité, de maximiser les ressources en diminuant les déchets, de privilégier l'assemblage pour une valorisation en fin de vie des bâtiments.

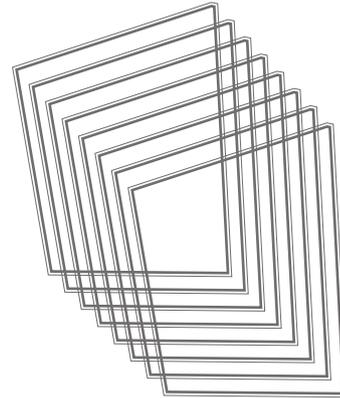
Le site des Casernes offre un potentiel unique pour tester de nouvelles approches de conception et d'opérationnalisation des solutions circulaires pour les bâtiments existants.

En tant que projet phare de l'économie circulaire, le développement du site permettra d'évaluer et de minimiser la production des déchets, l'utilisation des ressources et des matières premières. Les projets futurs auront l'opportunité de tester la capacité des matériaux à être réutilisés ou recyclés sans perte significative de valeur.

2.2 PRINCIPES URBANISTIQUES

Sur base des données du diagnostic transversal, de la vision et de l'ambition des différents acteurs du projet, de l'analyse RIE des trois scénarios de développement, une série de principes urbanistiques a été identifiée.

Ce chapitre dévoile le potentiel programmatique et spatial du site. Chaque thématique est illustrée par des schémas spécifiques et accompagnée d'une description.



Les intentions urbanistiques portent sur les principes suivants :

1. D'UN SITE ENCLAVÉ VERS UN NOEUD DE LIAISON

Un site connecté et perméable
Une diagonale active
Des accès identifiables

2. UNE FORME URBAINE RECONNAISSABLE

Une morphologie militaire
Interventions sur le patrimoine et bâtiments existants
Le mur d'enceinte
Principes d'implantation et gabarits

3. DES ESPACES PUBLICS FÉDÉRATEURS

Complémentarité des principaux espaces publics

- Un parvis pour la ville
- Un parc pour le quartier
- Une offre commerciale innovante

4. UN PROGRAMME AMBITIEUX (LOCAL ET INTERNATIONAL)

Un équipement universitaire rayonnant / Une cité internationale universitaire
Un quartier mixte

5. UN LIEU RÉSERVÉ AUX MODES DOUX

Un site réservé aux modes actifs
Stratégie de stationnement
Organisation des livraisons

6. FRANGES P : UN ENSEMBLE COHÉRENT

Juliette Wytzman - une rue animée pour Ixelles



2.2.1 D'UN SITE ENCLAVÉ VERS UN NOEUD DE LIAISON

2.1. PRINCIPES URBANISTIQUES : D'UN SITE ENCLAVÉ VERS UN NOEUD DE LIAISONS

UN SITE CONNECTÉ ET PERMÉABLE

La transformation de la caserne : libre exercice pour la réflexion

Historiquement organisée comme un site enclavé, l'ancienne école de gendarmerie devra assumer sa nouvelle fonction au niveau de la ville. La transition vers une nouvelle affectation porte sur des questions fondamentales liées à son caractère clos.

D'une caserne militaire close, elle accueillera des équipements académiques, par définition ouverts sur le monde. L'ouverture du site des casernes est justifiée par sa réaffectation. Cette ouverture est d'autant plus légitimée par la volonté d'y créer un quartier habité et accessible au public.

Intégration dans un réseau d'infrastructure urbaine

L'infrastructure ferroviaire perturbe la connexion d'est en ouest. Le rôle de connecteur du boulevard Général Jacques gagne ainsi en importance. L'angle formé par le boulevard Général Jacques et l'avenue de la Couronne est le mieux desservi notamment par sa proximité avec la gare d'Etterbeek.

Le site a le potentiel de devenir la charnière des quartiers environnants.



Intégration dans un système urbain

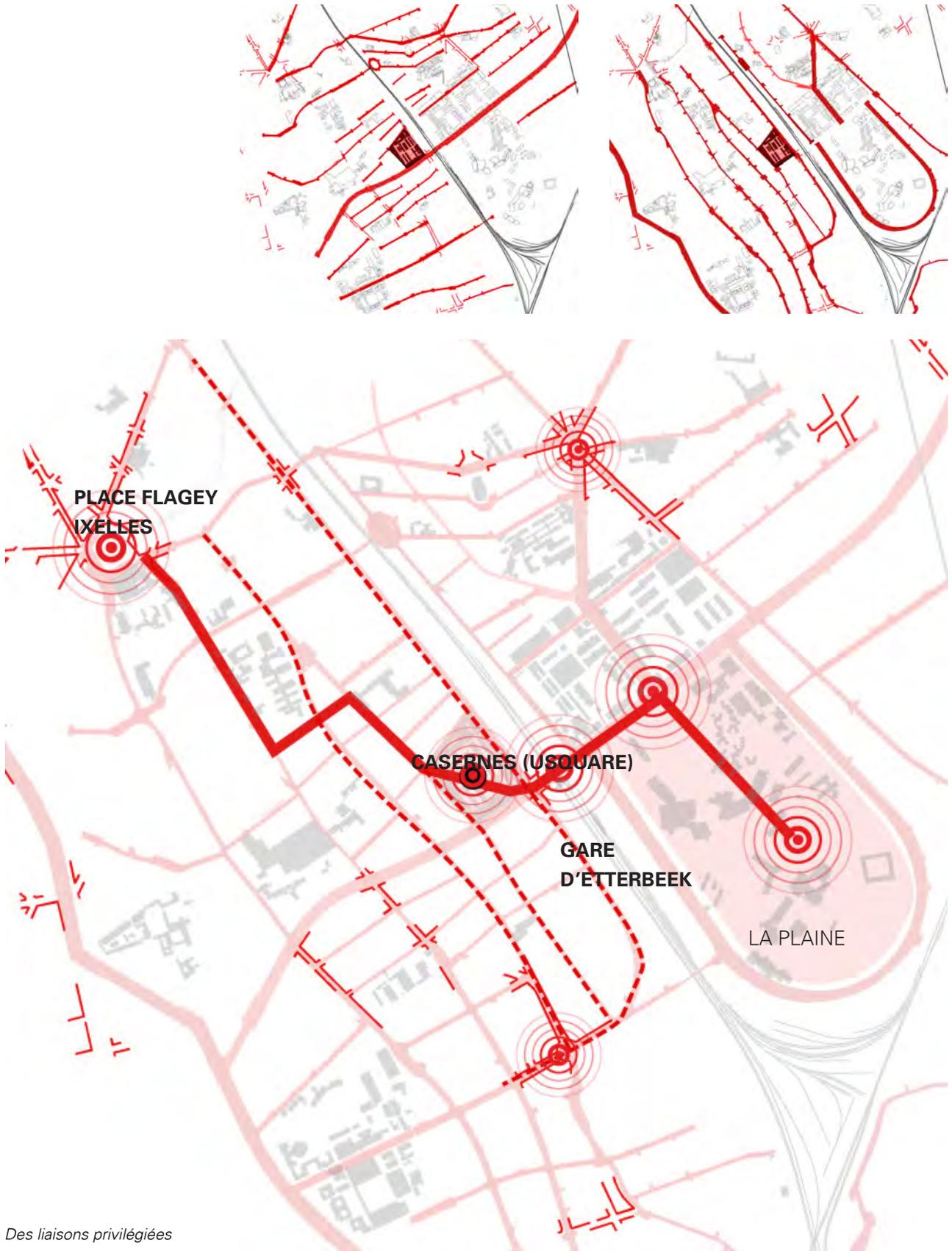
Le site des Casernes est au cœur d'un réseau de nœuds urbains importants. Son développement est appelé à intégrer des flux existants et compléter ce maillage.

Les analyses révèlent le potentiel du site de devenir un chaînon important des liaisons inter-quartier entre:

- le quartier Flagey et la gare d'Etterbeek,
- la liaison ULB -VUB et La cambre, Flagey,
- la liaison entre les services offerts par le site de La Plaine et la Place Flagey.

Créer des raccourcis via les Casernes permettrait de rapprocher les habitants et le quartier tout en mettant en valeur le site.





Des liaisons privilégiées

2.1. PRINCIPES URBANISTIQUES : D'UN SITE ENCLAVÉ VERS UN NOEUD DE LIAISONS

"UNE DIAGONALE ACTIVE"

Dans l'optique du raccourci, la ligne de force alliant les centralités fortes d'Etterbeek et de Flagey est matérialisée par la création d'un passage à travers le site. Ceci prend la forme d'une diagonale qui permet d'insuffler une nouvelle logique, un nouveau parcours et une nouvelle perception de la structure rigide du site.

Sans être matérialisée au stricto sensu, il s'agit de créer une nouvelle forme de déambulation dans la ville qui permettra la résurgence de différents programmes proposés par le bâtiment et ses alentours.

Créer des percées visuelles et des ouvertures vers les espaces publics qui se veulent autant de lieux de passage à travers la ville, en suivant la logique de la «diagonale». Cette approche claire permettra de désenclaver le futur développement du site, de le rendre poreux, par une intervention stratégique minime sur le mur d'enceinte.

La diagonale sera dessinée par la future relation entre les espaces publics, le bâti et la traversée au niveau du rez-de-chaussée.

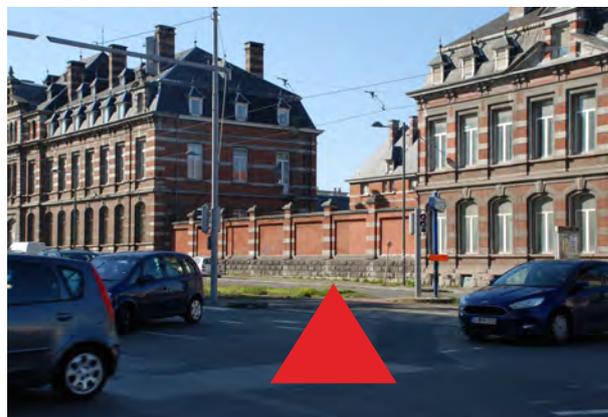
En prenant en compte la logique du déplacement naturel, la diagonale deviendra un raccourci au niveau du quartier, un lieu où la mixité pourrait s'exprimer dans l'espace public.

En prenant en compte l'évolution et les changements d'habitude des utilisateurs une fois le site ouvert, cette approche pourrait être envisagée pour relier d'autres points importants. L'appropriation de l'architecture existante, les ouvertures qui révèlent aux passants les espaces publics animés et guide l'utilisateur au cœur du projet seront des critères prioritaires pour la création des accès et du nouveau parcours.

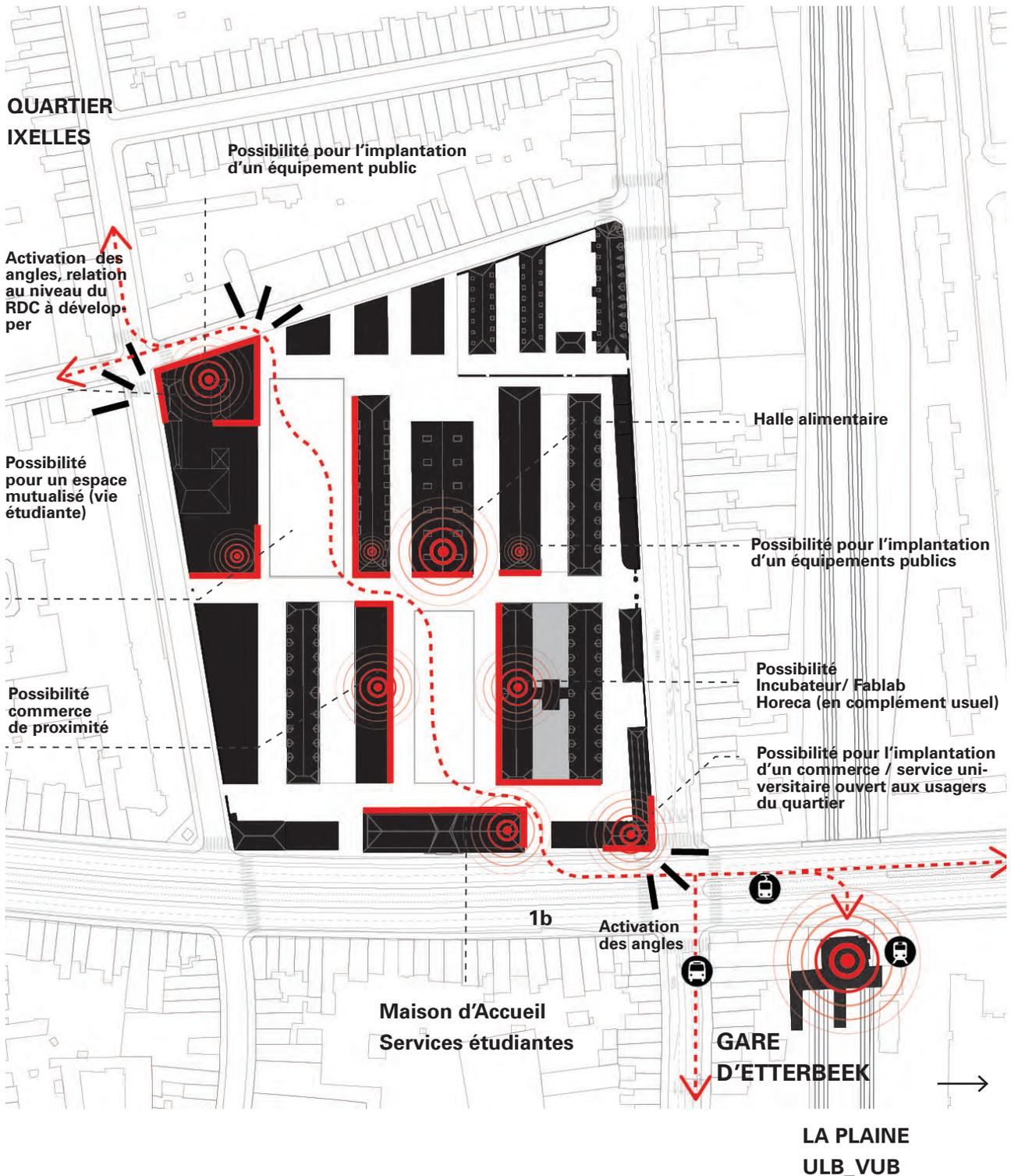
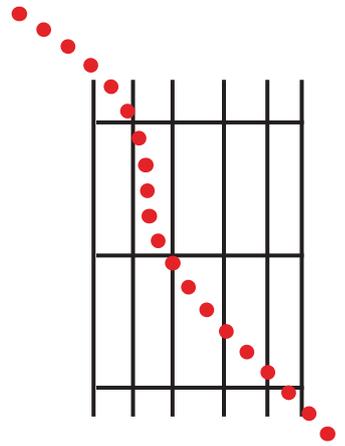
Afin de créer la masse nécessaire pour un bon fonctionnement des Casernes comme lieu de proximité, les logiques d'accès et de parcours devront veiller à desservir et relier les zones denses d'habitation, les polarités et les nœuds de transport en commun.



PERCÉE VISUELLE, DEPUIS LE PARVIS



PERCÉE VISUELLE, DEPUIS LA GARE D'ETTERBEEK



2.1. PRINCIPES URBANISTIQUES : D'UN SITE ENCLAVÉ VERS UN NOEUD DE LIAISONS

DES ACCÈS IDENTIFIABLES

Accroître le sentiment de porosité sans nuire à la qualité patrimoniale du site impose une approche spécifique par rapport aux ouvertures du mur.

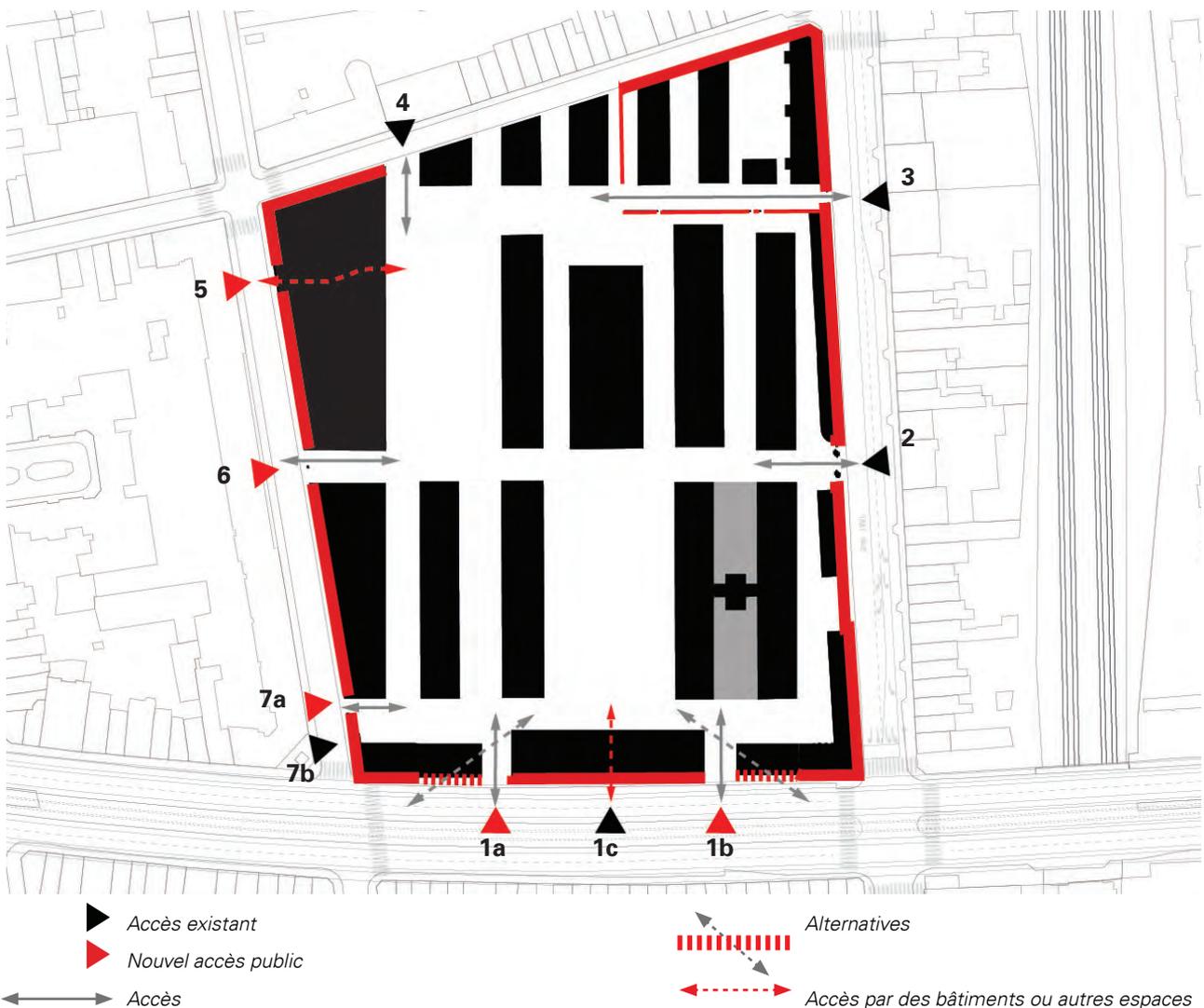
Dans la logique de concentration des flux dans des mouvements identifiables et fluides, la création d'accès devrait être limitée à certains points stratégiques.

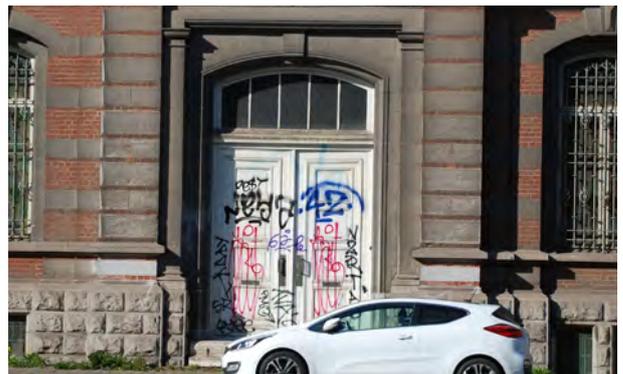
Cette limitation, couplée à l'activation des accès, est à privilégier afin qu'une pratique de contrôle social puisse se mettre en place de manière naturelle.

Les accès existants seront valorisés, dans la mesure du possible.

Le mur existant offre déjà une palette de solutions : différentes ouvertures sont actuellement présentes.

La réponse se trouvera dans l'agencement architectural du mur. L'architecture des ouvertures devra s'intégrer de manière à ne pas mettre en danger la continuité du mur, sa consistance d'ensemble, ni une future reconstruction.





2.1. PRINCIPES URBANISTIQUES : D'UN SITE ENCLAVÉ VERS UN NOEUD DE LIAISONS

DES ACCÈS IDENTIFIABLES

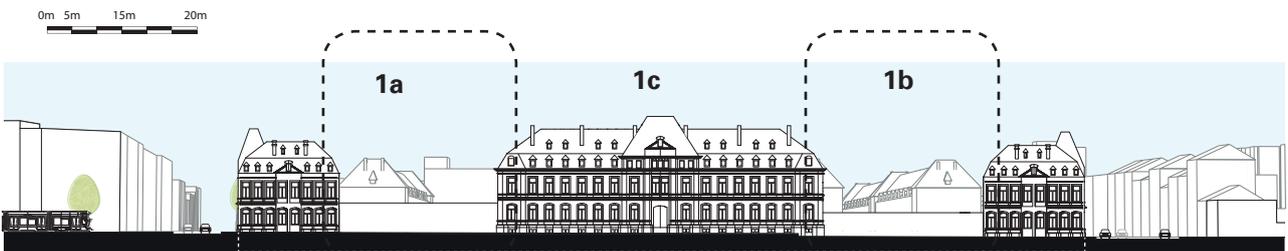
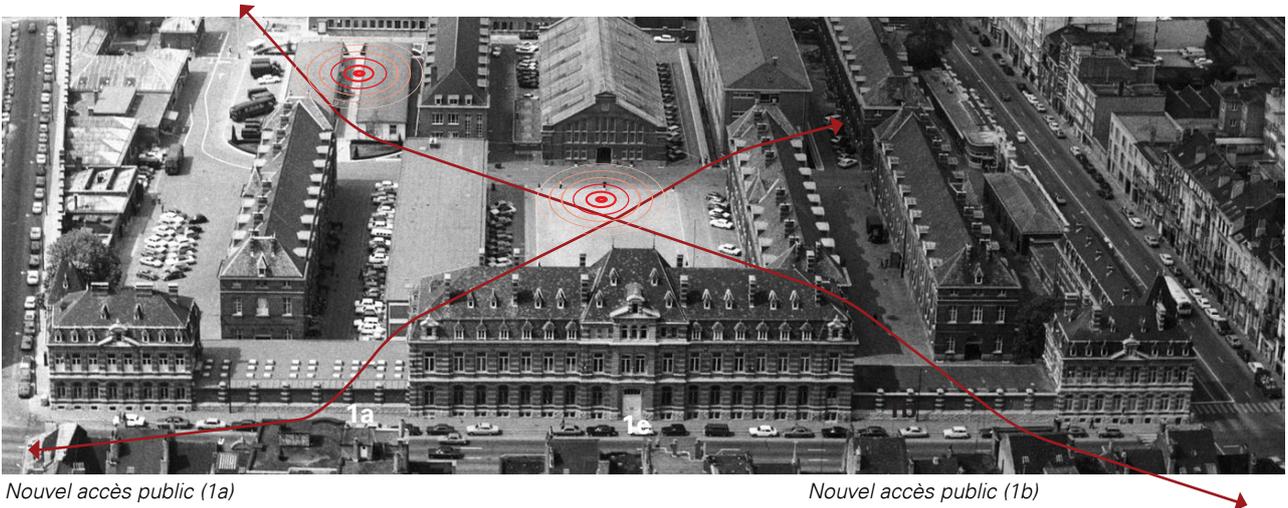
Accès Boulevard Général Jacques (1a, 1b, 1c)

Le PAD prévoit:

- la création des deux nouveaux accès symétriques au bâtiment A,
- la possibilité d'accéder au site par la porte principale du bâtiment A ((1c) accès contrôlé),
- un accès permettant la mise en œuvre de la diagonale, tel que l'accès 1b est primordial pour l'activation du site en raison de son positionnement, du potentiel d'activation de l'imposante

façade et de l'approvisionnement d'un passé qui devra porter des nouvelles valeurs

En ce qui concerne l'ouverture 1a, considérant les nuisances actuelles au niveau du boulevard Générale Jacques, le franchissement sera réalisé après l'aménagement du boulevard. Si nécessaire, la création de passage(s) s'accompagne de mesures d'aménagement minimisant la propagation du bruit.



Façade boulevard Général Jacques, source étude de faisabilité, MSA Origin

Accès Avenue de la Couronne (2, 3)

Le PAD prévoit:

- préserver les accès historiques,
- l'enceinte est imposante (hauteur moyenne d'environ 5m) et comprend des ouvertures. Le percement central qui compose l'entrée est monumental, exprimant l'orientation généreuse vers l'avenue de la Couronne.

Si le bâtiment C'' est démoli, un accès via l'espace libéré pourrait être étudié.

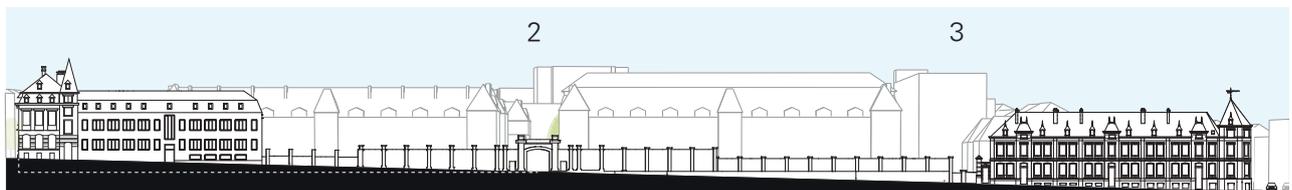


Accès 2



Accès 3

0m 5m 15m 20m



Façade venue de la Couronne source étude de faisabilité, MSA Origin

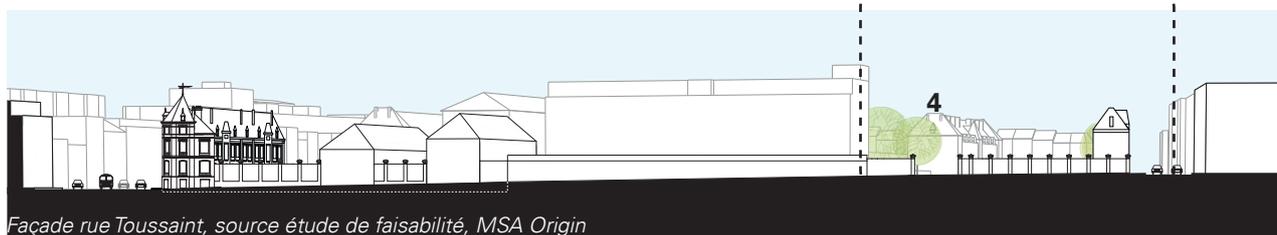
2.1. PRINCIPES URBANISTIQUES : D'UN SITE ENCLAVÉ VERS UN NOEUD DE LIAISONS

DES ACCÈS IDENTIFIABLES

Accès Rue Fritz Toussaint (4)

Le PAD prévoit:

- Préserver et mettre en valeur l'accès historique : le principal accès vers les quartiers situés au nord du site,
- La possibilité de créer un accès au futur parking souterrain au niveau des futurs nouveaux bâtiments bordant le rue Fritz Toussaint.



Façade rue Toussaint, source étude de faisabilité, MSA Origin

Accès Rue Juliette Wytsman (5, 6, 7a, 7b)

Le PAD prévoit:

- L'ouverture de l'accès central (6) est importante. Elle s'inscrit dans la logique urbaine du site.
- Possibilité d'ouverture des deux accès complémentaires (5 et 7). Accès suggérés, à étudier dans un projet plus détaillé.
- Particulièrement, l'accès n°5 pourrait faciliter l'accès des habitants. Son positionnement stratégique permet :
 - soit de créer un accès en rapport avec un éventuel équipement de quartier,
 - soit de créer un accès visuel et physique vers le parc, par un éventuel enchaînement des espaces publics à travers la zone d'habitation.
- La possibilité de créer un accès au futur parking souterrain au niveau des futurs nouveaux bâtiments bordant le rue Fritz Toussaint.



Accès 5



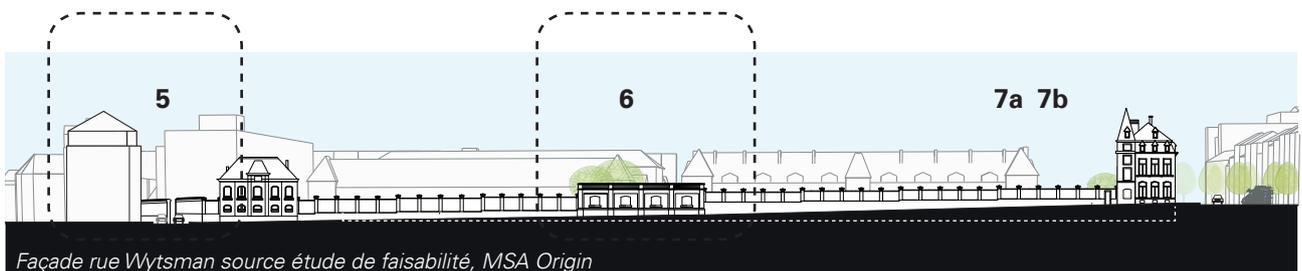
Accès 6



Accès 7



Accès 7b (Existant)



Façade rue Wytsman source étude de faisabilité, MSA Origin



2. 2. 2 UNE FORME URBAINE RECONNAISSABLE

2.2 PRINCIPES URBANISTIQUES : UNE FORME URBAINE RECONNAISSABLE

UNE MORPHOLOGIE MILITAIRE

Morphologie de l'ancienne École de Gendarmerie
 La forme des bâtiments et leurs emplacements dessinent un site rectangulaire. Cette typologie militaire particulière est une caractéristique majeure du site qui doit être préservée.

Les bâtiments de coin qui sont plus hauts que le mur font partie intégrante de « la marque » du site et du patrimoine de la ville. Leur intégration et leur valorisation est souhaitable.

Les caractéristiques architecturales monumentales, de style néo-renaissance flamand, de ces bâtiments pourraient être intégrées aux nouveaux développements et apporter du prestige à l'ensemble du site.



Caractéristiques identitaires

Une matrice reconnaissable

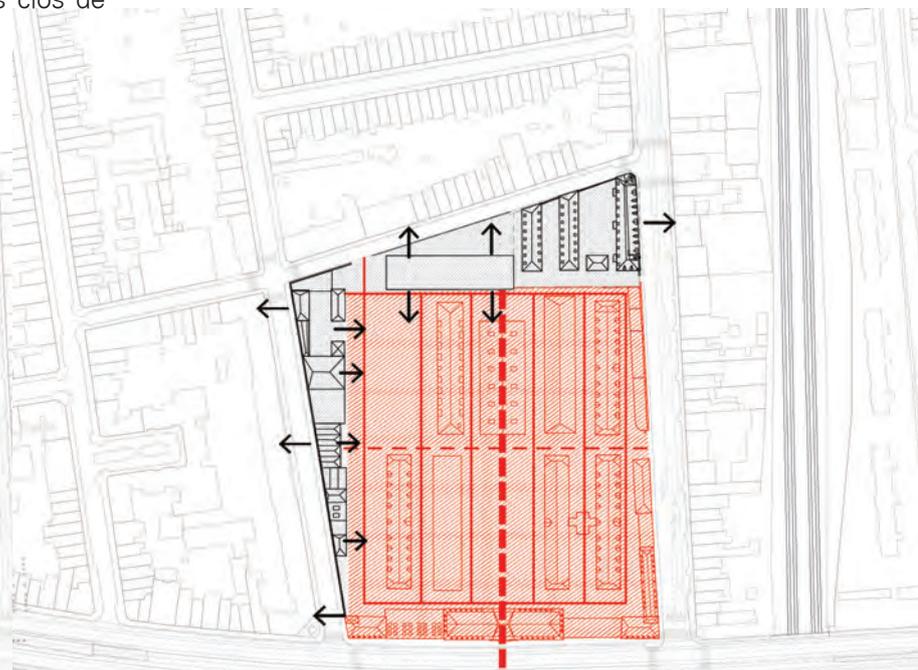
Une organisation qui répond à l'ancien fonctionnement de l'École de Gendarmerie. Une géométrie claire, propre au plan des casernes bruxelloises du XIX^{ème} -XX^{ème} siècle traduit par une forme rectangulaire. L'implantation des annexes et des clos de mariés participe à cette composition.



Deux logiques de construction

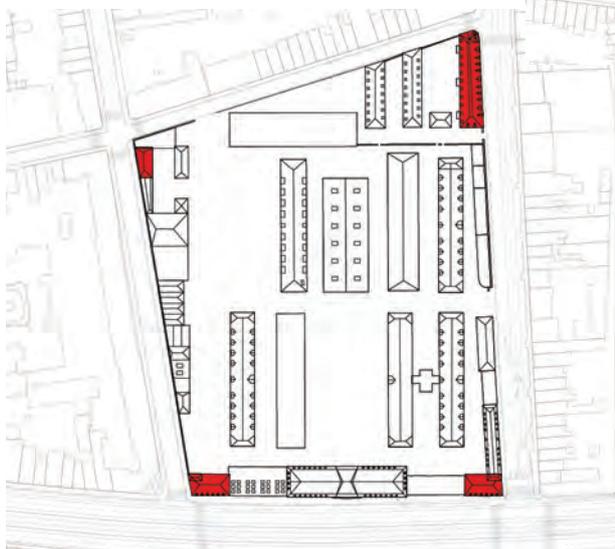
Partie centrale : éléments composés en symétrie, alignements clairs.

Franges : immeubles encadrant la partie centrale qui s'adressent aussi aux rues adjacentes.



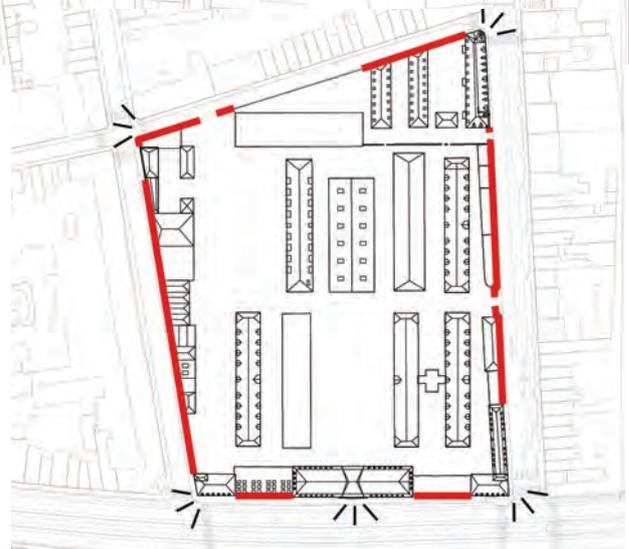
Bâtiments de coin

Bâtiments qui participent de manière importante à la compréhension du site dans son ensemble.



Le mur d'enceinte existant

Garant de l'unité du site témoigne de son histoire.



2.2 PRINCIPES URBANISTIQUES : UNE FORME URBAINE RECONNAISSABLE

INTERVENTION SUR LE PATRIMOINE ET BÂTIMENTS EXISTANTS

Conservation

La conservation des bâtiments concerne deux aspects :

1. Conserver les bâtiments de la caserne historique au caractère patrimonial.

Ceci concerne les bâtiments construits en 1906, définis par un style architectural reconnaissable. Au niveau des annexes de la frange Juliette Wytzman, le pavillon d'angle dominant les annexes est le seul concerné.

2. Réutiliser, selon l'état et les projets de développement, les réalisations plus récentes qui respectent les qualités urbanistiques du site.

La réflexion sur la réutilisation ou le démontage des bâtiments doit dépasser le discours sur la valeur patrimoniale culturelle et historique. Il doit s'inscrire dans une réflexion profonde sur la transition d'une économie linéaire vers un modèle de chaînes de valeurs circulaires, où la création des déchets doit être réduite par une réutilisation qui valorise les matériaux et les éléments et qui dépasse un recyclage peu qualitatif.

Démolition/ démontage

Le PAD prévoit la possibilité de démolir ou démonter des bâtiments d'une qualité architecturale faible ou situés à des points stratégiques (certains bâtiments de la frange Juliette Wytzman):

Le bâtiment R a une empreinte négative pour le site en termes de composition urbaine, de perspective et d'apport de lumière. Sa déconstruction permettra le rétablissement de la trame urbaine historique.

Les bâtiments X et Z feront la place au parc du quartier. Les annexes (P) feront la place à des nou-

veaux logements et permettront la réalisation d'une vraie rue animée.

Étant une des façades du parvis, le bâtiment E nécessite une attention particulière. Dû aux problèmes de stabilité, le PAD prévoit sa démolition ou son démontage et sa reconstruction tout en conservant son implantation.

Flexibilité

Les constructions situés de part et d'autre du bâtiment A pourront être démolis ou partiellement démolis afin d'ouvrir la possibilité de connecter le site avec l'extérieur.

Le bâtiment H et I sont des bâtiments construits entre 1960 et 1980. Il s'agit de deux bâtiments administratifs respectant l'implantation des anciens logis détruits pendant la guerre. Le bâtiment H est doté d'une grande salle de projection comptant quelques 300 places. L'intégration et la valorisation de ces projets dans le développement global du site sont souhaitables. En cas de démolition -reconstruction, les hauteurs des nouvelles constructions ne pourront pas dépasser la hauteur de 16,5m. Une emprise de maximum 14,5m de largeur est conseillée, afin que la trame urbanistique historique soit conservée.

Le bâtiment C" est un bâtiment plus récent. Sa construction protège le site du bruit tout en créant une zone intime, à l'intérieur de l'enceinte. Cependant son agencement participe à l'enclavement du site. La façade d'origine avenue de la Couronne, ne se dévoile pas à son juste potentiel. Il est considéré qu'une modification ou démolition pourrait être envisagée, si cela ne nuit pas au bon fonctionnement du lieu.

- Bâtiment d'origine (1906) à conserver*
- Bâtiment à démolir*
- Bâtiments à redévelopper dans le respect des principes urbanistiques du site*



- | | |
|----------------------------|---|
| <i>Bâtiments 1906</i> | : A, B, C, D, F, G, L, P (partie), S, T, U, V, P + mur d'enceinte |
| <i>Bâtiments 1940-1960</i> | : C", J', K (partie), X, Z, I, P (partie) |
| <i>Bâtiments 1960-1980</i> | : A', C', E, H, R |
| <i>Bâtiments 1980-2015</i> | : connexion F-G + antenne |

2.2 PRINCIPES URBANISTIQUES : UNE FORME URBAINE RECONNAISSABLE

LE MUR D'ENCEINTE

Trois types d'intervention sont prévues selon la localisation, l'état, la fonction du mur. Le caractère historique et reconnaissable doit être préservé. Le mur sera indissociable de l'image du site des Casernes (vitrine, communication)

Niveau 1. Mur sur bd General Jacques et Avenue de la Couronne

Maintien du mur, percées ponctuelles entre les piliers. L'objectif est de garder le mur monumental sur la frange sud-est.

Niveau 2. Mur sur Rue J. Wytzman et angle rue Fritz Toussaint

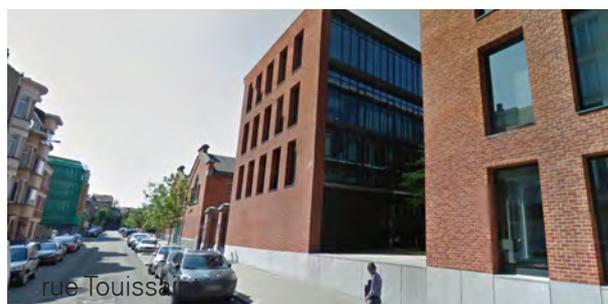
- recommandation de garder le mur et intégrer le nouveau développement avec le mur historique,
- possibilité de perforations et/ou d'ouvertures entre les piliers.

NOTE: Enceinte rue Fritz Toussaint

Une partie du mur rue Fritz Toussaint n'existe pas. Sur la partie où le mur n'existe pas le site peut rester ouvert. La différence de niveau entre le site et la rue peut être reprise par un socle, ou par une autre solution architecturale.

Niveau 3. Mur à l'intérieur de l'enceinte

Afin de créer un espace unitaire, le mur intérieur séparant le clos des mariés du reste du site, pourrait être baissé.

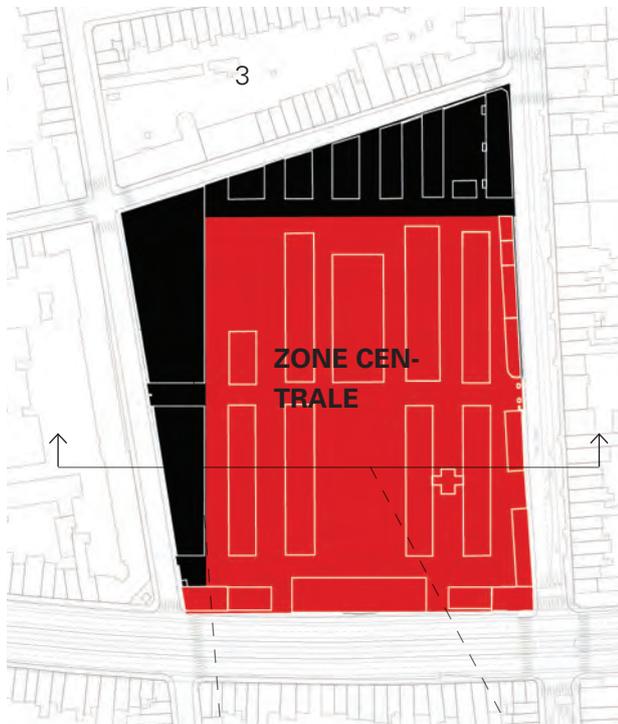


-  Niveau d'intervention 1
-  Niveau d'intervention 2
-  Niveau d'intervention 3 (possibilité de baisser le niveau du mur)



2.2 PRINCIPES URBANISTIQUES : UNE FORME URBAINE RECONNAISSABLE

PRINCIPES D'IMPLANTATION ET GABARITS



Différenciation du niveau de flexibilité spatiale entre la zone centrale et la frange nord-ouest:

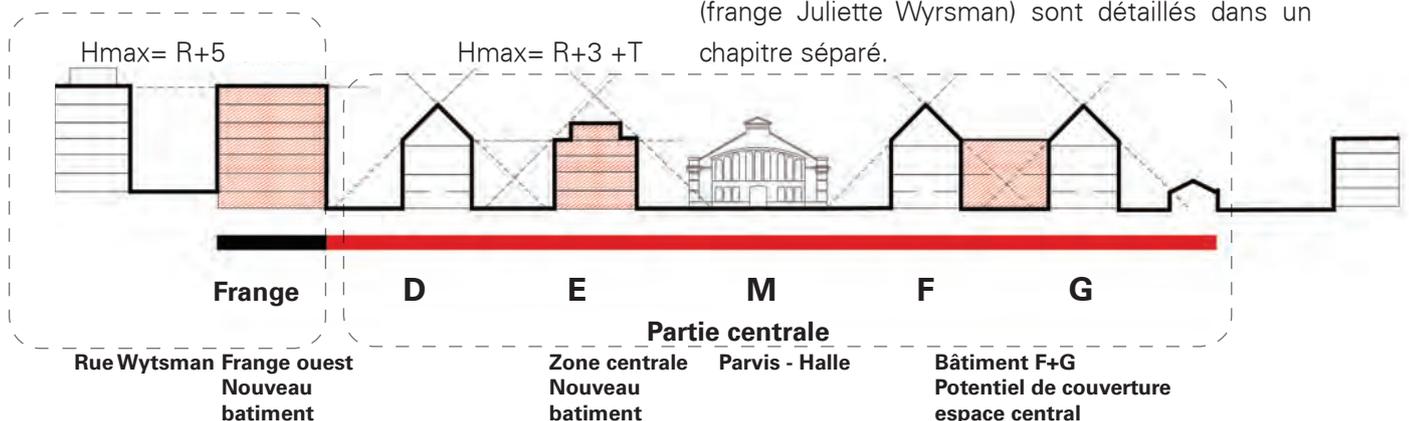
- Afin de préserver le caractère du site, les gabarits et l'implantation des nouveaux bâtiments sur la partie centrale doivent s'accorder aux gabarits et aux implantations des bâtiments historiques ou des bâtiments existants récents qui respectent la trame.
- Les bâtiments de la frange devront avoir une relation harmonieuse avec les bâtiments existants situés sur les rues Wytsman et Fritz Toussaint.

Afin de réduire des éventuelles nuisances et de mieux s'intégrer au quartier, le site pourrait, par exemple, accueillir des logements étudiant dans la partie centrale du site et des franges habitées par des nouveaux développements résidentiels.

Il est proposé que la frange nord-ouest (rue Fritz Toussaint) retrouve son empreinte historique. Le futur projet devra:

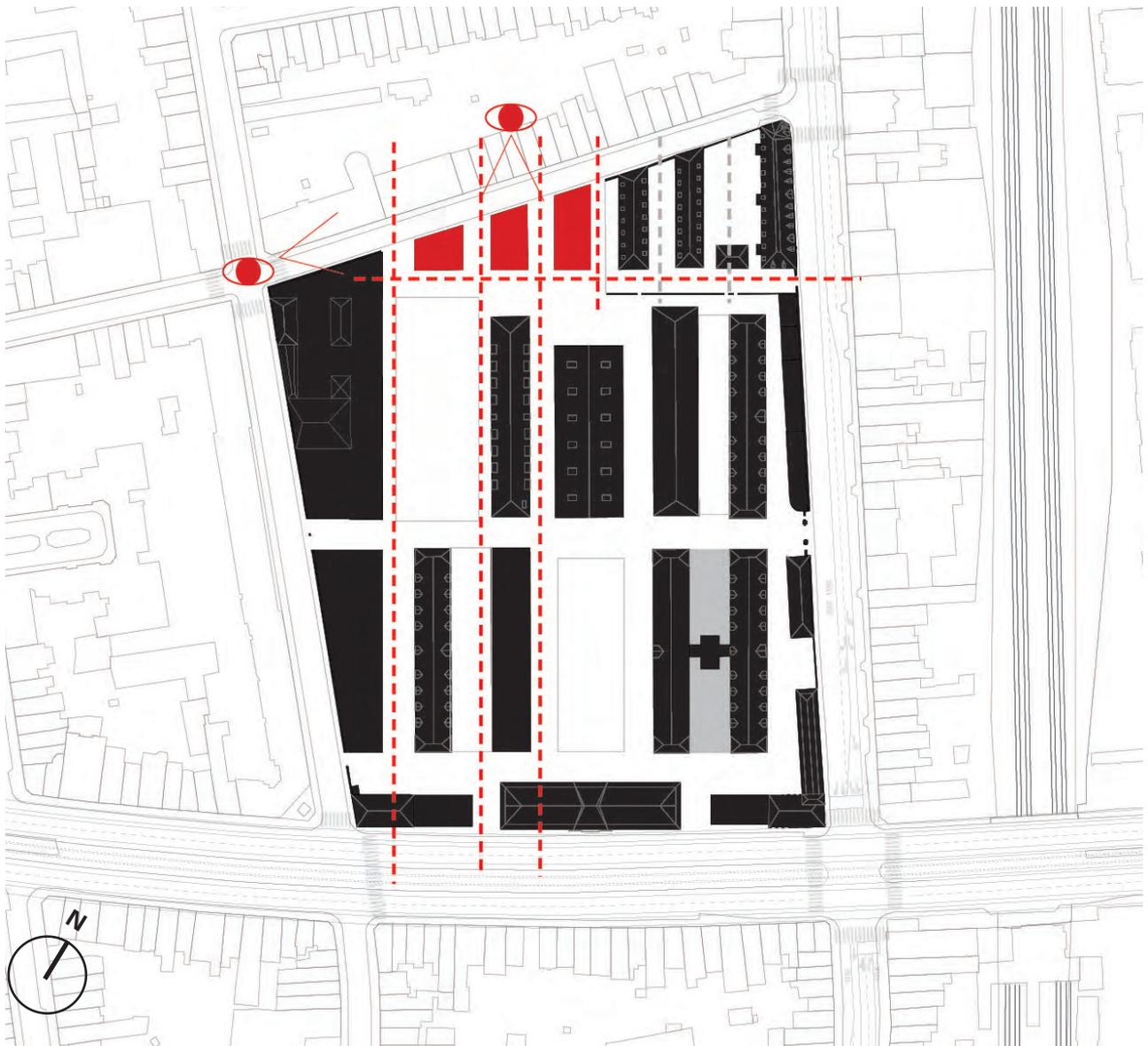
- mettre en valeur le patrimoine existant (clos des mariés),
- créer des liens visuels entre la rue Fritz Toussaint et le cœur du site,
- retrouver la typologie d'implantation historique: prolonger la typologie "en peigne" de clos des mariés pour mettre en valeur une perspective rythmée au niveau de la rue.

Les principes de développement de la frange ouest (frange Juliette Wyrsmann) sont détaillés dans un chapitre séparé.





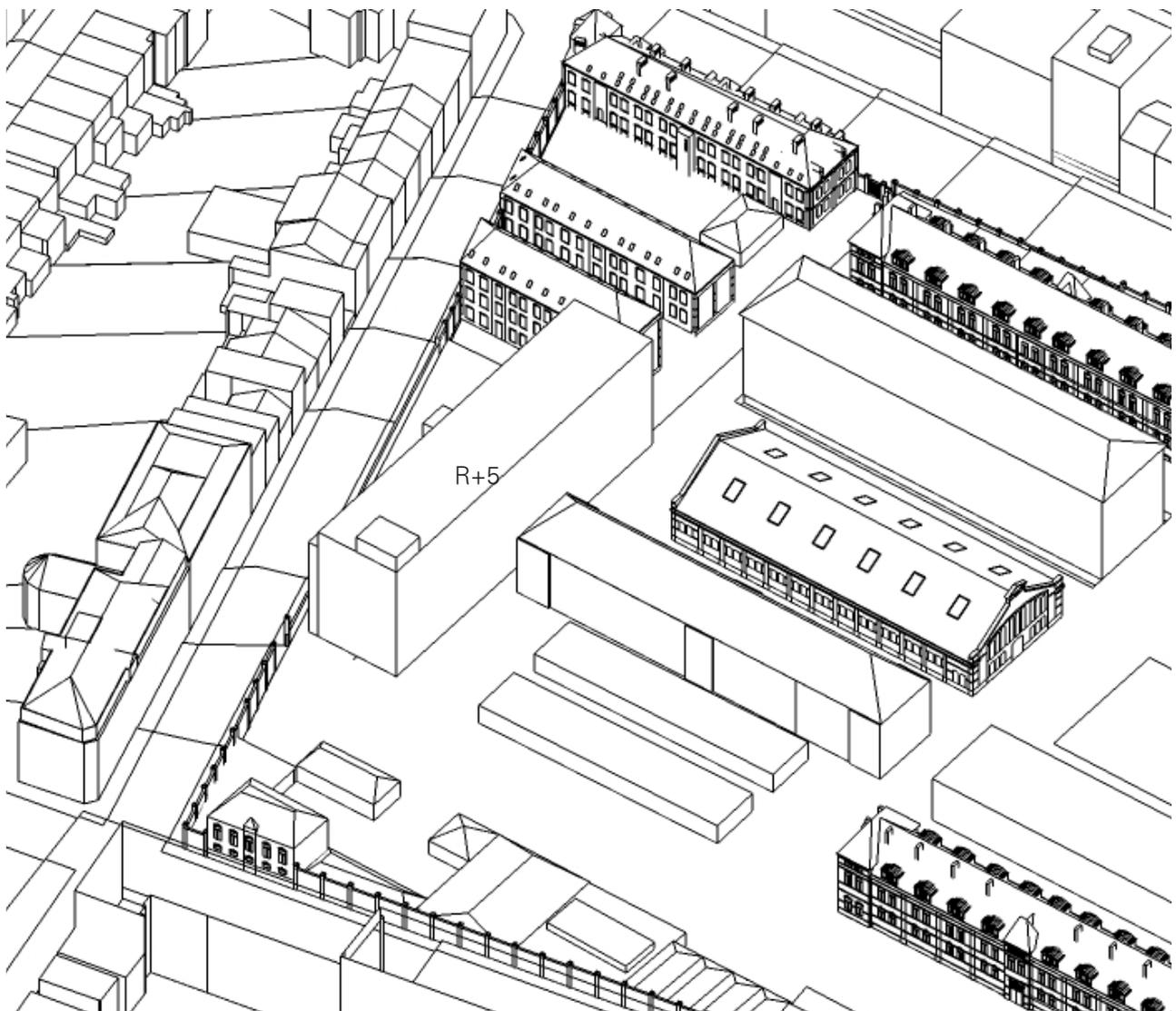
rue Toussaint



2.2 PRINCIPES URBANISTIQUES : UNE FORME URBAINE RECONNAISSABLE

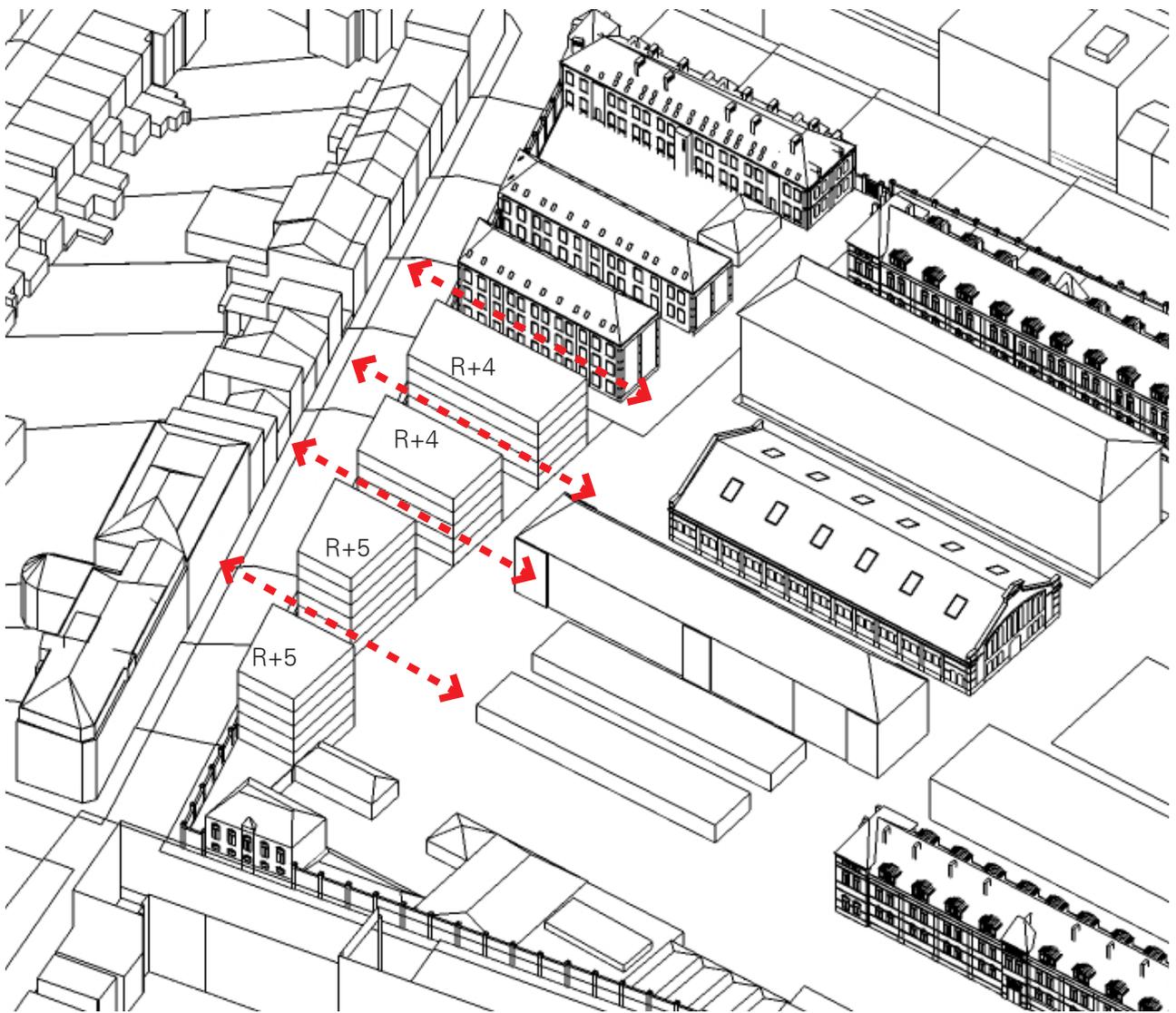
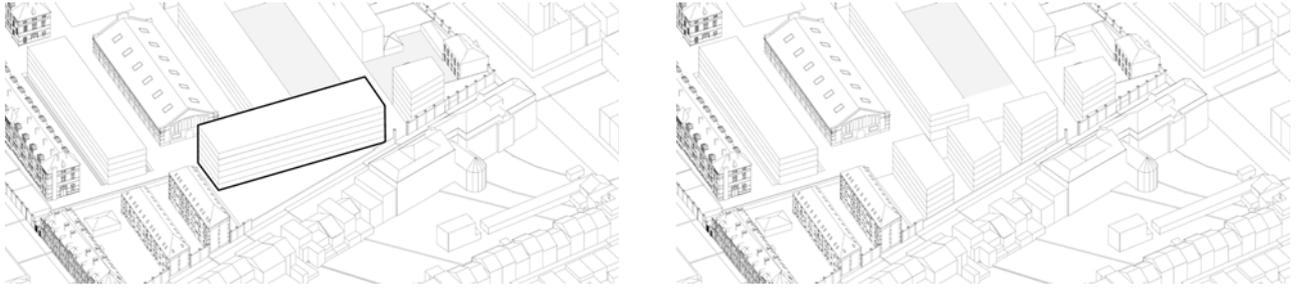
PRINCIPES D'IMPLANTATION ET GABARITS

Intervention sur la frange nord-est rue Toussaint



Situation existante (bâtiment R)

Surface total bâtiment R= 7.875 m²



*Principe de spatialisation de la frange (la hauteur maximale de R+5, R+4; R+4), dans l'esprit de la structure urbaine d'origine
Surface total nouveaux bâtiments remplaçants le bâtiment R= maximum 4.600 m2*

2.2 PRINCIPES URBANISTIQUES : UNE FORME URBAINE RECONNAISSABLE

PRINCIPES D'IMPLANTATION ET GABARITS

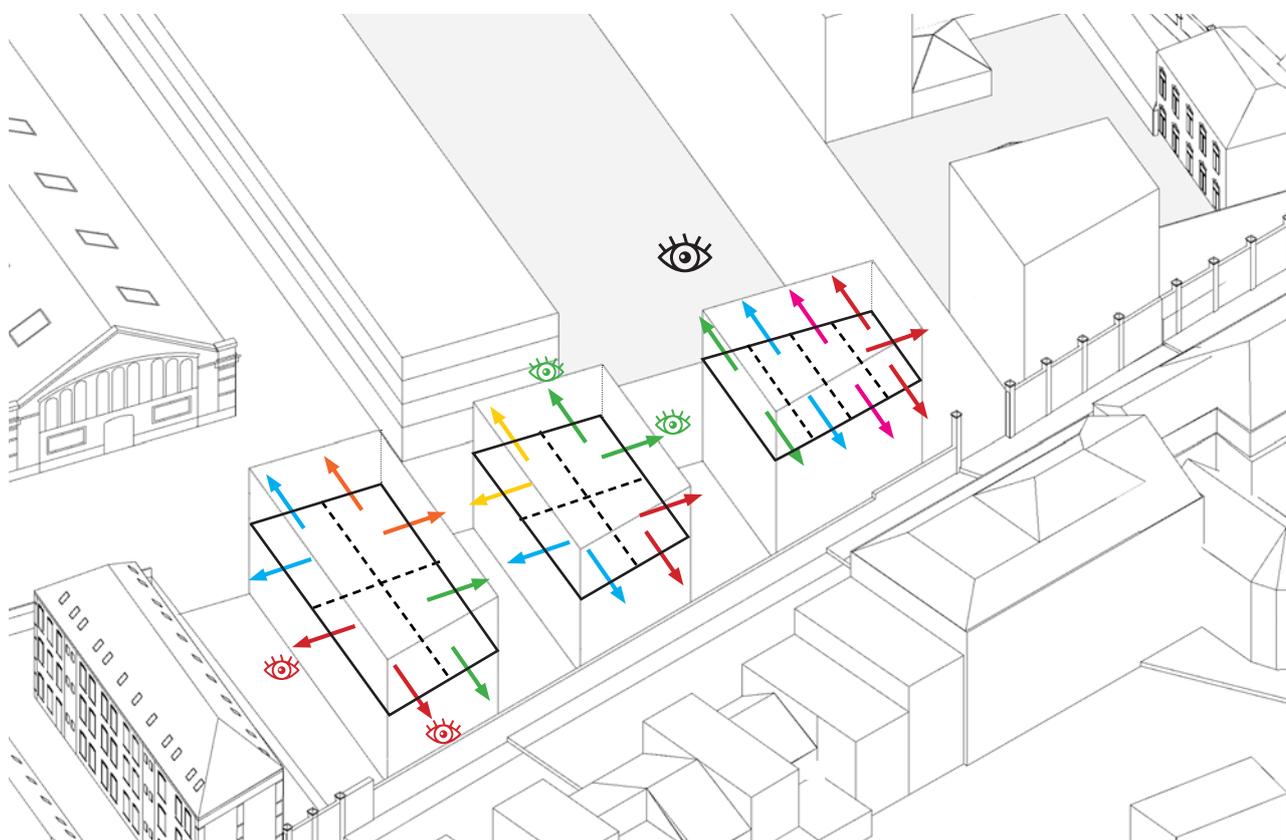
Des typologies d'habitation qualitative pour toute la zone d'habitation

La recherche des typologies devra se réaliser dans le cadre du projet architectural. Cependant, quelques principes devront guider le processus de conception pour tous les bâtiments neufs:

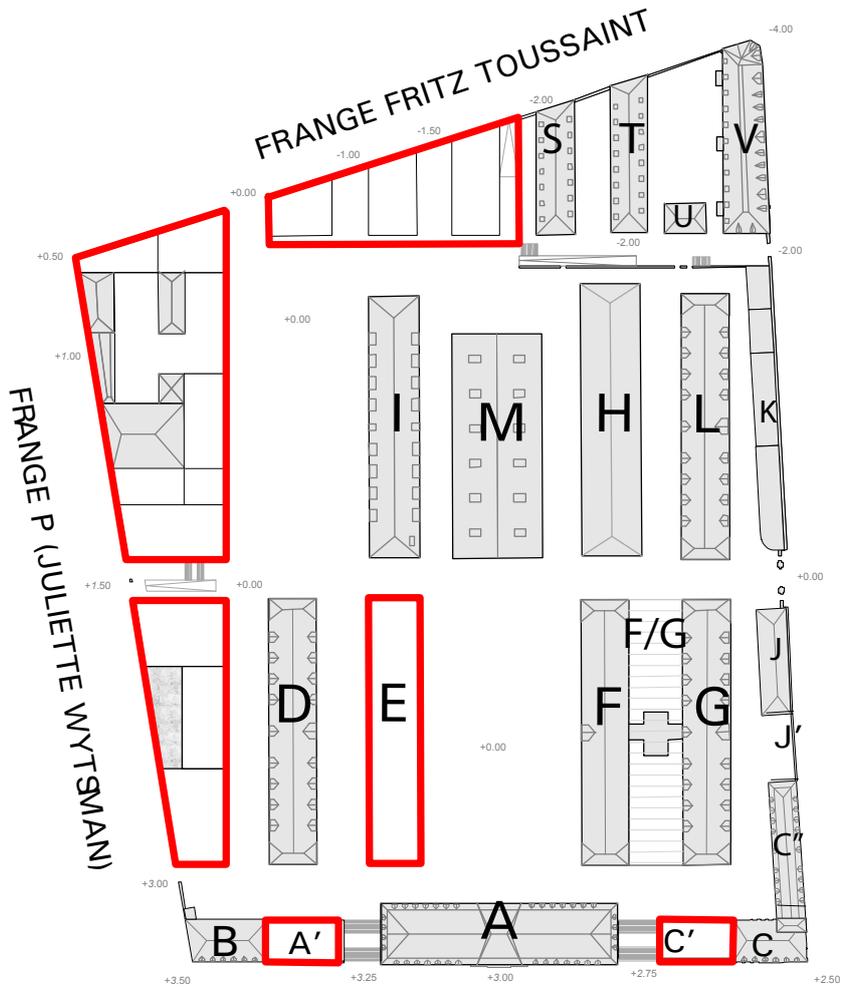
- la distance entre les bâtiments et la modélisation des volumétries tiendra compte du confort et l'ensoleillement des espaces de vie,
- les logements devront avoir une double orientation,
- L'utilisation des toitures pour l'agriculture urbaine et pour les toitures vertes intensives est encouragée et maximisée.

Des aspects environnementaux pour toute la zone d'habitation

- le choix des matériaux garantit une haute performance technique et énergétique, leur capacité de réutilisation, la réduction d'impact sur l'environnement, et de ses conséquences sur la santé.
- pour une gestion optimale des eaux sur la parcelle, les bâtiments utiliseront la solution compensatoire la mieux adaptée: optimiser le mixte de l'utilisation des toitures et espace verts avec le stockage et la récupération des eaux de toiture, la rétention et réutilisation des eaux.



Exemple : vues (double orientation)



 nouveaux bâtiments

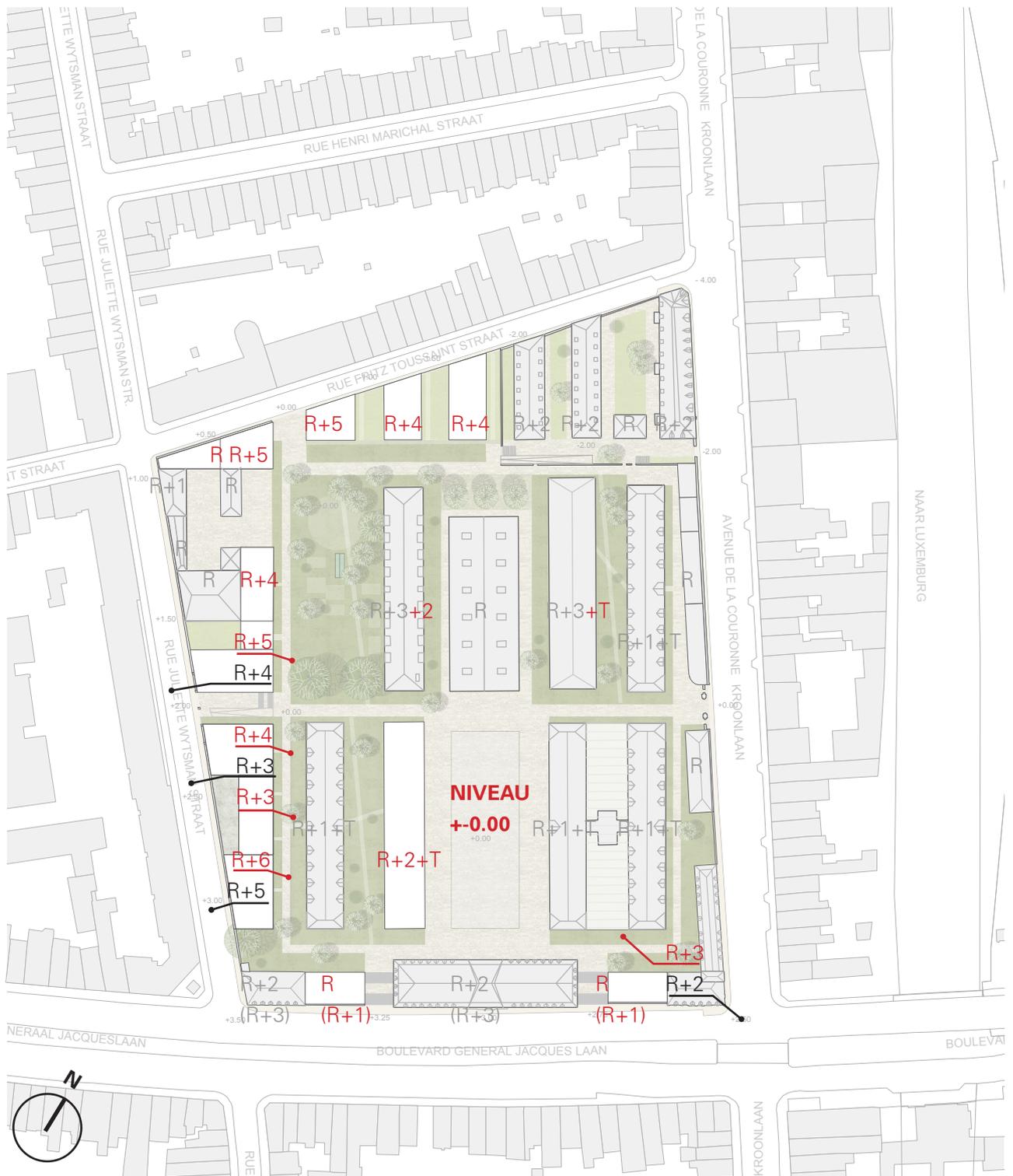
2.2 PRINCIPES URBANISTIQUES : UNE FORME URBAINE RECONNAISSABLE

PRINCIPES D'IMPLANTATION ET GABARITS

Scénario préférentiel



Possibilité de spatialisation, intégrant les principes énoncés



La côte altimétrique de référence +0,00 constitue le niveau de référence altimétrique et correspond au niveau du sol de l'esplanade centrale.

- En rouge** = bâtiments nouveaux (nombres des niveaux prévus dans le scénario préférentiel côté casernes)
- En noir** = bâtiments nouveaux (nombres des niveaux prévus dans le scénario préférentiel côté rue Wytzman)
- En gris** = bâtiments existants (nombres des niveaux prévus dans le scénario préférentiel côté casernes)

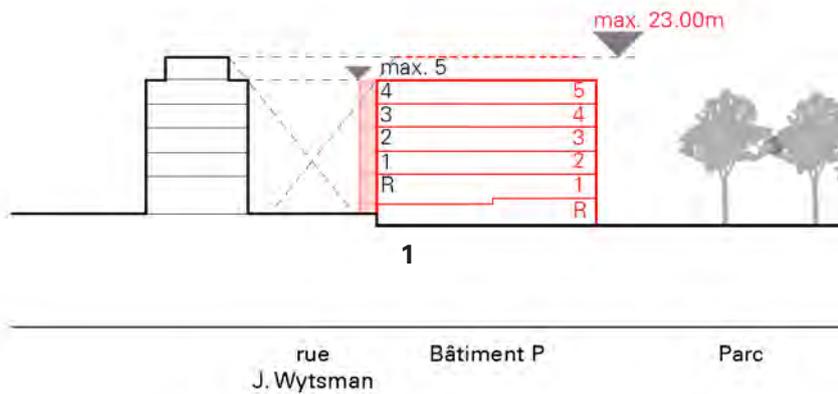
Possibilité de spatialisation, intégrant les principes énoncés

2.2 PRINCIPES URBANISTIQUES : UNE FORME URBAINE RECONNAISSABLE

PRINCIPES D'IMPLANTATION ET GABARITS

Scénario préférentiel- Gabarit

Coupe AA'- Exemple d'intégration du bâtiment dans le profil généré par le volume capable



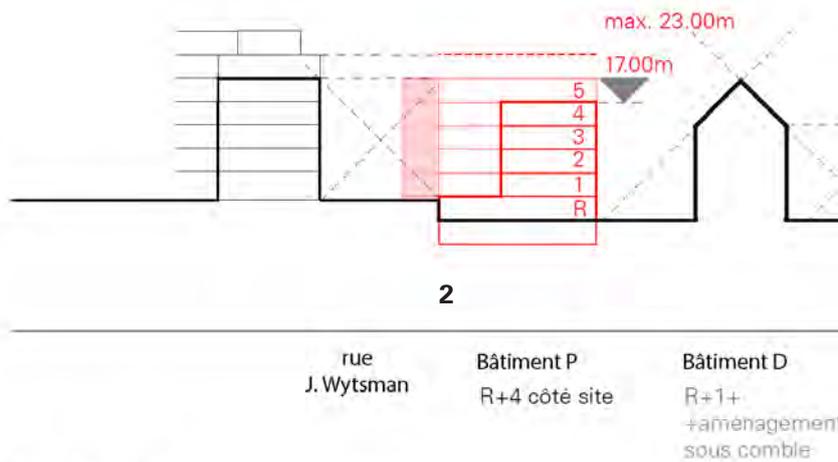
Coupe AA'

En rouge = bâtiments nouveaux

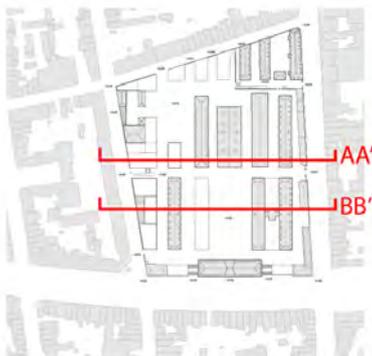
En noir = bâtiments nouveaux

En gris = bâtiments existants

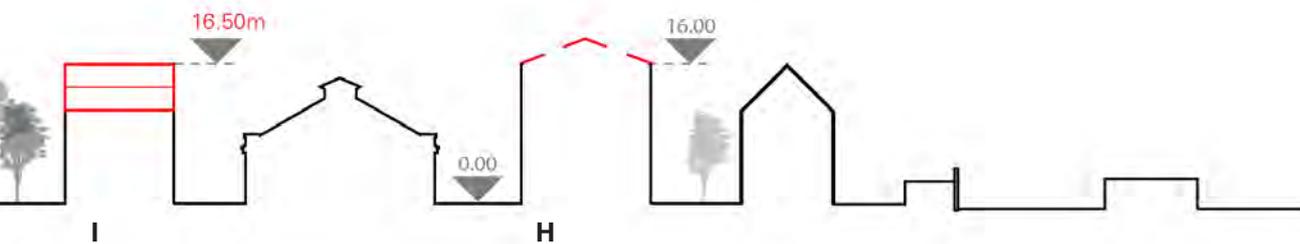
Coupe BB'- Exemple d'une relation harmonieuse avec les bâtiments situés en vis-à-vis. La flexibilité du plan d'aménagement permet la réalisation de profils variés, à l'intérieur du volume capable (voir page 78).



Coupe BB'



La possible reconstruction des bâtiments I et H



Bâtiment I
R+2 existant
+2 nouveaux
niveaux
(variante1)

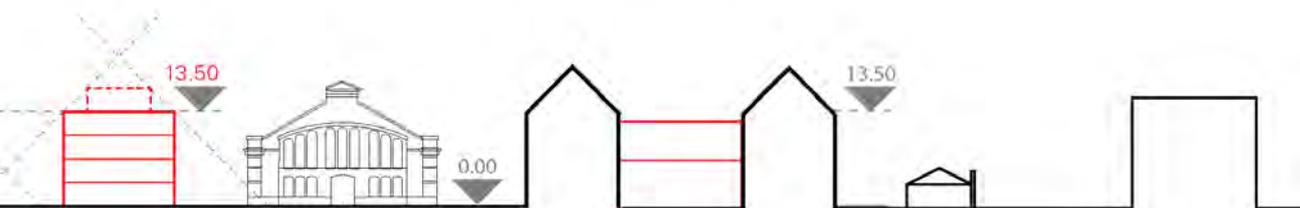
Manège
R existant

Bâtiment H
R+3 existant
+aménagement
sous comble
(variante1)

Bâtiment L
R+1+aménagement
sous comble existant
(variante1)

av. de la
Couronne

— coupe
— vue
- - - hauteur maximale



E

R+mezzanine

Bâtiment E
R+3+
+étage en
retrait

Manège
R existant

Bâtiments F
R+3+
+étage en
retrait

Bâtiments G
R+3+
+étage en
retrait

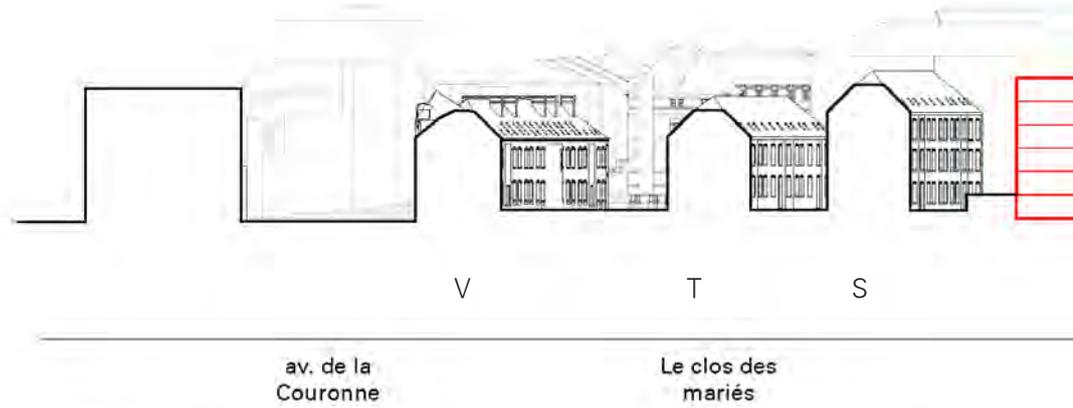
av. de la
Couronne



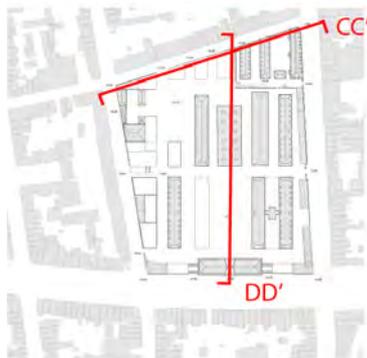
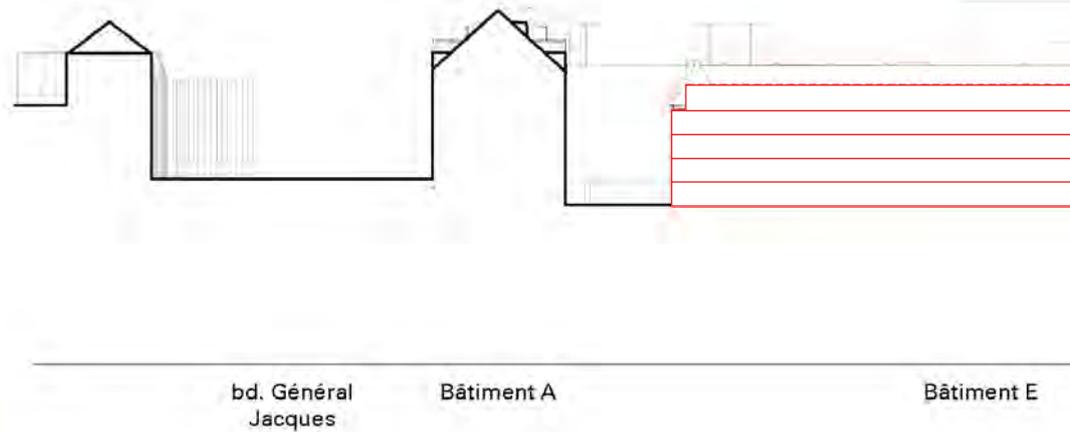
2.2 PRINCIPES URBANISTIQUES : UNE FORME URBAINE RECONNAISSABLE

PRINCIPES D'IMPLANTATION ET GABARITS

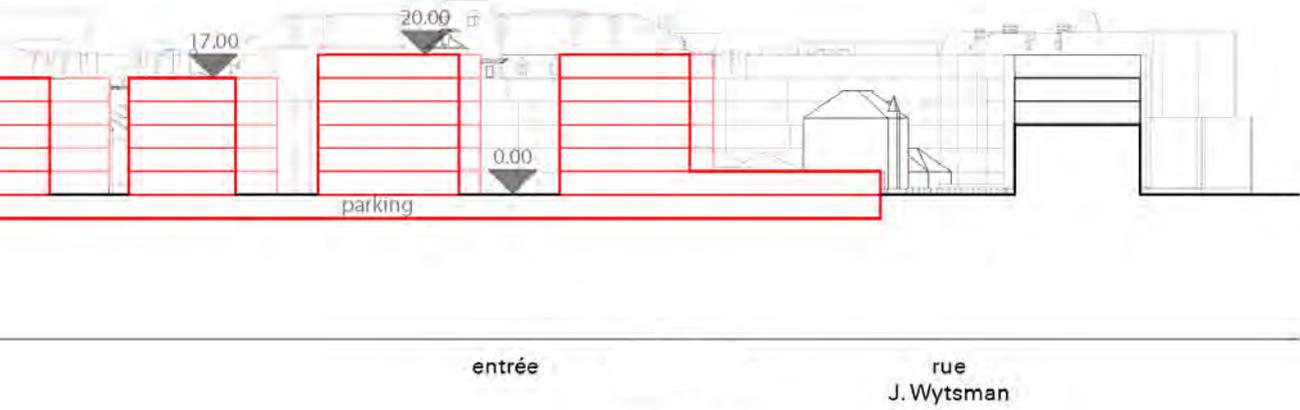
Scénario préférentiel - Gabarits



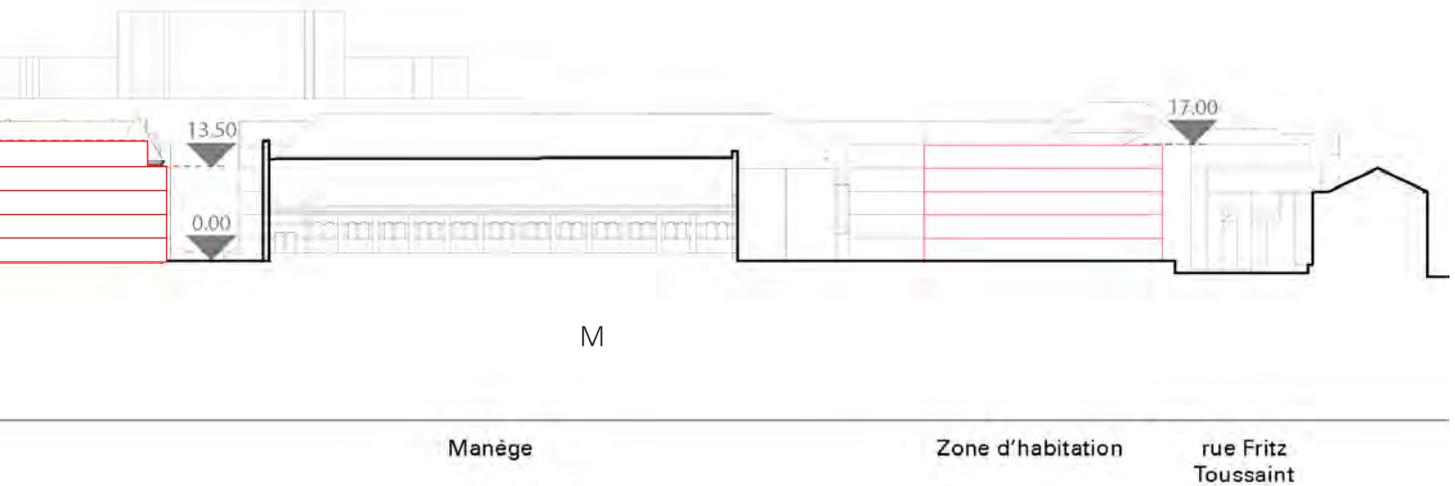
Coupe CC'



Coupe DD'



Développement rue Fritz Toussaint/ Zone d'habitation



2.2 PRINCIPES URBANISTIQUES : UNE FORME URBAINE RECONNAISSABLE

PRINCIPES D'IMPLANTATION ET GABARITS

Les volumes capables représentent le volume maximal dans lequel les projets architecturaux pourront s'inscrire. Le volume capable concerne les bâtiments à construire le long de la rue J. Wytzman. La hauteur du volume est définie par le profil actuel des bâtiments rue Wytzman, R+6 étages (niveau de référence du site - place centrale).

Outre le volume capable, les projets architecturaux :

- intégreront des ouvertures et des zones de recul par rapport à la rue Wytzman,
- des alternatives de hauteur sont à privilégier (cf. chapitre 6).

N.B. Cette spatialisation prend en compte la préservation des bâtiments I et H. Les bâtiments I et H présentent une qualité architecturale suffisante pour être reconvertis. Toutefois, leur démolition-reconstruction peut être envisagée dans le cadre du PAD, voir page 94.





2. 2. 3 DES ESPACES PUBLICS FÉDÉRATEURS

2.3. PRINCIPES URBANISTIQUES : DES ESPACES PUBLICS FÉDÉRATEURS

COMPLÉMENTARITÉ DES PRINCIPAUX ESPACES PUBLICS

Le plan d'aménagement prévoit une végétalisation maximale des espaces ouverts, tout en respectant le caractère existant.

L'ensemble pourrait être comparé à un parc habité. Cette intention confirme la volonté de faire du site des casernes un quartier exemplaire en termes d'écologie (biodiversité, hydrologie urbaine) et de développement durable.

Deux espaces complémentaires et contrastés se dégagent dans cette configuration:

1. Le parvis du manège : un rayonnement métropolitain

Le parvis central devient l'espace fédérateur principal. Il reste minéral dans le but de réserver cet espace à des organisations d'événements ponctuels. Il devra réunir la vie universitaire, la vie de quartier et les événements publics.

2. Le parc : un rayonnement local

Le parc fort végétalisé s'impose comme un espace fédérateur du quartier.

Il devra concentrer la vie de quartier en accueillant, par exemple, des plaines de jeux, des zones de détente.



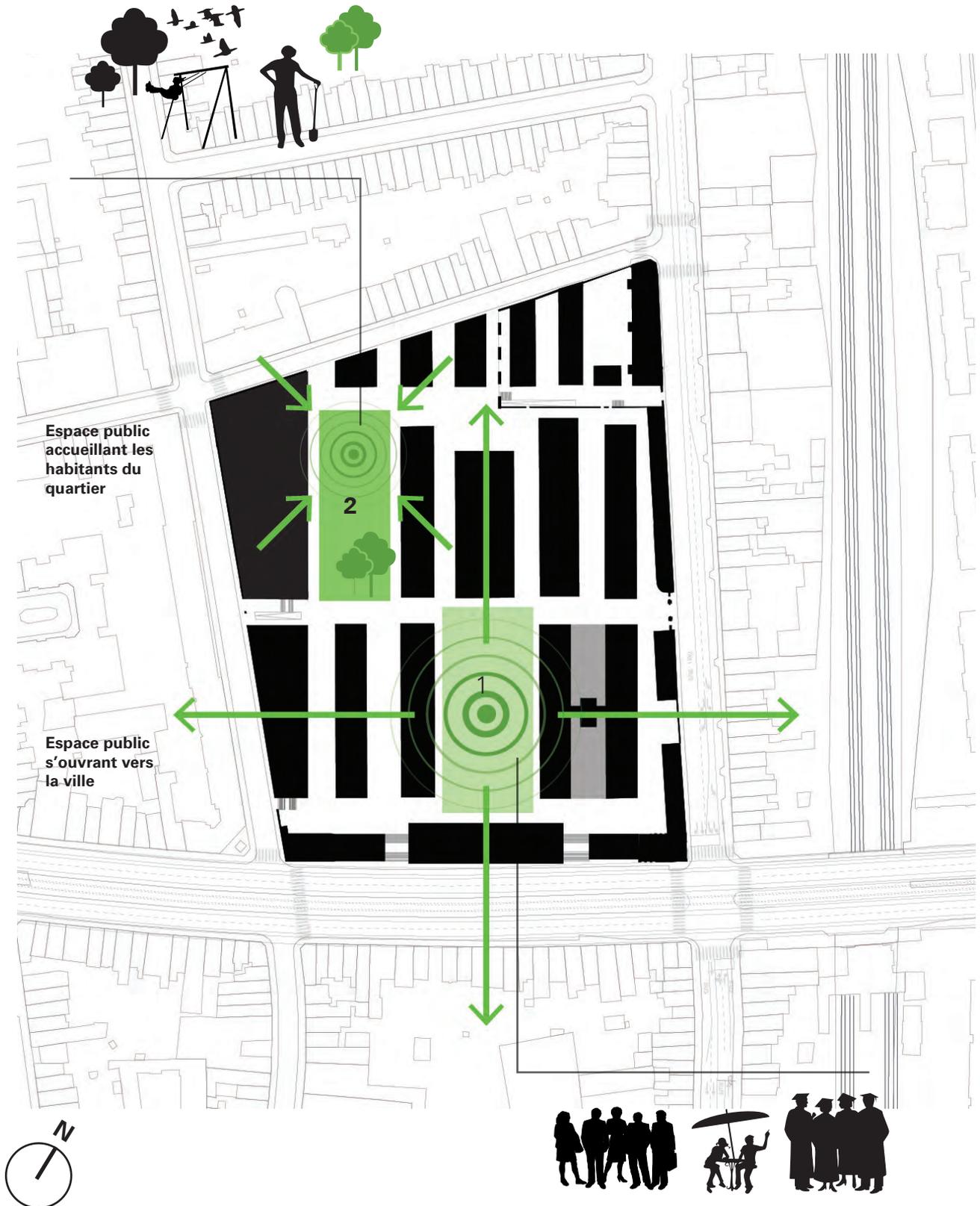
Le Parvis. Référence : le parvis de la gare Saint-Sauveur à Lille, France



Le Square local. Référence : parc aux Lilas, France (Agence TER)



Espace vert local. Référence : Groen kwartier à Anvers, Belgique











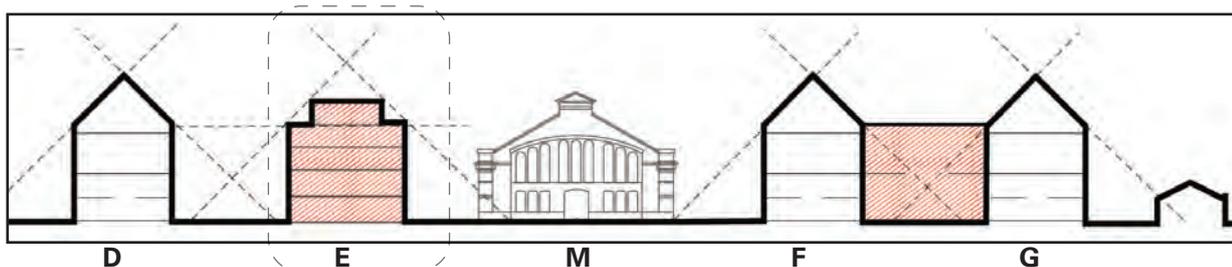
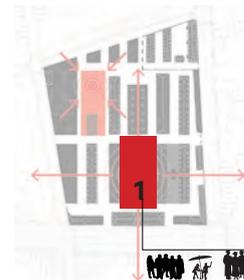
2.3. PRINCIPES URBANISTIQUES : DES ESPACES PUBLICS FÉDÉRATEURS

LE PARVIS- LE RAPPORT BATIMENTS - ESPACE PUBLIC

Principes urbanistiques pour le bâtiment F:

Encourager la relation du programme en rez-de-chaussée (HORECA, commerce, services...) avec le parvis

Un bâtiment respectueux de son environnement patrimonial permettant des vues sur le bâtiment D



Gabarits

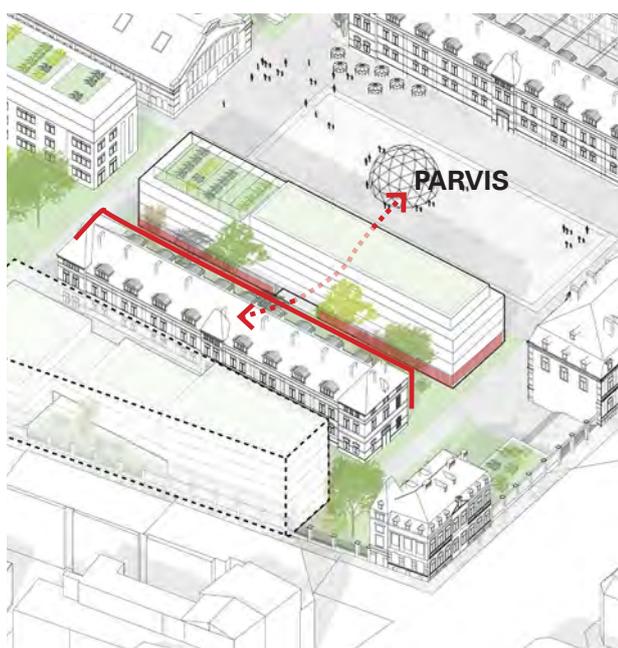
La hauteur de la façade est définie par celle des deux constructions historiques F, D et G.

Le profil du bâtiment s'accorde aux profils des bâtiments adjacents F et D. Les toitures plates seront autorisées. Ceci est justifié par le bâtiment E existant mais également par l'opportunité offerte par ce type de toiture en rapport avec la gestion des eaux et l'agriculture urbaine.

Activation des rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée doit être activé par des programmes tels que Horeca - commerces de proximité - espaces communautaires pour les kots.

Des ouvertures généreuses dans la façade permettront une perméabilité visuelle à l'intérieur du bâtiment.

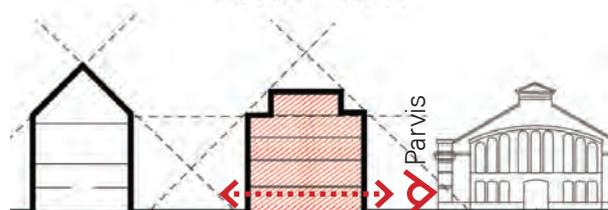


La façade historique du bâtiment D pourrait être visible depuis la place

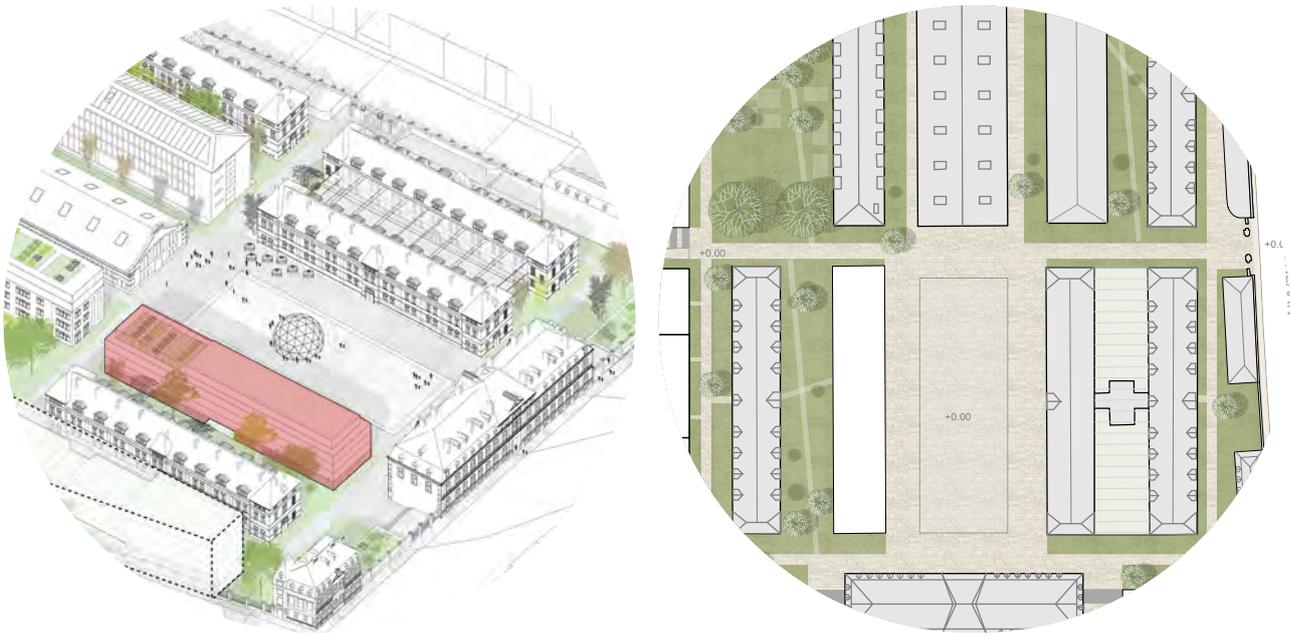
Activation de l'espace public

Les accès aux logements participeront à l'animation de la place et du parvis. Des pénétrations dans le bâtiment permettront l'accès vers la cour centrale pour les résidents et la perméabilité visuelle en rapport avec le bâtiment D, porteur des valeurs patrimoniales.

La transparence du bâtiment au niveau du rez-de-chaussée est nécessaire pour permettre un prolongement de l'espace vers le parvis et vice-versa.



Principe urbanistique / dessin à caractère indicatif



Spatialisation possible/ volume capable

Références:



Utilisation des toitures végétalisées : terrasses, jardins, potagers urbains etc. (Zanderroth Architekten, Berlin, DE)



Activation de rez-de-chaussée (S333, Groningen, NL)



Perméabilité visuelle sur les coins (Atelier Zündel Cristea, Paris)



Perméabilité du RDC (Balk van Beel, Leuven, BE)

2.3. PRINCIPES URBANISTIQUES : DES ESPACES PUBLICS FÉDÉRATEURS

LE PARVIS- LE RAPPORT BATIMENTS - ESPACE PUBLIC

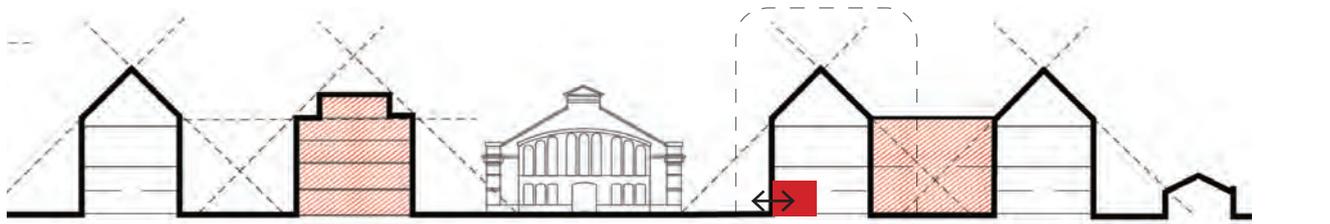
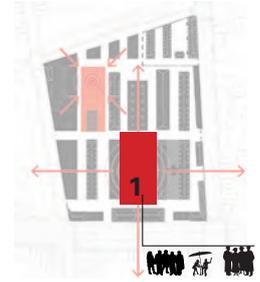
PRINCIPES URBANISTIQUES POUR LE BÂTIMENT F :

Encourager la relation programme du rez-de-chaussée (HORECA, incubateur, fablab...) avec le parvis

Garder l'aspect patrimonial du bâtiment

Permettre des interventions au niveau de la façade, telles que montrées dans

Permettre des interventions au niveau de la façade, telles que montrées dans les schémas ci-joints. Les ouvertures créées au niveau du rez-de-chaussée doivent s'harmoniser avec les grandes ouvertures situées sur la façade arrière du bâtiment A.



Situation existante

M

F

F



M

F

F

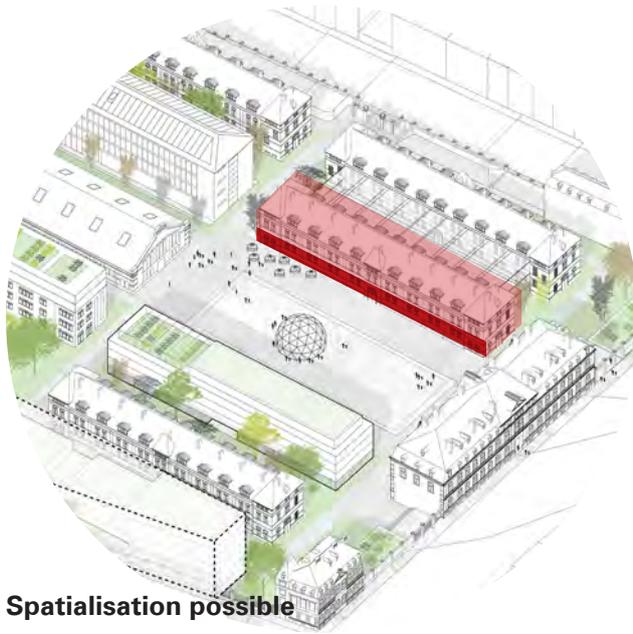
Principe urbanistique / dessin à caractère indicatif. Possibilité d'intervention sur les façades des bâtiments à caractère patrimonial



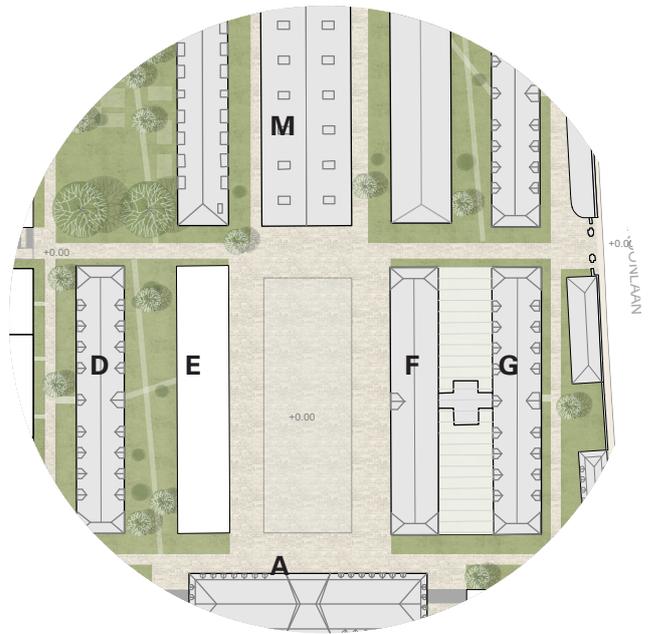
Structure indépendante /amovible

F

F



Spatialisation possible



Situation existante extérieure



Exemple de réhabilitation d'une ancienne usine (Jordi Garcés, Barcelona, ES)



Casernes d'Ixelles



Structure indépendante pour l'activation du RDC, (MuseumsQuartier Wien)



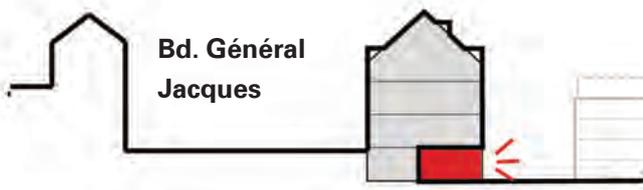
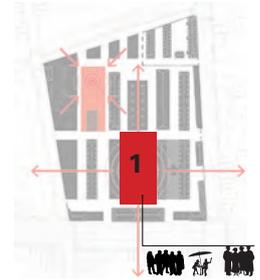
Structure indépendante pour l'activation du RDC, (MuseumsQuartier Wien)

2.3. PRINCIPES URBANISTIQUES : DES ESPACES PUBLICS FÉDÉRATEURS

LE PARVIS- LE RAPPORT BATIMENTS - ESPACE PUBLIC

PRINCIPES URBANISTIQUES POUR LE BÂTIMENT A :

- Encourager la relation du rez-de-chaussée (côté intérieur du site) avec le parvis
- Prévoir des programmes qui peuvent s'ouvrir vers l'espace public
- Garder l'aspect patrimonial du bâtiment
- Le rez-de-chaussée donnant sur le parvis pourrait fonctionner indépendamment du reste du bâtiment.



A

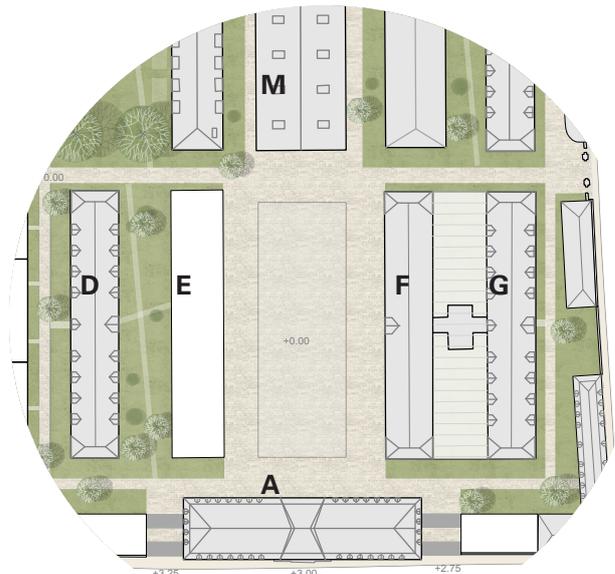
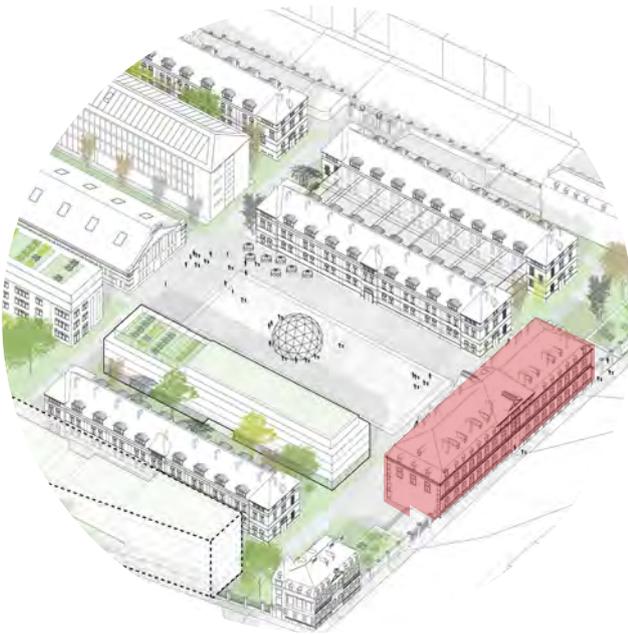
Aménagement du rez-de-chaussée



A

Façade donnant sur le parvis





Spatialisation possible

Références:



Situation existante extérieure



Situation existante intérieure



Relation bâti-espace public (MuseumsQuartier Wien)



Relation bâti-espace public (MuseumsQuartier Wien)

2.3. PRINCIPES URBANISTIQUES : DES ESPACES PUBLICS FÉDÉRATEURS

LE PARVIS- LE RAPPORT BATIMENTS - ESPACE PUBLIC

PRINCIPES URBANISTIQUES POUR LE BÂTIMENT I ET H :

Situés d'un côté et de l'autre du manège, les bâtiments I et H ont une présence non négligeable par rapport à la place centrale. La proximité du bâtiment I avec le parc rend ce bâtiment stratégique. Dès lors, la relation avec l'espace public devrait faire l'objet d'une investigation spécifique au cours de l'élaboration du projet architectural. L'importance du bâtiment H est augmentée par la vocation de son rez-de-chaussée de devenir un espace dédié aux activités publiques—voir chapitre programmation. Outre leur préservation, le PAD rend possible deux variantes d'aménagement de ces bâtiments :

Variante 1 : le projet prévoit l'aménagement des combles du H= 700m² et ajoute 2 niveaux sur I, à partir de la corniche.

Variante 2 : le projet prévoit la démolition et la reconstruction des deux bâtiments avec des gabarits qui s'inscrivent dans des volumes capables:

- la hauteur ne dépassera pas 16.5m. Cette hauteur permet la réalisation des toitures végétalisées (agriculture urbaine) avec un substrat de 50 cm.
- la largeur maximale des bâtiments ne doit pas dépasser 14.5m.

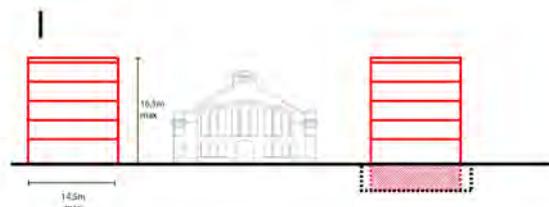
En fonction du programme, des variations volumétriques pourront être étudiées à travers les projets d'architecture.



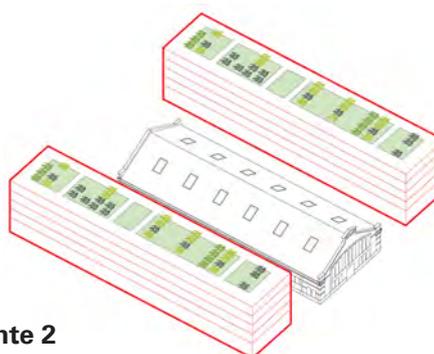
Bâtiments existants



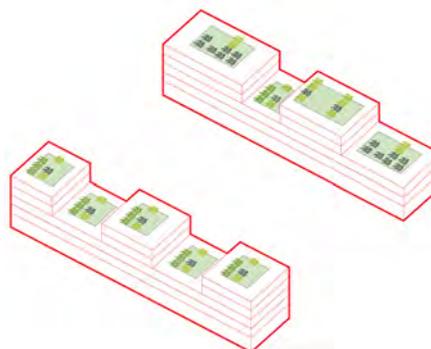
Variante 1



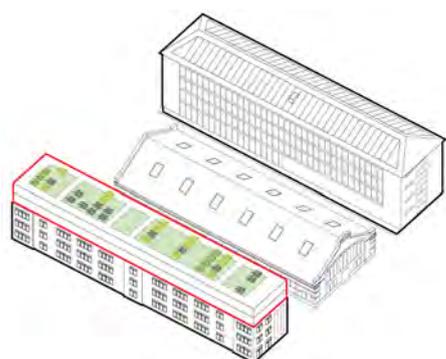
Variante 2



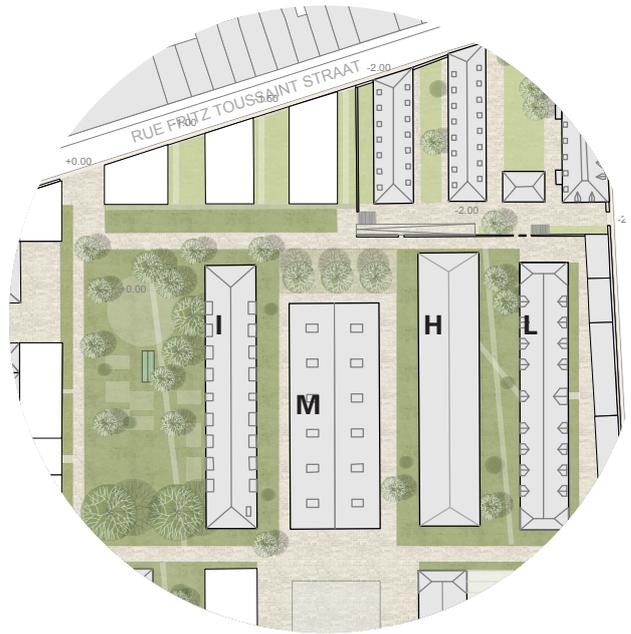
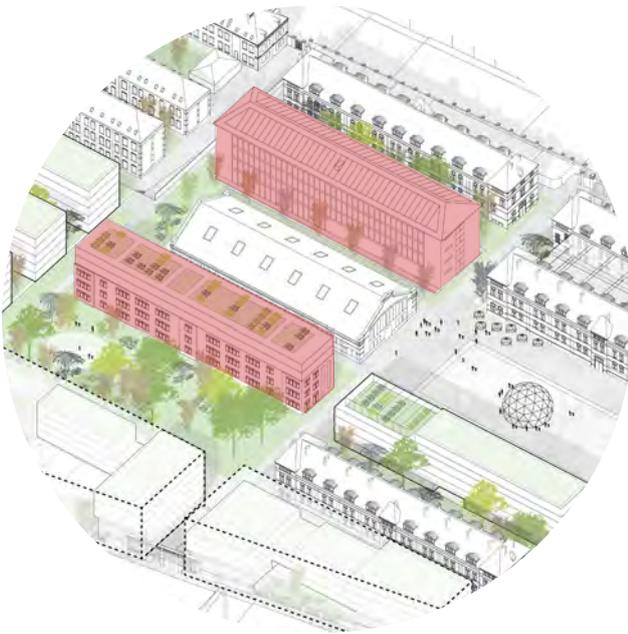
Variante 2



Variation variante 2, selon programmation



Variante 1



Spatialisation possible

Références:



Situation existante bâtiment I



Réhabilitation d'une ancienne prison Saint-Anne, Avignon



Augmentation des surfaces, Groen kwartier à Anvers, Belgique



Centre civil, Palencia _ Réhabilitation d'une ancienne prison

2.3. PRINCIPES URBANISTIQUES : DES ESPACES PUBLICS FÉDÉRATEURS

STATUT DES ESPACES OUVERTS RELATION ESPACES PUBLICS / ESPACES PRIVÉS

Le site est largement ouvert au public à l'exception de plusieurs espaces privatisés, indiqués sur la carte page 95:

- À l'angle Wytsman-Toussaint : l'espace vert directement lié à un possible équipement (par exemple, une crèche) pourrait être privatisé. En fonction de sa destination finale et de la décision de garder ou pas le bâtiment historique qui s'étale sur le rez-de-chaussée, cet espace pourrait être rendu public. Dans ce cas, il pourrait marquer une entrée conviviale vers le parc en se rajoutant à l'enchaînement des espaces publics créés sur le site.
- Les espaces verts aux rez-de-chaussée des bâtiments de logement côté Wytsman et côté Toussaint sont privatisés car ils présentent des différences de niveau importantes, avec la rue. Cette situation les rend difficilement accessibles à tous pour des raisons physiques et de contrôle social. Une gestion par les futures copropriétés de logements représente également un potentiel intéressant puisque ces logements seront dotés de jardins privatifs communautaires.

Pour le reste, le statut de l'espace est public au sens de son accessibilité sans préjuger de sa gestion effective.

Celle-ci dépend d'un mode de mise en œuvre du site et de propriété du sol qui ne sont pas définis à ce stade.



-  Espace public
-  Espace privé (cour d'utilisation collective)
-  Espace privé (pour l'utilisation d'un éventuel équipement collectif)

Exemple : Opportunité pour un possible équipement collectif et son espace privatif



2.3. PRINCIPES URBANISTIQUES : DES ESPACES PUBLICS FÉDÉRATEURS

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

L'espace public joue un rôle primordial dans la restructuration du site.

LA PLACE USQUARE

La place centrale, catalyseur des activités publiques portera la marque de l'ambiance militaire du quartier. Fortement minéralisée, elle contrastera avec le site intensivement végétal. (image point 1)

Aujourd'hui la place est aménagée en une zone d'exercice en gravier. Elle est entourée par une zone large circulante en pavé, qui dessine des contours rectangulaire.

Ces contours seront repris dans le dessin d'aménagement. L'intégration de la gestion d'eau se fera sur la place. Certaines zones pourront servir pour la rétention et l'évaporation des eaux de pluie. La surface de la zone d'exercice sera traitée en gravier stabilisé. Elle sera perméable. La finition permettra l'installation des activités temporaires (extension du marché – la halle alimentaire, organisation des spectacles, etc)

LE PARC

Au pôle opposé, le parc pour le quartier sera aménagé en favorisant une végétation extensive. (image, point 2)

Seront favorisés:

- la plantation des arbres à hautes tiges,
- une diversité des essences locales,
- un aménagement aléatoire contrastant avec la structure rigide de l'ancienne caserne,
- des allées qui se dessinent dans un espace fort végétalisé.

La gestion des eaux sur le site:

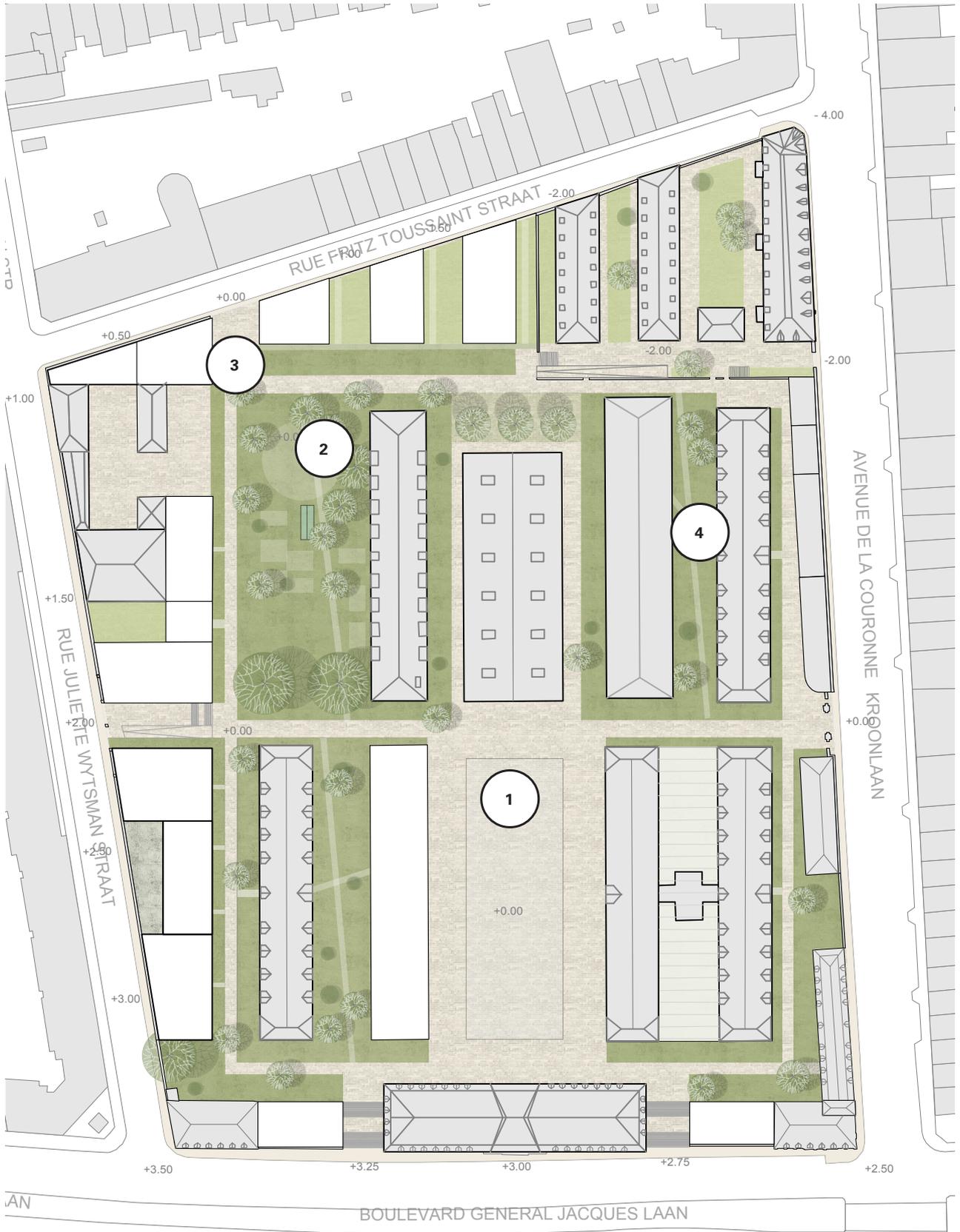
Vu sa situation topographique mais également les opportunités qui découlent d'un montage de projet concerté entre les parties prenantes, le site devra être muni d'un plan cohérent de gestion des eaux qui intègre aussi des solutions au niveau des bâtiments. La conception devra mettre en avant les principes suivants :

1. La réutilisation des eaux,
2. L'infiltration et l'évapo-transpiration. Des mesures telles que la phyto-épuration seront privilégiées. Tout espace public participera au réapprovisionnement des nappes phréatiques et la lutte contre les îlots de chaleur,
3. Le tamponnage pour un renvoi à débit régulé vers le réseau.

La place Usquare est une zone perméable. Elle peut servir de zone de rétention temporaire à ciel ouvert permettant la collecte des eaux de la zone y compris des bâtiments adjacentes, le stockage, la temporisation et l'infiltration des eaux de pluie.

Le parc est une zone perméable de pleine terre muni des dispositifs pour la gestion des eaux de pluie au niveau du site. Il peut organiser des zones paysagères de rétention à ciel ouvert permettant la collecte des eaux de la zone, le stockage temporaire et l'infiltration des eaux de pluie.

Les voiries et les voies de communication sont réalisées avec des revêtements et des fondations drainantes. La réutilisation des matériaux existants sur place est privilégiée.



2.3. PRINCIPES URBANISTIQUES : DES ESPACES PUBLICS FÉDÉRATEURS

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC



1 Le Parvis. Référence : le parvis de la gare Saint-Sauveur à Lille, France



2 Le parc: Référence : Parc Lucie Aubrac aux Lilas, France (Agence TER)



2 Le parc: Référence : Parc Lucie Aubrac aux Lilas, France (Agence TER)



1 Le Parvis. Référence : le place centrale de Vic, Espagne



3 Les cheminements. Référence : Espace minéral du Groen kwartier à Anvers, Belgique



4 Passages entre bâtiments. Référence : zone résidentielle à Berlin, Allemagne (Zanderroth architekten)



2. 2. 4 UN PROGRAMME AMBITIEUX

2.4. PRINCIPES URBANISTIQUES : UN PROGRAMME AMBITIEUX

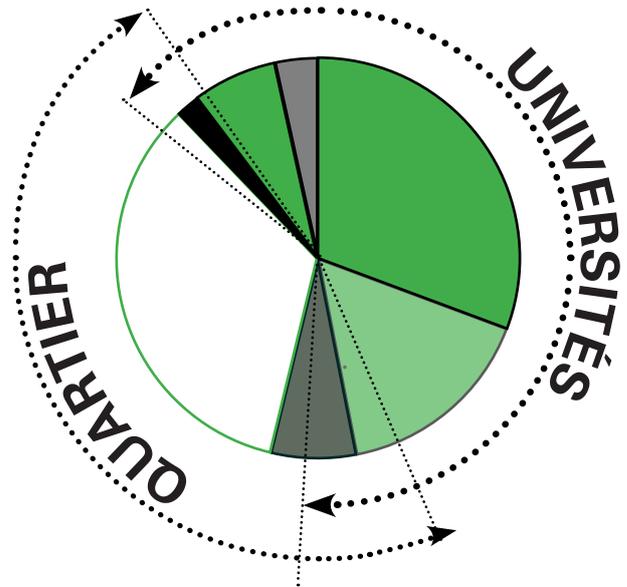
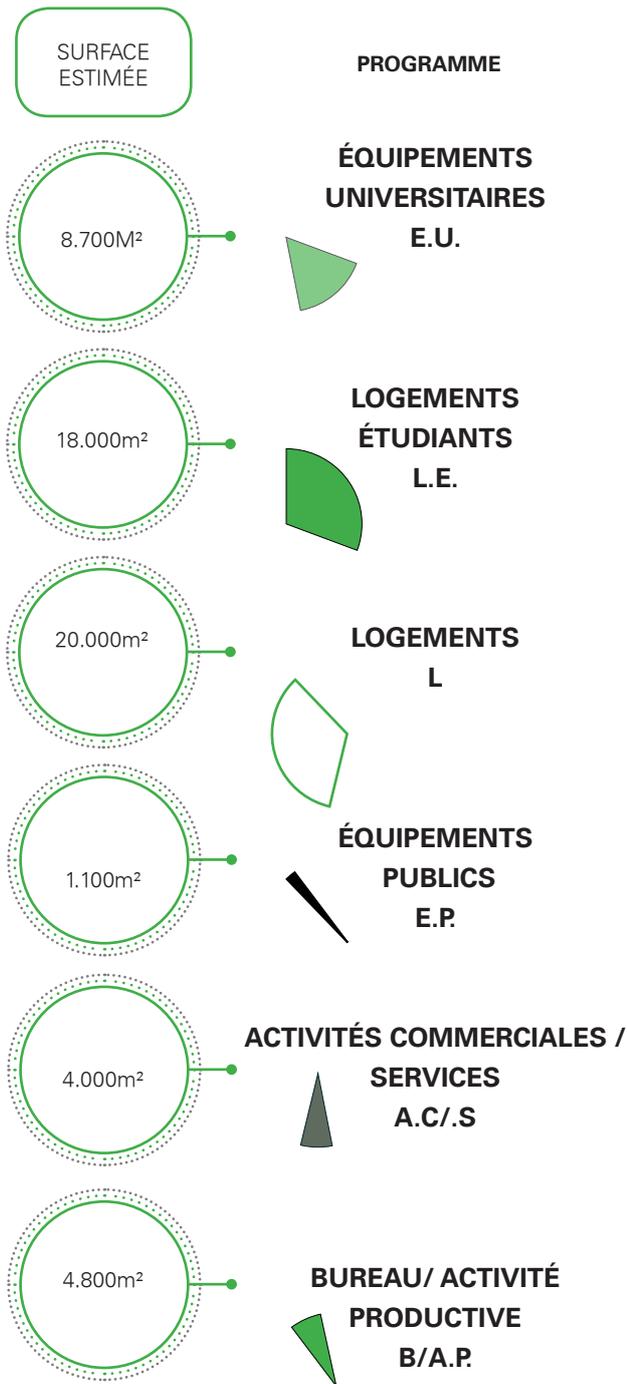
PROGRAMME – AMBITIONS ET TRADUCTION

La reconversion du site est portée par un important programme d'équipements universitaires qui confère sa singularité au projet d'ensemble. Ce programme d'équipement intègre des principes fondateurs du projet :

- une dimension cité internationale : avec des logements pour les chercheurs étrangers en séjour de moyen terme au sein des universités bruxelloises et qui trouveront sur le site des logements adaptés à leurs besoins offrant notamment des espaces de travail et d'échange. Un accueil aux étudiants Erasmus et aux chercheurs et doctorants étrangers sera également organisé. Les logements étudiants prévus sur le site seront accessibles à ces étudiants. Le bâtiment H pourrait accueillir un équipement public, tel qu'une bibliothèque internationale, équipement qui n'existe pas aujourd'hui en RBC malgré son caractère cosmopolite,
- l'ouverture de l'université sur son environnement et la mixité du site avec des équipements utiles à la vie de quartier et ouverts au grand public: une halle alimentaire et une halle alimentaire (orientés alimentation durable) (bâtiment M), une salle de cinéma / spectacle existante qui pourrait être réutilisée (bâtiment H). Ce dernier bâtiment pourrait également être intensifié dans son usage public en accueillant d'autres programmes comme par exemple des salles de réunions et conférences, etc. Un centre d'interprétation du développement durable prendra place dans le bâtiment principal à front de Général Jacques, venant vulgariser les recherches en cours portant sur la transition écologique des sociétés.
- la place des universités comme acteur de développement économique et d'innovation : le site accueillera un centre de recherche, un incubateur orienté vers l'économie digitale et éventuellement un fab lab commun aux deux universités (bâtiments F-G).
- un équipement public d'ambition locale est à privilégier à l'angle Wytsman-Toussaint : la nature exacte de celui-ci n'est pas définie. Il pourrait accueillir une crèche, une salle de quartier polyvalente, des espaces destinés aux professionnels de la santé, à l'étage, des logements adaptés aux personnes âgées etc.
- notons qu'en dehors de l'incubateur et du fab lab, les différents équipements universitaires mentionnés font l'objet d'un budget FEDER,
- afin de créer un vrai quartier mixte, le site prévoit l'implantation de 20.000m² de logements.

2.4 PRINCIPES URBANISTIQUES : UN PROGRAMME AMBITIEUX

SUPERFICIES TOTALES



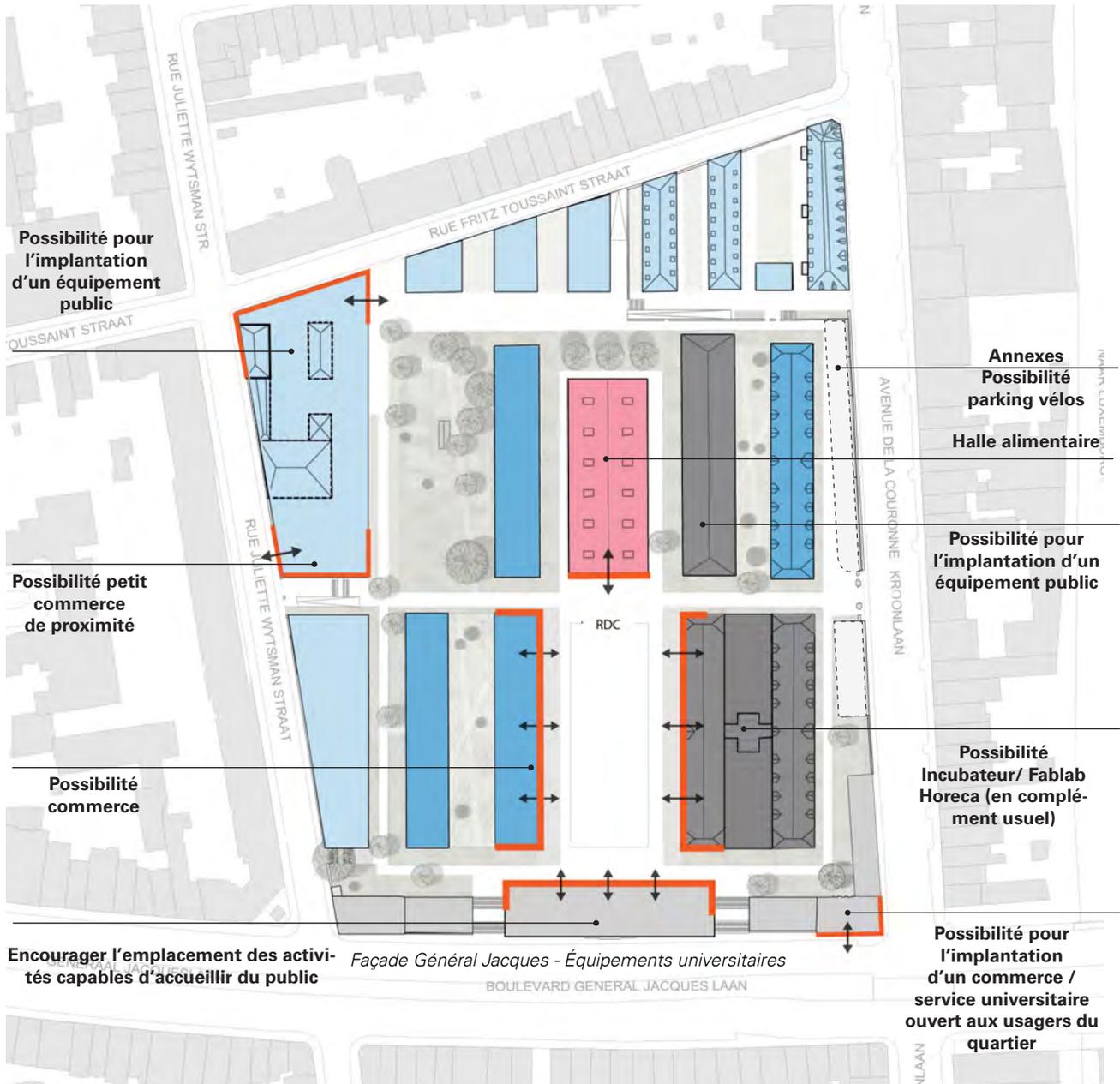
Mixité programmatique et potentiel de partage des fonctions universitaires et des équipements publics ou du commerce, notamment: le fab lab, la halle alimentaire, le centre d'interprétation, le commerce, les espaces publics.

P/S de la parcelle = 58.600 m²/ 38.500 m² = 1,52
Log/ha = 210

2.4 PRINCIPES URBANISTIQUES : UN PROGRAMME AMBITIEUX

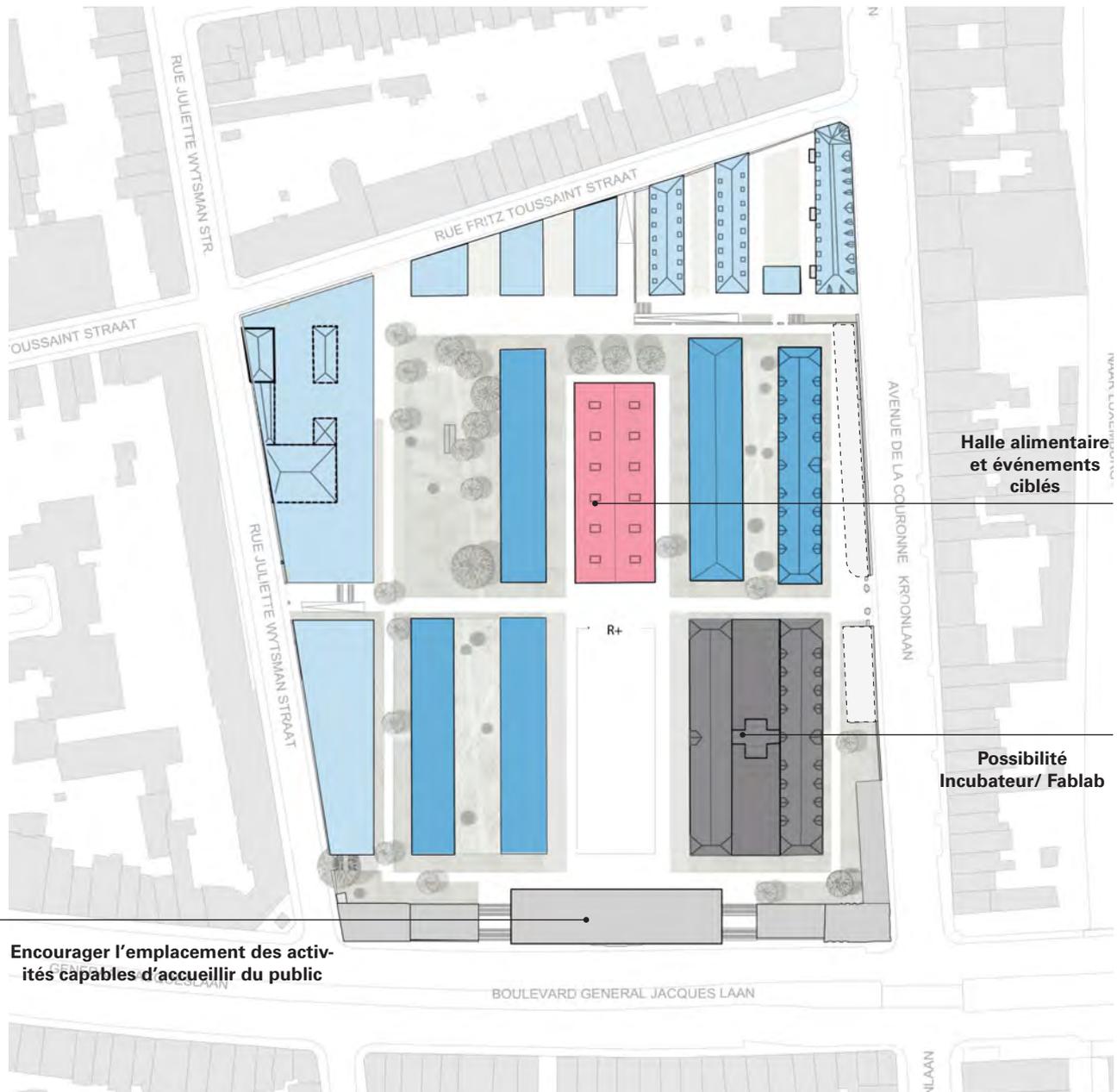
PROGRAMMATION

Simulation de possibilités / Spatialisation du programme (RDC)



- Logement familial et logement étudiant
- Commerce / Équipement
- Fonctions liées aux activités universitaires avec ouverture au public
- Équipements universitaires (possibilité d'intégration des activités ouvertes au public)
- Rez-de-chaussée activé: commerces, horeca, services ouverts au public, équipement

Simulation de possibilités / Spatialisation du programme (R+)



- Logement familial et logement étudiant
- Commerce / Équipement
- Fonctions liées aux activités universitaires avec ouverture au public
- Équipements universitaires (possibilité d'intégration des activités ouvertes au public)

2.4 PRINCIPES URBANISTIQUES : UN PROGRAMME AMBITIEUX

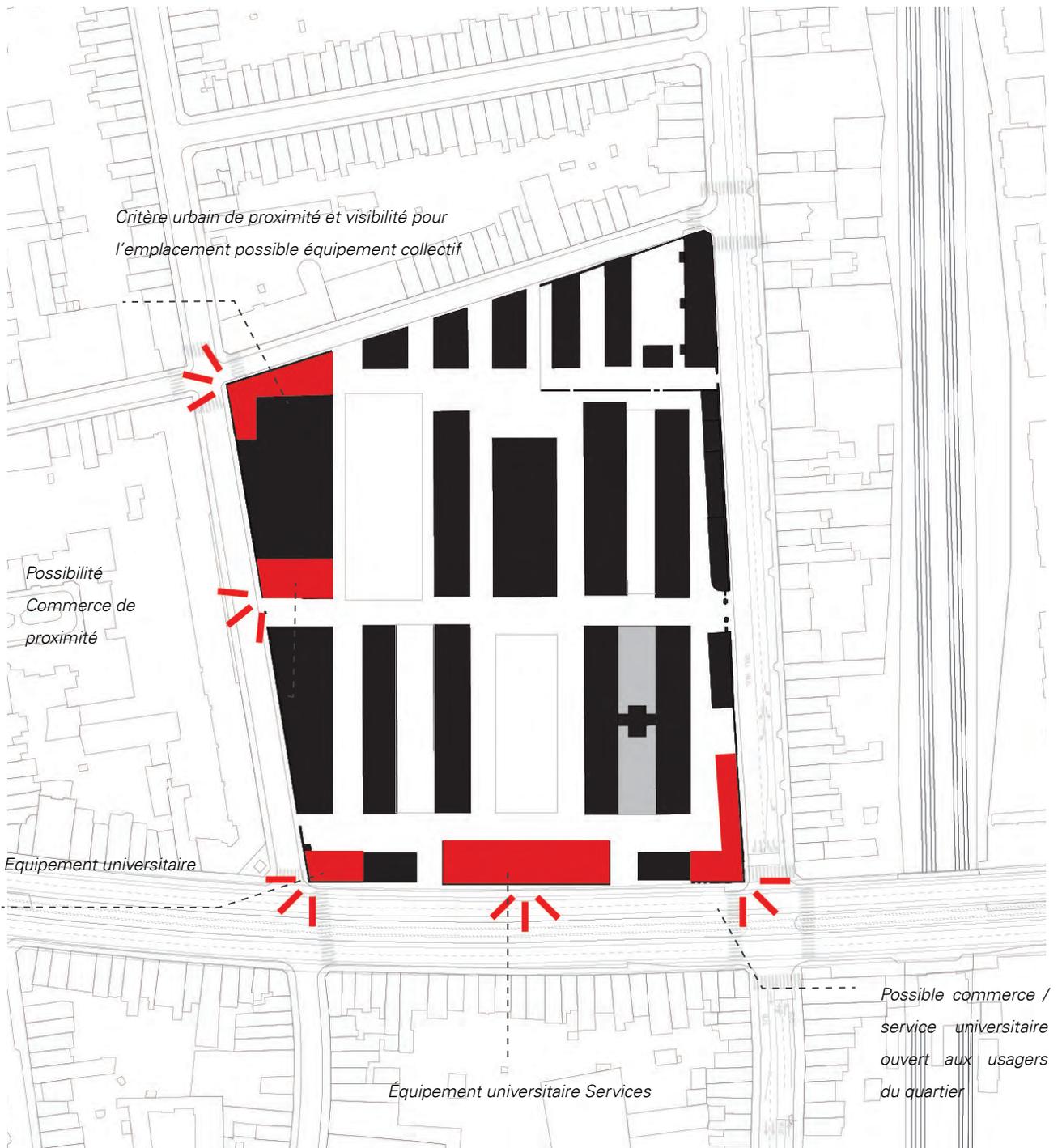
PROGRAMME D'APPEL SUR LE PÉRIMÈTRE

Le site des casernes est historiquement un site fermé, hors de la ville. L'ambition du projet est de renverser cette situation tout en maintenant le caractère patrimonial et la caserne comme forme urbaine.

Outre les propositions d'ouvertures physiques et visuelles ou d'interventions sur le mur d'enceinte, le programme est utilisé comme signal et marque de cette ouverture nouvelle. Ainsi, plusieurs fonctions viennent indiquer sur l'espace public ce qui se joue à l'intérieur du site.

C'est le cas des équipements universitaires installés à front de boulevard. D'autres accompagnent de nouvelles liaisons piétonnes ou servent d'interface avec les quartiers : à l'angle Couronne-Général Jacques avec une offre commerciale ou de service, en lien avec le pôle gare d'Etterbeek et l'angle Wytzman-Toussaint qui pourrait accueillir un service ou un équipement public.



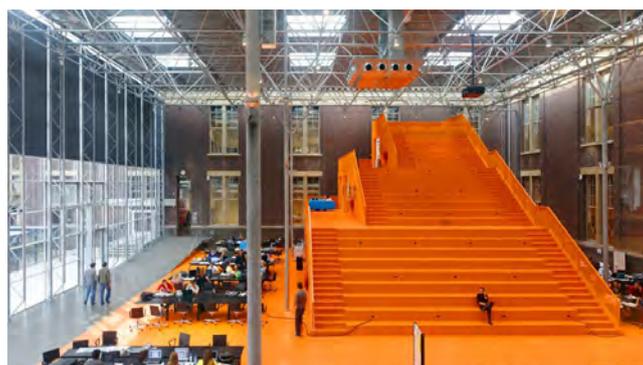
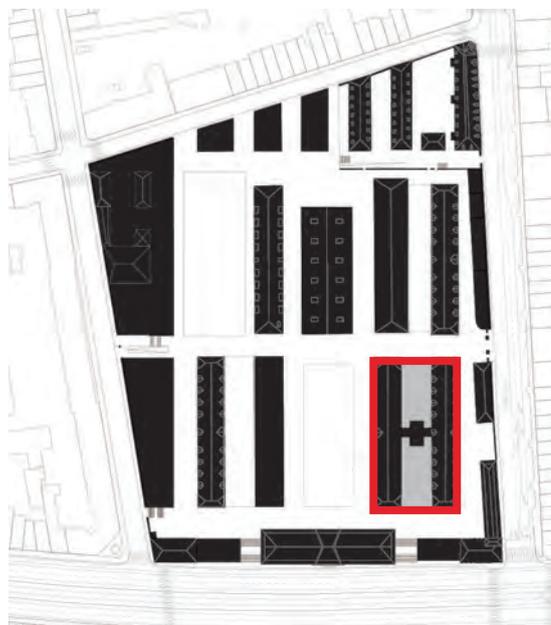


2.4 PRINCIPES URBANISTIQUES : UN PROGRAMME AMBITIEUX

POTENTIEL PROGRAMME BÂTIMENT F+G

Incubateur, Fab lab, Horeca

Les bâtiments F et G pourront accueillir des activités liées aux activités universitaires avec ouverture vers la ville, telles que des incubateurs (y compris l'incubateur des étudiants). Ceux-ci pourraient être accompagnés par un espace café-tertiaire-détente. Les Fab Lab des deux universités pourraient également intégrer le site. Eu égard aux volumétries des différents programmes, qui gagnent à être logés ensemble compte-tenu de l'écosystème riche qu'ils sont susceptibles de générer, une extension des volumes existants doit être envisagée.



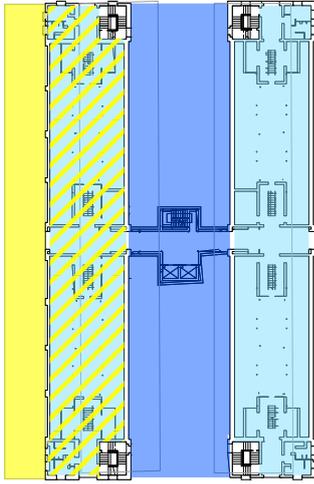
Rénovation Université d'architecture TU Delft



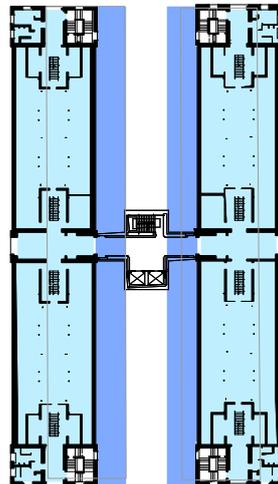
Centre de research, Lleida, Pich Aguilera Architects



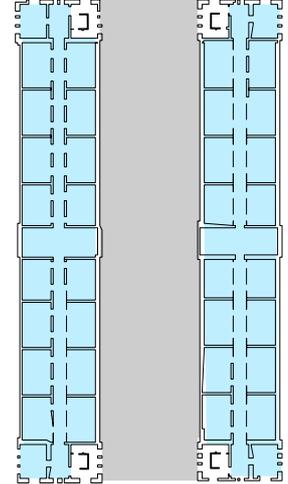
Rénovation Université d'architecture TU Delft



Bâtiments F et G, plan du rez-de-chaussée



Bâtiments F et G, Plan du premier étage



Bâtiments F et G, Plan du deuxième étage

-  Encourager l'implantation d'une activité ouverte vers l'espace public
-  Surface supplémentaire
-  Surface existante



2.4 PRINCIPES URBANISTIQUES : UN PROGRAMME AMBITIEUX

UNE OFFRE EN LOGEMENTS MIXTES FAMILIAUX ET ÉTUDIANTS

Le programme intègre 20.000m² (l'équivalent de 200 unités) d'appartements unifamiliaux et l'ordre de 18.000m² (l'équivalent de 600 unités) des logements étudiants. Les logements étudiants devront être localisés au centre du projet. Les logements familiaux sont proposés aux franges du site côté Toussaint et Wytsman. Cette proposition assure une gradation depuis les quartiers existants, résidentiels vis-à-vis du logement étudiant et de la place centrale très active dont l'animation est peu compatible avec du logement familial.

Dans cet esprit, le bâtiment D pourrait accueillir du logement universitaire plutôt destiné aux familles des chercheurs et doctorants étrangers qui viennent à Bruxelles pour le moyen terme. La proposition considère également que les développeurs du logement familial ne seront a priori pas les développeurs des logements étudiants dont les modes de gestion sont très spécifiques.

Certains logements familiaux (frange située au nord-ouest) sont en lien avec des jardins qui pourront être mis en commun par copropriété. En fonction du traitement du mur d'enceinte, les rez-de-chaussée des logements côté Wytsman pourront accueillir les locaux vélos et poussettes des logements, les buanderies communes, ainsi que des espaces communautaires destinés aux habitants. Sans préjuger du programme définitif en logement familial, notons qu'un souci d'innovation devrait être poursuivi, à l'image de l'ambition globale portée pour le site. Ainsi, une offre en habitats groupés et/ou en logements intergénérationnels est souhaitable.

Piste pour l'animation de la place principale tout au long de l'année

Une mise en location des logements étudiants vers les touristes (à minima du bâtiment E qui donne sur la place centrale) durant les vacances scolaires semble probante pour éviter d'impacter négativement le fonctionnement des commerces en l'absence des étudiants et partant, le fonctionnement global du quartier.

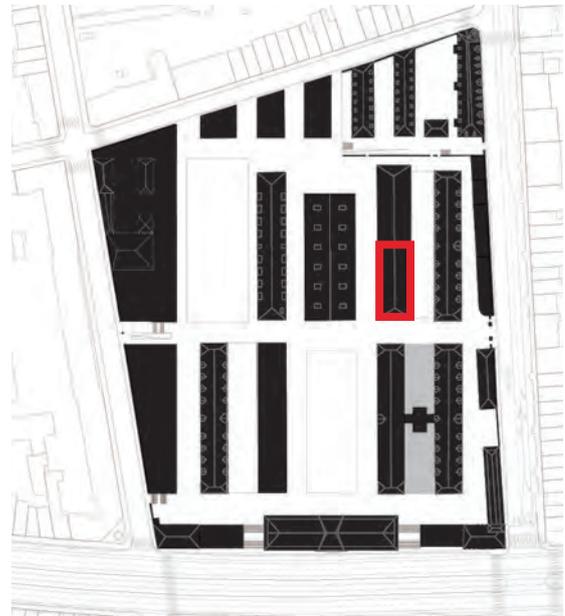
2.4 PRINCIPES URBANISTIQUES : UN PROGRAMME AMBITIEUX

POTENTIEL PROGRAMME BÂTIMENT H

Salle de cinéma, auditoire

Une salle de projection existante se trouve dans le bâtiment. Elle pourrait être un auditorium utile aux événements liés aux équipements universitaires (centre de recherche, incubateur) et de la commune ou des acteurs culturels locaux. Elle pourrait également s'ouvrir au quartier et à l'usage de ses habitants (sur le modèle de la salle de l'ancien cinéma Elite et du théâtre Scarabaeus).

Le reste du bâtiment pourrait accueillir certaines salles de réunions et séminaires et des équipements complémentaires, tels qu'une bibliothèque internationale.



 *Bâtiment H, emplacement cinéma*



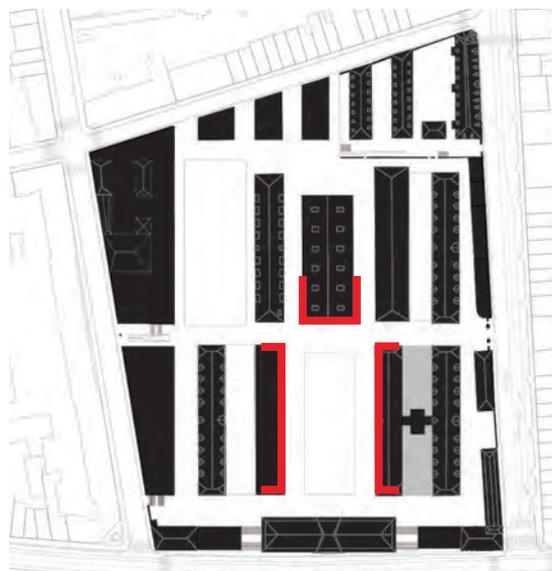
2.4 PRINCIPES URBANISTIQUES : UN PROGRAMME AMBITIEUX

UNE OFFRE COMMERCIALE INNOVANTE

La halle alimentaire

La halle alimentaire intègre l'ancien manège des gendarmes.

Le programme prévoit une offre commerciale singulière qui positionne le site à une échelle supra-locale. Le "food court" tel qu'envisagé est un concept originaire d'Amérique du nord qui revient à réunir en un même lieu différents restaurateurs aux influences culinaires multiples. Ceux-ci proposent une restauration « sur le pouce », préparées sur place, que les clients consomment à de grandes tablées communes. Une seconde partie du manège sera dédiée à la tenue d'un marché couvert de produits bio comme il en existe déjà quelques beaux exemples en Région de Bruxelles-Capitale.



Le commerce et l'horeca

Tout commerce, toute offre horeca ou tout autre programme qui s'avère nécessaire et capable d'activer les rez-de-chaussée, devrait être localisé autour de la place principale. Cette place deviendra ainsi l'épicentre du nouveau quartier en accueillant des commerces et des services originaux, non concurrentiels à ce qui se trouve à proximité, selon une logique principalement alimentation détente et loisir.

Par exemple, l'horeca prévu au niveau de l'incubateur peut s'apparenter à un mess accessible et convivial. Dans cette logique, un commerce ou un service dans le raccourci de la gare d'Etterbeek pourrait compléter le dispositif et accompagner le chaland vers l'intérieur du site. Deux possibilités commerciales additionnelles sont rendues possibles côté Wytman en lien avec le possible équipement et la liaison piétonne (accès 6).

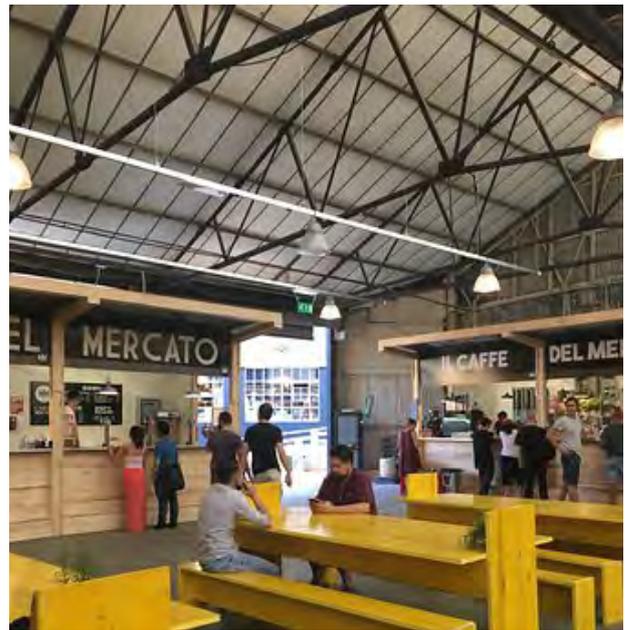




Le Manège, état actuel



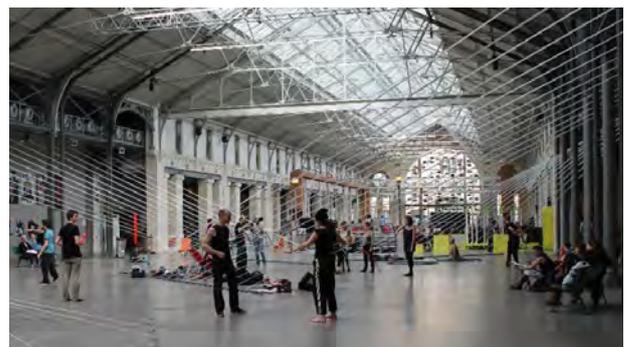
Marché les tanneurs, Bruxelles



Mercato Metropolitano, Milano



Hal 5, Leuven



Espace culturel, Le 104 Paris



2.2.5 UN LIEU RÉSERVÉ AUX MODES ACTIFS

2.5 PRINCIPES URBANISTIQUES : UN LIEU RÉSERVÉ AUX MODES ACTIFS

UN SITE HYPERACCESSIBLE RÉSERVÉ AUX MODES ACTIFS

Stratégie de mobilité

Les ambitions programmatiques pour le site en tant que cité universitaire et nouveau quartier intégré à son environnement s'articulent autour de l'idée de la durabilité et de la proximité. Ces ambitions sont pleinement encadrées par les principes de densification énoncés dans le cadre du projet de PRDD : Le site bénéficie d'une desserte en transports en commun très large.

La proximité avec la gare, les connexions avec le tram et le bus reliant d'autres pôles d'inter-modalité et d'intérêt devraient permettre aux habitants un usage minimum de la voiture.

De plus, la fermeture aux automobiles privées en application aujourd'hui représente une opportunité à préserver dans le cadre du développement futur. Le site des Casernes sera un quartier dédié à la mobilité active. Ses dimensions (environ 200x200m) rendent son parcours facile à pied, et les accès aux transports en commun seront mis en valeur.

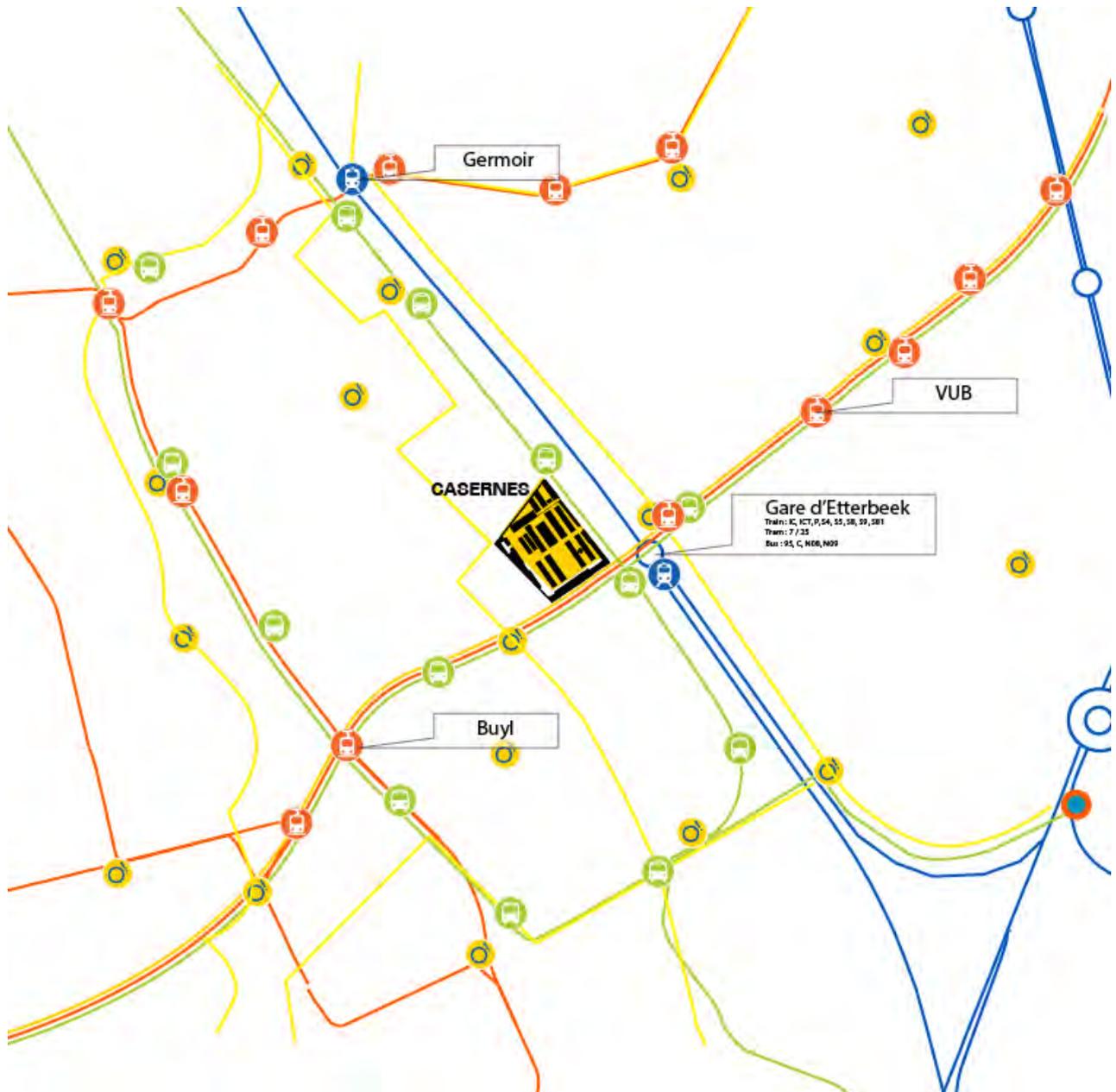
En tant que lieu d'éducation, cette ambition de rendre l'utilisation de la voiture obsolète pourrait avoir des répercussions à long terme sur le changement du comportement des étudiants. Cela pourrait également représenter un exemple pour le quartier.

GLOSSAIRE:

Definition modes actifs : Les modes actifs désignent les modes de déplacement faisant appel à l'énergie musculaire, comme la marche à pied et le vélo, mais aussi la trottinette, les rollers, les vélos à assistance électrique, etc.

Légende

-  Train
-  Tramway
-  Bus
-  Vélo (ICR)
-  Station Vill'o



2.5 PRINCIPES URBANISTIQUES : UN LIEU RÉSERVÉ AUX MODES ACTIFS

UN SITE HYPERACCESSIBLE RÉSERVÉ AUX MODES ACTIFS

Mobilité active

Le site se veut dédié à la durabilité et incitera à une mobilité vertueuse.

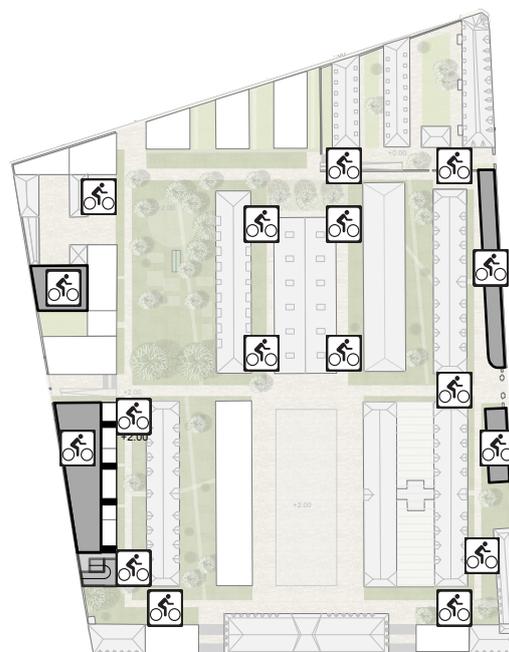
Le plan d'aménagement directeur doit donc à la fois tenir compte de ces aspects, proposer une stratégie volontariste pour une mobilité durable, et offrir une infrastructure agréable et confortable pour tous les types de déplacements, tels que :

- le déplacement piéton avec accent sur "la diagonale" Nord-Sud,
- créer un itinéraire reconnaissable, lisible à travers le territoire, donner une identité forte au projet,
- un déplacement confortable pour les PMR,
- le déplacement vélo bien défini,
- l'aménagement côté Général Jacques afin de rendre le site accessible au piéton et aux PMR et de rattraper la différence de hauteur,
- une offre encourageante en stationnement vélo.

L'utilisation du vélo devra être mise en valeur. En conséquence, le stationnement vélo dans l'espace public pourrait refléter la vocation du site. Cependant, un nombre limité d'arceaux par entrée devra être envisagé afin de ne pas nuire à la qualité de l'espace public. Il est souhaitable d'éviter l'emplacement de stationnement vélo sur la place ou dans le parc.

L'aménagement des pistes cyclables:

- prévoit des largeurs confortables
- sépare les flux piétons et vélos,
- est conçu pour la vitesse de sa perception et la sécurité des utilisateurs du site.



possibilité de stationnement vélo dans l'espace public et au niveau 0

Pour calculer le nombre d'emplacements nécessaires, le PAD Caserne recommande :

- 1 emplacement de vélo par logement étudiant,
- 1 emplacement de vélo par chambre pour les logements (ou studios assimilés) + 1/ 5 logements pour les visiteurs,
- 2 emplacements/100m² de superficie plancher pour les commerces et équipements,
- Création de places pour la salle polyvalente et l'équipement universitaire basé sur une part modale à court terme de 20% de vélos et à long terme de 50%,
- Création de places pour les bureaux, activités apparentées et employés basé sur une part modale à court terme de 7,5% de vélos et à long termes de 20%.



Les pistes cyclables du réseau principal seront de 4 mètres de large, réalisées en matériaux de haute qualité, perméable, (et suffisamment éclairées)



Maillage avec le tissu vivant local et le réseau lent. Relier parfaitement la route avec les structures cyclables s du quartier et celles liées aux Universités.



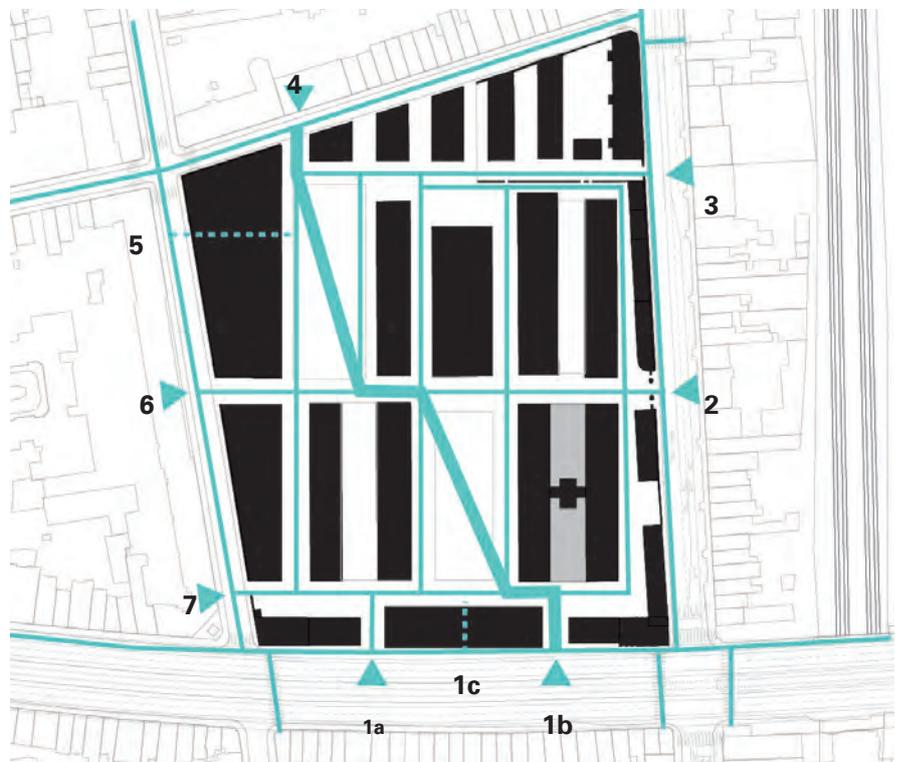
Articulation optimale avec des transports publics, la gare d'Etterbeek.



Poursuivre la culture cycliste. Ajoutez des points de recharge pour le stationnement de vélos et de vélos électriques; point d'information sur la location de vélos et des points de réparation de bicyclettes.



principe d'aménagement du cheminement vélo: réseau principal et secondaire



- Cheminement piéton
- Cheminement piéton structurant
- - - Possibilité d'accès à travers bâtiment
- ▶ Accès public

2.5 PRINCIPES URBANISTIQUES : UN LIEU RÉSERVÉ AUX MODES ACTIFS

STRATEGIE DE STATIONNEMENT

En rapport avec l'utilisation de la voiture, certains aspects doivent être pris en considération. L'implantation des logements, des commerces tels que la halle alimentaire, avec un potentiel de rayonnement régional, implique une réflexion sur l'accessibilité en dehors de l'échelle du quartier. À terme, le besoin en stationnement pourrait être traité sur le site en parking souterrain en dessous des nouveaux bâtiments situés sur le périmètre du site, tout en gardant la circulation des voitures hors site.

Les parkings s'organisent en poches au sous-sol des franges du périmètre nord-ouest, sans que le PAD limite le nombre de niveaux. Les parkings seront accessibles via les rues Wytzman et Fritz Toussaint. La fermeture du site aux véhicules sera ainsi préservée. Les accès au parking sont limités à 2 flux de 2,50 et ne dénaturent pas l'expression architecturale du rez-de-chaussée.

PARKING LOGEMENTS

Le RRU, prévoit un ratio de 1place / logement, l'équivalent de 205 places. Cependant, le projet

pourra utiliser le ratio: **0,77place/logement**. **Le solde restant de 0,23 place/logement** pourrait être utilisé pour les logements du quartier.

PARKING PUBLIC

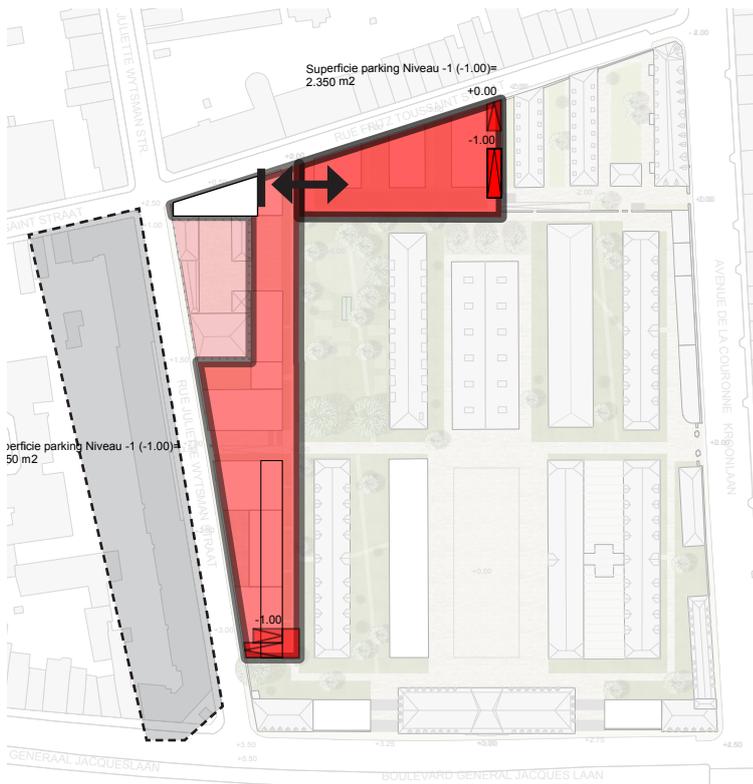
(min. 110 places mutualisées) : Le solde des places de parking après la soustraction du stationnement pour le logement et le quartier sera utilisé par les autres activités présentes sur le site.

Une partie ou un des deux parkings pourrait donc être affecté aux besoins des utilisateurs du site : en journée pour les incubateurs et les autres activités (centre de recherche, halle alimentaire), en soirée pour le halle alimentaire et le potentiel cinéma (bâtiment H). Les véhicules de livraisons/ professionnels auront accès à une partie du parking.

Si l'offre en stationnement s'avère insuffisante, une mutualisation avec les parkings avoisinants sera recherchée. (ex : parking rue Wytzman offre 83 places de stationnement). La création des emplacements pour des voitures partagées sera étudiée.



Proposition pour les accès au parking dans la configuration actuelle



Les parkings pourront être organisés, comme dans cet exemple:

P1 niveau -1 = 4.450 m² = 161 places

P1 niveau 0 = minimum 10 places

P2 niveau -1 = 2.350 m² = 85 places

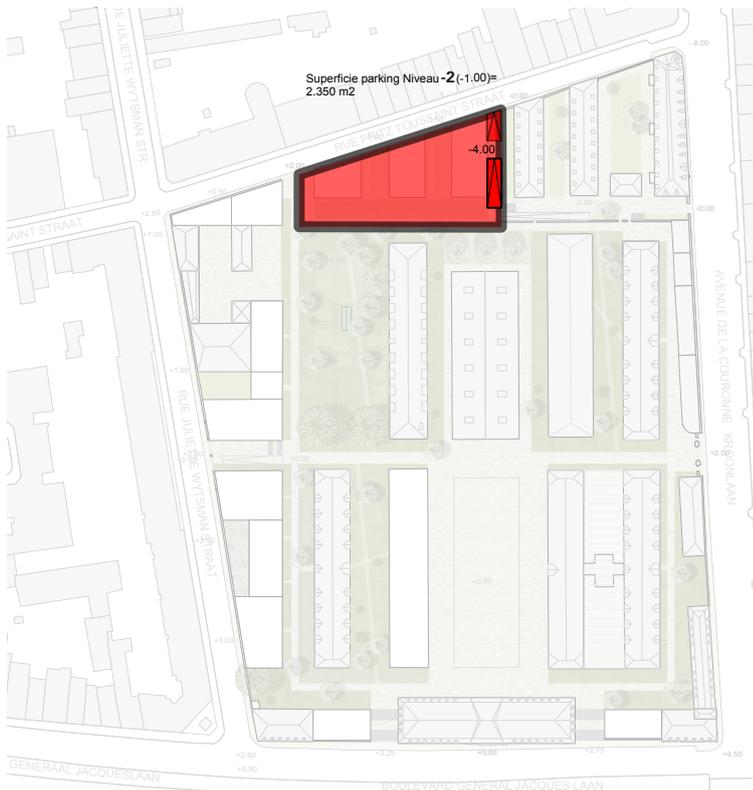
P2 niveau -2 = 2.350 m² = 85 places

Total = 9.150 m² = 331 places de parking (considérant 27,5m²/voiture, à vérifier avec le projet d'architecture)

N.B. Si les bâtiments d'origine ne sont pas préservés, le parking P1 pourra s'étaler sur une surface de 5600 m², soit 203 places. Dans ce cas, la capacité du parking pourrait être portée à 383 places.

- Parking -1 (sous le niveau ±0.00)
- Possibilité extension parking (selon le projet)
- Explorer les opportunités de mutualisation présentes dans la proximité.

Parking -1, forme et implantation du parking si valorisation des bâtiments d'origine



Parking -2, implantation du parking

2.5 PRINCIPES URBANISTIQUES : UN LIEU RÉSERVÉ AUX MODES ACTIFS

LIVRAISONS

L'accès principal pour la livraison se fera au niveau de la rue Fritz Toussaint. Cet accès est large et permet d'accueillir un maximum de formats de véhicules.

La circulation des véhicules lourds est interdite. Ce sont des véhicules légers qui se chargeront de répartir les livraisons sur plusieurs points de livraisons.

Afin de minimiser l'impact sur le déplacement des piétons, et sur les espaces publics de qualité, l'organisation des livraisons se fera en plusieurs circuits à sens unique. Cela permettra de réduire la largeur nécessaire à deux sens. Les aires de livraisons situées à des endroits spécifiques permettront le stationnement temporaire sans que la circulation soit affectée.

Les mesures d'organisation spatiale devront être accompagnées par des mesures de gestion horaire.

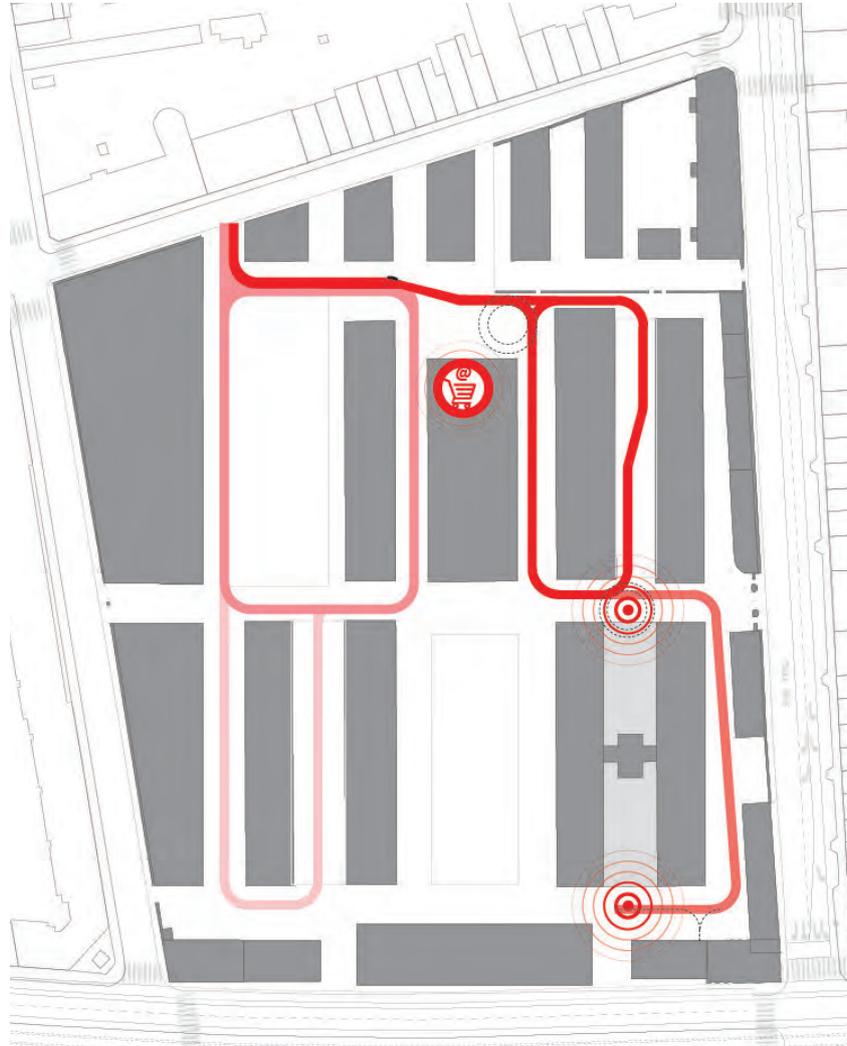
Chaque circuit a son importance en fonction du trafic généré. Le circuit le plus important est lié à l'activité de la halle alimentaire. Pour ces activités, les livraisons se feront à des horaires spécifiques pour concentrer un maximum de fréquence très tôt le matin.

Des horaires stricts de livraisons doivent être imposés également sur les autres circuits tels que fablab et cinéma, afin de concentrer et de limiter les éventuelles nuisances.

Les bâtiments qui ne sont pas directement desservis, utiliseront les aires des stationnements.

Objectifs:

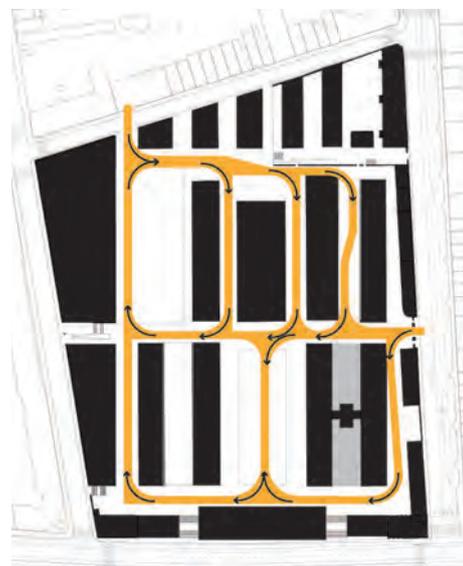
- minimiser le déplacement des véhicules de livraisons lourds,
- imposer un horaire de livraison,
- mutualiser les livraisons (jours, horaires, fournisseurs etc.),
- contenir un maximum les pollutions sonores et spatiales,
- encourager l'éco-mobilité,
- créer des points de retrait centralisé dans la Halle ou ailleurs (commerce digital, poste...).



Exemple de circuits de livraisons, pour éviter l'impact sur la place publique. La privatisation des certains espaces dictera les parcours définitifs.

-  très fréquentés
-  fréquentés
-  peu fréquentés
-  très peu fréquentés
-  Possible points de livraison

- Circuit interventions





2.2.6 FRANGE JULIETTE WYTSMAN : UN ENSEMBLE COHÉRENT

2.6 PRINCIPES URBANISTIQUES : FRANGE JULIETTE WYTSMAN, UN ENSEMBLE COHÉRENT

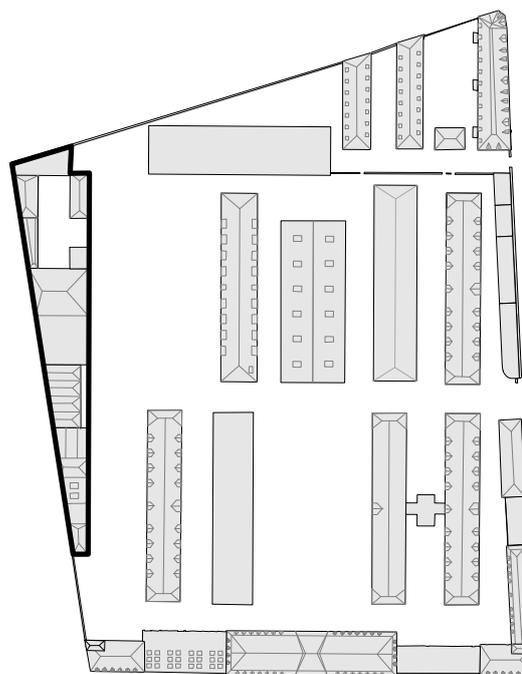
UNE RUE ANIMÉE POUR IXELLES

Les enjeux de la frange Juliette Wytzman :

La frange Juliette Wytzman offre une grande opportunité de développement et représente un défi majeur pour le quartier : la création d'une rue animée pour Ixelles.

Ce chapitre énonce des principes pour un développement qualitatif du site.

Le projet doit reconsidérer le rapport du site avec la rue en intégrant la topographie et en ouvrant des vues sur le site. Il s'agit également de prendre en considération le potentiel de reconversion et de reprogrammation, ainsi que la possibilité d'intégrer des éléments qualitatifs existants sur place.



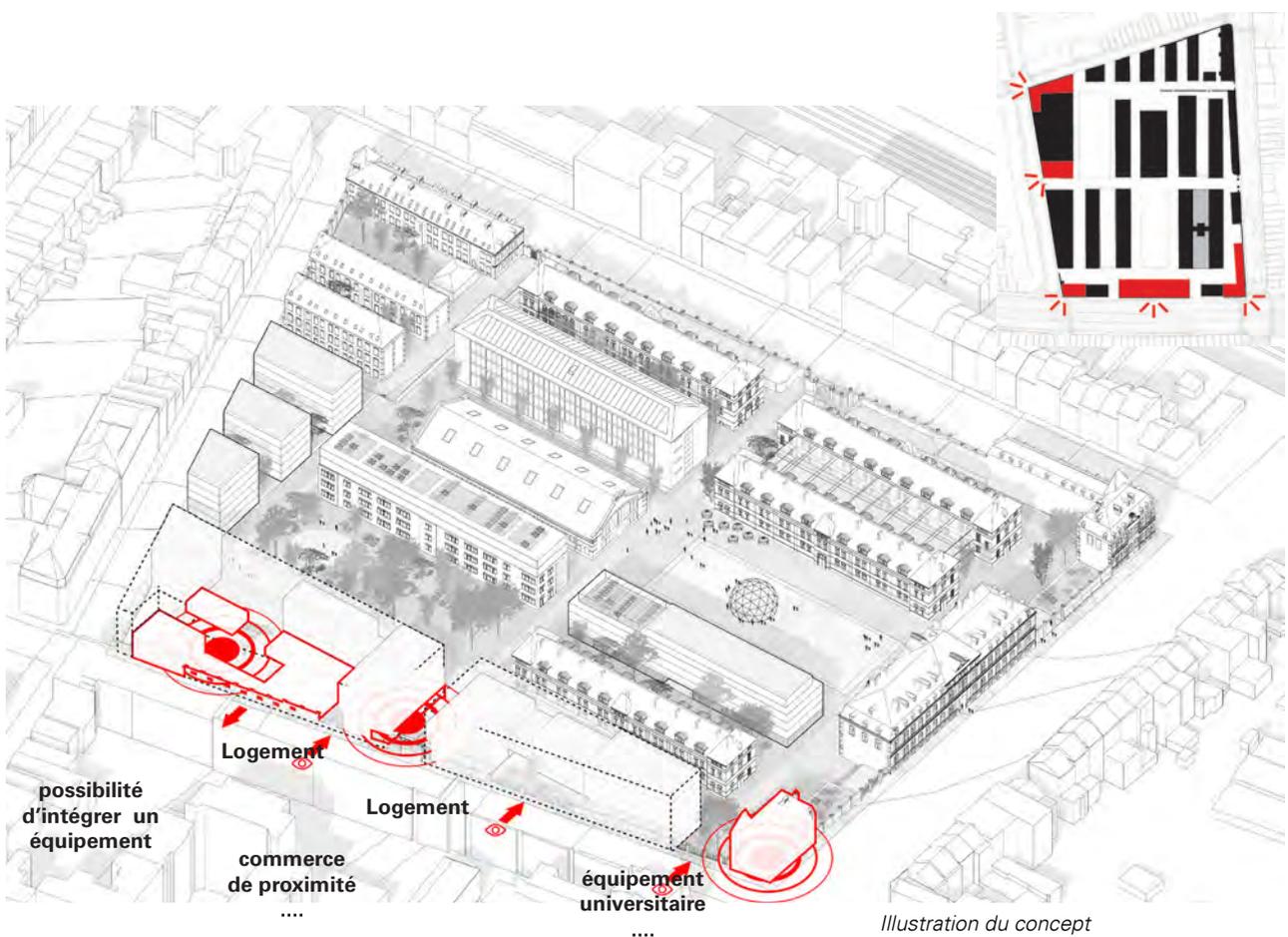
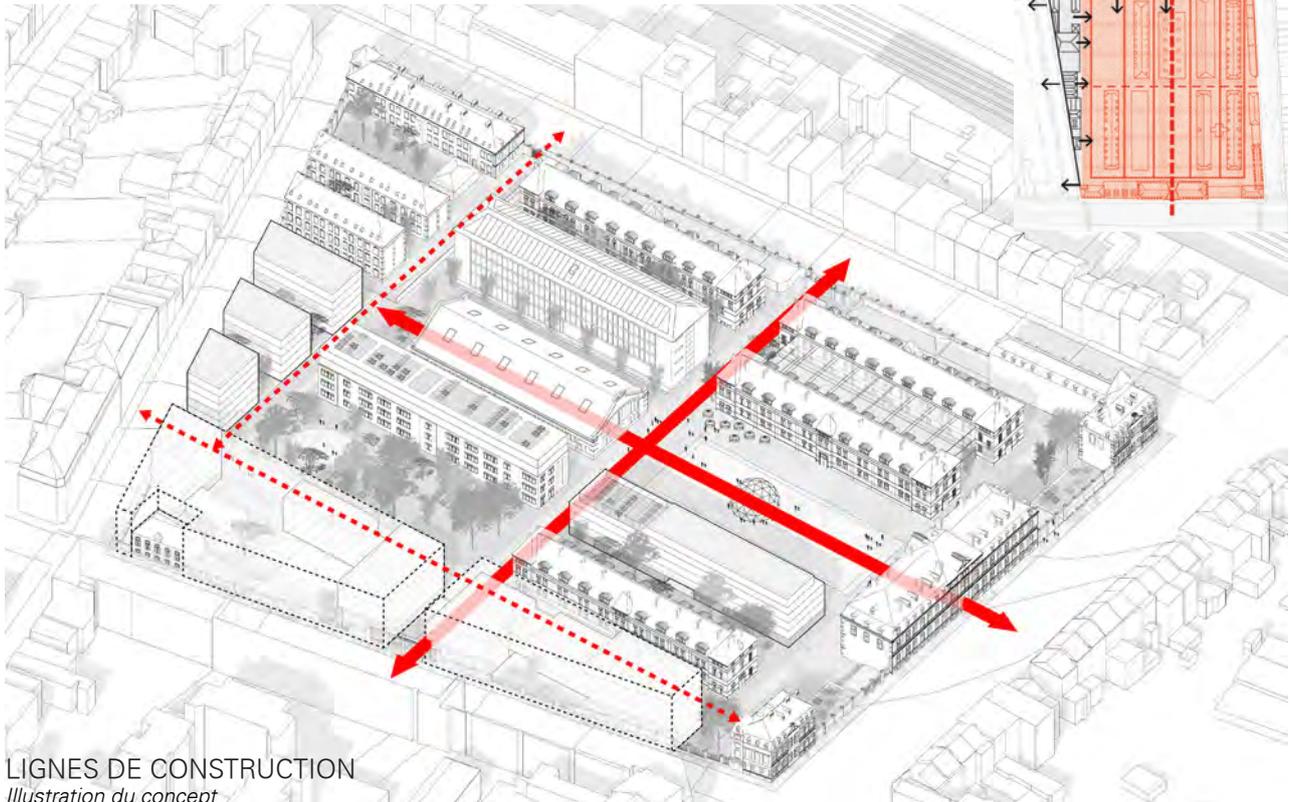
 la frange Juliette Wytzman :



Situation actuelle



2.6 PRINCIPES URBANISTIQUES : FRANGE JULIETTE WYTSMAN, UN ENSEMBLE COHÉRENT



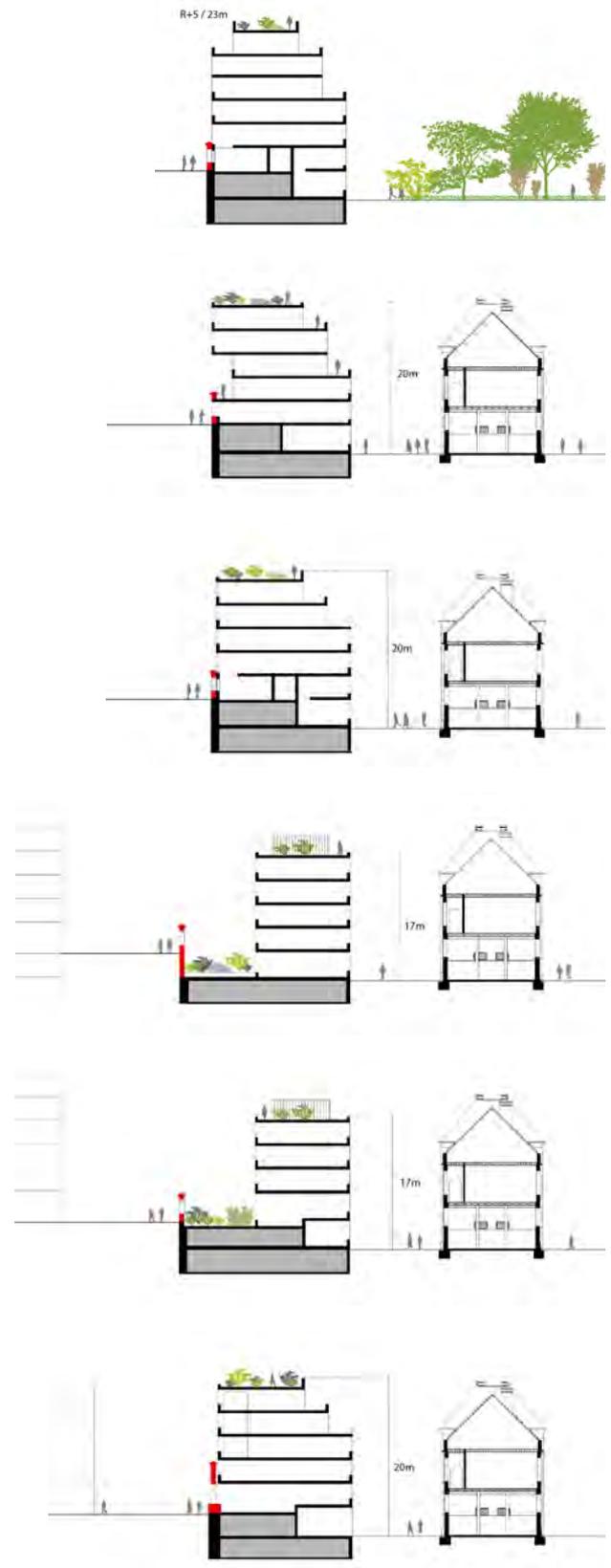
Renforcer la logique urbaine historique

La limite de l'implantation de la frange Juliette Wytzman devra être dictée par les principes de construction historiques du coeur de l'ancienne école de gendarmerie (respecter le carré central historique et les alignements). Voir page 76, volume capable.

Augmenter le lien entre le site et la rue Juliette Wytzman Mixité programmatique

La façade rue Wytzman devrait refléter la mixité du projet global. Un point d'attention est attiré sur l'activation des rez-de-chaussée.

L'intégration du mur rue Wytzman dans le projet de développement de la frange Juliette Wytzman a la capacité de renforcer l'identité du site. Une approche globale au niveau de la rue et une solution d'intégration harmonieuse sera privilégiée. L'intégration du mur au niveau des bâtiments, sa perforation, l'ouverture entre les piliers (utilisation des grilles), la démolition partielle seront admis etc.,



Approche conceptuelle à approfondir lors du projet architecturale

2.6 PRINCIPES URBANISTIQUES : FRANGE JULIETTE WYTSMAN, UN ENSEMBLE COHÉRENT

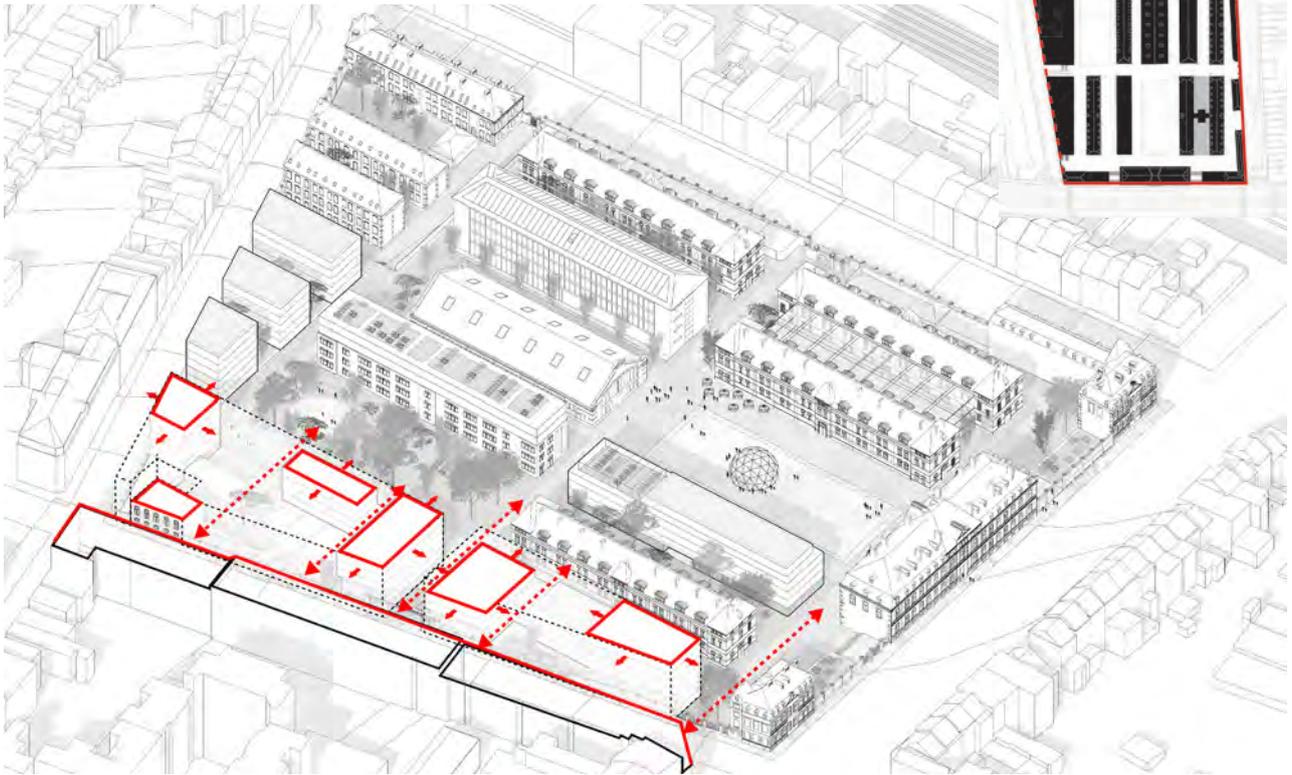
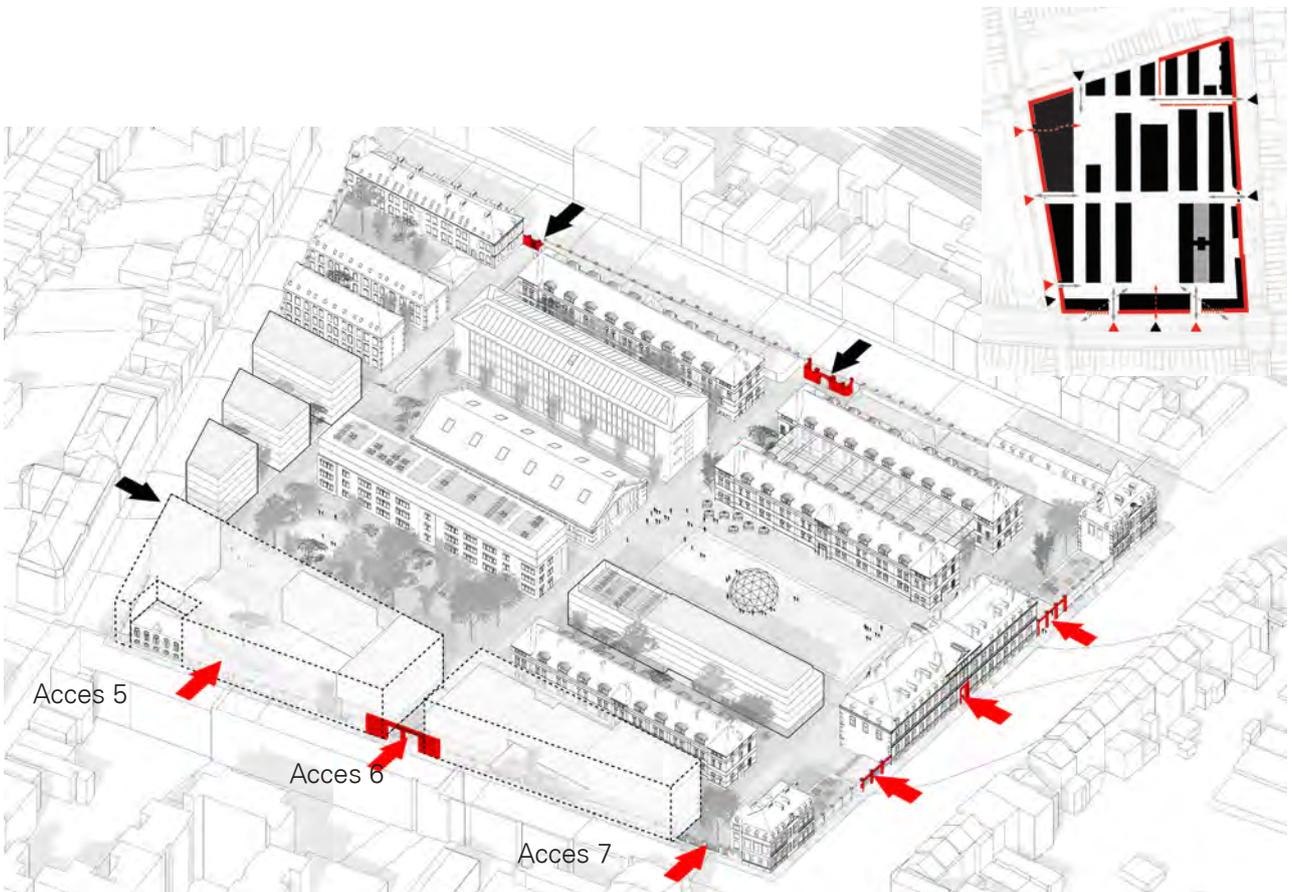


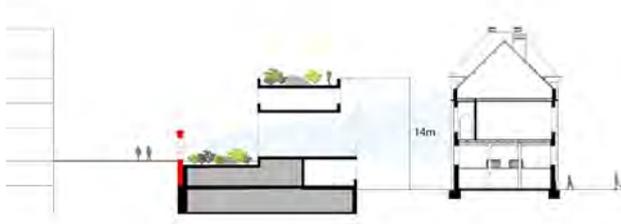
Illustration du concept



Perméabilité volumétrique et rapport visuel

Le projet donne l'occasion

- de créer un rythme, une volumétrie qui encourage la relation dynamique entre la rue et le site (avec des accès et passages, et des percées visuelles),
- de créer un rapport visuel entre la rue et le site.



Accès et topographie

Les accès situés sur l'avenue Wytsman rendront le site perméable et accessible:

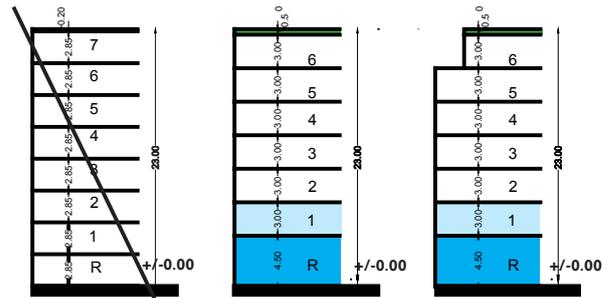
Accès 5 - un lien vers le possible équipement via le bâtiment patrimonial

Accès 6 - situé sur l'un des axes historiques du site

Accès 7 - existant : raccourci du trajet Solbosch-Caserne

La topographie est ici une composante déterminante de la composition urbaine du projet. L'ensemble du site se déploie quasiment horizontalement à partir des accès de plain-pied de la rue Fritz Toussaint et de l'avenue de la Couronne. En raison de la topographie, ce plateau est situé approximativement 2,5m plus bas que le niveau du boulevard G.Jacques et 3,5m en ce qui concerne l'avenue Wytsman..

Pour les accès, l'intégration de la topographie et le raccord avec la Rue Wytsman se feront via des pentes douces permettant une accessibilité PMR. Dans le cadre du bâti, la différence des niveaux sera reprise au niveau du bâtiment même.



+0,00 constitue le niveau de référence de l'esplanade centrale

Les hauteurs

Afin de permettre une grande flexibilité et liberté architecturale, le projet limite la hauteur des constructions à maximum 23m, tout en limitant aussi la superficie des planchers à 20 000m². Les objectifs portent sur les aspects suivants:

- rester dans le registre des hauteurs des bâtiments adjacents,
- permettre la logique des percées,
- permettre des accents isolés (R+5 étages rue Wytsman), mais également des variations pour éviter une barre des logements et un effet « canyon »,
- permettre des hauteurs sous plafond qui améliorent l'habitabilité et l'apport de la lumière naturelles, 4m-4,50m entre les niveaux finis des planchers pour les rez-de-chaussée et 3m pour les étages.
- permettre des substrats importants pour le développement des toitures vertes intensive et de l'agriculture urbaine et en conséquence permettre une hauteur plus élevée pour l'acrotère,
- bénéficier d'une hauteur suffisantes pour permettre aux deux premiers niveaux des nouvelles constructions d'adapter leur hauteur pour qu'un lien convivial entre les rez-de-chaussée des futures habitations et la rue J. Wytsman en pente soit créé.



Le profil de la rue Wytsman: la hauteur des deux premiers niveaux pourrait varier en s'inscrivant dans une hauteur maximale de 7.50m.





3. ANNEXES





LEGENDE

LEGENDE

Photo aerienn		GRONDPLAN	
FOND DE PLAN			
Limites du PAD		Grenzen van het PAD	
Tissu environnant dans un rayon de 50m		Omliggend weefsel binnen een straal van 50m	
Limites des parcelles		Perceelsgrenzen	
Numéro de parcelle	230Z4	Plotnummer	

0 10 20 50 100m

N

ECHELLE - SCHAAL 1-2000

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

PAD numéro - PAD nummer

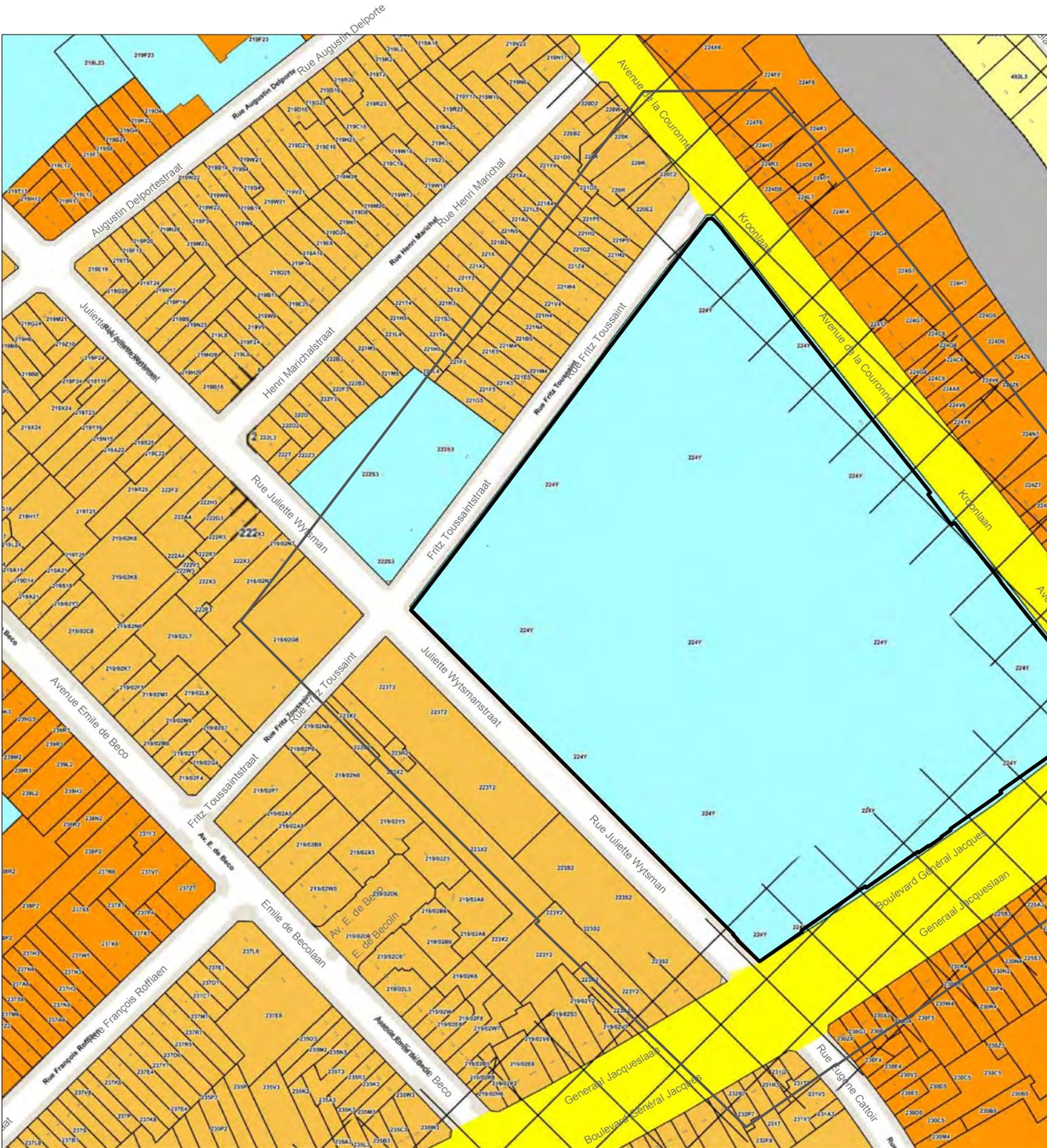
1 PHOTO AERIENNE
LUCHTFOTO

Dressé par l'auteur de projet / Opgemaakt door de ontwerper	BUUR / Bureau voor urbanisme Sluisstraat 79 / 03.02 / B-3000 Leuven T 016.89.85.50 E info@buur.be www.buur.be	IDEA Consult Joseph II straat 40 / B - 1000 Brussels, Belgium T: +32 (0)2 282 17 10 E: info@ideaconsult.be BTW: BE 0463832719

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement
de la Région de Bruxelles-Capitale
du
Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
van
De Minister-Voorzitter

Rudi VERVOORT





LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN	PRAS	GRONDPLAN
Limites du PAD		Grenzen van het PAD
Tissu environnant dans un rayon de 50m		Omliggend weefsel binnen een straal van 50m
Limites des parcelles		Perceelsgrenzen
Numéro de parcelle	23024	Plotnummer
ESPACES STRUCTURANTS	STRUCTUERENDE RUIMTE	
Espaces structurants		Structurende ruimte
AFFECTATIONS	BESTEMMINGEN	
Zone d'habitation à prédominance résidentielle		Woongebieden met residentieel karakter
Zones d'habitation		Typische woongebieden
Zones mixtes		Gemengde gebieden
Zones administratives		Administratie gebieden
Zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public		Gebieden van collectief belang van openbare diensten
Zones de chemin de fer		Spoorweggebieden
Liserés de noyau commercial		Linten voor handelskern
Zichée		GCHEWS



ECHELLE - SCHAAL 1-2000

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

PAD numéro - PAD nummer

2

PRAS
GBP

Dressé par l'auteur de projet /
Opgemaakt door de ontwerper

BUUR / Bureau voor urbanisme
Sluisstraat 79 / 03.02 / B-3000 Leuven
T 016.89.85.50
E info@buur.be
www.buur.be

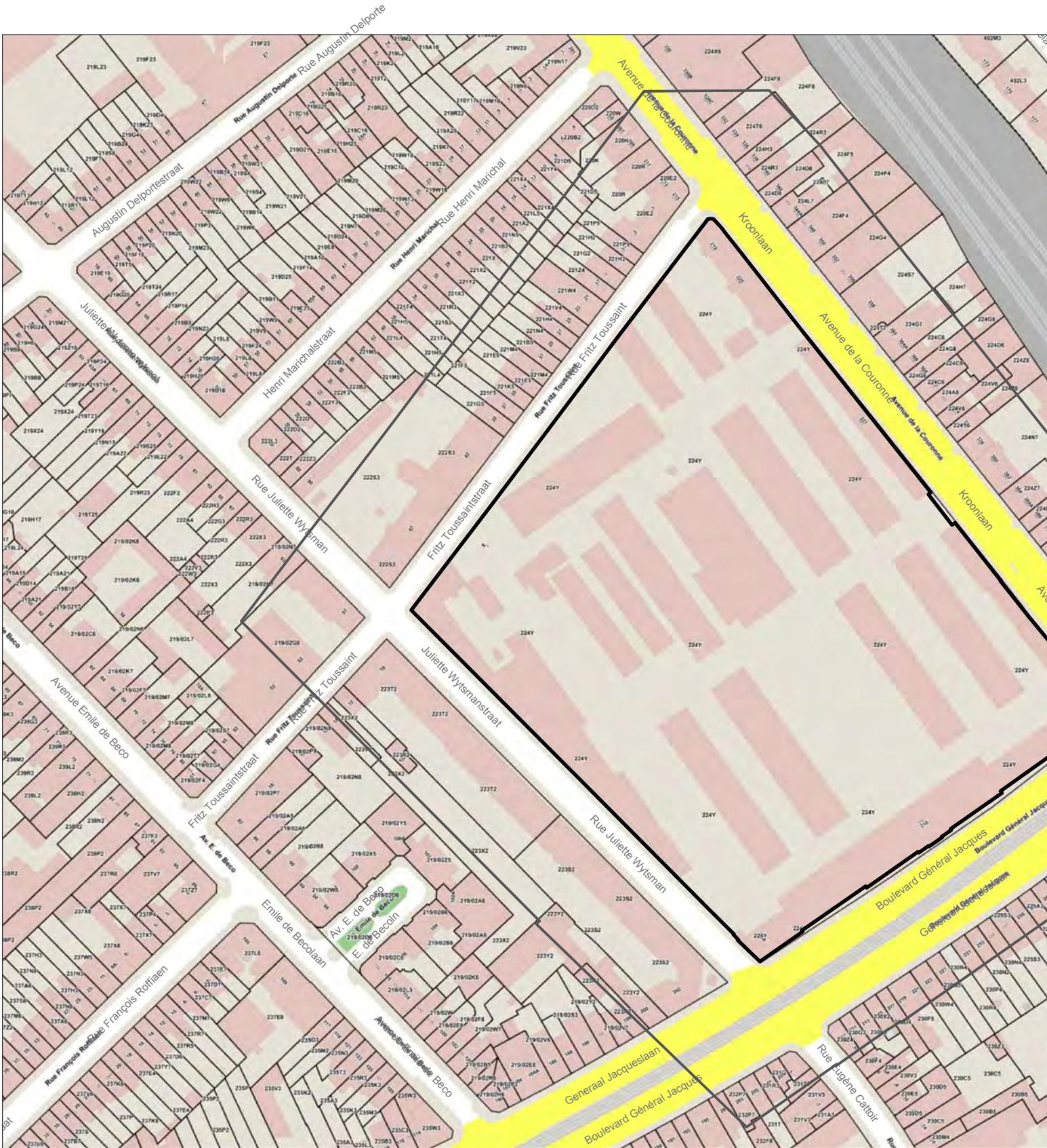
IDEA Consult
Joseph II straat 40 / B - 1000 Brussels, Belgium
T: +32 (0)2 282 17 10
E: info@ideaconsult.be
BTW: BE 0463832719

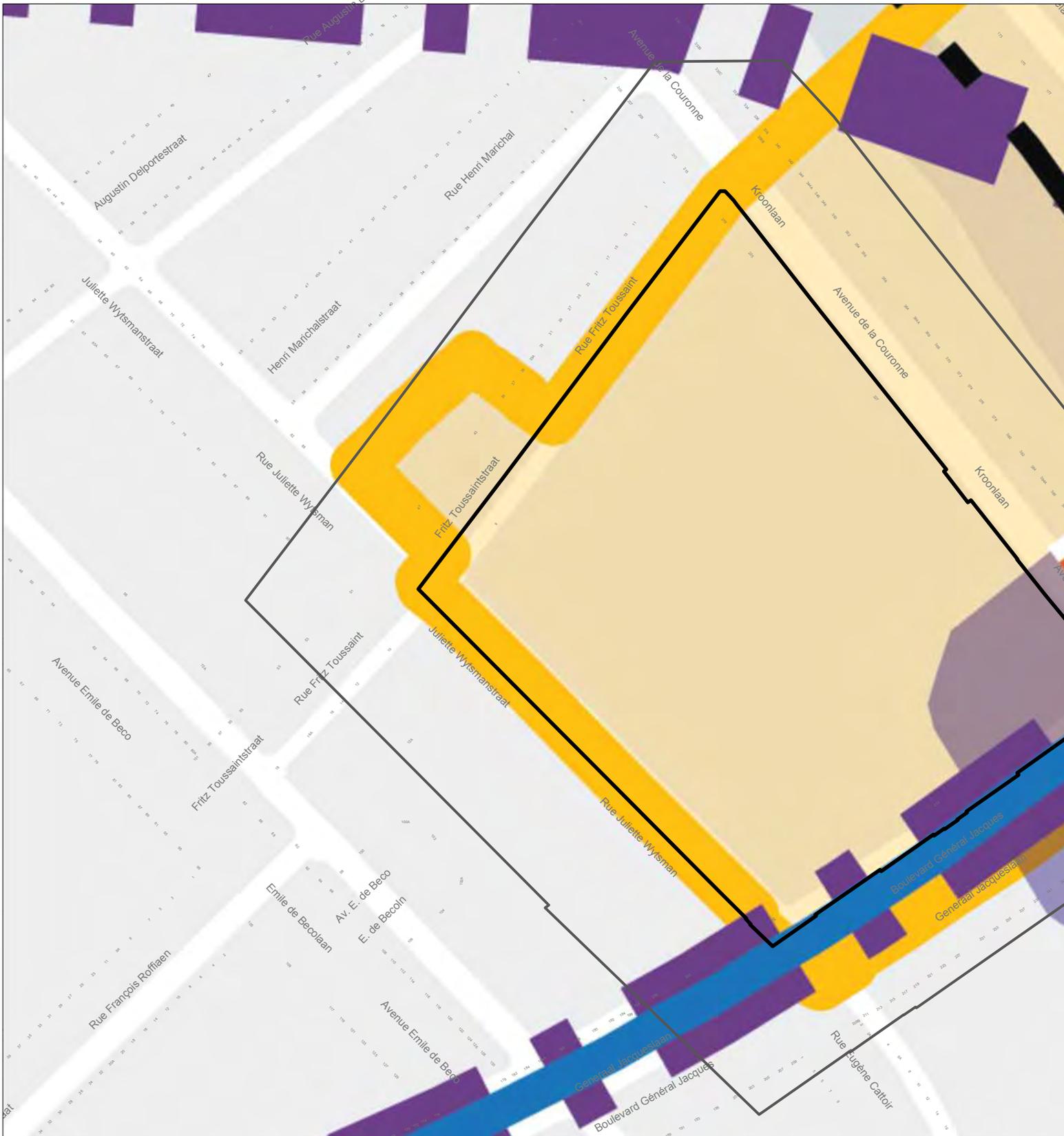


Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement
de la Région de Bruxelles-Capitale
du
Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
van
De Minister-Voorzitter

Rudi VERVOORT







LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN	PRD	GRONDPLAN
Limites du PAD		Grenzen van het PAD
Tissu environnant dans un rayon de 50m		Omliggend weefsel binnen een straal van 50m
Limites des parcelles		Perceelsgrenzen
Numéro de parcelle	230Z4	Plotnummer
GENERALITES		ALGEMEEN
Limite communale		Gemeentegrens
Réseau viaire		Wegennet
Chemin de fer		Spoorweg
RENOVATION URBAINE		STADSVERNIEUWING
Zone de rénovation urbaine		Stadsvernieuwingsgebied
RESSOURCES FONCIERES		GRONDRESERVES
Pôles de développement prioritaires		Prioritaire ontwikkelingspolen
NOYAU D'IDENTITE LOCALE		LOKALE IDENTITEITSKERN
Noyau d'identité locale existant		Bestaande lokale identiteitskern
ECONOMIE		GRONDRESERVES
Zone de développement économique		Economische ontwikkelingsas
PERIMETRE METRO/PREMETRO		METRO-/PREMETRONETWERK
Ligne de métro projetée (2040 tracé à étudier)		Voorziena metrolijn (2040 tracé te bestuderen)



ECHELLE - SCHAAL 1-2000

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

PAD numéro - PAD nummer

4

PRD
GBP

Dressé par l'auteur de projet /
Opgemaakt door de ontwerper

BUUR / Bureau voor urbanisme
Sluisstraat 79 / 03.02 / B-3000 Leuven
T 016.89.85.50
E info@buur.be
www.buur.be

IDEA Consult
Joseph II straat 40 / B - 1000 Brussels, Belgium
T: +32 (0)2 282 17 10
E: info@ideaconsult.be
BTW: BE 0463832719



Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement
de la Région de Bruxelles-Capitale
du
Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
van
De Minister-Voorzitter

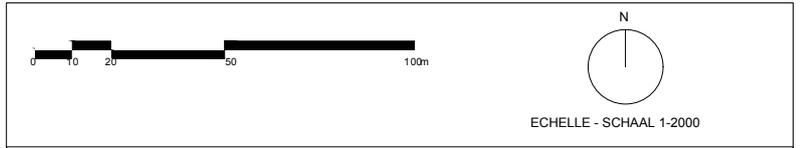
Rudi VERVOORT



LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN	GRONDPLAN
Limites du PAD	Grenzen van het PAD
Tissu environnant dans un rayon de 50m	Omliggend weefsel binnen een straal van 50m
Limites des parcelles	Perceelsgrenzen
Numéro de parcelle	Plotnummer
230Z4	
GENERALITES	ALGEMEEN
Limite communale	Gemeentegrens
Bâtiments	Gebouwen
Chemin de fer	Spoorweg
Voirie régionale	Gewestwegen
ACCESSIBILITE LINEAIRE	TOEGANKELIJKHEID LIJNEN
Zone A	Zone A
Zone B	Zone B
Zone C	Zone C
ARRETS	STOPPEN
Station zone A	Station zone A
Tram zone B	Tram zone B



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

PAD numéro - PAD nummer

5 RRU accessibilité
GSV's toegankelijkheid

Dressé par l'auteur de projet /
Opgemaakt door de ontwerper

BUUR / Bureau voor urbanisme
Sluisstraat 79 / 03.02 / B-3000 Leuven
T 016.89.85.50
E info@buur.be
www.buur.be

IDEA Consult
Joseph II straat 40 / B - 1000 Brussels, Belgium
T: +32 (0)2 282 17 10
E: info@ideaconsult.be
BTW: BE 0463832719

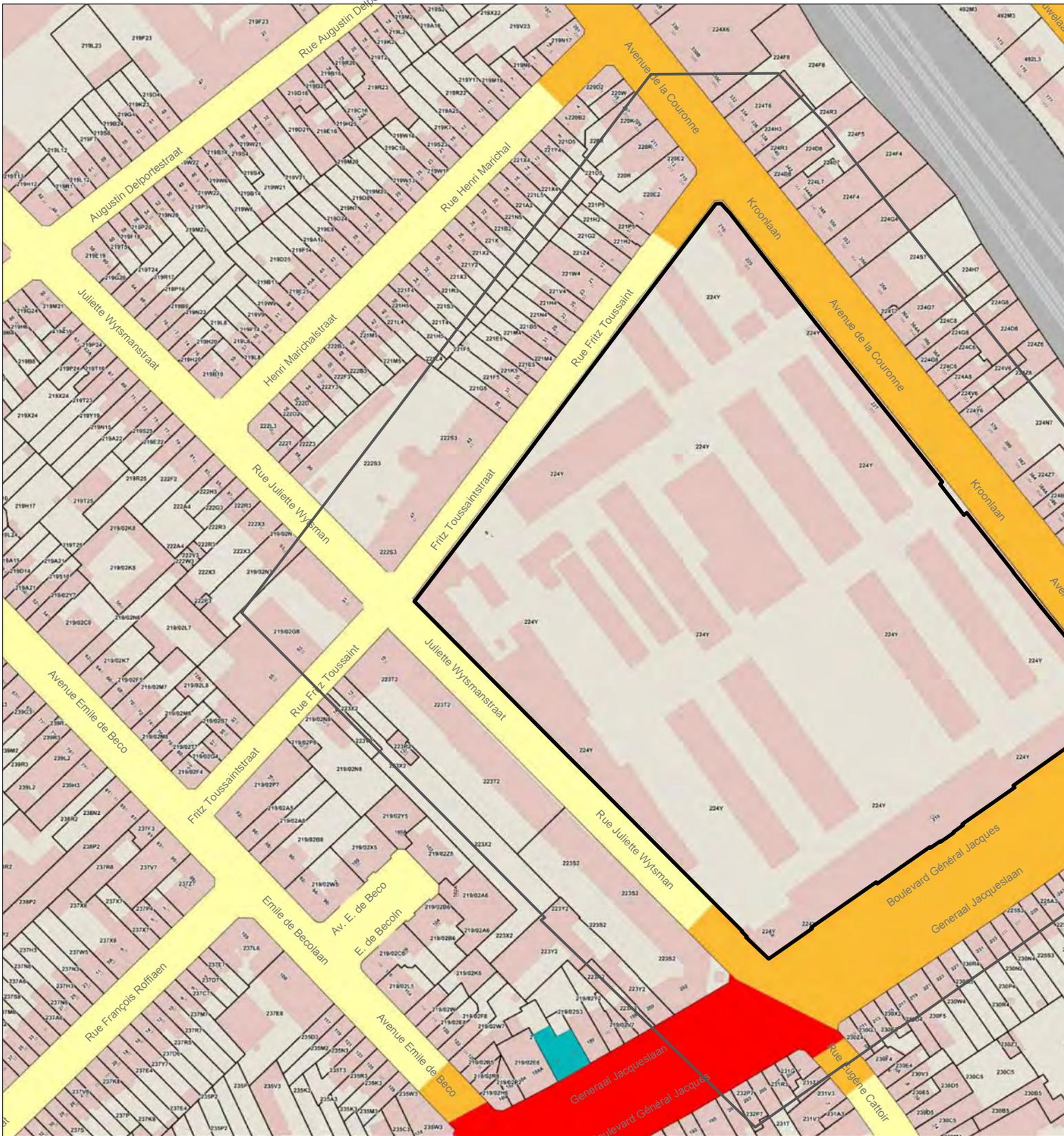
BUUR

IDEA

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement
de la Région de Bruxelles-Capitale
de
Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
van
De Minister-Voorzitter

Rudi VERVOORT





LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN	GRONDPLAN
Limites du PAD	Grenzen van het PAD
Tissu environnant dans un rayon de 50m	Omliggend weefsel binnen een straal van 50m
Limites des parcelles	Perceelsgrenzen
Numéro de parcelle	Plotnummer
23024	
GENERALITES	ALGEMEEN
Limite communale	Gemeentegrens
Bâtiments	Gebouwen
Chemin de fer	Spoorweg
PUBLICITE	RECLAME
Zone Interdite	Verboden gebied
Zone Restreinte	Beperkt gebied
Zone Générale	Algemeen gebied
BIENS CLASSES OU EN SAUVEGARDE	GOED DAT BESCHERMD IS OF INGESCHREVEN OP DE BEWAARLIJST
Biens	Goed

0 10 20 50 100m

N

ECHELLE - SCHAAL 1-2000

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR RICHTPLAN VAN AANLEG	PAD numéro - PAD nummer
--	-------------------------

6

RRU publicité
 GSV's reclame

Dressé par l'auteur de projet /
 Opgemaakt door de ontwerper

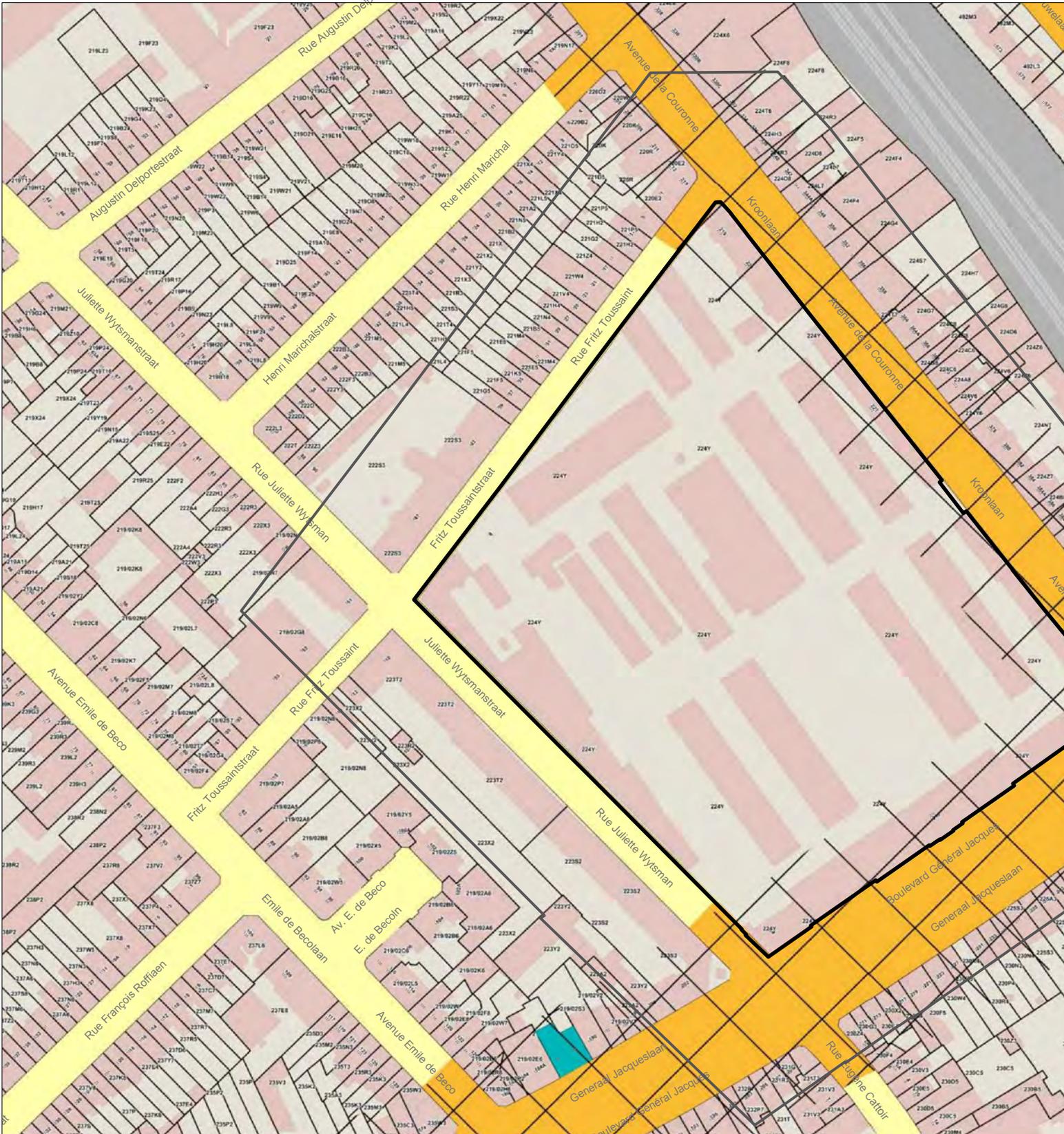
BUUR / Bureau voor urbanisme
 Sluisstraat 79 / 03.02 / B-3000 Leuven
 T 016.89.85.50
 E info@buur.be
 www.buur.be

IDEA Consult
 Joseph II straat 40 / B - 1000 Brussels, Belgium
 T: +32 (0)2 282 17 10
 E: info@ideaconsult.be
 BTW: BE 0463832719

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement
 de la Région de Bruxelles-Capitale
 du
 Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit
 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
 van
 De Minister-Voorzitter

Rudi VERVOORT





LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN	GRONDPLAN
Limites du PAD	Grenzen van het PAD
Tissu environnant dans un rayon de 50m	Omliggend weefsel binnen een straal van 50m
Limites des parcelles	Perceelsgrenzen
Numéro de parcelle	Plotnummer
23024	
GENERALITES	ALGEMEEN
Limite communale	Gemeentegrens
Bâtiments	Gebouwen
Chemin de fer	Spoorweg
ENSEIGNES	UITHANGBORDEN
Zone Restreinte	Beperkt gebied
Zone Générale	Algemeen gebied
BIENS CLASSES OU EN SAUVEGARDE	GOED DAT BESCHERMD IS OF INGESCHREVEN OP DE BEWAARLIJST
Biens	Goed
LISERE DE NOYAU COMMERCIAL	LINTEN VOOR HANDELSKERN
Liseré de noyau commercial	Linten voor handelskern
ZICHEE	GSCHEWS
ZICHEE	GSCHEWS



ECHELLE - SCHAAL 1-2000

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

PAD numéro - PAD nummer

7

RRU enseignes
GSV's uithangborden

Dressé par l'auteur de projet /
Opgemaakt door de ontwerper

BUUR / Bureau voor urbanisme
Sluisstraat 79 / 03.02 / B-3000 Leuven
T 016.89.85.50
E info@buur.be
www.buur.be

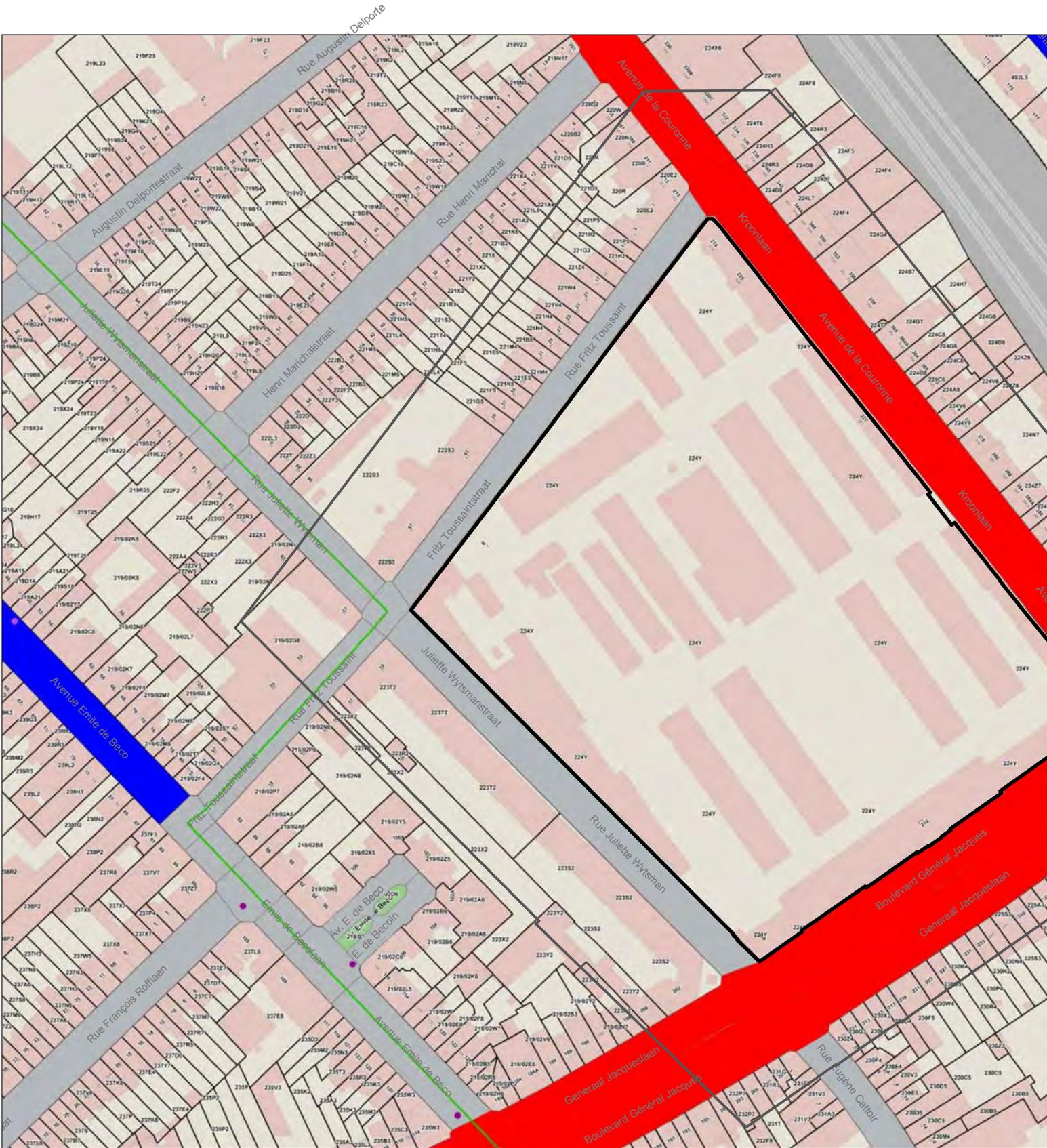
IDEA Consult
Joseph II straat 40 / B - 1000 Brussels, Belgium
T: +32 (0)2 282 17 10
E: info@ideaconsult.be
BTW: BE 0463832719



Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement
de la Région de Bruxelles-Capitale
du
Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
van
De Minister-Voorzitter

Rudi VERVOORT

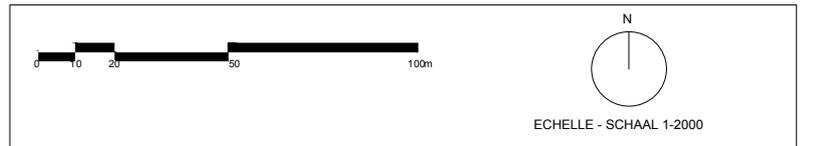




LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN	GRONDPLAN
Limites du PAD	Grenzen van het PAD
Tissu environnant dans un rayon de 50m	Omliggend weefsel binnen een straal van 50m
Limites des parcelles	Perceelsgrenzen
Numéro de parcelle	Plotnummer
GENERALITES	ALGEMEEN
Limite communale	Gemeentegrens
Bâtiments	Gebouwen
Chemin de fer	Spoorweg
MOBILITE	MOBILITEIT
Zones 30	Zones 30
Zone sans restriction	Onbeperkte zone
Voirie régionale	Gewestwegen
Itinéraires cyclables régionaux (5,6 & 12)	Gewestelijk fietsnetwerk (5,6 & 12)
EQUIPEMENTS POUR CYCLISTES	FIETSINFRASTRUCTUUR
Groupe de racks pour vélos	Groep fietsrekken
Rack isolé	Geïsoleerd rek
Station Villo!	Villo! station
CAMERAS DE VITESSE	FLITSPALEN
Caméras de vitesse	Flitspalen



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

PAD numéro - PAD nummer

8 Status de voiries
Status van wegen

Dressé par l'auteur de projet /
Opgemaakt door de ontwerper

BUUR / Bureau voor urbanisme
Sluisstraat 79 / 03.02 / B-3000 Leuven
T 016.89.85.50
E info@buur.be
www.buur.be

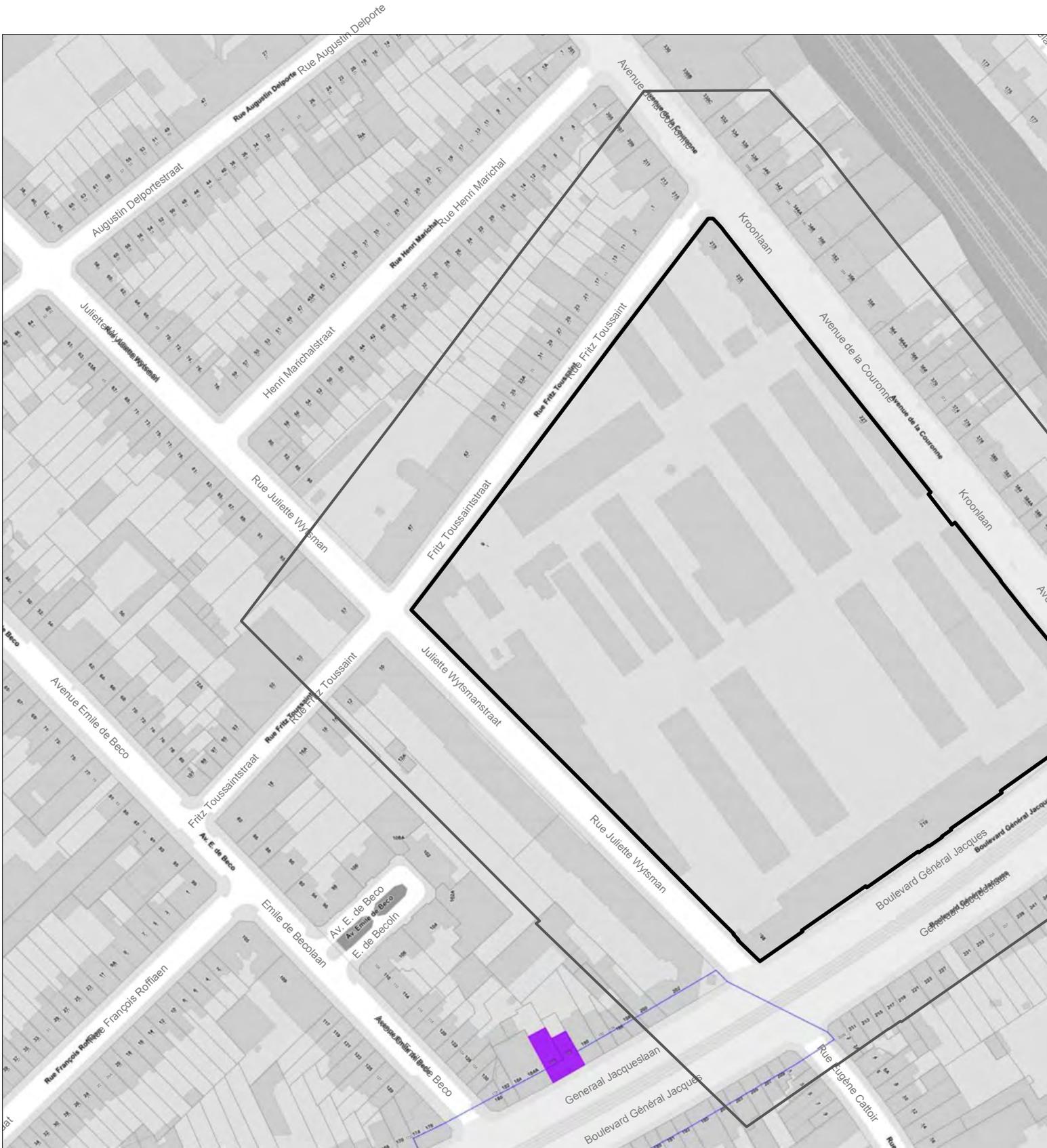
IDEA Consult
Joseph II straat 40 / B - 1000 Brussels, Belgium
T: +32 (0)2 282 17 10
E: info@ideaconsult.be
BTW: BE 0463832719

BUUR **IDEA**

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement
de la Région de Bruxelles-Capitale
du
Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
van
De Minister-Voorzitter

Rudi VERVOORT

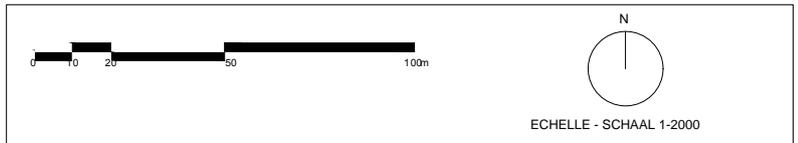




LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN	GRONDPLAN
Limites du PAD	Grenzen van het PAD
Tissu environnant dans un rayon de 50m	Omliggend weefsel binnen een straal van 50m
Limites des parcelles	Perceelsgrenzen
Numéro de police 130	Politienummer
GENERALITES	ALGEMEEN
Limite communale	Gemeentegrens
Bâtiments	Gebouwen
Chemin de fer	Spoorweg
PATRIMOINE	PATRIMONIUM
Monument Classement Arrêté définitif	Monument Bescherming Definitief besluit
Ensemble Classement Arrêté définitif	Geheel Bescherming Definitief besluit
ZONES DE PROTECTION	VRIJWARINGZONE
Arrêté définitif	Definitief besluit



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

PAD numéro - PAD nummer

9

Monuments et sites Monumenten en Landschappen

Dressé par l'auteur de projet /
Opgemaakt door de ontwerper

BUUR / Bureau voor urbanisme
Sluisstraat 79 / 03.02 / B-3000 Leuven
T 016.89.85.50
E info@buur.be
www.buur.be

IDEA Consult
Joseph II straat 40 / B - 1000 Brussels, Belgium
T: +32 (0)2 282 17 10
E: info@ideaconsult.be
BTW: BE 0463832719

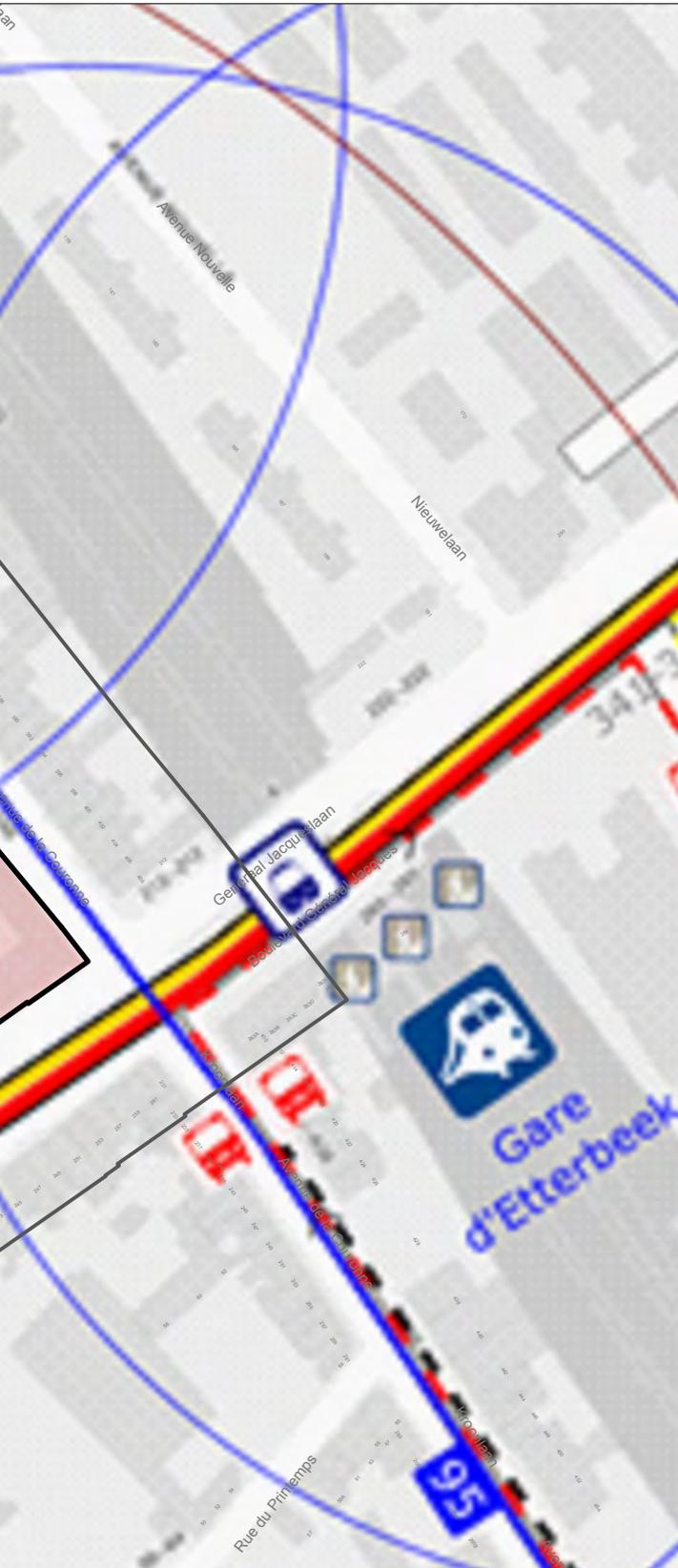



Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement
de la Région de Bruxelles-Capitale
du
Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
van
De Minister-Voorzitter

Rudi VERVOORT





LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN	GRONDPLAN
Limites du PAD	Grenzen van het PAD
Tissu environnant dans un rayon de 50m	Omliggend weefsel binnen een straal van 50m
Limites des parcelles	Perceelsgrenzen
Numéro de police 130	Politienummer
GENERALITES	ALGEMEEN
Limite communale	Gemeentegrens
Bâtiments	Gebouwen
Chemin de fer	Spoorweg
MOBILITE	MOBILITEIT
Ligne STIB 7	STIB lijn 7
Ligne STIB 25	STIB lijn 25
Ligne STIB 95	STIB lijn 95
Gare d'Etterbeek	Etterbeek station
Lignes de Lijn 341,343,348,349	Lijnen de Lijn 341,343,348,349
Ligne TEC (ligne C)	Lijn TEC (C)



ECHELLE - SCHAAL 1-2000

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

PAD numéro - PAD nummer

10

Mobilité
Mobiliteit

Dressé par l'auteur de projet /
Opgemaakt door de ontwerper

BUUR / Bureau voor urbanisme
Sluisstraat 79 / 03.02 / B-3000 Leuven
T 016.89.85.50
E info@buur.be
www.buur.be

IDEA Consult
Joseph II straat 40 / B - 1000 Brussels, Belgium
T: +32 (0)2 282 17 10
E: info@ideaconsult.be
BTW: BE 0463832719



Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement
de la Région de Bruxelles-Capitale
du
Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
van
De Minister-Voorzitter

Rudi VERVOORT



LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN	GRONDPLAN
Limites du PAD	Grenzen van het PAD
Tissu environnant dans un rayon de 50m	Omliggend weefsel binnen een straal van 50m
Limites des parcelles	Perceelsgrenzen
Numéro de police	130
	Politienummer
GENERALITES	ALGEMEEN
Limite communale	Gemeentegrens
Bâtiments	Gebouwen
OCCUPATION	BEZETTING
Letres des bâtiments	Letters van gebouwen
ACTIVITES PREDOMINANTES PAR PARCELLE	HOOFDACTIVITEIT PER PERCEEL
Logement	Huisvesting
Terrain non-bâti, parcelle inoccupée	Niet bebouwd terrein, onbezet perceel
Commerce	Handelszaak
Equipement d'intérêt collectif ou de service public	Uitrusting van collectief belang of van openbare diensten



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

PAD numéro - PAD nummer

11 Occupation
Bezetting

Dressé par l'auteur de projet /
Opgemaakt door de ontwerper

BUUR / Bureau voor urbanisme
Sluisstraat 79 / 03.02 / B-3000 Leuven
T 016.89.85.50
E info@buur.be
www.buur.be

IDEA Consult
Joseph II straat 40 / B - 1000 Brussels, Belgium
T: +32 (0)2 282 17 10
E: info@ideaconsult.be
BTW: BE 0463832719




Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van De Minister-Voorzitter

Rudi VERVOORT



Bruxelles-Ixelles. Gendarmerie.

Maitre d'ouvrage: Perspective.Brussels, Bureaux d'etudes: BOUR-IDEA Consult

4. VOLET REGLEMENTAIRE

PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR « ANCIENNES CASERNES D'IXELLES »





Carte sans valeur réglementaire – Kaart zonder reglementaire waarde

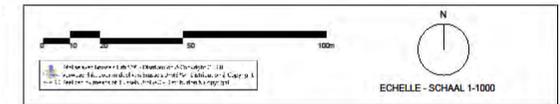
LEGENDE	
FOND DE PLAN	GRONDPLAN
Thème existant dans le plan de 50m	Contingent existant dans un plan de 50m
Limites cadastrales	Contingent existant
Limites de la parcelle	Partage de parcelle
Limites du 50m et du non 50m existant	Délimitation de bâtiments existants et bâtiments futurs
Délimitation des bâtiments	Remarque sur les bâtiments
Niveau PAC	Niveau 50m
Numéro de parcelle	Numéro de l'habitat

ECHELLE - SCHAAI 1:1000		
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST		
PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR RICHTPLAN VAN AANLEG	PAG numéro - RPA nummer	
ANCIENNES CASERNES D'ELZELLE VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE		
1	PLAN DE LOCALISATION - EXISTANT PLAN - BESTAANDE TOESTAND	
Dessiné par l'auteur de projet / Opgesteld door de ontwerper	BUREAU / Bureau voor stedenbouw Soudanstraat 79 / 1050 79 Brussel T: +32 (0) 20 30 17 10 E: info@bureau.be www.bureau.be	BSA Concept Boulevard de la Woluwe 40 / 1200 Brussels Belgium T: +32 (0) 20 30 17 10 E: info@bsaconcept.be BTW: BE 04539.22123
Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale de la Ministre-Président		Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse voorzittende Regering van de Minister-Président
Rud VERVOORT		



LEGENDE

FOND DE PLAN	GRONDPLAN
Périmètre du PAD	----- Grenzen van het RPA
Tissu environnant dans un rayon de 50m	- - - - - Originele werfzet binnen een straal van 50m
Limites communales	----- Gemeentegrenzen
Limites du bâti et du non-bâti	----- Grenzen van de bebouwd en onbebouwd ruimte
Dénomination des bâtiments	X Benaming van het huizenblok
Numéro de police	• Nummer van het huizenblok
IMPLANTATION	INPLANTINGSPLAN
Implantation bâtiment	Implanting gebouw
Zone bitissable	Bebouwbare zone
Construction d'intérêt patrimonial à sauvegarder	Constructie met patrimoniale waarde te bewaren
Zone accessible au public	Zone toegankelijk voor publiek
Zone espace ouvert	Open zone
LIMITES	GRENZEN
Périmètre à prescriptions additionnelles	Perimeter met bijkomende voorschriften



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR RICHTPLAN VAN AANLEG

ANCIENNES CASERNES D'IXELLES VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE

2 PLAN D'IMPLANTATION INPLANTINGSPLAN

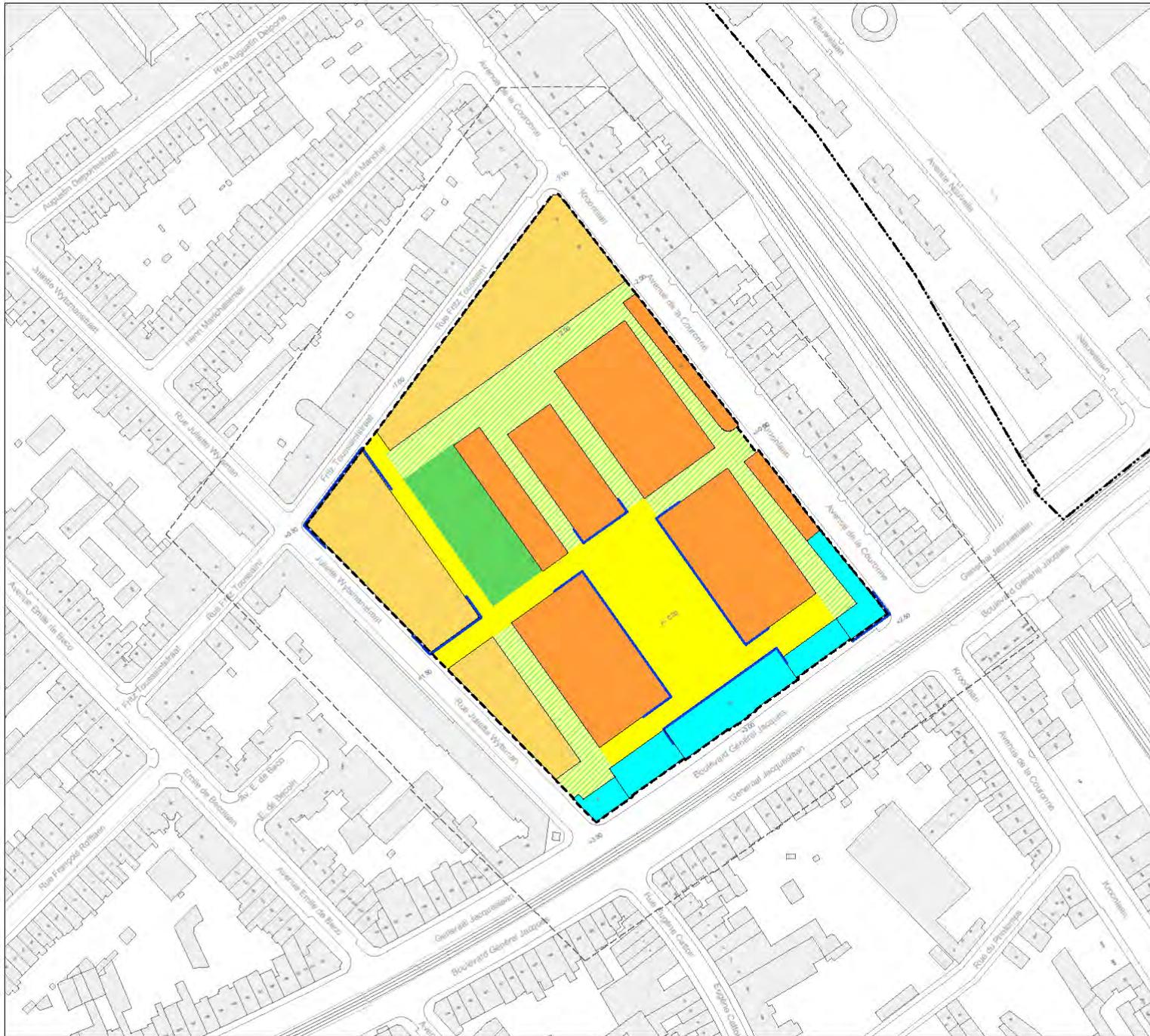
Dressé par l'auteur de projet / Opgevaardigd door de ontwerper

BURJ / Bureau voor urbanisme
Sintstraat 79 / 05.02 / B-3000 Leuven
T: 033.89.85.50
E: info@bur.be
www.bur.be

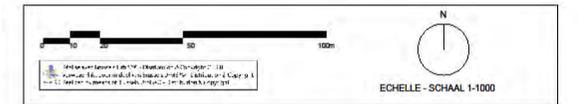
IDEA Consult
Joseph II straat 40 / B - 1000 Brussels, Belgium
T: +32 (0) 20 21 17 10
E: info@ideacon.be
BTW: BE 0463832719

Vu pour être annexé à l'annexe du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale / De Minister-President

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van De Minister-President



FOND DE PLAN		GRONDPLAN	
Périmètre du PAD	-----	Grenzen van het RPA	-----
Tissu environnant dans un rayon de 50m	-----	Omliggend weefsel binnen een straal van 50m	-----
Limites communales	-----	Gemeentegrenzen	-----
Limites du bâti et du non-bâti	-----	Grenzen van de bebouwd en onbebouwd ruimte	-----
Numéro de police	10	Huisnummer	
Niveau PAD	4-1000	Niveau RPA	
ZONES CONSTRUCTIBLES		BEBOUWBARE ZONES	
Zone d'habitation Usquare	1	Typisch woongebied Usquare	1
Zone mixte Usquare	2	Gemengd gebied Usquare	2
Zone d'équipements universitaires	3	Gebied voor universitaire voorzieningen	3
ZONES NON CONSTRUCTIBLES		ONBEBOUWBARE ZONES	
Espace structurel Usquare	4	Structurerende ruimten Usquare	4
Voies paysagères Usquare	5	Landschapswegen Usquare	5
Zones d'espaces verts Zones de parcs Usquare	6	Gebieden voor groene ruimte - Parkgebieden Usquare	6
LIMITES		GRENZEN	
Limite de zone	-----	Zonegrens	-----
Ligne rouge active	-----	Lijn voor actieve gevels	-----



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

ANCIENTES CASERNES D'IXELLES
VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE

PAD numéro - RPA nummer

4 PLAN DES AFFECTATIONS / BESTEMMINGSPLAN

Dressé par l'auteur de projet /
Opge maakt door de ontwerper

BUUR / Bureau voor urbanisme
Suisstraat 79 / 03.02 / B-3000 Leuven
T: 03.28.85.50
E: info@buur.be
www.buur.be

IDEA Consult
Joseph II straat 40 / B - 1000 Brussels, Belgium
T: +32 (0)2 202 17 10
E: info@ideaconsult.be
BTW: BE 0463832719

Vu pour être annexé à l'annexe du Gouvernement
de la Région Bruxelles-Capitale
de
Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit
van de Brussels Hoofdstedelijke Regering
van
De Minister-Président

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES RELATIVES À L'ENSEMBLE DES ZONES

PG 0. Les présentes prescriptions générales sont applicables dans l'ensemble des zones du plan et cumulativement aux prescriptions particulières relatives à celles-ci.

PG 1. Pour toute définition d'un terme, il y a lieu de se référer au glossaire du PRAS ainsi qu'aux définitions figurant dans les règlements en vigueur au moment de l'adoption du PAD.

PG.2. Les prescriptions graphiques et littérales du présent volet du PAD ont valeur réglementaire, à l'exception du plan de localisation – existant n°1.

PG 3. Le niveau de référence du projet constitue la cote altimétrique de référence +0,00 et correspond au niveau du sol du centre de l'esplanade comprise entre les bâtiments A, E, M et F au jour de l'adoption du PAD, à savoir le niveau altimétrique de 82,5 m au-dessus du niveau de la mer-.

PG 4. Les actes et travaux valorisent les qualités culturelles, historiques, urbanistiques, architecturales et esthétiques de l'ensemble bâti et des espaces publics.

Les actes et travaux sauvegardent les caractéristiques extérieures tant architecturales qu'esthétiques, des constructions identifiées par une couleur turquoise au plan des constructions d'intérêt patrimonial à sauvegarder (plan d'implantation n°2).

Sont soumises à enquête publique et avis de la commission de concertation, les actes et travaux visant à :

- la création dans le mur d'enceinte d'accès publics ou de percées qui doivent en tout état de cause, être compatibles avec sa caractéristique patrimoniale ;
- la modification des caractéristiques extérieures des bâtiments identifiés au plan n°2.

PG 5. Le site est uniquement accessible aux modes actifs de déplacement. Le site est occasionnellement accessible aux véhicules de secours, de déménagement, de livraison et d'entretien.

PG 6. Les actes et travaux visent à améliorer la qualité environnementale du site, participent à la diminution de la production de déchets, permettent l'adaptabilité et l'évolutivité des espaces et programmes et privilégient la réutilisation des ressources existantes sur place ou à proximité.

PG 7. Dans toutes les zones, la réalisation d'espaces verts est admise sans restriction, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert. Les demandes de certificat et de permis d'urbanisme ou de lotir portant sur une superficie au sol de plus de 5.000 m² prévoient le maintien ou la réalisation d'espaces verts d'au moins 10% de cette superficie, sans qu'il soit nécessaire que la superficie minimale soit d'un seul tenant et qu'ils soient réalisés en pleine terre.

PG 8. Dans toutes les zones du PAD, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant.

PG 9. La hauteur des bâtiments neufs contribue à créer une composition urbaine spatialement équilibrée, dans le respect du bâti existant sur le site et à ses abords.

La hauteur des bâtiments neufs ne dépasse pas la hauteur maximale imposée, à compter du niveau de référence, par les prescriptions particulières.

Moyennant enquête publique et avis de la commission de concertation, un dépassement de la hauteur maximale autorisée par les prescriptions particulières peut être admis aux conditions suivantes :

- il est compatible avec les objectifs identifiés au volet stratégique du PAD en termes de composition, de distribution et de perspectives spatiales,
- il présente un impact limité sur le micro climat et la visibilité des éléments à valeur patrimoniale.

PG 10. Les rez-de-chaussée participent à l'animation du site et à l'interaction avec l'espace public en tenant compte notamment de :

- La création d'une relation visuelle entre le rez-de-chaussée et l'espace public;
- La valorisation des éléments architecturaux existants;
- La topographie,
- L'installation de fonctions favorisant cette interaction.

PG 11. Par zone figurant au plan des affectations, les constructions neuves présentent une cohérence dans le choix des matériaux de parement et de leur composition.

PG 12. Les prescriptions générales du PRAS 0.1, 0.2, 0.4, 0.5, 0.7, 0.9, 0.10, 0.11, 0.12, 0.14, 0.15, 0.16 ne sont pas applicables au PAD, cette énumération ne fait pas obstacle au principe de l'abrogation implicite.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

RELATIVES AUX ZONES D'HABITATION USQUARE

A. ZONES D'HABITATION

A.1. Ces zones sont affectées au logement dont la superficie de plancher totale est limitée à 20.000 m².

A.2. Ces zones peuvent aussi être affectées au commerce dont la nature est compatible avec l'habitation.

Le commerce s'implante au rez-de-chaussée, prioritairement dans les liserés de façade active et ne peut excéder 150 m² par immeuble.

Hors des liserés de façade active, la superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser 100 m² par immeuble.

Ces superficies maximales peuvent être portées jusqu'à 200 m² par immeuble, aux conditions suivantes :

- 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
- 2° les conditions locales permettent cette augmentation, sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
- 3° les actes et travaux ont été soumis à enquête publique et avis de la commission de concertation.

A.3. La hauteur totale des bâtiments est limitée à 23,00 m. à compter du niveau de référence.

Un dépassement peut néanmoins être autorisé conformément à la prescription générale PG9.

PRESCRIPTIONS ADDITIONNELLES

A.4. : ZONE 1 (Z1)

Les bâtiments de la zone 1 sont des constructions isolées. Les constructions s'implantent à l'alignement.

Les distances entre les bâtiments garantissent le confort d'usage notamment par l'éclairage naturel des espaces intérieurs.

Les espaces entre bâtiments sont végétalisés.

Les implantations des constructions s'accordent avec celles des bâtiments existants S, T et V.

A.5. : ZONES 2 et 3 (Z2 et Z3)

Pour les constructions au droit de la rue Juliette Wytsman, une variation des alignements est imposée. Lorsqu'un recul existe, il doit être suffisant et permettre la végétalisation.

Des percées sont créées entre la rue Juliette Wytsman et l'intérieur du site. La zone Z2 compte minimum 2 percées, la zone Z3 compte minimum 1 percée.

Une variation des hauteurs et des volumétries est imposée entre les différents bâtiments.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

RELATIVES AUX ZONES MIXTES USQUARE

B. ZONES MIXTES

B.1. Ces zones sont affectées au logement dont la superficie de plancher totale est limitée à 18.000 m².

B.2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux bureaux et aux activités productives dont la superficie de plancher est limitée à 4.800 m².

B.3. Ces zones peuvent aussi être affectées au commerce, à l'exclusion du grand commerce spécialisé.

Le commerce s'implante au rez-de-chaussée, dans les liserés de façade active et ne peut excéder 850 m² de superficie de plancher par immeuble.

Hors des liserés de façade active, la superficie de plancher affectée au commerce ne peut dépasser 100m² par immeuble.

Moyennant enquête publique et avis de la commission de concertation, cette superficie de plancher peut être portée à 1500 m² dans le bâtiment M.

B.4 Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers.

B.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions B.1 à B.4 :

1° les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ;

Leurs modifications sont soumises enquête publique et avis de la commission de concertation ;
2° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;
3° la continuité du logement est assurée.

PRESCRIPTIONS ADDITIONNELLES

B.6. : Bâtiment E

La hauteur sous corniche du bâtiment E est limitée à 13,5 m à compter du niveau de référence. Moyennant un recul de 2,5 m minimum et conformément à la prescription générale PG9, un dépassement pour un étage-attique est possible.

B.7. : Liaison entre les bâtiments F et G

La construction de bâtiment(s) entre les bâtiments F et G est autorisée sous réserve de valoriser leur caractère patrimonial, de garantir leur confort d'usage, notamment par l'éclairage naturel des espaces intérieurs, et de ne pas dépasser leur hauteur

B.8. : Bâtiments H & I

La hauteur des bâtiments H et I ne dépasse pas 16,50 m. à compter du niveau de référence, sans préjudice d'un possible dépassement, conformément à la prescription générale PG9 sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment H préexistant.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES D'ÉQUIPEMENTS UNIVERSITAIRES

C. ZONES D'ÉQUIPEMENTS UNIVERSITAIRES

C.1. Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, liés à l'activité universitaire.

C.2. Moyennant enquête publique et avis de la commission de concertation, ces zones peuvent aussi être affectées aux logements et aux établissements hôteliers dont la capacité ne dépasse pas vingt chambres.

C.3. Ces zones peuvent aussi être affectées au commerce, à l'exclusion du grand commerce spécialisé, dont la superficie de plancher ne dépasse pas 500 m² par immeuble. Le commerce s'implante préférentiellement au rez-de-chaussée dans les liserés de façade active.

PRESCRIPTIONS ADDITIONNELLES

C.4. Au moins un passage public accessible dans les 2 sens aux seuls modes de déplacement actifs et aux personnes à mobilité réduite connecte le boulevard général Jacques et l'intérieur du site.

La largeur de ce(s) passage(s) est de minimum 3 m et maximum 12 m. Leur aménagement est conçu de manière à minimiser la propagation du bruit.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

RELATIVES AUX ZONES D'ESPACES VERTS / ZONES DE PARC USQUARE

D.1. Ces zones sont affectées à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente. Elles sont destinées à être maintenues dans leur état ou à être aménagées pour remplir leur rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique. Seuls les travaux strictement en lien avec l'affectation de ces zones sont autorisés.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX VOIRIES PAYSAGERES USQUARE ET ESPACES STRUCTURANTS USQUARE

E.0. L'aménagement des voiries paysagères et des espaces structurants contribue au confort d'usage, à l'accessibilité des modes actifs et intègre les emplacements de stationnement adaptés à l'utilisation des modes actifs.

E.1. Les espaces structurants peuvent recevoir des équipements techniques, du mobilier urbain, des plantations d'arbres à haute tige et d'autres végétaux. Les plantations sont implantées librement.

E.2. Les actes et travaux qui impliquent une modification de la situation existante de fait de ces espaces et de leurs abords visibles depuis les espaces accessibles au public préservent et améliorent la qualité du paysage urbain.

Sans préjudice de l'application de l'alinéa précédent, les installations provisoires de nature événementielle sont permises sans limitation saisonnière.

E.3 Sans préjudice de l'application de la prescription générale PG5. , l'aménagement des voiries paysagères maximalise la perméabilité et la végétalisation.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

RELATIVES AUX PARKINGS USQUARE

G. PARKINGS

G.1 Sans préjudice de l'application de la prescription générale PG5, le stationnement en surface est interdit à l'exception des stationnements destinés aux modes actifs.

G.2. Le stationnement des véhicules motorisés n'est autorisé que dans la zone de parking prévue au plan d'implantation parkings (n°3), à condition que les emplacements de parking soit sous le niveau de référence.

G.3 Les accès motorisés aux parkings sont implantés rue Juliette Wytzman et rue Fritz Toussaint et sont limités à un accès par rue.

G.4. Les parkings sont accessibles aux piétons depuis l'espace public.

