

USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES

PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

Volets stratégique & réglementaire

NOVEMBRE 2020

ÉTUDE RÉALISÉE PAR

BUUR
IDEA Consult
pour la Direction Stratégie territoriale, perspective.brussels

PHOTO DE COUVERTURE

Caroline Piersotte

MISE EN PAGE ET IMPRESSION

Kaligram sprl

CONTACT

usquare@perspective.brussels

ÉDITEUR RESPONSABLE

Pour le Directeur général, Gert Nys, Directeur général adjoint de perspective.brussels
Rue de Namur 59 - 1000 BRUXELLES.

Reproduction autorisée moyennant mention de la source

© 2020 perspective.brussels

D/2020/14.054/09

USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES

PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

Volets stratégique & réglementaire

NOVEMBRE 2020



TABLE DES MATIÈRES

Table des matières	5
01. VOLET STRATÉGIQUE	7
1.1 Ambitions	8
Introduction	8
Ambition I: Un projet universitaire innovant pour Bruxelles	10
Ambition II: Un nouvel espace de rencontre pour le quartier	12
Ambition III: Un programme innovant et mixte	14
Ambition IV: Un projet cohérent avec l'identité historique et les futurs besoins du site	15
Ambition V: Durabilité et économie circulaire	16
1.2 Principes urbanistiques	18
1.2.1 D'un site enclavé vers un nœud de liaison	20
1.2.2 Une forme urbaine reconnaissable	30
1.2.3 Des espaces publics fédérateurs	50
1.2.4 Un programme ambitieux	70
1.2.5 un lieu réservé aux modes ACTIFS	82
1.2.6 Frange j. Wytsman : un ensemble cohérent	90
02. VOLET RÉGLEMENTAIRE	99
Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones	106
Prescriptions particulières relatives à la zone d'habitation Usquare	108
Prescriptions particulières relatives à la zone mixte Usquare	109
Prescriptions particulières relatives à la zone d'équipements universitaires	110
Prescriptions particulières relatives à la zone d'espaces verts / zones de parc Usquare	110
Prescriptions particulières relatives aux voiries paysagères et espaces structurants Usquare	111
Prescriptions particulières relatives aux parkings Usquare	111
ANNEXES	113
GLOSSAIRE ET LISTE D'ACRONYMES	137



01. VOLET STRATÉGIQUE

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.

1.1

AMBITIONS

INTRODUCTION

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

- > créer des logements (pour étudiants et familles) dans des proportions importantes, permettant de répondre à la pénurie en kots (logements étudiants), de contribuer à libérer une partie du logement « classique » à proximité des universités, occupé par des étudiants, et à acquérir une réelle maîtrise des loyers et des conditions de logement ;
- > créer des équipements avec une part importante réservée aux équipements universitaires ;
- > favoriser l'accessibilité en transports en commun (notamment depuis l'extérieur de la Région) ;
- > 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, le PRDD et l'étude de définition de 2016, 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, de l'innovation.

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

- > les équipements de la « cité universitaire » ;
- > l'espace public fédérateur en tant que nouvel 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 adaptés par les acteurs tout au long du processus de conception du projet :

- > la philosophie par bâtiment, pour le maintien du patrimoine ;
- > les éléments précis de programmation ;
- > la perméabilité du site et son lien au quartier ;
- > le principe d'aménagement paysager (notamment le statut des espaces publics) ;
- > l'implantation et les gabarits ;
- > la stratégie de stationnement.

Le présent chapitre du PAD « anciennes casernes d'Ixelles » 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

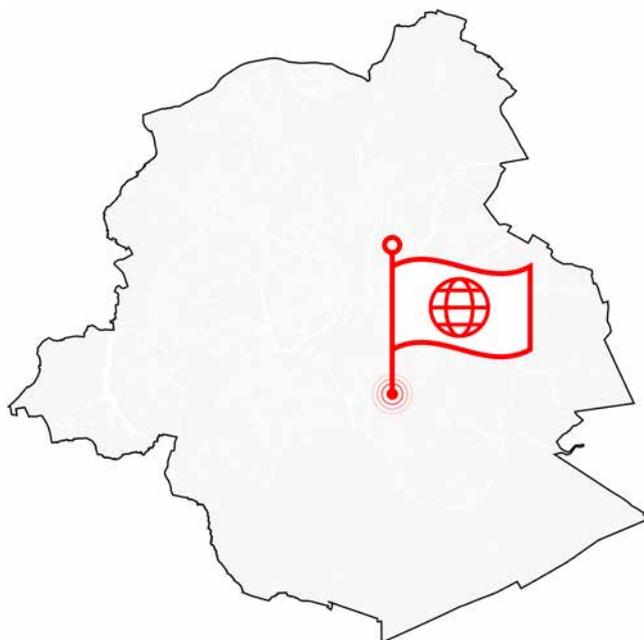
5. AMBITION V :

DURABILITÉ ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE

AMBITION I : UN PROJET UNIVERSITAIRE INNOVANT POUR BRUXELLES

Un site exemplaire, vitrine pour 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 régionale, métropolitaine et internationale.



ULB-VUB, A PARTNERSHIP THAT WILL PUT BRUSSELS IN THE SPOTLIGHT!



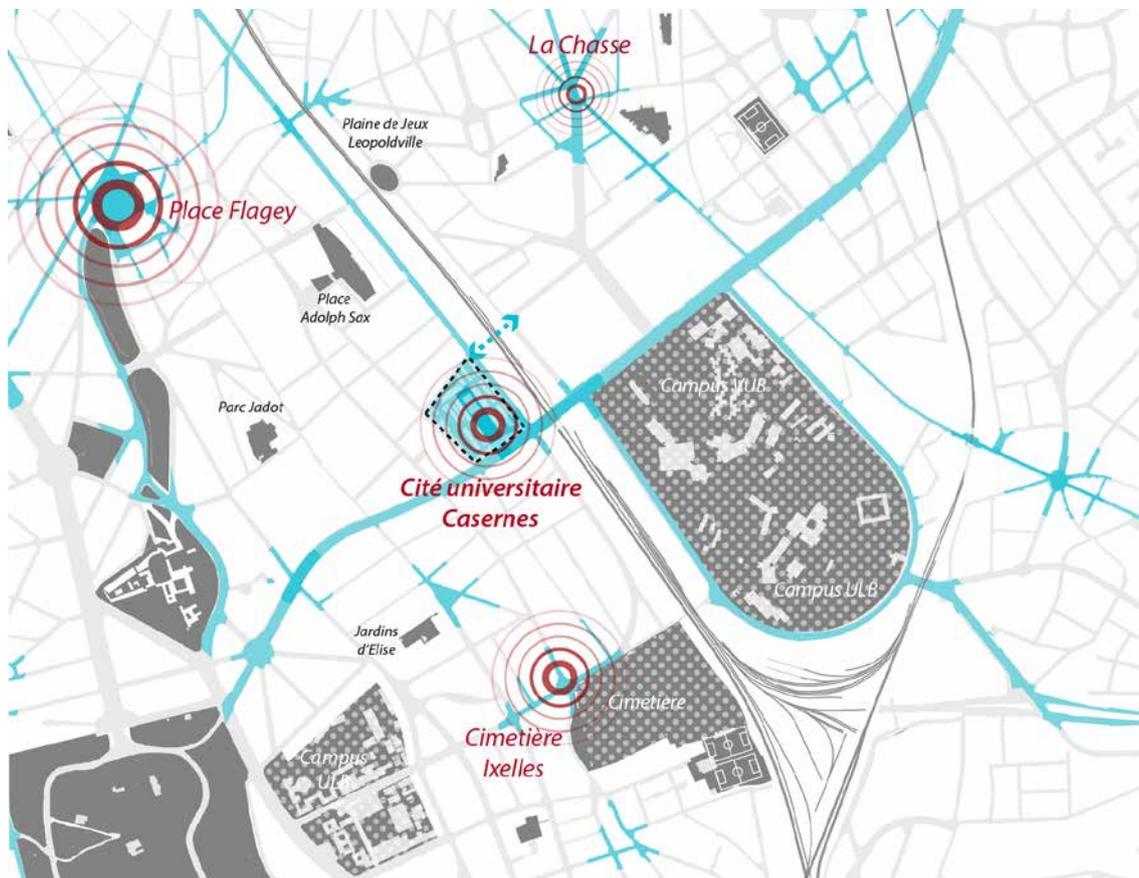
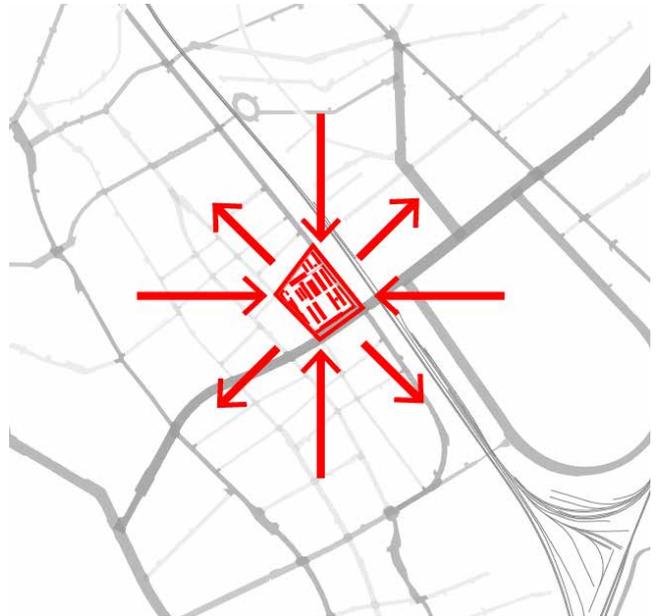
SOURCE : <http://usquare.brussels/en/ulb-vub-partnership-will-put-brussels-spotlight>

AMBITION II : UN NOUVEL ESPACE DE RENCONTRE POUR LE QUARTIER

Au sein de la trame urbaine locale, le site des casernes 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 partie du territoire régional pourrait ainsi être judicieusement comblé.

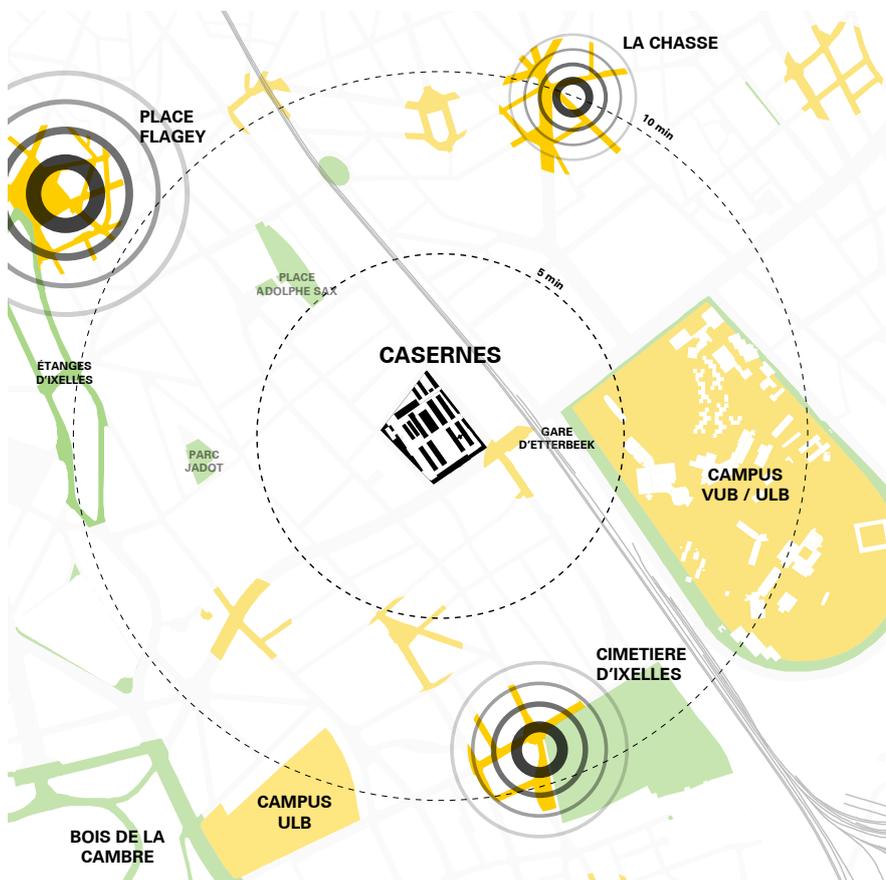
Nouveau lien entre les quartiers

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



Les enjeux pour le réaménagement des espaces extérieurs des Casernes sont multiples :

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



AMBITION III : UN PROGRAMME INNOVANT ET MIXTE

Les éléments contextuels d'orientation programmatique du projet de PAD indiquent une volonté régionale et universitaire claire de développer un projet mixte. L'étude de définition de 2016 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 termes de fonctionnement et de spatialisation. Le caractère académique d'innovation et d'entrepreneuriat du site est essentiel. Le pôle universitaire et son nouveau quartier d'habitation devront s'articuler autour des fonctions partagées, porteuses de plusieurs valeurs-clés.

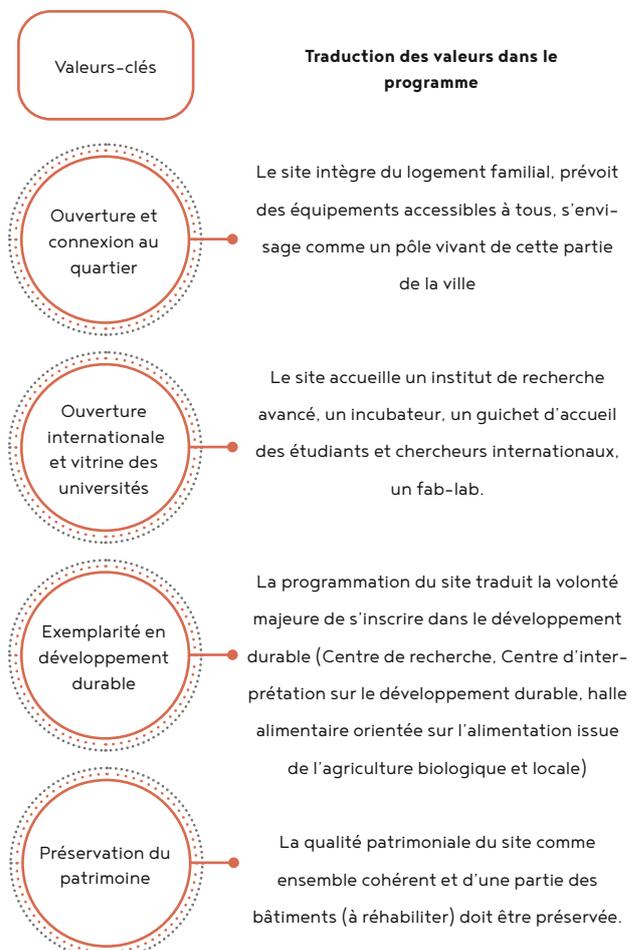
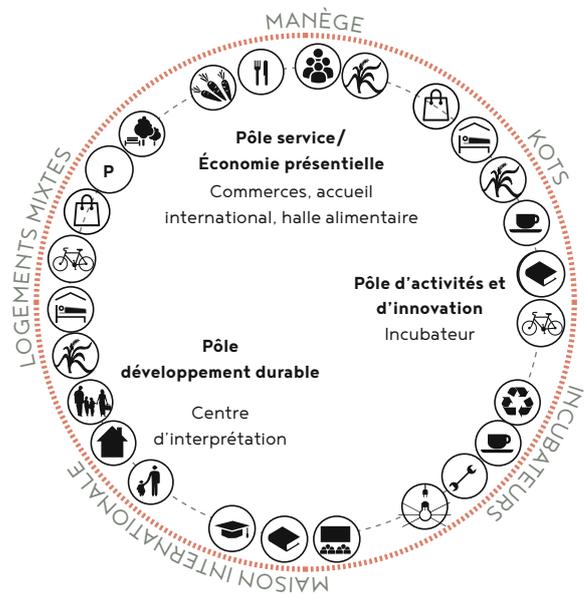
La relation entre le pôle universitaire et le quartier à créer se construira à 2 niveaux :

- > autour des équipements et services associés au pôle de recherche et d'innovation, au cœur d'une dynamique étudiante, riche en interactions locales ;
- > autour des équipements et services répondant aux besoins quotidiens des habitants.

Le quartier, ses équipements seront ouverts sur la ville.

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

Les Casernes seront ainsi à l'articulation d'une ambition métropolitaine (rôle international de la ville et de ses universités) et d'une ambition de proximité (intégration forte dans la vie locale), les deux échelles se complétant entre elles.



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 témoignant de la consolidation de l'état belge, à la fin du XIX^e et au début du XX^e siècle. Le site des casernes d'Ixelles est aujourd'hui repris dans la liste de l'inventaire du patrimoine bruxellois.



Les casernes d'Ixelles complètent les grands projets militaires du quartier en y intégrant un lieu dédié à l'éducation des futurs gendarmes. Son urbanité est porteuse de principes clairs : l'architecture sobre mais solennelle marquant la présence militaire dans la ville.

Le Plan d'Aménagement Directeur embrasse plusieurs défis :

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



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 devront être pris en considération :

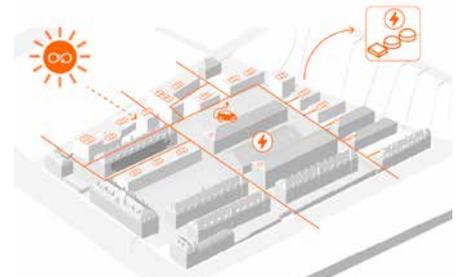
Aspects durabilité

Le terme durabilité est souvent considéré comme un synonyme de performance écologique. La vision défendue par le PAD est plus large. L'ambition première est de créer un projet qui ait des effets les plus positifs possible dans son périmètre et sur ses alentours et ce, que ce soit en termes environnementaux, sociétaux ou économiques.

Cette réflexion s'appréhende par l'intégration de ces différentes composantes dans un métabolisme global de quartier, en circuit aussi fermé que possible : 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 puis de la vie du quartier.



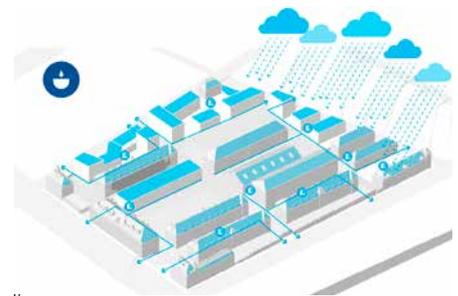
Énergie

Minimisation de la consommation énergétique



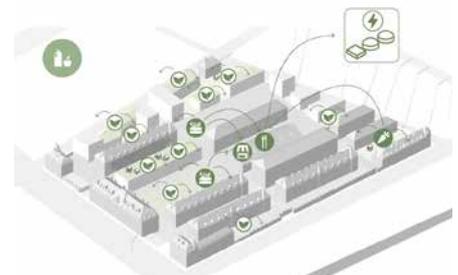
Déchets

Vers une gestion durable des déchets



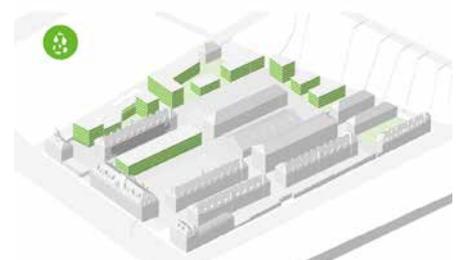
Eau

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 de toiture, Freiburg im Breisgau



Abri à vélo « solaire » équipé d'un dispositif de recharge, Haguenau, France



Traitement des eaux grises sur site, Malmö Augustenborg, Suède



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



Potager dans un éco-quartier, Senart, France



Vente de produits locaux, <https://laruchequiditoui.be>



Flexibilité des bâtiments permettant l'accueil de futurs programmes, MVRDV / ADEPT



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

Aspect économie circulaire :

L'approche globale est édictée par le PREC « Programme Régional en Économie 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 maximisation de l'usage des ressources en diminuant les déchets, et de logique d'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.

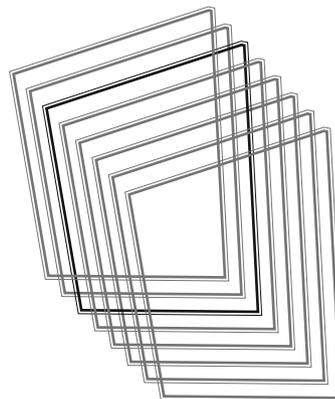
En tant que projet phare de l'économie circulaire, le développement du site permettra d'évaluer et de minimiser la production des déchets ainsi que l'utilisation des ressources et des matières premières. Les projets futurs auront l'opportunité de tester la capacité des matériaux à être réutilisés ou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

1.2

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 de 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 NŒUD 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
 Un 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 ACTIFS

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

6. FRANGES P : UN ENSEMBLE COHÉRENT

Rue Wytzman – une rue animée pour Ixelles

1.2.1 D'UN SITE ENCLAVÉ VERS UN NŒUD DE LIAISON

Un site connecté et perméable

La transformation des casernes : libre exercice pour la réflexion

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

D'une caserne militaire fermée, elle accueillera des équipements académiques, par définition ouverts sur le monde et appelant une ouverture. Celle-ci est d'autant plus légitimée par la volonté de créer un quartier habité et accessible au public.

Intégration dans un réseau d'infrastructures urbaines

L'infrastructure ferroviaire proche scinde le tissu urbain et perturbe la connexion d'est en ouest. Par conséquent, le boulevard Général Jacques joue un rôle de connecteur permettant de franchir cette fracture. Le carrefour du boulevard Général Jacques et de l'avenue de la Couronne est particulièrement bien desservi notamment par sa proximité avec la gare d'Etterbeek. Situé sur ce carrefour, le site a le potentiel de devenir la charnière des quartiers environnants.



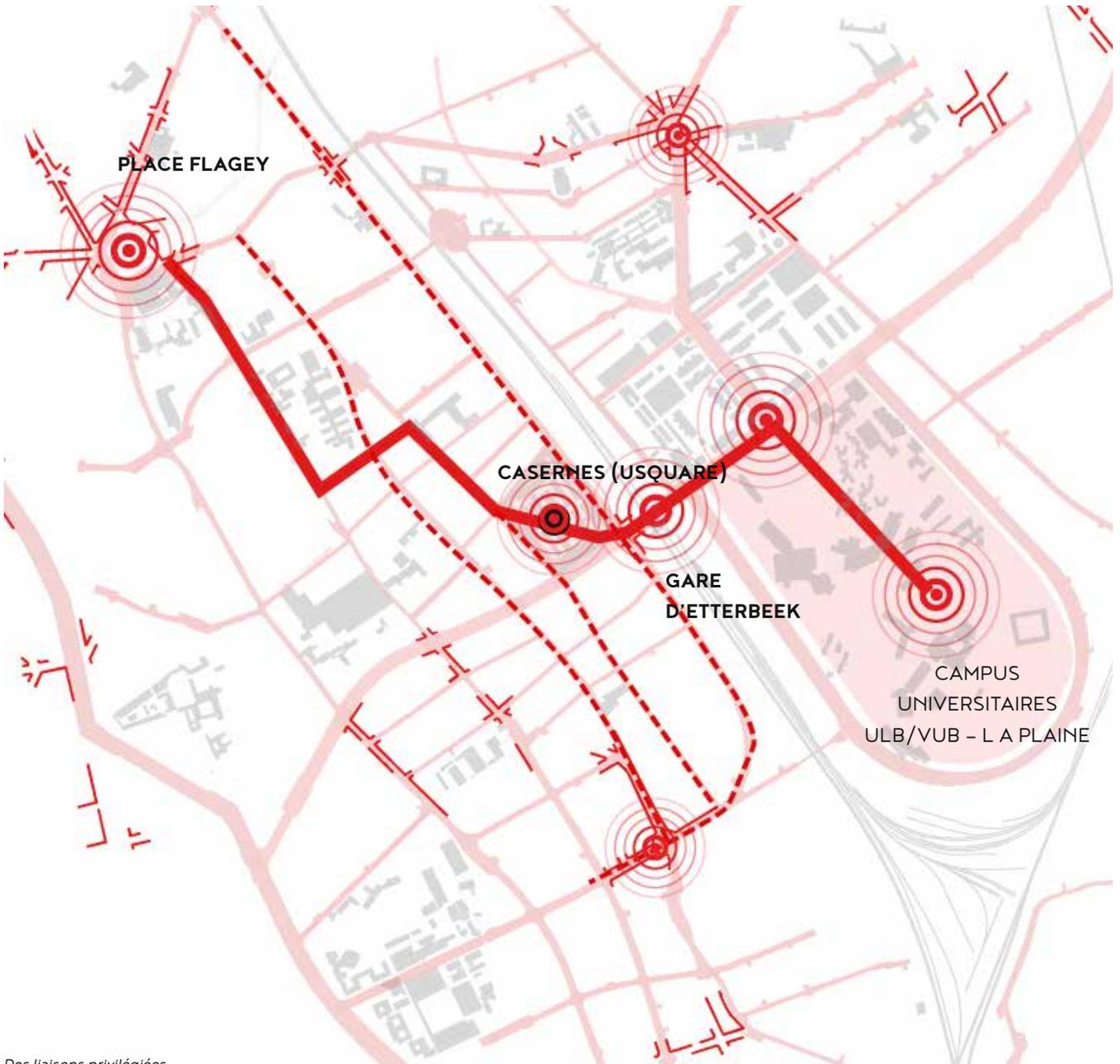
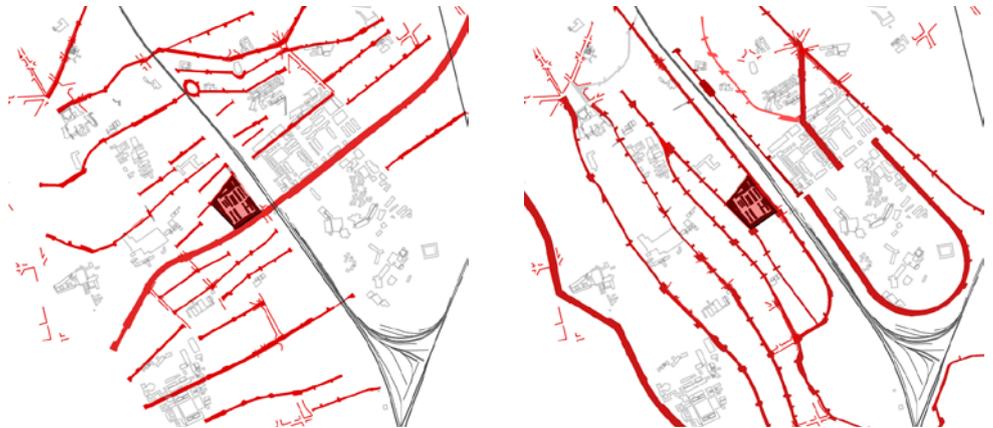
Intégration dans un système urbain

Le site des Casernes est au cœur d'un réseau de nœuds urbains importants. Son développement intégrera les flux existants, complètera ce maillage en faisant un chaînon important des liaisons inter-quartier entre :

- > le quartier Flagey et la gare d'Etterbeek ;
- > les campus ULB-VUB et La Cambre – Flagey et leurs services associés ;
- > le campus Solbosch et la Place Flagey.

Créer des raccourcis via les Casernes rapprochera les habitants, les académiques et le quartier tout en valorisant le site.





« Une diagonale active »

Dans l'optique du raccourci, la ligne de force reliant les centralités fortes d'Ixelles (Flagey, campus universitaires...) et d'Etterbeek se matérialise par la création d'un passage à travers le site. Celui-ci prend la forme d'une diagonale insufflant une nouvelle logique, un nouveau parcours et une nouvelle perception de la structure rigide du site.

Sans être matérialisé stricto sensu, il s'agit de créer un nouvel itinéraire dans la ville connectant différents programmes proposés par le site et ses alentours.

Cette ambition se traduira dans la réalisation de percées, d'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 désenclavera le site, ses futurs développements et visera à le rendre poreux par des interventions stratégiques minimales sur le mur d'enceinte.

La diagonale sera dessinée par la future relation entre les espaces publics, le bâti et les traversées aux rez-de-chaussée.

Suivant une logique naturelle de déplacement, la diagonale deviendra un raccourci au niveau du quartier mais aussi un lieu où la mixité s'exprimera dans l'espace public.

Tenant compte de l'évolution et des changements d'habitude des utilisateurs une fois le site ouvert, cette approche pourrait être envisagée pour relier d'autres points importants. La création des accès et des parcours viseront à l'appropriation des espaces et ensembles architecturaux, à ménager des ouvertures révélant aux passants des espaces publics animés, à guider les usagers au cœur du projet.

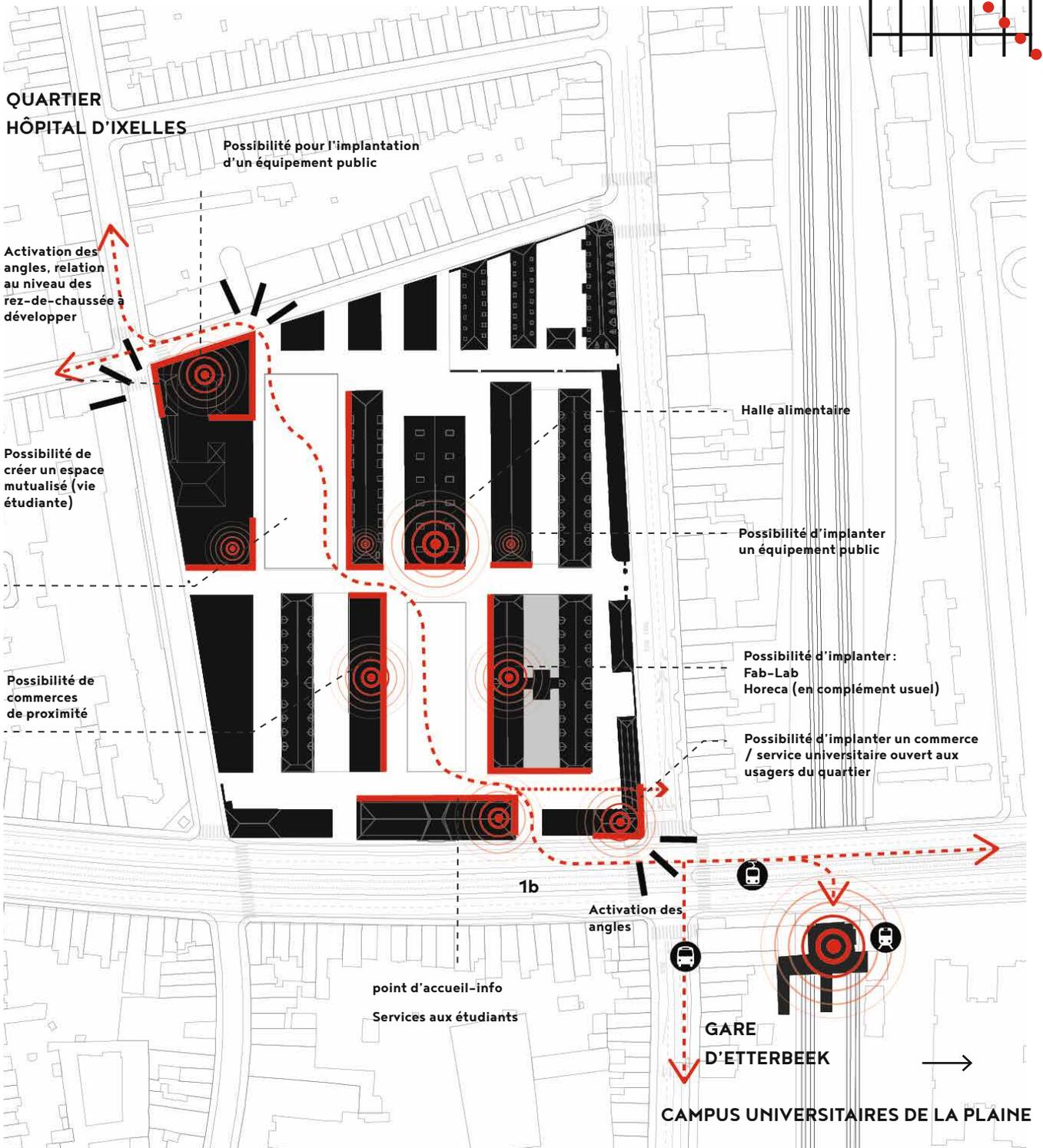
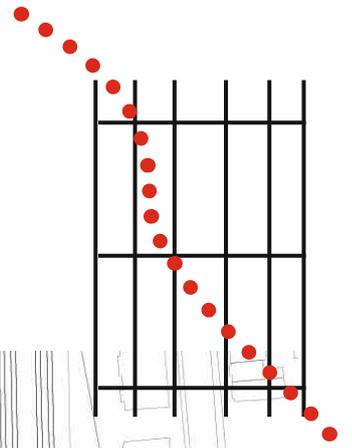
Afin de créer la masse critique d'usagers nécessaire au bon fonctionnement des Casernes comme lieu de proximité, les logiques d'accès et de parcours veilleront à desservir et relier les zones denses d'habitation, les polarités et les nœuds de transport en commun.



PERCÉE VISUELLE, DEPUIS LE PARVIS



PERCÉE VISUELLE, DEPUIS LA GARE D'ETTERBEEK



Des accès identifiables

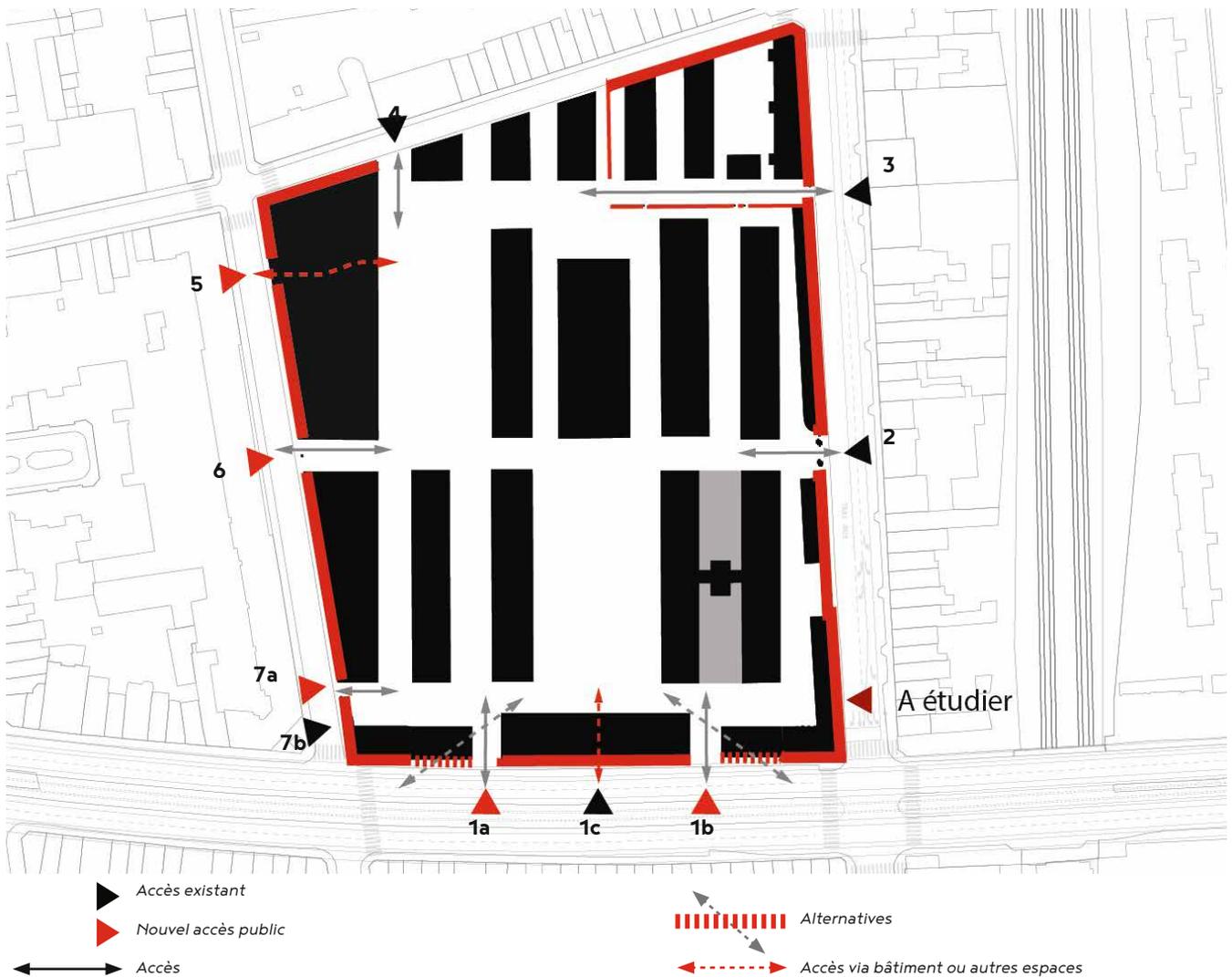
Accroître le sentiment de porosité sans nuire à la qualité patrimoniale du site impose une approche spécifique des ouvertures du mur d'enceinte.

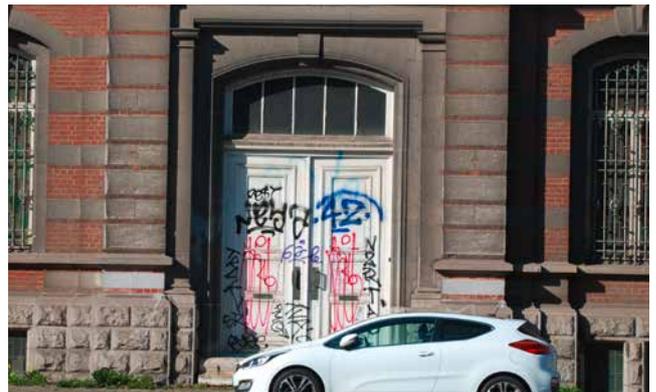
Dans la logique de concentration des flux dans des mouvements identifiables et fluides, la création d'accès sera limitée à certains points stratégiques.

Cette limitation des points d'entrée, couplée à leur activation urbaine sera privilégiée afin qu'un contrôle social se mette en place de manière naturelle.

Les accès existants seront valorisés dans la mesure du possible.

Le mur d'enceinte est déjà percé de différentes ouvertures. Les entrées à créer seront conçues notamment via l'agencement architectural du mur. L'architecture des ouvertures devra s'intégrer de manière à pérenniser la continuité du mur et sa consistance en tant qu'ensemble et permettra une future reconstruction de certains bâtiments.





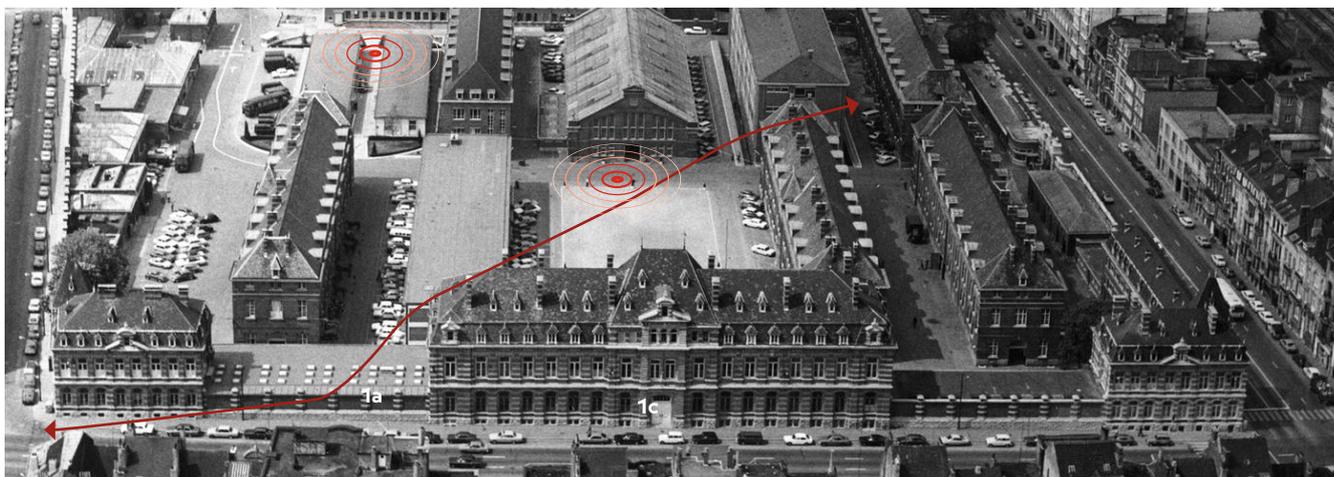
Accès boulevard Général Jacques (1a, 1b, 1c)

Le Plan d'Aménagement Directeur vise :

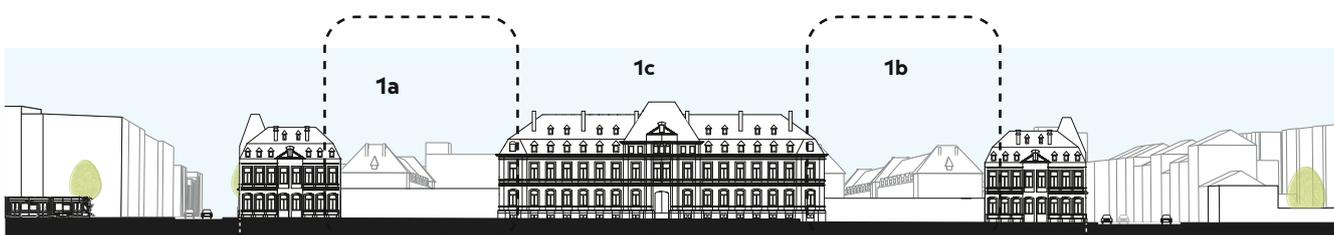
- > la création de nouveaux accès de part et d'autre du bâtiment A ;
- > la possibilité d'accéder au site par la porte principale du bâtiment A (1c – accès contrôlé) ;
- > l'aménagement d'un accès mettant en œuvre la diagonale (tel que l'accès 1b). Cet accès à aménager entre l'intérieur du site vers la gare d'Etterbeek est primordial pour l'activation du site en raison de son position-

nement, du potentiel d'activation des imposants bâtiments et de la mise en perspective d'un passé et de nouvelles valeurs et fonctions.

Considérant les nuisances actuelles générées par le boulevard Général Jacques, l'ouverture 1a sera envisagée concomitamment à la création d'un franchissement du boulevard. Si nécessaire, la création de ces accès s'accompagne de mesures d'aménagement minimisant la propagation du bruit.



Proposition nouvel accès public (1a)



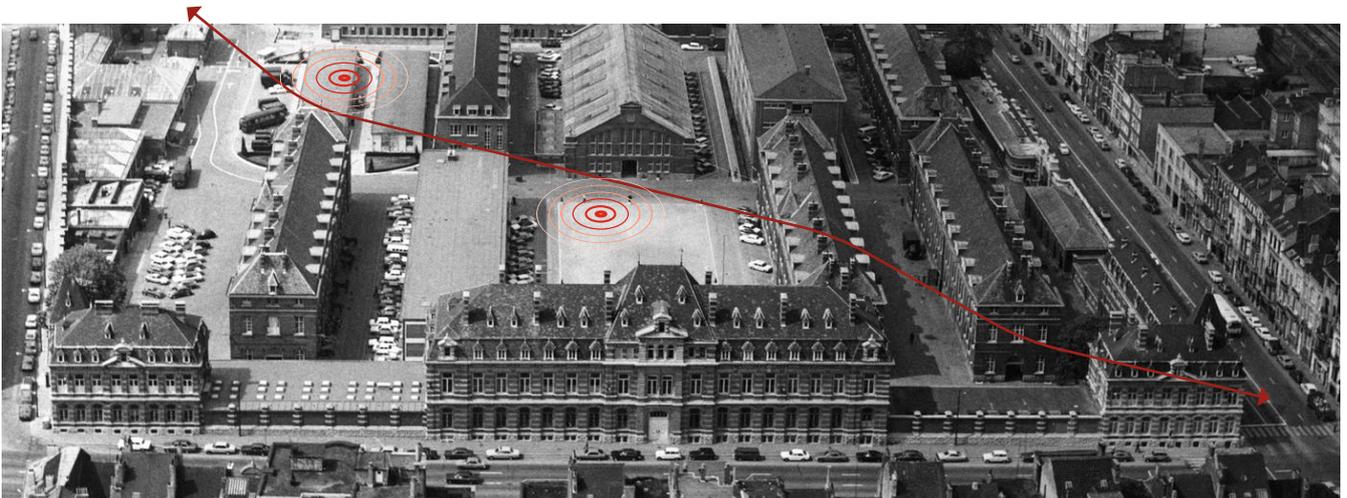
Façade boulevard Général Jacques – source : étude de définition (2016), MSA Origin

Accès avenue de la Couronne (2, 3)

Le Plan d'Aménagement Directeur porte les principes de :

- > préserver les accès historiques ;
- > valoriser le caractère imposant de l'enceinte (hauteur moyenne d'environ 5m) et ses ouvertures. L'entrée monumentale exprimant l'ouverture généreuse du site vers l'avenue de la Couronne constitue l'accès central du site.

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



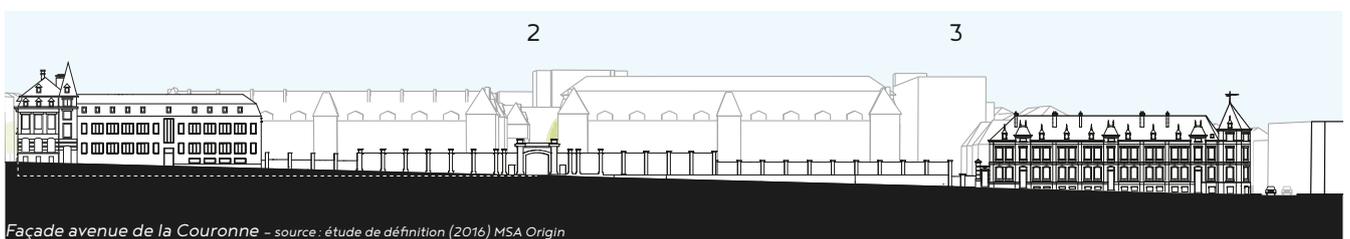
Proposition nouvel accès public (1b)



Accès 2



Accès 3

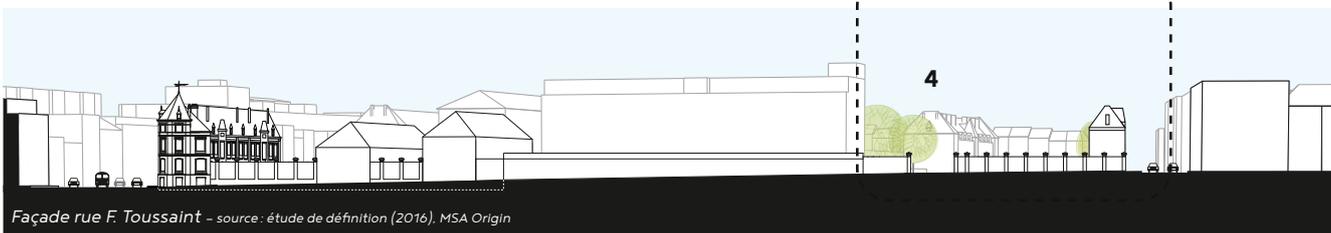


Façade avenue de la Couronne - source : étude de définition (2016) MSA Origin

Accès rue F. Toussaint (4)

Le Plan d'Aménagement Directeur ambitionne de :

- > préserver et valoriser l'accès historique dans la mesure où il est le principal accès vers les quartiers situés au nord du site ;
- > permettre l'aménagement d'un accès au potentiel parking souterrain à créer sous les futurs bâtiments bordant la rue F. Toussaint.



Façade rue F. Toussaint – source : étude de définition (2016), MSA Origin

Accès rue J. Wytsman (5, 6, 7a, 7b)

Le Plan d'Aménagement Directeur recommande :

- > le percement d'un accès central (6), d'importance dans la mesure où il s'inscrit dans la logique urbaine et de mobilité du site ;
- > d'envisager deux accès complémentaires (5 et 7) dont l'emplacement est suggéré et à étudier dans un projet ultérieur.

L'accès 5 particulièrement pourrait faciliter la mobilité des habitants et son positionnement stratégique permettrait soit :

- > de créer un accès utile à un éventuel équipement de quartier ;
- > de créer un accès direct au parc par un enchaînement d'espaces publics à travers la zone d'habitation ;
- > d'étudier un accès au futur parking souterrain à créer sous les futurs bâtiments bordant la rue J. Wytsman.



Accès 5



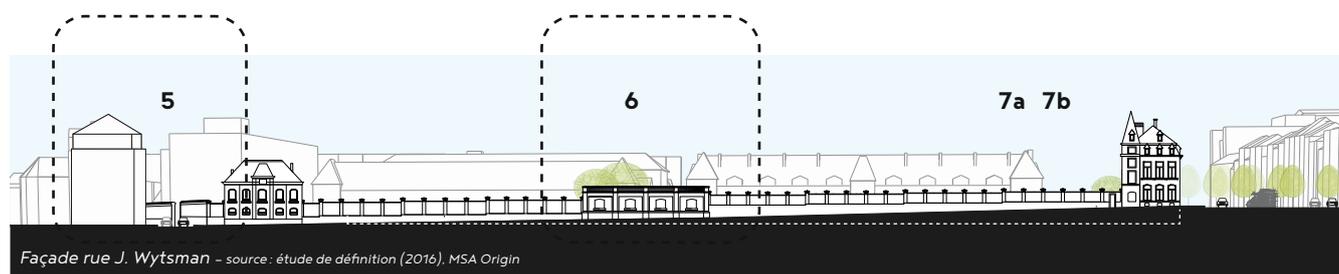
Accès 6



Accès 7



Accès 7b (Existant)



1.2.2 UNE FORME URBAINE RECONNAISSABLE

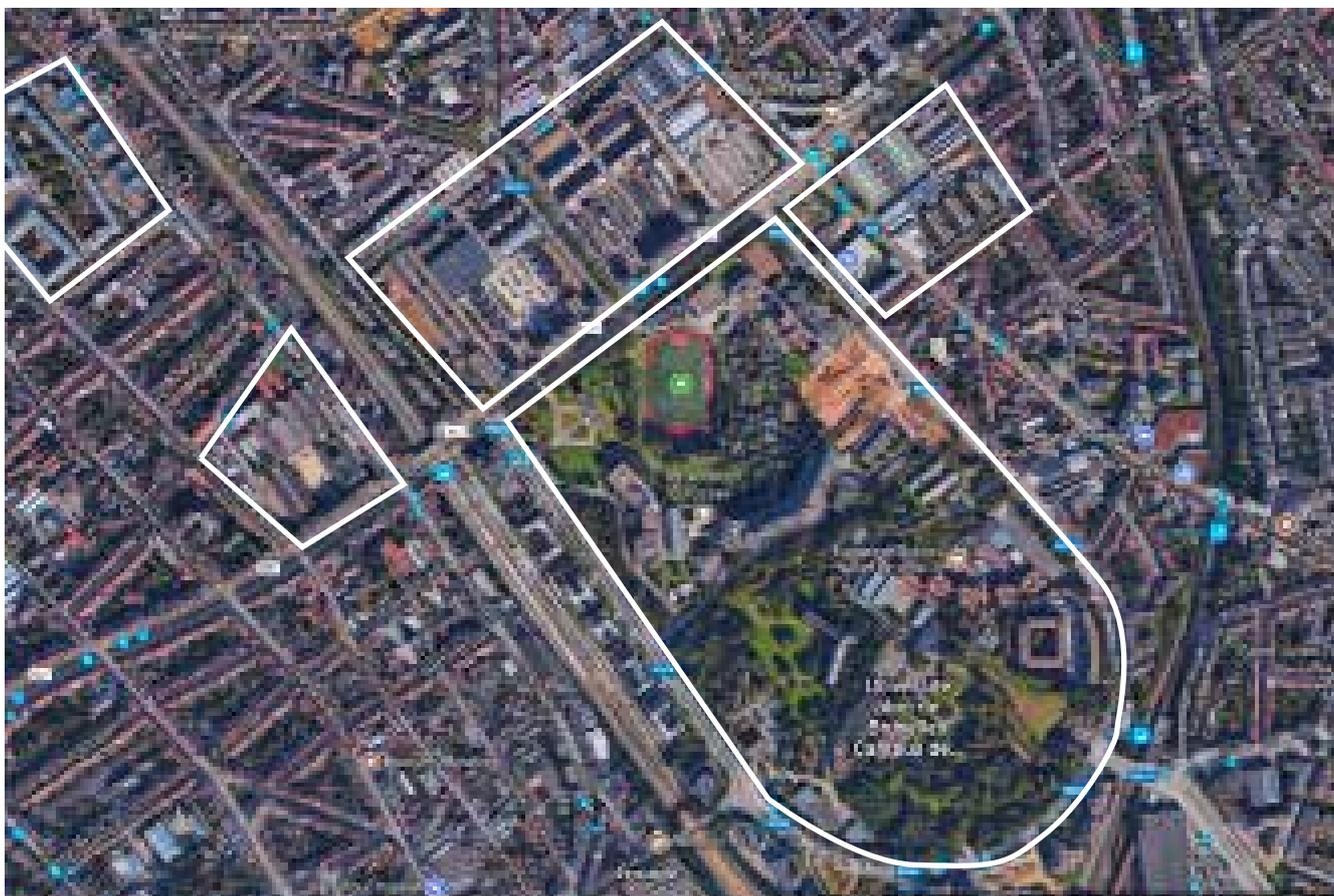
Une morphologie militaire

Morphologie de l'ancienne école de Gendarmerie.

Héritage du passé, l'ordonnancement des bâtiments dessine un site rectangulaire, typique d'un site militaire. Cette singularité majeure du site doit être préservée.

Les bâtiments d'angle, plus élevés que le mur d'enceinte font partie intégrante de « la marque » du site et contribuent au patrimoine urbain dans son ensemble. Au même titre que la forme des autres bâtiments, leur intégration et leur valorisation est souhaitable.

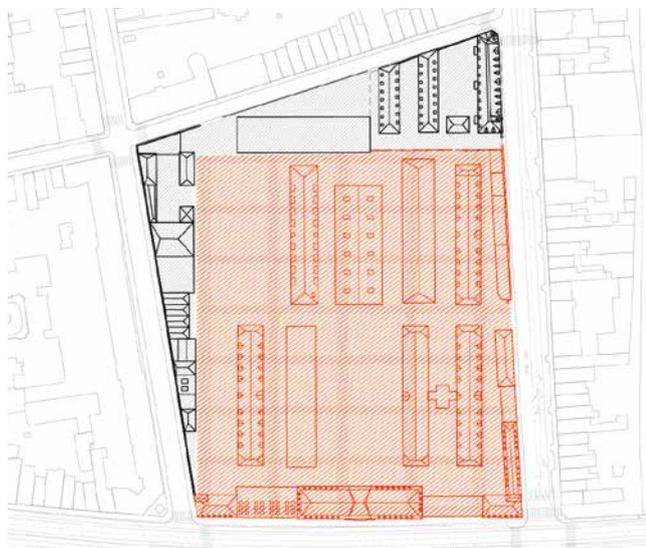
Les bâtiments aux caractéristiques architecturales monumentales, de style néo-renaissance flamand, pourraient être intégrés aux nouveaux développements et apporter du prestige et de l'identité à l'ensemble du site.



Caractéristiques identitaires

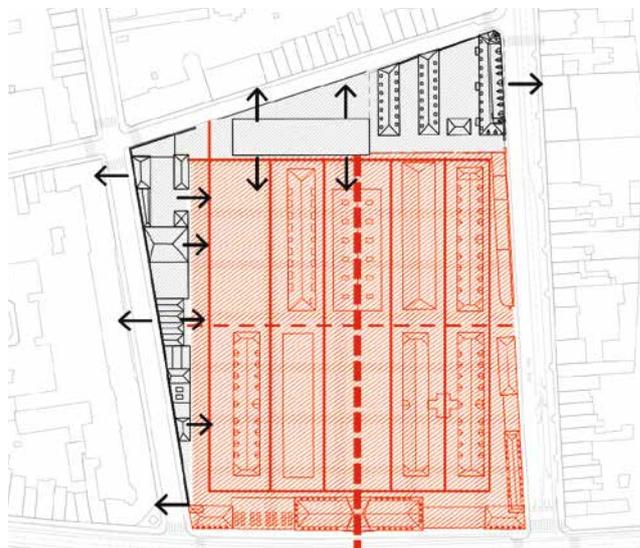
Une matrice reconnaissable

Le site des casernes suit une organisation qui répond au fonctionnement d'une école de gendarmerie et de toute caserne bruxelloise érigée au tournant des XIX^e et XX^e siècles: la géométrie est claire, spécifique et intégrée dans un rectangle. Les annexes et le clos des mariés complètent la composition sans la dénaturer.



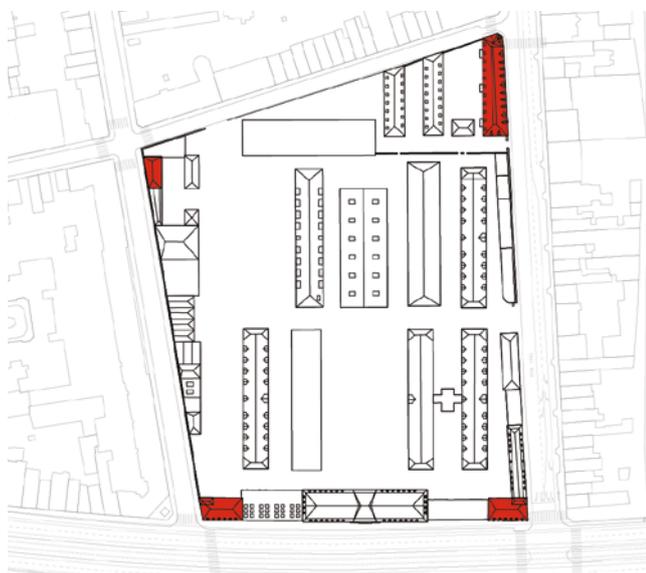
Deux logiques de construction

En partie centrale, les bâtiments s'implantent symétriquement et réservent des alignements clairs. Aux franges, les immeubles encadrent la partie centrale et s'adressent aussi aux rues adjacentes.



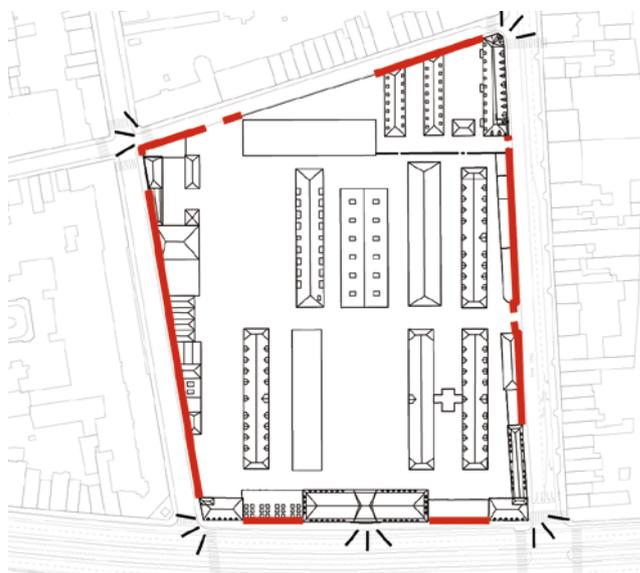
Bâtiments d'angle

Ces bâtiments participent pleinement à la compréhension et à la lisibilité de l'ensemble.



Le mur d'enceinte

Garant de l'unité du site, élément marquant un intérieur et un extérieur, l'enceinte témoigne de l'histoire du site.



Intervention sur le patrimoine et bâtiments existants

Conservation

La conservation des bâtiments se focalise sur deux aspects :

1. Conserver les bâtiments historiques présentant un caractère patrimonial. Sont concernés les bâtiments construits en 1906 au style architectural reconnaissable. Seul le pavillon d'angle dominant les annexes de la frange J. Wytsman est concerné.
2. Réutiliser, selon l'état et les projets de conversion, les réalisations plus récentes s'inscrivant dans les caractéristiques urbanistiques du site.

La réutilisation ou le démontage des bâtiments doit s'envisager en tenant compte de la valeur patrimoniale, culturelle et historique mais aussi dans le cadre d'une réflexion approfondie sur la transition d'une économie linéaire vers un modèle de chaînes de valeur circulaires. Cette ambition de circularité dans laquelle la création des déchets est réduite vise la réutilisation, la valorisation des matériaux et éléments et dépasse le stade initial du simple recyclage.

Démolition / démontage

Le PAD rend possible la démolition ou le démontage des bâtiments de qualité architecturale estimée faible ou situés à des emplacements stratégiques (par exemple, certains bâtiments de la frange J. Wytsman) :

- > Le bâtiment R a une empreinte négative sur la composition urbaine, les perspectives et la luminosité du site. Sa déconstruction rétablira la trame urbaine historique et renforcera le confort d'usage de tout le projet.
- > Le démontage des bâtiments X et Z libèrera l'espace nécessaire au parc de quartier. Les annexes P seront remplacées par de nouveaux logements et contribueront à l'aménagement d'une vraie rue animée.
- > Étant une des façades du parvis, l'emplacement du bâtiment E présente un intérêt particulier. En raison de la médiocre qualité du bâti et de ses problèmes de stabilité, la substitution du bâtiment est recommandée.

Flexibilité

Les constructions de part et d'autre du bâtiment A pourront être démolies ou partiellement démolies afin de connecter le parvis central à l'extérieur.

- > Les bâtiments I et H, dédiés à l'administration, ont été construits entre 1960 et 1980 et respectent l'implantation des anciens logis détruits pendant la guerre. Le bâtiment H dispose d'une grande salle de projection comptant quelques 300 places dont l'intégration et la valorisation dans le développement global du site est souhaitable. En cas de démolition-reconstruction, les hauteurs des nouvelles constructions ne pourront pas dépasser leur hauteur préexistante. Une largeur de maximum 14,5 m est conseillée afin que la trame urbanistique historique soit conservée.
- > Le bâtiment C", récent, protège l'intérieur du site du bruit en créant une zone intime. Son agencement participe cependant à l'enclavement du site et sa façade avenue de la Couronne masque la vie du site. Une modification ou une démolition de ce bâtiment pourrait être envisagée si cela ne nuit pas au bon fonctionnement du lieu, à son confort d'usage.

Énergie

Le site sera exemplaire en matière de gestion de l'énergie. En complément aux autres réglementations en matière d'énergie qui s'appliquent, il visera à minimiser les consommations et à maximiser la production et l'usage d'énergie de sources renouvelables. Sera également étudiée la faisabilité d'un réseau de chaleur-rafraichissement/co-génération.

- Bâtiment d'origine (1906) dont la conservation est recommandée*
- Bâtiment dont la démolition est possible*
- Bâtiments à redévelopper dans le respect des principes urbanistiques du site*



Bâtiments 1906 : A, B, C, D, F, G, L, P (partie), S, T, U, V, P + mur d'enceinte

Bâtiments 1940-1960 : C'', J', K (partie), X, Z, I, P (partie)

Bâtiments 1960-1980 : A', C', E, H, R

Bâtiments 1980-2015 : connexion F-G + antenne

Le mur d'enceinte

Trois types d'intervention sont prévues selon la localisation, l'état et la fonction du mur, étant précisé que son caractère historique et reconnaissable, indissociable des Casernes, doit être préservé.

Niveau d'intervention 1 (bd Général Jacques, avenue de la Couronne)

L'objectif est de conserver l'aspect monumental du mur d'enceinte sur le périmètre sud-est en permettant des percées ponctuelles entre les piliers.

Niveau d'intervention 2 (rue J. Wytzman, angle rue F. Toussaint)

Il est recommandé de conserver les caractéristiques du mur et d'intégrer de nouveaux développements compatibles avec l'historique. Des perforations et/ou ouvertures entre les piliers sont possibles.

Note : Enceinte rue F. Toussaint

Rue F. Toussaint, le mur d'enceinte n'existe plus. À cet emplacement, le site peut rester ouvert. Considérant que la différence de niveau entre le site et la rue peut être reprise par un socle ou par toute autre solution architecturale pertinente.

Niveau d'intervention 3 (intérieur de l'enceinte)

Afin de créer un espace cohérent et uni, le mur séparant le clos des mariés du reste du site pourrait être abaissé.



Niveau d'intervention 1



Niveau d'intervention 1



Niveau d'intervention 2



Niveau d'intervention 2

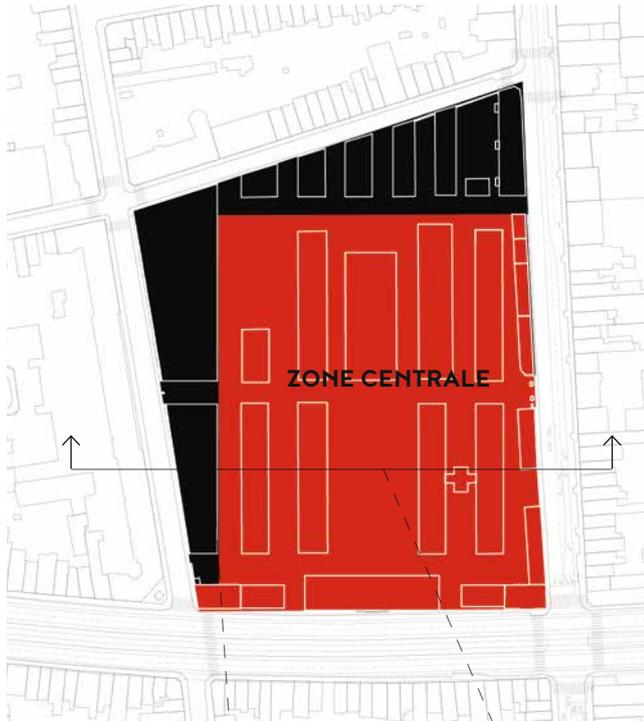


Enceinte rue F. Toussaint

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



Principes d'implantation et gabarits



Une différence d'approche entre la zone centrale et la frange nord-ouest est proposée :

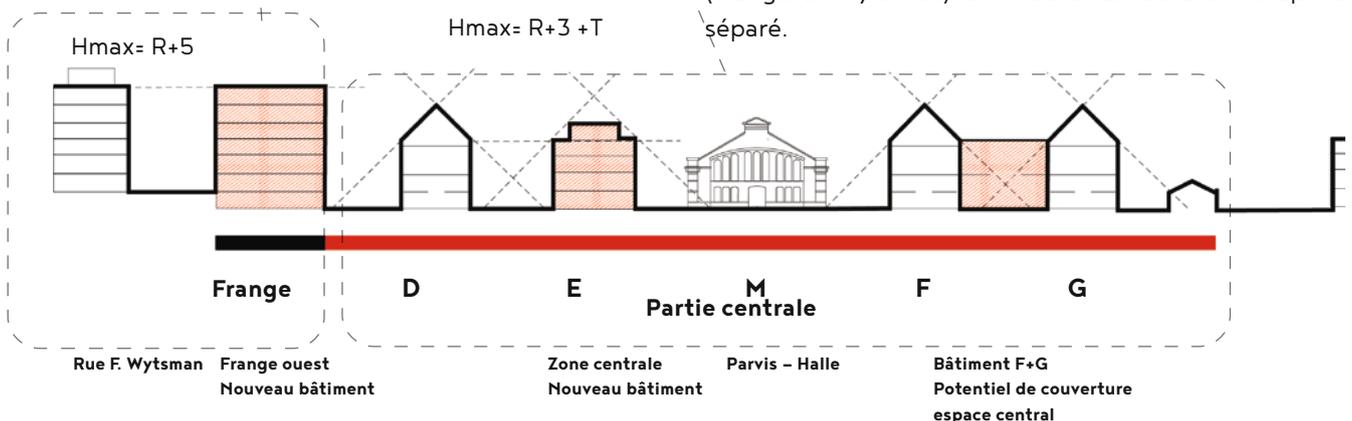
- > Afin de préserver le caractère du site, les gabarits et l'implantation des nouveaux bâtiments de la zone centrale s'accordent aux gabarits et aux implantations des bâtiments historiques ou existants plus récents respectant la trame.
- > Les bâtiments de la frange nord-ouest devront avoir une relation harmonieuse avec les bâtiments existants des rues J. Wytsman et F. Toussaint.

Les toitures des bâtiments neufs seront végétalisées et on veillera à permettre leur accès.

Afin de réduire d'éventuelles nuisances et de mieux s'intégrer au quartier, le site pourrait, par exemple, accueillir des logements étudiants dans la partie centrale du site, de nouveaux développements résidentiels s'implantant aux franges. Il est proposé que la frange nord-ouest (rue F. Toussaint) retrouve son empreinte historique. Le futur projet devra :

- > valoriser le patrimoine existant (clos des mariés) ;
- > créer des liens visuels entre la rue F. Toussaint et le cœur du site ;
- > retrouver la typologie d'implantation historique : c'est-à-dire prolonger la typologie « en peigne » du clos des mariés et offrir une perspective rythmée depuis la rue.

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

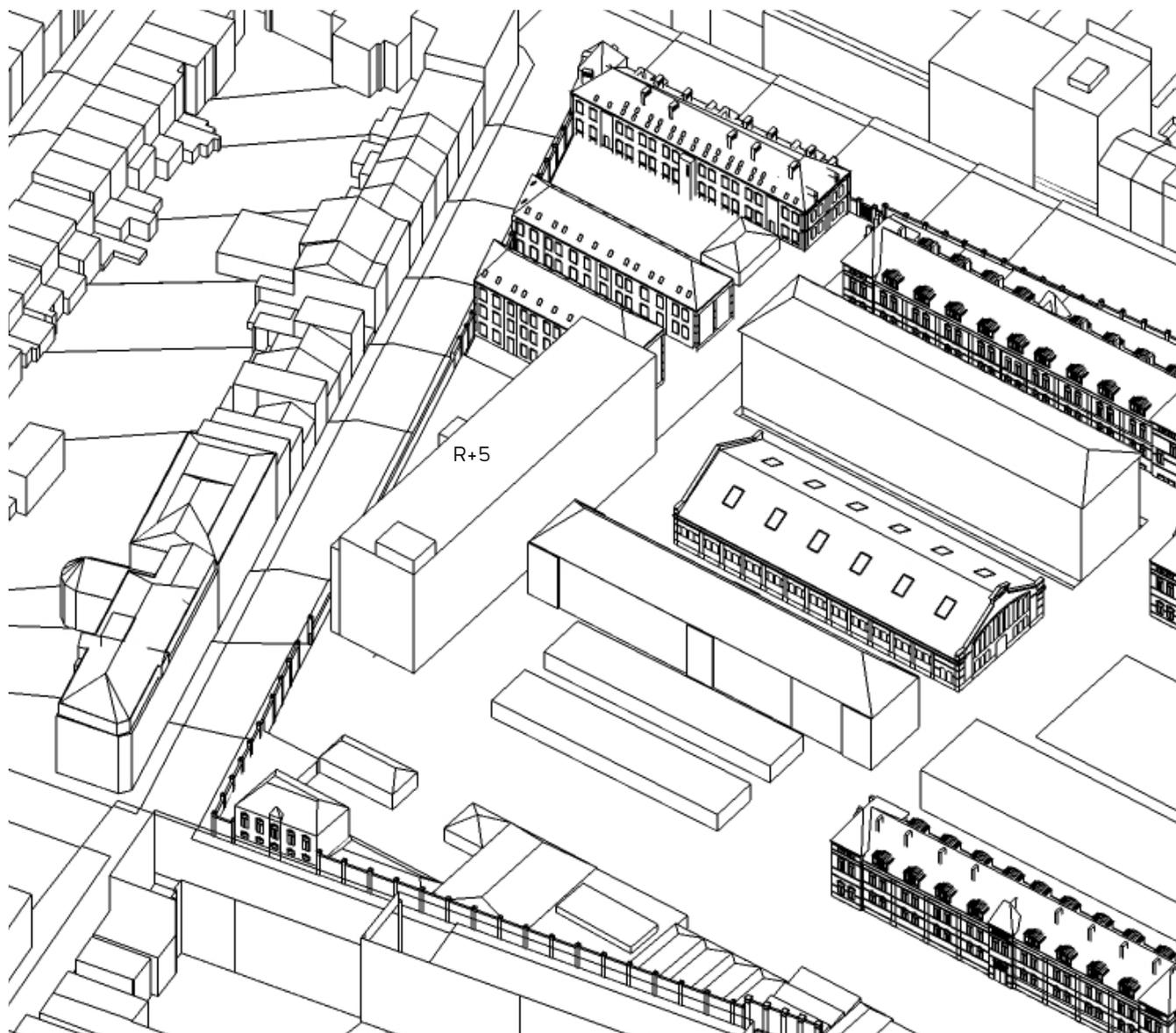




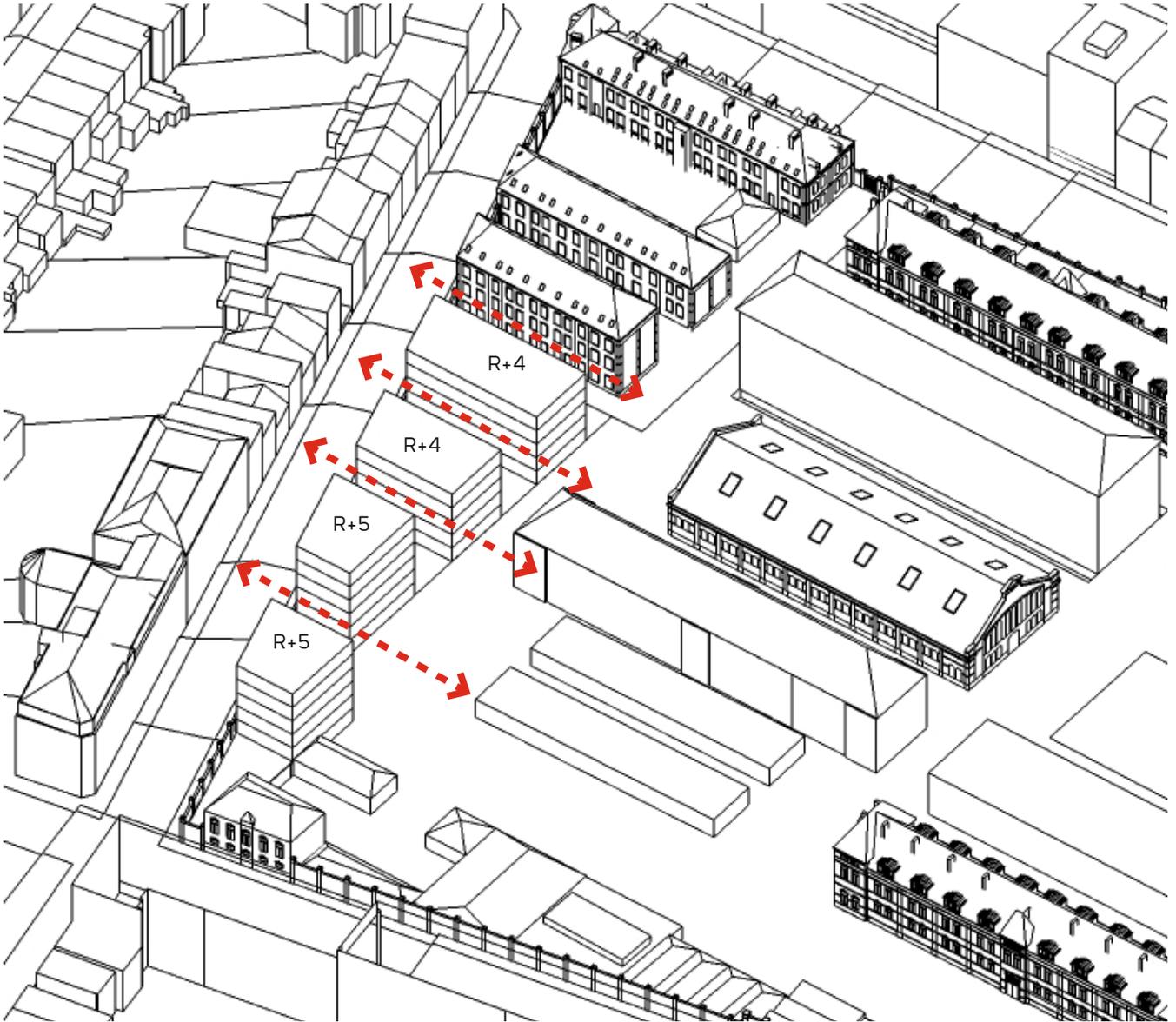
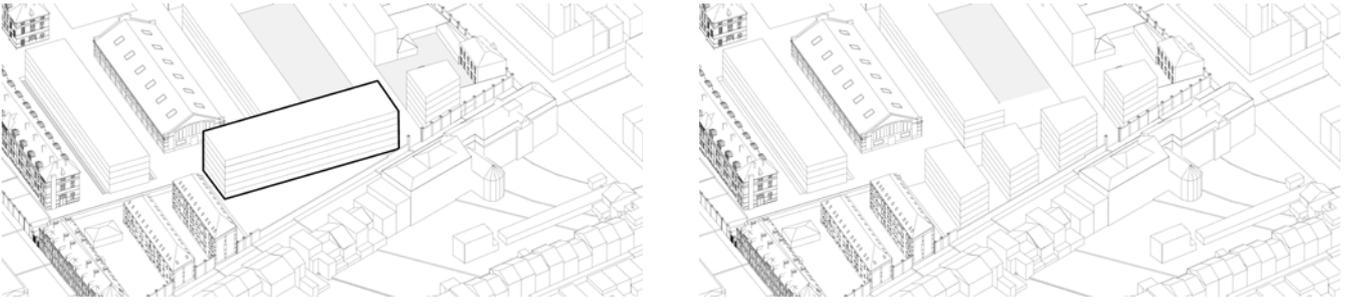
rue F. Toussaint



Intervention sur la frange nord-est (rue F. Toussaint)



Situation existante (bâtiment R)
Surface total bâtiment R = 7.875 m²



Principe de spatialisation de la frange (hauteurs maximales : de R+5 à R+4) dans l'esprit de la structure urbaine d'origine
 Surface totale des nouveaux bâtiments se substituant au bâtiment R = maximum 4.600 m²

Les zones d'habitation présentent des typologies d'habitation qualitative.

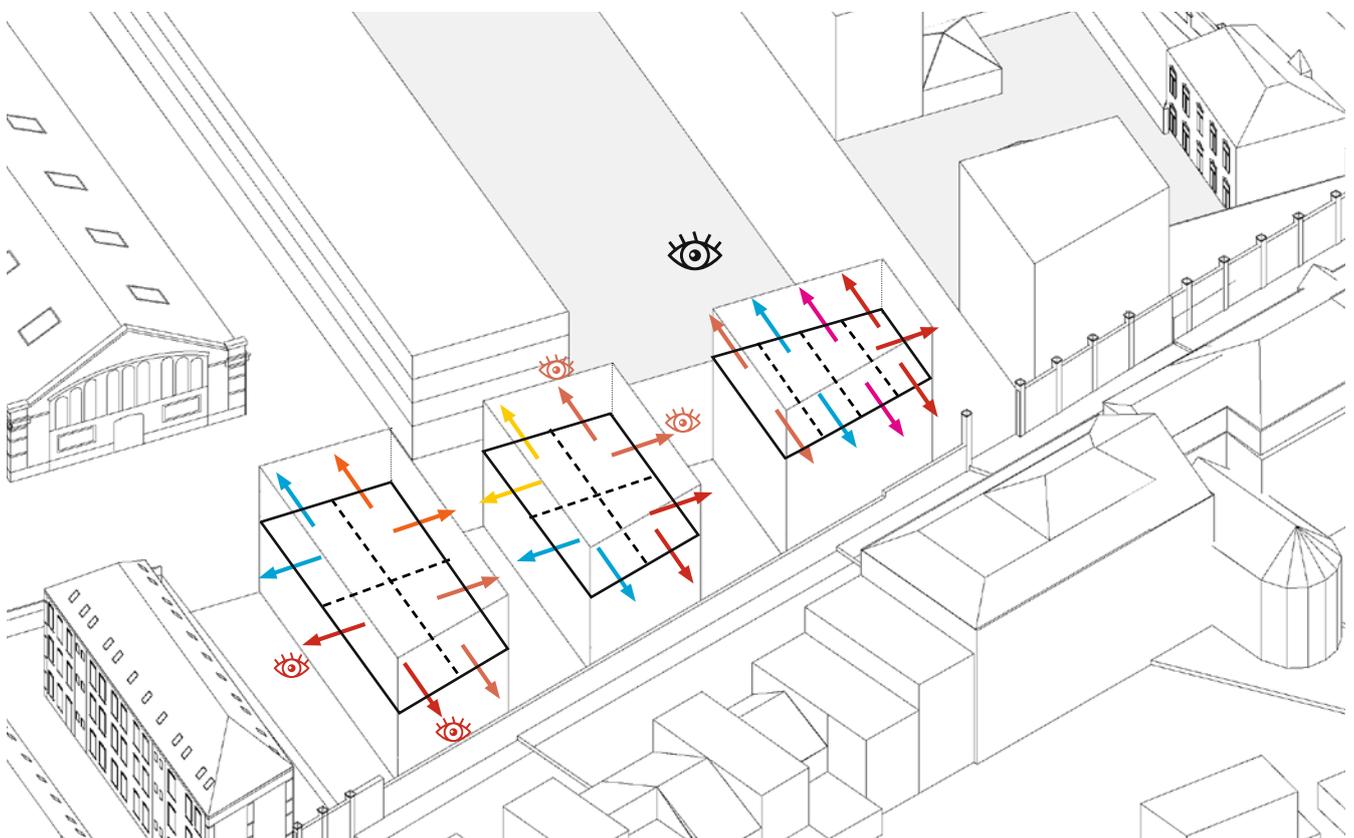
Les typologies seront investiguées dans le cadre du projet architectural. Quelques principes devront cependant guider le processus de conception pour tous les bâtiments neufs :

- > la distance entre les bâtiments et les volumétries tiendra compte du confort et de l'ensoleillement des espaces de vie ;
- > les logements auront une double orientation ;
- > l'utilisation des toitures à des fins de potagers, d'agriculture urbaine ou de végétalisation intensive est encouragée et maximisée.

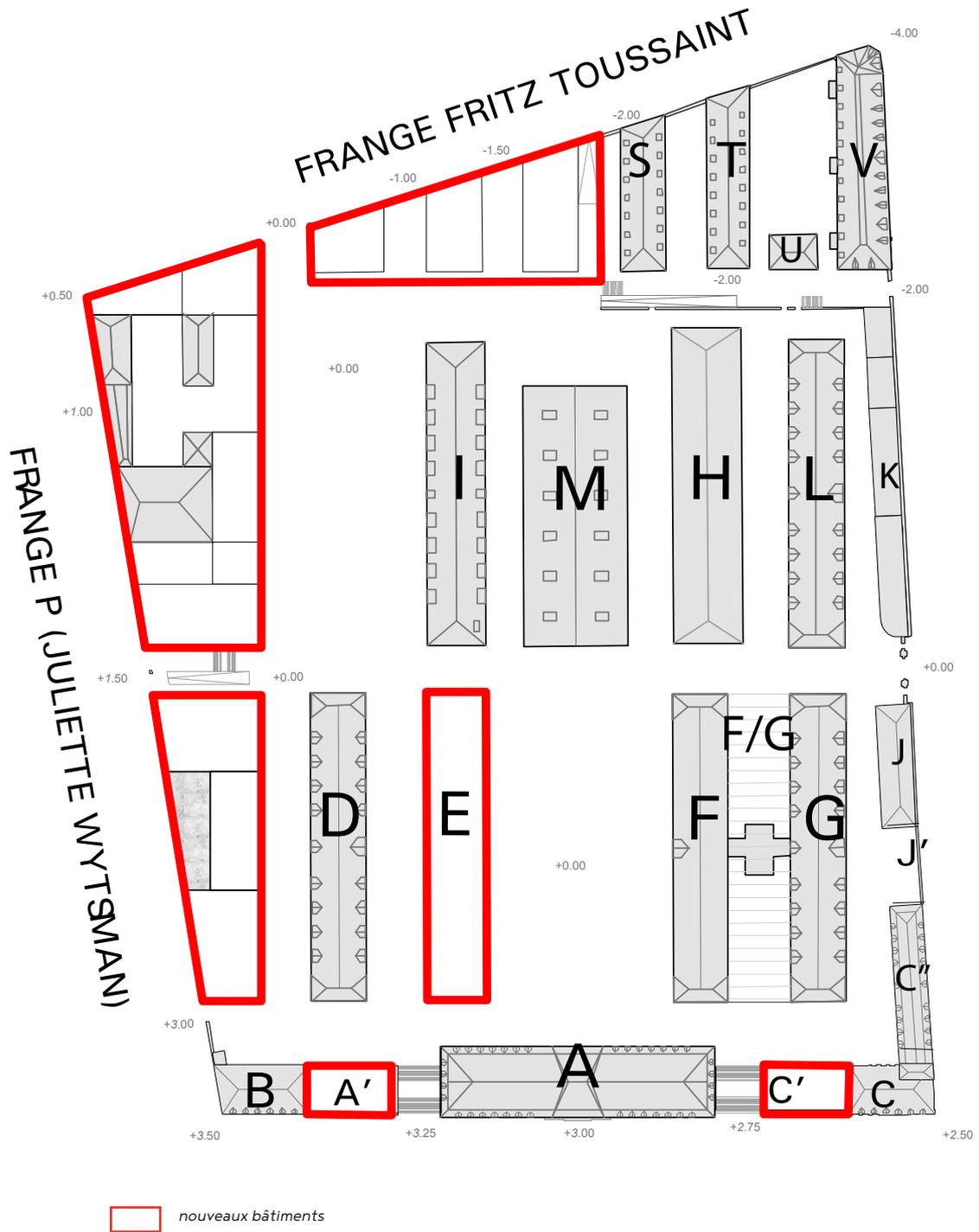
Les zones d'habitation comportent des aspects environnementaux.

Les principes suivant irrigueront la conception des bâtiments neufs :

- > le choix des matériaux garantit une haute performance technique et énergétique globale, tenant compte de leur capacité de réutilisation, de minimisation des impacts potentiels sur l'environnement et sur la santé ;
- > les bâtiments neufs utiliseront la solution la plus adaptée à une gestion optimale des eaux pluviales sur la parcelle. Un optimum entre rétention et réutilisation des eaux sera recherché via l'utilisation des toitures et espaces verts assurant le stockage et la récupération des eaux de toiture.



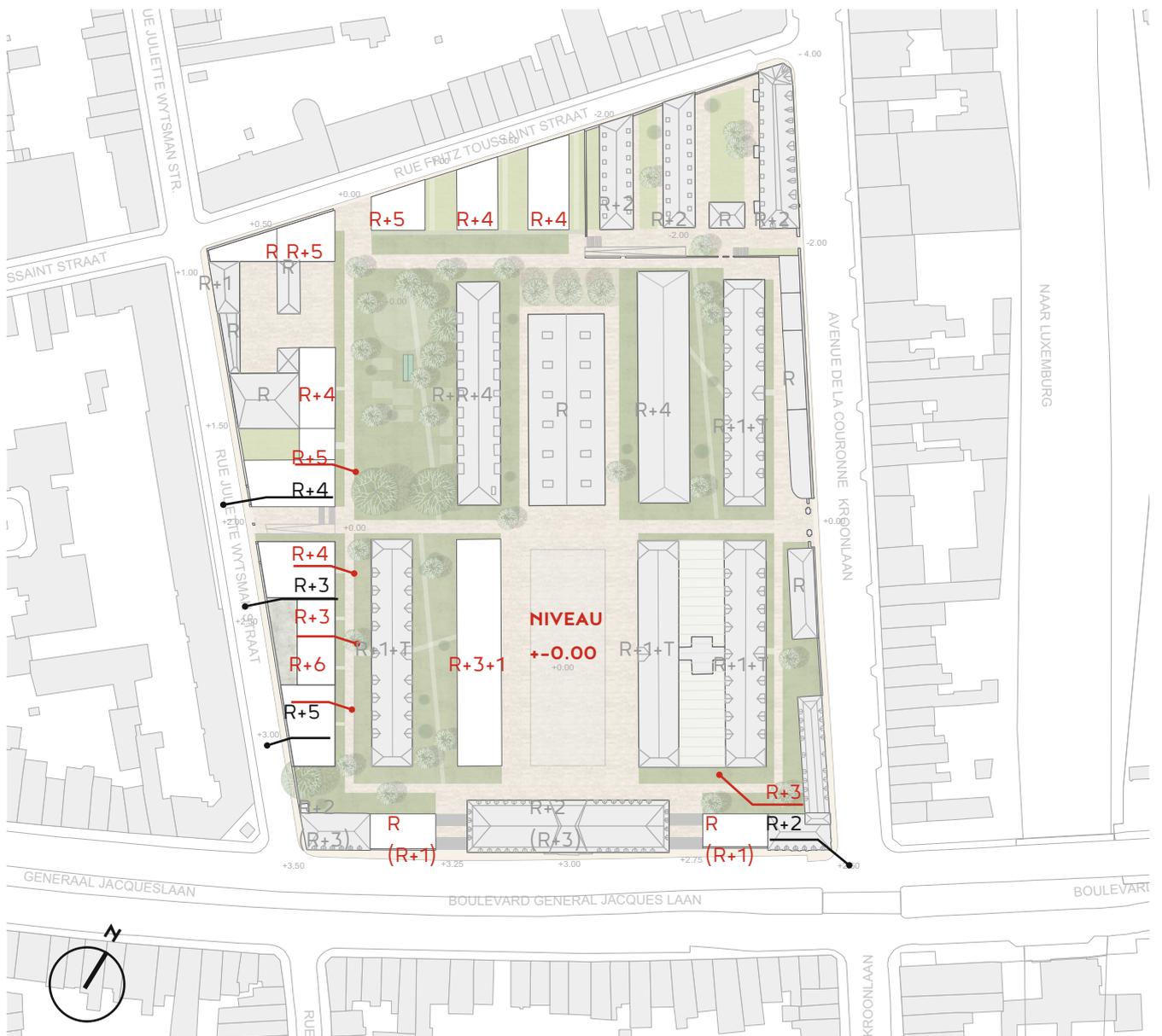
Exemple : vues (double orientation des logements à créer)



Scénario préférentiel



Possibilité d'implantation et de gabarits intégrant les principes énoncés



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

En rouge - bâtiments nouveaux (nombre de niveaux prévus - scénario préférentiel - intérieur du site)

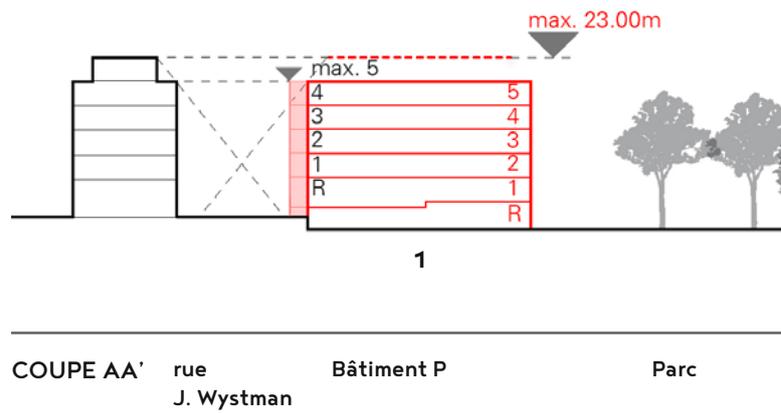
En noir - bâtiments nouveaux (nombre de niveaux prévus - scénario préférentiel - côté rue J. Wytzman)

En gris - bâtiments existants (nombre de niveaux prévus - scénario préférentiel - intérieur du site)

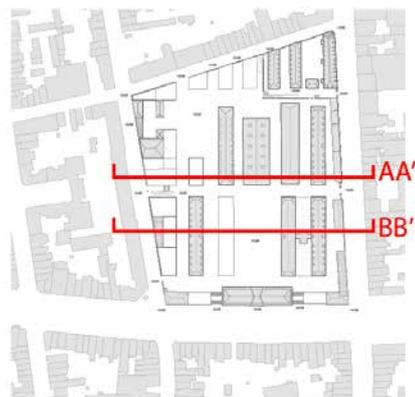
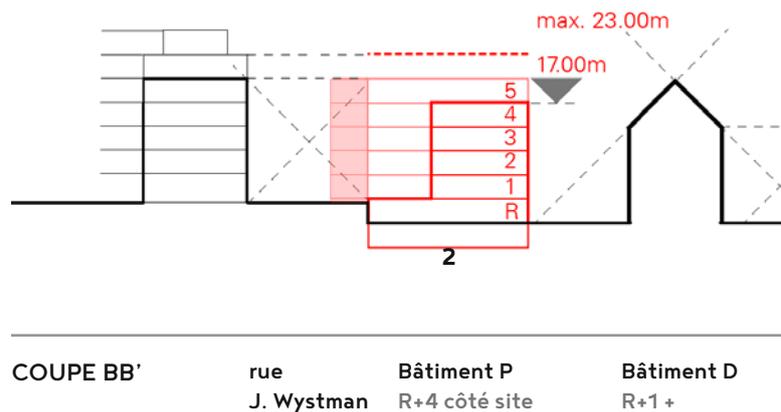
Possibilité d'implantation et de gabarits intégrant les principes énoncés

Scénario préférentiel- Gabarits

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

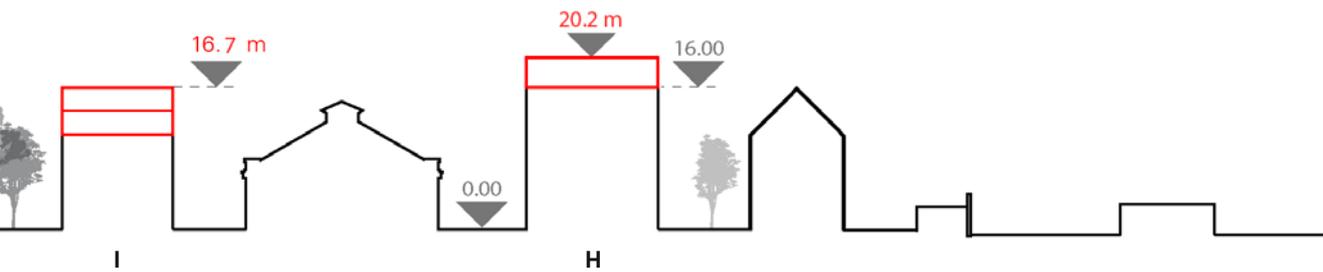


Coupe BB'- Exemple d'une relation harmonieuse avec les bâtiments situés en vis-à-vis. La flexibilité du plan d'aménagement permet la réalisation de profils variés à l'intérieur du volume capable.



En rouge = bâtiments nouveaux
En noir = bâtiments nouveaux
En gris = bâtiments existants

Possible reconstruction des bâtiments I et H



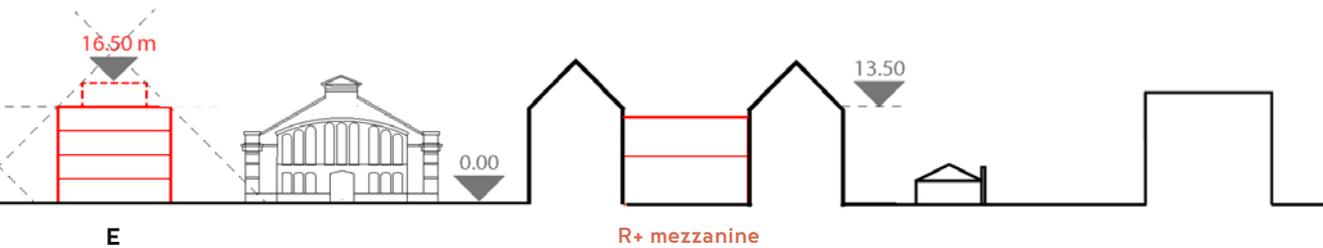
Bâtiment I
R+2 existant
+2 nouveaux
niveaux

Manège
R existant

Bâtiment H
R+3 existant
+ Transformation
étage sous
combles

Bâtiment L
R+1 + aménage-
ment sous comble
existant

av. de la
Couronne



Bâtiment E
R+3+
+étage en
retrait

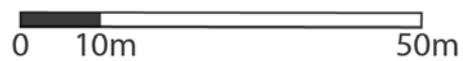
Manège
R existant

Bâtiment F
R+3+
+étage en
retrait

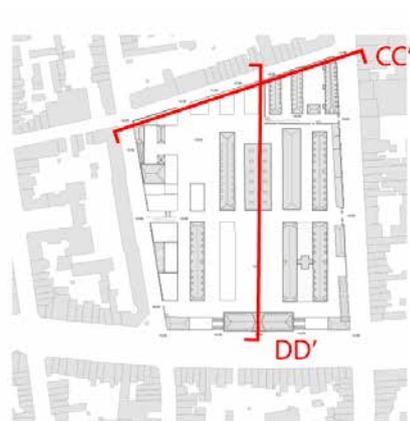
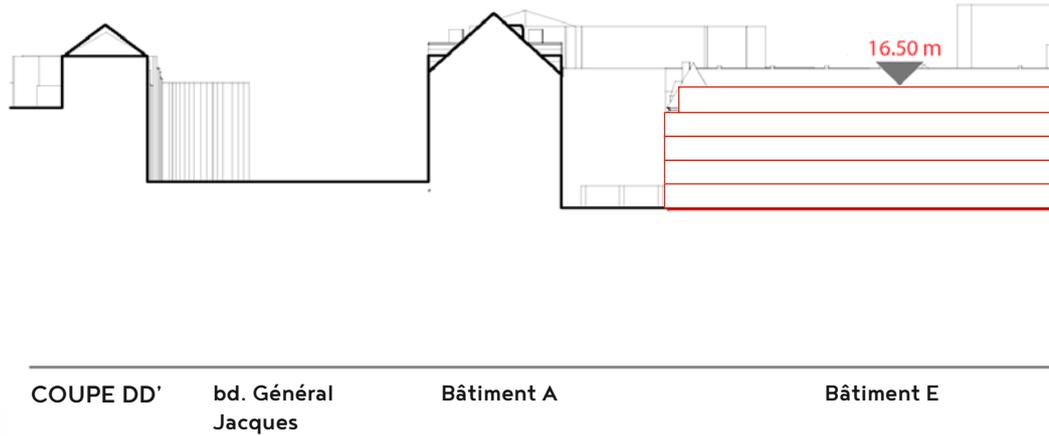
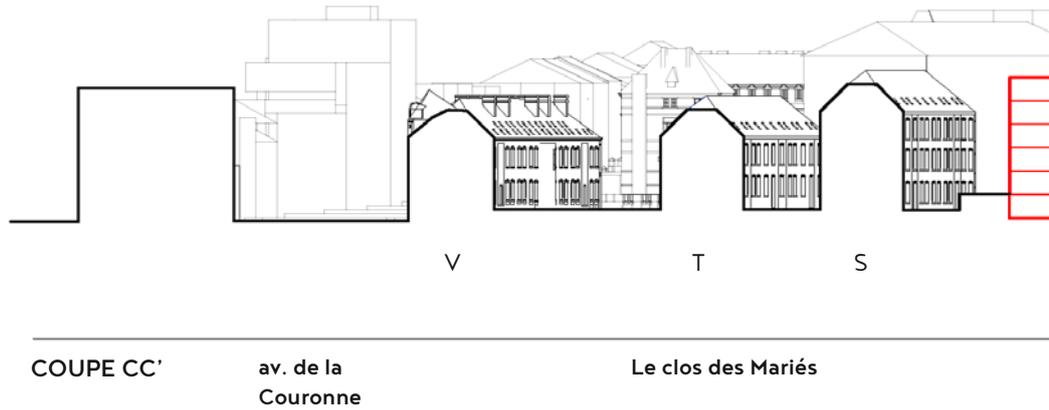
Bâtiment G
R+3+
+étage en
retrait

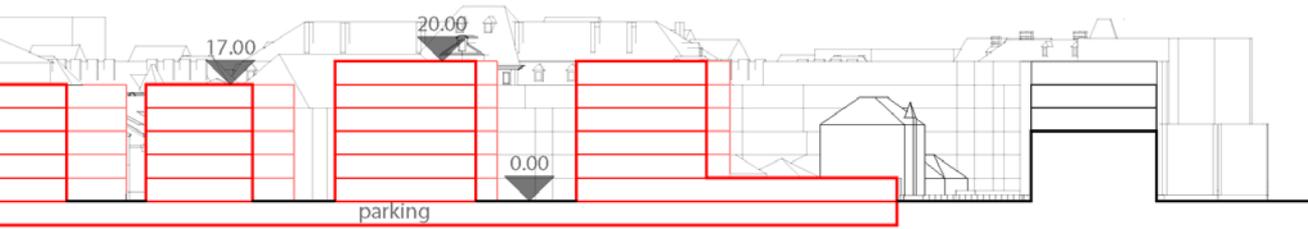
av. de la
Couronne

- coupe
- vue
- - - - - hauteur maximale



Scénario préférentiel – Gabarits

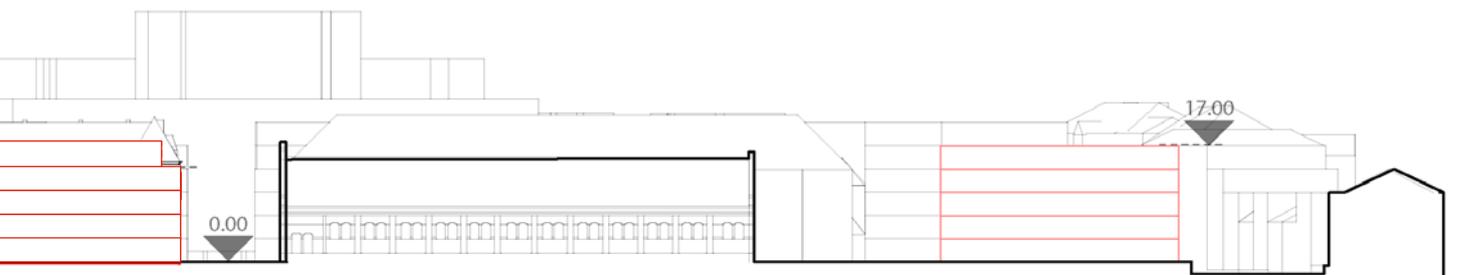




Entrée

rue
J. Wystman

Développement zones d'habitation (rue F. Toussaint)



M

Manège

Zone d'habitation

rue Fritz
Toussaint



Le volume capable représente 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. Wytsman.

La hauteur du volume est définie par le profil actuel des bâtiments rue J. Wytsman (R+6 étages – niveau de référence du site).

Outre le volume capable, les projets architecturaux :

- > intégreront des ouvertures et des zones de recul par rapport à la rue J. Wytsman ;
- > privilégieront une variation de hauteurs (cf. chapitre 6).

Remarque: Cette spatialisation prend en compte la préservation des bâtiments I et H qui présentent une qualité architecturale suffisante pour être reconvertis. Toutefois, leur démolition-reconstruction peut être envisagée.





1.2.3 DES ESPACES PUBLICS FÉDÉRATEURS

Complémentarité des principaux espaces publics

Le plan d'aménagement prévoit une végétalisation maximale des espaces ouverts dans le respect de l'existant. L'ambition est de pouvoir comparer l'ensemble des espaces ouverts à un parc habité et de concrétiser l'intention de faire du site des casernes un quartier exemplaire en matière d'écologie urbaine (biodiversité, hydrologie) et de développement durable.

Sont prévus deux espaces complémentaires et contrastés :

1. Le parvis : un rayonnement métropolitain

Le parvis, espace public central du site, deviendra l'espace fédérateur principal. Son traitement sera minéral dans le but de réserver cet espace à des événements ponctuels. Lieu « représentation » des casernes, il réunira la vie universitaire, la vie de quartier et les événements publics à rayonnement régional.

2. Le parc : un rayonnement local

Le parc sera majoritairement végétalisé et s'imposera comme un espace ouvert, fédérateur du quartier. À rayonnement local, il concentrera la vie de quartier en accueillant, par exemple, une plaine de jeux et des zones de détente.



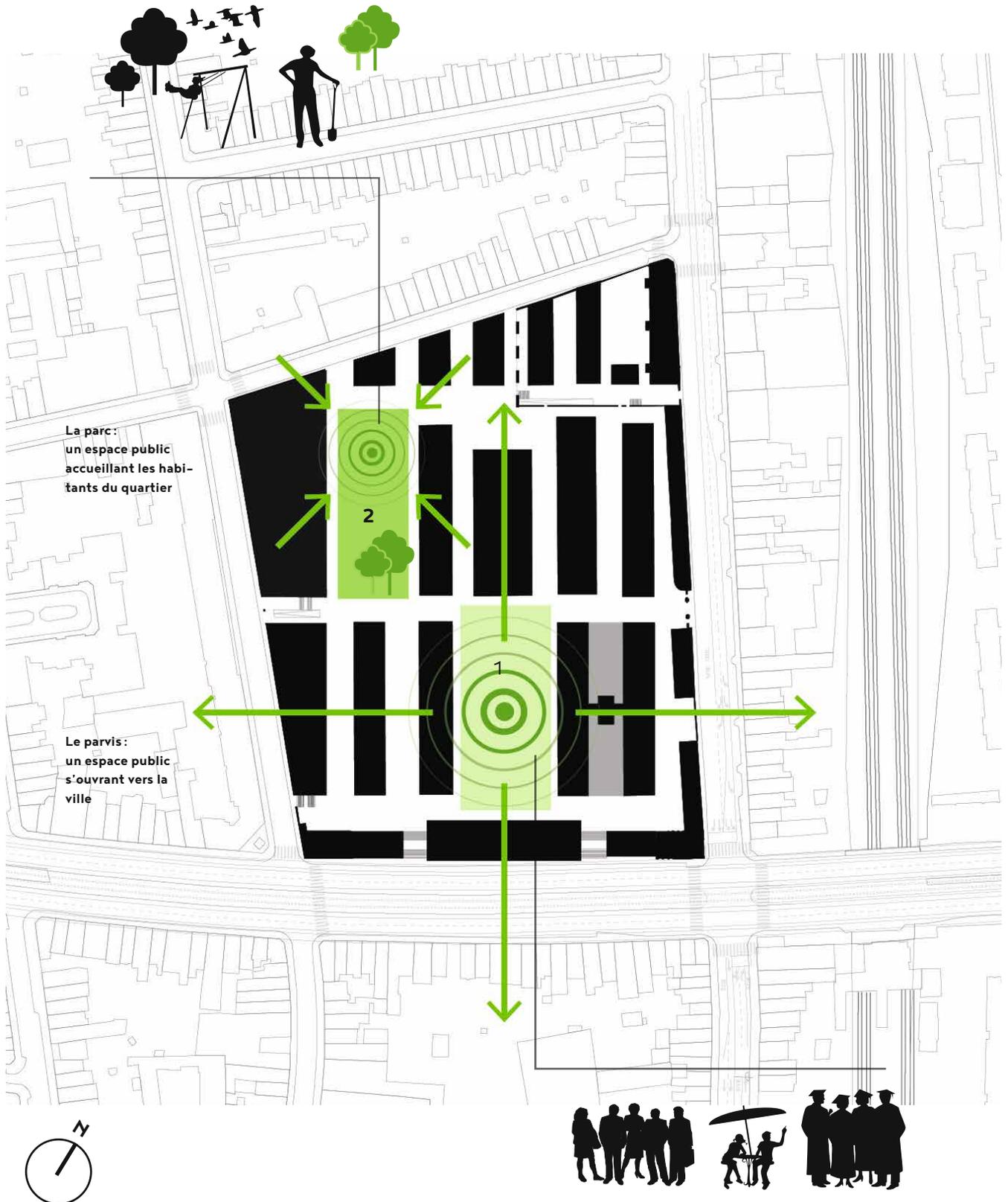
Le Parvis. Référence : le parvis de la gare Saint-Sauveur à Lille, France



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



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







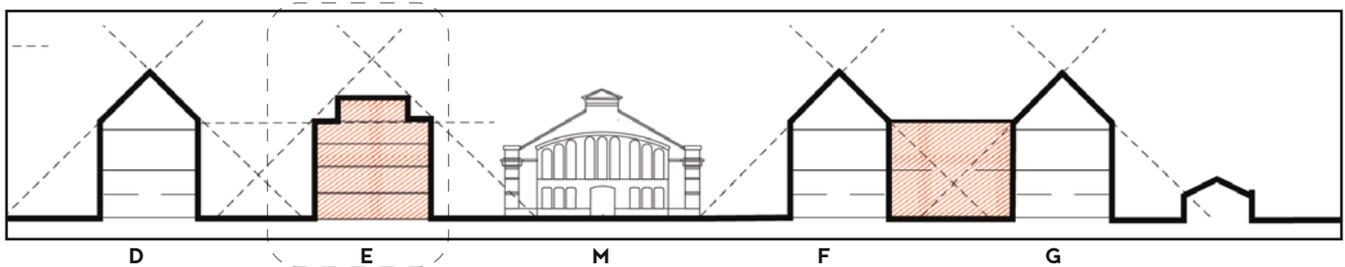
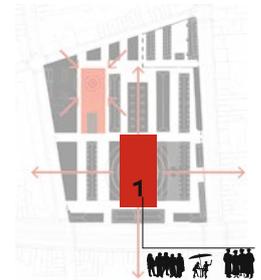




Le parvis – rapport entre bâtiments et espace public

Principes urbanistiques pour le bâtiment E :

Il s'agit d'encourager la relation entre le programme implanté au rez-de-chaussée (HORECA, commerce, services...) et le parvis. Le bâtiment E respectera l'environnement patrimonial et offrira des vues vers le bâtiment D depuis le parvis.



Gabarit

La hauteur de la façade est définie par celle des deux constructions historiques que sont les bâtiments F (de l'autre côté du parvis) et D.

De même, le profil du bâtiment s'accorde aux profils des bâtiments adjacents F et D. Une toiture plate demeure cependant autorisée en raison des caractéristiques du bâtiment E existant mais également de l'opportunité de ce type de toiture pour la gestion des eaux pluviales et pour l'agriculture urbaine.

Activation du rez-de-chaussée

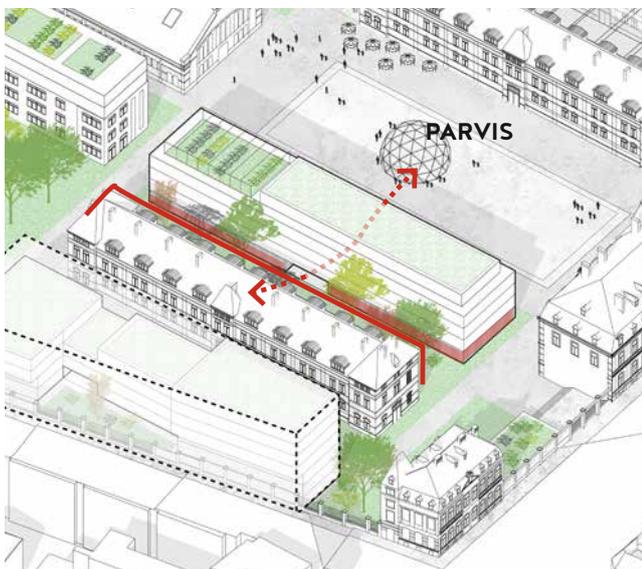
Le rez-de-chaussée sera activé par des programmes tels que de l'HORECA, des commerces de proximité ou des espaces communautaires pour les kots.

Des ouvertures généreuses dans la façade permettront une perméabilité visuelle à l'intérieur du bâtiment : ce rez-de-chaussée « actif » contribuera à la vie urbaine du site, à sa sécurité via le contrôle social qu'il amènera.

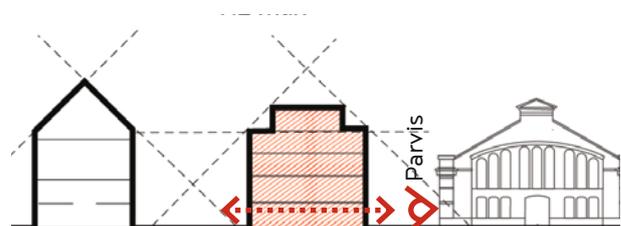
Activation de l'espace public

Les accès aux logements animeront aussi le parvis. Des percées permettront l'accès vers la cour centrale pour les résidents et amèneront une perméabilité visuelle avec le bâtiment D au caractère patrimonial.

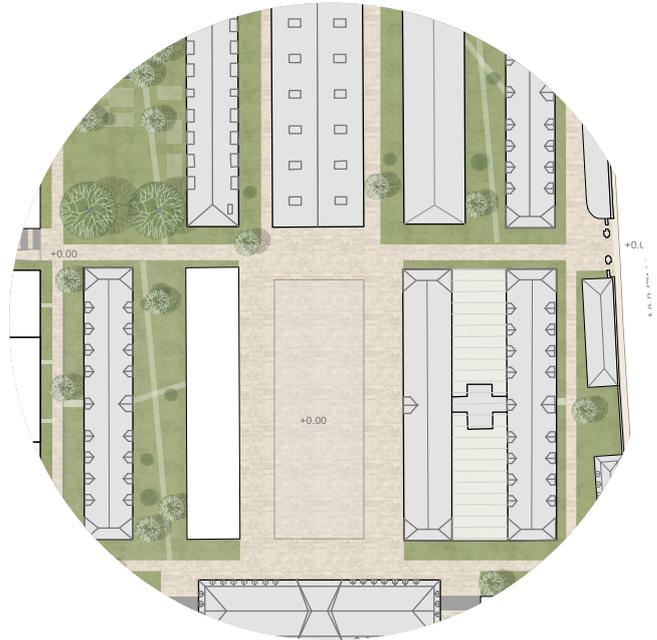
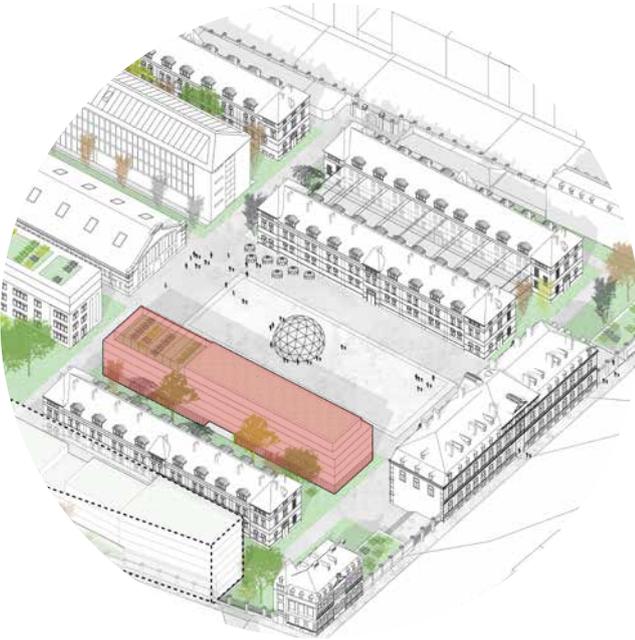
La transparence du rez-de-chaussée est nécessaire car elle prolongera visuellement l'espace vers le parvis et vice-versa.



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



Principe urbanistique / dessin à caractère indicatif



Spatialisation possible / volume capable

Références :



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



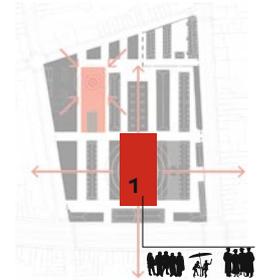
Activation de rez-de-chaussée (S333, Groningen)



Perméabilité visuelle (Atelier Zündel Cristea, Paris)



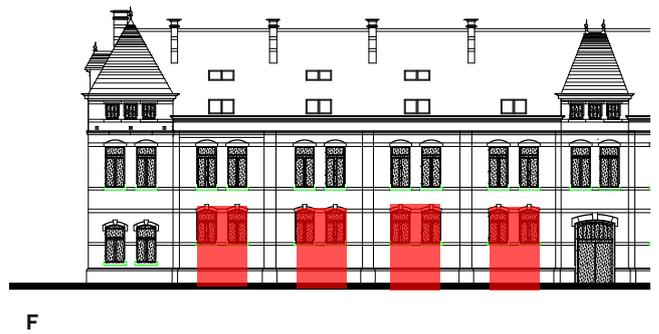
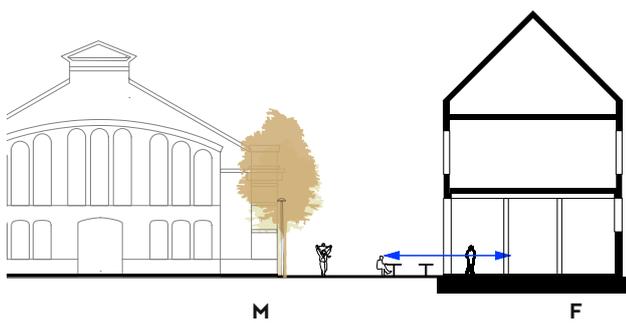
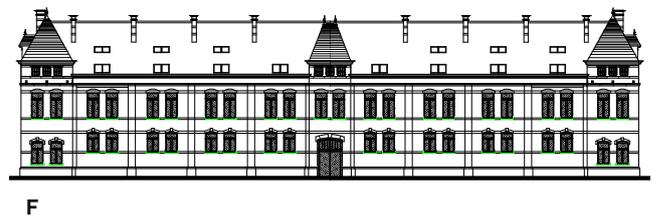
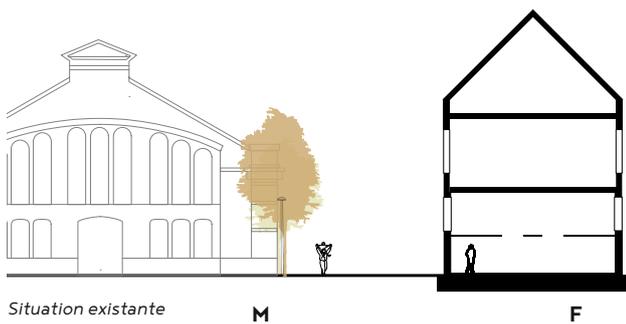
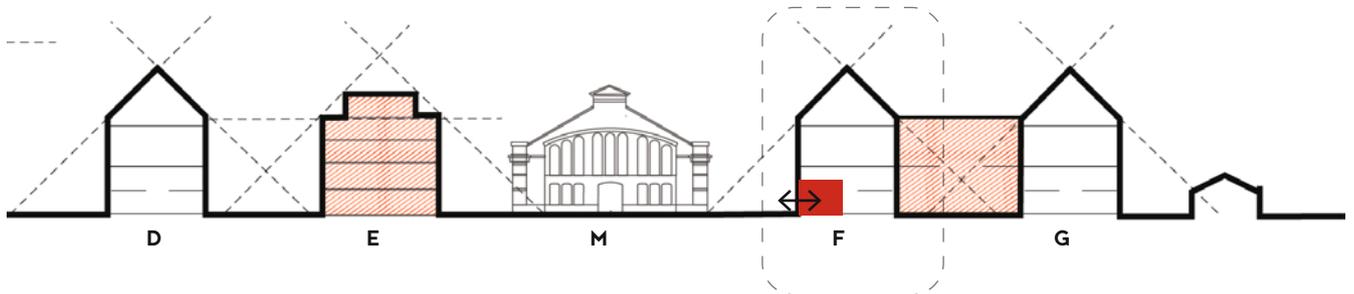
Perméabilité du rez-de-chaussée (Balk van Beel, Leuven)



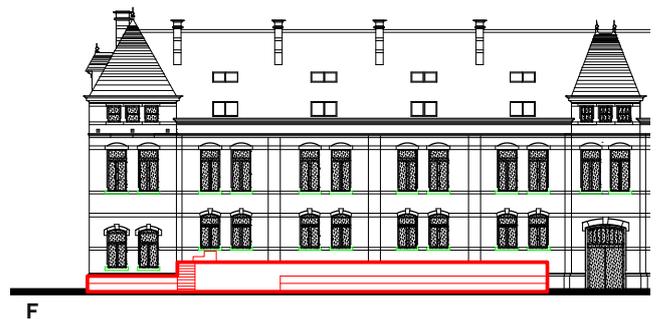
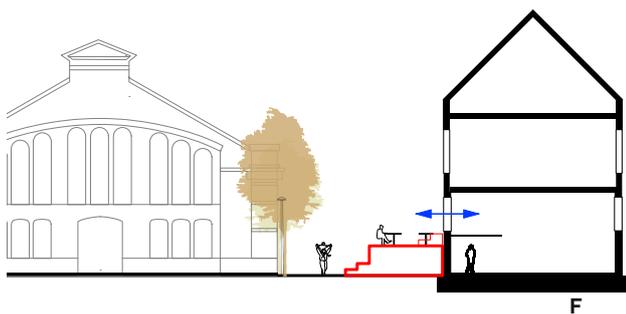
Principes urbanistiques pour le bâtiment F :

Le PAD casernes encourage la relation entre programme du rez-de-chaussée (HORECA, fablab...) et le parvis. Dans cette optique, le PAD vise à valoriser l'aspect patrimonial du bâtiment et ses anciennes fonctions, tout en permettant des interventions sur la façade (telles que

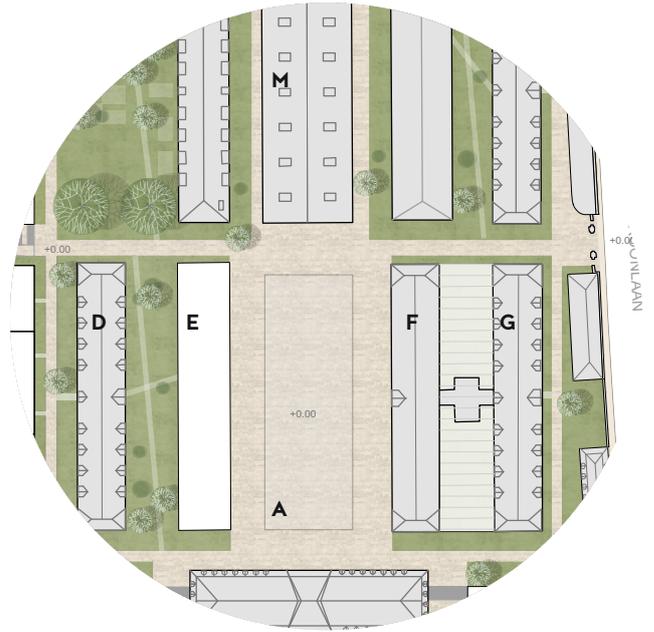
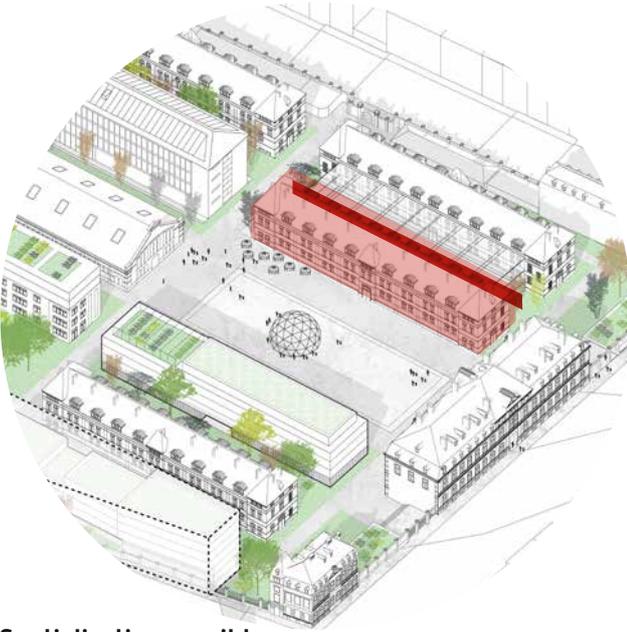
schématisées). Les ouvertures créées au rez-de-chaussée s'harmoniseront avec les grandes ouvertures de la façade du bâtiment A à proximité et permettront une relation entre le bâtiment F et le parvis.



Principe urbanistique / dessin à caractère indicatif. Possibilité d'intervention sur la façade du bâtiment F présentant un intérêt patrimonial



Principe urbanistique / dessin à caractère indicatif. Possibilité d'insérer une structure indépendante / amovible



Spatialisation possible



Situation existante



Ouvertures, interactions intérieur-extérieur (Jordi Garcés, Barcelona)



Casernes d'Ixelles



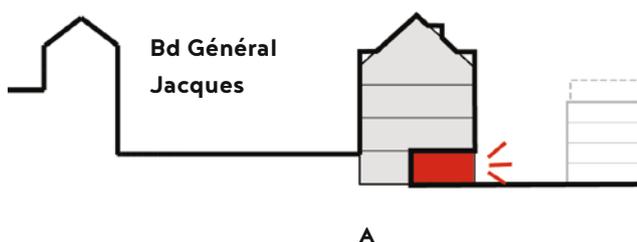
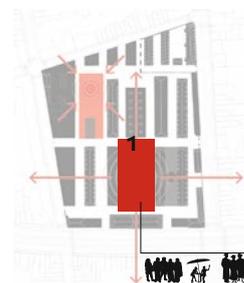
Structure indépendante activant le rez-de-chaussée (MuseumsQuartier Wien)



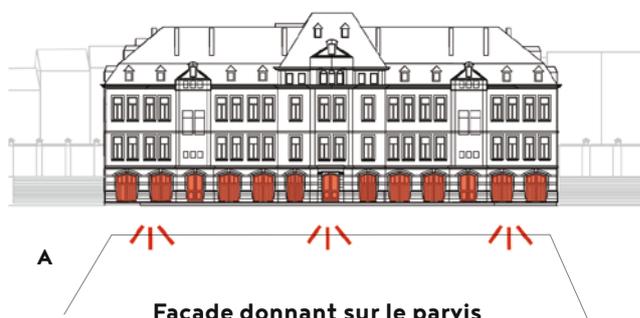
Structure indépendante activant le rez-de-chaussée, (MuseumsQuartier Wien)

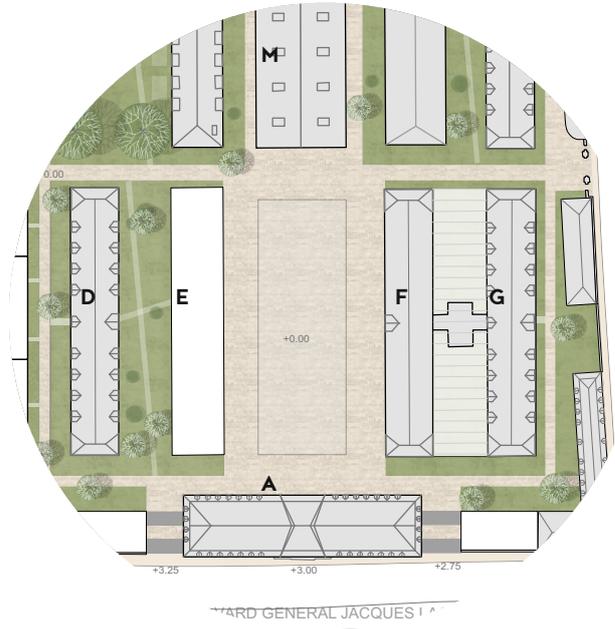
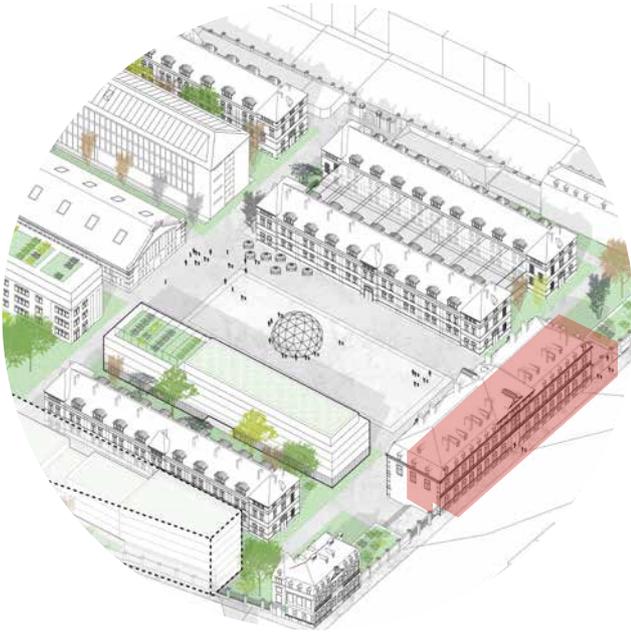
Principes urbanistiques pour le bâtiment A :

Le PAD casernes encourage la relation des rez-de-chaussée des bâtiments s'ouvrant sur le parvis, dont le bâtiment A. À cette fin, des programmes pouvant s'ouvrir vers l'espace public seront prévus, l'aspect patrimonial du bâtiment A sera préservé, le rez-de-chaussée donnant sur le parvis pourra fonctionner indépendamment des autres fonctions du bâtiment.



Aménagement du rez-de-chaussée





Spatialisation possible

Références :



Situation existante extérieure



Situation existante intérieure



Relation bâti-espace public (MuseumsQuartier Wien)



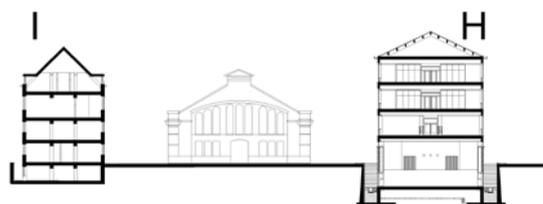
Relation bâti-espace public (MuseumsQuartier Wien)

Principes urbanistiques pour les bâtiments H et I :

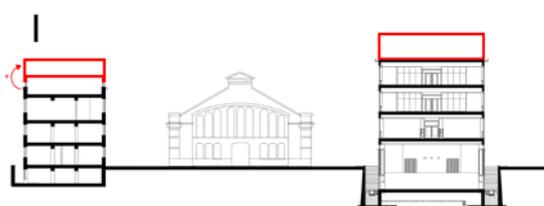
Situés d'un côté et de l'autre du manège, les bâtiments H et I ont une présence non négligeable par rapport au parvis. La proximité du bâtiment I par rapport au parc le rend stratégique. Dès lors, la relation de son rez-de-chaussée avec l'espace public devra être investiguée lors de l'élaboration du projet architectural. L'importance du bâtiment H est accentuée par la potentielle vocation de son rez-de-chaussée à devenir un espace dédié aux activités publiques (cf. programmation).

Plusieurs scénarios sont possibles pour ces bâtiments, notamment : l'aménagement des combles ou la démolition-reconstruction. Les hauteurs des bâtiments H et I pourront atteindre leurs hauteurs préexistantes respectives.

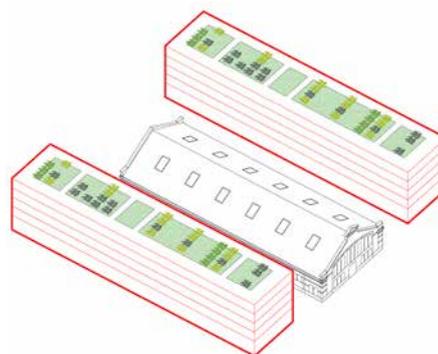
En fonction du programme, des variations volumétriques pourront être étudiées durant les projets d'architecture. Les toitures vertes, si possible sous forme d'agriculture urbaine, sont à privilégier.



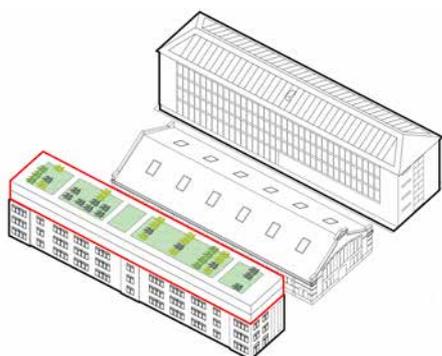
Bâtiments existants



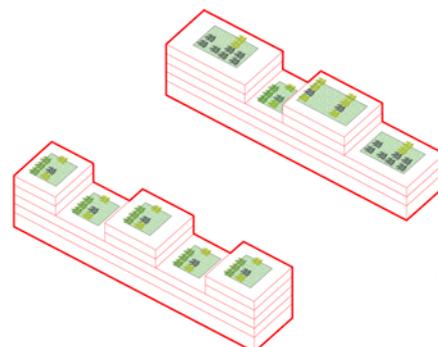
Bâtiments dont les combles sont réaménagés



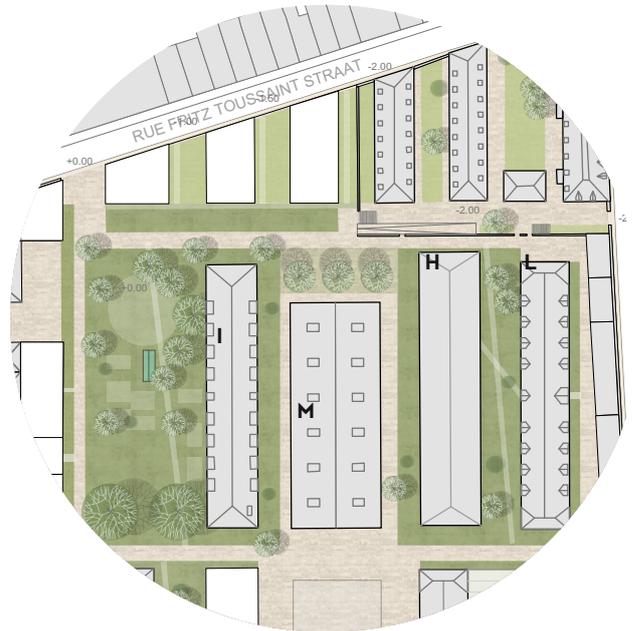
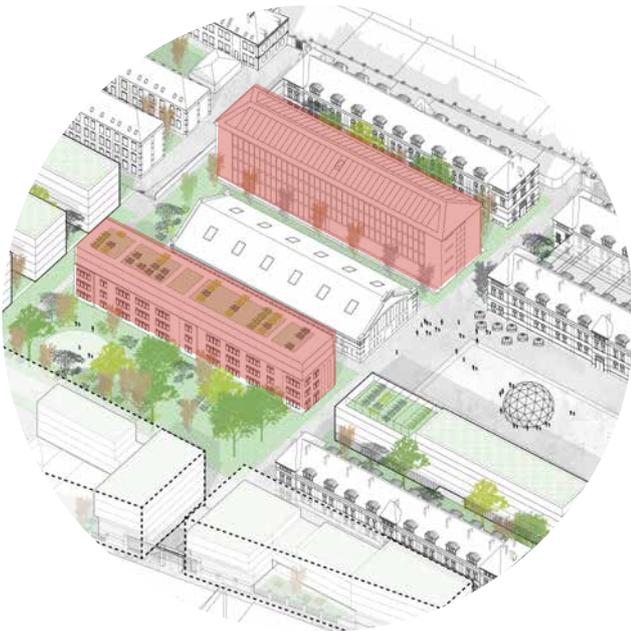
Variante, selon programmation



Variante, selon programmation



Variante, selon programmation



Spatialisation possible

Références :



Situation existante bâtiment I



Réhabilitation d'une ancienne prison Saint-Anne, Avignon



Augmentation des surfaces, Groen kwartier, Antwerpen



Réhabilitation d'une ancienne prison, Centre civil, Palencia

Statut des espaces ouverts

relation espaces publics / espaces privés

Le site est largement ouvert au public à l'exception de plusieurs espaces pouvant être privatisés (cf. schéma) :

- > À l'angle des rues J. Wytsman et F. Toussaint :
En fonction de sa destination finale (possible équipement telle qu'une crèche) et de la décision du maintien du bâtiment historique, cet espace pourrait être privatif (espace vert directement lié à l'équipement) ou rendu public. Dans ce cas, cet espace, s'ajoutant à l'enchaînement des espaces publics du site, pourrait matérialiser de manière conviviale l'entrée du site et guider vers le parc.
- > Rez-de-chaussée des bâtiments de logement (rue J. Wytsman et rue F. Toussaint) :
Ces espaces verts aux seront privatisés car ils présentent d'importantes différences de niveau avec la rue. Cette configuration les rend difficilement accessibles à tous et peu conviviaux (accès physique, contrôle social). Leur gestion par les futures copropriétés de logements renforce leur attrait dans la mesure où les logements seront dotés de jardins privatifs collectifs.

Les autres espaces ouverts sont publics au sens de l'accessibilité sans préjuger de leur domanialité ou gestion effective. Ces dernières dépendront de l'opérationnalisation du PAD et du transfert de propriété, non encore définis.



-  *Espace public*
-  *Espace privé (usage collectif)*
-  *Espace privatif (usage par un éventuel équipement)*



Illustration : espace privatif d'un possible équipement

Principes d'aménagement de l'espace public

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

Le parvis

Le parvis, place centrale, catalyseur des activités publiques portera la marque de l'ambiance militaire du quartier. Fortement minéralisé, il contrastera avec le reste du site intensivement végétal. (point 1)

Aujourd'hui, le parvis est aménagé en une zone d'exercice et couvert de gravier. Il est entouré d'une zone large circulante en pavé en dessinant les contours rectangulaires.

Ces contours seront repris dans le dessin d'aménagement. Les eaux pluviales seront traitées à même le parvis : certaines zones pourront servir pour la rétention et l'évaporation. La zone d'exercice sera traitée en gravier stabilisé et sera perméable. La finition permettra l'installation des activités temporaires (extension du marché et autres activités de la halle alimentaire, organisation de spectacles, etc.).

Le parc

D'ambiance opposée, le parc sera aménagé pour le quartier et favorisera une végétation extensive (point 2).

Y seront favorisés :

- > la plantation d'arbres à haute tige ;
- > la diversité d'essences locales résistantes ;
- > l'aménagement aléatoire contrastant avec la structure rigide de l'ancienne caserne ;
- > les allées qui se dessinent dans un espace fort végétalisé.

La gestion des eaux sur le site :

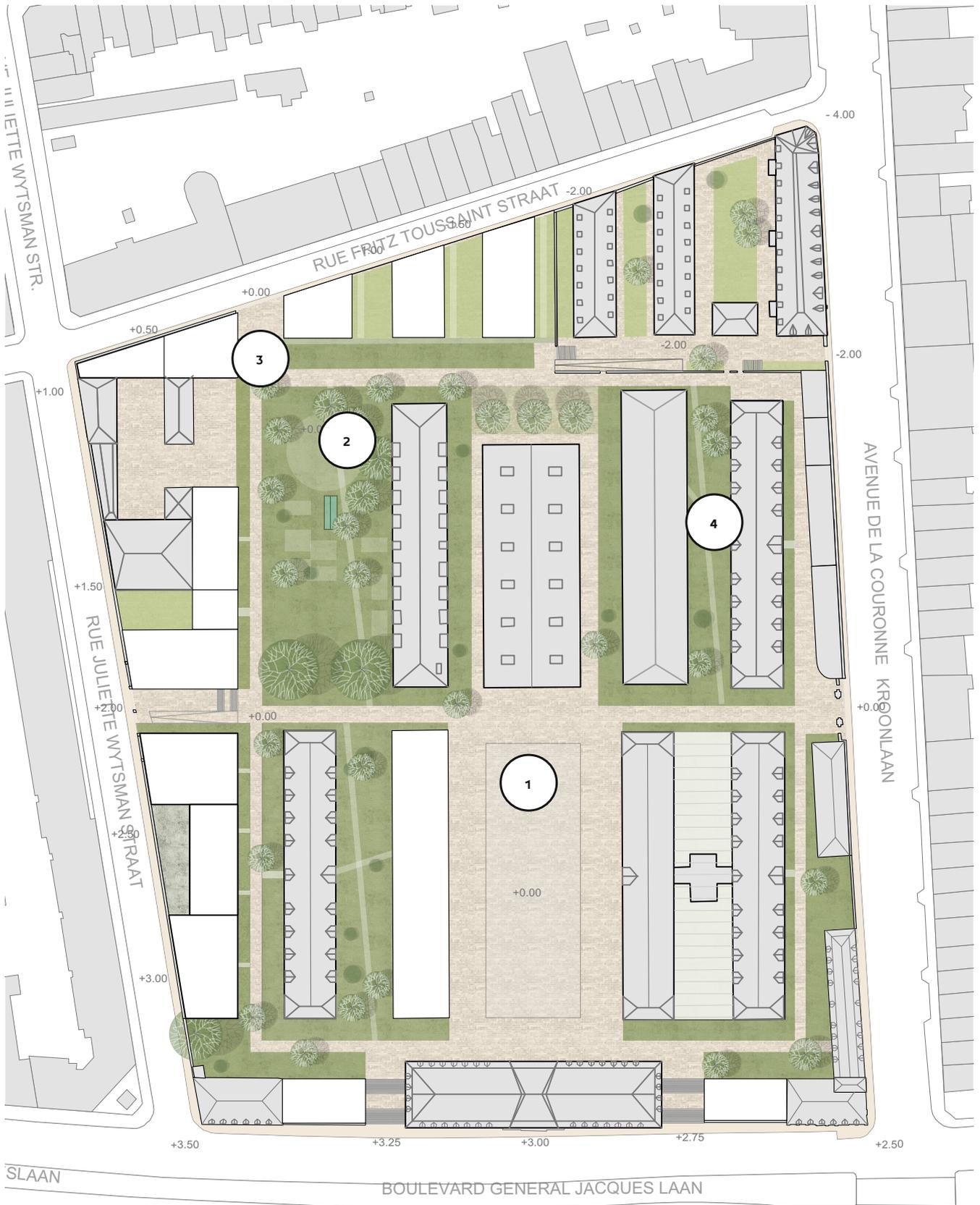
Considérant la situation topographique du site mais également les opportunités qui découlent d'un montage de projet concerté, le site sera muni d'un plan cohérent de gestion des eaux intégrant aussi des solutions au niveau des bâtiments. La conception mettra en avant les principes de gestion intégrée des eaux pluviales, à savoir :

- > collecte des eaux de pluie ;
- > réutilisation des eaux pluviales ;
- > infiltration et évapo-transpiration. Des mesures telles que la phyto-épuration seront privilégiées. Tout espace public participera au réapprovisionnement des nappes phréatiques et à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
- > temporisation (renvoi à débit régulé vers le réseau) ;
- > séparation des eaux grises et des eaux claires.

Le parvis est perméable et sert de zone de rétention à ciel ouvert collectant les eaux pluviales de la zone y compris des bâtiments adjacents. Le parvis organise le stockage et l'infiltration temporisée des eaux pluviales.

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 collectant les eaux pluviales de la zone et assurant leur infiltration temporisée.

Les voiries et les voies de communication sont réalisées avec des revêtements et des fondations drainantes. Dans une ambition de circularité, la réutilisation sur place des matériaux existants est privilégiée.





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



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



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



1 Le Parvis. Référence : Place Major, Vic, ES



3 Les cheminements. Référence : allées du Groen kwartier, Anvers, BE



4 Passage entre bâtiments. Référence : zone résidentielle, Berlin, DE (Zanderroth Architekten)

1.2.4 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 les principes fondateurs du projet :

- > Une dimension « cité internationale », offrant des logements à destination des chercheurs en mission longue dans les universités bruxelloises adapté à leurs besoins spécifiques (espace de travail et d'échanges,...), susceptibles d'être exploités en fonction hôtelière. Un lieu d'accueil des étudiants, chercheurs et doctorants étrangers dispensera une assistance. Les logements étudiants (kots) prévus sur le site seront prioritairement dédiés à ces étudiants. Le bâtiment H pourrait accueillir un équipement public, telle qu'une bibliothèque internationale. Un tel équipement inexistant à Bruxelles, conforterait le caractère cosmopolite de la Région.
- > L'ouverture de l'université sur son environnement, sur la ville et la mixité des équipements à vocation de quartier ou régionale. La halle alimentaire ouverte au grand public orientera son offre sur l'alimentation durable (bâtiment M), l'auditorium existant dans le sous-sol du bâtiment H pourra offrir un programme de cinéma / spectacle. L'usage public de ce bâtiment pourrait également être intensifié en accueillant d'autres fonctions comme par exemple des salles de réunion, un espace de conférences, etc. Un centre d'interprétation sur le développement durable prendra place dans le bâtiment principal à front du boulevard Général Jacques et vulgarisera les recherches universitaires récentes 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 numérique et un Fablab commun aux deux universités.
- > un équipement public à rayonnement local est à privilégier à l'angle des rues J. Wytsman et F. Toussaint. Sa nature exacte n'est pas définie et pourrait accueillir une crèche, une salle de quartier polyvalente, des espaces destinés aux professionnels de la santé et, à l'étage, des logements adaptés aux personnes âgées etc.

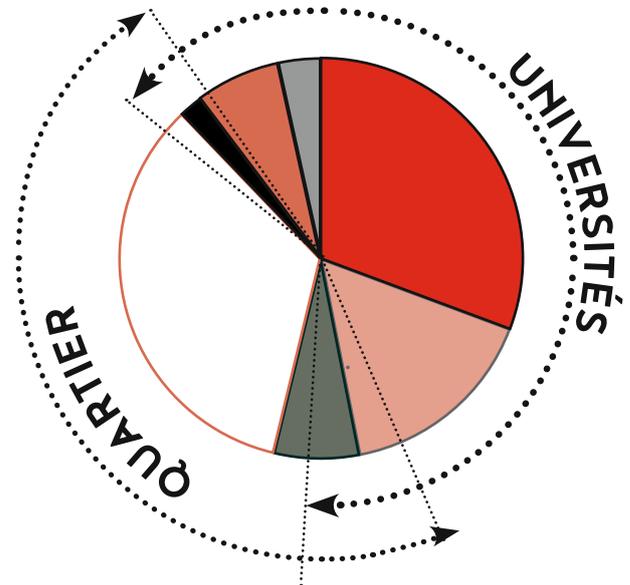
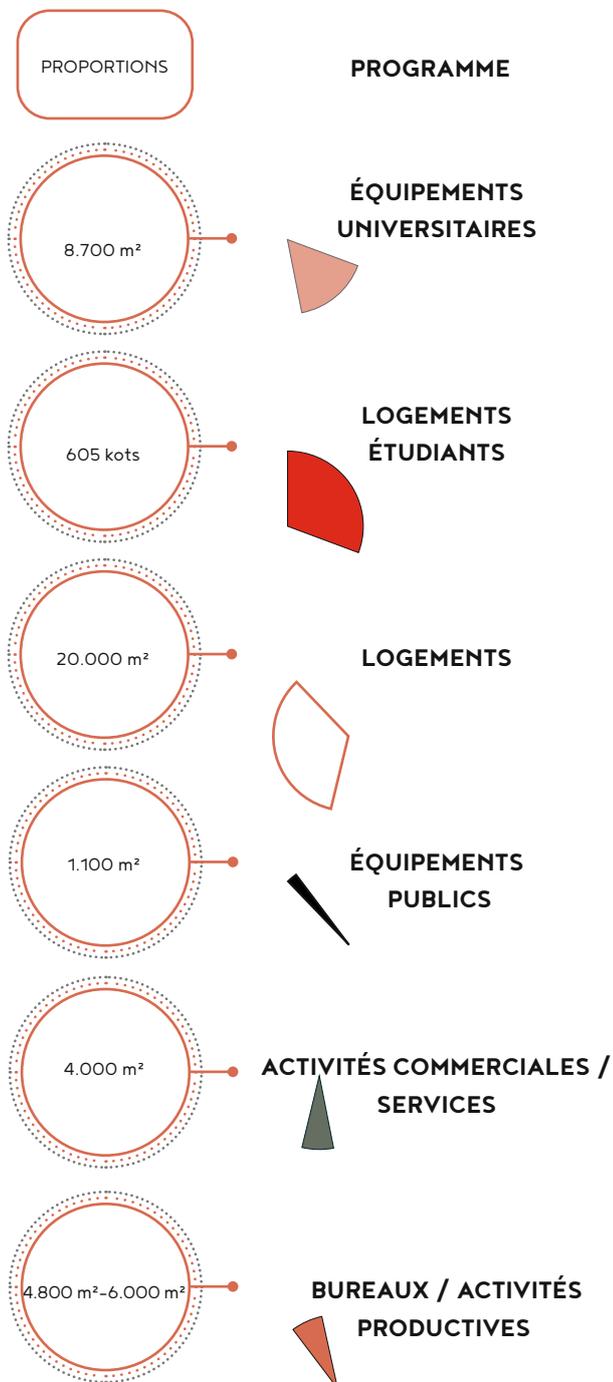
D'autres équipements publics à rayonnement local pourraient être envisagés sous réserve d'analyse du contexte, du foncier disponible et de leur compatibilité avec les autres fonctions présentes :

- > école fondamentale en fonction des carences constatées dans le quartier ;
- > espaces de jeux et/ou de sport ;
- > infrastructures pour personnes âgées ;
- > équipement culturel et/ou international ;
- > équipement sanitaire et/ou social.

Hormis l'incubateur et le Fablab, les différents équipements universitaires mentionnés font l'objet d'un subside FEDER pour la période de programmation 2014-2023.

Outre ces équipements et logements à vocation universitaire, et outre ces équipements publics et les espaces publics, l'implantation de 20.000m² de logements complètera la programmation du site et contribuera à créer un véritable quartier mixte.

Estimation des proportions envisageables



La programmation se caractérise par une mixité programmatique notamment grâce au potentiel partage de fonctions universitaires, d'équipements publics et de commerces. Seront notamment communs :

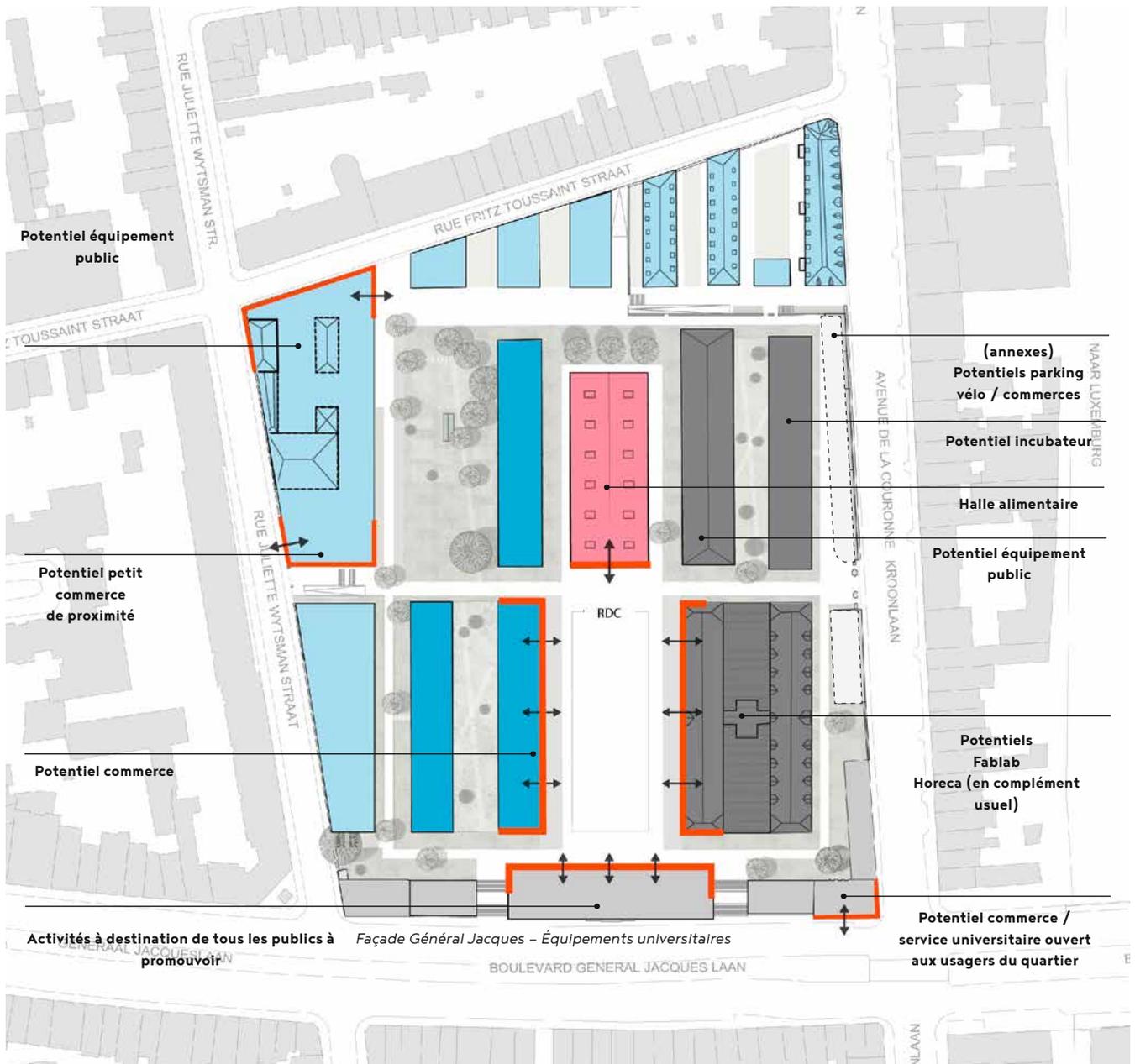
- > le Fablab ;
- > la halle alimentaire ;
- > le centre d'interprétation ;
- > les commerces et
- > les espaces publics.

Rapport P/S du site = 61.000 m² / 39.000 m² = 1,56

Rapport Logement/ha = 210

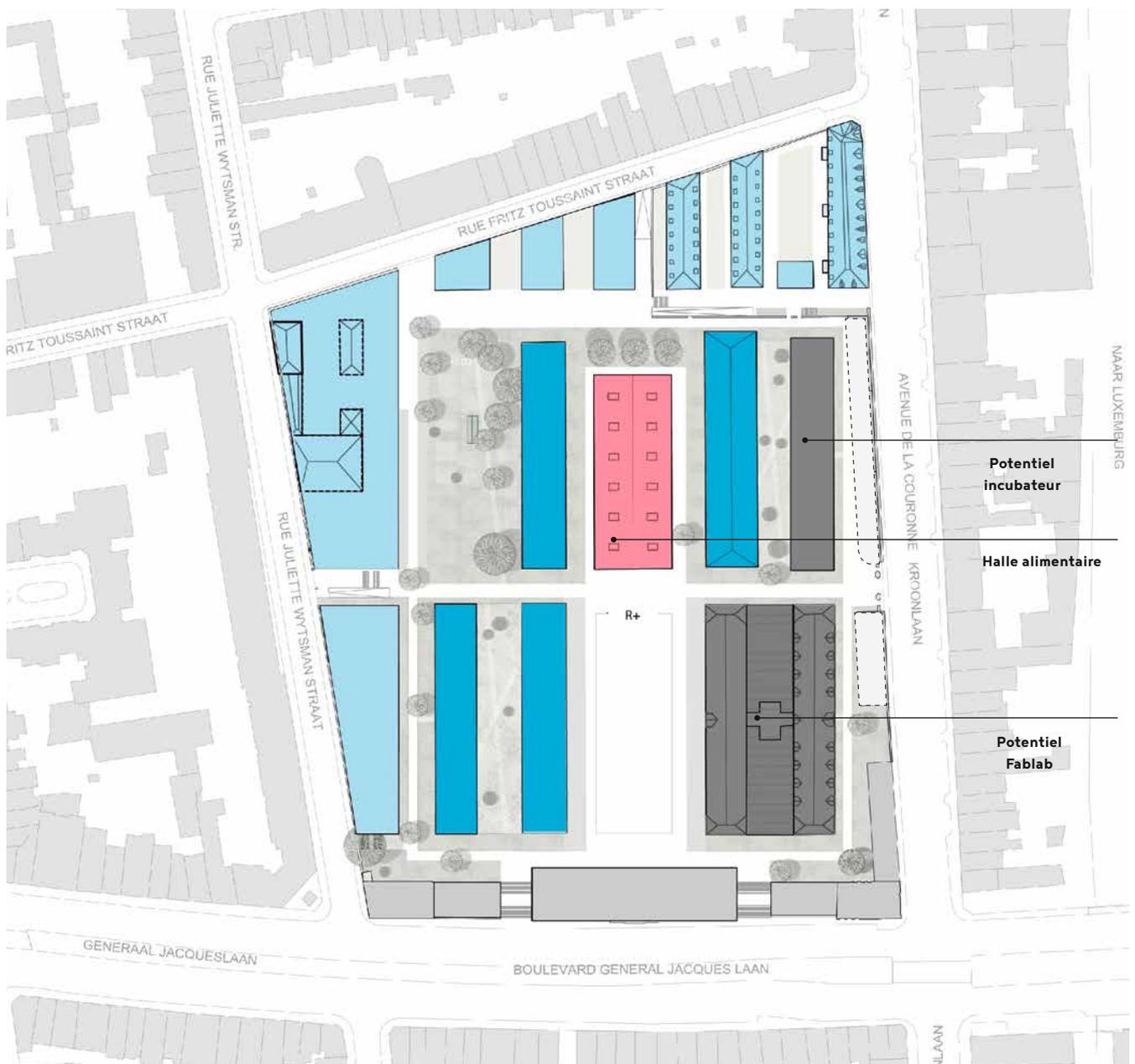
Programmation

Simulation / Spatialisation du programme (rez-de-chaussée)



- Logement familial / logement étudiant (kot)
- Commerce / Équipement
- Fonctions liés aux activités universitaires avec ouverture au public
- Équipements universitaires (potentielles activités ouvertes au public)
- Rez-de-chaussée activé : commerces, horeca, services ouverts au public, équipement

Simulation / Spatialisation du programme (étages)



- Logement familial / logement étudiant
- Commerce / Équipement
- Fonctions liés aux activités universitaires avec ouverture au public
- Équipements universitaires

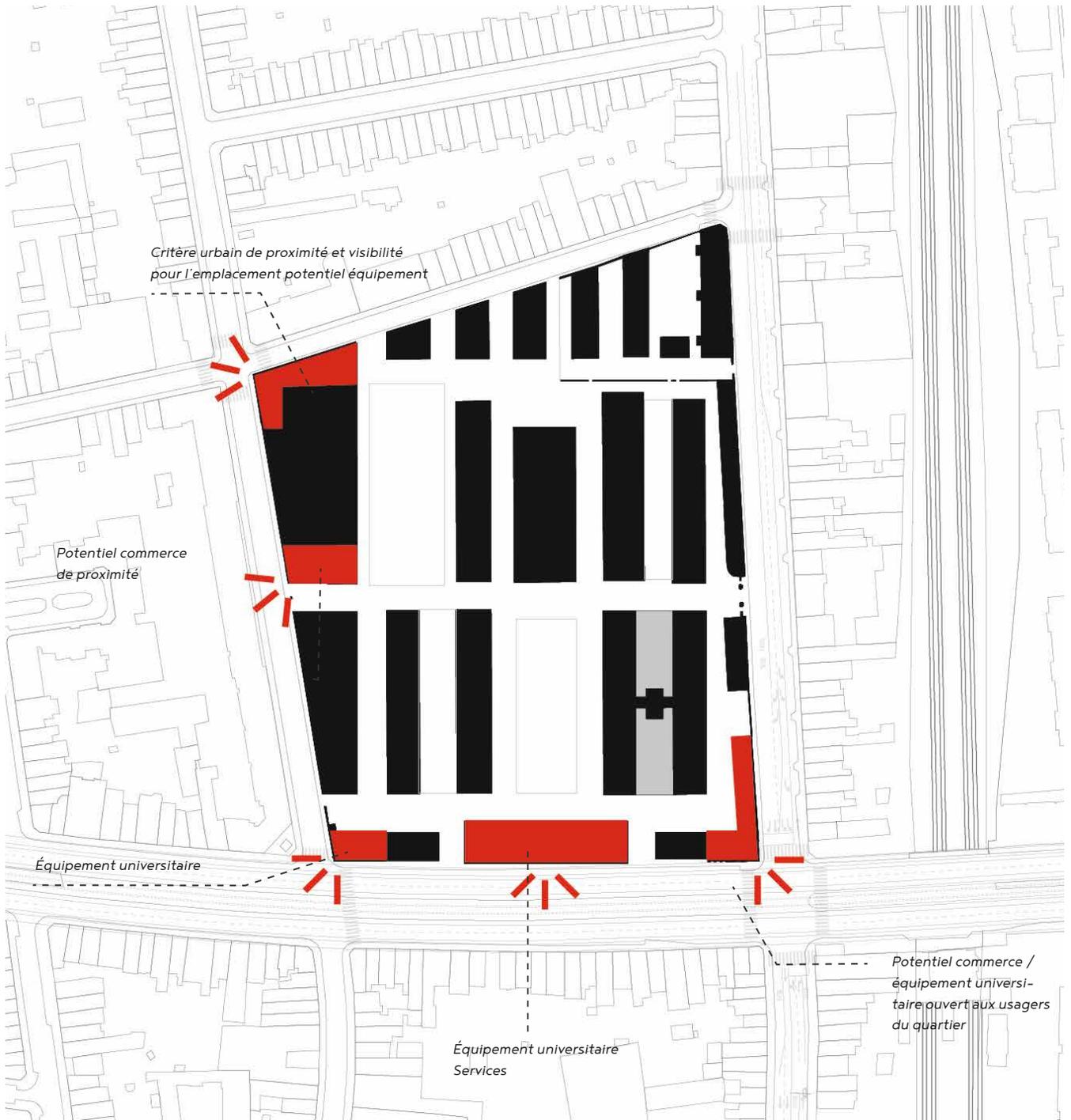
Programmes d'appel

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 forme urbaine de la caserne.

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

Des programmes joueront le rôle d'attraction du public vers l'intérieur : ce sera le cas des équipements universitaires installés à front de boulevard mais aussi d'autres attractions qui accompagnent les nouvelles liaisons piétonnes ou servent d'interface avec les quartiers. Ainsi, à l'angle de l'avenue de la couronne et du boulevard Général Jacques pourrait s'implanter une offre commerciale ou de service en lien avec le pôle de la gare d'Etterbeek. À l'angle des rues J. Wytman et F. Toussaint pourrait s'établir un service ou un équipement public. Enfin, le long de l'avenue de la couronne pourront s'implanter des fonctions jouant un rôle de programme d'appel animant à la fois l'intérieur du site et l'avenue. Il pourrait s'agir notamment de petits équipements publics ou de petits commerces en fonction des besoins et des opportunités.

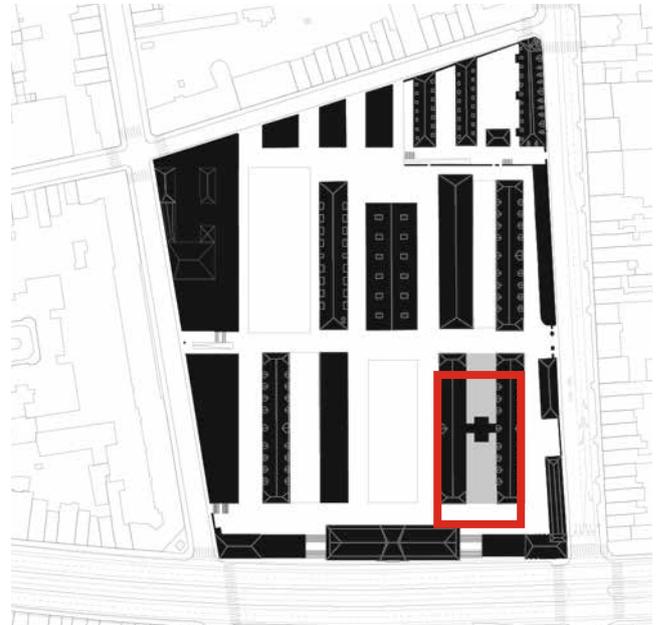




Potentiel programme bâtiments F+G

Fablab, Horeca

Les bâtiments F et G accueilleront des activités liées aux universités s'ouvrant sur la ville. Celles-ci (Fablab...) pourraient être accompagnées d'un espace café-teria-détente. Eu égard aux volumétries des différents programmes, qui gagnent à être mitoyens du fait de l'écosystème riche qu'ils sont susceptibles de générer, une extension des volumes existants peut être envisagée.



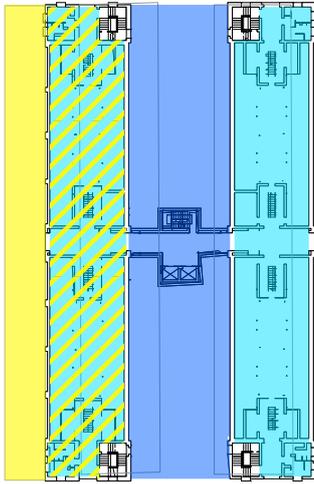
Rénovation de l'université d'architecture TU Delft



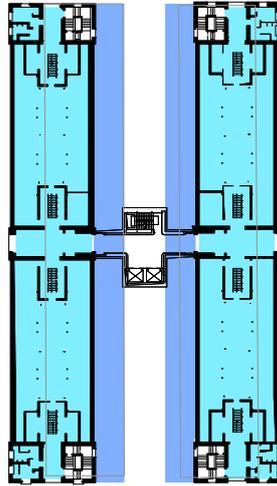
Centre de recherche, Lleida (Pich Aguilera Architects)



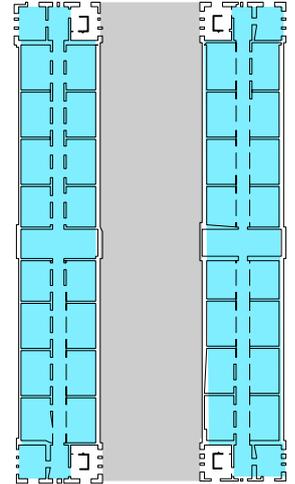
Rénovation de l'université d'architecture TU Delft



Bâtiments F et G, rez-de-chaussée



Bâtiments F et G, 1^{er} étage



Bâtiments F et G, 2^e étage

-  *Activité ouverte sur l'espace public à encourager*
-  *Surface supplémentaire potentielle*
-  *Surface existante*



Une offre mixte de logements familiaux et étudiants

Maximum 20.000 m² (équivalent à environ 200 unités) de logement « familial » et 605 unités de logements pour étudiants (kots) accessibles sont programmés.

Logements étudiants

Les logements pour étudiants seront localisés au centre du site et seront mis à distance relative des logements familiaux et des quartiers résidentiels existants. Les logements pour étudiants profiteront du parvis dont l'animation est moins compatible avec du logement familial classique.

Dans cet esprit, le bâtiment D pourrait accueillir des logements plutôt destinés aux familles des chercheurs et doctorants étrangers en mission à Bruxelles. Cette proposition tient compte de la probable promotion différenciée du logement familial et des logements pour étudiants en raison de leurs modes de gestion spécifiques.

Logement familiaux

Les logements familiaux sont proposés aux franges du site, le long des rues F. Toussaint et J. Wytsman. Certains logements familiaux (situés au nord-ouest du site) auront accès à des jardins éventuellement collectifs à la copropriété. En fonction du traitement du mur d'enceinte, les rez-de-chaussée des logements des bâtiments sis le long de la rue J. Wytsman, pourront accueillir des locaux vélos et poussettes à destination des riverains ainsi que des buanderies communes et des espaces communs aux habitants. Sans préjuger du programme définitif en logement familial, 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.

L'autorité publique s'impose l'exemplarité et tendra vers une proportion de 70% de logements sociaux et de 30% de logements conventionnés, considérant la maîtrise foncière publique du site.

Piste pour l'animation du parvis tout au long de l'année

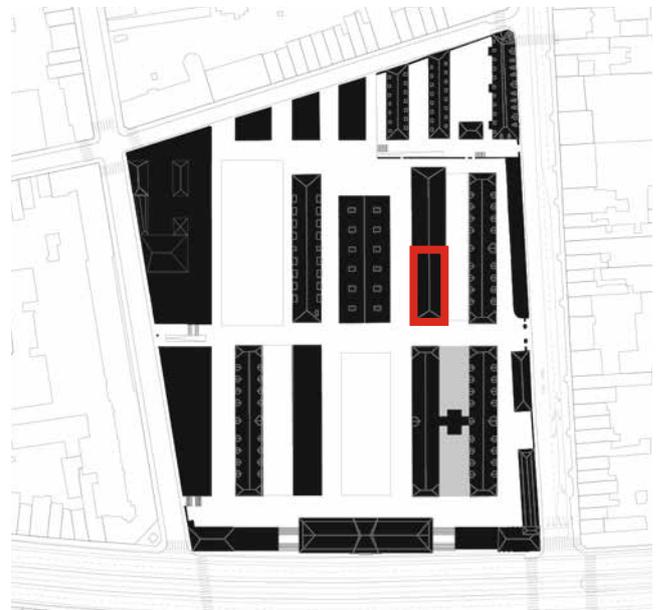
La location touristique des logements pour étudiants (a minima, ceux du bâtiment E s'ouvrant sur le parvis) durant les vacances universitaires permettrait le fonctionnement pérenne des commerces en l'absence des étudiants et partant, le fonctionnement global du quartier.

Potentiel programme bâtiment H

Salle de cinéma, auditoire

Une salle de projection occupe les sous-sols du bâtiment. Elle pourrait être réutilisée en auditorium lors d'événements liés aux universités (centre de recherche, incubateur) ou organisés par la commune ou des acteurs culturels locaux. Elle pourrait également s'ouvrir au quartier et aux riverains (sur le modèle de la salle de l'ancien cinéma Elite et du théâtre Scarabaeus).

Le reste du bâtiment pourrait accueillir certaines salles de réunion et de séminaires ainsi que des équipements complémentaires, telle qu'une bibliothèque internationale.



 Bâtiment H, emplacement cinéma



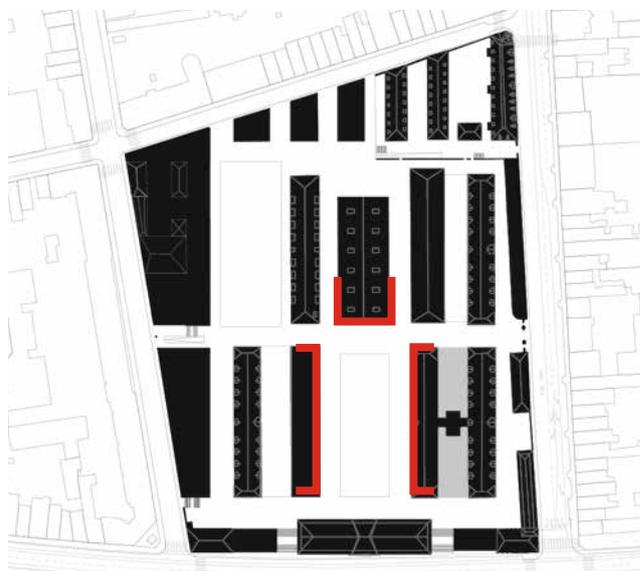
Une offre commerciale innovante

La halle alimentaire

La halle alimentaire regroupera dans l'ancien manège un « food court » et un marché alimentaire couvert. Ces 2 programmes complémentaires ont vocation à rayonner à l'échelle régionale.

Le « food court », concept importé d'Amérique du nord, réunit en un même lieu différents restaurateurs aux influences culinaires multiples. Chacun propose une restauration rapide préparée sur place, que les clients consomment à de grandes tablées communes.

L'autre partie du manège sera vouée à un marché couvert de produits issus de l'agriculture biologique et/ou locale à l'image de quelques exemples en Région de Bruxelles-Capitale. La halle alimentaire pourrait également être le lieu d'expositions ou d'évènements en lien avec la transition écologique, les enjeux de l'alimentation durable...



Le commerce et l'HORECA

Le commerce, l'HORECA ou tout autre programme utile et susceptible d'activer les rez-de-chaussée seront prioritairement localisés autour du parvis puis le long du liseré de façade active. Le parvis deviendra ainsi l'épicentre du nouveau quartier en accueillant les commerces et services originaux, non concurrentiels à l'offre de proximité, principalement axés sur l'alimentation, la détente et les loisirs.

Par exemple, l'HORECA prévu dans le bâtiment F pourra s'apparenter à un mess accessible et convivial. Dans cette même logique, un commerce ou un service visible depuis la gare d'Etterbeek pourrait compléter le dispositif et inciter à entrer dans le site. D'autres implantations commerciales pourraient contribuer à la satisfaction des besoins locaux et à l'animation du site : elles seront localisées côté rue J. Wytsman, en lien avec le potentiel équipement et la liaison piétonne (accès 6) ou activeront les annexes (J, K), jouant le rôle d'interface entre l'intérieur et l'extérieur du site.





L'ancien manège, état actuel



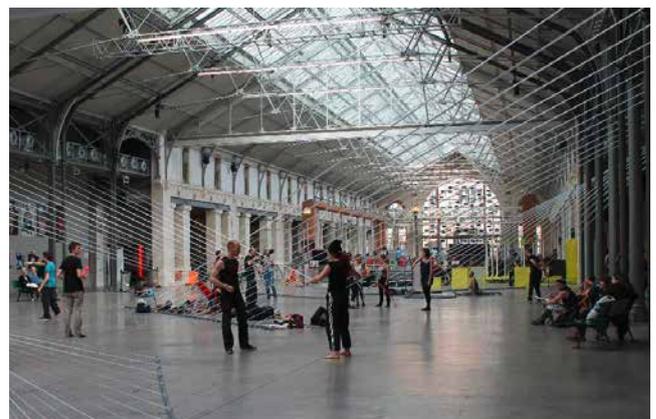
Marché couvert alimentaire des tanneurs, Bruxelles



Food court, Mercato Metropolitano, Milano



Food court, Hal 5, Leuven



Espace culturel, Le 104, Paris

1.2.5 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 la durabilité et de la proximité en cohérence avec les principes de densification raisonnée et de ville de proximité énoncés dans le PRDD.

Le site bénéficie d'une desserte en transports en commun très large et attractive : sa proximité avec la gare SNCB d'Etterbeek et sa desserte directe et multiple en tram et bus qui relie le site à d'autres pôles d'intermodalité et d'intérêt. En conséquence, le recours à la voiture personnelle devrait être particulièrement minime, voire nul pour les habitants.

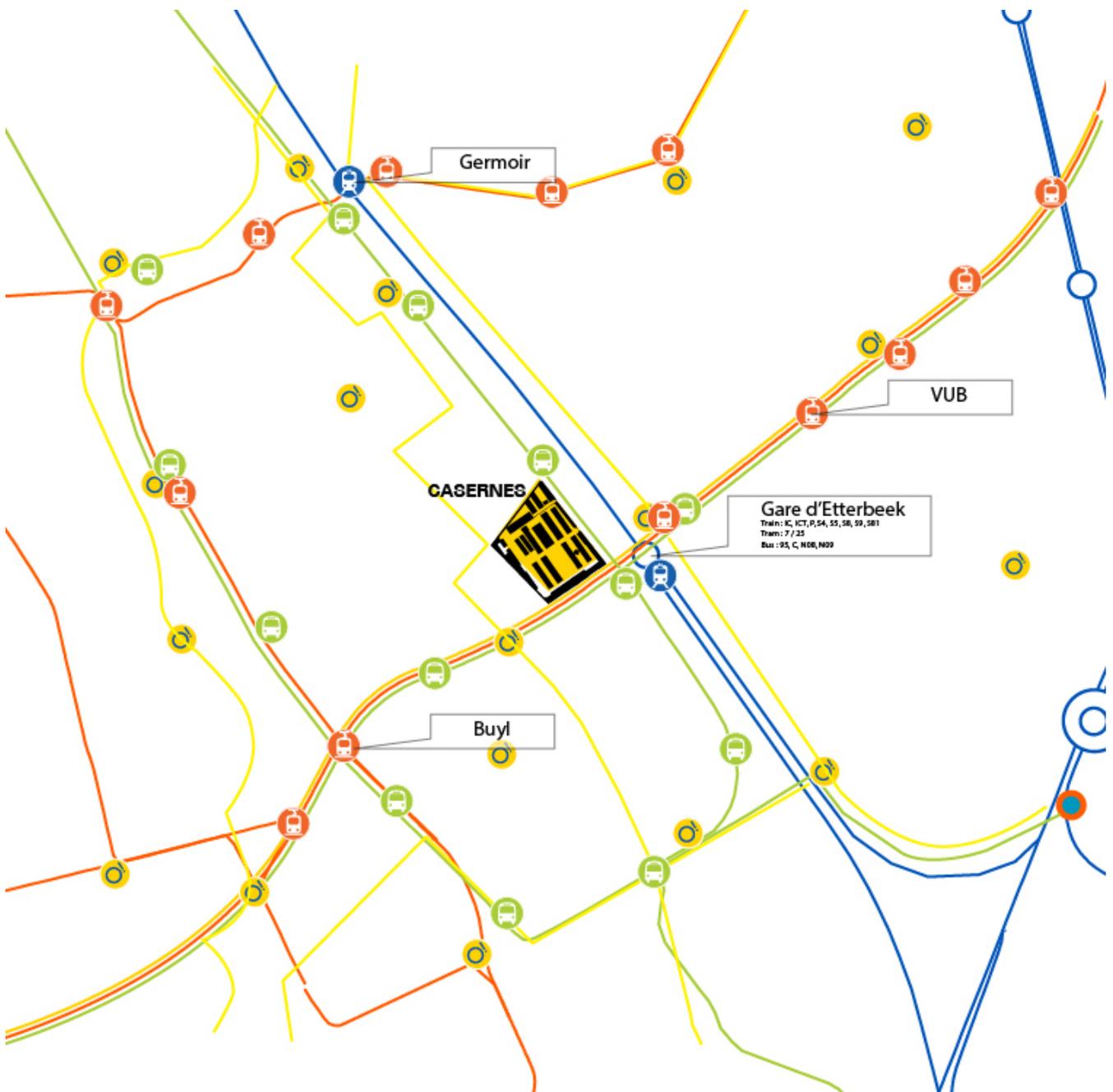
L'absence de trafic motorisé privé sur le site, tel qu'actuellement, représente une opportunité à préserver. Effectivement, le site des Casernes sera un quartier dédié à la mobilité active¹. Ses dimensions (environ 200 x 200 m) rendent son parcours facile à pied. Les déplacements à plus longue distance seront facilités par la mise en valeur des arrêts de transports en commun desservant le site.

Par ailleurs, en tant que lieu d'éducation universitaire et citoyenne, l'ambition sera de rendre l'utilisation de la voiture obsolète et d'inciter au changement des comportements de mobilité, tant pour les étudiants que pour l'ensemble des riverains et usagers.

1 **Modes actifs** : modes de déplacement non polluant faisant principalement 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 Villo!



Mobilité active

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

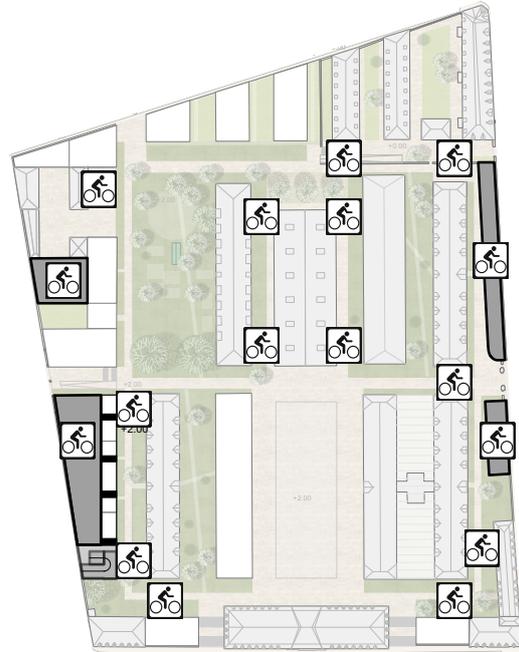
Tenant compte de ces objectifs, une stratégie volontaire pour une mobilité durable et une infrastructure agréable et confortable pour tous les types de déplacements sont retenus. Il s'agira de :

- > promouvoir les déplacements piéton en concentrant notamment les flux sur la « diagonale » Nord-Sud ;
- > créer un itinéraire reconnaissable, lisible à travers le territoire, donner une identité forte au projet ;
- > permettre une accessibilité confortable pour les PMR ;
- > définir finement les itinéraires cyclables ;
- > aménager l'accès vers la gare d'Etterbeek et le boulevard Général Jacques afin de rendre le site accessible aux piétons, cyclistes et PMR malgré la différence de niveau topographique ;
- > offrir des stationnements vélo large de sorte d'encourager à sa pratique.

La promotion des déplacements en vélo se concrétisera notamment via un stationnement vélo dans l'espace public significatif sans cependant nuire à la qualité de l'espace public par une présence trop massive d'arceaux aux entrées du site, sur le parvis ou dans le parc.

L'aménagement des pistes cyclables :

- > prévoira des largeurs confortables ;
- > séparera les flux piétons et vélos ;
- > sera conçu pour une maîtrise des vitesses et la sécurité de tous les utilisateurs du site.



Potentiels emplacements de stationnement vélo dans l'espace public et aux rez-de-chaussée

Le PAD Casernes recommande pour le calcul du nombre d'emplacements vélo requis :

- > 1 emplacement par logement étudiant ;
- > 1 emplacement par chambre pour les logements (ou studios assimilés) + 1 emplacement supplémentaire par tranche de 5 logements (pour les visiteurs) ;
- > 2 emplacements / 100m² de superficie plancher pour les commerces et équipements ;
- > un nombre d'emplacements à destination des usagers de la salle polyvalente et des équipements universitaires basé sur une part modale cycliste des usagers de 20% à court terme et de 50% à long terme ;
- > un nombre d'emplacements à destination des bureaux ; activités apparentées basé sur une part modale cycliste de 7,5% à court terme et de 20% à long terme.



Les pistes cyclables du réseau principal mesureront 4 mètres de large, seront suffisamment éclairées et réalisées en matériaux de qualité, perméables.



L'aménagement du site contribuera au maillage du tissu urbain local piéton et cyclables, reliera parfaitement les principaux axes du quartier et les sites liés aux universités.



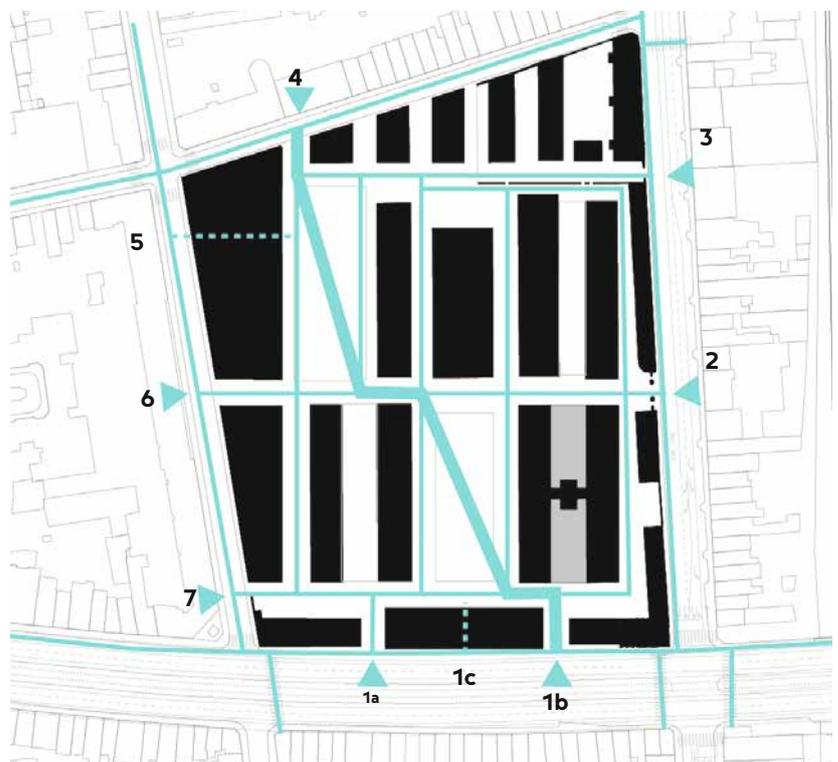
Un accès optimal aux transports en commun et à la gare d'Etterbeek sera assuré.



La diffusion d'une culture cycliste sera aussi poursuivie notamment par l'ajout de points de recharge, d'emplacements de stationnement pour tous les types de vélo, d'un point d'information / de location et d'un point de réparation.



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



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

Stratégie de stationnement

L'implantation de logements et de commerces présentant un potentiel de rayonnement régional, telle que la halle alimentaire, implique une réflexion sur l'accessibilité au-delà de l'échelle du quartier.

Le principe est l'interdiction du site au trafic motorisé privé (transit, stationnement). Si, à terme, un besoin en stationnement est avéré, une offre souterraine en parkings pourra être créée dans le site.

Dans cette éventualité, les parkings s'organiseraient en poches souterraines aux franges du périmètre nord-ouest sans limitation du nombre de niveaux. Les parkings seraient accessibles via les rues J. Wytsman et F. Toussaint, préservant ainsi le caractère piétonnier du site. Les accès au parking seraient limités à 2, d'une largeur de 2,50 m, et ne dénatureraient pas l'architecture des rez-de-chaussée.

Parking logements

Au ratio d'un emplacement / logement prévu par le RRU (équivalent 205 places), le projet pourrait retenir un

ratio réduit, tel qu'un maximum de **0,77 emplacement / logement** et affecter le solde théorique restant de **0,23 emplacement / logement** aux riverains du site et aux activités du quartier.

Parking public

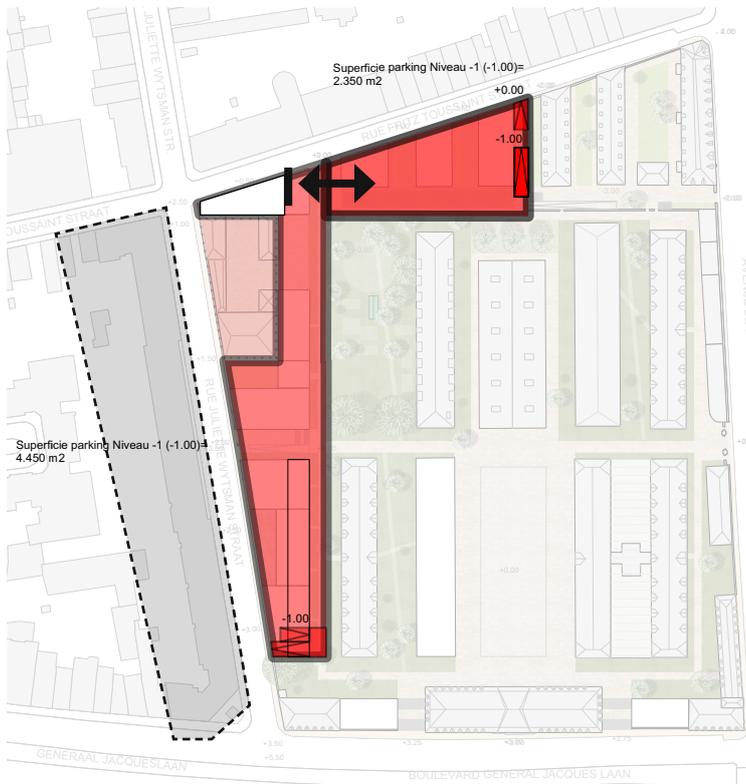
Une partie des parkings ou un des deux parkings pourrait donc être affecté.e aux besoins des usagers du site : en journée pour les activités (centre de recherche, incubateurs, marché), en soirée pour l'horeca et les potentielles activités culturelles. Les véhicules de livraison ou des professionnels accèderont à une partie du parking.

Si l'offre en stationnement s'avérait insuffisante, une mutualisation avec les parkings avoisinants serait à rechercher.

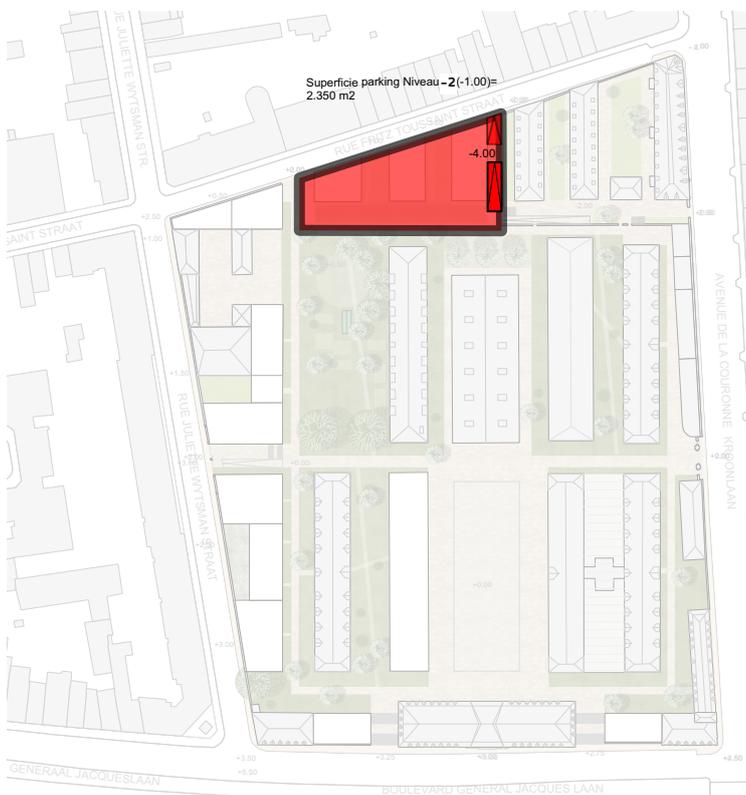
En vue d'atteindre les objectifs régionaux de réduction de la possession d'automobiles privées, la création des emplacements pour voitures partagées sera étudiée.



Proposition pour les accès au parking dans la configuration actuelle



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



Niveau -2, forme et implantation du parking

Les parkings pourraient être organisés ainsi :

P1

niveau -1= 4.450 m²=161 emplacements

P2

niveau -1= 2.350 m²= 85 emplacements

niveau -2= 2.350 m²= 85 emplacements

Total = 9.150 m² soit 331 emplacements à raison d'un ratio de 27,5m²/voiture, (à vérifier lors du projet architectural).

Remarque: Si les bâtiments d'origine sont reconstruits, le parking P1 pourra s'étendre sur une surface de 5600 m² soit 203 places, augmentant dans ce cas, la capacité du parking à +/- 373 places.

- Parking -1 (sous le niveau ±0.00)
- Potentielle extension du parking (selon le projet)
- Potentielle mutualisation des parkings à proximité (à étudier).

Livraisons

Le principal accès pour les livraisons via la rue F. Toussaint dont la largeur permet d'accueillir un maximum de formats de véhicules.

La circulation des véhicules lourds sera interdite au profit de véhicules légers desservant plusieurs points de livraison.

Afin de minimiser l'impact sur les déplacements en modes actifs et sur l'espace public, l'organisation des livraisons suivra plusieurs circuits à sens unique, permettant de réduire la largeur des voies. Les aires de livraison seront implantées à des endroits dédiés au stationnement temporaire et n'affecteront pas la circulation logistique.

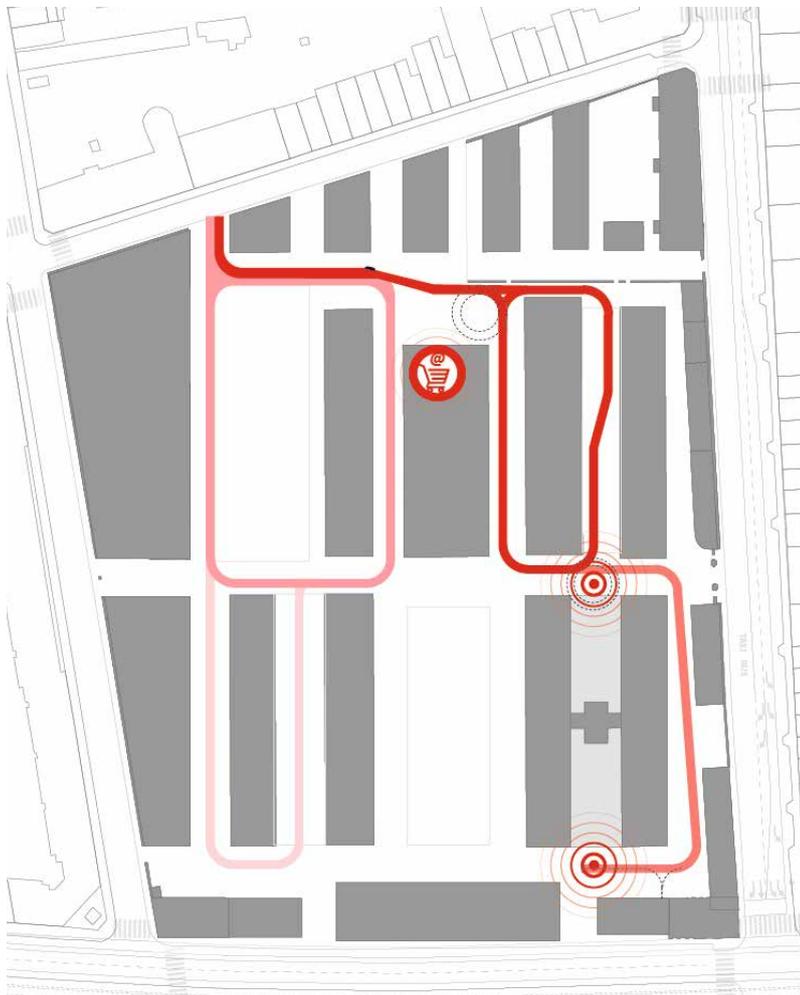
Les mesures d'organisation spatiale s'accompagneront de mesures de gestion horaire.

Une hiérarchisation des circuits existe au regard du trafic généré : le circuit le plus important est lié aux activités de la halle alimentaire. Les livraisons seront assurées à des horaires spécifiques, de manière à les concentrer un maximum, vraisemblablement tôt le matin, et d'en limiter les nuisances. Des horaires stricts seront d'application pour les autres livraisons qui s'organiseront selon la même logique de concentration et de réduction des nuisances.

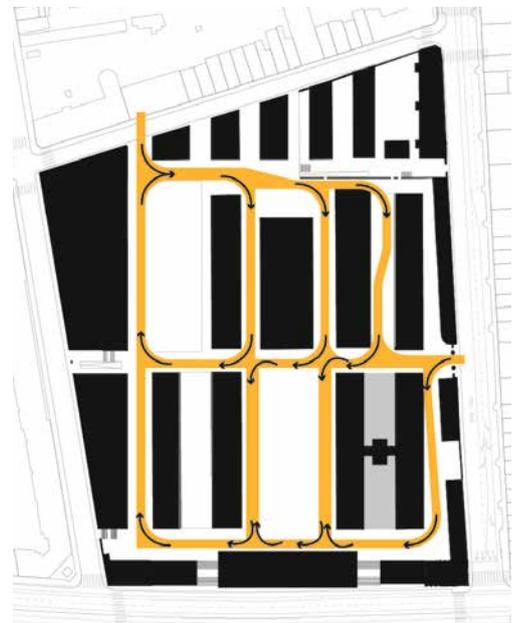
Les bâtiments indirectement desservis utiliseront les aires de stationnement temporaire.

Les objectifs en matière de livraison et logistique seront de :

- > supprimer ou minimiser le déplacement des véhicules de livraison lourds ;
- > imposer des horaires de livraison si possible concentrés ;
- > mutualiser les livraisons (jours, horaires, fournisseurs etc.) ;
- > minimiser les pollutions (air, bruit...);
- > encourager l'écomobilité y compris en matière logistique ;
- > créer des points de retrait centralisé.



Exemple de circuits de livraison minimisant l'impact sur le parvis. La privatisation de certains espaces dictera les parcours définitifs.



Circuit d'intervention SIAMU

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

1.2.6 FRANGE J. WYTSMAN : UN ENSEMBLE COHÉRENT

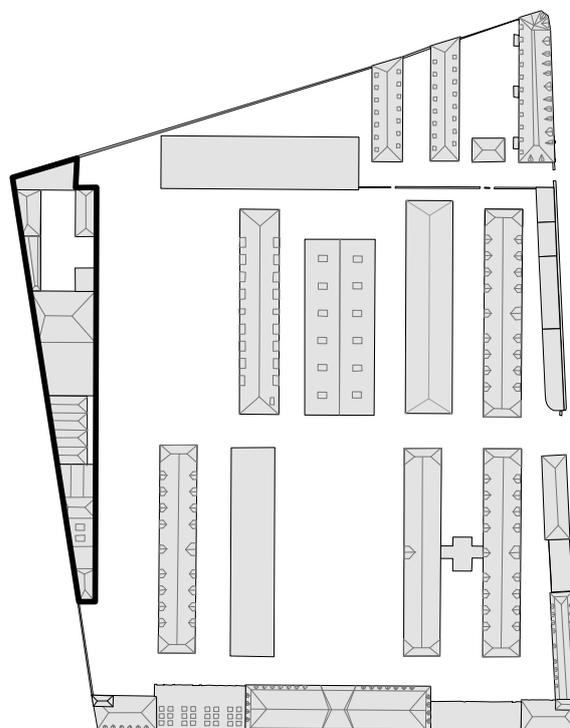
Une rue animée pour Ixelles

Les enjeux de la frange J. Wytzman :

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

Quelques principes seront mis en œuvre et permettront un développement qualitatif du site :

- > rapprocher le site de la rue en intégrant la différence topographique et en ouvrant des vues ;
- > considérer le potentiel de reconversion et de programmation ;
- > intégrer des éléments patrimoniaux de qualité.

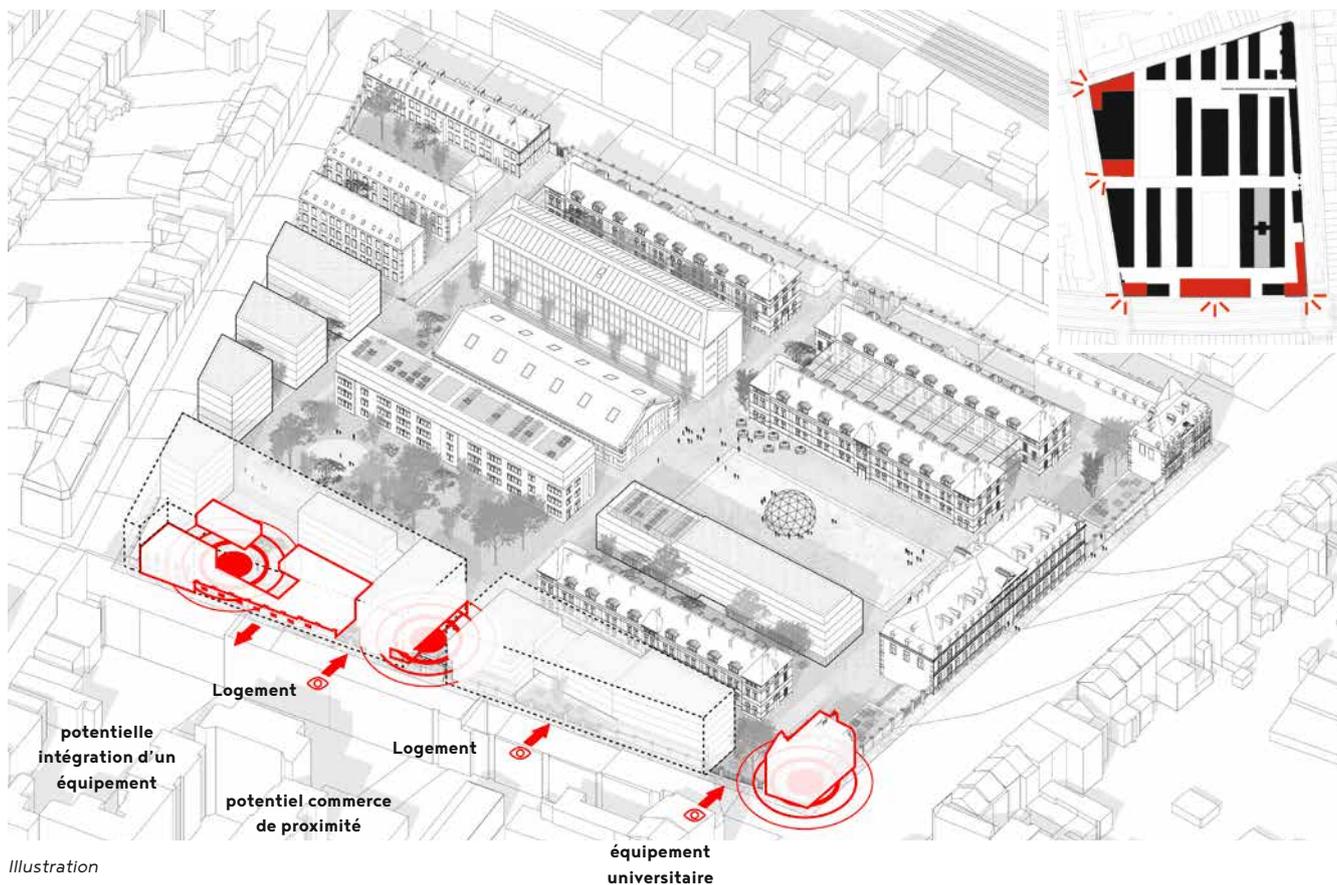
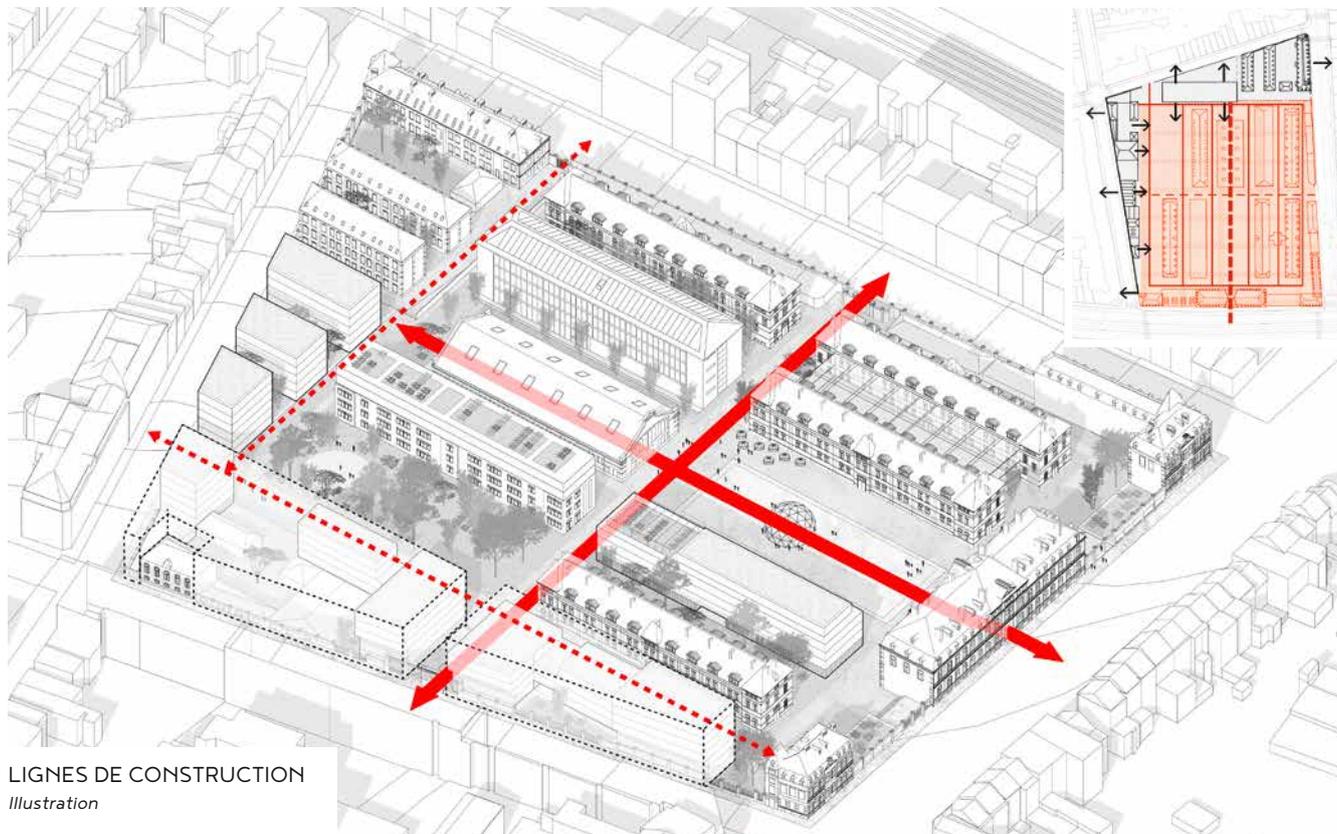


 Frange J. Wytzman



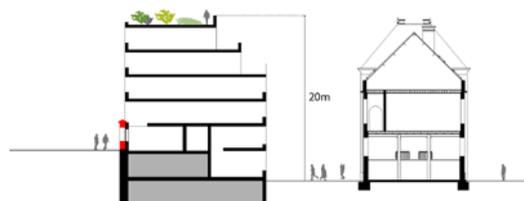
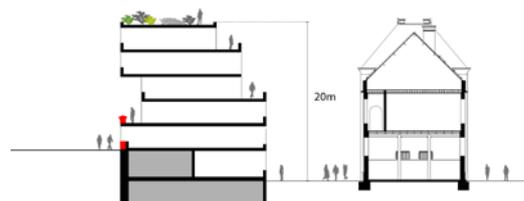
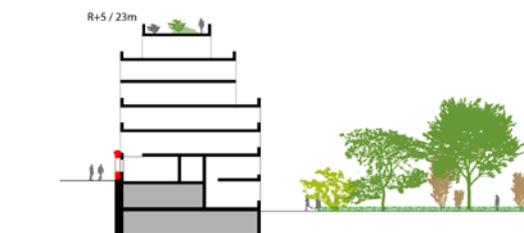
Situation actuelle





Renforcer la logique urbaine historique

Les alignements de la frange J. Wytsman seront dictés par les principes constructifs historiques de l'ancienne caserne, notamment le respect du carré central et des alignements (cf. volume capable).



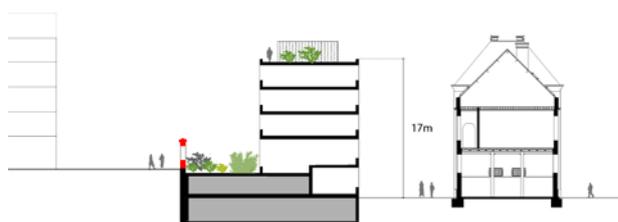
Augmenter le lien entre le site et la rue J. Wytsman

Mixité programmatique

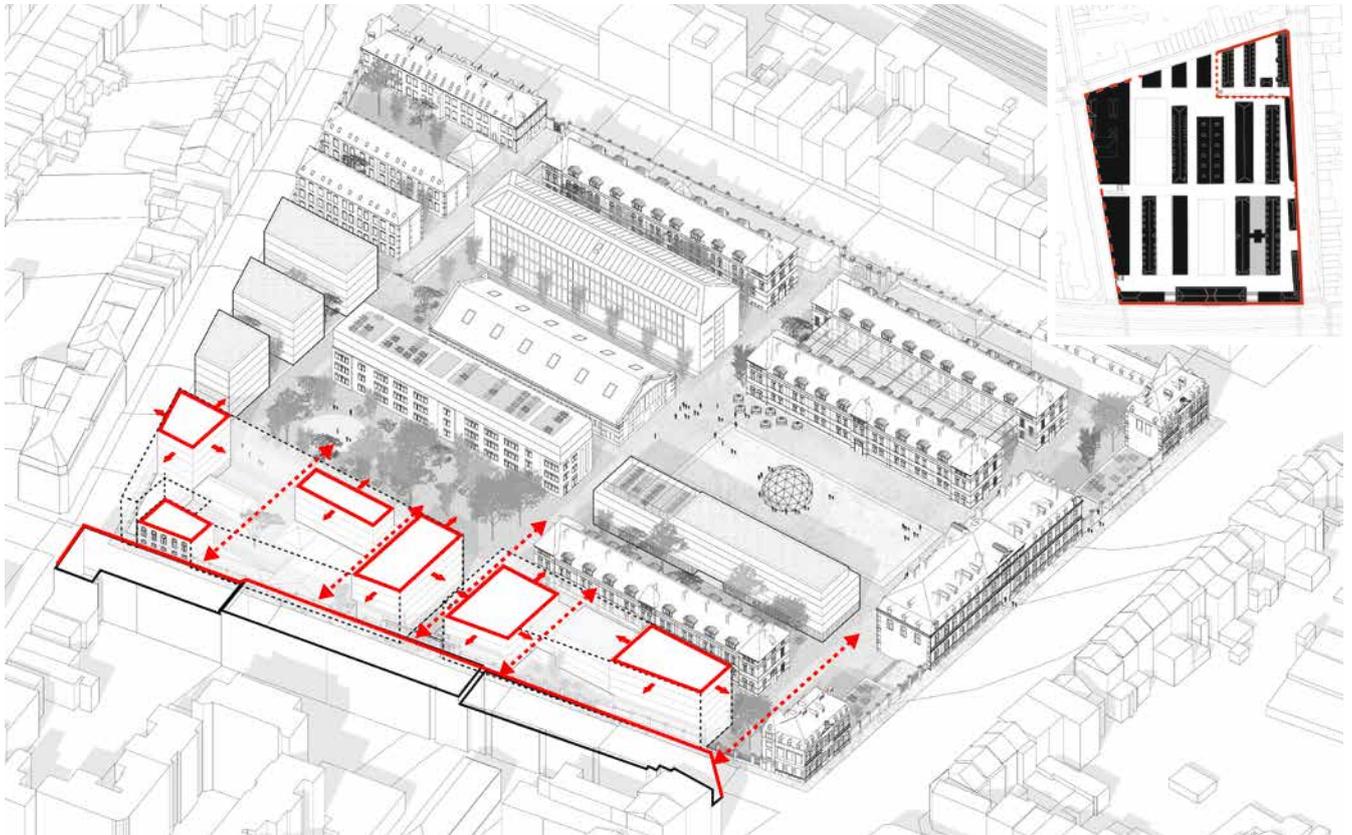
La façade rue J. Wytsman devrait refléter la mixité globale du projet des casernes, cet objectif sera poursuivi par l'activation des rez-de-chaussée.

Mur d'enceinte

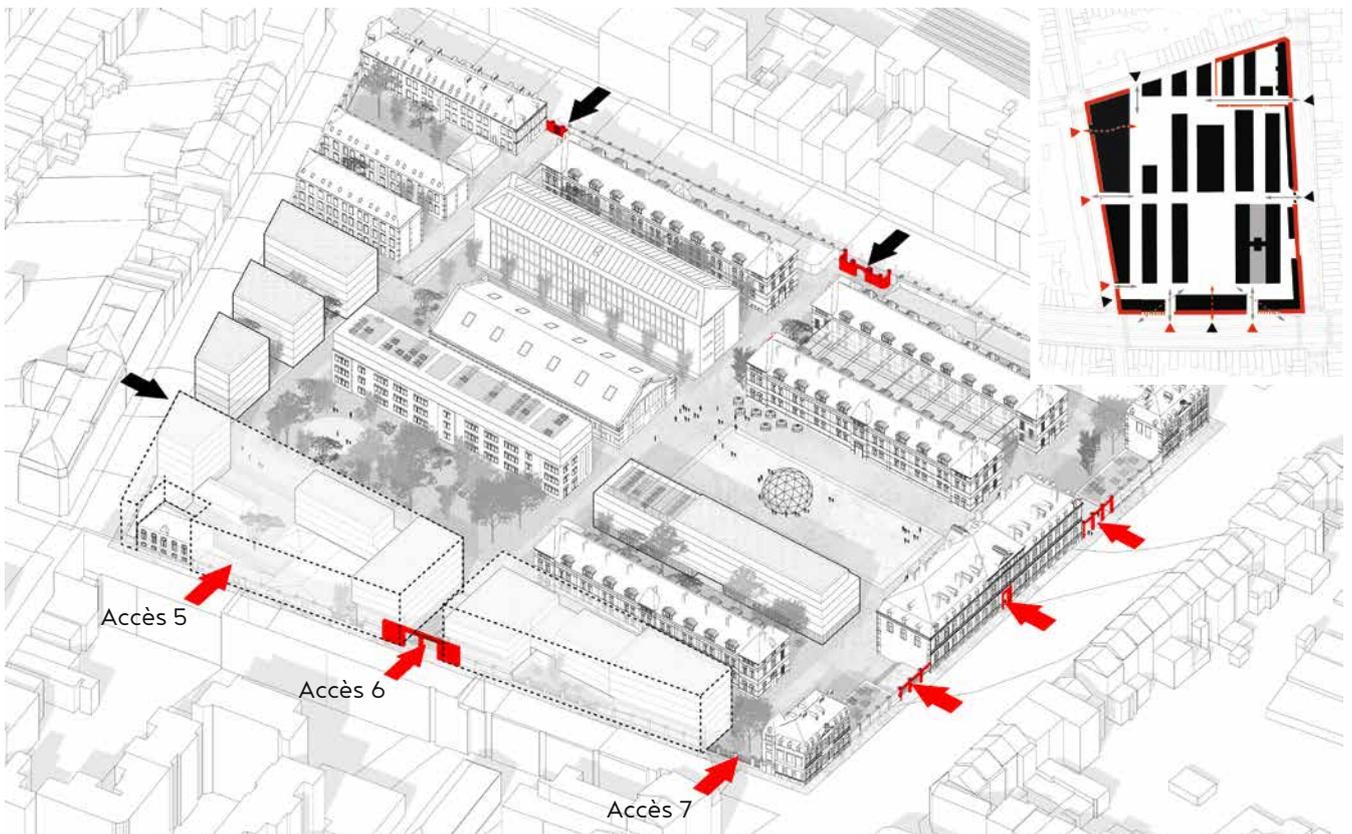
L'intégration du mur d'enceinte dans le projet de développement de la frange J. Wytsman peut renforcer sensiblement l'identité du site. À ce titre, sont recommandées une approche globale du traitement du mur au niveau de la rue et l'intégration harmonieuse du mur à l'architecture des bâtiments. Pourront également être admises sa perforation, la création d'ouvertures entre les piliers, l'utilisation des grilles, les démolitions partielles...



Approche conceptuelle (à approfondir lors du projet architectural)



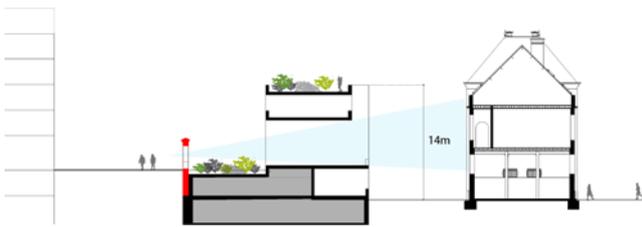
Illustration



Perméabilité volumétrique et rapport visuel

Le projet permettra de :

- > créer un rythme, une volumétrie qui encouragent les relations entre la rue et le site (avec différents types d'ouvertures : accès, passages) ;
- > lier visuellement la rue au site au moyen d'ouvertures. Celles-ci seront à minima visuelles et sont destinées à créer un lien entre la rue et au minimum l'intérieur des bâtiments situés rue J. Wytzman.



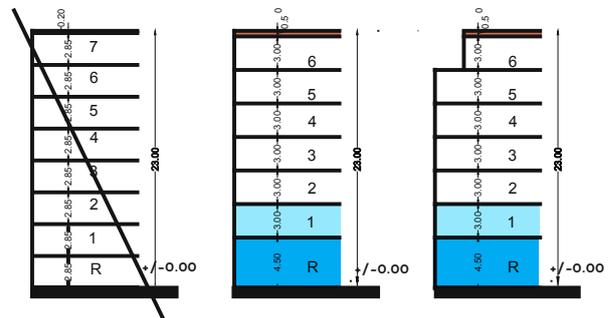
Accès et topographie

Les accès situés sur la rue J. Wytzman rendront le site perméable et accessible :

- > l'accès 5 constituera un lien vers le potentiel équipement (éventuellement via le bâtiment patrimonial) ;
- > l'accès 6 animera l'un des axes historiques du site ;
- > l'accès 7 préexistant servira de raccourci entre les sites Solbosch et Casernes.

La topographie est déterminante de la composition urbaine du projet, sachant que l'ensemble du site est horizontal à partir des accès de plain-pied de la rue F. Toussaint et de l'avenue de la Couronne (à l'exception du clos des mariés) et qu'il se situe approximativement 2,5m plus bas que le boulevard Général Jacques et 3,5m plus bas que la rue J. Wytzman.

Les accès -compatibles PMR- intégreront la topographie et raccorderont le site avec la rue J. Wytzman via des pentes douces. Dans le cadre bâti, la différence de niveaux sera reprise au niveau du bâtiment même.

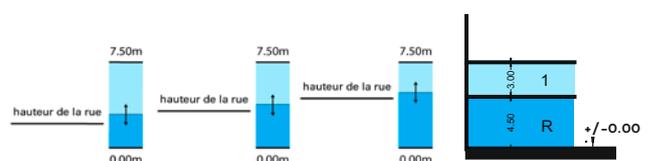


+0,00 constitue le niveau de référence (altimétrie du parvis)

Les hauteurs et gabarits

Sans limiter la flexibilité ou la liberté architecturale, le projet encadre la superficie de planchers à 20 000m² de logement et la hauteur des constructions à un maximum de 23m. Il est recommandé en matière de gabarits et de hauteurs, de :

- > rester dans le registre des hauteurs des bâtiments adjacents ;
- > favoriser les ouvertures vers la rue ;
- > permettre des accents isolés (R+5 étages rue J. Wytzman), mais également des variations d'alignement pour éviter une barre de logements et l'effet « canyon » ;
- > encourager des hauteurs sous plafond qui améliorent l'habitabilité, l'apport de la lumière naturelle. Une différence entre niveau fini des planchers de 4 à 4,50 m (rez-de-chaussée) et d'environ 3 m (étages) est préconisée ;
- > promouvoir le développement de toitures intensément végétalisées (plantations ou agriculture urbaine) sur substrat important et en conséquence permettre une hauteur plus élevée de l'acrotère ;
- > moduler la hauteur des deux premiers niveaux des nouvelles constructions de sorte à garantir un lien convivial entre les rez-de-chaussée et la rue J. Wytzman en déclivité.

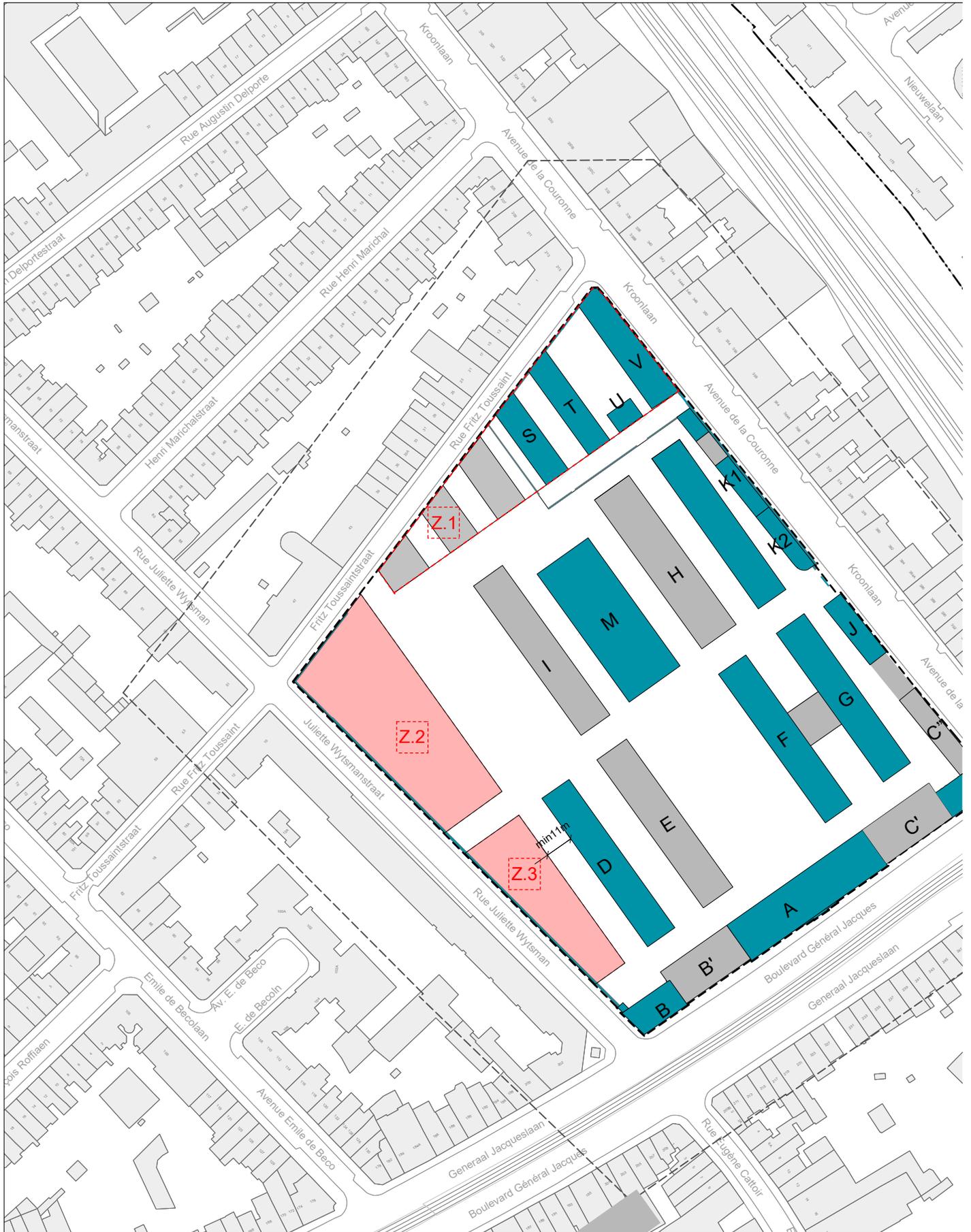


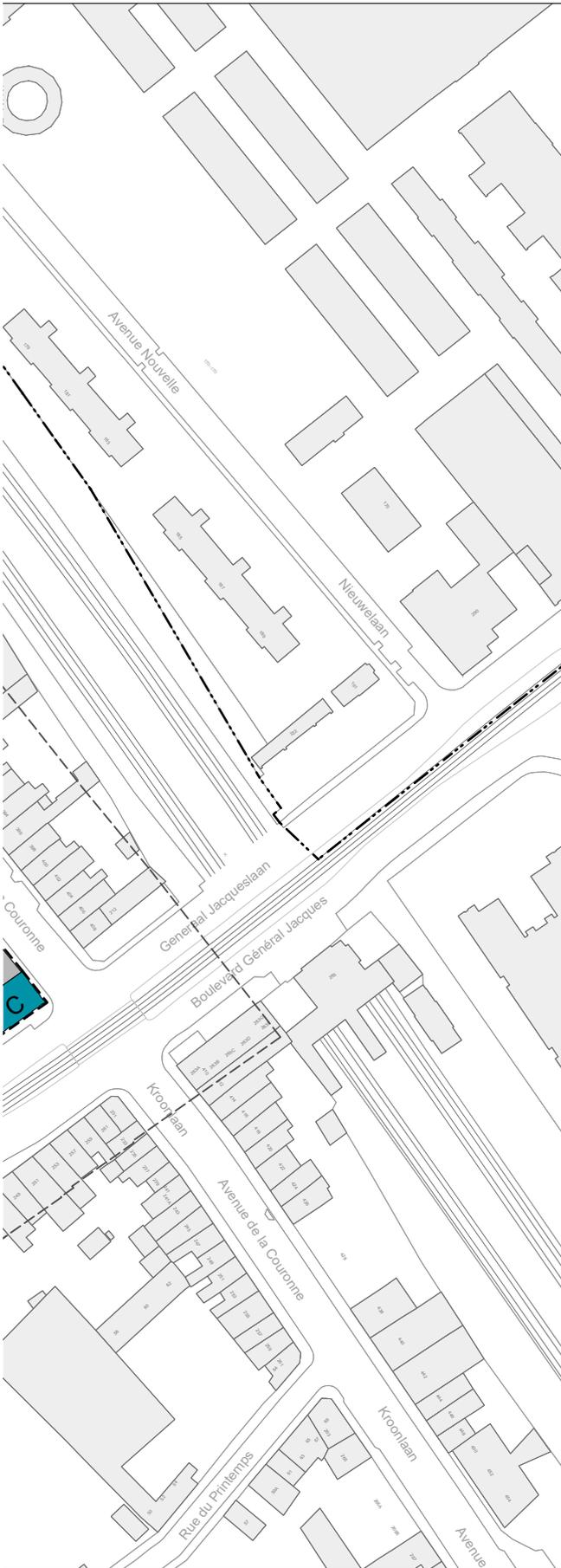
Adaptation des hauteurs du bâti au profil de la rue J. Wytzman : hauteur variable des deux niveaux inférieurs dans une hauteur maximale de 7,50 m.







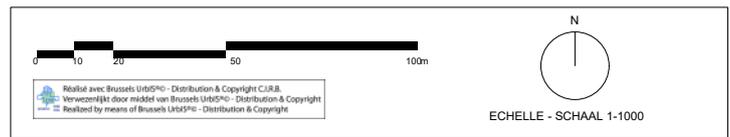




LEGENDE

LEGENDE

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 bebouwde en onbebouwde ruimte
Dénomination des bâtiments	Benaming van het huizenblok
	X
IMPLANTATION	INPLANTINGSPLAN
Zone bâissable	Bebouwbare zone
Construction d'intérêt patrimonial à sauvegarder	Constructie met patrimonische waarde te bewaren
LIMITES	GRENZEN
Périmètre à prescriptions particulières	Perimeter met bijzondere voorschriften



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

ANCIENNES CASERNES D'IXELLES
VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE

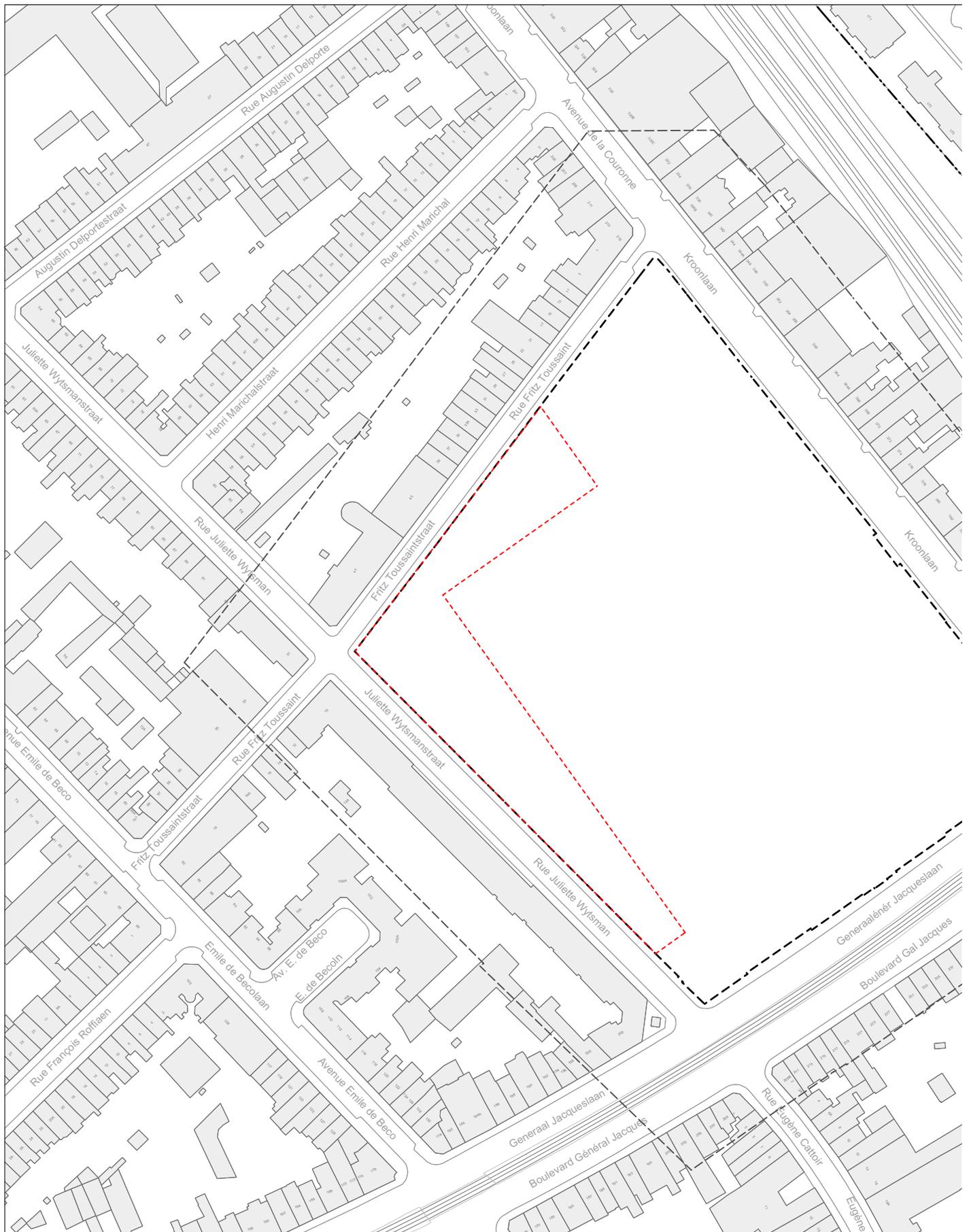
1

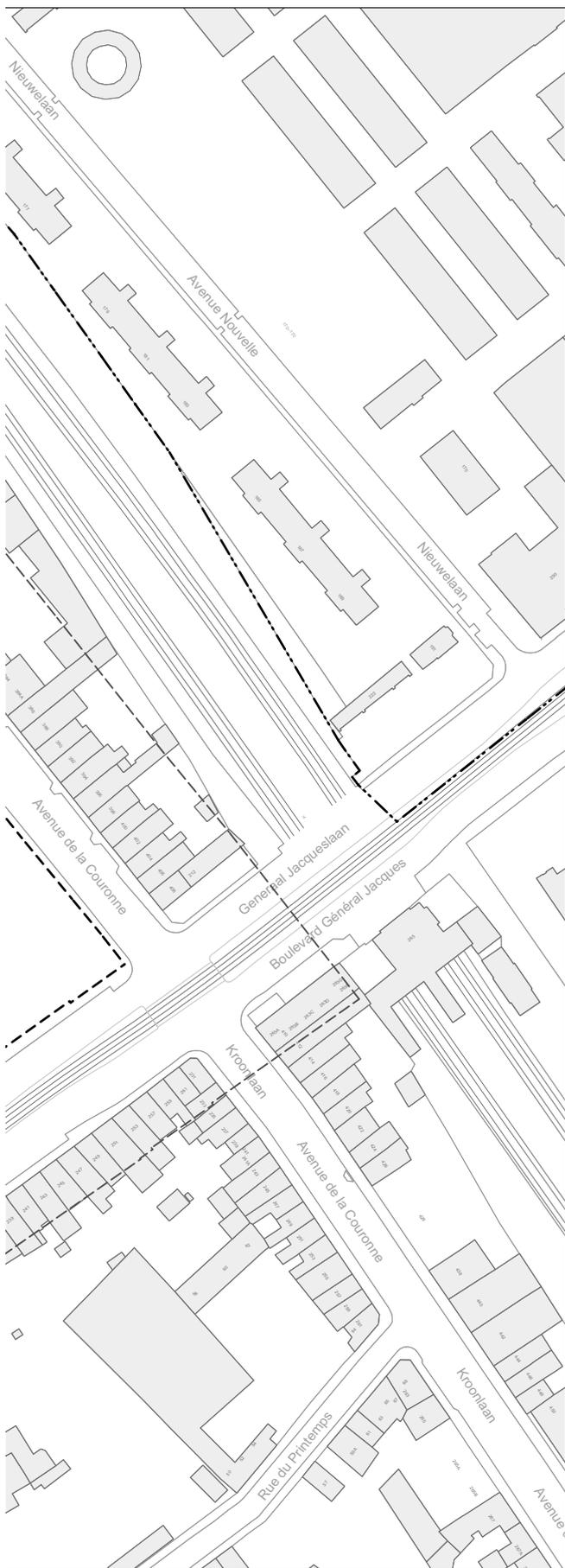
CARTE D'IMPLANTATION
INPLANTINGSPLAN

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

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

Rudi VERVOORT





LEGENDE

LEGENDE

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 bebouwde en onbebouwde ruimte	▬
Numéro de police	10	Huisnummer	
ZONES PARKING CONSTRUCTIBLES		BEBOUWBARE PARKING ZONES	
Parking		Parking	

0 10 20 50 100m

Réalité avec Brussels UrbSP® - Distribution & Copyright C.I.R.B.
Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbSP® - Distribution & Copyright
Realized by means of Brussels UrbSP® - Distribution & Copyright

N

ECHELLE - SCHAAAL 1-1000

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

ANCIENNES CASERNES D'IXELLES
VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE

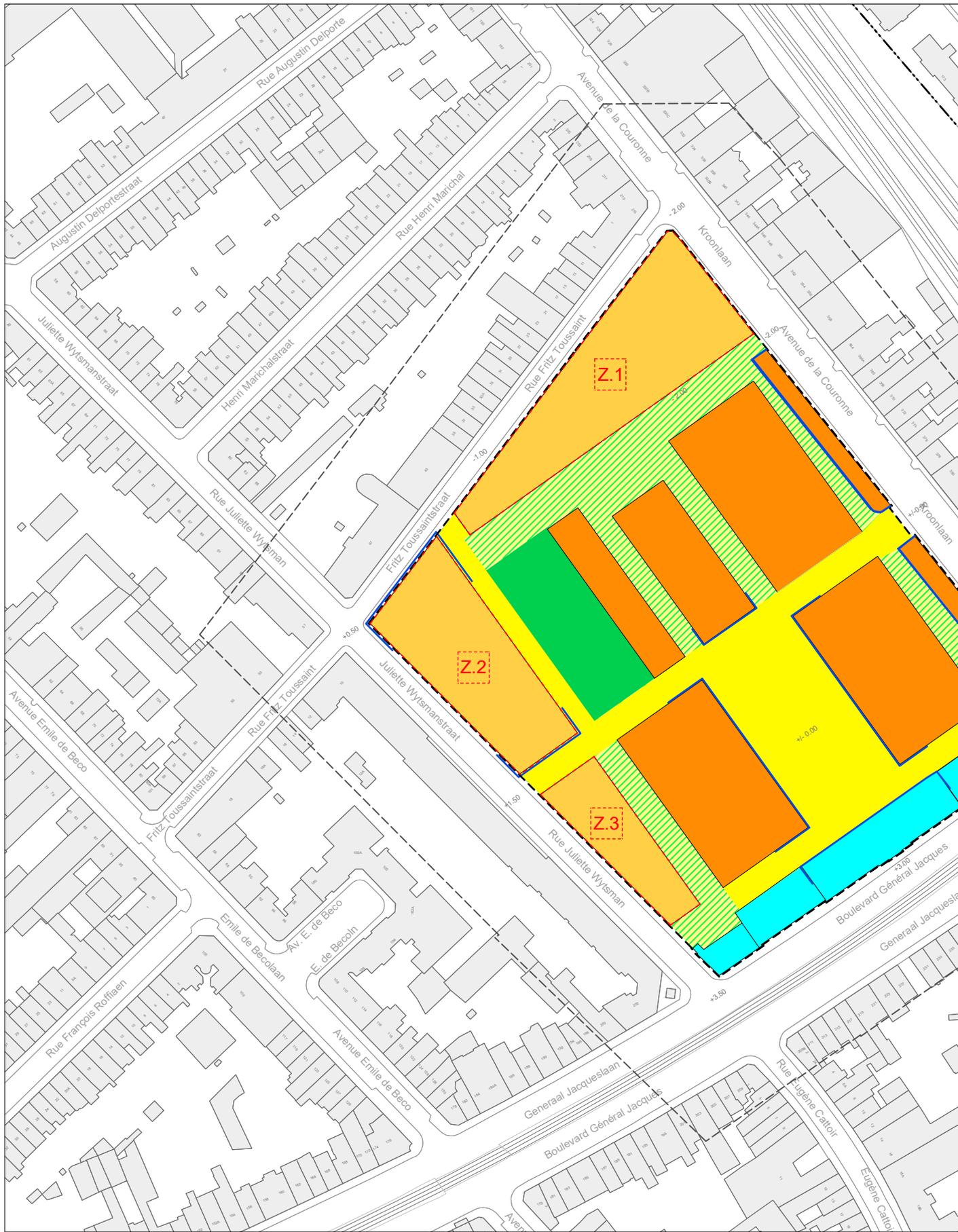
2

PLAN D'IMPLANTATION PARKING
INPLANTINGSPLAN PARKING

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

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

Rudi VERVOORT





LEGENDE

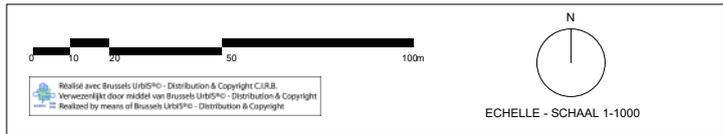
LEGENDE

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 bebouwde en onbebouwde ruimte
Numéro de police 10	Huisnummer
Niveau PAD +/- X.XXX	Niveau RPA

ZONES CONSTRUCTIBLES	BEBOUWBARE ZONES
Zone d'habitation Usquare	1 Typisch woongebied Usquare
Zone mixte Usquare	2 Gemengd gebied Usquare
Zone d'équipements universitaire	3 Gebied voor universitaire voorzieningen

ZONES NON CONSTRUCTIBLES	ONBEBOUWBARE ZONES
Espace structurant Usquare	4 Structurerende ruimten Usquare
Zone de voirie paysagère Usquare	5 Zone voor landschappelijke wegenis Usquare
Zone de parc Usquare	6 Parkgebied Usquare

LIMITES	GRENZEN
Limite de zone	Zonegrens
Liseré façade active	Lint voor actieve gevels
Périmètre à prescriptions particulières	Perimeter met bijzondere voorzichten



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

ANCIENNES CASERNES D'IXELLES
VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE

3 PLAN DES AFFECTATIONS /
BESTEMMINGSPLAN

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

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

Rudi VERVOORT

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES RELATIVES À L'ENSEMBLE DES ZONES

PG 01.

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

PG 02.

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 03.

Les prescriptions littérales et graphiques du présent volet du PAD ont valeur réglementaire. En cas de contradiction, les prescriptions littérales l'emportent sur les prescriptions graphiques.

PG 04.

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 05.

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 bâtiments identifiées par une couleur turquoise au plan des constructions d'intérêt patrimonial à sauvegarder (plan d'implantation n°1).

Sont soumis 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 d'ouvertures lesquels doivent, en tout état de cause, être compatibles avec sa caractéristique patrimoniale ;
- > la modification des caractéristiques extérieures des bâtiments identifiés par une couleur turquoise au plan d'implantation n°1.

PG 06.

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 07.

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 08.

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 09.

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 10.

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.

Les toitures des bâtiments neufs sont végétalisées et peuvent accueillir des installations améliorant le bilan environnemental du bâti.

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 11.

Les rez-de-chaussée participent à l'animation du site et à l'interaction avec l'espace public en tenant notamment compte 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 12.

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 13.

Les prescriptions générales du PRAS O.1, O.2, O.4, O.5, O.7, O.9, O.10, O.11, O.12, O.14, O.15, O.16 ne sont pas applicables au PAD.

Cette énumération ne fait pas obstacle au principe de l'abrogation implicite.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE D'HABITATION USQUARE

A. ZONE D'HABITATION USQUARE

A.1.

Cette zone est affectée au logement dont la superficie de plancher totale ne peut dépasser 20.000 m².

A.2.

Cette zone peut aussi être affectée au commerce dont la nature est compatible avec l'habitation.

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

Cette superficie maximale peut être portée à 200 m² par immeuble, aux conditions suivantes :

- > 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée;
- > 2° 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 m à compter du niveau de référence.

Un dépassement peut néanmoins être autorisé conformément à la prescription générale PG 10.

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 et peuvent comprendre des accès aux bâtiments en modes de déplacement actifs.

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 J. Wytsman, une variation des alignements est imposée. Lorsqu'un recul existe, il doit être suffisant et permettre la végétalisation.

Des ouvertures sont créées entre la rue J. Wytsman et l'intérieur du site. La zone Z2 compte minimum 2 ouvertures, la zone Z3 compte minimum 1 ouverture.

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

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE MIXTE USQUARE

B. ZONE MIXTE USQUARE

B.1.

Cette zone est affectée au logement.

B.2.

Cette zone peut aussi être affectée aux bureaux et aux activités productives dont la superficie de plancher totale est limitée à 4.800 m².

Moyennant enquête publique et avis de la commission de concertation, cette superficie peut être portée à 6.000 m².

B.3.

Cette zone peut aussi être affectée au commerce, à l'exclusion du grand commerce spécialisé.

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

En dehors des liserés de façade active, la superficie de plancher affectée au commerce ne peut dépasser 100 m² par immeuble. Moyennant enquête publique et avis de la commission de concertation, cette superficie de plancher peut être portée à 1.520 m² dans le bâtiment M.

B.4

Cette zone peut aussi être affectée 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 à 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 du bâtiment E peut atteindre 16,5 m à compter du niveau de référence, moyennant enquête publique et avis de la commission de concertation. Le dernier étage s'implante en attique, moyennant un recul de 2,5 m minimum.

Moyennant enquête publique et avis de la commission de concertation, de l'agriculture urbaine peut s'implanter en toiture du bâtiment E, au-delà de la hauteur de 16,5 m.

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 le caractère patrimonial des bâtiments F et G, 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 peut atteindre leurs hauteurs préexistantes respectives.

Moyennant enquête publique et avis de la commission de concertation, de l'agriculture urbaine peut s'implanter en toiture des bâtiments H et I, au-delà des hauteurs préexistantes.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE D'ÉQUIPEMENTS UNIVERSITAIRES

C. ZONE D'ÉQUIPEMENTS UNIVERSITAIRES

C.1.

Cette zone est affectée 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, cette zone peut aussi être affectée aux logements et aux établissements hôteliers dont la capacité ne dépasse pas trente chambres.

C.3.

Cette zone peut aussi être affectée 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 aux 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 de maximum 12 m. Leur aménagement est conçu de manière à minimiser la propagation du bruit.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE D'ESPACES VERTS / ZONE DE PARC USQUARE

D. ZONE D'ESPACES VERTS / ZONE DE PARC USQUARE

D.1.

Cette zone est affectée à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente. Elle est destinée à être maintenue dans son état ou à être aménagée pour remplir son rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique. Seuls les travaux strictement en lien avec l'affectation de cette zone sont autorisés.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX VOIRIES PAYSAGERES ET ESPACES STRUCTURANTS USQUARE

E. VOIRIES PAYSAGERES USQUARE ET ESPACES STRUCTURANTS USQUARE

E.O.

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

Sans préjudice de l'application de la prescription générale PG O6., l'aménagement des voiries paysagères et des espaces structurants maximise la perméabilité et la végétalisation.

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 voiries paysagères et des espaces structurants 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.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX PARKINGS USQUARE

G. PARKINGS USQUARE

G.1

Sans préjudice de l'application de la prescription générale PG O6., 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°2), à condition que les emplacements de parking soient situés sous le niveau de référence.

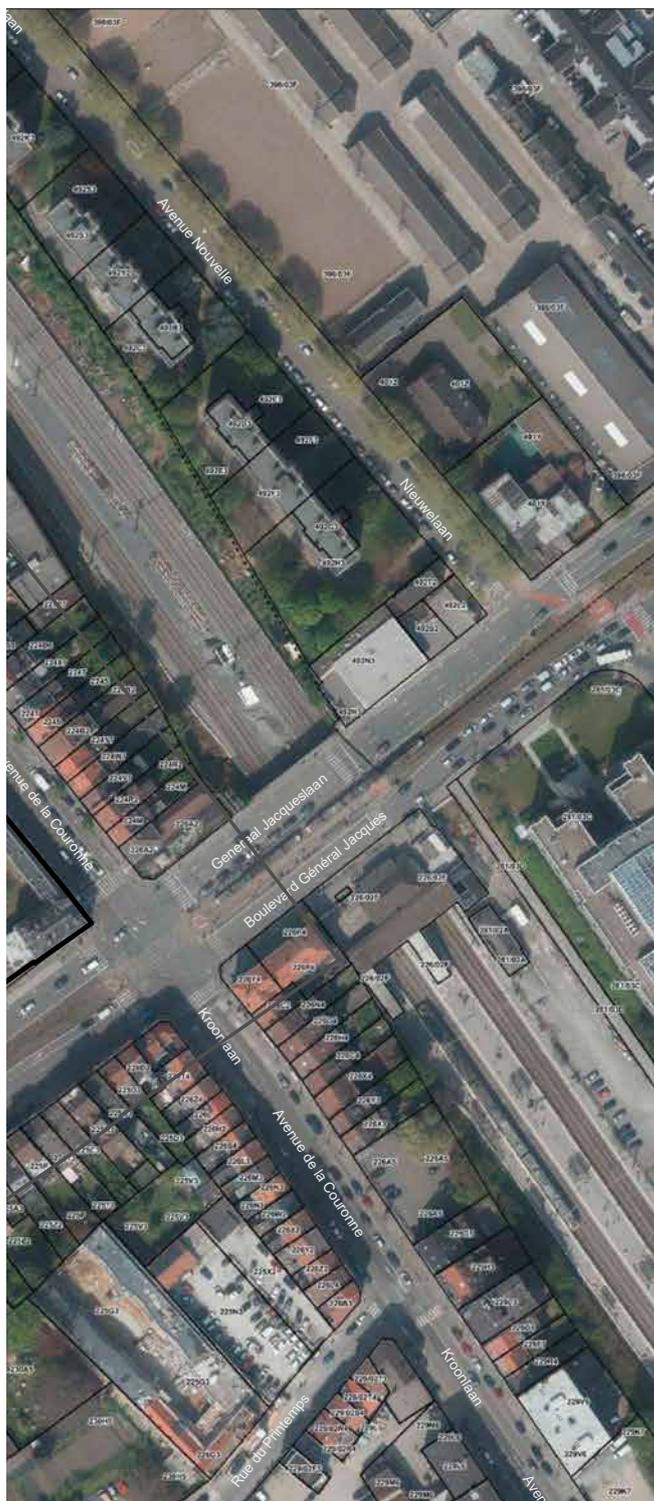
G.3

Les accès motorisés aux parkings sont implantés rue J. Wytsman et rue F. Toussaint et sont limités à un accès par rue.

G.4.

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





LEGENDE

LEGENDE

Photo aeriene		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	




 ECHELLE - SCHAAAL 1-2000

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
 RICHTPLAN VAN AANLEG

PAD numéro - PAD nummer

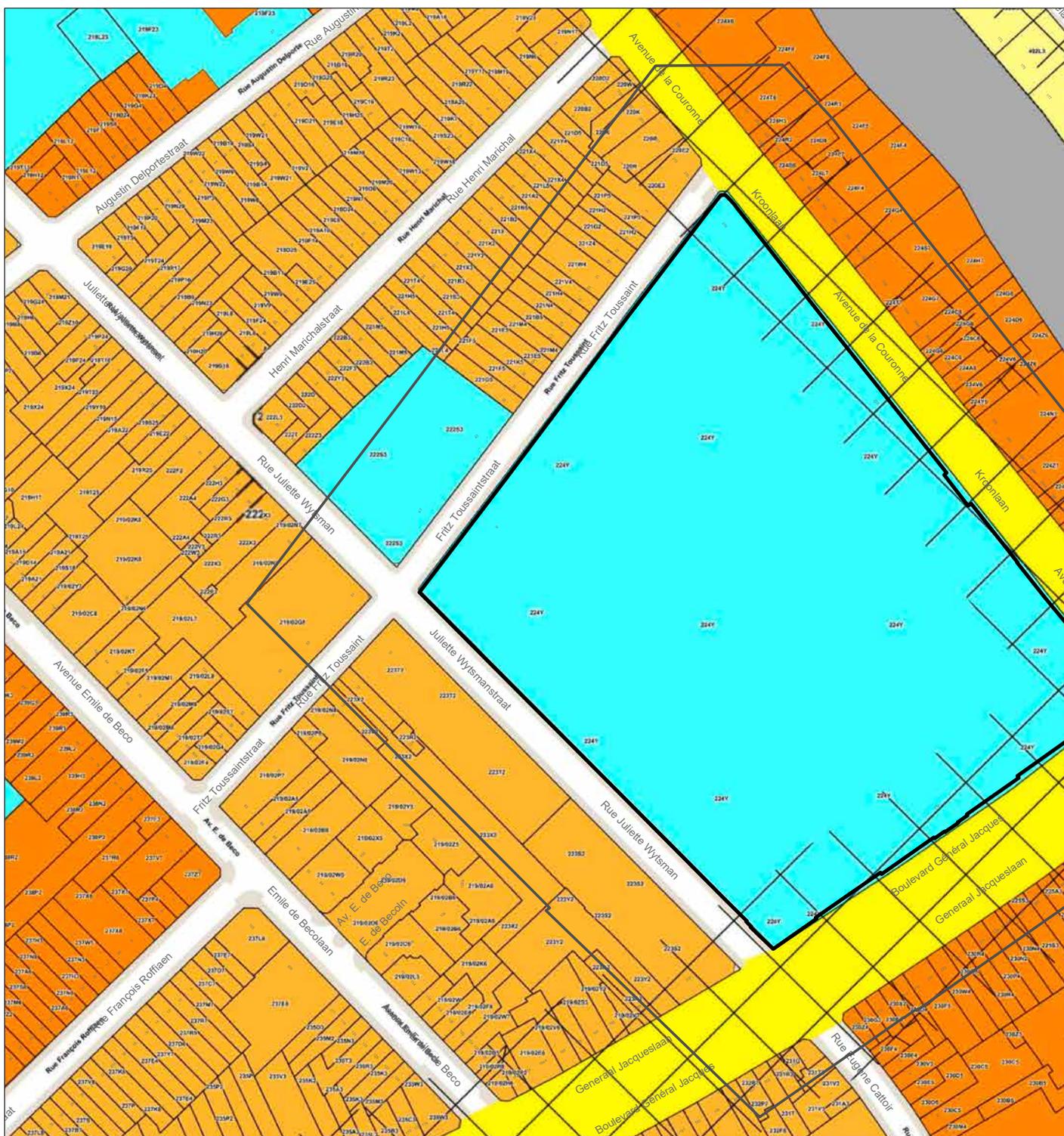
1

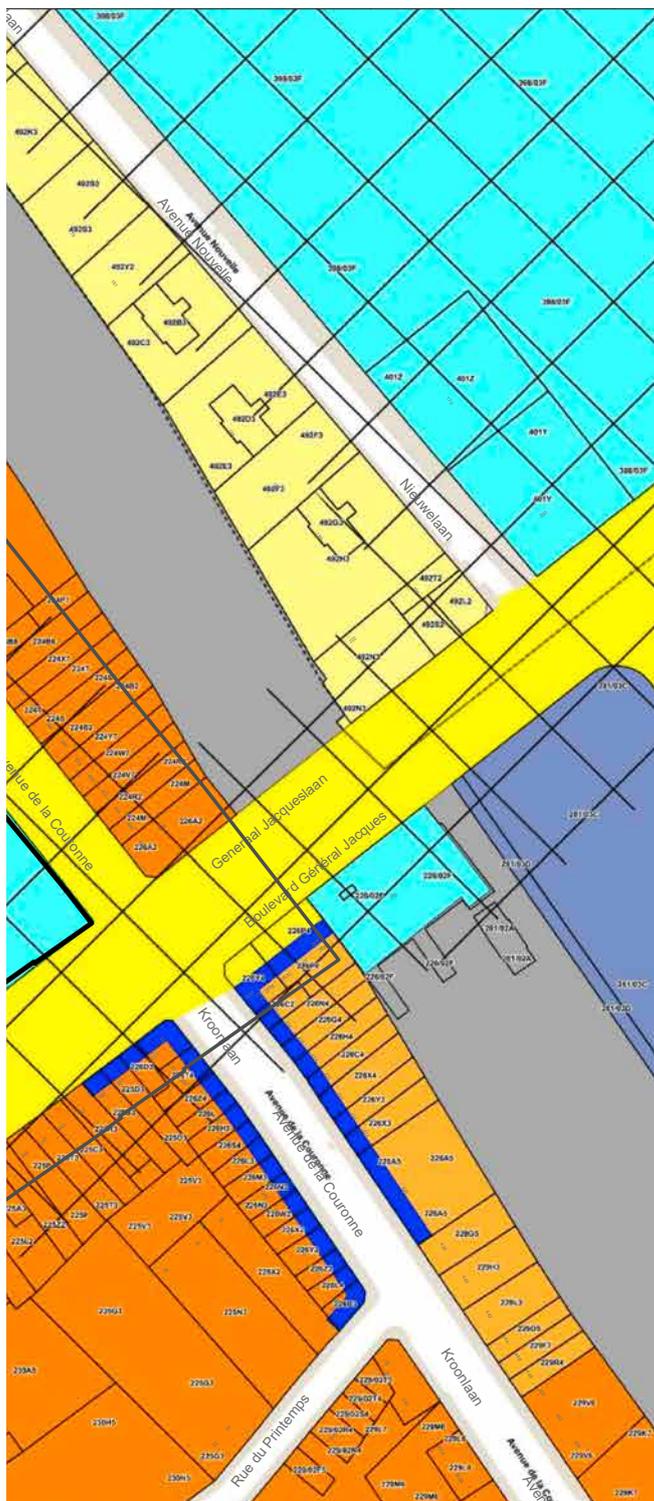
Orthophoto
 Luchtfoto

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement
 de la Région de Bruxelles-Capitale
 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	230Z4	Plotnummer
ESPACES STRUCTURANTS	STRUCTUERENDE RUIMTE	
Espaces structurants		Structurerende 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

0 10 20 50 100m

N

ECHELLE - SCHAAI 1-2000

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

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

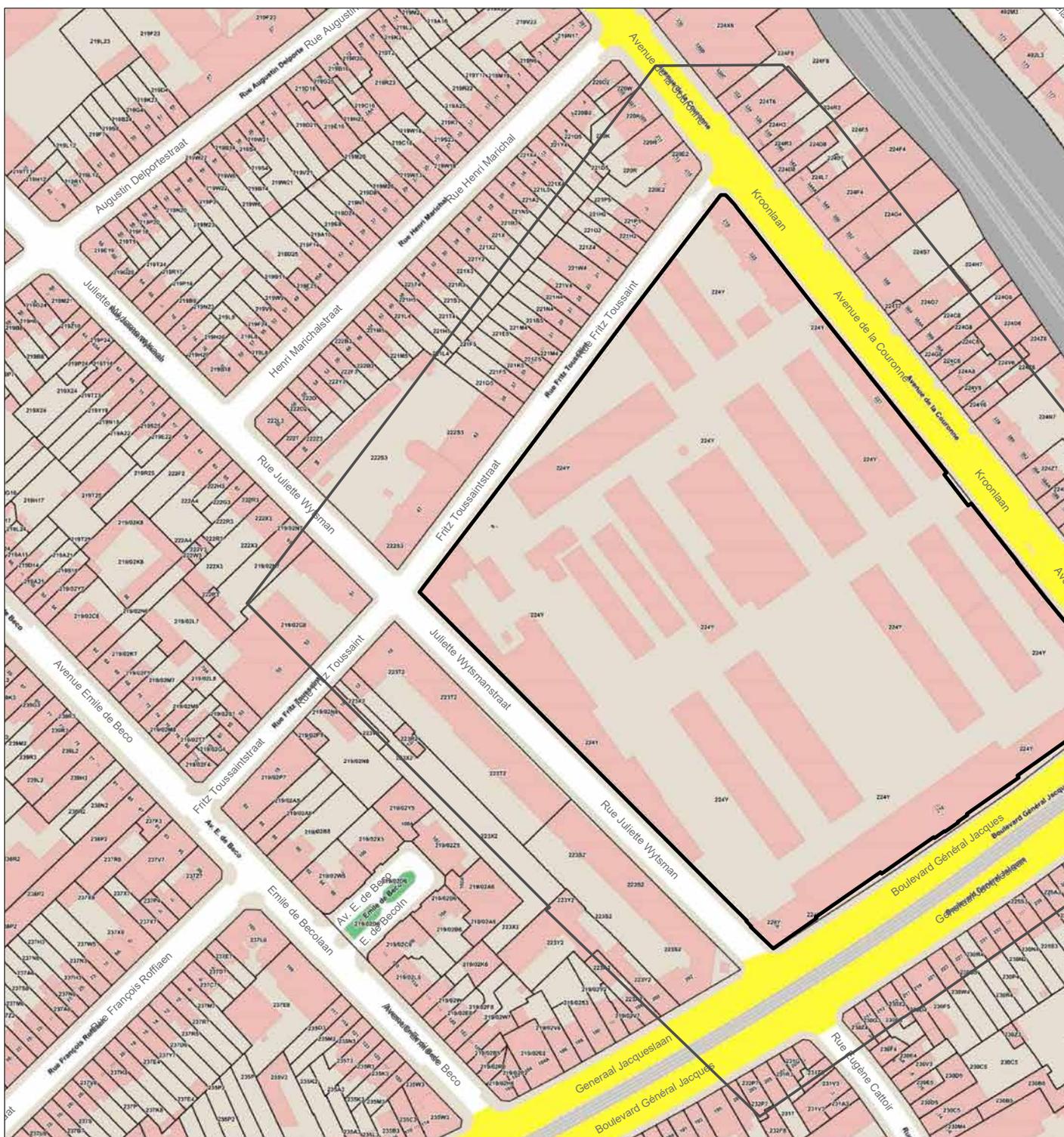
2

Plan Régional d'Affectation du Sol
 Gewestelijk BestemmingsPlan

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

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

Rudi VERVOORT



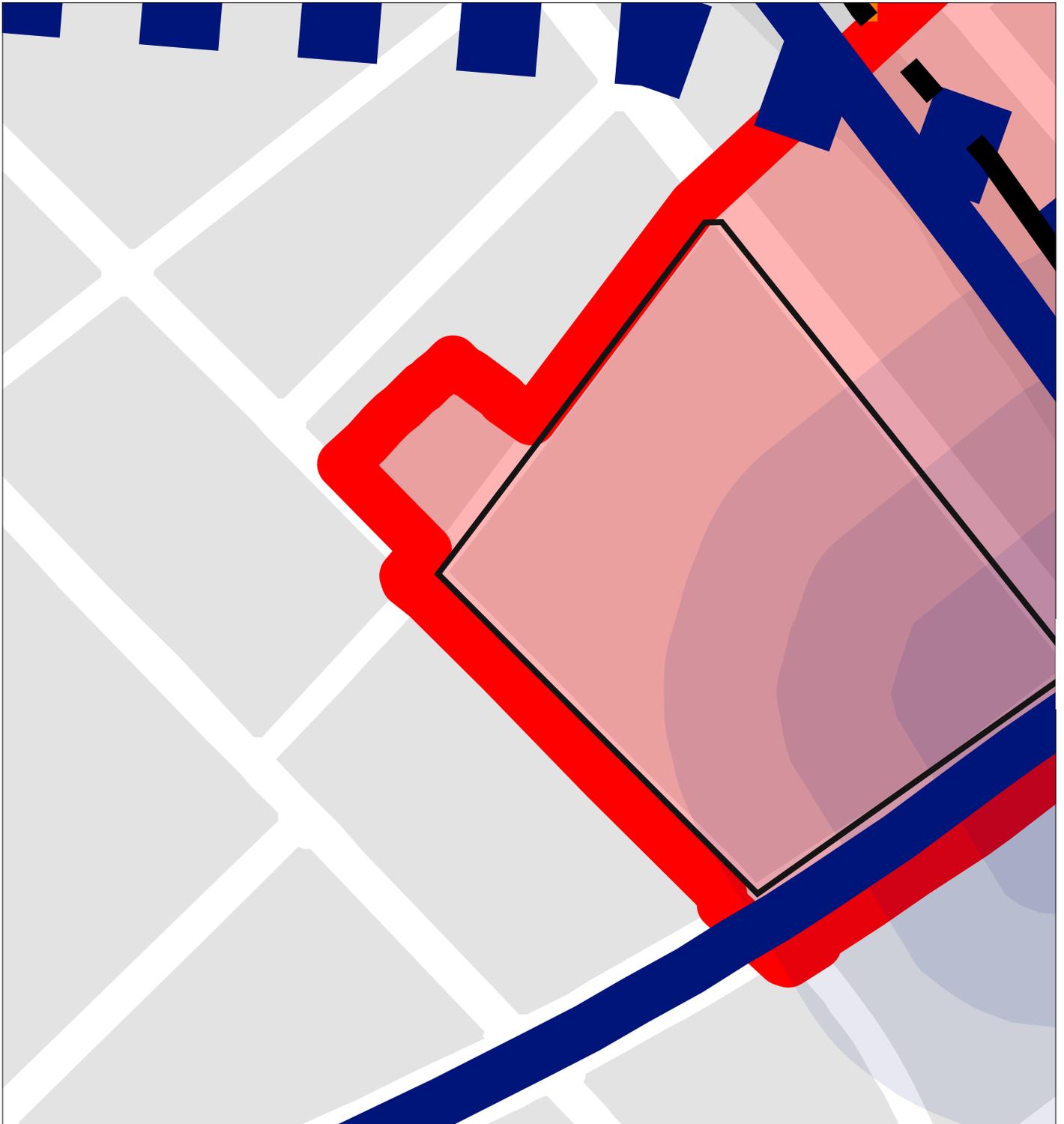


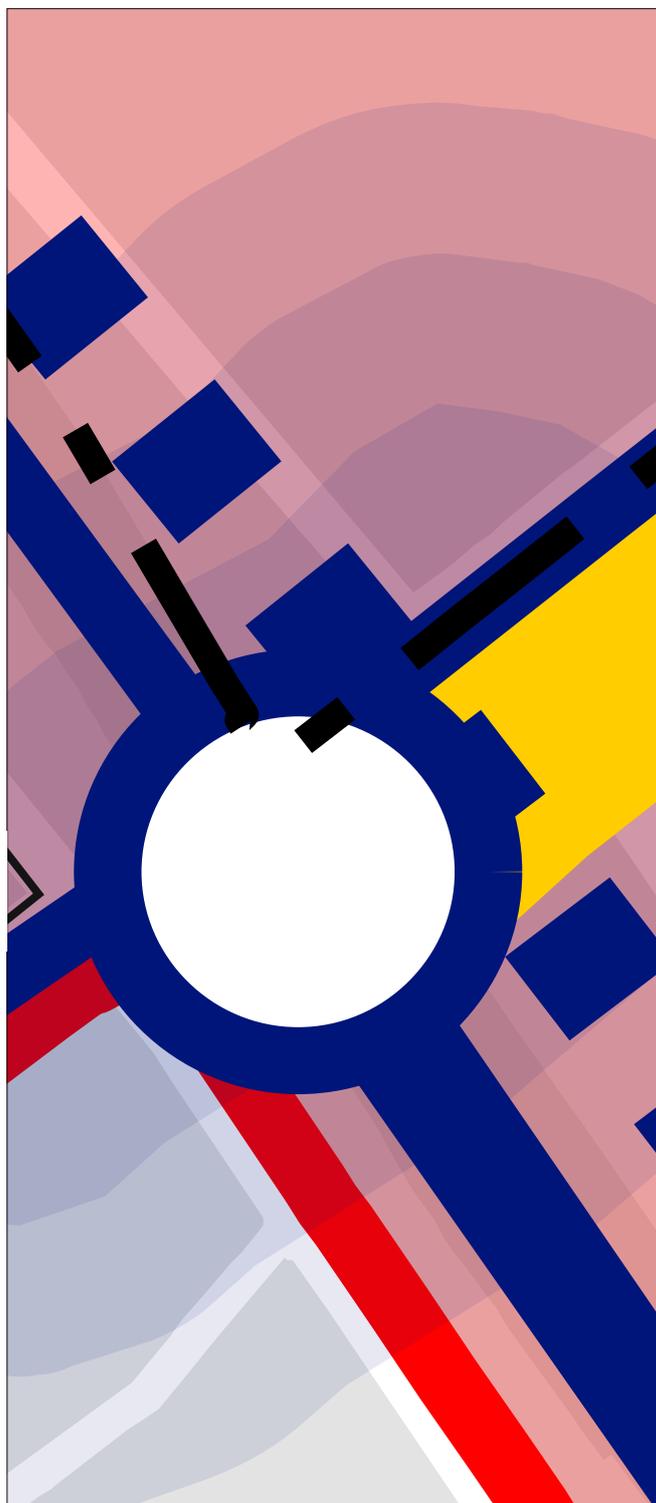
LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN	PPAS	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
Projets		Ontwerpen
PPAS		BBP

<p>ECHELLE - SCHAAAL 1-2000</p>	
<p>REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST</p>	
<p>PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR RICHTPLAN VAN AANLEG</p>	<p>PAD numéro - PAD nummer</p>
<p>3</p>	<p>Plans Particuliers d'Affectation du Sol Bijzondere BestemmingsPlans</p>
<p>Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale Le Ministre-Président</p>	<p>Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van De Minister-Voorzitter</p>
<p>Rudi VERVOORT</p>	





LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN	PRD	GRONDPLAN
Limites du PAD		Grenzen van het RPA
Axe de développement économique		Economische ontwikkelingsas
Pôles de développement prioritaires		Prioritaire ontwikkelingspolen
Noyau d'identité locale existant		Bestaande lokale identiteitskern
Ligne de TC de haute capacité existante		Bestaande openbare hoge capaciteitsvervoerslijn
Gare/halte existante (chemin de fer et métro)		Bestaand station/halte (spoorweg en metro)
Ligne de TC de haute capacité à créer ou à étudier		Te bestuderen of te creëren openbare hoge capaciteitsvervoerslijn
Limite communale		Gemeentegrens



ECHELLE - SCHAAAL 1:2000

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

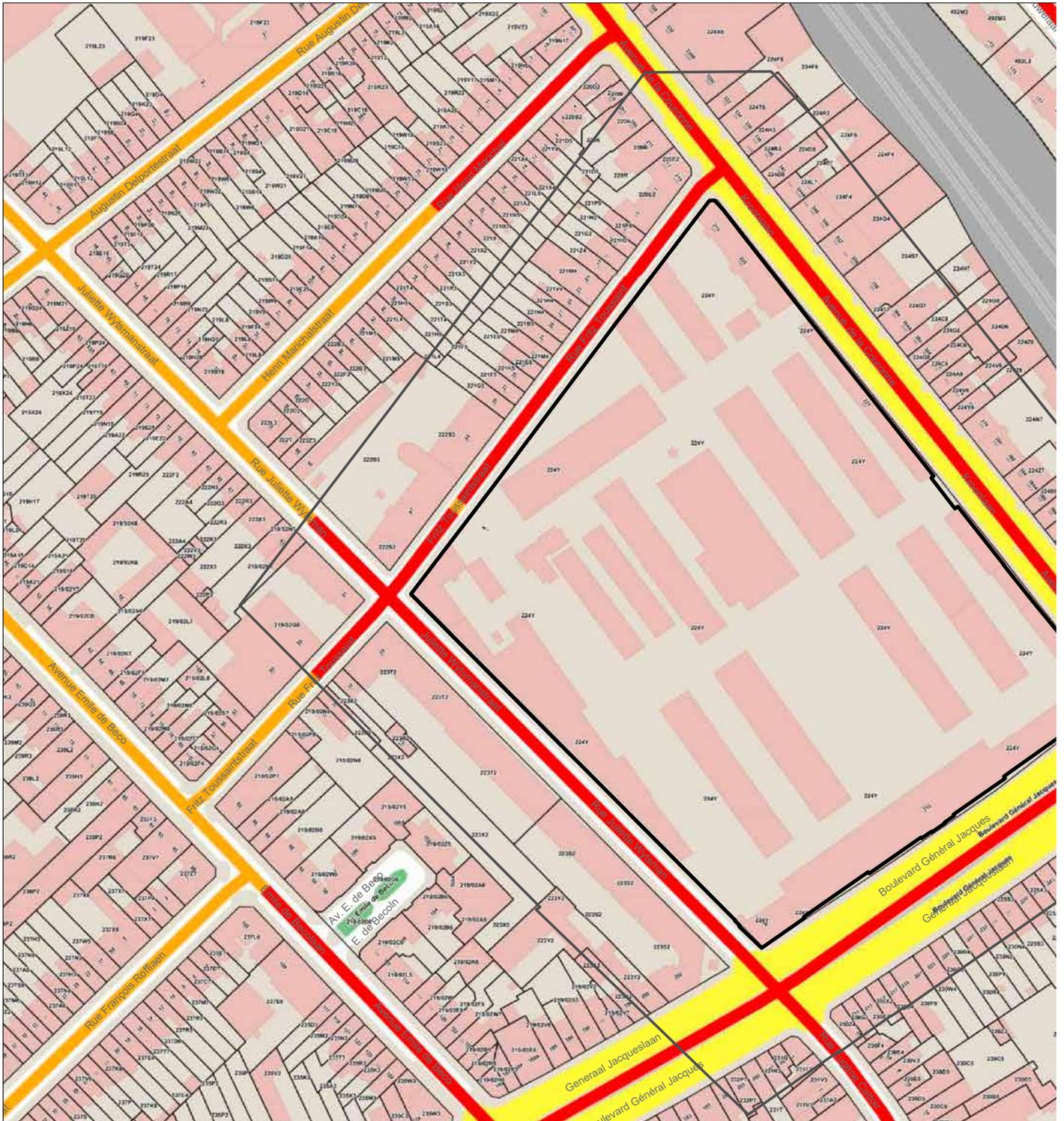
PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

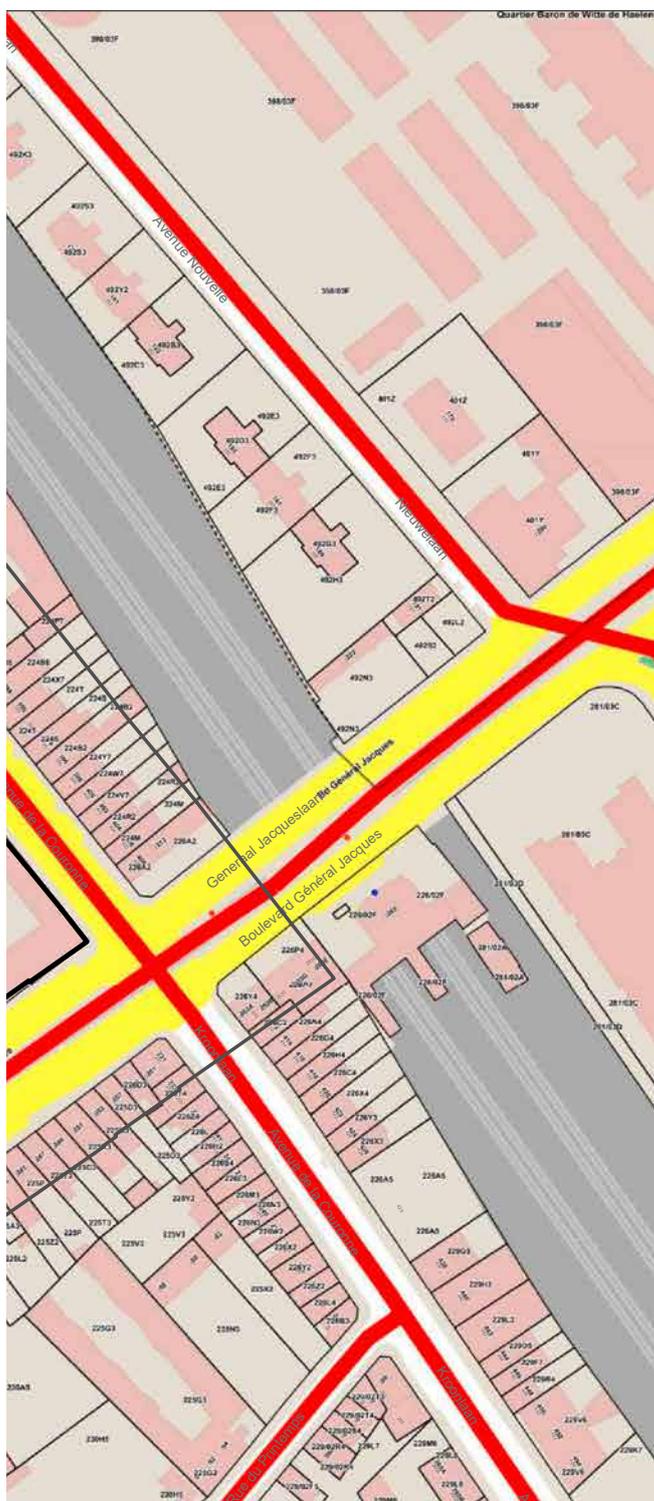
PAD numéro - PAD nummer

4

Plan Régional de Développement Durable
Gewestelijk Plan voor Duurzame OntwikkelingVu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement
de la Région de Bruxelles-Capitale
du
Le Ministre-PrésidentGezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
van
De Minister-Voorzitter

Rudi VERVOORT



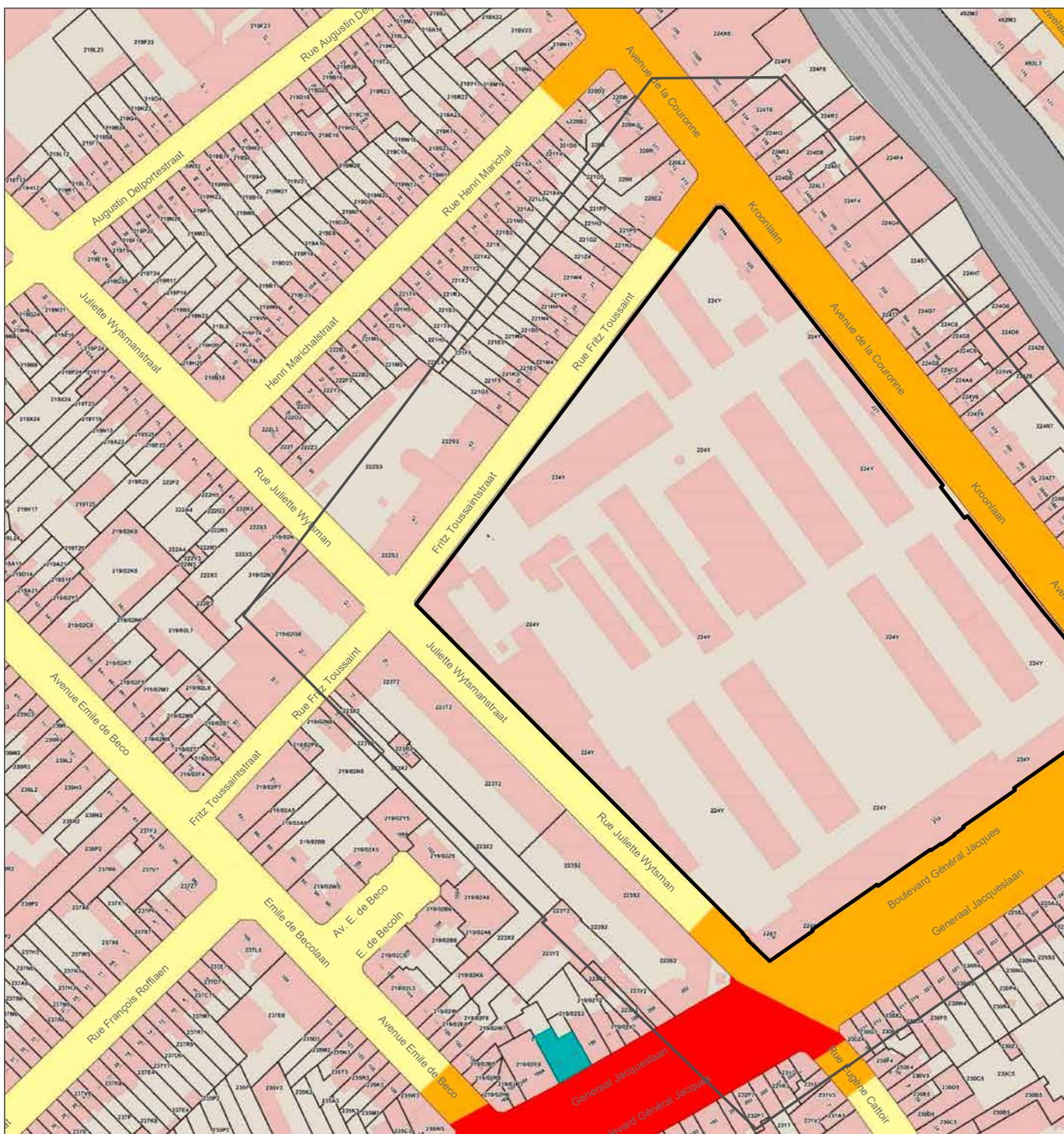


LEGENDE

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	230Z4	Plotnummer
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

<p>ECHELLE - SCHAAAL 1-2000</p>	
<p>REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST</p>	
<p>PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR RICHTPLAN VAN AANLEG</p>	
<p>PAD numéro - PAD nummer</p>	
<p>5</p>	<p>Règlement Régional d'Urbanisme - accessibilité Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening - toegankelijkheid</p>
<p>Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du Le Ministre-Président</p>	
<p>Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van De Minister-Voorzitter</p>	
<p>Rudi VERVOORT</p>	





LEGENDE

LEGENDE

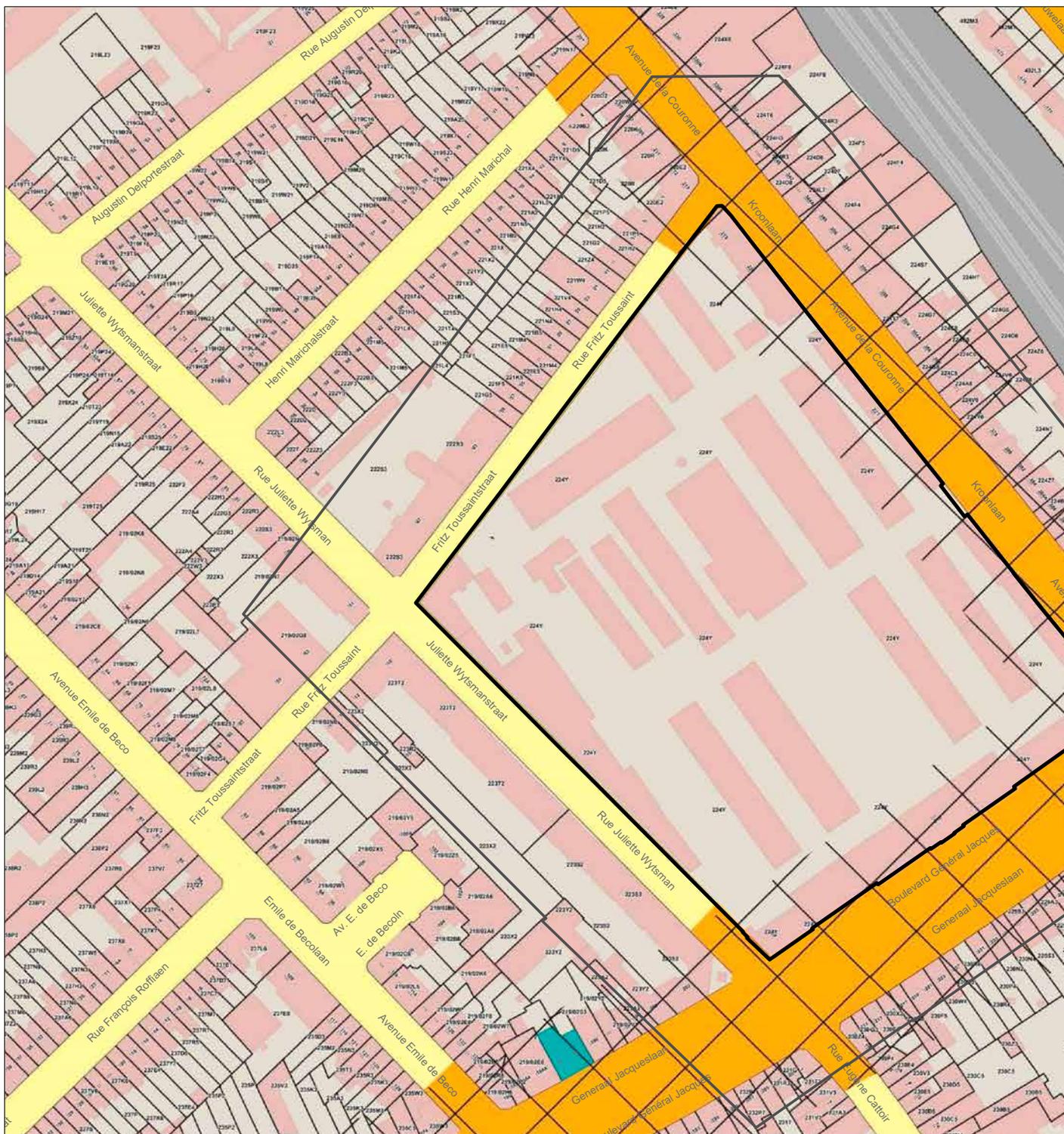
FOND DE PLAN	GRONDPLAN
Limites du PAD	Grenzen van het PAD
Tissu environnant dans un rayon de 50m	Omliggend weefsel binnen een straal van 50m
Limites des parcelles	Perceelsgrenzen
Numéro de parcelle	230Z4
	Plotnummer
GENERALITES	ALGEMEEN
Limite communale	Gemeentegrens
Bâtiments	Gebouwen
Chemin de fer	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

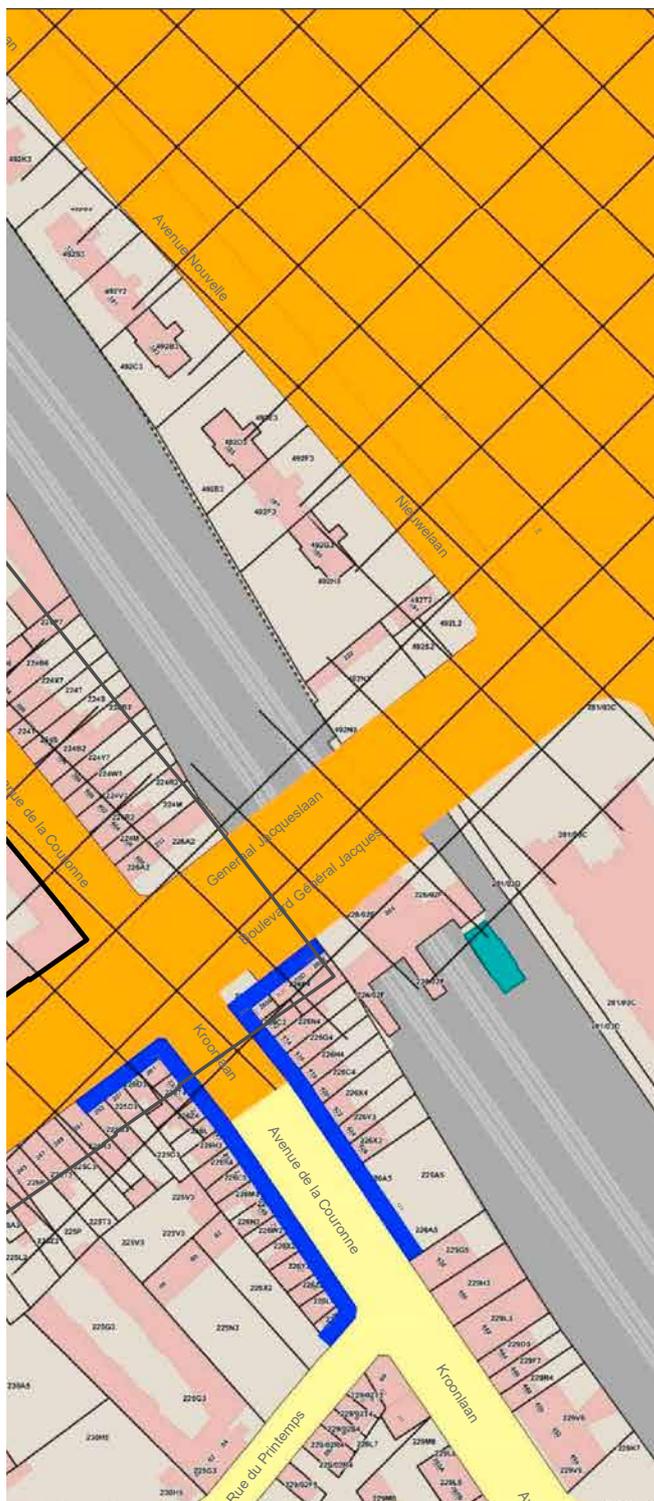
0 10 20 50 100m

N

ECHELLE - SCHAAI 1-2000

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR RICHTPLAN VAN AANLEG	PAD numéro - PAD nummer
6	Règlement Régional d'Urbanisme - publicité Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening - reclame
Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale Le Ministre-Président	Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van De Minister-Voorzitter
Rudi VERVOORT	



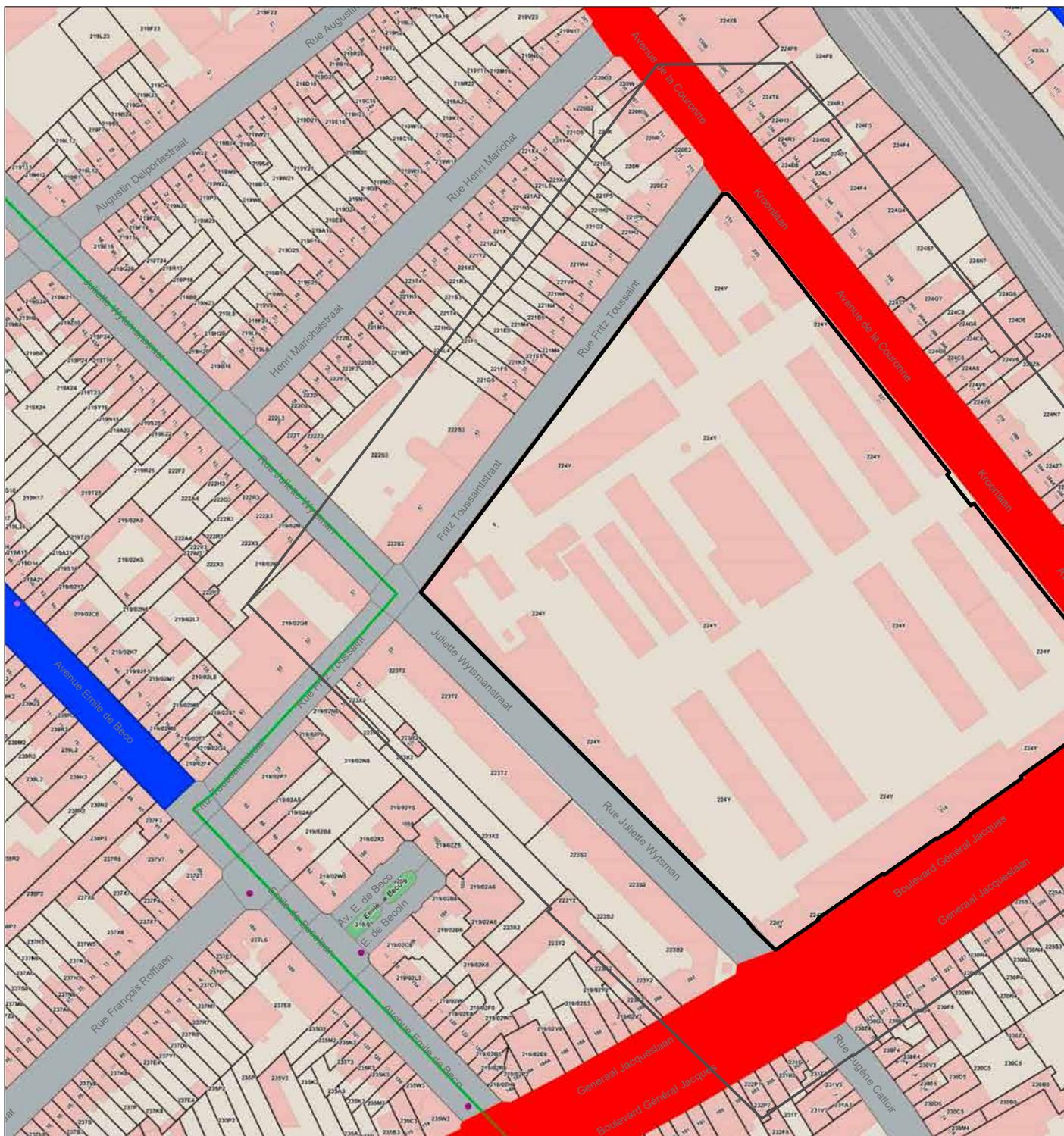


LEGENDE

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
ENSEIGNES	UITHANGBORDEN
Zone Restreinte	Bepakt 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	GCHEWS
ZICHEE	GCHEWS

<p>ECHELLE - SCHAAAL 1-2000</p>	
<p>REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST</p>	
<p>PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR RICHTPLAN VAN AANLEG</p>	<p>PAD numéro - PAD nummer</p>
<p>7</p>	<p>Règlement Régional d'Urbanisme - enseignes Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening - uithangborden</p>
<p>Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du Le Ministre-Président</p> <p>Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van De Minister-Voorzitter</p>	
<p>Rudi VERVOORT</p>	



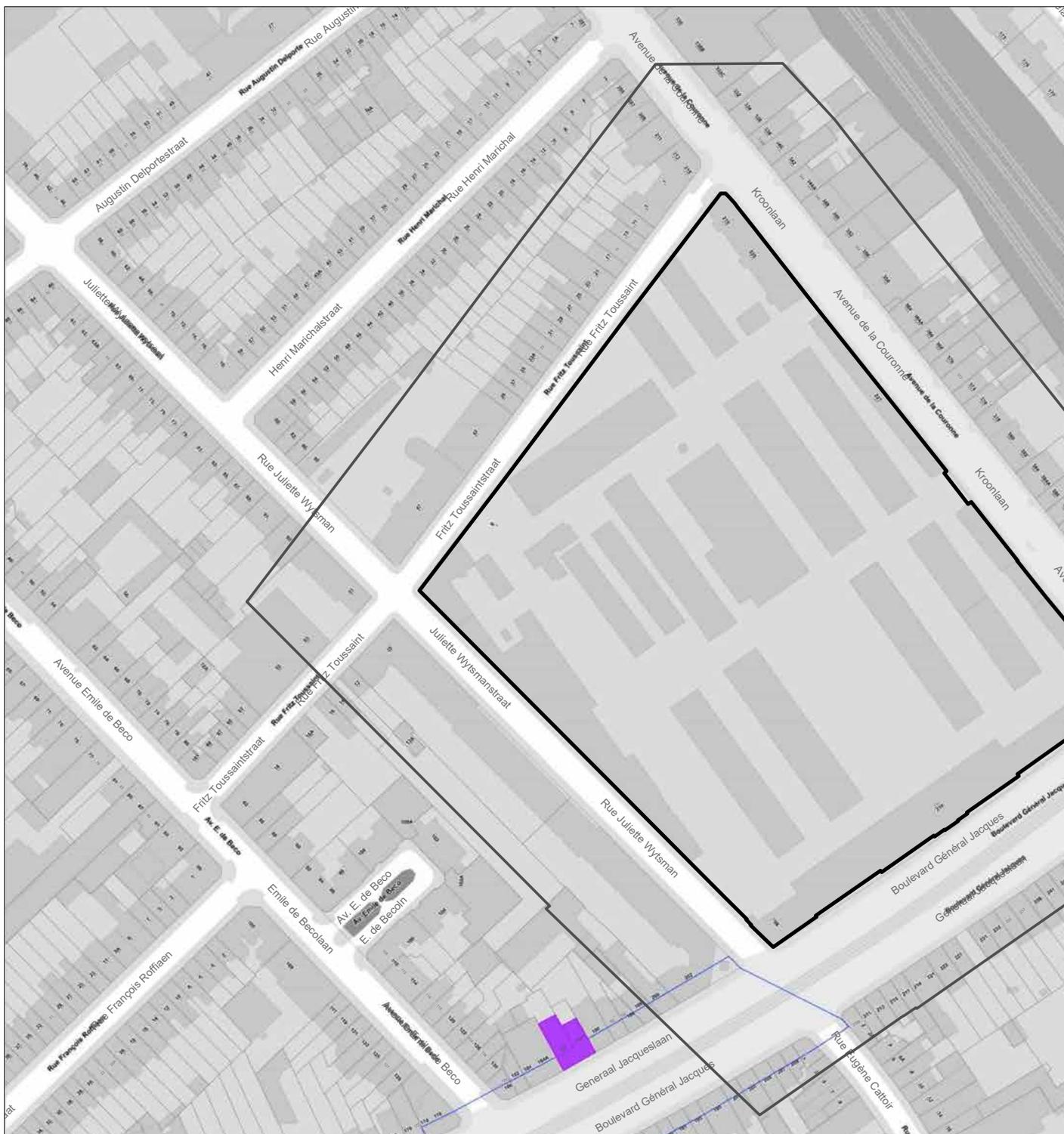


LEGENDE

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	230Z4
	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 fietsenrekken
Rack isolé	Geïsoleerd rek
Station Villot!	Villot! station
CAMERAS DE VITESSE	FLITSPALEN
Caméras de vitesse	Flitspalen

<p>0 10 20 50 100m</p>		<p>ECHELLE - SCHAAL 1-2000</p>	
<p>REGION DE BRUXELLES-CAPITALE</p>		<p>BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST</p>	
<p>PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR RICHTPLAN VAN AANLEG</p>		<p>PAD numéro - PAD nummer</p>	
<p>8</p>	<p>Statut des voiries Status van wegen</p>		
<p>Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale Le Ministre-Président</p>		<p>Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van De Minister-Voorzitter</p>	
<p>Rudi VERVOORT</p>			



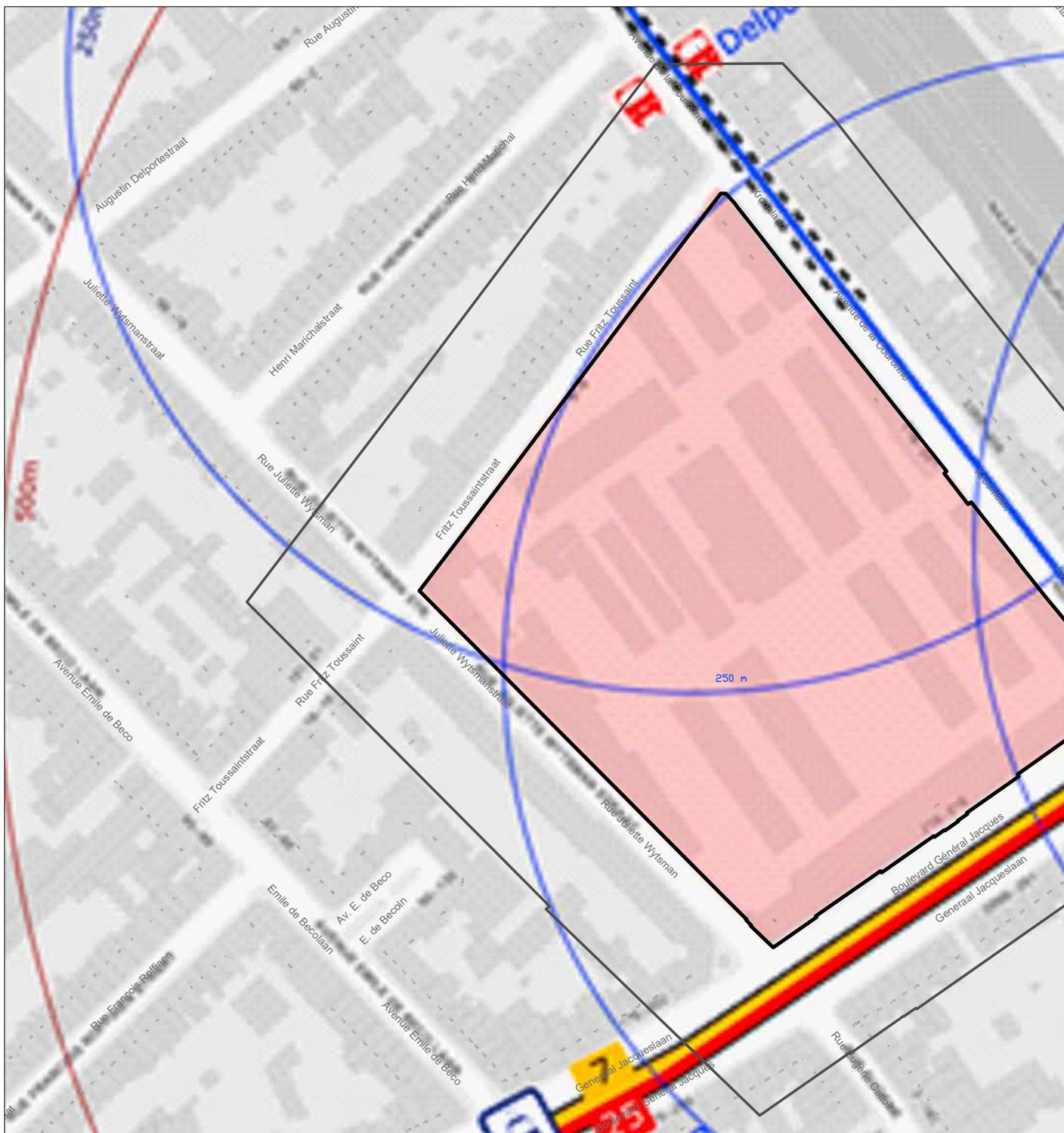


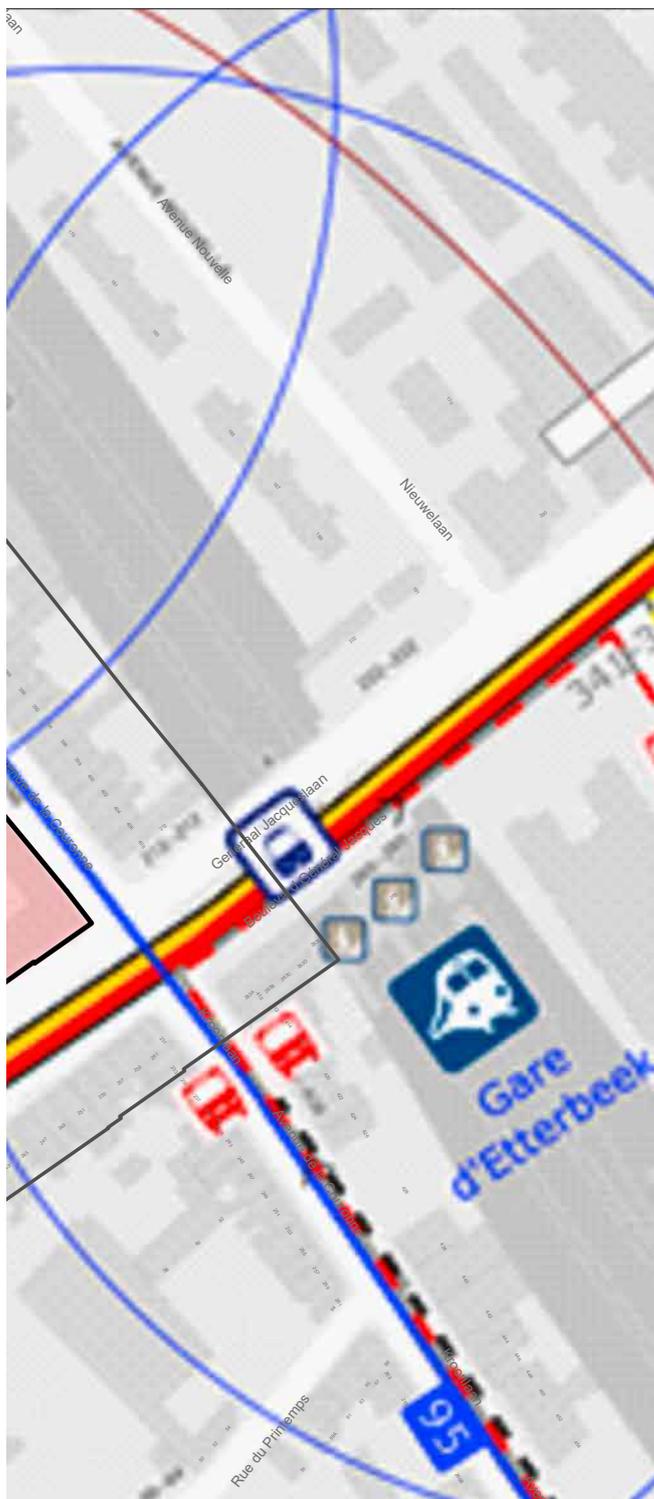
LEGENDE

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
PATIMOINE	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

<p>ECHELLE - SCHAAAL 1-2000</p>	
<p>REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST</p>	
<p>PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR RICHTPLAN VAN AANLEG</p>	<p>PAD numéro - PAD nummer</p>
<p>9</p>	<p>Monuments et sites Monumenten en Landschappen</p>
<p>Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale Le Ministre-Président</p> <p>Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van De Minister-Voorzitter</p>	
<p>Rudi VERVOORT</p>	



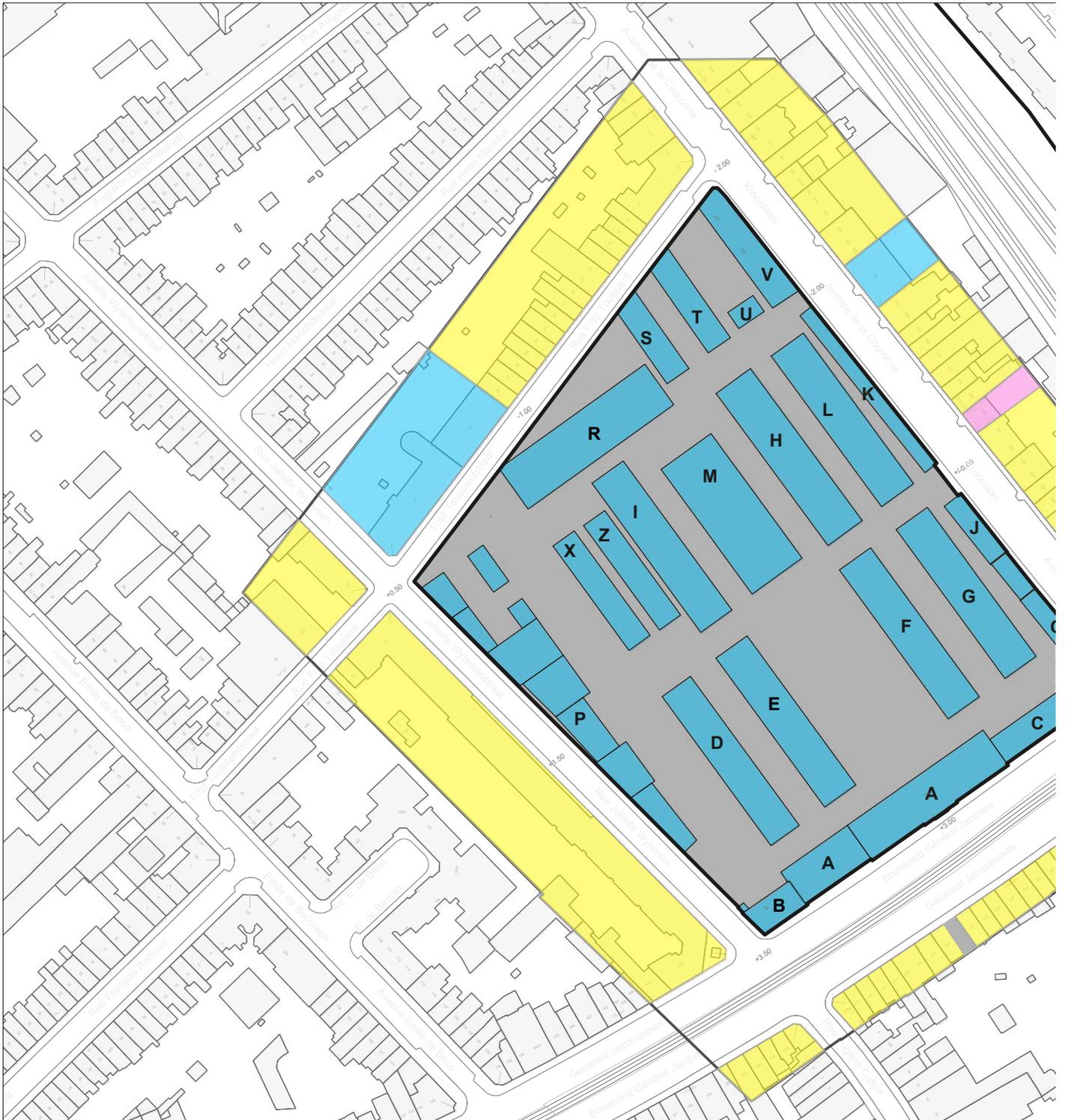


LEGENDE

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)

<p>0 10 20 50 100m</p> <p>N</p> <p>ECHELLE - SCHAAL 1-2000</p>	
<p>REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST</p>	
<p>PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR RICHTPLAN VAN AANLEG</p>	<p>PAD numéro - PAD nummer</p>
<p>10</p>	<p>Mobilité Mobiliteit</p>
<p>Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du Le Ministre-Président</p> <p>Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van De Minister-Voorzitter</p>	
<p>Rudi VERVOORT</p>	





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
Lettres 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

<p>0 10 20 50 100m</p> <p>N</p> <p>ECHELLE - SCHAAAL 1-2000</p>	
<p>REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST</p>	
<p>PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR RICHTPLAN VAN AANLEG</p>	<p>PAD numéro - PAD nummer</p>
<p>11</p>	<p>Occupation Bezetting</p>
<p>Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du Le Ministre-Président</p> <p>Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van De Minister-Voorzitter</p>	
<p>Rudi VERVOORT</p>	

GLOSSAIRE ET LISTE D'ACRONYMES

L'usage du masculin dans les textes doit s'entendre comme générique et comprenant tous les genres sans hiérarchie.

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
 Anciennes casernes 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 « anciennes casernes d'Ixelles »
PPAS : Plan Particulier d'Affectation du Sol
RIE : Rapports sur les Incidences Environnementales
RRU : 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 Casernes

BUP : Bruelles Urbanisme et Patrimoine
SAU : Société d'Aménagement Urbain
BE : Bruelles Environnement
BM : Bruelles Mobilité
ULB : Université Libre de Bruelles
VUB : Vrije Universiteit Brusseel

