

PAD HEYVAERT

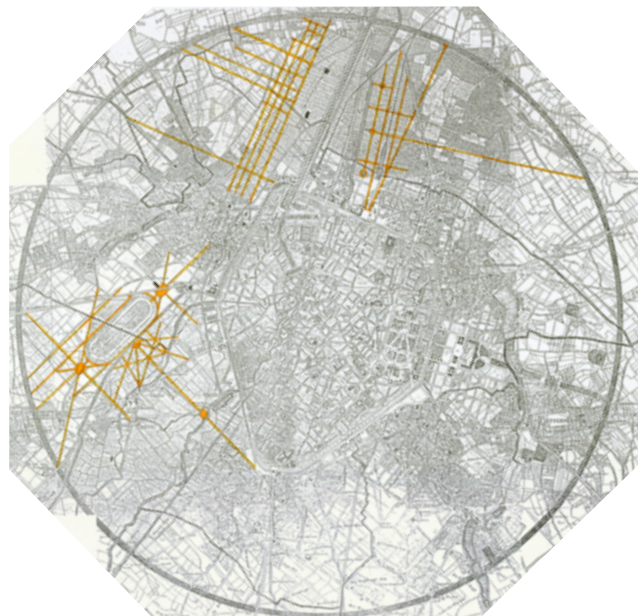
-

I

ATELIERS DE PROSPECTIVE TERRITORIALE

- L'HISTOIRE DU QUARTIER VUE À TRAVERS L'ATELIER RÉTROSPECTIF -

Le quartier Heyvaert fait l'objet d'une abondante littérature focalisée sur son passé et son présent. Lors du premier atelier, nous avons rappelé succinctement quelques éléments de cette histoire industrielle, avec en particulier le rôle joué par la géographie du quartier traversé par la Senne et situé en bordure de la seconde enceinte de Bruxelles. Cette géographie particulière va participer à l'orientation du développement d'un quartier industriel d'abord guidé par la présence de la rivière puis par l'arrivée du canal. Au milieu du XIX, l'installation d'un premier et ensuite d'un deuxième abattoir dans le quartier va créer une concentration d'activités liées à la viande.



Plan de Vanderstraeten 1840 Source : Ouez-Ab-U21

Les plans de Vanderstraeten (1840) puis de Besme (1866), témoignent déjà de tensions dans la vision des autorités publiques sur l'avenir du quartier. Là où Vanderstraeten rêve d'équilibrer le développement des faubourgs entre l'est et l'ouest de la ville avec notamment la création de grands équipements à l'ouest (un hippodrome était ainsi prévu rue de Birmingham), Besme confirme quant à lui quelques années plus tard la vocation industrielle et ouvrière du quartier. Cette vision portée par Besme va, avec les décisions d'y localiser les abattoirs et d'autres activités jugées trop nuisibles au centre-ville avoir un impact jusqu'à aujourd'hui sur les fonctions qui seront accueillies dans le quartier. La prédominance des activités économiques, et des nuisances qui les accompagnent, sur les fonctions d'habitat n'est donc pas récente dans le quartier qui a longtemps servi d'espace d'accueil pour ce que l'on ne voulait pas implanter ailleurs.



Le dernier cycle économique qui a conduit à la forte concentration du secteur d'export de véhicules d'occasion n'est donc que la dernière étape d'un modèle de production de l'espace physique et social du quartier inscrit dans le temps long.

Lors du premier atelier prospectif qui a eu lieu le 3 Juillet 2017, il a été demandé aux participants d'enrichir cette approche historique en identifiant collectivement les éléments du passé récent qui ont eu un impact sur le quartier. La discussion était basée sur la libre parole, chacun pouvant intervenir et compléter ou mettre un sujet en débat.



«Plan général pour l'extension et l'embellissement de l'agglomération bruxelloise» ou «Plan Besme» 1866 Source : Ouez-Ab-U21



Deux types de supports ont été produits pendant la discussion.

Le premier est une **ligne du temps** qui permet de situer les récits dans une approche chronologique et de superposer les différentes histoires du quartier ainsi que les moments clés de bifurcation telles que, par exemple, un durcissement des normes sanitaires dans les années 70 qui a conduit à une restructuration et un départ du secteur de la boucherie.

Le deuxième est une **cartographie** réalisée pendant la discussion qui localise les différents phénomènes évoqués.

La ligne du temps passé a été reproduite dans le schéma en page 9.

On peut y lire principalement des phénomènes de nature économique. Les abattoirs d'abord, le commerce de voitures ensuite et enfin plusieurs points de bifurcations permettant de travailler sur les futurs potentiels pour le quartier.

- L'HISTOIRE DU QUARTIER VUE À TRAVERS L'ATELIER RÉTROSPECTIF -

De cet atelier de travail, nous pouvons extraire un ensemble de points qui constituent la synthèse de l'exercice et permettent de nourrir la réflexion pour l'élaboration du PAD :

- le quartier Heyvaert a toujours été un quartier de transit, défavorisé : on y rencontre de tous temps une population précaire, historiquement peu résistante car peu résiliente,

- aujourd'hui les nouveaux habitants, qui, en simplifiant quelque peu les choses, appartiennent à classe moyenne, relaient les plaintes des autres habitants. Ils se sont organisés pour faire entendre des revendications qui préexistaient mais n'étaient pas audibles car pas/peu structurées,

- le projet de Besme visait une certaine ségrégation sociale. C'est-à-dire maintenir les quartiers ouvrier d'un côté, les quartiers bourgeois de l'autre. La Petite Senne était un égout qui coulait parallèlement à la petite ceinture et passait sous le canal. Au 19^{ème} siècle, « on autorisait » les inondations à Cureghem pour protéger l'îlot sacré (crues de la Senne de Ransfort). Ensuite, des travaux de déviation et de voûtement au permis de gérer cette problématique,

- 100.000 véhicules d'occasion entrent et sortent chaque année du quartier. La Belgique est devenue l'opérateur n°1 d'import/export de véhicules vers l'Afrique de l'Ouest. Les voitures viennent de partout en Europe et sont regroupées dans le quartier avant l'achat et l'export via le port d'Anvers,

- les sols du quartier sont extrêmement pollués par endroits, en raison de l'histoire industrielle ancienne (imprimeries et tanneries) et récente (métallurgie, carburants) du quartier. Les coûts de dépollution sont, potentiellement, très élevés même s'il existe des processus moins coûteux quand la pollution est prise en compte dès le début d'un projet.

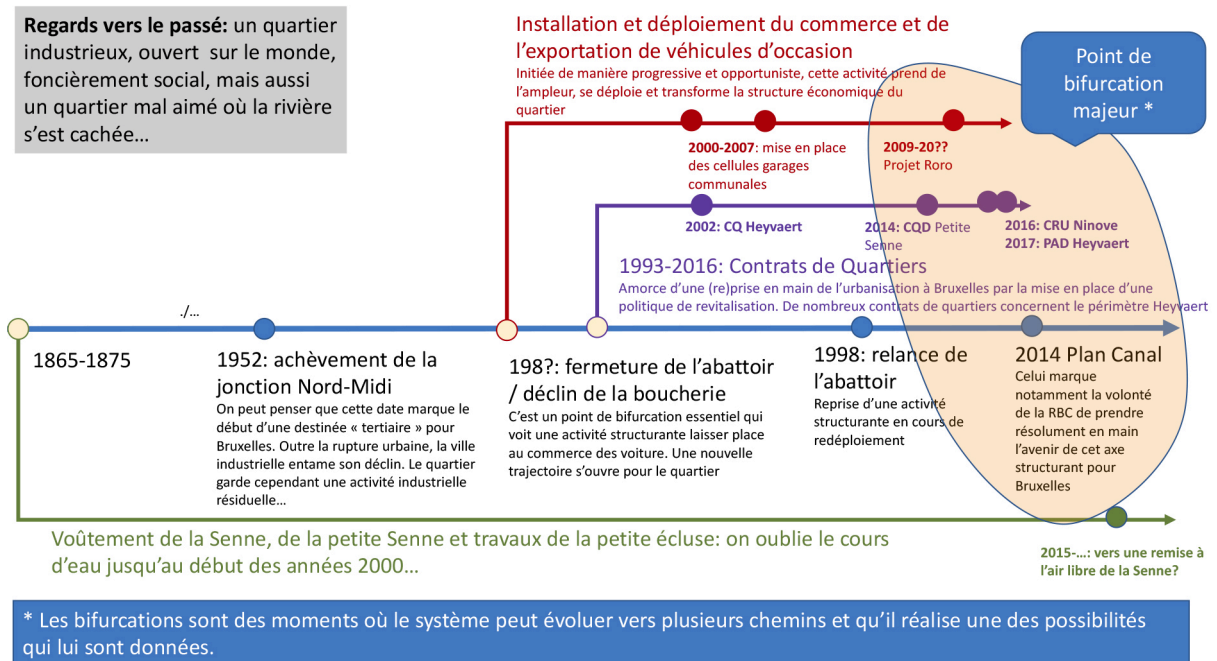
- certains participants ont pointé une difficulté des Contrats de Quartiers Durables (CQD) à être opérationnels dans certains cas. Exemple d'une crèche qui est restée fermée, de salle de sport non adaptée. On enregistre des succès, parfois, mais qui restent très insuffisants, comme le montre l'exemple inachevé de la « plaine de Liverpool ». Un autre exemple positif du changement d'échelle des interventions des CQD est cité avec le projet de la Halle Libelco sur Molenbeek qui prévoit un programme mixte de logements sociaux, un dégagement d'intérieur d'îlot, la création d'un espace public couvert, un espace d'accueil d'entreprises et des équipements,

- la croissance démographique du quartier est relative. La densité d'habitant est deux fois moins élevée dans le quartier que dans le reste de Cureghem ou qu'au centre de Molenbeek. Par contre, il apparaît que beaucoup de marchands de sommeil et/ou sans papiers échappant aux statistiques, sont présents dans le quartier,

- les plus grosses opérations publiques en cours dans le quartier sont opérées par Citydev et visent principalement du logement moyen acquisitif. Les logements sont abordables mais restent en léger décalage par rapport à la capacité financière des populations du quartier. Un risque de gentrification est évoqué, renforcé par une offre relativement faible en logements sociaux (4% de l'offre),

- plusieurs participants soulignent les qualités du quartier comme quartier d'accueil de primo-arrivants qui peuvent facilement trouver du travail, même informel, une forme de solidarité et un logement, parfois dans des conditions difficiles.

- L'HISTOIRE DU QUARTIER VUE À TRAVERS L'ATELIER RÉTROSPECTIF -

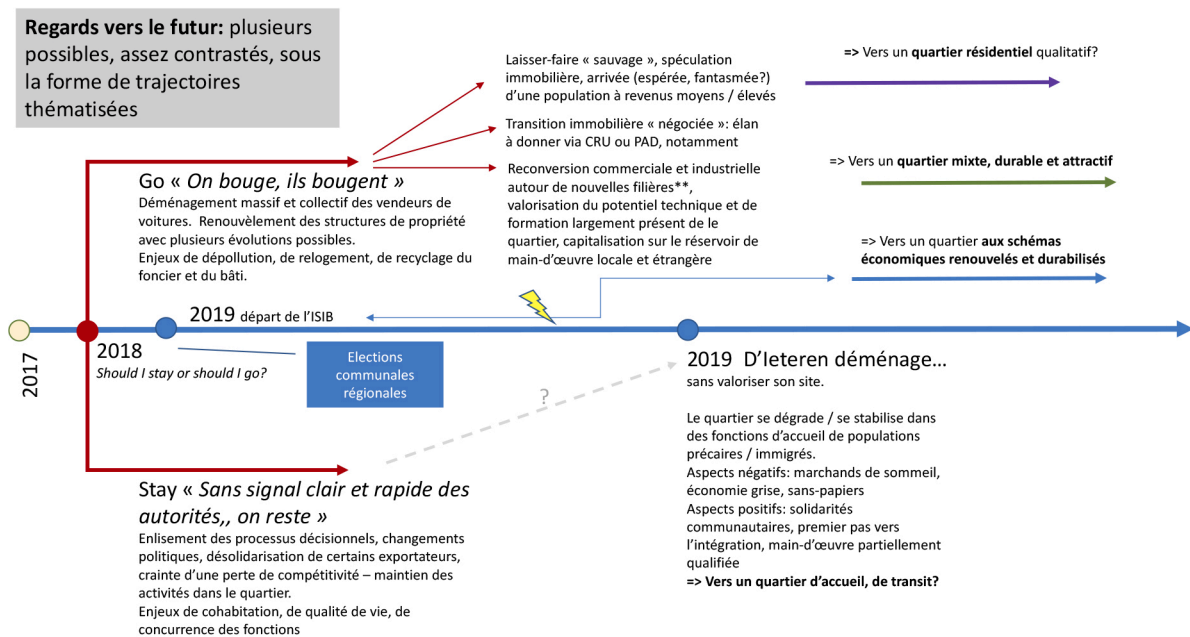


On retiendra de l'atelier une volonté manifeste de capitaliser sur une série de ressources offertes par le quartier, telles que sa main-d'œuvre, les compétences qui y sont localisées et les instituts de formation.

Nous avons également enregistré quelques questionnements sur l'évolution du cadre bruxellois lié à l'aménagement du territoire : articulation du PAD avec le CRU de la Porte de Ninove et avec le contrat de quartier durable Petite Senne, incertitudes sur l'approbation du COBAT, questions sur la portée d'un outil comme le PAD. Ceci plaide déjà pour une communication structurée et simple à destination des habitants, dans un souci de cohérence et de transparence.

Enfin, nous avons également noté une demande forte de maintien d'une dynamique ouverte de dialogue et de communication autour du projet, par exemple via la mise en place d'un site internet consacré au PAD.

- LES FUTURS POSSIBLES DU QUARTIER VUE À TRAVERS L'ATELIER PROSPECTIF -



La deuxième journée était directement articulée à la première. Après une courte introduction, les participants ont été invités à se diviser en sous-groupes qui seront amenés à réfléchir à 2 thématiques centrales pour l'avenir du quartier: l'économie d'une part, l'habitabilité et le cadre de vie, d'autre part.

Le questionnement adressé portait sur les futurs possibles du quartier à partir d'échéances connues ou que l'on peut raisonnablement anticiper. Futurs possibles, souhaitables et non souhaitables, l'intérêt étant surtout de comprendre par quels mécanismes et à partir de quels rendez-vous donnés par l'avenir les évolutions peuvent se produire. Ce type d'exercice a pour but principal de projeter facilement les acteurs dans leur avenir et à identifier des enjeux ancrés dans la réalité de leur quartier.

Comme l'indique le schéma ci-dessus, le point de départ de la réflexion s'appuie sur la ligne du temps travaillée la veille. Ce schéma a repris, en les articulant, les points saillants des réflexions émises dans chacun des groupes. Il appelle quelques commentaires que nous formulons dans les pages suivantes.

- LES FUTURS POSSIBLES DU QUARTIER VUE À TRAVERS L'ATELIER PROSPECTIF -



De l'atelier économique, on retiendra l'échéance quasi-immédiate du projet Ro-Ro qui vise à déplacer le commerce et l'exportation de véhicules vers un espace dédié à Bruxelles, hors du quartier Heyvaert. Le discours très clair des entrepreneurs de ce segment a souligné l'intensité de l'alternative : soit, tous les acteurs bougent ; soit ils restent. L'argument est que le secteur n'est fort à l'export que parce qu'il est particulièrement intégré et efficace dans son fonctionnement actuel. 2018 figure donc comme une échéance cruciale pour le développement du quartier, avec une attente forte des acteurs privés quant à signal clair donné sur le développement du projet Ro-Ro. Plusieurs participants ont souligné que ces perspectives de départ commençaient à se traduire par une certaine spéculation immobilière, notamment dans le chef des propriétaires de terrains de grande taille, actuellement dédiés à l'activité automobile.

Ce point de bifurcation ouvre donc sur deux alternatives :

- celle du maintien de l'activité dans le quartier, renvoyant à des enjeux connus aujourd'hui : cohabitation entre activités économiques et logement, qualité du cadre de vie, concurrence des fonctions, vocation d'accueil du quartier, économie informelle, etc. Certains participants ont vu dans

cette alternative une forme d'enlisement peu porteur de perspectives nouvelles ;

- celle du développement de nouveaux segments d'activités qui s'installeraient progressivement dans les espaces laissés vacants par les exportateurs. Cette bifurcation a été l'objet de nombreuses questions portant globalement sur la nature des activités économiques à accueillir, sur la stratégie à mettre en place pour les susciter (laisser-faire ou démarche plus proactive par les pouvoirs publics), sur la place laissée au logement dans cette hypothèse, sur l'importance, aussi de tenir compte des ressources du quartier (ses compétences, sa vocation économique, les instituts de formation qui s'y trouvent) pour renforcer son identité et valoriser ses forces : le redéploiement en cours de l'activité des abattoirs, maintenant en forte croissance, est un exemple de renaissance possible sur un terreau fertile.

On notera encore, sur la ligne du temps, des perspectives de déménagement comme celle de D'Ieteren ou de l'Institut Supérieur Industriel de Bruxelles (ISIB) : celles-ci doivent être prises en compte dans l'éventuelle (ré-)orientation économique du quartier.

- LES FUTURS POSSIBLES DU QUARTIER VUE À TRAVERS L'ATELIER
PROSPECTIF -



Dans le cadre du deuxième groupe de travail, focalisé sur la thématique relativement large de « l'Habitabilité », les débats ont évoqué un scénario perçu comme tendanciel portant sur la gentrification, perçue comme un processus lent, appuyé par des projets comme les « Terrasses de l'Ecluse », plus que comme une rupture brutale. La stratégie qui appuierait ce scénario serait celle d'une forme de laisser-faire par le marché, en l'absence d'intervention publique. Corriger cette évolution pourrait passer, selon les participants, par la création de logements publics, notamment à destination des bas revenus (logement social).

Si, pour certains, la traduction de ce laisser-faire serait une mono-fonctionnalisation du quartier en logement, pour d'autres, la tendance « naturelle » du quartier est plutôt à la reproduction de la pauvreté sur elle-même et au maintien de conditions d'habitabilité déplorable. Ces deux hypothèses sont jugées plausibles mais non souhaitables par les participants.

Une troisième voie, plus souhaitable, a ensuite été développée en s'appuyant sur la création de conditions d'habitabilité plus attractives, notamment en termes d'espaces verts, de qualités résidentielles, d'activités économiques et d'un équilibre à trouver entre logements publics et logements privés. Ce scénario est orienté vers la création d'un « quartier exemplaire » et pointe le déficit réel d'espaces verts déjà mis en évidence. Il est proposé de travailler sur base d'un maillage d'espaces verts « filamenteux » qui permettront par leurs longueurs et leurs interconnexions de compenser la faible superficie (ex : parc de la Sennette). Le travail sur des coeurs d'îlots ouverts et la création d'espaces publics sans ont également été mentionnés dans cette hypothèse, pointant la nécessité d'adopter une approche innovante en termes de mobilité.

- LES FUTURS POSSIBLES DU QUARTIER VUE À TRAVERS L'ATELIER PROSPECTIF -

On confirme, sur base de cette deuxième réunion de travail, qu'il existe une attente forte exprimée par les acteurs à l'égard des autorités publiques, attentes qui concerne autant la vision de la Région et des commune pour ce quartier, que la stratégie qui sera adoptée pour la mettre en œuvre. En fonction des signaux donnés, des positionnements différents seront adoptés par plusieurs acteurs, dont un certain nombre nous ont semblé ouvert à des alliances gagnantes avec les autorités.

A l'inverse, un enjeu corollaire peut être déduit de ce qui précède :

La perspective d'un scénario fortement spéculatif pour le quartier est belle et bien présente, a été évoquée dans les deux groupes et, parfois revendiquée par certains acteurs, notamment dans l'hypothèse où l'action publique serait perçue comme peu cohérente.

Un autre élément commun aux deux groupes concerne la vocation économique et artisanale du quartier, à maintenir, à mieux intégrer et à organiser. Les filières existantes (abattoirs, automobile, textile, filière équestre, conditionnement), les filières émergentes (productions culturelles Art2Work, Charleroi Danse), les espaces d'accueil et de formation sont perçus comme autant d'atouts à valoriser et sur lesquels capitaliser, pour autant qu'elles soient ou deviennent mieux compatibles avec les conditions d'habitabilité du quartier.

Un autre élément que l'on peut mettre en évidence concerne les potentialités du canal. Celui-ci reste perçu comme un axe au potentiel logistique important. D'après plusieurs experts, le canal, à hauteur du quartier Heyvaert ne se prête cependant pas, à de nombreuses options de valorisation économique proches. D'autres tronçons du canal font l'objet d'aménagements à plus grand potentiel sur le plan logistique. Ceci plaide pour une autre manière de valoriser le canal au sein du quartier.

Enfin, on retiendra des débats une forme de perception partagée que le PAD à écrire doit tout autant se focaliser sur des périodes de transition que sur une vision ; que ladite vision doit être flexible, adaptative dans le temps dans la mesure où les espaces du quartier le permettent. Le scénario à privilégier doit sans doute être souple, mais en même temps rassurant : c'est la tension classique entre des attentes fortes en termes de signaux donnés par les pouvoirs publics et des attentes faibles en termes d'orientations données par les instruments régulateurs.

PAD HEYVAERT
-
II
ATLAS CARTOGRAPHIQUE

L'atlas cartographique, ensemble de représentations graphiques du quartier constituant des éléments d'analyse sur lesquelles nous nous basons pour la phase d'élaboration du PAD.

Ces cartes interrogent le quartier sous différents aspects et nous permettent d'extraire des enseignements précieux pour développer une vision cohérente pour le quartier.

00.

Le territoire du PAD Heyveart est un site stratégique et complexe, en atteste sa reprise dans de nombreuses études et projets de re-développement plus ou moins récents, dont une longue liste de contrats de quartier mis en place autour du périmètre.

C'est également un quartier fragile, historiquement enclavé et pourtant aux portes du centre-ville. Un quartier aujourd'hui en transition, dont l'avenir offre un éventail de possibles.

Notons également qu'il s'agit d'une zone de ville à cheval sur trois communes: Molenbeek, Anderlecht et la Ville de Bruxelles. En découlent trois gestions et visions, trois approches, trois vitesses de développements. Une articulation à l'échelle régionale semble à trouver.

Pour permettre au PAD d'être en phase avec le quartier qu'il interroge, il apparaît nécessaire de faire la synthèse de ces opérations achevées, en cours, projetées ou abandonnées au sein du périmètre. Cela pour comprendre et intégrer les dynamiques en cours afin de leur apporter sens et cohérence. Le PAD peut en effet constituer un cadre pour leur saine mise en œuvre et leur évolution.



Masterplan Molenbeek Canal, BUUR, 2010

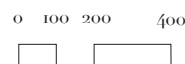
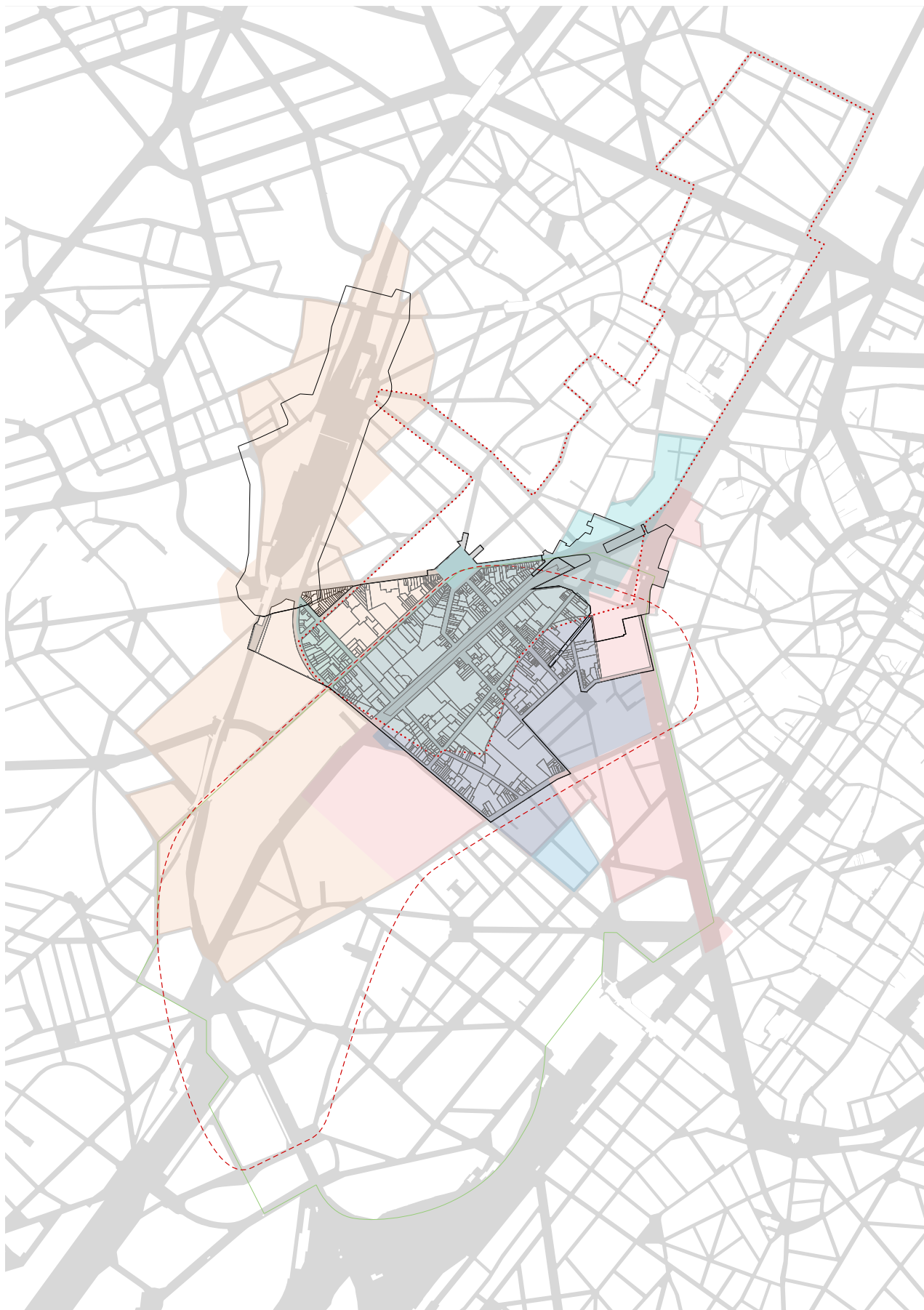


Schéma opérationnel, MSA, 2013

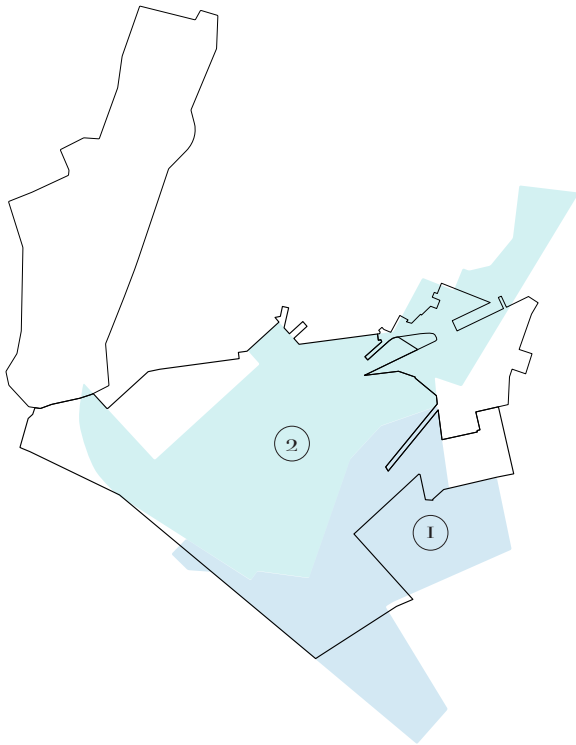


Plans d'Aménagement Directeur, 2017

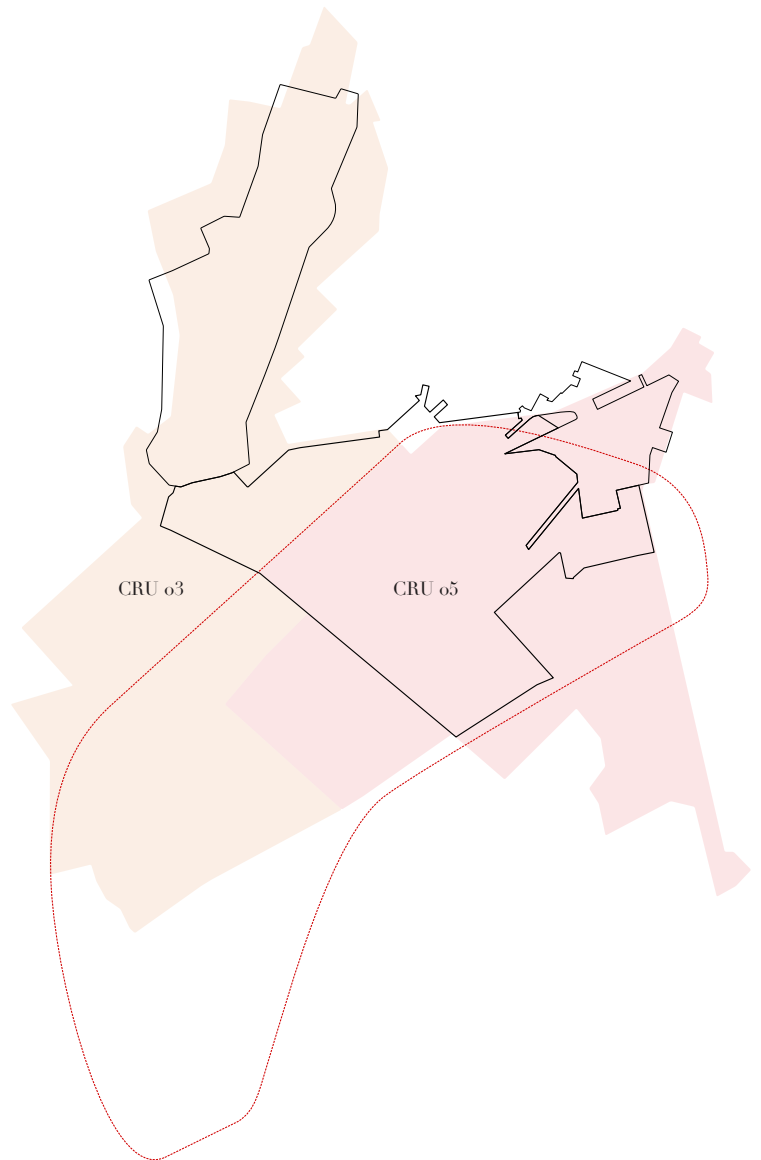
- PÉRIMÈTRES -



- CONTRATS DE QUARTIER DURABLE -
2014 - 2018



- SCHÉMA OPÉRATIONNEL, 2013 -
- CONTRATS DE RÉNOVATION URBAINE, 2017 -



Les Contrats de Quartier Durable (CQD) mettent en œuvre un urbanisme de projets de niveau local, destiné à activer le quartier à travers des transformations ciblées. Les projets sont encadrés par les communes. Actuellement (2017), deux CQD sont en vigueur sur le périmètre du PAD Heyvaert:

- CQD Compas -

M.O. : Commune d'Anderlecht

auteurs de projet : BUUR, Collectif ipé

date : 2013-2017

output : projet anciennes imprimeries Desmet

- CQD Petite Senne -

M.O. : Commune de Molenbeek

auteurs : ptarchitecten

date : 2014-2018

output : projet Halle Libelco

En 2013, dans le cadre du Plan Guide de la Rénovation Urbaine la Région de Bruxelles Capitale commande la réalisation d'un Schéma Opérationnel dans le but de mettre à jour les besoins du quartier Heyvaert. L'étude menée par MSA et Idea Consult conclut entre-autres sur la nécessité d'élaborer un plan d'actions dont la démarche serait comparable à l'approche des contrats de quartier, et qui puisse par ailleurs couvrir un territoire plus large et s'affranchir des limites communales.

Cette tâche incombe désormais aux Contrats de Rénovation Urbaine (CRU), dont l'entreprise est entamée par la Région avec le support de bureaux d'étude en 2016.

- CRU 03 / Gare de l'Ouest -

auteurs : Taktyk, Alive Architecture, 1010au

output : PAD Gare de l'Ouest

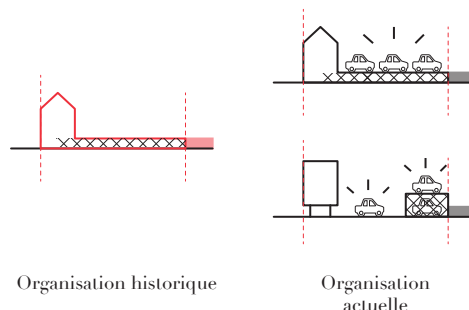
- CRU 05 / Heyvaert et Poincaré -

auteurs : JNC International, Ville Ouverte

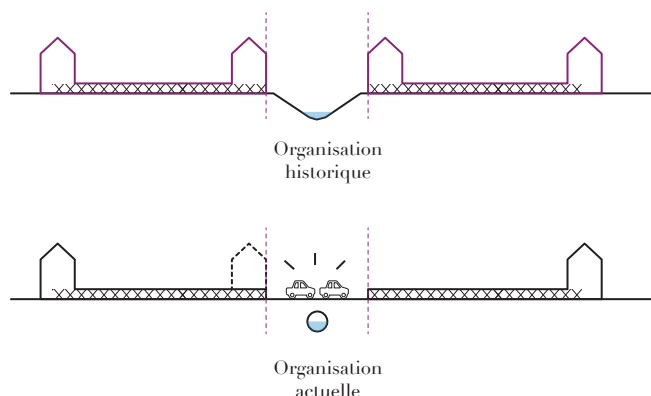
output : PAD Porte de Ninove, PAD Heyvaert

OI.

- Trame sur rue
- ⋯ Trame sur rue érodée



- Trame Senne
- ⋯ Trame Senne érodée



La lecture morphologique du quartier permet d'extraire trois logiques de trames parcellaires, reflet d'organisations internes et fonctionnellement distinctes.

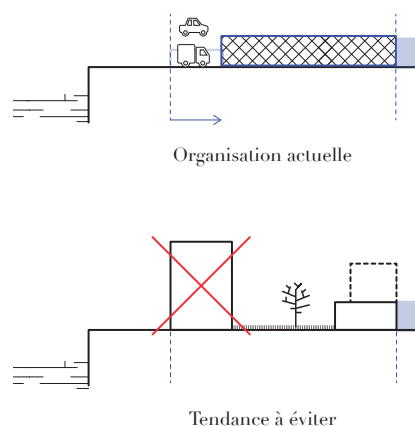
Une première trame résidentielle caractéristique d'un développement urbain du XIX^{ème} siècle. Avec une largeur de parcelle moyenne (5,5 - 6m) relativement faible, empreinte d'un tissu serré orienté sur la rue.

Une seconde trame concerne des parcelles bénéficiant d'une double orientation, étirées entre rue et tracé de la Senne. L'usage historiquement industriel de ces lots est parfois jumelé à une fonction résidentielle.

Une troisième trame plus récente orientée sur le canal et d'un ordre plus large reflète un usage exclusivement industriel à moyenne et grande échelle. Avec les opérations de re-développement des entreprises le long du canal, le caractère économique de ces dernières est mis sous pression.

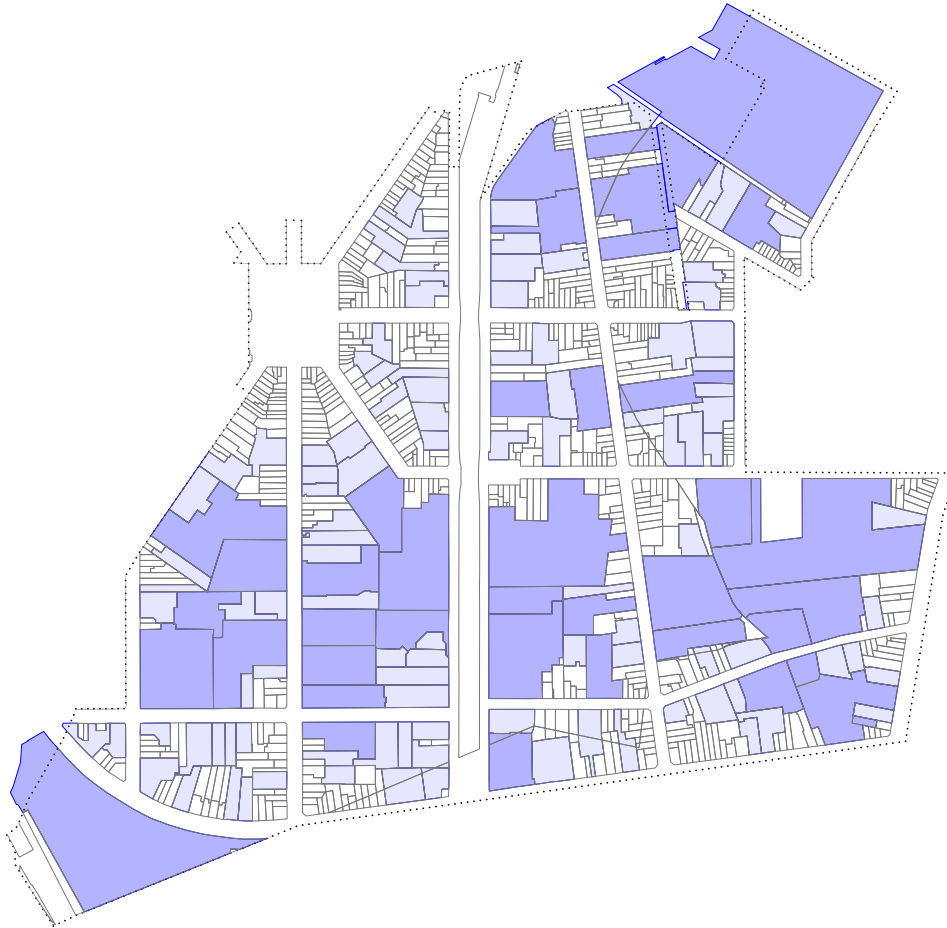
Une seconde grille de lecture s'intéresse au bâti. Elle met à jour une dense occupation du sol, particulièrement sur les parcelles XIX^{ème} siècle. Ces dernières présentent une typologie de maison à front de rue, régulièrement annexées d'un volume hangar qui occupe l'entièreté du fond de parcelle.

- Trame canal
- ⋯ Trame canal érodée



- GRANDES PARCELLES -

□ Parcelles 500 m ² > 2000 m ²	25%
■ Parcelles > 2000 m ²	50%
Les grandes parcelles concernent :	75% de la surface à bâtir



On note sur cette carte, une concentration de grandes parcelles qui reflètent le caractère industriel du quartier.

25% du tissu est occupé par des parcelles d'une superficie de 500 à 2000 m² - permettant le développement d'une activité productive ou économique de petite envergure.

50% du territoire est composé de grande parcelles d'une superficie supérieure à 2000 m² favorisant pleinement une occupation industrielle (si telle est le cas).

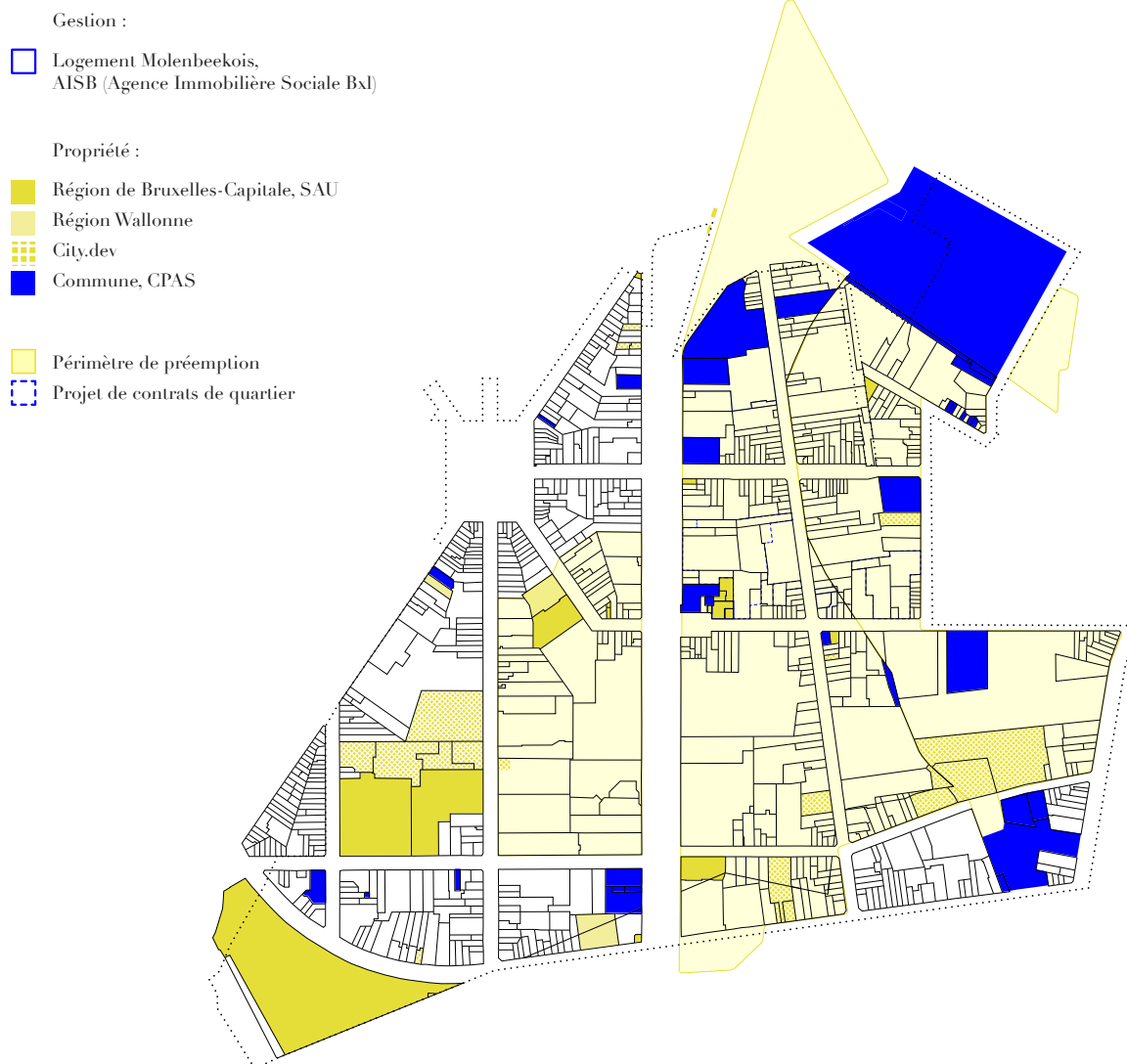
Le quart restant de la surface à bâtir dans le quartier Heyvaert est vraisemblablement plus adapté à une fonction résidentielle, n'excluant pas une petite activité commerciale ou libérale.

En parallèle d'une lecture à l'échelle des parcelles, une analyse des îlots met à jour une observation similaire: de grands îlots composent en partie le quartier. Ils sont principalement localisés à l'ouest du périmètre.

Cette spécificité confère au quartier Heyvaert la capacité d'accueillir en son sein une série d'activités productives et logistiques complémentaires à l'espace urbain.

L'enjeu du PAD est double à cet égard. D'une part, il vise à encadrer la transition du quartier vers un lieu de vie qualitatif, impliquant le développement d'une densité pertinente de surfaces habitables. D'autre part, il veillera à conserver une part suffisante de larges parcelles susceptibles de répondre au besoin spatiaux d'entreprises productives ou logistiques.

- PROPRIÉTÉS PUBLIQUES & FONCIER DISPONIBLE -



A peu près deux tiers du périmètre concerné par le PAD Heyvaert est repris en zone de préemption. Cette mesure permet aux autorités d'adopter une démarche interventionniste dans l'accompagnement et la réalisation de la transition du quartier. Les parcelles pré-emptibles sont organisées principalement dans un rayon d'influence de l'axe économique de la rue Heyvaert - artère incontournable du commerce de voitures de seconde main. Elles couvrent également la quasi totalité du tracé de la Senne à hauteur du périmètre du PAD.

En outre, la Région de Bruxelles Capitale - de part des différentes organes (SAU, etc.) est propriétaire d'une série de parcelles occupées ou non au sein de et hors du périmètre de préemption. La société publique autonome city.dev est

également en charge du développement de plusieurs sites d'envergure dans le quartier, dont le projet Compas sur le tracé de la Senne.

Les communes de Molenbeek, Anderlecht et Bruxelles sont également les propriétaires d'une série de terrains. De même, la gestion de certains biens résidentiels est à charge d'agences immobilières publiques telle que la Molenbeekoise ou l'AISB, gonflant par conséquent le portefeuille de biens publics. Finalement, via l'élaboration des contrats de quartiers Petite Senne et Compas, les communes sont aussi à l'initiative de projets significatifs pour le quartier, avec le re-développement de la Halle Libelco et des anciennes Imprimeries Desmedt, par exemple.

sources: IBSA, BruGIS, CQD Petite Senne, ptarchitecten, 2014

02.

Comme nous l'avons vu, le quartier Heyvaert a toujours été une zone d'activités économiques. Historiquement, en faubourg de Bruxelles, les teintureries, puis avec l'installation de deux abattoirs de part et d'autre de la rue Heyvaert les boucheries se sont partagées l'espace. Plus récemment, vers les années 1970, les garagistes spécialisés dans l'exportation de véhicules de seconde main vers l'Afrique ont investi les hangars industriels vidés de leur activité.

La carte du tissu économique actuel atteste de la densité des activités qui occupent la majorité des rez-de-chaussées et intérieurs d'îlots. Appelé à déménager et développer ses activités plus au nord de la ville sur un nouveau terminal RORO, le commerce des véhicules de seconde main est particulièrement représenté - à lui seul il occupe un tiers de la surface au sol habitée comprise dans le périmètre du PAD. A côté, industries, grossistes, centres de logistique, commerces de détail se partagent plus ou moins équitablement le reste de la trame urbaine.

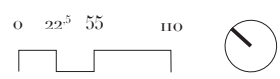
Le départ projeté de l'activité d'import/export de voitures promet de libérer une centaine de milliers de mètres carrés dont la nouvelle affectation reste incertaine. S'il y a certes bien lieu d'imaginer une transition vers un quartier habitable, le maintien d'activités économiques et industrielles est un défi assumé par les pouvoirs publics, convaincus des bienfaits d'une proximité entre tissu productif et ville.

Sources : Brussels Productive Metropolis, AWB, 2016 / CQD Petite Senne, ptarchitecten, 2014

Utilisation économique au RDC

-  Industrie (Métal & Manufacture)
-  Industrie (Alimentation & Boissons)
-  Imprimerie
-  Industrie (autre)
-  Vente & réparation de véhicules
= 122 000 m² de parcelles
= +/- 1/3 du périmètre du PAD
-  Logistique
-  Construction
-  Transport & Stockage
-  Grossiste (Alimentation)
-  Grossiste (autre)
-  Service (professionnel)
-  Service (autre)
-  Commerce (Construction)
-  Commerce (Alimentation)
-  Hôtel
-  Restaurants, Cafés
-  Inconnu
-  Vide

- ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES -



- ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES / ÉTAGES -

Légende: cfr. page précédente

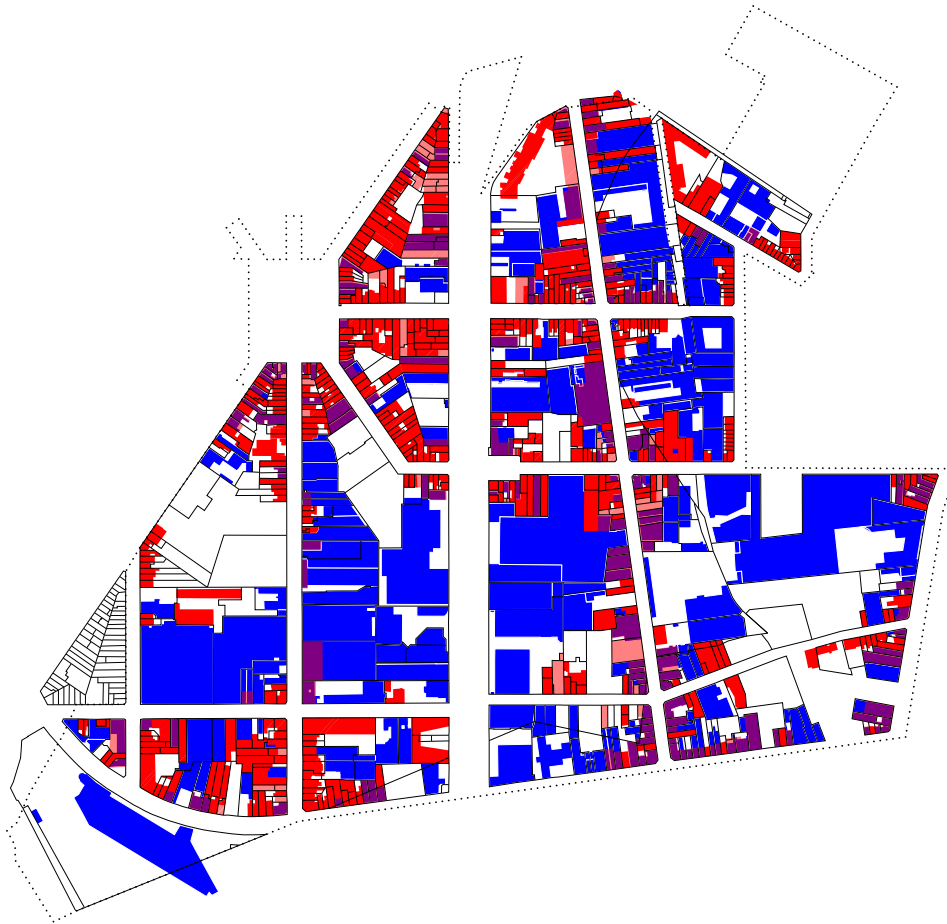


Aux étages, on note la présence de l'activité économique moins dense. Surtout des surfaces de bureaux. Cette carte rend compte de la faible hauteur du bâti à caractère industriel dans le quartier, qui occupe principalement les cœurs d'îlot et le front du canal.

Sources : IBSA / BruGIS / CQD Petite Senne, ptarchitecten, 2014

- PRODUCTIF VS. RÉSIDENTIEL -

- Activité économique
- Logement (étage) + Act. écon. (RDC)
- Logement



La densité d'habitants dans le quartier Heyvaert est plus faible que dans le reste de Bruxelles. C'est assez marquant lorsque l'on compare cette densité avec les quartiers directement limitrophes. Ceci traduit notamment la compatibilité difficile avec l'activité économique historiquement implantée en ce lieu.

Les logements sont organisés dans des maisons de 2 à 4 étages bordant les rues. Celles-ci se concentrent principalement autour de la place de la duchesse et dans les rues y débouchant, mais également aux angles des îlots, libérant cœur et centre pour des activités économiques.

De manière générale, on observe une différence dans l'affectation des parcelles qui tendent davantage vers le résidentiel à l'est, à proximité du centre-ville et centre de Molenbeek. À l'ouest, le long du canal et de la rue Ropsy Chaudron en face des Abattoirs, de même que sur les îlots de grande taille, les surfaces allouées au logement sont plus rares et éparées.

Sources : *Brussels Productive Metropolis*, AWB, 2016 / *BruGIS / CQD Petite Senne*, ptarchitecten, 2014

o3.

Le travail de terrain et différents relevés réalisés sur site révèlent une concentration du bâti qualitatif aux angles des îlots. Notons que ces bâtiments sont notamment jugés intéressants de par la juxtaposition de façades d'un intérêt relatif et d'un même style.

A contrario, la pauvreté du patrimoine industriel semble assez généralisée. La forte dégradé est probablement imputable aux nombreux changements d'affectations dans le temps et particulièrement avec l'installation de surface de stockage de véhicule au sein d'immeuble et parcelles dont la fonction d'origine ne l'envisageait pas à priori.






Il y a là un enjeu clair pour le PAD : préserver et mettre en valeur/recycler les éléments intéressants du patrimoine industriel d'hier, aujourd'hui et demain.

Cela en conservant par exemple les grandes structures industrielles pour encourager le maintien d'activités productives d'envergure dans le quartier. Il ne s'agit pas transformer systématiquement le patrimoine industriel en logements.






Le PAD peut également permettre de drainer de la qualité dans les constructions futures, notamment le long du canal, tout en évitant de céder sous la pression de la densité et la hauteur imposée par les opérations de promotion. En somme de jouer le jeu de la mixité en réconciliant habitabilité et unité d'activité productive.

Sources : Sint-Lucas Archief, 1993 / Inventaire industriel, AAM / (CQ Ecluse-Saint-Lazare, Urban Platform & Artgineering) / CQD Petite Senne, ptarchitecten, 2014 / bruGIS



INDUSTRIE



-  Sans valeur particulière
-  Valeur moyenne
-  Valeur intéressante
-  Valeur marquante
-  Artefact intéressant

ATELIERS - ÉQUIPEMENTS

-  Sans valeur particulière
-  Valeur moyenne
-  Valeur intéressante
-  Valeur marquante
-  Immeuble classé

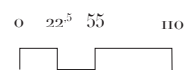
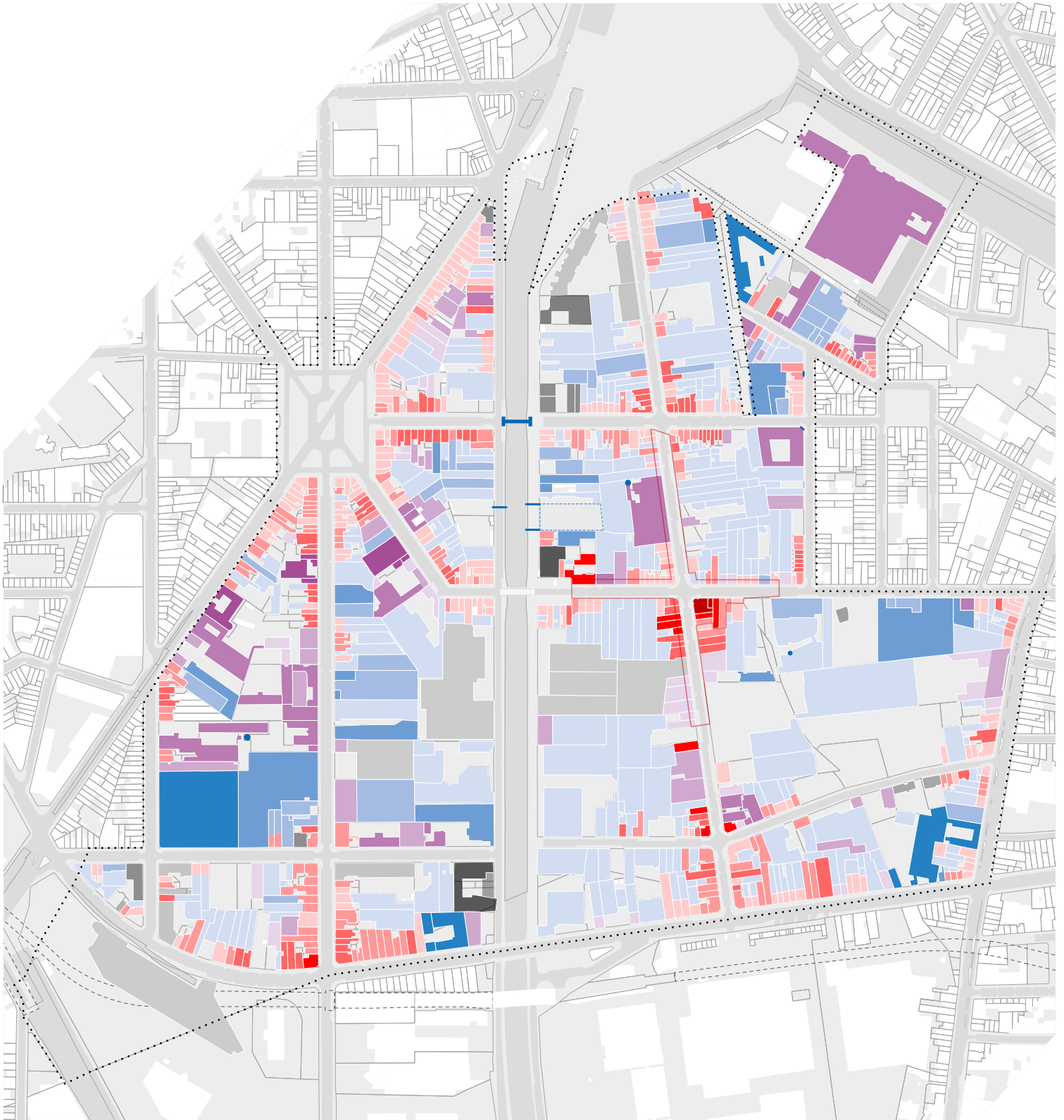
LOGEMENTS

-  Sans valeur particulière
-  Valeur moyenne
-  Valeur intéressante
-  Valeur marquante
-  Immeuble classé

-  Construction neuve
-  Construction neuve intéressante

-  Zones de protection

- QUALITÉ DU BÂTI -



- INTÉRÊT BÂTI -

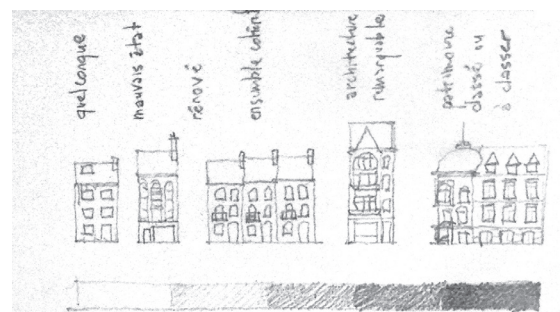
- Sans intérêt
- Certain intérêt
- Intérêt certain
- Intérêt marquante



Sur cette carte, nous proposons une légende simplifiée de la carte précédente «qualité du bâti» qui met en valeur l'intérêt des constructions existantes sans rapport à leur typologie.

Cette lecture confirme le postulat des angles, souligne également la médiocrité générale du patrimoine qui fait écho à la précarité bien connue du quartier. La pauvreté du tissu est un potentiel pour le devenir du quartier: ouvre l'horizon à de nouvelles typologies, innovantes qui pourront apporter qualité et mixité positive. C'est aussi un risque qu'il faudra tenir à l'œil - celui d'une table rase, d'un développement sans caractère et sans histoire, une page blanche qui se figerait dans une monotonie pense-t-on rentable, mais peu désirable d'un point de vue urbain.

De rares constructions sortent des lots et il conviendra de les protéger et mettre en valeur, comme le dépôt de la STIB ou le Curohall à titre d'exemples.



Sources : IBSA / BruGIS / CQD Petite Senne, ptarchitecten, 2014

- ÉTAT BÂTI -

- Bon état
- Moyen état
- État dégradé
- État très dégradé



Sur cette carte, l'attention portée sur l'état de conservation du bâti sans considération de sa valeur. Le patchwork est ici plus contrasté. Cela illustre l'hétérogénéité du patrimoine qui a subi plusieurs cycles d'abandons, démolitions et reconstructions/réaffectations au fil du temps.

un quartier qui de manière générale demande une profonde restructuration de son bâti

En parallèle, la présence de constructions «entre-deux», en attente d'une réaffectation ouvre également la voie à de nouvelles formes d'habiter/d'occupations temporaires qui reflètent d'une certaine façon le caractère d'accueil propre au quartier Heyvaert.

Sources : IBSA / BruGIS / CQD Petite Senne, ptarchitecten, 2014

04.

La topographie et son profil de vallée qui témoigne du passage de la Senne dans son sous-sol. Le relief est plus marqué en rive gauche et offre de vraies perspectives plongeantes sur le canal et la rive droite.

Le quartier présente une emprise au sol très élevée, des îlots presque entièrement construits. Peu d'espaces ouverts en dehors des voiries et du canal.

Notons également qu'il y a de très peu d'espaces végétalisés et de plantations en pleine terre.

De manière éparse, on trouve des terrains en friche, souvent des espaces résiduels. Il n'y a quasiment pas non plus de jardins privés.






La même observation peut être faite concernant la végétation haute. Il y a peu d'arbres qualitatifs remarquables.

L'unique parc est la plaine de Liverpool, qui aux heures d'affluences, regorge d'usagers. Cette plaine est cernée par trois murs hauts qui cloisonnent entièrement l'espace.



La Senne est canalisée, enfouie, invisible. Certains anciens tracés de cours d'eaux disparaissent sous et entre les constructions et parcelles privées construites par endroit.

Là aussi nous pouvons tirer des enseignements pour le futur PAD. Il semble opportun d'aérer, d'ouvrir et de perméabiliser le territoire étudié ici. Dégager de véritables espaces verts publics et encourager les zones de recul le long du canal ou du parc linéaire de la Sennette. Enfin, une dernière piste de travail pourrait être le développement de jardins sur les parcelles privées par exemple.




VERDURISATION

-  Espace public
-  Parcelle privée
-  Sur toiture ou infrastructure
-  Arbre remarquable
-  Arbre

PROJET

-  Espace vert public
-  Espace public minéral

TOPO- ET HYDROGRAPHIE

-  Voie d'eau
-  Voie d'eau ancienne
-  Courbes de niveau

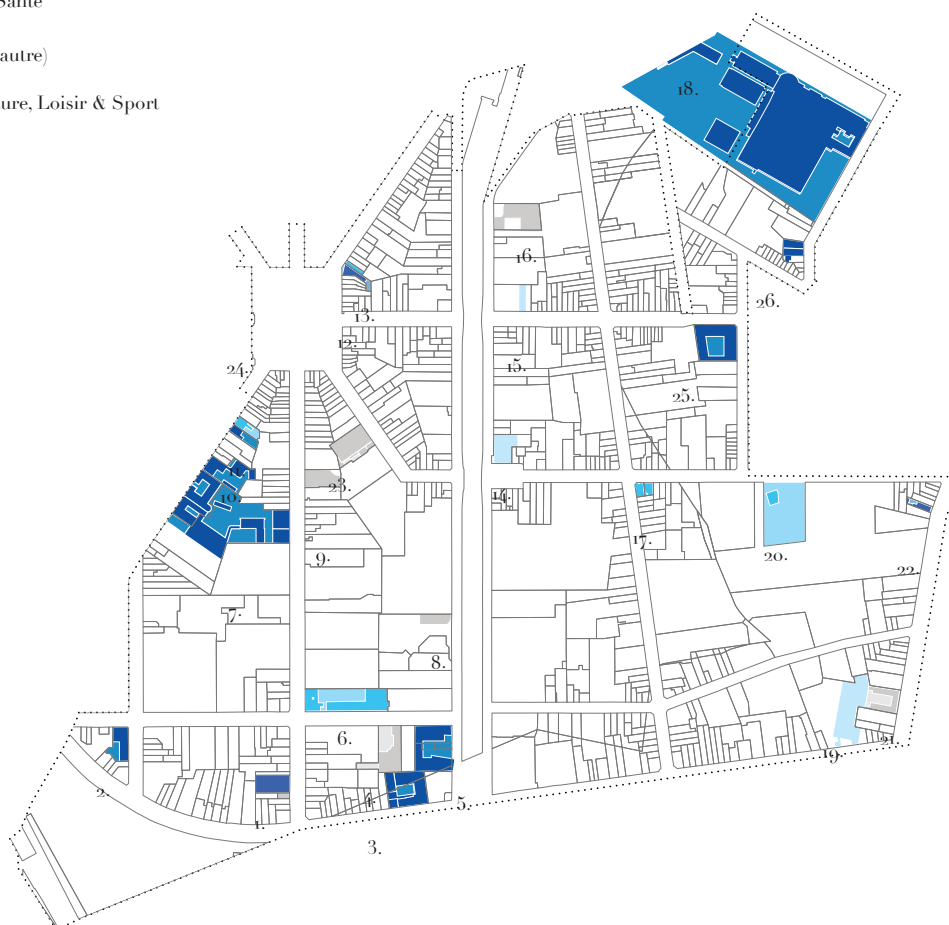
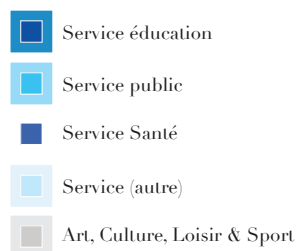
- ESPACES (OU)VERTS -



0 22⁵ 55 110



- ÉQUIPEMENTS PUBLICS -



L'offre est relativement faible en équipements publics - traduit une densité d'habitants moins élevée au regard des quartiers voisins. Quelques écoles primaires, et des centres de formations professionnalisant sont concentrés en périphérie du quartier vers le centre-ville ou le quartier Duchesse. Il n'y a pas d'école secondaire générale, ni d'hôpital au sein du périmètre

Dans le voisinage du canal, quelques établissements, généralement d'anciens ateliers, sont dédiés à la culture ou convertis en salles de fête ou de mariages.

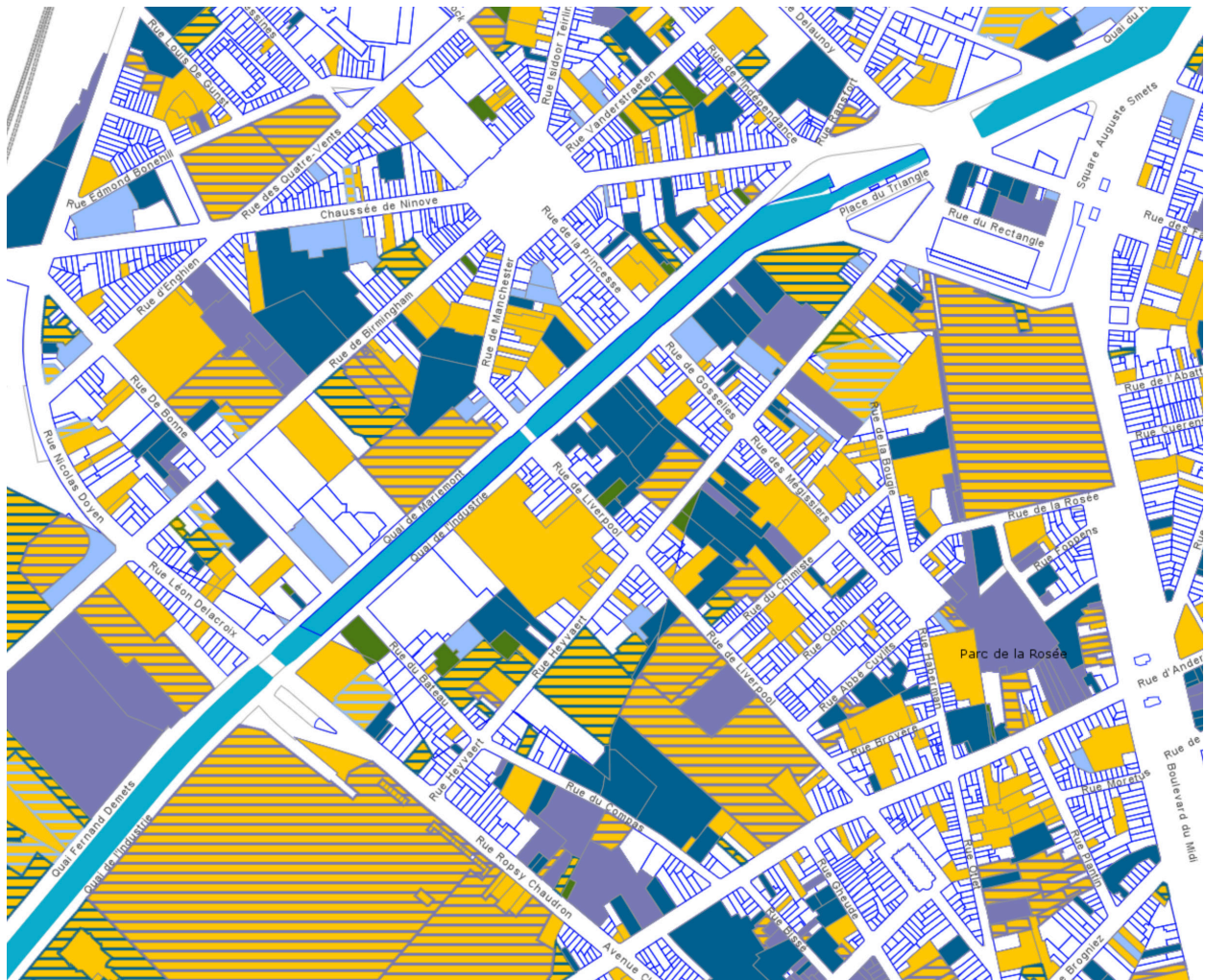
Les CPAS et maisons de quartiers y disposent d'une antenne.

Le constat d'un faible niveau d'équipement constitue un enjeu pour le PAD : à l'avenir, un tissu résidentiel plus dense nécessitera une révision de l'offre en équipements et services publics à la hausse. L'ambition d'y asseoir un quartier mixte passe par la création d'équipements susceptibles de répondre aux nouveaux besoins (sport, loisirs, éducation, culture). En parallèle, le maintien d'une offre significative en service aux populations plus faibles et précarisées, primo-arrivants, reste nécessaire dans le but de confirmer le rôle d'accueil-tremplin que joue le quartier à l'échelle de la ville.

sources : Brussels Productive Metropolis, AWB, 2016 / *Connaissance prospective brussels, 2016*

1. Maison de repos / *Le Birmingham ASBL Bel'Agir*
2. Crèche - 36pl. (+ 11 log. sociaux) /
3. École supérieure de Maréchaleries
4. Salle de Mariage
5. École communale n°6 - 458 pl. (+ 13 log. sociaux)
6. FWB / *Service d'Aide à la Jeunesse*
7. École Fondamentale / *Institu IMELDA Vrije Basisschool / Institu IMELDA École secondaire / Campus Saint-Jean*
8. Salle d'événements / *Saada*
9. Salle d'événements / *La Bodega*
10. Accueil petite enfance
11. Antenne de Quartier
12. Pharmacie
13. Service communal
14. Maison de quartier de Molenbeek-Saint-Jean
15. CPAS de Molenbeek-Saint-Jean
16. Maison de quartier Salle de sport
17. Bureau de police
18. Centre de formation / *Arts et Métiers*
19. Maison de la Cohésion sociale / *Curohall*
20. Plaine de Liverpool
21. Centre récréatif / *Beeldenstorm*
22. Pharmacie
23. Centre récréatif / *Charleroi Danse*
24. École Fondamentale de Molenbeek-Saint-Jean
25. Centre Anderlechtois de formation
26. Centre de soutien scolaire / *La rosée*

- POLLUTION SOLS -



source : Bruxelles Environnement (http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inventaire_sol.phtml)

Inventaire sol

- Cat 0
- Cat 0 + 1
- Cat 0 + 2
- Cat 0 + 3
- Cat 0 + 4
- Cat 1
- Cat 2
- Cat 3
- Cat 4

La pollution des sols constitue un enjeu particulier pour le quartier. En effet, suite aux différentes occupations industrielles qui se sont succédées à travers le temps l'état des sols est préoccupant et constitue dans certains cas un frein au développement de projets mixtes.

PAD HEYVAERT
-
III
SCÉNARIOS ET FUTURS POSSIBLES

Afin de projeter des regards pour le quartier et proposer une visualisation des futurs possibles, nous avons développé des tableaux représentant des lieux du territoire et traduisant les trajectoires esquissées par les participants aux différents ateliers et rencontres que nous avons eus l'occasion d'organiser.

Cette technique de visualisation, innovante, a été préférée à une carte parfois difficilement appropriable par les participants, ou à un dessin trop figé ou trop technique faisant trop rapidement penser à un projet.

La vocation de cette méthodologie était triple :

- accentuer, concrétiser et proposer plusieurs niveaux de lectures des thématiques apparues comme prioritaires pour l'avenir du quartier,
- provoquer un débat sur les capacités du quartier et de ses acteurs à intégrer les conséquences de l'évolution proposée, en pointant plus spécifiquement les forces et les faiblesses, les opportunités et les menaces,
- susciter l'étonnement, la surprise, la satisfaction, la critique, avec cependant une consigne de critique constructive : le rôle des images du futur n'est pas de susciter l'adhésion ou le rejet, mais bien de faire émerger des enjeux, des questionnements à traiter dans le cadre de l'aménagement et des orientations futures à donner au quartier.

Lesdits tableaux, au nombre de cinq, ont été exposés, affichés au mur, avec la consigne donnée aux participants de les regarder, puis de réagir à l'aide de post-it pour remplir une matrice de type AFOM / SWOT. Les questions posées aux participants étaient, pour chaque tableau, formulées comme suit :

Atouts : quelles sont les points forts dont dispose le quartier pour répondre à la thématique évoquée par le tableau?

Faiblesses : quelles sont les faiblesses du quartier pour répondre à la thématique évoquée par le tableau?

Opportunités : quelles sont les opportunités que vous percevez dans la thématique évoquée par le tableau?

Menaces : quelles sont les menaces que vous percevez dans la thématique évoquée par le tableau?

Méthodologiquement, poser la question des atouts, faiblesses, opportunités et menaces a plus de sens sur base d'orientations données par les tableaux que s'il s'était agi de partir d'une feuille blanche : un atout, une opportunité revêt davantage de signification que par rapport à un futur possible. Le questionnement permet également d'éviter le piège du « j'aime / j'aime pas » dans lequel peuvent tomber les participants, afin de les focaliser sur les enjeux.

Le tableau représente une vue prise dans un atelier le long de la rue Heyvaert.

Les participants ont pointé comme forces inhérentes au quartier la main-d'œuvre disponible, le raccord entre cette image du quartier et son identité historique (Little Manchester), sa proximité avec le canal et le potentiel en termes d'espaces bâtis et non bâtis. Paradoxalement, le manque de formation et de qualifications est également pointé comme une faiblesse. Outre la question des compétences locales, les participants se sont également interrogés sur le caractère réaliste d'un pari économique à petite échelle et sur la compatibilité entre une reconversion économique et un habitat de qualité.

Les opportunités rejoignent les forces exprimées, soulignant l'intérêt de maintenir un quartier productif dans une logique de coexistence retrouvée avec la fonction de logement. L'économie plus urbaine, telle qu'un participant l'a formulée, offre également une opportunité de former des jeunes peu qualifiés qui ont des difficultés à trouver un emploi. Les menaces font état d'interrogations sur la nature des activités à installer, dans un contexte où les nuisances sont moins bien admises qu'auparavant et dans une économie mondialisée fortement concurrentielle. Des doutes sont à nouveau exprimés relativement à la cohabitation des fonctions et à la présence de compétences au sein du quartier. Un post-it mentionne également la spéculation immobilière et l'émergence de grands ensembles de logement

Lors du débat, c'est essentiellement l'articulation entre le modèle économique du quartier et une évolution vers davantage de mixité qui a caractérisé les échanges. Il a été rappelé, comme durant la deuxième réunion de travail, que les exportateurs de voitures ont besoins d'être rassurés pour pouvoir être parties prenantes à la transformation du quartier Heyvaert.

Enjeux prospectifs¹

Sur base ce travail, nous pouvons identifier trois enjeux prospectifs étroitement associés au tableau 1 :

- Comment inscrire le quartier dans un processus de transition économique qui permette également à de nouveaux habitants de renforcer la mixité du quartier ?
- Comment renforcer et déployer une offre de formation attractive et adaptée aux besoins du quartier et de ses acteurs ?
- Quelles fonctions économiques principales et complémentaires favoriser dans le quartier pour en valoriser les espaces et les compétences disponibles tout en améliorant la qualité de vie des habitants ?

¹ Les enjeux prospectifs sont formulés ici de manière générale. L'aménagement du quartier en général et le PAD en particulier n'y apporteront pas toutes les réponses, mais la vision devra intégrer des finalités visant à rencontrer l'ensemble des enjeux.

- THE MAKERS DISTRICT -
- UNE ÉCONOMIE VALORISANT LES COMPÉTENCES LOCALES -



Le tableau représente une vue prise en intérieur d'îlot, le long du passage du parc de la Senne, sur une large parcelle en redéveloppement.

Les forces qui viennent soutenir cette image pointent l'espace important à reconvertir et, étonnamment, la pollution, dans une optique d'utilisation des espaces naturels comme moyens d'assainir les sols tout en organisant des respirations paysagères dans le quartier. La présence d'un certain nombre d'îlots intérieurs avec beaucoup de surface est également présentée comme un atout. Enfin, cela semble correspondre à une attente forte des habitants. Celle-ci se heurte, en termes de faiblesses, à des considérations économiques fortes (spéculation, coût du foncier, rentabilité sont des mots cités plusieurs fois), à une densité bâtie très importante et à des contraintes de délais de traitement des sols, qui seront plus rapidement bétonnés qu'assainis. Les menaces font également apparaître la question de l'appropriation de ce type d'espaces par les habitants du quartier (gestion, appropriation, propreté) et les besoins de solutions de logement qui pourrait être prioritaire. Les opportunités pointent par contre le potentiel de rupture que porte l'image proposée pour le quartier, qui verrait émerger des espaces ouverts, des intérieurs d'îlots plus verts, du temps donné à la transition, une autre forme de restructuration des parcelles suite au départ des activités consommatrices d'espaces.

Lors du débat, les commentaires ont été partagés entre des considérations techniques sur la faisabilité du scénario et une envie de laisser la place à l'utopie. Les participants ont accueilli favorablement l'idée de créer des espaces de respiration, de dé-densifier, d'augmenter qualitativement la qualité du quartier pour y attirer les gens durablement. De manière peut-être étonnante, cette image quelque peu provocatrice n'a pas suscité de réactions radicales, mais plutôt certaines envies.

Enjeux prospectifs ¹

Sur base de ce travail, nous pouvons identifier deux enjeux prospectifs étroitement associés au tableau 2 :

- Quel équilibre rechercher entre rentabilité foncière et intérêt général dans l'investissement qui sera fait par les acteurs publics et privés en termes d'espaces verts et publics ?

- Comment, en cas d'investissements importants dans des espaces publics qualitatifs qui paraissent souhaitables, assurer une appropriation par les habitants et une durabilité de l'investissement ?

¹ Les enjeux prospectifs sont formulés ici de manière générale. L'aménagement du quartier en général et le PAD en particulier n'y apporteront pas toutes les réponses, mais la vision devra intégrer des finalités visant à rencontrer l'ensemble des enjeux.

- THE MARSHLAND PARK -
- LA NATURE RÉGÉNÉRATRICE AU SERVICE DE LA VILLE -



Le tableau représente une vue prise dans un atelier aménagé en intérieur d'îlot, au croisement du parc de la Sennette et d'une nouvelle venelle.

Forces et Faiblesses se répondent dans les réactions des participants. Centralité, densité, proximité du centre-ville, flexibilité du quartier et de ses habitants par rapport à plusieurs types de mobilités possibles dont les transports en commun, d'une part, sont positionnés en regards de problèmes de desserte, de pression automobile, voire de dépendance à cette dernière qui serait une forme de culture propre au quartier et donc peu en phase avec « une vision bobo qui ne correspond pas nécessairement à la population actuelle », d'autre part..

Les opportunités reliées à ce tableau pointent le développement d'une nouvelle économie, la nécessité de changer les modes de vie, la possibilité de créer un quartier modèle en termes de mobilité durable, innovante, source d'emplois. Les menaces pointent, quant à elles, la résistance au changement de l'usager automobile, mais surtout, plus fondamentalement, le maintien de besoins en mobilité routière (voitures et camions) pour l'activité économique, qui fait, en quelque sorte, partie de l'ADN du quartier. Les livraisons devront se maintenir. Enfin, un post-it souligne que ce tableau traduit une forme de gentrification du quartier qui induit une mise à l'écart des populations précarisées.

Lors du débat, la culture de la voiture, comme marqueur de reconnaissance sociale, a été appuyée : « l'image de la voiture façonne le quartier ! ». A la question savoir si le quartier est bien ou mal desservi, c'est surtout la connexion vers le centre-ville, pourtant proche, qui a été pointée. L'atelier a pointé, par la voix de deux participants, le caractère « intangible » du quartier comme voie d'accès pour les poids lourds. Un point qui doit sans doute être vérifié. Des échanges plus subjectifs sur l'usage de modes alternatifs de mobilité par les habitants du quartier, singulièrement les Africains de l'Ouest, n'ont pas permis de trancher sur ce qu'on pourrait appeler une contamination possible du quartier par des modes de transports alternatifs. A notre estime la question reste ouverte.

Enjeux prospectifs ¹

Sur base de ce travail, nous pouvons identifier un enjeu prospectif étroitement associé au tableau 3 :

- Comment appuyer, par un aménagement du quartier plus directif, une hiérarchie des voiries/ réseaux permettant le développement de mobilités actives, singulièrement le centre-ville et des pôles en proximité directe ?

¹ Les enjeux prospectifs sont formulés ici de manière générale. L'aménagement du quartier en général et le PAD en particulier n'y apporteront pas toutes les réponses, mais la vision devra intégrer des finalités visant à rencontrer l'ensemble des enjeux.

- THE POST-CAR DISTRICT -
- LA PLACE AUX MOBILITÉS DOUCES -



Le tableau représente une vue prise depuis le Canal, vers Anderlecht

Les forces soulignent l'atout paysager que représente le canal et son potentiel en termes de mobilité, de logistique. Les faiblesses sont le négatif de cette perception, avec des termes utilisés tels que barrière, rupture, autoroute urbaine, fracture, espace peu qualitatif. Des considérations techniques (hauteur des quais, étroitesse, présence des écluses, absence de plateforme) viennent objectiver un constat déjà exprimé de valorisation difficile du potentiel logistique du canal. Les menaces pointent également un secteur logistique dont l'évolution cadre mal avec le potentiel du canal, mais surtout des conflits possibles entre l'option résidentielle et l'option logistique : la notion de front de mer résidentiel est évoquée pendant les débats. Les opportunités appuient ce potentiel qualitatif pour le quartier que constitue le canal, pointant aussi des enjeux de sécurité liés à l'aménagement de l'espace public : éclairage, développement de passerelles, axe de transport public, voie d'eau à échelle humaine, potentiel énergétique. Le canal semble l'objet de tous les possibles.

Le débat n'a cependant pas permis d'approfondir ces « possibles ». Il a permis de préciser certaines limitations techniques liées au canal et tempéré l'optimisme lié à la mise en place d'une zone de basse-émission en RBC, soulignant le fait que des camions continueraient vraisemblablement à irriguer le quartier sur l'axe du canal. Une partie de l'assemblée a mis en évidence le potentiel qualitatif du canal pour attirer des classes moyennes au sein du quartier.

Enjeux prospectifs¹

Un enjeu émerge des débats suscités par le tableau « City of flows » :

- Comment concilier une valorisation urbanistique qualitative de l'axe que représente le canal avec un maintien de ses fonctions logistiques et de transit ?

¹ Les enjeux prospectifs sont formulés ici de manière générale. L'aménagement du quartier en général et le PAD en particulier n'y apporteront pas toutes les réponses, mais la vision devra intégrer des finalités visant à rencontrer l'ensemble des enjeux.

- CITY OF FLOWS -
- OÙ FLUIDES ET INFRASTRUCTURES STRUCTURENT L'URBAIN -



Le tableau représente une vue prise dans une habitation dans la rue de Manchester, sur un site en redéveloppement.

Les forces du quartier liées à cette thématique concernent des éléments déjà évoqués : mixité culturelle, vocation d'accueil, centralité, potentialités en termes d'infrastructures. A ces atouts répondent quelques faiblesses comme le manque de logements sociaux, le coût du foncier qui va croissant, le turn-over de population qui rend difficile une appropriation qualitative du quartier, une vocation d'intégration dans la durée. Des faiblesses en matière de précarité sociale et de sécurité sont également pointées. Les menaces induites par le tableau sont relativement nombreuses. Elles se divisent entre tendances à la gentrification et à l'affaiblissement de la fonction économique, qui viendraient affaiblir la vocation d'accueil du quartier ; et perspectives de ghéttoisation et de spirale négative si rien n'est fait pour améliorer la qualité du quartier. Comparativement, les opportunités pouvant s'articuler avec l'image proposée sont peu nombreuses et ajoutent peu d'éléments au débat, sinon l'idée que des espaces d'accueil multiples pourraient se développer dans une logique de modularité et d'adaptation aux besoins des populations du quartier, permettant d'ancrer un peu plus la fonction d'accueil.

Lors du débat, une voix s'est élevée fortement contre l'hypothèse d'une spécialisation du quartier en termes d'accueil. Sans être radical, le plaidoyer visait à décourager une vision de quartier ghetto, faiblement qualitatif, où l'économie informelle règne en maître. Il faut, selon plusieurs participants, privilégier une approche qualitative, où la question de l'intégration sociale est traitée comme elle l'est dans d'autres communes de Bruxelles, en recherchant la mixité des fonctions et des habitants, la mixité culturelle également. Il faut y multiplier les possibilités de gagner des revenus par le travail. Cette vision d'un quartier « trop social » n'a donc pas fait l'unanimité, une préférence étant exprimée pour un « quartier qui doit se renforcer, comme un tout, collectivement, dans ses différentes fonctions ».

Enjeux prospectifs¹

Un double enjeu émerge des débats suscités par ce dernier tableau, qui résonne fortement avec les enjeux exprimés autour du premier tableau :

- Comment associer à la dynamique de revitalisation et de transition économique du quartier une augmentation qualitative transversale de la qualité et du niveau de vie des habitants au service d'une plus grande mixité ?

- Comment augmenter l'offre en logements sociaux et en services de proximité aptes à formaliser l'accompagnement des populations qui y arrivent ?

¹ Les enjeux prospectifs sont formulés ici de manière générale. L'aménagement du quartier en général et le PAD en particulier n'y apporteront pas toutes les réponses, mais la vision devra intégrer des finalités visant à rencontrer l'ensemble des enjeux.

- THE ARRIVAL CITY -
- DES OPPORTUNITÉS COURT TERME POUR DES SITUATIONS TEMPORAIRES -



PAD HEYVAERT
-
IV
VERS L'ÉLABORATION DU PAD HEYVAERT

La méthodologie que nous proposons pour l'élaboration du PAD s'appuie donc sur les enjeux et constats qui figurent dans le présent rapport.

A l'issue de la phase qui s'achève, il s'agit pour nous de puiser dans l'ensemble des éléments prospectifs identifiés pour nourrir une vision d'évolution du territoire étudié.

Comme décrit dans ce rapport, durant la phase Prospective, nous avons multiplié les outils afin d'interroger le territoire le plus largement possible. Qu'il s'agisse de rencontres bilatérales, d'ateliers de travail et de réflexions communes, de cartographies du quartier, d'illustrations scénarisant des propositions de développement pour le périmètre du PAD...

Pour l'ensemble de ces travaux, nous avons privilégié et mis en avant une approche graphique permettant à la recherche prospective d'intégrer une dimension plus communicative. Nous considérons qu'il est ainsi plus facile de solliciter l'expertise habitante et de développer de manière commune des visions et enjeux relatifs à la mutation du quartier. Cette logique de co-construction de scénarios est rendue facile et s'appuie sur des documents appropriables par tous. De cette dynamique génératrice de débats et discussions émergent un ensemble de points définissant les contours des futurs possibles pour le quartier.

Notre travail consiste maintenant à extraire ces considérations et les formaliser de manière plus rédactionnelle. C'est bien de la combinaison de ces deux dimensions - graphiques et rédactionnelles - que nous pourrions obtenir un outil d'aménagement de territoire qui soit didactique, synthétique, claire et répondant à la prescription du CoBAT.

Cette phase d'élaboration devra être réalisée de manière itérative avec le RIE pour évaluer les incidences des propositions sur l'environnement et envisager des adaptations. De même, il est nécessaire pour la bonne marche et réussite de cette troisième phase, d'être conforme aux prescriptions présentes dans le cahier des charges de la mission.

Cette troisième phase comprend un ensemble d'éléments matériels :

- Jeu de carte de synthèse de la situation existante qui figurent pour la plupart d'entre elles déjà dans le présent document.
- Un volet stratégique qui se nourrit des éléments prospectifs identifiés durant la phase II. Un travail de synthèse et de rédaction est nécessaire pour le matérialiser. Nous fournirons ici l'ensemble des pièces utiles (note de présentation, cartes, schémas synthétisant la vision stratégique, textes d'accompagnement...)
- Un volet réglementaire qui comprendra l'ensemble des prescriptions graphiques et littéraires demandées au cahier des charges pour permettre à la maîtrise d'ouvrage de rédiger un projet d'Arrêté instituant le PAD Heyveart. Ce volet réglementaire sera réalisé dans la continuité du volet stratégique cela de manière à procéder par étapes successives afin de construire une vision cohérente et partagée.

L'équipe de projet propose, en parallèle au PAD lui-même, de remettre une série de recommandations relatives à la mise en œuvre du document. Cela afin d'assurer le passage du plan à sa réalisation.

Equipe de projet / Projectteam:



plusofficearchitects

Association momentanée
CityTools - plusoffice architects
47, rue du Houblon
1000 Bruxelles

Maître d'ouvrage / Opdrachtgever :



Perspective.brussels
Département de la stratégie territoriale
59, rue de Namur
1000 Bruxelles