



Projet de
Plan d'Aménagement Directeur

HEYVAERT



plusofficearchitects

Projet de
Plan d'Aménagement Directeur

HEYVAERT

I. VOLET INFORMATIF



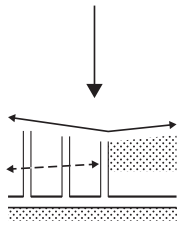
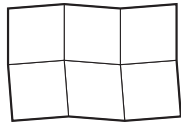
9 mai 2019

Table des matières

I	VOLET INFORMATIF	3
1.	Vision de l'outil	5
2.	Co-construction de l'outil	7
3.	Diagnostic du quartier	8
4.	Vision sur le quartier	10
5.	Ambitions du plan	12
II	VOLET STRATÉGIQUE	3
1.	Objectifs	5
2.	Stratégie à l'échelle du quartier	7
2.1	Programmation	7
2.2	Espace public	8
2.3	Espace bâti	12
3.	Zones stratégiques	17
3.1	Le Canal	17
3.2	La Senne	25
III	VOLET RÉGLEMENTAIRE	3
1.	Prescriptions graphiques	4
2.	Prescriptions littérales	8
2.1	Prescriptions générales	8
2.2	Prescriptions particulières	8
2.3	Glossaire	12

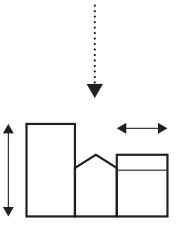
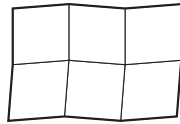
I Volet informatif

Schéma Directeur



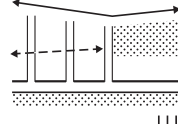
- focus sur espace public:
- structure urbaine
 - accès et dessertes
 - espaces (ou)verts
 - cheminements etc.

PPAS

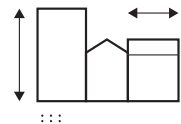


- focus sur espace bâti:
- affectations
 - alignements
 - dimensions
 - densités etc.

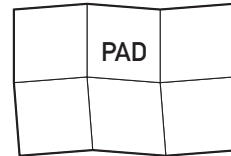
espace public



espace bâti



tissus



1. VISION DE L'OUTIL

Le plan d'aménagement directeur est un nouvel outil qui allie planification stratégique et réglementaire.

Ce nouvel outil complète l'arsenal urbanistique bruxellois. Il se situe à mi-chemin entre le schéma directeur et le PPAS. Il allie les avantages des deux dans un document qui procure à la fois une vision de développement contextualisée, souple et dynamique, et un volet réglementaire permettant de cadrer les projets avec une certaine précision.

Ce nouvel outil s'inscrit dans la continuité des travaux de planification urbanistique bruxelloise pour le territoire du canal (PRDD, Plan Canal de 2013, Masterplan Canal Molenbeek, Contrat de Rénovation Urbaine n°5 Heyvaert Poincaré, Contrat de Quartier Sennette, Contrat de Quartier Compas).

Ce vaste territoire du canal est le lieu de développement d'une nouvelle économie, lieu participant à

l'absorption de l'essor démographique, lieu de valorisation des espaces publics, lieu d'ouverture d'accueil. Les ambitions pour ce territoire impliquent une véritable transformation pour de nombreux quartiers et notamment les quartiers Birmingham et Heyvaert.

La force du PAD, par rapport aux autres outils ou programmes urbanistiques, est dans ce contexte de pouvoir ancrer les projets publics, mais également les projets privés, dans une vision urbaine cohérente et contextualisée et fournir un cadre réglementaire guidant chaque projet dans sa réalisation concrète.

Le présent document est conçu pour offrir une lecture la plus évidente possible des intentions et règles applicables au quartier Heyvaert. A cet effet, **il reprend de façon intégrée les éléments de vision repris dans le « Volet Stratégique » et les prescriptions littérales et cartographiques reprises dans le « Volet Réglementaire ».**

Ateliers participatifs 1-2
24 rue de Liverpool - Molenbeek, 03-04/07/2017



2. CO-CONSTRUCTION DE L'OUTIL

Pour l'élaboration de ce nouvel outil urbanistique bruxellois et conjointement avec la maîtrise d'ouvrage, il a été mis en place un processus participatif alliant travail de terrain, bilatérales, moments de rencontre et débats citoyens.

Les temps forts de ce processus ont permis de réunir les acteurs institutionnels, locaux et supra-locaux lors d'ateliers thématiques.

Ces différents ateliers ont été des moments d'échange collectifs, permettant à chacun de comprendre la logique des autres acteurs et de co-construire des futurs possibles sous la forme de trajectoires de développement.

Les thématiques qui ont structurées ces discussions s'appuient sur l'histoire du quartier et ses évolutions tendancielle.

Dans un premier temps, il s'agit d'interroger le passé et d'explorer ensemble les moments, faits, lieux où des décisions importantes furent prises pour l'évolution du quartier. Ce processus permet de mettre en place une compréhension commune du territoire et nourrit la suite du processus.

Dans une deuxième séquence de travail, les participants sont invités à explorer, selon les mêmes principes que pour le travail sur la trajectoire tendancielle, les futurs possibles de leur quartier.

A l'issue de ces travaux, des scénarios émergent (images cohérentes, plausibles, formulées sur l'avenir du quartier).

L'intérêt de ces scénarios est alors de faire mettre en lumière les enjeux, zones de tensions, questions posées au territoire.

A partir de ce point, il s'agit de synthétiser la réflexion en formalisant les trajectoires et en les traduisant en scénarios concrets. On aboutit à un contenu identifiant les enjeux du PAD.

Un contenu que l'on peut spatialiser et à partir desquels on fixe les principes d'aménagement du PAD.

Cette approche a permis de co-construire avec les habitants et usagers du quartier, une vision fine du contexte urbain et sociale du quartier.

Elle permet de répondre au mieux aux enjeux d'un programme public et s'inscrit dans une logique de réponse aux enjeux locaux et régionaux.

3. DÉFINITION DU PERIMÈTRE

Le périmètre définitif du PAD est le fruit d'un travail d'affinement progressif. Une première base de périmètre a été établie par Perspective en 2017 et a servi de base à l'élaboration de l'étude préliminaire intitulée Diagnostic et Prospective. Sur base de cette étude certaines modifications ponctuelles ont été apportées et on conduit à la définition du périmètre tel qu'arrêté dans l'arrêté ministériel du 8 mai 2018. Dans le cadre de l'élaboration du

PAD proprement dit, le RIE a suggéré de nouvelles modifications ponctuelles qui ont été intégrés dans le projet. De même, une coordination du périmètre du projet a été opérée avec le PAD Porte de Ninove voisin et dont l'élaboration s'est déroulée en parallèle.

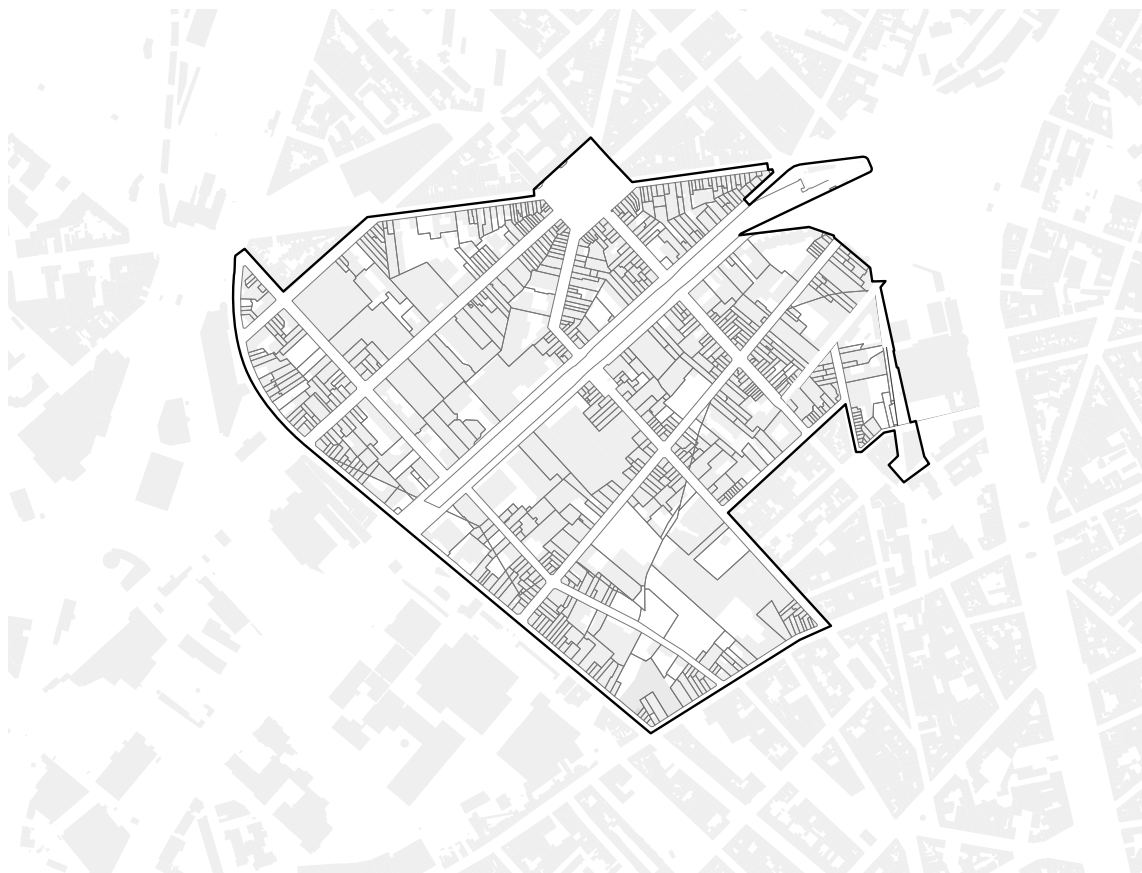
Le périmètre finalement retenu est donc le résultat de ce processus.



Une première version du périmètre englobait le site des Arts et Métiers le long du boulevard des abattoirs, le dépôt de métro et les voies à hauteur de la gare de l'Ouest ainsi qu'une partie des rues Teirlinck et Vanderstraeten.



L'arrêté ministériel du 8 mai 2018, suite au travail d'analyse préparatoire reprend un périmètre qui écarte le site du dépôt de métro et des Arts et Métiers. Les portions de rues donnant sur la place de la Duchesse ont également été supprimées en ce qu'elles relèvent d'un quartier différent.



Le périmètre définitif évolue légèrement de celui proposé dans l'arrêté ministériel, notamment sur base des recommandations du RIE. En effet il est apparu utile d'inclure dans le périmètre du PAD les deux anciens bras de la Sennette de manière à en avoir une approche globale et à créer un lien entre l'espace vert prévu

à la porte de Ninove et le parc de la Rosée. De plus, le RIE révèle l'opportunité d'une connexion Parc de la Porte de Ninove et Parc de la Rosée, et le besoin d'agrandir le parc de la Rosée pour des questions de sur-occupation.

4. LECTURE ET VISION DU QUARTIER

La quartier Birmingham Heyvaert fait partie de ces territoires qui expliquent et justifient la nouvelle stratégie d'aménagement du territoire du Canal.

La configuration actuelle du quartier est le fruit d'un long processus de production spatiale contraint par une géographie, un contexte socio-économique particulier et par une longue histoire industrielle. Dès le XIX^{ème} siècle, la Senne constitue le premier foyer d'urbanisation industrielle de ce faubourg. Dans le courant des XIX^{ème} et XX^{ème} siècle, l'arrivée du Canal et des abattoirs vont renforcer la spécialisation industrielle du lieu.

Depuis les années 80, le quartier s'est progressivement mono-orienté vers les activités d'export de véhicules d'occasion. Cette spécialisation relativement récente a été rendue possible par la conjonction de deux phénomènes :

- la déprise économiques des secteurs manufacturiers traditionnels dès les années 1970 ;
- la renforcement des normes de sécurité et d'hygiène alimentaire qui vont amener à une délocalisation des activités liées au secteur de la boucherie. De grands espaces sont laissés vacants. En quantité.

Tout au long de cette histoire on constate une forme de déséquilibre entre la typologie économique dominante et la forme urbaine ou organisation spatiale : accessibilité, superficies, densités, tailles des parcelles, accès, gabarits.

Aujourd'hui un équilibre doit donc être trouvé. En l'état, l'organisation du quartier semble être difficilement en mesure de répondre aux enjeux de la ville du XXI^{ème} siècle. Il pose de nombreuses questions quant à son rapport à la ville.

La vision de projet développée dans le cadre de ce PAD s'inscrit dans la continuité et le prolongement d'une série d'études (Plan Guide de la Rénovation urbaine, Plan Canal...) et programmes opérationnels (CQD, CRU) qui esquissent progressivement une cohérence dans les options de développement pour le quartier.

Elle est également basée sur le travail collectif réalisé durant les années 2017 et 2018 sous forme de rencontres et ateliers participatifs.

Le point de départ de la vision est la création d'un quartier urbain mixte mêlant activité économique; production et fonctions d'habitation dans un cadre urbain plus qualitatif. Cela passe par la déconcentration du commerce d'export de véhicules d'occasions.

Aujourd'hui confronté à cet enjeu de reconversion et de redéfinition de son avenir, le quartier peut s'orienter vers un modèle positif de cohabitation des fonctions.

Dans la continuité de nombreuses études réalisées, il est nécessaire de redéfinir les conditions d'habitabilité du quartier. Ces conditions d'habitabilité doivent être comprises aussi bien pour les habitants que pour les entreprises.

La présence de grandes parcelles offre l'opportunité de restructurer certains îlots par leur subdivision et/ou par l'introduction de nouvelles typologies urbaines, permettant d'augmenter les surfaces constructibles tout en générant de nouveaux espaces publics nécessaires à la qualité du cadre de vie.

Par ailleurs le quartier dispose d'une accessibilité réduite par la route (compte tenu de la saturation des chaussées en centre-ville) et bénéficie de la proximité des stations de métro Delacroix et Clémenceau. Il convient donc de maintenir une activité économique qui soit totalement intégrée au tissu résidentiel et pouvant générer une plus forte densité d'emplois au m². De façon à assurer l'intégration et optimiser les surfaces économiques, on encouragera l'implantation de structures avec des superficies limitées à celles constatées actuellement, et compatibles avec le tissu résidentiel.

Enfin, sur le plan social, la transformation du quartier doit être accompagnée d'une politique forte de création de logements publics et d'équipements pour permettre le maintien des habitants actuels et l'amélioration de leur environnement.

Ateliers participatifs 3
Centre Euclide - Anderlecht, 07/09/2017



5. AMBITIONS DU PLAN

Durant les phases de diagnostic et de prospective réalisées à l'été 2017, le processus participatif a permis de nourrir un dialogue constructif avec de nombreux acteurs intéressés par la reconversion du quartier (ateliers de prospective territoriale, publication d'un atlas cartographique, débats...)

Ces travaux participatifs ont permis d'identifier et/ou confirmer des ambitions pour cette reconversion territoriale.

Ces ambitions ont été mises en scène dans une série de *tableaux* thématiques et débattus en ateliers.

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.

- **Tableau 1** – Une économie valorisant les compétences locales
- **Tableau 2** – La nature régénératrice au service de la ville
- **Tableau 3** – Du quartier des voitures au quartier des mobilités actives
- **Tableau 4** – Où les flux et infrastructures structurent l'urbain.
- **Tableau 5** – Des opportunités court terme pour des situations temporaires.

Ces différents travaux et l'identification d'ambitions claires pour le quartier ont permis d'extraire **trois enjeux majeurs** guidant l'élaboration du PAD :

- **Rendre possible l'implantation d'entreprises productives** au sein du quartier en développant un tissu économique diversifié générant de l'emploi local ;
- **Encourager le développement de logements accessibles et qualitatifs** dans le quartier afin de répondre à l'essor démographique, faire en sorte que des familles s'installent dans le quartier, et trouver un meilleur équilibre dans le rapport entre typologie économique aujourd'hui dominante et unités de logements. Cette reconversion ne devant pas se faire au détriment de la qualité urbanistique, le PAD propose d'encadrer la réalisation des futurs projets ;
- **Augmenter l'habitabilité du quartier en créant de nouveaux espaces ouverts et en perméabilisant les intérieurs d'îlots.** Il s'agit également de réserver de l'espace pour une nouvelle mobilité complémentaire à celle basée sur la voiture et la logistique aujourd'hui dominantes dans le quartier, et de mettre ces espaces à profit pour l'intégration d'équipements publics de quartier et d'espaces associatifs notamment.

1.



The Makers District

2.



The Marshland Park

3.



The Post C

3.



Car District

4.



The City of Flows

5.



The Arrival City

Projet de
Plan d'Aménagement Directeur

HEYVAERT

II. VOLET STRATÉGIQUE



9 mai 2019

Table des matières

I	VOLET INFORMATIF	3
1.	Vision de l'outil	5
2.	Co-construction de l'outil	7
3.	Diagnostic du quartier	9
4.	Vision sur le quartier	13
5.	Ambitions du plan	15
II	VOLET STRATÉGIQUE	3
1.	Objectifs	5
2.	Stratégie à l'échelle du quartier	6
2.1	Programmation	6
2.2	Espace public	8
2.3	Espace bâti	12
3.	Zones stratégiques	17
3.1	Le Canal	17
3.2	La Senne	25
III	VOLET RÉGLEMENTAIRE	3
1.	Prescriptions graphiques	4
2.	Prescriptions littérales	8
2.1	Prescriptions générales	8
2.2	Prescriptions particulières	8
2.3	Glossaire	12

I Volet stratégique

1. OBJECTIFS

Les pouvoirs publics régionaux et locaux souhaitent entamer une reconversion du quartier Heyvaert qui réponde aux objectifs environnementaux et urbains qu'ils se sont fixés.

Le PAD Heyvaert a pour ambition d'accompagner la mutation du quartier Heyvaert en réaffirmant, conformément aux objectifs du Plan Canal, l'ancre de la fonction productive dans un quartier mixte tout en améliorant la qualité de vie de ses habitants.

Son objectif premier est dès lors de favoriser et accompagner la création et le maintien d'activités productives mieux intégrées dans le contexte urbain, en maîtrisant les impacts sur les autres fonctions du quartier.

En parallèle avec ce travail sur la programmation des îlots, le PAD a pour vocation de requalifier et étendre l'espace public existant tout en valorisant le caractère remarquable de son bâti industriel et la présence du Canal. Cette volonté est traduite par la mise en place d'un réseau d'espaces publics

perméables soulignant les caractéristiques paysagères identifiées. Ce développement vise un partage plus équilibré de l'espace entre tous les usagers.

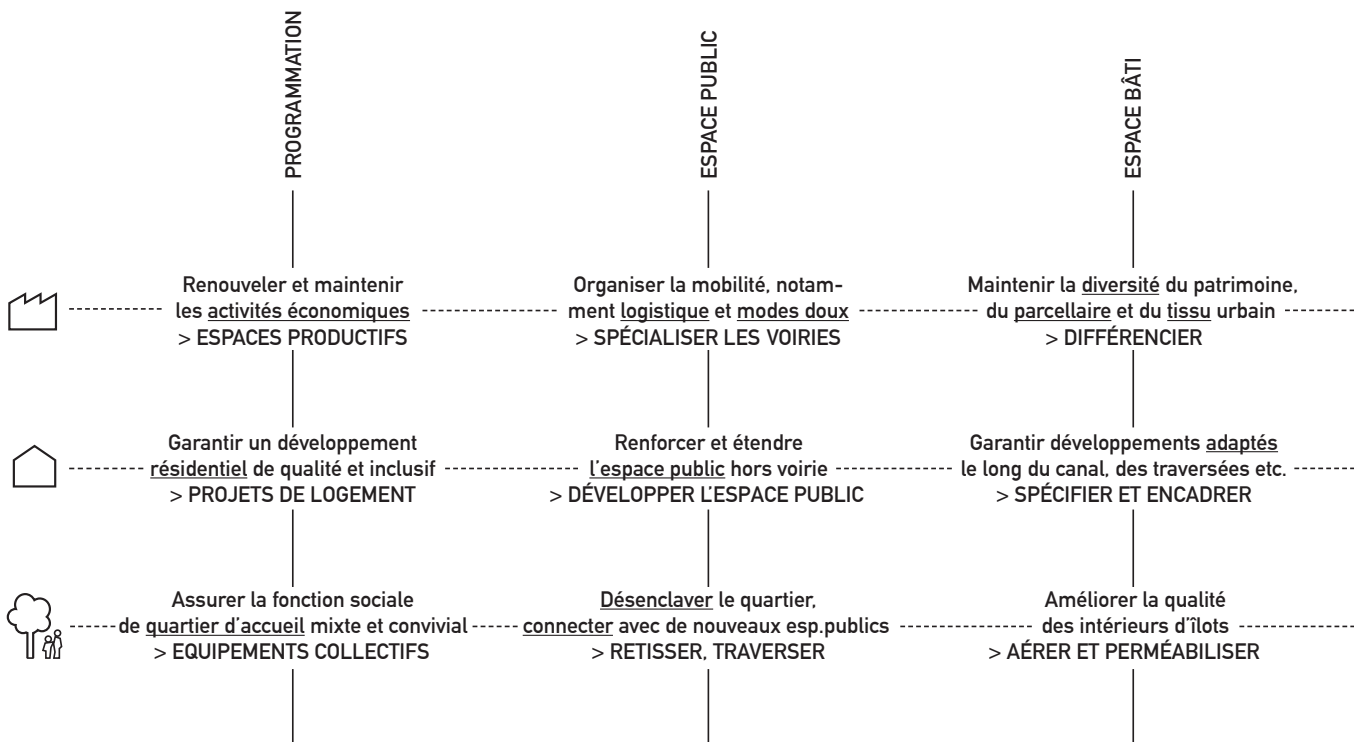
La qualité de l'aménagement, tant des voiries que des intérieurs d'îlots, sera garantie et les projets de rénovation urbaine trouveront une assise pérenne. La création de nouveaux logements, bureaux, commerces et équipements sera également accompagnée, en favorisant la mixité typologique et la qualité de ceux-ci.

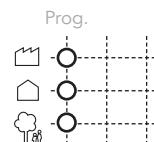
Le PAD Heyvaert est le cadre de développement d'un quartier vivant, productif, inclusif et durable.

La figure ci-dessous regroupe les objectifs du Plan d'Aménagement Directeur en croisant :

- les domaines d'intervention du plan (colonnes)
- les trois enjeux prioritaires du quartier (lignes)

Cette double grille de lecture constitue une matrice qui permet de structurer la vision de projet autour de 9 objectifs.





2. STRATÉGIE À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

2.1 PROGRAMMATION

Aujourd'hui, le quartier est en très grande partie mono-orienté vers des activités de commerce d'export de voitures d'occasions destinées au continent africain. Ces activités se sont installées dans de grands entrepôts laissés vides suite au départ des entreprises productives ayant un impact important sur la qualité de l'urbanité, des espaces publics et de la vie de quartier.

La philosophie générale dans ce volet « programmation » est de rétablir un équilibre entre fonctions économiques et habitabilité.

En lien avec la stratégie économique régionale et le constat d'une déconcentration déjà à l'œuvre des activités liées aux véhicules d'occasion, le

PAD s'inscrit dans la logique de renouvellement de l'économie urbaine. Ce changement de cycle économique est pour le quartier l'occasion de voir s'instaurer, pour la première fois de son histoire, un meilleur équilibre entre les fonctions économiques et le logement.

Ce PAD vise ainsi à préserver des espaces productifs et économiques au sein du quartier, encourageant la mixité fonctionnelle et l'intégration urbaine des activités économiques au sein d'un tissu urbain qualitatif et vivable.

Ces objectifs trouveront également une traduction réglementaire via les mesures détaillées dans le volet III du PAD.



Renouveler et maintenir les activités économiques

L'objectif est de préserver et implanter des entreprises productives qui soient compatibles avec le logement. Pour cela la stratégie des autorités publiques doit être multiple et implique de nombreux acteurs depuis l'incitation, l'accompagnement des acteurs économiques (HUB, CityDev), jusqu'au contrôle du respect des conditions d'exploitation (Bruxelles Environnement, Urbanisme). Le PAD contribue à cette stratégie en réservant des espaces pour les entreprises productives, en limitant la concurrence avec d'autres fonctions (logements, commerces) mais aussi en donnant les conditions d'accès et d'attractivité territoriale pour les entreprises.

C'est dans cette triple optique que le PAD désigne un certain nombre d'axes au sein du périmètre comme localisations privilégiées pour le (re)développement et le renforcement des activités économiques, en particulier productives. A cette fin une nouvelle disposition est créée au sein du volet réglementaire du PAD : le Liseré Productif. Celui-ci délimite des espaces à front de voirie où les activités productives sont rendues prioritaires et où d'autres fonctions sont au contraire limitées. Cet outil est calibré pour permettre une cohabitation équilibrée avec les autres fonctions de la ville, dans une perspective de forte mixité fonctionnelle.



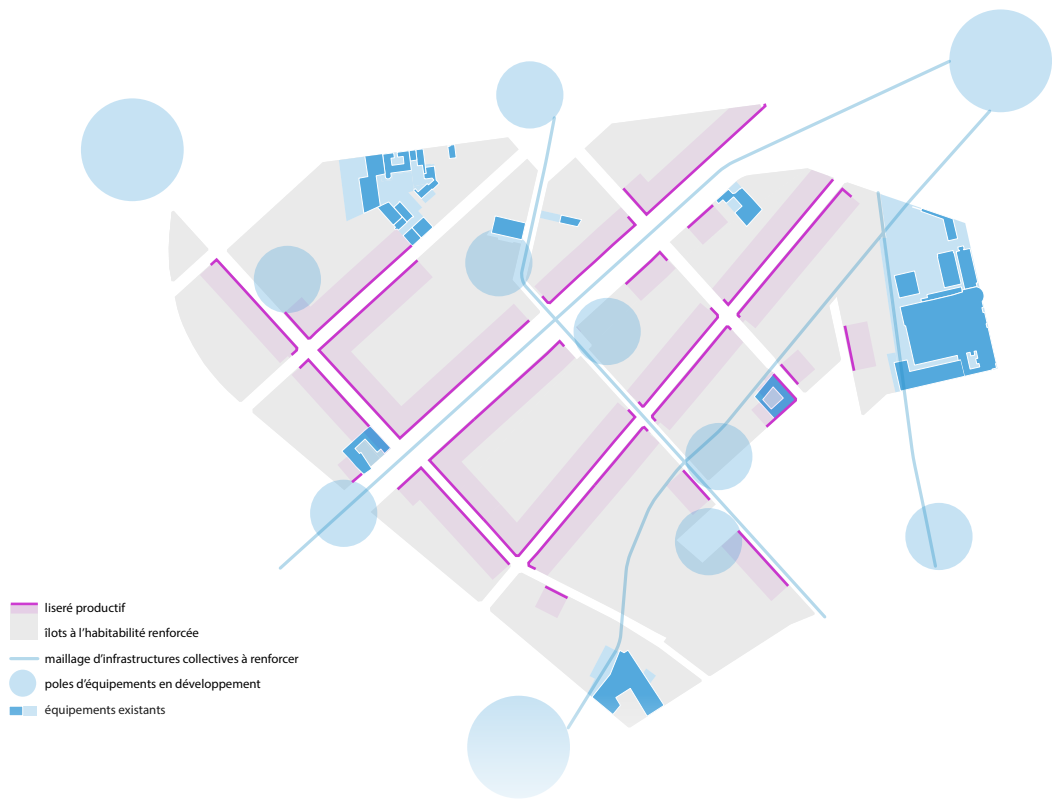
Garantir un développement résidentiel de qualité et inclusif

Le quartier a une densité d'habitants deux fois plus faible que les quartiers riverains. Il y a donc un potentiel d'augmentation du nombre de logements mais celui-ci ne pourra se réaliser que si les conditions d'habitabilité sont améliorées (voir ci-après). Par ailleurs, il est important que les logements créés correspondent également aux besoins des habitants actuels du quartier, y compris la part importante d'habitants disposant de revenus limités. Afin d'augmenter la part de logements socialement accessibles dans le quartier, le PAD impose que les projets d'une certaine ampleur incluent des unités de logements sociaux.



Assurer la fonction sociale de quartier d'accueil mixte et convivial

Le quartier présente relativement peu d'équipements d'intérêt collectifs. Avec l'augmentation prévisible du nombre de logements, le PAD favorise l'implantation de nouveaux équipements en donnant une vision d'ensemble aux différents projets en cours, en actant sur la carte d'affectation les équipements créés récemment, et en facilitant l'installation de nouveaux au sein du liseré productif. La création de lieux de rencontre et de convivialité, notamment dans l'espace public, est également encouragée par le projet.



Quai de l'Industrie



Projet mixte rue de Liverpool (photo ©B612associates)



Hall des Sports Heyvaert

2.2 ESPACE PUBLIC

La philosophie générale est de proposer à la fois d'avantage d'espaces publics qualitatifs hors voiries, et de mieux valoriser les espaces publics existants (rues et places). De partir des espaces publics pour conditionner la forme de la ville en ouvrant et aérant un tissu urbain aujourd'hui très densément bâti et donc peu végétalisé.

Dans cette optique, la présence de grandes parcelles offre l'opportunité de restructurer certains îlots en générant de nouveaux espaces ouverts nécessaires à l'amélioration de la qualité du cadre de vie au sein du quartier. C'est notamment le cas le long du tracé de la petite Senne (qui constitue l'origine de l'urbanisation industrielle du quartier), où de nouveaux espaces publics et espaces ouverts privés s'organiseront dans une logique de revitalisation du quartier.

Il est également proposé de développer une stratégie sur le partage de l'espace public par les différents types de mobilités. Des mobilités logistiques

liées aux activités productives implantées dans le quartier (en privilégiant la logique de desserte plutôt que celle du transit) jusqu'aux mobilités actives en lien avec les dimensions locales et résidentielles du quartier.

Enfin, dans le but de désenclaver le quartier et afin de mieux connecter les espaces publics, nous proposons de travailler sur un tissage urbain local connectant le quartier avec les parties de ville en première proximité. Notamment le parc de la Rosée, le parc de la Porte de Ninove, l'esplanade de l'Abattoir, mais également en adaptant la typologie des espaces publics au sein même du quartier afin de valoriser la présence du canal.

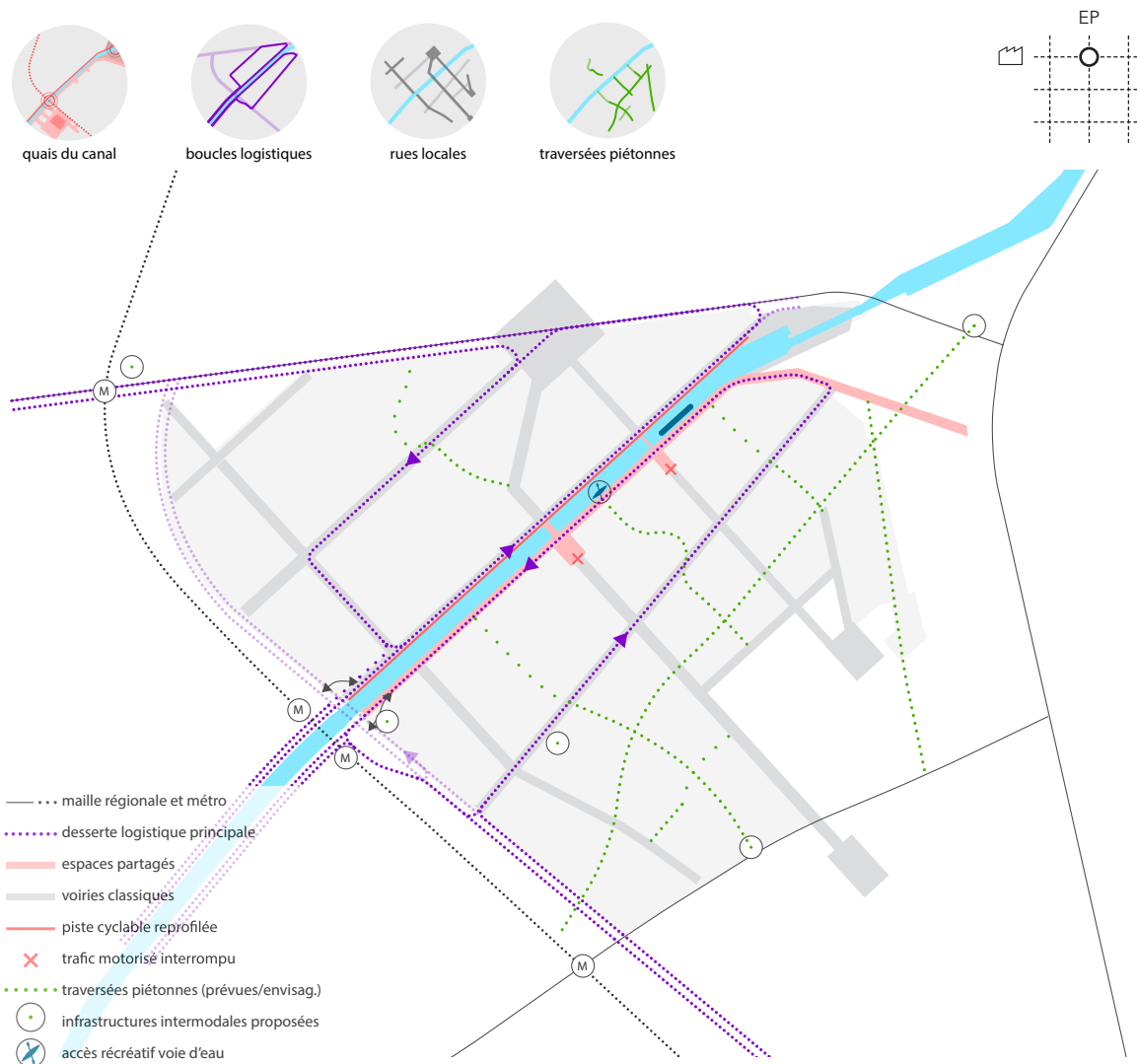
La dimension espaces publics du PAD trouvera une traduction stratégique, sous forme de propositions concrètes reprises dans les schémas ci-après ; et trouvera également sa place dans le volet réglementaire au travers notamment de la carte d'affectation et des règles d'implantation.



Les quais du canal



La plaine de Liverpool



Organiser les différentes mobilités

Le PAD organise les flux de manière à permettre la requalification des quais du canal tout en préservant une desserte de destination tant pour la logistique que pour les habitants. Des boucles sont proposées de part et d'autre du canal. La principale modification concerne le quai de Mariemont qui est mis à sens unique afin de libérer l'espace minimum nécessaire à la cohabitation entre les fonctions présentes (école, entreprises, logements) et les différents modes (piétons, itinéraire cyclable régional, desserte logistique et automobile).

Les perpendiculaires au canal sont confirmées dans un statut très local et apaisé.

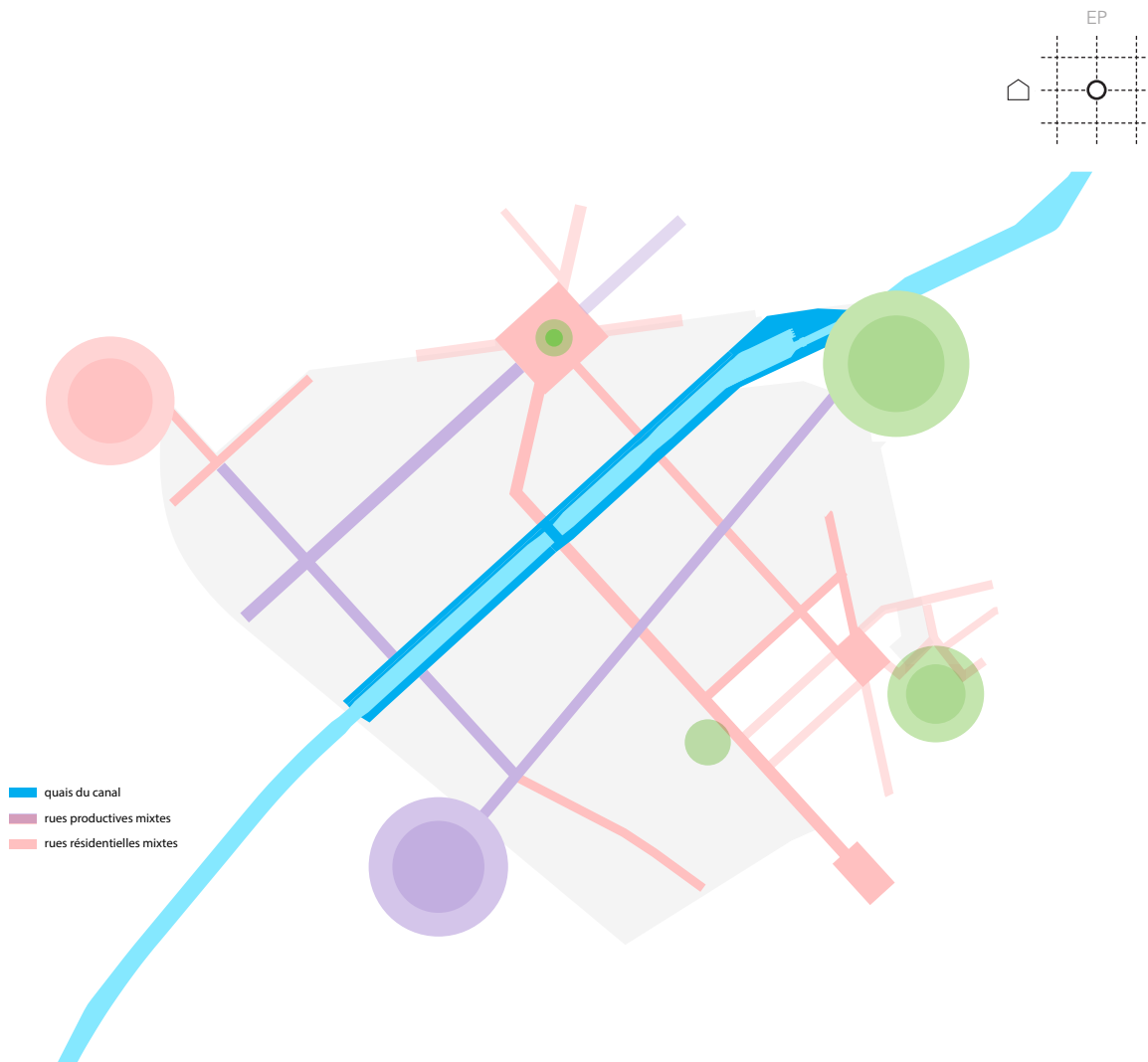
Enfin, un réseau d'itinéraires piétons au statut plutôt de détente et récréatif est proposé avec le réseau de parcs traversant les îlots. Les quais du canal, très calmes le weekend et en dehors des heures d'activités des entreprises, participent à ce réseau.

Des infrastructures intermodales sont également proposées à l'interface de ce réseau récréatif et du réseau de mobilité supra-local. Il s'agit de parkings et/ou équipements de car-sharing en entrée de quartier,

couplés éventuellement à des services liés aux autres mobilités comme des points vélo. Leurs localisations respectives se situent sur les 4 grands axes routiers à la lisière du quartier. Deux sont envisagés au sein du périmètre :

1. Chaussée de Mons : Projet pilote de stockage ou partage de véhicules. Localisation privilégiée à l'interface des réseaux bus et métro et du maillage de traversée piétonnes se développant dans le quartier. *Alternative possible* : silo de voitures existant rue Heyvaert.

2. Delacroix : Point de connexion entre l'axe Ropsy Chaudron et les Abattoirs d'une part, et l'axe canal avec station de métro d'autre part (en contrebas). Proposition d'élargissement de l'espace public au moyen d'une rampe à destination des piétons et cyclistes, ainsi que d'un silo de parking ouvert au public et dont l'ascenseur permettrait une liaison PMR. Ce parking devrait permettre de mutualiser les besoins des différents projets résidentiels le long du quai de l'industrie, afin d'éviter que ceux-ci ne drainent un trafic supplémentaire le long des quais.



Renforcer les espaces publics

Le premier niveau d'action proposé par le PAD pour le rééquilibrage des espaces publics en faveur des fonctions d'usage est la requalification de espaces publics existants.

Ceux-ci sont classifiés dans 3 catégories avec des objectifs d'aménagement spécifiques :

- *Quais du Canal*

Les quais du Canal offrent une opportunité unique de créer un espace multifonctionnel. Les deux vocations prioritaires que le PAD entend privilégier sont d'une part la logistique urbaine à destination des entreprises de la zone ; et d'autre part les fonctions récréatives ainsi que la mobilité active (notamment, l'itinéraire cyclable régional). Ces vocations a priori antagonistes sont en réalité compatibles car elles se déroulent souvent à des moments de la journée et de la semaine différents. De nouveaux profils sont nécessaires, en particulier Quai de Mariemont mais également Quai de l'Industrie par la récupération des espaces de stationnement au profit des trottoirs et

des aires de manœuvre pour les camions.

Les règles de recul et de limitation des gabarits le long du canal participent également à la création d'un espace public qualitatif, aéré et varié (► voir Volet III).

- *Rues productives mixtes*

Les rues productives mixtes correspondent à des espaces dans lesquels la fonction économique est et doit pouvoir rester importante. L'espace public en réponse doit permettre l'accueil de cette fonction économique tout en préservant les fonctions d'habitabilité et de confort pour l'habitat.

- *Rues résidentielles mixtes*

Dans ces rues par opposition aux précédentes le gradient de mixité privilégie la fonction d'habitat. A nouveau, il ne s'agit pas de les rendre monofonctionnelles mais bien de calibrer le niveau de mixité afin de guider les autorités lors de choix d'aménagement entre différents enjeux, notamment : renforcement des maillages d'arbres, cohérence et confort des aménagements, stationnement, livraisons...



Désenclaver via des espaces publics hors voirie

Le second niveau d'action en faveur d'espaces publics à haute valeur d'usage proposé par le PAD concerne l'expansion de l'espace public et la création de nouveaux espaces verts publics.

L'analyse du quartier a montré la présence d'un grand nombre de parcelles aux dimensions importantes, au sein d'îlots souvent de très grande taille qui tendent à renforcer le caractère enclavé et la relative rareté de l'espace public dans le quartier. La disponibilité d'espaces verts par habitant est également très faible. Le PAD vise au-delà des rues à créer de nouveaux espaces publics apaisés et de nouveaux parcs qui par leur mise en réseau créent un espace vert continu de grande dimension.

- *Quais du Canal élargis*

Les quais du Canal participent à une double vocation logistique et récréative. Les prescriptions sur le bâti incitent à créer des élargissements qui sont de nature à augmenter la perception et la disponibilité d'espaces publics malgré un profil relativement étriqué (cf. ci-avant).

- *Parcs de la Sennette et de la Petite Senne*

La présence de ces grandes parcelles et du tracé de la Sennette toujours présent dans le parcellaire, offrent l'opportunité de restructurer certains îlots via la création d'une nouvelle typologie d'espaces publics, où pourront s'implanter à leur tour de nouvelles typologies urbaines – permettant de coupler la création de logements et d'espaces économiques à une augmentation de l'offre en espaces publics de qualité.

Ces traversées permettent d'ouvrir des perspectives et de connecter les rares espaces publics disponibles hors voirie dans le quartier pour en faire un réseau de promenade d'une taille significative. Ces traversées non carrossables et bénéficiant généralement d'une affectation de zone de parc, s'inscrivent donc dans la logique de perméabilisation et verdurisation d'un quartier aujourd'hui beaucoup trop densément bâti.

- *Maillage d'espaces verts dans le quartier Duchesse*

Enfin, le PAD a mis à jour (et initié) des projets potentiels pour de nouveaux espaces accessibles au public au sein de certains îlots en rive gauche. Ceux-ci pourraient constituer le «maillage-jeu» du quartier.

2.3 ESPACE BÂTI

Le quartier est caractérisé par la diversité de ses tissus urbains, issus de l'histoire particulière du lieu. Ces différents tissus ont été cartographiés sur base d'une analyse fine. Un développement spécifique en fonction des tissus est proposé afin de maintenir la diversité des typologies et assurer la qualité des futurs projets, tant sur le plan architectural que sur le plan urbanistique. Ceux-ci devront notamment contribuer à la mise en valeur du patrimoine architectural que recèlent les différents tissus.

La philosophie générale est donc d'organiser et anticiper la reconversion du quartier en fixant des lignes de conduites claires selon les conditions locales rencontrées. On pourra ainsi juguler la spéculation immobilière et éviter des projets inappropriés pour le quartier – tout en veillant à ne pas mettre sur pied une réglementation trop stricte et susceptible de limiter le développement d'éventuels futurs projets.

D'autre part le quartier est aujourd'hui densément bâti, certains îlots étant saturés. Une des conditions fondamentales d'amélioration de l'habitabilité du quartier se trouve dans l'aération des intérieurs d'îlots. Dans les tissus, il y a donc lieu de libérer des espaces de pleine terre, tant pour des raisons sociales (usages) qu'écologiques (maillage vert).

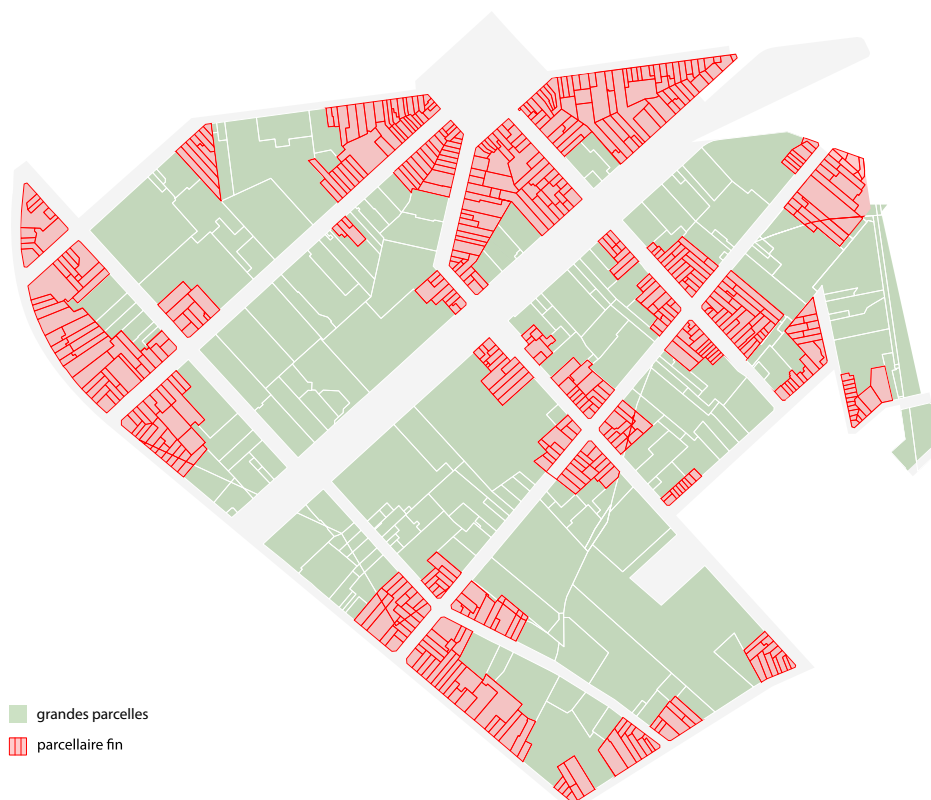
La dimension qui concerne les espaces bâtis a une traduction stratégique via des recommandations orientant la reconversion des tissus identifiés dans le quartier et clairement délimités dans les schémas suivants ; et une traduction réglementaire sur les gabarits et implantations pour les immeubles situés le long d'une traversée ou à front de canal.



La rue du Bateau



La rue Heyvaert



Préserver la diversité des parcellaires contrastés

Le quartier est caractérisé par un contraste entre des grandes parcelles situées au centre des îlots et un tissu beaucoup plus fin sur les angles. Ce contraste de typologie fait partie de l'identité du quartier que le PAD propose de valoriser.

- *Petites parcelles*

Ce tissu (représenté en rouge sur le schéma) est généralement composé de maisons mitoyennes, dont les façades à rue offrent bien souvent une cohérence et des qualités caractéristiques de l'urbanisme XIX^e siècle. Les rez-de-chaussée sont fréquemment affectés aux activités économiques qui historiquement s'organisaient avec un immeuble à rue, une cour et un arrière bâtiment. Progressivement les cours ont été couvertes ce qui a contribué à la saturation bâtie des intérieurs d'îlot.

Le PAD entend préserver les petites parcelles qui, à rue, offrent des ensembles de grande qualité. Par ailleurs, pour améliorer l'habitabilité du quartier ces parcelles doivent également participer à la dédensification, la végétalisation des intérieurs d'îlot sur au moins 25% de leur superficie.

- *Grandes parcelles*

Les grandes parcelles offrent une opportunité importante de revalorisation du patrimoine industriel (cf page suivante) et/ou de recomposition complète de certains sites.

Dans ce dernier cas, les projets se développant sur ces parcelles devront participer à l'ensemble des objectifs du PAD (programmation mixte, aération/perméabilisation des intérieurs d'îlot, contribution à l'espace public).



Valoriser le patrimoine, tant industriel que résidentiel

Le quartier Heyvaert dispose d'un patrimoine bâti de grande qualité aujourd'hui très peu valorisé et parfois menacé par des projets de démolition / reconstruction. Le PAD entend favoriser la réutilisation positive de ce patrimoine comme base de la réhabilitation du quartier. Le schéma ci-dessus identifie les immeubles et sites présentant un intérêt patrimonial.

• Patrimoine industriel

Les immeubles repris en bleu font partie de l'identité industrielle et économique du quartier. Leur préservation est importante et n'est pas contradictoire avec certaines transformations ou adaptation en vue de leur réutilisation.

• Patrimoine résidentiel

Le patrimoine résidentiel identifié correspond à deux catégories :

- les immeubles dont les parcelles sont colorées présentent un intérêt propre ;
- les parcelles reprises avec un liseré sont, elles, intéressantes parce qu'elles participent à un ensemble même si la qualité intrinsèque de leur façade ou de l'immeuble n'est pas forcément remarquable.

Leur préservation est importante et n'est pas contradictoire avec certaines transformations ou adaptation en vue de leur réutilisation.

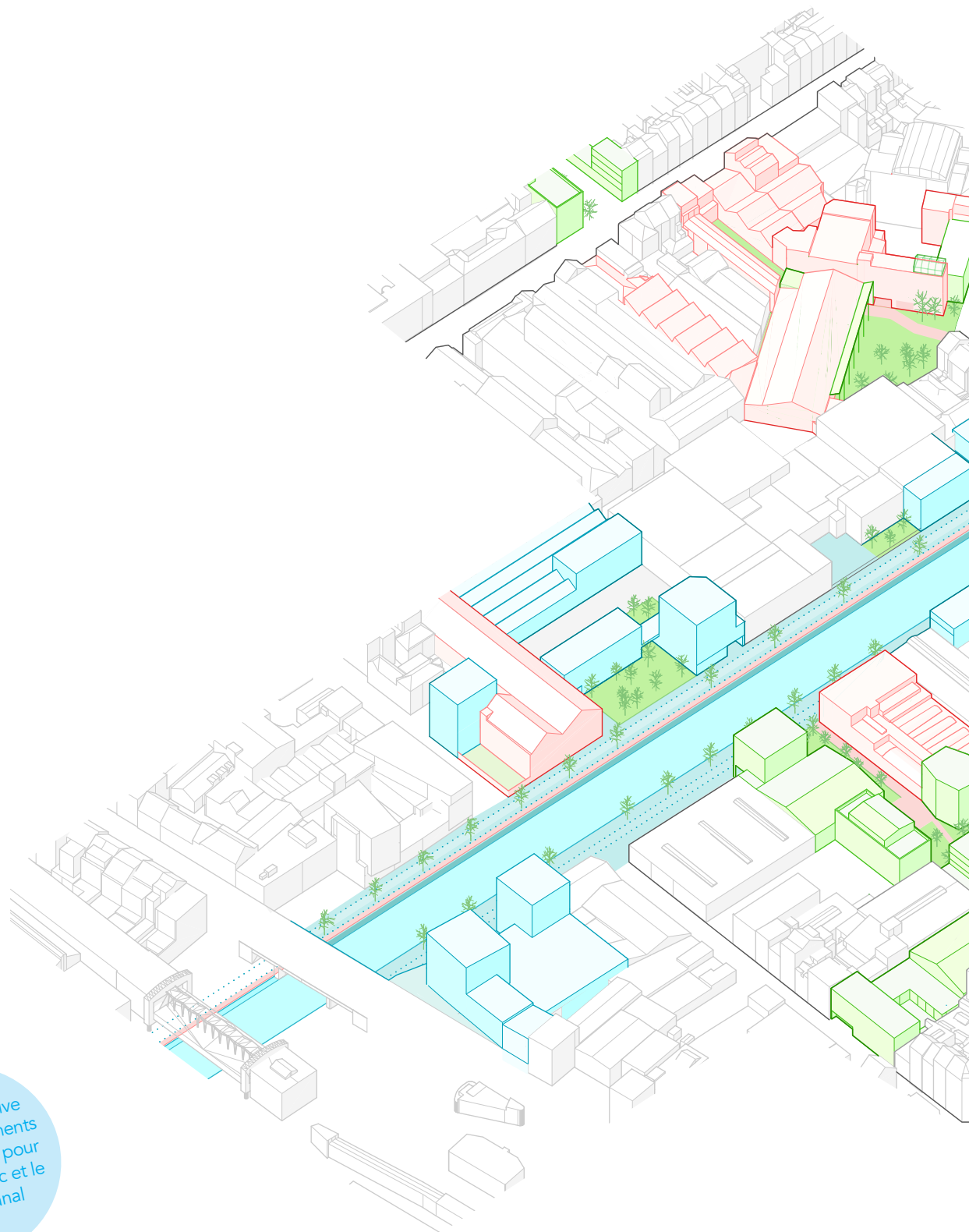


Aérer, perméabiliser et végétaliser les intérieurs d'îlots

L'habitabilité du quartier passe par une requalification des intérieurs d'îlots qui sont aujourd'hui totalement saturés. Le réseau de traversées et de parcs contribuera en partie à cet objectif mais chaque projet ou réaménagement doit contribuer à son échelle à la création d'espaces perméables et végétalisés. Le PAD impose, tout (comme le RRU) un minimum absolu de 25% de la parcelle en pleine terre pour tous les projets de (re)construction ou transformation, et porte pour certains types de projets cette proportion à minimum 50%.

En outre, et ce afin de tenir compte des spécificités du tissu du quartier, le PAD permet de localiser les espaces de jardins prévus au sein de tout projet en fonction du contexte sur les parcelles voisines, de manière à constituer de larges aires de jardins contigus et offrir un bénéfice d'ensemble, en terme de potentiel de biodiversité et d'ensoleillement.

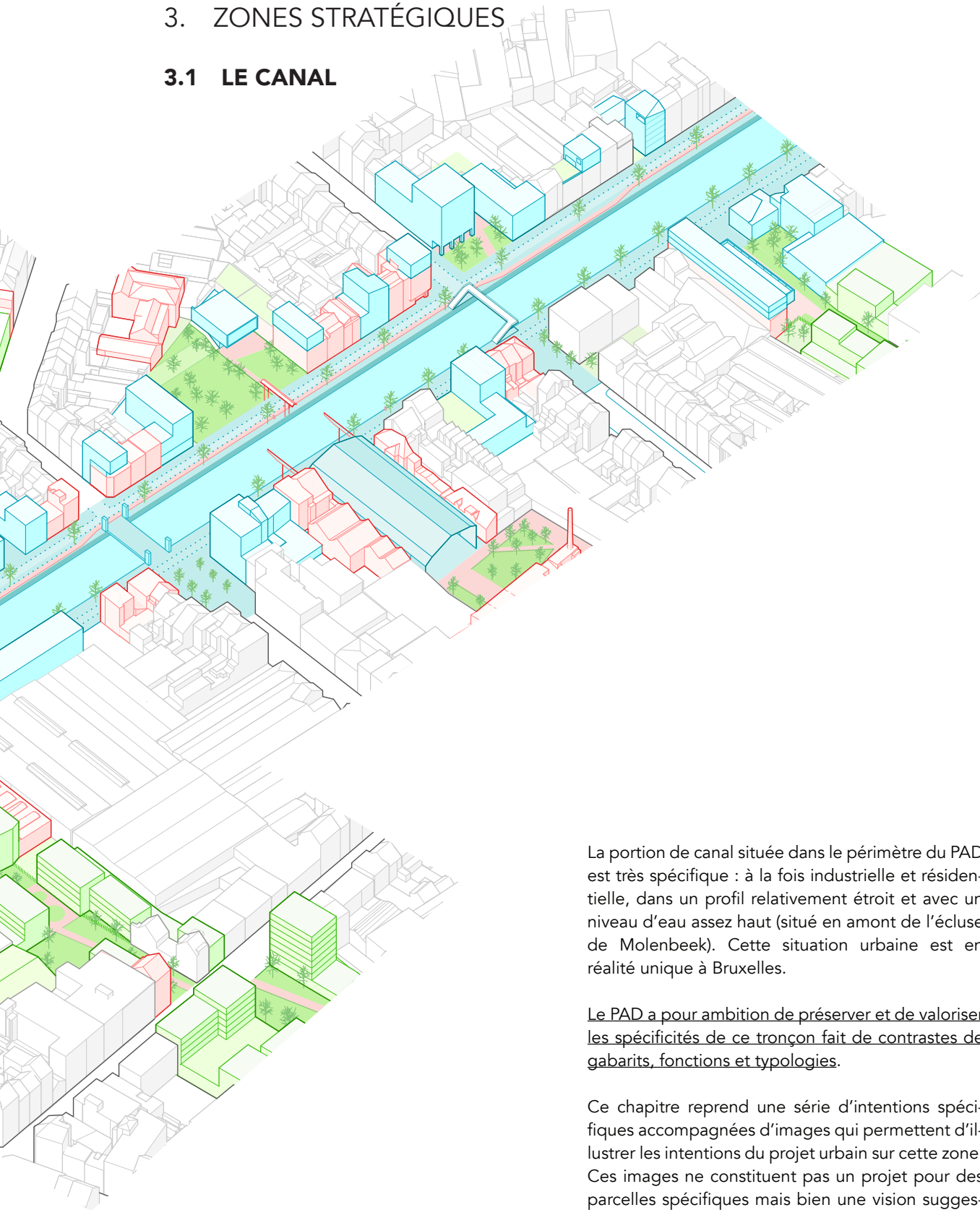
Ces dispositions font l'objet de règles précises, détaillées dans le volet réglementaire.



vision suggestive
de développements
envisageables pour
l'espace public et le
bâti du Canal

3. ZONES STRATÉGIQUES

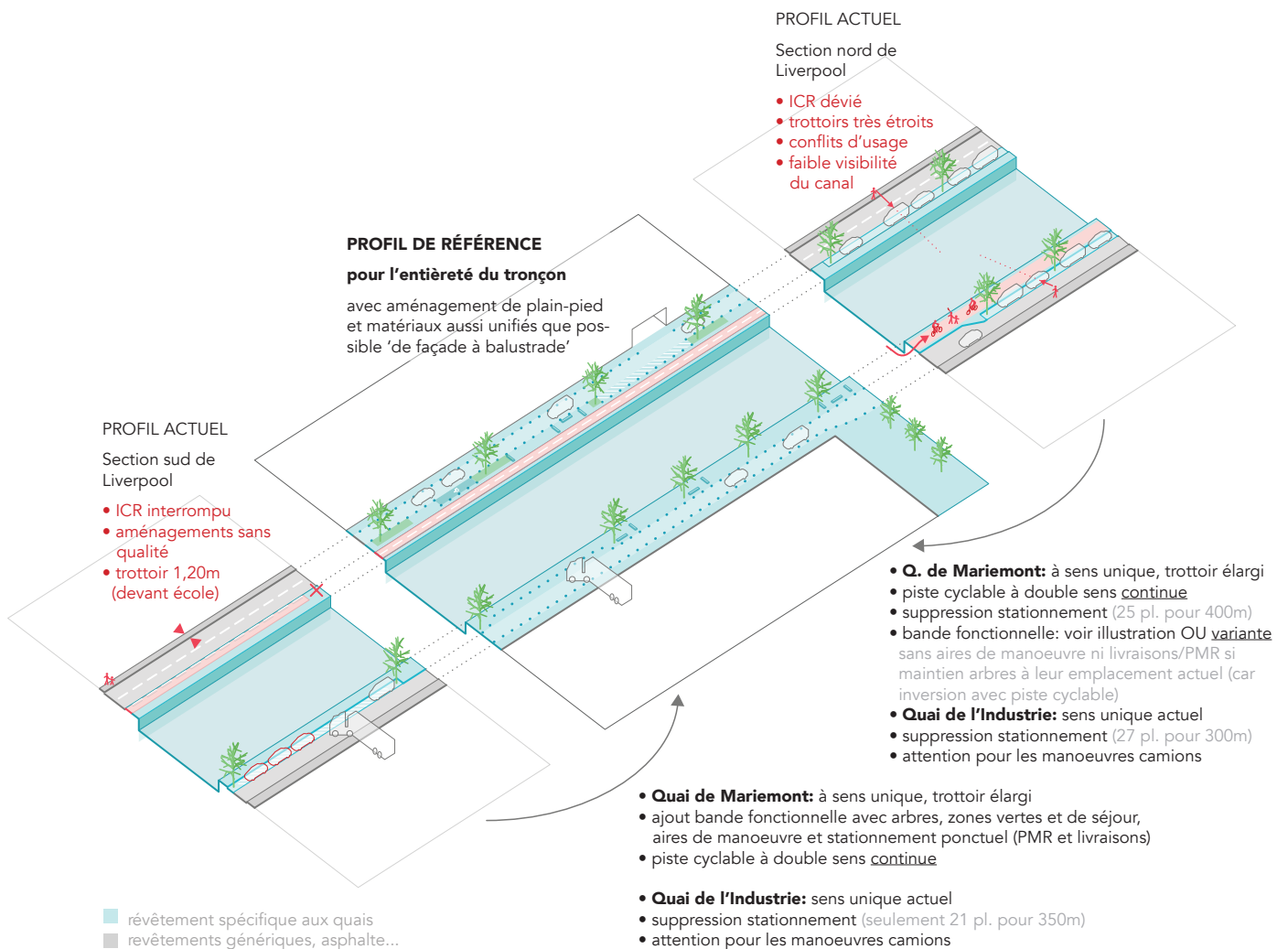
3.1 LE CANAL



La portion de canal située dans le périmètre du PAD est très spécifique : à la fois industrielle et résidentielle, dans un profil relativement étroit et avec un niveau d'eau assez haut (situé en amont de l'écluse de Molenbeek). Cette situation urbaine est en réalité unique à Bruxelles.

Le PAD a pour ambition de préserver et de valoriser les spécificités de ce tronçon fait de contrastes de gabarits, fonctions et typologies.

Ce chapitre reprend une série d'intentions spécifiques accompagnées d'images qui permettent d'illustrer les intentions du projet urbain sur cette zone. Ces images ne constituent pas un projet pour des parcelles spécifiques mais bien une vision suggestive du bon aménagement des lieux en appliquant à la zone les différents principes urbanistiques du PAD.



LES QUAIS COMME ESPACES PUBLICS LOGISTIQUES ET RÉCRÉATIFS

Les quais du canal constituent un espace public et paysager majeur qui doit être valorisé.

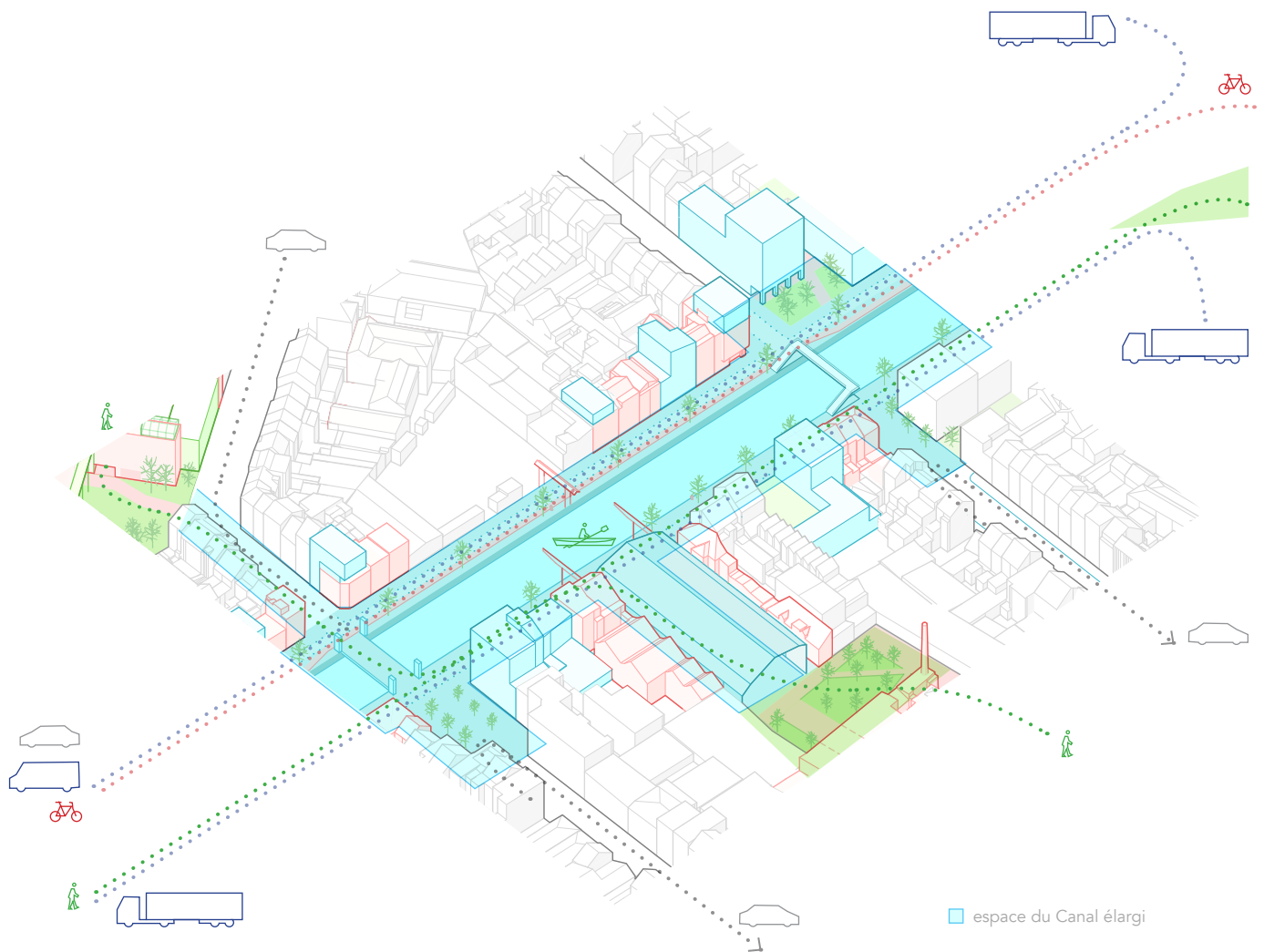
L'aménagement devra permettre d'améliorer le partage de l'espace et sa distribution au profit de vocations prioritaires pour le PAD : les fonctions logistiques et récréatives, ainsi que la mobilité active. Comme énoncé plus haut, ces vocations très différentes ne sont pas incompatibles, car elles se déroulent à des moments généralement différents de la semaine et même de la journée.

La priorité donnée à ces fonctions implique que les autres dont en particulier le transit automobile et le stationnement devront être diminués. Ce choix de priorités claires pour l'usage des quais permet de proposer des options concrètes pour les principes d'aménagement.

Action 1 : Quai de Mariemont à sens unique et de plain-pied

Le quai de Mariemont constitue l'espace dans lequel les tensions d'usage sont les plus importantes. Aujourd'hui, aucun mode ne dispose d'un espace qualitatif et provoque des situations dangereuses en terme de sécurité routière (notamment devant l'école à l'angle de la rue de Bonne, ou la traversée du pont de Liverpool pour l'itinéraire Canal).

Les seuls gains possibles consistent à mettre le quai à sens unique et à supprimer le stationnement résiduel (sauf places PMR) entre la rue de Manchester et la Chaussée de Ninove. Ce nouveau profil permettrait de maintenir une desserte logistique efficace pour les poids lourds tout en aménageant, côté façade, des trottoirs plus sûrs et confortables ; et côté canal, un espace dédié à l'itinéraire cyclable régional, qui y disposera d'un profil qualitatif et continu (sans déviation via le quai de l'Industrie).



Action 2 : Quai de l'Industrie de plain-pied

Le quai de l'Industrie dispose déjà d'un sens unique. La seule redistribution d'espace possible concerne le stationnement dont la suppression profiterait grandement au confort des usagers faibles (notamment les piétons qui ne disposent que d'un trottoir étroit) ainsi qu'à la scénographie et à la visibilité du canal.

Cela permettrait d'aménager les quais de manière intégrée et continue «de façade à balustrade» et d'apaiser le trafic en créant un aménagement de type espace de plain-pied. Celui-ci permettra une bonne fonctionnalité pour la logistique, et en dehors des heures de fonctionnement des entreprises de retrouver un large espace public unifié en bord de canal. C'est une chance unique pour le quartier et les multiples fonctions en projet le long du quai, notamment la grande halle et son point d'accès récréatif à la voie d'eau.

Action 3 : Élargissements ponctuels vers le quartier

Complémentaire à ces reprofilages des quais, il y a lieu de valoriser des élargissements ponctuels des espaces publics vers les quartiers riverains. De tels élargissements existent déjà place de Liverpool ou sont prévus dans l'ancienne halle Libelco. D'autres pourraient être envisagés sur les croisements avec les rues de Gosselies, du Bateau, ainsi que dans l'angle de la rue de Manchester.

Enfin, différents projets privés ou publics à front de Canal pourront prévoir des zones de reculs par rapport à l'alignement, qui selon les cas pourront constituer une extension de l'espace public ou être maintenus en zone privée et clôturée.

FRONTS BÂTIS RICHES ET DIVERSIFIÉS

Le principe d'aménagement des espaces bâtis le long du canal est de préserver et générer une diversité de formes (de gabarits et d'implantations), d'usages et de fonctions. Le profil de façade à façade de ce tronçon du canal étant le plus étroit de la Région, il y a lieu de préserver et favoriser des gabarits relativement bas sauf exception, et de permettre des reculs par rapport à l'alignement.

Principe 1 : reculs par rapport à l'alignement

Entre mitoyens, le titre I du RRU impose d'implanter les constructions à l'alignement. Le long du canal de nombreux bâtiments existants présentent des reculs parfois importants, souvent liés aux fonctions industrielles.

Le PAD propose de préserver la possibilité d'implanter les immeubles en recul car cela participe de l'élargissement visuel du canal et permet soit l'aménagement de jardins ou cours avants, soit la créations d'élargissements ponctuels de l'espace public là où cela semble pertinent.

Ce dernier cas est indiqué et recommandé dans le cas où l'espace dégagé connecte sur au moins deux côtés à des espaces ou équipements publics : c'est le cas des angles de rues, des traversées complètes d'îlots (à envisager uniquement là où la carte réglementaire le prévoit, voir volet III), et des espaces ayant fonction de «parvis» d'un équipement public.

Principe 2 : maintien des petits gabarits

Les bâtiments présentant actuellement un intérêt patrimonial ou d'ensemble sont généralement des constructions de gabarit relativement bas (hangars de plain-pied ou immeubles mitoyens de 3 à 4 niveaux). Le PAD entend protéger cet élément caractéristique du front de canal dans le quartier. En particulier, les «séries» de maisons mitoyennes encore présentes à front de canal sont d'une grande valeur pour l'ensemble et sont donc à préserver.

Le principe de base pour les gabarits est donc la préservation de hauteurs de constructions généralement basses (maximum 15 à 16m). Cela évite de venir resserrer la perception de l'espace sur le canal, et prévient la création progressive d'un front bâti trop uniforme, massif ou monotone.

Principe 3 : émergences ponctuelles

En complément de ce gabarit de référence relativement bas, le PAD permet l'avènement ponctuel de contrastes de hauteur maîtrisés qui participent au renforcement de la diversité du front de canal. Ceux-ci sont de deux types :

- Des projets s'implantant sur de grandes parcelles (largeur >12m) peuvent présenter des accents ponctuels dépassant la hauteur de référence, moyennant un raccord qualitatif avec les gabarits voisins. Ces émergences devraient s'alterner avec des ensembles plus bas et donc être distantes de 20m ou plus.
- Sur les petites parcelles, le maintien du bâti existant est encouragé (voir plus haut) mais n'est pas incompatible avec des extensions légères du gabarit. La tendance actuellement observée d'ajouter des étages supplémentaires est donc encadrée de manière spécifique.

► voir Volet III pour les prescriptions spécifiques s'appliquant aux constructions à front de canal.

Exemple d'évolution qualitative d'une portion du front de canal

- bâti présentant un intérêt patrimonial ou d'ensemble
- autres bâtiments à front de canal
- autres bâtiments en retrait par rapport au canal
- nouvelles constructions

Fig.1 : identification du bâti présentant un intérêt patrimonial ou d'ensemble

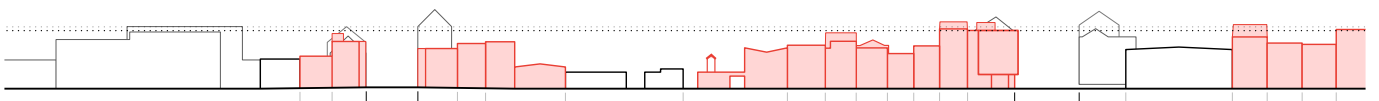


Fig.2 : évolution possible selon les recommandations et prescriptions du PAD

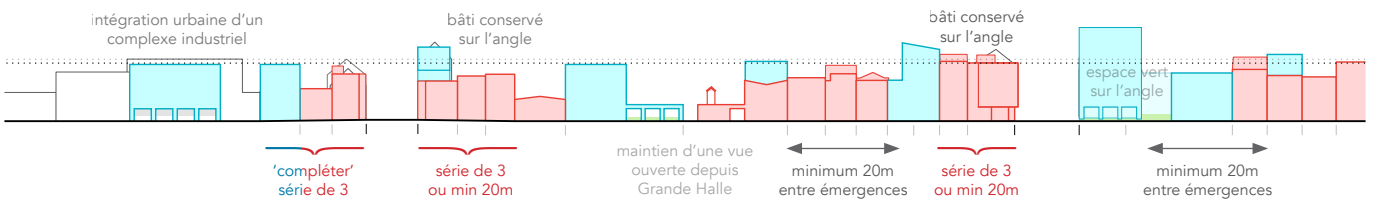
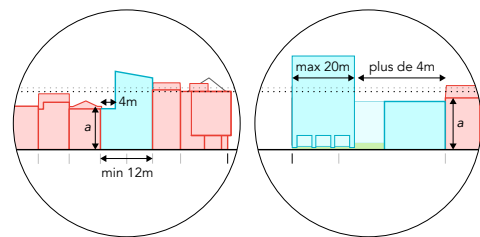
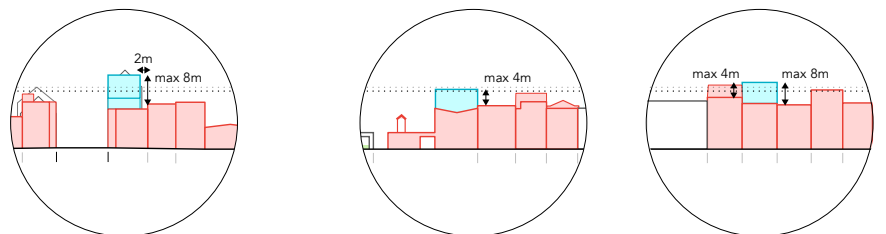


Fig.3 : dimension des 'émergences' – sur parcelles de plus de 12m de large






sur bâtiments de moins de 20m de large



QUALITÉ EXEMPLAIRE DES PROJETS

La formulation de principes et prescriptions spécifiques pour le front du canal relève d'une ambition concertée de faire de cette zone un cas d'exemple à l'échelle de la région. Pas seulement au niveau des qualités urbaines de l'ensemble mais également sur les plans environnemental, social et architectural au niveau de chaque projet s'inscrivant dans le redéveloppement de cette zone particulière.

La matrice ci-dessous reprend neuf principes de qualités pour les projets à front de canal (privés comme publics). **Elle constitue une check-list d'évaluation proposée aux autorités délivrantes, mais aussi aux porteurs de projets eux-mêmes.** Ceux-ci sont invités à intégrer ce tableau pré-rempli dans la note explicative jointe à leur dossier de demande de permis d'urbanisme.

	<p>Rez-de-chaussée actifs : mixité, convivialité, rapport avec l'espace public</p> <p>○○○</p>	<p>Gestion des nuisances vis-à-vis du quartier : bruit, logistique, mobilité, stationnement...</p> <p>○○○</p>	<p>Morphologies contextuelles : typologie industrielle, tissu urbain fin ou émergence avec raccord au voisin</p> <p>○○○</p>
	<p>Qualités spécifiques des logements : espaces communs, jardins en toiture, grandes terrasses sur le canal...</p> <p>○○○</p>	<p>Contribution positive à l'espace public : via zone de recul publique ou privée, accès/transparence au rez-de-chaussée...</p> <p>○○○</p>	<p>Durabilité intégrale du projet : notamment gestion de l'eau et des flux, production d'énergie, structures flexibles...</p> <p>○○○</p>
	<p>Attention pour le micro-climat : Ensoleillement, effets du vent, création de surfaces végétalisées</p> <p>○○○</p>	<p>Qualités spécifiques des aménagements de l'espace non bâti (végétation, revêtements, mobilier/éléments de jeux, limites)</p> <p>○○○</p>	<p>Contribution à l'économie circulaire : maintien et rénovation du bâti, réemploi de matériaux, ressources renouvelables...</p> <p>○○○</p>

APPRÉCIATION GLOBALE

○○○
(moyenne des 9 indicateurs)

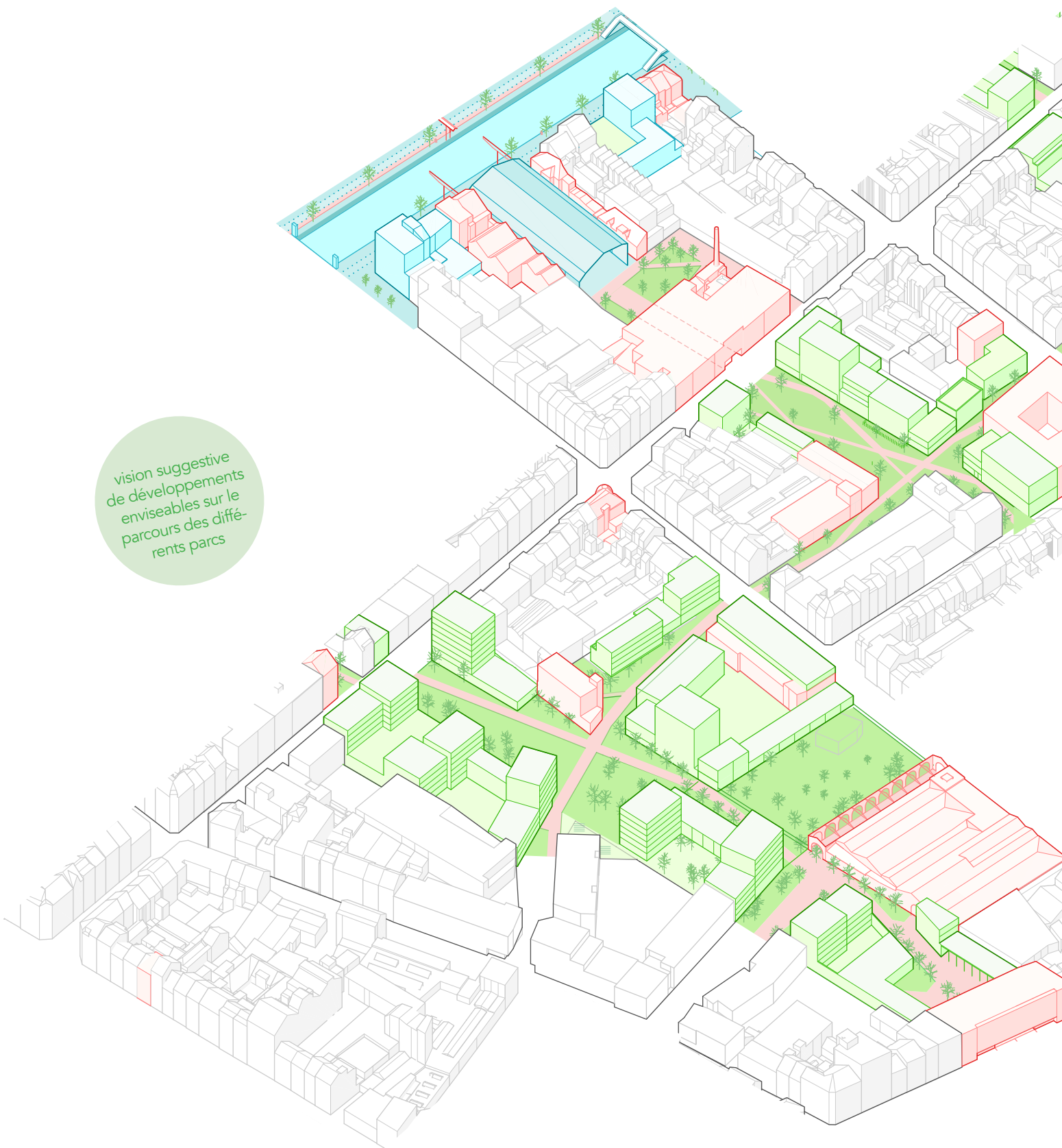
●●● = exemplaire
●●○ = bon
●○○ = moyen
○○○ = mauvais

Il peut être référé, pour plus de contenu sur ces thématiques, au Référentiel Quartiers Durables ainsi qu'au Guide Bâtiments Durables (tous deux disponibles en ligne) de Bruxelles Environnement.



Évocation du tableau IV "The City of Flows"
élaboré durant la phase de prospection du PAD Heyvaert
sur base des échanges avec les acteurs et habitants.

Représentation indicative et non-actualisée



vision suggestive
de développements
envisageables sur le
parcours des diffé-
rents parcs

3.2 LA SENNE



L'axe de la Senne qui traversait le quartier est la deuxième zone stratégique dans le périmètre du PAD. Sa présence est à l'origine de la topographie, puis de l'urbanisation du quartier et a, enfin, dicté une part importante de son histoire industrielle (tanneries, teintureries, boucheries...).

Cette rivière détournée de son lit n'est pratiquement plus perceptible aujourd'hui dans le quartier. Seuls la trace parcellaire, la frontière communale ou des espaces non bâtis linéaires dans les îlots nous rappellent sa présence.

Depuis quelques années, l'idée de réutiliser l'axe de la Sennette comme nouvel espace public a vu le jour (plan guide, CRU Heyvaert-Poincaré, Contrat de Quartier Durable Compas, ...).

Le PAD s'inscrit dans la continuité de ces réflexions en confirmant la création d'un réseau d'espaces verts qui structure et interconnecte les parcs existants sur base des tracés de la Sennette et de la Petite Senne ainsi que par la création d'une série «d'affluents». Le PAD organise également le rapport entre ces nouveaux espaces verts et les constructions qui s'y rattachent.



RÉSEAU DE PARCS ET TRAVERSÉES PUBLIQUES

La création d'un nouveau réseau de parcs interconnectés permet de répondre à la carence particulièrement criante d'espaces verts dans cette partie de la ville. A plus petite échelle ce réseau permettra de requalifier, d'ouvrir et de dédensifier des intérieurs d'îlots aujourd'hui construits et imperméabilisés à plus de 95%. Il crée des itinéraires de promenades calmes, végétalisées et accessibles à tous les habitants dont les logements sont souvent dépourvus d'espaces extérieurs.

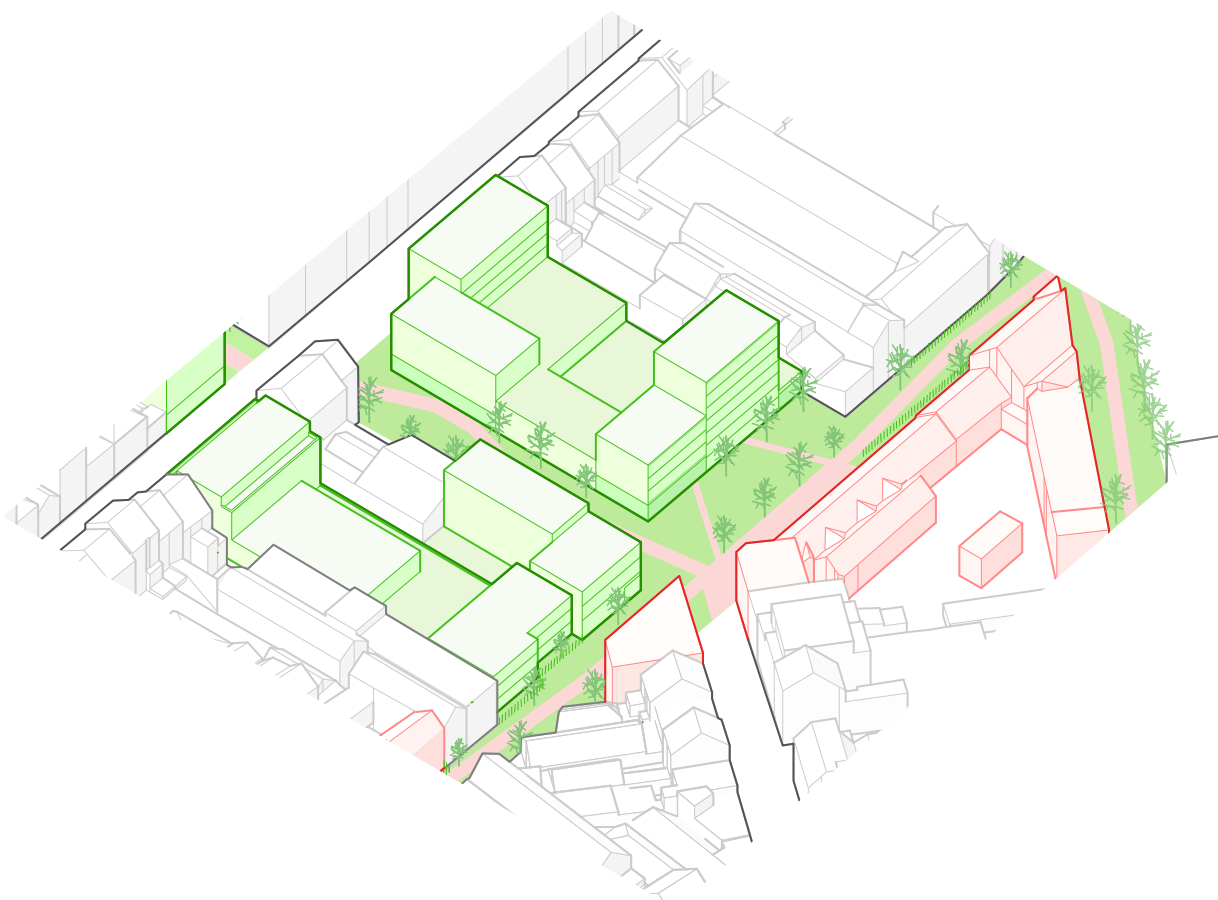
Pour que ce système d'espaces verts soit pleinement qualitatif et fonctionnel, il importe de contrer le risque «d'effet couloir» qu'induit ce modèle «filamentaire» d'espaces publics qui est ici envisagé. Le PAD aborde donc ce système de parcs de manière à ce qu'il soit aussi large et ouvert que possible, et cela à différents niveaux.

Principe 1 : désenclaver et connecter

Le réseau de parcs devra connecter des poches d'espaces verts existants qui sont aujourd'hui complètement saturées et sous-dimensionnées : plaine de Liverpool, parc de la Rosée, Espace Pierron. Leur mise en réseau et leur désenclavement permettront de pallier à leurs difficultés en termes de surutilisation et de contrôle social.

Il relie également deux pôles majeurs d'espaces publics supra-locaux en cours de réhabilitation: le parc de la Porte de Ninove et le parvis des halles des Abattoirs d'Anderlecht. A terme, ce réseau pourra potentiellement être mis en continuité avec le quai de l'Industrie réaménagé dont la vocation récréative est également promue par le PAD.

Le lien créé sous forme d'espaces verts n'entre pas en concurrence avec la voirie pour des déplacements fonctionnels mais offre des itinéraires de promenades quotidiennes, de jeux, de détente, de sport qui ne trouvent pas place dans le reste du quartier.



Principe 2. Élargir les profils

La configuration morphologique de ce nouveau réseau se base sur la trace de la Sennette qui se trouvait généralement canalisée dans une largeur de 12m. Cette largeur constitue un minimum absolu à laisser libre de toute construction. A chaque opportunité, les projets riverains du réseau seront encouragés à participer à l'élargissement de ce profil par des reculs de construction pour lui donner des qualités d'ouverture et une ampleur plus importantes.

La largeur du parc ne sera donc pas constante mais fluctuante. Cela implique un encadrement innovant des constructions (*voir prescriptions – volet III*) ainsi qu'une bonne coordination entre les partenaires privés et publics des différents projets qui participeront de la réalisation et de l'activation du parc.

Une attention toute particulière doit être accordée aux raccords du parc avec le réseau de rues. En ces points les projets devraient permettre une bonne visibilité du parc depuis la rue, notamment via son élargissement ainsi que des gabarits appropriés.

Aménagement et usages

Les aménagements de l'espace vert devront être de haute qualité et permettre notamment le développement d'une riche biodiversité et d'un meilleur micro-climat. Cela suppose un maximum de zones végétalisées en pleine terre. A ce titre, la problématique de pollution des sols est un enjeu à prendre en compte mais ne constitue en rien une gageure.

D'autre part des qualités complémentaires de calme, de contrôle social (tout au long de la journée), de sécurité et de propreté sont à garantir. Ces aspects doivent guider l'approche notamment dans la gestion des accès envisageables vers le parc ; ils impliqueront aussi les moyens humains nécessaires pour l'entretien et le gardiennage. Il s'agit là de conditions essentielles de réussite.

FRONTS BÂTIS

La création du réseau de parcs dans un tissu constitué entraîne forcément de nouveaux rapports avec les immeubles existants ou à construire le long de son tracé. Une première condition de fonctionnement de l'espace vert est qu'il dispose d'une largeur suffisante. Par ailleurs, les gabarits des constructions réalisées le long du réseau sont limités pour éviter un effet goulot.

Implantation en recul et gabarits limités

Les principes d'implantation et de gabarit visent donc avant tout à offrir des qualités suffisantes à l'espace public en limitant la hauteur du bâti en moyenne au 3/4 de la largeur de l'espace ouvert. Ces principes du rapport à l'espace ouvert et de possibilités d'implantation à distance variable par rapport aux traversées créées ont pour objectif d'inciter les auteurs de projet à implanter les nouveaux bâtiments en recul et donc d'offrir d'avantage d'ampleur à l'espace ouvert. En outre le recours aux notions d'hauteur et de largeur *moyennes* garantit une certaine «élasticité» dans l'approche des volumétries et donc une marge de créativité importante pour les différents projets qui animeront les parcours de l'espace public.

Principe 1: élargissement de l'espace public du parc

Les reculs obtenus doivent permettre avant tout d'élargir le parc, et devraient donc être généralement accessibles au public. Seuls deux cas de figure semblent justifier le maintien d'une (partie de) zone de recul en zone privative :

1. Un dégagement dit «en alcôve», enserré par les constructions voisines ;
2. Lorsque le parc a été élargi de manière significative par le projet, le maintien d'une bande privée sur 2 à 4m le long de logements au rez-de-chaussée. Dans les deux cas, la clôture délimitant ces espaces sera non opaque et de préférence constituée (ou habillée) d'éléments végétaux diversifiés.

Principe 2: alignements et formes variables

La morphologie voulue pour les fronts bâtis le long du parc est tout à fait différente de celle présente habituellement le long d'une rue. Ici le front bâti ne doit pas être rectiligne mais au contraire plutôt varié, avec des changements de gabarits animant le parcours et permettant d'éviter l'effet «couloir».

Principe 3: gabarits appropriés sur les angles

Les volumes plus élevés au sein d'un projet ne devraient pas être placés sur les angles, mais au contraire s'implanter dans des zones où leur impact visuel est limité. Les immeubles d'angles devraient donc rester bas, à l'exception éventuelle de ceux faisant le raccord avec les rues, où la création d'un «appel» peut se justifier.

Mise en valeur du patrimoine

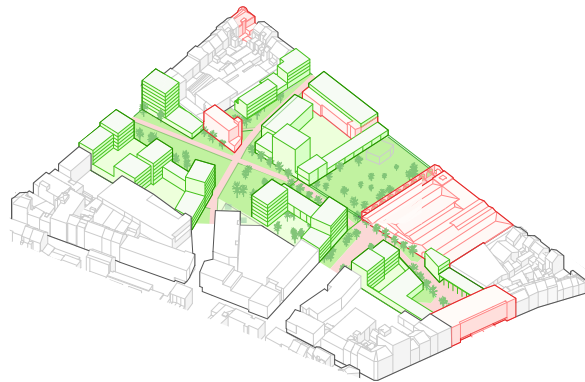
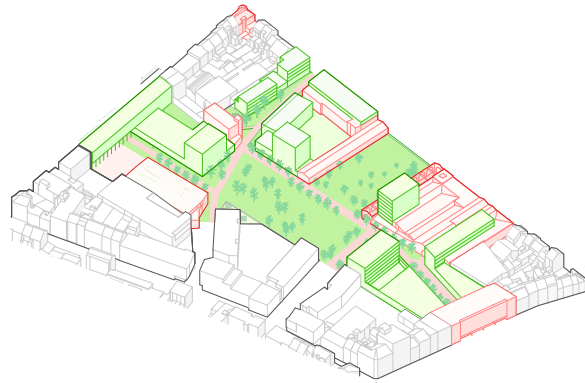
La création du réseau d'espaces verts permettra de mettre en lumière le patrimoine bâti industriel intéressant qui longe les traversées. Des dégagements latéraux permettront de valoriser au maximum ces bâtiments témoins de l'histoire industrielle de la Seine.

- voir Volet III pour les prescriptions spécifiques s'appliquant aux constructions le long des traversées.

Ilôt stratégique: Compas-Heyvaert-Liverpool-Mons

Au sein du réseau, cet îlot est particulièrement stratégique par sa taille et son positionnement et doit donc contribuer à la constitution et à l'animation du réseau de parc. Le PAD affirme notamment l'importance d'y créer des équipements. Il prévoit certains principes de composition ainsi que des traversées accessibles au public faisant le lien entre le Parc de la Sennette, la Plaine de Liverpool qui sera alors désenclavée, le début de traversée côté Compas et la rue Heyvaert.

Une grande liberté de composition est laissée aux porteurs de projet pour ce site par le PAD, mais une obligation quantitative de réaliser au moins 5000m² d'espaces verts est créée.



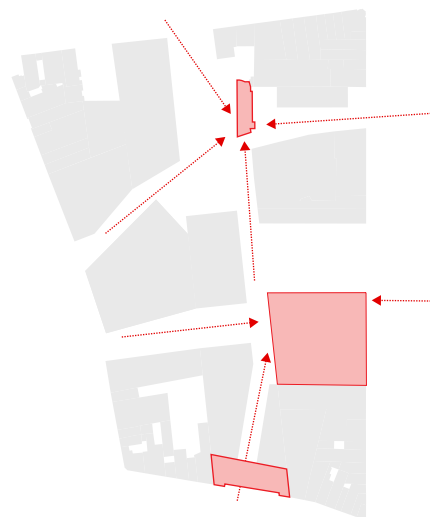
Multiple scénarios

deux exemples de scénarios possibles, selon le mix souhaité entre activités productives, logements et équipements



Composition

relier les différents espaces publics existants ou en projet, de manière à créer un parcours paysager structurant l'îlot






Vues

composition des espaces publics en fonction des axes visuels vers les bâtiments de valeur patrimoniale

QUALITÉ EXEMPLAIRE DES PROJETS

La formulation de principes et prescriptions spécifiques pour les "rives" de la Senne relèvent d'une ambition concertée de faire de cette zone un cas d'exemple à l'échelle de la région. Pas seulement au niveau des qualités urbaines de l'ensemble mais également sur les plans environnemental, social et architectural au niveau de chaque projet s'inscrivant dans le redéveloppement de cette zone particulière.

La matrice ci-dessous reprend neuf principes de qualités pour les projets (privés comme publics) le long du parc. **Elle constitue une check-list d'évaluation proposée aux autorités délivrantes, mais aussi aux porteurs de projets eux-mêmes.** Ceux-ci sont invités à intégrer ce tableau pré-rempli dans la note explicative jointe à leur dossier de demande de permis d'urbanisme.

	<p>Rez-de-chaussée actifs : mixité, convivialité, transparence, contrôle social sur l'espace public</p> <p>○○○</p>	<p>Gestion de la problématique de pollution du sol : impact des mesures prises sur la qualité du projet</p> <p>○○○</p>	<p>Morphologies contextuelles : contexte post-industriel, en intérieur d'îlot</p> <p>○○○</p>
	<p>Accès aux logements : scénographie d'entrée, possibilité d'accès (secondaires) depuis le parc...</p> <p>○○○</p>	<p>Qualité du rapport au parc: via élargissement du parc et/ou jardins privatifs, accès secondaires...</p> <p>○○○</p>	<p>Durabilité intégrale du projet : notamment gestion de l'eau et des flux dans le projet, typologies flexibles...</p> <p>○○○</p>
	<p>Attention pour le micro-climat : Ensoleillement, vent, îlot de calme, création de surfaces végétalisées</p> <p>○○○</p>	<p>Biodiversité dans les espaces verts: choix des essences, biotopes humides (wadis, étang...)</p> <p>○○○</p>	<p>Contribution à l'économie circulaire : maintien et rénovation du bâti, réemploi de matériaux, ressources renouvelables...</p> <p>○○○</p>

APPRÉCIATION GLOBALE

○○○
(moyenne des 9 indicateurs)

- = exemplaire
- = bon
- = moyen
- = mauvais

Il peut être référé, pour plus de contenu sur ces thématiques, au Référentiel Quartiers Durables ainsi qu'au Guide Bâtiments Durables (tous deux disponibles en ligne) de Bruxelles Environnement.



Évocation du tableau III "The Post-Car District"
élaboré durant la phase de prospection du PAD Heyvaert
sur base des échanges avec les acteurs et habitants.

Représentation indicative et non-actualisée

Projet de
Plan d'Aménagement Directeur

HEYVAERT

III. VOLET RÉGLEMENTAIRE



9 mai 2019

Table des matières

I	VOLET INFORMATIF	3
1.	Vision de l'outil	5
2.	Co-construction de l'outil	7
3.	Diagnostic du quartier	9
4.	Vision sur le quartier	13
5.	Ambitions du plan	15
II	VOLET STRATÉGIQUE	3
1.	Objectifs	5
2.	Stratégie à l'échelle du quartier	6
2.1	Programmation	6
2.2	Espace public	8
2.3	Espace bâti	12
3.	Zones stratégiques	17
3.1	Le Canal	17
3.2	La Senne	25
III	VOLET RÉGLEMENTAIRE	3
1.	Prescriptions graphiques	4
2.	Prescriptions littérales	8
2.1	Prescriptions générales	8
2.2	Prescriptions particulières	8
2.3	Glossaire	12

I Volet réglementaire

Le volet réglementaire du PAD permet d'établir un cadre normatif adapté au contexte local et aux enjeux identifiés.










Les prescriptions réglementaires sont volontairement limitées et font généralement référence à des notions ou mode de calculs existants dans la pratique urbanistique bruxelloise.

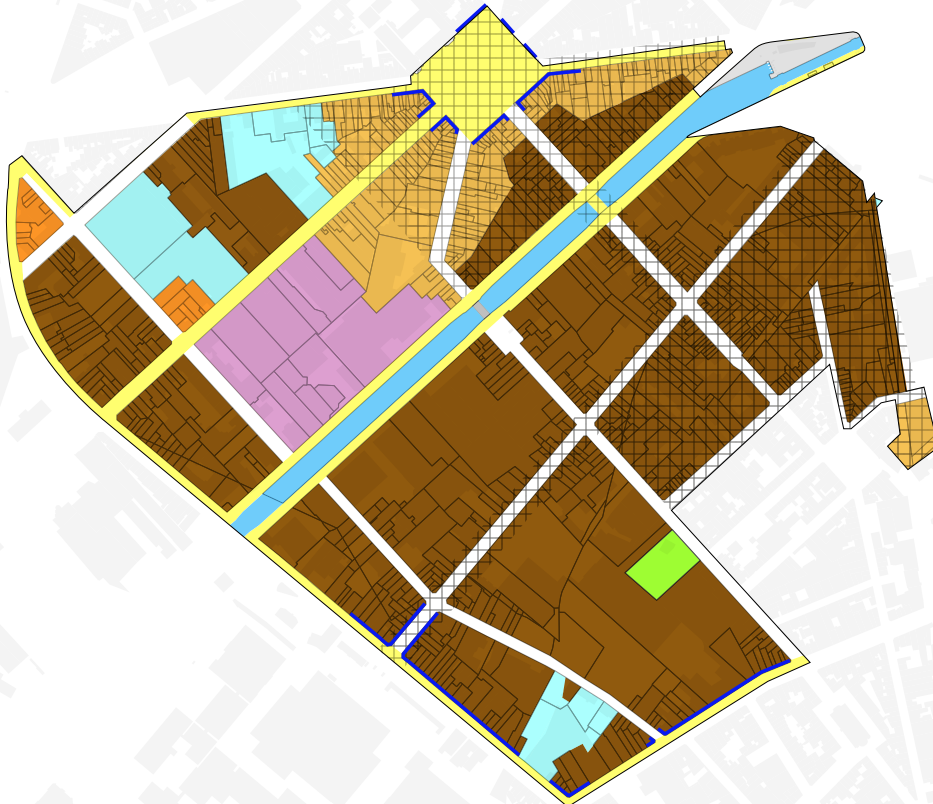
Les nouvelles notions introduites sont expliquées de manière didactique et illustrées de schémas et définies dans le glossaire.

Les textes et illustrations de ce chapitre ont une valeur réglementaire à l'exception des encadrés tels que celui-ci qui ont une valeur indicative d'explication ou de rappel dans un but didactique.








1. PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Situation Actuelle au PRAS

-  Zones d'habitation
-  Zones mixtes
-  Zone de forte mixité
-  Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
-  Zone d'entreprises en milieu urbain
-  Zones parcs
-  Zones zicheel
-  Liseré commercial
-  Espaces structurants



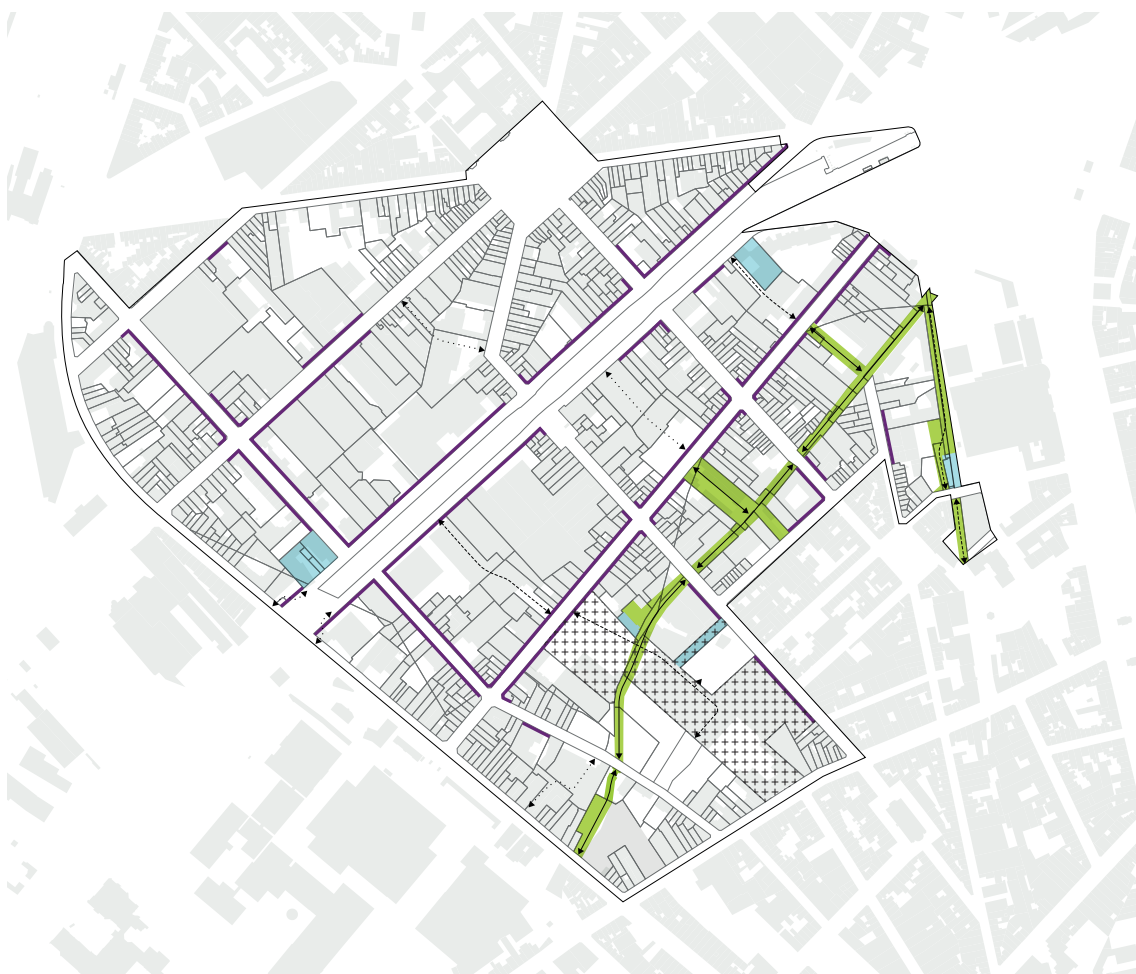
Prescriptions graphiques du PAD

-  Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
-  Zones parcs
-  Zone à programme*
-  Liseré productif*
-  Traversée à réaliser*
-  Traversée indicative*
-  Passage indicatif*

Liseré productif?

La mise en place d'un liseré productif vise à favoriser et organiser la mixité de fonctions et à préserver des espaces pour l'accueil d'entreprises et d'équipements collectifs, principalement dans les rez-de-chaussée des immeubles en y limitant l'implantation de logements ou de commerces de grande dimension.

Le liseré est localisé principalement le long des «rues productives» telles qu'identifiées dans le volet stratégique, et de manière plus ponctuelle dans des rues secondaires dans lesquelles des immeubles ou parcelles sont adaptées à accueillir de l'activité économique ou des équipements collectifs.



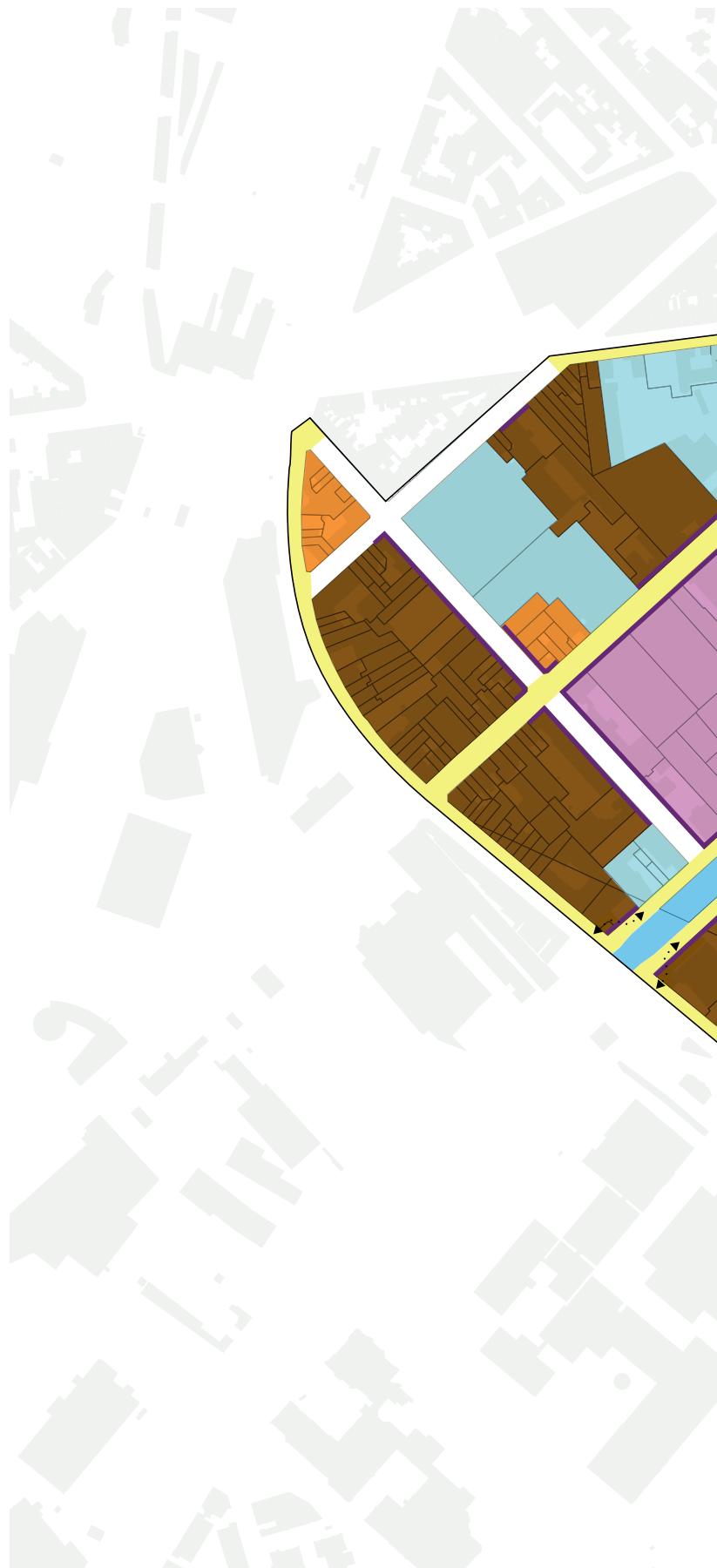
* les éléments repris avec une astérisque font l'objet de prescriptions littérales propres au PAD et détaillées à la page 9 du présent document

Le PAD et le PRAS :

Afin de faciliter la lecture et la compréhension du PAD, les nouvelles prescriptions sont mises en regard du PRAS.

-  Zones d'habitation
-  Zones mixtes
-  Zone de forte mixité
-  Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
-  Zone d'entreprises en milieu urbain
-  Zones parcs
-  Zones zichee
-  Zone à programme*
-  Liseré commercial
-  Espaces structurants
-  Liseré productif*
-  Traversée à réaliser*
-  Traversée indicative*
-  Passage indicatif*

* les éléments repris avec une astérisque font l'objet de prescriptions littérales propres au PAD et détaillées à la page 9 du présent document.





2. PRESCRIPTIONS LITTÉRALES

2.1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

PG 0. Les présentes prescriptions générales sont applicables dans l'ensemble des zones du plan nonobstant les limites et restrictions édictées dans les prescriptions particulières relatives à celles-ci.

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

PG.2. Les prescriptions graphiques et littérales du présent volet du PAD ont valeur réglementaire, à l'exception de celles reprises dans les encadrés tiretés qui sont indicatives. Elles visent à illustrer l'application des prescriptions du PAD et sont là pour aider à sa lecture et à sa compréhension.

PG 3. Les projets de construction d'immeubles de plus de 2000 m² de logement comportent au moins 20% de logements sociaux ou de logements assimilés au logement social. Les acteurs publics qui participent à la politique sociale du logement sont exemptés de la présente prescription.

2.2 PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

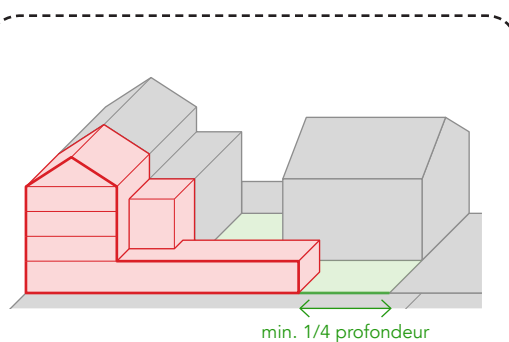
A. Zone de cours et jardins

A.1. Sur une parcelle entourée sur plus d'un mitoyen par des constructions en intérieur d'îlot, l'implantation d'un projet de construction ou de transformation peut être organisée de manière à ce que la zone de cours et jardins soit localisée ailleurs qu'en fond de parcelle, si cela permet d'aligner cette zone avec celles présentes sur les parcelles voisines.

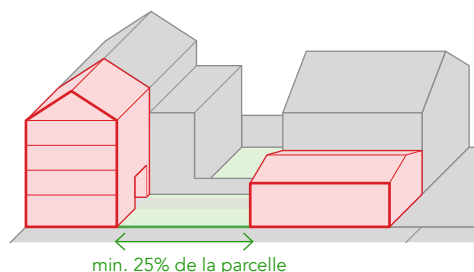
Dans ce cas, plus de 25% de la superficie de la parcelle doivent être en pleine terre et végétalisés. Dans le cas où le projet comprend des logements en intérieur d'îlot, cette proportion est portée à plus de 50% de la superficie de la parcelle.

A 2. Les constructions en intérieur d'îlot sont implantées en mitoyenneté avec au moins une construction dont elle ne peut dépasser la hauteur de corniche.

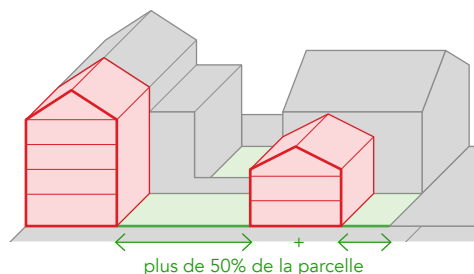
A 3. Les articles A 1. et A 2. ne sont pas d'application lorsqu'un projet est soumis aux prescriptions G ou H.



a. Implantation d'un projet conforme au RRU



b. Implantation d'un projet suivant la règle de la zone de cours et jardins du PAD



c. Implantation d'un projet de logement suivant la règle de la zone de cours et jardins du PAD

B. Liseré productif :

B.1. Sur une profondeur de 30m à partir de l'alignement, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés aux activités productives et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public. Ils peuvent aussi être affectés aux services intégrés aux entreprises, aux hôtels, aux activités de logistique urbaine durable et aux commerces, commerces de gros et grands commerces spécialisés.

L'affectation des rez-de-chaussée au logement peut également être autorisée aux conditions suivantes :

- une surface équivalente à au moins 60% de l'emprise au sol de l'immeuble est affectée aux activités productives, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces ;
- les actes et travaux ont été soumis à enquête publique et à la commission de concertation ;
- les fonctions autres que le logement se situent par priorité au rez-de-chaussée.

B.2. La superficie de plancher des commerces, commerces de gros, grands commerces spécialisés et de logistique urbaine durable est limitée à 500m² au total par projet. L'augmentation de cette superficie de plancher peut être autorisée jusqu'à 1500m² aux conditions suivantes :

- une superficie au moins égale à celle destinée aux commerces, commerces de gros et grands commerces spécialisés est destinée à de l'activité productive ou de l'équipement au sein de l'immeuble ;
- les zones de livraison permettant les chargements et déchargements sont intégrées à l'intérieur des volumes construits ;
- l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
- les actes et travaux ont été soumis à enquête publique et à la commission de concertation.

B.3. L'article B.1. n'est pas d'application dans le cas où l'emprise au sol du projet est inférieure à 200 m².

C. Zone à programme

C.1. Dans cette zone, la superficie affectée à l'espace vert accessible au public ne peut être inférieure à 0,5 ha. L'espace vert accessible au public doit être d'un seul tenant et disposer d'accès au niveau de : la rue Heyvaert, la rue du Compas, la rue de Liverpool via le tracé de la Senne, la chaussée de Mons et la plaine de Liverpool. Toute demande de certificat d'urbanisme, de permis de lotir ou de permis d'urbanisme portant sur une construction neuve, démolition-reconstruction ou changement de destination comporte une vision d'ensemble de l'aménagement prévu dans la zone.

D. Traversées à réaliser

D.1. Les flèches continues indiquent qu'une traversée de l'îlot permettant un passage public doit être réalisée. Les constructions qui s'implantent le long de ces traversées respectent les conditions reprises à l'article H.

E. Traversées indicatives

E.1. Les flèches discontinues indiquent qu'une traversée permettant un passage public est souhaitable. En cas de réalisation de la traversée, les constructions qui s'implantent le long de celle-ci respectent les conditions reprises à l'article H. Une note justifiant la réalisation ou la non réalisation de la traversée est jointe à la demande de certificat d'urbanisme, de permis de lotir ou de permis d'urbanisme.

F. Passages indicatifs

F.1. Les flèches indiquent que la réalisation d'un passage public est souhaitable. Celui-ci peut prendre des formes variées y compris le passage à travers un ou plusieurs immeubles.

La mise en œuvre d'un passage indicatif n'implique pas de modification de la réglementation en matière de gabarit ou d'implantation des immeubles qui la bordent. Le RRU et autres dispositions prévues par le CoBAT sont donc d'application.

G. Prescriptions applicables aux constructions situées le long du canal

Le long du canal, il est permis d'implanter les constructions en recul par rapport à l'alignement afin de préserver le paysage ouvert de cette section étroite du canal. Dans le même objectif, il importe que les gabarits des constructions à front de canal soient limités. Il est toutefois autorisé, dans des conditions bien précises, de prévoir des hauteurs ponctuellement plus élevées participant à une diversification du paysage urbain à front de canal.

G.1. Les prescriptions visées au présent article sont applicables aux projets qui disposent d'au moins une façade située à front de canal.

G.2. Implantation des constructions

Du côté du canal, la façade est implantée à l'alignement. Un recul est autorisé pour autant que les conditions locales le permettent et que la zone de recul participe à l'ouverture et aux qualités paysagères et écologiques des quais du canal (maximisation des surfaces perméables, végétation qualitative et indigène, augmentation de la biodiversité...).

Du côté des limites latérales du terrain, la construction est implantée sur ou contre la limite mitoyenne. Si les conditions locales le permettent, un retrait latéral est autorisé. Dans ce cas, un espace suffisant est prévu pour que la zone de retrait participe à l'ouverture et aux qualités paysagères des quais du canal.

G.3. Emprise au sol

Au niveau du rez-de-chaussée, la construction laisse au moins 25% de la parcelle non bâtie. Cette surface inclut les zones de recul éventuelles. Elle est plantée en pleine terre et végétalisée sur les trois quarts au moins de sa surface.

G.4. Gabarits des constructions

§1. Sur les parcelles dont la largeur le long du canal est inférieure à 12 mètres, la hauteur d'une construction est limitée à 15m. Toutefois, dans le cas où le rez-de-chaussée présente une hauteur sous plafond de 4m sur au moins 50% de sa superficie plancher,

alors la hauteur de la construction peut être portée à 16,5 mètres.

§2. Sur les parcelles dont la largeur le long du canal est supérieure à 12m, la hauteur d'une construction peut dépasser ponctuellement 15m sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- elle ne porte pas atteinte aux intérieurs d'îlot et participe d'un projet architectural qui s'intègre au paysage urbain du canal ;
- la hauteur de construction ne dépasse pas la hauteur de corniche de l'un des immeubles voisins sur une largeur de minimum 4m à partir de la mitoyenneté avec cet immeuble ;
- si le projet compte un second immeuble mitoyen à front de canal, la hauteur de construction ne peut dépasser la hauteur de corniche de ce second immeuble de plus de 8m ;
- la partie de la construction dont la hauteur dépasse 15m présente une largeur maximale de 20m à front de canal ;
- si plusieurs parties d'une construction dépassent 15m de hauteur, celles-ci respectent une distance minimale entre elles de 20m.
- les actes et travaux sont soumis à enquête publique et à la commission de concertation ;

§3. Les §§ 1 et 2 ne sont pas d'application dans le cas de rénovation ou de transformation d'un immeuble existant dont la largeur à front de canal est inférieure à 20m, et dont tant la façade que la structure sont conservés. Dans ce cas, le gabarit de l'immeuble existant peut être augmenté pour autant que la nouvelle hauteur de construction ne dépasse pas la hauteur de corniche de l'immeuble voisin le plus haut de plus de 4m, et celle de l'immeuble le plus bas de plus de 8m.

Si l'immeuble concerné par la rehausse ne comporte qu'un seul immeuble voisin à front de canal, la surélévation ne dépasse pas la corniche de cet immeuble de plus de 4m, ou de 8m si elle maintient une distance de plus de 2m avec cet immeuble.

Des schémas illustrant l'application de la règle de gabarit dans différentes situations sont repris à la page 21 du volet stratégique.

H. Prescriptions applicables aux constructions situées le long d'une traversée

Le long d'une traversée marquée sur le plan (à réaliser ou indicative), le gabarit des constructions doit être limité de manière à ce qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités de l'espace ouvert et des intérieurs d'îlots. En moyenne, les gabarits ne dépassent pas les trois quarts de la largeur de la traversée.

Ce principe permet de rencontrer deux objectifs d'aménagement visant à éviter un «effet couloir» le long des traversées :

- *le recours à la «hauteur moyenne» permet une variation des gabarits et des interruptions des fronts bâtis au sein des différents projets ;*
- *l'introduction d'un rapport entre hauteur de construction et largeur de l'espace ouvert favorise la création de reculs élargissant le profil de la traversée.*

H.1. Les prescriptions visées au présent article sont applicables aux projets localisés le long d'une traversée à réaliser ou d'une traversée indicative.

H.2. Implantation des constructions

Du côté de la traversée, la façade de la construction est implantée à au moins 6m de l'axe de la flèche. Un recul supplémentaire est autorisé pour autant que les conditions locales le permettent et que l'espace qui en résulte constitue un aménagement participant à l'ouverture et à la qualité paysagère de la traversée notamment par la maximisation des surfaces perméables et végétalisées, la gestion de l'eau, l'augmentation de la surface accessible au public.

Du côté des limites latérales du terrain ou à l'angle avec une rue, un retrait latéral est également autorisé pour autant que les conditions locales le permettent. Dans ce cas, un espace suffisant est prévu pour que la zone de retrait puisse participer à l'ouverture et aux qualités paysagères de la traversée.

Les zones de recul avant et latérales sont en pleine terre et végétalisées.

H.3. Emprise au sol

Au niveau du rez-de-chaussée la construction limite son emprise au sol de manière à contribuer à l'amélioration de l'intérieur d'îlot et à la perméabilité des sols. La construction laisse au moins 25% de la parcelle non bâtie, en ce compris les zones de recul situées hors zone de parc.

H.4. Profondeur

Au niveaux de chacun des étages à l'exception du rez-de-chaussée, la profondeur maximale hors-sol de la construction respecte les conditions cumulatives suivantes :

- ne pas dépasser une profondeur de 15m ;
- ne pas porter atteinte aux qualités de l'intérieur d'îlot ;
- lorsque qu'elle est mitoyenne et que le ou les terrains voisins sont bâtis, la construction :
 - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen d'une construction voisine de plus de 3m.
 - un dépassement de plus de 3m peut être autorisé dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté.

H.5. Gabarits des constructions

§1. La hauteur moyenne d'une construction le long d'une traversée est inférieure aux trois quarts de la largeur moyenne de ladite traversée au droit du projet (fig.1 en page 13) et ne dépasse pas 18m.

§2. En tout point du projet, la hauteur de construction est inférieure à la largeur de la traversée mesurée en ce point donné (fig.3 en page 13). En outre, la hauteur ne peut dépasser 15m sur une longueur de façade continue de plus de 20m. Si plusieurs parties d'une construction dépassent 15m de hauteur, celles-ci respectent une distance minimale entre elles de 20m.

§3 Les actes et travaux portant sur des constructions qui dépassent 15m de hauteur sont soumises à enquête publique et à la commission de concertation.

2.3 GLOSSAIRE

LISTE D'ACRONYMES :

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
RRU : Règlement Régional d'Urbanisme

DÉFINITIONS :

Logistique urbaine durable :

Activité de logistique généralement de petite dimension destinée à l'approvisionnement local de la ville. L'activité comprend le processus intégré d'opérations que subit un produit fini après sa fabrication jusqu'à sa livraison au client, y compris l'étiquetage, le conditionnement, le stockage, la gestion de stock, l'entretien et le service après-vente et la livraison uniquement réalisée au moyen de véhicules non-motorisés ou à motorisation propre. Sont assimilés aux activités logistiques, les travaux de gestion ou d'administration et les commerces qui en sont l'accessoire.

Pleine terre :

Zone libre de constructions, y compris en sous-sol, hormis les impétrants ou les constructions en sous-sol résultant de mesures de gestion du risque en matière de pollution de sol telles que dalles ou membranes. Dans ce cas, une couche de terre d'au moins un mètre en moyenne est prévue au dessus de la construction et végétalisée.

Traversée :

Aménagement de plein-air à vocation d'espace récréatif et de détente permettant un cheminement public.

Projet :

Parcelle ou ensemble de parcelles qui fait l'objet d'une demande de certificat d'urbanisme, de permis de lotir ou de permis d'urbanisme.

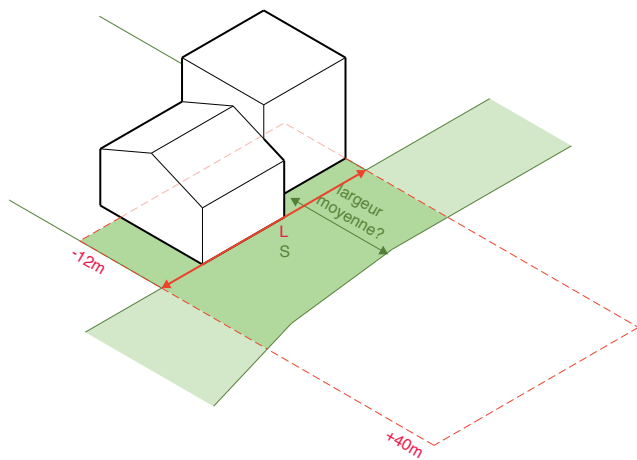


Fig.1: largeur moyenne de la traversée
 $L_{\text{moy}} = S/L$

Largeur moyenne de la traversée :

La largeur moyenne de la traversée est obtenue en divisant la superficie de l'espace ouvert (S) par la longueur totale de la parcelle le long de la traversée (L).

Superficie de l'espace ouvert (S) :

Surface des espaces non bâtis situés au droit d'un projet le long d'une traversée, incluant la traversée publique et les zones de recul prévues par le projet et aménagées en continuité avec celle-ci.

La largeur à prendre en compte dans le calcul de la superficie est limitée à :

- 40m à partir de la façade la plus en avant du projet, du côté de la traversée ;
- 12m à partir de la façade la plus en avant du projet vers l'intérieur de la parcelle.

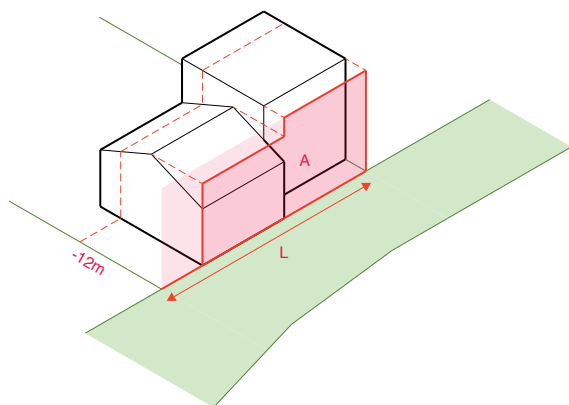


Fig.2: hauteur moyenne d'une construction
 $H_{\text{moy}} = A/L$

Hauteur moyenne d'une construction :

La hauteur moyenne d'une construction est calculée en divisant l'aire de l'élévation de la construction (A) par la longueur totale de la parcelle le long de la traversée en question (L).

Aire d'élévation (A) :

Surface mesurée sur un plan se développant parallèlement à l'alignement le long de la traversée, localisé à hauteur de la façade la plus en avant du projet. L'aire d'élévation comprend la projection de tout pan de façade, toiture ou balustrade prévu endéans une profondeur de 12m de la façade la plus en avant du projet du côté de la traversée.

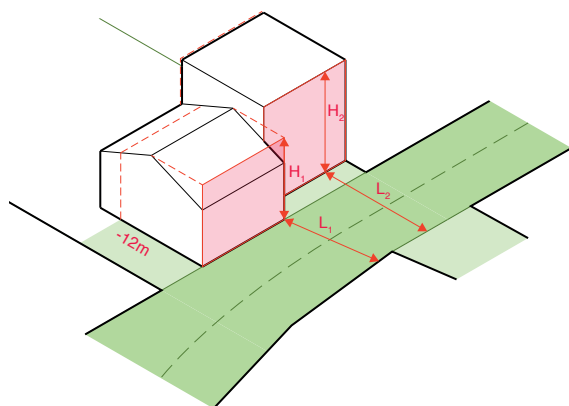


Fig.3: largeur de traversée et hauteur de construction

Largeur de la traversée :

La largeur de la traversée en un point du projet est la distance la plus courte séparant, d'une part, le nu de la façade au point considéré, et d'autre part, la limite de la traversée publique située par-delà l'axe de ladite traversée.

Hauteur de la construction :

La hauteur du projet en un point donné inclut, le cas échéant, la projection de tout pan de façade, toiture ou balustrade compris dans une profondeur de 12m considérée perpendiculairement au plan de la façade en ce point donné.

ANNEXE

PAD HEYVAERT
-
RAPPORT PHASES I & II
DIAGNOSTIC ET PROSPECTIVE

Septembre 2017

Le travail réalisé durant les phases I & II pour l'élaboration du Plan d'Aménagement Directeur Heyvaert a permis de mettre en lumière un certain nombre de constats qui constituent une base de travail sur laquelle nous allons nous appuyer pour l'élaboration des deux volets suivants du PAD : vision stratégique et règlement.

Nous proposons dans ce document de synthétiser le contenu de la phase Prospective autour de trois pôles d'analyse et de travail qui nous ont permis de mieux comprendre le quartier étudié et les enjeux majeurs pour cette partie de ville :

- Les premiers ateliers de prospective territoriale. Moments d'échanges collectifs, permettant à chacun de comprendre la logique des autres acteurs présents sur le territoire et de co-construire des futurs potentiels sous forme de trajectoires de développement,
- un atlas cartographique dressant les constats de fonctionnement du territoire étudié,
- une série de tableaux illustrant les enjeux apparus lors des ateliers et les futurs possibles pour le quartier.

Cette approche permet de clarifier les constats, opportunités, sources éventuelles de blocages, potentiels pour l'évolution du quartier. En somme toutes les informations que nous avons récolté lors des premières phases de la mission. L'appropriation et la pleine compréhension de ces considérations apparaissent essentielles pour la phase suivante: l'élaboration du PAD en lui-même.

Vous verrez que nous tirons, dans ce document, un ensemble d'enseignements et enjeux prospectifs permettant de déjà à ce stade de donner une série d'orientations possibles pour le futur PAD.

- I. Ateliers de prospective territoriale
- II. Atlas Cartographique
- III. Scénarios et futurs possibles
- IV. Vers l'élaboration du PAD

PAD HEYVAERT

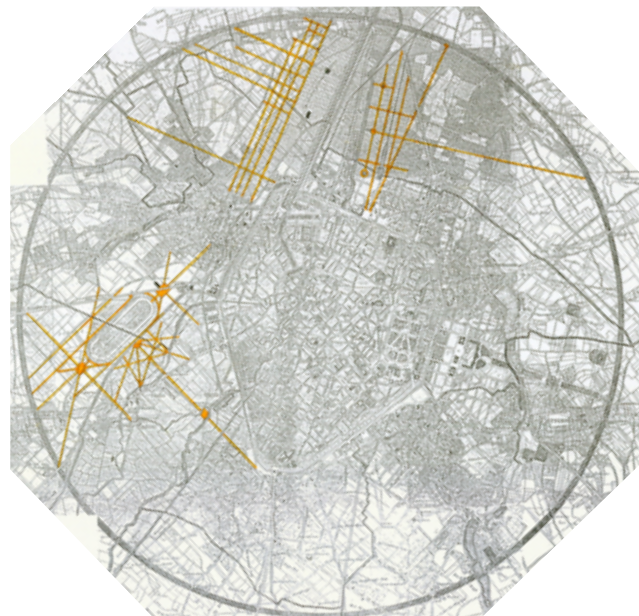
-

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.

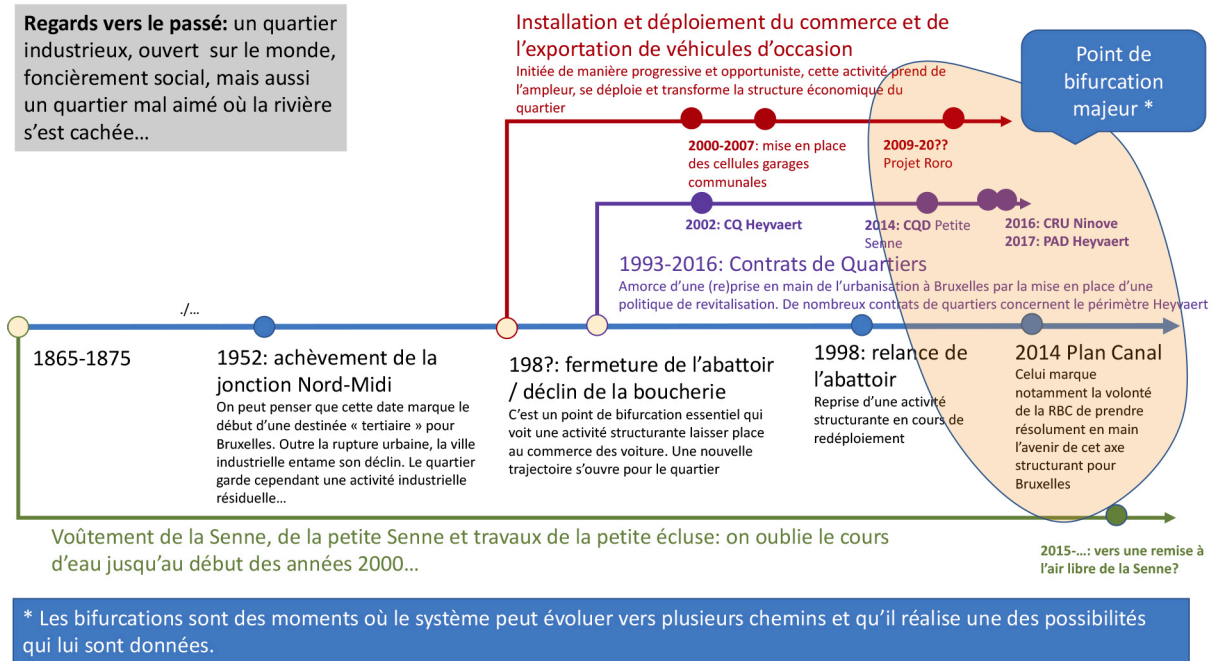
- certains participants ont pointé une difficulté des Contrats de Quartiers Durables (CQD) à être opérationnels dans certains cas. Exemple d'une crèche qui est restée fermée, de salle de sport non adaptée. On enregistre des succès, parfois, mais qui restent très insuffisants, comme le montre l'exemple 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 -

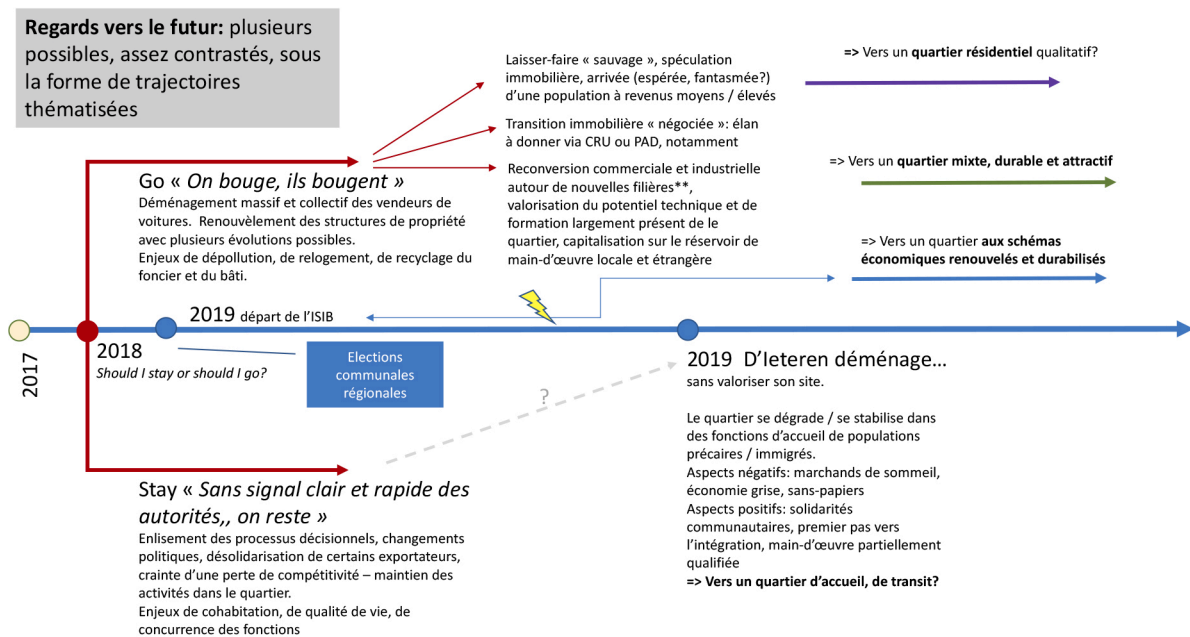


On retiendra de l'atelier une volonté manifeste de capitaliser sur une série de ressources offertes par le quartier, telles que sa main-d'œuvre, les compétences qui y sont localisées et les instituts de formation.

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'enlèvement 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

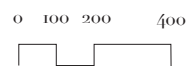
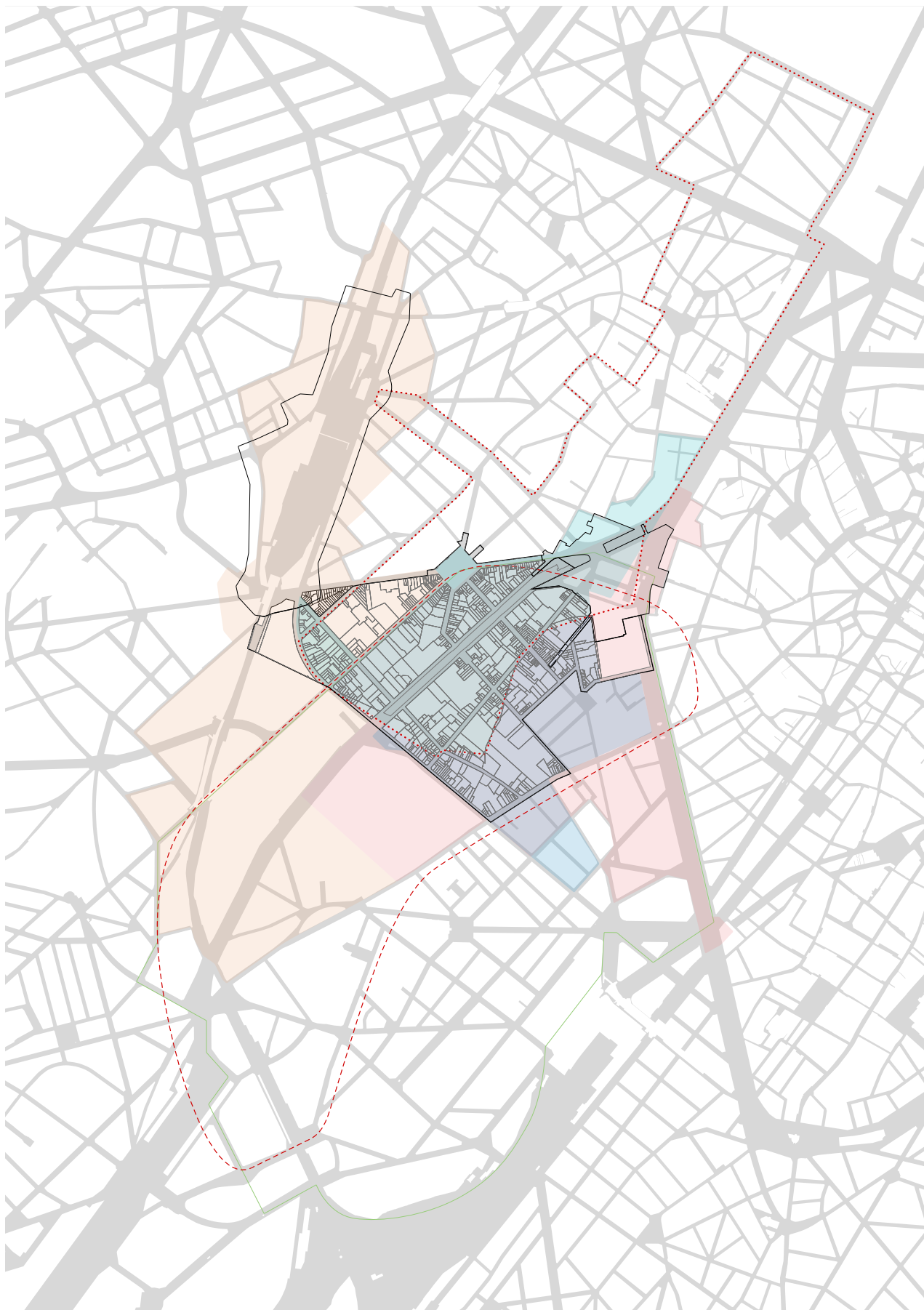


Schéma opérationnel, MSA, 2013

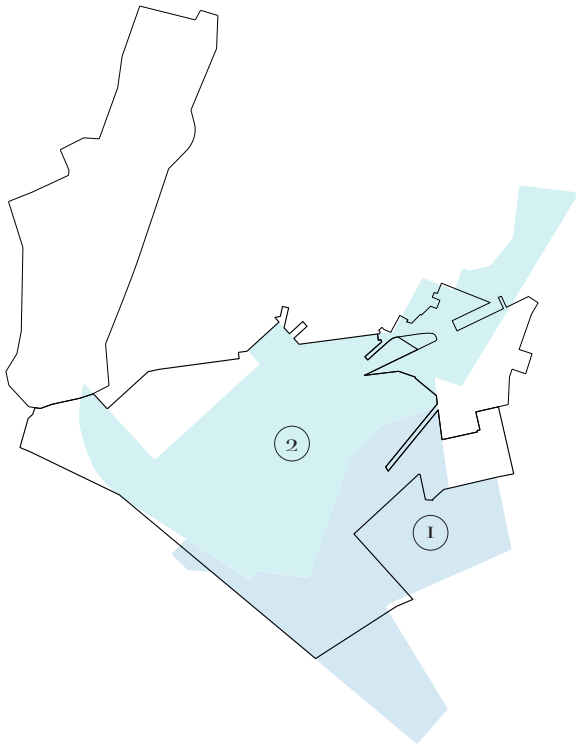


Plans d'Aménagement Directeur, 2017

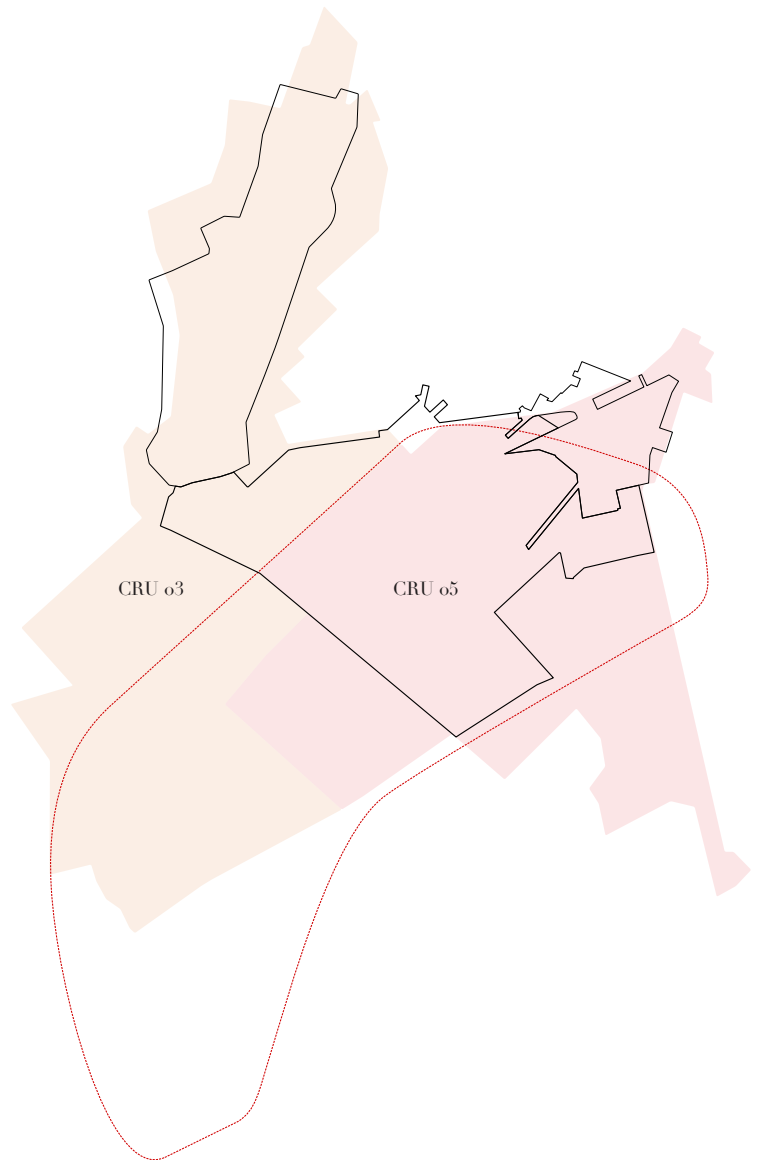
- PÉRIMÈTRES -



- 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

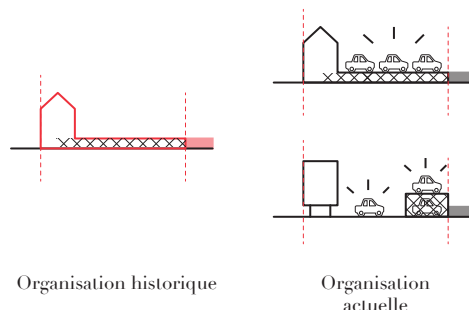
- CRU 05 / Heyvaert et Poincaré -

auteurs : JNC International, Ville Ouverte

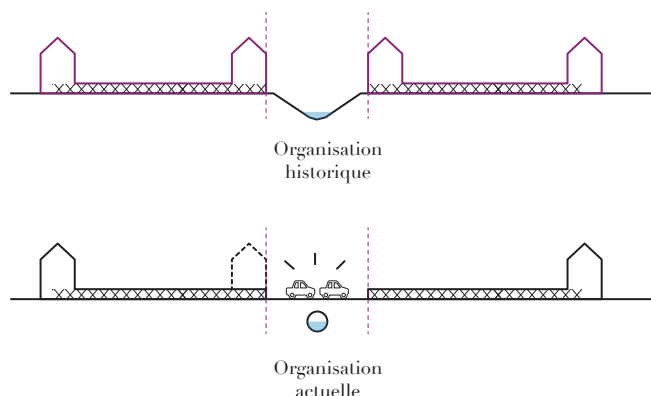
output : PAD Porte de Ninove, PAD Heyvaert

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.

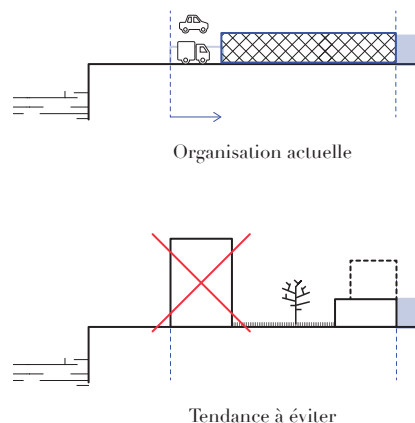
Une première trame résidentielle caractéristique d'un développement urbain du XIX^{ème} siècle. Avec une largeur de parcelle moyenne (5,5 - 6m) relativement faible, empreinte d'un tissu serré orienté sur la rue.

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.

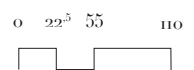
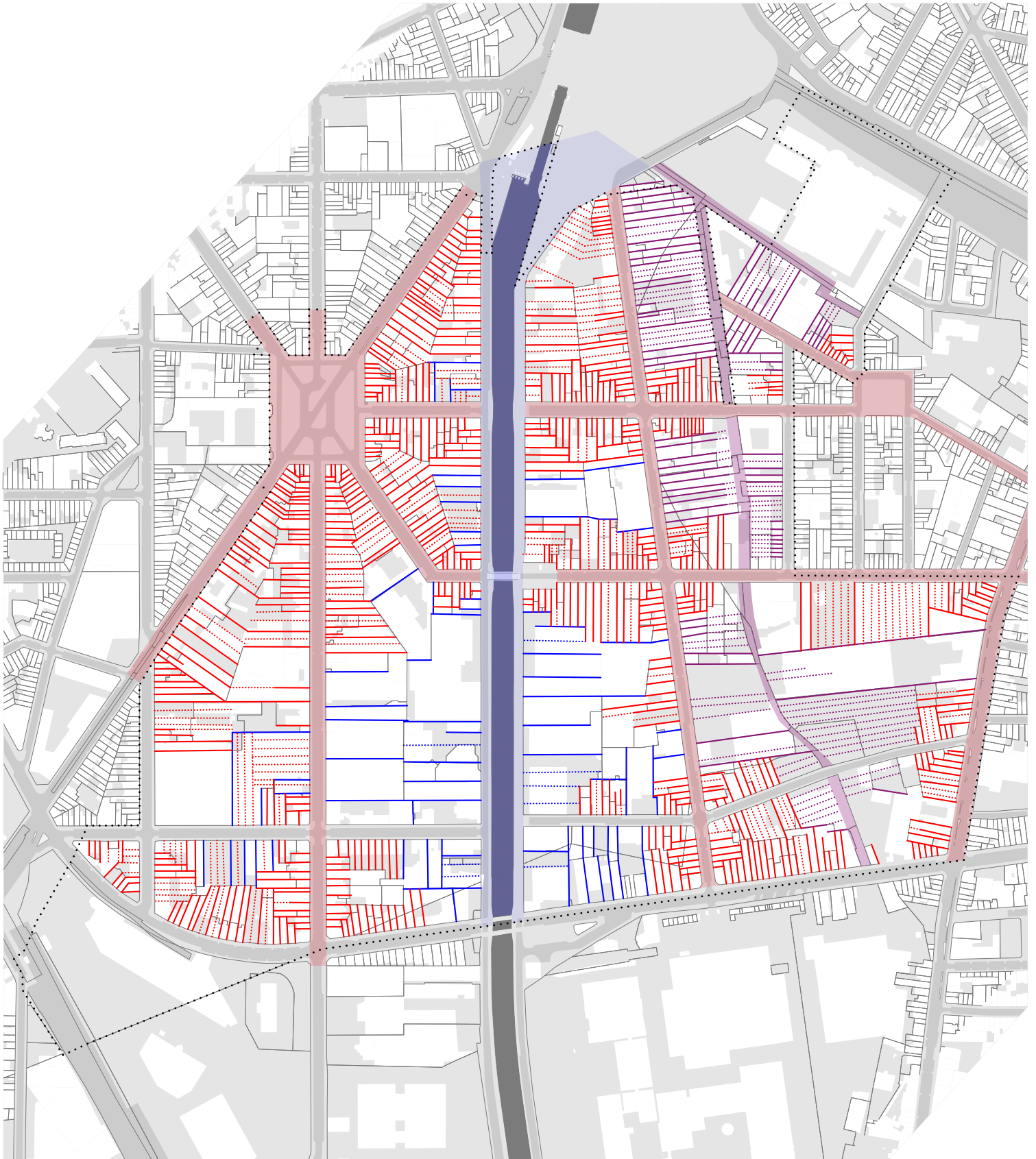
Une troisième trame plus récente orientée sur le canal et d'un ordre plus large reflète un usage exclusivement industriel à moyenne et grande échelle. Avec les opérations de re-développement des entreprises le long du canal, le caractère économique de ces dernières est mis sous pression.

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

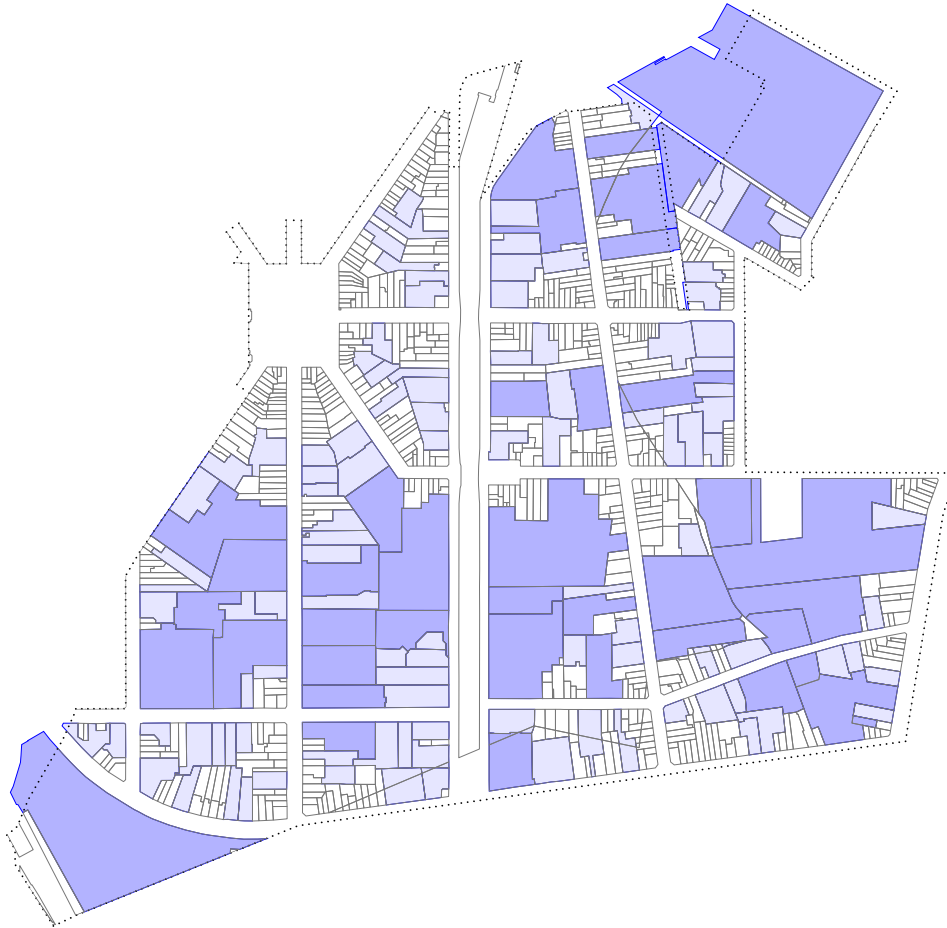


- PARCELLAIRE -



- 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).

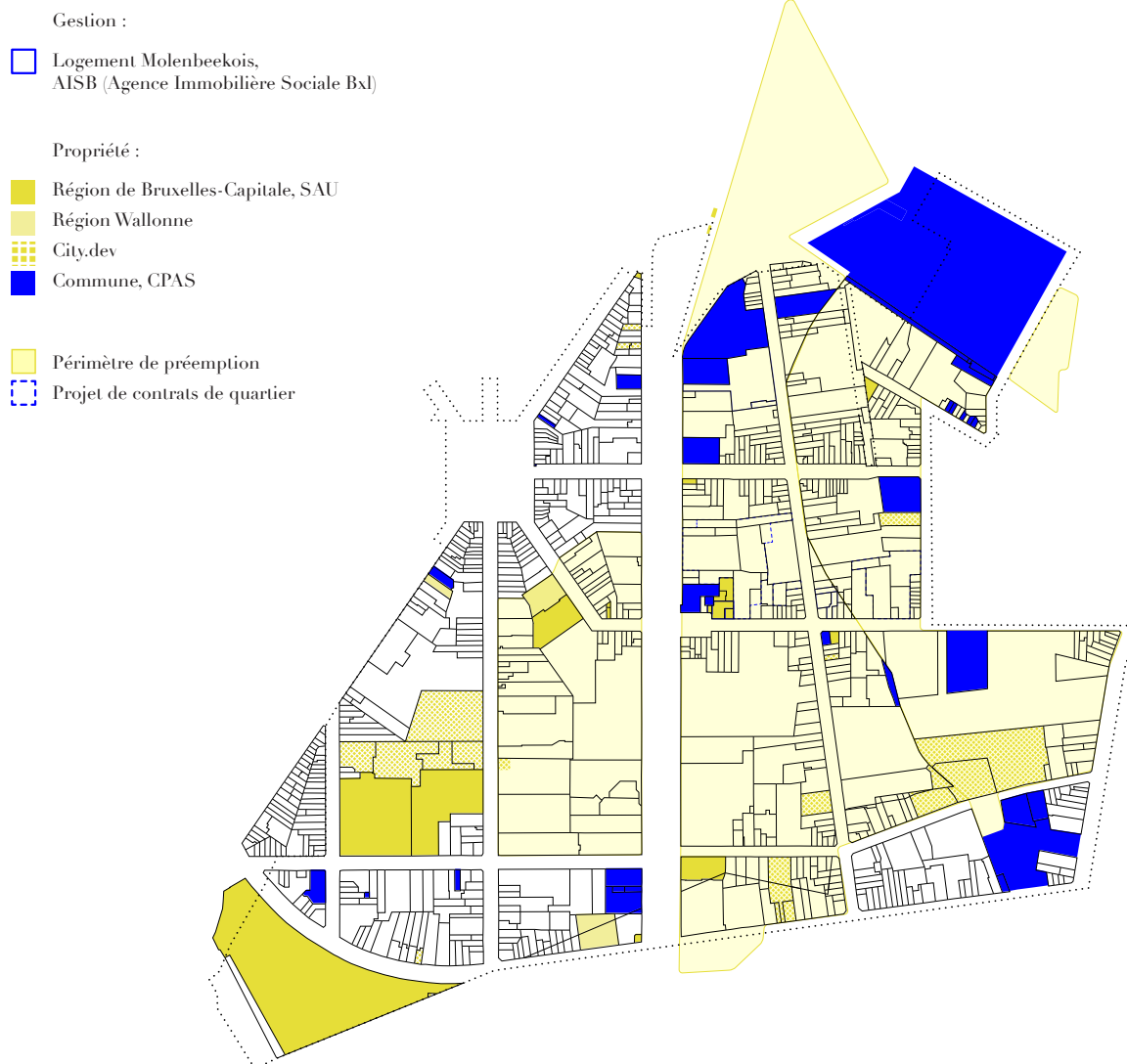
Le quart restant de la surface à bâtir dans le quartier Heyvaert est vraisemblablement plus adapté à une fonction résidentielle, n'excluant pas une petite activité commerciale ou libérale.

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 telles 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.

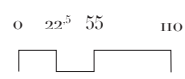
Le départ projeté de l'activité d'import/export de voitures promet de libérer une centaine de milliers de mètres carrés dont la nouvelle affectation reste incertaine. S'il y a certes bien lieu d'imaginer une transition vers un quartier habitable, le maintien d'activités économiques et industrielles est 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

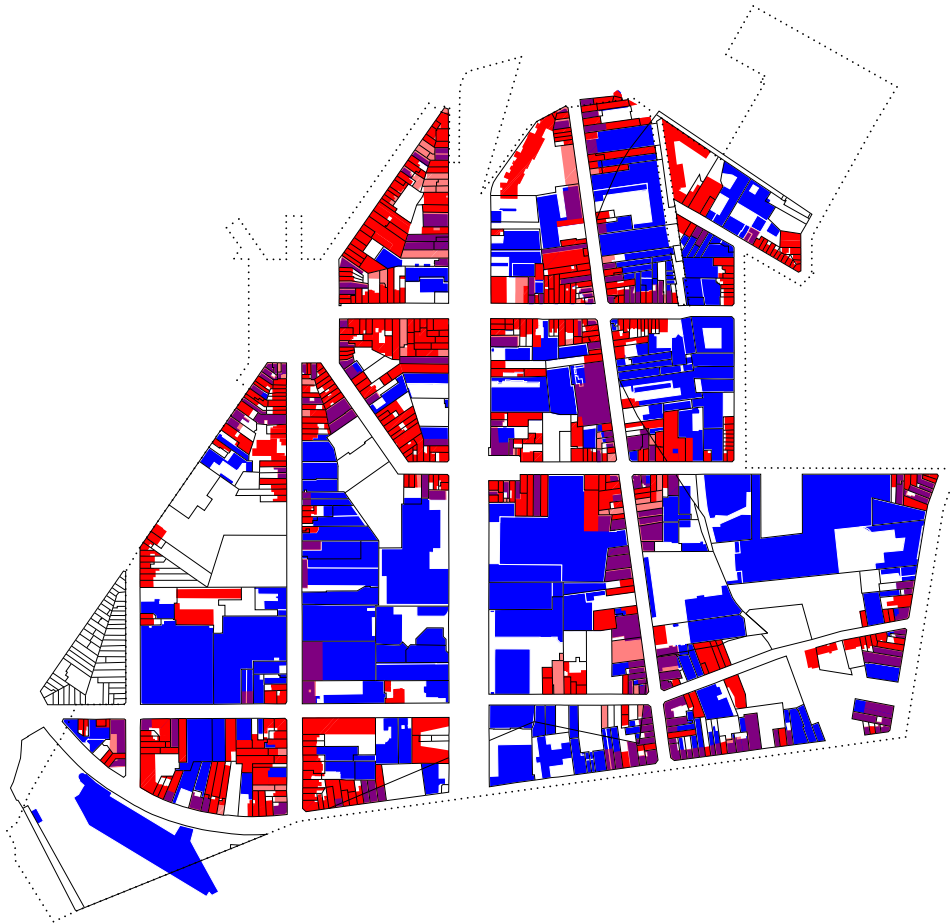


Aux étages, on note la présence de l'activité économique moins dense. Surtout des surfaces de bureaux. Cette carte rend compte de la faible hauteur du bâti à caractère industriel dans le quartier, qui occupe principalement les cœurs d'îlot et le front du canal.

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

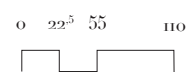
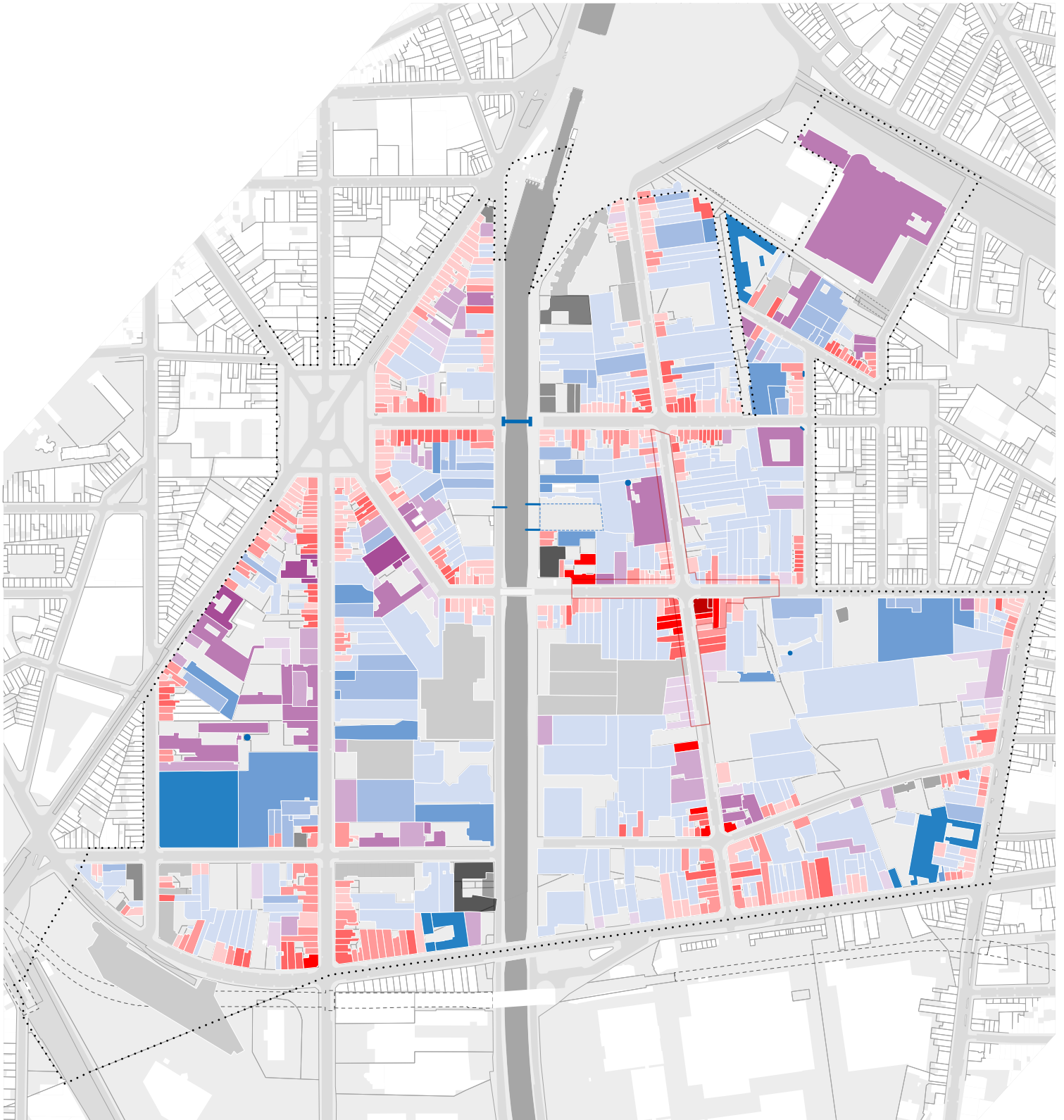
LOGEMENTS

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

-  Construction neuve
-  Construction neuve intéressante

-  Zones de protection

- QUALITÉ DU BÂTI -



- INTÉRÊT BÂTI -

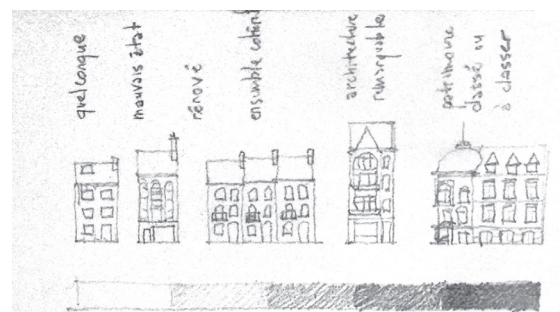
- Sans intérêt
- Certain intérêt
- Intérêt certain
- Intérêt marquante



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

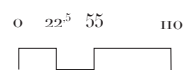
PROJET

-  Espace vert public
-  Espace public minéral

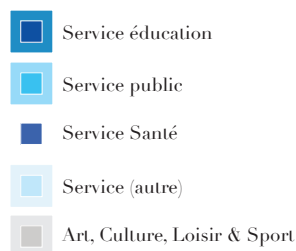
TOPO- ET HYDROGRAPHIE

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

- ESPACES (OU)VERTS -



- 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.

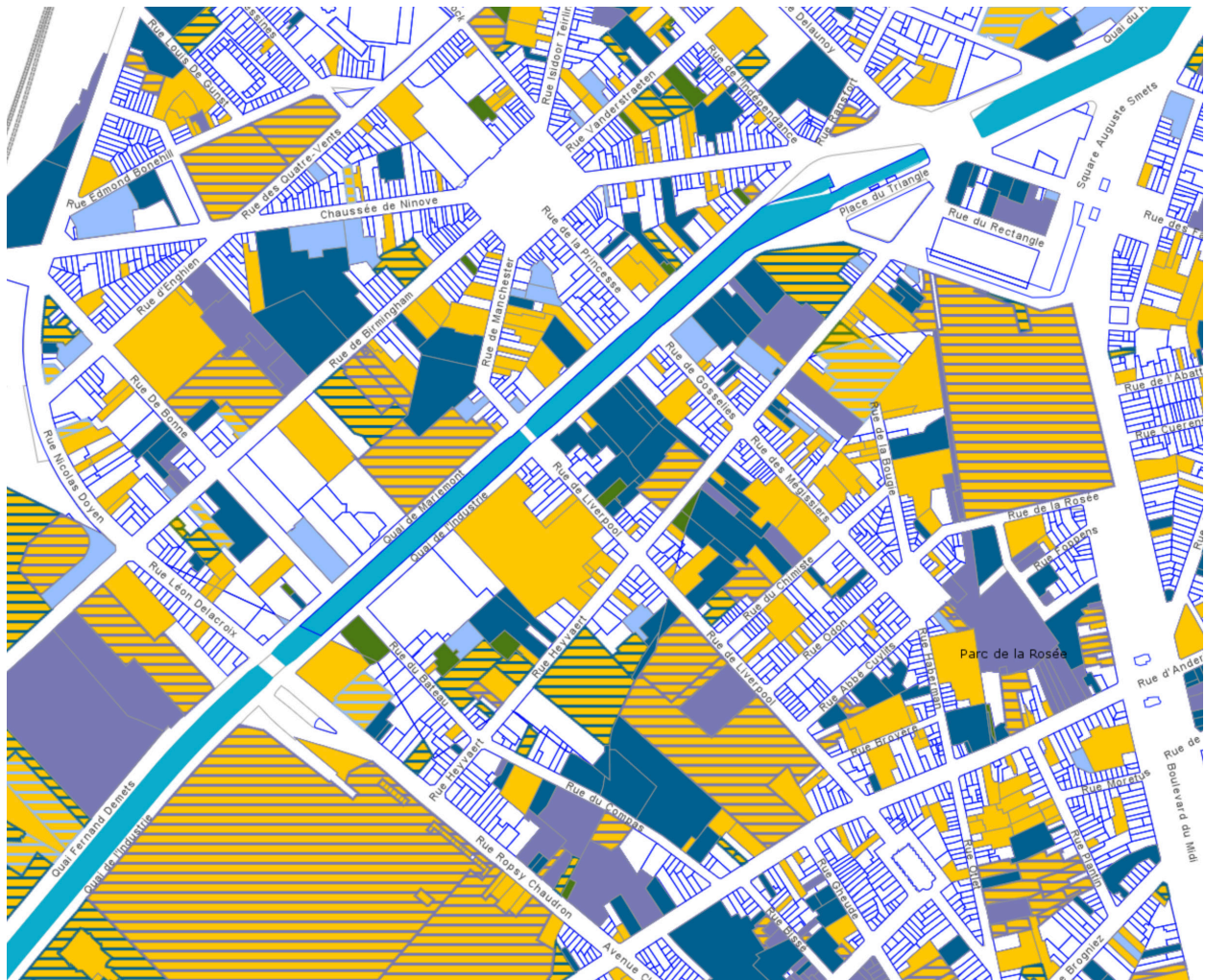
Les CPAS et maisons de quartiers y disposent d'une antenne.

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 perspective 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 prospectifs¹

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 prospectifs¹

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

contact: Jade Kawan