

Marché public de services relatif à l'élaboration du Plan d'Aménagement Directeur « Maximilien-Vergote »

Procédure négociée sans publicité

Tout renseignement complémentaire sur ce marché pourra être obtenu auprès de :

Monsieur Jan ACKENHAUSEN
02/435.43.59

Monsieur Tom SANDERS
02/435.43.46

TABLE DES MATIERES

PARTIE I DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	3
A. DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES	4
B. DISPOSITIONS CONTRACTUELLES	4
1. Pouvoir adjudicateur	4
2. Documents du présent marché	4
3. Objet du marché	5
4. Durée du marché	5
5. Mode de passation.....	5
6. Droit d'accès	6
7. Conditions minimales exigées	7
8. Détermination du prix	7
9. Révision du prix	8
10. Indemnisation du dossier d'offre	8
11. Contenu de l'offre	8
12. Forme de l'offre	9
13. Signature de l'offre	9
14. Remise des offres (art. 90 et s. AR 2011)	9
15. Durée de validité des offres	10
16. Critères d'attribution du marché (art. 25 Loi 2006).....	10
17. Evaluation des offres.....	10
18. Analyse des offres par le comité d'avis	10
19. Modalités de paiement	11
20. Intérêts pour retard dans les paiements	12
21. Fonctionnaire dirigeant	12
22. Exécutants du marché	13
23. Sous-traitance.....	13
24. Droits intellectuels et industriels.....	13
25. Confidentialité et discrétion	14
26. Responsabilité de l'adjudicataire	14
27. Moyens d'action du pouvoir adjudicateur	14
28. Litiges	15
29. Juridiction compétente et droit applicable	15
PARTIE II : EXIGENCES FONCTIONNELLES ET TECHNIQUES	16
30. Objectifs de la mission.....	17
31. Périmètres	17
32. Contexte du territoire	19
33. Tendances d'évolution	24
34. Enjeux du pad « Maximilien-Vergote ».....	32
35. Réalisation du Plan d'Aménagement Directeur (PAD).....	33
36. Assistance au maître d'ouvrage	36
37. Modalités de communication avec la maîtrise d'ouvrage.....	37
38. Accompagnement de la mission	38
PARTIE III : ANNEXES	40
A. ANNEXE I : FORMULAIRE D'OFFRE.....	41
B. ANNEXE 2 : INVENTAIRE DES PRIX.....	44
C. ANNEXE 3 : SOURCES DOCUMENTAIRES PERTINENTES	45

PARTIE I
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

A. DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

Le marché est soumis à la réglementation générale relative aux marchés publics de travaux, de fournitures et de services.

Les dispositions et conditions suivantes sont applicables pour autant qu'il n'y soit pas expressément dérogé dans les documents qui règlent le présent marché et à l'exclusion de toute autre disposition contractuelle, notamment les conditions générales du soumissionnaire.

1. La loi du 4 août 1996 relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail, ainsi que ses modifications ultérieures ;
2. La loi du 15 juin 2006 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services ;
3. La loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics et de certains marchés de travaux, de fournitures et de services ;
4. L'arrêté royal du 15 juillet 2011 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques ;
5. L'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics ;

La version électronique de ces différents textes peut être consultée sur le site internet www.publicprocurement.be

B. DISPOSITIONS CONTRACTUELLES

1. POUVOIR ADJUDICATEUR

(en référence à l'art. 11 de l'A.R. du 14/01/2013)

Le Pouvoir adjudicateur (PA) du présent marché est le Bureau bruxellois de la Planification. Dans le cadre de la réorganisation des instances compétentes en Région de Bruxelles-Capitale en matière de développement territorial, le Bureau Bruxellois de Planification (BBP) et la Société d'Aménagement Urbain (SAU) ont été institués par l'ordonnance du 29 juillet 2015, entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2016

Le PA a désigné les personnes suivantes pour la coordination administrative et technique du présent marché :

- Monsieur Jan ACKENHAUSEN, chargé de projet (tél : 02/435.43.59 ; courriel : jackenhausen@perspective.brussels)
- Monsieur Tom SANDERS, directeur du département de la Stratégie territoriale (tél : 02/435.43.46 ; courriel : tsanders@perspective.brussels)

2. DOCUMENTS DU PRÉSENT MARCHÉ

Les documents du marché sont, à l'exclusion de tout autre :

- Le présent cahier des charges et ses annexes ;
- L'offre du soumissionnaire ;
- Les éventuels documents complémentaires établis lors de la phase de négociation. Si les négociations nécessitent la rédaction d'un contrat, celui-ci tiendra lieu de loi entre les parties.

En cas de contradictions entre la version française et néerlandophone du présent cahier spécial des charges, le version française est la seule susceptible de lier le prestataire.

L'adjudicataire est censé connaître toutes ses obligations telles qu'elles découlent des textes généraux énumérés ci-avant et des dispositions particulières qui font l'objet du présent cahier spécial des charges.

L'attention du soumissionnaire est attirée sur le fait que son offre ne peut contenir ni renvoyer à des conditions générales de ventes.

L'accomplissement d'une procédure n'implique en rien l'obligation d'attribuer un marché. Le pouvoir adjudicateur peut soit renoncer à passer le marché, soit refaire la procédure, au besoin selon un autre mode. L'arrêt de la procédure ne donne aux soumissionnaires aucun droit à une quelconque indemnité ou autre revendication que le paiement de l'indemnité pour le dossier de l'offre, si et seulement si la procédure est arrêtée après l'envoi par le pouvoir adjudicateur de l'invitation à soumettre une offre aux candidats, et que l'offre remplit les conditions de l'Art. 10.

3. OBJET DU MARCHÉ

Le présent marché est un marché de services de la catégorie 12 de l'annexe II Loi 2006, portant sur le développement d'un secteur du territoire du Canal à Bruxelles (Ville de Bruxelles et Région de Bruxelles-capitale) : élaboration du volet stratégique et réglementaire du Plan d'Aménagement Directeur « Maximilien-Vergote » (à l'exception du rapport sur les incidences environnementales).

Le code CPV est le suivant : 71000000.

La mission est détaillée dans la partie 2 : Clauses Techniques.

4. DURÉE DU MARCHÉ

Le marché prend cours à dater de la notification de son attribution et dure jusqu'à l'approbation finale du Plan d'Aménagement Directeur par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Sa durée prévisionnelle est de 15 mois. La durée des différentes phases de la mission est définie dans le volet « clauses techniques » (point 35 intitulé « réalisation du plan d'aménagement directeur »).

5. MODE DE PASSATION

Le présent marché est passé par la voie d'une **procédure négociée sans publicité** selon les dispositions de l'article 26, §1, 1^o, a) de la loi du 15 juin 2006 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services, le montant du marché ne dépassant pas le seuil de 85.000 euros htva.

Cette procédure négociée permet au pouvoir adjudicateur de négocier avec les soumissionnaires le contenu de leur offre et les conditions d'exécution du marché tout au long de la procédure d'attribution.

Les négociations seront menées à l'initiative du pouvoir adjudicateur soit concurremment avec tous les soumissionnaires, soit avec certains d'entre eux, soit avec un seul, successivement ou simultanément, sans que ce choix ne puisse être interprété ni comme augurant de la décision finale d'attribution ni comme une éviction du ou des soumissionnaires avec lesquels les négociations ne sont pas, ou pas immédiatement, entamées.

Au cours de la négociation, le pouvoir adjudicateur assure l'égalité de traitement de tous les soumissionnaires. En particulier, il ne donne pas, de manière discriminatoire, d'information susceptible d'avantager certains soumissionnaires par rapport à d'autres.

La procédure négociée peut se dérouler en phases successives de manière à réduire le nombre d'offres à négocier.

6. DROIT D'ACCÈS

Les dispositions ci-dessous sont également applicables individuellement à tous les participants qui, en tant que groupement sans personnalité juridique déposent ensemble une offre et aux entités auxquelles le soumissionnaire fait appel (p.ex. un sous-traitant) lorsque la capacité de ces entités est déterminante pour sa sélection.

Par le seul fait de participer à la procédure de passation du marché, le soumissionnaire atteste que **ni lui ni les entités susmentionnées** ne se trouvent dans un des cas d'exclusion visés aux § 1er et 2 de l'article 61 de l'arrêté royal du 15 juillet 2011 relatifs à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques.

6.1 Travailleurs en séjour illégal :

En application de l'article 20 §1/1 de la loi du 15 juin 2006 relative aux marchés publics de travaux, de fournitures et de services, sera en principe exclu du marché à quelque stade que ce soit de la procédure, tout soumissionnaire pour lequel il est établi qu'il a occupé, en tant qu'employeur, des ressortissants de pays tiers en séjour illégal au sens de la loi du 11 février 2013 prévoyant des sanctions et des mesures à l'encontre des employeurs de ressortissants de pays tiers en séjour illégal. L'exclusion de la participation aux accords-cadres et aux marchés vaut pour une durée pouvant aller jusqu'à cinq ans.

Par le seul fait de participer à la procédure de passation, le soumissionnaire **atteste sur l'honneur** qu'il n'occupe pas et qu'il n'occupera pas, en tant qu'employeur, des ressortissants de pays tiers en séjour illégal au sens de la loi du 11 février 2013 prévoyant des sanctions et des mesures à l'encontre des employeurs de ressortissants de pays tiers en séjour illégal.

Il n'y a donc au stade de la remise des offres **aucun document à fournir**.

6.2 Dettes sociales et fiscales

En application des articles 60 et 62 de l'arrêté royal du 15 juillet 2011, le soumissionnaire employant du personnel assujéti à la loi du 27 juin 1969 révisant l'arrêté-loi du 28 décembre 1944 concernant la sécurité sociale des travailleurs n'est pas obligé d'ajouter une attestation ONSS à son offre. L'attestation porte sur l'avant-dernier trimestre civil écoulé avant la date limite de réception des offres. **Le pouvoir adjudicateur vérifiera lui-même par voie électronique si le soumissionnaire est en règle via l'application Digiflow /télémarc.**

Le soumissionnaire employant du personnel **relevant d'un autre État** membre de l'Union européenne **joint à son offre une attestation délivrée par l'autorité compétente** certifiant que, suivant compte arrêté au plus tard à la date limite de réception des offres, il est en règle à cette date avec ses obligations relatives au paiement des cotisations de sécurité sociale selon les dispositions légales du pays où il est établi.

En application des articles 60 et 63 de l'arrêté royal du 15 juillet 2011, le soumissionnaire **joint une attestation récente** dont il résulte qu'il est en règle par rapport à ses obligations fiscales selon les dispositions légales du pays où il est établi.

L'attestation porte sur la dernière période fiscale écoulée avant la date limite de réception des offres. Si le **soumissionnaire est belge**, l'attestation émane du SPF Finances et **le pouvoir adjudicateur vérifiera lui-même par voie électronique si le soumissionnaire est en règle via l'application Digiflow/télémarc.**

Tout soumissionnaire ayant des dettes sociales ou fiscales supérieures à 3000 euros sera considéré comme étant en règle s'il établit, avant la décision d'attribuer le marché, qu'il possède, à la fin de la période visée à l'égard d'un pouvoir adjudicateur au sens de l'article 2, 1°, de la loi ou d'une entreprise publique au sens de l'article 2, 2°, de la loi, une ou des créances certaines, exigibles et libres de tout engagement à l'égard de tiers pour un montant au moins égal, à 3.000 euros près, à celui pour lequel il est en retard de paiement.

À cette fin, **le soumissionnaire est tenu de joindre directement à son offre la preuve de telles créances, le pouvoir adjudicateur n'ayant aucune obligation de solliciter ces preuves en cas de constat de dettes sociales ou fiscales.**

6.3 Autres causes d'exclusion

Le soumissionnaire **joindra un extrait du casier judiciaire** délivré à une date ne pouvant être antérieure à 12 mois avant la date de remise des offres ou un document équivalent délivré par une autorité judiciaire ou administrative du pays d'origine ou de provenance et dont il résulte que le soumissionnaire concerné:

- n'a pas fait l'objet d'une condamnation prononcée par une décision judiciaire ayant force de chose jugée pour participation à une organisation criminelle, corruption, fraude ou blanchiment de capitaux
- n'est pas en état de faillite, de liquidation, de cessation d'activités, de réorganisation judiciaire ou dans toute situation analogue résultant d'une procédure de même nature existant dans les législations ou réglementations nationales;
- n'a pas fait l'aveu de sa faillite et n'a pas fait l'objet d'une procédure de liquidation, de réorganisation judiciaire ou de toute autre procédure de même nature existant dans les législations et réglementations nationales;
- n'a pas fait l'objet d'une condamnation prononcée par une décision judiciaire ayant force de chose jugée pour tout délit affectant sa moralité professionnelle;

En outre, le pouvoir adjudicateur s'assurera que le soumissionnaire :

- en matière professionnelle, n'a pas commis une faute grave dûment constatée par tout moyen dont le pouvoir adjudicateur pourra justifier;
- ne s'est pas rendu gravement coupable de fausses déclarations.

7. CONDITIONS MINIMALES EXIGÉES

Capacité technique : les compétences minimums exigées sont les suivantes :

- urbanisme ;
- paysagisme ;
- juridique avec une expérience en droit de l'urbanisme (juriste) ;
- expertise habitante.

Conformément à l'article 74 de l'arrêté royal du 15 juillet 2011 relatif à la passation des marchés publics, un soumissionnaire peut s'appuyer sur les capacités d'un tiers afin de satisfaire aux minima exigés. Dans ce cas il devra joindre à son offre un document attestant de l'engagement de ce tiers de mettre sa capacité à la disposition du soumissionnaire pour toute la durée de du marché.

8. DÉTERMINATION DU PRIX

Le présent marché consiste en un marché à prix global. Le marché à prix global est celui dans lequel un prix forfaitaire couvre l'ensemble des prestations du marché.

Le montant indicatif du marché est de **85.000€ HTVA**.

Conformément à l'article 19 §3 de l'arrêté royal du 15 juillet 2011, le soumissionnaire est censé avoir inclus dans ses prix toutes les prestations du présent cahier spécial des charges comprenant aussi, et sans que la liste ci-après ait un caractère exhaustif :

- Les éléments cités à l'article 19, § 3, de l'arrêté royal du 15 juillet 2011 ;
- Les honoraires et les salaires du personnel affecté (directement ou indirectement) à l'exécution du présent marché ;
- les frais liés à la préparation et au suivi de la participation au comité d'accompagnement ;
- les frais de communication et de transport ;
- le coût de traduction (français - néerlandais) tels que prévus dans les clauses techniques du marché ;
- le coût de la cession des droits patrimoniaux visée au point 26.

Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit de demander au soumissionnaire, préalablement à l'attribution du marché, toute indication permettant de vérifier les prix proposés.

9. RÉVISION DU PRIX

Le présent marché ne fera pas l'objet d'une révision des prix conformément à l'article 20§2 de l'arrêté royal du 15 juillet 2011.

10. INDEMNISATION DU DOSSIER D'OFFRE

Une indemnité forfaitaire de 3.000 euros sera attribuée à chaque prestataire, y compris l'adjudicataire, pour autant qu'il ait remis une offre régulière et obtenu au moins 50% des points au regard des critères d'attribution. S'agissant d'une indemnité, la TVA n'est pas d'application.

11. CONTENU DE L'OFFRE

L'offre comportera les éléments suivants :

1. Le **formulaire d'offre** joint au présent CSC, dûment complété et signé (cfr. Annexe 1). Il est demandé d'utiliser le formulaire d'offre joint en annexe ou tout autre document conforme à ce formulaire.

2. Un dossier « **composition de l'équipe** » comprenant les éléments suivants :

- La composition de l'équipe (max 2 faces recto équivalent A4) que propose le prestataire, la répartition du rôle de chaque partenaire (organigramme) et la présence des différentes compétences demandées, le type d'association et les relations contractuelles entre les partenaires (association momentanée, groupement conjoint, groupement solidaire, sous-traitance, ...)
- Le curriculum vitae succinct du représentant de chaque domaine d'expertise (max. 1 p. A4 par représentant) ;
- Si le soumissionnaire fait appel à la capacité d'un tiers, un document attestant de l'engagement de ce tiers de mettre sa capacité à la disposition du soumissionnaire pour toute la durée du marché.

3. Un dossier « **pré-étude** » qui comprendra les éléments suivants :

- Une **note de vision** (au format A3 ou A4, maximum 16 faces recto équivalent A4) permettant aux prestataires de démontrer leur compréhension du territoire et de la mission qui leur est confiée. Pour ce faire, les prestataires présenteront, au moyen de textes, de schémas, de croquis et de références, leur perception du site concerné et de ses enjeux de long terme. Il s'agit de prendre appui sur les études existantes en les questionnant le cas échéant et en intégrant dans cette réflexion les projets en cours de développement. Il s'agit également de montrer quelle est l'approche proposée pour intégrer ces enjeux dans le nouvel outil de planification qu'est le PAD.
- Une **note méthodologique** (au format A3 ou A4, maximum 8 faces recto équivalent A4) qui comprendra :
 - une description de la méthode de travail pour réaliser le Plan d'Aménagement Directeur « Maximilien-Vergote » dans les délais indiqués. Devront être présentés notamment le processus de travail avec les forces vives du territoire, la maîtrise d'ouvrage, l'équipe en charge de l'élaboration du Rapport sur les Incidences environnementales du Plan d'Aménagement Directeur « Maximilien-Vergote » faisant l'objet d'un autre marché, et l'organisation interne envisagée entre les membres du groupement en fonction des différentes phases du projet ;
 - un planning détaillé reprenant cette méthode de travail.

4. Un **tableau récapitulatif des coûts par compétences et types de profils** (sénieurs, juniors, ...) et par postes et phases, selon le modèle joint en Annexe 2.

12. FORME DE L'OFFRE

Le soumissionnaire ne peut remettre qu'une offre par marché. L'offre devra être rédigée en français ou en néerlandais suivant le formulaire d'offre joint au présent cahier spécial des charges.

Les documents seront fournis aux formats suivants :

- 1 original papier ;
- 1 exemplaire sur clé USB.

En cas de divergence entre l'original papier et la version informatisée, seul l'original papier signé fait foi. La langue de l'original de l'offre et de ses annexes détermine la langue d'interprétation du contrat au sens de l'article 53 de l'AR 2011.

Toute rature, surcharge ou mention complémentaire ou modificative, tant dans l'offre que dans ses annexes, qui serait de nature à influencer les conditions essentielles du marché – tels que les prix, les délais, etc. – doit être paraphée en marge du document par le prestataire ou son mandataire.

Afin de permettre au pouvoir adjudicateur d'en connaissance de la meilleure manière possible :

- l'offre contient impérativement une table des matières et est clairement structurée ;
- l'offre est paginée (feuilletés et annexes numérotés).

13. SIGNATURE DE L'OFFRE

L'offre et ses annexes doivent être signées par la personne habilitée à engager le prestataire.

Par « personne habilitée à engager le prestataire », il faut entendre le prestataire lui-même s'il s'agit d'une personne physique (sans préjudice d'une éventuelle procuration dûment établie) ou son/ses représentant(s) légal(aux) s'il s'agit d'une personne morale.

Lorsque le prestataire est un groupement sans personnalité juridique, l'offre sera signée soit par le représentant de chacun des participants au groupement, soit par le mandataire du groupement si ce dernier dispose d'une procuration à cet effet.

Afin de permettre au pouvoir adjudicateur de s'assurer de l'habilitation du signataire de l'offre, le prestataire annexe à son offre les justificatifs dont il est question ci-dessus (procuration donnée au mandataire du groupement, extrait des statuts et/ou actes authentiques ou sous seing privé des différents membres du groupement).

14. REMISE DES OFFRES (ART. 90 ET S. AR 2011)

La responsabilité du choix du mode de remise et de la remise dans les temps de son offre incombe exclusivement au soumissionnaire.

Les offres doivent être déposées à l'attention de :

Jan ACKENHAUSEN
Bureau bruxellois de la Planification
Rue de Namur, 59
1000 Bruxelles

Elles seront obligatoirement glissées dans une enveloppe scellée, portant l'indication de :

- l'intitulé du marché : « OFFRE pour la mission d'élaboration du Plan d'Aménagement Directeur « Maximilien-Vergote » ;
- la date de remise des offres ;
- la mention « Ne pas ouvrir ».

Cette première enveloppe scellée sera elle-même obligatoirement glissée dans une seconde enveloppe portant l'adresse reprise ci-avant et la mention "Offre".

Les offres seront adressées, au choix du prestataire, selon les modalités suivantes :

- par remise auprès du pouvoir adjudicateur contre reçu entre 9h00 et 11h45 et entre 14h00 et 16h00 ;
- par envoi ordinaire, pour autant qu'il parvienne avant la date fixée pour la remise des soumissions ;
- par envoi recommandé.

La date limite pour la réception de l'offre est fixée le 10 juillet 2017 à 11h00.

15. DURÉE DE VALIDITÉ DES OFFRES

La durée de validité des offres est de 90 jours calendrier, prenant cours le lendemain de la date ultime de dépôt des offres (avant négociation) ou du jour suivant la date de remise de nouvelles offres résultant des négociations.

Pendant ce délai, les soumissionnaires restent engagés par leur offre, éventuellement modifiée après négociations.

16. CRITÈRES D'ATTRIBUTION DU MARCHÉ (ART. 25 LOI 2006)

L'offre régulière la plus avantageuse est déterminée suite à un classement des offres au regard des critères d'attribution suivants :

Pour 50 points : La qualité de la note de vision, au regard des attendus de la mission décrits dans les dispositions techniques et fonctionnelles.

Pour 25 points : La qualité de la note méthodologique, au regard des attendus de la mission décrits dans les dispositions techniques et fonctionnelles.

Pour 25 points : Le degré de détail, de motivation et bien-fondé du niveau du prix offert, au regard de la vision et de la méthodologie proposée par l'offre et par rapport au montant estimé du marché par le pouvoir adjudicateur.

17. EVALUATION DES OFFRES

Les offres des prestataires sont évaluées suivant trois étapes distinctes :

- **Conditions d'accès**
- **Régularité** (respect des règles de formes ainsi que du contenu des documents du marché)
- **Critères d'attribution** (comparaison des offres régulières au regard des critères d'attribution prévus pour le marché)

18. ANALYSE DES OFFRES PAR LE COMITÉ D'AVIS

Un Comité d'avis (CA) consultatif est constitué pour évaluer les offres au regard des critères d'attribution.

Il est composé d'un représentant :

- du Bureau bruxellois de la Planification, Maître d'ouvrage qui préside ;
- du Bouwmeester - Maître-Architecte ;
- du Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- du Bourgmestre de la Ville de Bruxelles ;
- de l'Echevin de l'Urbanisme de la Ville de Bruxelles ;
- de la Société d'Aménagement Urbain (SAU) ;
- de Bruxelles Développement urbain, Direction de l'Urbanisme ;
- de Bruxelles Mobilité, en qualité d'observateur ;
- de Bruxelles Environnement, en qualité d'observateur ;

La maîtrise d'ouvrage se réserve le droit d'inviter un expert externe au Comité d'Avis.

Il est demandé aux soumissionnaires d'exposer oralement la pré-étude accompagnant leur offre au Comité d'avis. Cette présentation aura lieu préalablement et indépendamment de la phase de négociation. Les équipes de conception ont 25 minutes pour expliquer leur offre. La présentation par le soumissionnaire sélectionné pour le Comité d'avis sera suivie d'une session de questions-réponses (20 minutes+ 5 minutes de réserve). Cette présentation doit être envoyée au BBP au plus tard le jour précédant la présentation à 16 heures à l'attention du chargé de projet décrit.

19. MODALITÉS DE PAIEMENT

Le règlement s'effectuera par phase d'exécution de la mission dont le montant sera proportionnel à l'avancement de l'exécution de la mission dans la limite de 90% du montant total de cette dernière. Les 10% restant seront réglés à sa réception : à l'issue des phase 1 et 2 (durée approximative de 2 mois) ; à l'issue de la phase 3 (durée approximative de 3 mois), et à l'issue de la phase 4 (durée approximative de 1 mois).

Aucune avance n'est accordée à l'attributaire.

A cette fin, l'adjudicataire adressera une déclaration de créance au Bureau Bruxellois de la Planification (BBP).

Après approbation de la déclaration de créance, le maître d'ouvrage procédera au paiement des factures.

La déclaration de créance sera envoyée à:

Perspective.brussels
Bureau Bruxellois de la Planification – BBP
Service de la comptabilité
59, rue de Namur
1000 Bruxelles

Les différentes factures devront être libellées T.V.A.C.

Pour être acceptées, les factures sont datées et signées et portent la mention « certifié sincère et véritable à la somme de ... ».

Elles reprendront par ailleurs les indications suivantes : « pour le Bureau Bruxellois de la Planification, à l'allocation de base 02.002.08.01.1211, au n° de visa 2017/... » (le n° sera communiqué lors de la notification de la décision de l'attribution du marché à l'adjudicataire).

Elles feront l'objet d'une vérification dans un délai de 30 jours conformément aux dispositions de l'article 150 al 3 de l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics.

Le paiement est effectué suivant les modalités de paiement prévues à l'article 160 de l'arrêté royal du 14 janvier 2013 dans les 30 jours calendrier à partir de l'échéance du délai de vérification de 30 jours, pour autant que le pouvoir adjudicateur ait été mis dans les délais prévus en possession des autres documents éventuellement exigés.

En cas de cession ou de mise en gage de créances à l'égard du pouvoir adjudicateur, l'adjudicataire informe obligatoirement le cessionnaire de l'obligation qui lui incombe de signifier la cession ou mise en gage, soit par exploit d'huissier, soit par recommandé, de même que les destinataires différents à préciser selon le type de signification choisi.

En cas de recommandé, celui-ci se fera obligatoirement à l'adresse suivante :

Perspective.brussels
Bureau Bruxellois de la Planification – BBP
59, rue de Namur
1000 Bruxelles

Pour les prestataires de services établis à l'étranger, la facture devra être libellée H.T.V.A. aux mêmes adresses.

Les paiements seront effectués, par virement, sur un compte bancaire du prestataire, tel que mentionné dans le formulaire d'offre qu'il a remis pour le présent marché.

En cas de création ou modification de coordonnées bancaires, une attestation écrite du bénéficiaire doit être envoyée par courrier séparé à l'adresse suivante :

Perspective.brussels
Bureau Bruxellois de la Planification – BBP
59, rue de Namur
1000 Bruxelles

20. INTÉRÊTS POUR RETARD DANS LES PAIEMENTS

(en référence à l'art.69 de l'A.R. du 14/01/2013)

La présente convention déroge à l'article 1254 du Code Civil concernant l'imputation des paiements. Tout paiement sera donc affecté par priorité à l'extinction du principal.

21. FONCTIONNAIRE DIRIGEANT

Fonctionnaire dirigeant :

Monsieur Christophe SOIL
Directeur général
Perspective.brussels
Bureau Bruxellois de la Planification – BBP
59, rue de Namur
1000 Bruxelles

Le mandat du fonctionnaire dirigeant comprend le suivi technique et administratif du marché, la vérification des états d'avancement et sa surveillance. L'adjudicataire est tenu de respecter les instructions qu'il reçoit de la part du fonctionnaire dirigeant dans le cadre du présent marché. Le non-respect de ces instructions est considéré comme une infraction aux dispositions du contrat.

Pour le suivi technique et administratif du présent marché, il est représenté par :

- Monsieur Jan ACKENHAUSEN, chargé de projet (tél : 02/435.43.59 ; courriel : jackenhausen@perspective.brussels)
- Monsieur Tom SANDERS, directeur du département de la Stratégie territoriale (tél : 02/435.43.46 ; courriel : tsanders@perspective.brussels)

22. EXÉCUTANTS DU MARCHÉ

Le soumissionnaire doit communiquer l'identité et le titre de la personne qui coordonnera l'exécution du marché. Pendant la durée du contrat, cette personne ne pourra être remplacée à l'initiative de l'adjudicataire, sauf en cas de force majeure. Ce remplacement devra intervenir dans les 7 jours calendrier. Dans le même délai, une description détaillée du cas de force majeure ainsi que l'identité et le titre du remplaçant doivent être adressés par pli recommandé à l'attention du pouvoir adjudicateur.

23. SOUS-TRAITANCE

La sous-traitance est autorisée. En cas de sous-traitance, le soumissionnaire joint à l'offre l'engagement de participation de son/ses sous-traitants. En tout cas, le pouvoir adjudicateur ne se reconnaît aucun lien contractuel avec le sous-traitant.

24. DROITS INTELLECTUELS ET INDUSTRIELS

Cession des droits patrimoniaux créés en exécution du présent marché :

Par le simple dépôt de son offre, le soumissionnaire reconnaît céder au pouvoir adjudicateur tous les droits patrimoniaux liés aux droits d'auteurs sur l'ensemble des œuvres faisant l'objet du marché (en ce compris les textes, études, données, photos, logos, slogans, documents, guides, brochures, représentations graphiques y annexés ou y inclus, tous travaux préparatoires, etc.) qui sont de sa main ou de celles de son équipe. S'ils sont l'œuvre de tiers, le soumissionnaire garantit qu'il en a acquis l'intégralité des droits de manière exclusive et qu'il peut les céder au pouvoir adjudicateur.

Le coût de la cession de ces droits pour tous les modes et toutes les formes d'exploitations cédées est intégralement inclus dans le prix du marché.

Cette cession est consentie, à titre exclusif, pour tous les pays et tout le temps de la protection légale, et ce, pour chaque mode d'exploitation qu'il s'agisse du droit de reproduction sur tout support tant graphique que numérique ou autres, du droit de communication au public, ainsi que du droit d'adaptation et des droits dérivés.

Les droits suivants sont notamment cédés :

- le droit exclusif de déterminer quand et de quelle manière les œuvres sont exploitées en tout ou en partie ou même si elles le sont ;
- le droit exclusif de les (faire) modifier et de les (faire) adapter (par tous tiers de son choix) dans la mesure que le pouvoir adjudicateur jugera nécessaire, sans préjudice du droit du titulaire de s'opposer à toute déformation, mutilation ou autre modification, ou à tout autre atteinte de ceux-ci mais uniquement si elles sont préjudiciables à son honneur ou à sa réputation ;
- le droit exclusif de les reproduire, en ce compris le droit exclusif d'en autoriser l'adaptation (notamment en 3D) ou la traduction, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, sur tous les supports notamment papier, internet, newsletters, DVD, et sous toute

forme électronique quelconque et ce, notamment, dans le cadre de toute publication ou exploitation commerciale ou autre ;

- le droit exclusif de les communiquer et d'autoriser à les communiquer au public ;
- le droit exclusif de les divulguer, les publier et les distribuer au public ;
- etc.

Le pouvoir adjudicateur conserve les droits cédés ci-dessus même dans le cas où les éléments de tout ou partie des œuvres liées à l'exécution du marché ne seraient pas exploités ou divulgués. Il peut les concéder discrétionnairement à tout tiers de son choix.

Le soumissionnaire garantit le pouvoir adjudicateur contre toutes les revendications des tiers relatives à l'exercice de leurs droits de propriété littéraire ou artistique à l'occasion de l'exécution des prestations et de l'utilisation de leurs résultats tels que ces droits ont été cédés au pouvoir adjudicateur, notamment pour l'exercice du droit de reproduire et de communiquer.

Tous les documents délivrés dans le cadre du présent marché sont concernés par la cession de droits précitée.

25. CONFIDENTIALITÉ ET DISCRÉTION

L'adjudicataire du marché, en ce compris ses sous-traitants éventuels, s'engagent à respecter les règles de la déontologie et du secret professionnel en ce qui concerne les informations recueillies pour les besoins de la mission ou, fortuitement, au cours de l'exécution de la mission.

En toutes circonstances, l'adjudicataire veillera à n'accomplir aucun acte susceptible de porter atteinte aux intérêts du pouvoir adjudicateur. Il informera ses préposés ainsi que les sous-traitants de cette obligation et veillera à son respect.

Eu égard aux enjeux du marché, l'adjudicataire informera le pouvoir adjudicateur des démarches qu'il compte entreprendre auprès des interlocuteurs. Ce dernier décidera, le cas échéant, de l'accompagner.

De même, tout document de travail et toute information concernant la mission restent confidentiels aussi longtemps que le pouvoir adjudicateur n'en a pas autorisé la diffusion.

26. RESPONSABILITÉ DE L'ADJUDICATAIRE

L'adjudicataire assume la pleine responsabilité des fautes et manquements qui se produisent dans les services fournis, en particulier dans les études, les avis ou dans toutes les autres pièces déposées par lui en exécution du présent marché.

En outre, l'adjudicataire préserve le pouvoir adjudicateur contre toute indemnisation dont celui-ci est redevable à des tiers du fait du retard dans l'exécution des services ou du défaut d'exécution dans le chef du prestataire de services.

27. MOYENS D'ACTION DU POUVOIR ADJUDICATEUR

Le Pouvoir adjudicateur se réserve le droit d'appliquer les moyens d'actions prévus par l'arrêté royal du 14 janvier 2013, notamment ses articles 44 à 49 et 154 à 155.

Ces dispositions prévoient notamment que si l'adjudicataire n'exécute pas le marché dans les délais fixés, il sera procédé à l'application d'amendes de retard, conformément aux dispositions des articles 46 et 154 de l'arrêté royal du 14 janvier 2013. Les amendes sont établies, à titre d'indemnités forfaitaires, pour retard dans la fourniture. Elles sont dues, sans mise en demeure, par la seule expiration du délai sans intervention d'un procès-verbal et appliquées de plein droit pour la totalité des jours calendrier de retard.

28. LITIGES

(en référence à l'art.73 de l'A.R. du 14/01/2013)

Les parties s'engagent à régler à l'amiable toute contestation concernant l'interprétation ou l'exécution du présent marché, et s'interdisent toute citation en justice sans mise en demeure préalable.

À défaut de règlement à l'amiable, tous les litiges relatifs à l'exécution de ce marché sont exclusivement tranchés par les tribunaux compétents de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles. La langue véhiculaire est le français ou le néerlandais.

Le pouvoir adjudicateur n'est en aucun cas responsable des dommages occasionnés à des personnes ou à des biens résultant directement ou indirectement des activités liées à l'exécution du présent marché.

29. JURIDICTION COMPÉTENTE ET DROIT APPLICABLE

Tout litige relatif à la passation du présent marché est de la compétence du Conseil d'Etat de Belgique.

Tout litige relatif à la phase d'exécution du présent marché est de la compétence des juridictions de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles.

PARTIE II : EXIGENCES FONCTIONNELLES ET TECHNIQUES

30. OBJECTIFS DE LA MISSION

La présente mission consiste en l'élaboration du volet stratégique et réglementaire d'un Plan d'Aménagement Directeur (PAD) pour la zone « Maximilien-Vergote ». Le PAD devra concilier les ambitions du Plan Canal, du Contrat de Rénovation Urbaine « Citroën-Vergote » et de la ZIR 1 dans une vision territoriale d'ensemble. Ce territoire est un site témoin du Plan Canal au sein duquel les principes de mixité, d'intégration urbaine et de densité doivent être à la base de toute réflexion et initiative.

Le PAD est entendu comme le document définissant les objectifs stratégiques et leur déclinaison en prescriptions graphiques et littérales pour le développement du territoire concerné. Il définira ainsi le cadre pour le développement du territoire concerné qui permette à l'autorité d'apprécier l'opportunité des projets qui y sont développés. Le prestataire de services devra notamment :

1. Elaborer une vision territoriale d'ensemble en s'appuyant sur les grandes orientations territoriales du CRU1, du Plan Canal et de la ZIR1 ;
2. Identifier les éléments de la vision territoriale nécessitant un encadrement réglementaire ;
3. Examiner et, le cas échéant, remplacer et compléter le cadre réglementaire existant qui conditionne la mise en œuvre de la vision territoriale, tant pour les règlements restant en vigueur que pour les règlements qui seront implicitement abrogés par le PAD (les PPAS).

Il est attendu du Plan d'Aménagement Directeur qu'il comprenne un volet stratégique et un volet réglementaire. L'ensemble du document devra être concis et précis. Il est attendu, pour le volet stratégique, un nombre réduit d'objectifs stratégiques traduits spatialement, d'une part, au travers de cartes didactiques et textes d'accompagnement et littéralement, d'autre part, pour les éléments stratégiques non-localisables. Du volet réglementaire, il est attendu une attention sur les éléments essentiels et un nombre réduit de prescriptions littérales et graphiques. Il comprendra les prescriptions et les documents graphiques qui détaillent à l'échelle pertinente les éléments invariants auxquels la Région entend donner un caractère obligatoire afin de garantir la cohérence stratégique du développement.

Le Plan d'Aménagement Directeur « Maximilien-Vergote » sera élaboré de manière itérative avec le travail d'élaboration du Rapport sur les Incidences environnementales du Plan d'Aménagement Directeur « Maximilien-Vergote », ainsi qu'avec les études relatives aux projets urbains régionaux en cours de telle manière que le PAD puisse intégrer les grandes lignes de ces projets en cours d'élaboration, et le sens inverse, de permettre aux projets en cours d'élaboration d'intégrer les orientations stratégiques et réglementaires du PAD. C'est notamment le cas pour la pré-étude relative à la mise à ciel ouvert de la Senne dans le Parc Maximilien (Bruxelles Environnement).

Le Plan d'Aménagement Directeur sera élaboré dans une démarche de développement durable et de qualité environnementale. Toutes les composantes du projet d'aménagement devront donc intégrer cette démarche de façon à minimiser l'impact sur l'environnement et à obtenir une qualité de vie de haut niveau.

31. PÉRIMÈTRES

Le **périmètre opérationnel** du PAD « Maximilien-Vergote » (65ha) est celui sur lequel vont se réaliser les opérations publiques et privées qui constituent les principaux leviers de développement et de redéploiement du territoire. Le périmètre opérationnel peut être modifié à la marge dans le cadre de la mission sur proposition du bureau d'étude et/ou de la maîtrise d'ouvrage, moyennant due motivation.

Le **périmètre d'observation territoriale (POT)** est celui retenu pour l'analyse du territoire et de ses besoins et l'identification des enjeux. Il est plus large que le périmètre opérationnel dans la

mesure où il permet d'appréhender le périmètre opérationnel dans un contexte plus global : le restituer dans son environnement géographique, et prendre en compte les besoins de la population locale et des usagers. Le POT a été défini, pour des facilités d'accès aux données, en fonction des secteurs statistiques, compte tenu de leur proximité avec les sites opérationnels et de la présence d'éléments structurants.

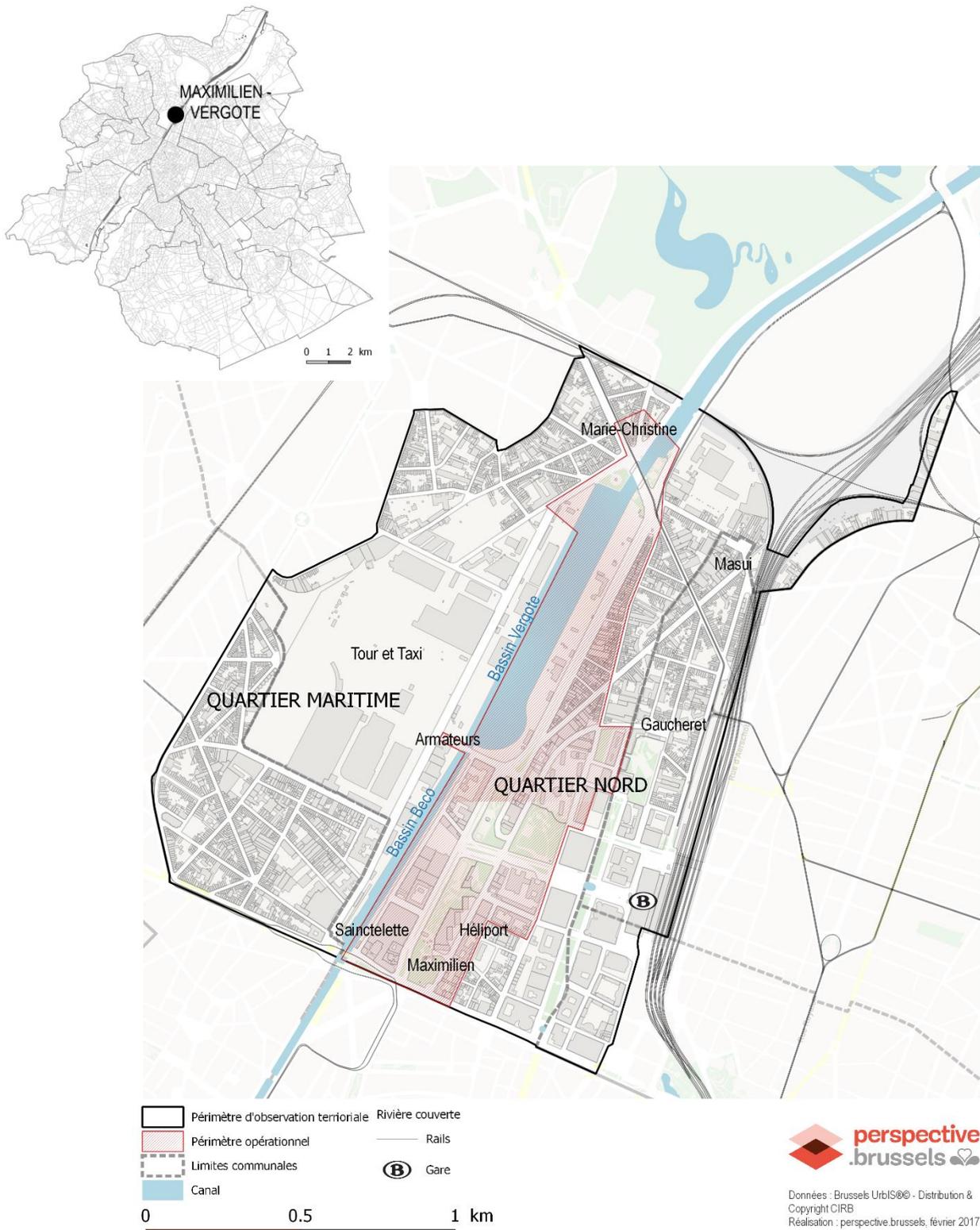


Figure 1: Les périmètres d'observation territoriale et opérationnels.

32. CONTEXTE DU TERRITOIRE

L'objectif du présent chapitre est de mettre en exergue les éléments pertinents d'un diagnostic territorial pour la zone « Maximilien-Vergote ». **Un diagnostic territorial complet est fourni en annexe et fait partie intégrale du présent cahier spécial des charges. Le prestataire de services s'engage à s'appuyer sur ce diagnostic complet pour la bonne réalisation de sa mission et répondre aux enjeux qui y sont mis en évidence.**

32.1. Contexte géographique

Le territoire visé par la présente mission s'étend entre la place Jules De Trooz et la Petite Ceinture, délimité d'un côté par le Canal, et de l'autre côté par la chaussée d'Anvers et l'avenue de l'Héliport. Il est compris entre le Quai des Péniches, le Quai des Armateurs, la Rue Claessens, l'Avenue de la Reine, le Quai des Usines, la Rue des Palais Outre-Ponts, le Square J de Trooz, la Chaussée d'Anvers, l'Avenue de l'Héliport, le Boulevard du Roi Albert II, la Rue Gilbert, la Rue Rogier, la Rue Nicolay, la Rue du Frontispice, le Boulevard Baudouin, et le Square Saintelette. Il occupe une place charnière entre les vastes zones de tours monofonctionnelles du quartier Nord, les activités portuaires, et les quartiers résidentiels. Il se présente ainsi comme un territoire complexe, marqué par de profondes asymétries morphologiques, sociales et économiques.

Le territoire est structuré par trois éléments dominants :

1. Le territoire a été dessiné par **la Senne et sa vallée** ; « la topographie est extrêmement lisible, avec ses crêtes à l'ouest du canal [...] qui, comme des terrasses naturelles, permettent d'ouvrir des points de vue sur l'autre côté de la ville »*. La redécouverte de la Senne dans le paysage urbain est un des défis principaux de plusieurs projets programmés et en cours d'exécution, comme l'aménagement du Parc de la Senne, et par l'ambition de sa mise à ciel ouvert dans le Parc Maximilien. « Les défis liés à ce constat sont de réinventer le rôle de la Senne comme objet écologique, de traverser transversalement la vallée pour connecter les deux côtés de la ville, et de mettre la ville elle-même en scène »*.
2. La présence marquante du **canal**, dont il faut assumer le rôle économique aussi bien que les dynamiques en cours et la pression foncière due à sa proximité du centre-ville, « a généré des conditions uniques par rapport au reste de la capitale : d'un côté la présence des grandes plaques industrielles monofonctionnelles (dont certaines activités sont aujourd'hui en train de partir), de l'autre la présence d'un tissu mixte où l'habitat se mélange aux petits hangars de production et de logistique »*. Le canal est par conséquent un élément structurant du périmètre, qui génère des conditions uniques pour les dynamiques économiques qu'on retrouve dans les quartiers environnants.
3. La présence dominante du canal est reproduite de manière plus globale par la multiplication des **infrastructures routières dominantes** parallèles au canal. Leur présence domine la structure et la morphologie du territoire, et contribuent à sa fracturation et aux phénomènes d'enclavement et d'isolement. D'une part, l'orientation de ces axes routiers dominants donne direction aux infrastructures de mobilité principales qui traversent le territoire : l'Allée Verte et le Quai de Willebroeck, la Chaussée d'Anvers, l'Avenue de l'Héliport, la Rue Gaucheret, et la Rue du Progrès. D'autre part, ces axes représentent des continuités linéaires sur lesquelles se greffent des projets urbains publics et privés.

Le territoire est fortement marqué par une asymétrie urbaine au niveau socio-économique et démographique, aussi bien que morphologique.

* Studio 016 Paola Vigano & CityTools : CRU Citroën – Vergote, 2017

Ainsi, la partie Nord se distingue par son tissu urbain historique dense, composé principalement de constructions mitoyennes produites en lien avec les activités portuaires et industrielles qui se sont installés dans le périmètre dans le 19ème et 20ème siècle. La structure parcellaire y est très variée, marqué principalement par des grands îlots peu perméables, au sein desquels on retrouve souvent des grands intérieurs d'îlots affectés aux activités productives et logistiques. Sa structure rappelle d'une part l'ancien tracé de la Senne, actuellement en cours d'être aménagé en parc (Parc de la Senne), et d'autre part le tracé du chemin de fer qui desservait l'ancienne gare de l'Allée Verte, les entreprises portuaires du bassin Béco et Vergote, et l'ancienne gare de marchandises qui se trouvait le long de l'Avenue de l'Héliport. L'Allée Verte, par contraste, présente une rupture importante par rapport à ce tissu urbain fin, et marque la limite des activités portuaires de grande échelle qui longent le bassin Vergote.

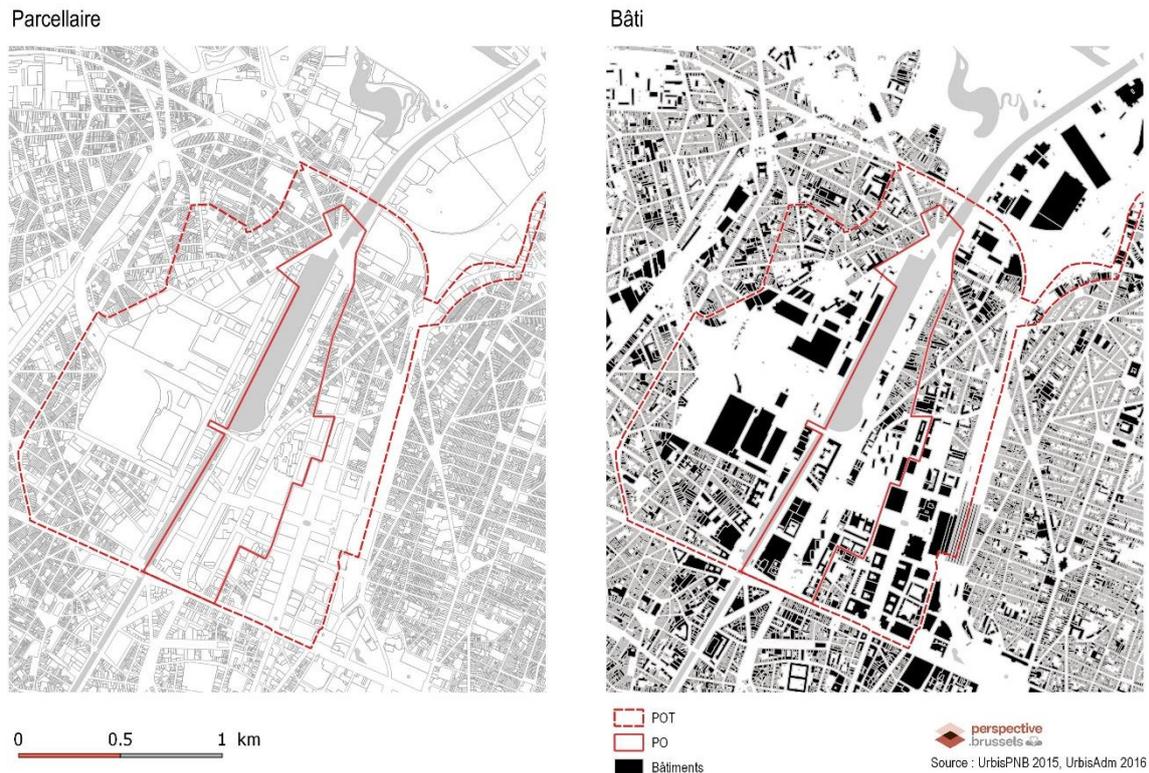


Figure 2: L'asymétrie morphologique du périmètre.

La partie Sud est marquée par un urbanisme d'objets et de grands ensembles isolés. On note d'une part les grands objets architecturaux, notamment le garage Citroën, la ferme des boues, la tour Upsite et les ensembles de logements en projet entre le Quai des Péniches et le Quai de Willebroeck, ainsi que les tours de logement « Héliport » et du Foyer Laekenois. D'autre part, un enchaînement d'espaces verts s'étale entre les ensembles bâtis, le parc Maximilien.

La dynamique socio-économique du périmètre, souvent contradictoire, est marqué par les données objectives sur les revenus moyens et le taux de chômage de la population, mais aussi de l'observation directe de ces lieux. On se trouve dans la partie la plus défavorisée de la métropole bruxelloise, mais aussi dans la partie la plus dynamique et culturellement variée.

30.2. Contexte planologique

La dynamique du territoire se reflète par la multitude de visions et d'ambitions émanant des plans et programmes urbanistiques couvrant ce territoire. L'objectif principal du PAD sera d'encadrer les dynamiques économiques, sociales et morphologiques par une vision territoriale cohérente.

30.2.1. Le PRD et le PRDD

Le **Plan Régional de Développement** (2002) concentre un grand nombre de moyens publics sur le périmètre visant à renforcer l'action publique dans les domaines de l'amélioration du cadre de vie, l'économie, et la rénovation urbaine. Ces actions sont confirmées par le **Plan Régional de Développement Durable** (en cours d'approbation) qui confirme les opportunités du périmètre, notamment en identifiant les bassins Béco et Vergote comme sites prioritaires dans la zone du Canal, et définit entre autres les objectifs de développement suivants :

- Périmètre d'implantation de tours iconiques groupées ;
- Rénovation urbaine renforcée en inscrivant le périmètre dans la Zone de Rénovation Urbaine (ZRU, qui remplace l'EDRLR) et dans un périmètre d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine, et en identifiant le square Jules de Trooz en tant que noyau d'identité local à créer ;
- Encadrement des développements en cours par des nouveaux équipements avec la création d'un pôle récréatif de niveau régional (Parc du Quai des Matériaux) et par un nouvel équipement à rayonnement international (Musée Citroën) ;
- Encadrement des développements en cours par une revalorisation des espaces publics, notamment en inscrivant le Pentagone et 1ère couronne dans la Zone de verdoisement, et dans une zone de revalorisation et intégration urbaine de la Senne ;
- Désenclavement du périmètre par une nouvelle ligne de métro traversant le périmètre d'est en ouest (horizon 2040, tracé à étudier) ;
- Concentration de moyens de développement économique en inscrivant le périmètre sur un axe de développement économique et en confirmant le bassin Vergote en tant que zone d'activités portuaires et de transport.

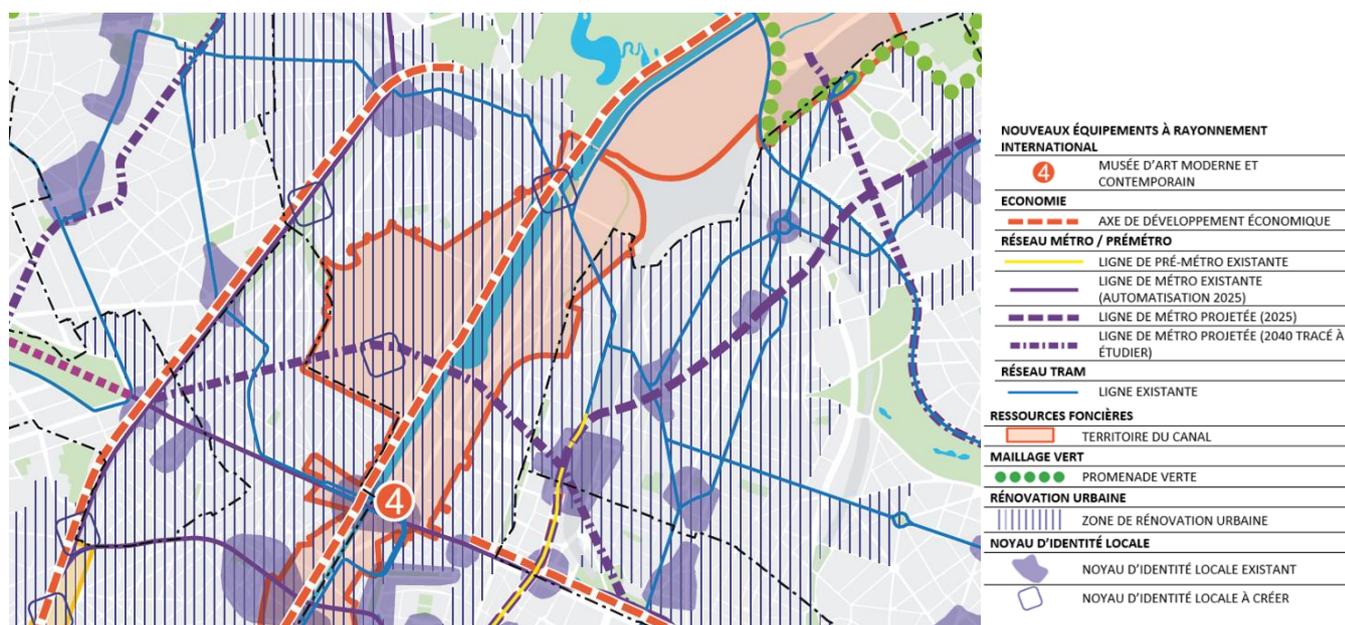


Figure 3: Extrait du projet PRDD

30.2.2. Le PRAS

Dans le **Plan Régional d’Affectation du Sol** (2013), on distingue trois affectations dominantes pour le périmètre opérationnel : la Zone d’activités portuaires de transport (ZAPT), les zones de mixité et de forte mixité, et une Zone d’Intérêt Régional (ZIR1). Les priorités suivantes sont définies pour la ZIR1 :

- Cette zone est affectée principalement aux logements ;
- Elle peut être affectée aux commerces, aux bureaux, aux activités productives, aux équipements d’intérêt collectif ou de service public, aux établissements hôteliers et aux espaces verts ;
- L’augmentation de la superficie de plancher affectée aux bureaux, par rapport aux bureaux existants à l’entrée en vigueur du plan arrêté le 3 mai 2001, est limitée à 150.000 m² ;
- La superficie affectée aux espaces verts est de 8 ha, en ce non compris le verdoisement des rives du canal ;
- La composition urbaine de l’ensemble vise à recréer un quartier mixte, dont le centre se développera entre le quai de Willebroeck et la chaussée d’Anvers ;
- Les réservations pour les transports en commun par voie ferrée doivent être prévues en concertation avec les administrations concernées.

Le PAD doit préciser l’organisation spatiale de la ZAPT du bassin Vergote en précisant la constructibilité, les densités et les affectations dans ce périmètre.

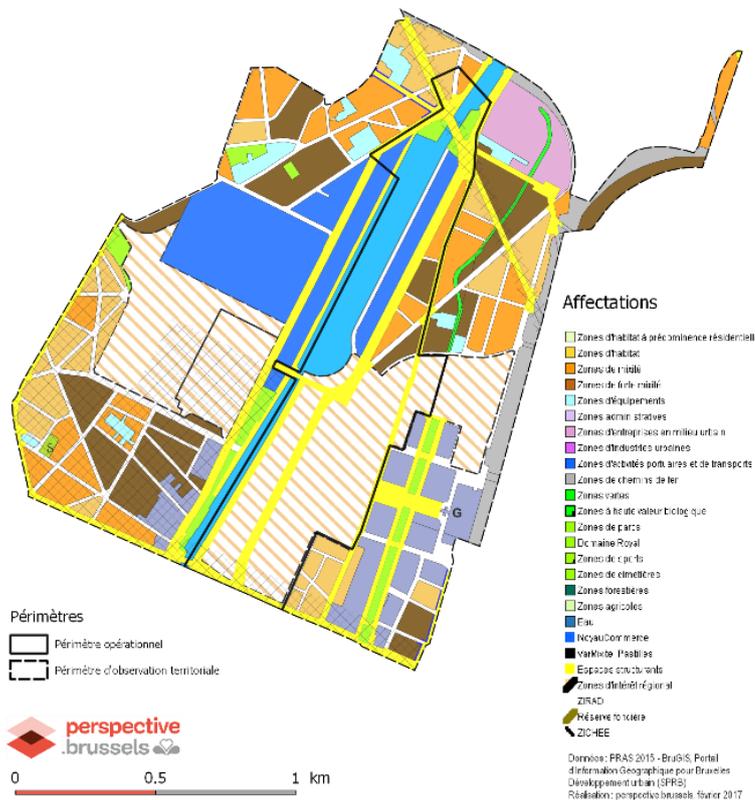


Figure 4: Extrait du PRAS (2013)

30.2.3. Les PPAS

Plusieurs Plan Particuliers d’Affectation du Sol (PPAS) sont en vigueur au sein du périmètre opérationnel :

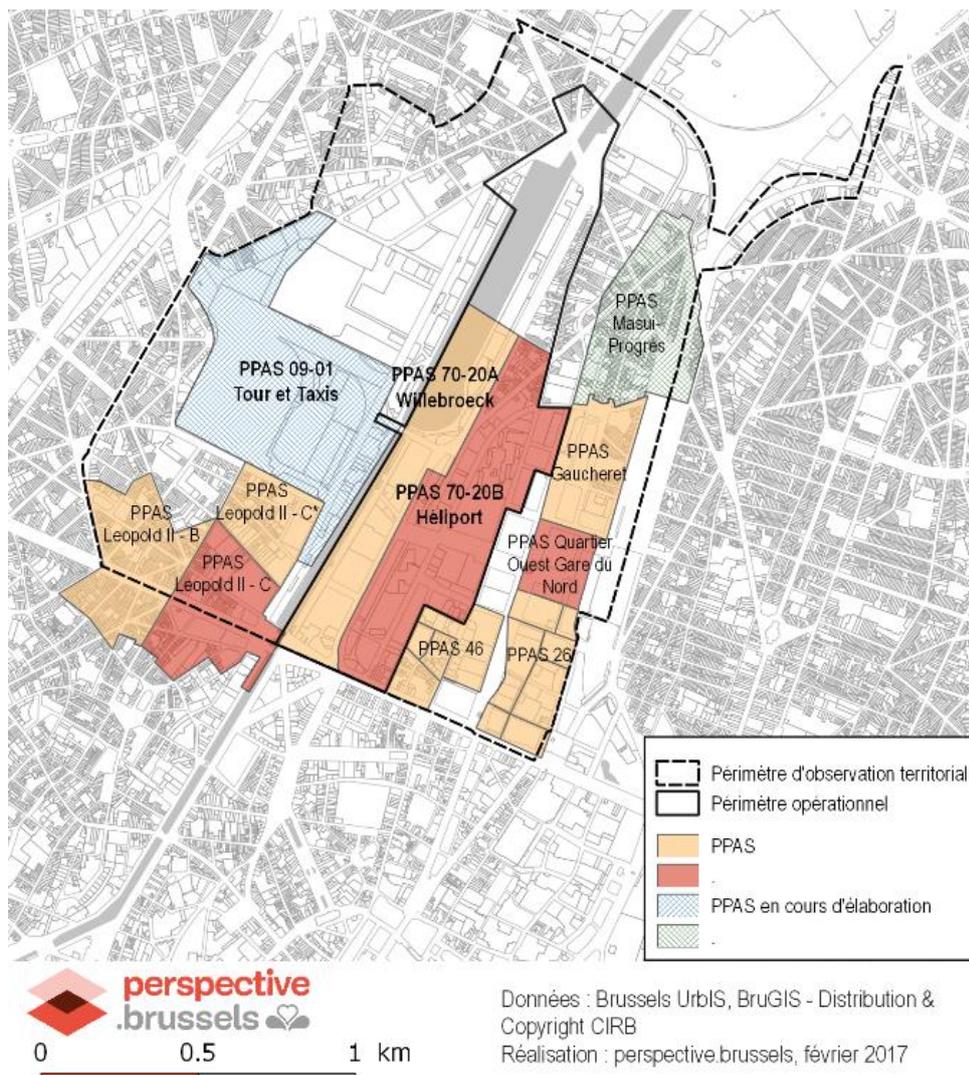


Figure 5: Les PPAS en vigueur dans le POT et le PO.

PPAS 70-20A « Willebroeck »

Le PPAS Willebroeck vise à mettre en œuvre les objectifs de la ZIR1 et encadre la transformation de la rive droite du bassin Béco et la construction de la passerelle Picard. Il définit les affectations des nouvelles constructions, leurs gabarits et densités, et les alignements à arrêter ou à modifier. La fonction de logement y domine. Sur le bassin Vergote le PPAS maintient la ZAPT du PRAS pour les activités portuaires. Il prévoit désormais une zone de transition vers les poches de logement du bassin Béco, avec un nouveau parc et une zone de construction sur la pointe sud-est du bassin Vergote. Le périmètre du PPAS est entièrement couvert par le PAD.

PPAS 70-20B « Héliport »

Le PPAS Héliport vise à mettre en œuvre les objectifs de la ZIR1 et encadre l'articulation entre les parties administratives et résidentielles du quartier Nord en privilégiant la fonction résidentielle et des équipements d'intérêt collectif. Par ailleurs, le plan envisage une urbanisation partielle du Parc Maximilien et le rétrécissement de l'assiette du Boulevard Simon Bolivar en vue de reconstituer un tissu urbain plus cohérent et à échelle de quartier. Le PPAS nécessite aujourd'hui une actualisation par rapport aux implantations dans le Parc Maximilien, le plan d'alignement, et la largeur du Boulevard Simon Bolivar pour permettre

une meilleure intégration des orientations et des projets du CRU1 et le réaménagement du Boulevard Simon Bolivar tel qu'envisagé par la Région.
Le périmètre du PPAS est entièrement couvert par le PAD.

PPAS 09-01 « Tour et Taxis »

La majeure partie du PPAS Tour et Taxis est située en dehors du périmètre du PAD, à l'exception d'une partie de la Place des Armateurs.

33. TENDANCES D'ÉVOLUTION

33.1. Lignes directrices de la vision territoriale

L'affirmation, par la Région de Bruxelles-Capitale, du Canal en tant qu'axe de développement prioritaire a donné lieu à un développement intensifié. Dans un premier temps, ce développement était principalement axé sur la création de logements par le secteur privé, le complexe Up-site en étant un exemple.

Afin d'encadrer ce renouveau du territoire du canal et de capter son potentiel urbain et économique, la Région de Bruxelles-Capitale a mis en place deux instruments composant la base de la vision territoriale du périmètre visé par la présente mission :

1. Le **Plan Canal** est un plan-guide évolutif pour l'ensemble du territoire du Canal. Il propose une co-construction des projets entre acteurs publics et privés, et un accompagnement des projets de sa définition jusqu'à sa réalisation. Une équipe dédiée assume la mise en œuvre du Plan Canal, constituée du Maître Architecte de la Région de Bruxelles-Capitale et son équipe « Research by Design », la Bureau Bruxelles de la Planification (perspective.brussels), d'une équipe « Plan Canal » à la Direction Urbanisme de la Région, et d'une équipe de chefs de projet à la Société d'Aménagement Urbain (SAU). Le Plan Canal vise notamment à :
 - conserver l'activité économique en ville, rapprocher les lieux de travail et de résidence ;
 - créer des logements répondant aux besoins liés à l'essor démographique et aux ressources de tous les profils de ménages ;
 - créer des espaces publics conviviaux et fédérateurs en valorisant l'axe du Canal, la redécouverte de la Senne, les franchissements du Canal comme éléments de liens entre les quartiers ;
 - créer les conditions d'une ville ouverte (aux différentes fonctions, aux différentes populations, etc.) dans un territoire caractérisé comme étant le lieu d'accueil des nouvelles populations de la Région bruxelloise.
2. Le **Contrat de Rénovation Urbaine** « Citroën-Vergote » (CRU 1) est un outil de rénovation urbaine visant à surmonter les limites communales. Il consiste en une combinaison d'opérations de revitalisation urbaine de type immobilières, socio-économiques, d'espaces publics et environnementales qui seront portées par des opérateurs tant régionaux que communaux sur des territoires inclus dans la Zone de Rénovation Urbaine (ZRU) et qui transcendent les limites de deux communes : la Ville de Bruxelles et la commune Molenbeek-Saint-Jean.

Le programme provisoire du CRU1 est fourni en annexe et fait partie intégrante du présent cahier spécial des charges. Le prestataire de services s'engage à s'appuyer sur la vision territoriale du CRU1 pour la bonne réalisation de sa mission pour répondre aux enjeux qui y sont mis en évidence.

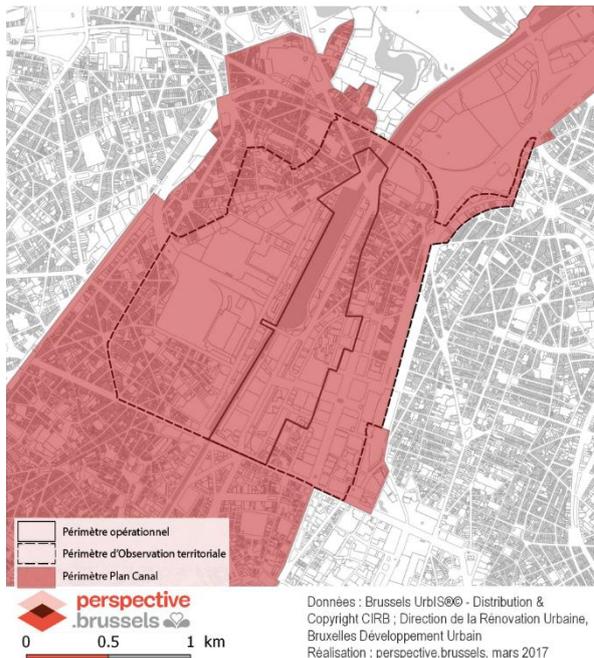


Figure 6: Le périmètre du territoire du Canal.

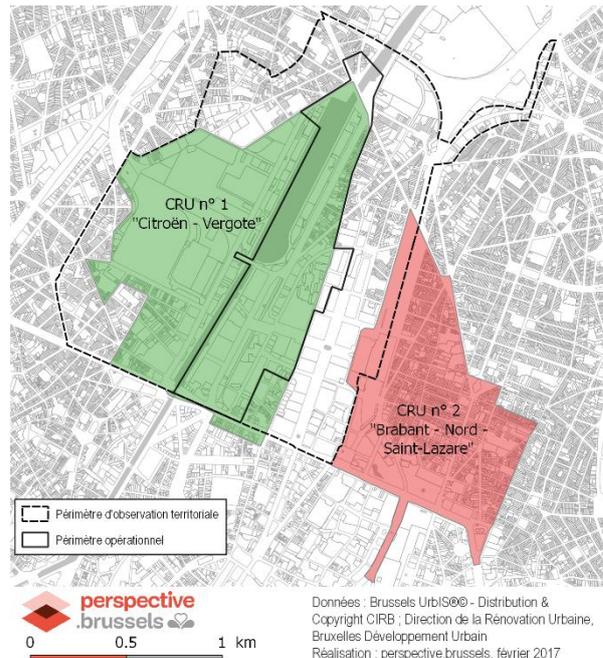


Figure 7: Le périmètre du CRU1.

33.2. Eléments de programme et de cadrage prédéfinis

Ensemble, le Plan Canal et le CRU1 constituent les grandes lignes directrices de la vision territoriale dont l'élaboration est un des objectifs de la présente mission :

Le canal comme nouvelle centralité

« Le canal a généré des conditions uniques par rapport au reste de la capitale : d'un côté la présence des grandes plaques industrielles monofonctionnelles (dont certaines activités sont aujourd'hui en train de partir), de l'autre la présence d'un tissu mixte où l'habitat se mélange aux petits hangars de production et de logistique »*. Suite à leur proximité au centre-ville, les bassins Béco et Vergote occupent une place stratégique dans la cohabitation des activités portuaires avec l'habitat et les autres fonctions urbaines, tout en assumant le rôle économique du canal. Pour le périmètre concerné, deux principes de base sont à retenir :

1. La concentration de programmes culturels, récréatifs et résidentiels autour du **bassin Béco**, notamment par la création d'un Musée d'Art Contemporain dans le complexe « Citroën », et l'aménagement d'un parc récréatif régional sur le Quai des Matériaux (hors périmètre) ;
2. L'affirmation de la vocation portuaire et économique du **bassin Vergote**, moyennant une intégration paysagère dans le paysage urbain par des interventions ponctuelles :
 - L'aménagement de deux « terrasses » publiques donnant accès au bassin Vergote : le Parc De Trooz/Monument au Travail et le Parc du Port, respectivement sur la pointe Nord et Sud du bassin Vergote ;
 - La création des ouvertures visuelles sur le bassin Vergote dans l'axe des rues perpendiculaires ;
 - La création d'une mixité fonctionnelle ponctuelle dans la ZAPT par une mutualisation des infrastructures destinés à la fois aux activités portuaires et économiques, et aux équipements publics ;

* Studio 016 Paola Viganò & CityTools : CRU Citroën - Vergote, 2017

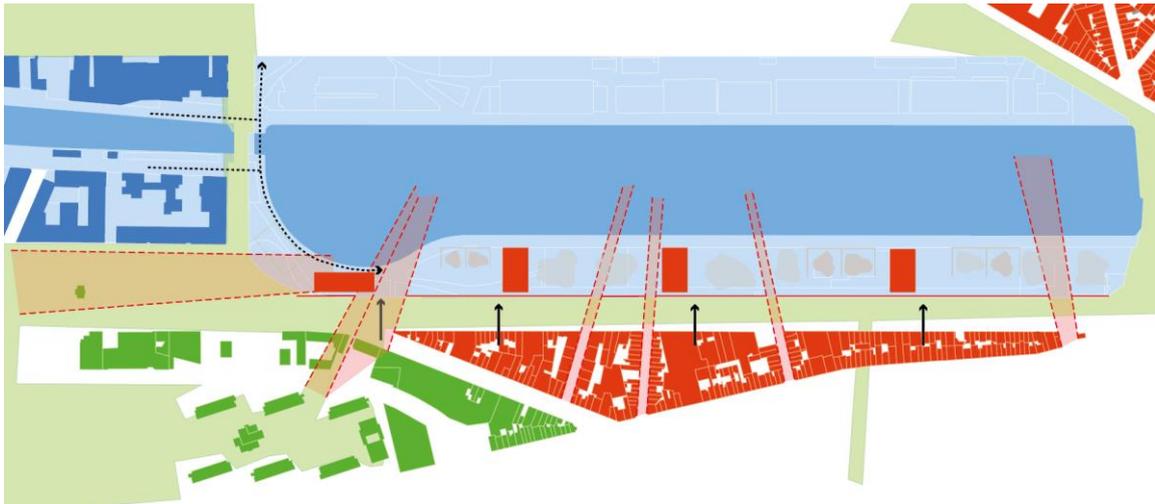


Figure 8: Les principes d'intégration paysagère du bassin Vergote (équipe Plan Canal - Research by Design, bMa)

Continuités et nouveaux paysages : un parc métropolitain autour de la Senne

« Le premier principe vise à construire une nouvelle continuité d'espaces verts entre le centre-ville et les autres centralités métropolitaines. En fait le projet propose un parcours qui, du Quai du Commerce, pénètre dans le parc Maximilien et se ramifie autour du Boulevard Bolivar : d'un côté il se reconnecte au parc de la Senne à travers une séquence d'espaces ouverts ; de l'autre côté il continue tout droit sur l'Allée Verte en terminant avec un espace public en lien avec l'eau qui relie les deux côtés du bassin à la hauteur du Monument du Travail ; plus ou moins à la moitié du parcours il dévie vers la Place des Armateurs et le parc de T&T.

Il s'agit de reformuler l'idée de parc autour de cette continuité «nord-sud», qui résout les éléments de rupture actuels, mais aussi autour de la nécessité de favoriser en même temps les traversées «est-ouest» à l'échelle du périmètre, de manière à permettre à ce nouvel espace vert d'ancrer les quartiers habités aux dynamiques présentes sur les bassins Béco et Vergote.

Il s'agit aussi de rendre plus lisible la séquence des espaces à travers une réflexion sur la présence des infrastructures routières, de l'urbanisme de dalles des années '70, les activités portuaires existantes.

Surtout il s'agit de la construction d'un grand espace vert à côté du centre-ville, un parc où l'eau de la Senne redevient visible et où elle participe à son aménagement paysager. »*

Mixité et nouvelles pratiques

« Le parc et la séquence d'espaces publics sera le support pour des nouveaux programmes mixtes et des nouvelles fonctions »*. Des formes urbaines permettant à la fois un programme ambitieux en termes de nombre de logements, et une forte valorisation des espaces verts sont ambitionnés.

* Studio 016 Paola Vigano & CityTools : CRU Citroën – Vergote, 2017



Figure 9: Une continuité verte structurante*

31.3. Les projets en cours et à venir

Au sein du périmètre de la présente étude un grand nombre de projets sont en cours de réalisation. La liste non exhaustive ci-dessous présente les projets au sein du périmètre opérationnel présentant un enjeu particulier à étudier dans le cadre de la présente mission. Un inventaire reprenant tous les projets en cours dans le périmètre d'observation territoriale est repris dans le diagnostic territorial en annexe.

Equipements :

TOUR SPORTIVE (16)

Porteur de projet : SAU

Programme : Réalisation d'un équipement sportif (5.000m²) de portée régionale.

Statut : projet CRU ; programme et budget provisoire approuvé.

Enjeux : Le site nécessite d'être désenclavé par rapport aux quartiers environnants à travers d'un traitement des franchissements de l'Allée Verte et de la Place des Armateurs.

MUSEE CITROEN (17)

Porteur de projet : SAU

Programme : Pôle d'art contemporain et d'architecture (35.000m²) à caractère métropolitain. La construction d'une tour de logements est proposée sur le site.

Statut : concours d'architecture en cours.

Enjeux : Examiner et, le cas échéant, modifier le cadre réglementaire en fonction du projet, et déterminer les gabarits et ces conditions dans son environnement urbain environnant.

PETIT CHEATEAU (hors périmètre)

Porteur de projet : à déterminer

Programme : En vue de l'évacuation du « Petit Château » une réflexion sur l'avenir du bâtiment sera élaborée par perspective.brussels. Bien que cette réflexion ne fait pas partie de la présente mission, le prestataire de services peut apporter des éléments qu'il estime pertinent à cette réflexion. Perspective.brussels (département stratégie) prendra l'initiative d'un groupe de travail à ce sujet, notamment en vue de garantir une cohérence entre ce projet et l'élaboration du PAD.

Statut : projet à initier

Logement et mixité des programmes :

FERME DES BOUES (19)

Porteur de projet : Ville de Bruxelles

Programme : Nouveau programme à réaliser après le déménagement des services voiries de la Ville de Bruxelles. Le PPAS70-20A autorise le développement de 10.000 m² de logements dans la partie non-classée du bâtiment.

Statut : projet à initier.

Enjeux : déterminer et, le cas échéant, modifier le cadre réglementaire en vigueur.

BÂTIMENT YSER (20)

Porteur de projet : Régie de la Ville de Bruxelles

Programme : Nouveau bâtiment implanté au-dessus de la sortie du métro Yser avec un programme de 4.375 m² de logements publics et un commerce au rez-de-chaussée.

Statut : projet CRU associé ; financement et réalisation à initier.

Enjeux : L'opération nécessite d'être précisé en matière de sa typologie, programme et densité, et, le cas échéant, une modification du cadre réglementaire.

BATIMENT HELIPORT / SIMONS (21)

Porteur de projet : Régie de la Ville de Bruxelles

Programme : Nouveau bâtiment avec un programme mixte avec 6.405 m² de logements publics aux étages et une nouvelle crèche au rez-de-chaussée.

Statut : projet CRU associé ; financement et réalisation à initier.

Enjeux : L'opération nécessite d'être précisé en matière de sa typologie, programme et densité, et, le cas échéant, une modification du cadre réglementaire.

BATIMENT BOLIVAR (22)

Porteur de projet : Régie de la Ville de Bruxelles

Programme : Nouvelle tour mixte avec 19.600 m² de logements publics et 4.800m² d'équipements. Le rez-de-chaussée restera ouvert et perméable afin permettre les flux piétons entre les différentes parties du parc Maximilien.

Statut : projet à initier.

Enjeux : L'opération nécessite d'être précisé en matière de sa typologie, programme et densité, et, le cas échéant, une modification du cadre réglementaire.

ALLEE VERTE 63 (23)

Porteur de projet : SAU

Programme : Construction d'une dent creuse actuellement occupée par un parking.

Statut : projet à initier

Enjeux : Le cadre réglementaire nécessite d'être précisé.

QUAI DES ARMATEURS (24)

Porteur de projet :

Programme : Dégagement des vues sur le bassin Vergote dans l'axe des rues perpendiculaires et mutualisation des infrastructures au bénéfice des activités portuaires et publiques.

Statut : ambition à concrétiser.

Enjeux : La constructibilité du site nécessite d'être précisé.

AV. DE LA REINE 237 (25)

Porteur de projet :

Programme : Nouvel immeuble dont le programme est à déterminer.

Statut : projet à initier

Enjeux : La parcelle doit être créée dans le cadastre, et nécessite une affectation réglementaire.

Espace public et mobilité :

PARC MAXIMILIEN (1)

Porteur de projet : Bruxelles Environnement / Ville de Bruxelles

Programme : Réaménagement du parc Maximilien (intégration de la Ferme Maximilien, atténuation des ruptures, intégration de nouvelles fonctions, ambition de réouverture de la Senne sur 700 m, etc.).

Statut : projet CRU ; programme et budget provisoire approuvé.

Enjeux : Le PAD doit préciser les conditions structurantes du projet.

PARC DU PORT (2)

Porteur de projet : Bruxelles Environnement

Programme : Aménagement d'un parc sur l'angle de giration du bassin Vergote afin d'assurer la continuité avec le parc Maximilien et le site de Tour et Taxis. Ce projet s'inscrit dans le projet du parc Maximilien (cf. projet n°1). Le cahier des charges comprendra l'aménagement des deux parcs.

Statut : projet CRU ; programme et budget provisoire approuvé.

Enjeux : Le PAD doit préciser les conditions structurantes du projet et la continuité entre Tour & Taxi, le Parc Maximilien, via le Parc du Port.

PLACE DES ARMATEURS (3)

Porteur de projet : Bruxelles Mobilité

Programme : Suppression des bermes centrales et réaménagement du carrefour pour simplifier et sécuriser les traversées piétonnes.

Statut : projet en attente d'une vision globale apportée par le PAD.

Enjeux : Une simplification du carrefour est à envisager en fonction du franchissement de l'Allée Verte et du Quai de Willebroeck vers le Parc du Port avec la future Tour Sportive, et Tour & Taxis.

PLACE DE L'YSER / SQUARE SAINCTELETTE (4)

Porteur de projet : Bruxelles Mobilité

Programme : Réaménagement de la place visant à assurer une meilleure lisibilité de l'espace dans les deux sens (nord-sud et est-ouest), à réduire l'emprise des voiries et à élargir le trottoir entre le métro et l'entrée du futur musée.

Statut : concours de conception de l'espace public à lancer prochainement.

Enjeux : L'opération nécessite une modification du cadre réglementaire.

PASSAGE HELIPORT – ALLEE VERTE (5)

Porteur de projet : Ville de Bruxelles

Programme : Aménagement d'un passage piéton d'une largeur de 8 m le long de l'école « Klavertje'4 » entre l'Avenue de l'Héliport et l'Allée Verte.

Statut : travaux programmés.

Enjeux : L'opération nécessite la réduction de l'emprise de la voirie prévue au PPAS « Héliport ».

PASSAGE RUE MASUI (6)

Porteur de projet : à déterminer

Programme : aménagement d'un passage piéton entre l'Avenue de l'Héliport et la Rue Masui.

Statut : projet CRU ; programme et budget provisoire approuvé.

Enjeux : La réalisation nécessite une expropriation.

MONUMENT AU TRAVAIL (7)

Porteur de projet :

Programme : Espace public à requalifier. Le CRU 1 envisage l'extension du parc sur la parcelle 421Y8 affectée par le PRAS en ZAPT.

Statut : projet CRU ; programme et budget provisoire approuvé.

Enjeux : Examiner et, le cas échéant, modifier le cadre réglementaire en fonction du projet.

BOULEVARD SIMON BOLIVAR (27)

Porteur de projet : Bruxelles Mobilité

Programme : Aménagement en boulevard urbain avec des sites propre pour bus et/ou tram, pistes cyclables, et suppression des voies latérales.

Statut : projet en attente d'une vision globale apportée par le PAD.

Enjeux : L'opération nécessite une modification du cadre réglementaire qui limite la largeur du boulevard à 30m.

ALLEE VERTE / QUAI DE WILLEBROECK (28)

Porteur de projet : Bruxelles Mobilité

Programme : Réaménagement du tronçon de l'Allée Verte entre la Rue Masui et l'Avenue de l'Héliport favorisant le passage des bus et des modes actifs.

Statut : projet en attente d'une vision globale apportée par le PAD.

Enjeux : L'opération nécessite une modification du plan d'alignement.

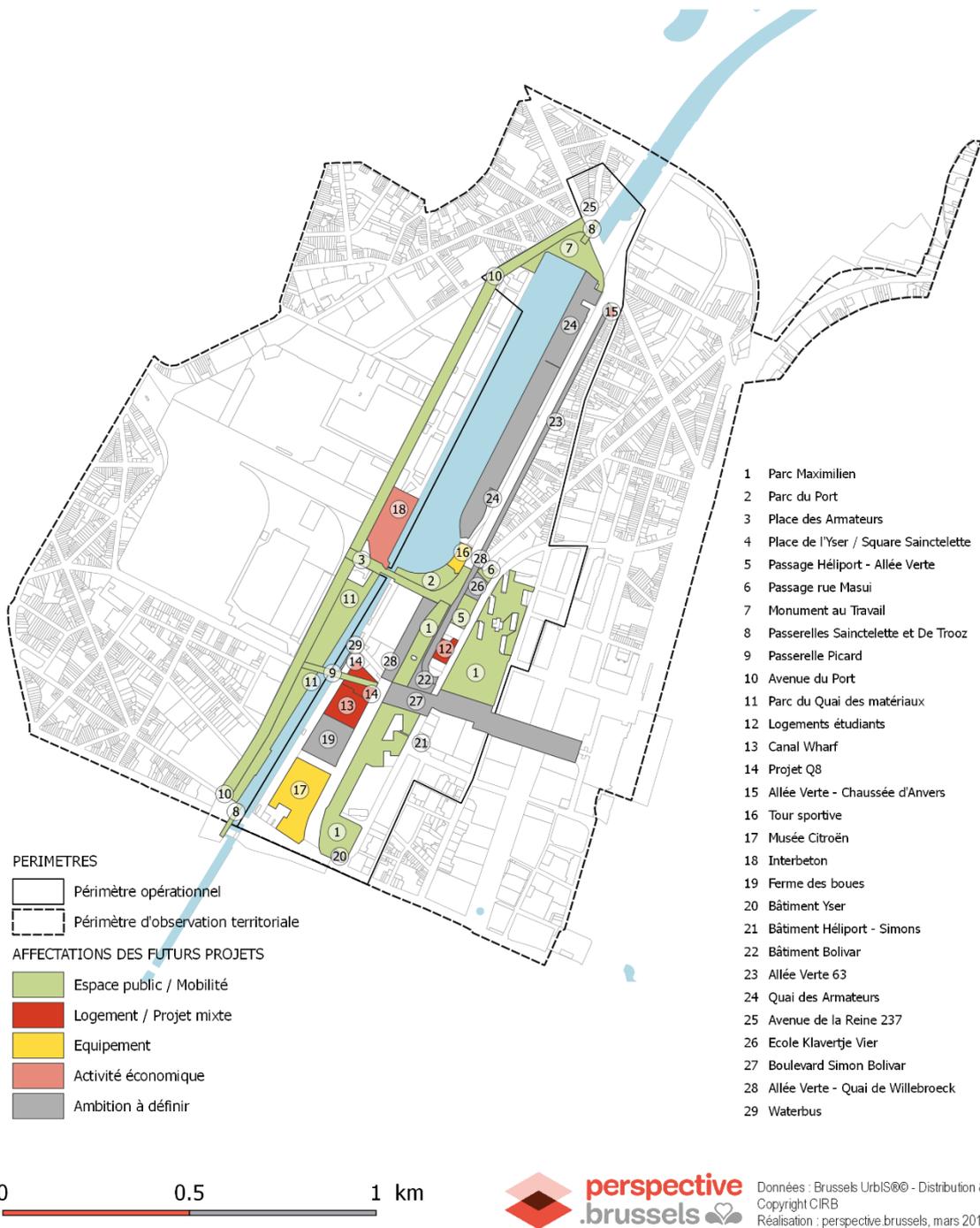


Figure 10: Les projets en cours d'élaboration.

34. ENJEUX DU PAD « MAXIMILIEN-VERGOTE »

En vue des dynamiques de transformations en cours et souhaitées, le PAD doit faire face aux enjeux urbanistiques suivants ; cette liste peut modifiée ou complétée dans le cadre de la mission sur proposition du bureau d'étude et/ou de la maîtrise d'ouvrage :

1. Le paysage urbain et portuaire

Il s'agit d'inscrire les transformations du périmètre dans une logique paysagère forte en lien avec les grandes continuités vertes du centre-ville et de Tour & Taxis, visant à renforcer les liens physiques et urbanistiques entre les quartiers habités, et les grandes formes urbaines comme les bassins Béco et Vergote.

Au moins les thématiques suivantes sont à traiter :

- La définition d'un cadre paysager ;
- La porosité, l'accessibilité, et la visibilité des espaces publics, des équipements, et des grandes figures urbaines ;
- Le statut et la programmation des espaces publics ;
- Le traitement des franchissements et des abords entre espaces publics de statut différent ;
- Le profil des différents types d'espace public.

2. La place des équipements dans l'évolution du territoire et de ses populations

Il s'agit d'anticiper et d'encadrer les transformations du territoire et la multiplication de projets sur le long-terme, et de préciser les programmes d'équipements d'intérêt collectif pouvant répondre aux besoins locaux dans le court, moyen et long terme. Ils constitueront en partie la base des conditions de réussite de la transformation globale de la rive droite des bassins Béco et Vergote tout en tenant compte de la fragilité socio-économique du territoire.

Au moins les thématiques suivantes sont à traiter :

- Les besoins et l'accessibilité en matière d'équipements à échelle locale ;
- Les tensions entre populations et la notion de la convivialité ;
- Le phasage et les conditions de réussite ;
- La gestion transitoire dans le cadre des évolutions sur le court, moyen et long terme.

3. L'intensité et la mixité des programmes

Il s'agit d'identifier et de préciser les programmes, leur intensité, et leur intégration urbaine dans l'esprit de la mixité fonctionnelle visée par le Plan Canal. Le PAD doit notamment préciser les zones constructibles, leurs programmes, densités et typologies, répondant aux besoins en matière de logement, d'équipements, d'emploi et d'espaces commerciales et économiques, et aux objectifs de la ZIR1. L'approche proposée doit créer des conditions de cohabitation de programmes, et davantage activer le potentiel économique local, favoriser la densification de la zone portuaire avec des programmes mixtes, et assurer l'accessibilité physique et/ou visuelle du plan d'eau du bassin Vergote.

Au moins les thématiques suivantes sont à traiter :

- Le paysage urbain et portuaire (perspectives, emprise, constructions, etc...) ;
- Les activités commerciales et économiques ;
- L'enseignement et l'insertion professionnelle ;
- L'accueil d'urgence des populations précarisés ;
- La cohabitation des programmes verticale et horizontale ;
- Le statut et l'accessibilité des espaces privés et semi-privés (servitudes, intérieurs d'ilot...).

4. La qualité et l'appropriation des espaces publics

Il s'agit de préciser les orientations qualitatives pour les espaces publics et leur articulation avec les espaces de statut différent (privés et semi-privés) en ce qui concerne leur programmation et aménagement physique.

Au moins les thématiques suivantes sont à traiter :

- Le statut des rez-de-chaussée et des socles (fonctions, variation de mixité sur la frange, ...) et des espaces publics environnants ;
- Le traitement spatial des limites (cloisons, etc...) ;
- L'appropriation (et sa temporalité) de l'espace public et semi-public par différents usagers (habitants, passants, sans-abris...)
- La notion de « noyau de centralité locale » en lien avec la qualité et l'appropriation des espaces publics ;
- Le traitement des ouvrages d'art (escaliers, rampes, etc...) ;
- L'emprise et le statut des différents types du domaine public.

5. La gestion des nuisances et de l'environnement

Il s'agit d'améliorer le cadre de vie et de l'environnement pour les habitants et usagers du territoire.

Au moins les thématiques suivantes sont à traiter :

- La gestion durable des eaux de pluie ;
- Le bruit (mobilité lourde, port, etc...) ;
- Poussière (mobilité lourde, port, etc...) ;
- Prise en compte de l'imperméabilisation des sols ;
- La propreté et la problématique des dépôts clandestins des déchets ;
- Le stationnement.

35. RÉALISATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR (PAD)

L'élaboration du volet stratégique et réglementaire du Plan d'Aménagement Directeur impliquera entre autres l'appropriation des études préalables, des acquis et enjeux pour le territoire (diagnostics, articles de presse, études, expertises diverses, etc.); la capitalisation de l'expertise habitante ; l'élaboration d'une vision pour ce territoire ; l'intégration des résultats du Rapport sur les Incidences environnementales (RIE) ; la transposition de la vision en documents stratégiques graphiques et littéraires ; la transposition des éléments pertinents de la stratégie d'aménagement du site en documents réglementaires graphiques et littéraires; des recommandations sur le court terme (opérationnalisation de la vision, accompagnement des acteurs, gestion transitoire, etc.), le moyen et le long terme (gestion du projet urbain, cycle de vie du projet urbain, accompagnement, etc.), et la traduction des documents officiels vers les deux langues officielles.

La mission se déroule en 4 phases :

Phase 1 : Mise au point de la méthode (0,5 mois)

Sur base des indications données dans le présent cahier des charges et de l'avis du comité de pilotage sur la note méthodologique de l'offre, le chargé d'étude précisera la portée de la méthode et remettra un planning précis détaillant les étapes de l'étude, notamment en fonction des validations souhaitées et des interactions nécessaires à la mise en œuvre du RIE, et des études et projets ayant un impact direct sur le périmètre concerné, notamment le réaménagement du Square Saintelette et l'étude visant à la mise à ciel ouvert de la Senne dans le Parc Maximilien.

Seront attendues, lors de cette phase de la mission, les aptitudes suivantes :

- l'appropriation de l'ensemble des études préalables (notamment le diagnostic du Contrat de Rénovation urbaine Citroën-Vergote. Voir liste des études pertinentes en annexe) et projets en cours d'étude et leur intégration dans le processus de planification ;
- une appréciation claire des interactions possibles entre les différents acteurs du processus de planification ;
- une appréciation claire de la communication avec les acteurs locaux pendant la période d'élaboration du PAD ;
- une appréciation claire de la temporalité du processus de planification.

Seront attendus, lors de cette phase de la mission, les livrables suivants :

- un planning détaillé des différentes phases de l'étude précisant les validations et documents attendus ;
- une méthode globale détaillant notamment les interactions avec la mise en œuvre du RIE, les objectifs de chaque phase ;
- un projet de plan de communication vers les acteurs locaux précisant les moments et les moyens de communication.

Phase 2 : Prospective (1,5 mois)

Sur base d'une analyse documentaire et d'expertises variées, le chargé d'étude propose une méthode prospective d'élaboration de la vision pour le périmètre « Maximilien-Vergote ». Cette méthode doit pouvoir intégrer l'expertise habitante (notion large qui appelle à l'intégration d'une certaine forme de participation), les visions en cours et les enjeux politiques relatifs à la mutation du territoire. Par exemple, le chargé d'étude peut proposer la co-construction de scénarios contrastés d'évolution du territoire de manière à brasser un large spectre de « possibles », en vue d'en extraire les enjeux de long terme. Cette élaboration peut se faire de manière inclusive des différentes forces vives du territoire, en ce compris les usagers et les habitants.

La prise en compte de la vision émanant du Plan Canal et du CRU 1, ainsi que des projets en cours pour certaines parcelles, est centrale. De la même manière, la méthode proposée doit pouvoir répondre aux questionnements des bruxellois face à la mutation envisagée pour le territoire. Enfin, la méthode doit pouvoir intégrer une appréciation large des enjeux et intégrer, tout au long du processus, des notions d'échelles et de temps (identification des enjeux locaux, régionaux, globaux, et identification des enjeux de court, moyen et long terme). Une maquette sera mise à disposition par la maîtrise d'ouvrage pour les réunions et le travail en atelier.

La méthode proposée par le bureau d'étude pour cette phase doit pouvoir s'inscrire dans l'agenda pressenti. En ce sens, il est important de pouvoir identifier le/les groupes cibles au plus tôt dans l'élaboration de la méthode de manière à organiser confortablement les travaux. Le maître d'ouvrage assistera le bureau d'étude dans leur organisation. Le bureau d'étude peut toutefois proposer des modifications d'agenda pour autant que celles-ci s'inscrivent dans la durée globale de la mission.

Seront attendues, lors de cette phase de la mission, les aptitudes suivantes :

- une appréciation claire des jeux d'acteurs actuels et potentiels pour ce territoire ;
- une appréciation claire des éléments de blocage et freins possibles relativement à la méthode et une capacité à rebondir sur des alternatives méthodologiques viables dans le temps imparti ;
- une communication claire dans les différents aspects de la méthode proposée ;
- des compétences spécifiques en matière d'animation de groupe, de participation, de gestion de conflits ou similaires ;
- des compétences spécifiques en matières de méthodologie prospective.

Seront attendus, à l'issue de cette phase de la mission, les livrables suivants :

- un rapport décrivant **la méthodologie** employée pour l'élaboration du PAD « Maximilien-Vergote » et ses **résultats** ;
- un *Powerpoint* servant à l'exposé des résultats ;
- les éléments de communication nécessaires (point 37) relatifs à cette phase de la mission.

Phase 3 : Elaboration (3 mois)

Conformément à la méthode de travail déterminée en phase 1 et sur base des résultats de la phase 2, le chargé d'étude réalise les travaux nécessaires à l'élaboration d'un Plan d'Aménagement Directeur pour le périmètre « Maximilien-Vergote ».

Cette phase sera réalisée de manière itérative avec l'élaboration du Rapport sur les incidences environnementales (RIE) faisant l'objet d'un marché public distinct. Une coordination entre les prestataires pour l'élaboration du PAD et du RIE sera organisée par la maîtrise d'ouvrage. Cette phase aura pour objectif d'obtenir un document conforme aux prescrits du présent cahier des charges. L'ensemble sera validé par un RIE répondant à la Directive européenne 2001/42/CE.

Seront attendues, lors de cette phase de la mission, les aptitudes suivantes :

une valorisation maximale des compétences rédactionnelles et graphiques du bureau d'étude dans le but d'obtenir un outil d'aménagement du territoire didactique, synthétique et réglementaire conforme aux prescrits du CoBAT;

Seront attendus à l'issue de cette phase, les éléments matériels suivants :

- une ou plusieurs **cartes de synthèse de la situation existante** ;
- l'élaboration du **volet stratégique** du Plan d'Aménagement Directeur comprenant :
 - une note de présentation de la vision stratégique pour le territoire ;
 - un ensemble de cartes ou schémas traduisant cette vision stratégique (programmation, paysage, espaces publics, mobilité, etc.). La composition exacte de ces schémas sera définie lors des premières réunions de suivi de la mission.
 - un schéma de synthèse ;
 - les textes d'accompagnement qui se rapportent à ces schémas ;
 - les textes relatifs aux éléments stratégiques non-territoriaux ;
 - les préconisations techniques en matière de développement durable ;
 - tout autre plan qu'il sera jugé pertinent de réaliser en cours d'étude.
- l'élaboration du **volet réglementaire** du Plan d'Aménagement Directeur comprenant :
 - l'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage dans la rédaction du projet d'Arrêté instituant le Plan d'Aménagement Directeur « Maximilien-Vergote » ;
 - un plan (à échelle pertinente) représentant le périmètre du Plan d'Aménagement Directeur « Maximilien-Vergote » et sa localisation dans l'espace régional bruxellois ;
 - un ensemble de plans représentant les prescriptions réglementaires du Plan d'Aménagement Directeur « Maximilien-Vergote ». La composition exacte de ces plans sera définie lors des premières réunions de suivi de la mission ;
 - les prescriptions littérales se rapportant aux plans ;
 - les prescriptions littérales non-territoriales ;
 - les dispositions abrogées d'autres dispositifs réglementaires adoptés antérieurement ;
 - une note sur l'intégration du nouveau PAD « Maximilien-Vergote » dans son environnement cartographique et littéral réglementaire.

- une **note de recommandations** sur le court terme (opérationnalisation de la vision, accompagnement des acteurs, gestion transitoire, etc.), le moyen et le long terme (gestion du projet urbain, cycle de vie du projet urbain, accompagnement, etc.). Cette note peut comprendre, par exemple, des recommandations relatives à la mise en place de « structures » assurant la continuité de la vision sur le long terme (asbl de quartier, documents appropriés, contrats de développement, etc...).
- un **plan de gestion transitoire** visant à la mise en place de projets d'occupations temporaires. Le plan de gestion transitoire conçoit et dessine les conditions d'occupation et de gestion du site. Il doit permettre de suivre toutes les actions qui se déroulent sur le site afin de garantir que le projet urbain se mette en place de manière cohérente dans le temps : dépollution, assainissement, mouvement de terre, viabilisation, cheminements, mobilier, occupation temporaire d'une partie du périmètre, plantation, démarrage d'un chantier de bâtiment, etc. Les projets d'occupations temporaires devront d'abord être évalués pour leur pertinence avec le Plan directeur.
Le plan de gestion transitoire, au regard du Plan d'Aménagement Directeur, mais aussi des études de sol disponibles chez Bruxelles Environnement, aidera la maîtrise d'ouvrage à déterminer l'emplacement, l'implantation, la durée et la cohabitation des projets temporaires. Ce plan pourra, le cas échéant, modifier le Plan d'Aménagement Directeur en considérant, par exemple, les occupations temporaires comme des expérimentations du plan global.
- Les éléments de communication nécessaires (point 37) relatifs à cette phase de la mission ;

Phase 4 : Adaptations du PAD préalablement à l'adoption du Plan d'Aménagement Directeur par le Gouvernement (1 mois)

L'enquête publique (EP) sera organisée par la maîtrise d'ouvrage (durée de l'enquête publique : 30 jours). Avec l'appui de la maîtrise d'ouvrage, le chargé d'étude analysera l'ensemble des réclamations/observations émises en EP, les observations formulées par Bruxelles Environnement, les Conseils communaux et les instances désignées par le Gouvernement, ainsi que l'avis de la Commission régionale de Développement et proposera au comité de pilotage, après validation par le comité d'accompagnement, les adaptations à apporter au Plan d'Aménagement Directeur. Sur base des choix opérés par le maître d'ouvrage et après validation politique, il adapte et finalise le Plan d'Aménagement Directeur.

Produit attendu :

- le Plan d'Aménagement Directeur finalisé, avec ses annexes ;
- les éléments de communication nécessaires (point 36).

36. ASSISTANCE AU MAÎTRE D'OUVRAGE

A tous les stades de la mission, le chargé d'étude apportera son concours et assistera la maîtrise d'ouvrage dans la communication et la concertation avec le public, les professionnels, les élus, les associations...

Cette assistance se fait :

- dans la préparation des réunions ;
- dans la préparation des supports de communication : sur la base des documents élaborés lors de ses différentes missions, le maître d'œuvre prépare les supports adaptés pour faciliter le débat ;
- durant les réunions : interventions pour présenter le projet, répondre aux questions.

37. MODALITÉS DE COMMUNICATION AVEC LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

- Relations entre le prestataire et la maîtrise d'ouvrage :
 - Le représentant de la maîtrise d'ouvrage dans la gestion quotidienne du marché est le BBP.
 - Le prestataire sera amené à présenter régulièrement l'état d'avancement de son travail, ainsi que ses propositions et analyses à la maîtrise d'ouvrage et aux différents comités techniques.
 - Les décisions importantes relatives aux résultats de cette mission (validation des propositions...) seront prises par la maîtrise d'ouvrage conseillée par le maître-architecte bruxellois

- Modalités d'intervention du chargé d'étude : la maîtrise d'ouvrage se réserve le droit de :
 - demander des documents de synthèse écrites et/ou graphiques (tableaux, graphs, schémas) relatant les propositions ou conseils du prestataire sur toute matière relative aux missions identifiées dans le présent cahier des charges, à l'issue de chaque phase de la présente mission, aux fins de diffusion aux partenaires, ou analyse par la maîtrise d'ouvrage ;
 - inviter le prestataire aux réunions de travail ou de coordination en rapport avec cette mission ;
 - solliciter les conseils et expertise du prestataire par téléphone en fonction des besoins, en dehors des réunions et échéances prévues.

- Modalités de communication :

La stratégie générale de communication du projet sera définie, en amont du projet, par la maîtrise d'ouvrage et par le comité de pilotage/d'accompagnement.

À l'issue de chaque grande étape décisionnelle, le prestataire fournira les éléments les plus pertinents pour la communication sur le projet. Ces documents devront être fournis par le prestataire en format professionnel pour une utilisation de nature communicationnelle (brochure, carte, expo, vidéo, web...). Ils seront envoyés aux personnes en charge de la communication au sein de la maîtrise d'ouvrage, qui aura pour mission de les traiter dans le cadre de sa stratégie de communication.

Le prestataire transmettra les éléments suivants, par étape :

- entre 10 et 20 illustrations représentatives du projet (images, projections, cartes, plans, découpes, schémas, photos...) en format professionnel de haute (.eps, .jpeg...) et de basse qualité (.jpeg...). Pour pouvoir en permettre leur utilisation dans plusieurs langues, ces illustrations ne doivent pas comporter d'incrustation de texte ;
- les documents (esquisses, avant-projets, projets, définitifs, synthèses...) illustrés ou non dans la/les langue(s) de travail et en format texte (.doc) et pdf (qualité impression et qualité web).

Les différents éléments transmis deviendront la propriété pleine et entière de la maîtrise d'ouvrage, sans limites de droits ni moraux ni patrimoniaux. Ils pourront notamment être repris par une agence web ou de graphisme qui assiste le maître d'ouvrage dans la communication du projet.

- Obligations du prestataire :

- Sauf mention contraire de la maîtrise d'ouvrage, le prestataire rédigera les comptes rendus de toutes les réunions techniques auxquelles il participe.

- Pour toute prise de contact avec des tiers nécessaire au bon déroulement de sa mission, le chargé d'étude contactera la maîtrise d'ouvrage préalablement pour accord.
- Les documents officiels soumises à l'enquête publique et au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale doivent être fournis en Français et en Néerlandais. A la demande de la maîtrise d'ouvrage, toute autre document doit pouvoir être produit en Français et en Néerlandais. La production de ces documents dans l'une ou l'autre langue ne doit en aucun cas retarder leur remise ou altérer leur qualité.

38. ACCOMPAGNEMENT DE LA MISSION

La Région de Bruxelles-Capitale est le maître d'ouvrage, représenté par le BBP.

Le **comité de pilotage** est constitué de représentants :

- du Ministre en charge de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme ;
- du BBP (maîtrise d'ouvrage) ;
- du Bourgmestre de la Ville de Bruxelles ;
- de l'Echevin de l'Urbanisme de la Ville de Bruxelles.

Son rôle consiste à valider les différentes phases du marché sur base des propositions se dégageant des réunions des comités techniques et synthétisées par l'équipe de projet. Le comité de pilotage se réunit au début de la mission, et à la fin de chaque phase, soit 5 fois lors de l'élaboration du PAD.

Le BBP institue une **équipe de projet** qui encadre le travail des bureaux d'études, et le faire évoluer selon les attentes du maître d'ouvrage, et assurer la transversalité de l'étude. L'équipe de projet est constitué de représentants de la plateforme urbaine de la Région de Bruxelles-Capitale, c'est à dire :

- du chargé de projet du département Stratégie territoriale du Bureau Bruxellois de la Planification (BBP), qui préside ;
- du département Connaissance territoriale du Bureau Bruxellois de la Planification (BBP) ;
- de la Société d'Aménagement Urbain (SAU) ;
- du Maître Architecte bruxellois (bMa) ;

ainsi que de représentants de :

- Bruxelles Développement Urbain – Direction de l'Urbanisme (BDU-DU) en tant qu'observateur ;
- Le Service d'Urbanisme – Cellule Plan de la Ville de Bruxelles en tant qu'observateur.

La validation technique des principales étapes de l'élaboration du PAD est assurée par un **comité technique** constitué de représentants :

- du département Stratégie territoriale du Bureau Bruxellois de la Planification (BBP), qui préside ;
- du département Connaissance territoriale du Bureau Bruxellois de la Planification (BBP) ;
- de la Société d'Aménagement Urbain (SAU) ;
- du Maître Architecte bruxellois (bMa) ;
- de Bruxelles Développement Urbain – Direction de l'Urbanisme (BDU-DU) et Direction Rénovation Urbaine ;
- du service d'urbanisme de la Ville de Bruxelles ;
- de Bruxelles-Environnement ;
- de Bruxelles Mobilité ;
- de CityDev ;

- du Port de Bruxelles ;

Le comité technique :

- apporte un regard technique sur les propositions de l'adjudicataire, enrichit et au besoin réoriente les propositions ;
- veille à consulter en temps utile tout autre acteur (public ou privé) concerné par l'élaboration du PAD.

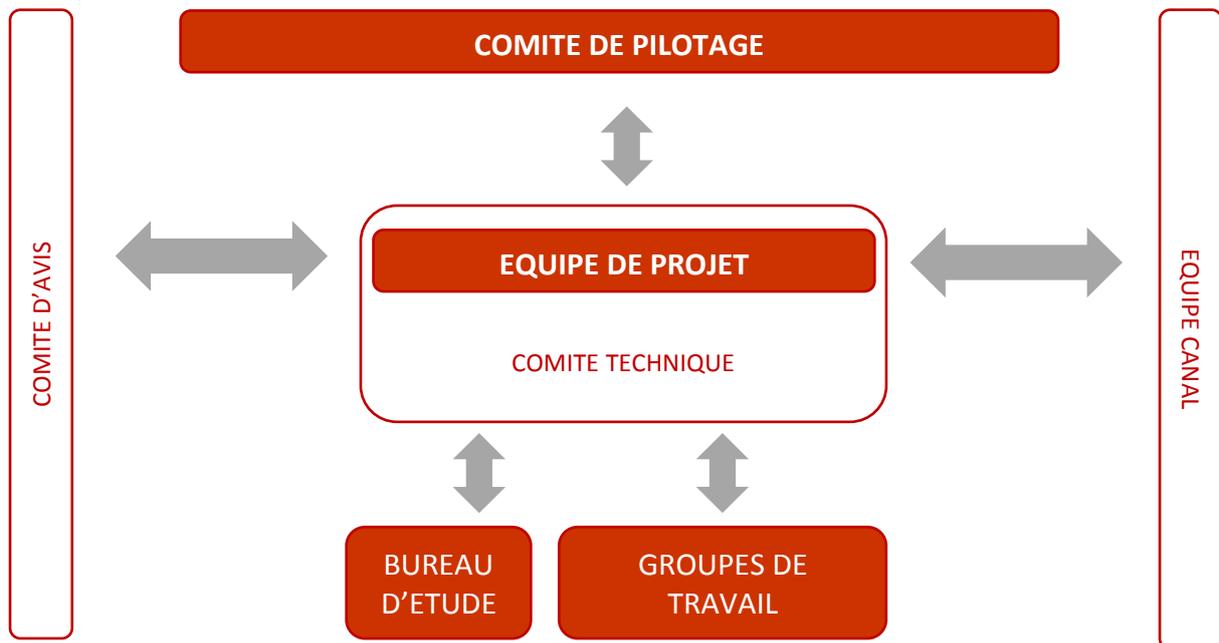
Le comité technique se réunit au moins 4 fois lors de l'élaboration du PAD.

L'ordre du jour du comité technique ainsi que les documents utiles à approuver doivent parvenir aux participants au moins 5 jours ouvrables avant la date fixée.

Chaque comité technique fera l'objet d'un procès-verbal rédigé par le prestataire et validé par la maîtrise d'ouvrage.

Des **groupes de travail** se réuniront exceptionnellement pour aborder des questions précises. Ils seront constitués des membres du comité technique ainsi que des administrations ou experts invités. Les réunions des groupes de travail sont organisées à la demande de la maîtrise d'ouvrage ou du prestataire afin de permettre le bon avancement de la présente mission.

La présence du mandataire à ces différents comités est exigée. En fonction des sujets abordés la présence des autres membres de l'équipe peut être demandée.



PARTIE III : ANNEXES

A. ANNEXE I : FORMULAIRE D'OFFRE

Marché public de service relatif à l'élaboration du
Plan d'Aménagement Directeur « Maximilien-Vergote »

1. Accord général

Le soussigné :
(nom et prénom)

Qualité ou profession :

Nationalité :

Domicilié à (pays, localité, rue, n°) :

Adresse électronique :

Téléphone :

Fax :

ou bien

La Société : (raison sociale ou dénomination, forme juridique, nationalité, siège)

Adresse (pays, localité, rue, n°) :

Adresse électronique :

Téléphone :

Fax :

représentée par le(s) soussigné(s) (identité et qualité):

ou bien

Les soussignés, qui se sont temporairement réunis dans le cadre de ce marché dans le cadre d'une association momentanée (pour chacun d'eux, indiquer les données demandées ci-dessus),

s'engage(nt), sur ses (leurs) biens mobiliers et immobiliers, à exécuter le marché décrit dans le cahier des charges susmentionné, conformément aux dispositions et conditions mentionnées dans ledit cahier des charges, aux prix suivants :

Montant total hors TVA (en chiffres) :

Montant total hors TVA (en toutes lettres) :

Montant de la TVA (en chiffres) :

Montant de la TVA (en toutes lettres) :

Montant total TVA comprise (en chiffres) :

Montant total TVA comprise (en toutes lettres) :

2. Informations générales

- Inscription auprès de l'ONSS : n°(s)
- TVA (uniquement en Belgique) : n°(s)

3. Sous-traitants

Dans le cadre du présent marché, le soumissionnaire fera appel à la sous-traitance :
OUI – NON

- nature des travaux sous-traités :

- noms et coordonnées des sous-traitants :

4. Paiements

Les paiements se feront valablement par virement
sur le compte numéro.....
de l'organisme financier
ouvert au nom de

5. Annexes

Sont également joints à cette offre tous les autres renseignements exigés par le cahier des charges :

- Extrait du casier judiciaire, ou un document équivalent (cfr. sous 6.3) ;
- Formulaire d'offre complété et signé ;
- Les documents attestant du pouvoir de signature des signataires. Copie du/des actes authentique ou sous seing privé qui accorde(nt) ses (leurs) pouvoirs au(x) signataire(s) de l'offre ou une copie de la procuration (exemple : les statuts ainsi que, si ceux-ci n'accordent pas expressément au(x) signataire(s) le pouvoir de remettre une offre, le mandat donné à cet effet) ;
- Le dossier composition de l'équipe ;
- La note de vision ;
- La note méthodologique ;
- Un tableau récapitulatif des coûts par compétences et types de profils (seniors, juniors, ...) et par postes selon le modèle fourni en Annexe 2.

En outre, l'Administration est autorisée à prendre toutes les informations utiles de nature financière ou morale au sujet du (des) soussigné(s) ou de la société ici soumissionnaire auprès d'autres organismes ou institutions.

Fait à le

Le(s) soumissionnaire(s),

Nom et qualité

B. ANNEXE 2 : INVENTAIRE DES PRIX

C. ANNEXE 3 : SOURCES DOCUMENTAIRES PERTINENTES

Les documents suivants sont disponibles au BBP sur simple demande.

- Plan Canal (2015)
 - Contrat de Rénovation Urbaine « Citroën-Vergote » (2017)
 - Contrat de Quartier « Nord » (1999-2003)
 - Contrat de Quartier « Masui » (2010-2014)
 - Contrat de Quartier « Reine-Progrès » (2012-2016)
 - Contrat Ecole / Scholencontract « Klavertje '4 »
 - Plan Guide de la rénovation urbaine durable (2013)
 - Etude relative à l'opérationnalisation des ZEMU du PRAS, partie C : Mixité Verticale
 - Masterplan du Port de Bruxelles (2013)
 - Plan Directeur Bus 2018 (2017)
 - RbD Vergotedok : work in progress (2016)
 - Aménagement du Boulevard Bolivar : Note d'orientation stratégique (2016)
 - Analyse des potentialités programmatiques du site Citroën Yser (2016)
-
- Liste des ressources sociales de proximité et/ou indispensables à destination des habitants du Quartier Masui et du Quartier Nord en général (BRAVVO)
 - Atelier Brussels : the productive metropolis (2016)
 - AND / OR / EITHER / NOR : working models for the productive metropolis (2016)
 - BXL Metropole productive (2016)
 - Re :Work (2012)
 - Inzicht in de relaties tussen inrichtingsplannen en economische ontwikkeling (Sarah De Boeck / Cosmopolis, 2016)