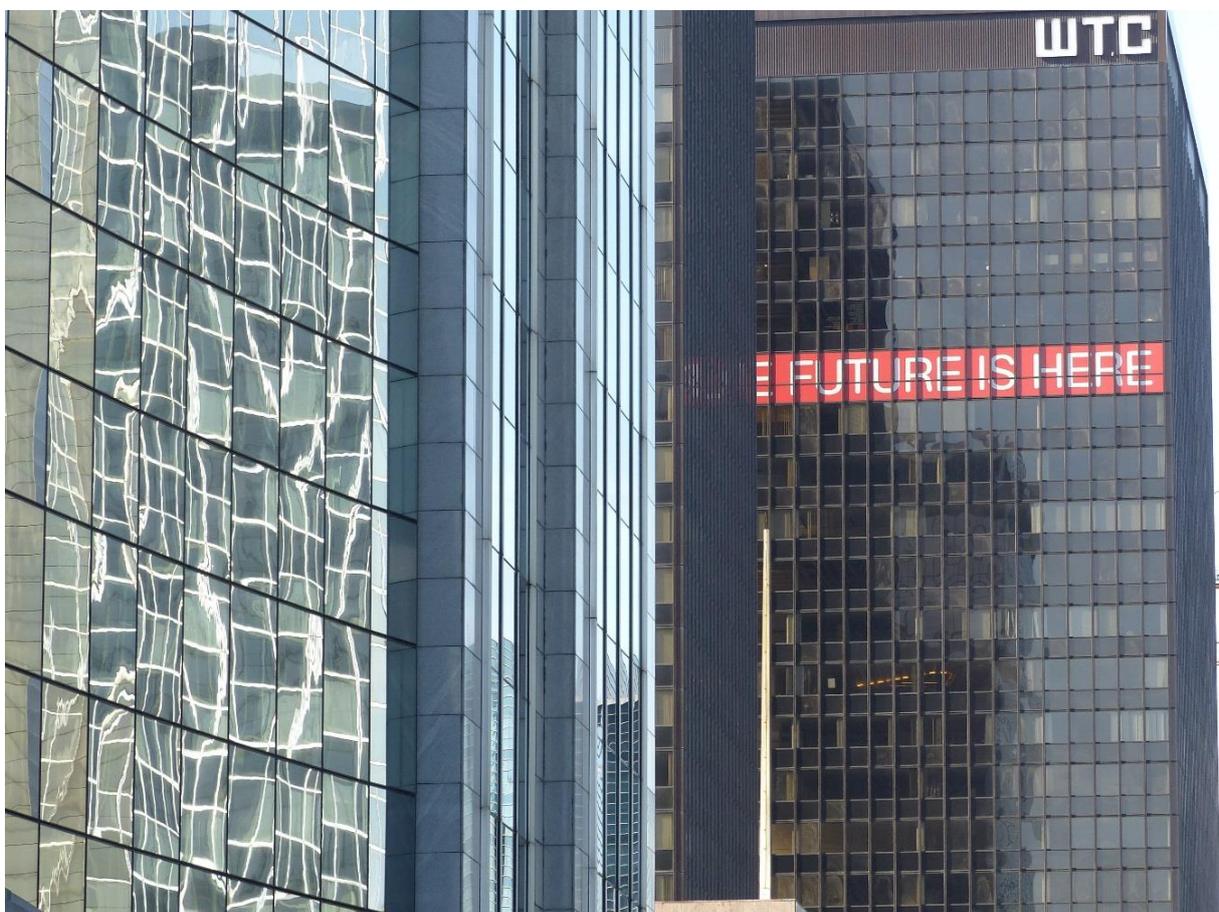


QUEL FUTUR POUR LE QUARTIER NORD ?

- • RAPPORT D'ETAPE



Juillet 2019



*Auteur : perspective.brussels - Bureau Bruxellois de la Planification (BBP)
situé au 59 rue de Namur, 1000 Bruxelles*

Ce rapport d'étape rend compte des réflexions en cours sur le quartier Nord à travers une étude réalisée par Pierre Lemaire et Elsa Coslado avec la contribution directe de Sophie Coekelberghs, Dima Mannoun et Mathilde Berlanger (perspective.brussels), du Bouwmeester Maître Architecte et de Bruxelles Environnement – Facilitateur Quartiers Durables (besustainable.brussels)

Contacts : plemaire@perspective.brussels ecoslado@perspective.brussels

Réalisation : juillet 2019

Statut du rapport : document technique réalisé dans le cadre du développement d'une vision partagée pour du futur du quartier Nord à Bruxelles.

Nota : la mise en page de ce document est conçue pour une impression recto-verso .et un vis-à-vis des pages paires et impaires.

*En première page : la Tour WTC I située au carrefour Simon Bolivar et le Boulevard Albert II –
perspective.brussels 2018*

CONTEXTE

De nombreuses opérations et études ont été menées ces dernières années à proximité du quartier Nord : Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) Tour & Taxis, Willebroeck et Héliport, Contrat de Quartier (CDQ) Masui, Contrat de Rénovation Urbaine (CRU) 1 Citroën-Vergote & CRU 2 Botanique-Jonction-Nord ou encore projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Max. Ces études ont permis d'affiner les points de vue et de mettre en évidence les enjeux. Ces études et opérations ont participé à créer de nouveaux horizons et lancer des projets d'espaces publics et d'infrastructures, à équiper les quartiers de services publics tels que crèches, écoles, centre sportifs, maison de quartier...

L'abondance de ces projets démontre l'ambition des autorités publiques pour ce territoire, la nécessité qu'il entre de plein pied dans la ville d'aujourd'hui et assume la transition vers son avenir.

Cependant, le centre du quartier Nord au sens de la partie reconstruite d'après le 'Plan Manhattan', le Central Business District (CBD), a fait l'objet de nombreux projets privés tels que ZIN, Moebius, Quatuor, Silver Tower mais de peu de programmes publics récents ou d'investissements publics directs.

Et pour cause, les secteurs statistiques « Nord » et « Rogier » comptent très peu d'habitants. Les CRU ouvrent cependant une première porte vers une approche à plusieurs acteurs, communes et Région... La réflexion en cours s'inscrit dans cette logique et veut appréhender le quartier Nord au-delà des frontières communales, porter le débat au plus près des réalités rencontrées par les acteurs de terrain.

Aujourd'hui le quartier Nord se trouve à un moment charnière de sa vie, une opportunité créée par une vacance immobilière importante. Pour les habitants et les travailleurs du quartier Nord et pour tous les acteurs de la ville, il revient de transformer cette opportunité en résultat.

La réflexion qui s'ouvre est déjà riche de contributions. Le nombre d'étudiants qui ont planché sur le quartier Nord en témoigne. Le quartier Nord sort d'un premier cycle de vie et doit penser son futur pour aboutir à une vision partagée, robuste et subtile. Ce rapport d'étape est un premier pas vers une nouvelle vision pour le quartier. Une vision partagée.



Figure 1. Décennie 1930. Place Rogier et ancienne gare du Nord (à droite) – Bruciel 2019



Figure 2. Décennie 1980. Une autoroute urbaine devant la gare du Nord – Bruciel 2018



Figure 3. Composition urbaine actuelle. Bâtiment Boudewijn de la Région flamande en démolition et tour Belfius en arrière plan (photo 1) ; CCN et large voirie devant la gare du Nord (photo 2) – perspective.brussels 2018

SOMMAIRE

CONTEXTE.....	2
SOMMAIRE.....	6
1. INTRODUCTION.....	8
2. PISTES POUR UNE VISION PARTAGEE.....	10
3. DIAGNOSTIC TERRITORIAL SYNTHETIQUE.....	22
REFERENCES ET TABLES.....	80
ANNEXES	
1. COMPTE-RENDU DES CONFERENCES ET DES TABLES RONDES DE JUIN 2018.....	88
2. PRESENTATIONS DE LA SESSION D'INFORMATION DE JUILLET 2019.....	96

1. INTRODUCTION

Le quartier Nord, situé en plein cœur de la Région de Bruxelles Capitale (RBC) - juste au nord de l'hyper-centre bruxellois, à la jonction des communes de la Ville de Bruxelles, de Saint-Josse-ten-Noode et de Schaerbeek- est depuis longtemps le théâtre de mutations majeures. Cet espace est en effet depuis plus de deux siècles, en raison de sa localisation et de sa fonction économique forte, un territoire de projets. Les idées innovantes des époques traversées y trouvèrent une place aussi bien en matière d'infrastructures de transports, d'urbanisme, que d'activités économiques. Et oui, c'est là-même, il faut le rappeler, que la première station ferroviaire continentale a été construite ! L'usine de voiture Citroën très moderne pour son temps..., un hélicoptère aussi. Une tentative d'y appliquer les principes urbains de la Charte d'Athènes y a même pris place.

Aujourd'hui, alors que hautement connecté, le quartier Nord est perçu comme une île dans la ville. Dans son cœur, les bâtiments sont destinés au secteur tertiaire de haut niveau, du type administrations, banques et grandes entreprises. Il fait face aujourd'hui à une vacance accrue et à une nouvelle phase de redéveloppement. Des centaines de milliers de mètres carrés construits et à construire sont en question. La requalification d'un vaste espace ouvert au cœur de la Région est également posée. Et cela en bénéficiant d'une gare, et plus généralement, d'une excellente accessibilité multimodale.

En outre, des questions de cohésion sociale se posent avec une grande acuité. Le développement de la Fondation Kanal – Centre Pompidou et de Tour & Taxis sont par ailleurs des opportunités nouvelles qui interrogent le quartier dans sa fonction de carrefour, de capacité de mise en relation avec les lieux emblématiques bruxellois. C'est donc un pôle central de Bruxelles qu'il s'agit de mettre en perspective, de réinventer.

Quelle direction prendre ? De quel type de quartier Bruxelles a-t-elle besoin et pour qui ? Pour y faire quoi ?

En avril 2018, le Ministre-Président de la RBC a chargé perspective.brussels d'élaborer une vision partagée pour le quartier Nord. C'est dans ce cadre qu'ont été réalisés de front un diagnostic (chapitre 3) du quartier ainsi qu'un travail prospectif en collaboration avec le réseau ouvert LabNorth, l'équipe du Bouwmeester Maître Architecte (BMA) et la Société d'Aménagement Urbain (SAU) sur les thématiques et défis auxquels le quartier est confronté ainsi que sur des futurs souhaitables (annexe 1).

L'objet de ce rapport est de rendre compte des premières réflexions communes. La collaboration doit maintenant se structurer avec d'autres acteurs tels que les communes et les autres administrations régionales pour aboutir à une vision globale et partagée sur l'avenir du quartier.

Une démarche collaborative

Le processus de travail a débuté en 2018 et s'est prolongé au cours du premier semestre 2019. Il a fait l'objet de discussions en équipe de projet (perspective.brussels - BMA - SAU) et d'aller-retours avec les membres du réseau ouvert LabNorth. Un atelier a été organisé en juin 2018 avec les représentants des autorités publiques et des professionnels actifs dans la transition urbaine pour débattre du futur de ce quartier (annexe 1). Il fût précédé d'une soirée de conférences ouverte au grand public au cours de laquelle Denkstatt, SNCF Immobilier et

la ville d'Amsterdam ont partagé leur expérience dans la reconversion de quartiers/sites dont la mutation est nécessaire.

Tous les experts mobilisés par cette démarche collaborative ont participé plus ou moins directement à l'élaboration du diagnostic territorial du quartier Nord et à la clarification de ses enjeux urbains. Ce travail s'est vu fort alimenté par le service Facilitateur Quartiers Durables (FQD) de Bruxelles Environnement entre juin 2018 et janvier 2019. Il a mis en exergue l'importance de travailler sur les flux de matières qui s'y déploient de telle sorte à appréhender les tenants et aboutissants d'une future économie circulaire. A ce propos, on doit aussi signaler l'apport d'étudiants et de chercheurs qui, à travers Metrolab, la Chaire en économie circulaire, Brussels North 2040, le studio BRU.S.L.XL² de la KUL¹, ceux de UHasselt et de nombreux autres ont enrichi la réflexion actuelle. Et c'est précisément de cette réflexion collective que le présent rapport essaye de rendre compte.

Perspective propose à présent de structurer la réflexion avec les communes et les agences régionales pour qu'ensemble, une vision partagée puisse être dégagée. C'est la raison pour laquelle ce rapport s'accompagne d'une invitation à une réunion début septembre 2019 pour faire le point sur les thématiques clés qui pourraient faire l'objet d'ateliers spécifiques au cours des mois suivants ainsi que sur la méthodologie de ces ateliers.

Parmi les thèmes envisagés, citons par exemple : mixité fonctionnelle et modèle multi-occupants, activation du couple rez-de-chaussée-espace public, trames urbaines, économie circulaire, mobilité ou encore gouvernance inclusive.

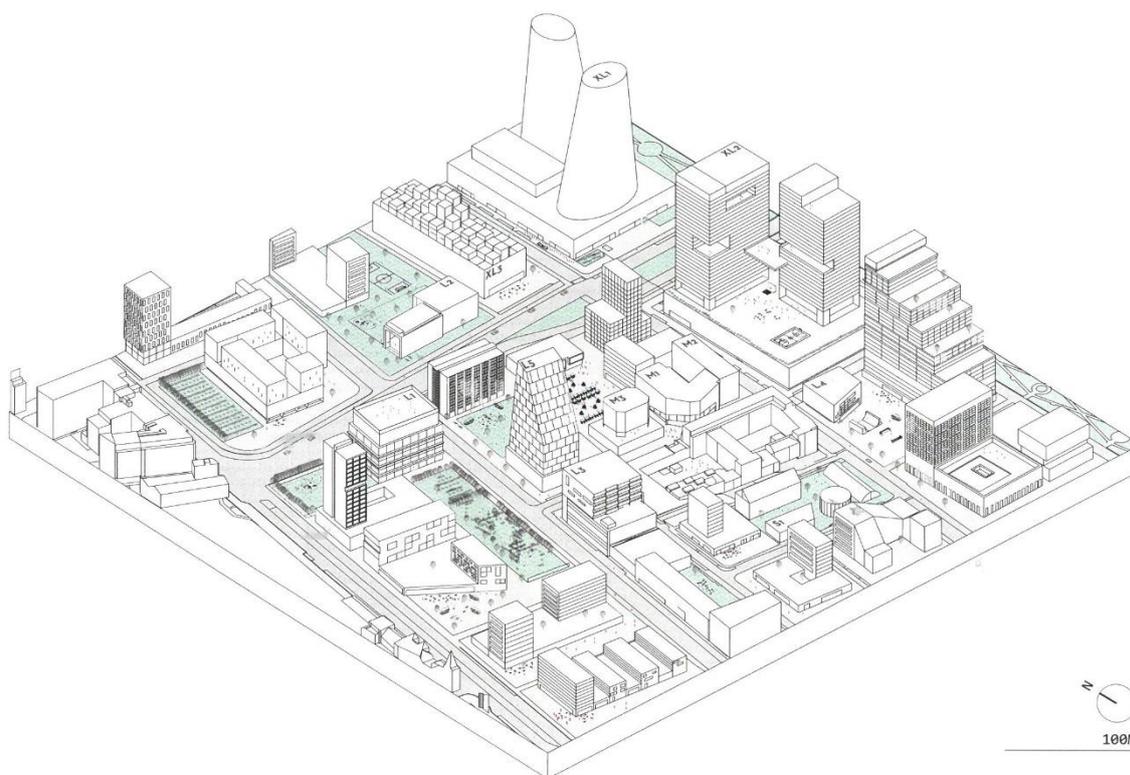


Figure 4. Exemple de projet étudiant réalisé dans le cadre du studio 'RE-URB BXL NORTH 2018', KUL

¹ Le studio BRU.S.L.XL de la KUL a été fondé en 2015 par le Dr. Petra Pferdmenges, Nele Stragiers et Christopher Paesbrugge pour faire des recherches par le design depuis l'échelle 1 :1 (S) à l'échelle du quartier (XL) dans des visions pour Bruxelles.

2. PISTES POUR UNE VISION PARTAGÉE

2.1. PÉRIMÈTRES

Les études menées depuis juin 2018 par perspective.brussels-LabNorth-BMA portent principalement sur la partie 'Central Business District' (CBD) du quartier Nord qui s'articule de part et d'autre du boulevard Albert II. Cette partie du quartier Nord présente la particularité de regrouper la grande majorité des immeubles de bureaux du quartier.

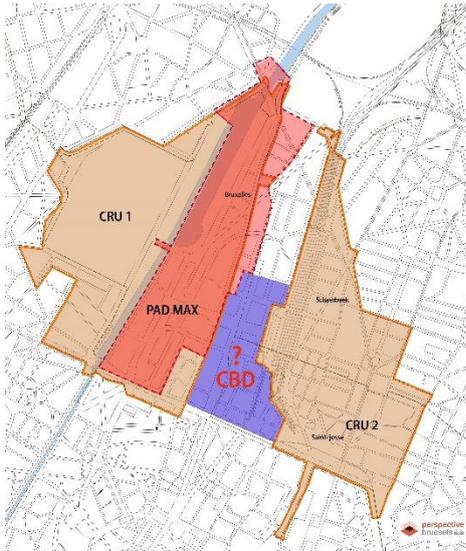


Figure 5. Le Central Business District

Il est néanmoins essentiel de considérer ce périmètre dans le contexte plus large du morceau de territoire compris entre la voie ferrée, le canal et la petite ceinture. Les poches de tissus urbains plus classiques situées de part et d'autre du CBD constituent en effet des potentiels importants pour informer et enrichir ce cœur monofonctionnel de bureau.

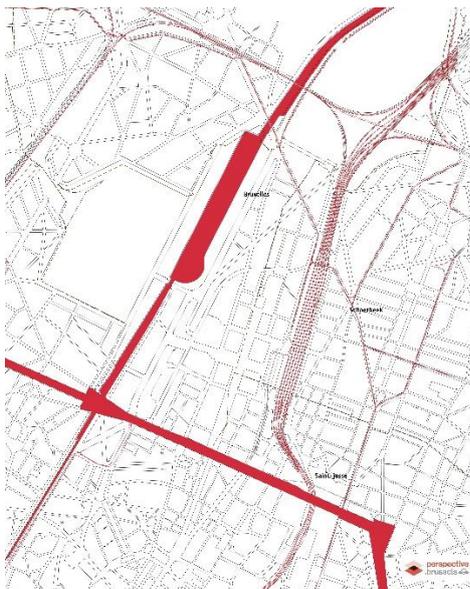


Figure 6. Un territoire enclavé

Du point de vue stratégique, il est évidemment nécessaire que la vision développée pour le quartier Nord et pour le projet de PAD Max soit une vision globale et cohérente. D'un point de vue planologique, il reste à trouver le meilleur moyen de coordonner ce périmètre avec celui actuellement retenu pour le projet de PAD Max puisque si la situation de départ diffère entre le périmètre Maximilien-Vergote (principalement constitué de logement) et la réflexion pour une vision partagée du CBD (principalement constitué de bureau), les éléments de vision pour un futur souhaitable se rejoignent.

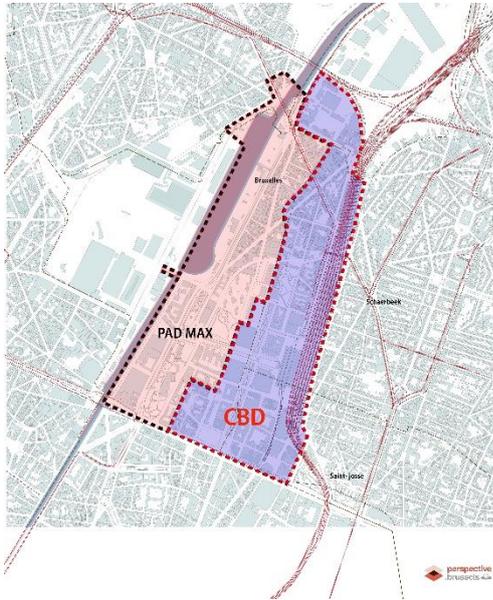


Figure 7. Une ambition commune mais des réalités différentes

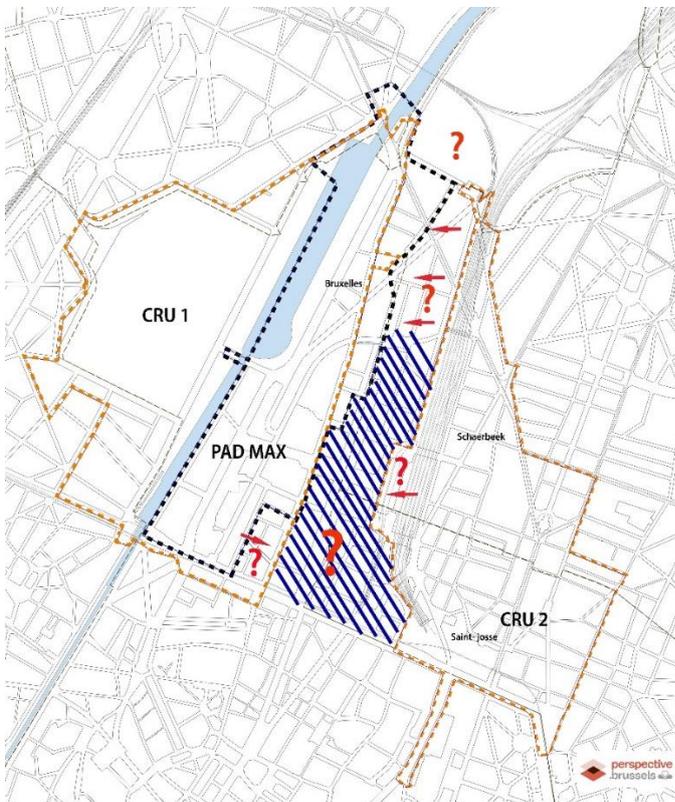


Figure 8. Un périmètre à négocier avec le projet de PAD Max

2.2. UN TERRITOIRE EN PROJET



Figure 9. Projets identifiés et opportunités

2.3. CADRE SPATIAL

A l'échelle du morceau de ville situé entre le canal, les voies ferrées et la petite ceinture, et conformément aux recommandations spatiales du Plan Canal, des travaux menés dans le cadre de l'élaboration du projet de PAD Max et des CRU 1 et 2, le renforcement des liens est-ouest au sein du tissu urbain semble un point de départ sur lequel il y a consensus pour désenclaver le quartier.

Ces liens permettraient de contrebalancer les infrastructures nord-sud qui cloisonnent le quartier Nord et mettent à mal sa lisibilité. Les articulations entre cette structure est-ouest et les axes structurants nord-sud pourraient constituer des lieux d'intervention privilégiés qui bénéficieraient d'une grande visibilité.

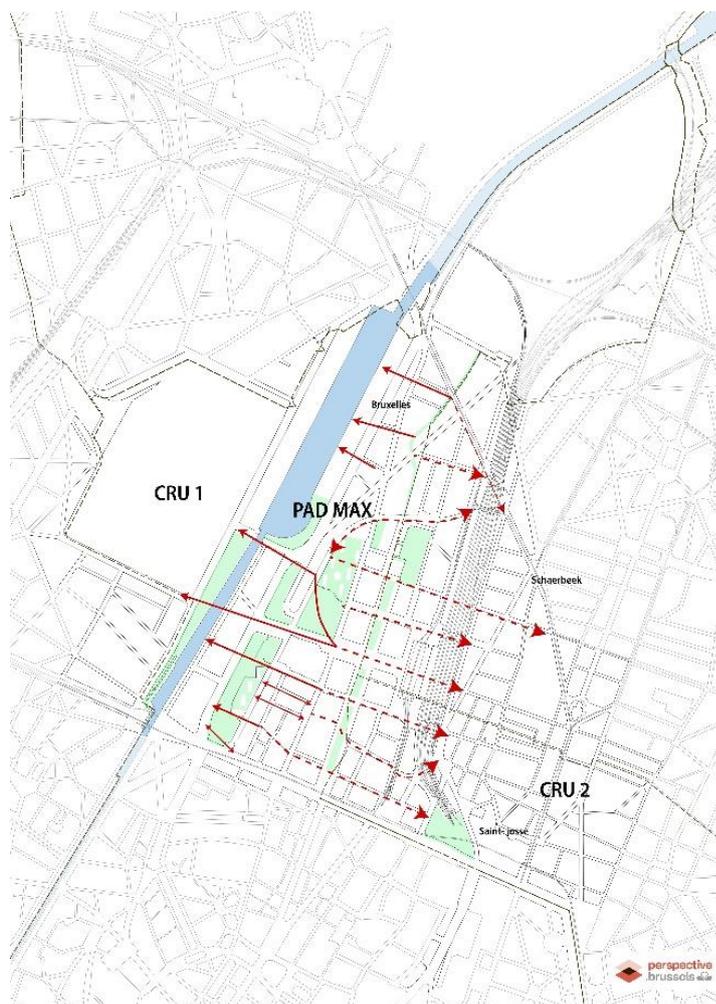


Figure 10. Perméabilités est-ouest possibles

Dans cette logique est-ouest, le boulevard Bolivar et sa restructuration telle que prévue dans le projet de PAD Max et le CRU 1 deviendrait une nouvelle colonne vertébrale du quartier connectant la gare du Nord au canal et au-delà via le pont Picard.

Une première piste de réflexion identifie la poursuite de la diversité programmatique présente dans les poches résidentielles périphériques au CBD jusque sur le boulevard Albert II via les rues transversales. Les CRU 1 et 2 procèdent d'une logique similaire avec des interventions favorisant l'équipement public en rez-de-chaussée et du logement aux étages sur des terrains situés à des lieux charnières des axes est-ouest du tissu urbain.

La réalisation de ces liens est-ouest est cependant confrontée à des variations typologiques majeures qui appellent des réponses différenciées. En effet, les tissus urbains de Saint-Roch, Masui et Brabant sont principalement caractérisés par une fine structure parcellaire et des constructions mitoyennes alors que le tissu issu du plan Manhattan est quasi-exclusivement constitué de bâtiments isolés. Ces variations typologiques sont également accompagnées de variations socio-économiques contrastées : primo-arrivants, seniors précarisés, commerçants de gros, ouvriers, fonctionnaires, employés de bureau et habitants de logement de standing le long du canal.



Figure 11. Bâtiments isolés vs tissus mitoyens

2.4. PRINCIPES TYPO-PROGRAMMATIQUES

Double skyline

Les bâtiments issus du plan Manhattan, outre le fait qu'il s'agisse de bâtiments isolés, sont caractérisés par une typologie de tour implantée sur un socle. En cela, ils offrent une lecture double : une skyline basse en contact direct avec l'espace public et ses usagers et une skyline haute en retrait qui s'inscrit davantage dans une échelle plus large de la ville. Cette caractéristique permet de briser l'échelle de tels bâtiments et d'adopter une attitude différenciée pour chaque échelle avec une plinthe davantage en dialogue avec l'espace public. Ce principe pourrait constituer une recommandation pour les immeubles élevés. Par ailleurs, la question de la mise en valeur des vues depuis les derniers étages de ces immeubles tours par des fonctions accessibles au grand public reste posée.

No back street

Les immeubles élevés génèrent du fait de leur densité de nombreux locaux techniques ainsi que logistiques généralement situés en rez-de-chaussée. Ceci a pour conséquence de grever la fonction d'animation de l'espace public des rez-de-chaussée, voire de constituer des 'backstreets' alors même que la typologie d'immeuble isolé permet de s'affranchir des notions de façade avant et arrière. Il semble dès lors souhaitable de recommander d'implanter en rez-de-chaussée des fonctions qui permettent d'offrir une façade active et d'animer l'espace public. Les locaux techniques pourraient être localisés en sous-sol ou en toiture tandis que les espaces logistiques pourraient idéalement être mutualisés entre les différentes fonctions présentes dans le bâtiment afin d'en réduire la taille et l'impact.

Mixité fonctionnelle et sociale

Une des grandes problématiques des quartiers d'affaire est leur mono-fonctionnalité qui entraîne souvent une absence d'animation sociale dans le quartier en-dehors des heures de bureau. Au vu de la conjoncture actuelle à Bruxelles caractérisée par la croissance démographique et une raréfaction du foncier disponible, cette mono fonctionnalité devient obsolète. L'intégration au sein du même projet de logement, commerce et d'autres fonctions de service permet d'élargir les publics hébergés dans le projet et de ce fait, d'étendre les plages d'usage du bâtiment et donc, du quartier où il se trouve. Les formes que peut prendre la mixité fonctionnelle sont diverses : mixité horizontale (une fonction à côté de l'autre), mixité verticale (une fonction au-dessus de l'autre) ou encore des formes hybrides de mixité telles que la mixité dite 'pyjama' (alternance de fonctions d'un étage à l'autre) appliquée dans le projet ZIN.

Au-delà de la mixité fonctionnelle, il semble opportun d'également recommander une mixité sociale pour garantir une diversité de publics au sein du bâtiment/quartier et éviter le phénomène de dualisation de la ville ou des quartiers.

Modèle multi-occupants

Bien qu'en tant que capitale, Bruxelles soit destinée à héberger des sièges sociaux de grands groupes privés ainsi que des administrations publiques, on observe à présent des nouvelles tendances de bureau qui s'adressent à des entreprises de taille nettement plus petite (PME) et à un public susceptible de diversifier les usagers du quartier. L'hébergement de telles entreprises conduit inévitablement vers d'autres modèles du bureau et de gestion où le mono-occupant peut être remplacé par des multi-occupants. Ce modèle a l'avantage d'être plus flexible et d'éviter les longues périodes de vacance après le départ d'un mono-occupant.

Enfin, les services offerts aux occupants n'étant plus sous la coupole d'une seule organisation, ils pourraient plus facilement être ouverts au public pour participer à l'animation du quartier.

Recadrer l'espace public

Les deux principaux axes du quartier, les boulevards Bolivar et Albert II, ont une dimension excessivement large qui tend à en faire des éléments de séparation plutôt que de réunion des deux rives.

Dans le cas du boulevard Bolivar, une révision de son profil est prévue dans le cadre de la réalisation de la nouvelle ligne de tram entre Rogier et Belgica. Cette révision pourrait s'accompagner d'une requalification des rives du boulevard, le cas échéant, par l'érection de nouveaux bâtiments et de nouveaux programmes pour recadrer et réanimer l'axe. L'extrémité est du boulevard pourrait également se prolonger jusqu'à la gare du Nord dans le cadre du projet de redéveloppement du Centre de Communication Nord (CCN). Ceci permettrait de conforter le boulevard dans son rôle d'axe structurant du quartier.

Dans le cas du boulevard Albert II, bien que des interventions ponctuelles de recalibrage de son profil puissent être envisagées, le choix pourra se porter dans le court terme vers un renforcement de sa valeur d'usage.

Valeur d'usage de l'espace public

L'espace public présent dans le quartier Nord, qu'il s'agisse du parc Maximilien, du boulevard Albert II, du boulevard Bolivar ou, dans une moindre mesure, de la place Rogier, ne joue pas suffisamment son rôle d'accueil de la population. Il pâtit d'un déficit de sa valeur d'usage.

Dans le cas du parc Maximilien, une redéfinition de ses usages et l'établissement d'une meilleure continuité entre ses différents fragments est envisagée par Bruxelles Environnement et la Ville de Bruxelles. Le concept général est celui d'un parc qui s'étend jusqu'au pied des bâtiments limitrophes pour constituer un campus où la circulation serait apaisée en faveur des modes actifs. Sont également projetés la mise à ciel ouvert de la Senne et un réaménagement de la ferme Maximilien.

Dans le cas du boulevard Albert II, son exceptionnelle largeur et l'absence de fonctions d'animation au rez-de-chaussée des bâtiments situés de part et d'autre contribuent à en faire un espace sous-exploité, voire stérile. Pour renforcer sa valeur d'usage, il pourrait être pertinent d'y intégrer des aménagements favorisant son appropriation par les riverains, notamment au débouché des rues transversales, ce qui permettrait par ailleurs de contribuer à l'animation des liens est-ouest du quartier.

Une approche similaire pourrait s'appliquer à la place Rogier bien qu'au vu de son réaménagement récent, il soit sans doute plus pertinent d'y envisager une meilleure animation par le biais d'une programmation événementielle (marchés) en lien avec ses usagers.

2.5. THÉMATIQUES TRANSVERSALES

Economie circulaire

Le Programme Régional en Economie Circulaire (PREC) définit le quartier Nord comme un des ‘hotspots’ régionaux. Les bases de la réflexion menée par le service du FQD de Bruxelles Environnement sur le quartier Nord a permis de mettre en avant différentes thématiques / filières à considérer pour la mise en application de circuits : matériaux de construction, mobilier de bureau, déchets organiques/nourriture. D'autres pistes pourraient être explorées, notamment celle des échanges énergétiques. Le propos étant ici de considérer la mise en application de flux circulaires le plus amont possible dans la réflexion. En effet, le travail du FQD montre comment ces flux doivent permettre de relier des lieux et des personnes pour leur concrétisation.

Bien que la situation idéale en terme d'économie circulaire dans le secteur de la construction soit la rénovation plutôt que la démolition/reconstruction, force est de constater que les deux logiques coexistent et qu'elles peuvent chacune se justifier. Dans les deux cas, des flux importants de matériaux sont générés et vu l'importance du stock immobilier du quartier, la filière matériaux de construction est considérée comme celle qui a le plus haut potentiel au quartier Nord.

L'organisation de cette filière en vue du réemploi demande un important travail de coordination des acteurs ainsi que la mise sur pied de différents instruments : inventaire des produits de constructions présents dans les bâtiments, mise en réseau des acteurs concernés, supports à la filière upcycling par le biais de la mise à disposition d'ateliers et de lieux de stockage ...

Une initiative pour le réemploi de grandes quantités de vitrages est actuellement à l'étude dans le cadre d'un projet de serres chauffées dans un éco-zoning à Tertre. Les premiers éléments d'analyse laissent penser que le réemploi de ces vitrages présenterait un avantage économique substantiel par rapport au recyclage tant pour l'opérateur immobilier que pour l'éco-zoning.

La situation à proximité du bassin Vergote ainsi que du centre logistique du Transport International Routier (TIR) sont à cet égard une opportunité à saisir. Le Port de Bruxelles projette en effet de réorganiser le centre TIR sur base d'unités plus petites à destination des PME et de permettre l'implantation d'ateliers à destination de la filière de réemploi sur la rive droite du bassin Vergote (Pivot building) dans le cadre de son Masterplan 2040.

La filière ‘déchets organiques / nourriture’, à un stade moins avancé, vise à terme à permettre la récolte et l'utilisation de déchets organiques des particuliers dans l'agriculture urbaine. Une initiative similaire existe pour les déchets organiques des entreprises. Elle a récemment vu le jour à Tour & Taxis. Au vu des nombreuses cantines de bureau présentes dans le quartier Nord et de l'objectif de valoriser l'agriculture urbaine dans le parc Maximilien, cette thématique semble, elle aussi, constituer un haut potentiel.

Enfin, la filière ‘mobilier de bureau’ vise le réemploi et l'upcycling des installations techniques, de l'électronique, ainsi que du mobilier de bureau. Elle impliquerait les entrepreneurs, les acteurs culturels (Fondation Kanal – Centre Pompidou), les entreprises sociales, les services publics présents dans le quartier Nord. Cette filière est également porteuse pour l'établissement de partenariats avec des designers, susceptibles de revaloriser, voire de détourner ces objets, présents en grande quantité dans le quartier et nécessitant une régulière remise au goût du jour.

Ville productive

En plus de son rôle actuel de quartier de transit, le quartier Masui héberge une économie diversifiée ainsi qu'un pool de travailleurs relativement faiblement qualifiés (cf. Diagnostic § 3.6 Populations et initiatives locales). Cette spécificité est une opportunité pour y développer/soutenir des activités productives à côté des activités commerciales dans le secteur des matériaux de construction et de l'automobile. Et ce d'autant plus que la vocation du bassin Vergote en lien avec le secteur de la construction, du recyclage et de réemploi est appelée à s'accroître.

Le screening précis de ces activités et de leurs besoins infrastructurels permettra de mieux identifier les opportunités foncières adéquates pour soutenir l'identité de ce quartier, voire de l'étendre aux autres parties du quartier Nord.

Inclusion et hospitalité

Le quartier Nord pris dans son ensemble (CBD, Masui, St Roch, Brabant) est très diversifié. Il en va de même pour ce qui est des publics : jeunes primo-arrivants, allocataires sociaux seniors, employés de la classe moyenne, résidents de la classe supérieure, navetteurs... De ce point de vue, le quartier Nord illustre bien la diversité bruxelloise.

Dans la vision partagée pour le quartier, il s'agira de dresser un portrait le plus fidèle possible des multiples usagers du quartier. Un défi consistera précisément à sonder les besoins des publics habituellement absents des processus de planification. Ceci pourrait se traduire par une approche différenciée qui mette en valeur cette diversité.

Occupation temporaire

L'occupation temporaire connaît ces dernières années un essor en Région bruxelloise. Si elle permet comme dans le cas du World Trade Center I (WTC I) de remettre un bâtiment, voire un quartier, dans la carte mentale des Bruxellois, de répondre aux besoins de différents publics (jeunes entrepreneurs et monde académique) et accessoirement d'éviter la taxe sur les immeubles vides, le régime réglementaire reste contraignant et exclut bien souvent des occupations temporaires de courte durée qui peuvent s'avérer indispensables pour un quartier ou une communauté.

Si l'objectif visé est de faire du quartier Nord le lieu de la cohésion urbaine de publics variés présents sur ce morceau de territoire, l'ambition de rencontrer les besoins de ces publics suggère une déclinaison beaucoup plus large des lieux et des types d'occupations envisagés, qu'il s'agisse de lieux de travail, d'habitat, de production, de réunion ou de pratique culturelle et sociale.

Mobilité

Quartier excessivement bien desservi et accessible, son avenir réside dans la bonne intégration des projets en cours et à venir ainsi que dans l'adéquation de ces projets par rapport aux besoins concrets objectivés. La réorganisation de la desserte de la gare du Nord est de ce point de vue un bon point de départ. La question du terminal bus STIB et De Lijn sous le CCN reste ouverte. Celle de la gestion de la gare provisoire de cars internationaux avant qu'elle ne soit déménagée au Centre d'Enseignement et de Recherches des Industries Alimentaires (CERIA) également. Il en va de même pour le tracé exact du tram Rogier-Belgica.

Notons, par ailleurs, que les choix stratégiques en matière de voiries métropolitaines et inter-quartiers sont pour une grande partie en cours d'étude dans le cadre de l'élaboration du projet

de PAD Max. Par contre, l'aménagement des voiries locales, notamment les voiries est-ouest, pourrait être intégré à la réflexion plus large sur le cadre spatial du quartier.

2.6. CADRE PLANOLOGIQUE ET OPERATIONNEL

Une multitude de PPAS sont présents sur les trois communes en ce compris des PPAS datant des années '60 et '70. Cette fragmentation planologique du territoire fait obstacle à une vision d'ensemble par l'introduction de concepts et de logiques disparates voire contradictoires. L'articulation entre ces PPAS, leur éventuelle abrogation et la définition d'une vision globale et transversale implique une coordination entre communes et Région pour s'assurer de la cohérence et de la lisibilité de la stratégie d'ensemble dans le cadre planologique.

Bien que la plupart des quartiers habités situés en périphérie du CBD ait fait l'objet de CDQ et que deux CRU soient en cours, la partie centrale du quartier Nord n'a pas fait l'objet de tels programmes malgré le fait qu'il est inclus en grande partie dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine/ZRU (hormis la partie sud-est sur le territoire de Saint-Josse). Cette piste reste donc ouverte et pourrait renforcer l'impact sur le terrain de l'action publique.

2.7. GOUVERNANCE

Etant donné la diversité du territoire et de ses publics cibles, il pourrait être opportun de mettre sur pied une gouvernance inclusive où chaque public cible, ses connaissances et ses moyens d'actions puissent être valorisés dans l'approche globale définie pour le quartier.

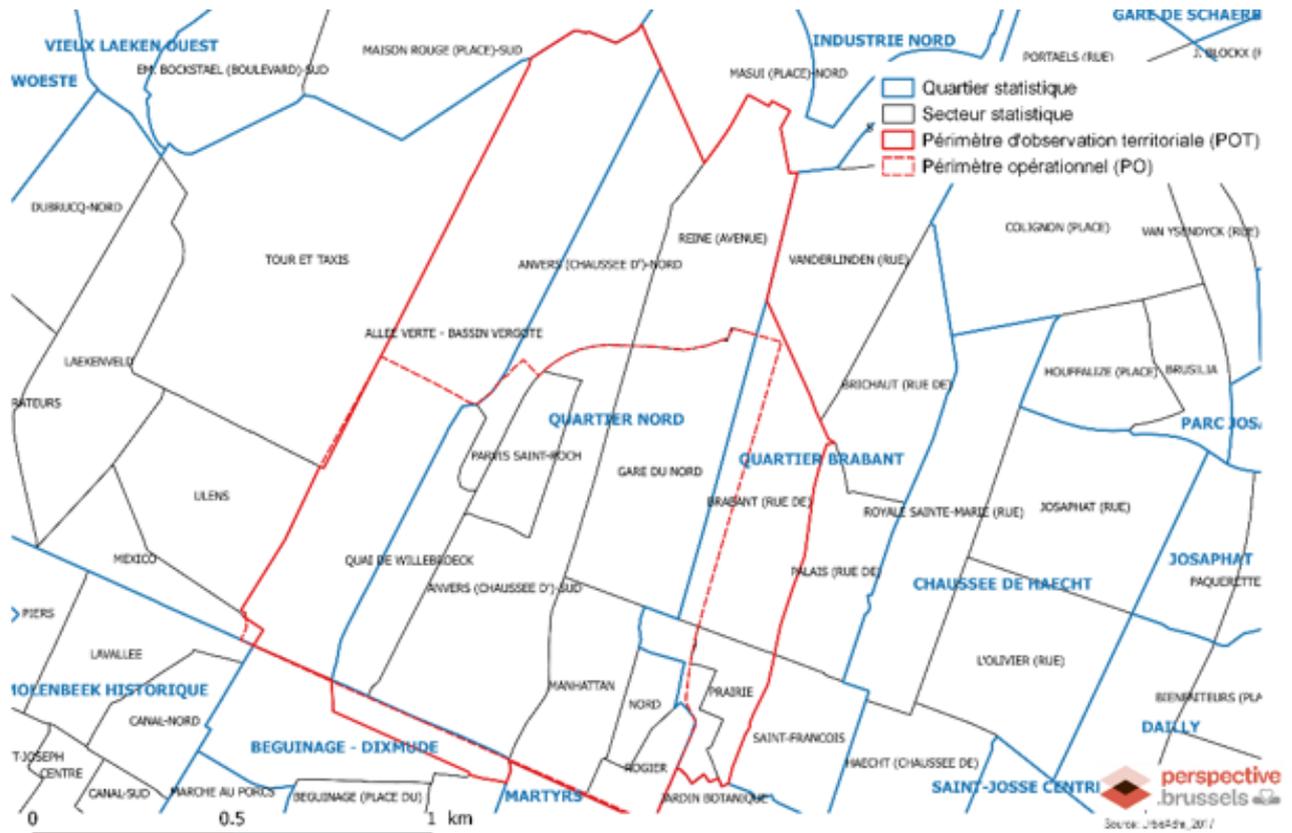
Les différents projets (émanant du secteur privé, public, secteur associatif et académique) présentent la particularité d'être à cheval sur plusieurs communes (Bruxelles, Schaerbeek, Saint-Josse) et d'être au cœur de projets régionaux (CRU, réaménagement de la petite ceinture, etc.) impliquant plusieurs institutions (perspective.brussels, Bruxelles Mobilité, Bruxelles Environnement, Hub.brussels etc.).

Dans ce contexte, il est important de définir le modèle de gouvernance qui permette la mise en commun des projets et la construction d'une vision partagée par les différents acteurs.

2.8. NEXT STEPS

Après la brève mise au point à l'occasion de la session d'information du 2 juillet, perspective.brussels propose de poursuivre la réflexion avec les communes et les agences régionales à partir du mois de septembre. Il est suggéré de tenir une réunion de travail vers la mi-septembre afin de s'accorder sur les thématiques prioritaires à aborder collectivement dans la cadre d'ateliers spécifiques.

Bien qu'il n'y ait à ce stade pas de calendrier fixé, il nous semble réaliste d'aboutir début 2020 à une vision partagée qui pourra faire l'objet d'un retour vers l'ensemble des acteurs concernés. Selon les éléments de vision mis en avant et l'avis des décideurs politiques, nous pourrions alors procéder au choix des outils les plus pertinents et des porteurs de projet les plus légitimes.



- PO = 7 secteurs statistiques
 - Gare du nord, Nord, Rogier, Manhattan, Anvers Sud, Parvis Saint-Roch, Quai de Willebroeck
 - Superficie de 1,3 km² environ

Figure 12. Les périmètres d'étude du diagnostic territorial (en rouge)



Figure 13. Méthodologie générale du diagnostic

3. DIAGNOSTIC TERRITORIAL SYNTHÉTIQUE

3.1. CONTEXTE D'ÉLABORATION DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic présenté ici représente un effort de synthèse. Une grande partie des éléments de base proviennent d'un diagnostic territorial extensif effectué par la Direction Connaissance territoriale de perspective.brussels au cours de l'année 2018 pour alimenter la réflexion de l'équipe de projet quartier Nord et les échanges avec LabNorth. Le diagnostic détaillé est disponible sur demande².

Le travail de diagnostic territorial mené par perspective.brussels n'a pas vocation à s'arrêter à un temps T puisque l'institution a pour mission de conduire une veille continue sur le territoire bruxellois et en particulier sur les pôles de développement de la RBC. Aussi, la démarche d'analyse du territoire du quartier Nord s'est inscrite dans un processus dynamique d'échanges avec de nombreuses parties prenantes. Dans le présent diagnostic une place importante est donc laissée à leur apport. Le propos de ce rapport se voulant synthétique, l'état des lieux du territoire du quartier Nord qui y est présenté n'est délibérément pas exhaustif, on renverra donc aux études disponibles quand nécessaire.

3.2. METHODE

Pour élaborer le diagnostic territorial, deux périmètres ont été identifiés. Les périmètres représentent un ensemble de secteurs statistiques définis par l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA), lesquels servent d'unité d'analyse de base.

Le **périmètre d'observation territoriale** (POT) délimite la zone d'analyse du diagnostic, il représente une surface de 183 ha. Il représente 3 **quartiers** au sens statistique (Nord, Maritime et Brabant) et comprend **13 secteurs statistiques** répartis sur 4 communes (Ville de Bruxelles, Schaerbeek, Molenbeek et Saint-Josse-ten-Noode).

Le **périmètre opérationnel** (PO) correspond au périmètre du projet urbain sur lequel est élaboré la vision pour le quartier Nord. Il représente 130 ha et concerne toutes les communes mentionnées.

L'élaboration du diagnostic repose sur le croisement de deux approches. Une approche bottom-up qui a donné lieu à la rencontre d'une soixantaine d'acteurs de terrain (habitants des tours Amelincks et des logements sociaux de la chaussée d'Anvers, propriétaires de tours, des employés de bureaux, des gestionnaires d'espace de coworking, des directeurs d'hôtel, de l'équipe de la Fondation Kanal – Centre Pompidou, du directeur du Foyer Laekenois, du directeur du Centre pôle nord, des entrepreneurs du quartier Masui (36 interviews). Une approche top-down qui consiste à passer au crible une importante série de données statistiques issues du Monitoring des quartiers (<http://monitoringdesquartiers.brussels/>) de l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA) ainsi que celles issues des bases de données internes à Perspective (celles du Monitoring des équipements culturels, le Monitoring de l'Offre scolaire, de l'Observatoire des bureaux). Sont également mobilisées dans cette approche diverses études comme le diagnostic élaboré dans le cadre du CRU 01 et l'étude de définition Maximilien-Vergote réalisée dans le cadre de l'élaboration du projet de PAD Maximilien-Vergote qui recouvre une partie de la zone d'étude. Ont été également intégrées les réflexions issues :

- d'un workshop réalisé avec LabNorth et le BMA (2018) ;
- les travaux de la Chaire en économie circulaire financée par Innoviris (2018-2019) ;
- les travaux du Facilitateur Quartiers Durables de Bruxelles Environnement (2018-2019) ;
- le projet de recherche Metrolab (workshops 2019).

² Quartier Nord : Diagnostic territorial détaillé, perspective, 2018, 210 p.



Figure 14. Autour de la Senne, s'est développé un réseau de rues étroites accueillant des commerces, des ateliers, des moulins à papier et à grain, des tanneries et un grand nombre de brasseries, des blanchisseries et autres entreprises industrielles

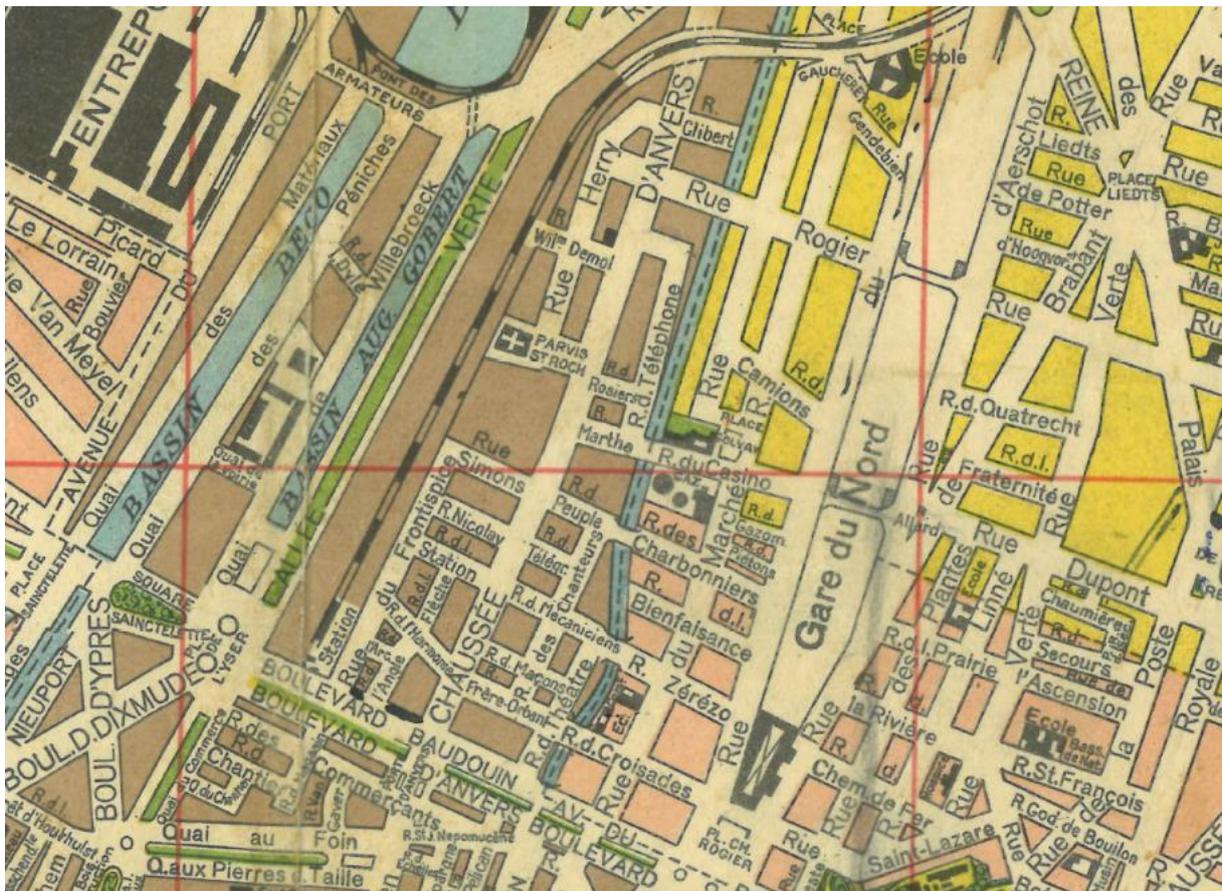


Figure 15. Plan du grand Bruxelles, agenda 1937 des galeries et du grand bazar du boulevard Anspach

3.3. HISTOIRE ET MORPHOGENESE URBAINE

Au 19^e siècle, un tissu dense de maisons et d'ateliers s'organise autour de la rivière de la Senne (Figure 14). L'industrialisation de Bruxelles va intensifier l'usage de la voie d'eau, ce qui implique la création de la liaison du bassin de Charleroi au port d'Anvers (1832) pour amener de Wallonie, sur un marché en expansion, charbons et matériaux de construction. Le vieux port intramuros souligne ses insuffisances : tirant d'eau, encombrement, mauvais raccordement au chemin de fer naissant.

Dès 1835, le projet d'un **nouveau port** commence à voir le jour au nord du quartier Nord. A son flanc ouest la **première gare bruxelloise** et du continent est créée : la station de l'Allée verte (1835). Une nouvelle gare, la gare du Nord, située place Rogier est construite (1841). La création des bassins portuaires Béco et Vergote (1922) libère l'espace anciennement occupé par le bassin Gobert (Figure 15). Un hélicoptère y est créé par la Sabena, lequel deviendra bien plus tard le parc Maximilien. La jonction ferroviaire nord-midi permet la création à l'emplacement actuel de la nouvelle gare du Nord et ainsi de passer d'une gare terminus à une gare traversante reliée à l'ensemble du réseau de chemins de fer bruxellois (1952, arch. P. Saintenoy).

Les années 1970 sont le théâtre d'un épisode **fonctionnaliste** qui laissera une forte empreinte. En 1967, est approuvé le plan Manhattan qui trouve ses inspirations dans la Charte d'Athènes. Il s'agit de *reproduire au niveau de la capitale belge un quartier d'affaires semblable à celui de New-York relié par hélicoptère et autoroutes* (quartiernord.be). Le quartier dit Manhattan est ainsi conçu.

Ce projet porté par le Ministère national des Travaux publics propose un urbanisme sur dalle (de 13 m de haut) : socles porteurs de dalles piétonnières reliées entre elles par des passerelles tandis que les voiries sont appelées à devenir des autoroutes urbaines (« carrefour de l'Europe »), en connexion avec l'E19 reliant Amsterdam à Paris. 70 immeubles-tours sont prévus sur une emprise de 53 ha. Les voiries larges (de 50 à 65 m) sont complétées de vastes espaces verts.

Dans les faits, la mise en œuvre du plan s'est trouvée confrontée d'une part à la crise financière des années 1970 et d'autre part à une image négative du projet du fait des nombreuses expropriations qu'il a induit. Les investissements immobiliers se sont faits de plus en plus rares à tel point que le quartier est resté en friche jusqu'à la fin des années 1990. A cette période, son image est ternie aux yeux des Bruxellois. Un nom lui est redonné, celui de l'« Espace Nord ». Le redémarrage du développement du quartier est marqué par la construction de l'immeuble occupé par la banque Euroclear situé au coin du boulevard Albert II et de la petite-ceinture.

Un immeuble moderne marquant y trouve sa place sans pour autant être dicté par le plan. Le **Centre de Communication Nord – dit CCN** - (1978-1984) est élevé et masque totalement la gare. Le CCN est : « *destiné à réunir en un même complexe une gare de chemins de fer interurbains et métropolitains, de tramways, d'autobus, une station de taxis, les accès à celles-ci ainsi que des locaux destinés à tous services et équipements annexes* » (PPAS 1978 Schaerbeek). Il accueillera des bureaux de l'administration régionale en 1994 (740 agents). L'équipe du bouwmeester, la SAU et perspective.brussels ont réalisé en 2018 une analyse fine du bâtiment dans le cadre d'une réflexion sur la mise en vente d'une partie de celui-ci par la Région. La SAU souligne sa gestion complexe : répartition pas toujours très claire des responsabilités entre la STIB, Axa, la SNCB et la RBC pour les questions de maintenance, de propreté et de sécurité. L'équipe du bouwmeester relève sa faible intégration urbaine : est mise en avant par celle-ci la métaphore de « la soucoupe volante ». Cette image évoque la configuration toute particulière d'un bâtiment « flottant », physiquement déconnecté de son contexte, sauf par le biais des rares connexions verticales que sont les escaliers du parvis. Perspective.brussels a quant à lui exposé la complexité de la situation planologique du bâtiment : le site est couvert par deux PPAS distincts.

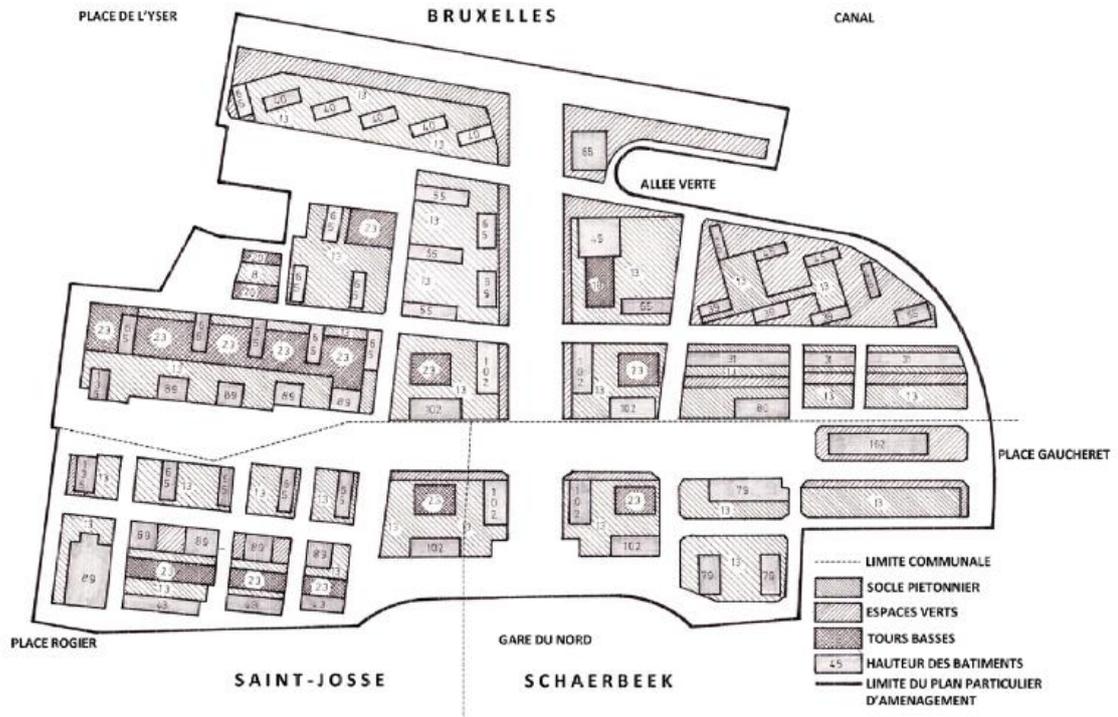


Figure 16. Le Plan Manhattan conçu par le groupe Structures et approuvé par les A.R. du 17.02.1967

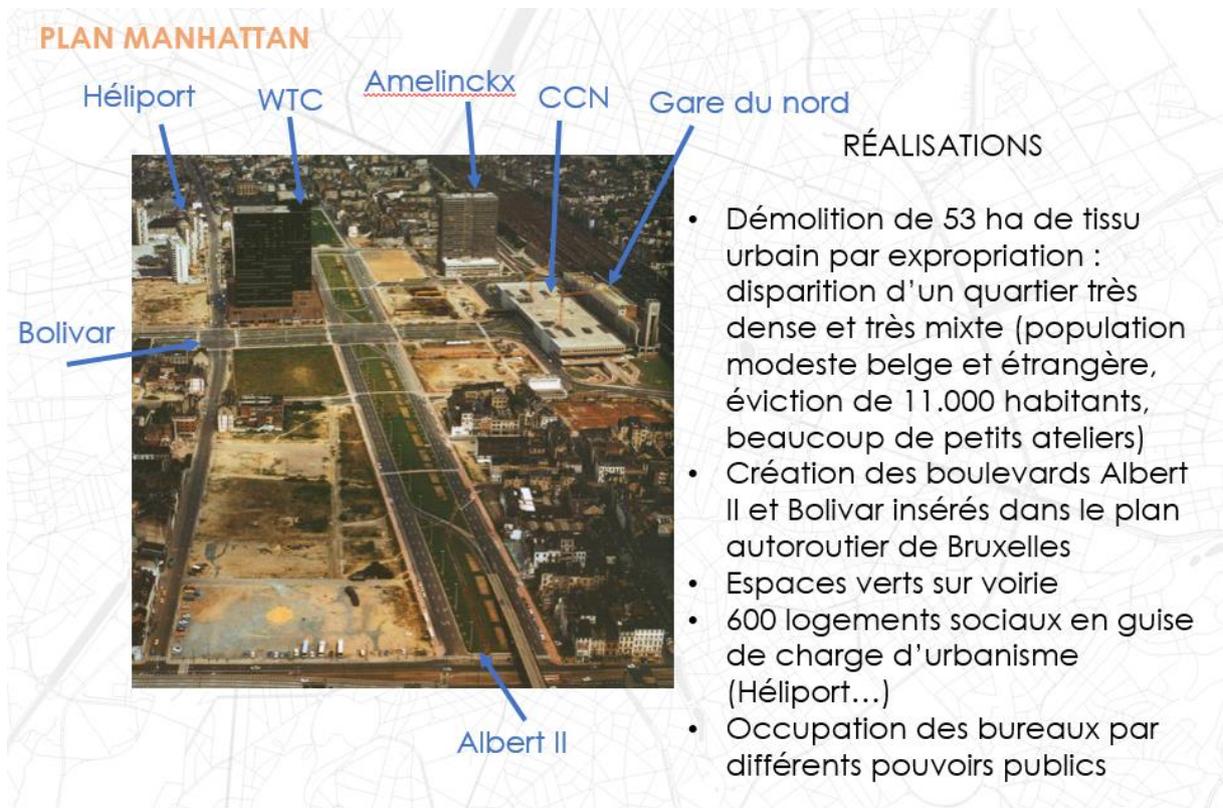


Figure 17. Réalisations opérées dans le cadre du Plan Manhattan - Diagnostic territorial, perspective.brussels 2018

Que retenir des questions relatives à l'histoire et à la morphogenèse urbaine?

- La morphologie urbaine du quartier Nord a été bien soumise aux grandes phases d'évolution de l'économie bruxelloise et du redéploiement des capitaux d'investissement. Tour à tour, l'industrialisation et son corollaire, l'arrivée du chemin de fer, ainsi que la tertiarisation de l'économie et sa combinaison avec le « tout à la voiture » ont marqué durablement le quartier. Au fil des années, celle-ci s'est de plus en plus organisée en damier tout en étant **segmentée et cisailée** par différents axes d'infrastructure : le canal, les voies de chemin de fer, les larges voiries et la petite ceinture. Cette fragmentation spatiale constitue un enjeu majeur à relever pour construire le futur du quartier.
- Si le quartier Nord a ses défauts, force est de constater que la recherche de cohérence urbanistique du plan Manhattan est peu fréquente dans l'histoire urbaine bruxelloise et peut constituer une opportunité. La verticalité autorisée a permis de laisser une **place importante à l'espace ouvert** qui n'a pas son équivalent dans un quartier central de Bruxelles: 250.000 m² au sein du plan Manhattan seulement. Ceci constitue indéniablement une ressource pour le redéploiement du quartier Nord.

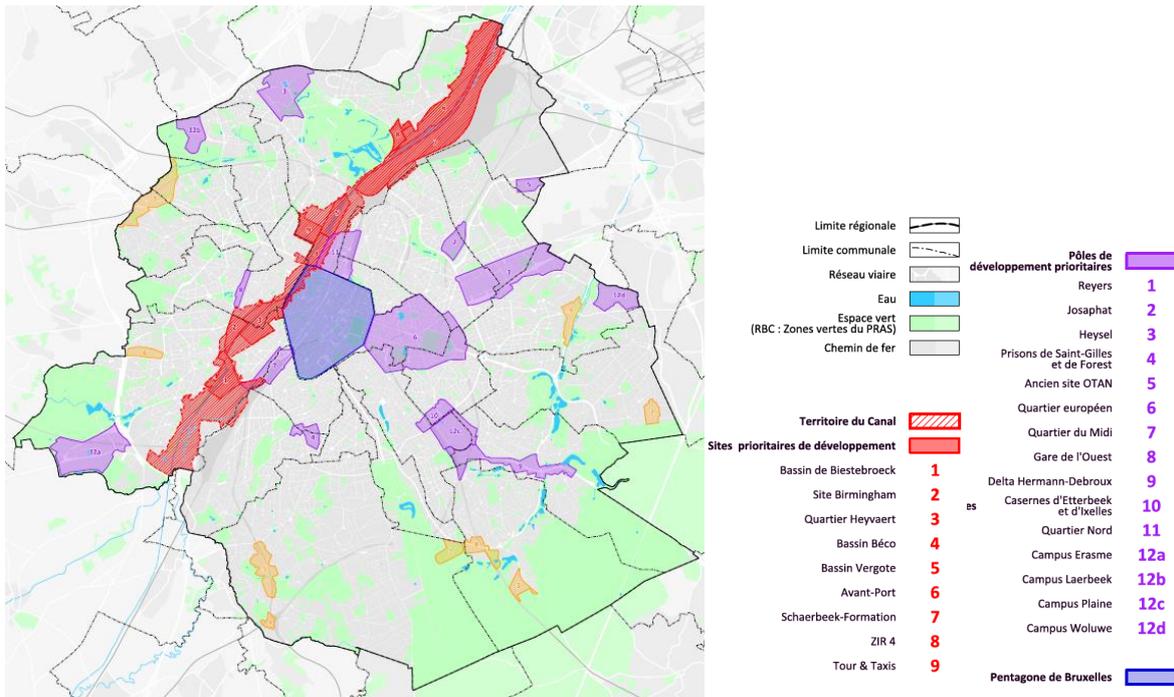


Figure 18. PRDD

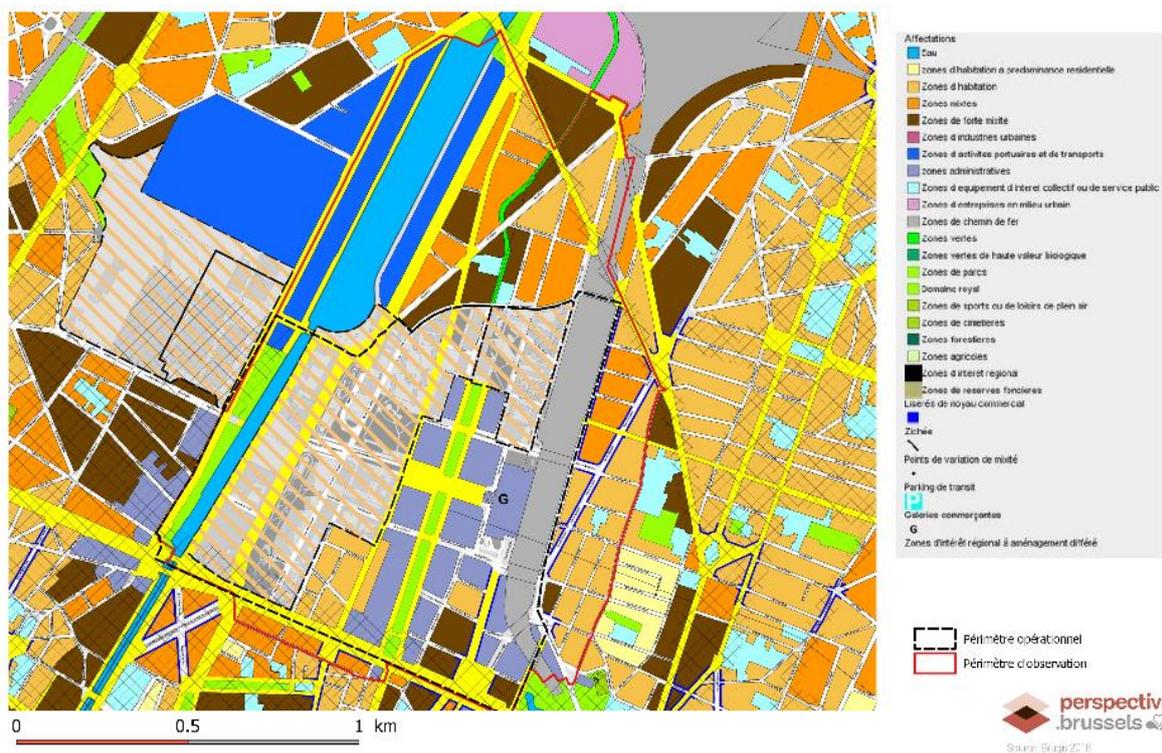


Figure 19. PRAS

3.4. POLITIQUES PUBLIQUES

Le redéploiement du quartier Nord ne s'envisage pas à partir d'une page blanche. Il sera sans doute nécessaire de déployer l'ensemble des instruments d'aménagement du territoire et d'urbanisme existants et à créer tant en terme de planification que d'urbanisme opérationnel pour accompagner la transition du quartier Nord. A ce titre, il pourra être opportun d'examiner les stratégies des différents acteurs en matière de valorisation du foncier public. L'ensemble de ces orientations et ressources publiques constituent les premières références pour élaborer une stratégie qui vise à dessiner et encadrer le futur du quartier Nord.

3.4.1. PLAN RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le Plan Régional de Développement Durable, approuvé par le Gouvernement régional le 12/07/2018, constitue « la » référence stratégique en matière d'aménagement du territoire.

Compte tenu des enjeux identifiés, aux échelles métropolitaines et locales, ainsi que du potentiel qu'il représente, le PRDD fait du quartier Nord un pôle de développement prioritaire. Il invite à étendre et à structurer la réflexion du futur de la zone au-delà de la requalification des tours de bureaux, des socles et des espaces publics. Les enjeux tels que l'implantation de logements, la réintégration d'une mixité urbaine, le rétablissement d'un lien fort entre le canal et le centre-ville sont soulignés.

En somme, un appel est fait pour une **coordination** du redéveloppement du quartier Nord et pour partager la nécessité de faire émerger une vision d'avenir de manière à structurer l'intervention des différents acteurs publics et à accompagner les initiatives privées.

3.4.2. LE PLAN RÉGIONAL D'AFFECTATION DU SOL (PRAS)

Le PRAS (EV 29/06/2001 + 21/12/2013 PRAS DEMOGRAPHIQUE) définit deux Zones d'Intérêt Régionales, la ZIR n°1 Hélicopt et la ZIR n°2 Gaucheret. Leurs affectations sont les suivantes :

→ ZIR n°1 Hélicopt :

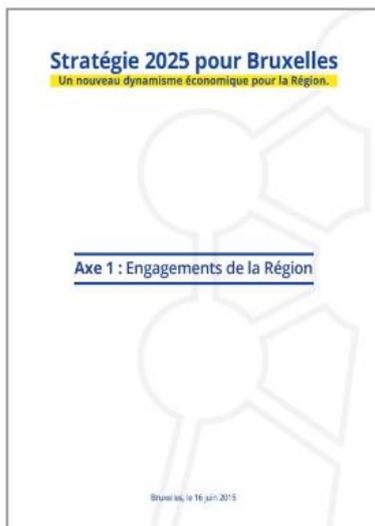
- Affectée principalement aux logements ;
- Egalement autorisés : commerces, bureaux, activités productives, équipements, établissements hôteliers, espaces verts ;
- Maximum 150.000 m² de bureaux en plus de ceux existants à l'entrée en vigueur du PRAS. Solde de bureaux disponibles (cf. casba.irisnet.be 11/07/2018) : 37.728 m² ;
- 8 ha d'espaces verts, en ce non comprises les rives du canal ;
- Objectif : récréation d'un quartier mixte dont le centre serait situé entre la chaussée d'Anvers et le Quai de Willebroeck ;
- AG 18/07/2002 (MB 24/10/2002) relatif à la mise en œuvre par PPAS de la ZIR 1, modifié par AG 31/01/2008 (MB 06/03/2008) ;
- PPAS Hélicopt (AG 10/11/2005) ;

→ ZIR n°2 Gaucheret

- Logements, commerces, bureaux, activités productives, équipements, espaces verts ;
- Maximum 40.000 m² de bureaux en plus de ceux existants à l'entrée en vigueur du PRAS (cf. casba.irisnet.be 11/07/2018 : solde négatif : -3.924 m² il faut donc supprimer des superficies de bureaux avant d'en prévoir de nouvelles).
- Minimum 2,2 ha d'espaces verts publics (non compris le boulevard Albert II) ;
- AG 12/06/2003 mise en œuvre de la ZIR par PPAS Gaucheret (AG 14/07/2005)

En-dehors des ZIR, le PRAS affecte le quartier Nord pour partie en zone administrative, en zone d'habitation, en zone de forte mixité, en zone de chemin de fer, en zone verte, en galerie commerçante ou encore en zone de voirie. Les prescriptions relatives à ces zones peuvent être obtenues via le lien ci-dessous :

https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/pras_180104_prescriptions_coordonnees_officieuses.pdf



STRATÉGIE 2025 POUR BRUXELLES

- ▶ Le PREC s'inscrit dans une **approche stratégique** pour Bruxelles
- ▶ Avec une vision de la Région en **2025**
- ▶ Visant à remplacer l'économie linéaire par une **économie circulaire**
- ▶ L'environnement vu comme une **ressource créatrice d'emplois**

Figure 20. Le PREC s'inscrit également dans la Stratégie 2025 « un nouveau dynamisme économique pour la Région » - Bruxelles Environnement 2018

Transformer les **objectifs environnementaux** en **opportunités économiques**

Relocaliser l'économie à Bruxelles afin de produire localement quand c'est possible, réduire les déplacements, optimiser l'utilisation du territoire et créer de la valeur ajoutée pour les Bruxellois

Contribuer à **créer de l'emploi**

Figure 21. Objectif du PREC (ibid.)

3.4.3. LE PROGRAMME RÉGIONAL D'ECONOMIE CIRCULAIRE ET LA POLITIQUE DES « QUARTIERS DURABLES »

Le Programme Régional en Economie Circulaire (PREC) est un engagement du Gouvernement bruxellois qui vise à accentuer les synergies entre les acteurs économiques pour que, en synthèse, les flux de matières utilisées et issues de l'activité des entreprises et des acteurs locaux puissent être rationalisées en ce que les déchets des uns deviennent des ressources pour les autres. Et cela dans l'intention de renforcer l'économie et l'emploi de proximité et de diminuer les incidences environnementales. A ce titre, perspective.brussels et la SAU sont directement désignés dans l'axe dit « territorial » du PREC comme devant « veiller à construire les fondements d'une économie circulaire au sein des 10 pôles de développement prioritaires et du territoire du canal ». Le PREC spécifie également qu'il « *s'agira [pour ces organismes] d'aménager des quartiers fonctionnellement mixtes et denses pour renforcer et développer les espaces économiques dans un contexte urbain; étudier et intégrer un maillage aux différentes échelles du territoire favorisant l'apparition d'une économie circulaire (économie de la fonctionnalité, captation des flux,..)* » (PREC, p.50).

En outre, la note de durabilité et de recommandations programmatiques de Bruxelles Environnement pour le quartier Nord issue du travail d'analyse du service FQD pointe le fait que le quartier Nord présente des opportunités pour la mise en œuvre de l'Axe territorial du PREC notamment par le travail sur quatre circuits de matière : construction, mobilier de bureau, matière organique et nourriture (§ Durabilité et métabolisme urbain).

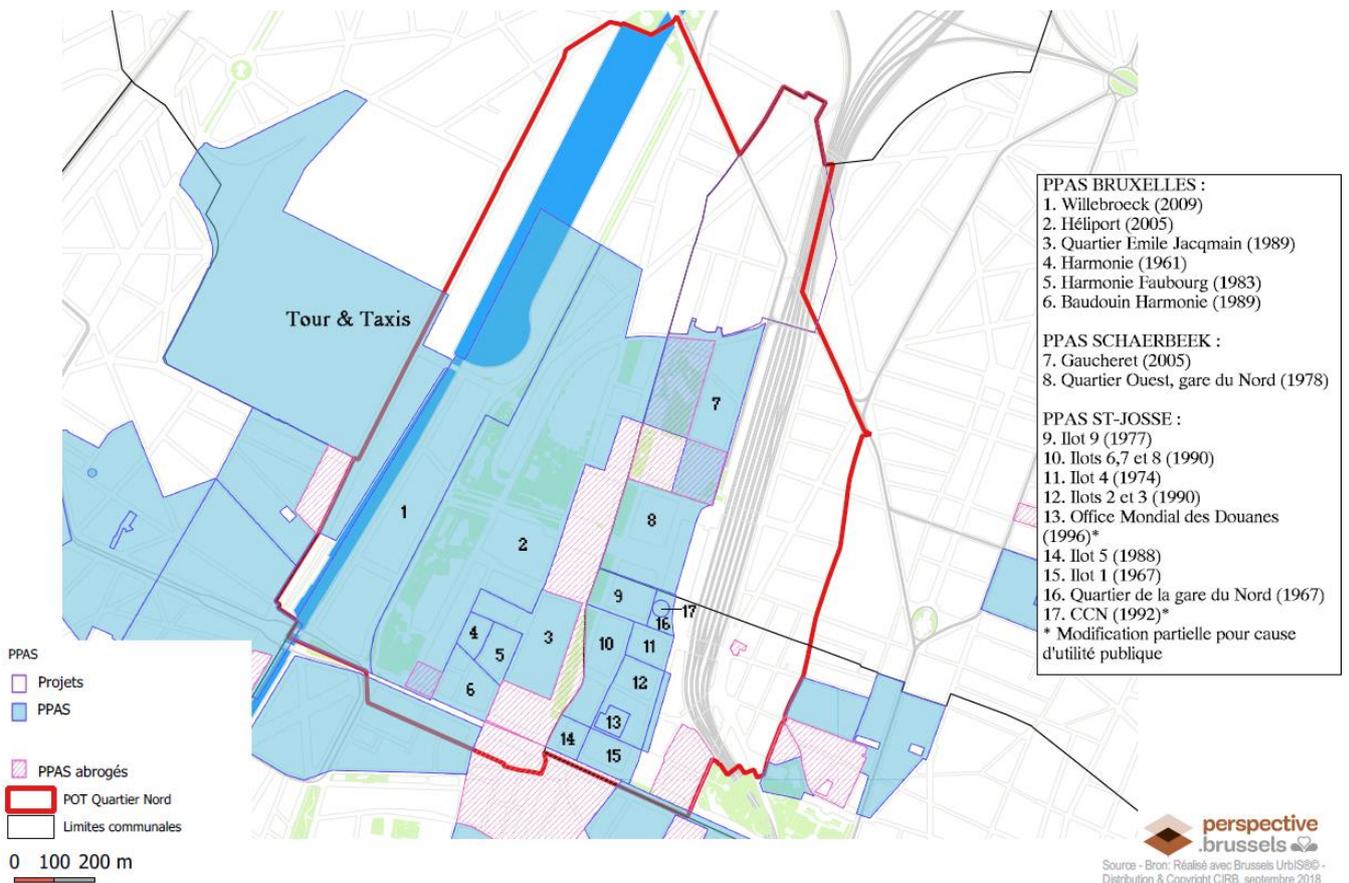


Figure 22. La zone d'étude comporte 17 PPAS (diagnostic perspective.brussels, 2018)

**PPAS Quartier Emile Jacqmain
Ville de Bruxelles (10/11/1989)**

- Essentiellement lié aux projets North Gate et Ferraris : construction de bureaux (49.000 + 45.000 m²) et de logements chaussée d'Anvers
- Définit des zones de passage public sur sol privé pour cause d'utilité publique : entre les immeubles North Gate et Ferraris, 2 'places' publiques + rue Frère Urban, qui ne sont pas reprises au PRAS !
- Equipements
 - nouvelle église Saint-Roch
 - école de l'Héliport

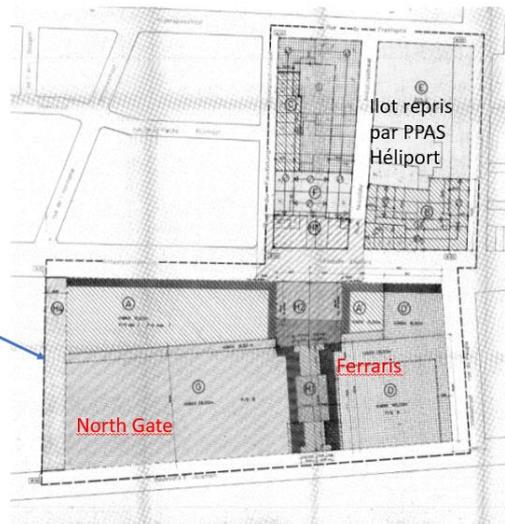


Figure 23. Prescription du « PPAS Quartier Emile Jacqmain » qui concerne des parcelles actuellement en mutation

3.4.4. LES PLANS PARTICULIERS D'AFFECTATION DU SOL (PPAS)

La zone d'étude comporte 17 PPAS en vigueur sur trois communes : Ville de Bruxelles, Saint-Josse-ten-Noode et Schaerbeek. Dans le cadre du document complet de diagnostic, une première étude a été menée pour évaluer les possibilités et contraintes qu'impliquent chacun de ces PPAS. Nous en retenons ici les éléments principaux.

14 PPAS sont en vigueur et 2 comportent des modifications partielles pour cause d'utilité publique (cf. Figure 22). Ce nombre important de PPAS nuit à la possibilité d'une cohérence d'ensemble. En outre, on constate une certaine obsolescence des prescriptions graphiques et littérales des PPAS antérieurs au PRAS.

Toutefois, pour l'ensemble des PPAS certaines contraintes ou opportunités telles que :

- les servitudes de passage public sur sol privé (ex : PPAS Emile Jacquain, PPAS Willebroeck...);
- la création de nouvelles voiries (ex : Rue Frère Orban);
- les aspects patrimoniaux (ex : PPAS Willebroeck);
- les gabarits élevés (PPAS pré-PRAS);
- les affectations plus restrictives que le PRAS (ex : PPAS Harmonie Faubourg, PPAS Gaucheret...);
- les nouvelles affectations définies en cas de disparition des bâtiments existants (ex : PPAS Gaucheret);
- les charges d'urbanisme (ex : PPAS Gaucheret);

semblent faire sens pour le redéploiement du quartier ce qui plaide en faveur d'un traitement intelligent/ajusté de ces PPAS. Il sera pertinent, une fois la vision stratégique dégagée pour le quartier Nord, de **faire une étude approfondie de ces PPAS avec un éclairage juridique afin de mettre en avant les opportunités** et les contraintes liées au maintien ou à l'abrogation de ceux-ci.

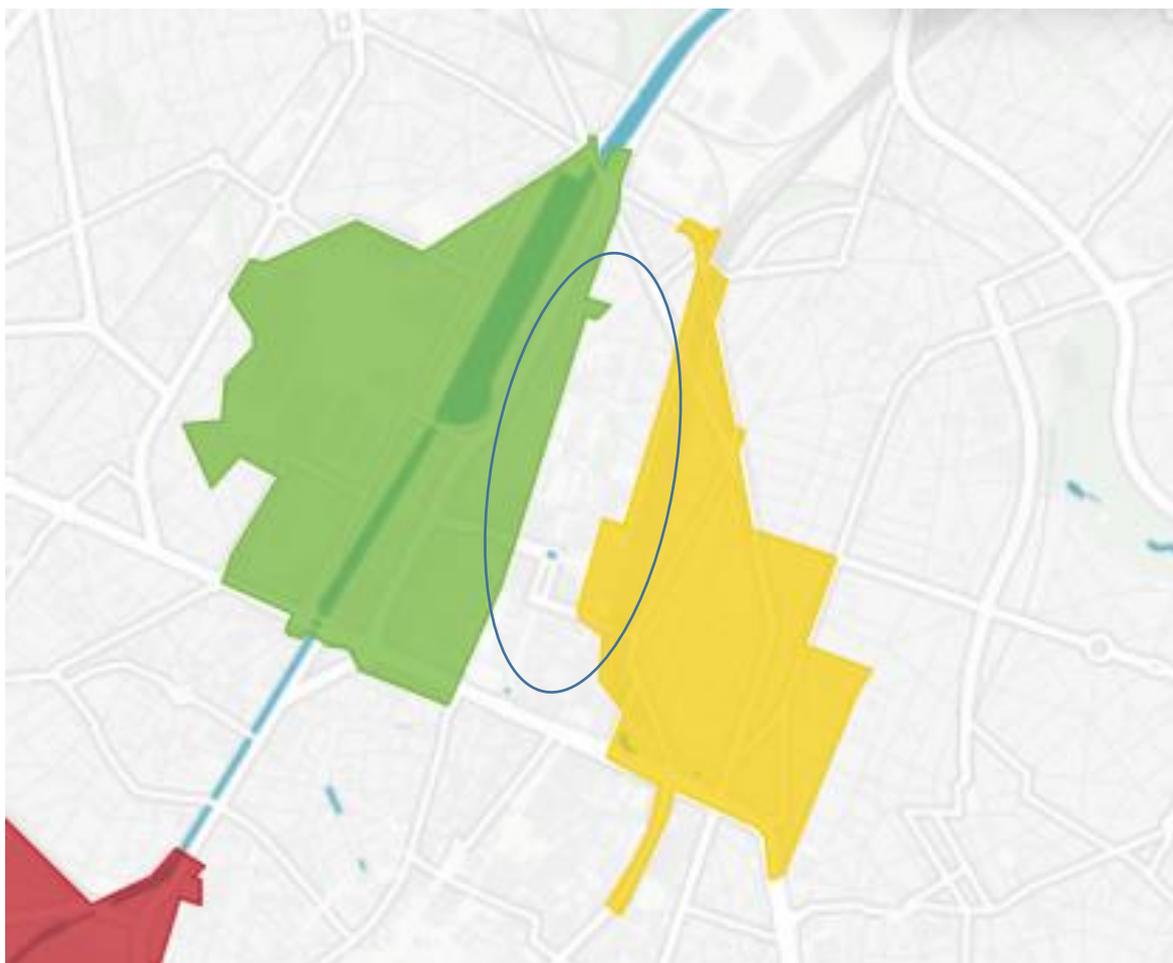


Figure 24. De gauche à droite : CRU01 « Citroën - Vergote », Central Business District et CRU02 « Brabant Nord St-Lazare »

3.4.5. LES CONTRATS DE RENOVATION URBAINE (CRU)

Le périmètre d'étude est couvert par deux CRU. Le quartier d'affaire dit « Manhattan », à savoir l'espace sur lequel ce rapport est amené à proposer une première vision, se trouve littéralement entre leurs deux périmètres.

Le CRU01 dit « Citroën-Vergote » vise à solutionner le manque de porosité entre les « figures urbaines » et les quartiers et propose de transformer l'espace en une nouvelle centralité métropolitaine. Plusieurs rues et chemins terminent en cul de sac, des infrastructures routières ou des ilots mal conçus, empêchent le passage de l'une à l'autre. Il s'agit donc pour le CRU 01 de favoriser une bonne fluidité dans les différentes parties du périmètre pour contrer le sentiment d'isolement voire d'insécurité des habitants. L'intention est de rééquilibrer les investissements entre rive droite et rive gauche. C'est la raison pour laquelle les projets du CRU 01 s'implantent surtout du côté du quai de Willebroeck, du parc Maximilien ou du bassin Vergote. Le CRU 01 vise également à connecter les espaces publics entre eux en rive droite. Un potentiel est bien présent avec de grandes surfaces libres ou sous-utilisées autour du parc Maximilien. C'est une surface qui est repensée comme un nouveau grand parc à reconnecter au centre-ville et au canal, avec ses équipements (dont le projet Fondation Kanal - Centre Pompidou). Le diagnostic du CRU 01 invite donc à repenser la mobilité pour accentuer le rôle métropolitain du canal comme nouvelle centralité bruxelloise. En somme, le programme consiste à valoriser les espaces publics, désenclaver les quartiers et créer une articulation entre les différentes parties de la ville. Sur le plan socio-économique par contre, la réalité des besoins d'intervention et de projets est considérée comme plus diffuse sur l'ensemble du périmètre du CRU 01. Les enjeux liés à des publics spécifiques (primo-arrivants, réfugiés, jeunesse, chômeurs), à la diversité des orientations programmatiques des projets (culture et/ou sport) ou à la confrontation/proximité de publics variés (mixité sociale autour des nouveaux projets immobiliers, ouverture du site de Tour et Taxis) sont proposés.

Le CRU02 dit « Botanique-Jonction-Nord » cherche à résoudre la question des barrières physiques qui enclavent le quartier et rendent les accès/circulations difficiles (pour tous les modes) en travaillant sur les voies et infrastructures routières. Il cherche à mettre en valeur des espaces de rencontre peu qualitatifs (saturés, partage modal, minéralité) et plusieurs biens désaffectés ou vacants : friches, patrimoine inoccupé. Par exemple, le boulevard St-Lazare, les tunnels sous voies ferrées, la place du Nord et la rue de Quatrecht font partie des espaces à réinvestir.

Les projets des deux CRU liés à des opérations physiques sont inventoriés dans la carte des projets (cf. Figure 52).

Le quartier d'affaire Manhattan se trouve donc dans une position stratégique à la jonction de ces deux périmètres d'interventions publiques. Son redéveloppement est une opportunité à ne pas manquer pour garantir la liaison entre ces deux ensembles urbains amenés à fortement évoluer dans les cinq prochaines années. L'objectif commun des deux CRU (visant à créer plus de fluidité dans l'espace public) serait ainsi renforcé.

FONCIER PUBLIC BATISSABLE

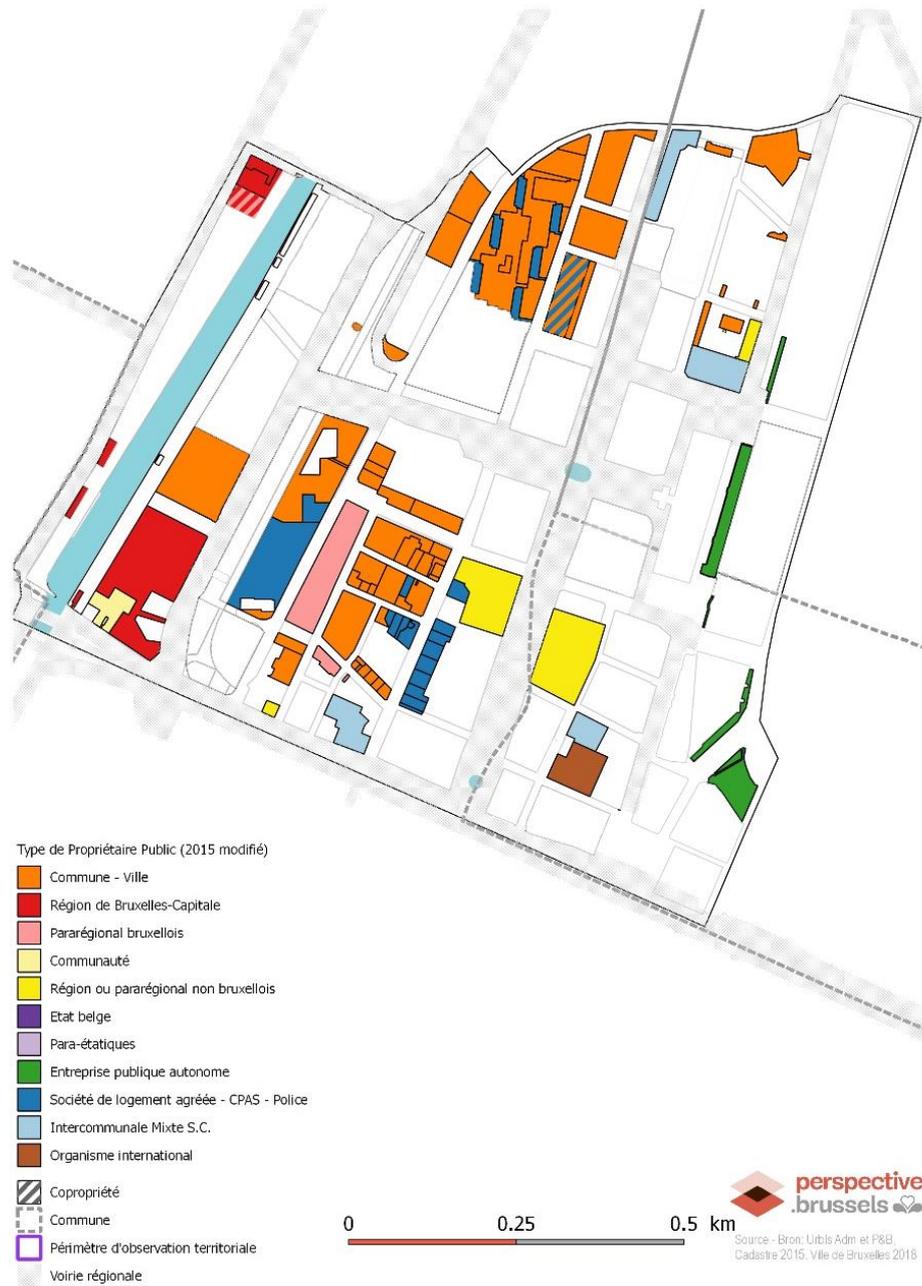


Figure 25. Carte des propriétés publiques

3.4.7. RESSOURCES FONCIÈRES PUBLIQUES

La carte des propriétés publiques témoigne d'une maîtrise foncière significative des pouvoirs publics en périphérie du quartier d'affaire. Cette maîtrise foncière résulte de la création du quartier Nord, des nombreuses expropriations réalisées dans le cadre du plan Manhattan ainsi que des compensations données à l'occasion de l'érection d'immeubles de bureau. Cette situation constitue une exception dans une situation aussi centrale et dense (cf. Figure 25). Un florilège de propriétaires différents est représenté : Autorité flamande, SNCB, communes, intercommunales, sociétés de logement et organismes para-régionaux...

La maîtrise foncière directe de la Région bruxelloise porte quant à elle essentiellement sur les voiries et espaces publics (cf. §. Morphologie urbaine et espace public). En effet, le pôle d'échange international, dit « CCN », comprenant à la fois des bureaux, la station de pré-métro de la STIB, des commerces ainsi que les abords dont certains sont actuellement utilisés comme lieu de transfert pour les cars internationaux) a été récemment vendu au privé.

La Régie foncière de la Ville de Bruxelles possède (notamment) la maîtrise foncière d'une grande partie du parc Maximilien et de la dalle Hélicoptère (au pied des tours de logements sociaux dites Hélicoptère), deux espaces publics stratégiques si l'on veut travailler sur les coutures urbaines et le décloisonnement des espaces. La Communauté flamande est quant à elle propriétaire d'immeubles de bureaux, ce qui en fait un des acteurs incontournables pour travailler sur l'activation des rez-de-chaussée et la convivialité urbaine en travaillant sur une diversification des fonctions, les porosités entre espaces de travail/publics/récréatifs...

Dans un contexte économique de pénurie foncière publique, de coût du foncier élevé et de pression budgétaire, cette ressource en biens publics locaux doit représenter un atout à valoriser dans le cadre du redéploiement du quartier.

En somme, pour intervenir significativement sur la zone, conserver la maîtrise foncière, construire des partenariats publics et privés paraît à la fois souhaitable et indispensable.

Lieu le plus stratégique du Quartier Nord parce que porte d'entrée dans la ville et dans le quartier, la gare du Nord et le CCN jouent un rôle important pour l'image de la Région Bruxelloise et, bien entendu, l'image du quartier lui-même.

Que retenir des questions relatives aux politiques publiques ?

- Simplifier la situation de droit pour mettre celle-ci au service de la vision stratégique du Quartier Nord.
- Rencontrer la volonté du PRDD, qui considère le Quartier Nord comme un pôle de développement prioritaire, de développer un quartier bénéficiant d'une vision partagée, avec une réelle mixité urbaine et connecté au canal et au centre-ville.
- Envisager le Quartier Nord comme une opportunité de développer l'économie circulaire en Région bruxelloise.
- Concrétiser les ambitions régionales de réalisation de quartiers durables à Bruxelles.
- Veiller à la cohérence dans les différents plans réglementaires tout en maintenant les acquis intéressants des PPAS qui favorisent l'implémentation de la vision.
- Articuler la vision par rapport aux programmes du CRU01 « Citroën-Vergote » et du CRU 02 « Brabant-Nord-St-Lazare » et en particulier en cherchant à créer une continuité entre les espaces publics requalifiés de chacun des deux périmètres d'intervention.
- Valoriser la maîtrise foncière publique. Cette dernière est un atout important et suffisamment exceptionnel pour qu'il fasse l'objet d'une attention particulière. La valorisation des biens publics par le biais d'opérations de réaménagement qui répondent aux orientations de la vision stratégique est à considérer.

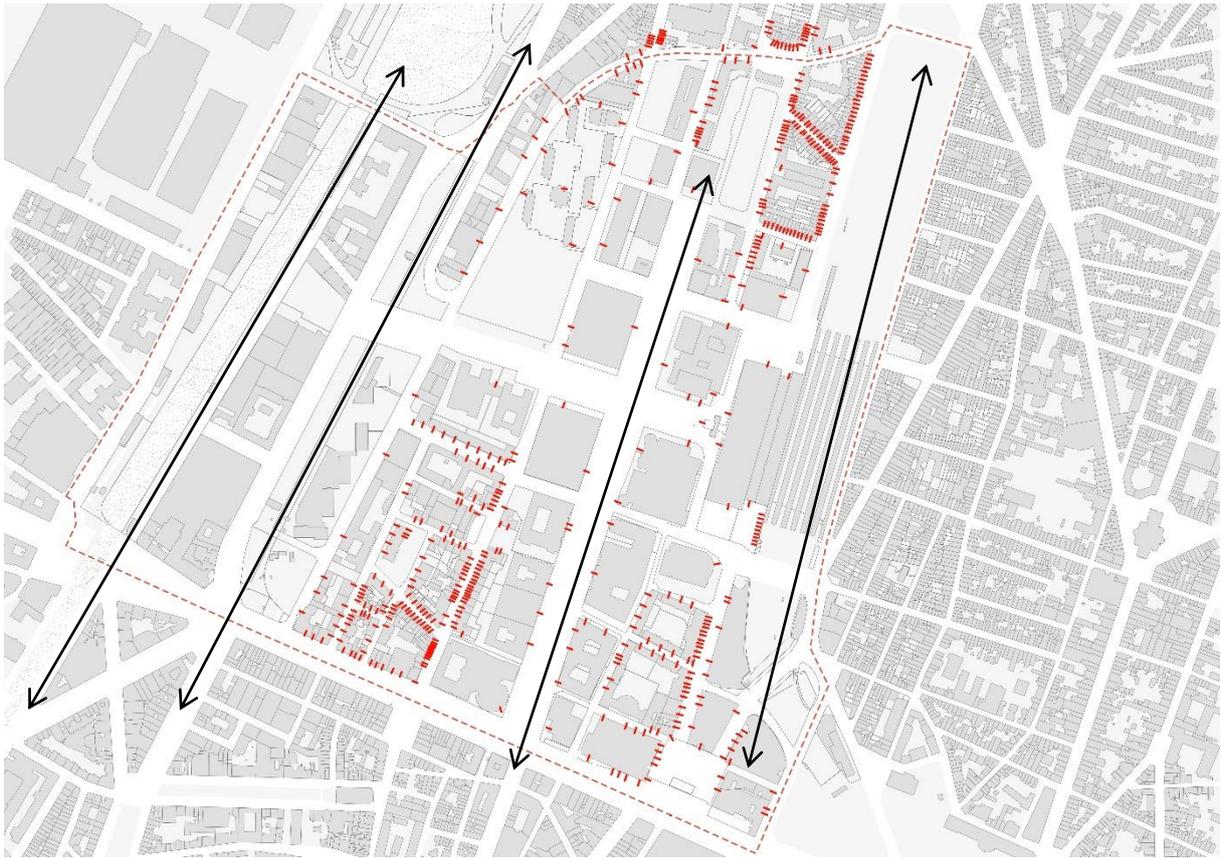


Figure 26. Les interfaces entre espaces privés et espaces publics (traits rouges) sont peu intenses là où il y a des immeubles de bureaux, les axes structurants créent des ruptures fortes dans le tissu urbain (perspective.brussels 2018)



Figure 27. Une figure urbaine marquante ; ici : photo d'auteur (De Kinder, 2007)

3.5. MORPHOLOGIE URBAINE ET ESPACE PUBLIC

La trame urbaine du Quartier Nord constitue un damier. Elle peut se lire à l'échelle d'un ensemble constitué de plusieurs îlots - qu'on appellera ici de sous-ensembles urbains - d'une part et de l'échelle de l'îlot d'autre part.

- Au niveau du fragment urbain, l'ancienne mixité entre les activités économiques et l'habitat (cf. 3.3 Histoire et morphogenèse urbaine) est remplacée par la **monofonctionnalité** : les fragments urbains sont dédiés à la fonction travail ou à la fonction récréative (parcs) ou à la fonction résidentielle (tours de l'Héliport). Des polarités y existent : la fondation Kanal – Centre Pompidou, la ferme Maximilien, la place Rogier, la gare du Nord, le parc Maximilien, le quartier Masui, le canal et au-delà, Tour & Taxis. La capacité de centralité de ces fragments urbains est souvent contrariée par le manque d'activation de l'espace public et l'absence de commerces (cf. infra). On constate aussi un manque de dialogue entre ces différents lieux. L'absence de signalétique en voirie renvoyant vers ces différents points d'intérêt du quartier Nord, le manque de rues de traverse est-ouest, les effets de **rupture et de discontinuités** créés par les axes structurants nord-sud (voies de chemin de fer, boulevard Albert II, quai de de Willebroeck, canal) contribuent à ce que ces fragments urbains vivent indépendamment les uns des autres.
- Les îlots sont occupés par des immeubles d'une dizaine d'étages et des tours de 28 étages environ. Dans la plupart des cas, ce bâti vertical fonctionne sur lui-même et est accessible aux seuls travailleurs qui sont amenés à le fréquenter. Les socles et rez-de-chaussée n'offrent que peu d'interactions avec la rue. Aussi, de nombreuses façades en rez-de-chaussée sont aveugles ou occupées par des accès techniques et parkings. L'ensemble de cette configuration produit un **effet** peu propice à rendre l'atmosphère urbaine conviviale.

Ainsi, la morphologie générale compose une **mosaïque d'objets urbains déconnectés**. La vie urbaine apparaît comme peu intense (davantage encore en soirée et en week-end). Cette situation constitue en soi un paradoxe du fait de la grande proximité du quartier avec l'hyper-centre bruxellois et avec la présence de la **gare du Nord**, gare la plus fréquentée de Belgique³.

Skyline et Gratte-ciel

Le quartier Nord représente une figure urbaine identifiable et bien identifiée dans le paysage bruxellois. Sa visibilité est indéniable. Il est le seul skyline de tours visible depuis plusieurs points de la Région (depuis le canal, le jardin botanique, le centre-ville, Tour & Taxis...). Les tours quant à elles ouvrent des perspectives qualitatives sur l'ensemble de Bruxelles. Toutefois, s'observe une faible originalité du design des tours et des immeubles, ce qui est probablement à mettre en relation avec la diversité limitée des auteurs de projets architecturaux de la zone (Demey T., 2008). **L'encouragement à la créativité architecturale** pourrait participer à la revivification du quartier.



³ La gare du Nord est la gare la plus fréquentée de Belgique en semaine : 61 000 voyageurs contre 58 000 gare du Midi. A noter : La gare du Midi est la gare la plus fréquentée de Belgique en week-end (avec 26 000 voyageurs contre 15 000 gare du Nord (snbc.be)).

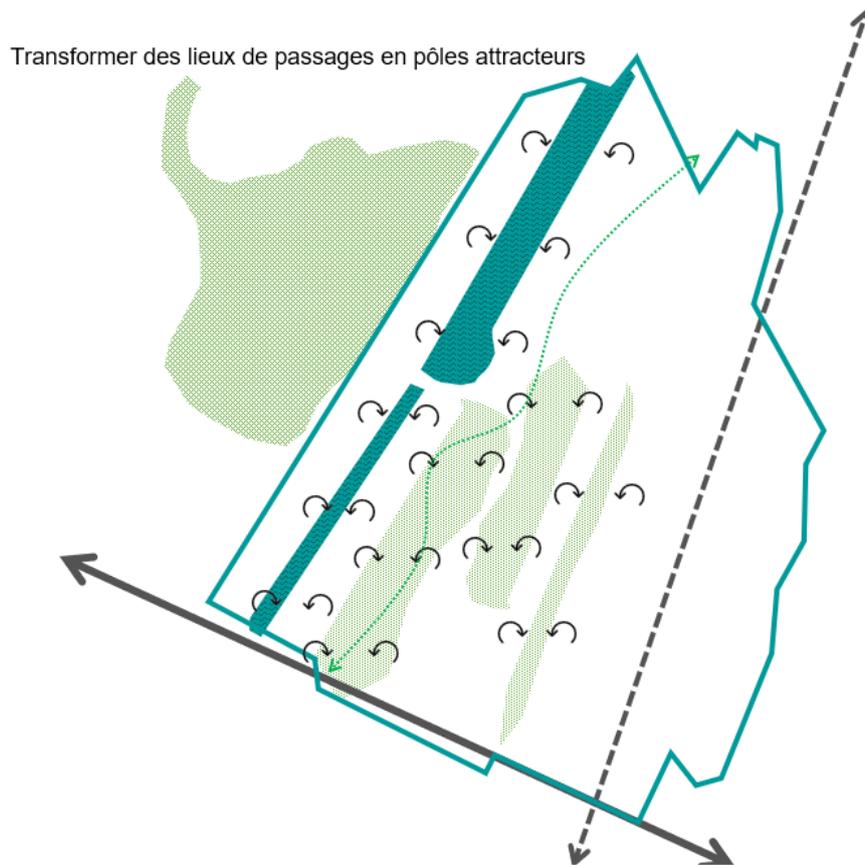


Figure 28. Créer des lieux d'agrément dans lesquels le passant s'approprié l'espace ouvert (Bruxelles Environnement Facilitateur Quartiers Durables, 2019)



Figure 29. Une expérimentation de l'ASBL Up4North pour inviter le passant à s'installer sur la place Simon Bolivar et visiter les différents lieux d'initiatives innovantes qui jalonnent le Quartier Nord ; une façon de faire « dialoguer » les différents lieux entre eux.

Les espaces ouverts

Le quartier Nord bénéficie d'une continuité d'espaces ouverts qui n'a pas son pareil en zone centrale dense à Bruxelles. Sa typologie est multiple et la qualité de chaque type varie. Ces caractéristiques peuvent se résumer comme ceci :

TYPE D'ESPACES OUVERTS	ATOUTS ET POTENTIEL	FAIBLESSES
Grandes voiries ou avenue	Leur largeur offre la possibilité de perspectives visuelles	Peu d'animation, nuisances sonores, vent (effet venturi), ambiance urbaine froide
Bermes centrales Ronds-points aménagés	Nature en ville et arts urbains (œuvres d'art), un grand espace physique disponible pour développer des projets innovants porteurs de cohésion sociale	Relative dégradation, appropriation faible car fait plus fonction d'espace de passage que d'agrément, une pièce d'eau inaccessible aux piétons (et a fortiori aux enfants)
Parc Maximilien	Nature en ville, liaison du maillage vert, offre en équipement sportif, son linéaire permet de faire du footing, susceptible d'être un lieu de détente et de récréation pour un très large public (parents, enfants, ado, seniors, employés de bureaux, population de passage)	Manque de lisibilité de l'entité « parc Maximilien ». Non mixité des publics (appropriation par des publics marginalisés), perception d'insécurité pour les habitants des tours résidentielles et pour les travailleurs des tours de bureaux
Places (St-Roch, esplanade CCN, place du Nord, Quatrecht)	Arts urbains (à revaloriser !!!), lieu d'initiatives créatives et citoyennes	Lieu de passage plutôt qu'espace d'agrément
Série d'espaces ouverts non/peu accessibles au public (North Galaxy Towers, Ferraris, Dalle de l'Héliport, Dalle du WTC...)	Percée visuelle, potagers urbains, convivialité pour les usagers	Exclusivité des publics, non exploitation de certains espaces
Espaces privés accessibles au public (étage 1 et 2 du CCN; gare du Nord)	Interaction entre espace public et espace privé, participe de la fréquentation de la voirie et du quartier	Perception d'insécurité
Toitures	Grande surface pour d'éventuels projets innovants (serres, panneaux photovoltaïques, café-terrasses, espaces de vie nocturne...)	Non exploitation de certains espaces

Comme l'exprime la *Note de Durabilité pour le Quartier Nord* de Bruxelles Environnement (2019), l'espace public n'a pas vraiment un statut/programme clair. Il n'existe pas non plus de forte relation entre le bâti et les usagers de l'espace public. Dans ce sens, définir différentes typologies d'espaces publics (lieu de passage, lieu de séjour, lieu de repos, espace ludique...) avec une diversité d'usages permettra de hiérarchiser et structurer la trame urbaine pour retrouver une échelle intermédiaire via l'espace ouvert. Les espaces publics doivent permettre de renforcer les polarités existantes tel que Tour & Taxis, par des programmes spécifiques et synergétiques. Il s'agit donc de lieux de destinations déjà existants, complétés avec des programmes locaux qui se concentrent sur des défis spécifiques et qui dès lors fonctionnent comme endroits fédérateurs.





Tunnel Brabant



Tunnel Gineste



Tunnel Nord

Passages compliqués et peu avenants sous les voies ferrées.
Aménagements prévus dans le cadre du CRU Botanique / Jonction / Nord



Tunnel Quatrecht



Des améliorations à apporter

Que retenir des questions relatives à la morphologie urbaine et à l'espace public ?

- **Reconnecter** les sous-ensembles urbains : quartier Manhattan, Héliport & Foyer Laekenois, quartier Masui et quartier Brabant.
- **Améliorer** les interactions des îlots avec l'espace public.
- Encourager l'**innovation architecturale** pour diversifier et améliorer la figure urbaine du quartier Manhattan aujourd'hui peu qualitative et assez uniforme.
- **Activer l'espace public, le hiérarchiser et le programmer** – particulièrement les lieux « vides » comme les bermes centrales – et structurer la trame urbaine afin de permettre une appropriation par tous les usagers. Le manque de contrôle social invite également à travailler sur la programmation de l'immatériel et de l'animation de l'espace public (p.e. la place Rogier et les passages sous le chemin de fer).

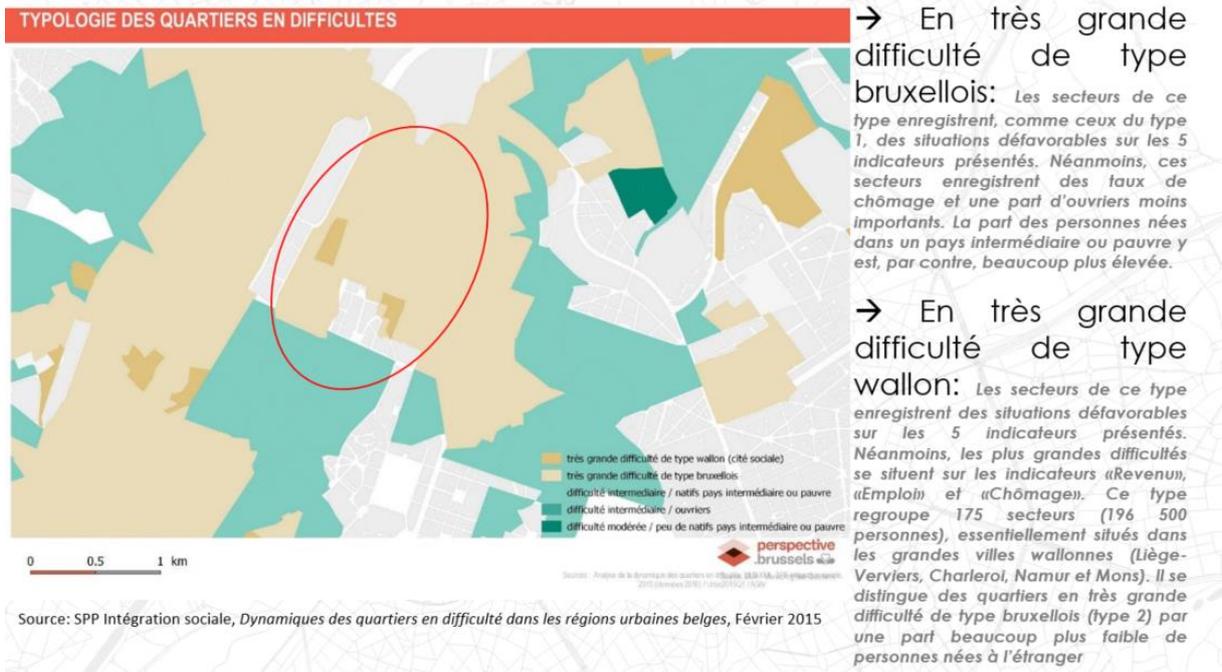


Figure 30. Convergence de difficultés sociales dans le quartier Nord (Diagnostic Territorial perspective.brussels 2018)



Figure 31. Les projets de nouveaux logements, souvent conçus comme des produits d'investissement, vont participer d'un renouvellement sensible de la population résidente du quartier Nord - Diagnostic Territorial, perspective.brussels 2018

3.6. POPULATIONS ET INITIATIVES LOCALES

3.6.1. CARACTÉRISTIQUES SOCIALES

Le quartier Nord est une zone de Bruxelles plus peuplée qu'il n'y paraît. Le Périmètre d'Observation Territorial (POT) comporte 10.770 hab./km², ce qui correspond à une densité plus forte que la moyenne régionale (7.360 hab./km²)⁴. Toutefois, les secteurs statistiques « Nord » et « Rogier » ne sont que marginalement habités. Plus de 65 % de la population y habitant est née à l'étranger. Le chômage est très élevé : 33%, dont la part des jeunes sans emploi est de 46% (Actiris BCSS 2012). Les revenus par ménage sont faibles (<17.000 € par déclaration). Malgré un taux de chômage élevé, l'occupation des emplois disponibles y est très élevée, principalement dans le secteur administratif et portuaire du fait du fort dynamisme économique de la zone (cf. § 3.7 Economie).

La population du Quartier Nord est jeune : 30% a moins de 18 ans (moyenne régionale : 22%). Seulement 8% de la population a 65 ans ou plus (moyenne régionale : 13%). Moins de 25% des jeunes de 18-24 ans poursuit des études supérieures. Les ménages sont relativement grands et composés en moyenne de 2,4 personnes (moyenne régionale : 2,13).

Le quartier Nord est un quartier de « transit » où les primo-arrivants s'installent temporairement. Cela a longtemps été attribué à la proximité du service des étrangers, mais s'est amplifié par le fait que c'est un quartier de gare avec une sociologie spécifique⁵ – point d'arrivée de nombreux étrangers, refuge de personnes sans-abris... - et par des loyers plus bas qu'ailleurs en RBC.

La situation sociale précaire dans le quartier Nord, due en partie à une surreprésentation de jeunes adultes, chômeurs et primo-arrivants, s'exprime par un isolement social de la population. Cet isolement social est amplifié par un isolement urbain, notamment par une faible offre d'activités pour les jeunes et de cohésion sociale. Le cadre de vie du quartier est marqué par un morcellement d'espaces publics mal entretenus et par les grands axes routiers métropolitains (cf. en infra). Les résidents s'approprient peu le parc Maximilien, par contre, il est le lieu d'usages exceptionnels comme le campement de réfugiés qui s'y est installé en 2015 et 2016. Les équipements publics sont relativement introvertis et communiquent peu avec le tissu urbain environnant.

Cela étant, un grand nombre d'autres usagers pratique les lieux : 35.000⁶ employés de bureaux occupent les immeubles en semaine ; une petite partie d'entre-eux fréquente le parc Gaucheret sur le temps de midi et la grande majorité quitte le quartier Nord en fin de journée. A noter que certaines zones (Yser et Brabant) sont fréquentées par des prostitué(e)s⁷.

On compte une présence importante de logements sociaux, construits dans le cadre des « compensations » du plan Manhattan : 18,28 logements « sociaux » par 100 ménages, avec une concentration sur et autour du Foyer Laekenois et le long de la Chaussée d'Anvers (Monitoring des Quartiers, 2015). Les loyers moyens varient entre 532 et 617 € par mois, et sont parmi les plus bas en Région bruxelloise (Observatoire des Loyers, 2013-2015).

En d'autres termes, les contrastes sociaux et d'occupation sont forts. Le quartier fait fonction de point, voire de pôle d'entrée dans Bruxelles, les primo-arrivants et les sans-papiers aux origines lointaines côtoient des habitants ancrés et les « cols blancs » au mode de vie pendulaire et aux salaires plus élevés. L'arrivée de nouvelles populations aisées résidentes occupant les nouveaux projets immobiliers est susceptible de renforcer **les enjeux déjà fort saillants de cohésion sociale et d'image** du quartier. Cela étant, les contrastes sociaux soulignés ici ne décrivent pas que des phénomènes de fragmentation et d'isolement. Ils sont à l'origine de nombreuses initiatives de solidarité et de créativité qui sont, sans conteste, un des atouts majeurs du quartier Nord.

⁴ Données IBSA 2016.

⁵ ROSEAU N., BARON-YELLES N., *Les Gares : Miroir de l'urbain*, Flux, 2016.

⁶ Données Censuses 2011.

⁷ Cf. Observatoire Bruxellois pour la prévention et la sécurité, Carte 1 : les formes de prostitutions publiques.

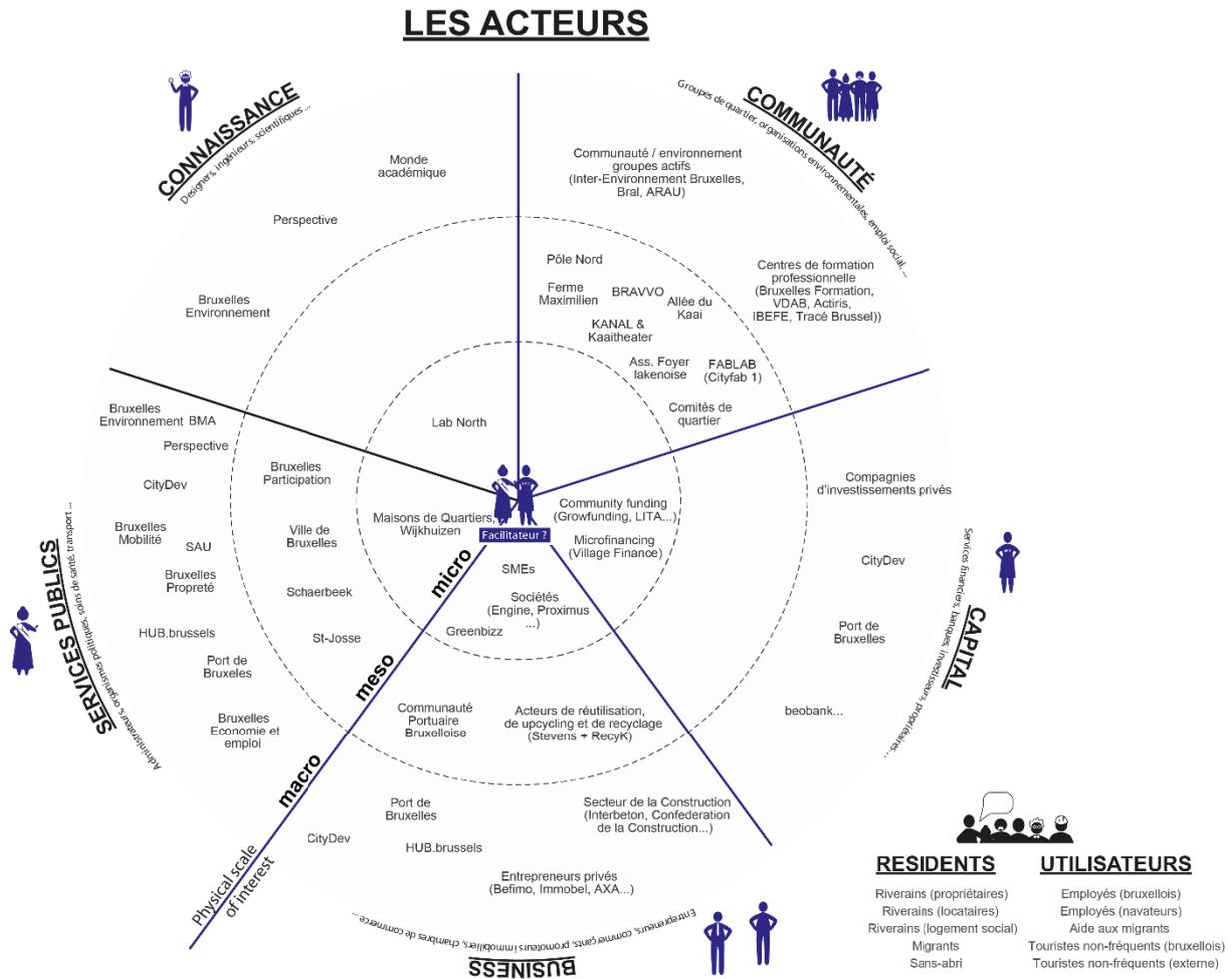


Figure 32. Cartographie des acteurs du quartier Nord – Bruxelles Environnement, Facilitateur Quartiers Durables 2019



Figure 33. Une initiative pour activer un rez-de-chaussée dans l'idée de rendre le quartier Nord plus vivant - 2017

3.6.2. DYNAMIQUES NOUVELLES, ACTIVITÉS TEMPORAIRES, INNOVATION SOCIALE

Un foisonnement d'initiatives prend place dans le quartier Nord. Celles-ci sont le fait de nombreux acteurs locaux (échelle micro et méso de la Figure 33) que l'on peut distinguer comme ceci :

Communauté

- Initiatives en matière de soutien aux réfugiés et aux sans-abris : Plateforme citoyenne, Médecin du monde...
- Initiatives en matière d'animation de la vie et de la solidarité locales : Maison des citoyens, comités de quartier, fédération des locataires du Foyer Laekenois, asbl Zinneke Parade, ferme Maximilien, Centre pôle nord, ABC.
- Initiatives culturelles à rayonnement national voire international: Fondation Kanal – Centre Pompidou et Kaai Theater.

Expertise territoriale

- Initiatives LabNorth : occupation temporaire du WTC 1, CCN, gare du Nord...
- BRAL en lien avec le développement local et les activités productives du quartier Masui.
- Metrolab : réflexion sur la ville inclusive et l'intégration et l'acceptation sociale des migrants (ARCH)
- CIVA.

Business

- Les sociétés AG Real Estate s.a., Allianz Benelux s.a., Atenor, Axa Belgium s.a., Befimmo s.a., Belfius Insurance s.a., Immobil s.a., Triuva Belgium et Engie se sont associées dans l'asbl Up4North. Cette association a pour but de regrouper certains intervenants ayant des intérêts ou pas dans l'Espace Nord et de développer une vision future de ce quartier vivant de Bruxelles. Ses objectifs sont de redynamiser cet espace, d'y favoriser les investissements tant privés que publics, de susciter son évolution, d'encourager la prise en compte des avis des occupants mais également d'entendre leurs idées d'amélioration.
- Initiatives en matière de développement durable : Engie (potager urbain- projet autour du chauffage urbain ?), Proximus (projet de potager urbain), Up4North : la transition énergétique comme levier pour un redéveloppement urbain durable.

Services publics

- Administration flamande, administration fédérale et administration régionale.

Cette liste est tout à fait non exhaustive. Elle mérite d'être développée. Ces acteurs sont à la fois source de dynamisme social et économique (cf. § 3.7 Economie) et peuvent offrir des services d'intérêt collectif (cf. § 3.10 Equipements d'intérêt collectif) La question d'une structure/un référent ou personne-pont qui anime le développement local de la zone se pose.

Que retenir des questions relatives aux populations et aux initiatives locales ?

- o Tenir compte du fait que le Quartier Nord comprend plusieurs publics très variés : habitants aux profils socio-économiques variés, migrants, employés de bureaux, prostituées...
- o Pallier à l'isolement social et urbain (physique) des habitants du quartier en particulier pour les jeunes adultes chômeurs.
- o Amener les employés de bureaux à profiter du quartier.
- o Favoriser les belles dynamiques de nombreuses initiatives de solidarité et de créativité et tenir compte de leurs résultats.

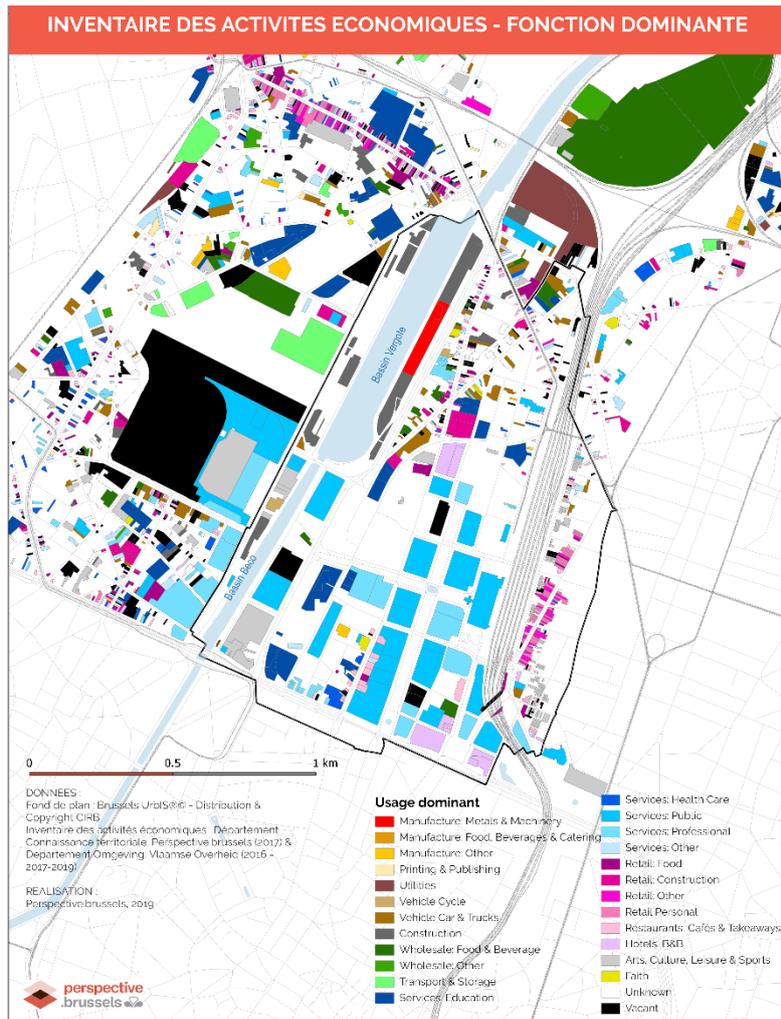


Figure 34. Un fort dynamisme économique



Figure 35. Géographie commerciale (diagnostic perspective.brussels, 2018)

3.7. ECONOMIE

On observe la présence de plusieurs polarités économiques selon que les activités se trouvent dans le tissu moderne composé de tours de bureaux (Manhattan) ou ancien comportant des petites maisons de ville et des ateliers (Masui, Aerschot/Brabant). Même si c'est l'économie de services qui domine⁸ en nombre d'activités et de surfaces occupées, on compte des activités productives le long du canal et dans la quartier Masui.

- Le quartier **Manhattan** constitue le deuxième **business district** bruxellois en nombre d'employés (35.000, IBSA). Il compte un grand nombre d'administrations publiques (SELOR, Région Flamande, DIV, l'entreprise de droit public Proximus s.a., SPRB, Commission européenne), des services de haut niveau : commandement (sièges, directions d'administration et d'entreprises). Trois grands hôtels de chaînes internationales y sont présents. Le commerce en tant que tel est faiblement présent et peu diversifié, il y existe toutefois une offre lunch. La redynamisation du bâti de bureaux et le souhait d'activation de leur rez-de-chaussée par leurs propriétaires permettraient de mettre à disposition sur le marché immobilier de nouveaux espaces dédiés à d'autres activités que celle du bureau au sens strict.
- La **gare du Nord** et le quartier **Aerschot-Brabant**. Comme le montre le diagnostic du CRU 02 « Botanique – Jonction-Nord », ces deux entités représentent un pôle commercial majeur de la région. Une continuité commerciale est à créer en revalorisant le tunnel Rogier qui se trouve sous les voies de chemin de fer.
- Le quartier **Masui** présente beaucoup plus de mixité économique. Le relevé parcellaire montre que les grandes parcelles du quartier (qui en compte un certain nombre étant donné son passé de territoire productif), sont occupées par des activités productives. On recense des activités productives relevant du commerce de gros, des garagistes (atelier de réparation, mécanique) et, plus rarement, de la transformation de bien stricto-sensu (plexiglas). Les grossistes sont très divers : en boissons, en produit de la mer, en pièces automobiles, en alimentations pour restauration rapide, en matériaux de construction. Est aussi présent un grand nombre d'unités de commerce qui sont spécialisées dans 3 secteurs : secteur automobile, horeca et soins à la personne. A noter que le taux de commerces vides est de plus de 17% (taux largement supérieur à la moyenne régionale).
- Les **abords du canal**, dans sa section nord, le long du quartier Masui, regroupent des activités qui se trouvent sur les concessions du Port de Bruxelles en lien avec la voie d'eau pour l'acheminement et/ou le départ de matériaux de constructions et de récupération. Les échanges avec la dynamique entrepreneuriale du quartier Masui sont actuellement faibles. Dans sa section sud, les activités dites culturelles et récréatives s'ancre dans l'espace urbain et prennent peu à peu plus de place (Kaai Theater, cafés, Fondation Kanal – Centre Pompidou...).

Ouverture à une logique d'innovation, économique, sociale et environnementale.

On observe chez les acteurs économiques de cette zone de Bruxelles un intérêt pour les solutions écologiques et innovantes. De nombreuses initiatives voient le jour en matière de potagers urbains/agriculture urbaine, d'économie sociale et solidaire, ainsi qu'en économie circulaire : récupération des matériaux et des déchets électroniques, de compostages, occupation temporaire d'immeubles.

L'étude réalisée par perspective.brussels sur le quartier Masui révèle qu'il existe une demande locale pour déplacer le marché du mercredi matin qui se déroule chaussée d'Anvers du fait que les voiries sont totalement bloquées et que, de ce fait, les commerçants sont obligés de fermer le mercredi (perspective.brussels, 2018).

⁸ Pour plus de précisions sur le dynamisme économique de ce territoire bruxellois, cf. perspective.brussels, Masui : enquêtes auprès des acteurs économique, 2018 ; perspective.brussels, Le tissu économique de la zone Maximilien-Vergote, 2018.



Figure 36. Les différents pôles économiques

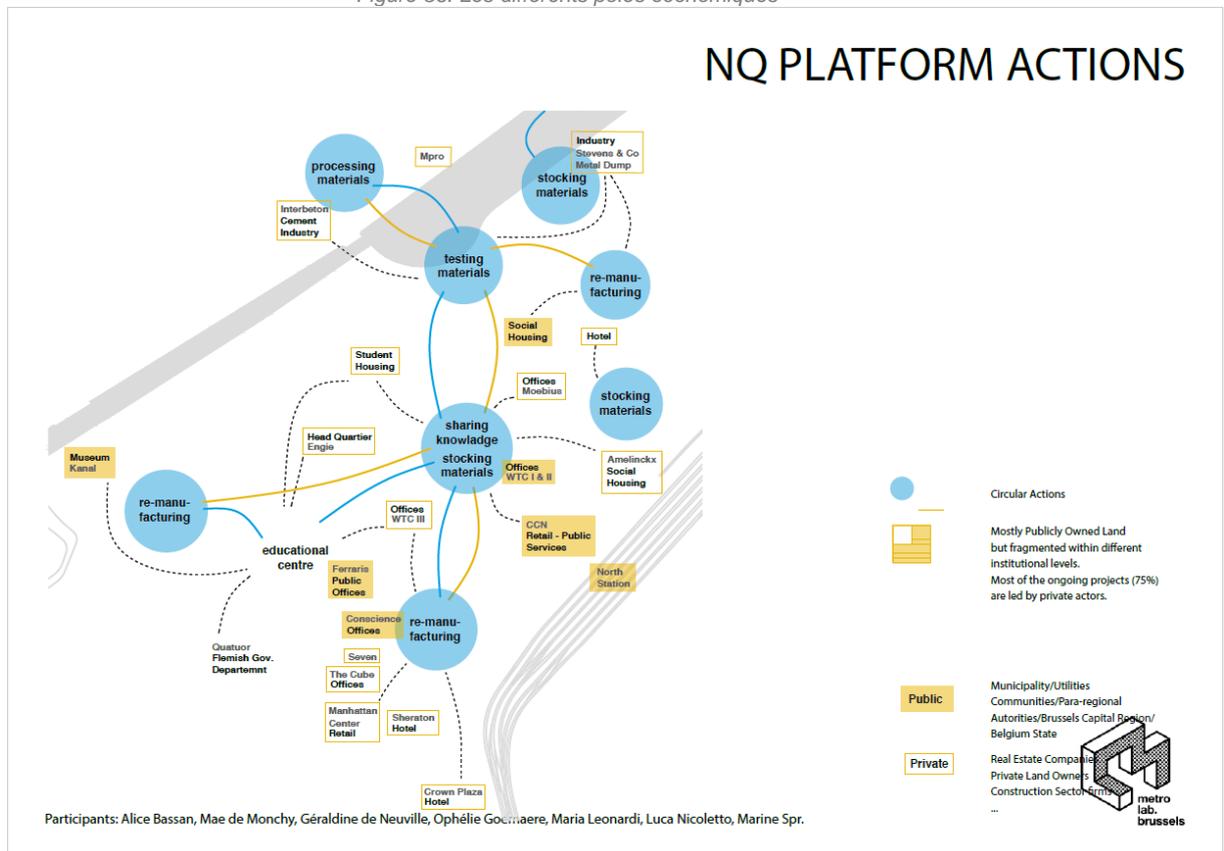


Figure 37. Proposition pour rendre l'économie du Quartier Nord circulaire – Metrolab 2019

Les échanges avec les experts de Hub.brussels ont permis de mettre en avant le fait que la requalification du quartier Nord est susceptible d'entraîner une augmentation des prix à la location des rez-de-chaussée avec l'effet de ne pouvoir attirer que les grandes enseignes commerciales et ainsi de perdre en qualité et en ambiance urbaine du fait d'une forte standardisation de l'offre de ces grandes enseignes. Il y aurait donc à trouver des moyens pour garantir la mixité des commerces en jouant sur les tailles des unités commerciales proposées. L'animation de l'espace public et l'urbanité ne doivent pas seulement reposer sur la seule offre commerciale : offrir des opportunités d'installation en relation avec les nouveaux modes de vie et de travail (espaces de coworking, espaces productifs et d'agriculture urbaine) peut aussi être un levier de revitalisation.

La dynamique des entreprises créatives est également notable avec l'investissement temporaire du WTC qui a mobilisé à la fois des artistes, des bureaux d'architecture ainsi que des associations impliquées dans les questions sociales. La Fondation Kanal – Centre Pompidou et la présence du CIVA est également susceptible de stimuler ce type d'initiatives dans la zone.

En résumé, la zone possède un fort potentiel économique grâce à son tissu d'entreprises de taille très diverses et dynamiques. Et cela, dans des secteurs d'activités fort variés offrant donc une large palette d'emplois permettant d'offrir des postes de types distincts, destinés à des personnes fort diplômées et très peu diplômées. Ceci constitue indéniablement un des points forts du quartier et un des ressorts essentiels pour son avenir.

Ces activités génèrent de nombreux flux distincts de matériaux (eau, déchet d'entreprises, nourritures, mobilier de bureaux...) qui pourraient être la base d'une économie locale circulaire (cf. § 4.8. Durabilité et métabolisme urbain). Le réemploi des déchets issus des entreprises aussi bien du quartier Masui que du quartier Manhattan est une piste à explorer pour ce faire (voir chapitre suivant). L'idée étant bien que l'économie du quartier s'appuie sur le métabolisme urbain et le métabolisme urbain s'appuie sur l'économie présente.

Que retenir des questions relatives à l'économie ?

- **Renforcer et/ou préserver la mixité de l'économie** qui est l'un des points forts de l'économie : business district, activités productives, commerces (secteur automobile, matériaux de construction, alimentation) / emplois très qualifiés et très peu qualifiés / différentes tailles de parcelles et cellules.
- **Rééquilibrer la fonction tertiaire de haut-niveau par le renforcement d'un développement local (endogène)** : une économie avec/au service des habitants et des primo-arrivants.
- Exploiter les filières possibles pour y **développer l'économie circulaire**, en hotspot pour l'ensemble de la Région, en synergie avec l'économie locale.
- **Définir un processus de sélection des fonctions** (commerces, activités, fonctions publiques etc.) et d'installation des opérateurs en RDC.

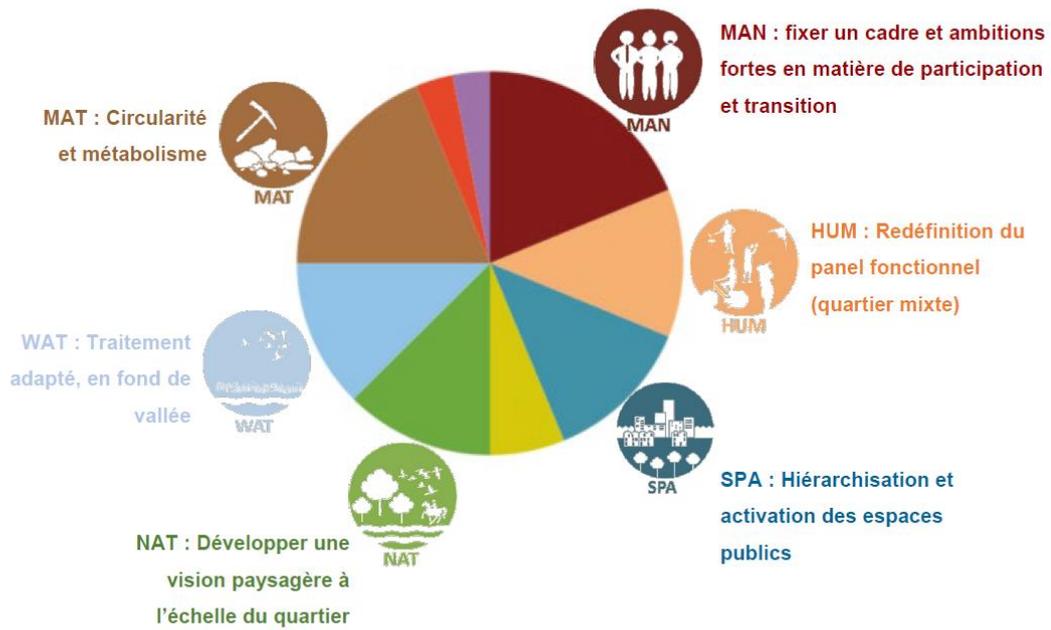


Figure 38. Analyse de durabilité selon le Compass, pour le quartier Nord – Thématiques phares à prendre en considération dans les évolutions futures (Bruxelles Environnement, Facilitateur Quartiers Durables 2019)



Figure 39. Catégorie de ressources présentes dans le quartier Nord (Bruxelles Environnement, Facilitateur Quartiers Durables 2019)

3.8. DURABILITÉ ET MÉTABOLISME URBAIN

Le service du Facilitateur Référentiel Quartier Durable a produit une *Note de durabilité* sur le quartier Nord (Bruxelles Environnement, 2019).

Une première analyse du périmètre dans la situation actuelle, au travers de la grille de lecture du Compass pour des Quartiers Durables, fait apparaître de nombreuses pistes pour une évolution du quartier vers plus de durabilité :

- A l'échelle du quartier, les espaces ouverts ont peu de qualités écologiques, la biodiversité est faible. Les aspects liés à **l'eau et la nature** présentent donc de grands potentiels liés notamment à la présence de la Senne, du parc Maximilien, de la structure de la vallée... (cf. projet de remise à ciel ouvert de la Senne dans le CRU 1 notamment). Il y a donc un réel enjeu à développer une vision paysagère à l'échelle du quartier à partir des composantes eau et parc ;
- Les typologies hautes du quartier induisent des problématiques liées à **l'environnement physique** dans le quartier (ombrages, vents...).
- La morphologie du quartier en matière **d'espaces publics** pose de nombreuses questions, notamment au plan de son activation et de son appropriation possible par différents groupes d'usagers.
- Ces questions se recoupent avec celles liées à la **mixité des fonctions et la mixité sociale**, leur complémentarité et leur répartition à travers le périmètre ; la question de l'égalité des chances au sein de la population qui fréquente ce quartier est posée : accessibilité des espaces, des services en termes de sexe, d'âge, de condition sociale ;
- Dans ce contexte en pleine mutation, les questions de **gouvernance** sont particulièrement riches et porteuses d'opportunités intéressantes ;
- L'accessibilité du quartier offre de grands atouts pour l'optimisation de sa **mobilité** ;
- Les aspects **énergétiques** peuvent être optimisés : dans un contexte de grande mixité et intensité d'usage, des solutions performantes peuvent être mises en œuvre ;
- Enfin, les questions liées aux **ressources** sont complexes, mais particulièrement brûlantes : appréhender cette thématique à l'échelle du quartier Nord est essentielle au vu des dynamiques à l'œuvre en matière de démolition et de reconstruction des immeubles de bureaux.

Cette note de durabilité propose également une réflexion en matière de métabolisme urbain, c'est-à-dire une mise en perspective des flux entrants et sortants de la ville (énergie, eau, aliments, matériaux de construction). A la lumière de cette analyse, le Quartier Nord apparaît comme disposant de nombreuses ressources mobilisables pour être un quartier à partir duquel serai(en)t déployée(s) une ou des économies circulaires. L'objectif derrière la dénomination du quartier Nord comme **hotspot d'économie circulaire** est de territorialiser l'économie circulaire à partir des lieux particuliers qui peuvent jouer la fonction de catalyseur ou de focus géographique du déploiement territorial. A titre d'exemple, ces lieux pourraient accueillir des flux de déchets/ressources importantes dans les prochaines années (par exemple, suite à la rénovation des immeubles de bureau dans l'Espace Nord), accueillir des nouvelles fonctions urbaines ou subir des mutations économiques profondes (Chaire en économie circulaire, 2018).

Les conditions de réalisation seraient d'établir une **feuille de route** pour guider la mise en pratique. Celle-ci fixerait les modalités de coordination de la mise en place de l'économie circulaire, identifierait les opérateurs, définirait le(s) lieu(x) qui constitueraient des espaces d'extraction de matières d'une part et des espaces de réemplois d'autre part et les actions à mener, ferait la liste et le planning des actions à conduire et, en priorité, celle de l'inventaire quantitatif et qualitatif des matériaux. Des réflexions sur ce type d'opérationnalisation sont déjà mobilisables. En effet, certains flux ont déjà été identifiés comme pertinents - car se trouvant en quantités suffisantes dans le quartier Nord - par Bruxelles Environnement, la Chaire en économie circulaire⁹ et par une recherche conduite dans le cadre d'une masterclass du projet de recherche Metrolab¹⁰.

⁹ <https://demo.circularmetabolism.com/>

¹⁰ <http://www.metrolab.brussels/>

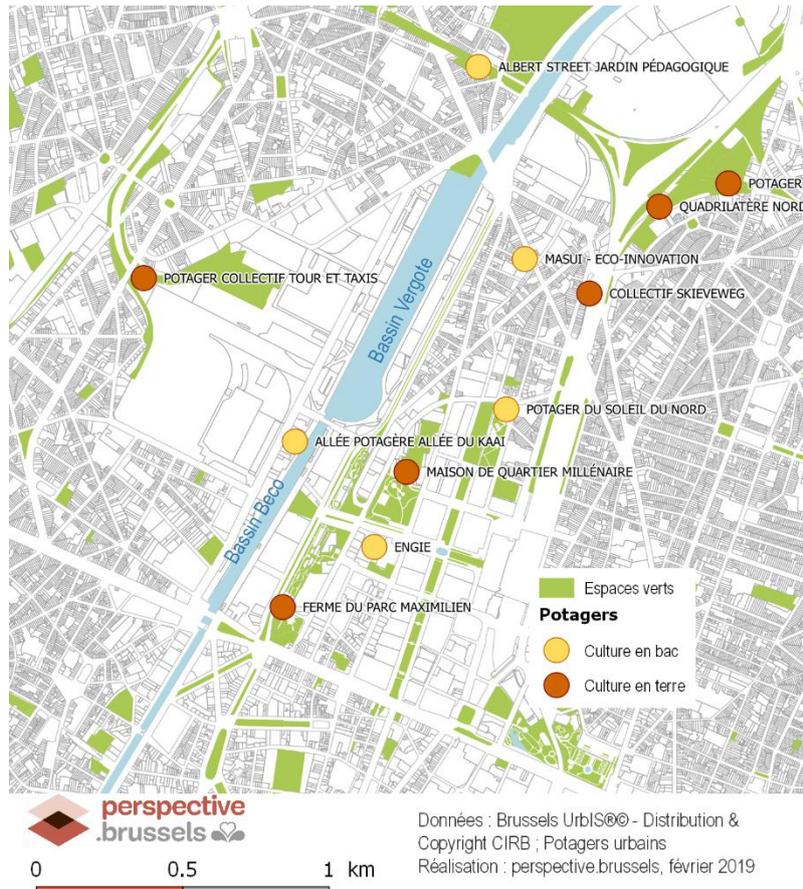


Figure 40. Les potagers urbains, des initiatives déjà bien implantées

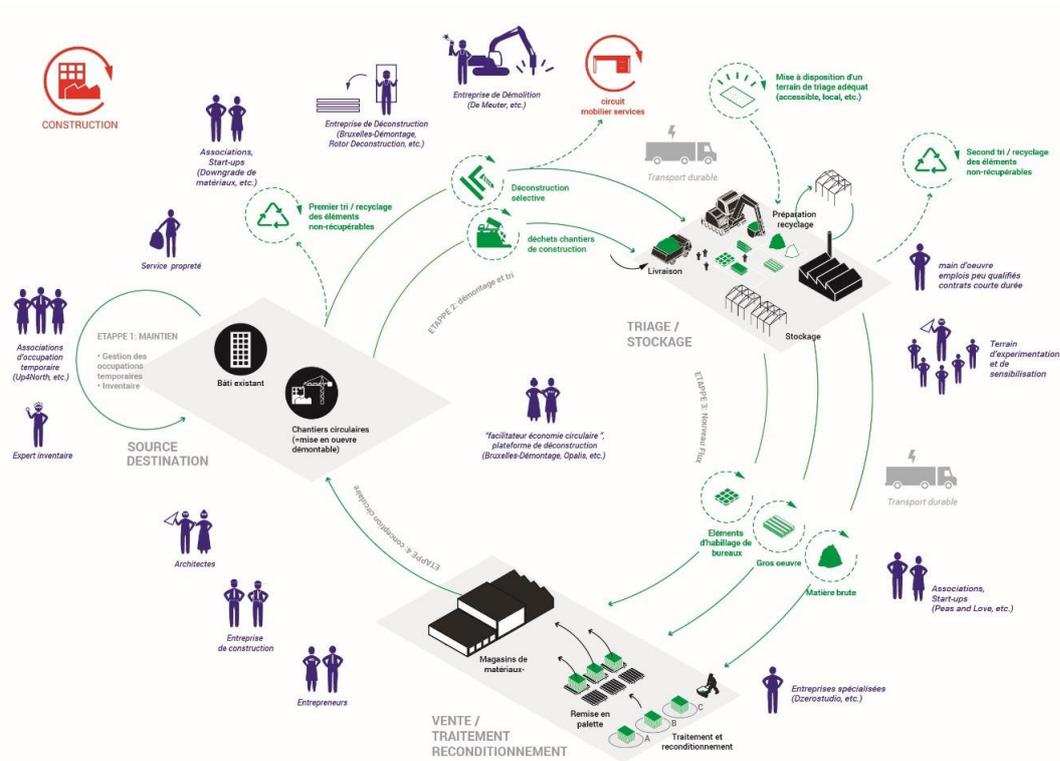


Figure 41. Circuit de construction des bureaux (Bruxelles Environnement, Facilitateur Quartiers Durables 2019)

Il s'agit des flux suivants :

- Le **circuit mobilier et services** avec les objets, les installations techniques et l'électronique de bureau. Il impliquerait les entrepreneurs, les acteurs culturels (Fondation Kanal – Centre Pompidou), les entreprises sociales, les services publics présents dans le quartier Nord.
- Le **circuit nourriture** qui serait à coupler avec le circuit matière organique. Il pourrait mobiliser les expériences « good food » et celle du Facilitateur 'agriculture urbaine' de Bruxelles Environnement. Impliquer également les entreprises installées dans le quartier Nord disposant d'une cantine, la ferme Maximilien, l'équipe d'entretien du futur parc Maximilien, les associations d'aide aux migrants, etc.
- Le **circuit construction**, vu comme le plus prometteur pour limiter l'impact environnemental du métabolisme actuel. En effet, il permettrait de voir sous un nouveau jour le redéploiement de certaines tours de bureaux dont le futur pose question du fait de leur obsolescence. Questionner la viabilité sur un plan global de l'opération démolition-reconstruction apparaît d'abord comme indispensable. Une opération-pilote pourrait être conduite notamment pour le réemploi des vitrages de bureaux démolis dans la construction de serres (Metrolab 2019).

En effet, l'inventaire non-exhaustif des intentions de projets dans le quartier Nord (cf. Figure ci-dessous) donne à penser qu'au moins 6 opérations, mobilisant entre 319 000 et 328 000 m², sont susceptibles d'entrer dans la boucle de l'économie circulaire dans les cinq prochaines années. Bien que non-reprises dans le tableau ci-dessous, d'autres projets de rénovation sont en cours tels que Seven, Cube, Phoenix et Victoria Regina.

Horizon de réalisation	Tours et immeubles	Surface	Situation du bâti	Lien avec l'économie circulaire
Court-terme	WTC I et WTC II (PU délivré)	110.000 m ²	Construction existante	Déconstruction sélective produisant des matériaux de réemploi
Court-terme	Opérations logement et/ou équipement du CRU 1	8.000 ou 21 000 m ²	Nouvelles constructions	Débouché potentiel pour des matériaux de réemploi
Moyen-terme	Ferraris	45.000 m ²	Construction existante	Déconstruction sélective produisant des matériaux de réemploi
Moyen-terme	CCN	57 000 m ²	Construction existante	Déconstruction sélective produisant des matériaux de réemploi
Moyen-terme	Silver Tower (PU délivré)	44.700 m ²	Nouvelle construction	Débouché potentiel pour des matériaux de réemploi
Moyen-terme	Ellipse	52 000 m ²	Construction existante	Déconstruction sélective produisant des matériaux de réemploi
Moyen-terme	WTC IV (PU délivré)	56.000 m ²	Nouvelle construction	Débouché potentiel pour des matériaux de réemploi

Le bassin Vergote (rive droite ou rive gauche) et le centre TIR situés non loin pourraient offrir des espaces où les opérations d'upcycling des déchets de construction pourraient avoir lieu. L'excédent pouvant être redistribué **par la voie d'eau** dans le cas d'usage vers d'autres zones (Bruxelles, périphérie, reste de la Belgique). Cette proposition trouve écho dans les réflexions actuelles conduites dans le cadre de l'élaboration du *Masterplan du Port : Vision 2040* (ECSA, 2019).

Le débat sur la mise en œuvre de l'économie circulaire a par ailleurs mis en évidence plusieurs difficultés :

- faire rencontrer l'offre et la demande des différents flux de matière ;
- évaluer les coûts et bénéfices pour les acteurs impliqués ;
- dans le cas du circuit construction : planifier les chantiers de telle sorte que la phase d'inventaire, de récupération et d'upcycling puissent y être intégrée ;

- qui/quel organisme porte la coordination d'ensemble de la mise en place de l'économie circulaire dans le quartier Nord.

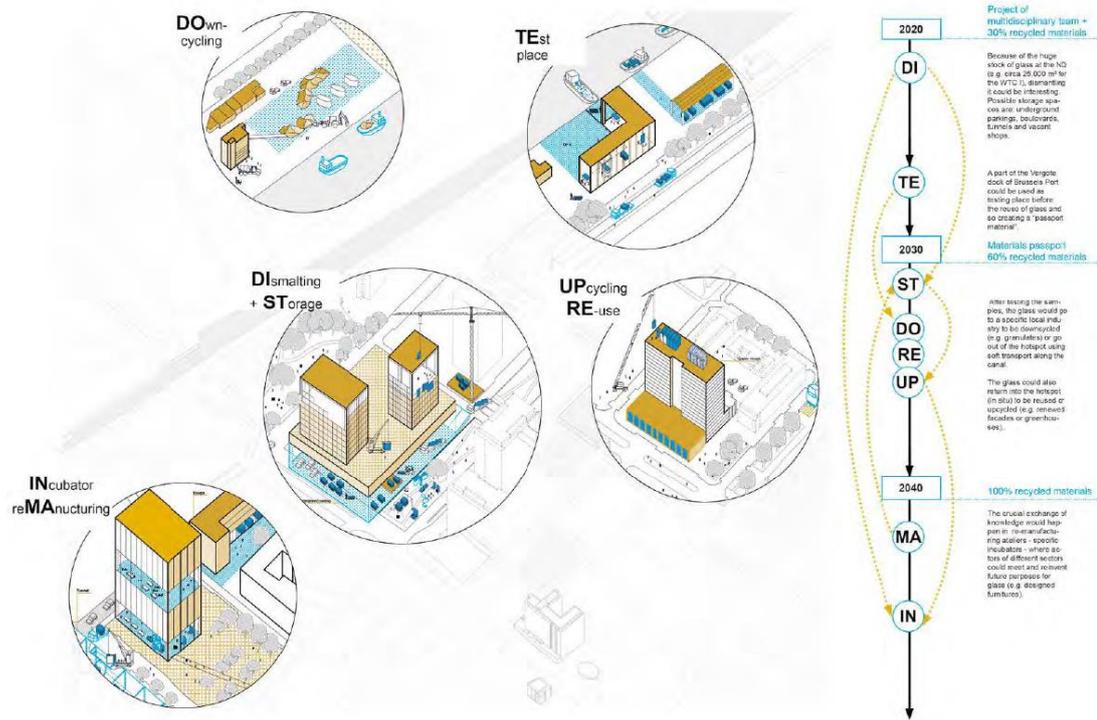


Figure 42. Circuit construction : test sur le vitrage des bureaux, liens entre différents sites fournisseurs et récepteurs de matériaux et le canal (Metrolab, 2019)

NQ SPATIAL ANALYSIS

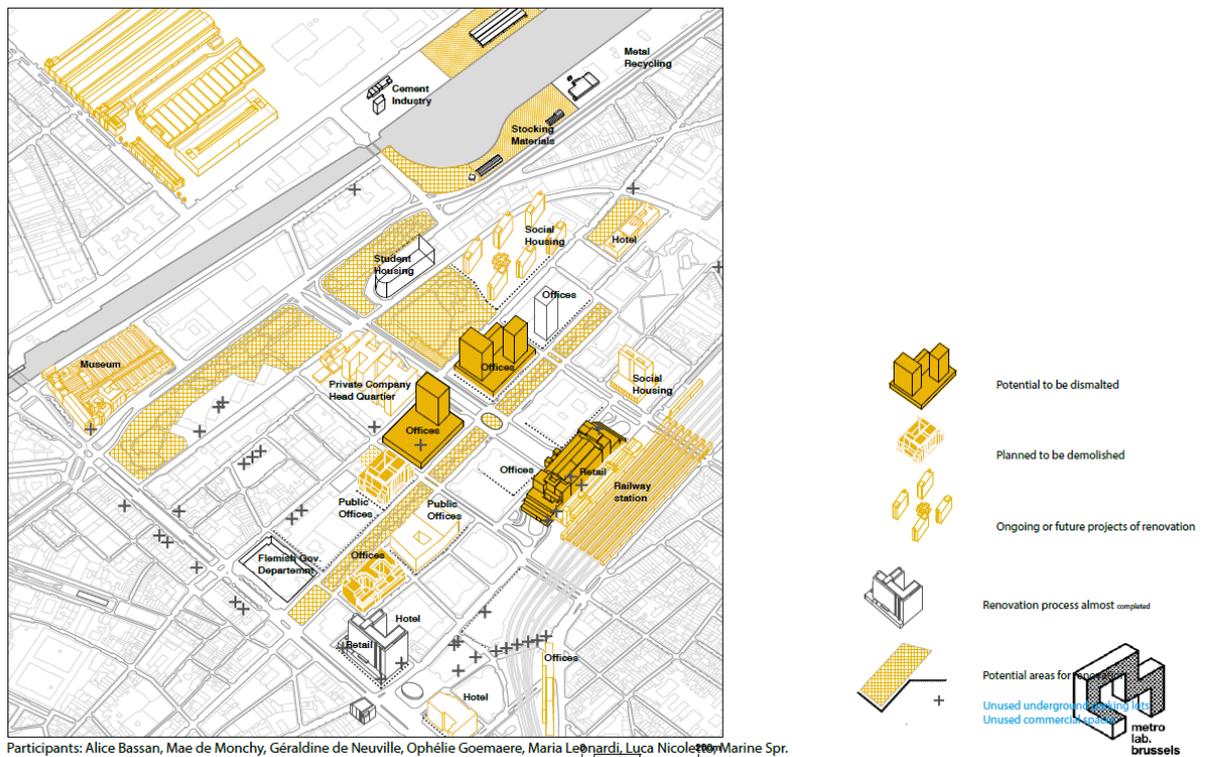


Figure 43. Circuit construction : évaluation du potentiel en termes de lieux - Metrolab 2019

Les marchés publics comme levier

La commande publique est très certainement un levier à activer. Le projet ZIN (visant à reconverter les tours WTC 1 et 2) répondant à l'appel de la Région flamande pour occuper de nouveaux bureaux qui posaient comme contrainte que la conception du projet intègre l'économie circulaire, est un exemple et une première étape franchie dans ce sens.

Coordination

L'économie circulaire ne peut s'envisager sans une coordination d'ensemble. L'opérationnalisation du projet USquare, pilotée par la SAU, a été l'occasion de mettre en place une mission de coordination dont une partie est dédiée à la mise en place de l'économie circulaire. Une organisation équivalente pourrait être également conçue pour le quartier Nord. L'étude conduite par Turas sur les Casernes propose une méthodologie pour organiser ce type de coordination qui a vocation à connecter les acteurs locaux, la dynamique urbaine et les ressources (Turas, 2016).

Toutefois, les discussions actuelles sur la territorialisation de l'économie circulaire menées dans le cadre de la Chaire en économie circulaire coordonnée par Stéphane Kampelmann et Aristide Athanassiadis soulignent l'importance d'avoir une échelle d'intervention suffisamment ambitieuse tout en laissant la place au secteur privé pour que cette économie soit viable. Ainsi, le débat porte sur la construction d'une coordination ad hoc d'envergure, par exemple de type IBA. En effet, l'IBA porte toujours sur une thématique d'avant-garde. Elle fédère les acteurs clés tout en garantissant la qualité et une scène internationale à l'innovation dans la planification et dans les projets architecturaux (« Bruxelles va réinventer les bureaux pour la ville de demain »). Une IBA est une entité indépendante ad hoc, qui s'inscrit dans un réseau international d'initiatives (<https://www.open-iba.de/en/>) qui permet une grande concentration de moyens publics et privés dans le temps et l'espace.

Que retenir des questions relatives à la durabilité et au métabolisme urbain ?

- Intégrer les éléments mis en avant par la Note de durabilité du Facilitateur Quartiers Durables de Bruxelles Environnement : exploiter les composantes eaux et nature pour améliorer notamment la biodiversité, améliorer l'appropriation des espaces publics, optimiser les aspects énergétiques...
- Prolongeant la réflexion sur l'économie, exploiter l'idée d'y développer l'économie circulaire en hotspot pour l'ensemble de la Région. Trois circuits spécifiques sont identifiés : le mobilier de bureaux, les matières organiques (déchets), la construction.

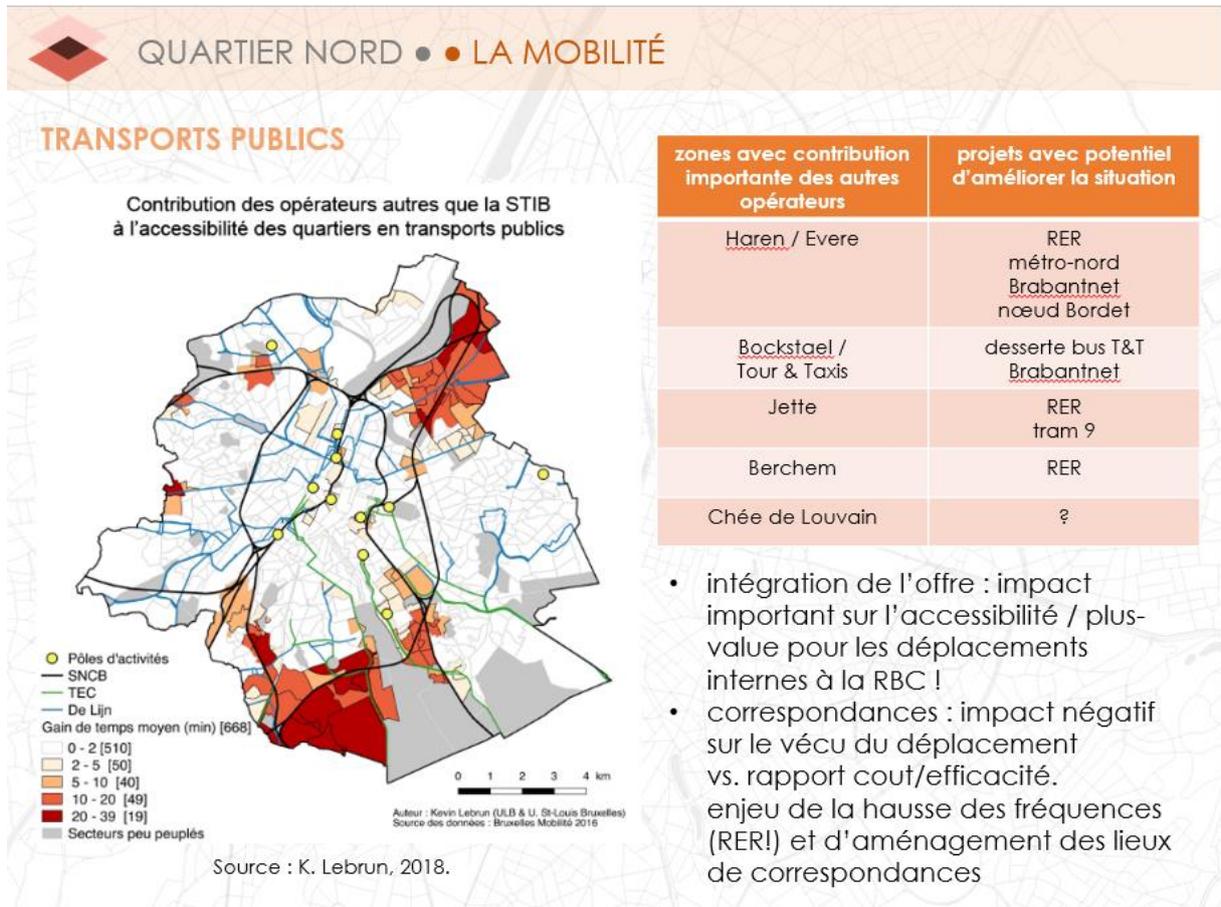


Figure 44. Part importante des opérateurs autres que la STIB - Diagnostic territorial perspective.brussels, 2018

Parking buiten de openbare weg - Stationnement hors voirie



Figure 45. Importante offre en parking intégré au bâti - Diagnostic perspective.brussels, 2018)

3.9. MOBILITÉ ET STATIONNEMENT

Le quartier Nord est un endroit **accessible** depuis le reste de Bruxelles, du pays, de l'étranger, et cela, à la fois par le réseau routier et les transports en commun. L'étude de définition urbaine Maximilien-Vergote précise davantage ce constat (2017)¹¹. Dans le présent rapport, nous apportons des éléments complémentaires à cette étude, et cela dans une perspective de transformation urbaine allant d'un quartier monofonctionnel à un quartier mixte comportant une requalification importante des espaces publics.

Le quartier Nord fait **fonction de carrefour** pour les transports SNCB, STIB, TEC, De Lijn et les compagnies de navettes, de bus et de cars privés, locaux¹² et internationaux (Eurolines, Flixbus...). C'est un atout certain qui en fait un véritable lieu de convergence. Toutefois, les correspondances entre modes sont complexes, peu lisibles, à la fois dans l'espace ouvert (place Simon Bolivar, rue du Progrès, petite ceinture) et dans l'espace couvert (dans et sous le CCN, au sein même de la gare du Nord). De plus, certains lieux, par exemple le CCN et la gare du Nord, sont perçus comme peu sécurisants¹³ -ce qui nuit indéniablement à l'image du quartier et à l'intensité de leur fréquentation. Le redéveloppement du quartier Nord ne peut s'envisager sans une réflexion en profondeur sur l'amélioration de cette fonction de carrefour, de nœud intermodal. Et cela, en rendant ce nœud intermodal globalement plus « confortable » et qui invite non seulement à y transiter, mais aussi à y séjourner dans un espace public qualitatif (cf. § 3.5 Morphologie urbaine et espace public). L'amélioration des passages sous voies de la gare du Nord prévue dans le CRU 3 paraît à ce titre une priorité (cf. § 3.4 Politiques publiques actuelles). La marchabilité vers Tour & Taxis et la fondation Kanal – Centre Pompidou peut largement être améliorée par une signalétique, comme on l'a déjà dit, mais aussi – et peut-être surtout – par une intervention en matière de servitudes de passage sur sol privé et une requalification des trottoirs et bermes centrales, lesquelles sont actuellement très mal entretenues. L'amélioration de la traversée de la petite ceinture, notamment dans l'axe rue Neuve-rue de Brabant, est également un enjeu qui permettrait de désenclaver le quartier.

Certains projets déjà en discussion peuvent avoir une influence notable sur la mobilité au niveau local. La fondation Kanal – Centre Pompidou, l'évolution des axes structurants proposée dans le projet de PAD Maximilien-Vergote (arbitrage entre le quai de Willebroeck et le bd Roi Albert II ; réorganisation du boulevard Simon Bolivar) peuvent entraîner une modification des trajectoires du trafic et de l'intensité de celui-ci. Une bonne **coordination d'ensemble** apparaît nécessaire afin de juguler les effets de discontinuité urbaine de ce territoire (§ 3.5 Morphologie urbaine et espace public).

Pour le stationnement, étant donné la bonne accessibilité en transport public de la zone et du **grand nombre de parkings** déjà existant (cf. Figures 45 & 46), il est pertinent d'être volontariste et ambitieux au niveau des normes pour le stationnement des voitures hors voirie et en voirie.

Les échanges avec les habitants et travailleurs du quartier donnent à penser que certains parkings couverts existants sont sous exploités. Ce qui ouvre la piste de l'exploitation des sous-sols par des fonctions urbaines aussi bien économiques que logistiques, récréatives ou sportives.

Que retenir des questions relatives à la mobilité et au stationnement ?

- Avoir une démarche coordonnée des évolutions du quartier en termes de mobilité. Si le Quartier Nord dispose d'une belle accessibilité routière et transports en commun, notamment par la présence de la gare du Nord, le quartier est peu lisible et perçu comme peu sûr, cela doit changer et le quartier doit devenir un lieu de flux intermodaux fluide et aussi un lieu de séjour agréable.
- Au vu de la présence massive de parkings, avoir une démarche volontariste et ambitieuse pour limiter la présence de la voiture dans l'espace public.

¹¹ http://perspective.brussels/sites/default/files/poles/ed_maxver_-_vf_-_20180904.pdf

¹² Navettes privées Keolis KBC / Hermann Teirlinckx / Publicis / entrepôt royal (Tour & Taxis) / Unizo (de 5h30 à 22 h + arrêt à Rogier sur l'heure du midi)

¹³ HLN : "De Lijn : "Als Brussel overlast aan Noordstation niet aanpakt tegen 23/11 zullen we haltes verplaatsen", 16 novembre 2018

3.10. EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF

3.10.1. ENSEIGNEMENT

L'étude de définition urbaine Maximilien-Vergote présente une analyse précise des écoles fondamentales situées au nord du pentagone (2017)^[1].

Dans le présent rapport, le service Facilitateur Ecole de perspective.brussels souhaite mettre en exergue un besoin particulier qui n'avait pas été mis en avant précédemment faute d'éléments disponibles. Il s'agit du besoin en places dans l'enseignement secondaire. En effet, la récente étude qui évalue les besoins et la localisation en RBC des établissements d'enseignement secondaire (2018)^[2] pointe l'intérêt d'en localiser dans le quartier Nord. Plusieurs raisons président à cela. C'est une zone de forte accessibilité et une des caractéristiques de la tranche d'âge concernée est qu'elle est autonome dans son déplacement. Ceci se voit renforcé par l'arrivée de nouvelles populations résidentes allant elle-même de pair avec la vague de construction de nouveaux logements (cf. § 3.12 Dynamisme de projets immobiliers) qui, elle aussi, va certainement se voir renforcer dans les prochaines années si le quartier Nord connaît plus de mixité fonctionnelle.

Les besoins en création de places dans l'enseignement secondaire d'ici 2025 sont les suivants (par ordre de priorité) :

- enseignement francophone – Technique et Professionnel: besoin général exprimé dans tout le nord de la Région ;
- enseignement francophone – Premier degré : car à proximité de zones saturées (c'est-à-dire l'offre en places scolaires est inférieure à la demande) ;
- enseignement néerlandophone – tout degré : car la zone est particulièrement accessible par les personnes à la fois néerlandophones bruxellois et ceux habitants en périphérie ; Il faut noter que le maintien des administrations flamandes dans ce secteur de Bruxelles concomitant à l'augmentation de l'offre en logement est susceptible d'attirer des familles néerlandophones (phénomène déjà visible dans les tours Amelinckx qui se trouvent avenue de l'Héliport, à proximité de la ferme Maximilien).

Le besoin en enseignement technique et professionnel pourrait être mis en perspective et coordonné avec les initiatives souhaitables en matière d'activités productives et d'économie circulaire évoquées dans le présent diagnostic (cf. § 3.8 Durabilité et métabolisme urbain), et qui rencontrent par ailleurs certaines orientations du projet de **PAD Maximilien-Vergote, ainsi que les objectifs du Plan Canal.**

3.10.2. CULTURE

L'offre et les besoins en matière d'équipements culturels ont fait l'objet d'une étude interne à perspective.brussels préalable au lancement d'une enquête sur les pratiques culturelles des populations et usagers de la zone du canal centre (2019).

Echelle régionale et au de-là

Indiscutablement, les programmations de la Fondation Kanal – Centre Pompidou, du Kaai Theater et de Tour & Taxis permettent d'ancrer l'action culturelle dans la zone. La qualité des connections, à la fois dans l'espace public et par les transports en commun, doit être recherchée afin d'améliorer l'accessibilité de ces différents lieux culturels et les interactions possibles entre eux. Un lien avec les initiatives et avec l'identité renouvelée du quartier Nord reste à développer. Un travail sur les itinéraires et la signalétique avec Visit.brussels paraît indispensable, et cela, en tirant expérience de ce qui a été fait dans le quartier Léopold (quartier européen). Il serait à ce titre intéressant de créer un parcours original depuis la gare du Nord en mettant en avant le patrimoine local : arts urbains (œuvre d'art dans l'espace public, histoire

^[1] http://perspective.brussels/sites/default/files/poles/ed_maxver_-_vf_-_20180904.pdf

^[2] A noter, cette étude ne prend pas en compte les nouveaux projets d'urbanisation compte-tenu de leur forte variabilité d'un secteur bruxellois à l'autre (cf. p.15 de la synthèse de ladite étude).

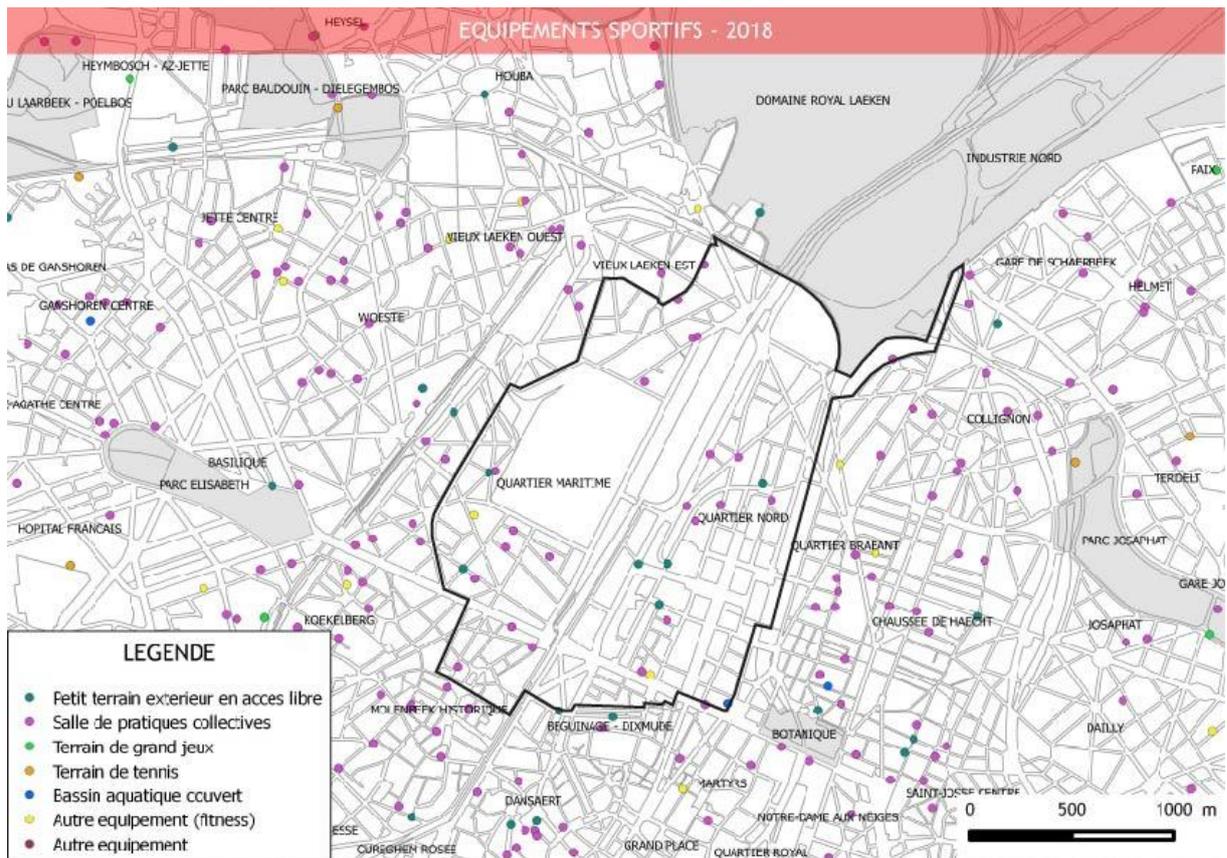


Figure 47 Carte des équipements sportifs – carte réalisée pour le Diagnostic territorial de la zone Canal Centre, perspective 2018

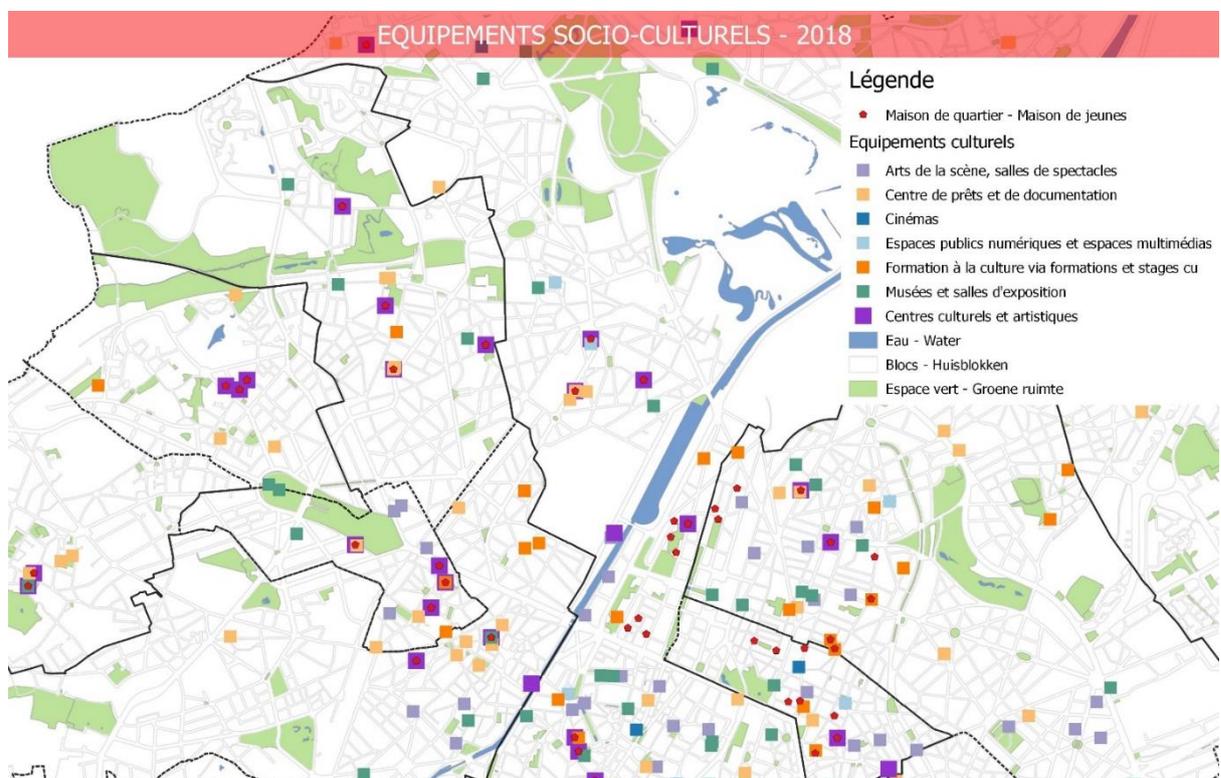


Figure 48 Carte des équipements culturels, *ibid.*

locale européenne : patrimoine industriel et ferroviaire, en mettant en avant, par exemple, que cette zone permet de retracer l'histoire de l'économie bruxelloise).

Echelle infra-régionale et locale

Un tissu d'infrastructures socio-culturelles est présent (Centre Pôle-Nord, Soleil du Nord, ABC, ferme Maximilien...) – cf. §. 4.6 Population et initiatives locales. L'étude de définition Maximilien-Vergote montre que la difficulté rencontrée se situe généralement au niveau du financement et de la gestion des activités et des infrastructures elles-mêmes. Il s'agit donc de penser au renforcement de celles-ci, plutôt que de penser à de nouveaux équipements socio-culturels stricto-sensu. Et de travailler à une meilleure intégration entre l'offre culturelle de niveau régional qui se trouve dans la zone et celle de niveau infra-régional. L'idée étant que les petites structures puissent bénéficier, s'appuyer, sur les plus grandes et être les relais d'une meilleure intégration dans le contexte urbain. Toutefois, les difficultés sociales de la population vivant dans le quartier Nord, les infrastructures directement en lien avec la cohésion sociale et l'aide à la personne doivent être davantage précisées (cf. § 4.10.2 Santé et aide à la personne).

3.10.3. SPORT

De manière générale, les équipements sportifs indoor¹⁴ sont relativement présents. On observe un maillage de salles de pratiques collectives. Ces salles se trouvent au sein de certaines écoles, mais aussi dans des locaux spécifiques liés aux pratiques du sport (ex : Centre pôle nord).

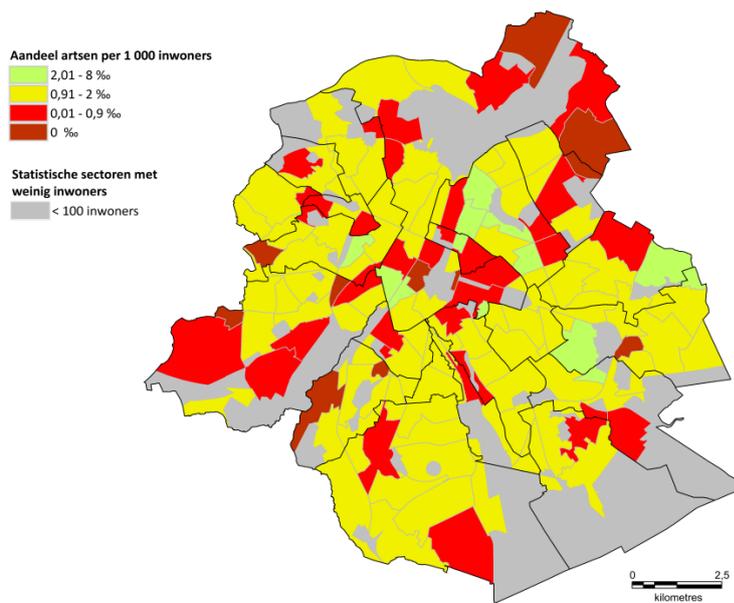
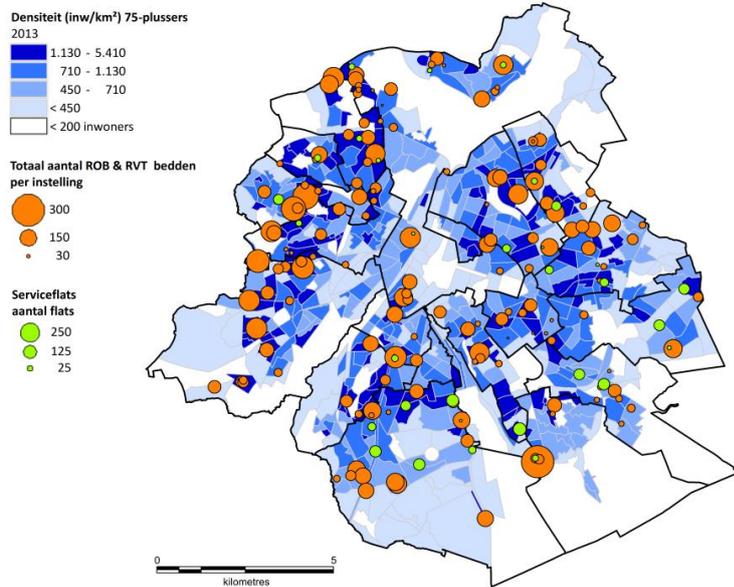
On constate un manque marquant de piscine. Les piscines les plus accessibles sont celles de Saint-Josse et de Laeken. Cependant, si on élargit l'analyse au niveau de la Région, on remarquera un déficit en bassin de natation aussi dans les quartiers qui se trouvent autour du Quartier Nord. Pour le dire autrement, le nord de la zone centrale de la RBC est caractérisé par une absence de piscine.

D'ailleurs, l'étude de Perspective (2016) fait des recommandations en faveur de l'installation de bassins aquatiques dans les quartiers en difficulté. Il est proposé d'installer des bassins de moins de 100 m², de surface équivalente à une piscine de 15m x 6m avec un maximum 1,4 m de profondeur et une température de 32 degrés. Ce type de bassin peut répondre aux besoins de 70 % de la population en Région bruxelloise :

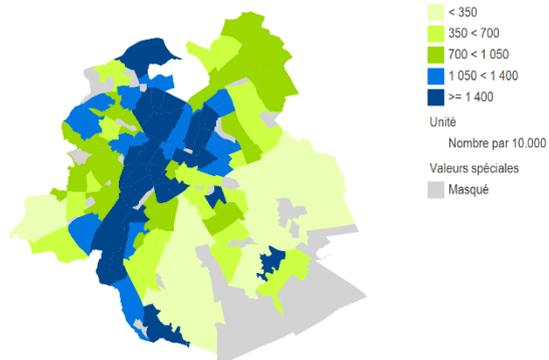
- Il peut servir de piscine pour l'apprentissage aux enfants de 0 à 8 ans. Cette piscine permettrait à tous les enfants de la 2ème maternelle jusqu'à la 4ème primaire d'aller nager chaque semaine en évitant les coûts de transports ainsi que le temps perdu sur la route pour rejoindre les plus grands équipements.
- Il peut servir de piscine de détente pour les adultes et les seniors qui apprécient un endroit plus calme où l'eau est plus chaude avec de grands vestiaires.

La croissance démographique liée au développement des projets de logement dans la zone fait présager un besoin en équipements sportifs indoor à l'horizon 2025. En outre, la localisation centrale et la bonne accessibilité du quartier Nord au sein de la Région en fait une destination pertinente pour un équipement sportif de rayonnement régional.

¹⁴ Les salles de pratiques sportives collectives reprennent les halls de sports, salles de sports, locaux de sport, gymnases, dojos, salles de danse, terrains de squash, terrains de badminton, salles de tennis de table, salles d'escrime, salles de boxe, etc.

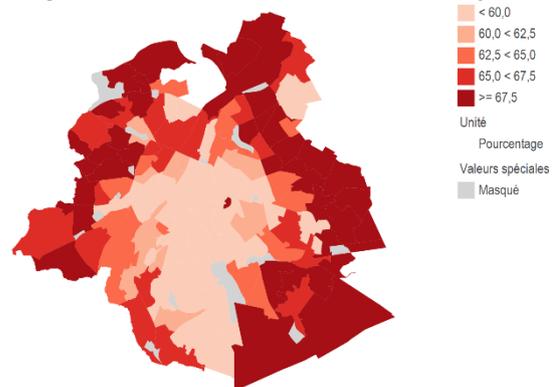


Patients maisons médicales 2014 - Quartiers van Bruxelles-Capitale



Source : <http://www.aim-ima.be>

Contact généraliste 2014 - Quartiers van Bruxelles-Capitale



Source : <http://www.aim-ima.be>

Figure 49 Offre en matière de santé

3.10.4. SANTÉ ET AIDE À LA PERSONNE

D'une façon générale et en particulier pour les cibles les plus fragiles, le quartier Nord témoigne d'un manque relatif d'infrastructures de santé.

Les maisons médicales se trouvent en nombre insuffisant alors que la demande est relativement importante (voir le nombre de contacts généralistes sur la carte). La clinique Saint-Jean à proximité du Jardin Botanique et la polyclinique du Lothier permettent toutefois l'accès à certaines spécialités non loin.

En ce qui concerne les séniors, les séniories et les résidences services sont absentes dans la zone. La portion des plus de 75 ans est pourtant importante à certains endroits et en particulier sur le secteur statistique Hélicoptère. Il s'agit d'une population en difficulté financière. Les problèmes sociaux et de santé des personnes âgées du Foyer Laekenois et du quartier Masui ont été soulevés à plusieurs reprises lors des entretiens avec les habitants dans la phase de participation de l'élaboration du projet de PAD Maximilien-Vergote (2018). Ceci renforce les résultats qui sont faits à partir de l'analyse statistique.

Pour les migrants, la question évolue de mois en mois en fonction des évolutions de la politique fédérale en matière d'accueil des migrants et de sécurité. Un point d'accueil délivrant des biens de base aux migrants, des services d'orientation, des conseils sociojuridiques et des soins médicaux, appelé « hub humanitaire » et géré par la Plateforme Citoyenne de Soutien aux Réfugiés, la Croix Rouge de Belgique, Médecins du Monde et Médecins Sans Frontières était localisé à la gare du Nord et a aujourd'hui temporairement déménagé dans un bâtiment du Port de Bruxelles, à proximité de Tour & Taxis à 15 minutes à pied de la gare du Nord.

Le collectif ARCH (Action Research Collective for Hospitality), formé à l'initiative du Metrolab et composé de sociologues, anthropologues, architectes, urbanistes..., ayant travaillé avec la Plateforme Citoyenne de Soutien aux Réfugiés, étudie « la possibilité d'offrir des espaces urbains et des équipements plus hospitaliers pour les nouveaux-venus en situation précaire »¹⁵. Le travail du collectif propose des démarches scientifiques et artistiques qui offrent un nouveau regard sur ces populations et sur le futur à entrevoir pour le quartier. Connaître les infrastructures disponibles, qu'elles soient momentanées ou pérennes, les habitudes d'occupation des lieux par les migrants, leurs envies et rêves... doit permettre d'intégrer leurs besoins dans le développement du quartier, en fonction de l'échelle des plans et projets considérés.

Ajoutons encore que dans le cadre des actions de cohésions sociétales et de vie collective du CRU01 Citroën-Vergote déposées par la Ville de Bruxelles, certaines concernent ces populations.

L'arrivée supplémentaire de nouvelles populations résidentes, issue de l'immigration étrangère ou non, risque d'accentuer le manque de services de santé. La mixité des fonctions des nouveaux projets doit être encouragée pour faciliter l'installation d'équipements de santé. Ceux-ci doivent être suffisamment inclusifs pour pouvoir accueillir les populations démunies qui fréquentent le quartier et ne pas être les laissés-pour-compte du redéveloppement de la zone.

¹⁵ Source. Mails d'invitation à la présentation des travaux de ARCH, Whose Future Is Here ? — Invitation to a dialogue with ARCH (June 19), Mathieu Berger, 07/06/2019.

Que retenir des questions relatives aux équipements d'intérêt collectif ?

- Considérer le besoin en places d'enseignement secondaire relevé par le Facilitateur Ecole de Perspective et l'opportunité de développer un enseignement technique et professionnel lié aux activités productives locales et à l'économie circulaire.
- Répondre aux manques actuels en équipement (ex : les piscines) et anticiper les besoins futurs impliqués par une augmentation de la population (ex : équipement indoor). Réfléchir à l'implantation d'un équipement sportif de rayonnement régional vu la bonne accessibilité du quartier.
- S'appuyer sur l'infrastructure culturelle et socio-culturelle existante et contribuer à renforcer leur synergie.
- Rencontrer les besoins en soins médicaux, y compris des futurs habitants, et en habitations adaptées aux plus âgés, en considérant la situation de précarité de la population.
- Intégrer les besoins des migrants dans le développement du quartier, en fonction de l'échelle des plans et projets considérés.

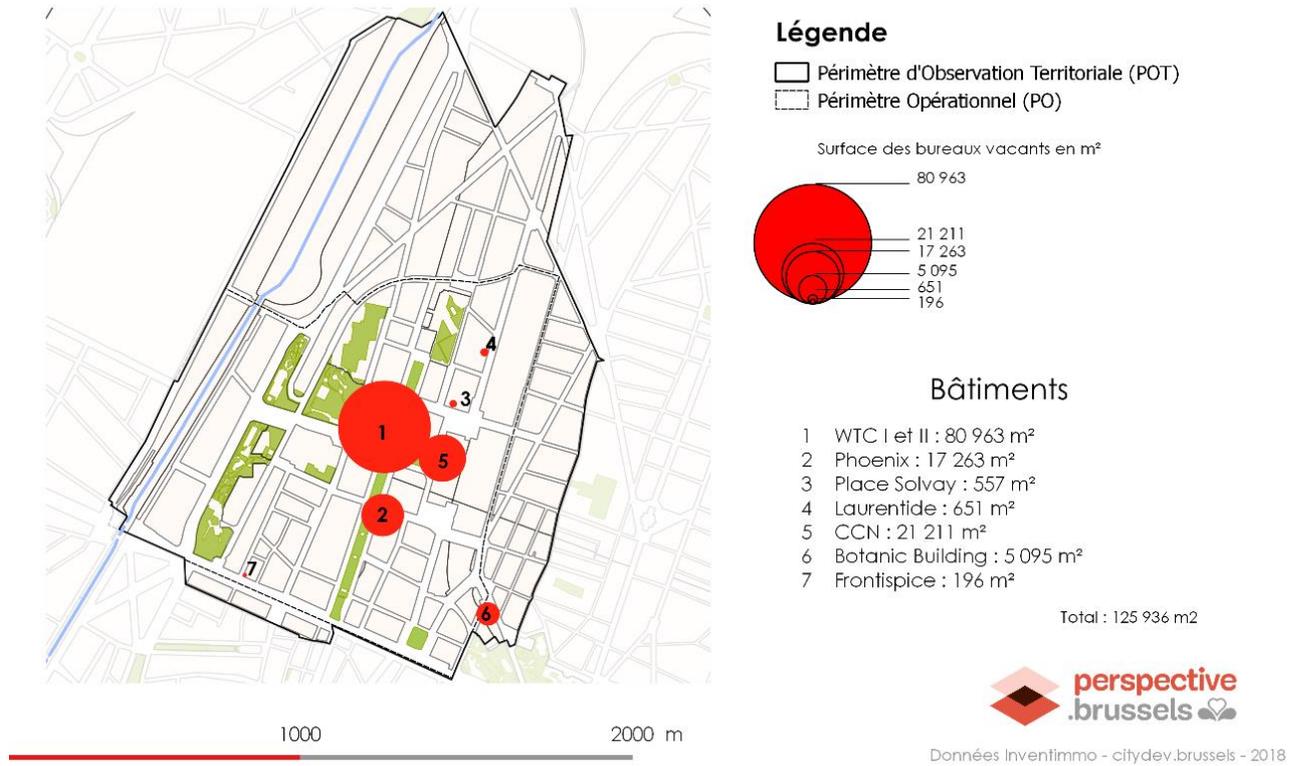


Figure 50 Bureaux disponibles (situation août 2018) – perspective 2018

3.11. BUREAUX

L'Observatoire des bureaux de perspective.brussels évalue le **stock de bureaux du quartier Nord à 1.732.000 m²** (données 2018), soit 13,6 % du stock de la Région bruxelloise. Dans son Numéro 36, il montrait que le parc immobilier était constitué d'un nombre limité de bureaux de petite taille : en effet, 80,5% des surfaces sont occupées par 20 occupants principaux. Il était estimé que 65% des bureaux sont en attente de rénovation. De fait, l'Observatoire souligne que le quartier Nord a aujourd'hui atteint un point de basculement en matière de son offre en bureaux. S'observe une arrivée en fin de bail de plusieurs grands locataires et des taux de vacance élevés. En outre, arrivent sur le marché de nouveaux projets de bureaux. L'Observatoire considère que l'offre disponible correspondra d'ici 5 ans à 550.000 m² de bureaux. Le détail des immeubles de bureaux constituant le stock immobilier du quartier Nord et des immeubles en projet est disponible dans le Diagnostic territorial détaillé réalisé par perspective.brussels. Cela étant la situation y était évaluée en date d'août 2018 et celle-ci a déjà fort changé. Ce qui témoigne sans aucun doute du regain de dynamisme de rénovation et de reconstruction dans cette zone.

L'offre évolue dans son contenu en proposant des espaces de **coworking**, c'est le cas par exemple des projets Seven (gestion Fosbury & Sons), Manhattan Center (International Workspace group), ZIN (Befimmo), Quatuor (Silversquare@Befimmo), WeWork (Botanic building) et The Lodge de Engie. Ces espaces attirent généralement des indépendants (dont le nombre est en constante augmentation), des start-up, et des petites entreprises. Mais la présence de coworking dans un bâtiment est-elle à considérer, du point de vue de l'investisseur, comme **valeur ajoutée** ou comme risque ? Ce secteur immobilier n'est pas mûr et il y existe peu de références objectives (cf. Expertise 13/07/2018)¹⁶. Un entretien avec Cofinimmo nous indique toutefois que cette offre permet de renouveler l'image de certains bureaux. Elle représente pour certains acteurs une opportunité de se démarquer sur le marché immobilier et ce d'autant plus, lorsqu'il s'agit d'une offre qui a pu paraître « déclassée ».

Si le coworking relève certainement de la niche économique, une tendance de fond est plus généralisable : celle des logiques de location qui passent du '**single tenant**' vs '**multi tenants**'. Cette nouvelle tendance va de pair avec le fait que les propriétaires semblent s'adapter peu à peu à la demande des entreprises d'avoir des espaces plus réduits, plus flexibles, avec des services mutualisés (par ex. service de conciergerie, pressing, paniers bios...). Se dessine ainsi une offre qui donne plus de place à la **mixité verticale**, laquelle correspond in fine à une diminution tendancielle de la mono-occupation en bureaux.

L'**occupation temporaire** est devenue une offre plus courante. Elle permet d'offrir des espaces de travail à des prix plus accessibles, ce qui permet de diversifier/renouveler les acteurs présents et permet ainsi de garantir une certaine animation des lieux voire même de les « vivifier ».

Les opérations démolitions-reconstructions des immeubles de bureaux et la déclaration de leur obsolescence (exemple de l'ancien parlement flamand) posent d'importantes questions environnementales. La seule production de ciment pour les reconstructions émet une quantité importante de CO₂, sans parler d'autres matières à extraire, à acheminer, etc.

Les géographes-économistes s'accordent en général sur le fait que **la géographie de la demande** en matière de bureau est difficilement cernable. Une étude actuellement conduite par la VUB en partenariat avec l'ULB sur les services de haut niveau éclaire à une échelle large les logiques de localisation par secteur et par sous-secteur de haut niveau¹⁷. Au niveau macro, on peut donc souligner des tendances à l'échelle de la ville, mais pas des niveaux effectifs de demande pour une zone donnée. Toutefois, les « localisations souhaitées », ne pourraient être éclairées que par des enquêtes ciblées. Et encore, vu qu'au niveau micro, les localisations ne sont pas toujours le résultat de choix rationnels et construits mais parfois de simples opportunités. Sans compter que la plupart des entreprises ne bougent pas et que donc leur localisation est inertielle. Cependant, certaines annonces créent des soubresauts sur le marché, comme par exemple l'Avis de pré-information du 24/03/2018 publié par la CE à l'attention du

¹⁶ C'est la raison pour laquelle Perspective conduit actuellement une étude sur le coworking dont les résultats ne sont pas encore disponibles.

¹⁷ VUB-ULB, *business services brussels : a geographical analysis*, 2017.

marché immobilier qui concerne en partie le quartier Nord (dans un périmètre de 700 m à partir de la station de métro Rogier) ou les « bruits » circulant sur la recherche d'implantation d'entreprises anglaises suite au Brexit.

La cellule *vie étudiante* de perspective.brussels alerte sur le fait que des étudiants se voient de plus en plus nombreux à l'ouest de la commune de Schaerbeek. D'une façon générale, on compte un nombre insuffisant d'espace de travail pour étudiants à Bruxelles. Il pourrait être intéressant pour le quartier Nord d'en offrir pour diversifier les occupations de bureaux et les horaires d'occupation et rendre le quartier davantage vivant. Les expériences d'occupations temporaire du WTC par KU Leuven est un premier signal qui pourrait être réitéré et pérennisé au travers des discussions et accords entre les autorités universitaires, les propriétaires, et les autorités publiques.

Que retenir des questions relatives aux bureaux ?

- Favoriser des immeubles de bureaux plus mixtes qui s'adressent à une plus grande variété d'occupants et pour des fonctions autres que des activités de bureaux stricto-sensu : offrir des lieux de divertissement, des ateliers, des logements, etc.
- Offrir des espaces de travail aux étudiants, de plus en plus nombreux dans l'ouest de Schaerbeek
- Minimiser les opérations démolitions-reconstructions : garantir le réemploi et la possibilité de transformations des bureaux

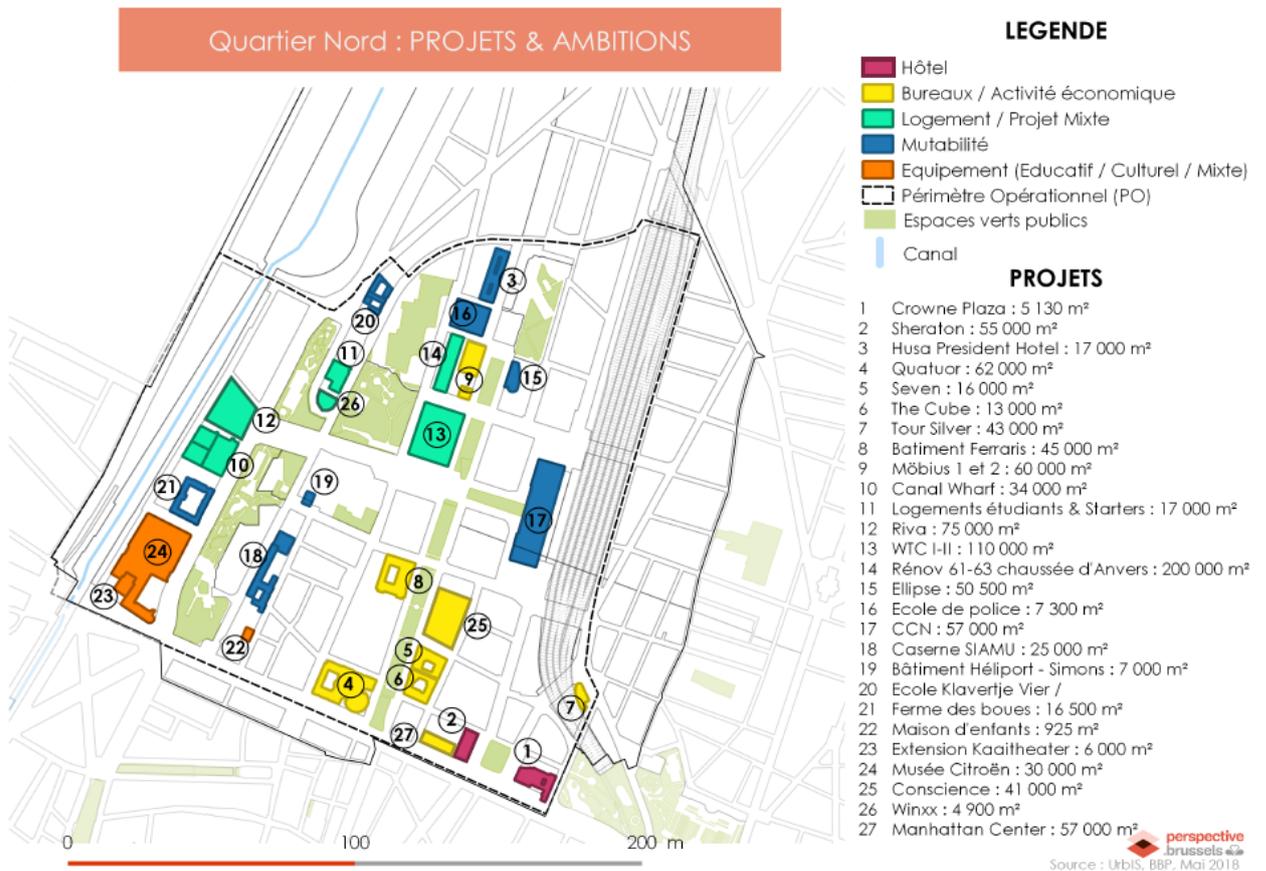


Figure 51 Dynamique de projets immobiliers- Perspective 2018

3.12. DYNAMISME DE PROJETS IMMOBILIERS

La carte « densification attendue par logement » permet de situer la zone dans le dynamisme de la production de logement. Entre 2017 et l'été 2018, +/- 200 logements ont été autorisés (demande de permis d'urbanisme). Ainsi, une population habitante de 200 ménages supplémentaires est à prévoir dans les deux/trois ans à venir. D'autres projets de logements sont en cours et n'ont pas passé la demande de permis ou ont reçu leur autorisation après l'été 2018. Une quantification précise de ces logements reste encore à faire. Si les bureaux du quartier Manhattan sont dédiés aux activités économiques, celles-ci ont souvent peu de portée en termes d'emplois sur la population locale, laquelle, on l'a vu, est fort fragile. Fort de ce constat, hub.brussels et Perspective conduisent ensemble une réflexion sur un projet-pilote qui permettrait d'offrir davantage d'opportunités pour le développement économique local de type endogène, en relation avec les activités productives et/ou circulaires.

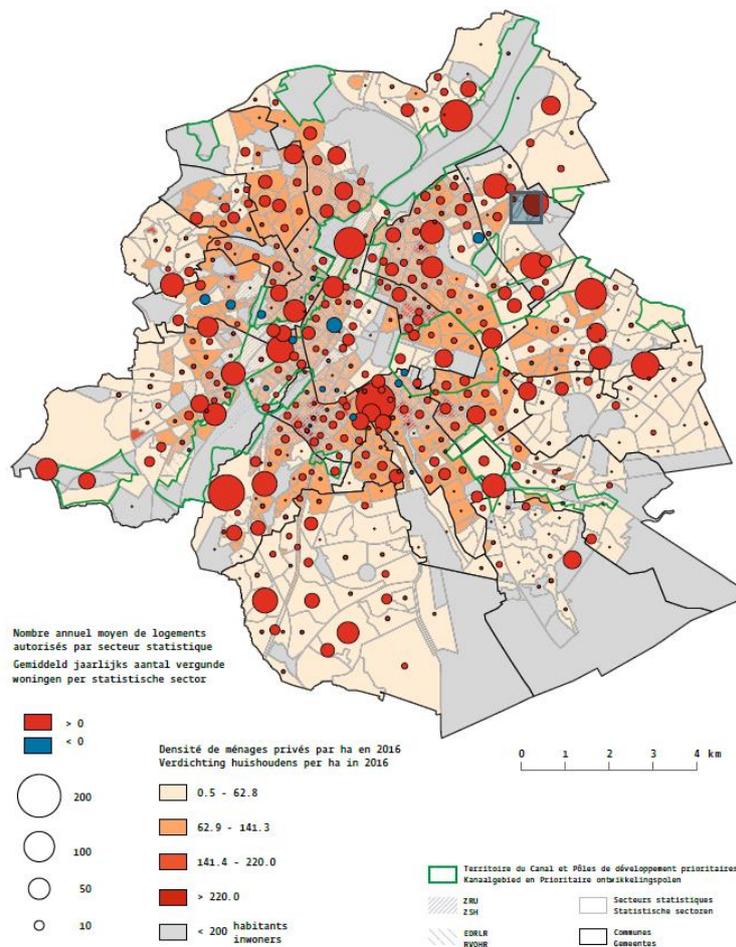


Figure 52 Densification attendue par le logement (logements autorisés 2017 - été 2018) – Observatoire des permis logements 2019



Figure 53. Opération de rénovation lourde du Manhattan Center – perspective.brussels 2018

Que retenir des questions relatives au dynamisme de projets immobiliers ?

- Devancer le dynamisme immobilier pour anticiper les besoins en logements et les besoins économiques des populations locales.
- Intégrer les enjeux soulevés dans les précédents points : durabilité, métabolisme urbain, mixités, inclusion sociale, etc.

3.13. RÉCAPITULATIF : LES GRANDS ENJEUX URBAINS DU QUARTIER NORD IDENTIFIÉS PAR LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL SYNTHÉTIQUE

En synthèse, les éléments de connaissance territoriale que le diagnostic a permis de rassembler se fondent essentiellement sur le diagnostic CRU 1 (2016), l'étude de définition Maximilien-Vergote (2017), les travaux de l'équipe de projet quartier Nord Perspective-SAU (2018-2019) ayant conduit à une série d'interviews avec les acteurs de terrain, les ateliers avec LabNorth (2018), les travaux de la Chaire en économie circulaire, les travaux du Service Facilitateur Quartiers Durables de Bruxelles Environnement (2018-2019) et les réflexions du projet de recherche Metrolab (2019)...

Cette connaissance ancrée dans le territoire donne à voir une série de défis et de potentialités propres au quartier Nord. De ceux-ci découlent 4 enjeux majeurs auxquels le redéploiement du quartier devrait pouvoir apporter des réponses dans un futur proche :

1. favoriser la **diversité des fonctions** et leur proximité à toutes les échelles : du bâtiment, à l'îlot, au quartier, autour de la gare du Nord ;
2. offrir des **équipements** d'échelle régionale et métropolitaine qui s'appuient sur l'hyper-accessibilité du quartier - école secondaire prioritairement - et des équipements locaux -prioritairement en matière de santé et d'aide à la personne (ainsi qu'un équipement sportif) ;
3. requalifier les **espaces publics** pour y favoriser les modes actifs et éliminer les effets barrières nord-sud par l'activation de liaisons est-ouest. Il s'agit d'articuler la connexion des ensembles urbains au sein du quartier Nord et de la gare du Nord, avec les autres quartiers en accroche (Masui, Brabant, Pentagone) et avec les grandes figures urbaines (canal, Tour et Taxis, Fondation Kanal – Centre Pompidou).
4. optimiser l'utilisation des **ressources** (matières diverses) et/pour contribuer au développement économique local, circulaire, équilibré et solidaire.

Les enjeux suivants doivent quant à eux pouvoir contribuer à des dimensions non proprement urbanistiques mais pourtant fondamentales pour la cohésion des territoires de la Région et pour faire face au changement climatique :

1. mettre en œuvre de **meilleures conditions du vivre-ensemble** et de solidarité

Ville Hospitalière

2. mettre en œuvre un **quartier innovant et durable**

Quartier Circulaire

3. renouveler l'**identité** du quartier, améliorer son **image**

Territoire Diversifié

RÉFÉRENCES ET TABLES

RÉFÉRENCES

- Arter** (2015). *Bassin Vergote : Aménagement d'un espace vert autour de l'angle de giration*. Cahier A3 de présentation, 14 p.
- Ateliers Lion, & MS-A** (2008). *Zone Levier n°5 « Tour & Taxis » : Schéma directeur*, 109 p. En ligne https://urba.irisnet.be/fr/lesreglesdujeu/pdf/SchemaDirecteur_TourTaxisFR.pdf
- ADT-ATO** (s.d.) *Site de l'Agence de Développement Territoriale*. En ligne <http://www.adt-ato.brussels/fr>
- ADT-ATO** (2012). *Projet Byrrh*. En ligne http://www.adt-ato.irisnet.be/sites/default/files/CPAS_Ville_de_Bruxelles_Projet_Byrrh_janvier2012.pdf
- BDU – DRU** [Bruxelles Développement Urbain - Direction de la Rénovation Urbaine] (s.d.). *Site de la revitalisation urbaine*. En ligne <http://www.quartiers.brussels>
- Beliris** (2014). *Accord sur le tracé définitif du Métro-Nord : une étape déterminante*. En ligne <http://www.beliris.be/actualites/trace-metro-nord-choisi.html>
- bMa - Equipe Canal** (2016). *Presentatie – RbD Vergote dok – work in progress. Tour Sportive – Lommat – Stevens*. 52 p.
- BRAVVO** (2015). *Rapport d'activités*. 176 p. En ligne : http://bravvo.be/IMG/pdf/ra_2015_bravvo_web.compressed.pdf
- Brussèleke** (s.d.). *Site de Brussèleke*. En ligne <http://bruseleke.skynetblogs.be>
- Bruxelles Environnement** (2008). *Thermographie aérienne*. En ligne <http://www.gis.irisnet.be/bxlheat/>
- Bruxelles Environnement** (2010). *Atlas « Bruit des transports – Cartographie et stratégie en Région de Bruxelles-Capitale »*. 39 p. En ligne http://document.environnement.brussels/opac_css/electfile/Bruit_atlas_Cartographie_2010.pdf?langtype=2060
- Bruxelles Environnement** (2016a). *L'inventaire de l'état du sol*. En ligne <http://www.environnement.brussels/thematiques/sols/linventaire-de-letat-du-sol>
- Bruxelles Environnement** (2016b). *Qualité de l'air : concentrations en PM10*. En ligne <http://www.environnement.brussels/etat-de-lenvironnement/archives/rapport-2007-2010/air/qualite-de-lair-concentrations-en-pm10>
- Bruxelles Environnement** (2018). Slides de I. Sobotka : Formation bâtiment durable chantiers en économie circulaire *Programme Régional en Economie Circulaire Secteur construction*. 2018 <https://environnement.brussels/sites/default/files/pres-180313-circ-1-2-prec-fr.pdf>
- Bruxelles Environnement** (2019). Facilitateur Quartiers Durables *Quartier Nord : Note de durabilité et recommandations programmatiques*
- Bruxelles Mobilité** (2011). *Iris 2 : Plan de mobilité de la Région de Bruxelles-Capitale*. Bruxelles : Bruxelles Mobilité, 146 p. En ligne <http://www.bruxellesmobilite.irisnet.be/static/attachments/articles/na/163/iris-2-plan-de-mobilite-region-de-bruxelles-capitale.pdf>
- Bruxelles Mobilité** (2013). *Plan stratégique pour le transport de marchandises en Région de Bruxelles-Capitale*. Bruxelles : Bruxelles Mobilité, 84 p. En ligne <http://www.mobielbrussel.irisnet.be/static/attachments/articles/na/590/Plan%20marchandises.pdf>

- Bruxelles Mobilité** (2016). *Les gares de Bruxelles*. En ligne <http://www.bruxellesmobilite.irisnet.be/articles/train/les-gares-de-bruxelles>
- CBAI** (2015). *Etat des lieux de la présence de primo-arrivants à Bruxelles et en Wallonie*. 142 p. En ligne http://www.cbai.be/resource/docsenstock/cohesion_sociale/Rapport%20Etat%20des%20lieul%202015.pdf, consulté le 16 mars 2017
- Chaire en économie circulaire** (2018). Regards académiques sur le programme initial et les réalisations du PREC. Be.circular - Annual meeting – 24 octobre 2018
- Chemetoff** (2015). *Plan Canal*. Présentation du 15 octobre 2015.
- CityTools, & Studio 016 Paola Viganò** (2016). *CRU « Citroën-Vergote » : Diagnostic*. 103 p.
- CityTools, & Studio 017 Paola Viganò** (2017). *CRU « Citroën-Vergote » : Programmation*. 93 p.
- De Redactie** (2015). *De Croo demande à Bruxelles d'évacuer le parc Maximilien*. En ligne <http://deredactie.be/cm/vrtnieuws.francais/videotheque/1.2439030>
- Demey, T.** (2008). *Des gratte-ciel dans Bruxelles : la tentation de la ville verticale*. Bruxelles : Badaux, 200 p.
- Direction des monuments et des Sites du Ministère de la RBC** (s.d.). *Anciens établissements Bleton-Aubert*. En ligne http://www.irismonument.be/fr.Bruxelles_Pentagone.Rue_Stephenson.2.html
- ECSA, & Cooparch-R.U.** (2012). *Masterplan du Port de Bruxelles à l'horizon 2030*. Bruxelles : Port de Bruxelles, 33 p. En ligne http://www.port.brussels/sites/default/files/documents/masterplan_pb_fr.pdf
- ECSA** (2019). *Masterplan du Port de Bruxelles à l'horizon 2040*. Note Phase III : Vision stratégique globale. Bruxelles : Port de Bruxelles, 25 p.
- GS-ESF** (2016). *Plan Canal. Présentation du 17 mars 2016*. En ligne http://www.gs-esf.be/downloads/BXL2015/201600317_plan-Canal-kanaalplan.pdf
- IBSA** [Institut Bruxellois de la Statistique] (s.d.). *Monitoring des quartiers*. En ligne <https://monitoringdesquartiers.brussels>
- IBSA & Observatoire bruxellois de l'Emploi d'Actiris.** (2014). *Réforme de l'Etat : Transfert de compétences en matière d'Emploi et de Formation professionnelle*, Rapport du Groupe d'experts Bruxelles Capitale. En ligne http://ibsa.brussels/fichiers/publications/publications-externes/obe_ibsa_rapport_experts/view#.WQB3gWekKpo
- IBSA** (2015). *Focus n°9. Un boom démographique à la loupe : Roumains, Polonais et Bulgares en Région de Bruxelles-Capitale*. En ligne http://ibsa.brussels/fichiers/publications/focus-de-libsa/focus_09_juin_2015
- IBSA, Observatbru, & Commission communautaire commune** (2016). *Zoom sur les communes : Ville de Bruxelles*. Bruxelles : IBSA, 50 p., En ligne <http://ibsa.brussels/fichiers/publications/bru19/Bruxelles.pdf>
- Karbon' sclr, & Collectif ipé** (2010). *Etude Contrat de Quartier Durable Masui*. 108 p.
- Lahy, S. (Ed.)** (2016a). *Projet de Plan Régional de Développement Durable*. Bruxelles : Cabinet du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale, 125 p. En ligne http://www.prdd.brussels/sites/default/files/prdd_fr_web.pdf
- Lahy, S. (Ed.)** (2016b). *Rapport sur les incidences environnementales du Plan Régional de Développement Durable*. Bruxelles : Cabinet du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale, 777 p. En ligne http://www.prdd.brussels/sites/default/files/prdd_rie_fr_web.pdf
- Lebrun, K., Hubert, M., Dobruszkes, F., & Huynen, P.** (2012). *Cahiers de l'Observatoire de la mobilité de la Région de Bruxelles-Capitale. L'offre de transport à Bruxelles*. Bruxelles : Bruxelles

- Mobilité, 96 p. En ligne <http://www.bruxellesmobilite.irisnet.be/static/attachments/2012-06-22/fr/Cahiers-Observatoire-mobilite.pdf>
- La Compagnie du Paysage** (2015). Parc de la Senne. En ligne <http://www.compagniedupaysage.com/projects/parc-de-la-senne/>
- Maufroy, L. (Ed.)** (2014). *Canal ? Vous avez dit Canal ?* Bruxelles : ADT-ATO, 244 p. En ligne http://www.adt-ato.brussels/sites/default/files/AtlasCanal_FR_WEB.pdf
- Mazy, K.** (2017). *Repenser les liens entre Bruxelles et son port : un enjeu d'aménagement pour la zone du Canal*, Brussels Studies. Collection générale, n°110, En ligne <http://brussels.revues.org/1508>
- MS-A & Idea Consult** (2013). *Etude relative à l'élaboration d'un Plan-guide pour la rénovation durable à l'échelle de la Région de Bruxelles-Capitale*. 144 p.
- Observatbru, & Commission communautaire commune** (2006). *Atlas de la santé et du social de Bruxelles-Capitale 2006*. 160 p. En ligne <http://www.observatbru.be/documents/graphics/dossiers/dossier-2006-atlas-de-la-sante-et-du-social-de-bruxelles-capitale.pdf>
- perspective.brussels** (2017). *Observatoire des permis logement n°7.01*. 20 p. En ligne <https://urbanisme.irisnet.be/publications/etudes-et-observatoires-1/observatoire-des-permis-logement/pdf/opl-nr-7-01-2.pdf>
- perspective.brussels** (2018). *Enquête auprès des entrepreneurs du quartier Masui*. 62 p.
- perspective.brussels** (2018). *Quartier Nord : Diagnostic*. 210 p.
- Port de Bruxelles** (s.d.). *Site du Port de Bruxelles*. <http://www.port.brussels/fr/port-de-bruxelles>
- Région de Bruxelles-Capitale & SDRB** (2012). *Observatoire des activités productives n°1*. 52 p. En ligne <https://urbanisme.irisnet.be/pdf/observatoire-des-activites-productives>
- SAU [Société d'Aménagement Urbain]** (s.d.). *Site du Plan Canal et du territoire du Canal*. <http://www.Canal.brussels/fr>
- SNCB** (2015). *Nombre de voyageurs montés par gare en 2015*. En ligne <http://www.belgianrail.be/fr/~/-/media/8F764D77F60F48B188A8742652C6E48F.ashx>
- SPP Intégration sociale** (2015), *Dynamiques des quartiers en difficulté dans les régions urbaines belges*. Etude. 87 p. http://forms.mi-is.be/Atlas_FR.pdf
- SPRB & CityDev** (2015). *Observatoire des bureaux n°35*. 32 p. En ligne <http://urbanisme.irisnet.be/pdf/ob35-final-web.pdf>
- SPRB & CityDev** (2016). *Observatoire des bureaux n°36*. 24 p. En ligne <http://urbanisme.irisnet.be/pdf/ob36-final-web.pdf>
- Strale, M.** (2016). *Mise à jour de l'observatoire des activités productives et inventaire de l'immobilier logistique en Région de Bruxelles-Capitale. Rapport final*. Bruxelles : Université Libre de Bruxelles, 49 p.
- Strale, M.** (2017). *Quelle place pour les activités productives et logistiques à Bruxelles ?*, Brussels Studies, Collection générale, n°109. En ligne <http://brussels.revues.org/1491>
- Suède 36** (2012). *Contrat de Quartier Durable « Reine-Progrès »*. Diagnostic. 108 p. En ligne <http://www.schaarbeek.be/files/src/documents/vivre/logement-urbanisme-environnement/renovas/contrat-de-quartier-durable/reine-progres/diagnostiquefr.pdf>
- Vanderhulst, G.** (s.d.). *La Maison du Garde-Barrière*. En ligne <http://bruxellesfabriques.be/spip.php?article51>
- Turas** (2016) *Case study report on the crown barracks : Connecting local actors with urban dynamics, resource use and the demands of future users*.

Vanderhulst, G. (s.d.). *La Maison du Garde-Barrière*. En ligne
<http://bruxellesfabriques.be/spip.php?article51>

Visit.brussels (s.d.) *Anciennes « Halles des producteurs »*. En ligne
http://visitbrussels.be/bitc/BE_fr/minisite_bfo/bfospot/240/anciennes-halles-des-producteurs.do#

ABRÉVIATIONS

ADT	Agence de Développement Territorial
ARCH	Action-Research Collective for Hospitality
BBP	Bureau Bruxellois de la Planification = perspective.brussels
BUP	Bruxelles Urbanisme et Patrimoine = urban.brussels
BMA	Bouwmeester Maître Architecte
BRAL	Brusselse Raad voor het Leefmilieu
CBD	Central Business District
CCN	Centre de Communication Nord
CDQ	Contrat de Quartier
CE	Commission européenne
CERIA	Centre d'Enseignement et de Recherche des Industries Alimentaires
CIVA	Centre International pour la Ville, l'Architecture et le Paysage
COBAT	Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire
CRU	Contrat de Rénovation Urbaine
DIV	Direction de l'Immatriculation des Véhicules
DRU	Direction de la Rénovation Urbaine d'urban.brussels
EDRLR	Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation
FQD	Facilitateurs Quartiers Durables
IBA	Internationale Bauausstellung
IBSA	Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse
KUL	Katholieke Universiteit Leuven
MPP	Mesures Particulières de Publicité
PAD	Plan d'Aménagement Directeur
PCD	Plan Communal de Développement
PME	Petites et Moyennes Entreprises
PO	Périmètre Opérationnel
POT	Périmètre d'Observation Territoriale

PPAS	Plan Particulier d'Affectation du Sol
PRAS	Plan Régional d'Affectation du Sol
PREC	Programme Régional en Economie Circulaire
PRD	Plan Régional de Développement
PRDD	Plan Régional de Développement Durable
RBC	Région de Bruxelles-Capitale
RCU	Règlement Communal d'Urbanisme
RRU	Règlement Régional d'Urbanisme
SAU	Société d'Aménagement Urbain
SD	Schéma Directeur
SNCB	Société Nationale des Chemins de fer Belges
SPF	Service Public Fédéral
SPRB	Service Public Régional de Bruxelles
STIB	Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles
TACT	Terrains Adjacents au Centre TIR
TIR	Transport International Routier Logistics Centre
ULB	Université Libre de Bruxelles
VUB	Vrije Universiteit Brussel
WTC	World Trade Center
ZAPT	Zone d'Activité Portuaire et de Transport
ZPD	Zone de Développement Prioritaire (quartier Nord)
ZEMU	Zone d'Entreprises en Milieu Urbain
ZIR	Zone d'Intérêt Régional
ZRU	Zone de la Rénovation Urbaine

TABLE DES MATIÈRES DÉTAILLÉE

CONTEXTE	3
SOMMAIRE	7
1. INTRODUCTION	9
2. PISTES POUR UNE VISION PARTAGÉE	13
2.1. PÉRIMÈTRES	13
2.2. UN TERRITOIRE EN PROJET	15
2.3. CADRE SPATIAL	16
2.4. PRINCIPES TYPO-PROGRAMMATIQUES	18
2.5. THÉMATIQUES TRANSVERSALES	20
2.6. CADRE PLANOLOGIQUE ET OPERATIONNEL	22
2.7. GOUVERNANCE	22
2.8. NEXT STEPS	22
3. DIAGNOSTIC TERRITORIAL SYNTHÉTIQUE	25
3.1. CONTEXTE D'ÉLABORATION DU DIAGNOSTIC	25
3.2. METHODE	25
3.3. HISTOIRE ET MORPHOGENESE URBAINE	27
3.4. POLITIQUES PUBLIQUES	31
3.4.1. <i>Plan Régional De Développement durable</i>	31
3.4.2. <i>Le Plan régional d'affectation du sol (PRAS)</i>	31
3.4.3. <i>Le Programme régional d'economie circulaire et la politique des « quartiers durables »</i>	33
3.4.4. <i>Les plans particuliers d'affectation du SOI (PPAS)</i>	35
3.4.5. <i>Les Contrats de renovation urbaine (CRU)</i>	37
3.4.7. <i>Ressources foncières publiques</i>	39
3.5. MORPHOLOGIE URBAINE ET ESPACE PUBLIC	41
3.6. POPULATIONS ET INITIATIVES LOCALES	49
3.6.1. <i>caractéristiques sociales</i>	49
3.6.2. <i>Dynamiques nouvelles, activités temporaires, innovation sociale</i>	51
3.7. ECONOMIE	53
3.8. DURABILITÉ ET MÉTABOLISME URBAIN	57
3.9. MOBILITÉ ET STATIONNEMENT	63
3.10. EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF	65
3.10.1. <i>enseignement</i>	65
3.10.2. <i>Culture</i>	65
3.10.3. <i>sport</i>	67
3.10.4. <i>Santé et Aide à la personne</i>	69
3.11. BUREAUX	73
3.12. DYNAMISME DE PROJETS IMMOBILIERS	77
3.13. RÉCAPITULATIF : LES GRANDS ENJEUX URBAINS DU QUARTIER NORD IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL SYNTHETIQUE	81
RÉFÉRENCES ET TABLES	83
RÉFÉRENCES	83
ABRÉVIATIONS	87
TABLE DES MATIÈRES DÉTAILLÉE	89
TABLE DES FIGURES	91
ANNEXES	93
ANNEXE 1 : RÉSULTATS DES WORKSHOPS	93
ANNEXE 2 : SESSION D'INFORMATION 02/07/2019 - PRÉSENTATIONS	101

TABLE DES FIGURES

Figure 1. Décennie 1930. Place Rogier et ancienne gare du Nord (à droite) – Bruciel 2019.....	4
Figure 2. Décennie 1980. Une autoroute urbaine devant la gare du Nord – Bruciel 2018.....	4
Figure 3. Composition urbaine actuelle. Bâtiment Boudewijn de la Région flamande en démolition et tour Belfius en arrière plan (photo 1) ; CCN et large voirie devant la gare du Nord (photo 2) – perspective.brussels 2018.....	5
Figure 4. Exemple de projet étudiant réalisé dans le cadre du studio ‘RE-URB BXL NORTH 2018’, KUL.....	10
Figure 5. Le Central Business District.....	13
Figure 6. Un territoire enclavé.....	13
Figure 7. Une ambition commune mais des réalités différentes.....	14
Figure 8. Un périmètre à négocier avec le projet de PAD Max.....	14
Figure 9. Projets identifiés et opportunités.....	15
Figure 10. Perméabilités est-ouest possibles.....	16
Figure 11. Bâtiments isolés vs tissus mitoyens.....	17
Figure 12. Les périmètres d’étude du diagnostic territorial (en rouge).....	24
Figure 13. Méthodologie générale du diagnostic.....	24
Figure 14. Autour de la Senne, s’est développé un réseau de rues étroites accueillant des commerces, des ateliers, des moulins à papier et à grain, des tanneries et un grand nombre de brasseries, des blanchisseries et autres entreprises industrielles.....	26
Figure 15. Plan du grand Bruxelles, agenda 1937 des galeries et du grand bazar du boulevard Anspach.....	26
Figure 16. Le Plan Manhattan conçu par le groupe Structures et approuvé par les A.R. du 17.02.1967.....	28
Figure 17. Réalisations opérées dans le cadre du Plan Manhattan - Diagnostic territorial, perspective.brussels 2018.....	28
Figure 18. PRDD.....	30
Figure 19. PRAS.....	30
Figure 20. Le PREC s’inscrit également dans la Stratégie 2025 « un nouveau dynamisme économique pour la Région » - Bruxelles Environnement 2018.....	32
Figure 21. Objectif du PREC (ibid.).....	32
Figure 22. La zone d’étude comporte 17 PPAS (diagnostic perspective.brussels, 2018).....	34
Figure 23. Prescription du « PPAS Quartier Emile Jacqmain » qui concerne des parcelles actuellement en mutation.....	34
Figure 24. De gauche à droite : CRU01 « Citroën - Vergote », Central Business District et CRU02 « Brabant Nord St-Lazare ».....	36
Figure 25. Carte des propriétés publiques.....	38
Figure 26. Les interfaces entre espaces privés et espaces publics (traits rouges) sont peu intenses là où il y a des immeubles de bureaux, les axes structurants créent des ruptures fortes dans le tissu urbain (perspective.brussels 2018).....	40
Figure 27. Une figure urbaine marquante ; ici : photo d’auteur (De Kinder, 2007).....	40
Figure 28. Créer des lieux d’agrément dans lesquels le passant s’approprié l’espace ouvert (Bruxelles Environnement Facilitateur Quartiers Durables, 2019).....	42
Figure 29. Une expérimentation de l’ASBL Up4North pour inviter le passant à s’installer sur la place Simon Bolivar et visiter les différents lieux d’initiatives innovantes qui jalonnent le Quartier Nord ; une façon de faire « dialoguer » les différents lieux entre eux.....	42
Figure 30. Convergence de difficultés sociales dans le quartier Nord (Diagnostic Territorial perspective.brussels 2018).....	48
Figure 31. Les projets de nouveaux logements, souvent conçus comme des produits d’investissement, vont participer d’un renouvellement sensible de la population résidente du quartier Nord - Diagnostic Territorial, perspective.brussels 2018.....	48
Figure 32. Cartographie des acteurs du quartier Nord – Bruxelles Environnement, Facilitateur Quartiers Durables 2019.....	50
Figure 33. Une initiative pour activer un rez-de-chaussée dans l’idée de rendre le quartier Nord plus vivant - 2017.....	50

Figure 34. Un fort dynamisme économique	52
Figure 35. Géographie commerciale (diagnostic perspective.brussels, 2018)	52
Figure 36. Les différents pôles économiques.....	54
Figure 37. Proposition pour rendre l'économie du Quartier Nord circulaire – Metrolab 2019.....	54
Figure 38. Analyse de durabilité selon le Compass, pour le quartier Nord – Thématiques phares à prendre en considération dans les évolutions futures (Bruxelles Environnement, Facilitateur Quartiers Durables 2019).....	56
Figure 39. Catégorie de ressources présentes dans le quartier Nord (Bruxelles Environnement, Facilitateur Quartiers Durables 2019)	56
Figure 40. Les potagers urbains, des initiatives déjà bien implantées.....	58
Figure 41. Circuit de construction des bureaux (Bruxelles Environnement, Facilitateur Quartiers Durables 2019)	58
Figure 42. Circuit construction : test sur le vitrage des bureaux, liens entre différents sites fournisseurs et récepteurs de matériaux et le canal (Metrolab, 2019)	60
Figure 43. Circuit construction : évaluation du potentiel en termes de lieux - Metrolab 2019	60
Figure 44. Part importante des opérateurs autres que la STIB - Diagnostic territorial perspective.brussels, 2018	62
Figure 45. Importante offre en parking intégré au bâti - Diagnostic perspective.brussels, 2018).....	62
Figure 46. Demande en places scolaires dans l'enseignement secondaire	64
Figure 47 Carte des équipements sportifs – carte réalisée pour le Diagnostic territorial de la zone Canal Centre, perspective 2018	66
Figure 48 Carte des équipements culturels, <i>ibid.</i>	66
Figure 49 Offre en matière de santé	68
Figure 50 Bureaux disponibles (situation août 2018) – perspective 2018	72
Figure 51 Dynamique de projets immobiliers- Perspective 2018.....	76
Figure 52 Densification attendue par le logement (logements autorisés 2017 - été 2018) – Observatoire des permis logements 2019.....	77
Figure 53. Opération de rénovation lourde du Manhattan Center – perspective.brussels 2018	78

ANNEXES

ANNEXE 1 : RÉSULTATS DES WORKSHOPS

Dans le cadre d'un premier échange d'idées avec le grand public, les 26 et 27 juin 2018, l'équipe projet a organisé un premier séminaire sur trois problématiques caractéristiques du quartier Nord : mixité fonctionnelle et modèle multi-occupants vs mono-occupant, activation du couple rez-de-chaussée / espace public et maillages et enfin, gouvernance inclusive. Une brochure 'North district, next steps ?' reprenant les principaux défis et points d'attention a été publiée à l'occasion du séminaire.

Ce séminaire était structuré autour d'une soirée conférence et débats au WTC I et d'une matinée atelier chez perspective.brussels. Trois experts étrangers ont été invités pour partager leur expérience dans la reconversion de quartiers urbains délaissés et apporter un éclairage externe sur le quartier Nord : Ellen Nieuweboer -directrice de projet de développement de quartiers d'affaire à la commune d'Amsterdam, Tabea Michaelis et Ben Pohl -urbanistes et partenaires du réseau international Denkstatt et Charlotte Girerd -directrice de projet de développement à SNCF Real Estate.



26.06 : North District: Next Step? - Lectures
 Ellen Nieuweboer, Sloterdijk & Amstel III (Amsterdam)
 Ben Pohl, Werkstadt (Zürich)
 Charlotte Girerd, Groundcontrol (Paris)
 WTC 23



27.06 : North District: Next Step? - Workshops
 Buildings: multi-use, re-use
 Public space: multifunctional
 Governance: multi-tenant
 perspective.brussels

Les conférences

- **Sloterdijk**

Le cas du projet de reconversion du quartier d'affaire Sloterdijk à Amsterdam est intéressant dans son approche à court, moyen et long terme. Cette approche qui s'appuie sur les acteurs présents dans le quartier et favorise les projets conjoints a permis de faire évoluer en six ans l'image du quartier d'une situation délaissée et peu enviable à un des nouveaux points attractifs d'Amsterdam.

Dans un premier temps, l'action publique a consisté à conforter la présence des bureaux existants par le biais d'une prise en compte des problèmes auxquels ils étaient confrontés et d'actions ciblées ainsi qu'à développer une stratégie de 'placemaking' pour le quartier.

Dans le moyen terme, l'autorité publique a adopté un décret sur la stratégie globale pour le redéveloppement du quartier, pris la décision d'investir 8M€ pour le revitaliser, élaboré un plan de développement flexible et évolutif et entamé la reconversion des bureaux inoccupés.

Pour accompagner la revitalisation du quartier sur le long terme, le public a décidé d'investir dans des opérations qui profitent au quartier dans son ensemble, de pousser l'introduction de logement et d'explorer la mixité bureaux-logements.

- **Ground Control**

Les projets d'occupation temporaire menés sur le foncier de la SNCF dans l'attente d'une reconversion urbaine s'inscrivent dans une vision de valorisation de l'identité et de l'histoire du site et visent à établir un dialogue avec les logiques urbaines locales et leurs acteurs.

Les procédures d'appel à candidature pour ces occupations temporaires visent à désigner un opérateur global pour chaque site. L'opérateur est évalué sur base de la pertinence du projet proposé et de son caractère inclusif tant pour ce qui est de la diversité des activités hébergées que pour ce qui est de l'accessibilité des tarifs de location des cellules mises à disposition.

L'occupation du site Hébert dans le 18^{ième} arrondissement de Paris est emblématique de la stratégie d'urbanisme transitoire mené par la SNCF Immobilier. Entamée en 2017 avec l'organisation de la 'Nuit blanche', le site s'est converti en temple dédié au 'Street Art' et a connu une affluence de 120.000 visiteurs sur l'année 2017.

- **Werkstatt**

La stratégie déployée par Denkstatt dans le projet 'Werkstatt' à Zurich débute par un inventaire minutieux des besoins des différents corps de métier et acteurs de l'économie locale pour exercer leur métier. Cette dissection des besoins de chaque activité dans leurs composantes logistique, spatiale et économique permet d'imaginer le partage de l'espace disponible au-delà des incompatibilités présumées de modèles plus classiques.

Etant donné la nature des activités productives, leur modèle économique modeste, certains principes clés récurrents dirigent la transformation d'un lieu : low-cost & low-energy, longévité et réutilisation, matières premières et industrielles brutes, structures reconnaissables et répétitives facilement appropriables.

À partir de catalogues des qualités du lieu, on peut construire une machine combinatoire schématique. Cette "machine" produit un varia combinatoire des biens. Il permet de se démarquer avec le potentiel non encore réalisé de l'endroit.

Les ateliers

Les ateliers organisés au lendemain de la soirée de conférence ont permis de réunir autour des trois thèmes évoqués plus haut des représentants des administrations régionales et communales, des membres du secteur académique et privé. Les conclusions de ces ateliers peuvent se synthétiser comme suit :

- **Mixité fonctionnelle et modèle multi-occupants vs mono-occupant**

Questions

- Quels types de fonctions un projet mixte peut-il intégrer ?
- Et pour quels publics cibles ?
- Quels sont les avantages du modèle d'occupation multi-locataire vs mono-occupant ?

Constats et pistes

Multi-occupants vs mono-occupant

Le modèle multi-occupants a tendance à réduire l'effet de bulle isolée qu'engendre la plupart des bâtiments mono-occupant. Le modèle mono-occupant, en-dehors du fait qu'il ne s'adresse qu'à quelques grands locataires institutionnels ou privés, crée une forte dépendance à l'occupant unique alors que le modèle multi-occupants permet une gestion plus flexible où le risque de vacance immobilière est limité.

Par ailleurs, le modèle multi-occupants nécessite une gestion plus complexe. Il est suggéré qu'une personne unique (association locale) qui ne soit ni le propriétaire, ni un des locataires soit chargé de cette gestion pour garantir son efficacité et sa clarté.

Dans le projet 'Les Grands Voisins', le rez-de-chaussée est géré par l'autorité publique 'Plateau urbain' alors que les étages sont loués à des acteurs du secteur privé. Les locataires sont choisis sur base des moyens qu'ils ont à leur disposition mais aussi de la difficulté à trouver ailleurs un lieu adapté à leur activité. Ceci résulte dans une grande variété de types d'espaces de travail et de personnes qui peut évoluer dans le temps.

Dans le cas du groupe SNCF Immobilier, toutes les activités et événements sont ouverts au grand public. Les gestionnaires de l'évènement sont des associations professionnelles ou acteurs du secteur artistique. Le choix du gestionnaire dépend du projet qu'il porte, de sa qualité et de sa sécurité mais aussi de son ouverture au quartier et du fait qu'il soit indépendant de grandes enseignes. L'objectif financier de la SNCF est une opération à somme nulle. La durée de ces occupations temporaires a débuté par quelques jours à quelques mois mais a atteint aujourd'hui une à trois années.

Externalisation des services aux employés

L'externalisation des services offerts aux employés peut contribuer à revitaliser un quartier par l'animation qu'il peut apporter aux rez-de-chaussée. Dans le cas du modèle mono-occupant, les négociations sont menées avec la direction du mono-occupant tout en sachant qu'elle est elle-même liée par des engagements faits aux syndicats des employés qui peuvent être contraires au principe d'externalisation. Dans le cas du modèle multi-occupants, les négociations se feront avec un propriétaire qui dispose sans doute de plus de marge quant à l'internalisation ou l'externalisation des services aux locataires.

Deux exemples imparfaits

- le bâtiment Hermann Teirlinck à Tour & Taxis a été conçu autour d'une rue intérieure accessible au public mais les services offerts en rez-de-chaussée (cantine...) sont réservés aux employés de la communauté flamande ;
- le North Galaxy dispose lui d'une cantine ouverte au public mais dont l'accessibilité (il faut traverser le lobby) et la visibilité (pas visible depuis la rue) ne sont pas optimales.

Mixité fonctionnelle

L'introduction de logement dans le quartier pourrait positivement impacter le quartier en étendant les plages horaires de la fréquentation du quartier. La fonction hôtel peut également remplir un rôle similaire.

Le quartier Nord, dans sa définition large, est caractérisé par une grande population de primo-arrivants. Il serait intéressant que ce quartier, au-delà d'offrir un toit, puisse également offrir des opportunités d'emplois.

Pour éviter une gentrification du quartier, il peut être intéressant d'y introduire des activités productives sur base d'une analyse fine des typologies de lieu de travail existantes dans le quartier Masui. Certains équipements publics pourraient prendre place dans des développements privés sur base d'un bail à long terme.

L'avantage d'envisager l'hébergement d'activités productives dans un bâtiment pour un public au pouvoir d'achat relativement faible est que les travaux de rénovation peuvent être assez minimaux (structures brutes, loyer bas).

Un autre public qu'il pourrait être intéressant d'attirer dans le quartier Nord est le public jeune. Ceci impliquerait d'implanter une école –le besoin d'une école dans le quartier Nord a été identifié par la cellule 'Facilitateurs Ecole' de perspective.brussels en 2018.

La plupart des gens qui habitent ou travaillent dans le quartier Nord n'en ont pas forcément fait le choix. Pourtant, il est constaté que certains publics font le choix conscient d'habiter à proximité d'une gare ferroviaire, notamment pour des raisons de mobilité.

Sur le plan de l'habitat, habiter à proximité directe d'un quartier de bureaux peut être perçu comme un avantage. En effet, le soir venu et les bureaux fermés, les résidents peuvent profiter d'un quartier relativement calme.

Comment informer le grand public de la nouvelle dynamique à l'œuvre dans le quartier Nord ?

Des événements temporaires (produit d'appel ou de place making) pourraient jouer ce rôle sans pour autant s'inscrire en concurrence des services ou équipements publics envisagés dans les socles ou bâtiments.

- **Activation du couple rez-de-chaussée / espace public et maillages**

Constats

Contrairement aux boulevards parisiens, les axes du quartier Nord restent inachevés en ce sens qu'ils se raccordent mal au tissu environnant et qu'ils n'aboutissent pas à des lieux emblématiques. L'espace public n'est pas animé avant 9h ou après 17h. Pourtant, le boulevard Simon Bolivar qui relie le CCN au canal et au-delà à Tour & Taxis a du potentiel malgré que les espaces publics tant devant le CCN qu'à l'approche du canal soient actuellement peu définis.

Les rez-de-chaussée des immeubles de bureau situés boulevard Albert II ne participent pas à l'animation de l'espace public et se limitent à accueillir l'entrée et le lobby des étages supérieurs. Tous les bâtiments de bureau du quartier fonctionnent avec une façade avant (entrée) et une façade arrière (services techniques et logistiques) alors que le traitement des façades est indifférencié.

Questions

La distinction stricte au sein du PRAS entre voiries, bâti et espaces verts laisserait-elle peu de place pour envisager des espaces hybrides et informels ? Alors que le couple rez-de-chaussée - espace public est essentiel dans le vécu de ce quartier, on pourrait être tenté de chercher des partenariats entre public, privé, citoyens et associations.

Opportunités

Des projets stratégiques ciblés peuvent initier la transformation du quartier. Citons, par exemple, la transformation du CCN, du WTC I & II et du Ferraris et de la relation qu'ils entretiennent avec l'espace public

CCN

- la présence de la gare de bus sous le bâtiment l'empêche d'établir un lien fort avec le quartier.
- renforcer l'axe CCN – canal (S. Bolivar) et le rendre plus accessible aux piétons et cyclistes.
- activer l'espace public devant le CCN.

WTC

- renforcer le lien avec la chaussée d'Anvers et la relation avec le canal.
- ouvrir le rez-de-chaussée sur l'espace public par l'implantation de fonctions publiques qui animent la rue.

Ferraris

- le Ferraris est l'un des seuls bâtiments publics du quartier mais adopte la même attitude que les bâtiments privés.
- activer l'espace public depuis le bâtiment H. Conscience (la cantine est d'accès public mais a un caractère privé) jusqu'au bâtiment Ferraris de l'autre côté du boulevard Albert II et plus loin encore vers le quartier Saint Roch.

Vu qu'il est sans doute plus facile de monter un projet dans l'espace public que dans les propriétés privées, il pourrait être pertinent d'envisager l'installation d'un restaurant dans l'espace public. La restauration est une fonction qui peut déclencher une meilleure appropriation du quartier. Aujourd'hui, certains se déplacent jusqu'à la gare centrale pour manger.

L'organisation de la multifonctionnalité dans les bâtiments du quartier doit être pensée avec attention. En effet, chaque bâtiment de bureau n'a pas besoin de sa propre cantine. Si les travailleurs passent toute la journée dans leur bâtiment de bureau, l'espace public ne sera pas utilisé.

Prévoir des clauses dans les permis d'urbanisme qui imposent aux propriétaires de contribuer à la convivialité du quartier comme, par exemple, l'ouverture d'un magasin en rez-de-chaussée.

La présence de bus internationaux (FlixBus) rue du Progrès est problématique et pourrait bénéficier d'un meilleur contexte.

Il est important de ne pas se limiter aux grands axes du quartier mais aussi réfléchir aux rues secondaires. Ces rues présentent plus souvent des combinaisons intéressantes d'immeubles de bureaux et de logement.

Enfin, il pourrait être intéressant de développer dans les projets futurs des fonctions susceptibles de s'adresser à des publics qui sont compatibles comme, par exemple, les sans-abris, les migrants et les étudiants.

Conclusions

Les opportunités d'activation des rez-de-chaussée sont nombreuses :

- beaucoup d'espaces publics peuvent être activés pour des événements, des loisirs et la vie urbaine (restaurants pop-up, bars...);
- une fonction scolaire (université ou autre école) s'intégrerait bien dans le quartier et apporterait un certain renouveau;
- dans la transition vers un quartier mixte, il est nécessaire d'inclure une réflexion sur des unités de logement temporaire (hôtel, logement étudiant/soutien aux migrants ...).

En fonction des publics présents et à proximité :

- environ 10.000 habitants supplémentaires sont attendus dans les projets autour du quartier Nord. Ceci justifie des équipements publics en quantité suffisante;
- la Fondation Kanal – Centre Pompidou attirera à terme beaucoup de visiteurs. Il pourrait être pertinent de inclure des ateliers d'artiste dans la programmation du quartier;
- la forte fréquentation de la gare du Nord amène dans le quartier un public important dont il serait judicieux de tirer avantage pour la programmation des rez-de-chaussée;
- le canal et ses nouveaux développements sont à une distance à pied du quartier Nord.

Nous sommes confrontés à un défi de taille : la grande majorité des bâtiments est privée alors que l'espace public et les infrastructures sont publiques. Il faudrait dès lors mettre des coalitions public-privé sur pied.

Nous restons coincés entre des actions à court terme et des objectifs à long terme. Il faut développer une attitude qui nous permette d'avoir un impact dans le moyen terme.

- **Gouvernance inclusive**

Questions

Quel modèle de gouvernance pour le quartier Nord? Plutôt que de choisir entre bottom-up et top-down, comment retenir les avantages des deux structures et éviter leurs inconvénients?

Comment gérer la nécessité d'un ancrage dans la réalité des défis auxquels le quartier est aujourd'hui confronté et celle de lancer les pistes de son avenir ?

Où situer le curseur entre inclusion et efficacité, entre bottom-up et top-down?

La composition de l'équipe de projet du quartier Nord devrait-elle prendre la forme d'un Conseil restreint ou plutôt d'une coalition large ? Tous à bord ou coalition des volontaires?

Observations

- Beaucoup des initiatives en cours dans le quartier Nord ne sont pas interconnectées. Un bon inventaire et une analyse commune serait nécessaire.
- Pas de périmètre précis défini à ce stade.
- Une vision avec un planning est nécessaire pour cette zone: quels sont les enjeux?
- "Le centre culturel de Bruxelles se déplace vers le Nord": notamment grâce à l'ouverture de la Fondation Kanal – Centre Pompidou.

Suggestions

Elargir l'équipe de projet

- plus d'interaction avec les communes est nécessaire. Cela permettrait notamment d'atteindre les communautés locales.
- le modèle de gouvernance devrait aussi inclure des étudiants/universités (une dynamique réunissant quatre groupes d'acteurs).

Défi pour l'équipe de projet

- documenter la transformation du marché immobilier.
- documenter les nouvelles façons de produire de l'architecture (ingénierie socio-économique).
- gérer l'urgence vu que beaucoup de transformations sont en cours ou planifiées.

Transformer les expérimentations en mesures structurelles

Le réseau ouvert LabNorth conduit actuellement plusieurs expérimentations qui sont considérées comme utiles (elle dissémine de la connaissance, fait en sorte que les gens se rencontrent // exemples: occupation temporaire, installation de mobilier urbain, installation d'un jardin urbain etc.)

Les participants conviennent de la nécessité d'une structure qui chapeaute les travaux de l'équipe de projet. Qui dit expérimentation, dit observation et tirer des leçons. Les acteurs clés devraient recevoir le mandat d'EXPERIMENTER-OBSERVER et APPRENDRE-DOCUMENTER. Documenter le retour d'expérience est crucial.

Des expérimentations sur l'espace public, par exemple, devrait ensuite donner lieu à un plan d'investissement.

Comprendre les différents acteurs en jeu ainsi que leurs motivations

Il est important de dresser une liste exhaustive de tous les acteurs-clés qui pourraient jouer un rôle dans la gouvernance du quartier et d'également comprendre leurs motivations. Ceci pourrait nous permettre d'identifier les convergences et divergences.

Gouvernance: besoin d'un modérateur

- faire en sorte que toutes les voix soient entendues
- créer l'adhésion ainsi qu'un financement par tous les acteurs

- diriger une équipe transversale (espace public, mobilité...) et multidisciplinaire
- références:
 1. une Figure comme 'Madame Europe' pour le Quartier Européen ?
 2. une Délégation comme celle pour le centre-ville ?
 3. un Intendant comme celui du ring d'Anvers ?

Besoin d'investissement public

Définir un cadre pour l'affectation des charges d'urbanisme en faveur du quartier. Créer une liste des projets qui pourraient être financés par ce biais et obtenir l'adhésion de tous les acteurs.

ANNEXE 2 : SESSION D'INFORMATION 02/07/2019 - PRÉSENTATIONS