

Étude relative à l'élaboration d'un Plan-guide
pour la rénovation urbaine durable à l'échelle
de la Région de Bruxelles-Capitale

2013

Association momentanée
MSA / IDEA Consult
à l'initiative du Service Public
Régional de Bruxelles-Capitale
Direction de la Rénovation urbaine



Plan- guide

de la rénovation
urbaine durable

Index

1	<u>Introduction</u>	5
1.1	Mise en contexte	7
1.2	Les acteurs concernés	9
1.3	Objectifs et territoires de la rénovation urbaine durable en Région de Bruxelles-Capitale	11
2	<u>Structure du Plan-guide</u>	13
2.1	Le Plan-guide : objectifs et composantes	15
2.2	Cadre spatial	17
2.2.1	Périmètre de la nouvelle ZRU	17
2.2.2	Découpe en quartiers morphologiques	18
2.3	Cadre logique d'intervention	33
2.3.1	Introduction	33
2.3.2	Dans les quartiers morphologiques	34
2.3.3	Aux interfaces	35
2.3.4	Réseaux	36
2.4	Programmes urbains mobilisés	39
2.4.1	Introduction	39
2.4.2	Logements	40
2.4.3	Équipements	40
2.4.4	Espaces publics situés	41
2.4.5	Espaces publics maillés	41

2.5	Instruments renouvelés	43
2.5.1	Introduction	43
	<i>Nouveaux outils</i>	
2.5.2	Schéma opérationnel pour un quartier (prioritaire)	46
2.5.3	Contrat d'Îlot Durable	51
2.5.4	Contrat d'Axe Durable	56
2.5.5	L'équipement interquartier	58
2.5.6	Le Contrat de Quartier Durable multi-communal	60
	<i>Nouvelles approches</i>	
2.5.7	Appel à projet socio-économique	61
2.5.8	Opérateur global de la rénovation urbaine	62
2.5.9	Approche participative	65
2.5.10	Tableau de synthèse	66
2.6	Carte	69
2.6.1	Introduction	69
2.6.2	Légende	69
2.6.3	Découpage de la carte en cadrants	71
2.7	Situations de projet envisagées	85
2.7.1	Introduction	85
2.7.2	Fiches	85
	Lexique des abréviations	143

1 Introduction

1.1	Mise en contexte	7
1.2	Les acteurs concernés	9
1.2	Objectifs et territoires de la rénovation urbaine durable en Région de Bruxelles-Capitale	11

Mise en contexte

L'élaboration d'un Plan-guide s'inscrit dans un processus de révision et d'actualisation des dispositifs de rénovation urbaine en Région de Bruxelles-Capitale. Ce processus s'inscrit dans la réactualisation plus large du projet de ville et de l'ensemble des politiques sectorielles actées dans le projet de PRDD. Le renouvellement des pratiques de rénovation urbaine a déjà partiellement été amorcé en 2010 par la réforme de la réglementation qui visait l'introduction de thématiques environnementales et du développement durable au sein des programmes d'intervention des Contrats de Quartier.

Au-delà de cette première actualisation, après près de vingt années de mise en œuvre de Contrats de Quartier, de plus grands et nouveaux défis se posent à la Région bruxelloise, en particulier au regard de différents enjeux tels que la croissance démographique, la limitation des outils actuels en termes d'échelle d'intervention, le faible impact sur la dimension socio-économique, le localisme du cadre logique de réflexion, la montée des prix de l'immobilier, l'absence de politique foncière, etc.

Ces enjeux posés de manière claire dans le cahier des charges ont par ailleurs fait l'objet de publications dans la littérature consacrée aux politiques de rénovation urbaine en Belgique. Nous pensons tout particulièrement à l'article écrit en 2009 par P. Crahay « Contrats de Quartier : lieux d'innovation » ou encore la recherche « Mixité et cohésion sociale : note de réflexions » menée en 2008 par le sociologue J.L. Genard et B. Moritz pour le compte de la Politique fédérale des Grandes Villes.

P. Crahay propose dans son article de revisiter l'échelle des interventions (Contrat d'îlot/Contrat de Quartier) et la nature des opérateurs en charge de la mise en œuvre des projets de même que d'inscrire ceux-ci dans une véritable articulation avec les politiques régionales.

Dans la recherche menée par J.L. Genard et B. Moritz, les auteurs proposaient de revisiter les outils de rénovation urbaine et les cadres des logiques de réflexion, en particulier :

- en réfléchissant la question des politiques de rénovation urbaine à l'échelle de la ville ou des bassins de vie et non plus exclusivement au travers de politiques d'emblée ciblées à l'échelle des quartiers (en particulier exclusivement des quartiers défavorisés) ;
- en déplaçant partiellement l'action politique d'une focalisation sur les lieux et les territoires (défavorisés) vers une attention centrale accordée aux connexions, aux réseaux et à l'accessibilité des territoires ;
- en articulant davantage les ambitions d'aménagement de l'espace à d'autres dimensions des politiques publiques de cohésion sociale telles que l'accès à l'emploi, à l'éducation, au logement, aux politiques culturelles...

Le Plan-guide s'inscrit pleinement dans le renouvellement de ce cadre réflexif dans le sens où il propose d'élargir tant les échelles que la nature des programmes urbains mobilisés.

Par ailleurs, le projet de PRD.D entérine la nécessité de repenser les outils existants au regard de leurs limites: «ils (les outils) nécessitent aujourd'hui un renforcement et une réorganisation, en vue de participer d'avantage aux réponses à apporter aux défis régionaux et, en particulier, à la lutte contre la dualisation sociale, économique et environnementale.» Il adopte les propositions d'amélioration issues de la présente étude qui s'inscrivent pleinement dans les axes de développement stratégiques approuvés par le Gouvernement.

Issu d'un travail réalisé sur près d'une année, le Plan-guide constitue le document de synthèse d'un nombre important de recherches et de réunions de travail avec la DRU et d'autres acteurs institutionnels bruxellois.

Il est par ailleurs un outil opérationnel de mise en oeuvre des instruments de l'aménagement du territoire (PRD.D, objectifs §2, p.258).

Le Plan-guide est composé des documents suivants:

- le Plan-guide lui même qui est le document synthétisant les éléments analytiques et de projets;
- les annexes (Atlas A, B et C) qui ont servi de travail d'état des lieux préalables à l'élaboration du Plan-guide et aux Schémas opérationnels.
- notons qu'un travail d'élaboration d'un premier Schéma opérationnel a été réalisé pour le territoire de Curchem, un second portant sur les territoires bordant la ligne de chemin de fer L28 est en cours de réalisation.

Les acteurs concernés

A l'heure actuelle les Contrats de Quartier représentent l'outil premier de la rénovation urbaine en RBC. Ils s'organisent autour d'une contractualisation entre la Région (DRU) et les Communes, sur un programme d'investissement public. La Commune co-construit le programme et est le gestionnaire du projet ainsi que le maître d'ouvrage pour une très grande partie des projets physiques et non-physiques. Le contrat est complété par un financement Beliris destiné aux opérations physiques. A la suite des Communes, la sphère associative joue un grand rôle dans cet outil, en particulier au niveau des actions socio-économiques et de cohésion sociale. Les dernières générations de Contrats de Quartier (CQD) tendent à intégrer davantage d'autres acteurs régionaux : CITYDEV.BRUSSELS (CQD Canal-Midi), Bruxelles-Environnement (CQD Masui) et dans une moindre mesure les acteurs de la mobilité et des logements publics.

Les Communes sont également actives en matière de rénovation urbaine au travers de la Politique des Grandes Villes (contrat entre le Fédéral et certaines Communes) et d'autres subventions octroyées par la DRU (subvention à l'acquisition d'immeubles abandonnés et à la rénovation d'immeubles pour les Communes et les CPAS). De même, la Direction Rénovation urbaine de CITYDEV.BRUSSELS mène en parallèle des opérations de réhabilitation ou démolition-reconstruction de tout ou de parties d'îlots et y développent du logement conventionné.

L'objectif du Plan-guide concernant la gouvernance et les acteurs est de stimuler et d'encourager la dynamique partenariale déjà en cours et de l'élargir.

Il s'agira notamment de systématiser les partenariats avec CITYDEV.BRUSSELS afin de créer plus de cohérence entre CQD et politique de rénovation/volet CITYDEV.BRUSSELS. Une ouverture prononcée vers les acteurs infrastructurels constitue également un défi aux quels les outils renouvelés tentent de répondre. La future "Plateforme analyse, planification et administration foncière" sera également associée de manière systématique afin d'assurer la cohérence avec les outils d'aménagement du territoire.

Bruxelles Environnement et la SLRB sont également conviés au travers de plusieurs outils.

Objectifs et territoires de la rénovation urbaine durable en Région de Bruxelles-Capitale

Suivant l'Ordonnance Organique de la revitalisation urbaine du 28.01.2010, «la revitalisation urbaine a pour objectif de restructurer un périmètre urbain, en tout ou en partie, de manière à restaurer ses fonctions urbaines, économiques, sociales et environnementales dans le respect de ses caractéristiques architecturales et culturelles propres, et dans le cadre du développement durable. La revitalisation urbaine constitue une mission de service d'intérêt public».

L'objectif fixé dans le cadre de l'Ordonnance organique est l'objectif prioritaire de la rénovation urbaine durable. Il s'agit ainsi de travailler à l'amélioration des conditions de vie des habitants des quartiers existants en travaillant tant à partir d'actions physiques qui ont trait aux conditions d'habitabilité des quartiers qu'à des actions non physiques en lien avec la cohésion sociale, les thématiques économiques et environnementales. De ce point de vue, la rénovation urbaine passe en grande partie par la capacitation des richesses humaines endogènes des quartiers qui doivent être utilisées de manière à servir d'appui à leur développement. Si l'Ordonnance s'applique principalement aux tissus urbains constitués, le Plan-guide s'inscrit dans la perspective d'élargissement des territoires physiques concernés par la politique de rénovation urbaine en intégrant particulièrement :

- la restructuration du bâti industriel ancien en intérieurs d'îlots;
- l'intégration du réseau vert avec le

tissu urbain ;

- la percolation des ruptures urbaines dures/persistantes;
- les grands ensembles de logements sociaux , etc.
- la contribution de l'opérateur sectoriel de la rénovation urbaine (CITYDEV. BRUSSELS) aux projets d'aménagement du territoire concernant les zones stratégiques, les quartiers en réurbanisation et les grandes friches urbaines.

Pour ces types de territoire, il s'agira ainsi non plus de « restaurer les fonctions urbaines, économiques, sociales et environnementales dans le respect des caractéristiques architecturales et culturelles propres » mais plutôt de définir de nouvelles formes d'articulations programmatiques, spatiales et fonctionnelles entre les quartiers habités existants et ces nouveaux territoires.

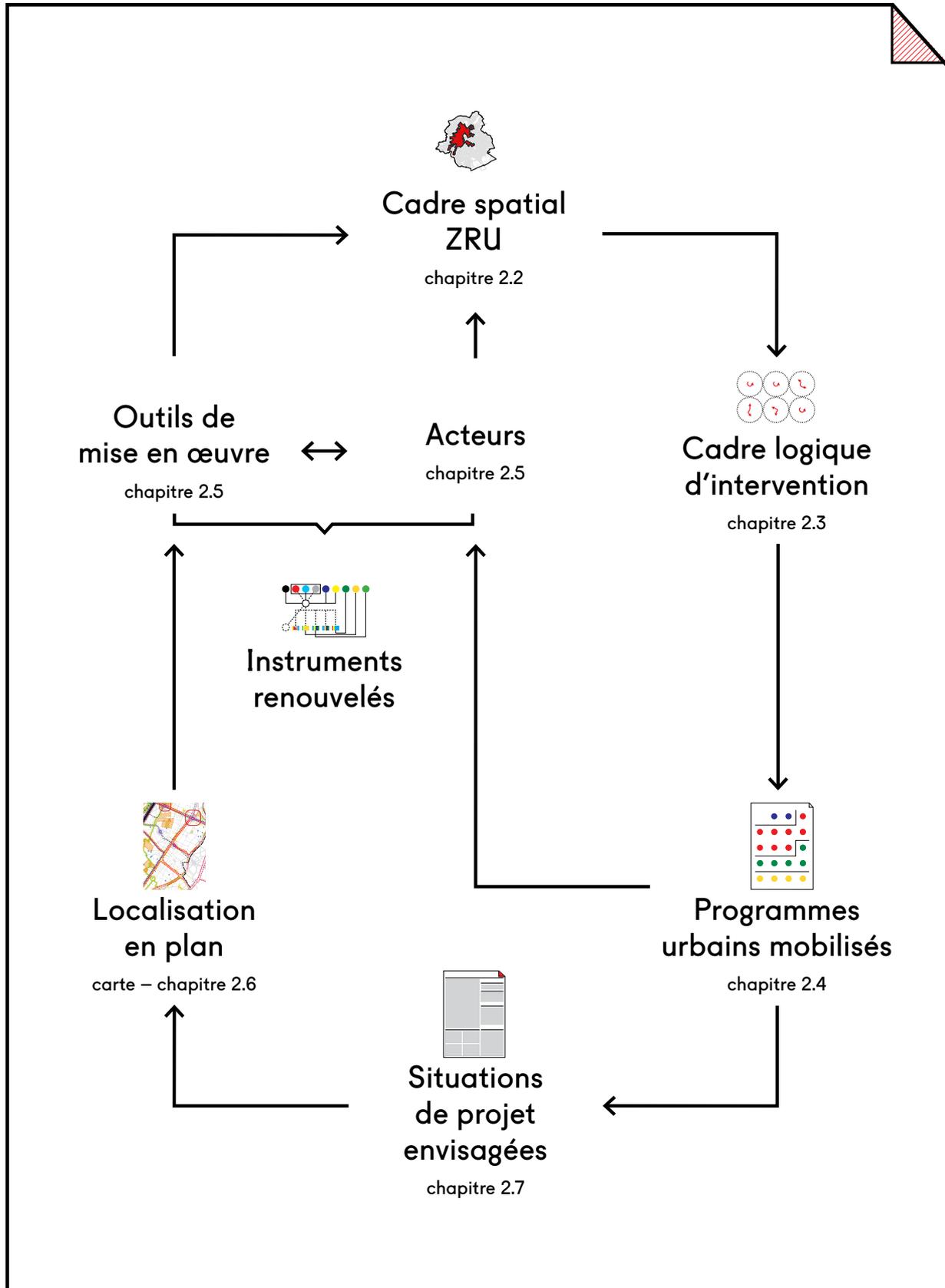
Une seconde forme d'élargissement concerne l'intégration des enjeux de connectivités entre quartiers en prenant plus particulièrement en compte :

- l'intégration des infrastructures de transports dans leurs interactions avec les quartiers habités (points d'arrêts, tracés et lieux d'intermodalité en lien avec l'espace public);
- les éléments de connectivités liés aux modes doux (piétons, cyclistes).

Ces deux formes d'élargissements se traduisent de facto par d'autres formes d'élargissements liés aux acteurs et aux outils de mise en oeuvre qui sont dès lors également intégrés dans la structure et le contenu du Plan-guide.

2 Structure **du Plan-guide**

2.1	Le Plan-guide : objectifs et composantes	15
2.2	Cadre spatial	17
2.3	Cadre logique d'intervention	33
2.4	Programmes urbains mobilisés	39
2.5	Instruments renouvelés	43
2.6	Carte	69
2.7	Situations de projet envisagées	85



Le Plan-guide : objectifs et composantes

L'objectif énoncé du Plan-guide est de cerner la géographie future des interventions tout en visant à améliorer la connectivité interquartiers. Le Plan-guide s'inscrit dans une dimension opérationnelle pragmatique et réaliste.

Le Plan-guide n'est pas conçu comme un projet se présentant sous la forme d'un document unique (une carte) mais est conçu suivant un système de cadre de référence articulant entre eux sept composantes distinctes. Dans ce sens, il ne s'agit pas d'un Plan à proprement parlé, mais plutôt d'un système, voire d'une « thinking machine » qui doit amener l'utilisateur de la carte à se poser les bonnes questions. En même temps, il fournit un cadre opérationnel pragmatique pour certaines opérations non spatialisables ou localisables à ce stade.

Le Plan-guide vise à définir un cadre de référence pour les acteurs de la rénovation urbaine et les acteurs privés actifs dans la ZRU.

En effet, le Plan-guide s'envisage comme une traduction à la petite échelle et du point de vue de la rénovation urbaine du projet de ville repris en première partie du PRD.D. (la ZRU remplace l'EDRLR dans le projet de PRD.D).

Il définit un ensemble de projets possibles pouvant être réalisés soit dans le cadre d'un financement unique, soit par parties au fur et à mesure de la réalisation de projets ponctuels.

Les six éléments composants le Plan-guide sont les suivants :

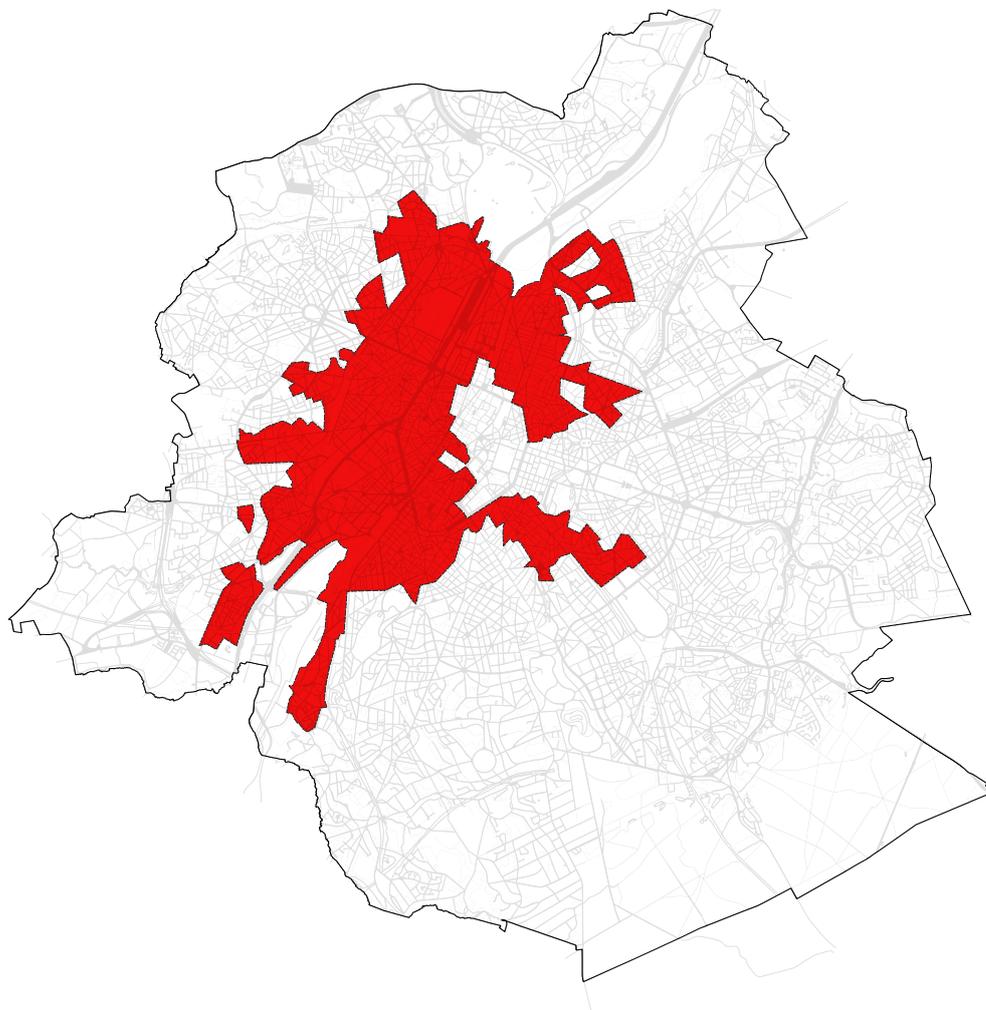
- 1 le Cadre spatial de référence, défini par la ZRU telle que reprise au PRD.D. ;
- 2 le cadre logique d'interventions, en lien avec la lecture spatiale par « quartiers morphologiques » du territoire de la ZRU ;

- 3 les programmes urbains mobilisés ;
- 4 les instruments renouvelés qui permettent la mise en œuvre des projets et les acteurs impliqués dans les aspects stratégiques et opérationnels d'une politique régionale de rénovation urbaine durable renouvelée ;
- 5 la localisation au moyen d'une carte des interventions sur le cadre géographique de la ZRU ;
- 6 les situations urbaines envisagées en termes de typologies de projets.

Ces six composants sont détaillés dans les chapitres qui suivent.

Le Plan-guide traite les aspects socio-économiques comme un axe transversal dans ses différents composants : les zones d'actions intègrent aussi les franchises des zones économiques, les programmes proposés continuent à développer des équipements et de petites activités commerciales dans les quartiers, les actions de cohésion sociale et d'intégration socio-professionnelle dans les outils.

L'action socio-professionnelle n'est pas dessinée comme projet à l'échelle de la ZRU, car cela relève de la politique socio-économique régionale.



La carte ci-dessus reprend les limites de la nouvelle ZRU telles que reprises dans le projet de PRD.D. Le contenu du Plan-guide porte sur l'ensemble des territoires couverts par la ZRU.

Cadre spatial

Le cadre spatial du Plan-guide est défini par deux éléments :

- le périmètre de la ZRU tel que repris au projet de PRD.D, suite aux travaux préparatoires menés par l'ADT ;
- la découpe de la ZRU en quartiers morphologiques. (cfr. 2.2.2.)

2.2.1

Périmètre de la ZRU

La Zone de Rénovation Urbaine reprise au projet de PRD.D est vouée à remplacer l'EDRLR comme périmètre de rénovation urbaine. Alors que l'EDRLR déterminait la zone de rénovation urbaine sur base principale de critères liés à l'état du bâti, la ZRU délimite les territoires défavorisés sur le plan socio-économique dans lesquels une action publique concentrée devrait être appliquée. L'Atlas A (p.59-61) l'a démontré : il y a une précarisation de la seconde couronne Ouest (d'Anderlecht à Evere) du fait d'une difficulté de maintien des profils intermédiaires sur le marché de l'emploi, du vieillissement, des flux migratoires depuis le croissant pauvre. Et dans le même temps, il y a mutation de la première couronne orientale avec un renforcement des jeunes adultes et des ressortissants européens. Ainsi, la redéfinition du périmètre opère, tout comme la précarité, un glissement vers l'ouest.

Outre ce glissement vers l'Ouest, la ZRU nouvelle intègre de nouveaux territoires :

- certains grands territoires comme Tour&Taxis ou encore les Abattoirs,... l'Atlas C a montré (au

travers d'une analyse spatiale des interventions actuelles des CQD et de l'identification des situations à traiter) à quel point ces territoires représentent des potentiels de désenclavement des quartiers existants. Ce désenclavement pourra s'opérer entre autres au travers de l'implantation d'équipements auxquels la rénovation urbaine pourrait participer de même qu'à l'établissement de liens et de traversées piétonnes ;

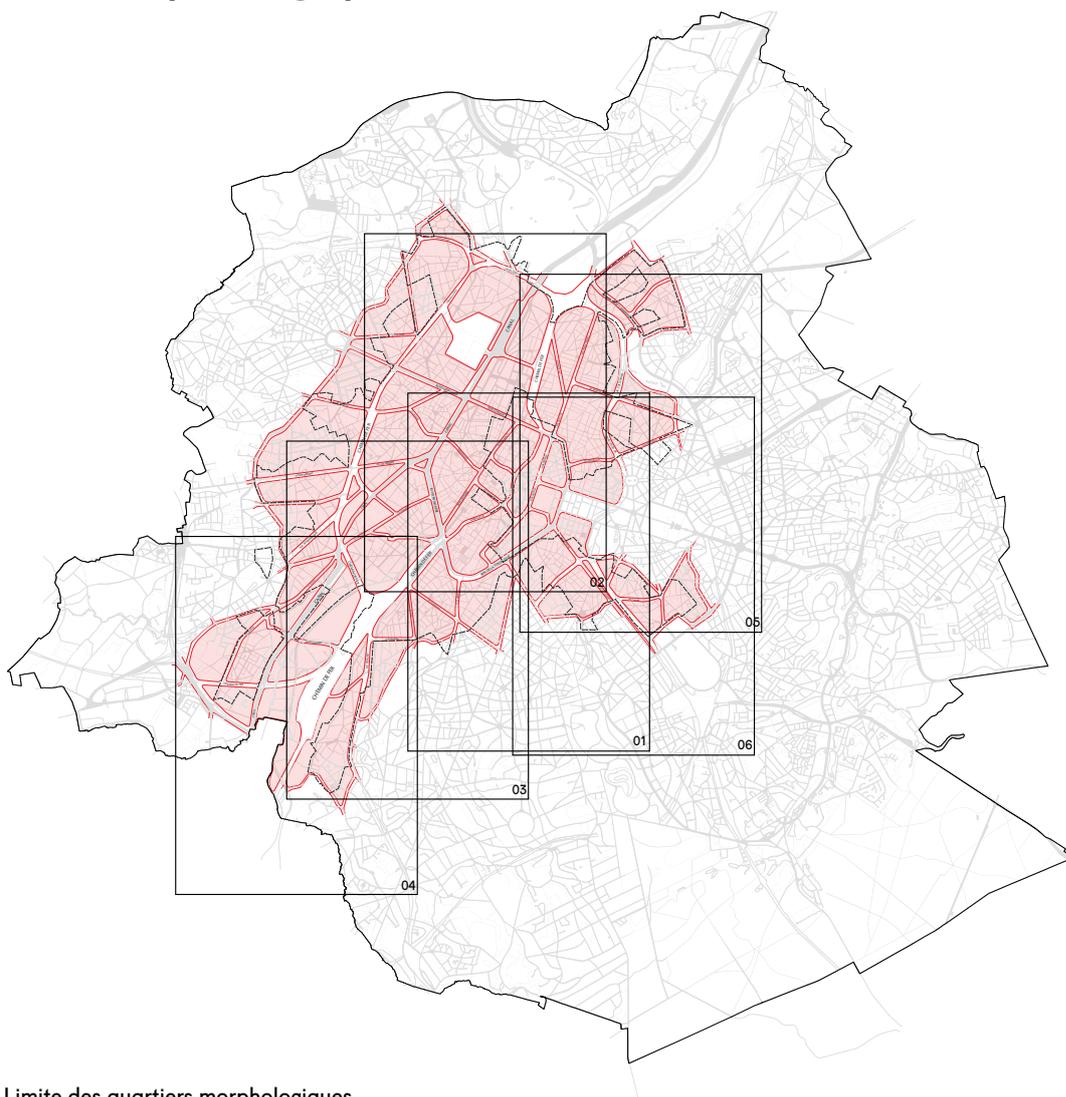
- certaines chaussées dont la requalification représente un levier important d'atténuation des ruptures.

Une des logiques importantes derrière ces modifications est de permettre au politiques de rénovation urbaine d'agir là où elle ne le fait pas aujourd'hui et d'opérer un nécessaire saut d'échelle. Le constat est posé que la recherche de réponses au sein du quartier n'est pas suffisante. Concernant l'augmentation du chômage et le maintien des écarts préalables au sein du territoire, l'enjeu se situe au niveau de l'offre et de l'accès à l'emploi. Les mesures trop territorialisées, en dehors de questions spécifiques (ex: la lutte contre la discrimination), ne semblent pas pertinentes. En outre, ces espaces sont des espaces de grande mobilité résidentielle ce qui rend moins efficace les politiques territorialisées et non personnalisées (cfr. Atlas A p.59 – 61). Une action sur les grands territoires et sur les charnières permettrait de :

- répondre plus franchement au défi démographique tout en répartissant la densification sur un territoire plus grand alors qu'elle se concentre aujourd'hui dans les quartiers ouest du pentagone et de première couronne ouest ; quartiers les plus denses et marqués par des indices élevés de précarité ;
- réaliser des opérations de plus grande envergure, notamment en matière d'équipements interquartiers alors que la rénovation urbaine opère actuellement à l'unique échelle du quartier sans pouvoir vraiment activer des mécanismes d'émancipation et de désenclavement.

2.2.2

Découpe en quartiers morphologiques



Limite des quartiers morphologiques

Le Plan-guide est basé sur une découpe du territoire de la ZRU en une septantaine de quartiers morphologiques. Ceux-ci ont été définis en première phase d'étude, sur base de l'analyse spatiale.

Ce travail a permis d'identifier des entités morphologiques cohérentes mais aussi, en négatif, d'identifier les limites des quartiers de même que les interfaces entre quartiers.

La cartographie qui en résulte constitue un outil de lecture du territoire de même qu'un outil de projets. L'analyse spatiale a en effet montré que les politiques de rénovation urbaine s'étaient souvent concentrées sur des actions réalisées à l'intérieur des quartiers et avaient laissé le traitement des limites et des interfaces à d'autres politiques publiques. Pour l'avenir, le Plan-guide prend l'option d'améliorer la connectivité et les liaisons entre quartiers tout en poursuivant le travail actuel de mise à niveau du confort de base dans les quartiers. La découpe en quartiers morphologiques constitue dans ce cadre l'outil de lecture du territoire qui définit les limites et les interfaces physiques.

Elaboration du modèle d'analyse spatial

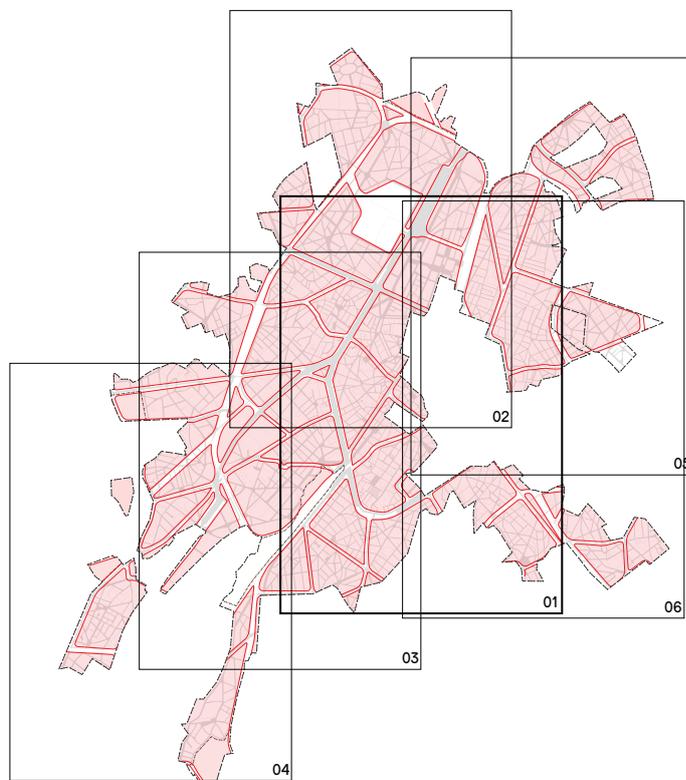
A la recherche d'un modèle spatial pour la ZRU, nous sommes partis de l'hypothèse de travailler à partir du territoire bruxellois, dans sa dimension physique et construite. Ainsi, nous avons défini des « quartiers morphologiques » en croisant des éléments de découpe du territoire avec des éléments de paramètres physiques et morphologiques. Les périmètres résultants correspondent ainsi à des « quartiers morphologiques continus », faisant partie d'un patchwork représentant l'hétérogénéité du tissu urbain bruxellois.

Afin d'identifier les quartiers, nous avons procédé à une première découpe suivant une logique de fragments urbains continus, à l'intérieur de grands éléments de délimitation du territoire (le Canal, les zones de chemin de fer, les boulevards de plus de 20 mètres de large, la grande topographie).

Un deuxième niveau de découpe est réalisé en tenant compte :

- d'une sous-logique de fragments morphologiques continus ;
- en croisant cette logique avec l'idée d'un urbanisme de la « ville des dix minutes à pieds » (superficie critique de 20 à 33 hectares) proche des préoccupations en matière de « quartier durable » ;
- en tenant compte de notre connaissance personnelle des quartiers dans leur fonctionnement.

01

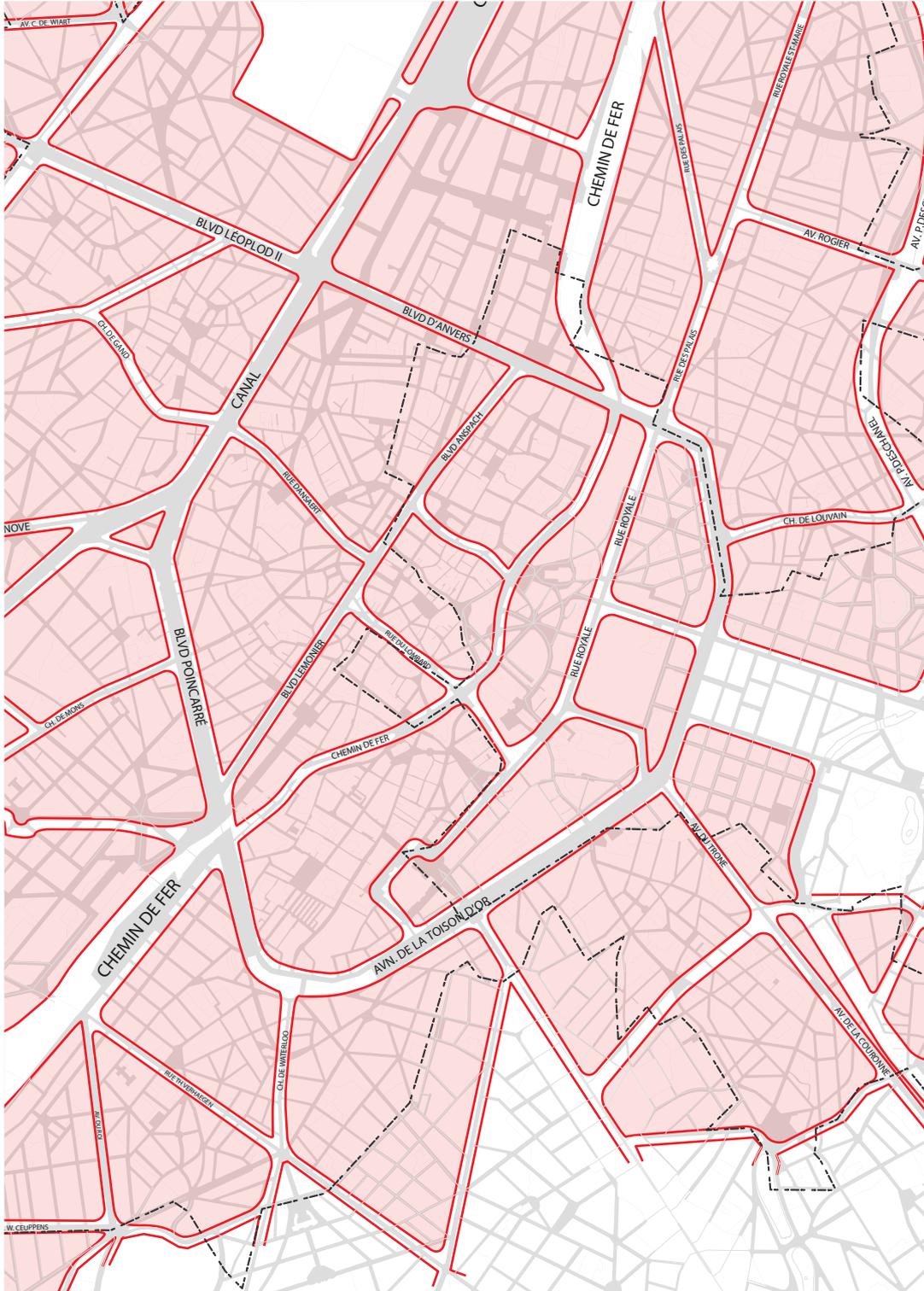


Les cartes suivantes reprennent la découpe de la ZRU en quartiers morphologiques.

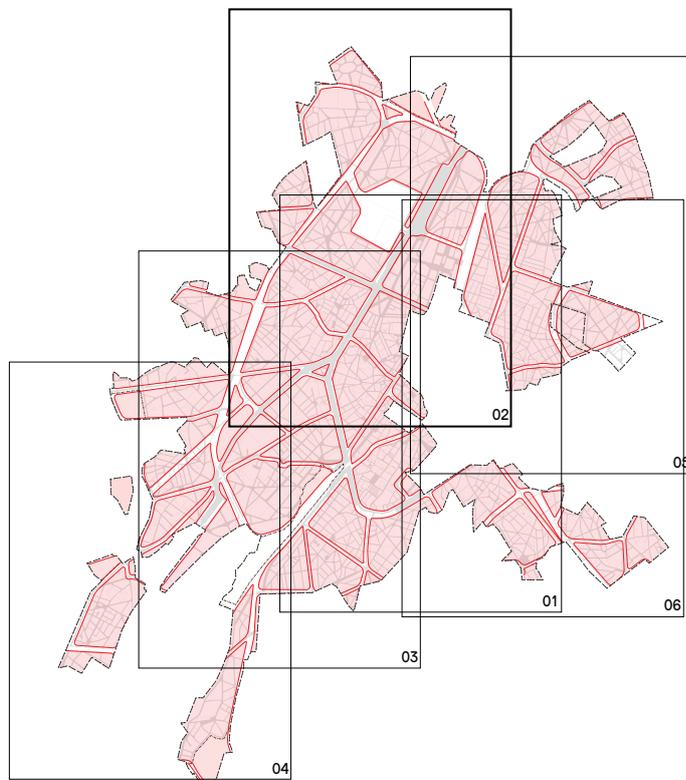
Les quartiers sont délimités comme des entités continues délimitées par un trait rouge foncé et pochées en rouge clair. Les « quartiers morphologiques » sont ainsi caractérisés par la notion de limites et de marges qui les définissent. Comme nous le verrons au point suivant (« Cadre logique d'intervention »), les marges des quartiers de même que leurs relations aux interfaces doivent faire l'objet d'une attention particulière afin d'accroître les transitions entre quartiers.

Les interfaces entre les quartiers morphologiques (le « blanc » entre les traits rouges foncés) constituent pour certains des éléments d'articulation (boulevard urbain, parc, etc.) pour d'autres des éléments de ruptures physiques fortes (Canal, chemin de fer, autoroute urbaine, etc.). Les interfaces constituent les éléments de transitions et d'articulations physiques entre quartiers.

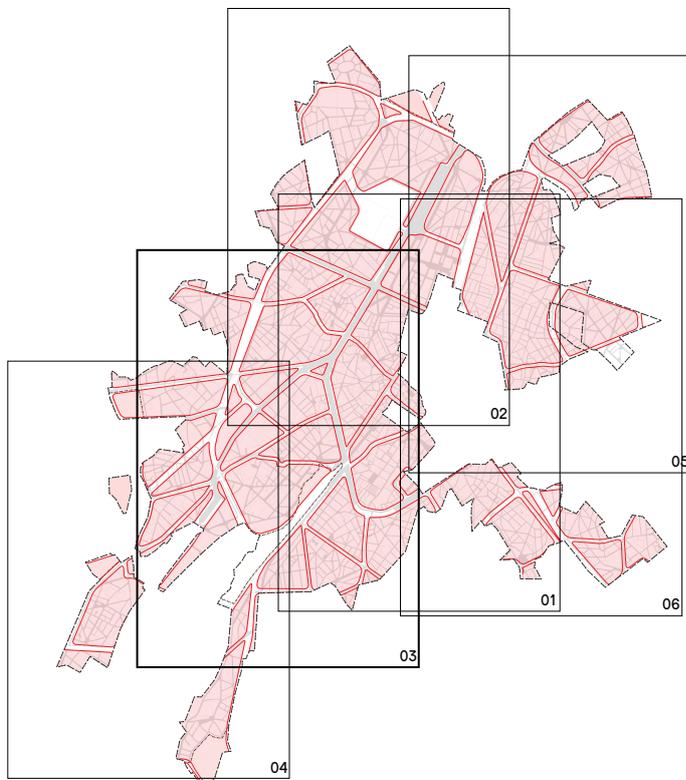
La carte découpée en sous-parties reprend de manière intégrée au territoire physique les différents quartiers morphologiques auxquels font référence les concepts développés au point suivant « Cadre logique d'intervention ».



02

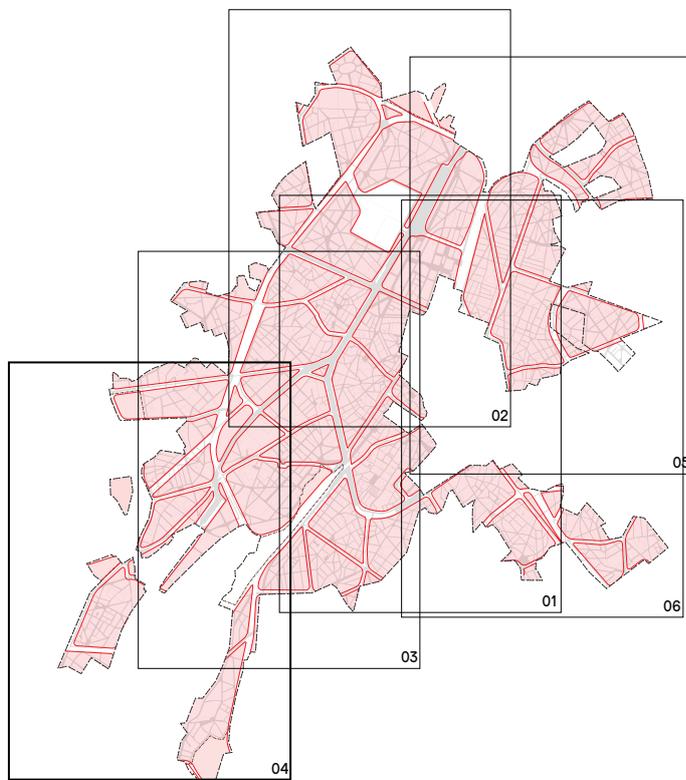


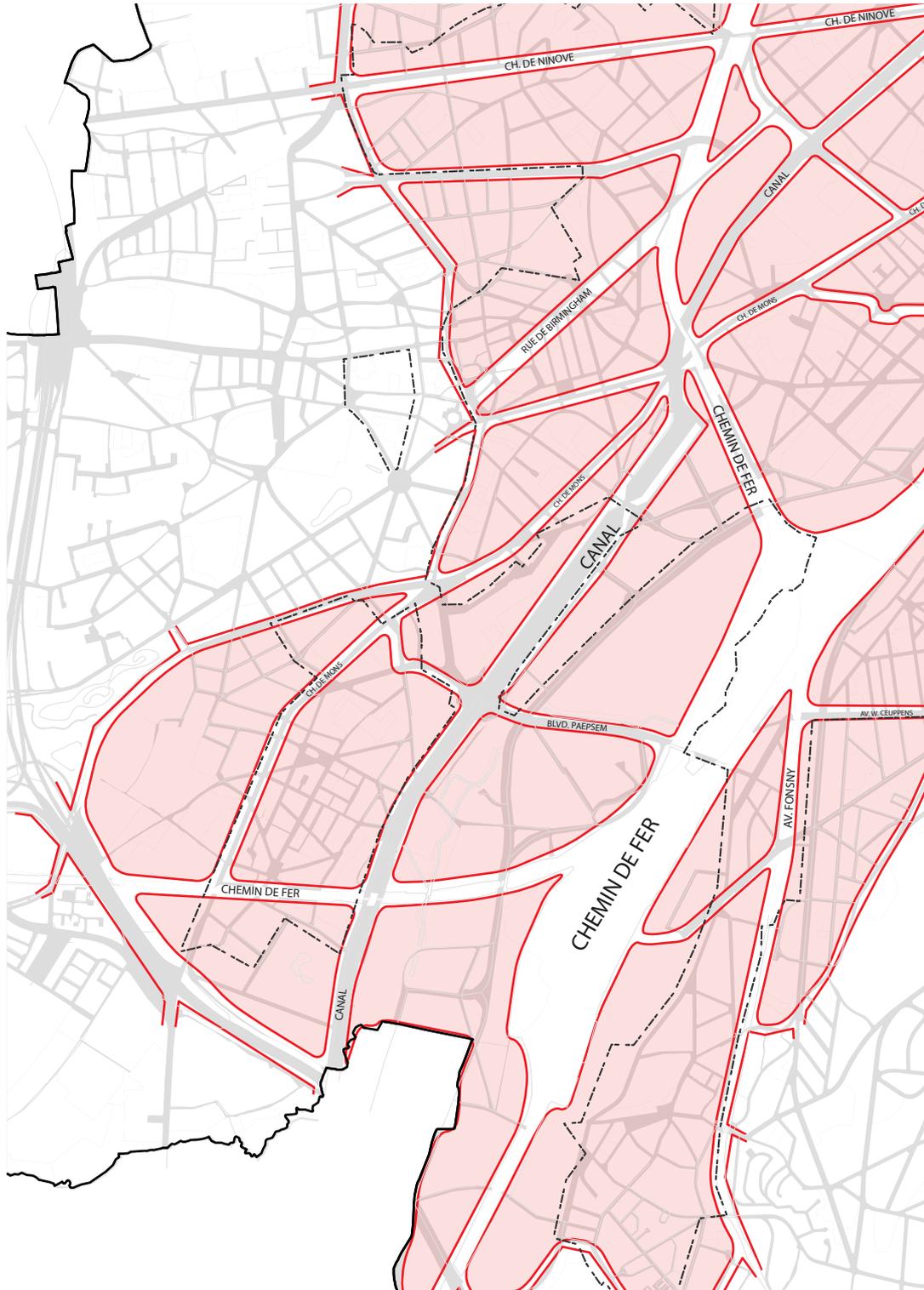
03



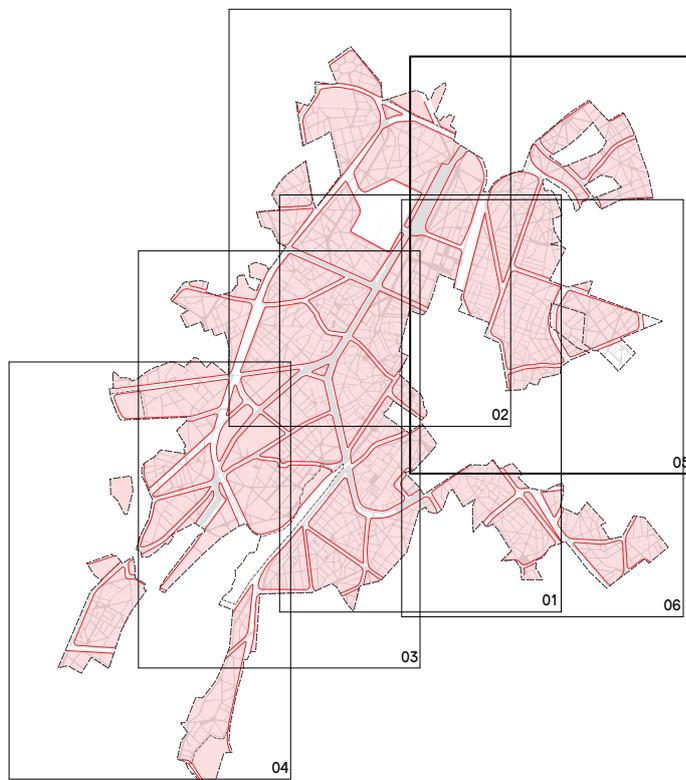


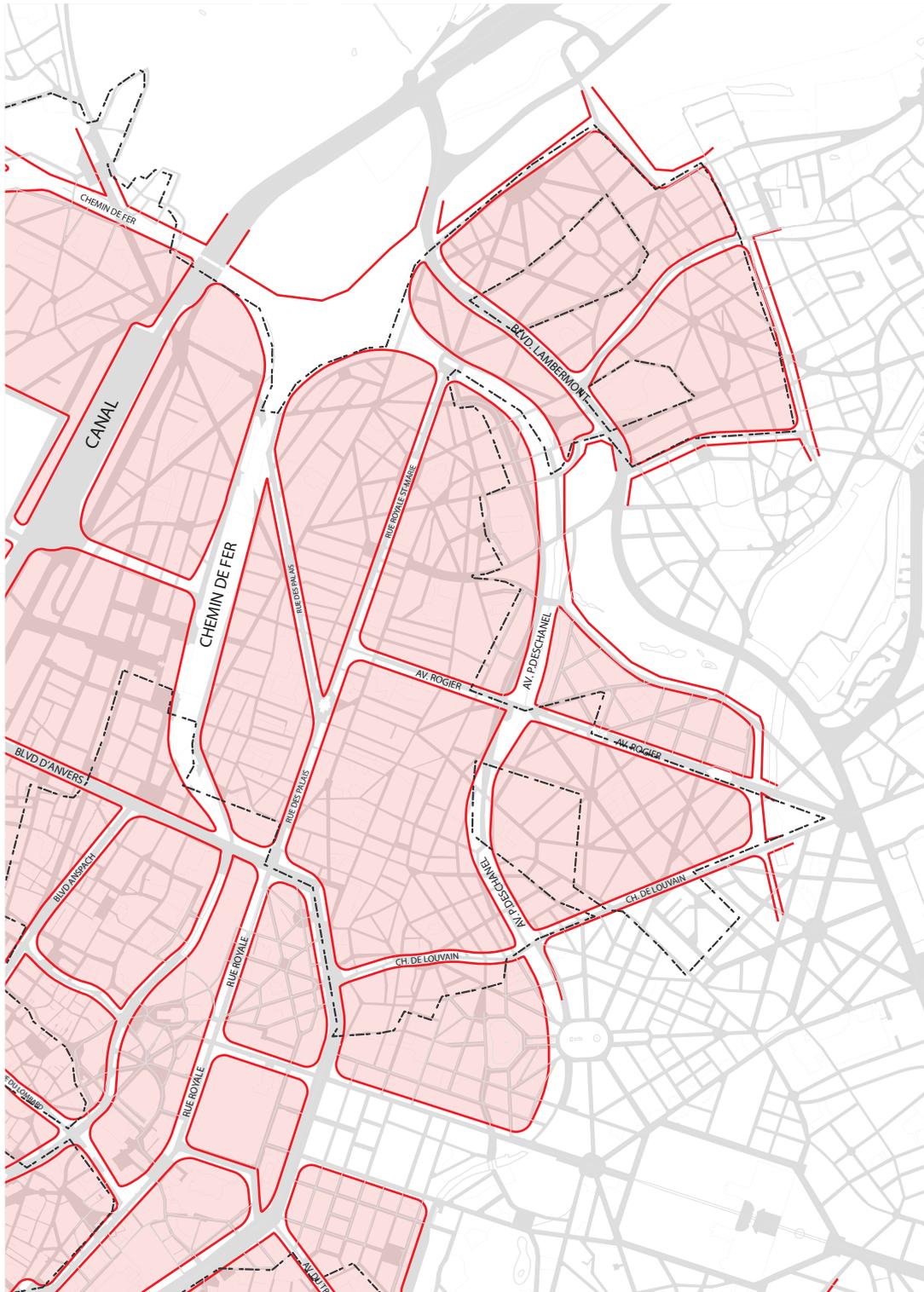
04



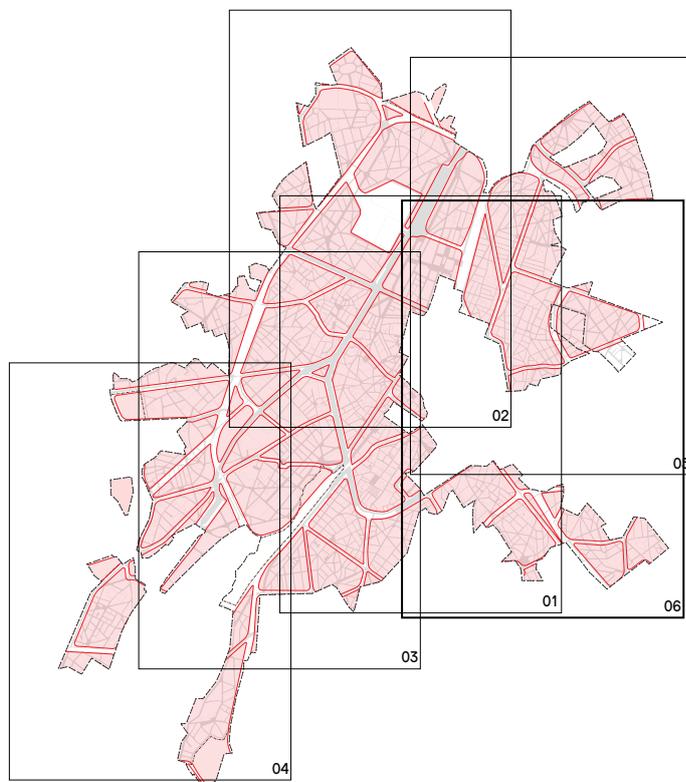


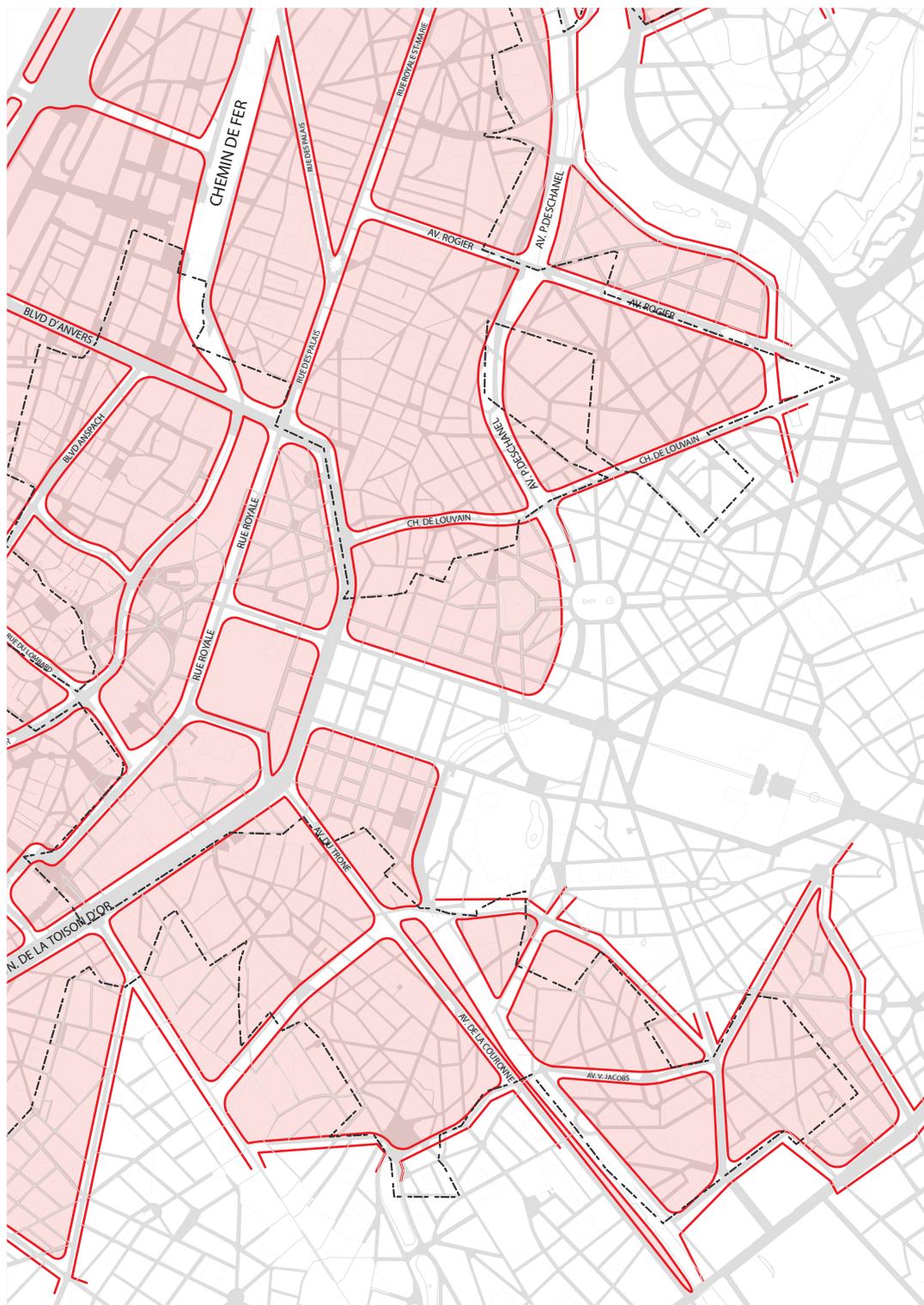
05





06





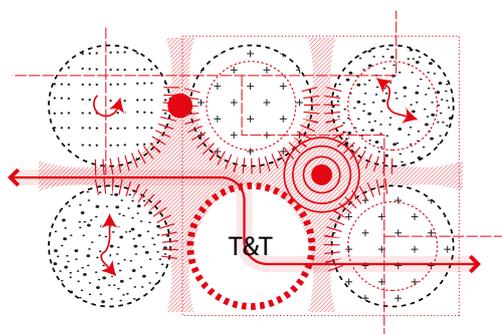
2.3

Cadre logique d'intervention

2.3.1 Introduction

Le cadre logique définit une systématique d'interventions, en fonction du fait que l'on se trouve au sein des quartiers morphologiques, dans leurs marges, sur les interfaces, ou sur les réseaux d'espaces publics ou de transports mettant en relation entre eux les quartiers morphologiques. En termes d'opérationnalité, le cadre logique renvoie aux « Situations de projet » identifiées dans le dernier chapitre, ainsi qu'à la carte localisant les interventions (voir chapitre 2.6 « Carte »).

La situation souhaitée cadre avec une logique de porosité des tissus urbains au sein de la nouvelle ZRU, logique articulée sur la consolidation des quartiers morphologiques, le renforcement/la création de centralités concentrées ou linéaires au sein des quartiers morphologiques ou à leurs limites, d'estompement des effets de frontières en travaillant tant sur la connectivité entre quartiers morphologiques, que sur les interfaces ouverts entre ceux-ci.



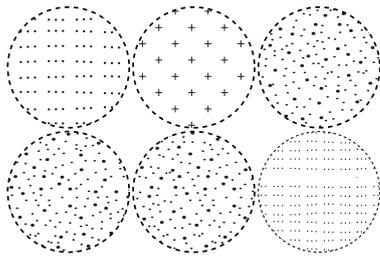
Le cadre logique d'intervention est pensé pour :

- renforcer les actions actuelles (cfr. 2.3.2) notamment concernant les polarités intérieures à un quartier, le travail sur les méga-îlots...
- répondre à une série de limites identifiées dans le cadre actuel des CQD. L'Atlas C a mis en évidence une évolution très positive des CQD qui visent de plus en plus à travailler sur les ruptures urbaines au travers d'opération sur l'espace public et plus uniquement des projets en intérieur de poches. Malgré cela, certaines situations ne sont que très rarement voire jamais traitées. Parmi celles-ci, citons les interfaces entre quartiers morphologiques « d'ordre régional (infrastructure de mobilité...) », les grandes friches ferroviaires, les limites communales...

Notons qu'un travail précis de catégorisation des ruptures et de leur dureté est également à la source de ces propositions ainsi que des « Situations de projets » envisagées au chapitre 2.7.

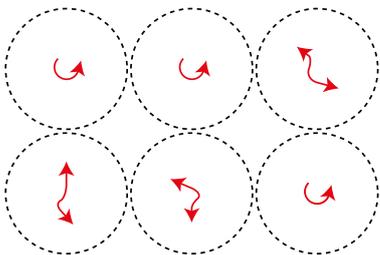
2.3.2 Dans les quartiers morphologiques

- > Conforter les tissus urbains dans leurs diverses formes



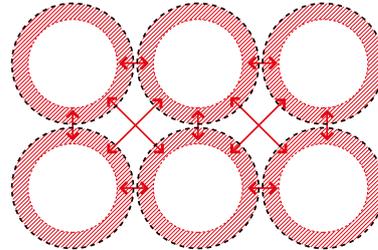
Les interventions physiques du Plan-guide visent à la consolidation des tissus urbains, dans leurs diverses formes et expressions bâties. Cette logique d'intervention passe tant par des interventions sur la consolidation, la structuration des formes urbaines que par l'aménagement des espaces ouverts.

- > Créer ou renforcer des polarités urbaines au sein des quartiers morphologiques



Afin de favoriser un urbanisme de proximité, des polarités locales doivent être créées/renforcées au sein des quartiers morphologiques. Ces polarités locales qui peuvent être activées à différentes échelles se caractérisent par la co-présence autour d'espaces ouverts à vocation collective, d'équipements publics, de commerces, de pôles de transports publics.

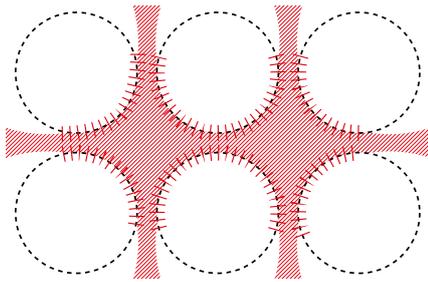
- > Valoriser les marges comme espaces de transition



Les marges bâties des quartiers morphologiques se présentent souvent comme des «croutes dures», suivant le terme utilisé par l'urbaniste M.Smet. Il convient de favoriser les connectivités et la porosité entre les quartiers en travaillant également sur cette épaisseur, en particulier en y localisant des programmes architecturaux articulant les quartiers morphologiques avec leur environnement.

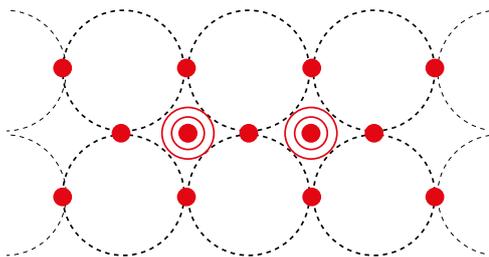
2.3.3 Aux interfaces

- > Augmenter la capacité des éléments de soudure à relier



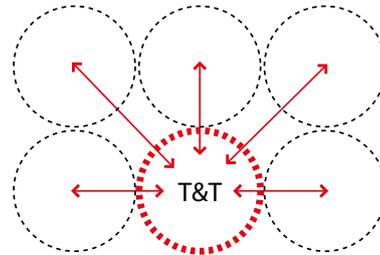
La capacité des espaces constituant des interfaces entre quartiers morphologiques doit être activée, en particulier en considérant ceux-ci non comme des éléments de rupture mais comme des éléments de soudure. Cette logique passe principalement par l'aménagement d'espaces publics articulant l'échelle des quartiers à l'échelle souvent métropolitaine des éléments de soudure.

- > Articuler les quartiers morphologiques aux pôles situés dans les marges



En complément de la logique précédente, les interfaces entre quartiers morphologiques peuvent se présenter sous la forme d'éléments ponctuels tels que des ponts, tunnels, ou dans une autre forme d'expression, sous la forme d'un auvent ou d'un point d'arrêts de transports publics. Ces éléments ponctuels peuvent à leur manière constituer des relais entre quartiers différents.

- > Urbaniser les grands territoires faisant rupture

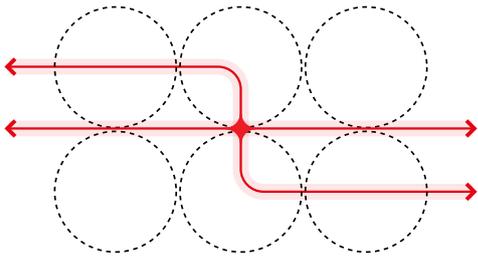


Les grandes friches urbaines sont par définition des éléments de rupture et d'éloignement entre quartiers. A travers leur urbanisation, cette condition spécifique se transforme. A cet égard, il est important de considérer l'urbanisation de ces territoires comme une possibilité de lier et d'articuler les quartiers morphologiques. La définition de nouvelles formes d'articulation entre ces nouveaux territoires et les quartiers existants est à intensifier.

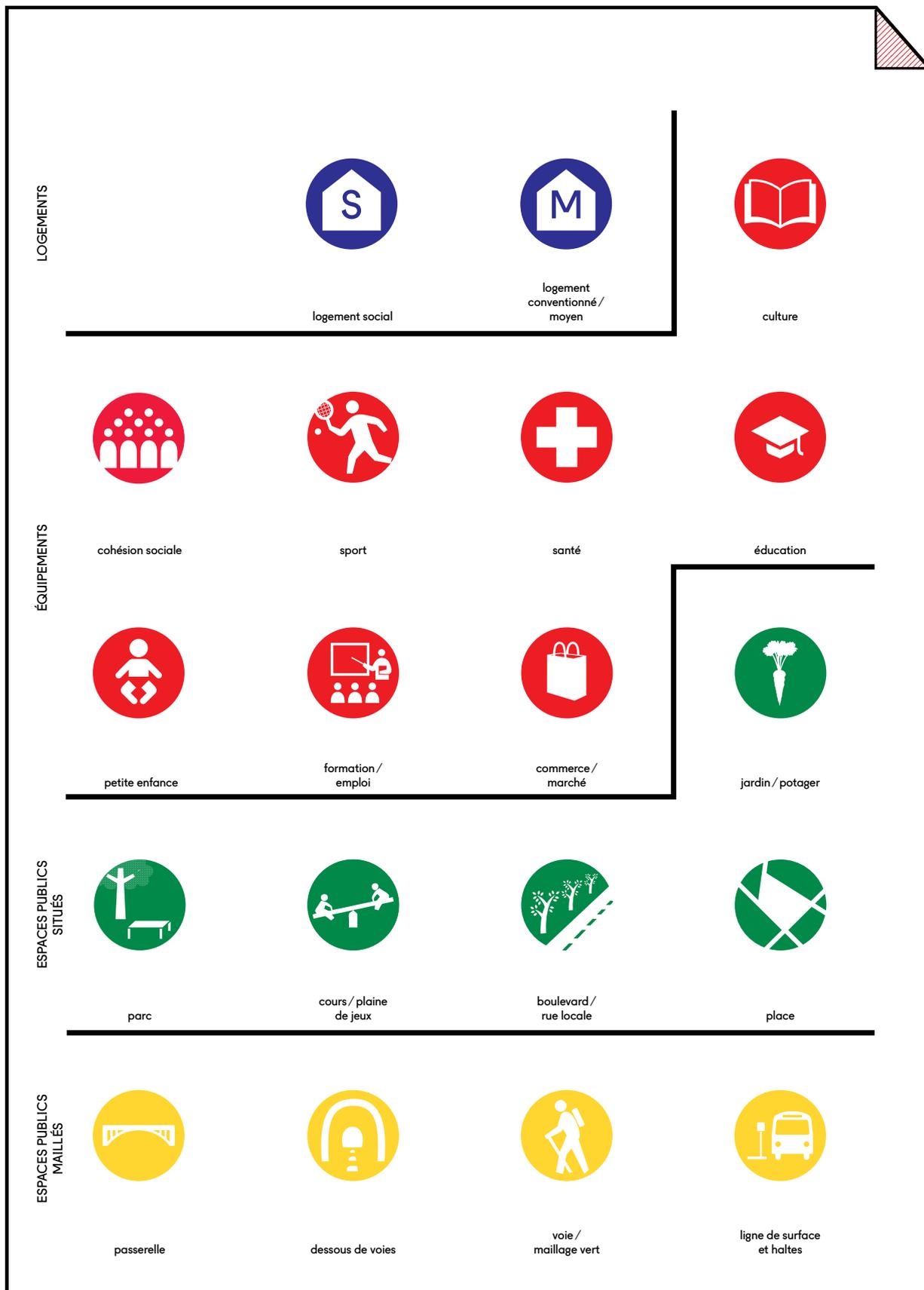
2.3.4

Réseaux

- > Améliorer la connectivité et liaisons entre quartiers morphologiques



La connectivité entre quartiers peut être améliorée en travaillant dans des logiques de maillages et de relations. Cette logique d'intervention peut être activée à partir d'éléments linéaires favorisant les relations entre quartiers tels que les maillages de déplacements doux, de transports publics de surface, etc.



2.4 Programmes urbains mobilisés

2.4.1 Introduction

Les « programmes urbains mobilisés » dans le cadre du Plan-guide constituent les objets physiques de la rénovation urbaine durable. Ces programmes répondent de l'objectif de renforcement de la transversalité des opérations de rénovation urbaine repris au PRD.D et décliné comme suit :

- poursuivre les efforts entrepris en matière de production de logements sociaux et moyens;
- augmenter l'offre d'espaces publics de qualité, mettant en oeuvre la ville de proximité;
- prendre en compte la thématique environnementale dans les projets de rénovation urbaine;
- accorder la priorité aux équipements consacrés à l'enfance et à la jeunesse. Il s'agit des programmes qui, traduits en projets architecturaux/urbanistiques/paysagers/infrastructuraux concrets, constituent les interventions financées et mises en oeuvre à travers les outils renouvelés de la rénovation urbaine durable.

Certains programmes urbains mobilisés sont en grande partie ceux des politiques de rénovation urbaine actuelles. Pour la plupart d'entre eux, ces programmes urbains sont réalisés à une échelle d'acupuncture urbaine correspondant à l'idée de « réparer la ville ». Le Plan-guide élargit cette échelle en considérant que tous les programmes mobilisés devraient également pouvoir être conçus en considérant l'échelle supra-locale. L'élargissement de l'échelle considérée répond à une des conclu-

sions des Atlas « B » et « C » qui ont mis en lumière la nécessité d'opérer un saut d'échelle en travaillant sur les connexions entre quartiers et les programmes urbains à mobiliser.

Les programmes urbains mobilisés et par extension, finançables, sont au nombre de quatre :

- les interventions portant sur le logement, à rénover ou à construire ;
- les interventions portant sur les équipements à rénover ou à construire ;
- les interventions portant sur les espaces situés, à créer ou à réaménager ;
- les interventions portant sur les espaces maillés, à créer ou à réaménager.

Ces programmes se présentent sous forme individuelle ou combinée dans les « Situations de projet envisagées » (voir chapitre 2.7).

2.4.2

Logements



logement social



logement
conventionné/
moyen

Les interventions portant sur le logement, comprennent des interventions en lien avec le logement social (ou assimilé) et le logement moyen. Ces programmes sont mobilisés à l'échelle d'opération de couture urbaine et le Plan-guide propose de les faire intervenir à des échelles significatives telles que l'échelle d'un îlot ou l'échelle d'un quartier à fabriquer.

2.4.3

Équipements



culture



cohésion sociale



sport



santé



éducation



petite enfance



formation/
emploi



commerce/
marché

Les interventions portent sur les catégories d'équipements reprises ci-dessus. Ces programmes sont ceux de la rénovation urbaine actuelle élargie au domaine de l'éducation. Il s'agit en particulier de considérer les nombreux lieux d'enseignement à construire ces prochaines années comme des outils de rénovation urbaine. L'élargissement des équipements considérés à ce type de programme pose question puisque tant les infrastructures que la pédagogie de l'enseignement relèvent des compétences communautaires. Néanmoins les Communes sont souvent les acteurs opérationnels des projets d'écoles et elles peuvent à leur niveau inscrire les programmes réalisés dans une perspective de « rénovation urbaine ». Un élargissement de l'échelle considérée est également proposé en complétant l'échelle locale d'intervention par l'échelle supra-locale, interquartier. Celle-ci est déjà abordée dans les projets FEDER en cours de réalisation et devrait être élargie à d'autres programmes.

2.4.4

Espaces
publics situés

jardin / potager



parc

cours / plaine
de jeuxboulevard /
rue locale

place

2.4.5

Espaces
publics maillés

passerelle



dessous de voies

voie /
maillage vertligne de surface
et haltes

Les espaces publics situés sont les espaces publics dans lesquels la fonction de séjour est prédominante sur la fonction de circulation et de transit. Classiquement, il s'agit des places, rues, parcs et jardins de quartier (ou jardins potagers). Le Plan-guide élargit ces lieux d'interventions en considérant certaines avenues ou boulevards dont l'aménagement présentent clairement un enjeu de rénovation urbaine pour les quartiers limitrophes (ex : le boulevard Poincaré - de l'Abattoir)... Un élargissement est également proposé en termes d'échelles pour les cinq programmes identifiés. Les interventions sur ces espaces publics portent soit sur des intervention en lien avec leur création, soit sur des interventions en termes de réaménagement, soit sur des interventions ponctuelles de type « création de mobilier urbain » ou « intervention temporaire ».

Les espaces publics maillés sont les espaces publics dans lesquels les fonctions de passages, de traversées et de liens sont prédominantes. Il peut s'agir d'objets urbains tels que des ponts/passerelles et tunnels. Les éléments de maillage piétons et verts font également partie de ces programmes. Un élargissement du champ de la rénovation urbaine durable est réalisé en intégrant à cette catégorie d'interventions les lignes et points d'arrêts de transports publics de surfaces, dans l'esprit du renforcement des partenariats entre acteurs publics, tel que repris au PRD.D. Tout ces éléments doivent être considérés dans leur « épaisseur topologique » c'est-à-dire dans leur épaisseur bâtie.

Instruments renouvelés

Introduction

Cette partie du Plan-guide présente les nouveaux outils qui devront être mis en œuvre complémentirement aux outils actuels, et principalement au Contrat de Quartier Durable (CQD).

Ces outils sont au nombre de cinq (le Schéma opérationnel, le Contrat d'Îlot Durable, le Contrat d'Axe Durable, l'équipement interquartier, le Contrat de Quartier Durable multi-communal) et répondent à différents constats posés dans le diagnostic du Plan-guide.

Ils sont mis en œuvre prioritairement dans la ZRU.

Ce diagnostic est constitué de trois atlas (sociogéographique, spatial, des acteurs publics actifs dans la Zone de Rénovation Urbaine).

Certains des constats affirmés dans ces atlas étaient déjà bien connus de la DRU et ont fondé la volonté politique de mener ce Plan-guide.

Le tableau suivant reprend une brève synthèse des principaux constats et enjeux et la façon dont les nouveaux outils y répondent.

Enjeux	Réponses du Plan-guide
<p>Une difficulté des CQD à traiter les marges entre quartiers et les grandes ruptures urbaines est constatée, et ce pour différentes raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - situation sur ou entre plusieurs Communes ; - grands boulevards ou infrastructures, territoires régionaux, qui relèvent de la gestion d'acteurs infrastructurels régionaux (Bruxelles-Mobilités et STIB) ou fédéraux (Infrabel). Eux-mêmes sont tenus par des contrats de gestion pluriannuels et ont une logique d'action sectorielle parfois divergente de celle prônée par la rénovation urbaine. 	<p>Le Schéma opérationnel, le Contrat d'Axe Durable (CAD) et le CQD multi-communal amènent des pistes de réponse : le Schéma opérationnel en dotant la politique de rénovation urbaine d'une vision à moyen-long terme qui permet un engagement de principe avec les acteurs infrastructurels, en accord avec leur propre programme. Le Contrat d'Axe (CAD) en ce qu'il « contractualise » la collaboration entre DRU et acteurs infrastructurels. Enfin, le CQD multi-communal encourage, comme son nom l'indique, la collaboration entre plusieurs Communes sur un territoire urbain qu'elles se partagent.</p>
<p>Les opérations de logement actuelles portent principalement sur de petites opérations de rénovation du parc communal, parc qui finit par être largement rénové. CITYDEV.BRUSSELS qui est l'opérateur public apte à porter des opérations plus vastes est rarement impliquée dans les CQD. Par ailleurs, l'action de la rénovation urbaine touche très peu le logement social régional.</p>	<p>Le Contrat d'Îlot Durable (CID) consacre largement le rôle de CITYDEV.BRUSSELS dans un modèle de politique de rénovation urbaine plus intégrée. Il ouvre également une possibilité pour la SLRB/les SISPs d'intégrer le processus de rénovation urbaine dans le cadre de projets mixtes CITYDEV.BRUSSELS/SLRB-SISPs.</p>

<p>Certains quartiers ou ensembles de quartiers ont fait l'objet de plusieurs projets de rénovation urbaine sans pour autant voir leur situation s'améliorer sensiblement. En parallèle, il est relevé que les CQD, alors qu'ils proposent un projet de quartier, peinent à se raccrocher à une vision urbaine plus large. Cette vision qui permettrait d'assurer plus de cohérence des contrats entre eux et vis-à-vis des autres programmes urbains est jugée absente par de nombreux acteurs (cfr. Atlas B).</p>	<p>Le Schéma opérationnel se positionne comme un intermédiaire entre les plans issus de la planification régionale (projet de PRD.D, Plan Canal) et des périmètres de projets concrets (CQD). Il offre ainsi une vision permettant de donner plus de cohérence aux opérations de rénovation urbaine et d'organiser une stratégie foncière tout en jetant des bases de discussions avec les acteurs régionaux sectoriels (comme Bruxelles-Mobilité ou Bruxelles-Environnement dont le maillage vert est repris au projet de PRD.D). Par ailleurs, il consacre le principe de concentration des moyens régionaux d'actions sur des zones spécifiques et particulièrement difficiles.</p>
<p>Actuellement, certains acteurs dont Beliris se retrouvent à porter des projets qui ne correspondent pas à un usage optimal de leur compétence.</p>	<p>De façon générale, l'action de Beliris est recentrée sur les grands projets et en particulier sur les projets d'infrastructures réalisés via les Contrats d'Axes Durables (CAD).</p>
<p>Il y a une incompatibilité entre la temporalité courte des CQD et celle, plus longue, d'une politique foncière. Entre autre, cette inadéquation complique l'action de la DRU sur les grands îlots postindustriels à reconfigurer.</p>	<p>Le Schéma opérationnel est un outil qui est également utilisé pour activer une politique foncière (acquisition en gré à gré, préemption, expropriation) menée par CITYDEV.BRUSSELS ET L'OPÉRATEUR FONCIER RÉGIONAL. Cette activation des outils fonciers par ces acteurs régionaux s'opère complémentirement à l'action des opérateurs d'aménagement du territoire. Le CID est ensuite enclenché pour reconfigurer les îlots en améliorant leur porosité.</p>
<p>Les équipements publics financés par la DRU sont aujourd'hui des équipements de quartiers qui cadrent avec les compétences communales. La répartition institutionnelle des compétences entre Régions et Communautés complique l'intervention régionale sur une série de équipements interquartiers, de type communautaire, alors même que leur production participerait activement au désenclavement des quartiers.</p>	<p>L'outil «Équipement interquartier» offre des pistes de collaboration entre instances régionales et communautaires.</p>
<p>La politique de rénovation urbaine mobilise énormément les acteurs communaux mais pas systématiquement différents acteurs régionaux pourtant très actifs à la restructuration de la ville, que ce soit par le biais de l'aménagement de l'espace public (voiries, parcs, etc.) ou de la politique du logement (CITYDEV.BRUSSELS, SLRB et SISP's). Cet état de fait est directement lié à l'orientation locale des opérations de rénovation urbaine dans leur philosophie de départ.</p>	<p>Le saut d'échelle et/ou de compétence nécessaire au traitement des ruptures urbaines, des espaces à la frontière des communes ainsi qu'à la mise en œuvre d'une politique foncière au service de grands projets urbains appelle la convocation de ces acteurs au sein des outils renouvelés. Le schéma ci-contre illustre la manière dont s'articule l'action des acteurs régionaux vis-à-vis des nouveaux outils de la rénovation urbaine.</p>

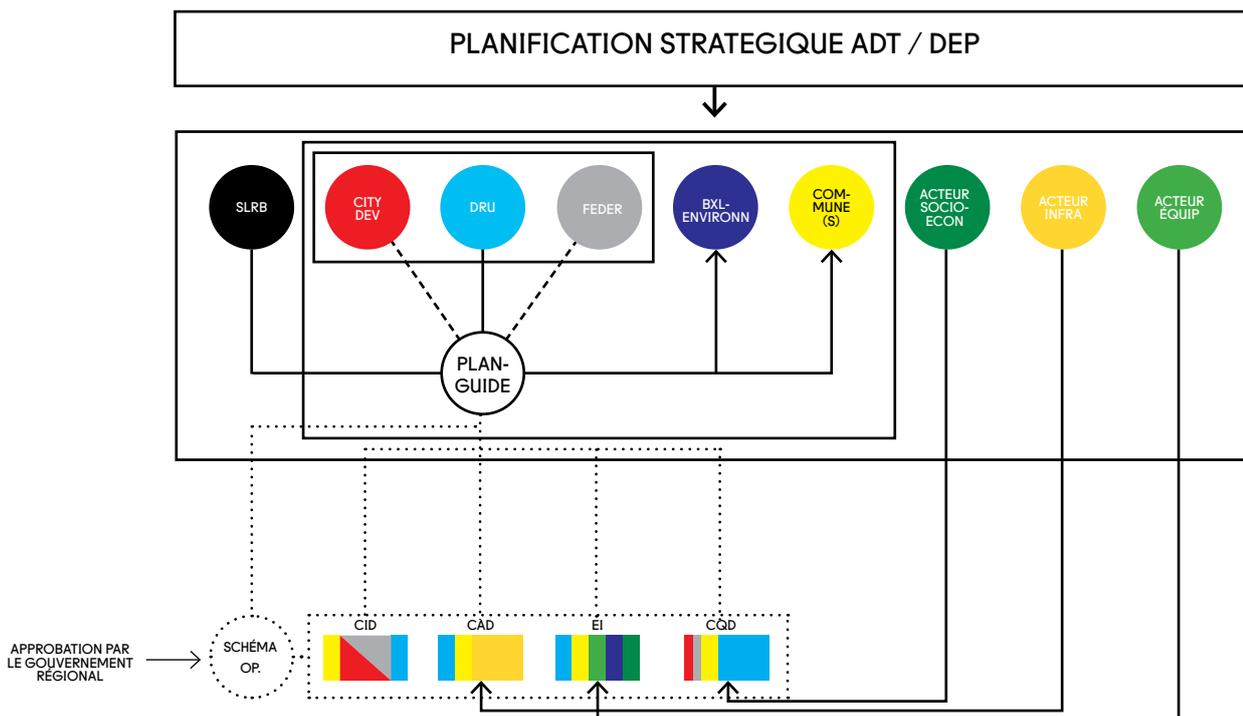
Le schéma ci-dessous illustre la configuration des outils et acteurs proposée par le Plan-guide.

Concernant les acteurs, un noyau de base est constitué de la DRU, des Communes, de CITYDEV.BRUSSELS, de Bruxelles-Environnement, du FEDER auquel s'ajoute en seconde ligne la SLRB. Les acteurs de la rénovation urbaine s'inscrivent dans la hiérarchie de la planification stratégique régionale menée par l'ADT et la DEP.

Le Plan-guide met en place, au travers notamment de l'outil Schéma opérationnel une stratégie d'acquisition foncière au service des acteurs du logement : SLRB et CITYDEV.BRUSSELS. Un objectif des nouveaux outils est également de stimuler les partenariats publics autour de la rénovation de quartiers. La ZRU est le périmètre d'action de la rénovation urbaine au sein duquel les différents outils existants et nouveaux continuent à prendre place. Les CAD, CID, les EI s'inscrivent prioritairement dans les périmètres des Schémas opérationnels, mais la dynamique d'exécution du Plan-guide peut également comporter d'autres opportunités d'action pour ces nouveaux

outils. Dans la suite de ce chapitre, chaque instrument est présenté de façon plus détaillée. Les points élaborés sont dépendants des spécificités de chaque outil.

Ce schéma reprend le cadre global d'aménagement du territoire dans lequel s'inscrit la politique de rénovation urbaine, en exécution de la planification stratégique. Soulignons à ce propos que le PRD.D prévoit la reconfiguration future de l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire. Les acteurs seront ainsi regroupés au sein de deux Plateformes (une première orientée planification et monitoring, une seconde tournée vers la mise en oeuvre et le suivi de projet urbain). La collaboration/partenariat entre les futurs opérateurs d'aménagement du territoire et la rénovation urbaine est d'ores et déjà inscrit au sein du PRDD concernant la participation, la planification stratégique ainsi que le volet acquisition et veille foncière. Les modalités concrètes de ces interactions seront à préciser au moment de leur mise en oeuvre. Dans la suite du texte, sans prévaloir d'une réorganisation future des acteurs, il est tenu compte de la configuration actuelle des acteurs de l'aménagement du territoire. Le Plan-guide s'adaptera à la restructuration des acteurs prévue au projet de PRD.D.



NOUVEAUX OUTILS

2.5.2 Schéma opérationnel pour un quartier (prioritaire)

Le rôle du Schéma opérationnel dans le Plan-guide et la rénovation urbaine

L'idée d'aborder certains quartiers dans la ZRU avec un Schéma opérationnel repose sur plusieurs pistes opérationnelles:

Coordination

En esquissant, pour un terme plus long que celui des CQD, les lignes urbanistiques de rénovation urbaine pour certains quartiers particulièrement fragilisés, le schéma opérationnel facilite les possibilités de coordination entre les acteurs de la rénovation urbaine et les autres acteurs sectoriels régionaux. Dans ce but, les périmètres des différents Schémas opérationnels sont inscrits dans le PRD.D et les schémas eux-mêmes sont adoptés par le Gouvernement. Ainsi, les acteurs sectoriels pourront contribuer aux opérations de rénovation urbaine en réalisant de nouvelles centralités, connexions urbaines et franchissements des ruptures physiques entre les quartiers.

Politique foncière active

Le Schéma opérationnel instaure un périmètre de politique foncière active. Ceci consiste en une veille foncière, des achats stratégiques, l'instauration éventuelle de périmètres d'expropriation, etc. Le périmètre fait également l'objet d'un périmètre de préemption. A terme, et comme anticipé par le PRD.D, l'action foncière menée par la rénovation urbaine sera complémentaire à et coordonnée avec celle de la Plateforme territoriale opérationnelle.

Concentration des moyens de la rénovation urbaine

Les Schémas opérationnels sont activés dans des périmètres qui concentrent des problèmes socio-économiques et/ou des enjeux de désenclavement majeurs. Ceci justifie une priorisation des moyens financiers dans ces périmètres, priorisation qui tient également compte des contraintes budgétaires dans les années à venir.

Coordination + Collaboration avec Communes

Dans sa préparation, sa gestion et son suivi, le Schéma opérationnel intègre les Communes. Chaque périmètre concerne d'ailleurs plusieurs d'entre elles. Ceci mène à un nouveau type de collaboration, plus structurelle, avec les Communes.

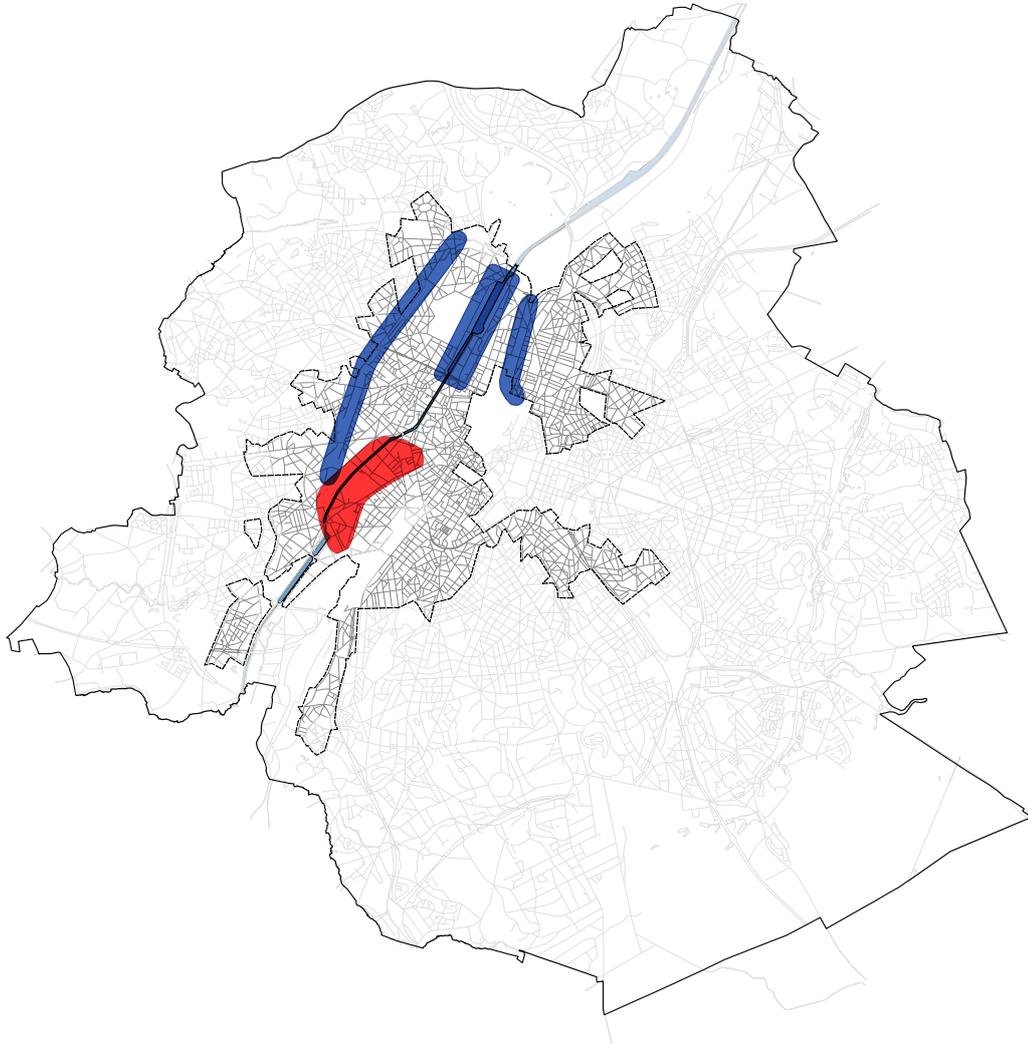
Quels périmètres de Schéma opérationnel ?

Compte tenu de la philosophie du Schéma opérationnel (concentration des moyens dans les quartiers les plus dégradés) et des résultats des atlas de caractérisation socio-géographie et spatial, Le projet de PRD.D a arrêté quatre périmètres à mettre en oeuvre (voir carte ci contre):

- Canal-bassin Vergote ;
- Cureghem ;
- Abords de l'entrée nord de la jonction Nord-Midi ;
- Les abords de la ligne L28.

Chacun de ces territoires est marqué par d'importantes ruptures infrastructurelles qui participent très fort à leur enclavement.

Deux périmètres ont été mis à l'étude (Cureghem et Ligne 28).



Carte reprenant les quatre territoires de Schéma opérationnel. En rouge, le périmètre du Schéma opérationnel « Cureghem ». En bleu, les trois autres périmètres.

Base légale

Le Schéma opérationnel ne s'appuie pas sur une base légale traduite dans l'Ordonnance traitant de la Rénovation Urbaine. Toutefois, les périmètres de Schéma opérationnel sont inscrits à la cartographie du projet de PRD.D. De même, les principes de concentration des moyens et de renforcement des partenariats entre acteurs publics concernés sont intégrés dans l'exposé du projet de PRD.D. Le Schéma opérationnel se distingue aussi des plans et instruments

d'aménagement du territoire. Il n'a pas la valeur légale d'un document réglementaire comme le PRAS ou un PPAS et, par son caractère plus opérationnel et pragmatique, il se distingue également des schémas directeurs des zones-levier. Le Schéma opérationnel Cureghem vient exécuter des options stratégiques et opérationnelles décidées dans le cadre du Plan Canal, particulièrement en ce qui concerne les propositions localisées dans les sites témoins approuvés par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les acteurs

Les acteurs suivants jouent un rôle important dans l'exécution du Schéma opérationnel:

DEP + ADT

De part leurs expériences en planification et gestion de grands projets urbains DEP et ADT coordonnent les Schémas opérationnels en lien avec les projets d'aménagement du territoire :

- mise à jour chemin faisant du Plan-guide/Schéma opérationnel;
- intégration avec d'autres plans/Schémas opérationnels/schémas directeurs dans le périmètre;
- la participation citoyenne en collaboration avec les Communes (à travers la nouvelle fonction « pôle d'expertise en matière de participation » envisagée dans le projet de PRD.D);
- la veille pro active et monitoring des quartiers;
- l'accompagnement des Communes avec l'élaboration et l'exécution de leurs projets.

DRU

La DRU coordonne et finance l'exécution et le suivi du Schéma opérationnel; ceci comprenant :

- la coordination budgétaire et administrative entre le Schéma opérationnel et les projets (CID, CQD, CAD, etc.);
- le partenariat avec CITYDEV.BRUSSELS en tant qu'opérateur et acquéreur de terrains/immeubles stratégiques dans les périmètres;
- l'organisation (en collaboration avec l'ADT) de la participation des acteurs publics: les Communes, CITYDEV.BRUSSELS, la SRIB, la SLRB, Bruxelles-Mobilité, etc.

CITYDEV.BRUSSELS + Opérateur foncier régional

Dans le cadre du Schéma opérationnel, CITYDEV.BRUSSELS et aussi l'opérateur foncier régional ont comme rôle d'assurer la politique foncière :

- détection d'opportunités d'achat;
- négociation avec les propriétaires;
- exécuter les procédures d'achat;
- exécuter les préemptions et/ou les éventuelles expropriations.

SLRB

La SLRB participe à l'élaboration et la gestion du Schéma opérationnel dans le but de trouver des opportunités de projet :

- des projets indépendants dans le cadre du Plan Logement;
- des projets qui font partie d'un CID ou autre projet.

Bruxelles-Mobilité + Beliris

Bruxelles-Mobilité (qui se coordonne avec la STIB) et Beliris participent à l'élaboration et la gestion du Schéma opérationnel pour assurer la coordination avec leurs projets infrastructurels (phasage, élaboration, exécution) :

- détection d'opportunités pour des CAD;
- coordination entre projets indépendants et projets liés au Schéma opérationnel;
- relais vers les autres acteurs de la mobilité et des infrastructures (Infra-bel, STIB, De Lijn, TEC, etc.)

Communes

Le rôle des Communes découle de leur connaissance locale et de leurs compétences en matière de politiques communautaires et s'inscrit dans les objectifs de renforcement de la relation aux pouvoirs locaux exposée au PRD.D.:

- participation à l'élaboration et au suivi du Schéma opérationnel pour y intégrer leur politique locale d'amé-

nagement du territoire, de gestion de l'espace public, de sécurité, etc.

- détection d'opportunités de projets (dans le cadre d'un CQD, CID ou CAD);
- élaboration des projets qui nécessitent un investissement et/ou la gestion par les entités communautaires : écoles, crèches, etc.
- intégration de leur politique locale et de leur connaissance de terrain dans les Schémas opérationnels (et vice-versa).

Planning & phasage

Le périmètre d'un Schéma opérationnel intègre une multitude de projets qui ont un potentiel de planning et de phasage différents :

Le phasage directif

Pour certains projets, la DRU et l'ADT, en concertation avec les Communes et CITYDEV.BRUSSELS, peuvent évaluer et décider sans trop de difficultés, quand et comment ces projets seront mis en œuvre : des projets sur des terrains publics, des projets sur le domaine public, des petits projets, des expropriations, etc.

Le phasage opportuniste

Les schémas opérationnels identifient des opportunités de projets qui relèvent d'un phasage directif qui sont complétés par des intentions et grandes lignes urbanistiques. La traduction en projets concrets de ces intentions dépend des opportunités foncières (possibilités d'acquisition, de partenariat). Le suivi régulier des transactions foncières dans les périmètres (veille assurée par City-dev) doit permettre de bien détecter les potentiels foncières et les opportunités d'exécution correspondantes, afin de pouvoir inscrire ces projets dans les budgets.

Le phasage induit

Valable principalement vis-à-vis des acteurs sectoriels. Sur base du Schéma opérationnel, et dès sa conception, une discussion est engagée entre d'une part DEP/ADT et DRU et d'autre part, les acteurs sectoriels (Bruxelles-Mobilité, SLRB...) pour anticiper les potentialités de partenariats et de projets communs. Le Schéma opérationnel devrait permettre de porter l'action de la rénovation urbaine dans une temporalité de moyen-long terme correspondant à celle des autres acteurs sectoriels dont l'action est planifiée dans les contrats de gestion ou les programmes pluriannuels.

Ceci mène donc à un planning à plusieurs échéances :

Horizon long

Le Schéma opérationnel fixe l'horizon de son exécution. Cet horizon varie en fonction de la complexité et de l'ampleur du Schéma opérationnel, mais une période de 10 ans semble réaliste pour l'exécution des Schémas opérationnels.

Mid-term

Bien qu'il semble peu pertinent de déjà planifier toutes les opérations et projets dans le temps, le comité de pilotage peut se fixer un objectif sur les projets qu'il veut voir réalisés à mi-parcours. Ceci fixe les priorités de travail et peut surtout guider les acquisitions stratégiques.

3 ans

Suivant un échéancier plus rapide (3 à 4 ans), les projets avec une opérationnalité immédiate et contractée dans un CQD, CID ou CAD peuvent être fixés.

Coordination

La coordination du Schéma opérationnel se fait à trois niveaux :

Gestion quotidienne

La gestion quotidienne peut se faire par un duo de gestionnaires (1 DRU + 1 ADT). Ce groupe de gestion quotidienne est mené par le chef de projet à la DRU et se réunit au moins 1 fois tous les 2 mois, et plus souvent si nécessaire. Ils suivent de manière précise et proactive l'avancement de tous les projets, les problèmes rencontrés et travaillent à des solutions. Cette gestion quotidienne est en coordination permanente avec la cellule « achats stratégiques » de CITYDEV. BRUSSELS.

Groupe de travail administratif

Le groupe de travail administratif intègre les administrations concernées par le Schéma opérationnel: la DRU, l'ADT, les Communes, CITYDEV.BRUSSELS, Bruxelles-Environnement, Bruxelles-Mobilité, les SISPs, etc. Il se réunit \pm 2 fois par an avec la gestion quotidienne pour discuter l'avancement des projets, la répartition des tâches, etc.

En fonction des projets (contrats), il peut se décomposer en plusieurs sous-groupes. De la même manière, il peut se diviser en groupes de travail thématiques (p.ex. logement, maillage vert, ISP, etc.)

Groupe de travail politique

Le groupe de travail politique est coprésidé par le Ministre en charge de l'aménagement du territoire et le Ministre de la Rénovation Urbaine. Participent à ce groupe de travail les autres Ministres concernés, les Bourgmestres des Communes concernées et/ou les Échevin(e)s responsables de la rénovation urbaine. Il se réunit une fois par an avec le groupe de travail administratif pour arrêter les décisions stratégiques.

Monitoring continu et mise à jour

Une planification sur le moyen terme et selon un phasage en partie opportuniste nécessite un monitoring continu et

l'adaptation chemin faisant des tableaux financiers. De la même façon, il sera utile d'actualiser le plan masse en fonction des opportunités et réorientations.

La veille foncière

La veille foncière est menée par CITYDEV.BRUSSELS, dans le cadre de son rôle opérateur de la rénovation urbaine. Elle couvre plusieurs aspects :

- veille informelle: le responsable de projet à CITYDEV.BRUSSELS se tient au courant des opportunités d'achats dans le périmètre, il prend des contacts et négocie avec les propriétaires, suit l'évolution des prix et les projets en développement privés et publics, etc.
- périmètres de préemption: certaines zones, considérées comme intéressantes ou stratégiques, seront intégrées dans un périmètre de préemption au profit de CITYDEV.BRUSSELS (éventuellement aussi des Communes, des CPAS, de Bruxelles-Environnement et/ou des SISPs). Ces périmètres sont suffisamment larges (pour éviter la spéculation) et suffisamment petits (pour permettre une gestion raisonnable).
- périmètres d'expropriation: pour certains projets, considérés comme incontournables et avec un intérêt public démontré, des expropriations peuvent être exécutées, tout en respectant le cadre légal de cet instrument et les risques juridiques qu'il comprend (intérêt public, extrême urgence).

Pour mener à bien cette veille foncière, CITYDEV.BRUSSELS doit disposer d'un budget d'acquisition permettant de saisir les opportunités. Ce budget pourrait être établi sur une base annuelle. Sa hauteur est fixée chaque année, sur base du planning et du suivi du Schéma opérationnel.

2.5.3 Contrat d'Îlot Durable

Principes du Contrat d'Îlot Durable (CID)

Le Contrat d'Îlot Durable est basé sur les principes suivants :

Concentration

Les Contrats de Quartier Durables (CQD) intègrent d'ores et déjà une approche de concentration des moyens sur des périmètres plus restreints que dans le passé, le but étant d'augmenter la visibilité et l'impact de l'action. L'idée des Contrats d'Îlots Durables renforce cette approche en créant un instrument spécifique pour les projets de reconfiguration d'îlots en profondeur, en lien avec les orientations spatiales du Plan-guide et des Schémas opérationnels.

Opérateur global

La mise en œuvre du CID sous-entend l'investissement d'un opérateur global, porteur du projet. À l'aide d'une logique d'acquisition stratégique et de son intégration à une stratégie de rénovation urbaine ainsi que par le biais d'un renforcement de la qualité des projets, CITYDEV.BRUSSELS mènera des projets exemplaires et stratégiques, dans le but de créer des effets levier au profit de la rénovation et du développement urbain. Les projets menés par cet opérateur seront multifonctionnels intégrant logements, activités économiques sous toutes ses formes et équipements publics. Bien que CITYDEV.BRUSSELS, par son action actuelle dans des projets d'envergure de rénovation urbaine, apparaît être un partenaire privilégié des CID, ceux-ci restent évidemment ouverts aux autres porteurs de projets publics (SAF, Communes, CPAS, etc.).

Complexité

La concentration de moyens dans un

périmètre réduit complexifie potentiellement la tâche et expose le projet aux risques d'opérationnalisation. En effet, comparativement à un CQD qui compte des marges de manœuvre au travers des projets de réserve, la réalisation d'un projet d'îlot est soumise à différents facteurs durs qui induisent une variabilité dans la durée des projets.

Variabilité

Les besoins en subsides d'un projet d'aménagement d'îlot peuvent fortement varier en fonction du projet (le programme, la taille du projet, des facteurs comme la dépollution, etc.). À l'inverse d'un CQD, qui fonctionne avec un budget identique pour chaque contrat, le budget des CID varie d'un contrat à l'autre.

Acquisition

Notons que les phases d'acquisition foncière nécessaire à la réalisation des CID sont menées par CITYDEV.BRUSSELS préalablement au lancement à proprement parler du CID.

De ce point de vue, le CID est en quelque sorte une synthèse entre la pratique existante de la SRDB en rénovation urbaine, les CQD et la pratique de gestion de projet urbain de l'ADT.

Le sujet du Contrat d'Îlot Durable

Le CID porte sur un projet qui se réalise sur un ensemble foncier par un acteur ou par un groupement d'acteurs clairement identifié.

Foncier public

Le Contrat d'Îlot porte sur du foncier public, acheté spécifiquement pour un CID (par CITYDEV.BRUSSELS), ou déjà en portefeuille d'un acteur public (communal ou régional).

Ville poreuse

En terme de cadre de vie, il s'agit de mener, sur de grands îlots principalement, des projets de restructuration, avec le but d'y intégrer du logement abordable de qualité, d'y intégrer un espace public de qualité et des nouvelles fonctions économiques et publiques.

Compléter

Il est possible de compléter ce projet avec quelques petites opérations qui portent sur l'espace public autour de l'îlot, sur des chancres dans les alentours immédiats.

Développement durable

Il est souhaitable de guider le projet dans une approche de développement durable, non seulement par l'intégration de critères énergétiques et techniques, mais aussi par des actions participatives et des projets qui portent sur la cohésion sociale.

Fonctions publiques

Le CID peut intégrer des fonctions publiques au sens premier du terme. Il veille également à réaliser du logement social ou conventionné de façon intégrée sur le plan urbanistique.

Qualité

Les CID veillent à la qualité des projets, dans leurs formes architecturales mais aussi au niveau de leur processus de réalisation. L'amélioration constante de la qualité de projet est poursuivie. Le PRD.D reprend d'ailleurs la mise en place de processus de désignation d'auteurs de projets, sous la houlette du bMa, comme objectif pour la politique de rénovation urbaine.

Le CID porte sur des projets, ayant une base foncière publique, qui se trouvent à des endroits stratégiques dans le cadre du Plan-guide et de ses Schémas opérationnels et dont l'objet relève de la politique de rénovation urbaine (loge-

ment, équipement, espace vert, etc.)

L'apport financier de la manne « rénovation urbaine » dédié au CID est principalement destiné à :

- la création d'espace public à l'intérieur du périmètre du CID ;
- la réalisation d'équipement(s) public(s) à l'échelle de l'îlot ou du quartier ;
- la réalisation de logements collectifs, éventuellement cofinancés par d'autres programmes publics ;
- des actions de renforcement de la cohésion sociale : intégration de lieux de rencontre dans l'espace public ou semi-public, engagement des riverains dans l'élaboration du projet, création de jardins/potagers collectifs, etc.
- le maintien d'une approche de qualité dans le projet : participation, concours architectural, etc.

Base légale

Les Contrats d'Îlots Durables nécessitent une base légale identifiant principes et fonctionnement, financement (multi-acteurs) qui légitiment le droit d'expropriation.

Vu que le CID s'appuie sur les mêmes principes que le CQD, cette base légale peut-être l'Ordonnance Organique sur la Rénovation Urbaine, moyennant révision. L'Ordonnance et l'Arrêté d'Exécution qui suit, fixent le cadre propre au CID, en symétrie avec le cadre des CQD.

Les acteurs

Les acteurs suivants jouent un rôle dans le montage et la réalisation du CID :

DRU

La DRU sélectionne les projets, négocie les Contrats d'Îlots Durables avec CITY-DEV.BRUSSELS et d'autres promoteurs publics éventuels, rédige les contrats et négocie avec les Communes (éven-

tuellement avec l'appui de l'ADT dans le cadre d'un Schéma opérationnel). La DRU assure aussi le suivi de l'exécution des CID dans le but de veiller à l'exécution en adéquation avec les objectifs fixés dans le contrat.

CITYDEV.BRUSSELS + autres promoteurs publics

CITYDEV.BRUSSELS exécute les projets, selon des modalités similaires à ses pratiques existantes : promotion propre ou PPP avec un entrepreneur-promoteur. Tout autre promoteur public avec une expérience de projet démontrée pourra également exécuter un CID. La sélection des auteurs de projet et le suivi de l'élaboration se fait en collaboration avec le bMa.

Commune

La Commune est engagée dans les discussions pour la sélection des projets. Par après, elle peut éventuellement exécuter les projets complémentaires définis dans le CID (espace public, rénovation de voiries en bordure de contrat, etc.). Pour des raisons juridiques, la Commune sera souvent aussi le partenaire privilégié pour exécuter les parties de projet qui intègrent un équipement public.

Promoteur privé

Un promoteur privé peut intervenir comme repreneur d'une partie du projet (à travers une procédure de vente conditionnée) ou dans un marché de promotion ayant comme objet une partie d'un Contrat d'Îlot. De plus, la gestion du CID peut chercher à intégrer, dans la réflexion urbanistique, des projets privés situés à proximité afin de renforcer certaines relations avec l'espace public.

Acteur équipement

Pour certains équipements interquartier, un acteur spécifique (communau-

taire) sera le promoteur (p.ex. FWB, la VGC, la Cocof, etc.). Afin de garder la cohérence dans le projet, le montage de base pour une telle opération se fait par passation de terrain depuis l'opérateur de rénovation urbaine (CITYDEV. BRUSSELS) vers le promoteur de l'équipement. Le mode de passation sera défini dans le CID.

Les étapes du CID

Le Contrat d'Îlot Durable se réalise selon les étapes suivantes:

Sélection

Chaque année la DRU lance un Appel à Projets auprès de l'acteur foncier régional et des acteurs sectoriels régionaux (CITYDEV.BRUSSELS, SAF, SLRB, Bruxelles-Environnement, etc.) et locaux (Communes, CPAS, SISP's, etc.) à introduire des propositions de Contrat d'Îlot Durable. Dans la proposition de Contrat d'Îlot Durable introduite sont indiqués : le périmètre proposé de l'opération, la base de propriété présente dans l'îlot, une indication du programme à réaliser, l'adéquation avec les principes du projet de PRD.D (mise en oeuvre de la ville de proximité, etc.) et une première estimation du solde à financer. Le Gouvernement régional fait un choix des projets à élaborer.

Dossier de base

Sur quelques mois, à l'instar des CQD, les projets sélectionnés peuvent affiner leur programmation dans un dossier de base. Pour cela les projets sélectionnés reçoivent une subvention « conception ». Le dossier de base doit comprendre :

- programmation détaillée du projet avec distinction claire des parties de projets par entité foncière et approche urbanistique ;
- les projets complémentaires à mener dans des chancre ou portant sur la rénovation de bâtiments additionnels dans l'îlot ou encore la cohésion

- sociale, etc. L'acteur à engager pour chacun des projets complémentaires est clairement identifié ;
- la description détaillée des étapes (élaboration et réalisation du projet) ainsi que du phasage proposé ;
 - le montage financier détaillé du projet qui indique clairement les coûts, les revenus assurés, les revenus sous risque (risque commercial ou financements/subventions qui ne sont pas encore 100% engagés).

Décision

Le Gouvernement régional décide sur base des dossiers et des budgets disponibles. En effet, l'étude de base peut arriver à la conclusion que le projet n'est pas (encore) mûr pour un CID et ce pour de nombreuses raisons: le projet porte encore trop de risques sur son exécution, son timing ; le projet est suffisamment rentable pour se développer sans CID, le projet ne respecte pas les principes du PRD.D, etc.

Contrat

Les CID sont ensuite inscrits dans les budgets pluri-annuels de la DRU, pour une durée similaire des CQD (4 ans + 2). Ceci veut dire que des projets avec des phasages plus longs devront s'organiser avec plusieurs contrats ou que le CID ne peut financer des investissements qu'en début de projet.

Suivi

Le suivi du projet s'oriente sur la veille des engagements pris dans le CID et sur la gestion budgétaire du projet.

Critères de sélection pour des projets

Les projets peuvent être sélectionnés sur base d'un «balanced score card» qui intègre 3 axes :

- 1 Axe intrinsèque: la qualité du projet
- efficacité financière du projet ;

- qualité spatiale et architecturale ;
 - qualité énergétique ;
 - qualité environnementale ;
 - qualité fonctionnelle du projet pour ses usagers ;
 - etc.
- 2 Axe quartier + ville de proximité
 - interaction du projet à réaliser avec le quartier ;
 - réalisation de fonctions manquantes dans le quartier ;
 - intégration du maillage vert ;
 - intégration réseaux mode doux ;
 - intégration d'une fonction supra-locale ;
 - etc.
 - 3 Axe « Processus et réalisation »
 - approche participative avec le quartier ;
 - insertion socio-professionnelle ;
 - plan logement abordable ;
 - promotion de l'entrepreneuriat local ;
 - etc.

L'idée du «balanced score card» n'est pas qu'un projet doit être le «meilleur de la classe» à tout niveau mais peut être récupéré s'il obtient des résultats moins bons sur un des axes. Outre ces trois critères, les projets devront s'inscrire dans les lignes directrices fixées par les outils d'aménagement du territoire.

Calcul de la subvention

L'idée est de subventionner le solde non rentable du projet. Ce solde est calculé de façon résiduelle:

$$\begin{aligned} & \text{REVENUS} \\ & \text{(valorisation de l'immobilier réalisé)} \\ & + \\ & \text{SUBVENTIONS} \\ & \text{(autres subventions sectorielles)} \\ & - \\ & \text{COÛTS} \\ & \text{(coûts de réalisation + financement)} \\ & - \\ & \text{MARGE} \\ & \text{(marge bénéficiaire + prime de risque)} \\ & = \\ & \text{SOLDE RESIDUEL} \\ & \text{(négatif pour un projet subventionné)} \end{aligned}$$

La gestion du projet produit

La gestion des projets produits dépend des spécificités du projet. Cependant, quelques règles générales peuvent être indiquées:

- Des espaces publics verts de taille conséquente (min. 0,5 ha) seront gérés par Bruxelles-Environnement (sous réserve de disposer des moyens suffisants pour se faire) qui en aura été le maître d'ouvrage ;
- Des équipements seront gérés par leur opérateur avec des financements communautaires (eux-mêmes garantis dans le CID) ;
- Logement (le conventionné est vendu, le moyen et social transféré vers des SISF ou les Communes).

Le volet communal intègre les éléments suivants :

- les opérations à mener par la Commune : programmation, procédures (achats/expropriations, etc), budgets ;
- le timing ;
- les tâches spécifiques pour la Commune : coordination urbanistique (éventuellement en collaboration avec l'ADT) avec les projets (privés) avoisinants, organisation de l'approche participative (avec le pôle d'expertise participation tel que préfiguré par le PRD.D.).

La contractualisation

La contractualisation intègre les éléments suivants:

- engagements du promoteur (CI-TYDEV.BRUSSELS, SLRB, Bruxelles Environnement,...): réalisation d'un programme défini (logements conventionnés, logements sociaux, équipements publics, espace public, etc.), phasage des interventions, et en particulier des interventions subventionnées par le CID et engagements sur la procédure d'exécution (intégration du bMa, approche participative, garanties financières)
- engagements de la DRU : réalisation des projets complémentaires avec la Commune, schéma de libération des fonds ;
- critères de suivis : quels objectifs sont à rencontrer et à quelle échéance ?

2.5.4

Contrat d'Axe Durable

Les principes du Contrat d'Axe Durable (CAD)

L'idée du CAD est d'instaurer une collaboration et coordination sur un projet infrastructurel entre la DRU et un acteur infrastructurel (Bruxelles-Mobilité, Bruxelles-Environnement, Beliris).

Projet d'infrastructure

L'initiative, la direction, la gestion et l'exécution du projet restent chez l'acteur infrastructurel (avec le pôle d'expertise participation tel que préfiguré par le PRD.D.).

Conceptualisation

L'action et l'apport financier de la DRU sont surtout orientés vers l'amélioration du projet et sa prise en compte de certaines logiques pertinentes émanant de la rénovation urbaine (étude de qualité, participation, opérations complémentaires à l'infrastructure en tant que telle etc.).

Coordination

La coordination se joue au niveau du Plan-guide dans lequel des CAD sont repérés et qualifiés comme tels car ils nécessitent des opérations trop vastes, trop compliquées ou trop coûteuses pour être exécutés par la RU. Ces opérations sont par ailleurs à charge des budgets infrastructurels.

Qualité

Les investissements éventuellement pris en charge financièrement par la DRU

sont des investissements qui apportent une qualité urbaine au-delà du projet purement infrastructurel: espace public récréatif, qualité et intégration urbaine, animation de l'espace public, etc.

Collaboration win-win

Une collaboration entre la DRU et un opérateur infrastructurel crée un win-win dans les sens où il combine l'expérience des opérateurs infrastructurels avec un savoir-faire lié à l'aménagement d'espaces publics conviviaux, l'intégration des projets et la participation.

Beliris

Le CAD est le lieu par excellence où la participation de Beliris aux opérations de rénovation urbaine prend tout son sens. Effectivement, l'infrastructure est la spécialité de Beliris et les partenariats entre Beliris, Bruxelles-Mobilité et Infrabel sont habituels.

S'appuyer sur cette expertise pour stimuler et faciliter la mise en oeuvre de CAD semble opportun. Beliris peut financer ou assurer la maîtrise d'ouvrage du projet global ou d'une partie de projet. Il peut aussi figurer dans un partenariat spécifique avec l'acteur infra. Le budget Beliris pour la rénovation urbaine peut être orienté vers les CAD.

La base légale

Comme pour le CID, il est proposé d'intégrer le Contrat d'Axe dans l'Ordonnance Organique sur la Rénovation Urbaine.

Les acteurs

DEP + ADT

De part leurs expériences en planification et gestion de grands projets urbains DEP et ADT coordonnent les CAD en lien avec les projets d'aménagement du territoire.

DRU

La DRU se définit comme un appui à l'acteur «infra» lui permettant d'améliorer le niveau d'intégration urbaine du projet et d'éventuellement compléter le projet d'apports complémentaires comme un équipement récréatif, par exemple. Ceci veut dire que la DRU suivra l'élaboration du projet d'infrastructure et financera certaines parties spécifiques du projet identifié et «négocié» au travers du schéma opérationnel.

Acteur «INFRA»

L'acteur infrastructurel est le principal promoteur de projet, il reste gestionnaire de son projet qu'il finance et exécute largement. Les parties financées par la DRU sont aussi exécutées par l'acteur infra pour autant qu'il s'agisse de projets directement liés à l'infrastructure et/ou à l'espace public y étant attenant. Les projets portants sur l'immobilier autour de l'infrastructure sont exécutés par la Commune ou un acteur régional (par exemple, certaines projets infrastructurels pourraient requalifier la voirie de façon à libérer du foncier constructible par Citydev dans une opération rénovation urbaine).

Communes

Les Communes, outre leur engagement dans la conception du projet, peuvent avoir un rôle spécifique dans l'exécution de certaines opérations complémentaires.

Le sujet du CAD

Le CAD porte sur un projet d'infrastructure. Il ressemble au CID, mais l'objet de base est donc différent. Il se caractérise par les éléments suivants :

Compléter

Compléter le projet d'infrastructure avec quelques petites opérations qui portent sur l'environnement immédiat (chancres le long de l'infrastructure) ou

d'améliorer l'utilisation sociale de cette infrastructure (plaine de jeux, kiosques, mobilier urbain spécifique, etc.).

Développement durable

Guider le projet dans une approche de développement intégré, par des actions participatives et des projets portant sur la cohésion sociale.

Visibilité

Par l'intégration du projet infrastructurel dans une approche plus large en matière de rénovation urbaine (Schéma opérationnel), la visibilité et l'impact du projet pourraient être améliorés.

La contractualisation

Le Plan-guide et ses Schémas opérationnels (dès l'élaboration) sont la base permettant d'entamer une discussion avec les acteurs infrastructurels sur leurs projets dans la ZRU. Un Contrat d'Axe est conclu à condition que les aspects suivants soient remplis:

Budget

Les budgets pluriannuels de l'acteur d'infrastructure prévoient une ligne claire pour le projet.

Ambition

Il existe une note d'intention sur les orientations du projet, sur les ambitions au niveau de la mobilité et/ou de l'infrastructure et sur les ambitions d'intégration urbaine. La rédaction de cette note permet de tester si les ambitions du projet convergent entre la DRU et l'acteur en question.

Les étapes du Contrat d'Axe Durable

Les projets infrastructurels indiqués dans les Schémas opérationnels, et dans une

étape ultérieure dans l'ensemble du Plan-guide, sont susceptibles d'engager un Contrat d'Axe Durable.

Le Gouvernement régional marque son approbation sur chaque phase du projet. La DRU, appuyée par l'ADT/DEP, contacte et reste en contact avec les différents opérateurs infrastructurels pour identifier les projets éligibles au contrat d'Axe Durable, dans le cadre de la coordination des Schémas opérationnels.

La contractualisation est ensuite faite en deux phases: la conception et la réalisation.

Conception

Le « volet conception » fixe le processus de la conception du projet :

- les études à exécuter pour améliorer l'intégration urbaine du projet et déterminer le rôle et les projets des acteurs de la rénovation urbaine (avec une répartition budgétaire entre l'acteur infra et la DRU) ;
- l'approche participative (avec répartition des tâches entre l'acteur infra, DRU, commune et ADT) ;
- le processus décisionnel.

Exécution

le volet « exécution » est conclu après les études et fixe la répartition des opérations :

- maître d'ouvrage par opération, éventuellement définition des cofinancements ;
- définition du rôle et de l'apport de Beliris et éventuellement des apports propres de la DRU ;
- définition des projets complémentaires, à exécuter dans un partenariat DRU-Commune (le contrat DRU-Commune peut être un volet spécifique dans le contrat global) ;
- calendrier et phasage.

2.5.5 L'Équipement interquartier

Sans préjudice d'une répartition isotropique des équipements interquartiers à l'échelle de la Région, cet outil a pour but d'encourager, à l'initiative du Gouvernement, le développement de ce type de programme dans la ZRU.

Le montage d'un Équipement interquartier (EI)

Par nature, le montage opérationnel d'un Équipement interquartier dans le cadre d'un Plan-guide, sera toujours un montage spécifique en fonction de la nature de l'équipement et des circonstances politiques. Il prendra toujours place dans un CID, CAD, CQD, qui aura soulevé son opportunité. Trois types de montage différents peuvent être identifiés. Notons que le PRD.D. recommande « d'accorder la priorité aux équipements consacrés à l'enfance et à la jeunesse (les dimensions éducatives, récréatives, sportives et culturelles seront privilégiées au niveau des équipements) ».

Commune

Pour des raisons institutionnelles, les équipements interquartiers de type « communautaire » (enseignement, sport, jeunesse, culture, etc.), mais aussi ceux relevant de la santé et des soins, doivent être portés par les Communes. La discussion autour du Plan-guide et en particulier de ses Schémas opérationnels peut toutefois donner lieu à l'identification de équipements interquartiers. Son exécution peut par après être cadrée dans un Contrat de Quartier Durable ou dans un Contrat d'Îlot Durable, ce qui permettrait de soutenir l'intégration de l'équipement interquartier dans les quartiers (aide à l'acquisition, aménagement, installation des fonctions complémentaires, etc.).

Marketing urbain

Le Plan-guide fonctionnera également comme document de promotion de la politique de Rénovation Urbaine. Il peut être utilisé par la DRU, par l'ADT, par CITYDEV.BRUSSELS et les Communes pour approcher des acteurs communautaires et leur suggérer des idées d'investissement. Cette action relève de la gestion quotidienne du Plan-guide (DRU + ADT).

Appel à Projets

Pour les endroits jugés stratégiques dans le Plan-guide et/ou les Schémas opérationnels, une formule d'appel à projets plus structurée pourrait être menée. Celle-ci devrait être étudiée plus en profondeur en tenant compte de l'ensemble des acteurs concernés.

Privé

Certains équipements peuvent éventuellement être réalisés avec un partenaire privé si l'avantage de gestion ou de financement est présent (par exemple une piscine, un cinéma, un centre de loisirs,...). Ceci peut être intégré dans un CID, CQD ou CAD par un Appel à Projets ou un DBFM(O)* pour des opérations plus vastes et spécifiques.

La veille territoriale

Soulignons l'important travail de diagnostic et de prospective territoriale réalisée par l'ADT concernant les besoins en infrastructures scolaires et de la petite enfance. Ce monitoring pourra être utilisé par les acteurs de la RU. De même, l'ADT pourra facilement être informée du « foncier potentiel » repéré dans le cadre de la veille des Schémas opérationnels.

Par ailleurs, l'ADT regroupe une information riche concernant les équipements en RBC (banque de données de tous les équipements, liste des équipements er-

rants), utile aux diagnostics des projets de RU.

* DBFM(O) ou procédure « Design, Build, Finance, Maintain & Operate » est une formule de PPP où un partenaire privé est sollicité pour prendre en charge la conception, la construction, le financement l'entretien et la gestion d'un(e) certain(e) infrastructure/équipement. Cette procédure est souvent retenue pour des équipements où des choix au niveau du concept fonctionnel, architectural et technique peuvent avoir des conséquences importantes dans les coûts d'entretien et de gestion.

2.5.6 Le Contrat de Quartier Durable multi-communal

Quelques pistes de montage

L'acceptation d'un Contrat de Quartier multi-communal n'est pas de première évidence. En ce sens, quelques avantages spécifiques pourraient être proposés pour stimuler les Communes à y recourir :

Enveloppe

L'enveloppe financière « Rénovation urbaine » pourrait être plus élevée que pour un CQD normal, avec un surplus de 25% à 50%.

Sélection par le Gouvernement régional

La procédure de sélection des quartiers, doit davantage se baser sur la cartographie des ruptures identifiées par le Plan-guide (travail sur les franges, les bordures, etc.) puisqu'elles se trouvent souvent sur deux ou plusieurs Communes.

Economies

Les Communes pourraient faire des économies dans la mutualisation de certains frais de gestion (le chef de projet, les études, la participation, etc.) dans l'esprit du pooling communal soutenu dans l'exposé du PRD.D.. Ainsi, l'ADT peut prendre le rôle de chef de projet en tant qu'instance neutre vis-à-vis des Communes.

Clé de répartition

La clé de répartition du budget est en principe fonction du projet. Toutefois, pour protéger les Communes qui participent, il peut être stipulé qu'une seule Commune percevra minimum 25% et maximum 75% du budget.

La procédure

Ceci mènera à quelques ajustements de la procédure et donc de l'Ordonnance Organique:

Note d'engagement

Après sélection par le Gouvernement régional, les Communes signent une note d'engagement sur la collaboration dans le cadre du CQD. Cette note d'engagement traite quelques généralités, modélisés par la DRU, sur le processus décisionnel, la répartition des frais d'études, la procédure en cas de désaccord entre les Communes, etc. Elle peut déjà inclure un accord politique entre les Communes sur les grandes orientations politiques du futur CQD.

Etude de base

L'étude de base, le chef de projet, le processus participatif, etc. sont répartis également entre les Communes. Une fois que le CQD est fixé, avec la clé de répartition budgétaire finale, un règlement sur ces coûts peut être fixé.

COQ

La composition de la COQ peut être modifiée et élargie pour mieux intégrer les Communes.

Contrat

La contractualisation du CQD fixe la répartition des projets et des budgets entre les Communes. Les projets qui requièrent une gestion et/ou réalisation multi-communale sont clairement identifiés et leur montage spécifique est clarifié.

NOUVELLES APPROCHES

2.5.7

Appel à Projets (AP) socio-économique

Le PRD.D. indique qu'il convient de confirmer et poursuivre les efforts entrepris par la rénovation urbaine en matière de développement socio-économique. Une piste à investiguer pourrait consister à favoriser progressivement une approche basée sur les principes de l'appel à projet pour mener les actions socio-économiques au sens large dans le ZRU et au sein des périmètres de Schémas opérationnels. Ceci permettrait d'élargir la réponse aujourd'hui systématiquement apportée à l'échelle unique du quartier. Par ailleurs, l'Appel à Projets est un outil reconnu en matière de bonne gouvernance.

Quelques principes

Effet levier

Un principe fondateur derrière la logique de l'Appel à Projets est de créer un effet levier au travers d'une multitude d'actions portées sur le territoire de la ZRU. Selon leurs thématiques, les projets portés peuvent notamment participer à l'amélioration de l'image de ce territoire. L'Appel à Projet est déjà pratiqué dans les CQD. Il s'agit ici d'étendre cette logique à l'ensemble du territoire et de ses acteurs. Certains Appels à Projets pourraient néanmoins cibler des périmètres précis (CQD, périmètre de Schéma opérationnel) afin de soutenir la volonté de concentration des moyens et d'accompagner les opérations sur le bâti et l'espace public.

Thèmes potentiels

Les appels sont imaginés pour mener des projets à orientation socio-économique mais ils peuvent aussi

servir d'autres matières (cohésion sociale, nature en ville, etc.). Ainsi, une multitude de thématiques sont envisagées: autogestion de l'espace public, rénovation du bâti (avec insertion socio-professionnelle), culture, tourisme local, cohabitation dans les quartiers, interventions temporaires dans l'espace public, animation, propreté, prévention, sécurité, etc.

Bottom up

Les thèmes choisis pour les Appels à Projets pourront émerger du terrain au travers des acteurs y étant actifs et des processus participatifs menés avec les différents outils du Plan-guide. Par ailleurs, les projets de rénovation urbaine (sur le bâti, l'espace public, etc.) seront également pris en compte au travers des Appels à Projets en réservant, par exemple, la réalisation de certains travaux par des acteurs de la formation à l'image de ce qui ce fait déjà dans les CQD.

Base légale

Une modification de l'Ordonnance est nécessaire pour ouvrir le mécanisme Appel à Projets à l'ensemble de la ZRU et le rendre indépendant des périmètres de CQD.

Premières pistes d'opérationnalisation

Rôle de la DRU

La DRU détermine les thématiques appelées à faire l'objet d'un appel à projet. Elle établit les critères de sélection et les montants attribués. La configuration des appels est à géométrie variable; plus ou moins précis (ex: un appel à tous les projets de formation à la rénovation ou un appel spécifique à la rénovation de toiture), à budgets et durée variables, etc. La DRU sélectionne les projets et en assure le suivi et le contrôle.

Processus

La DRU assure le suivi et le contrôle des projets. Il est souhaitable d'envisager un processus de candidature, sélection, suivi et de contrôle léger, à minima pour les plus petits budgets. La DRU n'étant pas le premier pouvoir subsidiant des acteurs sélectionnés, elle peut éviter d'alourdir les démarches administratives tant à son avantage qu'à celui des participants.

Acteurs cibles

Les Communes, associations, groupements de personnes spontanés, entreprises, etc. sont les groupes d'acteurs auxquels s'adressent les Appels à Projets. Selon la configuration de l'appel et son thème, une ou plusieurs catégories d'acteurs seront visées.

Publicité et temporalité

Le nombre d'appels lancés annuellement dépend non seulement du type de projet mais aussi des budgets alloués. Un mécanisme efficace de publicité de ces appels devrait être mis en place (site web et courrier vers les acteurs « connus »).

Cofinancement

En fonction du sujet, des collaborations et cofinancements avec d'autres services régionaux ou communautaires peuvent être envisagés. La DRU pourrait également renforcer les subsides octroyés par les autres acteurs à l'aide d'une majoration de subside dans certains périmètres, (ex: doublement du subside « Quartier Durable » de Bruxelles-Environnement dans les périmètres de CQD).

2.5.8 Opérateur global de la rénovation urbaine

Quelques principes

Action renouvelée et renforcée

Dans son action actuelle, CITYDEV. BRUSSELS se pose de plus en plus en opérateur global de la rénovation urbaine (acquisition foncière, montage de projets, partenariat public privé, mixité fonctionnelle). Les outils du Plan-guide sous-entendent un renforcement et une systématisation de cette action et notamment des projets mixtes développés ces dernières années.

Pour le futur, soulignons que la refonte des acteurs publics régionaux actifs au développement du territoire telle que prévue par le PRD.D. confirme Citydev. Brussels comme opérateur premier de la rénovation. Ainsi, les actions suivantes devraient être menées par Citydev en bonne entente avec la Plateforme régionale, au titre de ces outils :

- Schémas opérationnels: indications d'opportunités foncières, cadre de veille et de démarchage foncier, acquisitions foncières ;
- CID et CQD: concentration des moyens, projets d'ampleur, plus complexes, mixtes ;
- CAD: montages de projet mixtes, acquisitions foncières ;
- Équipements interquartiers: mise à disposition de foncier, montage mixte.

Actions orientées

Le Plan-guide au travers de l'identification de territoires prioritaires, de typologies de réalisations, est une base permettant de donner une cohérence territoriale à l'action de CITYDEV. BRUSSELS. Son action actuelle se base principalement sur les opportunités foncières sans stratégie globale de développement urbain. Les Schémas

opérationnels ont pour objectifs de donner un périmètre et un cadre urbanistique à cette action.

Stratégie foncière

La veille foncière et la stratégie d'acquisition décrite au niveau du point Schéma opérationnel sont un aspect derrière l'objectif du saut d'échelle et la recherche de plus de cohérence dans l'action de rénovation urbaine qui commandent la mise en oeuvre de nouveaux outils et pratiques. Notons que Citydev.Brussels en tant qu'opérateur global de la rénovation urbaine mènera cette stratégie au service de son action propre mais aussi des projets d'autres acteurs publics

(ex: acquisition de foncier mis à la disposition de Bruxelles-Environnement pour le développement du maillage vert).

Mixités

La mise en oeuvre d'une stratégie cohérente devra permettre la production de projets mixtes sur le plan fonctionnel, incluant des surfaces commerciales, économiques, des équipements et des logements. De même, les projets socialement mixtes seront favorisés avec la possibilité de produire du logement social en collaboration avec la SLRB (ou les acteurs communaux du logement, en second rang), du logement conventionné (en PPP, selon le modèle actuel) et du logement libre.

Qualité architecturale

L'action de l'aménageur suivra les principes de qualité architecturale promus aujourd'hui dans les Contrats de quartier durable. Une attention particulière à la valorisation du patrimoine, notamment industriel, sera portée. Une collaboration soutenue avec le bMa est un objectif repris au PRD.D.

Opérationnalisation et acteurs

Mise en oeuvre

Pour assurer une ampleur suffisante à Citydev dans le cadre des projets répondant des objectifs du Plan-guide et du PRD.D pour la rénovation urbaine,, les actions suivantes pourraient être entreprises :

- Intégrer CITYDEV.BRUSSELS à la gestion du Plan-guide ;
- Intégration du Plan-guide dans le Contrat de Gestion CITYDEV. BRUSSELS outre la troisième mission «Projet mixte» qui a récemment été insérée;
- Donner explicitement un rôle de coordinateur à CITYDEV.BRUSSELS pour les montages opérationnels/immobiliers ;
- Définir des actions immobilières à caractère «roulant».

Contrat

Un contrat avec la DRU pourrait reprendre assez simplement l'objet de l'action de CITYDEV.BRUSSELS, une programmation attendue en nombre de logements, une quantité d'espace public, etc. et les conditions de réalisation consenties par la DRU (montant, durée, travail avec le Bouwmeester).

Moyens

L'architecture financière envisagée suggère d'orienter la majorité des budgets de CITYDEV.BRUSSELS-Rénovation Urbaine à son action dans les périmètres de Schéma opérationnel, pour mener une politique d'acquisition dans un premier temps, de projets ensuite et en parallèle.

Equipe

Une stratégie foncière sous-entend une veille et un démarchage. Que ce soit pour l'utilisation des outils que sont la préemption et l'expropriation (cfr. Schéma opérationnel) ou le démarchage, une cellule spécifique pourra être créée au sein de CITYDEV.BRUSSELS qui assurerait le monitoring de cette stratégie. Le développement de compétences spécifiques (gestion financière, gestion et montage de projets, transaction immobilière, coordination des acteurs immobiliers - privés, SISP, SLRB, Bruxelles-Environnement, etc..) sera garanti au sein de cette équipe. Selon l'organisation concrète que prendront les cellules «administration foncière» et «opérateur foncier» de la Plateforme territoriale, des collaborations et accords seront trouvés et la cellule stratégie foncière de Citydev éventuellement reconfigurée.

A terme, une refonte de l'action de ces acteurs au sein d'une structure unique pourrait être envisagée afin d'améliorer la coordination de l'action régionale et d'augmenter son poids et son efficacité.

2.5.9 Approche participative

La participation, les tentatives de co-production de projets et a minima une information en continu sont une des qualités fondamentales reconnues aux actuels CQD et qu'il convient de renforcer au niveau du Plan-guide. Le saut d'échelle opéré par le Schéma opérationnel et les outils qu'il voit s'initier nécessite une adaptation des processus participatifs et de leur temporalité. Notons que le PRD.D prévoit la mise en place d'un pôle d'expertise en matière de participation citoyenne. Les collaborations entre la DRU et ce pôle seront encouragées.

Principe

Les deux échelles, l'échelle du Schéma opérationnel et l'échelle des projets, cadrées dans les outils renouvelés, appellent deux logiques d'action :

- à l'échelle du Schéma opérationnel, la participation relève davantage de l'information vers les habitants sous la forme éventuelle d'assemblée générale.
- à l'échelle des projets concrets (CID,CAD...), chaque partenaire organise la participation. Les Communes restent responsables dans les CQD. Au niveau des CID, CITYDEV. BRUSSELS et les Communes sont en charge de l'opérationnalisation. Quant aux CAD, la participation y est organisée par la DRU avec Bruxelles-Mobilité et la (ou les) Commune(s). Compte tenu du caractère potentiellement très étendu des CAD, la participation pourra s'organiser en plusieurs temps avec une information générale sur le projet à destination de l'ensemble des habitants concernés et des séances-ateliers qui organisent la co-production par sous-zone, en fonction des

projets d'équipement ou d'aménagement d'espace public.

Professionnalisation

Outre la conviction de la Commune qui porte le CQD, le recours à des bureaux spécialisés dans l'organisation de la participation est un des critères de succès des processus participatifs. Cette possibilité continuera à être encouragée par la DRU via une possibilité de subside en cas de recours à des bureaux externes. Ce choix est toutefois laissé à la libre décision des porteurs de projets.

Substitution

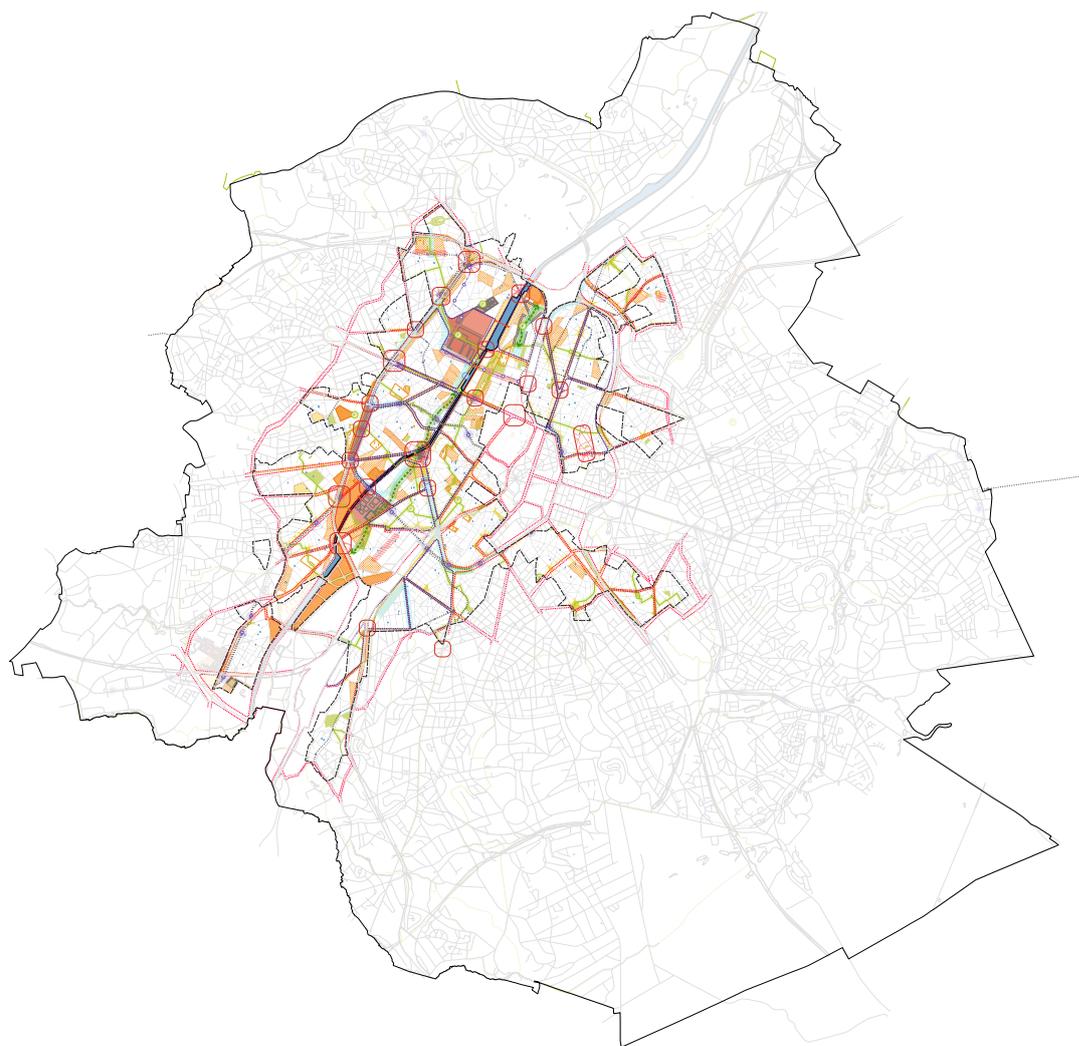
Si le porteur de projet le souhaite, comme c'est déjà le cas dans les CQD, il pourra déléguer l'organisation de la participation à la DRU. Ceci permet à un acteur (qui manquerait d'expérience, de ressources humaines, etc) de confier l'exercice à un acteur public expert et d'ainsi augmenter les chances de qualité et de réussite de son projet.

2.5.10 Tableau de synthèse

Le tableau suivant reprend un descriptif synthétique de chaque outil présenté précédemment.

	SO	CQD multi-communal	CQD
Type de l'outil	Schéma opérationnel visant la concentration des moyens de la rénovation urbaine, avec une base légale dans l'Ordonnance portant sur la Rénovation Urbaine	Contrat de réalisation, avec une base légale dans l'Ordonnance portant sur la Rénovation Urbaine	Contrat de réalisation, avec une base légale dans l'Ordonnance portant sur la Rénovation Urbaine
Opérationnalité	DRU et Commune(s)	Minimum 2 Communes par un accord d'association	Commune
Objet	Un ensemble de quartiers	Un quartier morphologique Un lien entre deux quartiers morphologiques	Un quartier morphologique
Rôle de la DRU	Financement Suivi durant la conception du masterplan Coordination budgétaire et administrative Suivi et accompagnement durant la mise en œuvre (utilisation des autres outils)	Financement Accompagnement de l'accord entre les 2 Communes Accompagnement : intégration dans l'approche Plan-guide, aide à l'organisation de la participation	Financement Accompagnement : intégration dans l'approche Plan-guide, aide à l'organisation de la participation
co-contractants	ADT/DEP, Commune(s), Citydev, Bruxelles-Environnement, les acteurs infrastructurels, SLRB	MINIMUM DEUX COMMUNES	N/A
source/entrée des projets	PRD.D Plan Canal Plan-guide Propositions Communes et autres co-contractant	PRD.D Plan Canal Plan-guide Propositions des Communes, sur base des appels lancés par la DRU auprès des Communes	PRD.D Plan Canal Plan-guide Propositions des Communes, sur base des appels lancés par la DRU auprès des Communes
financement	DRU Citydev et Bruxelles-environnement (acquisition foncière)	DRU Cofinancement par les Communes	DRU Cofinancement par la Commune

	EI	CID	CAD
Type de l'outil	Pratique de collaboration avec les acteurs communautaires pour intégrer des équipements interquartiers publics dans les projets de rénovation urbaine	Contrat de réalisation, avec une base légale dans l'Ordonnance portant sur la Rénovation Urbaine	Contrat de réalisation, avec une base légale dans l'Ordonnance portant sur la Rénovation Urbaine
Opérationnalité	Commune ou acteur foncier public, éventuellement en collaboration avec un acteur communautaire	Acteur foncier public (régional ou communal)	Acteur « infrastructure » (Bruxelles-Mobilité, Beliris, Bruxelles-Environnement)
Objet	Un (grand) équipement, à réaliser dans un CQD, CAD ou CID, nécessitant une collaboration avec un acteur communautaire ou privé	Un îlot ou un autre ensemble foncier continu	Infrastructure: un boulevard, une chaussée, une tranchée de métro, le maillage vert, connexions mobilité douce
Rôle de la DRU	Financement (principalement des aspects fonciers) Accompagnement des différents co-contractants Veille sur la coordination avec le Plan-guide et les objectifs de la rénovation urbaine	Financement Accompagnement: organisation de la participation, engagement des Communes/de Citydev.Brussels/de la SLRB/de Bruxelles-Environnement dans l'approche	Cofinancement Accompagnement: organisation de la participation, engagement des Communes/de Citydev.Brussels/de la SLRB/de Bruxelles-Environnement dans l'approche
co-contractants	Commune ou acteur-porteur d'un contrat (CID/CAD) Acteur communautaire Acteur privé	Commune ADT / DEP (accompagnement Schéma opérationnel)	Citydev.Brussels/SLRB/Bruxelles-Environnement ADT / DEP (accompagnement Schéma opérationnel) Commune(s) (exécution + cofinancement projets)
source/entrée des projets	PRD.D Plan Canal Plan-guide + schémas opérationnels rénovation urbaine durable Par les CQD, CID et CAD, les opportunités de projets sont concrétisés	PRD.D Plan Canal Plan-guide + Schémas opérationnels Rénovation Urbaine Durable Propositions des acteurs fonciers publics (régionaux et communaux) sur base d'un appel	PRD.D Plan Canal Plan-guide + Schémas opérationnels Rénovation Urbaine Durable Sur base d'initiatives d'acteurs « infrastructure », initiatives nées dans l'élaboration et la concertation des
financement	DRU Communes	DRU Cofinancement par l'acteur-porteur	Budget de l'acteur « infrastructure » Cofinancement par la DRU Cofinancement par la/les Commune(s)



2.6

Carte

La carte suivante est reprise à titre indicatif.
Elle permet d'illustrer des problématiques et les enjeux liés à la rénovation urbaine.

2.6.1

Introduction

La localisation cartographique des interventions se fait à partir d'une Carte principale. La carte est une des composantes du Plan-guide, elle doit donc être regardée en complément d'autres éléments tels que le Cadre logique d'interventions, le Cadre spatial, les Programmes urbains mobilisés, les Situations envisagées,...

en vue d'améliorer les éléments de connectivités et l'articulation entre les quartiers ;

- Les points d'arrêts existants de lignes de tram/de métro/d'échanges entre modes, souvent situés sur des éléments de contact et de soudure ;
- Ensembles bâtis en ordre ouvert : la qualité des logements doit être examinée de manière systématique de même que les éléments d'articulation entre les immeubles et l'espace public ;

2.6.2

Légende

La Carte principale se définit à partir d'une légende déclinant deux registres d'interventions répertoriés suivant la logique du Cadre spatial (à savoir les quartiers morphologiques, les interfaces, les réseaux). Ces deux registres sont les suivants :

- 1 Une série de « points d'attention » qui doivent servir d'enjeux urbanistiques systématiquement pris en considération par les acteurs de la rénovation urbaine (maîtres d'ouvrage, décideurs politiques, bureaux d'études) ;
- 2 Des « éléments ponctuels » qui sont des propositions concrètes de projets, localisables dès aujourd'hui que ce soit à l'échelle de quartier ou à l'échelle de localisations précises.

Les « éléments d'attention » qui doivent servir de référents systématiques sont les suivants :

- Les quartiers nécessitant une attention particulière au niveau de l'aménagement d'espaces publics piétonniers ;
- Les éléments de contacts et de soudure : ces éléments doivent être examinés de manière systématique

- Les territoires de grands projets urbains (Tour et Taxis, Porte de Ninove, Gare de l'Ouest, etc.) pouvant abriter de nouveaux éléments de connectivité piétonne désenclavant fonctionnellement et spatialement les quartiers existants ;
- Les éléments de rupture physique, infrastructurelle, situés sur des limites entre deux, voire trois Communes ;
- Les ZEMU situées dans le périmètre du corps central de la ZRU ;
- Les îlots dont la morphologie participe à une forme d'enclavement spatial des quartiers ;
- Les écoles primaires et secondaires existantes et futures dont les infrastructures doivent systématiquement être examinées au regard des possibilités de mutualisation des équipements sportifs et de sport en plein air ;
- Les polarités existantes à renforcer parce qu'elles sont situées sur des éléments de ruptures physiques fortes mais très accessibles en transports publics et réseaux de mobilité douce ;
- Les polarités à créer dans les quartiers morphologiques n'en disposant pas, il s'agit ici d'intégrer des paramètres de durabilité liés à un urbanisme de proximité.

Les «éléments ponctuels», directement transposables en projets opérationnels, concrétisables par divers sources de financement :

- Les éléments de Maillage Vert. Ces éléments de maillages verts doivent être considérés dans leur « épaisseur topologique » non seulement comme des éléments de percolation spatiale mais aussi et surtout comme des supports et des vecteurs d'implantation d'équipements locaux, voir de logements ;
- Les espaces publics constituant des interfaces important entre quartiers et dans lesquels les préoccupations en matière de rénovation urbaine devraient être prioritaires ;
- Les passerelles et passages à installer ou à améliorer le long du Canal et au-dessus de voies de chemin de fer, favorisant les continuités urbaines. Tout comme les éléments de maillage vert, ces nouveaux éléments doivent être considérés dans une « épaisseur topologique » ;
- Le tracé de la nouvelle ligne de tram desservant entre autre le site de Tour et Taxis avec une attention plus particulière à avoir sur la configuration de ses points d'arrêts, en particulier ceux situés sur des éléments de soudeure ;
- Les plaines de jeux à améliorer/ à créer ;
- Certaines voiries/places régionales à réaménager dans une optique de rénovation urbaine.

La carte reprend les éléments du Cadre logique d'interventions suivant que les interventions se placent :

- au sein des quartiers morphologiques (définis par les traits tillés bleus) ;
- aux interfaces entre quartiers morphologiques (en jaune entre les traits tillés bleus) ;
- sur des éléments de connectivités entre quartiers.

Rien que ce cadre spatial représenté sur la carte indique des stratégies à mettre en œuvre, que ce soit au niveau des catégories de Situations à envisager ou en termes de logiques d'actions (Cadre logique d'interventions).

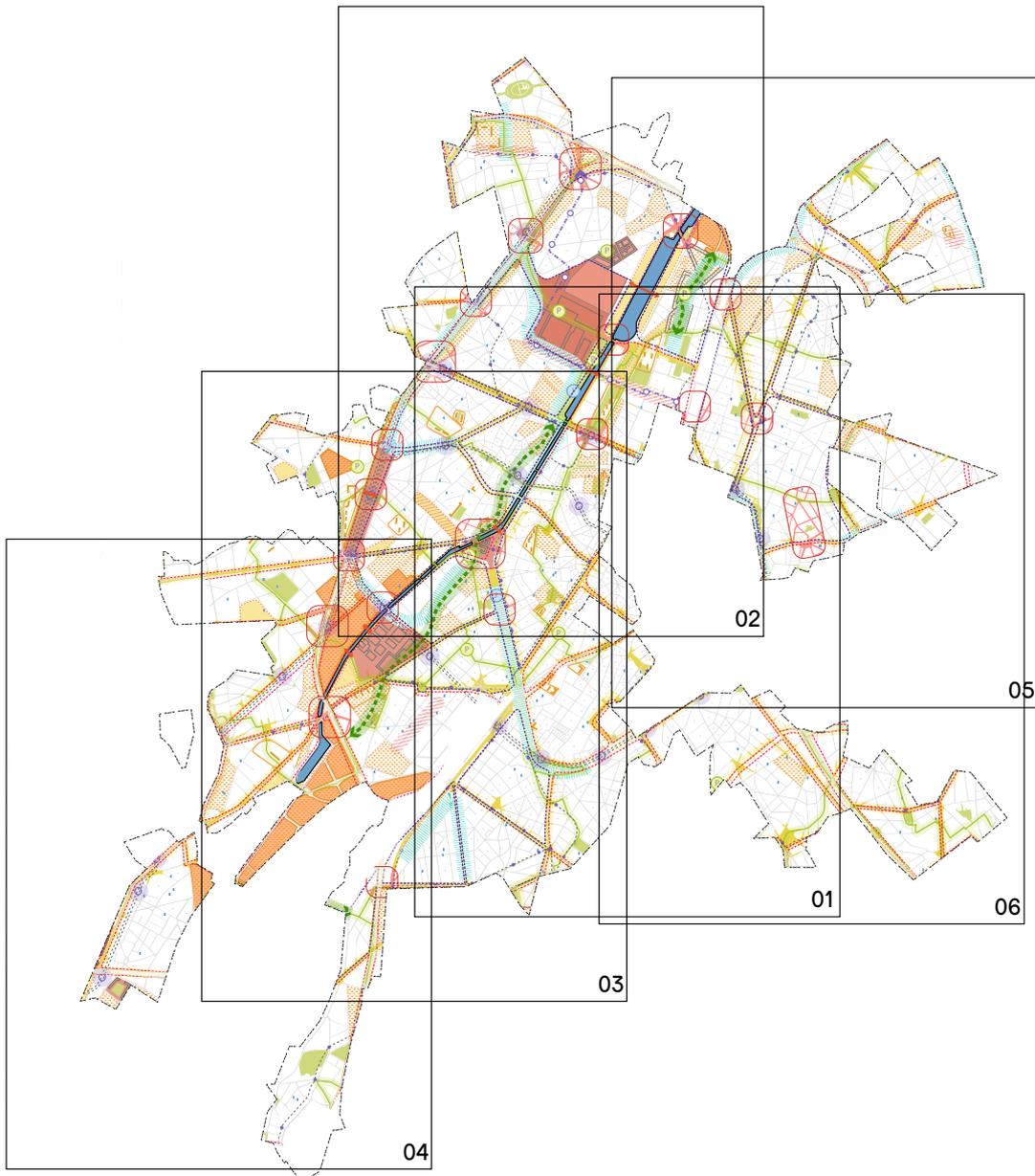
Au-delà de ce cadre spatial, d'autres croisements peuvent se faire : ainsi les « éléments de projets » constituent des programmes à réaliser de manière systématique, dès qu'une opportunité financière de réalisation se présente.

L'opérationnalisation de certains éléments identifiés dans la légende relèvent d'outils actuels ou renouvelés de la rénovation urbaine :

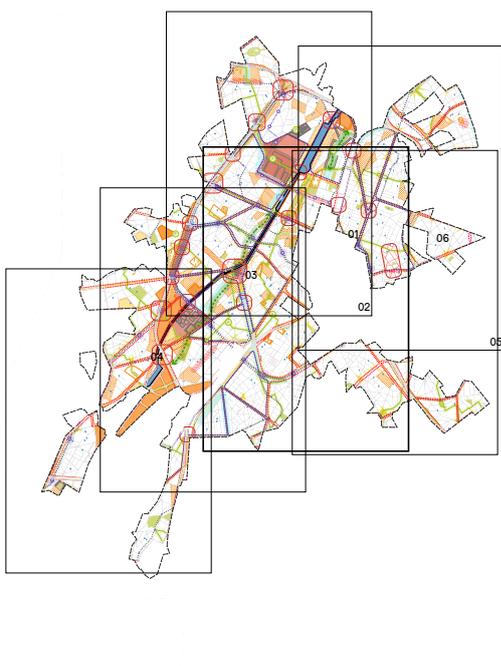
- axe de transports publics ou de maillage vert dont la réalisation peut relever soit des politiques sectorielles, soit par exemple de l'outil Contrat d'Axe qu'il est proposé de créer ;
- méga-îlots ou ensemble bâtis en ordre ouvert dont la restructuration peut se faire soit dans le cadre des politiques sectorielles, soit dans le cadre des Contrats de Quartier durables, soit dans le cadre de Contrat d'Îlots ;
- polarités existantes à renforcer ou à créer suivant les modalités d'interventions identifiées dans les fiches de situations relevant des marges des quartiers morphologiques ;
- etc.

La carte ne peut s'appréhender dans sa globalité. C'est au contraire dans l'examen du détail, quartier par quartier, que la stratégie spatiale d'ensemble se laisse à découvrir.

2.6.3 Découpage de la carte en cadrants

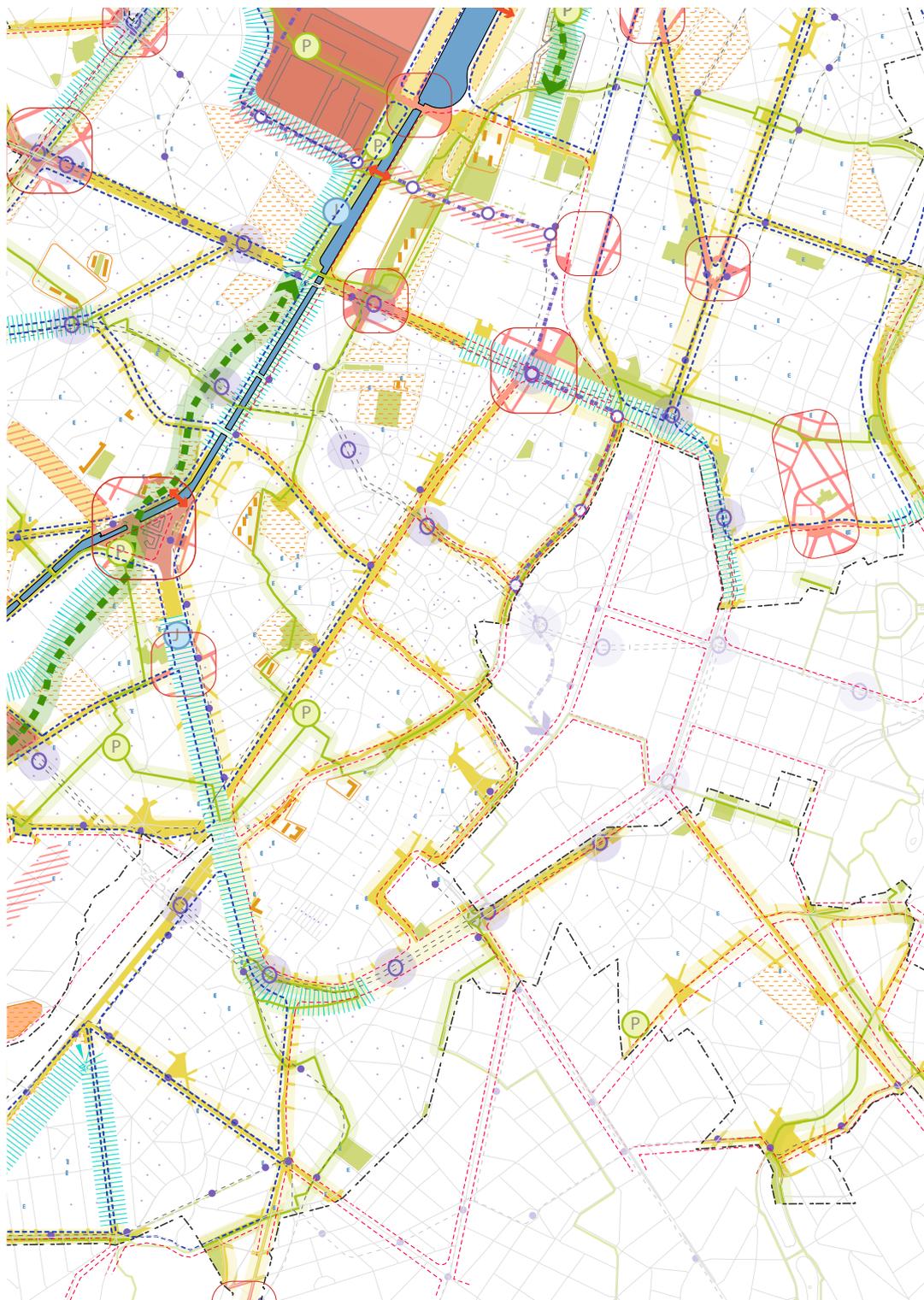


01

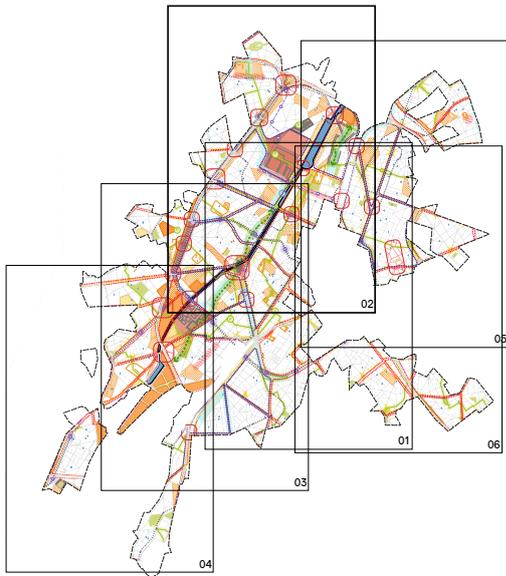


		Éléments d'attention	Éléments de projet	Exemples de numéros de fiches de « Situations de projets envisagées »
Quartiers morphologiques				
	Quartier morphologique nécessitant une attention particulière au niveau de l'aménagement d'espaces publics piétonniers	X		2 / 3
	Ensembles bâtis en ordre ouvert	X		4 / 13
	ZEMU	X		4/14/ 15/21
	Méga-îlots	X		14 / 15 / 16
	Îlots monofonctionnels	X		15 / 16
	Îlot à dédensifier	X		4/5/8/9/ 10/11/12/ 15/16
	Écoles primaires & secondaires à mutualiser	X		9 / 10
	Polarités à créer	X		6/9/10/ 14/15/16
Interfaces				
	Éléments de contacts et de soudure Voiries/places régionales à réaménager dans une optique de rénovation urbaine	X		7/24/25
	Territoires de grands projets urbains	X		21/22
	Nouveaux parcs à créer		X	5/22
	Nouveau pôle récréatif régional à créer		X	22/23
	Polarités existantes à renforcer	X		19/20
	Passerelles et passages à améliorer/créer		X	17/18
	Limite communale sur éléments de contacts et de soudure	X		22/23/ 24/25
Réseaux				
	Points d'arrêts existants metro/tram		X	1/26
	Nouvelle ligne de tram et arrêts		X	1/26
	Maillage vert + franges bâties		X	27
	Maillage vert		X	27

La légende constituée d'éléments d'attention renvoie directement à des actions à mettre en oeuvre physiquement sur le terrain, et combinant différents programmes entre eux. Ces actions sont consignées dans les différentes fiches de "Situations de projet" déclinées dans le chapitre suivant. La légende indique ici, à titre exemplatif, les numéros des fiches traduisant les "Situations de projet" qui sont convoquées.



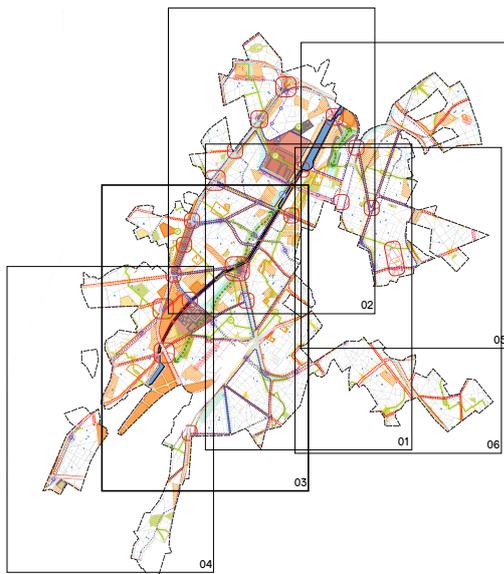
02



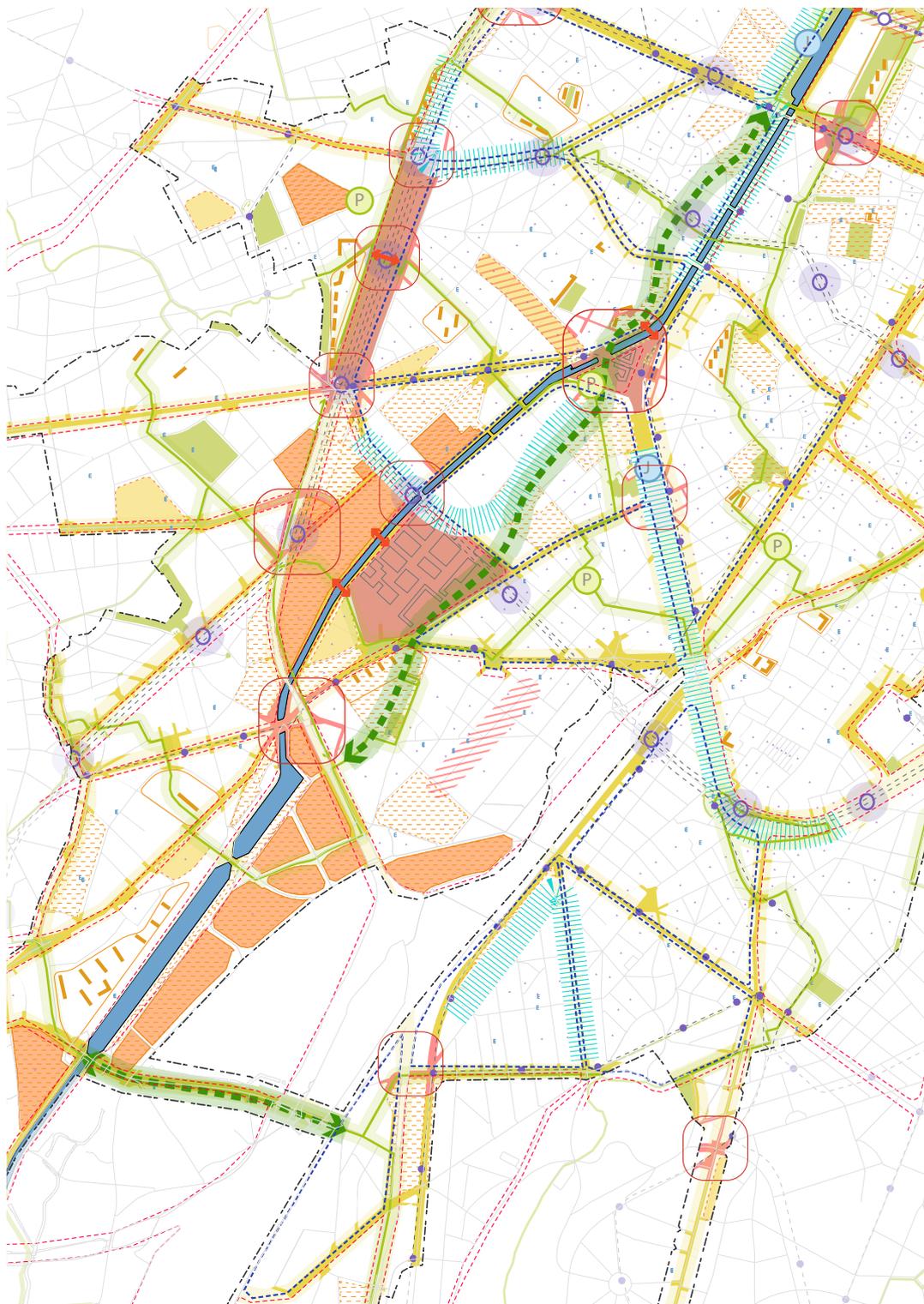
	Éléments d'attention	Éléments de projet
Quartiers morphologiques		
Quartier morphologique nécessitant une attention particulière au niveau de l'aménagement d'espaces publics piétonniers	X	
Ensembles bâtis en ordre ouvert	X	
ZEMU	X	
Méga-îlots	X	
Îlots monofonctionnels	X	
Îlot à dédensifier	X	
Écoles primaires & secondaires à mutualiser	X	
Polarités à créer	X	
Interfaces		
Éléments de contacts et de soudure Voiries/places régionales à réaménager dans une optique de rénovation urbaine	X	
Territoires de grands projets urbains	X	
Nouveaux parcs à créer		X
Nouveau pôle récréatif régional à créer		X
Polarités existantes à renforcer	X	
Passerelles et passages à améliorer/créer		X
Limite communale sur éléments de contacts et de soudure	X	
Réseaux		
Points d'arrêts existants metro/tram		X
Nouvelle ligne de tram et arrêts		X
Maillage vert + franges bâties		X
Maillage vert		X



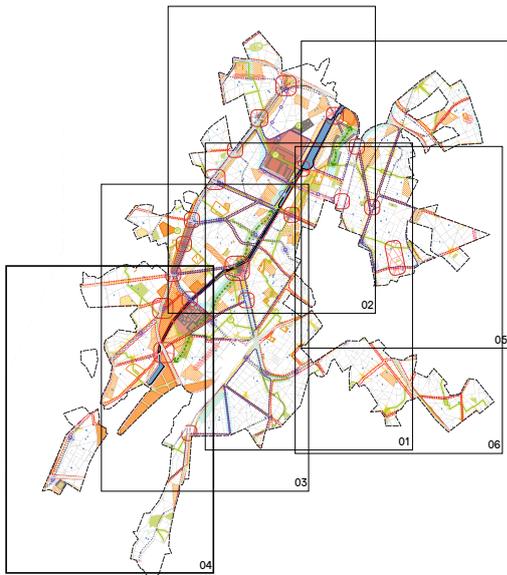
03



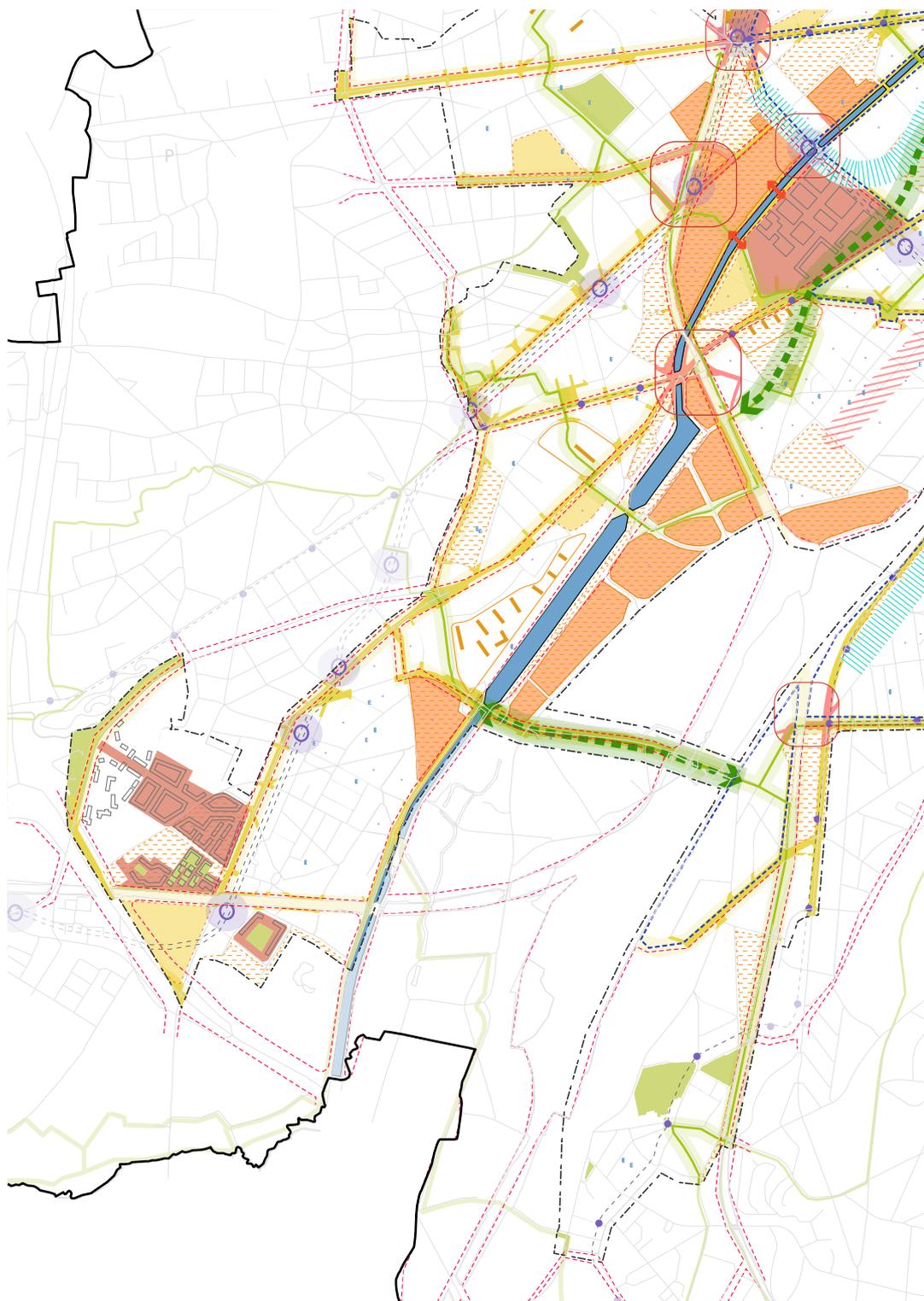
	Éléments d'attention	Éléments de projet
Quartiers morphologiques		
Quartier morphologique nécessitant une attention particulière au niveau de l'aménagement d'espaces publics piétonniers	X	
Ensembles bâtis en ordre ouvert	X	
ZEMU	X	
Méga-îlots	X	
Îlots monofonctionnels	X	
Îlot à dédensifier	X	
Écoles primaires & secondaires à mutualiser	X	
Polarités à créer	X	
Interfaces		
Éléments de contacts et de soudure Voiries/places régionales à réaménager dans une optique de rénovation urbaine	X	
Territoires de grands projets urbains	X	
Nouveaux parcs à créer		X
Nouveau pôle récréatif régional à créer		X
Polarités existantes à renforcer	X	
Passerelles et passages à améliorer/créer		X
Limite communale sur éléments de contacts et de soudure	X	
Réseaux		
Points d'arrêts existants metro/tram		X
Nouvelle ligne de tram et arrêts		X
Maillage vert + franges bâties		X
Maillage vert		X



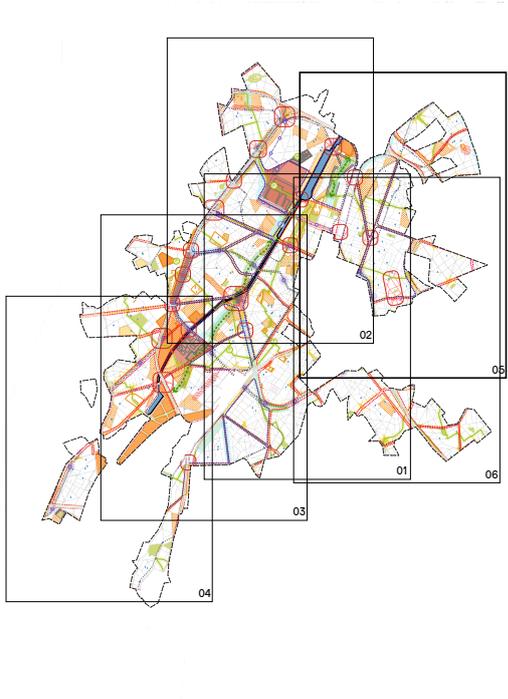
04



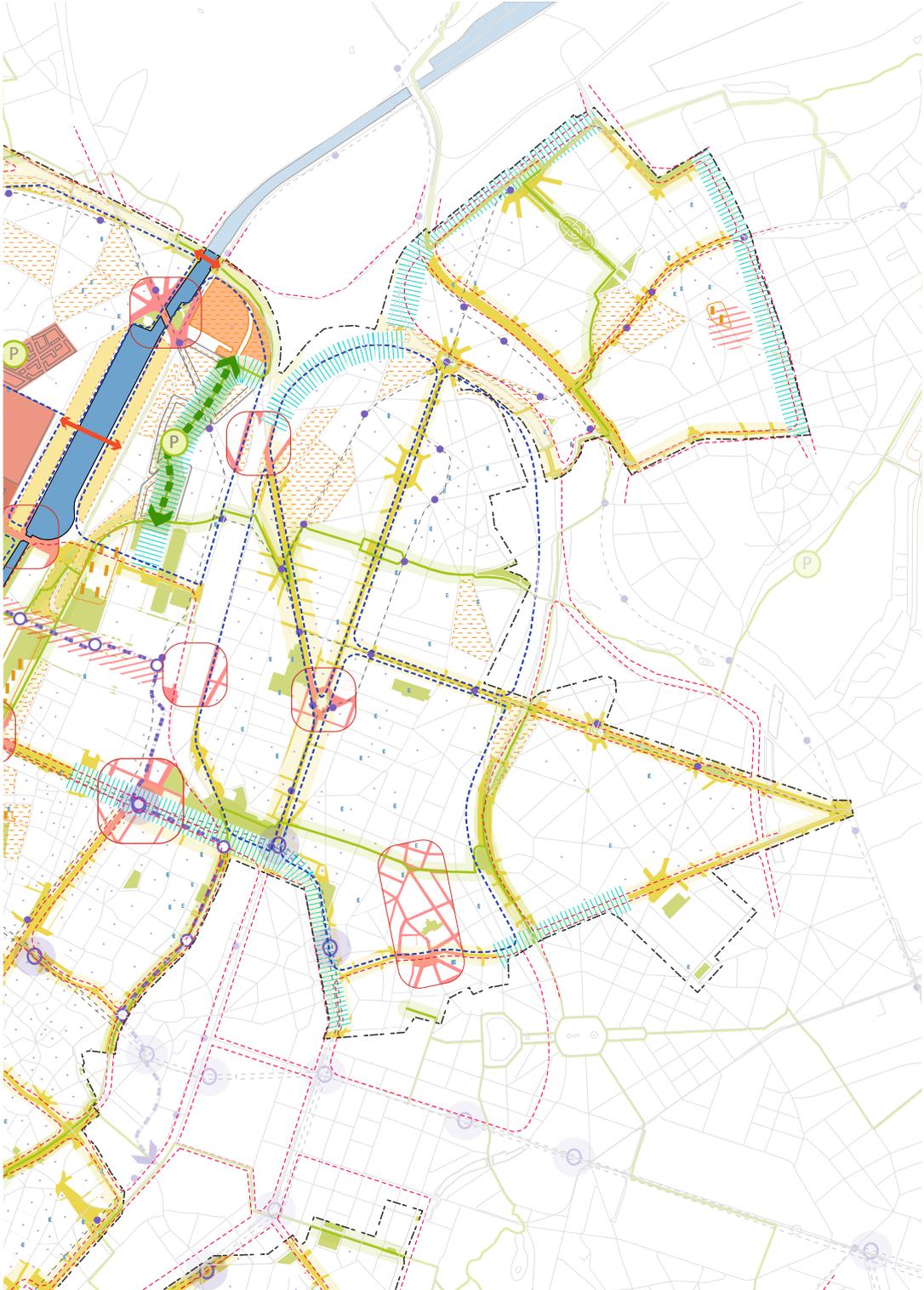
	Éléments d'attention	Éléments de projet
Quartiers morphologiques		
Quartier morphologique nécessitant une attention particulière au niveau de l'aménagement d'espaces publics piétonniers	X	
Ensembles bâtis en ordre ouvert	X	
ZEMU	X	
Méga-îlots	X	
Îlots monofonctionnels	X	
Îlot à dédensifier	X	
Écoles primaires & secondaires à mutualiser	X	
Polarités à créer	X	
Interfaces		
Éléments de contacts et de soudure Voiries/places régionales à réaménager dans une optique de rénovation urbaine	X	
Territoires de grands projets urbains	X	
Nouveaux parcs à créer		X
Nouveau pôle récréatif régional à créer		X
Polarités existantes à renforcer	X	
Passerelles et passages à améliorer/créer		X
Limite communale sur éléments de contacts et de soudure	X	
Réseaux		
Points d'arrêts existants metro/tram		X
Nouvelle ligne de tram et arrêts		X
Maillage vert + franges bâties		X
Maillage vert		X



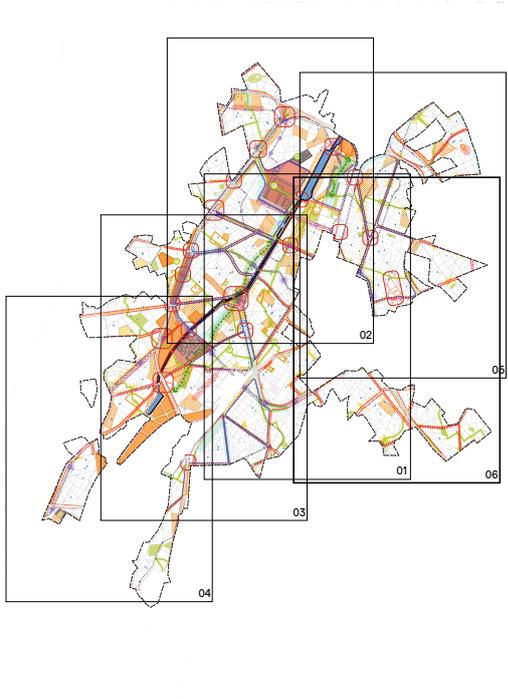
05



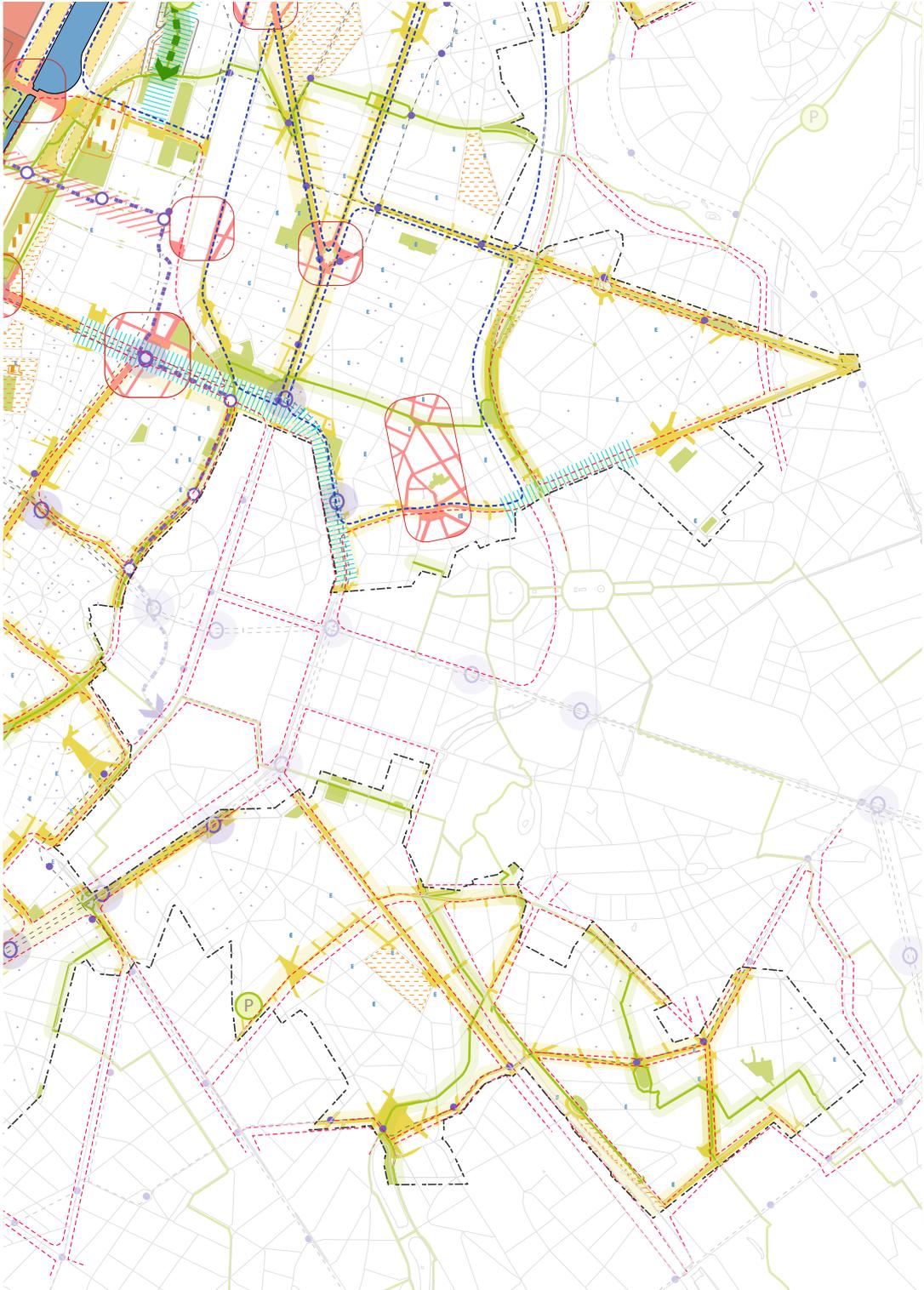
	Éléments d'attention	Éléments de projet
Quartiers morphologiques		
Quartier morphologique nécessitant une attention particulière au niveau de l'aménagement d'espaces publics piétonniers	X	
Ensembles bâtis en ordre ouvert	X	
ZEMU	X	
Méga-îlots	X	
Îlots monofonctionnels	X	
Îlot à dédensifier	X	
Écoles primaires & secondaires à mutualiser	X	
Polarités à créer	X	
Interfaces		
Éléments de contacts et de soudure Voiries/places régionales à réaménager dans une optique de rénovation urbaine	X	
Territoires de grands projets urbains	X	
Nouveaux parcs à créer		X
Nouveau pôle récréatif régional à créer		X
Polarités existantes à renforcer	X	
Passerelles et passages à améliorer/créer		X
Limite communale sur éléments de contacts et de soudure	X	
Réseaux		
Points d'arrêts existants metro/tram		X
Nouvelle ligne de tram et arrêts		X
Maillage vert + franges bâties		X
Maillage vert		X



06



	Éléments d'attention	Éléments de projet
Quartiers morphologiques		
Quartier morphologique nécessitant une attention particulière au niveau de l'aménagement d'espaces publics piétonniers	X	
Ensembles bâtis en ordre ouvert	X	
ZEMU	X	
Méga-îlots	X	
Îlots monofonctionnels	X	
Îlot à dédensifier	X	
Écoles primaires & secondaires à mutualiser	X	
Polarités à créer	X	
Interfaces		
Éléments de contacts et de soudure Voiries/places régionales à réaménager dans une optique de rénovation urbaine	X	
Territoires de grands projets urbains	X	
Nouveaux parcs à créer		X
Nouveau pôle récréatif régional à créer		X
Polarités existantes à renforcer	X	
Passerelles et passages à améliorer/créer		X
Limite communale sur éléments de contacts et de soudure	X	
Réseaux		
Points d'arrêts existants metro/tram		X
Nouvelle ligne de tram et arrêts		X
Maillage vert + franges bâties		X
Maillage vert		X



2.7 Situations de projet envisagées

2.7.1 Introduction

Les «situations envisagées» constituent la sixième composante du Plan-guide.

Elle établit une typologie indicative des «situations urbaines» dans lesquelles les programmes architecturaux et urbains (voir infra) peuvent être mobilisés en vue de contribuer aux objectifs de la rénovation urbaine durable, en particulier en tenant compte de l'élargissement des échelles et de l'attention aux enjeux d'interfaces et de connectivité.

Cette quatrième composante doit dès lors être considéré comme une sorte de boîte à outils qui investit les différents champs ouverts par la rénovation urbaine durable (déplacement, habitat, économie, mixité, espaces publics...)

Il n'y a pas une solution applicable en toutes circonstances, il y a des attitudes liées aux circonstances, aux situations.

Issues de l'analyse réalisée dans les Atlas B et C, ces situations permettent d'approcher par touches successives les possibilités d'interventions dans un territoire donné, sans pour autant figer celles-ci.

Les situations sont classées en fonction de leur localisation :

- au sein des quartiers morphologiques ;
- dans les interfaces ;
- comme opportunités de connexion.

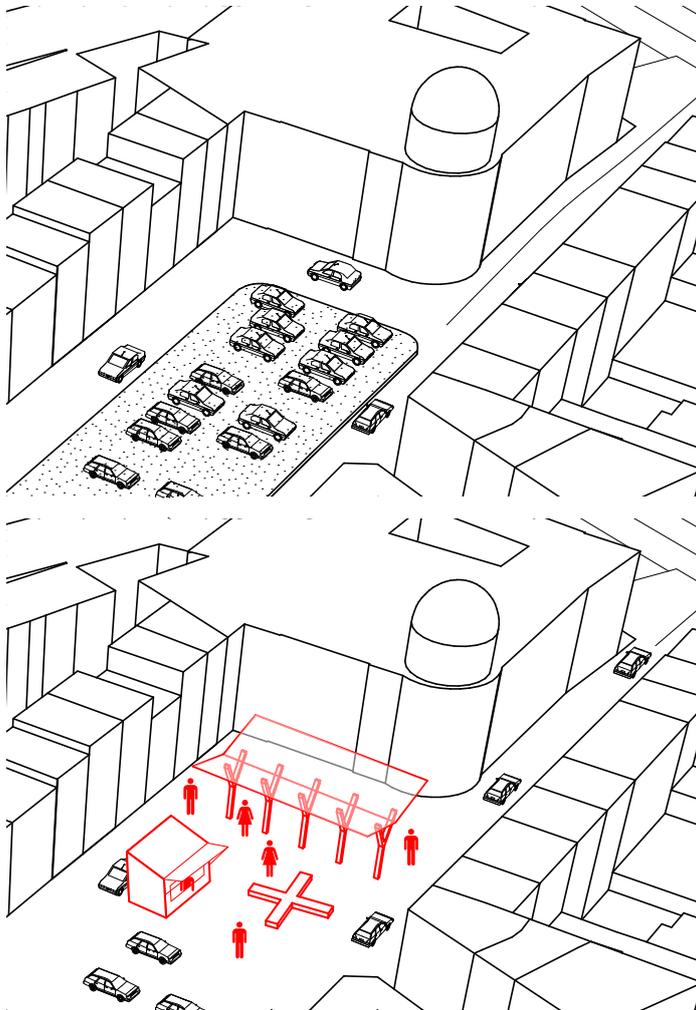
Cette classification renvoie de ce fait explicitement au cadre spatial et logique d'interventions.

Elle est également en résonance avec la classification de la légende reprise au chapitre 2.6.

2.7.2 Fiches

Les fiches suivantes explorent différents exemples de bons aménagements urbains et proposent une réflexion sur les modalités d'opérationnalisation basées sur les nouveaux outils de la rénovation urbaine durable. Il va sans dire que les solutions de montage sont multiples car dépendantes de plusieurs facteurs (échelle de projet, contexte local, adhésion autour du projet et complexité, propriétaire du foncier, volonté de mixité...). Celles reprises ci-dessous sont donc illustratives.

Catalyseur urbain



Exemple de programme(s) urbain(s) mobilisé(s)

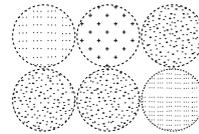


Exemple d'outil(s) de mise en œuvre

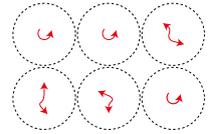
Outils	Acteurs Opérationnalisation
CQD / CAD	Commune / Bruxelles-Mobilité
Appel à projet	Commune / Acteurs associatifs

Cadre logique d'intervention

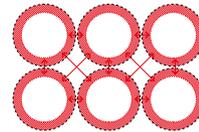
Conforter le tissu urbain dans ses diverses formes



Créer ou renforcer des polarités urbaines au sein des quartiers



Valoriser les marges comme espaces de transition



1



2



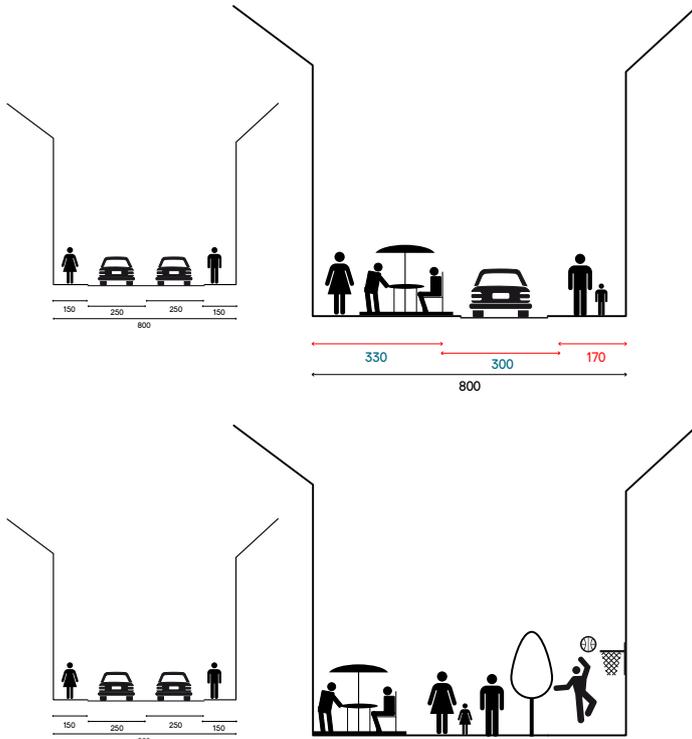
3

- 1 Auvent Porte de Flandre, Bruxelles, Belgique_MSA_2006
- 2 Auvent Blyckaert_Ixelles, Belgique_MSA_2012
- 3 Outdoor Library, Leipzig, Allemagne_KARO_2009

Ce premier type d'intervention, relativement minimaliste dans les moyens qu'il nécessite, sert de point d'accroche, de stimulant, pour d'autres projets de valorisation de l'espace public au sens large (rues, façades...). Ces micro-interventions peuvent se réduire à du mobilier urbain ou à un mini-équipement comme cette librairie de Leipzig qui est constituée d'un auvent et d'une série de boîte à livres.

Le cadre actuel des CQD accueille déjà ce type d'intervention. Il pourrait à l'avenir continuer à prendre place dans les CQD mais aussi au sein des CAD et des programmes d'appel à projet. Il serait alors potentiellement mené par des acteurs associatifs.

Rue



Exemple de programme(s) urbain(s) mobilisé(s)

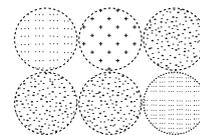


Exemple d'outil(s) de mise en œuvre

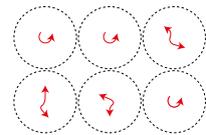
Outils	Acteurs Opérationnalisation
CQD / CID	Commune / CITYDEV.BRUSSELS
Appel à projet	Commune / Acteurs associatifs / Antenne Atrium

Cadre logique d'intervention

Conforter le tissu urbain dans ses diverses formes



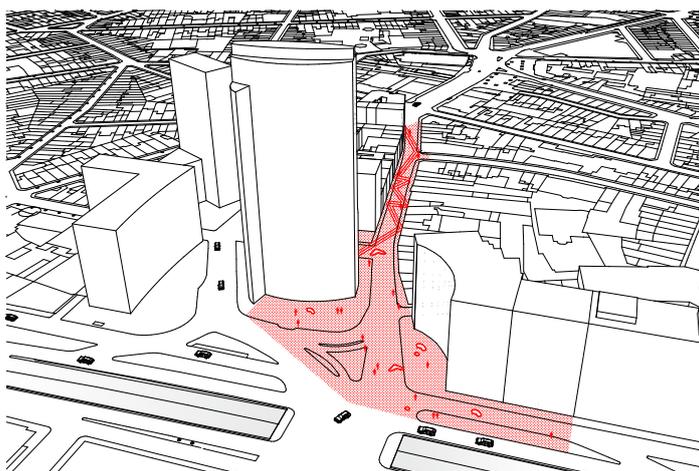
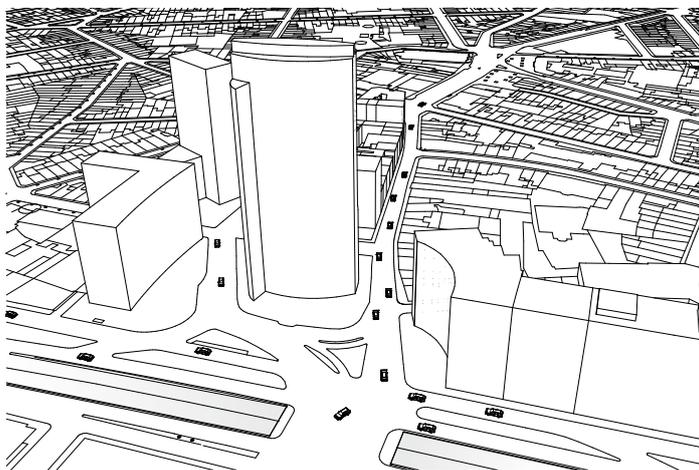
Créer ou renforcer des polarités urbaines au sein des quartiers



- 1 Rue de Flandres_Bruxelles, Belgique
- 2 Rue Montorgueil_Paris, France
- 3 Winkelstraat_Hengelo, Pays-bas

Il s'agit d'intervenir, à l'échelle des quartiers, sur l'espace rue. En améliorant la qualité de l'espace public, en réduisant la place des voitures, en améliorant l'espace et la qualité de la mobilité douce... Il peut également s'agir de réorganiser les circulations de façon, par exemple, à sécuriser les parcours cyclables en les plaçant entre parking et trottoir plutôt que sur la voirie. Ces requalifications peuvent potentiellement s'inscrire dans la réalisation ou le renforcement du maillage vert. Ce type d'action a déjà lieu dans le cadre actuel des CQD et pourrait avoir une place au sein des CID. De même, un appel à projet co-lancé par la DRU et Atrium, à destination des associations commerçantes ou de quartier, est envisagé. Dans le cas de l'Appel à Projets, les Communes restent des acteurs privilégiés au niveau de la coordination mais aussi du portage des projets.

Reconquête et transformation provisoire de l'espace public



Exemple de programme(s) urbain(s) mobilisé(s)

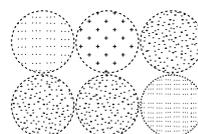


Exemple d'outil(s) de mise en œuvre

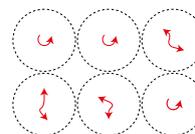
Outils	Acteurs Opérationnalisation
CQD	Commune
CAD	Commune / Bruxelles-Mobilité
Appel à projet	Commune / Acteurs associatifs / Antenne Atrium

Cadre(s) logique(s) d'intervention(s)

Conforter le tissu urbain dans ses diverses formes



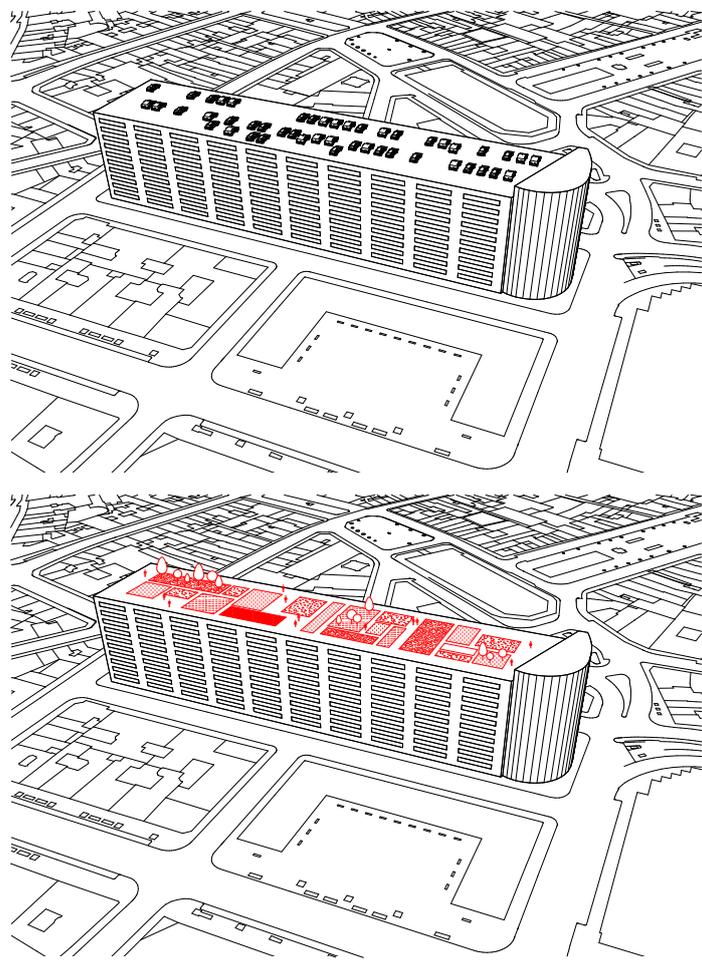
Créer ou renforcer des polarités urbaines au sein des quartiers



- 1 Avant / Après «Rebskoven»_København (Danmark), 2011
Keinicke & Overgaard Architects/ UIWE
- 2 Avant / Après «Magic Blocks»_Bucharest (Romania), 2010
Hackenbroich Architekten

Préalablement à l'action de fond des acteurs classiques de l'infrastructure, des opérations de reconquêtes de l'espace public peuvent être envisagées de manière provisoire et suivant les principes d'une participation citoyenne active. Il s'agit alors de réunir habitants, associations, commerçants et acteurs techniques autour de la table pour imaginer des solutions allant dans le sens d'un partage plus important des voiries et autres espaces publics aujourd'hui largement réservés aux voitures. Cette action correspond à un type de CAD mené par la DRU en collaboration avec Bruxelles-Mobilité et éventuellement la STIB et Bruxelles Environnement. Elle peut également prendre place dans un CQD classique. L'apport de la DRU se situe ici au niveau de la participation, voir d'un financement partiel. Dans le cas de l'appel à projet, les Communes restent des acteurs privilégiés au niveau de la coordination mais aussi du portage des projets.

Utilisation du potentiel des toitures plates



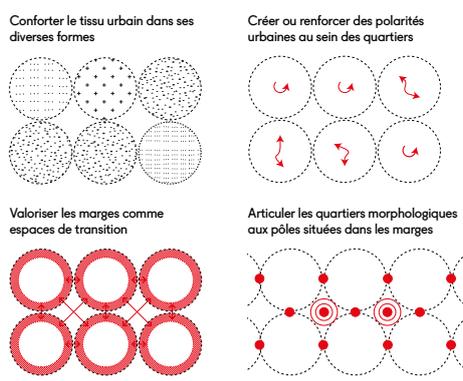
Exemple de programme(s) urbain(s) mobilisé(s)



Exemple d'outil(s) de mise en œuvre

Outils	Acteurs Opérationnalisation
CQD	Commune
CID	Commune / Bruxelles-Environnement / CITYDEV. BRUSSELS
Appel à projet	Commune / Acteurs associatifs / Antenne Atrium

Cadre(s) logique(s) d'intervention(s)



1 Ferme urbaine sur Halle alimentaire_Anderlecht, Belgique_ ORG_2012
2 Sargfabrik_Vienne, Autriche_1996

Outre le potentiel de ces interventions en matière de continuité écologique, ce type d'action est également une occasion de générer un espace public additionnel et original pour accueillir différents usages. Il s'agit notamment d'interroger le rapport public-privé de ces espaces et d'envisager la coproduction d'espaces verts ou de terrasses partagés dans des quartiers où ils viennent à manquer. Tant le CQD dans sa forme actuelle que le CID peuvent être mobilisés pour mener à bien cette action. Le soutien technique de Bruxelles-Environnement semble ici des plus utiles. L'appel à projet, à destination des habitants et futurs habitants est un moyen de choix de favoriser les mécanismes de coproduction, ceux-là même qui cadrent avec la philosophie de l'action.

Parc de quartier + équipement local



Exemple de programme(s) urbain(s) mobilisé(s)

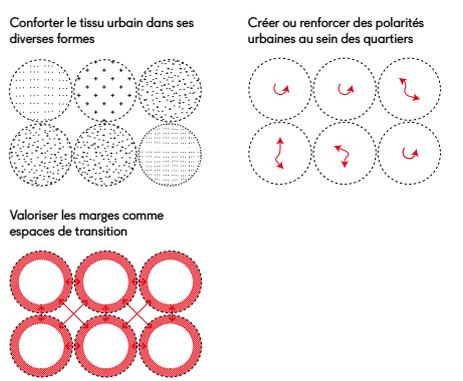


Exemple d'outil(s) de mise en œuvre

Outils	Acteurs Opérationnalisation
CQD	Commune
CID	Commune / Bruxelles-Environnement / CITYDEV. BRUSSELS



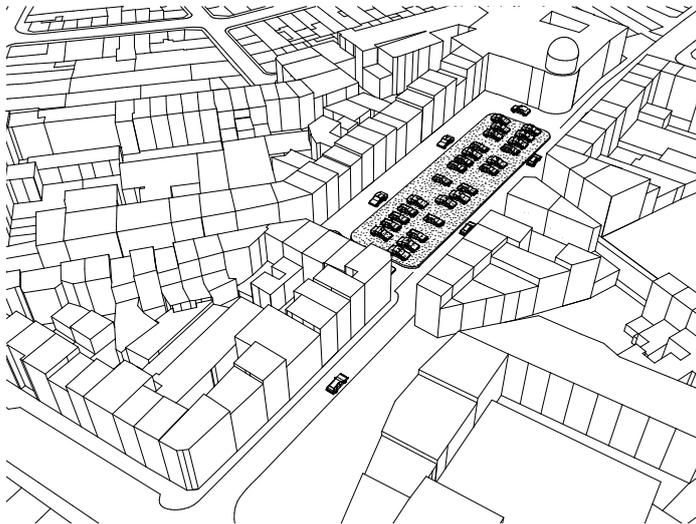
Cadre(s) logique(s) d'intervention(s)



- 1 Parc Reine Verte_Schaerbeek, Belgique_ AR-BR & Philippe Serck _2007
- 2 Passage 56 St Blaise, Pocket park_Paris, France_2006
- 3 Jardín vertical y plaza pública Delicias_Zaragoza, Espagne_2008

Outre un apport d'espace vert, cette action permet de diviser des îlots trop grands en offrant des connexions fonctionnelles et agréables. Très lisibles, ces espaces sont en même temps facilement appropriables de par leur côté plus confidentiel qu'un parc ouvert. Ces lieux peuvent accueillir de l'équipement ou être le terreau de projets citoyens (jardin partagé...). Leur configuration encourage la mise en place de modalité d'autogestion (pas forcément uniquement avec les habitations connexes au parc). Ce projet peut être initié dans les CQD (commune, associations) ou le CAD, par la Commune ou CityDEV.BRUSSELS selon la complexité du montage foncier et les montants d'acquisition requis.

Place locale



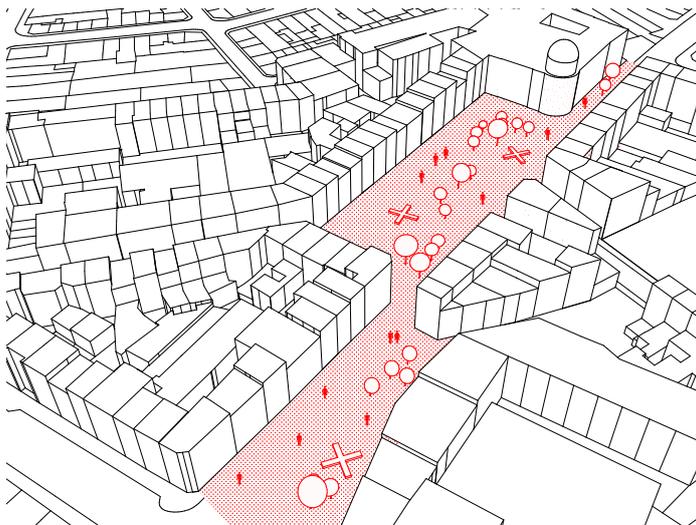
Exemple de programme(s) urbain(s) mobilisé(s)



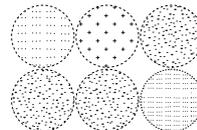
Exemple d'outil(s) de mise en œuvre

Outils	Acteurs Opérationnalisation
CQD	Commune
CAD	Commune / Bruxelles-Mobilité / Beliris

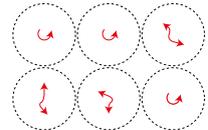
Cadre(s) logique(s) d'intervention(s)



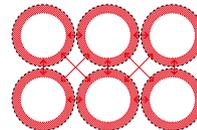
Conforter le tissu urbain dans ses diverses formes



Créer ou renforcer des polarités urbaines au sein des quartiers



Valoriser les marges comme espaces de transition

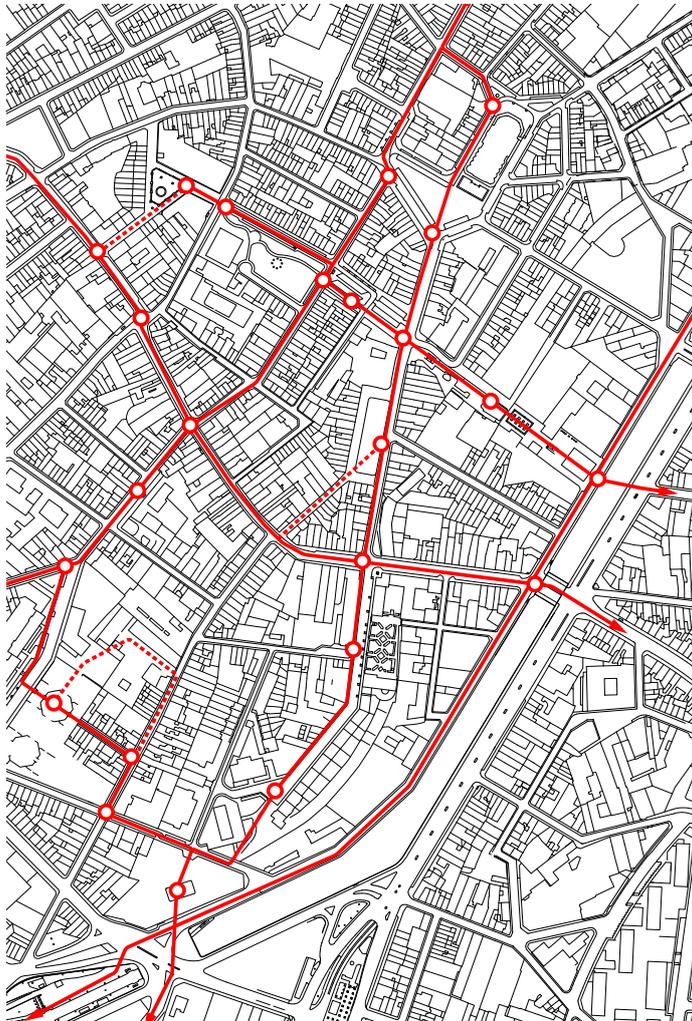


Ces projets prennent place à l'intérieur des quartiers morphologiques, au niveau de place locale. Ils visent à améliorer la qualité de ces espaces en diminuant la place des voitures, en amenant un mobilier urbain, en verdurant... Ces actions ont d'ores et déjà cours dans le cadre des CQD. Les CAD et CID peuvent également comprendre un tel projet.



- 1 Place Gaucheret_Schaerbeek, Belgique_ R2D2_ 2005
- 2 Doversquare_Anderlecht, Belgique_ Landinzicht_ 2010
- 3 Place Breughel, l'arbre à palabres _Bruxelle, Belgique_ Joseph Legrand & Recyclart _2005

Réseau modes doux (pietro)



Exemple de programme(s) urbain(s) mobilisé(s)

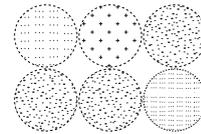


Exemple d'outil(s) de mise en œuvre

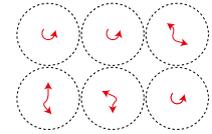
Outils	Acteurs Opérationnalisation
CQD / CAD	Commune / Bruxelles-Mobilité
Appel à projet	Acteurs associatifs

Cadre(s) logique(s) d'intervention(s)

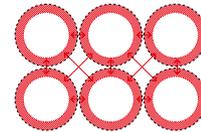
Conforter le tissu urbain dans ses diverses formes



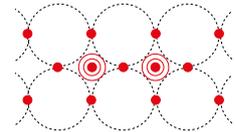
Créer ou renforcer des polarités urbaines au sein des quartiers



Valoriser les marges comme espaces de transition



Articuler les quartiers morphologiques aux pôles situés dans les marges



1

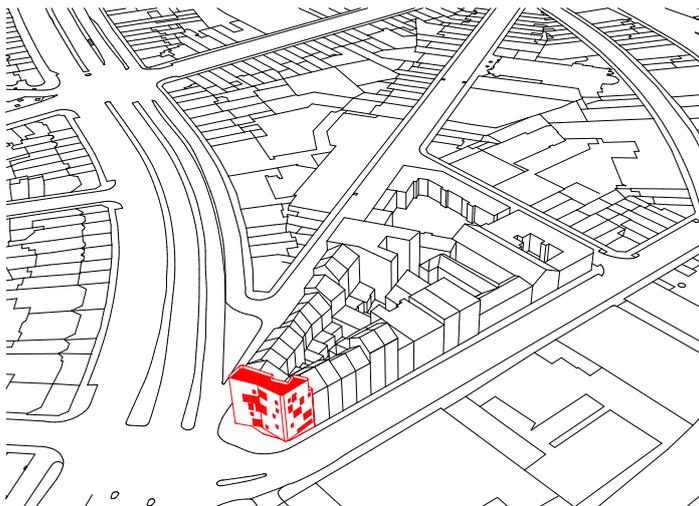
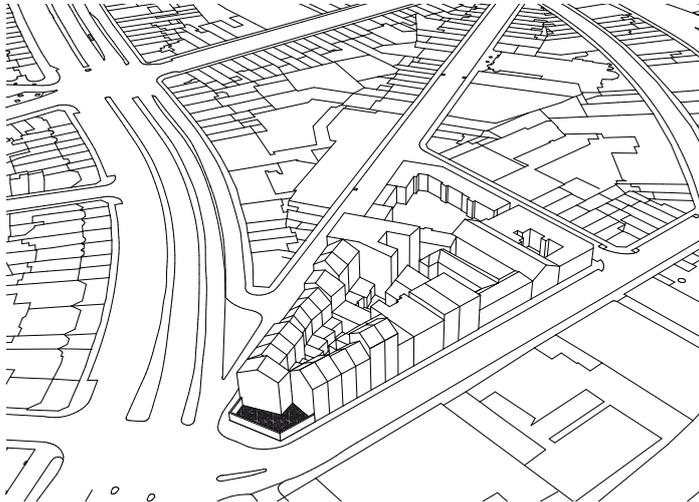


2

- 1 Pietro_Beaumont, Belgique
Emmanuel Lambion/
Iwan Strauven/Christophe
Terlinden_2007
- 2 New York City, USA_Gehl
Architects_2009

Par des interventions ponctuelles ou selon une démarche plus linéaire, il s'agit de rendre plus lisible, avec des moyens limités, les cheminements destinés ou compatibles aux modes doux. En même temps, ce type d'actions favorise l'appropriation de l'espace public par les habitants et participent également au maillage d'un espace public confortable pour les piétons et autres modes doux. Le CQD et le CAD sont les cadres idéaux où développer ce type de projet qui prennent plus d'ampleur au travers d'opérations de participation. L'appel à projet, peut donner lieu à une version minimaliste et pourquoi pas éphémère de ce type d'action, sur le modèle de l'action 8m² par exemple.

Immeuble de logement isolé



Exemple de programme(s) urbain(s) mobilisé(s)

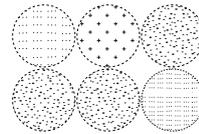


Exemple d'outil(s) de mise en œuvre

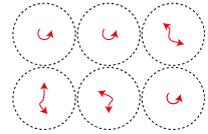
Outils	Acteurs Opérationnalisation
CQD / CID	Commune / CITYDEV.BRUSSELS
Appel à projet	Commune

Cadre(s) logique(s) d'intervention(s)

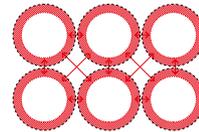
Conforter le tissu urbain dans ses diverses formes



Créer ou renforcer des polarités urbaines au sein des quartiers



Valoriser les marges comme espaces de transition



2

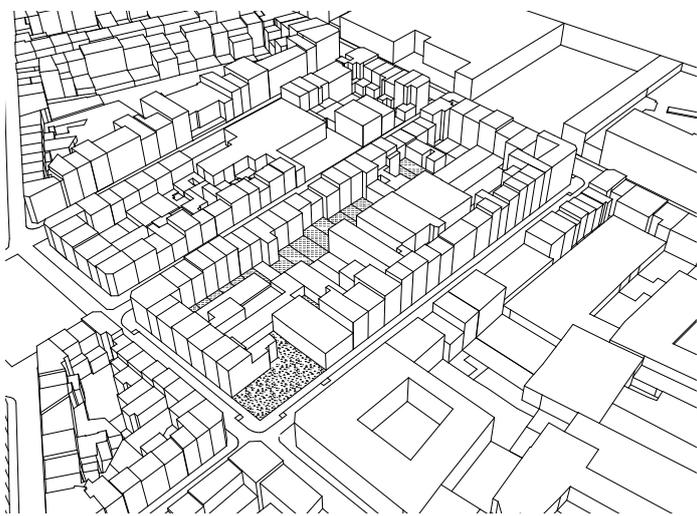


- 1 Dupont Dupond_Schaerbeek, Belgique_Matador_2012
- 2 Logements sociaux_Schaerbeek, Belgique_Mario Garzaniti_2003
- 3 4 vents_Molenbeek, Belgique_Pierre Blondel_2006

Il s'agit ici d'adopter une démarche systématique à l'égard des dents creuses. Les opérations en coin sont favorisées car elles bénéficient d'un rayonnement plus important. Le choix de bâtir une dent creuse plutôt que d'aménager un espace public local doit faire l'objet d'une réflexion portée par un bureau d'étude.

Cette action est menée dans le cadre des CQD et CID. La DRU peut également sélectionner des projets suite à un appel à projet « dents creuses » à destination des Communes et selon des critères d'opérationnalité du projet, d'enjeu stratégique...

Équipement isolé



Exemple de programme(s) urbain(s) mobilisé(s)

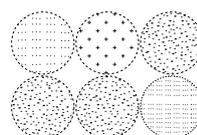


Exemple d'outil(s) de mise en œuvre

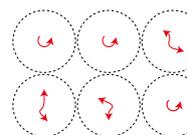
Outils	Acteurs Opérationnalisation
CQD	Commune/ Acteurs communautaires

Cadre(s) logique(s) d'intervention(s)

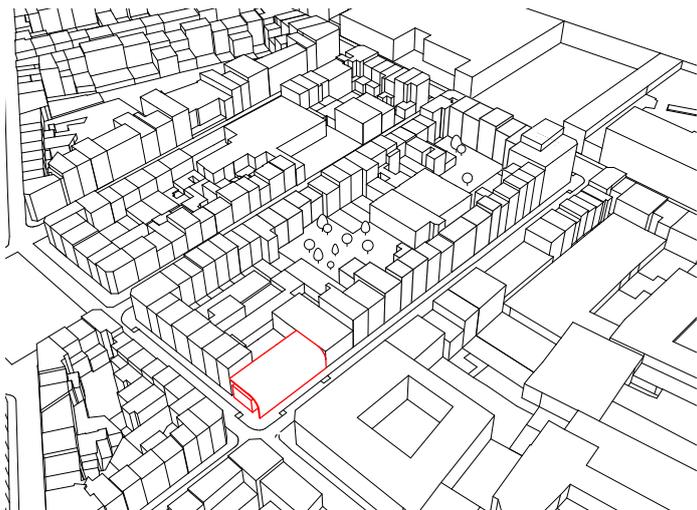
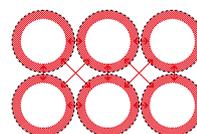
Conforter le tissu urbain dans ses diverses formes



Créer ou renforcer des polarités urbaines au sein des quartiers



Valoriser les marges comme espaces de transition



1



2

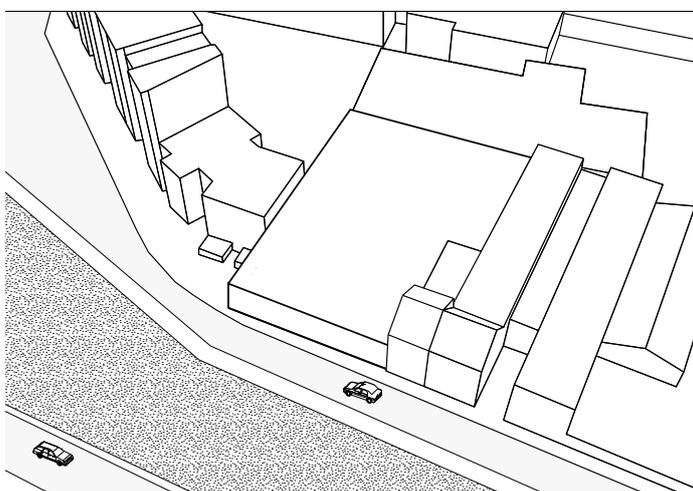


3

- 1 Maison de Quartier Libérateurs_ Molenbeek, Belgique_ B-Architecten_2009
- 2 Centre d'Entreprises_ Molenbeek, Belgique_ MSA_ 2006
- 3 Salle de sport Heyvaert_ Molenbeek, Belgique_ Pierre Blondel_ 2008

Sur le même principe que l'action précédente, il s'agit ici de saisir la présence d'une friche pour développer un équipement répondant à un besoin préalablement identifié. La logique de l'opération en coin est encore plus valable dans le cas d'un équipement dont la présence participe activement à la vie sociale des quartiers. La fonction de l'équipement peut être multiple : maison de quartier, salle de sport, petit espace public couvert, ... Ces actions ont une place importante dans les CQD actuel, elles pourraient également être menées dans le cadre des CID et des CAD. L'implication des acteurs communautaires est à privilégier.

Équipement et logements combinés

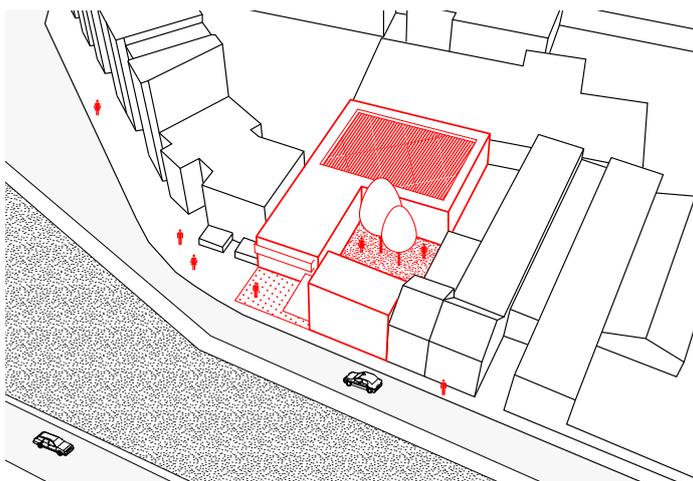


Exemple de programme(s) urbain(s) mobilisé(s)



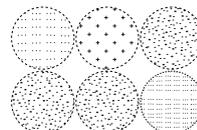
Exemple d'outil(s) de mise en œuvre

Outils	Acteurs Opérationnalisation
CQD / CID	Commune / CITYDEV.BRUSSELS / Acteurs communautaires

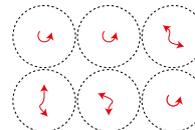


Cadre(s) logique(s) d'intervention(s)

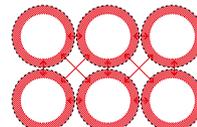
Conforter le tissu urbain dans ses diverses formes



Créer ou renforcer des polarités urbaines au sein des quartiers



Valoriser les marges comme espaces de transition



1



2



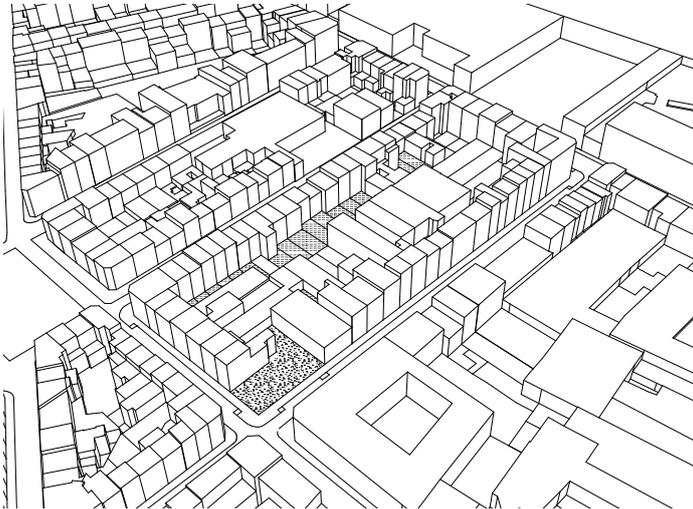
3

- Maison des Femmes_Schaerbeek, Belgique_Atelier Gigogne_2010
- St Marie_Molenbeek, Belgique_Orts & Balleriaux_2008
- L28_Molenbeek, Belgique_B architecten_2009

La combinaison d'un équipement avec du logement s'inscrit dans la suite des deux fiches précédentes. Si la configuration d'une parcelle est opportune, de par sa taille, sa situation, ce type d'opération plus intégrée est intéressant. Elle permet notamment de mener un travail sur l'espace public en intégrant des traversées d'îlots, des espaces verts.

Selon l'ampleur et la complexité du projet, notamment en termes de maîtrise foncière, CITYDEV. BRUSSELS pourrait être appelée à le porter. Ces opérations peuvent prendre place autant dans les CQD que dans les CID. A nouveau, l'implication des acteurs communautaires mérite d'être recherchée.

Rénovation d'un îlot « traditionnel »



Exemple de programme(s)
urbain(s) mobilisé(s)

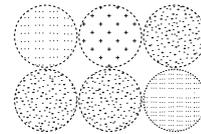


Exemple d'outil(s) de mise en œuvre

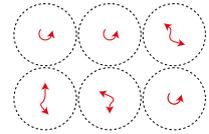
Outils	Acteurs Opérationnalisation
CID (CQD)	Commune / CITYDEV.BRUSSELS
Appel à projet	Commune / Groupes d'habitants propriétaires

Cadre(s) logique(s) d'intervention(s)

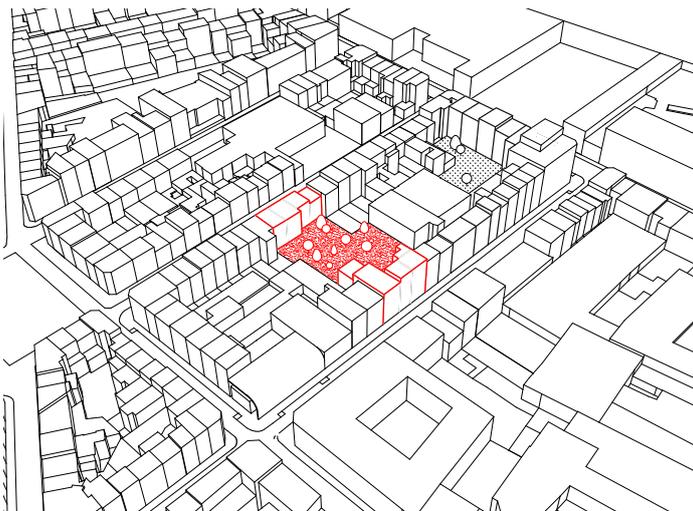
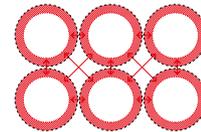
Conforter le tissu urbain dans ses
diverses formes



Créer ou renforcer des polarités
urbaines au sein des quartiers



Valoriser les marges comme
espaces de transition



1



2



3

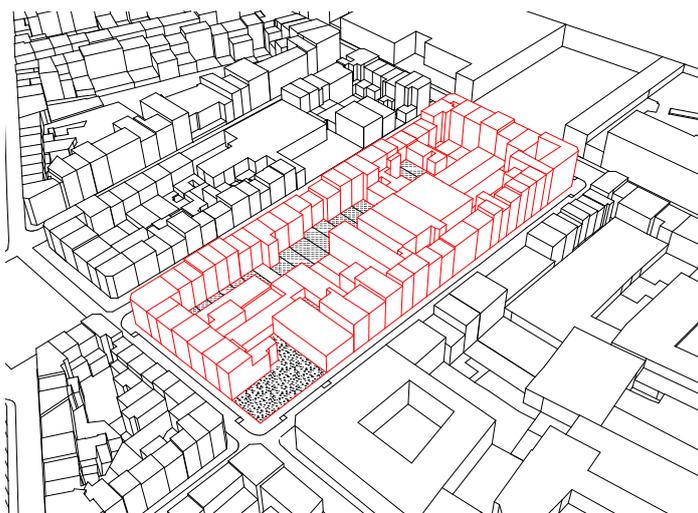
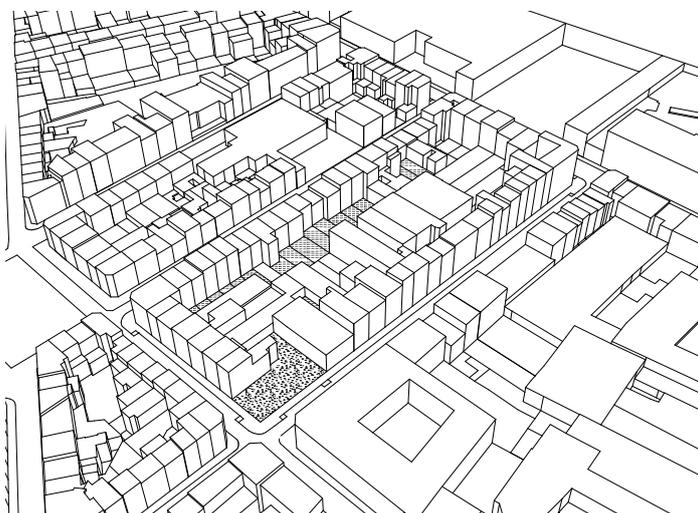
- 1 Dam & Bodeghem_Bruxelles, Belgique_Ozon Architecture_2000
- 2 la Cheval Noir_Molenbeek, Belgique_Atelier Gigogne_2010
- 3 CPAS-DVW_Bruxelles, Belgique_Ozon Architecture_1997

Outre la rénovation ou l'incitation à la rénovation des bâtiments qui le nécessitent, cette action peut être l'occasion de revoir le parcellaire en tout ou partie, pour mutualiser les intérieurs d'îlots et également permettre une reconfiguration efficace du bâti.

Selon le cas, le porteur de projet se rend maître du foncier à requalifier et peut donc opérer assez simplement. Une autre possibilité est d'inviter les habitants d'un îlot à opérer eux mêmes une sorte de remembrement dans le cadre d'un appel à projet. Le rôle du pouvoir public est alors celui de la médiation, de l'accompagnement, et préalablement de la communication autour de cette possibilité, des bonnes pratiques...

Ces projets prennent naturellement place dans le cadre du CID bien que le CQD puisse également accueillir des opérations d'îlots moins ambitieuses. Selon la complexité et l'enjeu (rayonnement local ou régional...), la Commune ou CITYDEV.BRUSSELS portent les projets.

Rénovation d'un îlot traditionnel primés à la rénovation



Exemple de programme(s)
urbain(s) mobilisé(s)

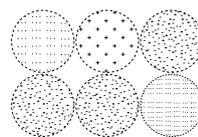


Exemple d'outil(s) de mise en œuvre

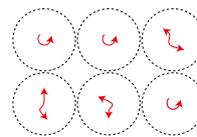
Outils	Acteurs Opérationnalisation
Appel à projet	Commune / Acteurs asso- ciatifs / Groupes d'habitants propriétaires

Cadre(s) logique(s) d'intervention(s)

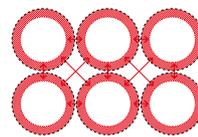
Conforter le tissu urbain dans ses
diverses formes



Créer ou renforcer des polarités
urbaines au sein des quartiers



Valoriser les marges comme
espaces de transition



Cette intervention propose une structuration du mode opératoire déjà amplement testé par le projet X à Bruxelles ou le « bouwblokrenovatie » à Gand : rénover le bâti existant, avec protection des habitants précarisés et avec une intégration d'un projet d'insertion socio-professionnel dans l'exécution. Dans le cadre de la rénovation urbaine, il consisterait à structurer une approche comme le projet X sur 1 îlot ou une autre délimitation concentrée.

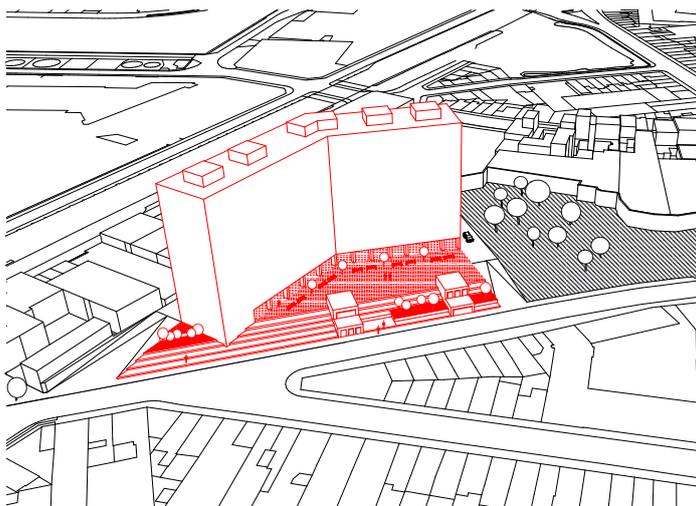
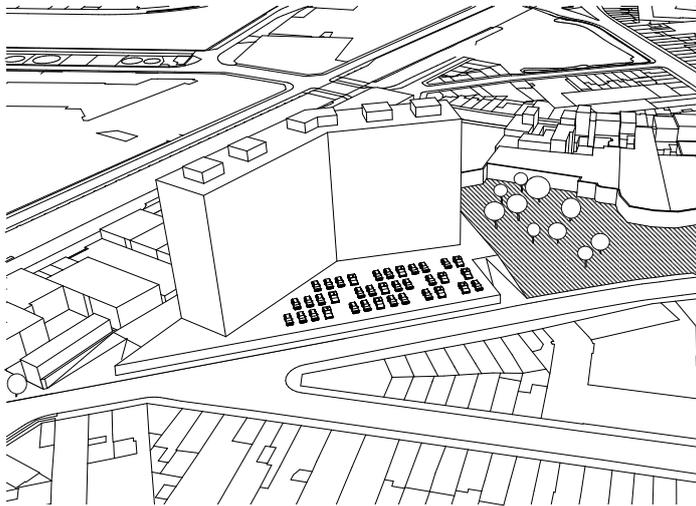
Outre l'exécution d'un tel projet par un organisme tel que Projet X, un tel projet peut aussi consister (partiellement) en un accompagnement des propriétaires privés qui exécutent eux-même leur projet (achats groupés, accompagnement architecture,...). Ce type d'accompagnement est d'ailleurs déjà fort développé par les associations qui font partie du Réseau Habitat.

En fonction de la capacité d'exécution des acteurs locaux et la nature du projet, le projet peut être modélé. Le CQD semble bien outillé pour pouvoir cadrer cette intervention, mais un tel projet peut aussi être généralisé par un Appel à Projets ou être une partie (portée par la commune) d'un CID. Toutefois, la DRU peut développer un cadre général par rapport aux taux de support acceptables dans un tel projet.



- 1 Projet Levis_Charleroi
- 2 Bouwblokrenovatie_Kortrijk
- 3 Bouwblokrenovatie_Kortrijk

Logement social en ordre ouvert + espace public + équipement(s)



Exemple de programme(s) urbain(s) mobilisé(s)

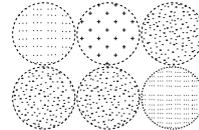


Exemple d'outil(s) de mise en œuvre

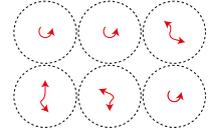
Outils	Acteurs Opérationnalisation
CID / CQD	SISP / SLRB / Commune

Cadre(s) logique(s) d'intervention(s)

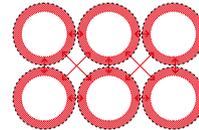
Conforter le tissu urbain dans ses diverses formes



Créer ou renforcer des polarités urbaines au sein des quartiers



Valoriser les marges comme espaces de transition



- 1 Tour Bois le Prêtre_Paris, France_Lacaton et Vassal_2011
- 2 99 avenue du Neuhof_Starsbourg, France_Atelier Lion_2005-2010
- 3 Centrum.odorf_Innsbruck, Autriche_Froetscher Lichtenwagner_2011

Jusqu'à présent, les initiatives de rénovation urbaine qui touchent aux tours de logements dans les CQD, portent sur les socles des tours et les espaces publics les bordant sans pour autant être complétées d'une rénovation de façade ou d'une rénovation intérieure des logements. La présente proposition vise à intégrer les opérations de rénovations intérieures et extérieures afin de produire un résultat plus visible et qualitatif. Il s'agit de systématiser les collaborations entre DRU et SISP/SLRB. Un projet de ce type peut prendre place dans un CID, CQD, voir dans un CAD.

Fabrication d'un tissu urbain à l'emplacement d'un espace ouvert bâtissable



Exemple de programme(s) urbain(s) mobilisé(s)

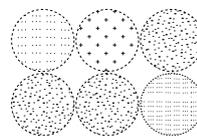


Exemple d'outil(s) de mise en œuvre

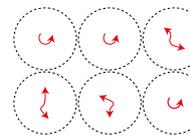
Outils	Acteurs Opérationnalisation
CID	CITYDEV.BRUSSELS / SLRB / Bruxelles-environnement

Cadre(s) logique(s) d'intervention(s)

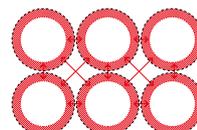
Conforter le tissu urbain dans ses diverses formes



Créer ou renforcer des polarités urbaines au sein des quartiers



Valoriser les marges comme espaces de transition

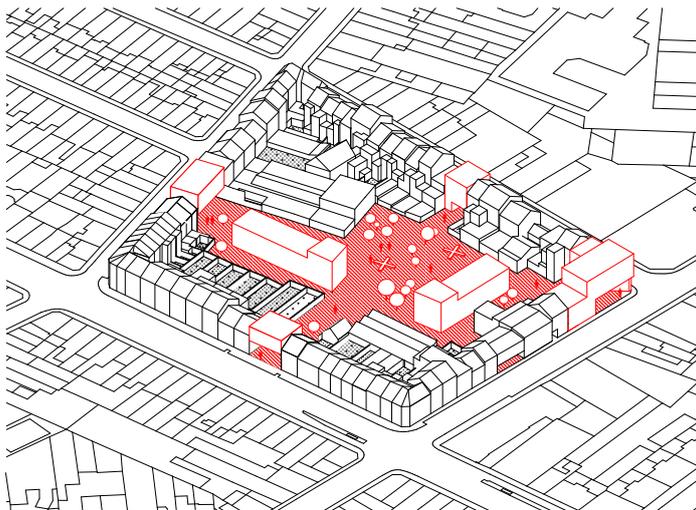
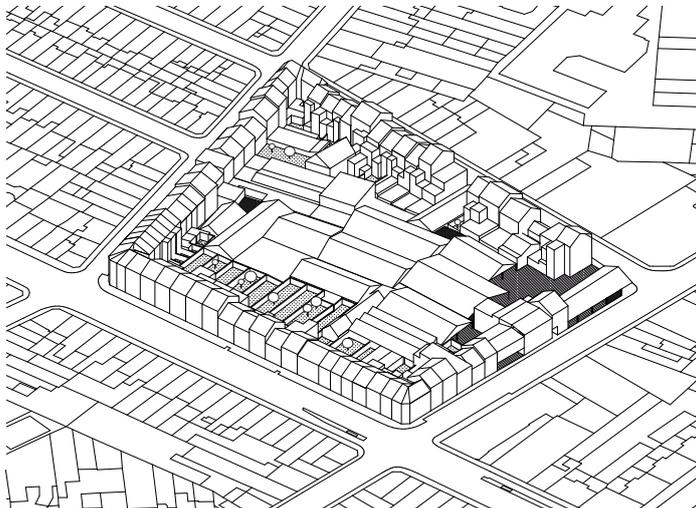


- 1 Caserne Dailly_Schaerbeek, Belgique_Eeckoudt&Creyf_2009
- 2 Tivoli_Laeken, Belgique_MSA_2010
- 3 Macrolot B2_Boulogne-Billancourt, France_Stéphane Beel_2011

Ces situations de friches (de taille conséquente mais moins stratégiques que les zones levier) se raréfient en RBC. Il apparaît d'autant plus important de se doter d'outils efficaces pour mener à bien des projets qualitatifs. Les lignes urbanistiques sont : densification, ouverture et porosité, mixité fonctionnelle, travail sur l'espace public et semi-public.

Le cadre opérationnel est le CID et le porteur de projet, CITYDEV.BRUSSELS. La recherche de partenaire privé sur des projets de cette ampleur est à encourager. Le concours du bMa permet de garantir la cohérence et la qualité architecturale du projet.

Création d'un tissu urbain poreux, en cœur et périphérie d'îlot trop dense



Exemple de programme(s) urbain(s) mobilisé(s)

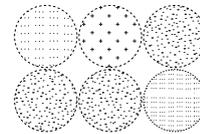


Exemple d'outil(s) de mise en œuvre

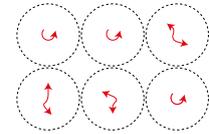
Outils	Acteurs Opérationnalisation
CID	CITYDEV.BRUSSELS / SLRB

Cadre(s) logique(s) d'intervention(s)

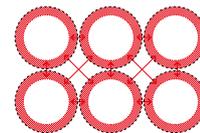
Conforter le tissu urbain dans ses diverses formes



Créer ou renforcer des polarités urbaines au sein des quartiers



Valoriser les marges comme espaces de transition



1



2

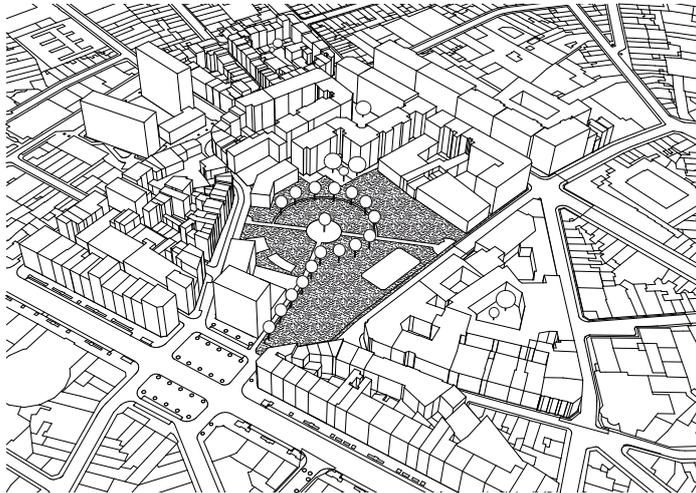


3

- 1 Limite_Saint Josse, Belgique_ V+_2009
- 2 Planchat Vignoles_Paris, France_E.François_1996
- 3 Holleinhof_Gand,Belgique_ Neutelings_1998

On se situe grosso modo dans la situation de la fiche 3, à une échelle plus grande. Il s'agit d'opérations complexes qui sous-entendent une veille foncière en vue d'acquérir les bâtiments en intérieurs d'îlots ou l'expropriation. La reconversion des cœurs d'îlots comprend des traversées mais aussi une programmation adaptée aux besoins locaux et à la configuration des îlots (nuisance...). CITYDEV.BRUSSELS associée contractuellement à d'autres acteurs (Commune, Bruxelles-Environnement) est pressentie pour une action sur ce type de CID.

Logement et équipement combinés sur espace public

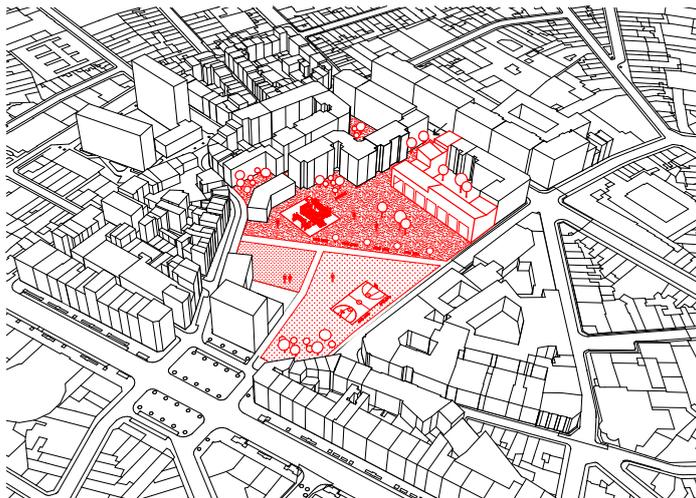


Exemple de programme(s) urbain(s) mobilisé(s)



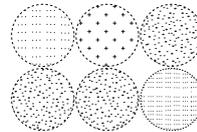
Exemple d'outil(s) de mise en œuvre

Outils	Acteurs Opérationnalisation
CID / CQD	SISP / SLRB / Commune
Équipement interquartier	Acteurs communautaires

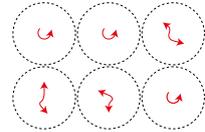


Cadre(s) logique(s) d'intervention(s)

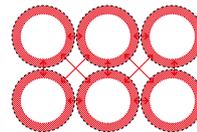
Conforter le tissu urbain dans ses diverses formes



Créer ou renforcer des polarités urbaines au sein des quartiers



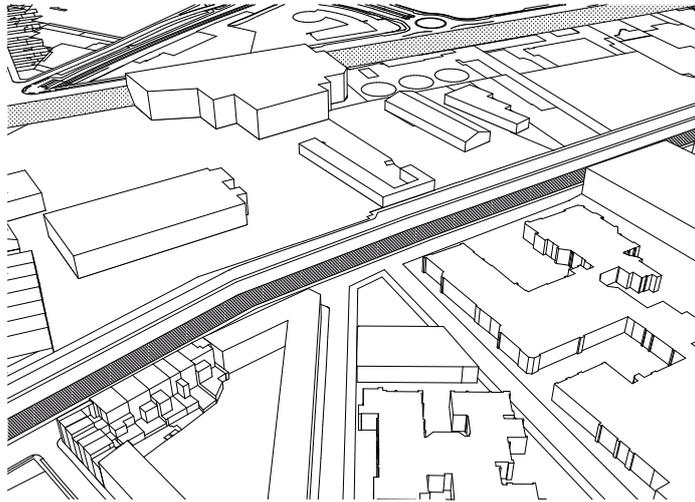
Valoriser les marges comme espaces de transition



- 1 Divercity_Forest, Belgique_V+ / MSA_2012
- 2 Bibliotheek Permeke_Anvers, Belgique_Stramien_2005
- 3 Fort Pienc_Barcelone,Espagne_ José Llinas_2004

L'idée est d'amener des équipements (moblier urbain, terrain de sport, équipement sportif) pour animer l'espace public. L'apport de bâtiments de logement est également un moyen d'amener plus de vitalité urbaine tout en répondant au défi démographique. Notons que les places sont des lieux susceptibles d'accueillir de équipements interquartiers d'échelle supra-communale. Ce type d'opération entre dans le cadre des CQD et des projets « équipement interquartier », auquel cas les acteurs communautaires concernés seront intégrés. Dans le premier cas, la Commune peut être porteur des projets.

Franchissement d'une rupture et équipement aux abords (en surface)



Exemple de programme(s) urbain(s) mobilisé(s)

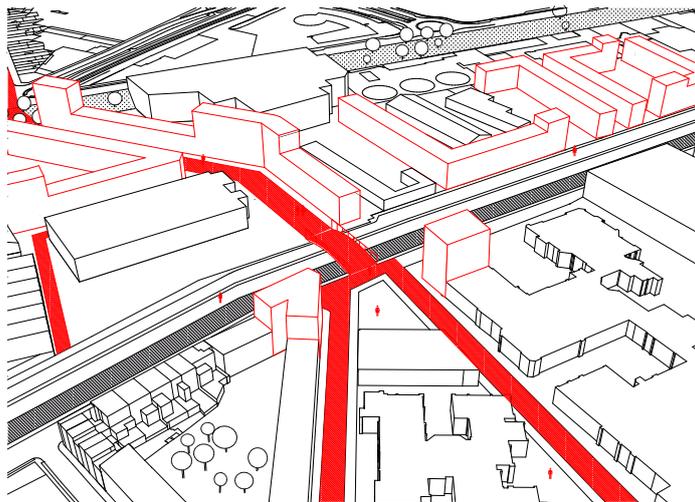
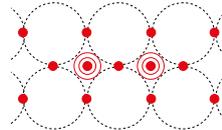


Exemple d'outil(s) de mise en œuvre

Outils	Acteurs Porteurs de projet
CAD	Commune / Bruxelles-Mobilité / CITYDEV.BRUSSELS / SLRB

Cadre(s) logique(s) d'intervention(s)

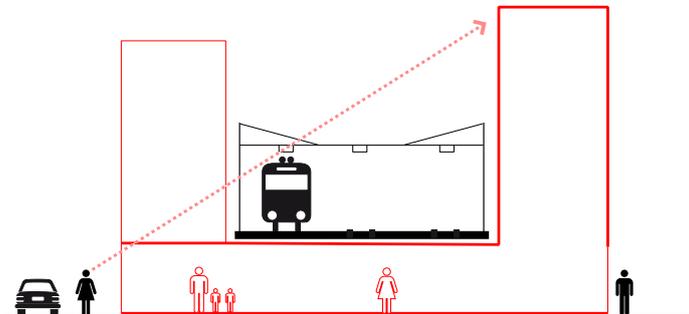
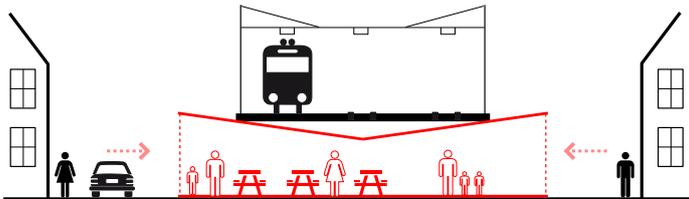
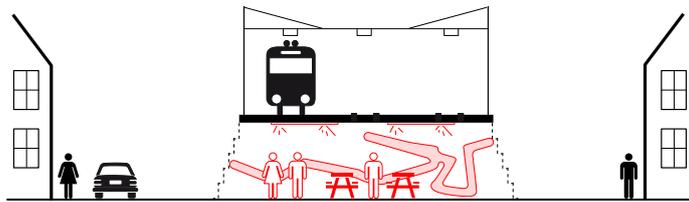
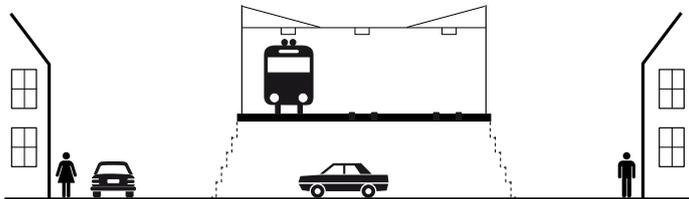
Articuler les quartiers morphologiques aux pôles situés dans les marges



- 1 Passerelle Fransman_Bruxelles-Ville, Belgique_MSA/NEY_2011
- 2 Cage aux Ours_Schaerbeek, Belgique_MSA/NEY_2012
- 3 Grey Couronne Park_Ixelles

Il s'agit d'une part, de créer des passerelles pour diminuer l'impact de certaines infrastructures ayant un effet de barrière, et d'autre part d'accrocher ces passages à l'espace existant pour leur donner plus de corps. L'idée est à nouveau de rendre plus accessible, plus lisible, plus convivial un cheminement piéton ou mode doux tout en atténuant les ruptures urbaines. Le CAD est l'outil privilégié. Notons que les programmes d'accroches seuls pourraient être l'œuvre d'opération de rénovation urbaine tandis que les acteurs « classiques » de la mobilité développent les projets de ponts et passerelles.

Franchissement d'une rupture et équipement aux abords (en tunnel)



Exemple de programme(s) urbain(s) mobilisé(s)

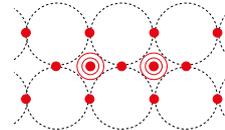


Exemple d'outil(s) de mise en œuvre

Outils	Acteurs Porteurs de projet
CAD / CQD	Commune / Bruxelles-Mobilité / CITYDEV. BRUSSELS
Appel à projet	Associations / Artistes

Cadre(s) logique(s) d'intervention(s)

Articuler les quartiers morphologiques aux pôles situés dans les marges

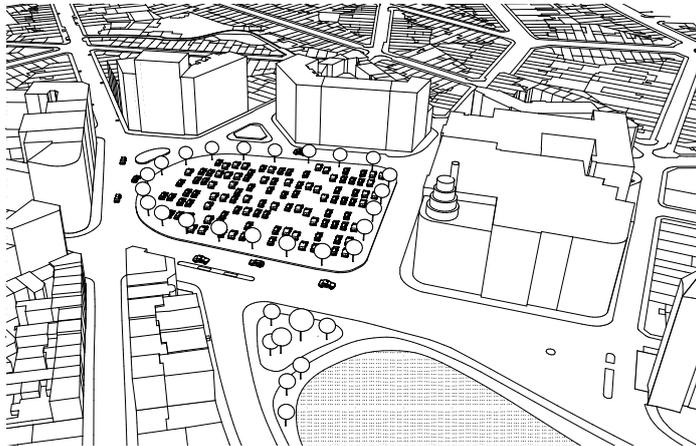


- 1 A8erna_Pays-Bas_NI architecte/ NEY_2003
- 2 Refurbishment Viaduct Arches_ Zurich, Switzerland_EM2N_2004
- 3 Quartier Masséna_Paris, France_ Atelier Yves Lion_2022

Différents degrés d'actions, sont envisageables pour améliorer les franchissements souterrains allant d'un accompagnement minimal (amélioration de l'éclairage, intervention d'artiste...) à la construction de point d'appel de part et d'autre qui génère des allées et venues. L'installation d'équipements sous les infrastructures (équipement de quartier, commerces...) sont d'autres pistes d'actions. Ces espaces qui sont aujourd'hui largement fonctionnels pourraient ainsi accueillir d'autres dynamiques.

Ces actions prennent place dans les CAD. La coordination avec les acteurs de la mobilité est favorable au caractère intégré des projets. Pour les actions plus minimalistes, l'Appel à Projets constitue une piste intéressante.

Place publique supra locale sur rupture



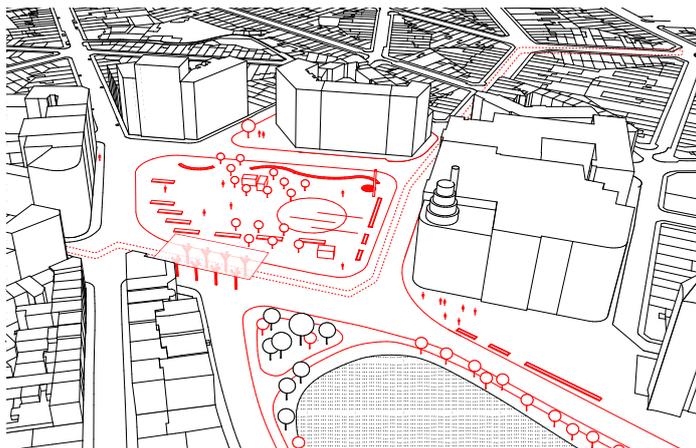
Exemple de programme(s)
urbain(s) mobilisé(s)



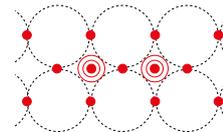
Exemple d'outil(s) de mise en œuvre

Outils	Acteurs Porteurs de projet
CAD / CQD	Bruxelles-Mobilité / Beliris

Cadre(s) logique(s) d'intervention(s)



Articuler les quartiers morphologiques
aux pôles situés dans les marges

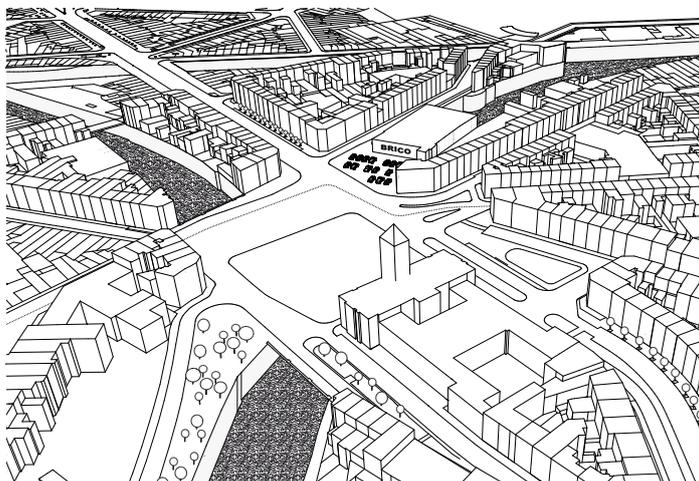


- 1 Place Rogier_Bruxelles, Belgique_XGDA_2013
- 2 Theaterplein_Anvers, Belgique_Secchi et Vigano_2004
- 3 Schouwburgplein_Rotterdam, Pays-Bas_West 8 Urban design_1996

On se situe ici dans une échelle régionale, dépassant la portée locale d'une place publique. La rénovation de ce type d'espace se couple à une révision des schémas de mobilité. L'ajout de mobilier urbain et de plantations, la diminution de la place réservée aux voitures de façon notamment à accueillir des événements publics sont autant de sous-actions s'inscrivant dans la requalification de ce type d'espace.

Les CAD et CQD de quartier sont les outils de la rénovation urbaine susceptibles de s'attaquer à ce type de projet. Notons qu'à nouveau, la recherche de synergies avec les acteurs de l'espace public et de la mobilité classiquement en charge des grandes places sont largement à encourager. Les budgets spécifiquement « rénovation urbaine » étant alors mobilisés afin d'améliorer l'espace et moins pour les aspects infrastructurels.

Équipement public supra local sur rupture + espace public

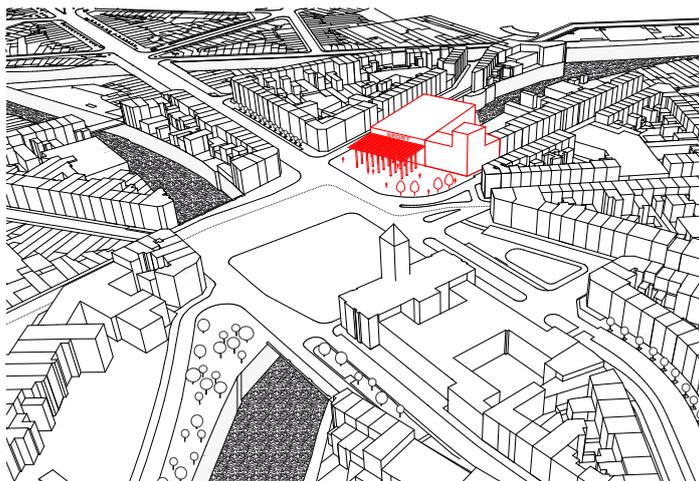


Exemple de programme(s) urbain(s) mobilisé(s)



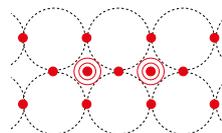
Exemple d'outil(s) de mise en œuvre

Outils	Acteurs
CID Équipement interquartier	Porteurs de projet Bruxelles-Mobilité / Commune / Acteurs communautaires



Cadre(s) logique(s) d'intervention(s)

Articuler les quartiers morphologiques aux pôles situés dans les marges

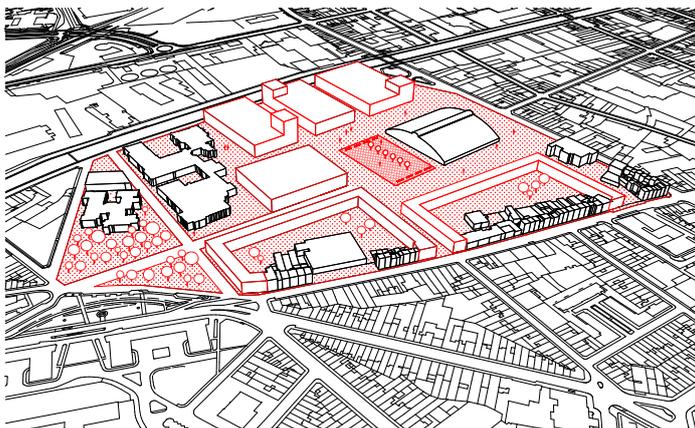
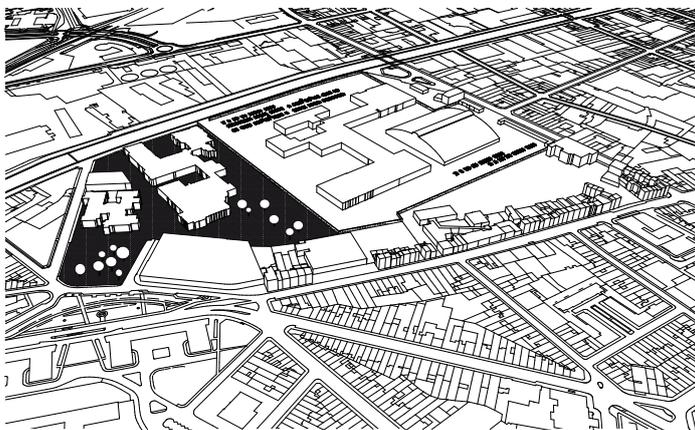


- 1 Centre Culturel De Bruxelles Nord-Maison de la création_ Laeken, Belgique_A2RC_2007
- 2 Bruxelles 2040, Station de Metro Beekant_Molenbeek, Belgique_51N4E_2012
- 3 Schouwburgplein_Rotterdam, Pays-Bas_West 8 Urban design_1996

Même principe que précédemment avec l'apport d'un équipement supra-local. Typiquement, ces équipements peuvent être pris en charge par une opération de rénovation urbaine en collaboration avec les acteurs communautaires. Un équipement, en ce qu'il génère des usages spécifiques est un élément fort pour atténuer les effets difficiles des ruptures urbaines, telles qu'envisagées dans le Plan-guide.

Compte tenu de la répartition des compétences entre les différentes entités fédérées, et l'enjeu supra-local envisagé pour ces espaces de ruptures, la collaboration avec les Communautés est nécessaire et devra donc être anticipée rapidement dans les processus de projet.

Grands projets urbains (liaisons percolantes + programmation)



Exemple de programme(s) urbain(s) mobilisé(s)

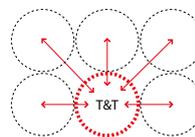


Exemple d'outil(s) de mise en œuvre

Outils	Acteurs Porteurs de projet
CAD / CID	Bruxelles-Mobilité / Bruxelles-Environnement / CITYDEV. BRUSSELS / SLRB
Équipement interquartier	Acteurs communautaires

Cadre(s) logique(s) d'intervention(s)

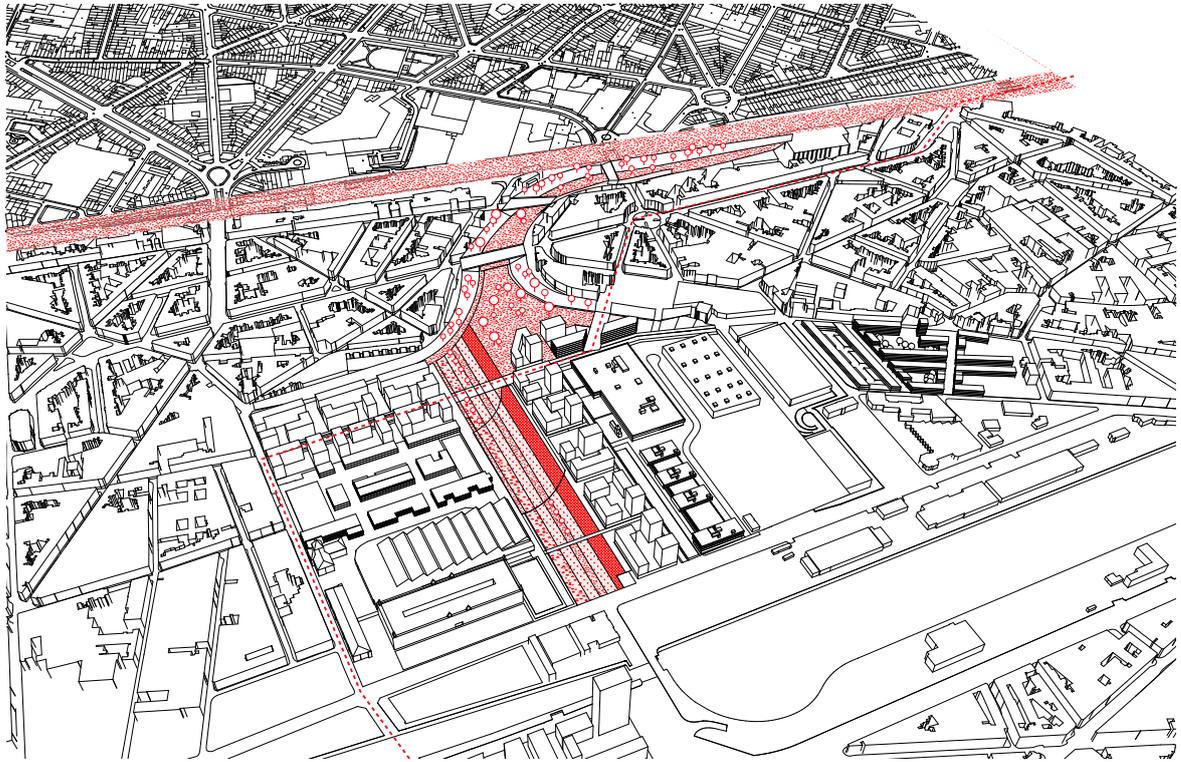
Urbaniser les grands territoires faisant rupture



- 1 Clichy-Batignolles_Paris, France_ François Ghreter_2012
- 2 Muller Pier_ Rotterdam, Pays-Bas_KCAP_1998
- 3 GWL-Terrein_ Amsterdam, Pays-Bas_KCAP_1998

Les grands projets urbains (type T&T, Schaerbeek-Josaphat, Gare de l'Ouest, etc.) sont dessinés par d'autres acteurs que ceux de la rénovation urbaine. L'enjeu qui lui appartient est sans doute celui de lier les développements nouveaux aux quartiers dans lequel ils prennent place afin de garantir leur intégration. Ceci passe par un travail sur les liaisons, les points d'accroche, la programmation de ces grands projets afin que celle-ci réponde également aux besoins locaux. CAD et CID peuvent être mobilisés selon les cas. L'action de la rénovation urbaine peut également œuvrer à la réalisation d'un équipement interquartier de rayonnement supra local.

Parc public supra local en lien avec le réseau de mobilité

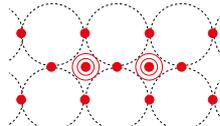


Exemple de programme(s) urbain(s) mobilisé(s)



Cadre(s) logique(s) d'intervention(s)

Articuler les quartiers morphologiques aux pôles situés dans les marges



Exemple d'outil(s) de mise en œuvre

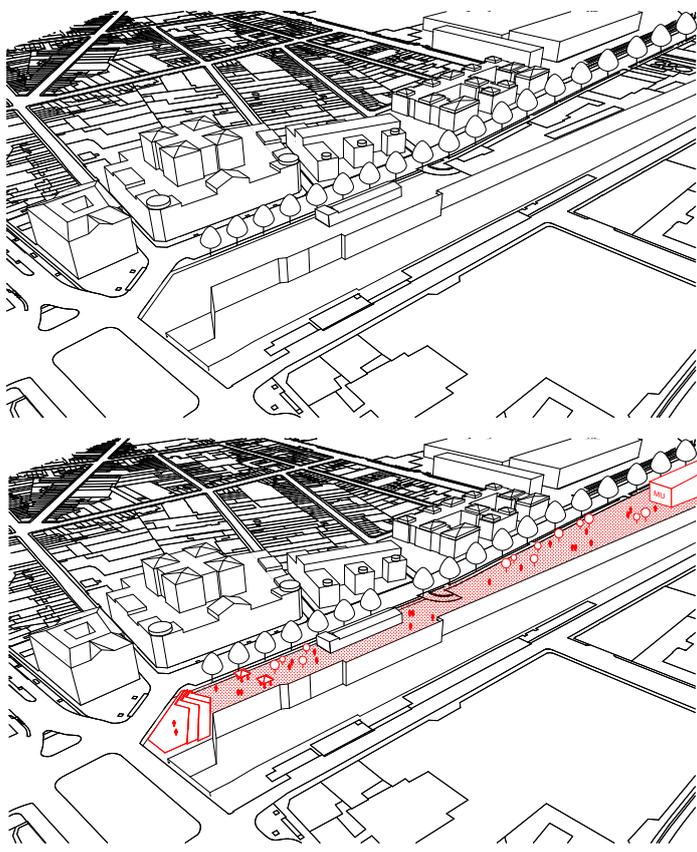
Outils	Acteurs Porteurs de projet
CAD	Beliris / Bruxelles-Mobilité / Bruxelles-Environnement



- 1 Porte de Ninove_Bruxelles, Belgique_étude BUUR_2010
- 2 SpoorNoord_ Anvers, Belgique_ Secchi&Vigano_2006
- 3 WestergasFabriek_ Amsterdam, Pays-Bas

Ces développements prennent généralement place en dehors de la politique de rénovation urbaine qui pourrait néanmoins y être intégrée et jouer un rôle de catalyseur en participant au niveau budgétaire ou en réalisant des morceaux connexes au dit parc public. La création d'espace vert récréatif est un enjeu premier dans la zone à l'étude. L'intégration de ces espaces de parcs non seulement entre eux (pour favoriser les continuités écologiques) mais avec les réseaux de mobilité et en particulier de mobilité douce est un des axes forts de la politique menée par la Région depuis plusieurs années en matière d'environnement et de cadre de vie. Le CAD est l'outil privilégié, porté par Bruxelles-Mobilité et/ou Bruxelles-Environnement compte tenu des enjeux supra-communaux.

Transformation et reconversion des berges du canal



Exemple de programme(s) urbain(s) mobilisé(s)

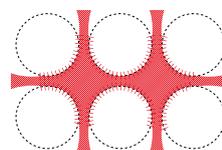


Exemple d'outil(s) de mise en œuvre

Outils	Acteurs Porteurs de projet
CAD	Beliris / Bruxelles-Mobilité / Bruxelles-Environnement / Port de Bruxelles

Cadre(s) logique(s) d'intervention(s)

Augmenter la capacité des éléments de soudure à relier

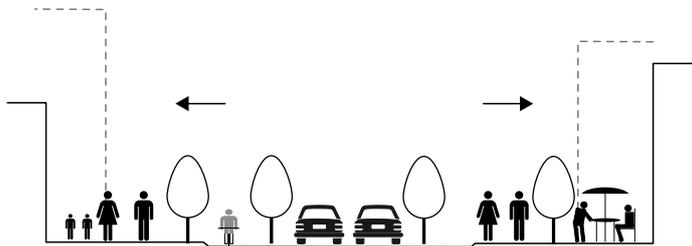
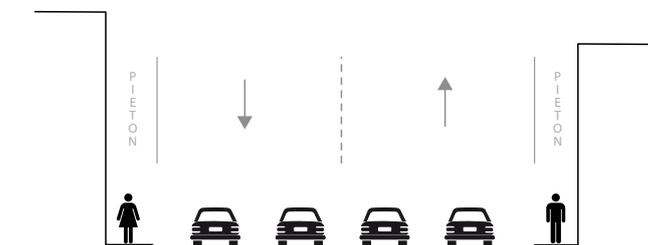
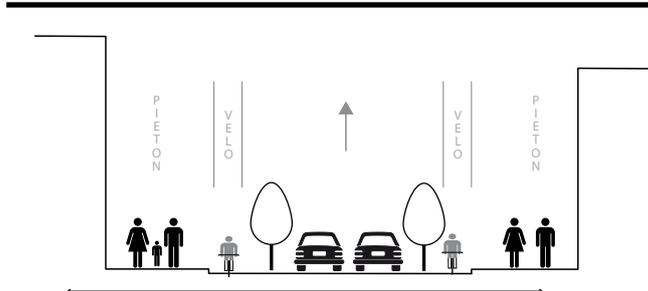


- 1 Aménagement des Berges du Rhône_Lyon (France), 2008
In Situ Paysagistes & JOURDA Architectes
- 2 Aménagements paysagers des quais Rive Gauche de la Garonne_Bordeaux (France), 2009 Atelier Corajoud
- 3 Aménagements Canal_Bruxelles

Le rôle de la rénovation urbaine dans la réappropriation des rives du Canal est multiple et passe notamment par un travail sur les berges, leur accessibilité, leur utilité renouvelée. Une amélioration des franchissements actuels et la création de nouvelles traversées aux endroits stratégiques participent à ce même élan.

Le CAD est l'outil à privilégier. L'apport de la rénovation urbaine et de ses budgets sera plutôt ici de l'ordre d'une organisation de la participation et du financement éventuel d'espace public particulier et/ou de mobilier. La majeure partie des budgets venant des acteurs en infrastructure et du Port de Bruxelles. L'apport de Bruxelles-Environnement est également opportun.

Chaussée



Exemple de programme(s) urbain(s) mobilisé(s)

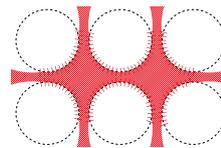


Exemple d'outil(s) de mise en œuvre

Outils	Acteurs
CAD	Porteurs de projet Bruxelles-Mobilité / Beliris

Cadre(s) logique(s) d'intervention(s)

Augmenter la capacité des éléments de soudure à relier



1

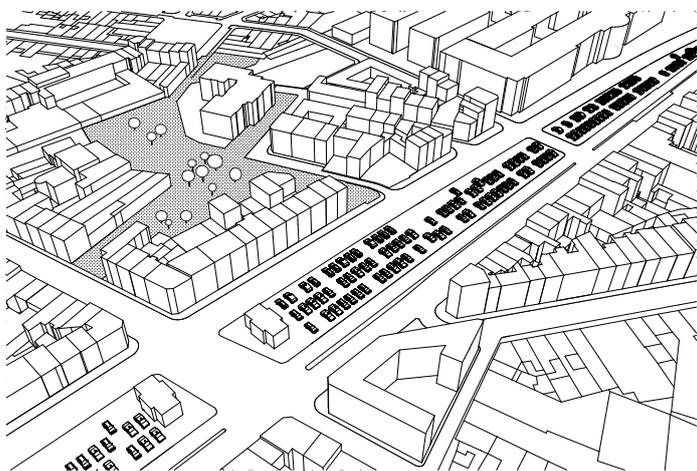


1 Chaussée de Louvain_ Schaerbeek, Belgique_Taktyk étude de faisabilité_2012



Miroir à l'échelle régionale de la fiche 2: «Rue», les projets de chaussée consistent pour la rénovation urbaine à saisir les chantiers de réfections pour agir de façade à façade, en améliorant la qualité de l'espace public, en insérant des équipements, en faisant un travail de communication auprès de la population afin d'encourager la rénovation des façades et des logements (prime...). Dans un territoire exigu et déjà très dense comme celui où les outils de la rénovation urbaine sont activés, l'espace de la rue peut être réinventé pour devenir un espace public au sens convivial et partagé du terme. Dans cette optique, un travail sur la qualité paysagère et sur l'espace réservé aux différents usagers fonctionnels participe à dégager un territoire d'activités renouvelées, pacifié des soucis d'insécurité et/ou d'incivilités. Le CAD est l'outil à mobiliser avec Bruxelles-Mobilité en tant que porteur de projet.

Boulevard avec ou sans épaisseur



Exemple de programme(s) urbain(s) mobilisé(s)

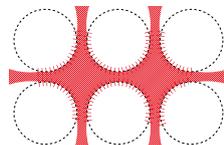


Exemple d'outil(s) de mise en œuvre

Outils	Acteurs Porteurs de projet
CAD	Bruxelles-Mobilité / Beliris / Commune

Cadre(s) logique(s) d'intervention(s)

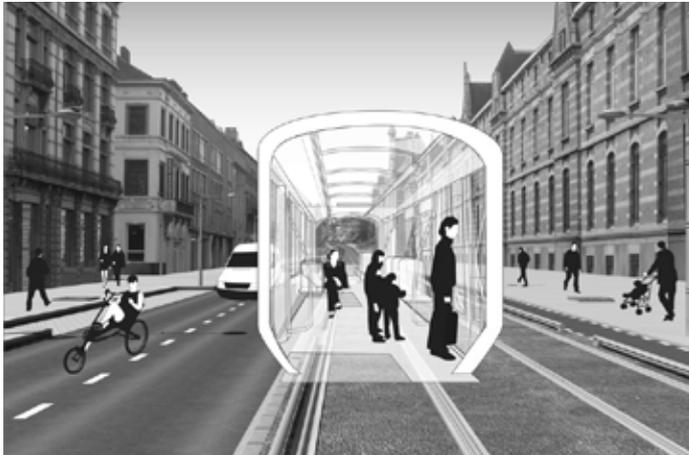
Augmenter la capacité des éléments de soudure à relier



- 1 Westblaak Skatepark_Rotterdam, Pays-Bas_ dS+V Gemeente Rotterdam_2000
- 2 Prags Boulevard_København, Danemark_Kristine Jensen_2005
- 3 Sonder Boulevard_København, Danemark_SLA, Stig L. Andersson, Karen Margrethe Krogh, Filippa Berglund, Martin Birch Pedersen_2007

Similaire à l'action précédente, la réfection de boulevard offre l'opportunité supplémentaire de travailler sur les parties centrales, trop souvent abandonnées. L'entrée en piste de la rénovation urbaine sur ce type de projet vise à amener une réflexion sur l'opportunité de créer de l'espace public qualitatif et éventuellement des projets de densification. Les grands boulevards ont été imaginés à une autre époque comme des promenades. Aujourd'hui, ils sont largement perçus par les piétons comme des ruptures à usage unique pour les voitures alors qu'ils représentent par leur emprise et leur position dans la ville, un potentiel intéressant d'espace public renouvelé. Le CAD est l'outil de choix pour mener ce type d'opération commune entre politiques sectorielles.

Ligne de tram de surface existante ou projetée + points d'arrêt



Exemple de programme(s) urbain(s) mobilisé(s)



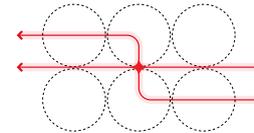
Exemple d'outil(s) de mise en œuvre

Outils	Acteurs Porteurs de projet
CAD	Bruxelles-Mobilité / Beliris / STIB
Appel à projet	Commune / Associations / Artistes



Cadre(s) logique(s) d'intervention(s)

Améliorer la connectivité et liaisons entre quartiers morphologiques



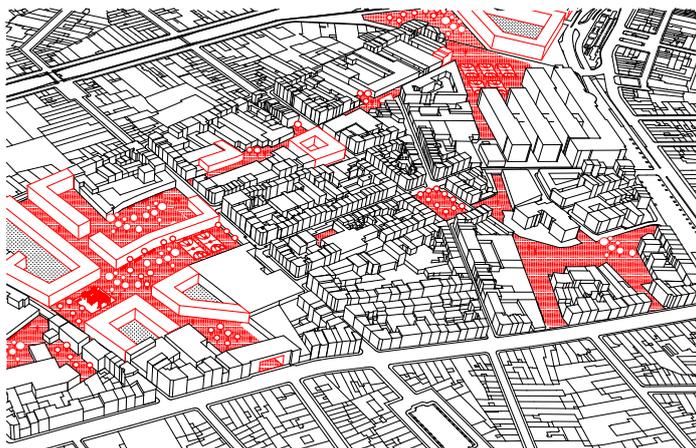
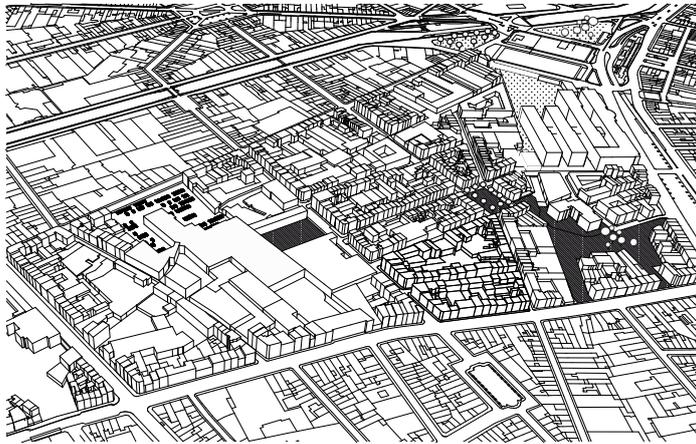
Dans la continuité des deux fiches précédentes, l'arrivée ou la réfection d'une ligne de tram peut être saisie pour engager une rénovation en profondeur des fronts bâtis et de l'espace public alentour. Ce type de projet peut aussi être l'occasion de mener un travail original sur les arrêts et le mobilier urbain. En France et ailleurs, les exemples sont nombreux de la reconquête qualitative et créative des espaces bordant ce mode de transport, à la fois moderne et très urbain.



- 1 Tram Bordeaux_Bordeaux, France_ Olivier Brochet _2003
- 2 Tram Bordeaux_Bordeaux, France_ Olivier Brochet _2003
- 3 Tram de Starsbourg _Starsbourg, France_Alfred Peter_ 1996-2008

Outre le CAD, l'Appel à Projets peut également être saisi ici, afin de favoriser des micro-interventions, qui répétées, améliorent la qualité de l'espace et sa lisibilité.

Maillage vert (avec ou sans épaisseur)



Exemple de programme(s) urbain(s) mobilisé(s)

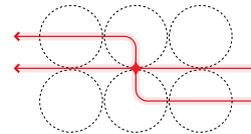


Exemple d'outil(s) de mise en œuvre

Outils	Acteurs
CAD / CID	Porteurs de projet Commune / CITYDEV.BRUSSELS / Bruxelles-Environnement

Cadre(s) logique(s) d'intervention(s)

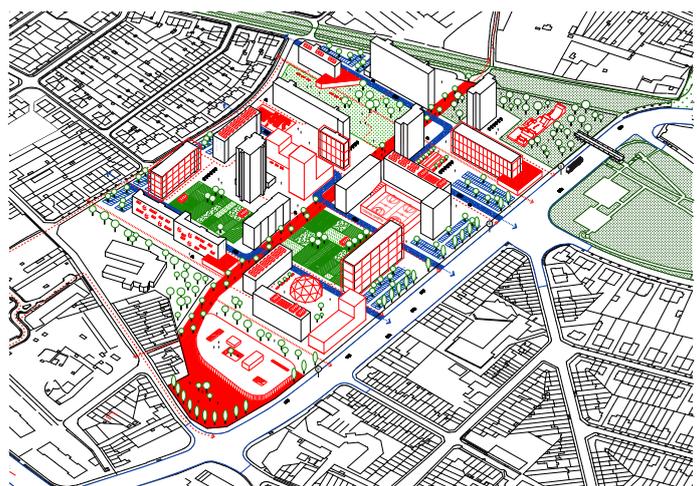
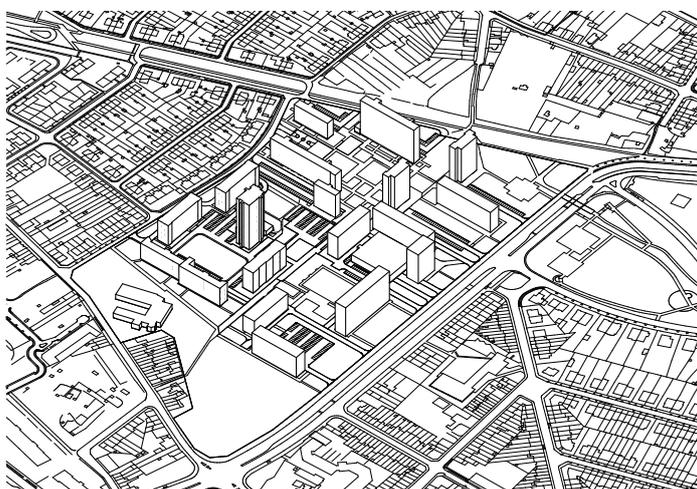
Améliorer la connectivité et liaisons entre quartiers morphologiques



- 1 Highline_New York, Etats-Unis
- 2 St Maurice_Lille, France_ XDKA_2000
- 3 Promenade plantée_Paris, France

Plusieurs cas de figure précédemment évoqués peuvent être compris dans cette action (Fiches 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 16, 19,...). Grosso modo, il s'agit des actions qui peuvent être réalisées à l'aide d'un contrat d'îlot, et spécifiquement ici, en soutien du maillage vert de Bruxelles-Environnement. L'enjeu des liaisons piétonnes est prépondérant dans ce Plan-guide, la création d'espace vert également. Le remembrement de grands îlots est une occasion (cfr. exemple choisi) de mener un travail de fond répondant à ces deux exigences pour plus de vitalité urbaine. Selon l'ampleur du projet et la propriété sur laquelle il se joue, la Commune ou CITYDEV. BRUSSELS portent le projet, co-coordonné par Bruxelles-Environnement pour les aspects espaces verts.

Intervention dans les grands ensembles



Exemple de programme(s) urbain(s) mobilisé(s)

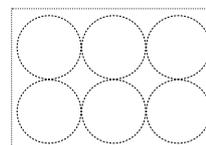


Exemple d'outil(s) de mise en œuvre

Outils	Acteurs Porteurs de projet
CQD	Commune
CID	CITYDEV.BRUSSELS / Commune
Appel à projet	Commune

Cadre(s) logique(s) d'intervention(s)

Hors cadre. Satellite



1 rue Nationale à Paris _ Christian de Portzamparc
2 99 rue du Neuhof _Strasbourg_ Ateliers Lion. 2005-2010

De manière assez caractéristique, ces territoires sont caractérisés par un enclavement spatial, fonctionnel et morphologique. Dans un souci de diversification des programmes, de structuration et de hiérarchisation des espaces publics, différentes interventions peuvent y être programmées. Sur l'espace public, il s'agira souvent de hiérarchiser, qualifier et structurer les espaces ouverts à partir d'interventions favorisant les connexions, les liens et les appropriations. Les logements existant peuvent être améliorés soit dans le cadre de la politique sectorielle de la SLRB, soit dans le cadre des instruments de la rénovation urbaine. Typiquement, les outils tels que les CQD et les CID peuvent être activés à cet effet, soit dans le cadre d'actions de rénovation, soit dans le cadre d'actions de densification et de diversification des types de logements.

Des équipements publics locaux et supra-locaux (via appel à projet) sont également intéressants à implanter dans les grands ensembles, en particulier en vue de diversifier les fonctions et de qualifier les rez-de-chaussées des immeubles, dans leurs relations aux espaces ouverts.

Lexique des abréviations

ADT	Agence de Développement Territorial	PRAS	Plan Régional d'Affectation du Sol
bMa	Bouwmeester Maître Architecte	PRD.D	Plan Régional de Développement Durable
CAD	Contrat d'Axe Durable	SAF	Société d'Acquisition Foncière
CID	Contrat d'Îlot Durable	SISP	Société Immobilière de Service Public
CQD	Contrat de Quartier Durable	SLRB	Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
CPAS	Centre Public d'Aide Sociale	SRIB	Société Régionale d'Investissements de Bruxelles
DRU	Direction de la Rénovation Urbaine	ZEMU	Zone d'Entreprise en Milieu Urbain
EDRLR	Espace de Développement Renforcé du Logement de la Rénovation	ZRU	Zone de Rénovation Urbaine
FEDER	Fonds Européen de Développement Régional		
PG	Plan-guide		
PPAS	Plan Particulier d'Affectation du Sol		

Commanditaire de l'étude

à l'initiative du Service Public Régional de Bruxelles-Capitale
Direction de la Rénovation urbaine
Rue du Progrès, 80 bte 1
1035 Bruxelles

Bureaux d'études

Association momentanée
MSA – IDEA Consult
place E. Flagey, 7
1050 Bruxelles
T 02 502 81 07
F 02 502 81 28
ms@ms-a.be

Avec l'aide de:

l'Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire/ULB
Marcel Smets Consultants