

**Contrat de
Quartier Durable**

Maelbeek

Document de synthèse - août 2013

Maître d'ouvrage

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE MAELBEEK

[Commune d'Ixelles]
Service Rénovation Urbaine
Rue du Viaduc, 133
1050 Ixelles
Belgique

Chef de projet : Margot Van de Put
mvandeput@ixelles.irisnet.be
tel : 02.643.59.83

Coordination générale : Daniel Van de Castele
Equipe : Isabelle Legrain / Geoffrey Usé / Antonin Castel
Cédric Zeegers / Xavier Van der Kelen / Julie Paul / Anne-Françoise Pahaut



Bureaux d'étude

COORDINATEUR

[ARTER sprl]
Architecture, Urbanisme et Paysage
Rue de l'Etuve, 30
1000 Bruxelles
Belgique

Chef de projet : Sébastien Heuss
Equipe : Sébastien Byl / Kévin Blacks / Alexis Claude
info@arter.be
tel : 02.513.77.95

SOUS-TRAITANT

[ECORES sprl]
Développement durable et participation
Rue d'Edimbourg, 26
1050 Ixelles
Belgique

Chef de projet : Cordelia Orfinger
Equipe : Anne-sophie Ansenne / Kathleen De Smet
Sabine François / Bertrand Merckx / Elsa Franceschetto
info@ecores.eu
tel : 02.893.08.85



Introduction”



01 Contrat de Quartier Durable Maelbeek

“c’est quoi un contrat de quartier ?...”

Les contrats de quartier sont des programmes de revitalisation et de rénovation urbaine d’un périmètre urbain clairement délimité, et en participation avec un maximum d’acteurs concernés (riverains, usagers, associations, institutions, écoles, artistes, commerçants,...).

Le programme opérationnel dans le présent dossier de base sera réalisé durant les quatre années (2014-2017) qui suivent l’année 0 (2013).

Les priorités du contrat de quartier durable sont :

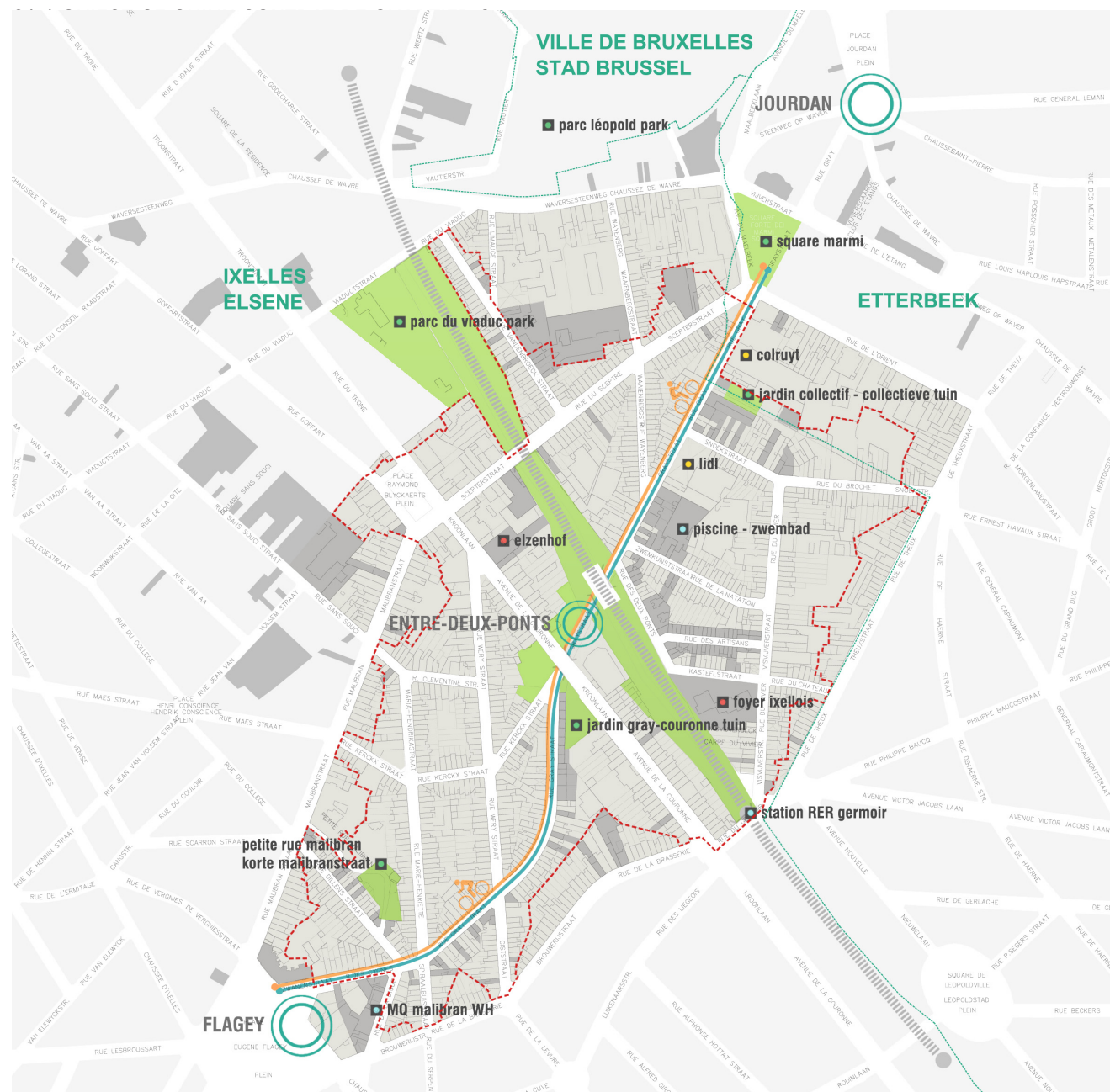
- la création de logements (sociaux, à caractère social ou conventionnés)
- l’aménagement d’espaces publics et d’espaces verts
- le développement d’équipements publics
- le soutien aux initiatives de cohésion social et au développement socio-économique

Les nouveaux défis qui se posent à la rénovation urbaine sont étroitement liés aux enjeux environnementaux. C’est pourquoi les contrats de quartier durables veillent à renforcer la durabilité et la résilience des quartiers bruxellois, de manière transversale et intégrée.

Grâce à un co-financement de la Région de Bruxelles-Capitale, de Beliris (fédéral) et de la commune d’Ixelles, une enveloppe proche des 15.000.000 d’euros est destinée à la rénovation urbaine du quartier Maelbeek.

Contrat de Quartier Durable Maelbeek

Dossier de base / Document de synthèse / Arter + Ecores



source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2011 ©

TIMELINE ET PROCESSUS PARTICIPATIF



La **démarche participative** est essentielle dans toutes les phases d'un contrat de quartier. Elle permet de nourrir les réflexions techniques de l'expert.

L'élaboration du **dossier de base** a débuté en mars 2013 et s'est déroulée en trois phases, à savoir :

- **Phase 1 : Diagnostic du quartier**
Avec récolte d'un maximum d'informations venant des habitants et des acteurs de vie du quartier au travers d'enquêtes, d'une boîte à idées, de relevé de terrains, de réflexion individuelle, d'ateliers thématiques, de balades «diagnostic», etc.
- **Phase 2 : Stratégies**
Définition d'une vision collective et d'une stratégie basée sur cinq thématiques (logement, équipements, aménagement d'espaces publics, mobilité et développement socio-économique).
- **Phase 3 : Programme**
Traduction de la vision et des stratégies dans l'espace sur base de l'analyse des sites potentiels.



Planning		Dossier de base - Basisdossier									
JAN 2013	FEB 2013	MAR 2013	APR 2013	MAY 2013	JUN 2013	JULY 2013	AUG 2013	SEP 2013	OCT 2013	NOV 2013	DEC 2013
	27 AG 01 AV	28 COQ 1 WC	20-24 Bluub 28 Fête de quartier permanence Habitat & Rénovation	01 Permanence Artisans 05 - 06 Balades du diagnostic 13 Atelier Rêver mon quartier	07 GT socio-économique 15 XL en couleurs 19 COQ 4 WC 26 AG 02 AV	2 mois - maanden Rédaction des rapports finaux Redactie van het eind rapport		04 COQ 5 WC AG 03 AV	début - begin College XL - Elsene		
	>		29 Atelier «Vivre mon quartier»	15 & 29 COQ 2 & 3 31 GT Jeunes			26/8 - 9/9 Permis - Vergunning Enquête publique Openbaar onderzoek	25 Concertation Overleg	24 Conseil communal Gemeenteraad	< Approbation R. Bxl-Cap Goedkeuring Brussel G.	

“

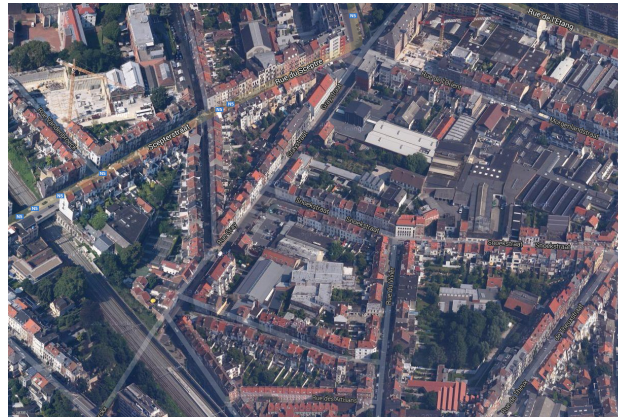
Diagnostic”



02 Synthèse du diagnostic (cfr. dossier de base 01)

02.1 LOCALISATION & HISTORIQUE

Vue aérienne 3D - Google Maps 2013 ©



Un quartier défini par la rencontre de deux axes majeurs :

- un axe longeant la rue du Trône et les talus de la voie ferrée
- un axe correspondant au fond de vallée du Maelbeek et la rue Gray qui relie les places publiques Flagey et Jourdan

L'entre-deux-ponts, comme une référence dans le quartier, le résultat des grands travaux urbains entrepris durant la seconde moitié du 19^e siècle, et une liaison potentielle entre le haut et le bas de la ville.

“mon quartier,
c'est le monstre
du Loch Ness...”

RIVERAINE DE LA RUE GRAY

02.2 RENOVATION URBAINE

Permis CQ Sceptre - Beliris / Région / Commune Ixelles - Bureaux Ney et MSA ©



Plusieurs contrats de quartier précédents dans le Nord d'Ixelles : Gray 1995-1998, Blyckaerts-Matonge 2003-2006, Malibran 2005-2008, et Sceptre 2010-2013.

Candidature retenue du quartier durable « le (ren) versant bassin du Maelbeek » (2013-2015).

Pas de financements de la Politique des Grandes Villes, ni de fonds européens FEDER.

Projets pertinents à l'échelle régionale : le schéma directeur du Quartier Européen, l'arrivée du futur RER (station Gerموir), le réaménagement des chaussées de Wavre et d'Ixelles, et l'itinéraire cycliste régional Maelbeek.

A l'échelle locale : la rénovation des ateliers et garages communaux de la rue Vandenbroeck, la rénovation des bains de la piscine, l'extension du Musée d'Ixelles, la rénovation du Colruyt et du Lidl de la rue Gray et le réaménagement des abords du square Forte Dei Marmi.

02.3 LOGEMENTS



Un quartier très dense (plus de 18.000 hab/km²) en comparaison avec la moyenne bruxelloise.

Une surreprésentation de petits logements (- de 55m²) due à la subdivision progressive des habitations.

Un bâti assez âgé et dans un état général plutôt moyen, voire très dégradé dans la rue Gray et la rue de Theux.

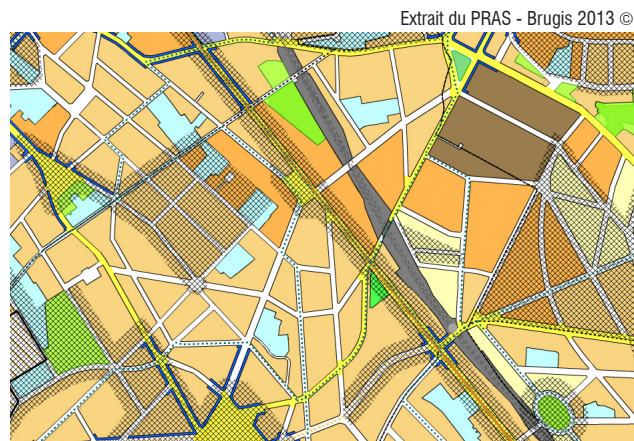
Présence de chancres urbains, de par la présence d'habitations très dégradées, voire insalubres.

De très nombreuses propriétés publiques dont la majeure partie appartient à la Commune d'Ixelles.

Une certaine éviction de la population à revenus faibles et modérés (cf. la proximité du quartier européen).

Manque de logements sociaux ou à caractère social (400 logements sociaux dans le périmètre - une liste d'attente proche des 12.000 candidatures pour l'ensemble de la commune).

02.4 OCCUPATION DU SOL



Plan Régional d'Affectation du Sol :

- portion sud du périmètre majoritairement affectée en zone d'habitation; partie nord nettement plus mixte
- noyaux commerciaux autour de Flagey, Gerموir et Jourdan
- plusieurs zones en surimpression en ZICHEE

- peu d'affectations en espaces verts (jardin Gray-Couronne, square Dei Marmi, Parc Léopold, Parc du Viaduc)

Peu de possibilités de sports et/ou de loisirs, hormis la piscine communale et le futur pôle Emergence XL.

Peu d'équipements à destination de la petite enfance.

Dans la rue Gray, disparition de petits commerces au rez au profit du logement, dans un espace pas toujours bien adapté.

La zone des deux-ponts comme un petit poumon vert du quartier, de par la présence de grands jardins privés et les talus du chemin de fer Infrabel.

02.5 CADRE DE VIE



Faible appropriation des espaces publics, perçus comme trop peu conviviaux, dominés par le trafic automobile et laissant trop peu de place aux modes doux.

Segmentation des espaces existants suite à de nombreuses barrières et ruptures physiques dans le quartier.

Espaces verts publics : la petite rue Malibran, le jardin collectif de l'impasse des Moineaux, le parc du Viaduc et plus loin, le square Dei Marmi, le parc Léopold et les étangs d'Ixelles.

Intérieurs d'îlots assez verdurisés, jouant un rôle dans la continuité du maillage vert ; des intérieurs d'îlots par ailleurs déstructurés dans la portion nord du périmètre (présence d'anciens ateliers et entrepôts).

Peu de propriétés du fond de vallée jouissant d'un jardin privatif.

La présence de dépôts clandestins, de mobiliers urbains dégradés, de voiries et trottoirs en mauvais état ou aux gabarits trop étroits et de zones mal éclairées.

“c’est la Fin des Haricots, ah non le Début...”

BOUTADE A L'ATELIER DIAGNOSTIC

02.6 POPULATION & EMPLOI



Une densité de population particulièrement élevée en regard de la moyenne régionale.

Un taux de mobilité élevé, ce qui indique le caractère «vivant» du quartier en termes d'échanges migratoires.

Une grande variabilité ethnique avec une importante présence d'étrangers et surtout en provenance de l'Europe.

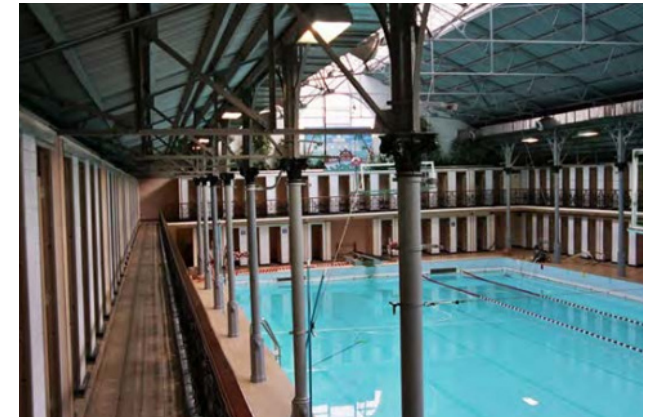
Une forte représentation de la part de la population entre 18 et 44 ans.

Un taux d'activité légèrement inférieur à la moyenne régionale.

Un taux de chômage plus élevé dans le quartier Flagey qu'à Jourdan ; une part de chômeurs qualifiés plus élevée qu'en région bruxelloise, et plus de possibilités d'emplois pour personnes qualifiées au niveau de Jourdan qu'à Flagey.

02.7 INFRASTRUCTURES SOCIO-ECONOMIQUES

AATL / DMS - monuments & sites ©



Deux noyaux commerciaux forts :

- la place Flagey, diversifié, rayonnant dans les rues avoisinantes et avec une attractivité au-delà de l'échelle du quartier
- la place Jourdan qui tend à se diversifier, comprenant beaucoup d'horeca et un marché hebdomadaire

Dans la rue Gray, présence de commerces d'artisanats et aux savoir-faire singuliers, mais peu mis en valeur et peu visibles.

Présence d'équipements majeurs comme la piscine communale, le théâtre Varia, Emergence XL et bien d'autres.

Un manque réel en équipements à destination de la petite enfance.

Un tissu associatif très riche.

02.8 MOBILITE

Photographie Marc Folens - avril 2013 ©



Situation de mobilité jugée problématique par les habitants.

Trois voies inter-quartiers (Brasserie-Theux, Gray et Malibran-Sceptre); la rue Gray supporte d'importantes charges de trafic automobile, très peu adaptées à son gabarit trop étroit.

Une circulation de transit importante aux heures de pointe (rue Marie-Henriette, Wéry etc.).

De nombreuses infractions de roulage (passage au feu rouge à l'entre-deux-ponts, excès de vitesse, montées sur les trottoirs etc.).

Nuisances sonores amplifiées par les deux ponts.

Sécurité des usagers faibles compromise, trottoirs étroits, parfois dégradés.

La rue Gray très fréquentée par les cyclistes malgré l'absence de sécurisation la cohabitation délicate avec les véhicules motorisés.

L'offre en transports en commun jugée satisfaisante par la plupart des usagers.

02.9 ENVIRONNEMENT & SANTE



Un fond de vallée caractérisé par un sous-sol imperméable et une nappe phréatique fort affleurante.

Problèmes d'inondation, humidité ascendante etc. suite à l'assèchement progressif de la vallée, et malgré les bassins d'orages.

Habitations aux performances énergétiques moyennes et à faibles.

Une dynamique de rénovation initiée lors des contrats de quartier précédents et appuyée par l'asbl Habitat & Rénovation.

Initiatives locales et citoyennes au niveau de la récupération, du recyclage et la gestion de déchets (OpenFab, Foire aux Savoir-Faire, Maximalisme, un village à Ixelles etc.).

Pollution sonore peu élevée ; deux points noirs sont mis en évidence : l'avenue de la Couronne et la zone des deux ponts.

Un taux de NOx assez élevé, en raison de la proximité avec la petite ceinture.

Présence de parcelles polluées, due à l'ancienne activité industrielle du quartier.

02.10 CLIMAT SOCIAL



Une mixité sociale et culturelle, et de manière générale, un esprit ouvert, tolérant et une cohabitation paisible

Sentiment d'insécurité dans certains lieux publics

Sentiment d'abandon dans certaines portions de rue dû aux rez-de-chaussée vides, chancres, entretiens insuffisants des façades etc.

Dépôts clandestins, insécurité des circulations cyclistes, nuisances sonores nocturnes dues aux courses rodéo, certaines tensions sociales (vandalisme, tags et slogans anarchistes)

Manque d'espace public convivial et d'espace de loisirs pour enfants en bas-âge en particulier ; occupations informelles de ces rares espaces existants

Présence d'acteurs comme « Espace Couleurs Femmes », la Maison de Quartier Malibran, le service de médiation locale ainsi que de nombreuses associations contribuent au renforcement de la cohésion sociale dans le quartier

**“ Vision &
Stratégies”**



03 Vision collective (issue du processus participatif)

LIEU DE VIE & CONVIVIALITE



ABONDANCE DU VERT & VISIBILITE DE L'EAU



Potagers collectifs - Inter-environnement Bruxelles ©

Deuxième élément fort issu des rencontres avec les riverains et usagers du périmètre, le besoin d'espaces verts et de la valorisation de l'élément eau.

La volonté d'un quartier verdoyant qui pourra tempérer la densité du bâti existant. Un vert productif également, matérialisé par les potagers urbains, les jardins collectifs et les plantations verticales. Des espaces publics et des espaces verts pouvant être reconquis à la ville en valorisant une dent creuse, en transformant un chancre ou en désimperméabilisant un terrain.

[L'EAU DEVIENDRA FORCE ET LE MAELBEEK, UNE BÉNÉDICTION]

L'élément eau sera rendu visible et constituera un élément attractif et récréatif du quartier, tant au niveau de la mémoire des lieux qu'au niveau de l'innovation technique pour la gestion des eaux urbaines.

INTRODUCTION

La phase de diagnostic terminée, le processus participatif s'est concentré sur l'élaboration d'une vision collective de développement du quartier.

A partir d'ateliers, de rencontres avec les riverains et usagers du quartier et de nombreux moments de travail, une vision d'ensemble a pu voir le jour.

Cette vision représente donc une projection dans le futur, un idéal vers lequel tendre lors de l'élaboration des stratégies et des opérations du Contrat de Quartier. Ci-après, nous présentons les résultats de la vision établie sur base des grandes intentions issues du processus participatif.

Du processus participatif et des ateliers sont ressortis des éléments récurrents de vision collective, dont le premier aborde la thématique de la convivialité du quartier.

[UN LIEU DE VIE, PAS UN LIEU DE PASSAGE]

Le désir d'un quartier calme, mais vivant. D'un quartier où il fera bon de s'y poser, de s'y arrêter et de se rencontrer. L'espace public se dilatera et tout le monde y trouvera sa place. Ce quartier convivial offrira de nombreuses possibilités de récréation et permettra la cohabitation de public d'âges et de cultures diversifiées.

MOBILITE DOUCE



Rue cyclable à Gand - I bike Strasbourg ©

Sans doute le sujet le plus cité au cours du processus participatif, difficile de ne pas évoquer la vision durable en matière de mobilité, tant la question s'est imposée lors de chacune des rencontres avec le quartier.

[PLACE AUX PIETONS ET AUX CYCLISTES]

La nécessité d'une situation qui change, où le quartier deviendrait le porteur et la référence en termes de mobilité durable. La priorisation des usagers faibles et leur sécurité seront les lignes de conduite du quartier. La rue Gray, épine dorsale du quartier deviendra un axe de support des modes de déplacement actifs (piétons, cyclistes, navettes électriques,...), véritable liaison évidente le long du fond de vallée entre Flagey et Jourdan. La circulation automobile de transit sera un lointain souvenir dans un quartier devenu propice à la convivialité.

LIEN & MAILLAGE



WBI - Fédération Wallonie-Bruxelles International ©

[CREER DU LIEN]

Le lien sera physique entre les éléments forts et les espaces publics du périmètre, notamment dans l'esprit d'une articulation entre haut et bas du quartier. Le lien sera écologique par la préservation des espaces verts existants et le renforcement de la continuité du maillage vert. Le lien sera, enfin, social en valorisant la dynamique associative en place et en favorisant les échanges et les initiatives citoyennes dans les lieux de vie du quartier.

POLE D'ATTRACTIVITE & LIEU D'INNOVATION



Dernière thématique issue de la vision collective avec les riverains et usagers du quartier : la création d'un pôle d'attractivité et d'innovation, à hauteur de la zone des deux ponts, comme place publique de relais entre Jourdan et Flagey, pour transformer le site en un lieu de vie et non de passage.

[RENDRE LE QUARTIER ATTRACTIF]

Le quartier est devienra un véritable lieu d'innovation pour une ville durable à travers la gestion inventive et raisonnée des énergies, la production de ressources à partir des filières de récupération et d'alimentation durable.

Ces innovations rendront le quartier attractif, rayonnant même bien au-delà de l'échelle locale. Les lieux potentiels stratégiques du quartier seront valorisés en éléments forts de la vie du quartier par la présence de parcs, de terrasses, d'un cinéma en plein air, d'espaces de jeux et de création et de lieux d'échanges.

**“on pourrait
faire des bbq
dans les parcs...”**

REPRESENTANTE DE LA VGC

04 Stratégie opérationnelle

04.1 UN ESPRIT DE CONTINUITE

La stratégie de revitalisation du quartier se décline selon cinq grandes thématiques : logement, équipements, aménagement d'espaces publics, développement socio-économique et mobilité douce.

Elle se fait en continuité avec les projets du Contrat de Quartier Sceptre (2010-2013) qui investit dans le maillage vert le long de la voie de chemin de fer et l'axe Trône-Couronne (projet d'une passerelle entre rue Gray et Sceptre, réaménagement de la rue des Artisans et la rue des Deux Ponts). Le contrat de quartier Maelbeek vient en appui à la requalification de l'axe Gray et l'espace des deux ponts comme liaison entre ces deux axes.

ESPACES PUBLICS & ENVIRONNEMENT DURABLE

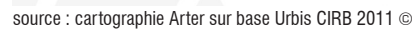


Plus Belle Ma Terre ©

Le contrat de quartier vise l'augmentation des espaces publics, la création d'espaces verts et le renforcement du maillage écologique. La stratégie en matière d'espaces publics et d'espaces verts est fortement contrainte par la variété des espaces en présence. Il faut distinguer les interventions réalisables en propriétés publiques, en terrains privés et sur les talus d'Infrabel.

Pour appuyer la création de ce maillage vert, le contrat de quartier prévoit une mission de coordination.

- récupération et utilisation des eaux de pluie, associées à la visibilité de l'élément eau (« balade bleue-verte »)



“un petit restaurant, ça serait sympa...”

RIVERAINE DE LA RUE WERY

Contrat de Quartier Durable Maelbeek

Dossier de base / Document de synthèse / Ärter + Ecores

LOGEMENTS



Yann Falquerho ©

Pour répondre aux manquements en matière de logements, le contrat de quartier prévoit :

- des projets immobiliers pour des logements sociaux, à caractère social ou conventionnés; une des pistes explorées est le développement d'un projet d'habitat groupé de type Community Land Trust (CLT)¹
- soutien des riverains à la rénovation durable (amélioration de la qualité et des performances énergétiques du logement)
- soutien technique à la création de logements locatifs et acquisitifs à caractère social

1. Le principe de CLT est de rendre accessible le logement pour des familles à bas revenus en séparant la propriété du bien de celle du terrain.

EQUIPEMENTS



PressBuzz.com ©

En termes d'équipement, le contrat de quartier vise à :

- développer l'entre-deux-ponts comme un pôle d'activité qui donne de la visibilité au tissu associatif et productif du quartier. Ceci dans une optique de mixité de fonctions autour de l'alimentation durable et de la récupération de matériaux. Des espaces polyvalents pour habitants, jeunes, ou un horeca peuvent également y être intégrés
- appuyer d'autres initiatives liées aux filières d'alimentation durable et de récupération
- la réalisation d'une crèche
- améliorer le contrôle social dans l'espace public (tel que la Petite rue Malibran, au travers d'un projet d'équipement complémentaire et l'organisation d'animations à destination de la jeunesse)
- appuyer les projets citoyens qui facilitent la réappropriation du quartier par ses habitants

“tous les dimanches sans voiture...”

RIVERAINE RUE DU BROCHET

MOBILITE DURABLE & LIAISONS



La Tribune.fr - Reuters ©

Bien que la mobilité ne soit pas directement une compétence des contrats de quartier, le présent contrat de quartier avance tout de même un certain nombre de priorités à concrétiser par d'autres acteurs, entre autre par Bruxelles Mobilité, et en cohérence avec le PCM (plan communal de mobilité).

Il faut des mesures de réduction du trafic de transit automobile dans le quartier et pour la concrétisation de l'ICR (itinéraire cyclable régional) dans la rue Gray. Plus particulièrement autour de l'entre-deux-ponts, un réaménagement de la voirie s'impose afin d'y créer un espace public convivial et sécuriser les lieux. Le contrat de quartier peut venir en appui à l'organisation d'une phase-test quant aux mesures de réduction du trafic de transit à mettre en oeuvre.

D'autres priorités :

- Valorisation de la rue Gray comme axe de support des modes de déplacement actifs et durables (piétons, cyclistes) en partenariat avec Bruxelles-Mobilité
- Augmentation des liaisons haut-bas par un ascenseur à vélos en partenariat avec Bruxelles-Mobilité et la STIB
- Appui à la réappropriation progressive de l'espace public par la vie du quartier (dimanche sans voiture, fête de quartier,...)
- Amélioration de l'accessibilité des espaces publics pour les PMR



source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2011 ©

DEVELOPPEMENT SOCIO-ECONOMIQUE



Aytre - Epicerie sociale "Le Phare" - Frédéric Lelan ©

En ce qui concerne le développement socio-économique du quartier, il s'agira de :

- ancrer le tissu associatif existant dans le quartier
- appuyer les dynamiques émergentes autour de l'alimentation durable et la récupération
- étudier les possibilités de création d'emploi dans ces deux filières
- faciliter les collaborations et la synergie entre les différentes initiatives

Le contrat de quartier intervient à deux vitesses : à court terme, des initiatives émergentes du quartier seront appuyées (telles que des actions de sensibilisation autour de la récupération et l'alimentation durable, la mise en place d'une épicerie sociale etc.) ; en parallèle et à long terme, un pôle d'innovation à l'entre-deux-ponts sera réalisé.

L'ensemble de ces actions sera accompagné par un groupe de travail « entre-deux-ponts » qui est constitué d'acteurs déjà présents dans le quartier.

05 Spatialisation

05.1 DEFINIR LE PROJET PHARE²

La zone des deux ponts est apparue comme un symbole du quartier, mais a actuellement une allure de no-man's-land, bruyant et battu par les vents. Mais c'est aussi une zone à haut potentiel de développement, en tant que point de relais entre Flagey et Jourdan et de liaison entre le haut et le bas du quartier.

Ce site peut devenir un véritable pôle d'attractivité moyennant la création d'un espace public convivial tout en préservant le caractère vert existant, en favorisant la réappropriation de cet espace par les piétons et cyclistes et en diminuant les nuisances sonores. Deux filières socioprofessionnelles - notamment l'alimentation durable et la récupération - y sont orientées afin de redynamiser le site.

Une étude des ombres a démontré le potentiel d'utilisation du socle devant la Cinematek pour l'aménagement d'un espace public ensoleillé l'après-midi.

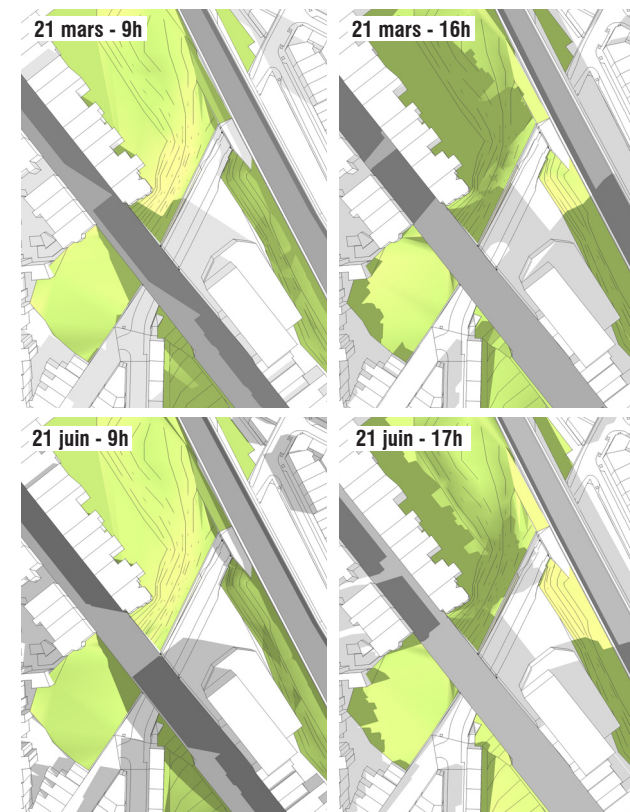
“le schéma directeur, c'est un bon outil...”

REMARQUES LORS DE L'AG



Entre-deux-ponts (abords de la Cinématek)

2. Le projet phare sera le projet modèle et structurant du programme, capable de rayonner sur l'ensemble du Contrat de Quartier et même au-delà. Il devra présenter des objectifs ambitieux en matière environnementale et veiller à développer des synergies avec les dimensions sociales et économiques du programme.



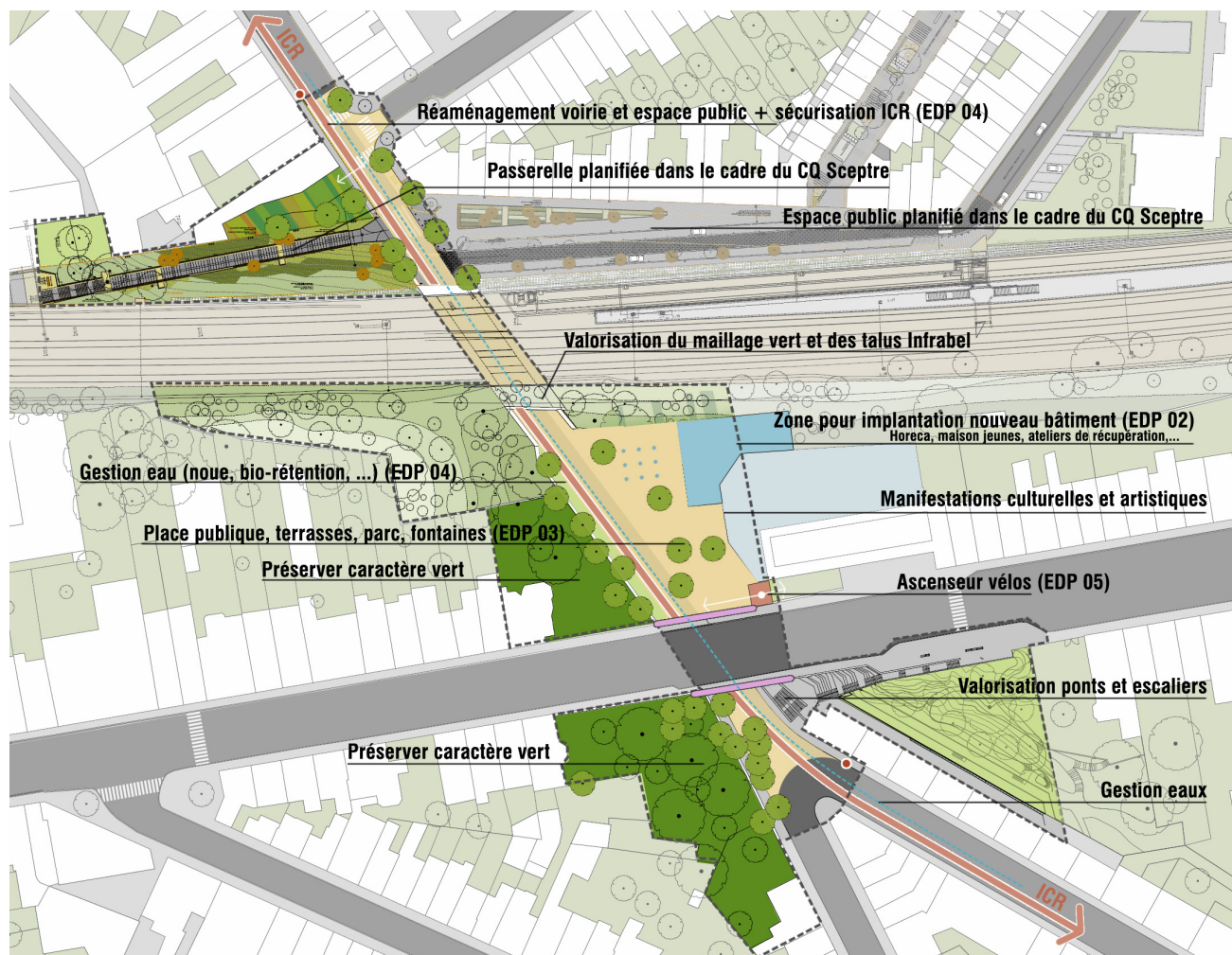
Etudes d'ombrage autour des deux ponts (simulation informatique)

05.2 DEVELOPPER UN SCHEMA DIRECTEUR

L'enjeu de l'entre-deux-ponts est assez complexe et son ambition dépasse le cadre et la durée de ce contrat de quartier.

Dès lors, en année 1 du contrat de quartier, un schéma directeur sera établi afin de proposer une vision d'ensemble cohérente pour la totalité du site autour et entre les deux ponts.

Le contrat de quartier ne sera pas en mesure de réaliser tous les éléments de ce schéma directeur, mais vient servir d'élément déclencheur pour un développement harmonieux conçu à partir de cette vision d'ensemble.



Périmètre du Schéma Directeur de l'Entre-deux-ponts - illustration à titre indicatif

05.3 MULTIPLIER LES CENTRALITES

A part le développement de l'entre-deux-ponts, ce contrat de quartier se donne comme objectif de multiplier les centralités, notamment le long de la rue Gray, et de développer au maximum les synergies et la complémentarité entre les sites, à la manière d'un collier où s'enfilent les perles. Le choix des sites rassemble des chancres, des friches et dents creuses, ainsi que des espaces désorganisés, tous considérés par les riverains et usagers du quartier comme prioritaires si l'on veut réellement revitaliser le périmètre.

La tactique de revitalisation du quartier est donc d'agir sur la requalification de l'ensemble de l'axe Gray à travers une répartition spatiale des projets tout au long de l'axe et interagissant avec le projet phare. Les filières de l'alimentation durable et la récupération constituent le fil rouge qui lie les différents sites.

“

Opérations”



06 Opérations

06.1 OPERATIONS PRIORITAIRES

EDP / ENTRE-DEUX-PONTS

- EDP 01** Schéma Directeur «Entre-deux-ponts» et ses abords
- EDP 02** Construction d'un bâtiment passif à affectations multiples
- EDP 03** Aménagement des abords de la «Cinematek»
- EDP 04** *Opération associée: Réaménagement de la portion de voirie comprise entre la rue de la Natation et la rue Kerckx*
- EDP 05** *Opération associée: Connexion pour vélo entre rue Gray et avenue de la Couronne*
- EDP 06** Coordination et appui aux dynamiques locales, axes alimentation durable et récupération
- EDP 07** Projet culturel en partenariat avec la «Cinematek»

MOI / IMPASSE DES MOINEAUX

- MOI 01** Création d'environ 6 logements
- MOI 02** Réaménagement du jardin collectif et de ses abords, avec (en option) une connexion au toit du Colruyt
- MOI 03** *Développement d'un partenariat avec Colruyt pour la création d'un potager - toit*
- MOI 04** Aménagement de la toiture du Colruyt

GRA / GARAGE GRAY

- GRA 01a** Création d'environ 5-6 logements sur Gray 167-169
- GRA 01b** Création d'une crèche pour environ 32 enfants
- GRA 01c** Création d'un équipement de quartier au rez-de-chaussée
- GRA 02** Acquisition et revente de Gray 171-173 en vue de créer 8 à 10 logements

PIS / GRAY 158

- PIS 01** Création d'environ 5 logements

MAL / PETITE RUE MALIBRAN-MARIE HENRIETTE

- MAL 01a** Création d'un équipement de quartier au rez-de-chaussée en lien avec la petite rue Malibran
- MAL 01b** Acquisition et revente en vue de la création d'environ 3 logements
- MAL 02** *Opération associée: Animation de la petite rue Malibran*

GER / PLACETTE GERMOIR

- GER 01** *Opération associée : Réaménagement de l'espace public*

INS / INSERTION

- INS 01** Insertion socioprofessionnelle en épicerie sociale

APL / APPUI AU LOGEMENT

- APL 01** Appui au logement par la cellule habitat
- APL 02** Conseil et rénovation durable
- APL 03** Accompagnement méthodologique et participatif d'un projet de type CLT (Community Land Trust)

QBV / QUARTIER BLEU - VERT

- QBV 01** Coordination maillage vert
- QBV 02** Promenade bleue - verte

COP / CO-PRODUCTION

- COP 01** Coordination information & participation
- COP 02** Appels à projets
- COP 03** Budget participatif

COO / COORDINATION

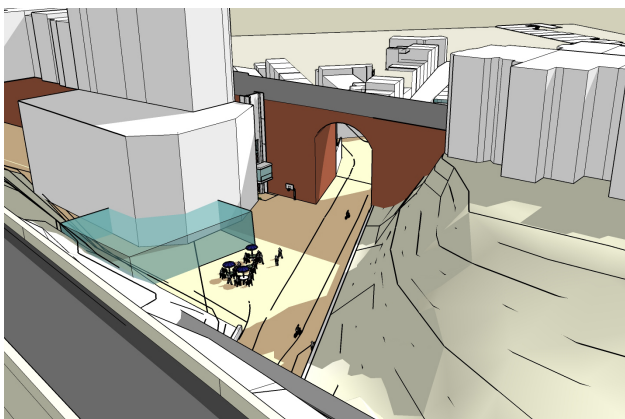
- COO 01** Chef de projet Contrat de Quartier Durable

The grid contains the following images:

- EDP**: A modern multi-story building with a glass facade next to a street with trees and a fence.
- MOI**: A narrow alleyway with a brick building, a green trash bin, and a small structure in the background.
- GRA**: A row of old brick buildings with graffiti on the walls and a street in the foreground.
- PIS**: A brick building with a large mural of a man's face on its side, next to a street with a crosswalk.
- MAL**: A green car parked in front of a brick wall and a building with a large window.
- GER**: A street scene with a brick building, a fence, and a paved area in the foreground.

EDP projet phare

ENTRE-DEUX-PONTS



Contrat de Quartier Durable Maelbeek
Dossier de base / Document de synthèse / Ârter + Ecores

LOCALISATION

Zone entre et autour des deux ponts, depuis le carrefour Gray - Natation, jusqu'au carrefour Gray - Kerckx (jardins privés et talus inclus)

DESCRIPTION

Ce projet phare a pour but de dynamiser la zone de l'entre-deux-ponts au travers la création d'un pôle d'activité accueillant entre autre les dynamiques autour de l'alimentation durable et la récupération de matières, l'aménagement d'un espace public convivial et la valorisation du potentiel paysager du site. La réduction du trafic de transit à cet endroit est une condition pour réussir ce projet phare.

Concrètement le contrat de quartier procédera comme tel :

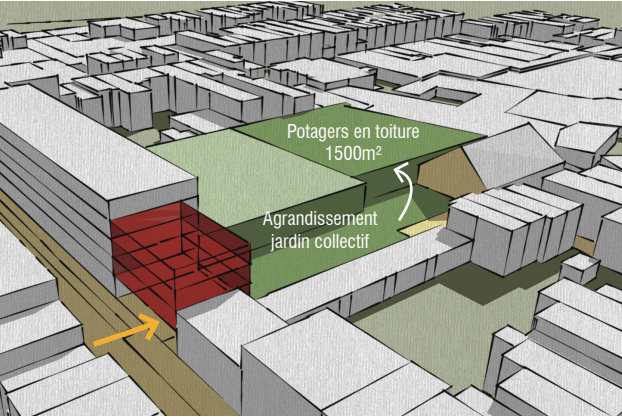
Référence	Objectif	Description
EDP 01	schéma directeur « entre-2-ponts et abords »	élaboration d'une vision d'ensemble et cadre urbanistique pour les futures opérations à l'entre-deux-ponts
EDP 02	construction d'un bâtiment passif à affectations multiples	création d'un pôle d'activité d'environ 600m ² comprenant une mixité de fonctions (ateliers, horeca, espace polyvalent etc. > programme à spécifier avec le groupe d'action « entre-deux-ponts »)
EDP 03	aménagement des abords de la « Cinematek »	création d'un espace public convivial à l'entre-2-ponts en lien avec le nouveau bâtiment
EDP 04 (opération associée)	réaménagement voirie entre les rues de la Natation et Kerckx	à réaliser en cohérence avec EDP 03, dans l'objectif de donner plus de place aux modes doux et de diminuer la pression automobile à l'entre-deux-ponts
EDP 05 (opération associée)	connexion pour vélos entre rue Gray et avenue de la Couronne	dans l'objectif de relier davantage l'entre-2-ponts et de conforter la rue Gray comme axe cycliste important

Les projets suivants viennent en appui au développement de l'entre-deux-ponts.

EDP 06	coordination et appui aux dynamiques locales, (1) alimentation durable et (2) récupération	accompagnement d'un groupe d'action « entre-deux-ponts » en vue, entre autre, de la programmation du nouveau bâtiment
EDP 07	projet culturel en partenariat avec la « Cinematek »	développement d'une collaboration autour du cinéma avec ce partenaire crucial pour l'entre-deux-ponts

MOI

IMPASSE DES MOINEAUX

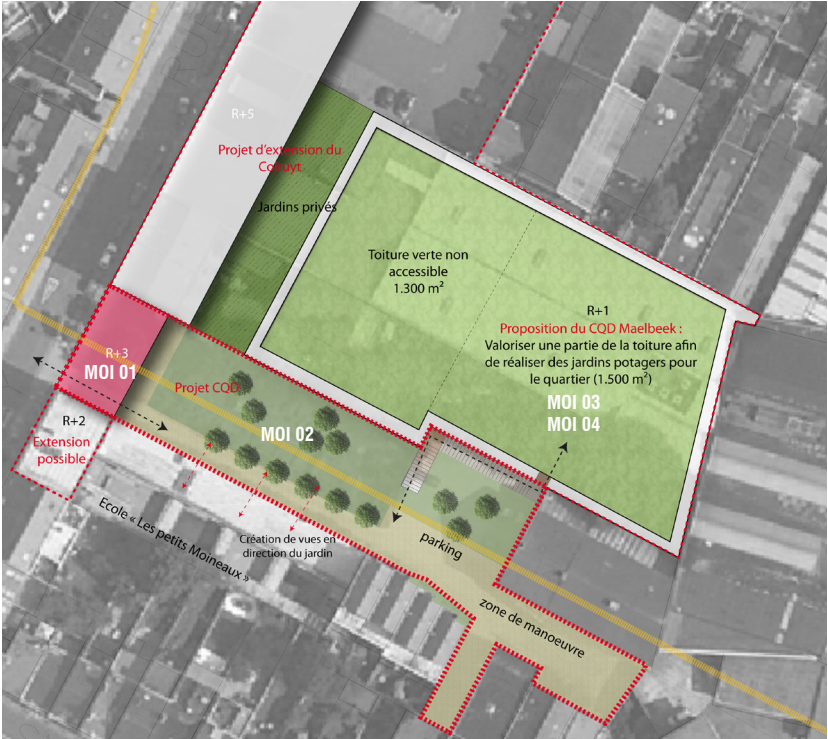


LOCALISATION
Rue Gray 110
Impasse des Moines

DESCRIPTION
Ce projet veut revaloriser le jardin collectif, réaménager l'impasse et ses abords en créant des liens avec l'école des Petits Moines, les ateliers d'artistes, la salle polyvalente et le Colruyt.

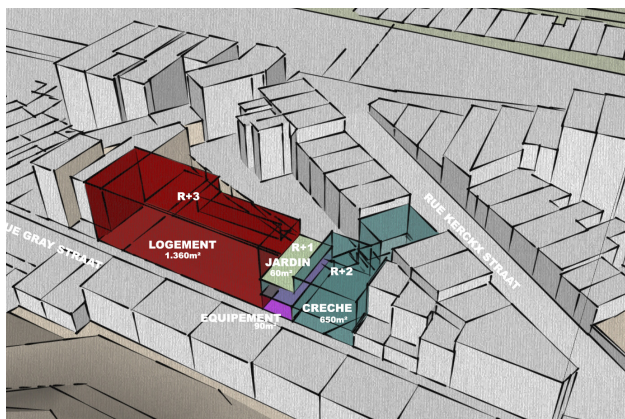
Un certain nombre d'actions aura lieu afin de dynamiser cette impasse, à savoir :

Référence	Objectif	Description
MOI 01	création d'env. 6 logements	reconstitution du front bâti au travers la construction de nouveaux logements à caractère social ou conventionné; le bâtiment est surélevé (rez-de-chaussée perméable)
MOI 02	réaménagement du jardin collectif et abords, avec (en option) une connexion au toit Colruyt	mise en valeur de l'intérieur de l'îlot en tant qu'espace vert pour le quartier, comprenant l'actuel jardin, l'impasse et le terrain vague avec parking sauvage
MOI 03	développement d'un partenariat avec Colruyt	facilitation dans les négociations pour que Colruyt mette à disposition du quartier une partie de la toiture du futur magasin, p.ex. en tant que jardin potager
MOI 04	aménagement de la toiture Colruyt pour la création d'un potager - toit	à condition d'un accord avec Colruyt, mise en place des dispositifs nécessaires pour un potager en toiture (p.ex. bacs, dispositifs de sécurisation etc.)



GRA

GARAGE GRAY



LOCALISATION

Rue Gray, 167-171a
Rue Kerckx, 67

DESCRIPTION

Ce chantier créant un sentiment de mal-être et d'insécurité trouvera, grâce au contrat de quartier durable, une nouvelle dynamique. Le projet consiste à démolir le bâti existant afin de réaliser un projet mixte (logements et équipement de quartier) d'environ 2.000 m².

Une partie de ce projet (GRA 01a, 01b et 01c) sera réalisée par la commune dans le cadre du contrat de quartier et l'autre (GRA 02) fera l'objet d'une revente à un opérateur externe qui sera chargé de la création de logements à caractère social ou conventionnés.

Les objectifs pour l'ensemble du site sont :

- Création d'environ 13-15 logements et jardins privatifs
- Réalisation d'une crèche pour environ 32 enfants et espaces de jeux extérieurs, et accessible depuis la rue Kerckx
- Création d'un équipement de quartier au rez-de-chaussée du côté de la rue Gray

Contrat de Quartier Durable Maelbeek

Dossier de base / Document de synthèse / Ârter + Ecores

PIS

GRAY 158



LOCALISATION

Rue Gray, 158
Friche communale à l'arrière de la piscine d'Ixelles

DESCRIPTION

Construction d'environ 5 logements à caractère social ou conventionnés et aménagement du jardin extérieur tout en y intégrant la sortie de secours de la piscine communale et la possibilité de développer un équipement public au rez-de-chaussée.

MAL

PETITE RUE MALIBRAN / MARIE-HENRIETTE



LOCALISATION

Rue Dillens, 14-16 et Rue Marie-Henriette, 85
Espace vert de la petite rue Malibran

DESCRIPTION

Réalisation d'un projet associant la parcelle rue Marie-Henriette 85 avec celle de la rue Dillens 14-16.

Création d'un projet mixte comprenant 3 logements aux étages (MAL 01b) et un équipement au rez-de-chaussée (MAL 01a). Ce dernier sera orienté vers l'espace vert de la petite rue Malibran pour permettre un meilleur contrôle social du parc et de la petite rue Malibran.

Des animations pilotées par la Maison de Quartier Malibran auront lieu dans l'espace vert (lié à l'équipement) afin de développer des activités pour les jeunes. Pour cela, une plateforme «jeunesse» sera mise en œuvre (MAL 02).

GER

PLACETTE GERMOIR



source : Fish Tank - timodoig@hotmail.com

LOCALISATION

Angle rue du Vivier et rue du Germeroy

DESCRIPTION

Ce projet a pour but de réaménager l'espace public autour de la future station RER Germeroy et le pignon aveugle de manière cohérente et fonctionnelle, en y développant un espace convivial de qualité.

De plus, cet espace deviendra un site stratégique lors de la mise en circulation du RER (arrivée des quais, lieu d'attente).

INS

INSERTION SOCIOPROFESSIONNELLE



source : <http://www.villedurable.be>

LOCALISATION

Rue du Sceptre, 39

DESCRIPTION

Le contrat de quartier vient en appui à la création d'une épicerie sociale.

Ce projet a pour but de :

- Récupérer les invendus alimentaires périssables et les cuisiner en produit « traiteur » frais et sains (et prêts à être consommés)
- Les distribuer à (1) un public « social » qui paie un prix inférieur et (2) le grand public, afin de développer une mixité sociale
- Former et employer des personnes en insertion socioprofessionnelle dans la filière de l'alimentation durable
- Organiser des ateliers de cuisine, de tables d'hôtes de quartier, etc.

APL

APPUI AU LOGEMENT



DESCRIPTION

Ce projet soutient les habitants et les propriétés communales afin d'améliorer, entre autre, l'utilisation et la qualité énergétique de leurs bâtiments.

Trois actions sont prévues :

- Appui au logement par la cellule habitat :

Elaboration d'une stratégie de rénovation dans le but d'améliorer la performance énergétique des bâtiments en propriété communale
Accompagnement d'un groupe d'épargne collective et solidaire dans le but de rendre accessible l'achat d'une maison à des familles à faible revenus
Développer des pistes d'hébergement temporaire d'associations et d'activités économiques locales dans le quartier

- Conseil et rénovation durable :

Soutien à la rénovation durable des logements
Soutien technique à la création de logements locatifs et acquisitifs à caractère social

- Accompagnement méthodologique et participatif d'un projet de type CLT (Community Land Trust).

Etude de faisabilité pour un certain nombre de sites ; dans un second temps, accompagner la réalisation effective d'un éventuel projet CLT

QBV

QUARTIER BLEU - VERT



LOCALISATION

Ensemble du périmètre retenu

DESCRIPTION

Ce projet comprend deux objectifs majeurs :

- Coordination maillage vert :

Développement d'une logique généralisée de gestion écologique des espaces verts publics et privés (type et entretien des plantations, propreté, gestion écologique)

- Promenade Bleue-Verte :

Création d'une promenade afin de valoriser et de renforcer le caractère écologique du patrimoine naturel du quartier et de la vallée du Maelbeek (eau et espace vert).

COP

CO-PRODUCTION



DESCRIPTION

Ce projet vise à :

- Mettre en place de bonnes conditions d'information et de participation à destination des habitants et acteurs du quartier tout au long de la mise en œuvre du programme
- Avoir une présence visible et active de l'équipe du contrat de quartier sur l'espace public
- Accompagner les projets afin de les concrétiser sous forme de projets partenariaux
- Mettre en place un dispositif d'appels à projets permettant de concrétiser les propositions des habitants, associations du quartier, artistes et artisan
- Donner une place à l'initiative citoyenne et au renforcement de la cohésion sociale du quartier grâce à un soutien financier pour certains projets collectifs

COO

COORDINATION



DESCRIPTION

Coordination par le chef de projet de la réalisation du dossier de base du contrat de quartier.

06.2 OPERATIONS DE RESERVE

EDP / ENTRE-DEUX-PONTS

EDP 08 Aménagement de la partie basse du jardin avenue de la Couronne 40

KER / KERCKX 50

KER 01 Réalisation d'un bâtiment pouvant accueillir du logement ou un équipement et préservation de l'entièreté de l'espace vert existant

BLY / PLACE BLYCKAERTS N°4-5

BLY 01 Rénovation pour créer environ 9 logements

MHE / RUE MARIE-HENRIETTE

MHE 01 Création d'environ 4 logements

MHE 02 Création d'environ 3 logements

BRO / RUE DU BROCHET

BRO 01 Création d'environ 10 logements et aménagement des abords

VDB / RUE VANDENBROECK

VDB 01 Option 1 : Création de 3 logements et d'un espace vert public convivial

Option 2 : création d'un espace vert public convivial

NAT / NATATION 16

NAT 01 Création de 6 logements avec jardin

FIX / FOYER IXELLOIS

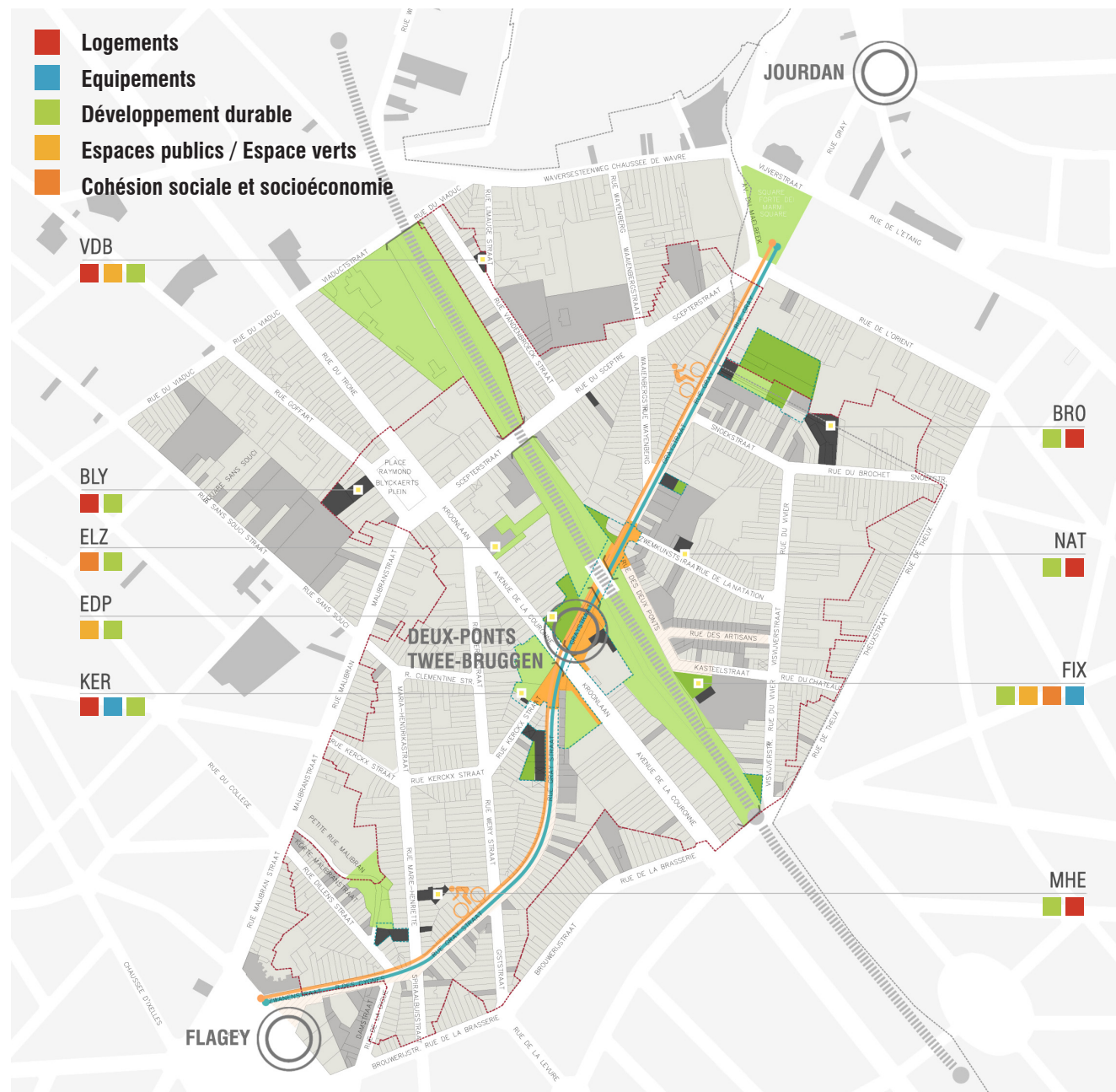
FIX 01 Aménagement d'un espace public en connexion avec la future gare RER Germei

FIX 02 Création d'un équipement au rez-de-chaussée

ELZ / ELZENHOF

ELZ 01 Ouverture du jardin et de la cafétéria sur le quartier

LOCALISATION DES OPERATIONS DE RESERVE ET PRIORITES DU CONTRAT DE QUARTIER DURABLE



06.3 FINANCIER : TABLEAU DE SYNTHESE

PROJET		BUDGET TOTAL	2014	2015	2016	2017	2018	2019
EDP 01	schéma directeur "entre-2-ponts et abords"	€ 42.350	€ 42.350	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
EDP 02	construction d'un bâtiment à affectations multiples	€ 1.843.685	€ 0	€ 10.000	€ 20.000	€ 100.000	€ 1.000.000	€ 713.685
EDP 03	aménagement des abords de la Cinematek	€ 414.127	€ 0	€ 0	€ 20.000	€ 20.000	€ 300.000	€ 74.127
EDP 04	réaménagement de la voirie entre les rues de la Natation et Kerckx	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
EDP 05	connexion pour vélos entre rue Gray et av. de la Couronne	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
EDP 06	coordination et appui aux dynamiques locales, (1) alimentation durable et (2) récupération	€ 300.000	€ 74.000	€ 82.500	€ 76.000	€ 67.500	€ 0	€ 0
EDP 07	projet culturel en partenariat avec la Cinematek	€ 73.500	€ 36.500	€ 24.000	€ 6.500	€ 6.500	€ 0	€ 0
MOI 01	création d'env. 6 logements	€ 1.773.013	€ 15.000	€ 20.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 1.000.000	€ 538.013
MOI 02	réaménagement du jardin collectif et abords, avec (en option) une connexion à la toiture du Colruyt	€ 715.439	€ 10.000	€ 10.000	€ 30.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 465.439
MOI 03	développement d'un partenariat avec Colruyt	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
MOI 04	aménagement de la toiture Colruyt pour la création d'un potager - toit	€ 302.198	€ 0	€ 0	€ 302.198	€ 0	€ 0	€ 0
GRA 01 & 02	(GRA 01) création d'env. 6 logements, d'une crèche pour env. 32 enfants, et d'un équipement de quartier, et (GRA 02) acquisition et revente en vue de la création de 8 à 10 logements	€ 5.054.013	€ 100.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 200.000	€ 2.000.000	€ 754.013
PIS 01	création d'env. 5 logements	€ 1.449.247	€ 10.000	€ 20.000	€ 50.000	€ 100.000	€ 1.000.000	€ 269.247
MAL 01	équipement de quartier en lien avec la petite rue Malibran & acquisition et revente en vue de la création d'env. 3 logements	€ 1.044.940	€ 10.000	€ 15.000	€ 400.000	€ 50.000	€ 500.000	€ 69.940
MAL 02	animation de la petite rue Malibran	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
GER 01	réaménagement de la placette Gerموir	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
INS 01	insertion en épicerie sociale	€ 79.900	€ 56.500	€ 7.800	€ 7.800	€ 7.800	€ 0	€ 0
COP 01	coordination information & participation	€ 243.000	€ 66.000	€ 59.000	€ 59.000	€ 59.000	€ 0	€ 0
COP 02	appels à projets	€ 210.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 45.000	€ 15.000	€ 0	€ 0
COP 03	budget participatif	€ 20.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 0	€ 0
APL 01	appui au logement par la cellule habitat	€ 280.000	€ 130.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 0	€ 0
APL 02	conseil et rénovation durable par Habitat & Rénovation	€ 220.000	€ 55.000	€ 55.000	€ 55.000	€ 55.000	€ 0	€ 0
APL 03	accompagnement méthodologique et participatif d'un projet de type CLT	€ 192.500	€ 27.500	€ 55.000	€ 55.000	€ 55.000	€ 0	€ 0
QBV 01	coordination maillage vert	€ 180.000	€ 45.000	€ 45.000	€ 45.000	€ 45.000	€ 0	€ 0
QBV 02	promenade bleue-verte	€ 72.000	€ 17.500	€ 10.000	€ 40.500	€ 4.000	€ 0	€ 0
COO	chef de projet contrat de quartier	€ 200.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 0	€ 0
TOTAL		€ 14.709.912	€ 825.350	€ 1.593.300	€ 2.416.998	€ 1.089.800	€ 5.900.000	€ 2.884.464
* en bleu	opération associée financement hors Contrat de Quartier							

**Contrat de
Quartier Durable**

Maelbeek

Document de synthèse - août 2013

