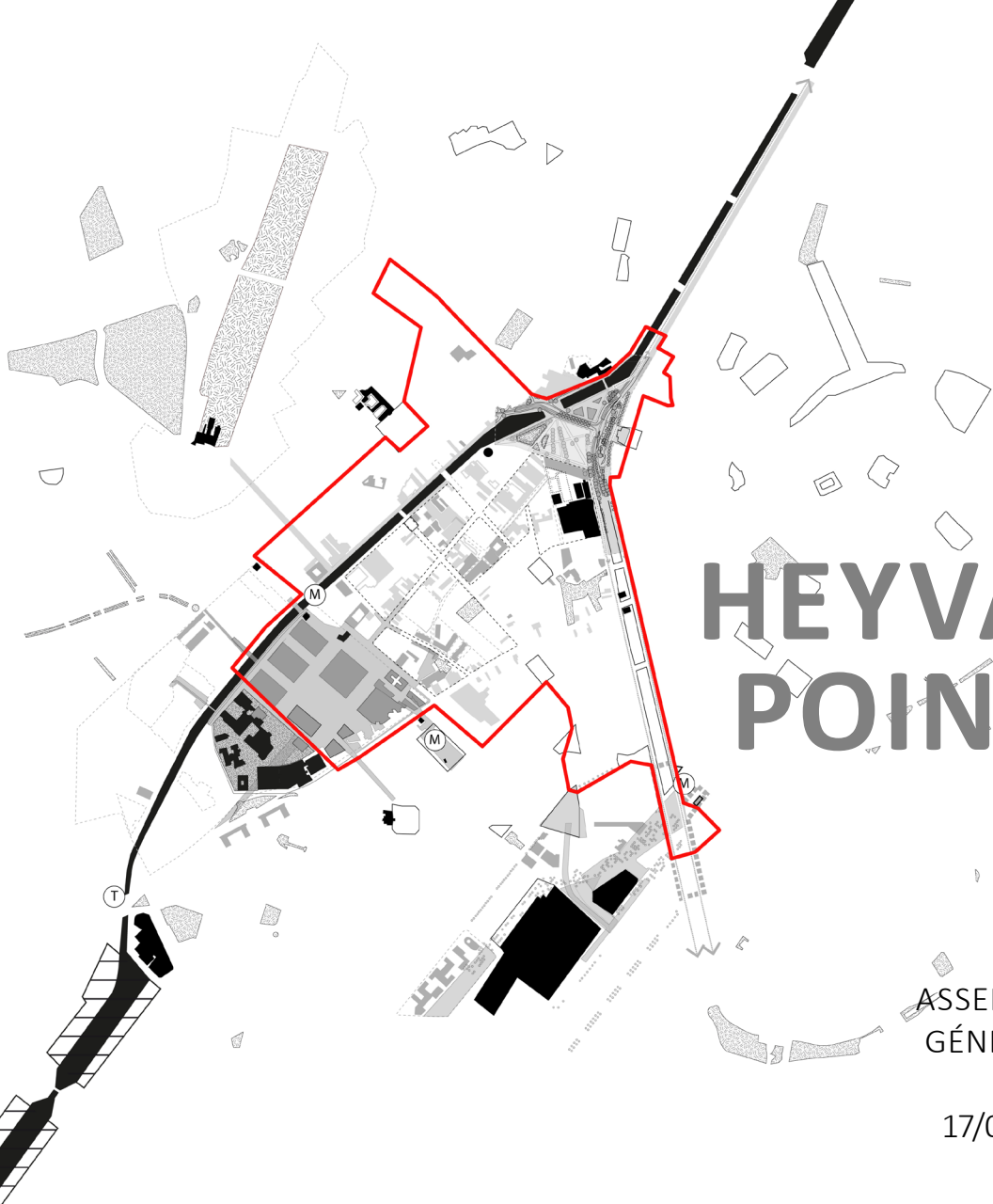




CRU 5

CONTRAT DE RÉNOVATION
URBAINE

"Heyvaert - Poincaré"

HEYVAERT - POINCARÉ

ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE

17/01/17

C R U

- Contrats de rénovation urbaine au nombre de 5
- Outil complémentaire au Contrat de Quartier Durable
- Répondre à des enjeux métropolitains au sein d'un périmètre intercommunal

Plan de l'exposé

1 UNE SITUATION CENTRALE AU SEIN DE LA MÉTROPOLE

- Diagnostic
- Enjeux
- Stratégie

2 DES ÉQUIPEMENTS MÉTROPOLITAINS AUTOUR DU PÉRIMÈTRE

- Diagnostic
- Enjeux
- Stratégie

3 UNE MUTATION ÉCONOMIQUE AMORCÉE

- Diagnostic
- Enjeux
- Stratégie

4 UN CADRE DE VIE INADAPTÉ

- Diagnostic
- Enjeux
- Stratégie

5 RÉCAPITULATIF DES PROPOSITIONS

A wide-angle photograph of a city street. On the left, there are modern multi-story buildings with white and red brick facades. A large green tree stands on the sidewalk. A silver car is parked on the left side of the road. On the right, there are older brick buildings with multiple windows and balconies. Another large green tree is on the sidewalk. Several cars are parked along the right side of the road, including a dark blue car with license plate 'H TA 3573' and a black car with license plate '1 EJP 15'. In the background, a tall, modern glass skyscraper rises above the city skyline. The sky is clear and blue. The text '1 UNE SITUATION CENTRALE AU SEIN DE LA MÉTROPOLE' is overlaid in white capital letters on the right side of the image.

1 UNE SITUATION
CENTRALE AU SEIN DE
LA MÉTROPOLE

Localisation privilégiée grâce à un positionnement en amont du pentagone

DIAGNOSTIC

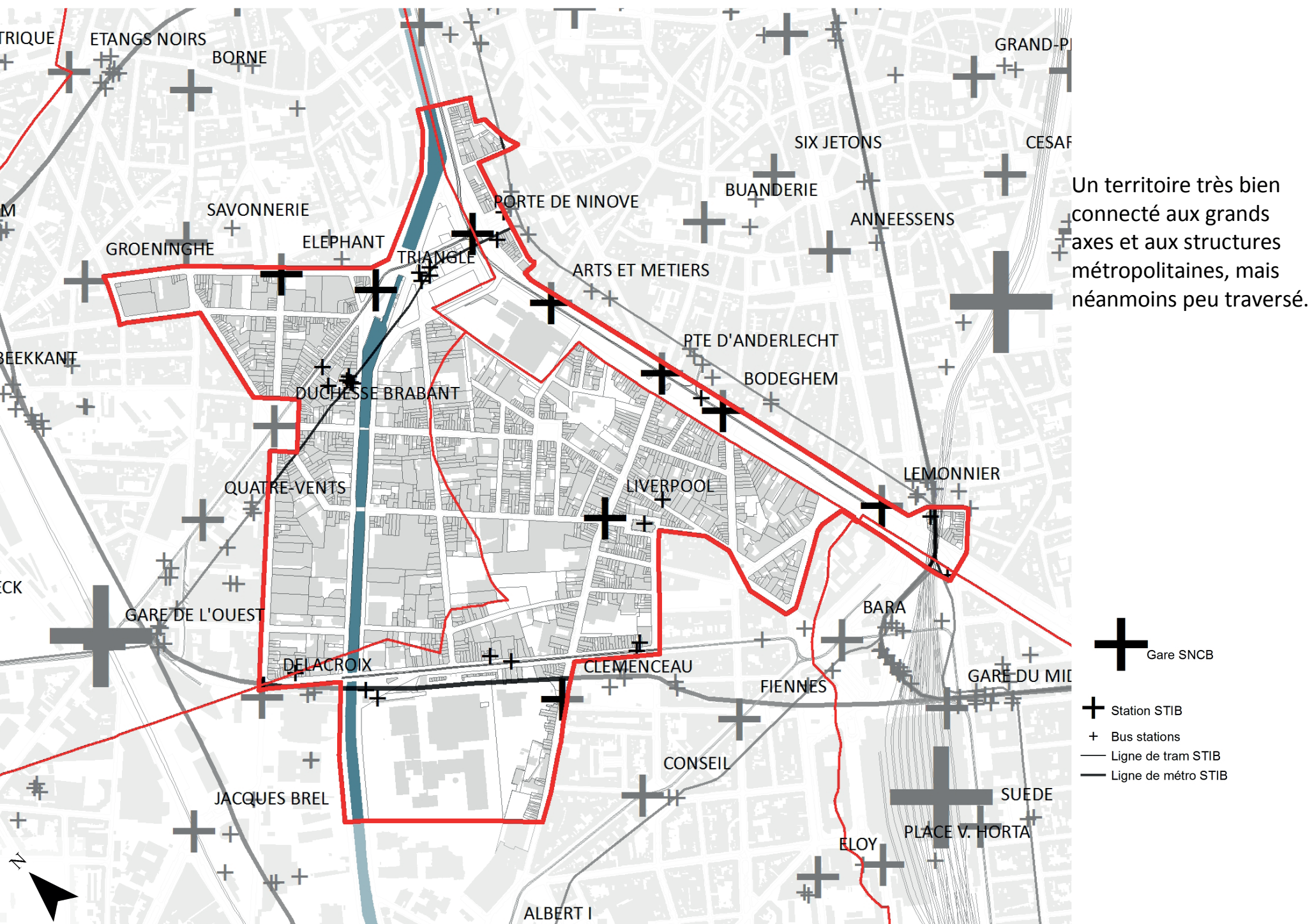
La localisation du quartier est très privilégiée grâce à un positionnement en amont du Pentagone, entre deux points d'arrivée à rayonnement métropolitain (Gares Ouest et Midi), bien desservi par les transports en commun et délimité par des infrastructures majeures.



- Périmètre provisoire du CRU
- + Station STIB
- ✚ Gare SNCB
- Rail train
- Rail tram
- Bâti
- Le canal

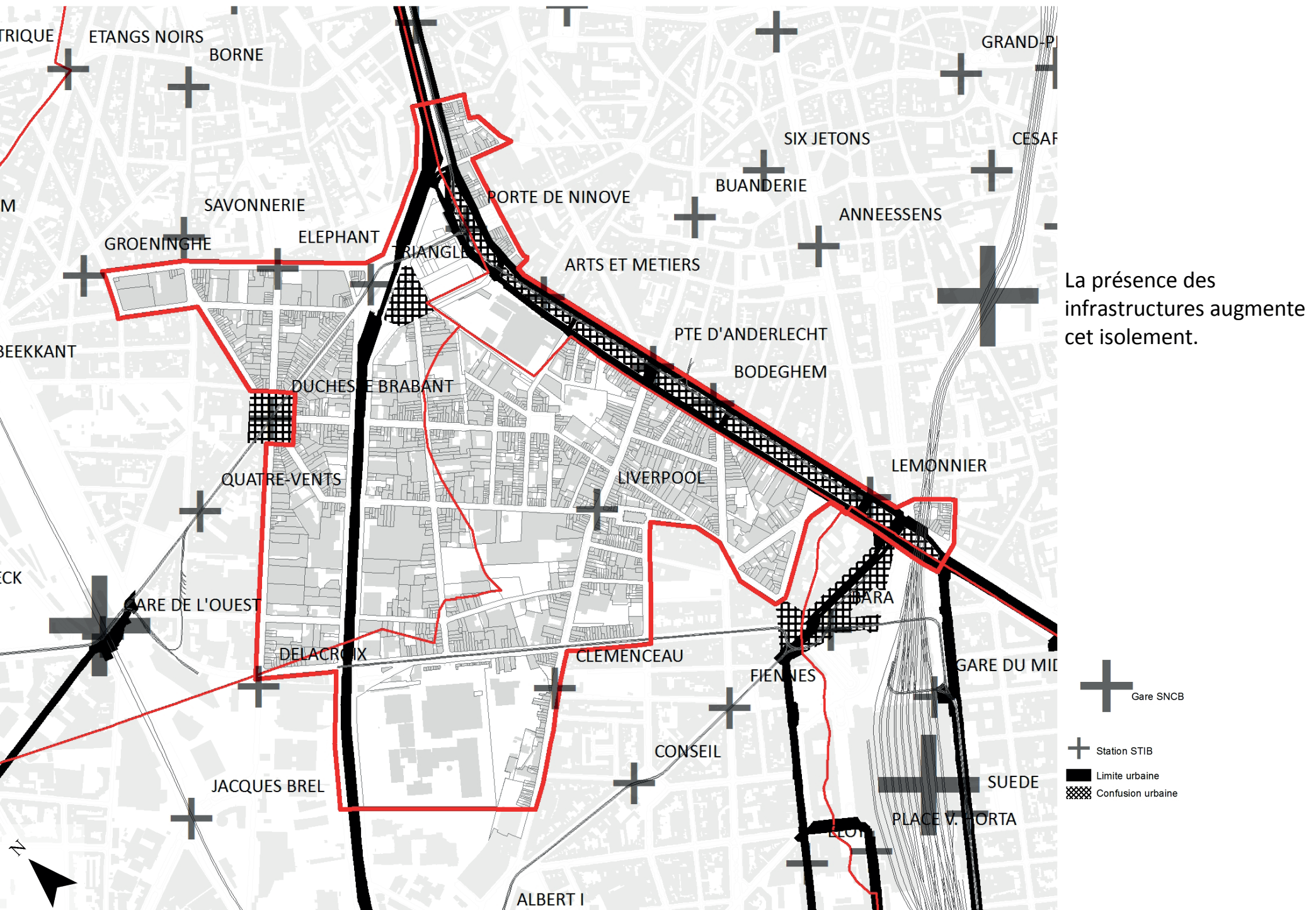
Une bonne connexion aux axes et aux infrastructures métropolitaines

DIAGNOSTIC



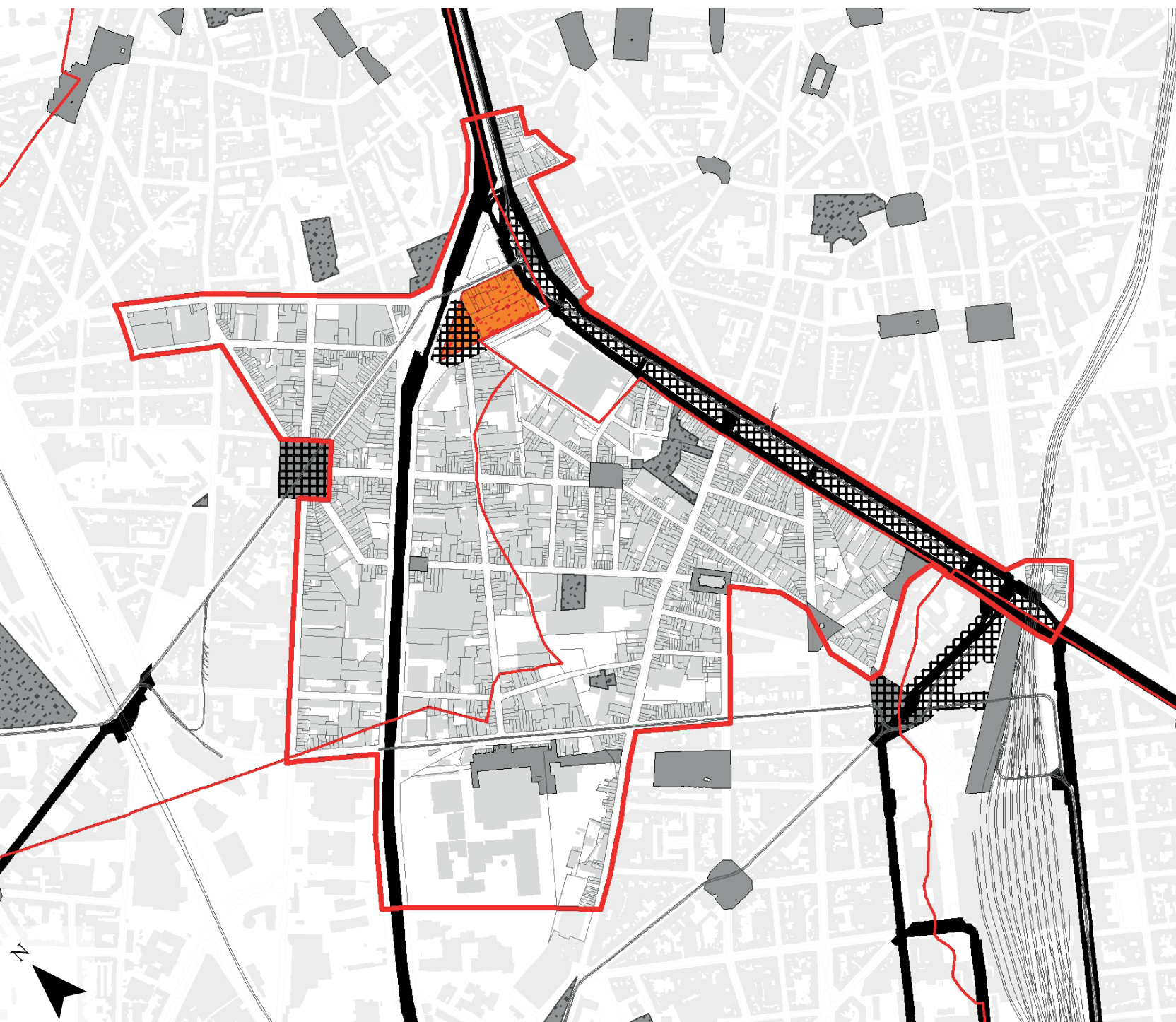
Des infrastructures qui isolent localement

DIAGNOSTIC



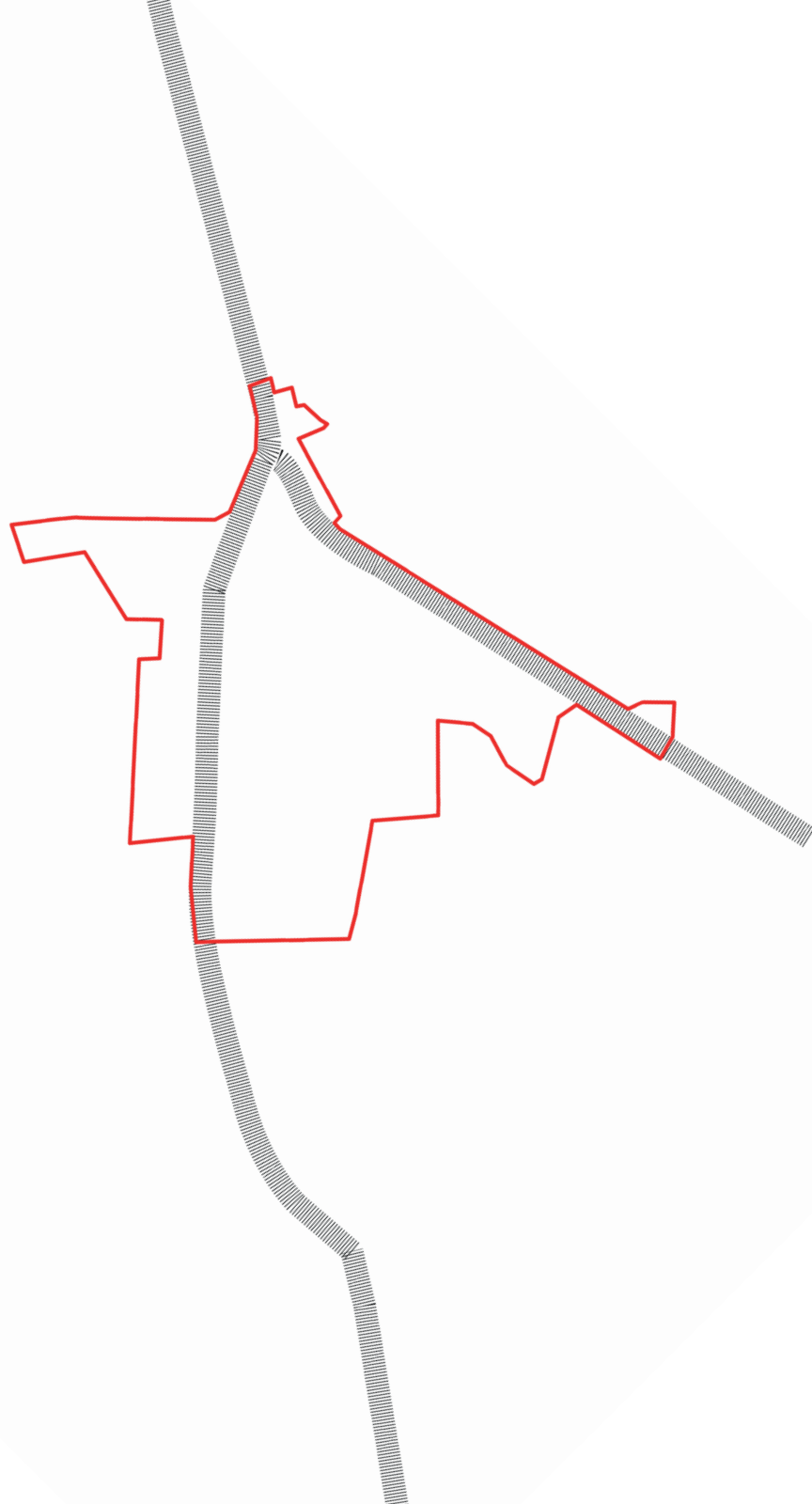
Un réseau riche d'espaces publics, mais découpé par des ruptures urbaines

DIAGNOSTIC



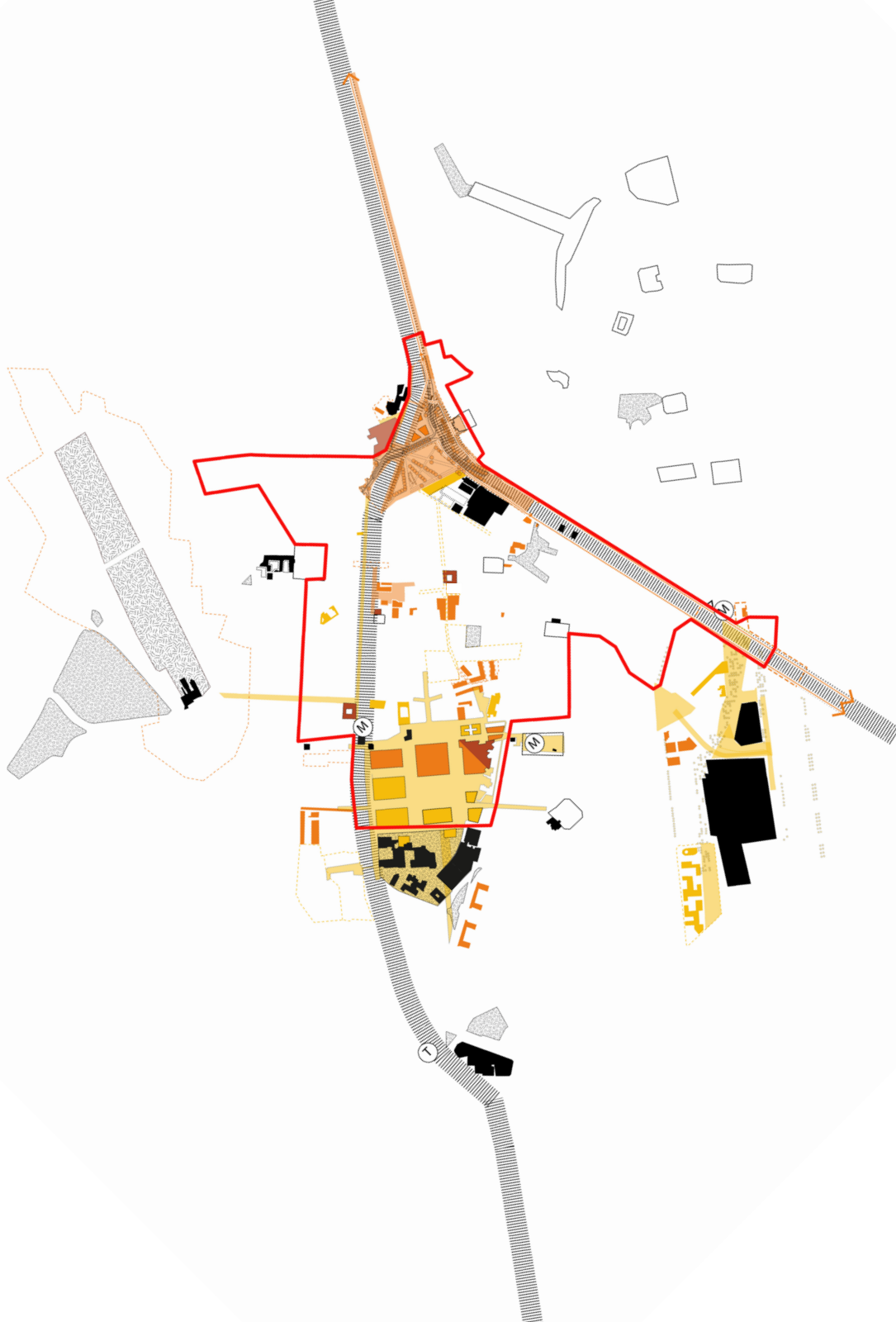
Le réseau d'espaces publics est découpé par les infrastructures métropolitaines incarnées par le canal et la petite ceinture. De manière plus générale, les voiries métropolitaines et principales du réseau viaire participent également à cette fragmentation.

- Limite urbaine
- Confusion urbaine
- Espace public construit
- Parc ou jardin existant
- Parc ou jardin en projet



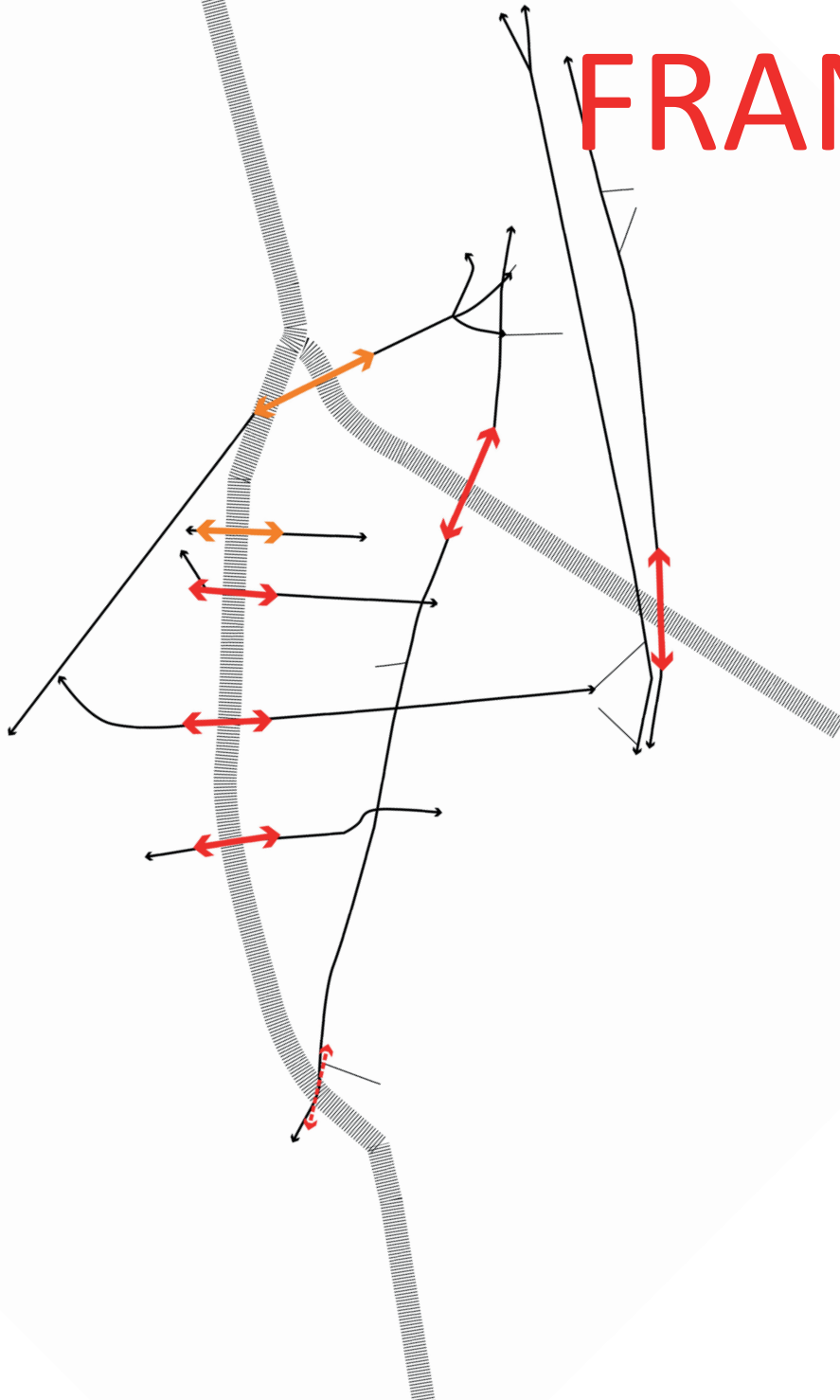
**Favoriser les
connexions inter-
quartiers pour
tirer profit du
positionnement du
périmètre.**

OBJECTIF



Révéler des séquences urbaines entre les différents points d'activités et d'intérêts existants ou en projet (gares, places, équipements sportifs et éducatifs, parcs, etc).

FRANCHIR



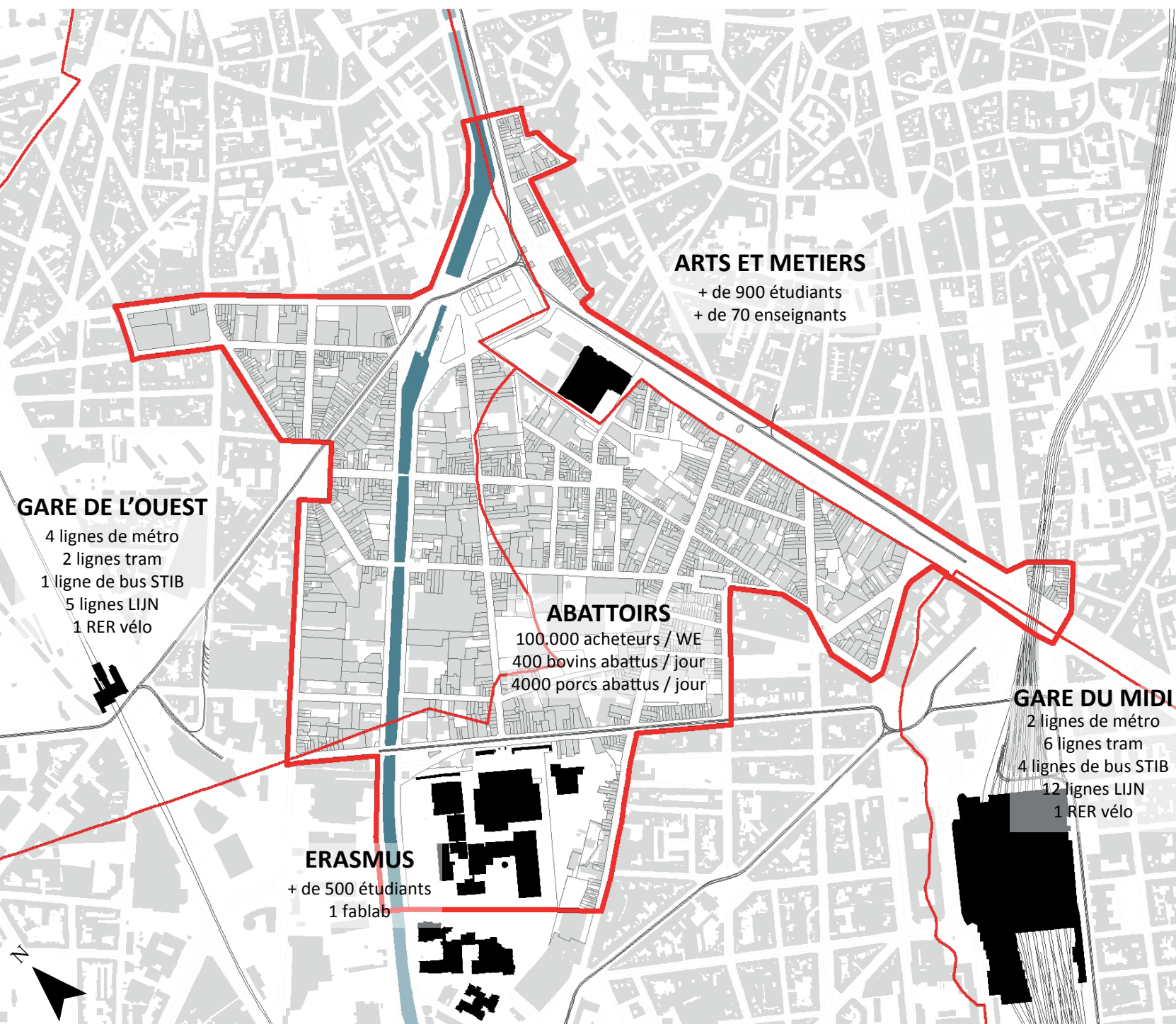
Aménager des
agrafes, des
franchissements
favorisant les
connexions inter-
quartier



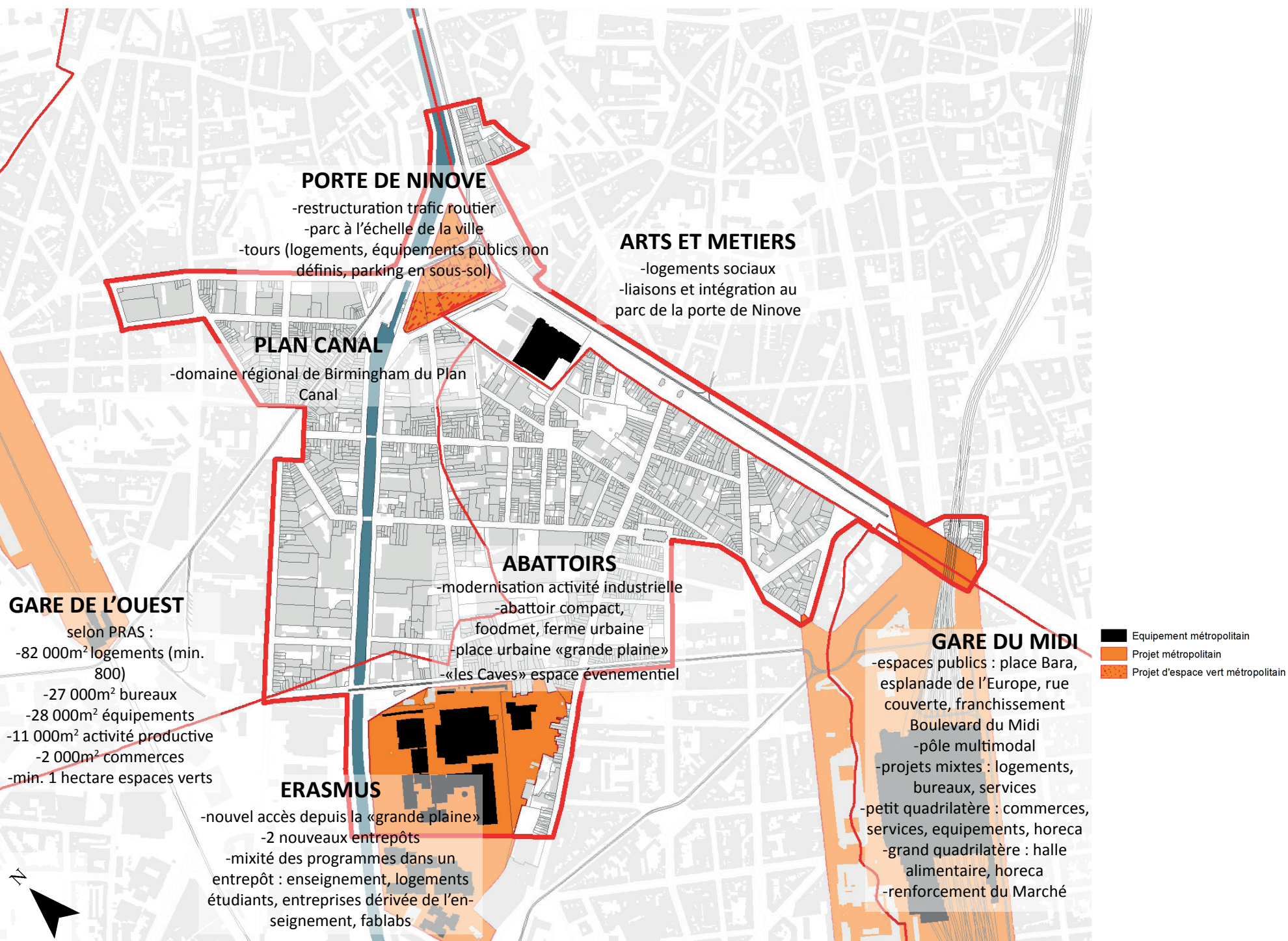
2 DES ÉQUIPEMENTS MÉTROPOLITAINS EN PÉRIPHÉRIE DU PÉRIMÈTRE

Présence de plusieurs équipements métropolitains

DIAGNOSTIC

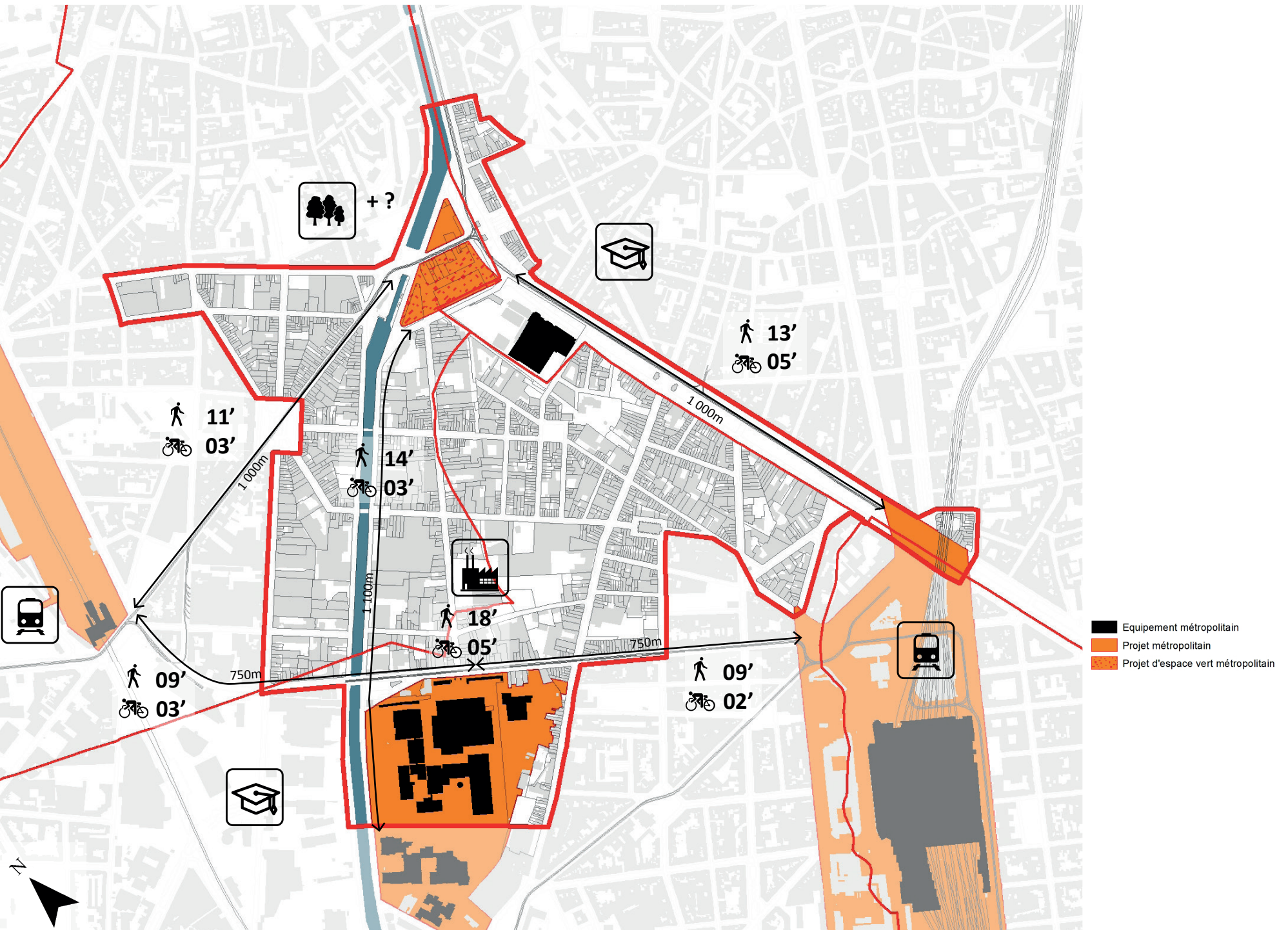


Les quartiers du périmètre accueillent des équipements et services métropolitains (Arts et Métiers, Abattoirs, Erasmus) sans que leur localisation ne profite au quartier.



Des équipements ne créant aucune synergie et pourtant très proches

DIAGNOSTIC

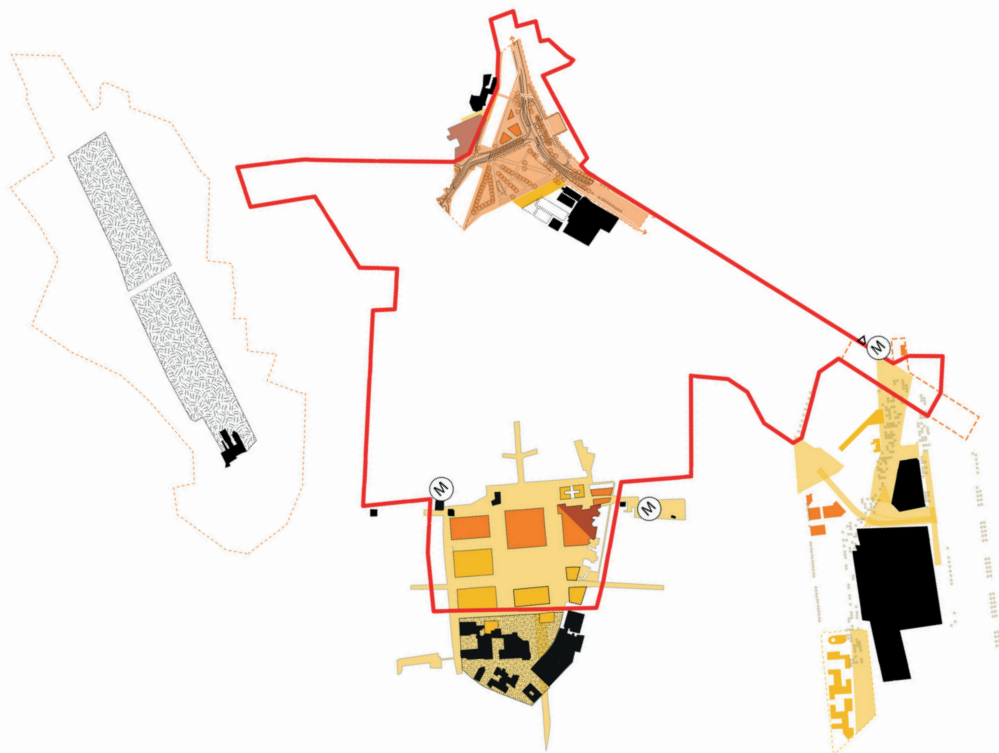


Des équipements métropolitains peu connectés par les continuités urbaines

DIAGNOSTIC

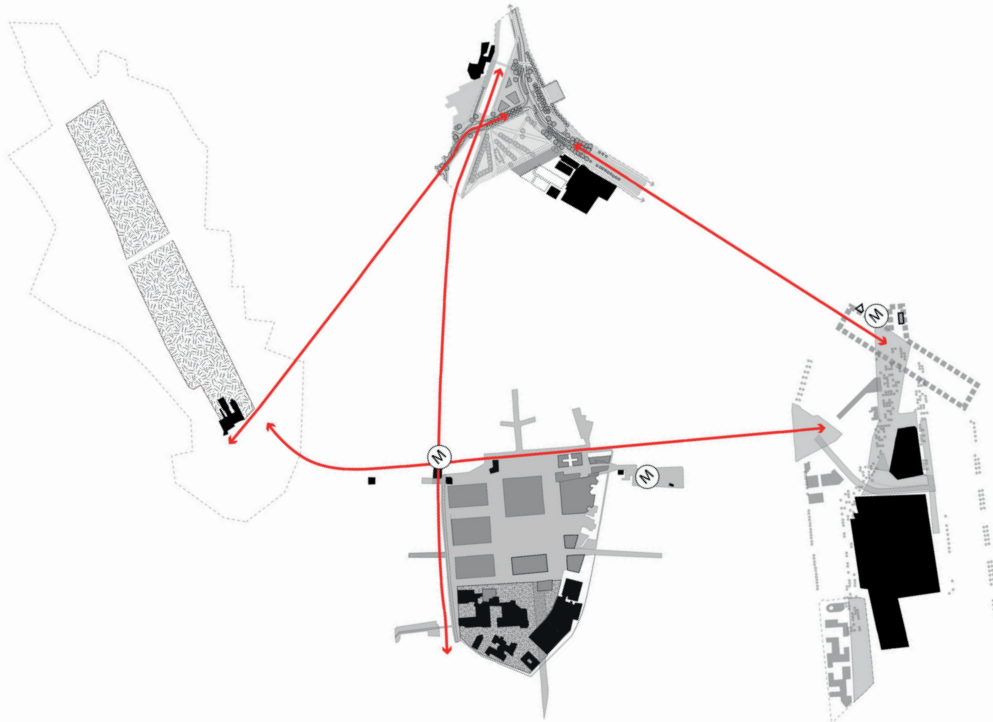






**Les programmes
métropolitains,
existants ou à venir,
sont à valoriser.**

CONNECTER



La valorisation des axes existants par des réaménagements piétons et cyclables permet de connecter les équipements métropolitains.



3 UNE MUTATION ÉCONOMIQUE AMORCÉE

NOUS ACHETONS VOTRE VOITURE

Zone d'économie urbaine stimulée au PRDD

DIAGNOSTIC

Périmètre situé en ZEUS
1 ZEMU dans le périmètre

Chaussée de Mons en liseré
de noyau commercial

En continuité des grandes
zones d'activité portuaire
et de transport

STRUCTURE COMMERÇANTE

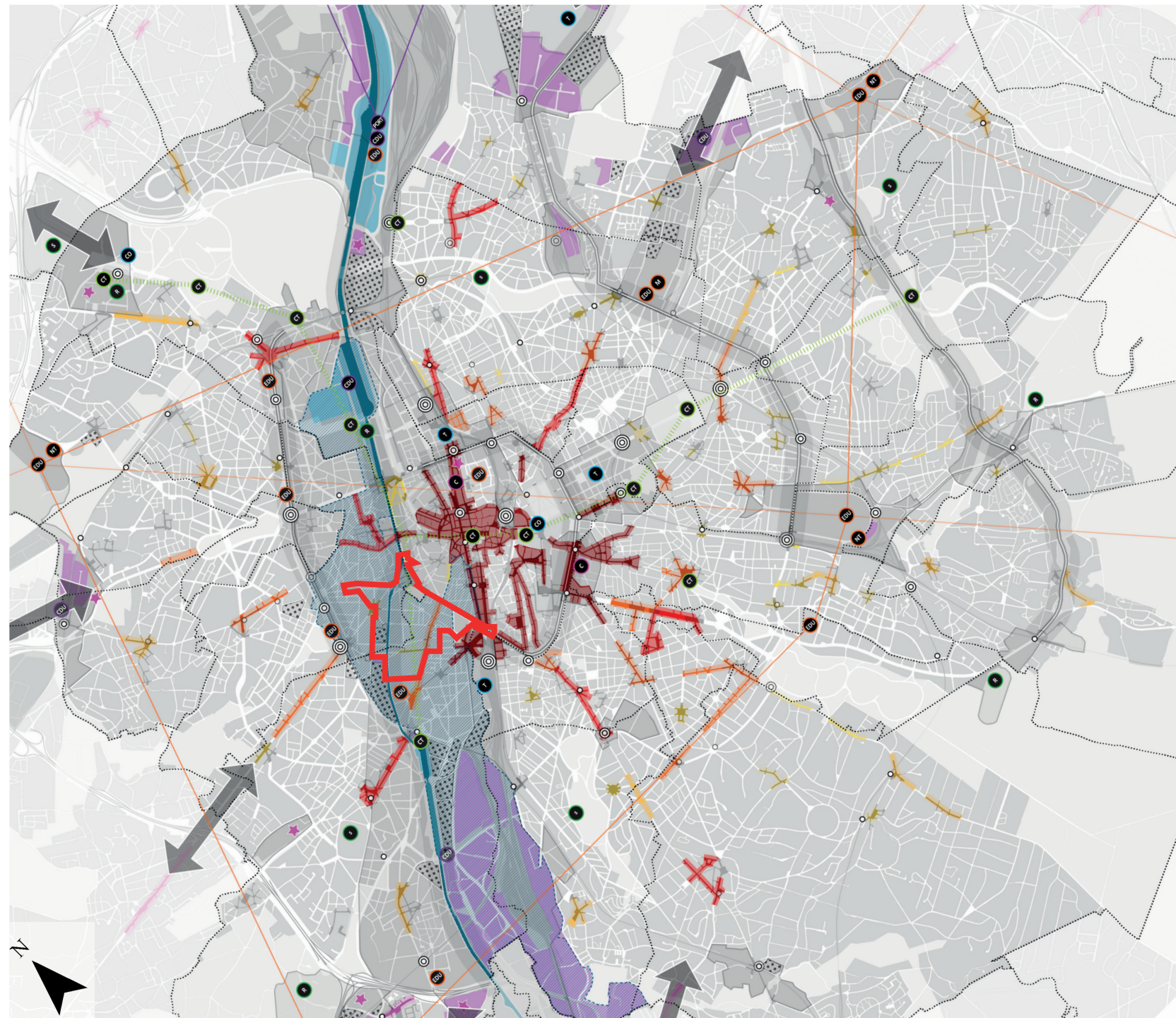
- liseré de noyau commercial - hypercentre
- liseré de noyau commercial - pôles secondaires
- liseré de noyau commercial - pôle relais de première couronne
- liseré de noyau commercial - pôle relais de deuxième couronne
- liseré de noyau commercial - pôles locaux
- noyau périphérique
- centre commercial

ACTIVITÉS

- tertiaire
- congrès
- pôle de compétence et éducation
- new tech et white tech
- médias
- renforcement commercial de l'hypercentre
- centre de distribution urbaine
- centre d'activités portuaires
- pôle récréatif
- stade
- culture et tourisme
- noeud de transports (2020-2020)

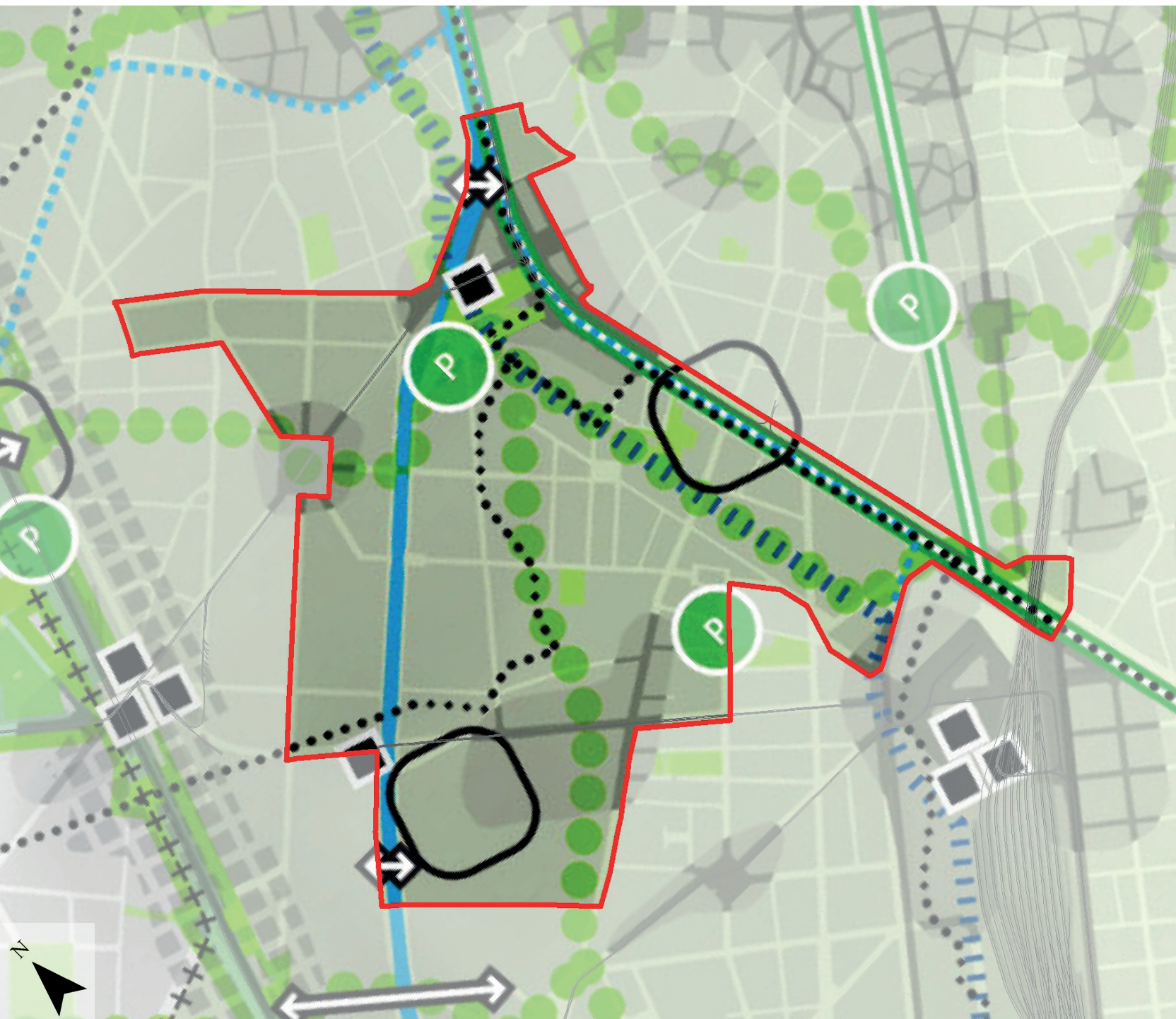
DÉVELOPPEMENT URBAIN

- zones d'entreprises en milieu urbain (ZEMU)
- noyaux d'identité locale
- zone d'économie urbaine stimulée (ZEUS)
- zone d'industrie urbaine
- zone d'activité portuaire et de transport
- pôle de développement
- axe stratégique économique
- axe culturel et touristique
- axe transrégional de développement économique



Parc de la Sennette inscrit dans le maillage vert du PRDD

DIAGNOSTIC



MAILLAGE VERT

- espace ouvert structurant (EOS) / à renforcer
- continuité verte
- promenade verte
- voirie régionale à intégration environnementale renforcée
- espace vert (PRAS / gewestplan)
- parc à rénover
- nouveau espace vert à créer, emplacement à étudier
- pôle récréatif régional
- connexions piétonnes et cyclables à étudier
- protection et revalorisation des sites semi-naturels
- renforcement de la connectivité du réseau écologique
- périmètre des zones de verdolement (voir schéma ci-dessous)

MAILLAGE BLEU

- renforcement du maillage bleu
- mise en valeur du tracé de la Senne à étudier
- plan ou cours d'eau
- pertuis
- pertuis à créer
- projet de mise à ciel ouvert
- eaux de pluie dans le réseau de surface
- axe transrégional de coopération paysagère
- limite communale

DÉVELOPPEMENT URBAIN

- noyau d'identité locale
- noyau d'identité locale à créer
- pôle de développement
- restructuration en fronts bâtis le long des EOS
- site potentiel pour bâtiment élevé iconique
- site potentiel pour bâtiments élevés iconiques groupés

Heyvaert, actuelle plaque tournante du commerce de voitures d'occasion en Europe

DIAGNOSTIC



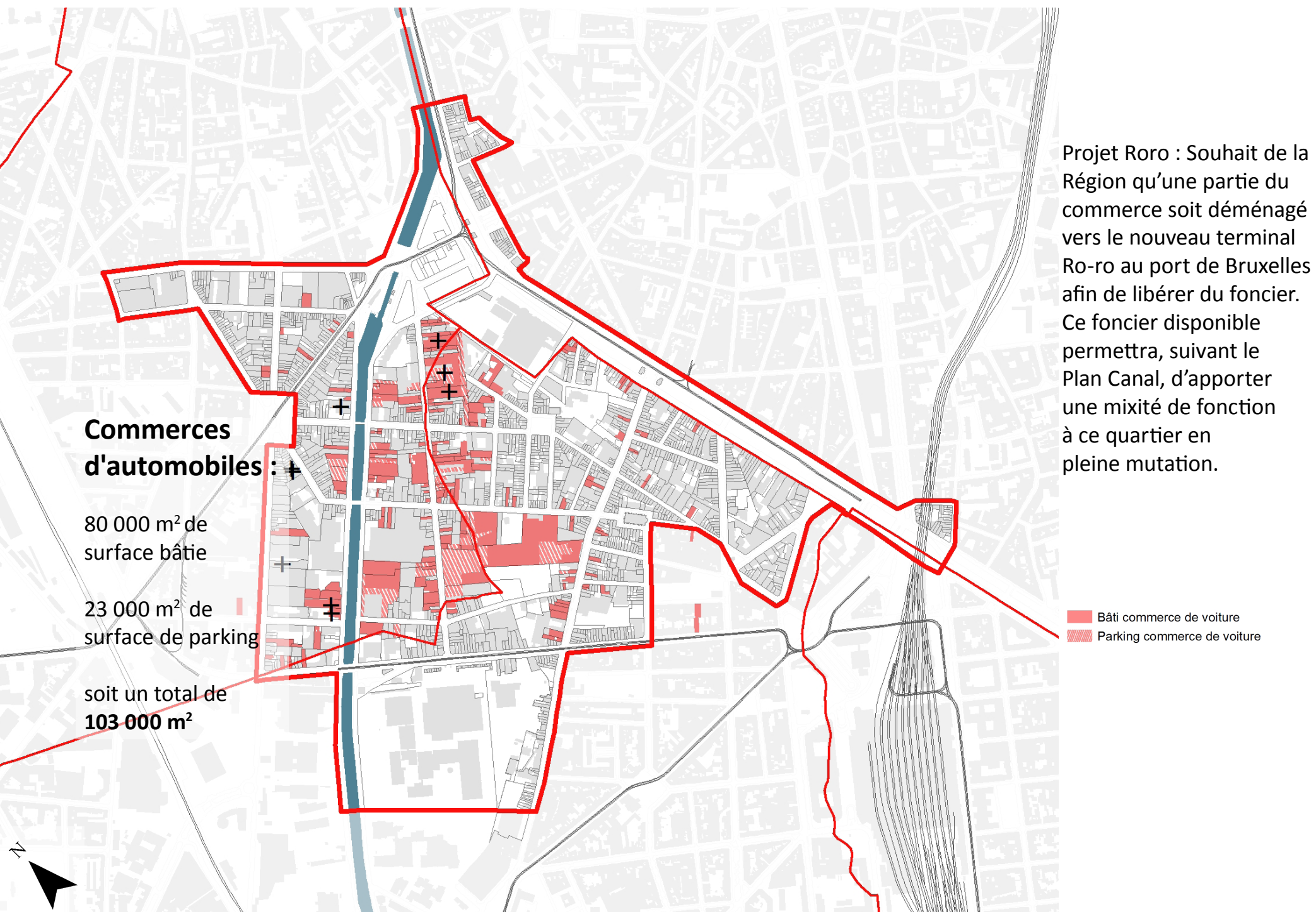
120 000 véhicules d'occasion vendus chaque année

15 000 camions du quartier Heyvaert jusqu'au port d'Anvers (60 camions par jour)



Divers métiers (transporteurs de voitures, des acheteurs directement débarqués des principales capitales africaines, des dizaines de garages et les commerces de biens associés)

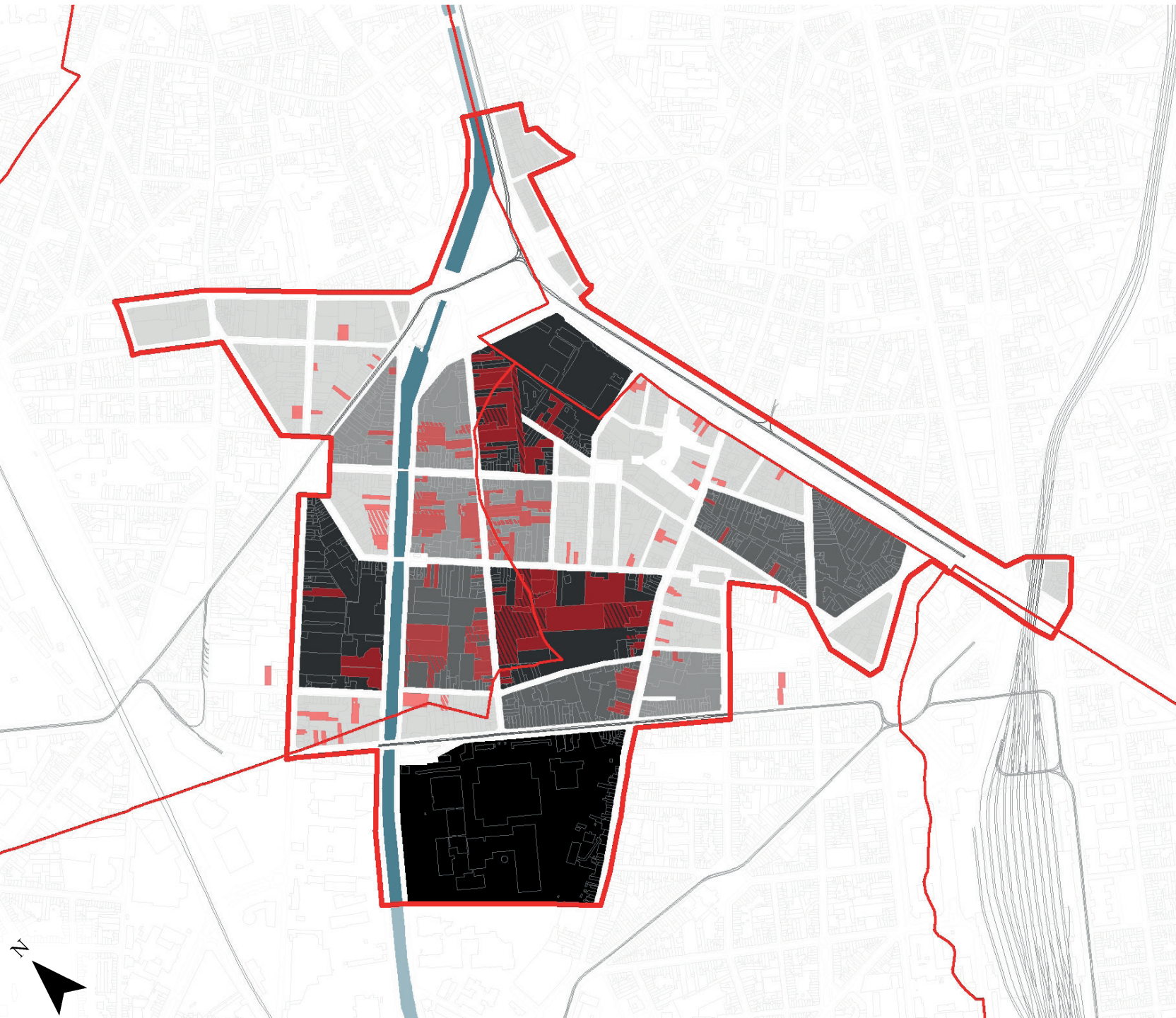




Une structure urbaine adaptée à des usages industriels

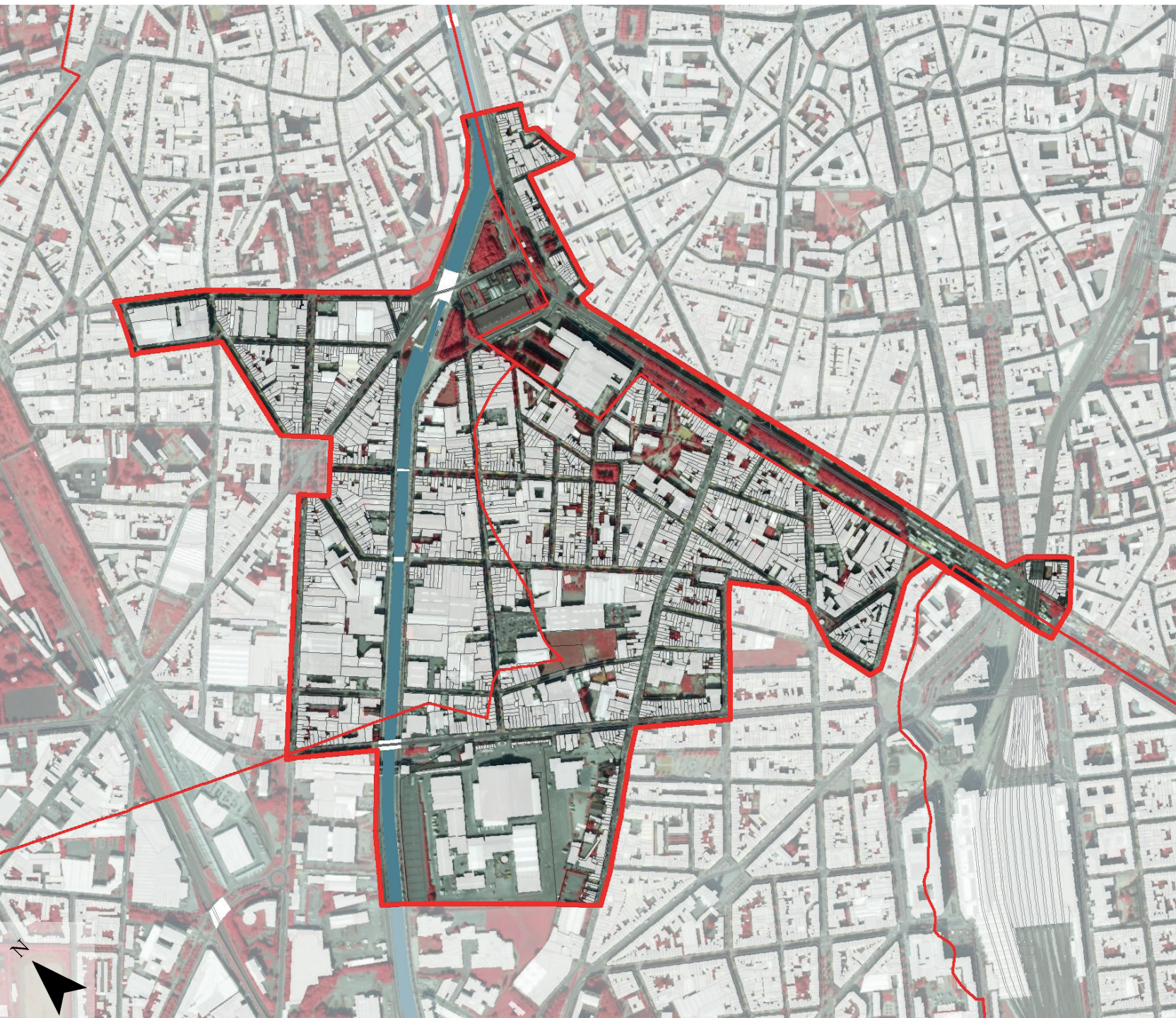
DIAGNOSTIC

Les îlots du quartier Heyvaert présentent de grandes dimensions. Cet héritage de l'époque industrielle engendre une activité industrielle intense au détriment d'une occupation résidentielle. La mutation de ce foncier est une opportunité pour redessiner ce tissu urbain.

- 
- Bâti commerce de voiture
 - Parking commerce de voiture
 - Superficie inférieure à 1,5 ha
 - Superficie inférieure à 2 ha
 - Superficie inférieure à 4 ha
 - Superficie inférieure à 6 ha
 - Superficie supérieure à 6 ha

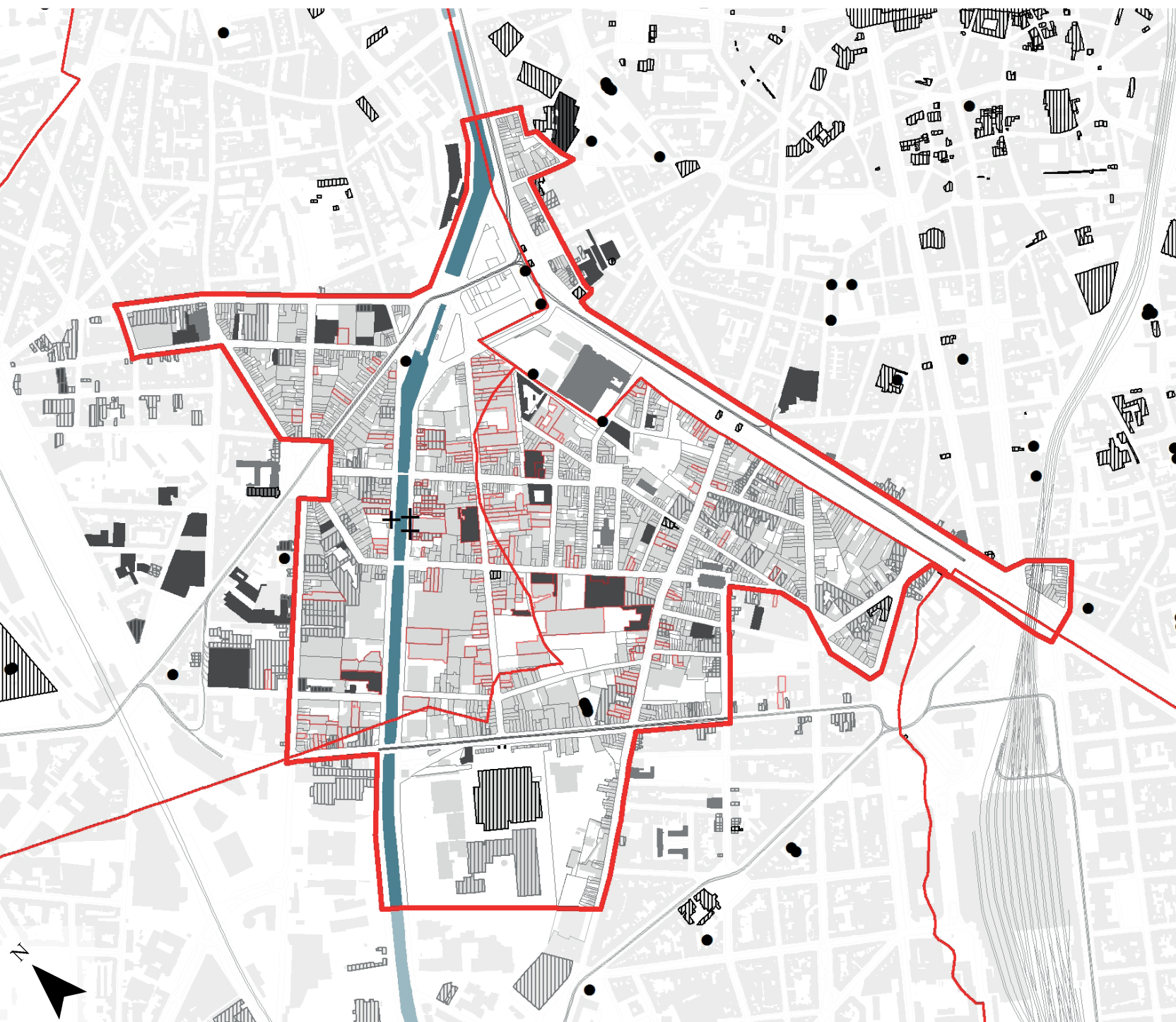
Un territoire très minéral

DIAGNOSTIC



Situé sur l'axe industriel du canal, ce territoire est marqué par son histoire. Ainsi, il présente davantage d'espaces minéraux que végétaux. Ce sont des opérations de rénovation urbaine qui ont initié les quelques parcs présents à l'intérieur du périmètre en occupant des friches industrielles.

Autre lieu arboré, le boulevard Poincaré est quasi exclusivement occupé par du stationnement sauvage de voitures.



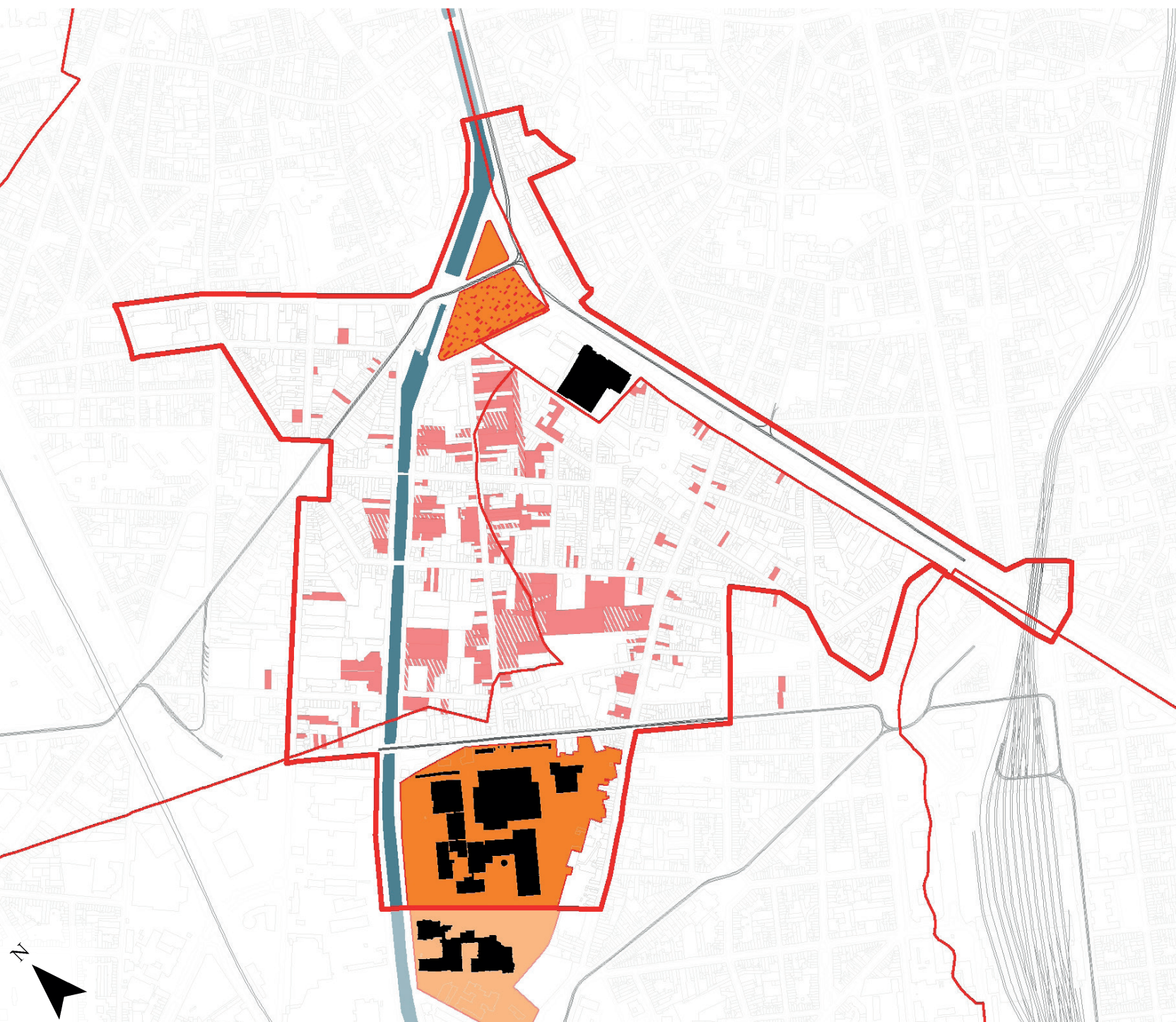
Très peu de patrimoines
sont protégés à l'intérieur
du périmètre, et
quelques bâtiments sont
inscrits à l'inventaire.

Pourtant, il existe un
patrimoine industriel
important qui, pour la
plupart, est aujourd'hui
occupé par le commerce
de voitures voué à muter.
Ce patrimoine est à
valoriser car porteur de
l'identité de ce territoire.

- + Patrimoine industriel non bâti non protégé et non inscrit
- Arbres remarquables
- Bâti commerce de voiture
- ▨ Patrimoine protégé
- ▤ Patrimoine inscrit à l'inventaire
- Patrimoine industriel relevé
- Patrimoine quotidien relevé

Entre deux polarités en développement aux identités fortes

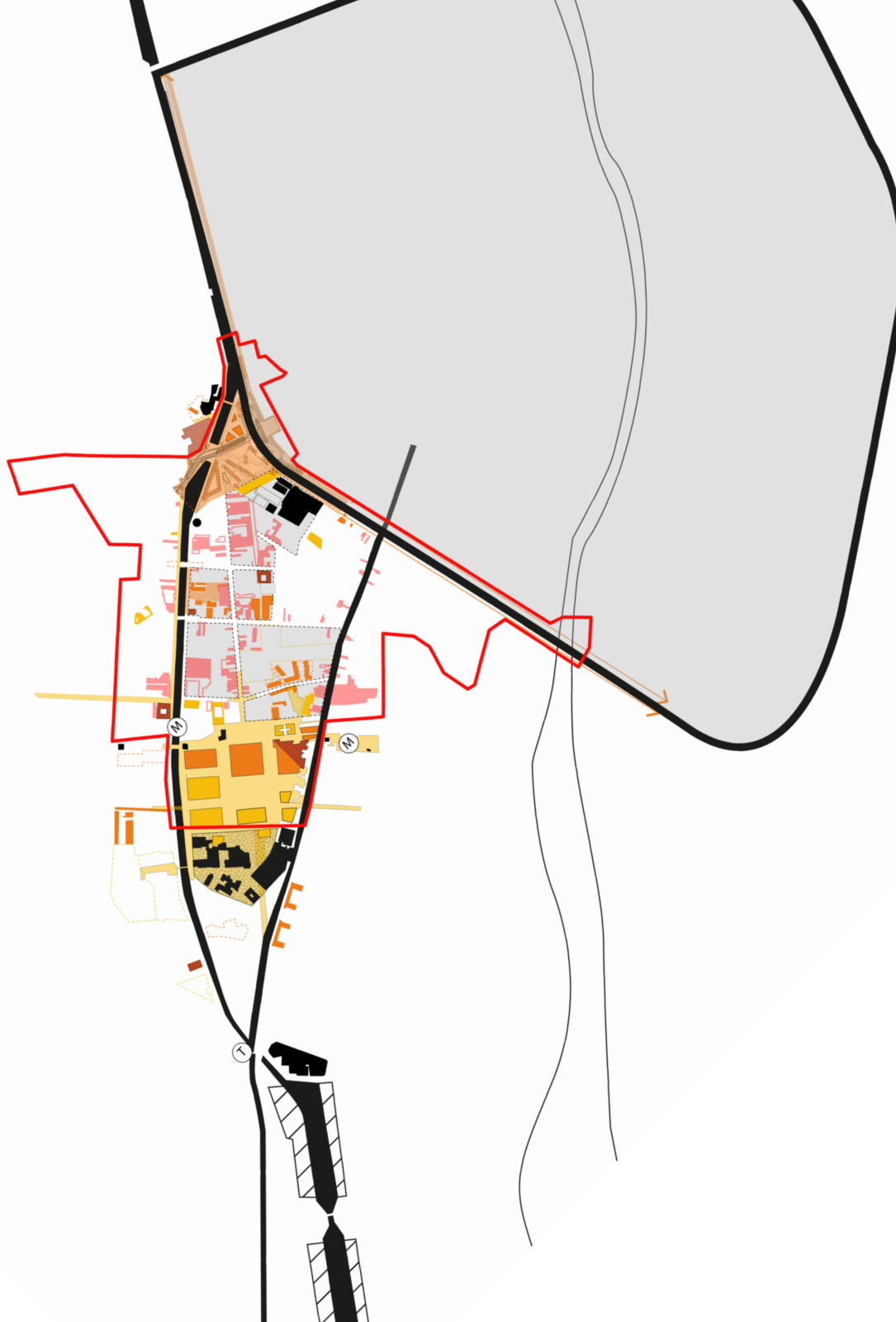
DIAGNOSTIC



La présence de deux projets métropolitains les Abattoirs associé à Erasmus et la porte de Ninove, respectivement futurs plaines urbaines et parc métropolitain, permet une dynamique pour la mutation de l'important foncier que sont les commerces de voitures.

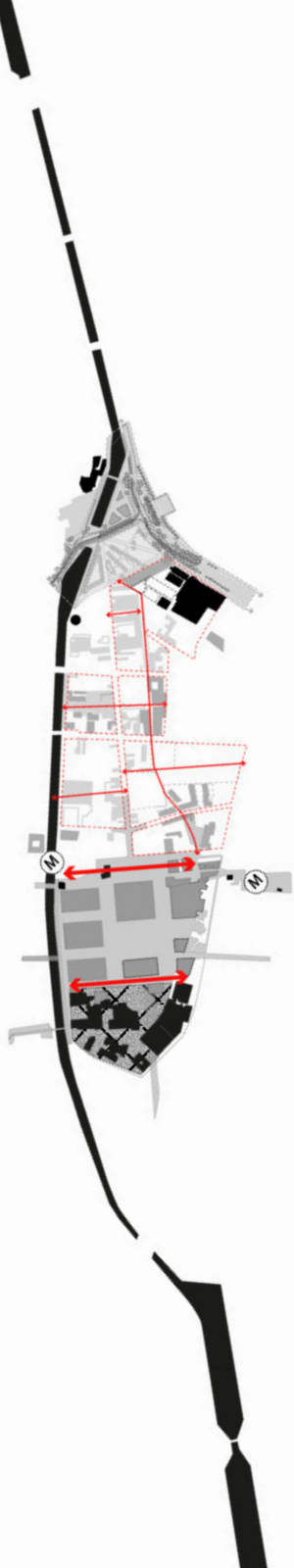
- Bâti commerce de voiture
- Parking commerce de voiture
- Équipement métropolitain
- Projet métropolitain
- Projet d'espace vert métropolitain

ENJEUX / OBJECTIFS



**Préserver les
conditions d'accueil
d'une activité
industrielle ou
artisanale
adaptée au tissu
urbain.**

STIMULER



Stimuler le foncier
disponible sur le
tracé du projet de
Parc de la Sennette.

Profiter de l'essor
des Abattoirs
pour ancrer
cet équipement
métropolitain dans
son contexte local.

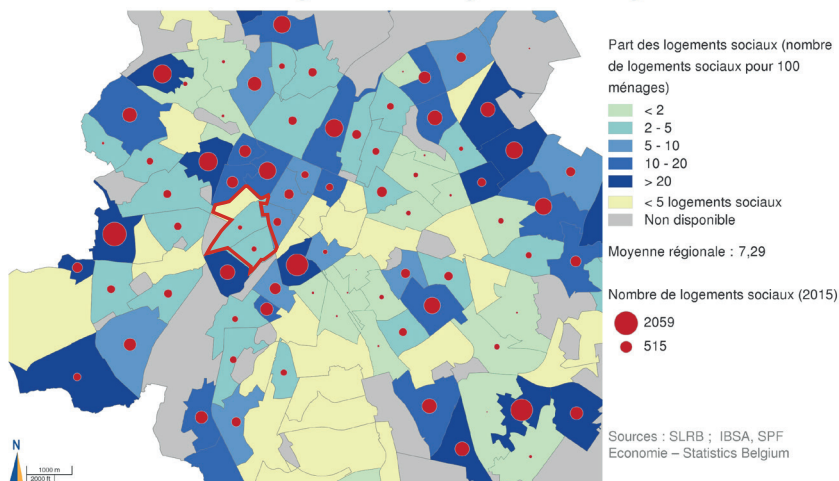


4 UN CADRE DE VIE
INADAPTÉ

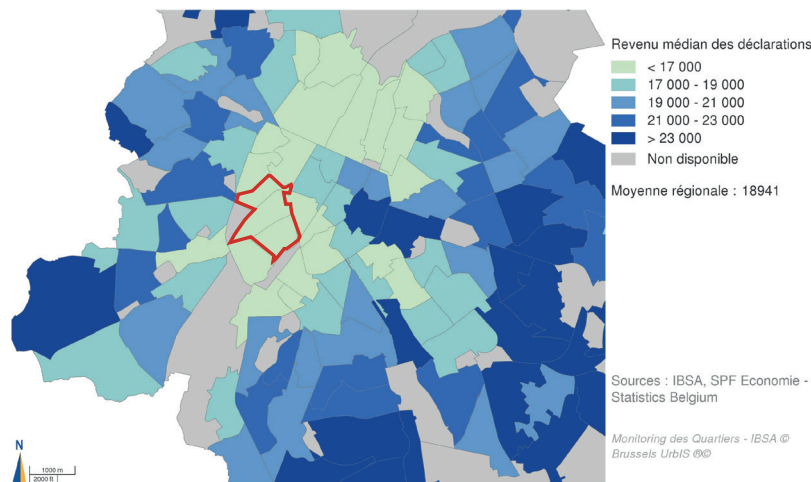
Une population jeune et précaire

DIAGNOSTIC

Part des logements sociaux (nombre de logements sociaux pour 100 ménages) 2015 (logt/100 ménages)



Revenu médian des déclarations 2013 (€)



23 295 habitants en 2014.
(région : 176 124, soit 13%)

29 % de la population a entre 0-17 ans (22 moyenne régionale)

1,95 logements sociaux pour 100 ménages (7,29 moyenne régionale).

36% de taux de chômage (22,69% moyenne régionale)

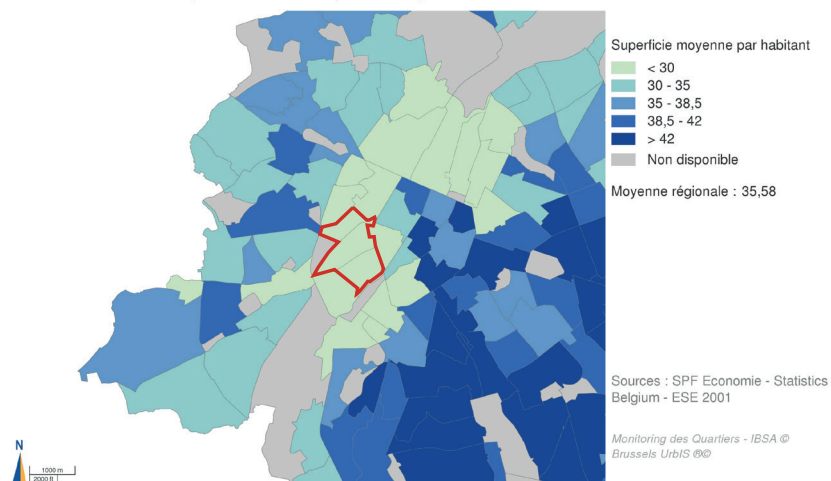
48% chez les jeunes (38,09% moyenne régionale)

7402 €/an de revenu par habitant (13 311€ moyenne régionale)

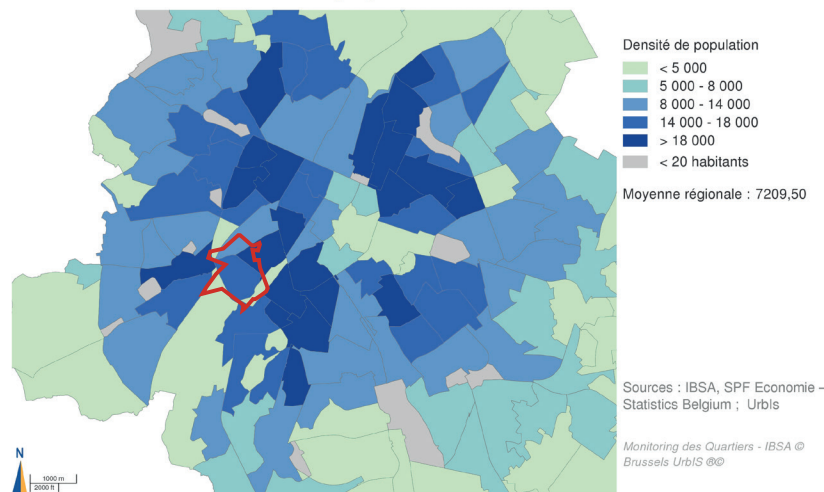
24m²/habitant (35,6 m²/habitant moyenne régionale)

14 600 habitants/m² (moyenne régionale 7 209,50 soit 202%)

Superficie moyenne par habitant 2001 (m²)

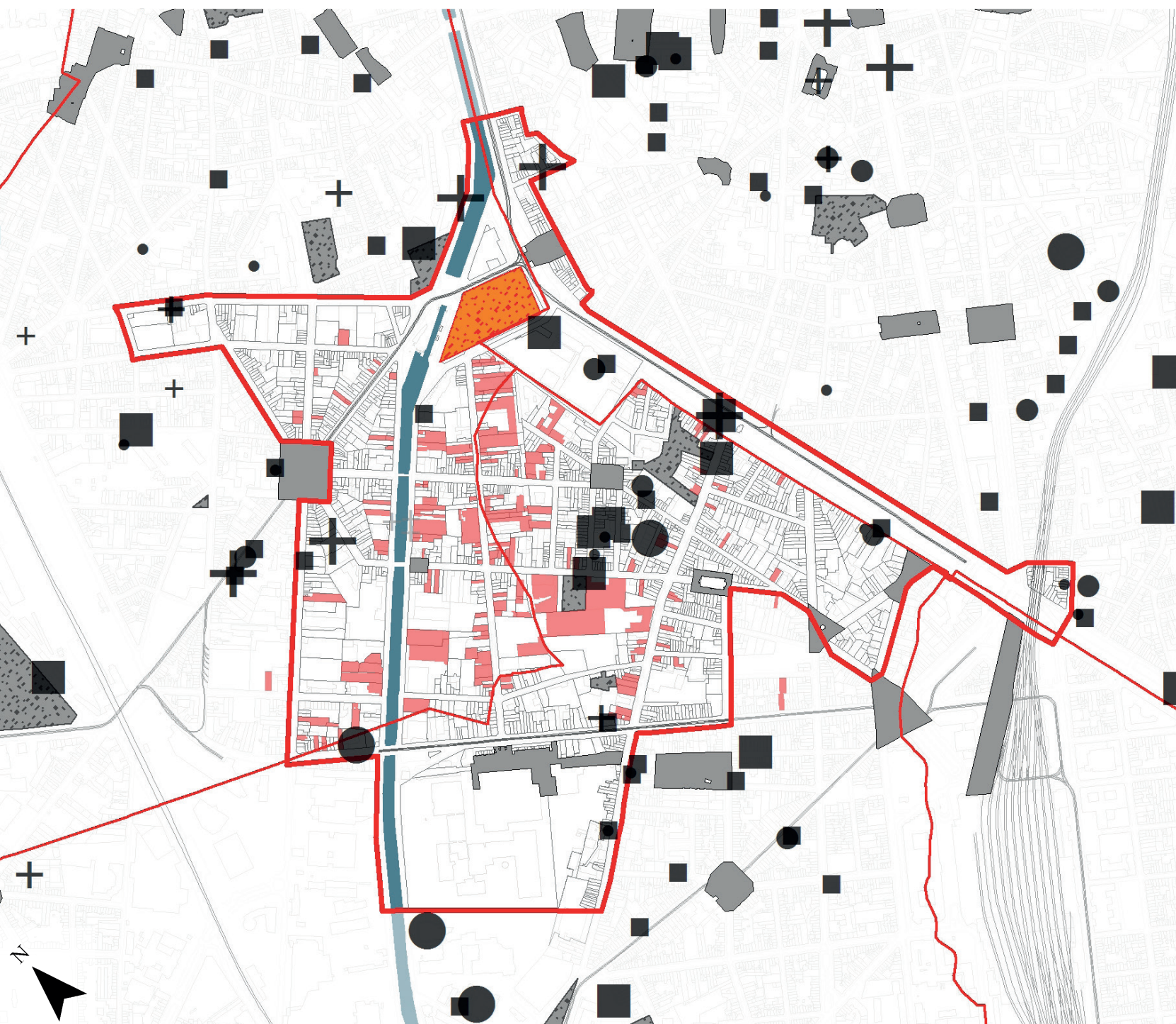


Densité de population 2014 (hab/km²)



Un manque d'aménités au sein du quartier Heyvaert

DIAGNOSTIC



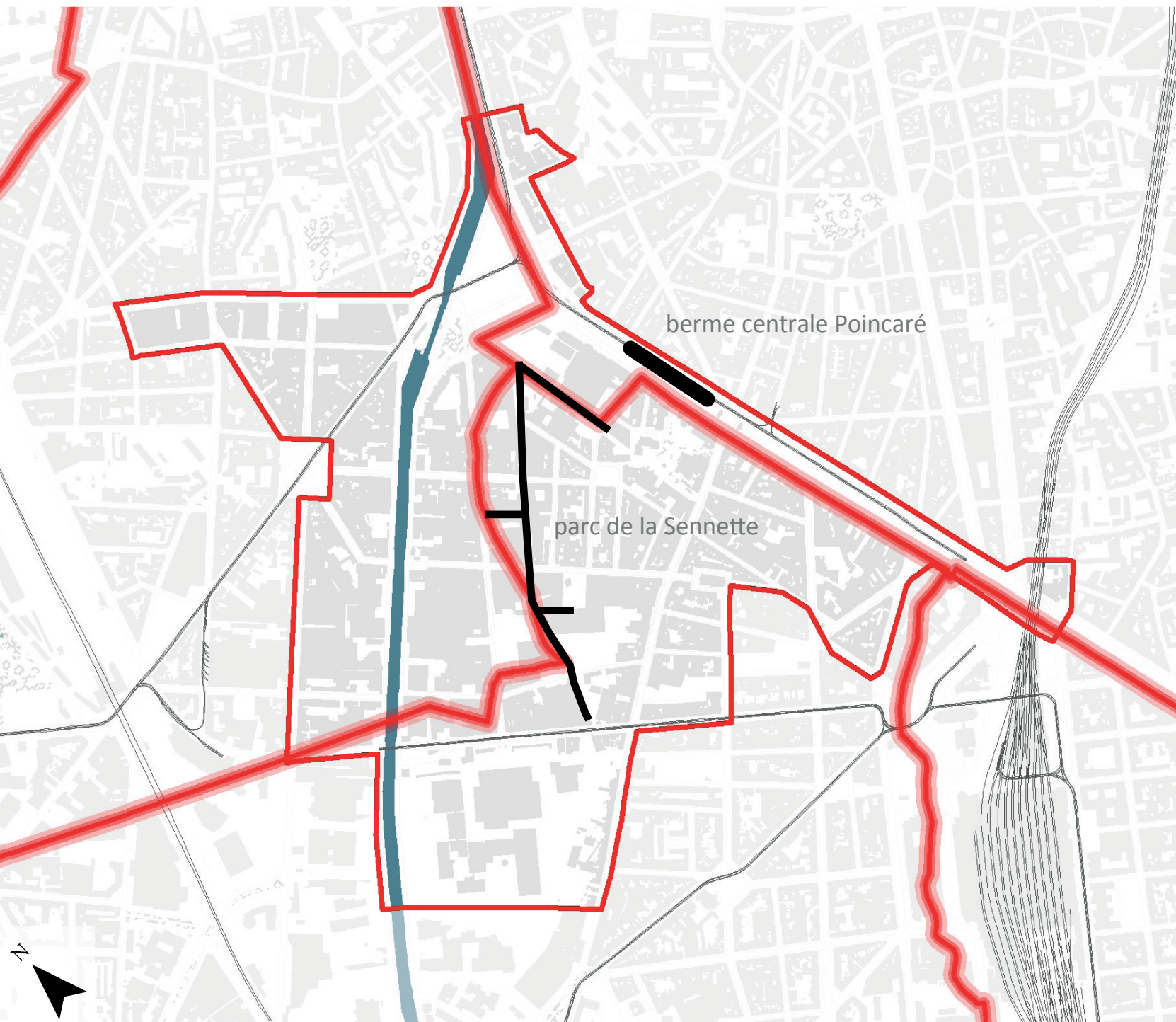
Associé à une situation urbaine complexe (commerce de voitures et infrastructures métropolitaines) ce découpage administratif engendre aussi un manque d'équipements sur ces frontières (quartier Heyvaert) ou à proximité (Bara et Anneessens).

De plus leur gestion est territorialisée administrativement et non spatialement (tel le stade Charles Vander Putten).

- + Equipement culturel local
- + Equipement culturel communal
- + Equipement culturel métropolitain
- Equipement sportif intérieur
- Equipement sportif extérieur
- Enseignement maternel et primaire
- Enseignement secondaire
- Enseignement supérieur
- + Patrimoine industriel non bâti non protégé et non inscrit
- Bâti commerce de voiture
- Espace public construit
- Parc ou jardin existant
- Parc ou jardin en projet

Un territoire partagé sur trois communes

DIAGNOSTIC



Le territoire est partagé par un découpage administratif sur les infrastructures telle que la petite ceinture mais aussi en coeur d'îlot. Cette situation est en partie responsable de la non réalisation à ce jour de deux projets en intention aux ambitions importantes :

- l'aménagement de la berme centrale du boulevard Poincaré
- la création du parc de la Sennette

Un très grand nombre de projets à ancrer

DIAGNOSTIC

localement



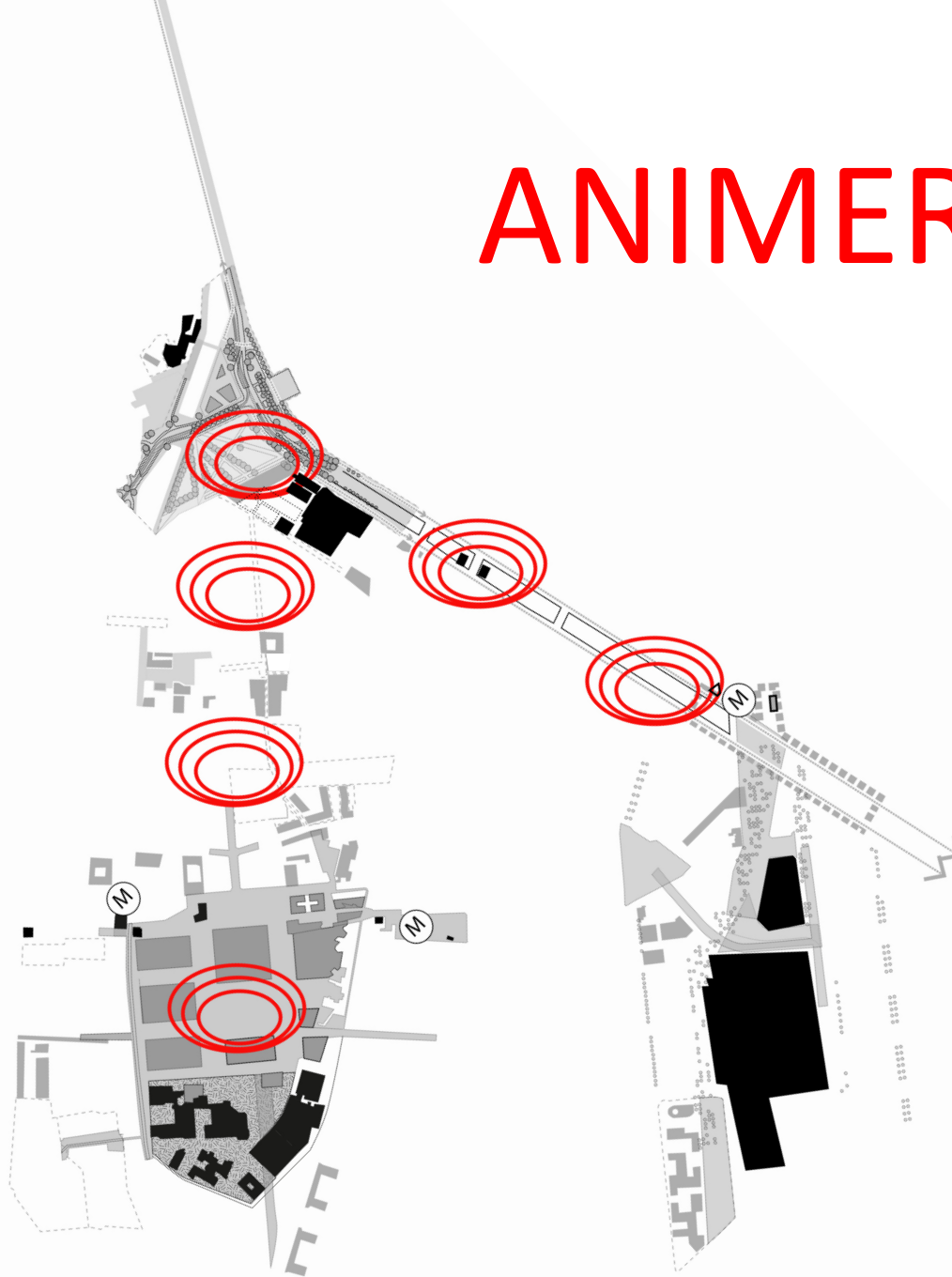
De nombreux projets sont actuellement en cours. Un grand nombre d'entre eux ont une dimension métropolitaine. Il est nécessaire de les ancrer localement afin de garantir un usage quotidien et une bonne appropriation des habitants.

ENJEUX / OBJECTIFS



Préserver la capacité des habitants actuels à vivre à terme dans ce quartier renouvelé.

ANIMER



Offrir des espaces
d'animation de
l'espace public
afin de créer des
lieux de rencontres
inter-quartiers :

Porte de Ninove,
Poincaré, Parvis
des Abattoirs, Parc
de la Sennette.

RÉCAPITULATIF DES PROPOSITIONS

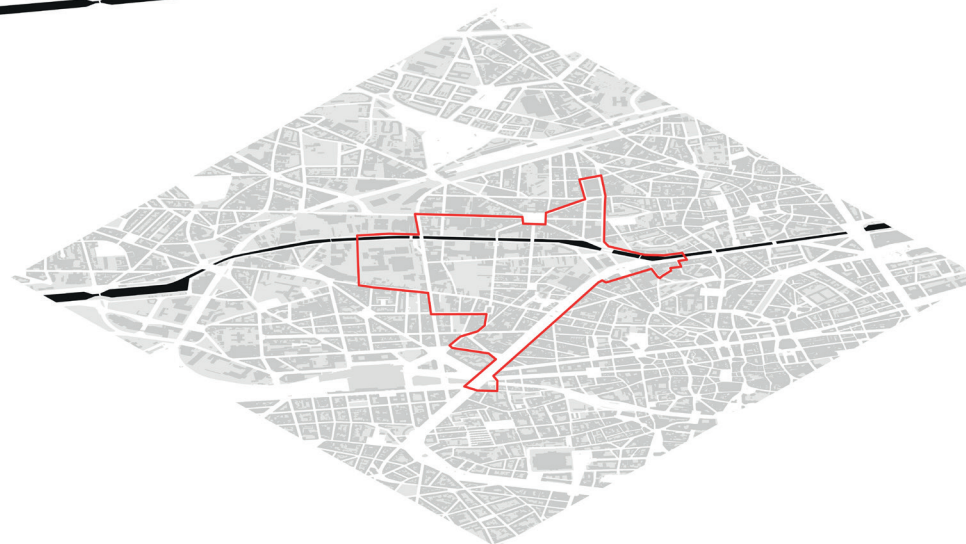
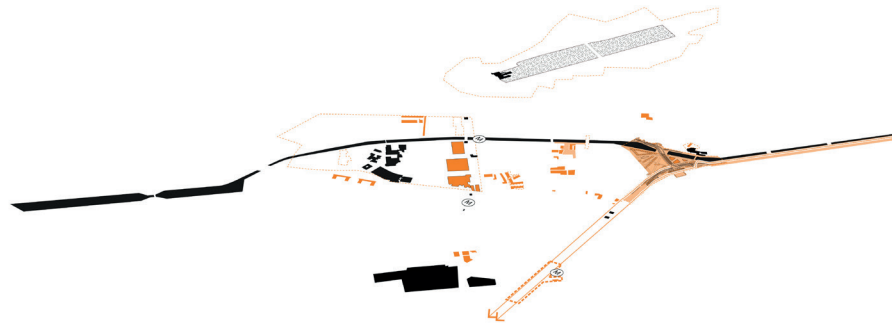
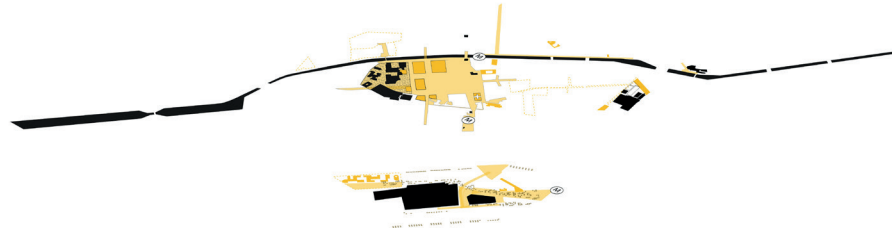
Superposition des projets

FONCIER MUTABLE

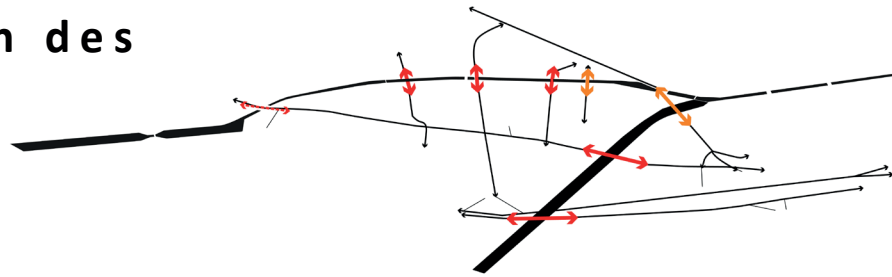
PROJETS
EN INTENTION

PROJETS EN COURS
DE RÉALISATION

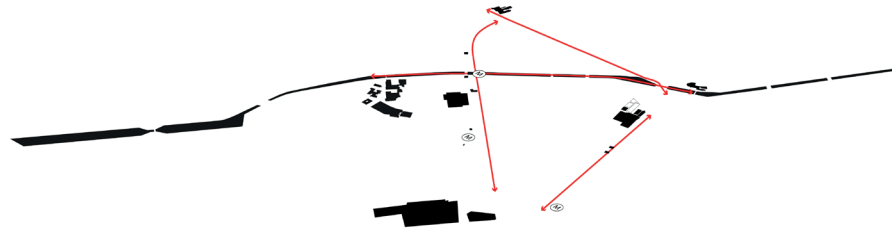
PROJETS RÉALISÉS



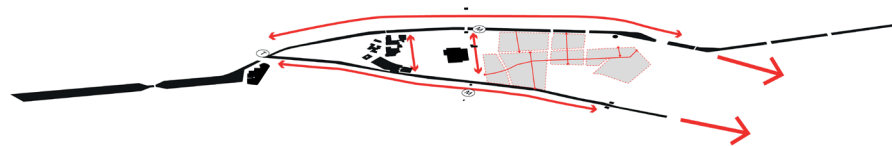
Superposition des stratégies



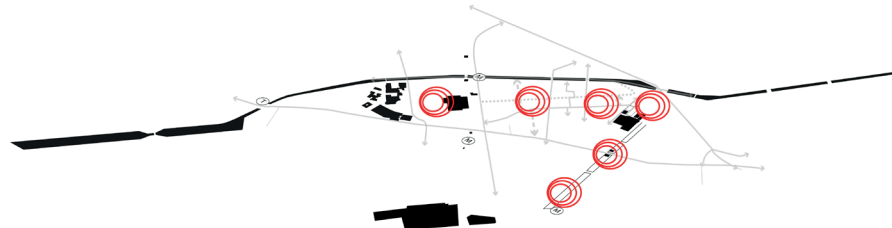
FRANCHIR



CONNECTER



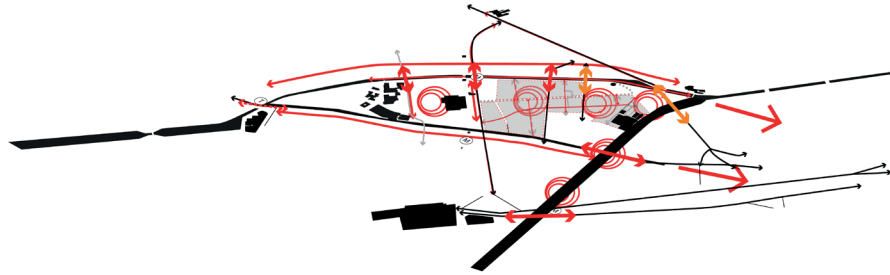
STIMULER



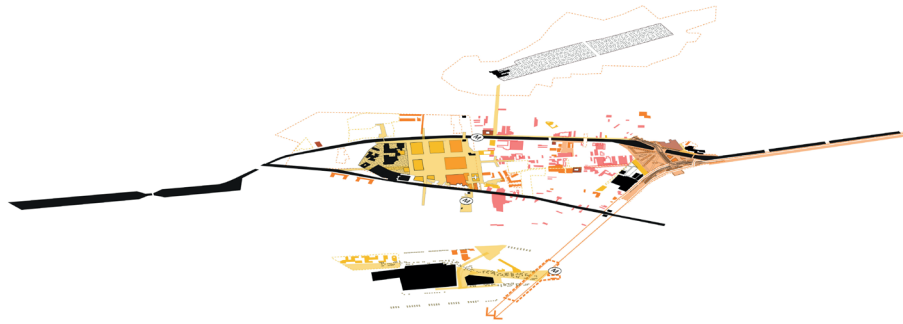
ANIMER



Superposition des projets et stratégies



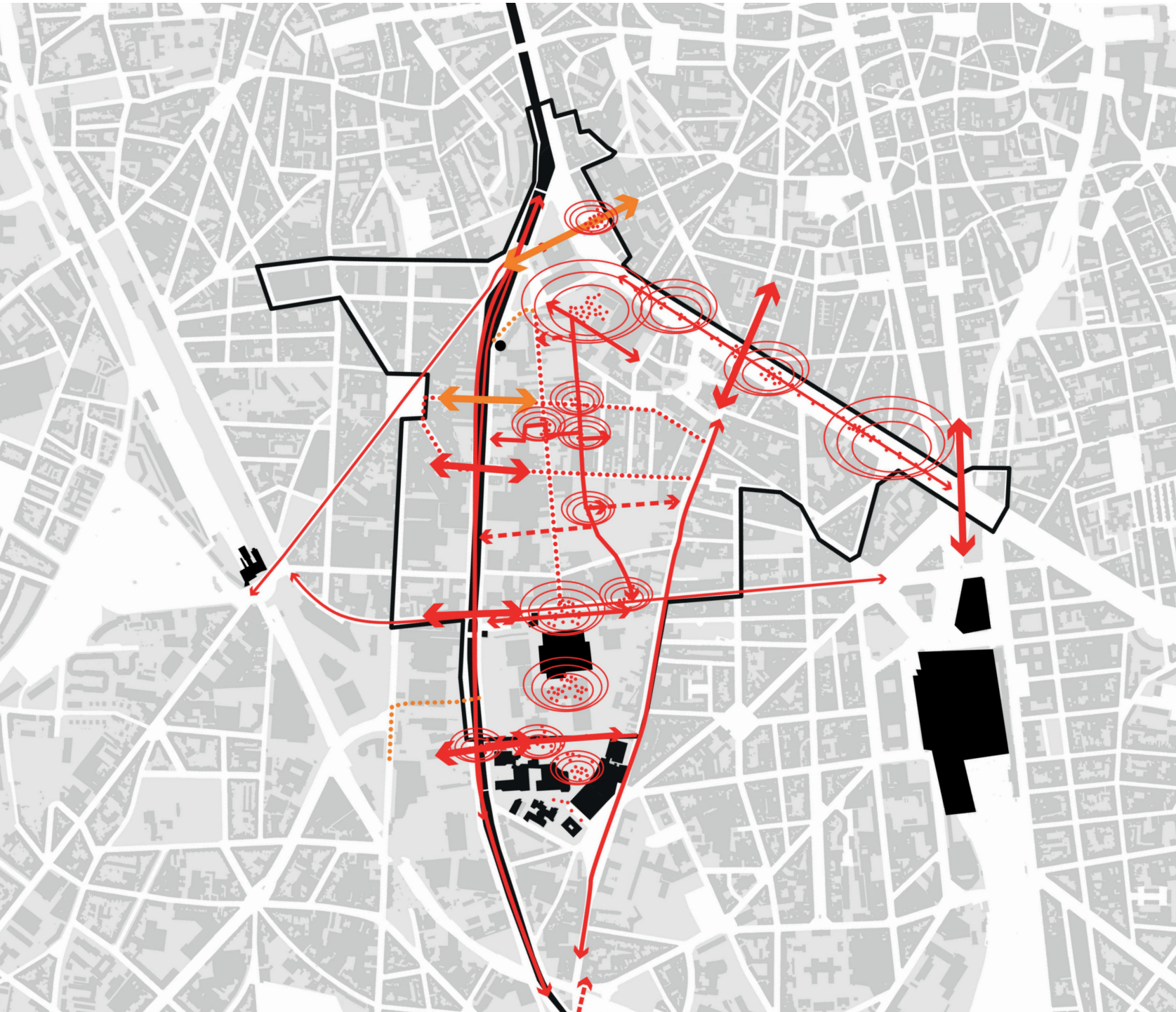
STRATÉGIES



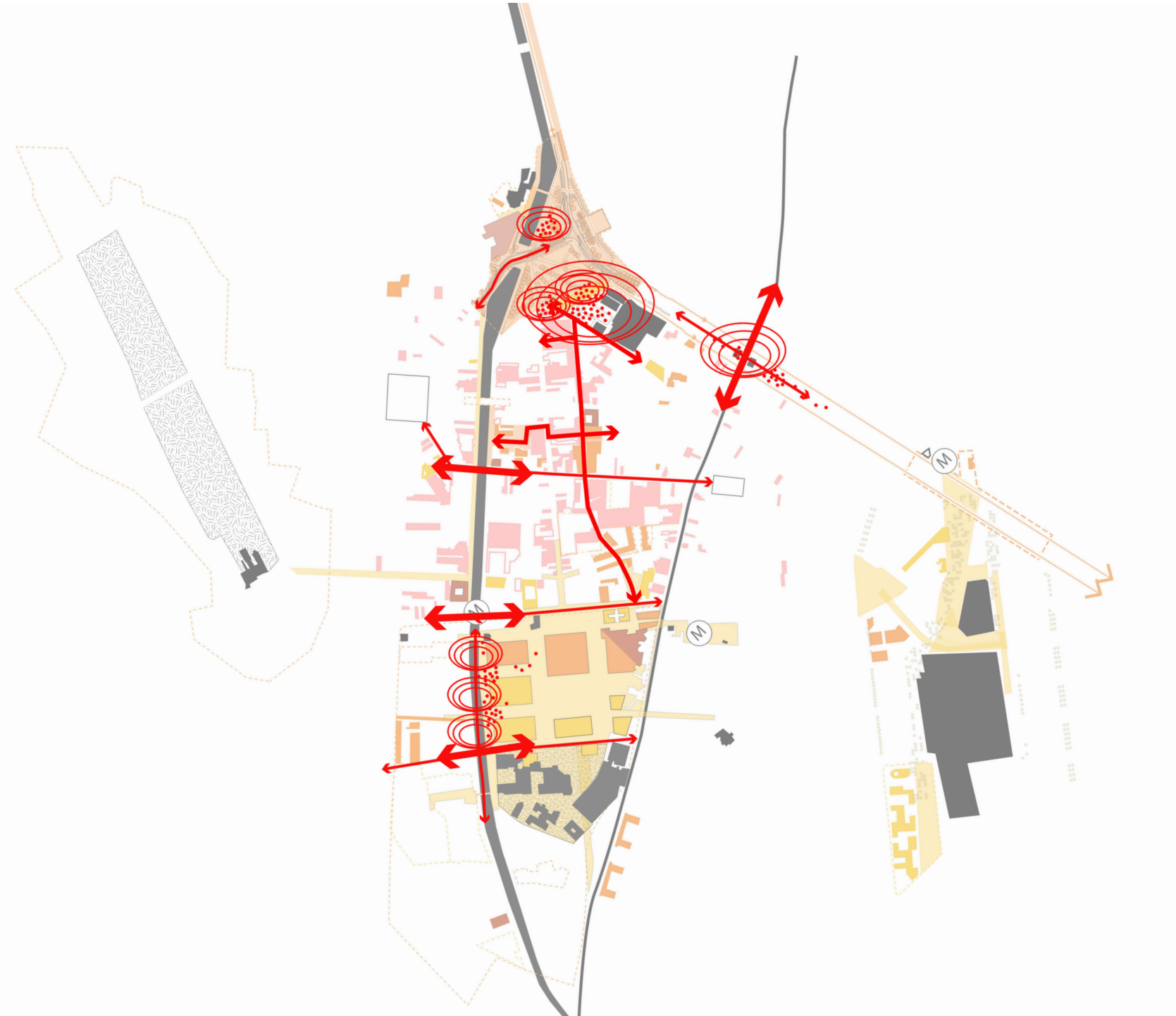
PROJETS



Superposition des stratégies



Spatialisation : localisation des stratégies retenues (franchir, connecter, stimuler, animer)



regroupement des projets selon 4 pôles d'intervention

