

Diversity à Bruxelles: Etapes d'un projet dans un Contrat de Quartier durable

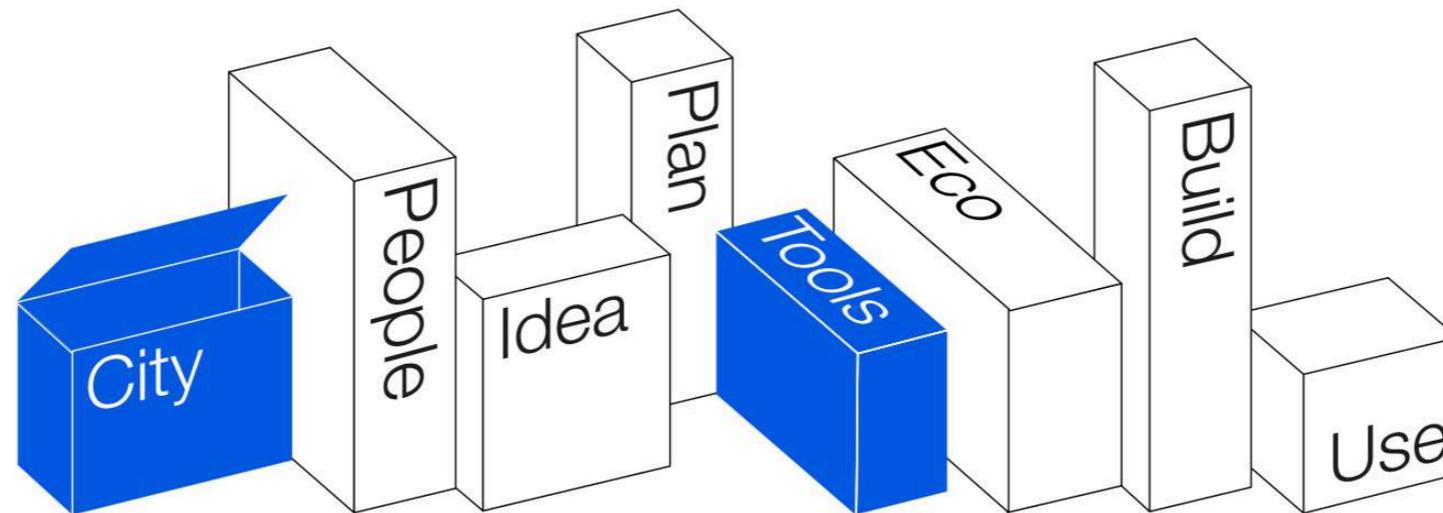


Montreal-novembre 2018

CityTools est un bureau spécialisé dans le conseil **stratégique** en matière de développement urbain durable.

Disposant d'une grande expérience dans la gestion de programmes et la décision publique, CityTools est un **facilitateur** de projets devant la complexité croissante des villes.

Privilégiant une approche **interdisciplinaire**, contemporaine et prospective, notre bureau offre une nouvelle vision des métiers de la ville.



Les Contrats de quartier durable

Contrats de quartier durable



Programme de rénovation urbaine:

- sur un périmètre restreint
- limité dans le temps (6 ans)
- budget défini
- actions transversales
- actions bâties et sociales
- construction participative du programme

Philosophie: réhabilitation de la ville

Contrats de quartier durable



Types d'interventions:

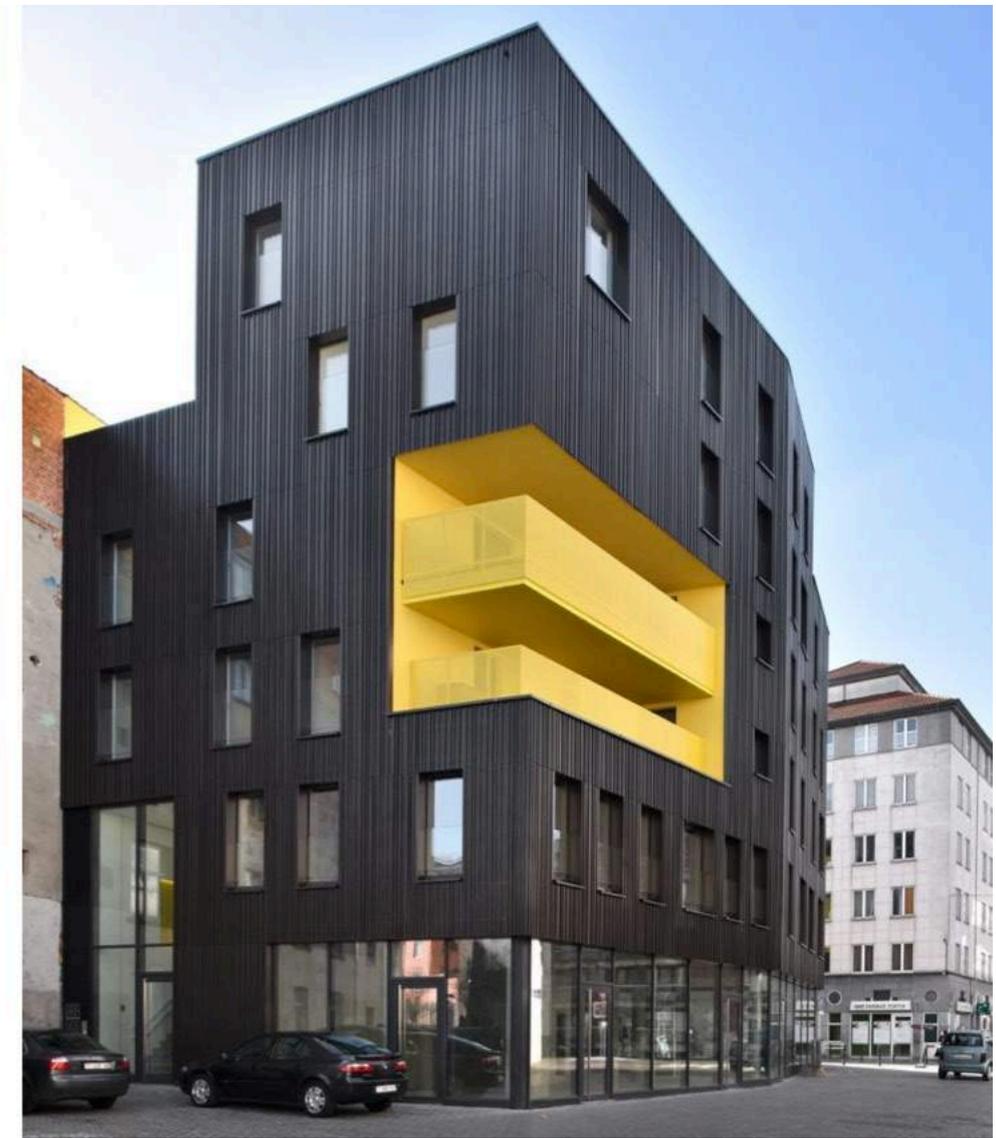
- Logements
- Equipements
- Espaces publics
- Actions socio-économiques

Réponse intégrée et globale à des problématiques de société

Contrats de quartier durable



Contrats de quartier durable



Financement:

Pour un CQD:

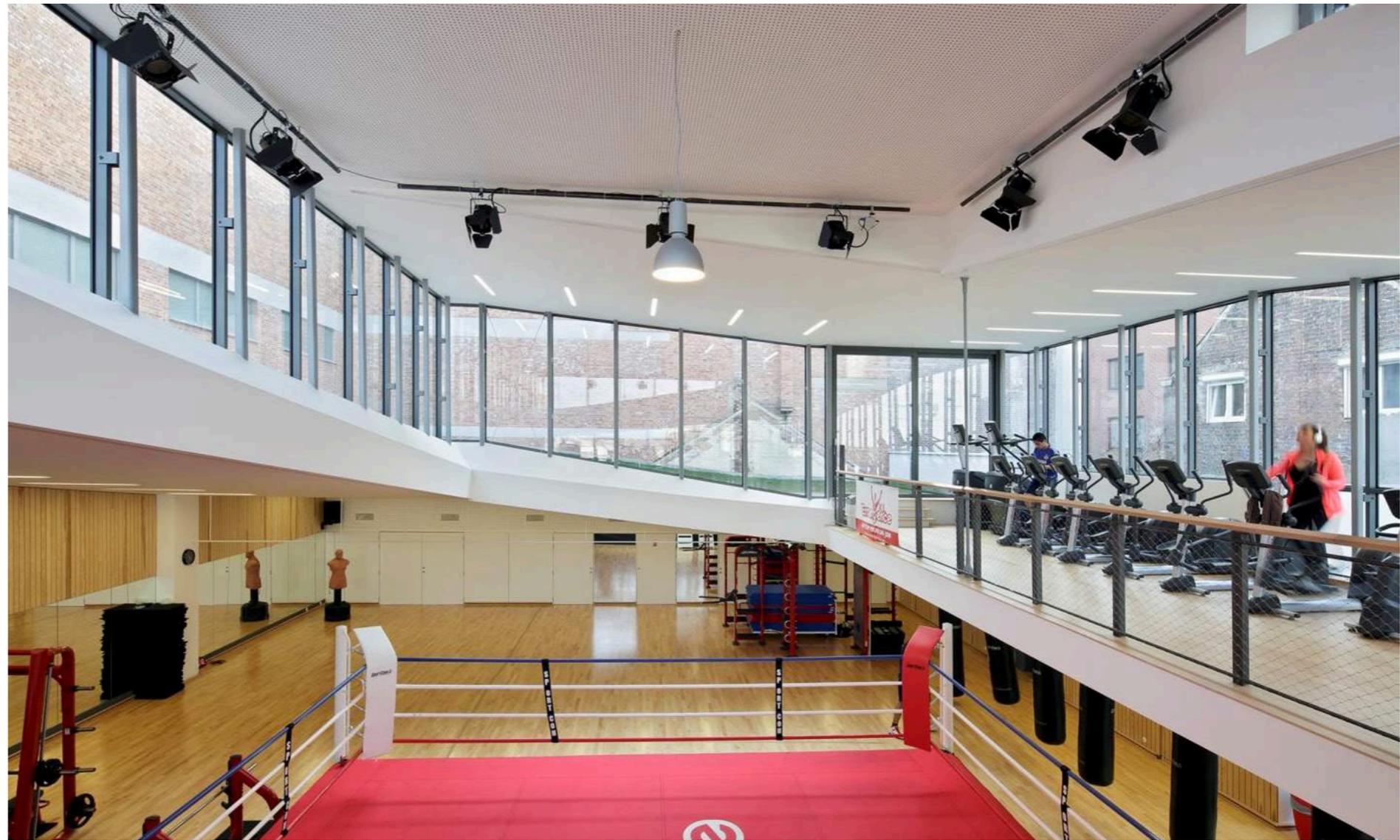
- Région: 14.000.000€

- Commune: min 695.000€

TOTAL: près de 15.000.000€ d'investissement par périmètre

3 périmètre de CQD par an: 45.000.000€

Contrats de quartier durable



Bilan en 25 ans:

85 programmes

- 1700 logements sociaux
- 130 équipements de proximité
- voiries, espaces verts, intérieurs d'îlots, interventions artistiques
- projets socio-économiques

Contrats de quartier durable



Contrats de quartier durable



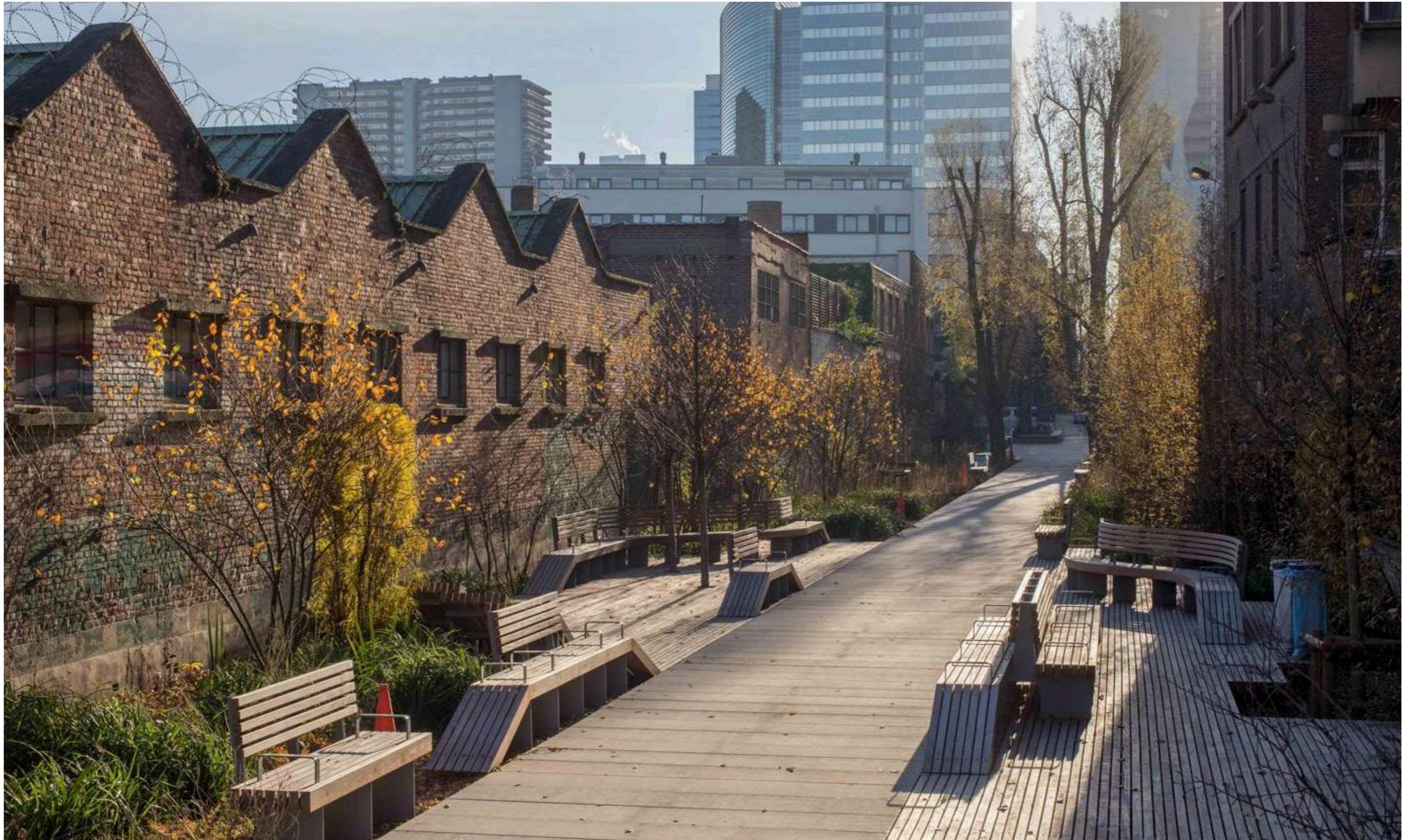
Contrats de quartier durable



Contrats de quartier durable



Contrats de quartier durable



Contrats de quartier durable



Diversity de A à Z

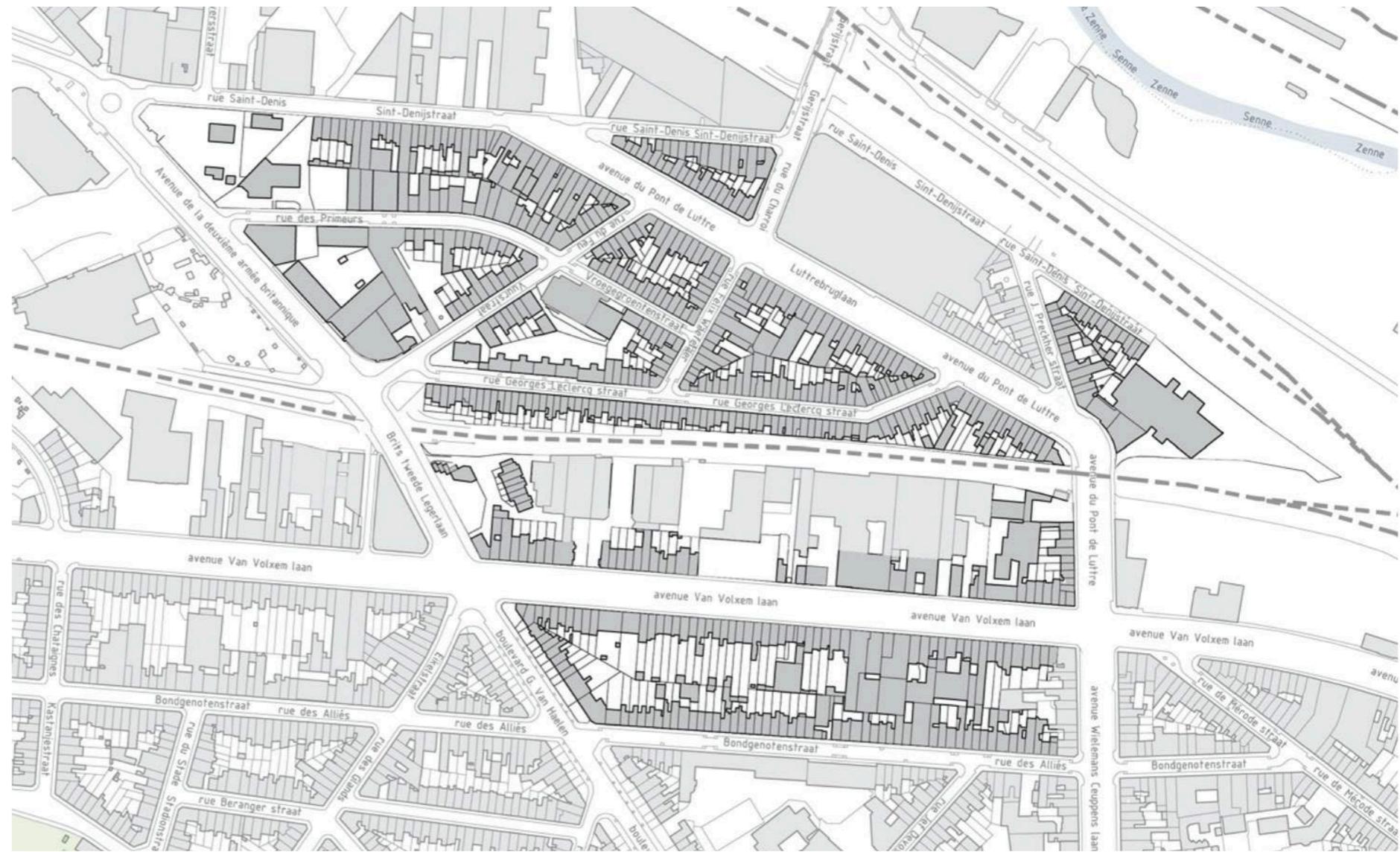
Les temps du projet

Temps 1: Le Contrat de Quartier Primeurs

Contrat de quartier Primeurs



Contrat de quartier Primeurs



Périmètre du contrat de quartier « Primeurs »

Un contrat de quartier chez vous Een wijkcontract in uw buurt



2 évènements
pour participer
evenementen die
u niet mag missen

- **09.05:** forum à 13h au Brass (Avenue Van Volxem, 364). Forum om 13u in Brass (Van Volxemlaan 364). Fête de quartier à partir de 19h. Buurtfeest vanaf 19u.
- **06.06:** workshop (lieu et horaire à préciser). Workshop (plaats en tijdstip nog nader te bepalen).

www.forest.irisnet.be
www.vorst.irisnet.be



Contrat de quartier Primeurs



Contrat de quartier Primeurs



Contrat de quartier Primeurs



Contrat de quartier Primeurs



Contrat de quartier Primeurs



Contrat de quartier Primeurs



Contrat de quartier Primeurs



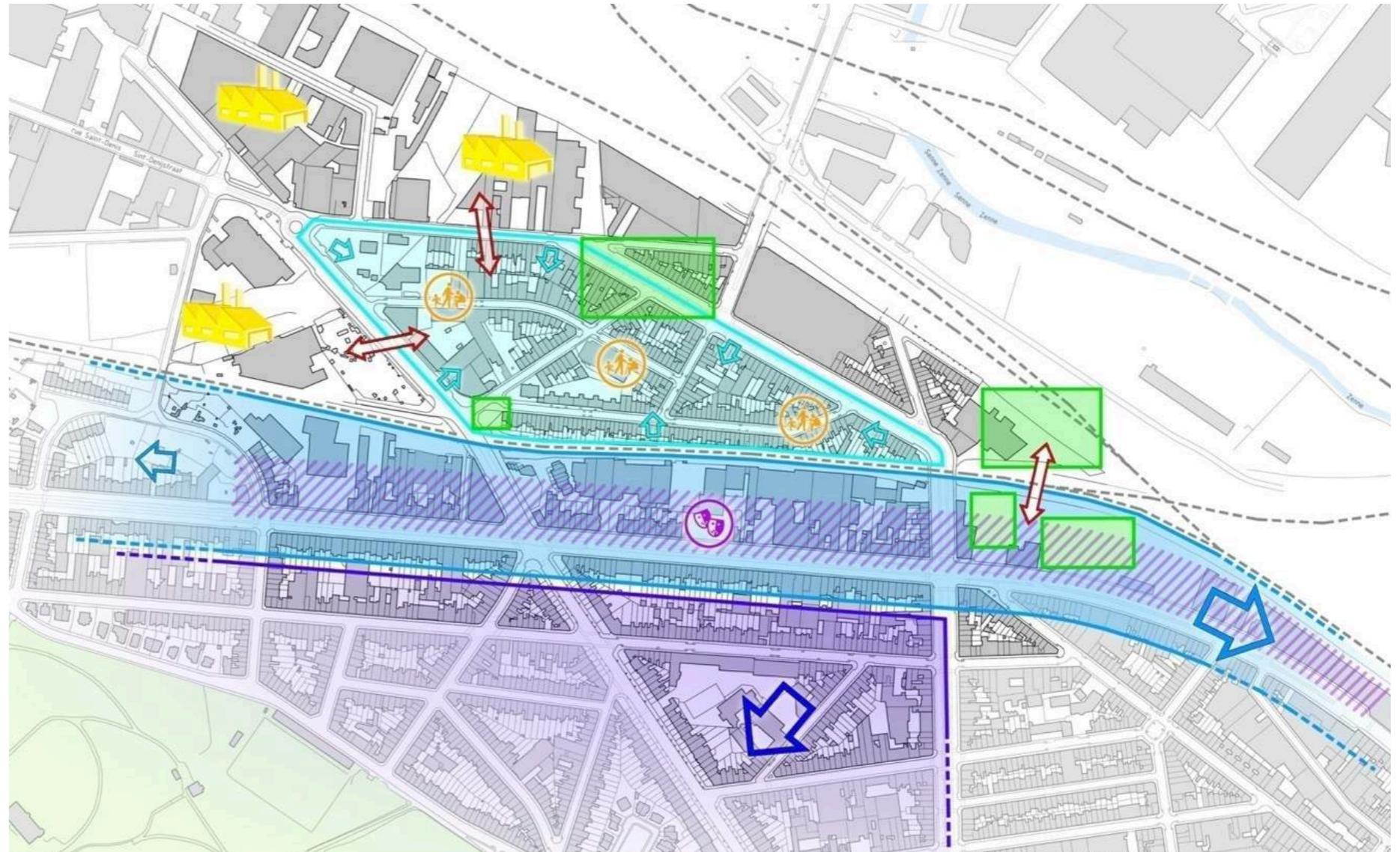
Contrat de quartier Primeurs



Contrat de quartier Primeurs

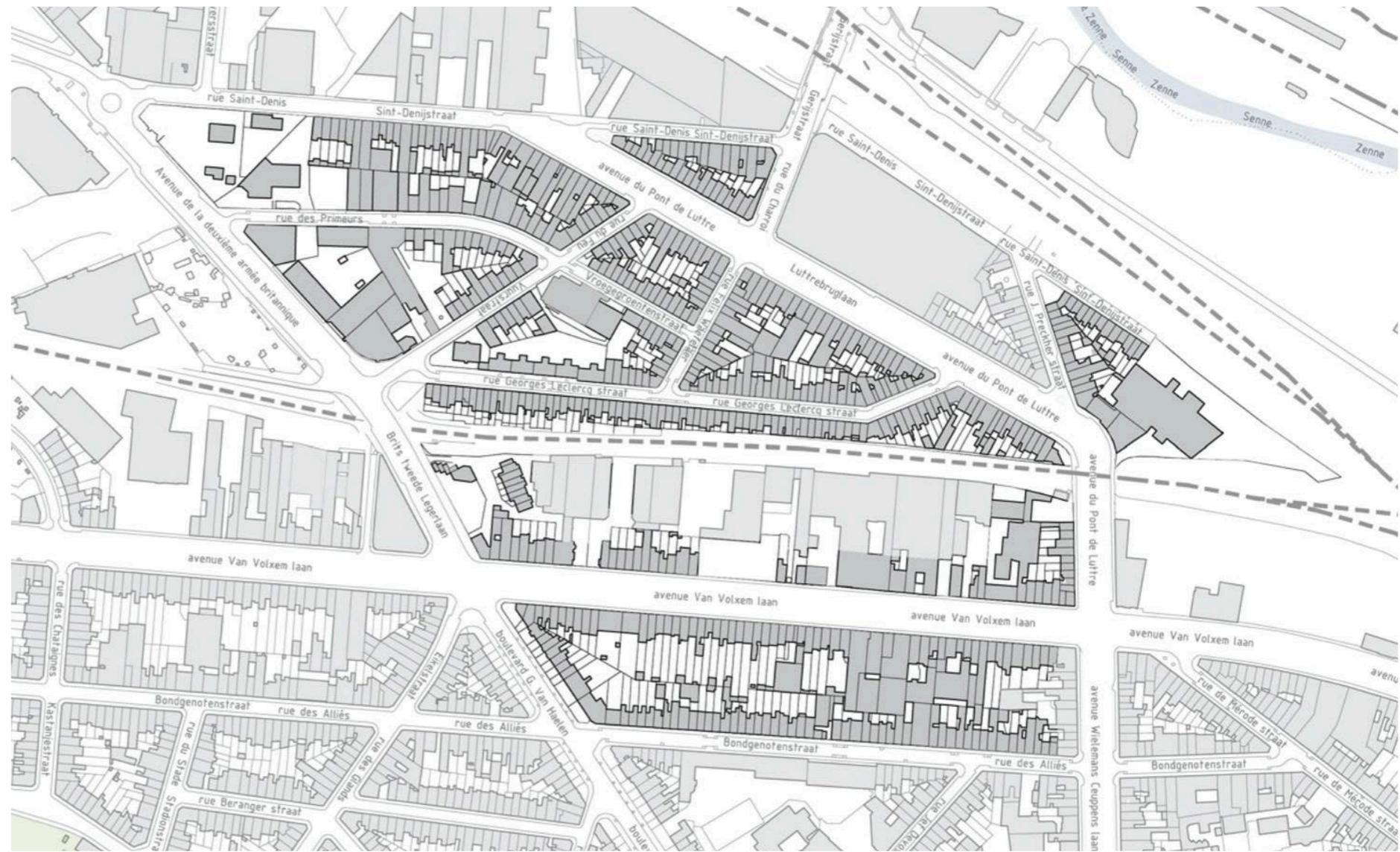


Contrat de quartier Primeurs



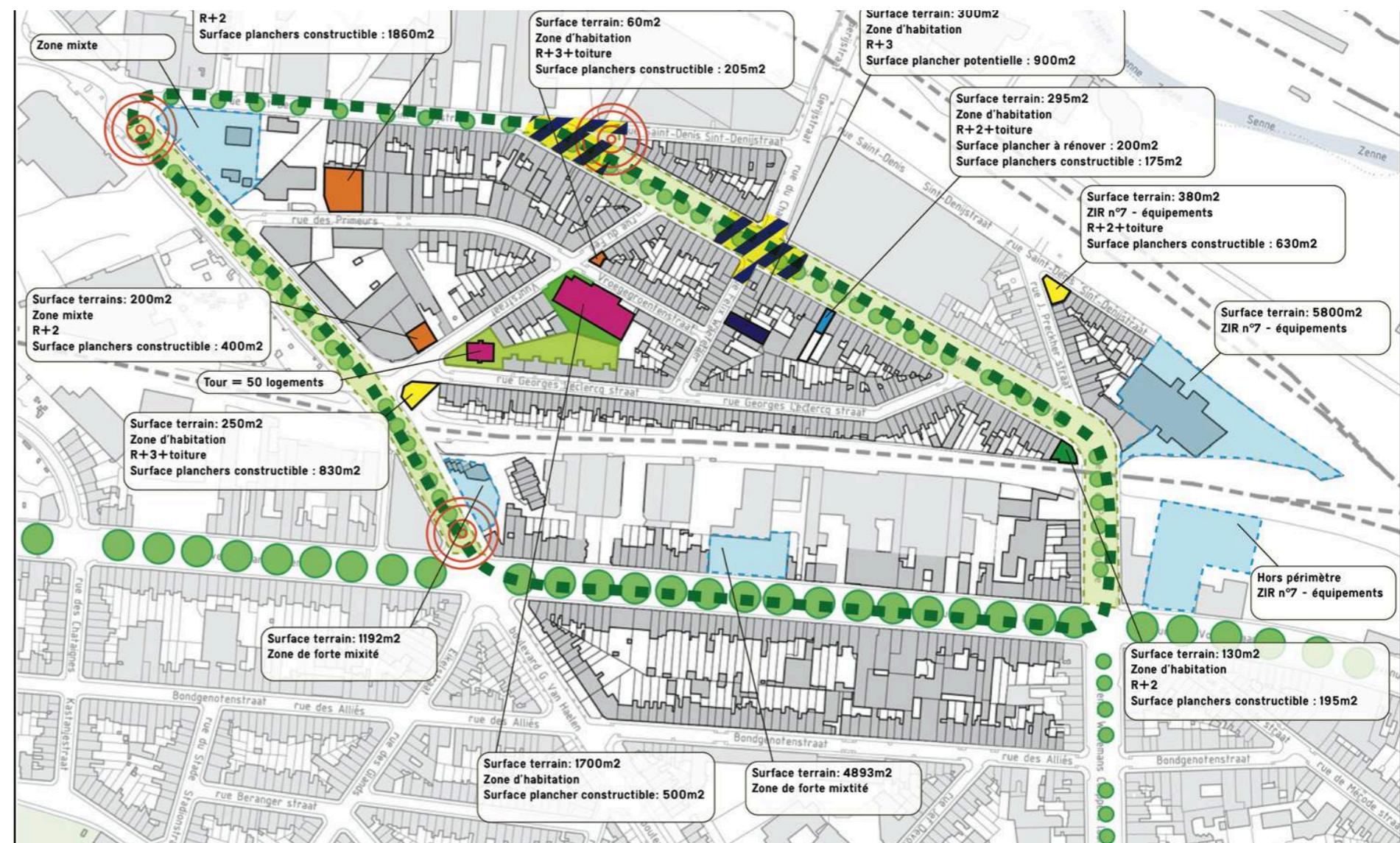
Compréhension du contexte urbain et social du quartier

Contrat de quartier Primeurs



Périmètre du contrat de quartier « Primeurs »

Contrat de quartier Primeurs



Identification des opérations potentielles dans le périmètre

Deux stratégies:

- dispersion
- concentration

Contrat de quartier Primeurs



Contrat de quartier Primeurs



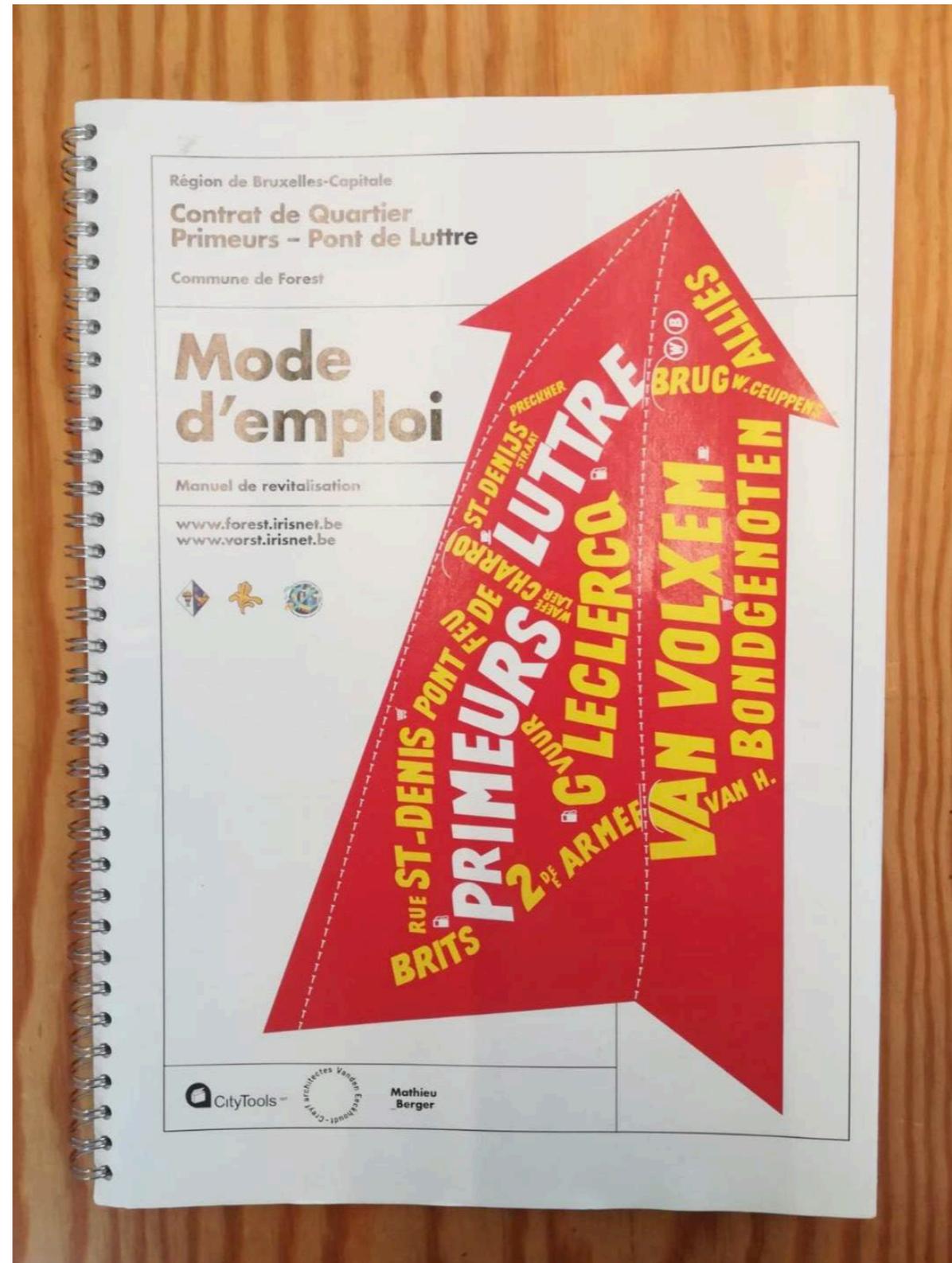
Contrat de quartier Primeurs



Contrat de quartier Primeurs



Contrat de quartier Primeurs



Contrat de quartier Primeurs

10

Avenue Pont de Luttre (achat terrain 500 euros/m²)

- Aménagement d'un parc + équipement
- Restaurant pédagogique

Financement :

- Volet 4 : 1.893.095,00 euros
- Volet 5A : 1.141.119,50 euros
- Volet SPFMT : 2.750.000,00 euros

Financement restaurant pédagogique :

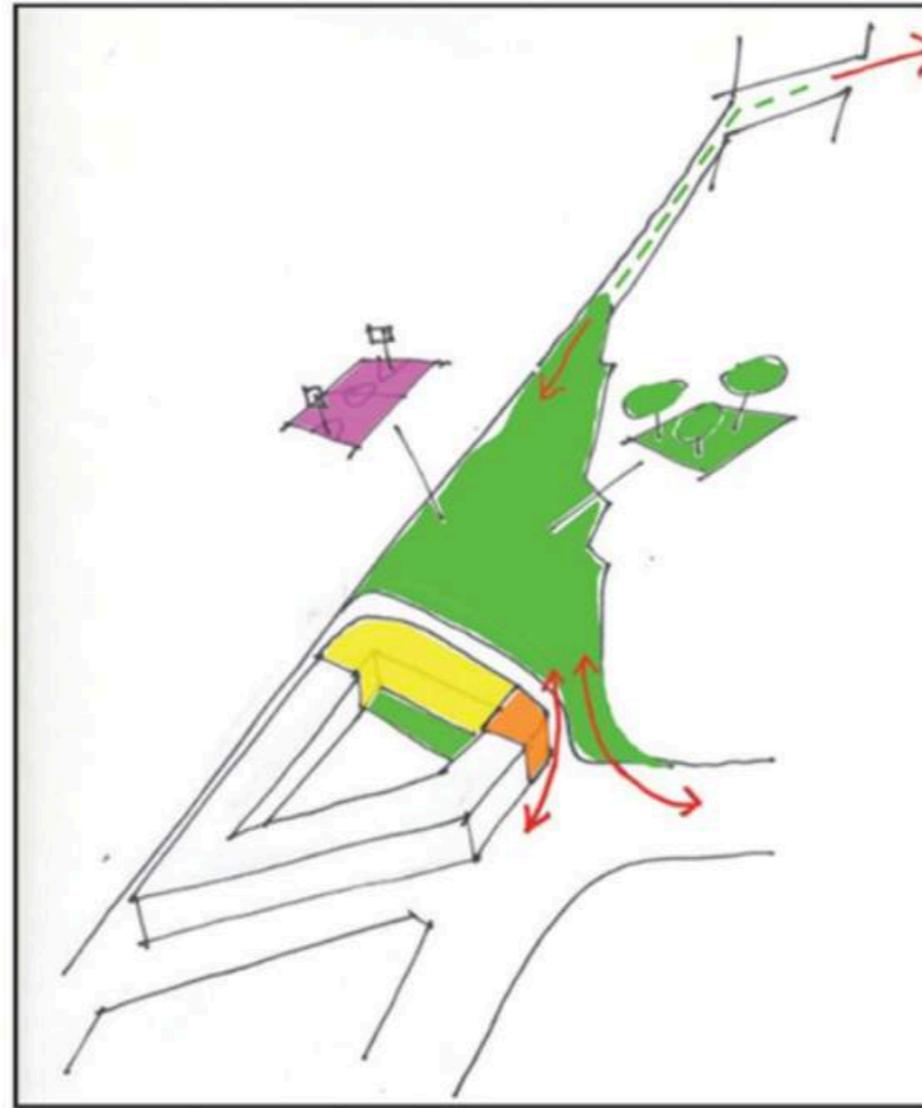
- Volet 5A : 800.000,00 euros
- FEDER : 900.000,00 euros



Contrat de quartier
"Primeurs- Pont de Luttre
Wijkcontract
"Vroegegroenten - Luttrebrug"

Commune de Forest
Gemeente Vorst
Région de Bruxelles-Capitale
Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Contrat de quartier Primeurs



Principes urbanistiques

- ouverture du site et reconstitution d'un îlot
- désenclavement de la rue Saint Denis
- espace vert entre les voies
- équipements et terrains de sports identifiés par les habitants

Programme:

- parc
- restaurant social
- crèche
- équipement pour personnes âgées
- maison de jeunes

Contrat de quartier Primeurs

| Région de Bruxelles-Capitale Contrat de Quartier Primeurs – Pont de Luttre Commune de Forest | |
|--|--|
|  <p>6d Volet 5a Priorité 1</p> | <p>CONSTRUCTION D'UN CENTRE DE JOUR</p> |
| <p>Constats Le terrain dit « Espace Pont de Luttre » est actuellement une zone en friche de 6000 m². Ce terrain est contenu entre deux lignes de chemin de fer qui le surplombent. Il constitue la réserve foncière principale pour la localisation des équipements utiles au quartier. Un immeuble industriel de grande taille occupe le centre de l'espace et accentue l'impression d'enclavement. Il sert actuellement de dépôt de véhicules et de stockage pour un grossiste en boissons, et n'a plus de permis d'exploitation et d'environnement depuis de nombreuses années. Ce terrain est jouxté par quelques parcelles à front de l'avenue du Pont de Luttre qui appartiennent au même propriétaire. Un des bâtiments abrite actuellement un grossiste en boissons. Ces bâtiments offrent une triste façade sur l'avenue du Pont de Luttre et aucune perméabilité vers l'intérieur du terrain. Il existe actuellement trois accès au site :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sur l'avenue du Pont de Luttre juste après le pont et refermé actuellement par une grille. • par la rue Saint-Denis qui se termine dessus en cul-de-sac. • par le terrain jouxtant le Wiels au moyen d'un espace technique qui passe sous le train. Cet accès est actuellement impraticable. | <p>Type de projet: Construction d'équipement sur une friche industrielle viabilisée.</p> <p>Adresse: Av. du Pont de Luttre, 140</p> <p>Parcelles cadastrales: A13C6, 13V4, 13Y5, 13Z5</p> <p>Matrice cadastrale: 9373</p> <p>Propriétaire: Vernootschap/ImmoGR Lentebaan 1 bte 81 8301 Knokke-Heist</p> <p>Situation de droit PRAS (affectations): ZIR n°7</p> <p>Nature du lieu: Espace de stockage</p> <p>Surface du centre de jour: 200 m²</p> |
| <p>Caractéristique de l'intervention Le projet proposé vise à viabiliser l'ensemble de l'îlot, par le biais de deux interventions distinctes mais conjointes. L'opération globale vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acquérir le terrain. • Assainir le site. • Démolir le bâtiment central et les bâtiments à front de rue avenue du Pont de Luttre ainsi que la dalle en béton qui recouvre l'entièreté du site. • Viabiliser le terrain (eau, gaz, électricité, eaux usées, etc.). <p>Cette partie-ci de l'intervention vise la construction de trois équipements :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un centre de jour pour personnes âgées. <p>De manière générale le projet prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une zone bâtissable le long d'une nouvelle voirie qui pourrait dans un premier temps accueillir de nouveaux équipements et à terme également du logement une fois le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) modifié. • Réaliser une infrastructure destinée à accueillir les personnes âgées. Cet équipement devra être articulé pour fonctionner ensemble avec le restaurant pédagogique (6b) et la crèche (6c) (entrée commune, liens visuels, ...). • Construire, à terme, des logements ou des activités économiques sur le reste de la zone bâtie. |  |
| <p>Résultats attendus De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ouverture d'une zone enclavée vers le quartier. • Renforcement d'une image positive du quartier en traitant un terrain stratégique. • Reconstruction d'un angle avec un immeuble-signal dans un endroit stratégique du quartier à front de l'avenue du Pont de Luttre et de la nouvelle voirie créée vers la rue Saint-Denis. • Appropriation de l'espace par les enfants et les jeunes et le troisième âge. • Établissement d'une liaison entre la rue Saint-Denis et l'avenue du Pont de Luttre. • Recréation de l'îlot entre la rue Preckher, Saint-Denis et Pont de Luttre. Amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot et de la qualité de vie des logements existants. • Création à terme de nouveaux logements ou équipements orientés sur le nouvel espace vert. • Création à terme d'une résidence services pour personnes âgées couplée au centre de jour. • Augmentation du contrôle social sur le nouvel espace vert et l'avenue du Pont de Luttre par l'implantation des nouveaux équipements et à terme de logements. | <p>Pilote: Commune de Forest</p> <p>Intervenants financiers: 10% Commune de Forest 90% Région</p> |

Citytools — Vanden Eckhoudt-Creyf architectes — Mathieu Berger

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Mise à disposition du quartier d'une infrastructure locale d'accueil pour les personnes âgées ayant une bonne visibilité et une fonction attractive. • Augmentation de l'attractivité du quartier à l'échelle régionale. |    |
| <p>Conditions critiques du projet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acquisition du terrain appartenant à un propriétaire privé. • Assainissement et dépollution du site. • Création d'une voirie désenclavant le site. • Construction d'un immeuble à front d'avenue du Pont de Luttre permettant d'articuler le nouvel espace public au quartier. • Pour la construction des logements, il est nécessaire de modifier les prescriptions du PRAS. (NB : Une piste serait d'utiliser les moyens du Contrat de Quartier pour viabiliser le site, et de rentabiliser par après la zone bâtissable au-delà de la crèche par le biais d'un partenariat avec un opérateur tel que la SDRB dans une optique de développement économique, ou en logements.) • Réflexion globale entre ce projet et les projets 6a 6b 6c visant les espaces publics et les autres équipements. Réalisation d'un masterplan préalable aux projets architecturaux garantissant une cohérence d'intervention. • Qualité architecturale du projet qui doit être innovante et inventive. • Bonne gestion des équipements créés. • Mise en application des recommandations faites dans le « Vade-Mecum. Commande d'architecture publique à Bruxelles. Comment choisir un auteur de projet? » tant pour l'élaboration d'un master plan que pour l'architecture. Accompagné de la mise en œuvre d'un processus de participation permettant de faire émerger une définition de projet ainsi qu'un accompagnement au niveau de la gestion des espaces après leur réalisation. • Attention particulière au développement durable pour le choix des matériaux, la gestion de l'eau et de l'énergie. • Poursuivre la réflexion initiée dans le cadre du Contrat de Quartier pour permettre la construction de logements et/ou d'équipements en complément de l'infrastructure construite. • Tenir compte de l'environnement ferroviaire dans l'étude des projets. • Bonne articulation entre ce projet et les opérations 5 6a 6b 6c 7. • Relocalisation des activités commerciales présentes sur le site. | |
| <p>Phasage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Année 1: Acquisition (négociation). Lancement des procédures et désignation des marchés de service pour la réalisation d'un master plan dans un premier temps (architectes, ingénieurs, ...). Travail d'urbanisme pour l'ensemble du site. • Année 2: Approbation du master plan. Lancement des procédures et désignation des marchés de service pour le travail d'architecture de la crèche, du centre de jour et du restaurant pédagogique. (Réalisation du travail d'implantation et de l'esquisse architecturale) • Année 3: Travail d'architecture (avant-projet, permis d'urbanisme, dossiers d'exécution et plans). Approbation du dossier d'exécution. • Année 4: Lancement des procédures des marchés de travaux (publication, désignation, commande). Début du chantier. • Année 5: Chantier. • Année 6: Chantier. Réceptions provisoire et définitive. |  |

Citytools — Vanden Eckhoudt-Creyf architectes — Mathieu Berger

Temps 2. Le concours d'architecture

CAHIER DES CHARGES

DU MARCHE PUBLIC DE

SERVICES

AYANT POUR OBJET

**"DIVERCITY : MISSION D'AUTEUR DE
PROJET POUR LA CONSTRUCTION D'UN
COMPLEXE D'ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ
DANS LE CADRE D'UN CONTRAT DE
QUARTIER À FOREST"**

PROCÉDURE NÉGOCIÉE AVEC PUBLICITÉ

Selon l'article 17, § 3, 4° (la nature des services est telle que les spécifications du marché ne peuvent être établies avec une précision suffisante pour permettre son attribution selon la procédure d'adjudication ou d'appel d'offres)

Pouvoir adjudicateur

Commune de Forest

Auteur de projet

PARTIE TECHNIQUE : CONTRAT DE QUARTIER PRIMEURS-PONT DE LUTTRE
PARTIE ADMINISTRATIVE : CELLULE MARCHÉS PUBLICS
RUE DU CURÉ, 2 À 1190 FOREST

le concours d'architecture

| | |
|---|-----------------------|
| Parti urbanistique et architectural/ urbanité du projet → Qualité architecturale et paysagère/ qualité du dialogue avec l'espace public : intégration du projet dans son contexte, intégration dans l'environnement construit et humain à toutes les échelles → Articulation des différentes fonctions présentes sur le site (avenue du Pont de Luttre 134-140 et 163-165) → Traitement de l'enveloppe des bâtiments | 35 |
| Qualité de l'implantation des fonctions/ fonctionnalité/ habitabilité → Qualité de l'implantation des fonctions/ répartition des fonctions/ correspondance du programme → Organisation des circulations et orientation → Techniques permettant une flexibilité et une multifonctionnalité du bâtiment et de l'aménagement | 25 |
| Réponses techniques et budgétaires → Stratégie proposée pour garantir la maîtrise des budgets → Techniques permettant de rendre le bâtiment énergétiquement et environnementalement performant (dont les critères de durabilité, de performance énergétique, de bon fonctionnement)/ standard passif (consommation énergétique pour le chauffage inférieure à 15 kWh/m ² /an) → Stratégies proposées pour animer la participation citoyenne | 20 |
| Montant forfaitaire des honoraires pour la tranche ferme Pourcentage d'honoraires pour la tranche conditionnelle | 15 5 |
| TOTAL | 100 |

Aspects de la procédure:

- deux étapes
- visite des lieux avec les équipes sélectionnées
- description claire des intentions du maître d'ouvrage (lien avec le CQ)
- critères d'attribution équilibrés
- rémunération des offres non retenues
- Jury de sélection sur base d'offres (rémunérées)

le concours d'architecture

1. Classement par critères :

| Classement | Critère n°1 Urbanité | Critère n°2 Habitabilité | Critère n°3 Technique et budget | Critère n°4 Honoraires € | Critère n°5 Honoraires % |
|-----------------|--|--|--|--|--|
| 1 ^{er} | A.M. V+ & MSA | A.M. V+ & MSA | R2D2 | Urban Platform | Urban Platform |
| 2 ^e | B612 associates s.p.r.l. | R2D2 | A.M. V+ & MSA | B612 associates s.p.r.l. | R2D2 |
| 3 ^e | Urban Platform | Urban Platform | B612 associates s.p.r.l. | R2D2 | Baumans - Deffet Architecture Et Urbanisme sprl |
| 4 ^e | Baumans - Deffet Architecture Et Urbanisme sprl | Baumans - Deffet Architecture Et Urbanisme sprl | Urban Platform | A.M. V+ & MSA | B612 associates s.p.r.l. |
| 5 ^e | R2D2 | B612 associates s.p.r.l. | Baumans - Deffet Architecture Et Urbanisme sprl | Baumans - Deffet Architecture Et Urbanisme sprl | A.M. V+ & MSA |

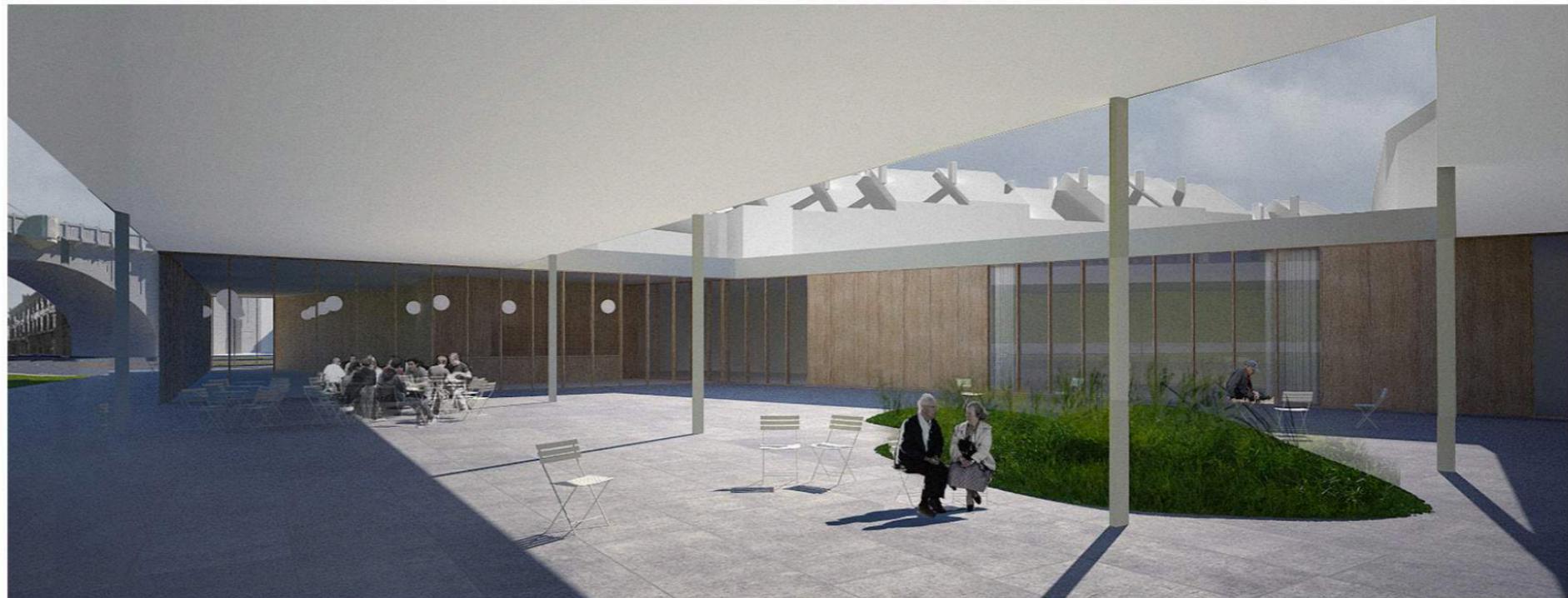
le concours d'architecture

AM.V./MSA (URBANISME/AR/PAYSAGE) - BUREAU BERGER (TS) - DAIDALOS PEUTZ (ENERG ET ACOUSTIQUE) - BUREAU D'ÉTUDES GREISCH (STAB)

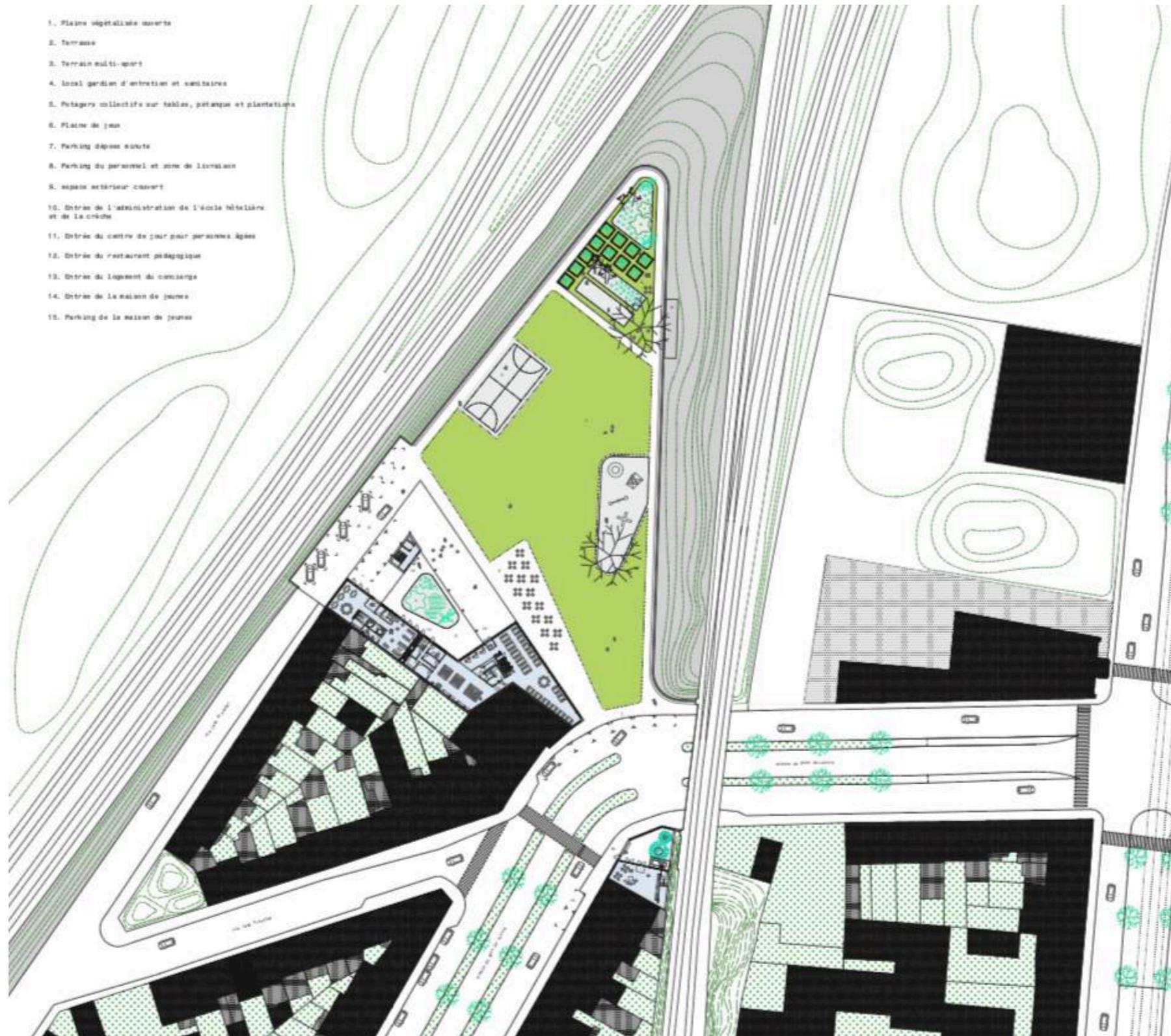
MARCHE PUBLIC DE SERVICES

**DIVERCITY : MISSION D'AUTEUR DE PROJET POUR LA CONSTRUCTION
D'UN COMPLEXE D'ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ DANS LE CADRE
D'UN CONTRAT DE QUARTIER À FOREST**

DOSSIER GRAPHIQUE



le concours d'architecture



le concours d'architecture



le concours d'architecture



Temps 3. L'affinement du projet

Etapes: l'affinement du projet

MARCHE PUBLIC DE SERVICES

DIVERCITY : MISSION D'AUTEUR DE PROJET POUR LA CONSTRUCTION D'UN COMPLEXE D'ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ DANS LE CADRE D'UN CONTRAT DE QUARTIER À FOREST

V+ / MSA
GREISCH
BUREAU BERGER
DAIDALOS PEUTZ

URBANISME / ARCHITECTURE / PAYSAGE
STABILITE
TECHNIQUE SPECIALE
ENERGIE ET ACOUSTIQUE

**DIVERCITY SE DISCUTE
DIVERCITY BESPREEKT ZICH**



Etales: l'affinement du projet



- Travail avec les habitants après le concours.
Temps des doutes. 4 doutes:
- quel est le public du futur espace public?
 - quelles fonctions pour le futur espace public?
 - quelle gestion du futur espace public?
 - l'espace doit il être ouvert ou fermé?

Etapas: l'affinement du projet



Temps 4. Construction et inauguration

Divercity finalisé



Diversity finalisé



Diversity finalisé



Divercity finalisé



Divercity finalisé



Temps 5. CQD Wiels: une nouvelle couche

CQD Wiels: une nouvelle couche

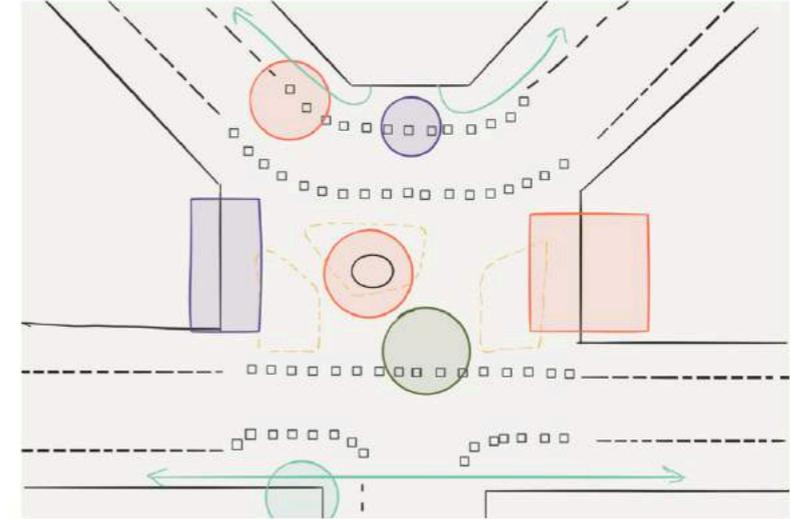


CQD Wiels: une nouvelle couche



CQD Wiels: une nouvelle couche

Multiplier les contacts
Verschillende contacten



Bilatérales
Bilateralen

Permanences
Permanenties

Enquête en ligne
Online enquête

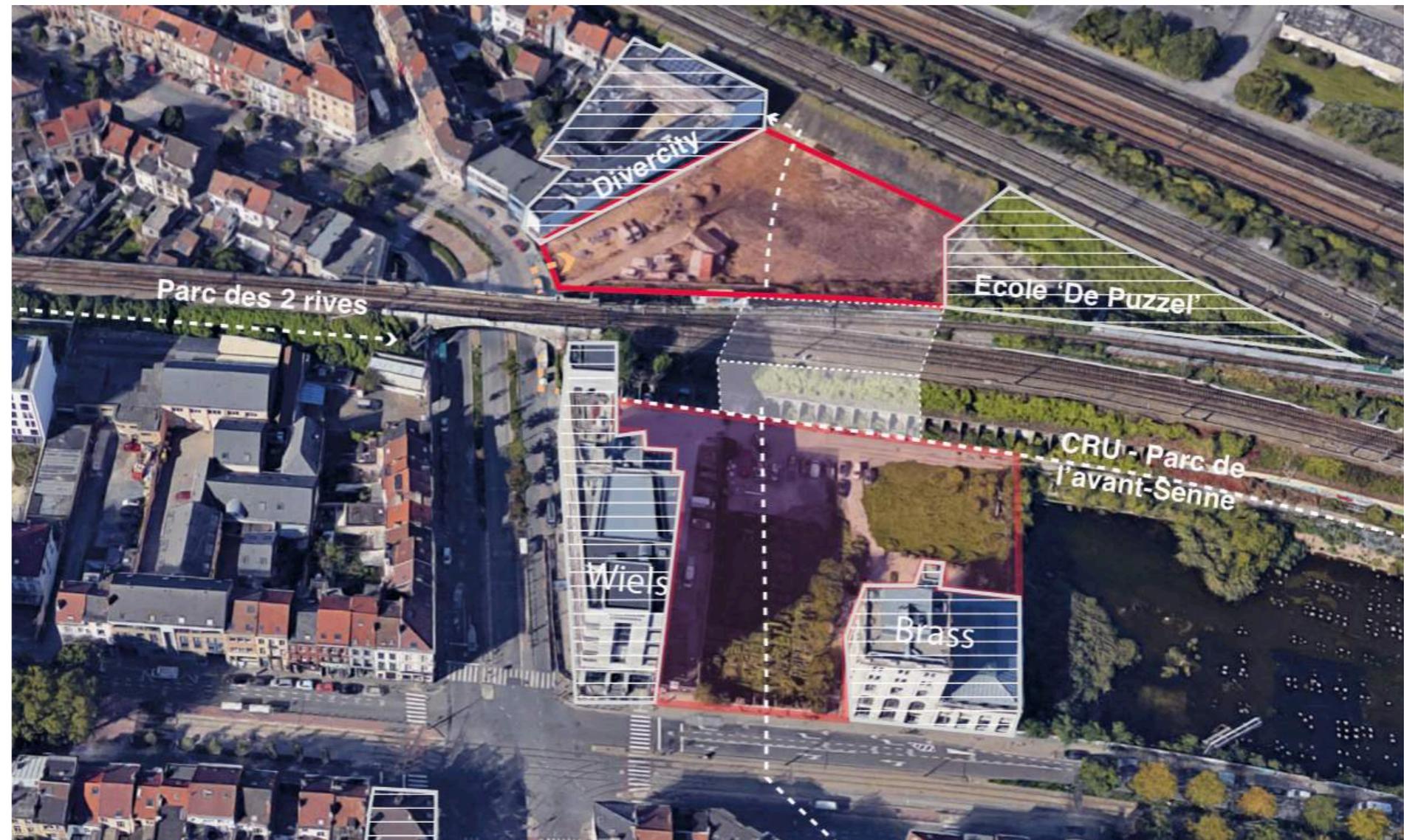


Enquête de terrain
Terreinonderzoek

CQD Wiels: une nouvelle couche



CQD Wiels: une nouvelle couche



Le territoire est sans cesse remodelé:

Un grand espace public central

4 équipements

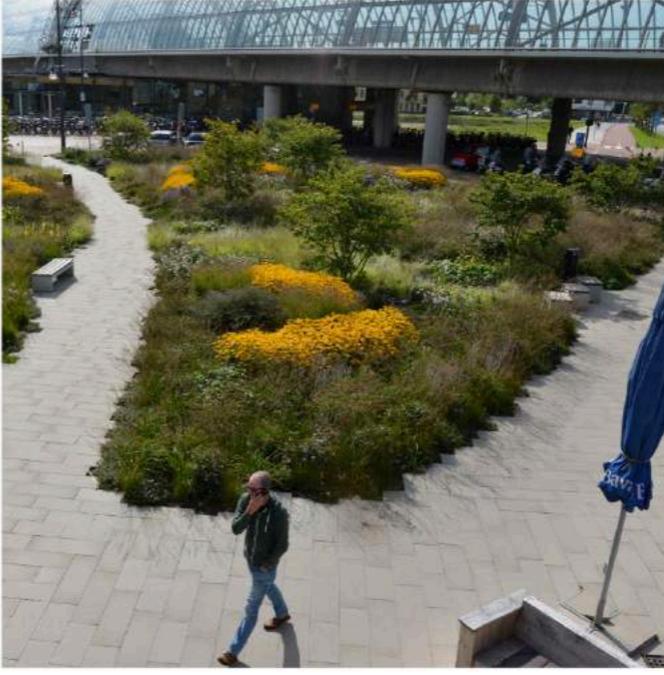
Reconnection avec les réseaux cyclables/piétons à échelle régionale

CQD Wiels: une nouvelle couche

Une nouvelle centralité
Een nieuw middelpunt



Les Corts Skatepark, Barcelona - SCOB architecture



Orlyplein, Amsterdam



Gleisdreieckpark, Berlin - Atelier LOIDL



Buffalo Bayou promenade - SWA Group

CQD Wiels: une nouvelle couche



Lecture critique

Les temps de la qualité

Les temps de la qualité



Quelques points positifs des CQD:

- une maîtrise du « temps » du projet
- processus collectif dans la définition du programme
- vision transversale et globale des besoins d'un quartier
- résolution de situations urbanistiques problématiques
- souplesse et adaptabilité en fonction du contexte
- mise en avant des jeunes bureaux d'architecture

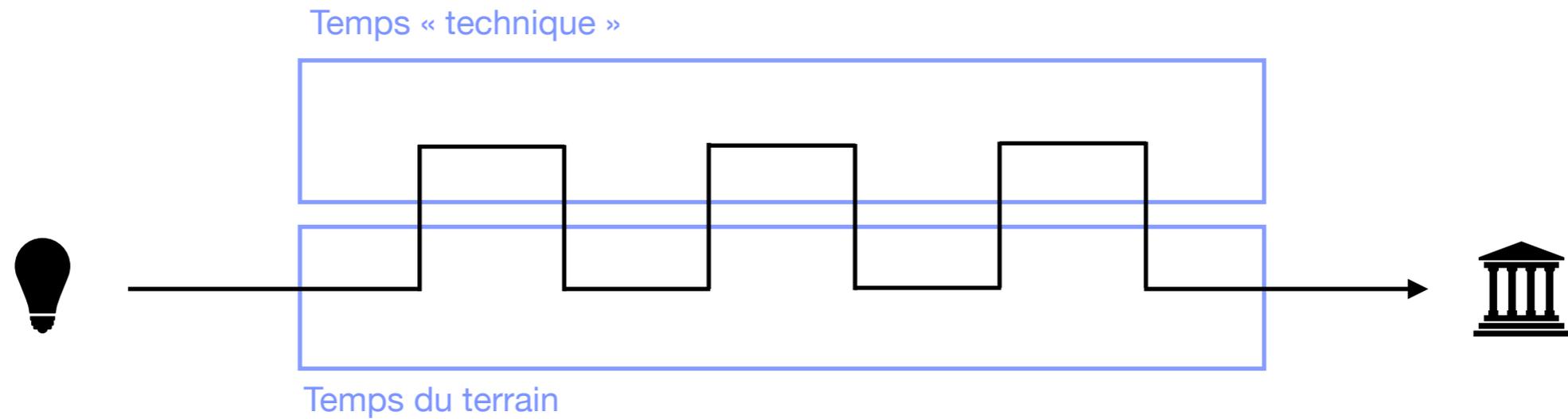


Questions en suspens:

- parole « profane » vs parole « experte »
- baisse d'intensité durant la phase du projet (manque de concertation pour l'affinement du projet, surtout espaces publics)
- évaluation de l'usage des espaces produits

- échelle locale vs échelle régionale: CQD seul outil de production de la ville
- amélioration du niveau architectural reste anecdotique
- « tout résoudre avec les CQD »

Les temps de la qualité



Les temps de la qualité:

- le temps du contexte
- le temps du programme
- le temps du concours
- le temps des doutes
- le temps de l'approbation
- le temps du chantier
- le temps de l'usage