Séminaire Bâtiment Durable

Rénovation des tours bruxelloises

08 novembre 2019

APPROCHE QUALITATIVE DE LA QUESTION DES TOURS

Méthode pour une stratégie globale et intégrée pour une densité qualitative et harmonieuse à Bruxelles

bruxelles environnement leefmilieu brussel .brussels

perspective .brussels

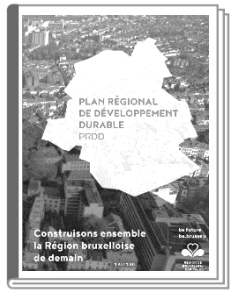
Myriam CASSIERS
Nicolas de MOY
Ioulia PANKRATIEVA
perspective.brussels

OBJECTIFS DE LA PRÉSENTATION

METTRE EN AVANT :

- ✓ La relation entre - le Projet de Ville (PRDD) et la rénovation des immeubles élevés
- ✓ Une stratégie globale et intégrée pour la densité
- ✓ Les aspects qualitatifs et les contraintes liées
- ✓ Organisation d'une dynamique qualitative dans le cadre de la mise en œuvre du Projet de Ville (PRDD)

PLAN DE L'EXPOSÉ



- Le Projet de Ville (PRDD)

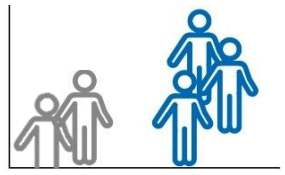
- Immeubles élevés:
  - Rôle important dans la structure urbaine régionale
  - Les enjeux dans le Projet de Ville
  - Approche qualitative de la rénovation

- Conditions de la rénovation et de l'émergence de tours à Bruxelles
- Comment perspective.brussels s'organise pour la mise en œuvre du Projet de Ville (PRDD)

LA RÉGION DYNAMIQUE !

1 288 345 2019 2040

1 205 464



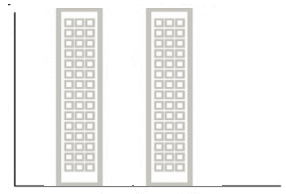
Croissance de population – positive et modérée

+ 4 000 hab. environ, par année en moyenne

\+ 6 % accroissements cumulés de la population

---

4 000 2013 2018



Bruxelles se construit – dynamique constante de logements autorisés

4 000 logements par année

- correspond aux objectifs du Plan Régional de Developpement (PRDD)

126 200 m2 - conversion - bureaux vers logement - 2016-2017- tours inclus

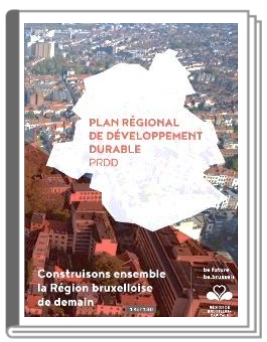
\+ 1000 logement

Source: IBSA, STATBEL, Observatoire des permis logement, Observatoire bureaux

GARDER LA DYNAMIQUE – APPORTER LA QUALITÉ

PRDD* - VERS UN PLAN « *agile* » STRATÉGIQUE ET QUALITATIF

PRINCIPES



- DURABILITÉ
- DÉVELOPPEMENT URBAIN LIÉ A LA MOBILITÉ DURABLE
- DIVERSITÉ/ ATTRACTIVITÉ
- RESPECT DES STRUCTURES NATURELLES/ PAYSAGÈRES
- MULTISCALAIRE /POLYCENTRISME
- DENSITÉ MAÎTRISÉE/ SOCIALEMENT ÉQUILIBRÉE
- ÉCONOMIE URBAINE COMPÉTITIVE
- GOUVERNANCE COLLABORATIVE/DYNAMIQUE

AXES STRATÉGIQUES /STRATÉGIES SECTORIELS

1	2	3	4
CONSTRUIRE L'ARMATURE DU DÉVELOPPEMENT	DÉVELOPPER UN CADRE DE VIE AGRÉABLE	DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIE URBAINE	FAVORISER LE DÉPLACEMENT MULTIMODAL

Foncier Logement Equipement Patrimoine Paysage Identité Economie Emplois Mobilité Infrastructures Outils et Stimulation

PROJETS/ ACTIONS OPÉRATIONNELLES

ENVIRON **600** ACTIONS ET PROJETS

* Le Plan Régional de Développement Durable approuvé par le Gouvernement régional le 12 juillet 2018

APPROCHE QUALITATIVE DE LA DENSITÉ URBAINE

VISION INTÉGRALE – 360°

- aspects marquants et reconnaissables, les actions tiennent compte du patrimoine, revalorise le bâti existant et des usagers locaux

Identité

Diversité /intensité

- des services et des emplois – mixité sociale et démographique, spatiale et formelle, fonctionnelle, culturelle

Environnement /Ecologie

- quantité des espaces verts, qualité de verdoiement, qualité de l'air, qualité et utilisation des ressources en eaux, efficacité énergétique du bâti

Participation sociale et économique

Participation au renforcement économique de la ville, création des emplois locaux,
Renforcer l'intégration et l'inclusion sociale

Sécurité

- respect des différentes normes, sécurité dans les espaces publics, niveau de criminalité

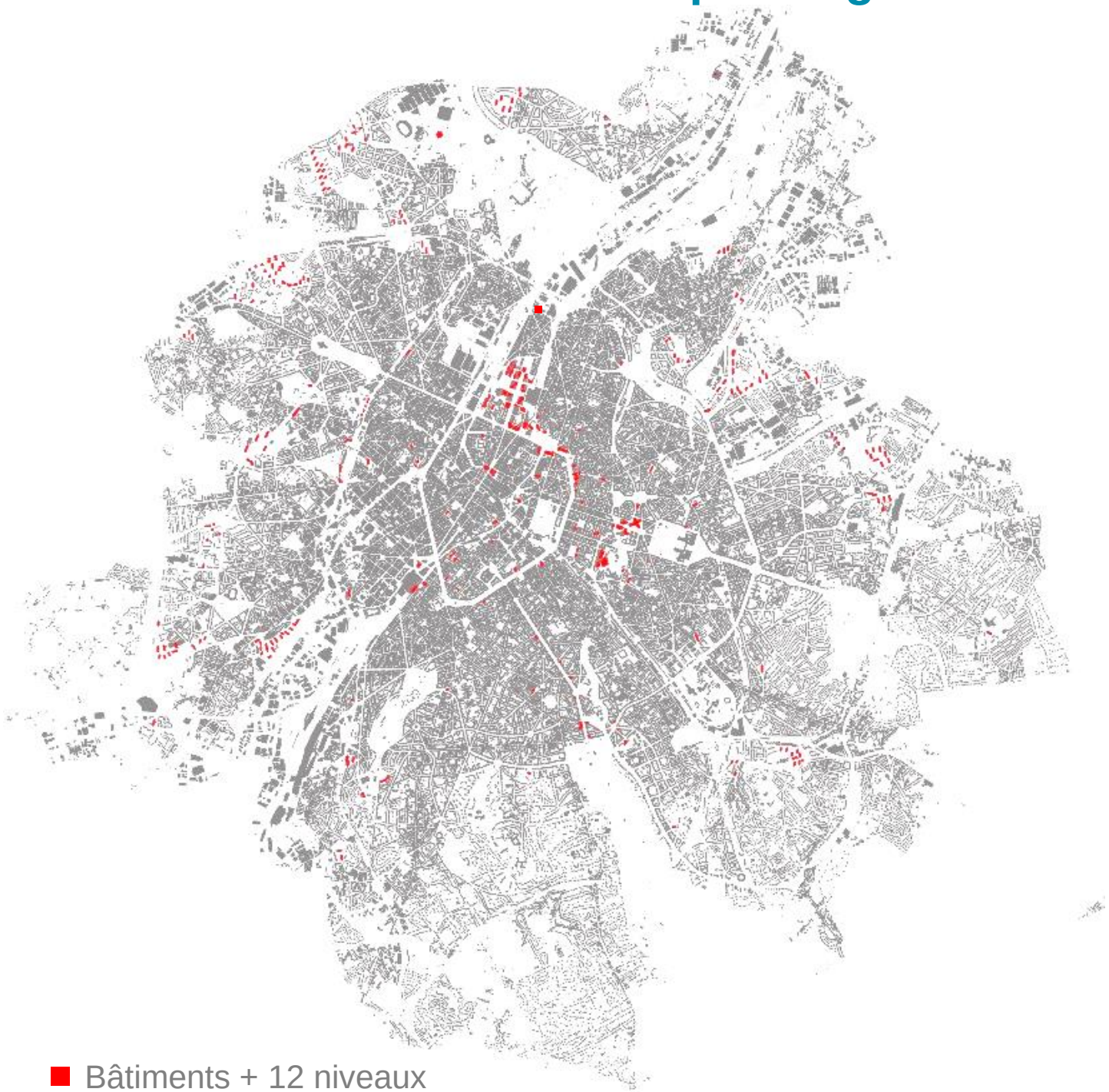
Confort au quotidien

- « Ville de proximité » - accessibilité pour toutes les catégories de citoyens à tous types d'espaces publics ou mutualisés : verts, viaires, équipements sportifs, etc. mobilité, gestion des espaces, confort visuel, confort acoustique, confort climatique

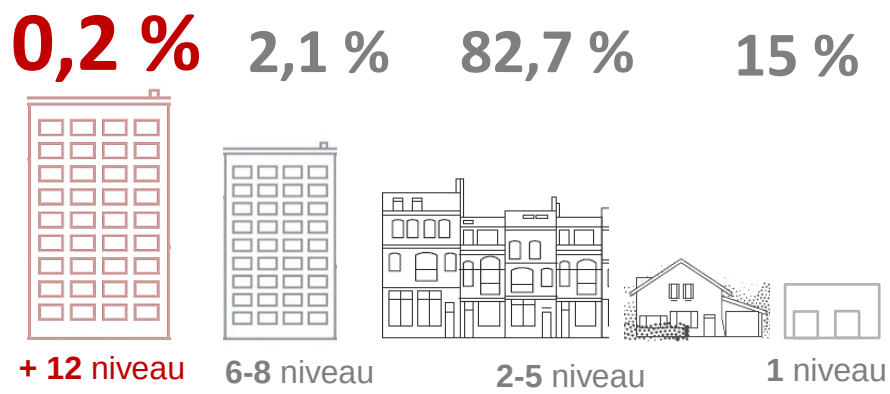
Source: : Le Plan Régional de Développement Durable approuvé par le Gouvernement régional le 12 juillet 2018

IMMEUBLES ÉLEVÉS - UN RÔLE IMPORTANT DANS LA STRUCTURE SPATIALE RÉGIONALE

Nombre modéré – impact signifiant



■ Bâtiments + 12 niveaux



Impact:

Visuel – localisation--centre/ proximité des sites clefs pour le skyline métropolitain

Fonctionnel/programmatique – mobilité/activités/usage,

Spatial – répartition des fonctions/densité bâtie

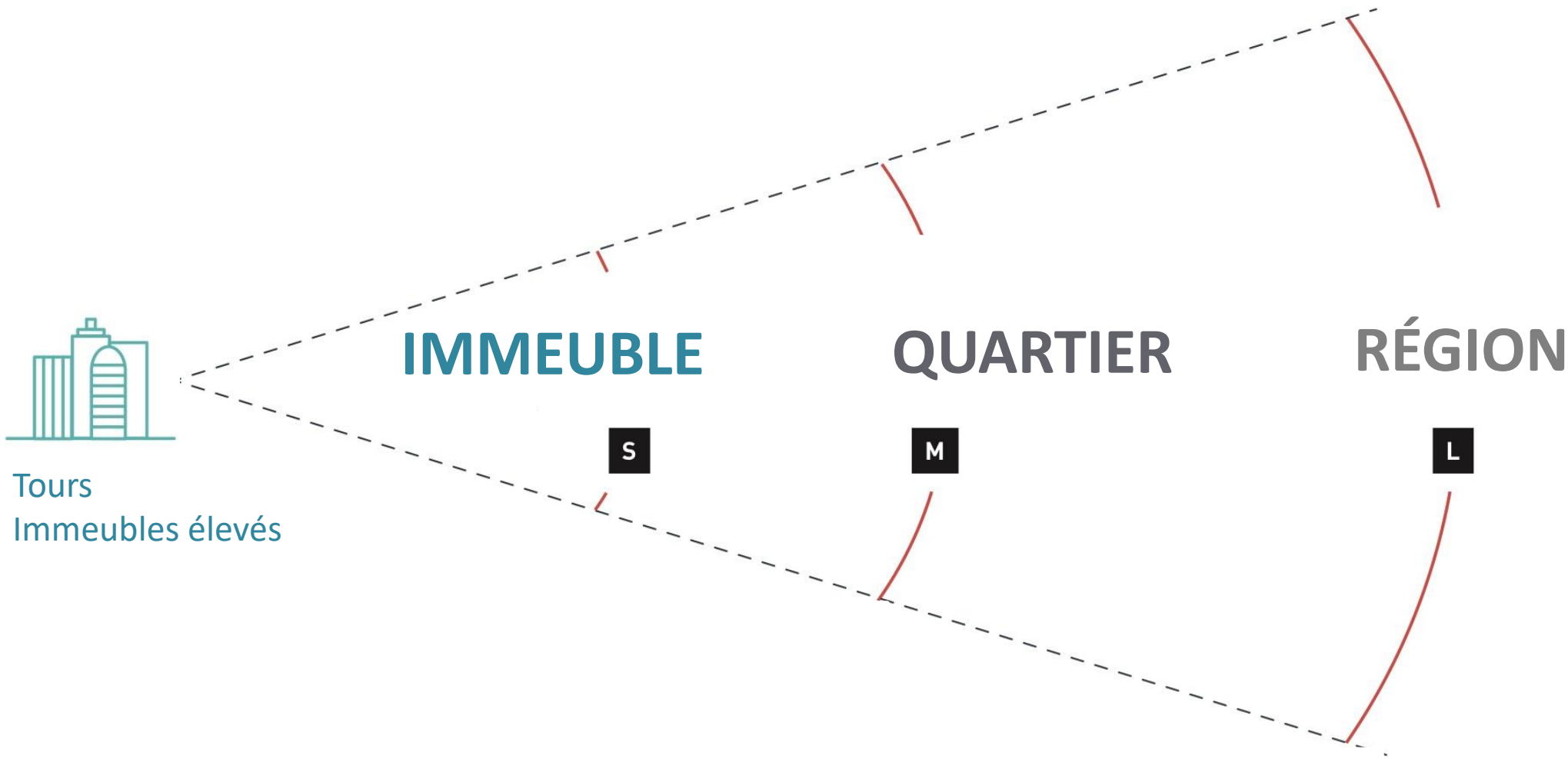
Social – densité de la population/répartition/liens sociaux

Environnement – climat/énergie/qualité des espaces verts

Source: PRDD, Projet , inventaire de lieux de densification possible, Définition des principes généraux de localisation et d'intégration des immeubles élevés

IMMEUBLES ÉLEVÉS – DANS LE PROJET DE VILLE (PRDD)

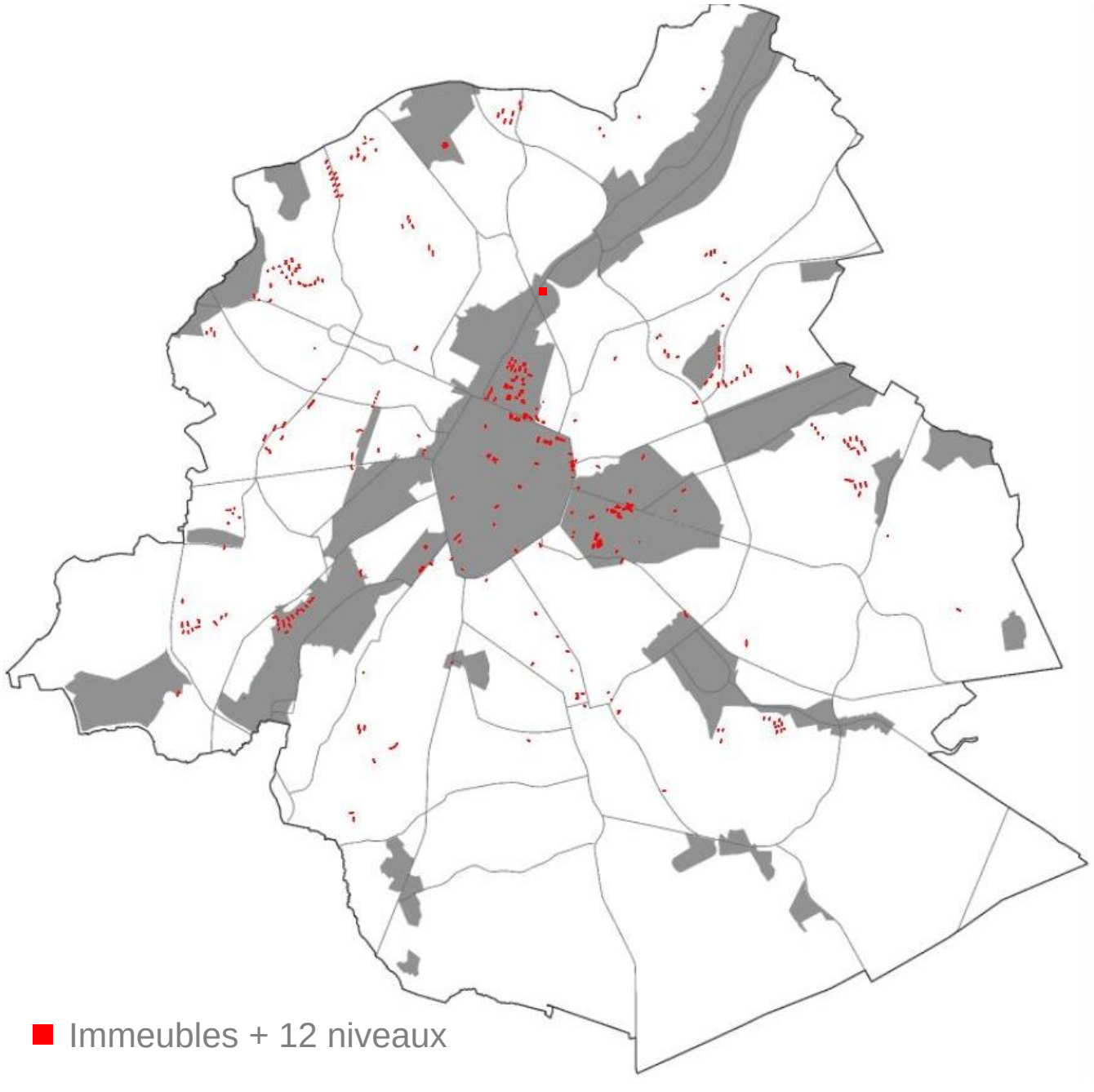
Échelles multiples



Source : PRDD, Définition des principes généraux de localisation et d'intégration des immeubles élevés

IMMEUBLES ÉLEVÉS – DANS LE PROJET DE VILLE (PRDD)

Mobiliser le territoire pour construire l'armature du développement territorial et développer de nouveaux quartiers (Axe 1)



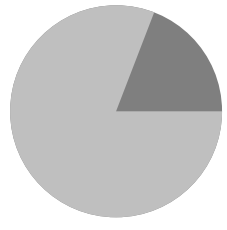
16 SITES ET PÔLES STRATÉGIQUES

18%
du territoire

25 %
du territoire hors parcs/ forets

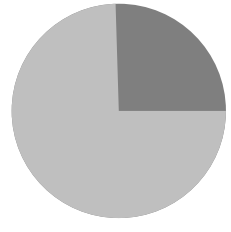
+ 4 %
du parc du logement prévu dans les PADs

+- 30 km2



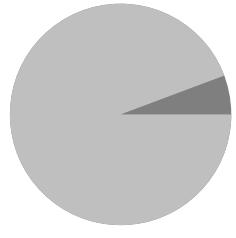
162 km2
total superficie RBC

30 km2



120 km2

+- 2 000 000 m2

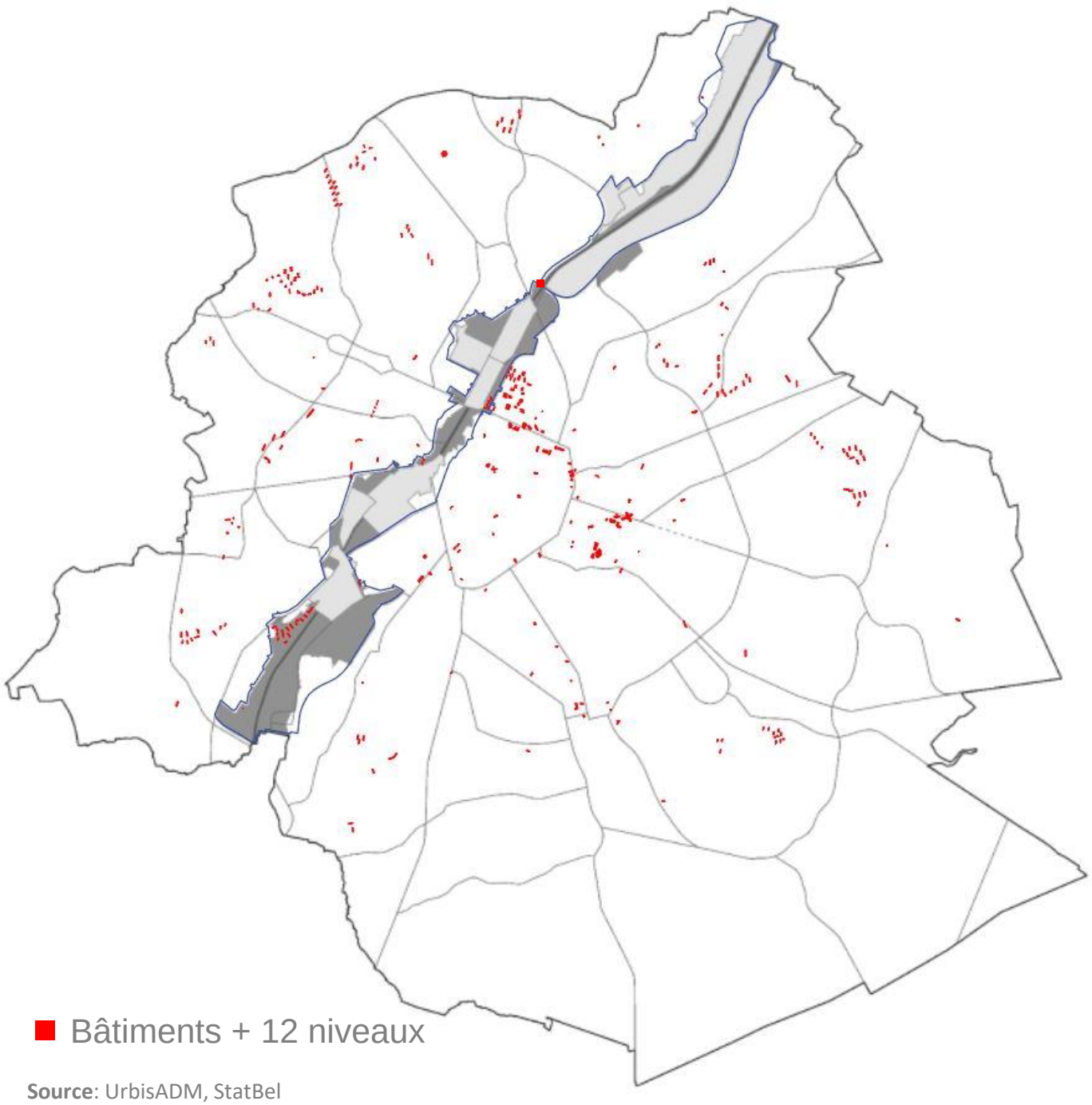


+- 50 000 000 m2
total superficie du logement RBC

Source: PRDD, Projet , inventaire de lieux de densification possible, Définition des principes généraux de localisation et d'intégration des immeubles élevés

IMMEUBLES ÉLEVÉS – GARDER LA COHÉRENCE DES PROJETS

BKP - Plan de Qualité Paysagère et Urbanistique pour l'espace public de la zone Canal de la Région de Bruxelles-Capitale



Source: UrbisADM, StatBel

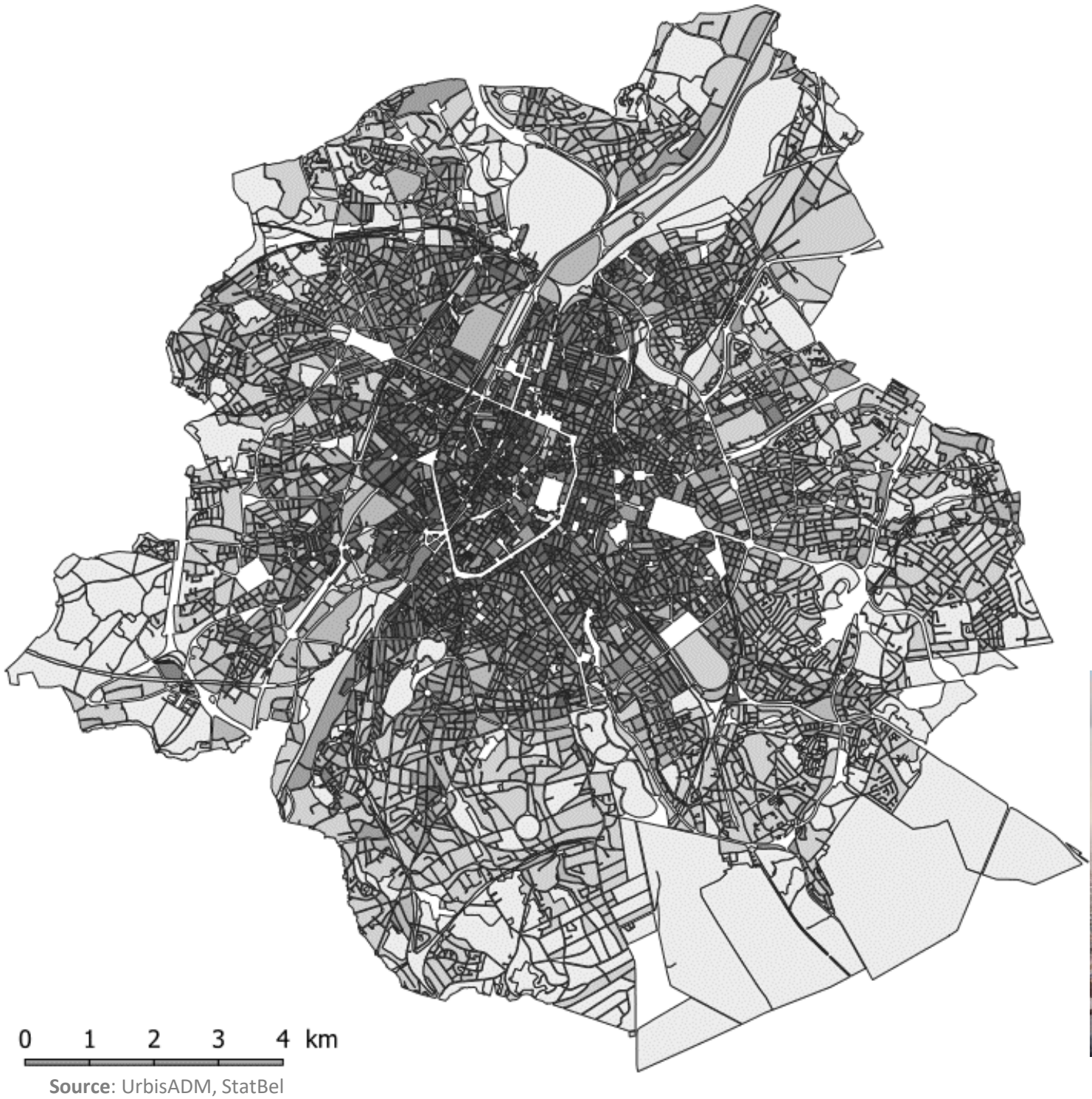
- Créer une nouvelle centralité
- Connecter les quartiers fragmentés par le canal
- Valoriser l'axe du canal et de la Senne

700 ha
zone opérationnel

300 ha
environ public

IMMEUBLES ÉLEVÉS – GÉRER LE FONCIER

GESTION DU FONCIER (AXE 1) – FREINER LA CONSOMMATION DES ESPACES



Source: UrbisADM, StatBel

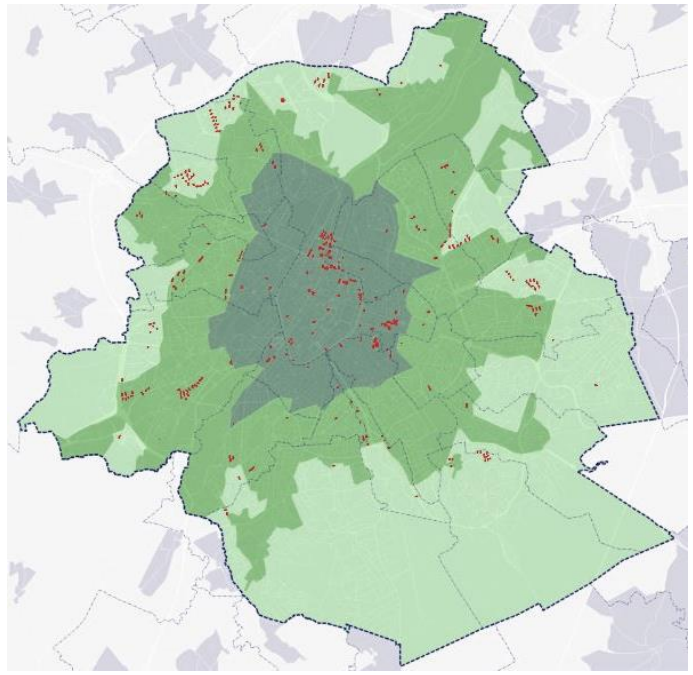
2011-2018

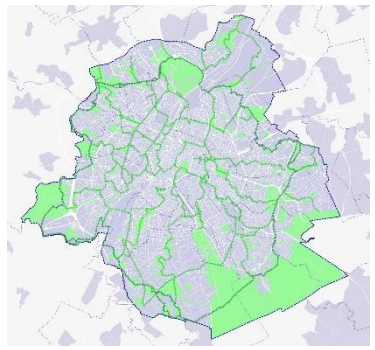
- 200 000 m2 parcelles non bâtie

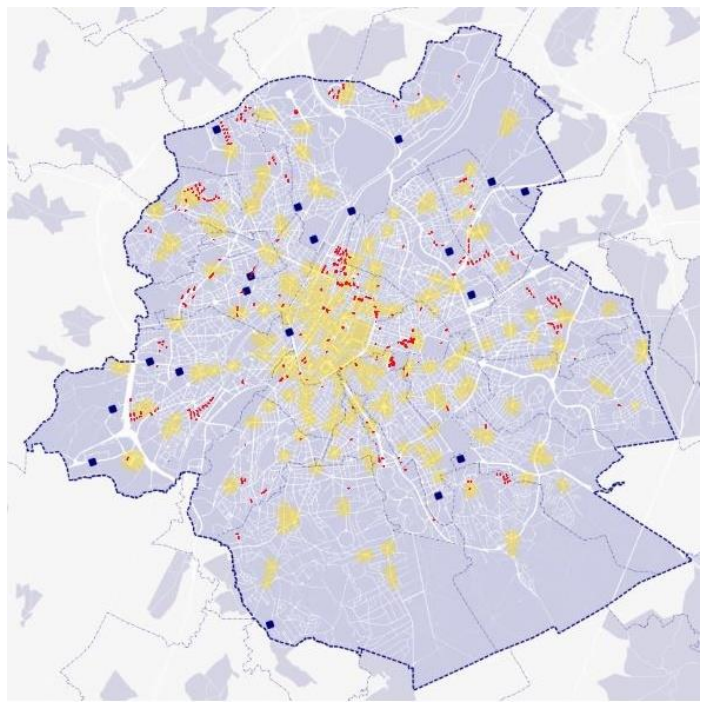
- 4% par rapport du total de 5 180 000 m2

LES CONDITIONS DE LA RÉNOVATION ET DE L'ÉMERGENCE D'IMMEUBLES ÉLEVÉS À BRUXELLES

Approche qualitative – RÉGION







RENFORCER LE PAYSAGE NATUREL (Axe 2)

Maillage vert/bleu/socio-récréatif/écologique

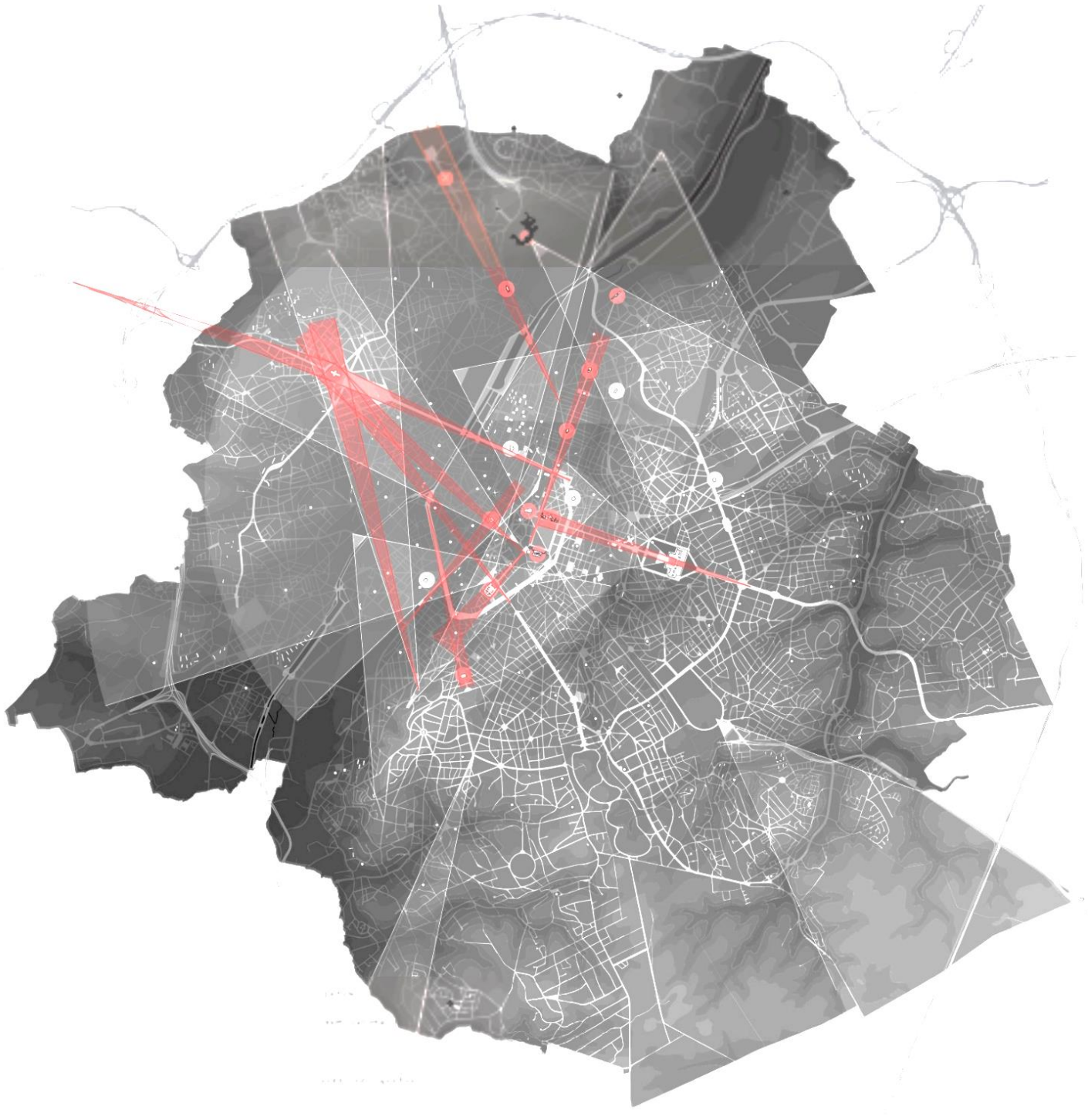
SOULIGNER LES ASPECTS POLYCENTRIQUES (Axe 2)

PARTICIPER A LA PROGRAMMATION URBAINE

Source : PRDD, Définition des principes généraux de localisation et d'intégration des immeubles élevés

LES CONDITIONS DE LA RÉNOVATION ET DE L'ÉMERGENCE D'IMMEUBLES ÉLEVÉS À BRUXELLES

Approche qualitative - RÉGION



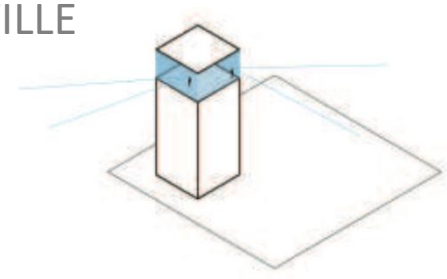
Source : PRDD, Définition des principes généraux de localisation et d'intégration des immeubles élevés

PERCEPTION URBAINE

AUGMENTER ET PRÉSERVER LA LISIBILITÉ DE LA VILLE, TISSER LES LIENS VISUELS

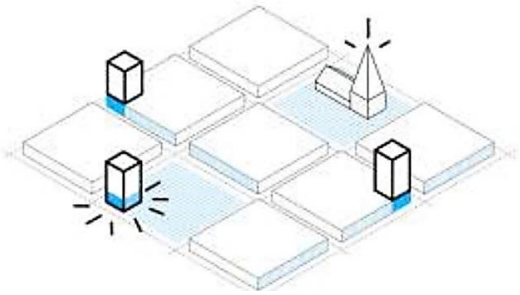
S'ACCORDER AU PATRIMOINE

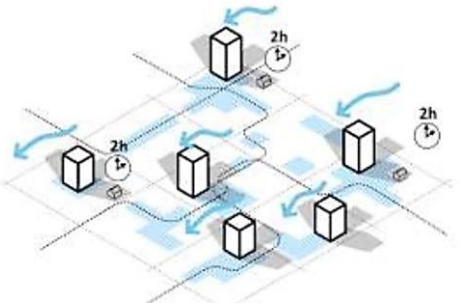
OFFRIR LES VUES QUALITATIVES ET NON INTRUSIVES SUR LA VILLE

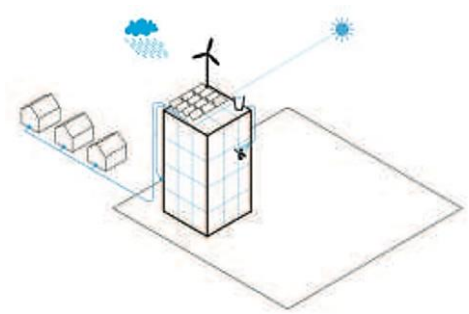


QUELLES SERAIENT LES CONDITIONS DE LA RÉNOVATION ET DE L'ÉMERGENCE D'IMMEUBLES ÉLEVÉS À BRUXELLES?

Approche qualitative – QUARTIER







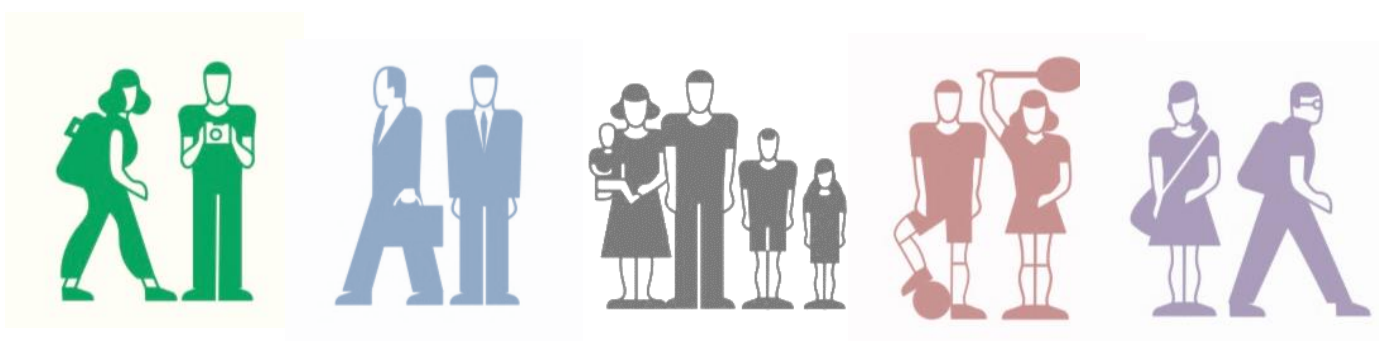
- MISE EN VALEUR COMME REPÈRE VISUEL, UNE PARTIE DES STRUCTURES URBAINE, LES AXES, VALORISATION D'IMAGE DE QUARTIER

- CRÉER LE DÉGAGEMENT LINÉAIRE DANS LA VILLE, POUR LES INFRASTRUCTURES, ESPACES PUBLIC

- AÉRATION ET RESTRUCTURATION DES TISSUS URBAIN TROP DENSE/DENSIFICATION ET PRÉSERVATION DU CARACTÈRE OUVERT (TISSUS DE 20ème SIÈCLE)

- DIVERSIFIER LE FRONT DU BÂTI

- COLLECTIVISATION DES INFRASTRUCTURES URBAINES (parkings, sports, espaces verts)

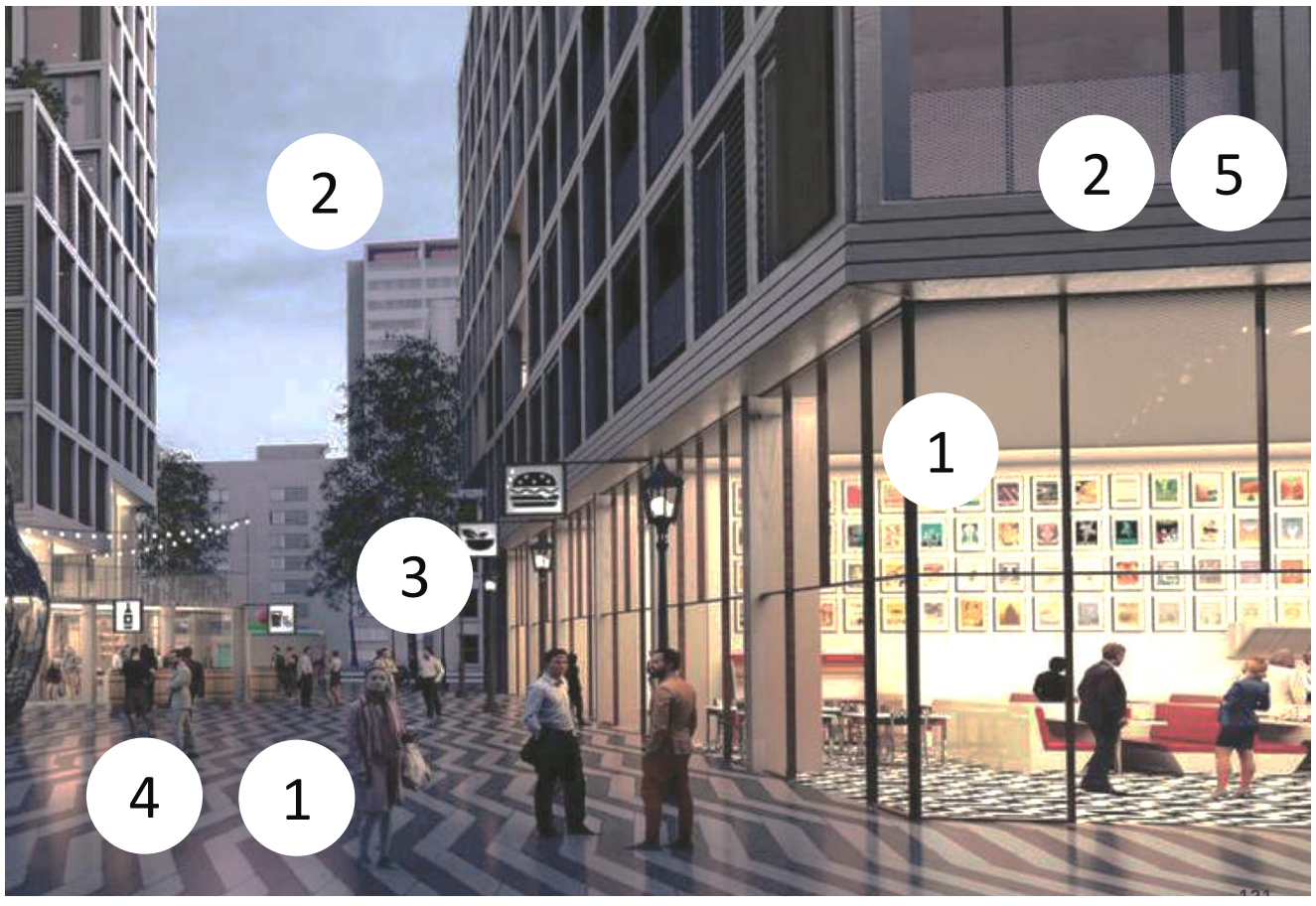


- DIVERSIFICATION DES PROFILS DE POPULATION/UTILISATEURS

Source : PRDD, Définition des principes généraux de localisation et d'intégration des immeubles élevés

LES CONDITIONS DE LA RÉNOVATION ET DE L'ÉMERGENCE D'IMMEUBLES ÉLEVÉS À BRUXELLES

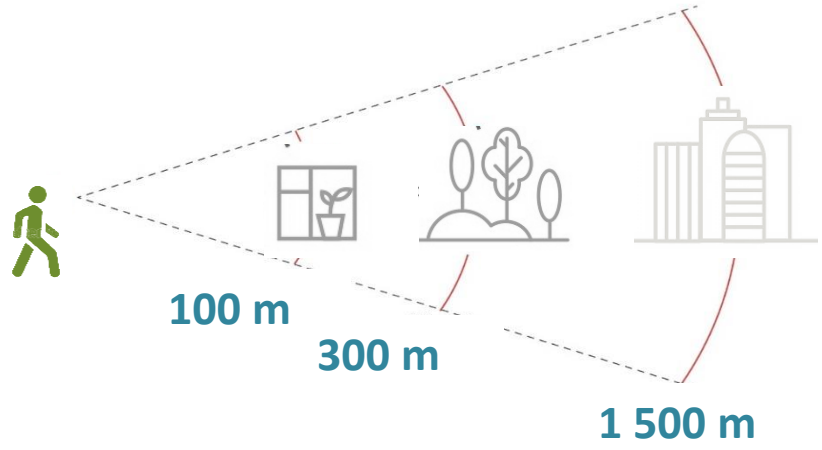
Approche qualitative - bâtiment



Source : PRDD, Définition des principes généraux de localisation et d'intégration des immeubles élevés

1. PROGRAMMATION URBAINE ET MIXITÉ DES FONCTIONS

2. QUALITÉ ARCHITECTURALE A TOUTES LES ÉCHELLES



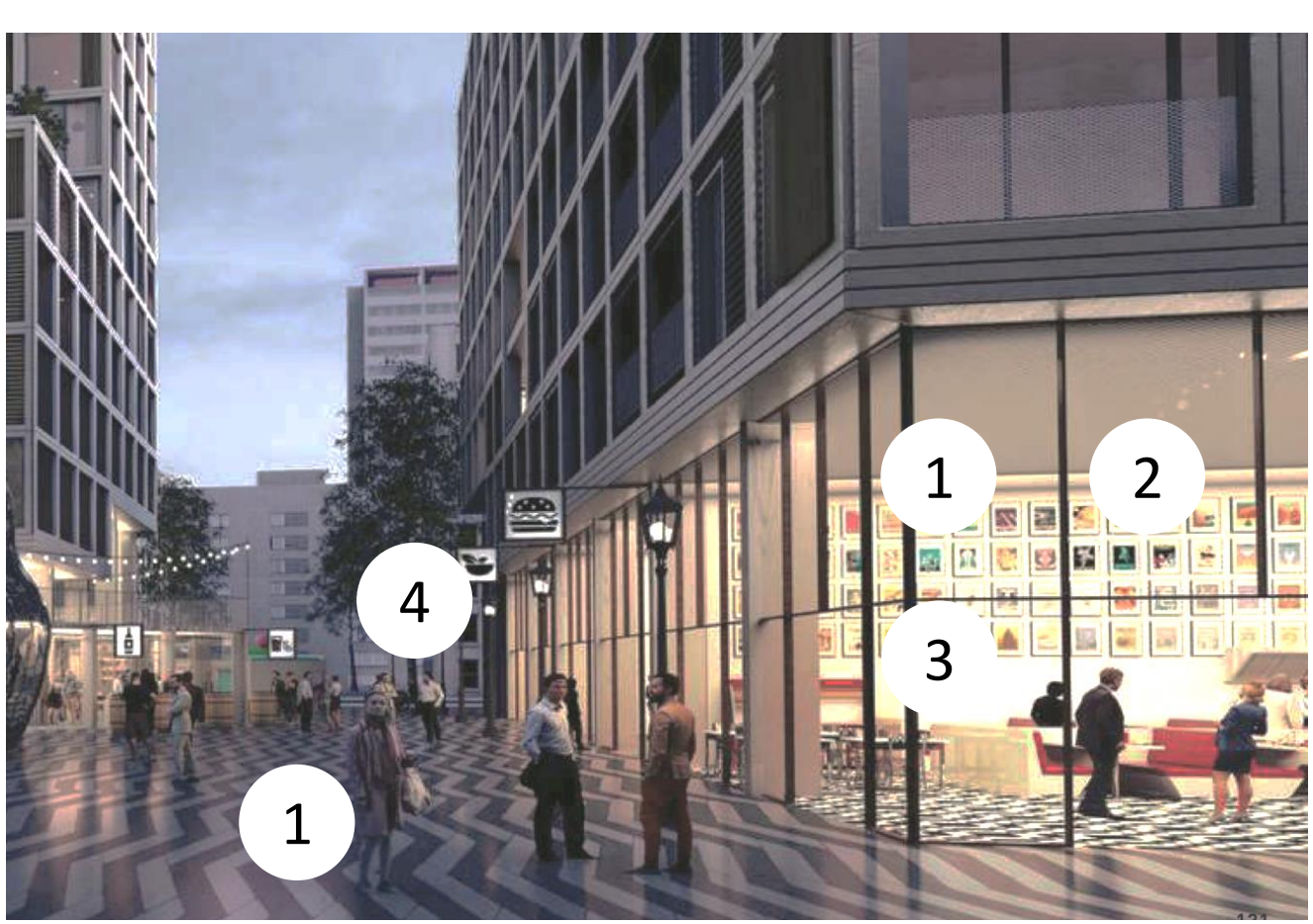
3. INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT

4. FAIRE LES LIENS ENTRE LES PARAMÈTRES DU BÂTIMENT ET SON ESPACE (approche climatique et aérodynamique inclues)

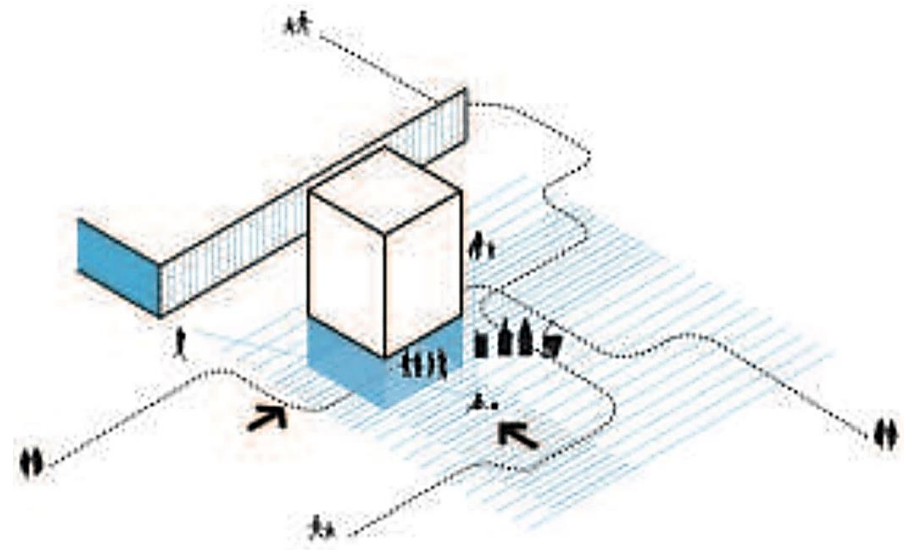
5. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

LES CONDITIONS DE LA RÉNOVATION ET DE L'ÉMERGENCE D'IMMEUBLES ÉLEVÉS À BRUXELLES

Approche qualitative - bâtiment



1. UN SOCLE OPÉRANT UNE INTERFACE QUALITATIVE AVEC L'ESPACE PUBLIC ET QUARTIER



2. ENCOURAGER DES FONCTIONS PUBLIQUES

3. FAVORISER UNE PERMÉABILITÉ VISUELLE DU SOCLE

4. RÉPARTIR LES ACCÈS À LA FAÇON DE VALORISER TOUT LES FACES DU SOCLE

Source : PRDD, Définition des principes généraux de localisation et d'intégration des immeubles élevés

LES CONDITIONS DE LA RÉNOVATION ET DE L'ÉMERGENCE D'IMMEUBLES ÉLEVÉS À BRUXELLES

Approche qualitative – mobilité durable (Axe 4)

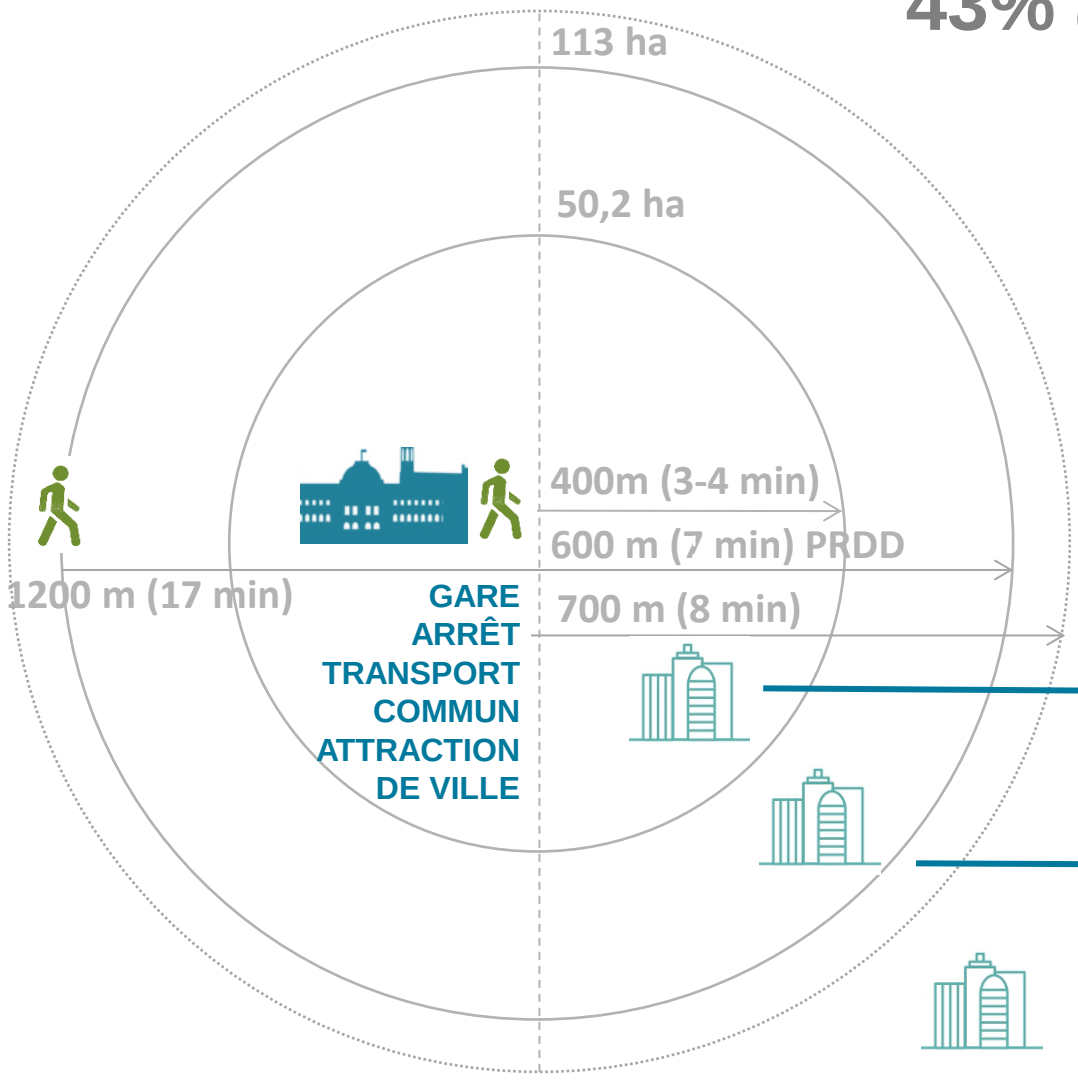
VILLE MARCHABLE → **2012** → **2030**

5 km/h

37% à pieds intramuros

43% déplacement courts

50% part modale à pieds



- UNE APPROCHE DE L' AMÉNAGEMENT PIÉTONS ET LA CRÉATION D'AMBIANCES ATTRACTIVES ET DIVERSIFIÉES
- UTILISER LES PÔLES DE TRANSPORTS EXISTANTS, RENFORCER LES LIENS
- UTILISER LES NOUVELLES TECHNOLOGIES
- CRÉER LES LIENS AVEC LES PÔLES
- CRÉER DE NOUVEAUX ITINÉRAIRES ET APPORTER DES SOLUTIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT DES MODES DURABLES DE DÉPLACEMENT

Source: PRDD, Projet GOODMOVE 2019, inventaire de lieux de densification potentiels

LES POINTS CLEFS À RETENIR

DÉMARCHES NÉCESSAIRES:

- ✓ suivre la dynamique définie dans le Projet de Ville - vers l'augmentation de la qualité urbaine
- ✓ développer de projets et des solutions répondants aux approches qualitatives
- ✓ veiller à la cohérence des projets à toutes les échelles régionales et locales
- ✓ collaborer et communiquer avec différentes institutions

LA MISSION : PROJECTING.BRUSSELS

2018 – APPROBATION DU PLAN RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PRDD)

perspective.brussels - MISSION DE SUIVI ET MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE VILLE

MISE EN OEUVRE D'UNE PLANIFICATION « AGILE »

SUIVI DE L'ÉVOLUTION CONTEXTUELLE SOCIO-ÉCONOMIQUE

- L'évaluation de la pertinence des hypothèses du PRDD par rapport à l'actualité
- Actualiser l'information
- Donner les fondement pour les décisions

CONSERTATION DE LA MISE EN ŒUVRE DU PRDD

- Gestion de la mise en œuvre de façon cohérente
- Construire une vision de 360°
- Définir ensemble les solutions et moyens de mise en œuvre
- Co-construire la transition/les étapes
- Ajuster

RÉFLEXION PRATIQUE ET PROSPECTIVE : ORGANISATION D'ANNÉES THÉMATIQUES

2019-2020 DENSITÉ

- Développer un cadre commun de compréhension
- Communiquer sur le concept de la densité
- Créer une dynamique autour de la mise en œuvre d'une densification qualitative

DYNAMIQUES EN COURS

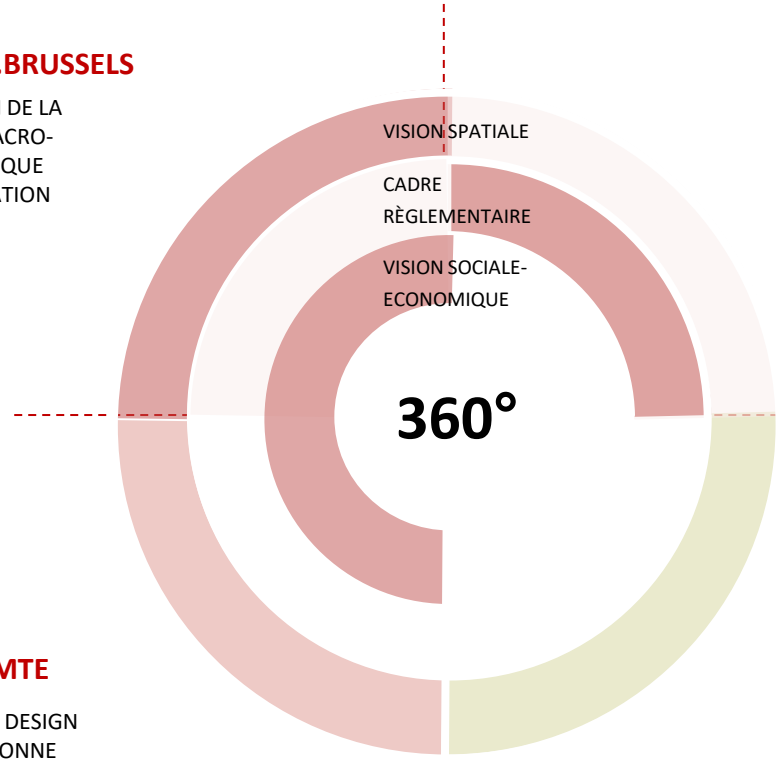
PROJECTING BRUSSELS | OUTIL DENSITÉ | LABO RUIMTE | ESPACES OUVERTS

PROJECTING.BRUSSELS

DÉFINITION DE LA VISION MACRO-STRATÉGIQUE DENSIFICATION

OUTILS DENSITÉ

ÉLABORATION DES OUTILS, INSTRUMENTS DANS LE CADRE DENSIFICATION



LABO RUIMTE

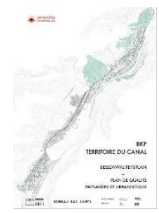
RECHERCHE BY DESIGN
2 ÈME COURONNE
(DE)-DENSIFICATION

ESPACES OUVERTS

RECHERCHE BY DESIGN
2 ÈME COURONNE
ESPACES OUVERTS

OUTILS, SITES INTERNET, SOURCES

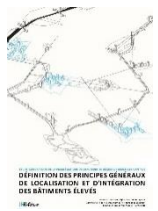
PLAN RÉGIONAL DE DÉVELOPPMENT DURABLE (PRDD)



BKP

ILÔT 130

INVENTAIRE DES LIEUX DE DENSIFICATION POTENTIEL DE LA RBC



BXXL

- OBJECTIVATION DES AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS DES IMMEUBLES ÉLEVÉS À BRUXELLES

DÉFINITION DES PRINCIPES GÉNÉRAUX DE LOCALISATION ET D'INTÉGRATION DES BÂTIMENTS ÉLEVÉS

http://perspective.brussels/

CONTACT

Myriam CASSIERS

Experte spécialisée en outils régionaux et chargé de projet au sein de la mission « projecting.brussels » cellule en charge du suivi du PRDD et secrétaire de la CRD.

☎ :T +32 2 435 43 34

☎ : M +32 478 52 31 30

E-mail: mcassiers@perspective.brussels

Nicolas de MOY

Urbaniste, chargé de projet au sein de la mission « projecting.brussels » cellule en charge du suivi du PRDD.

☎ :T +32 2 435 43 68

E-mail: ndemoy@perspective.brussels

Ioulia PANKRATIEVA

Architecte et urbaniste, chargé de projet au sein de la mission « projecting.brussels » cellule en charge du suivi du PRDD.

☎ :T +32 2 435 43 65

E-mail : ipankratieva@perspective.brussels