

# PLAN - CANAL KANAAALPLAN



BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN  
BRUSSEL STEDELIJKE ONTWIKKELING  
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES  
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

ALEXANDRE CHEMETOFF & ASSOCIÉS

# PERIMETRE DE L'ETUDE



- 2690 hectares
- 14 kilomètres de longueur
- De 500 mètres à 3 kilomètres de largeur
- 370.000 habitants

# C'EST QUOI ?



**UN PLAN D'ACTION  
LA LIGNE D'EAU  
LES BESOINS  
LES PROBLEMES**



# ELABORATION



- Une initiative de la RBC
- Pilotée par le Cabinet du Ministre-Président
- En collaboration avec la Direction Etudes et Planification de l'administration régionale (DEP) et l'Agence de Développement Territorial (ADT)
- Assisté par Architecture Workroom (AWB)



# Un Plan, Pourquoi?



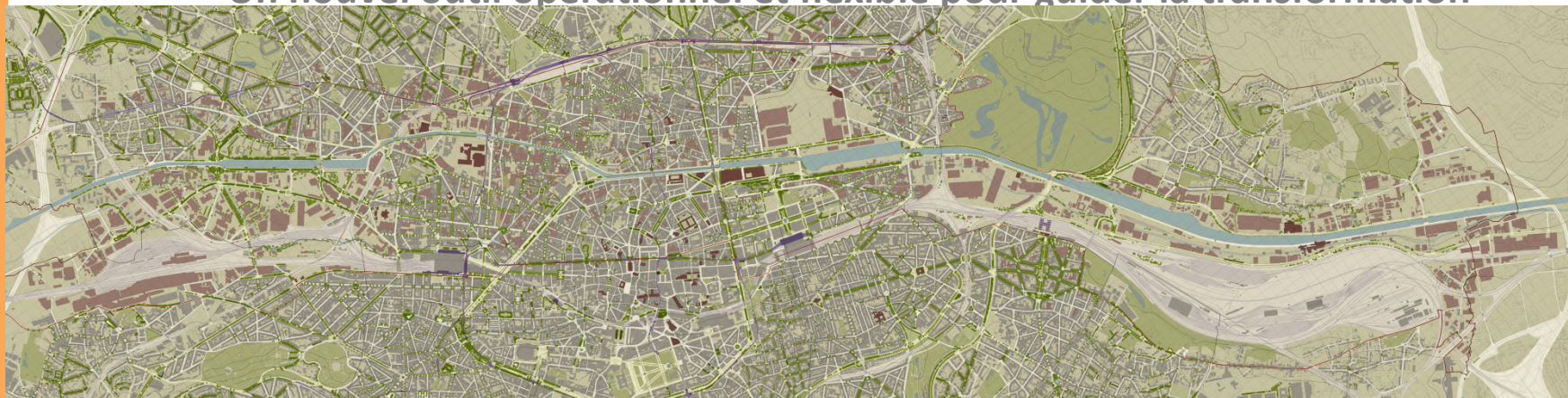
**Définir une vision urbanistique structurante pour améliorer la cohésion territoriale et sociale de la zone,**

**Développer une ambition urbaine à long terme et une prise de position partagée entre tous les acteurs concernés ,**

**Fédérer les actions publiques et privées à court, moyen et long terme.**

# Objectif

Un nouvel outil opérationnel et flexible pour guider la transformation



**Encadrer les initiatives** existantes et futures

**Assurer la cohérence** entre les interventions par

*une vision territoriale à long terme*

*construction de partenariats solides entre les différents acteurs*

**Un plan évoluant** au fur et à mesure des transformations du territoire  
et des besoins des habitants

# Comment ?

## Consultation d'équipes multidisciplinaires

		Lauréat - <i>Winnaar</i>	
2011	2012	2013-2015	
<b>3 offres</b> <i>3 voorstellen</i>		<b>Elaboration du Plan Directeur</b> <i>Opstellen van het masterplan</i>	<b>Opérationnalisation</b> <i>Uitvoering</i>

Procédure négociée avec publicité belge et européenne (2 étapes)

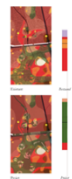
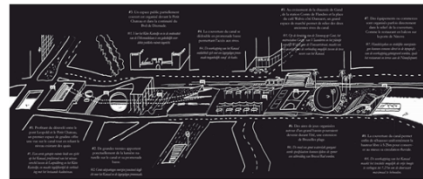
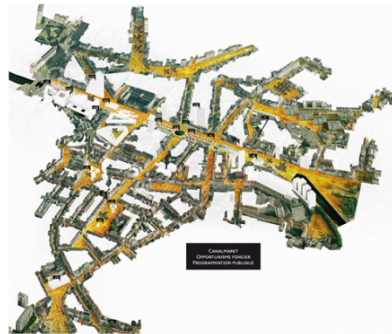
Sélection de trois équipes multidisciplinaires : XDGA, Kanaal Katalysator, et l'équipe lauréate Alexandre Chemetoff & Associés

*pour nourrir l'imaginaire sur le développement de cette zone centrale de Bruxelles proposer des solutions et des interventions concrètes.*



# XGDA

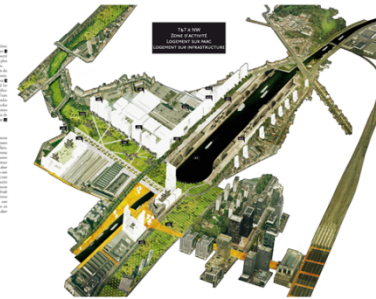
## ACTIES & VISIE – ACTIONS & VISION

[illegible]

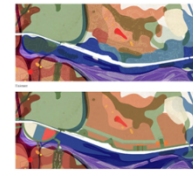
5

## ACTIONS & VISION – ACTIES & VISIE

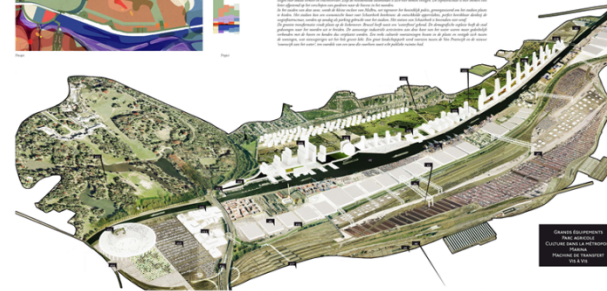
VERGOTE  
VERGOTEDOK

[illegible]

WATERFRONT  
WATERKANT



Le Tard et le Nord ont subi des dommages de tempêtes très sévères, ainsi que des vents de grande violence. Les dégâts ont été très importants. Les habitants ont subi de graves pertes. Les récoltes ont été détruites. Les églises ont été incendiées. Les maisons ont été détruites. Les routes ont été coupées. Les ponts ont été détruits. Les villages ont été incendiés. Les champs ont été détruits. Les arbres ont été arrachés. Les animaux ont été tués. Les personnes ont été blessées. Les biens ont été perdus. Les pertes ont été énormes. Les habitants ont été très malheureux. Les dégâts ont été très importants. Les récoltes ont été détruites. Les églises ont été incendiées. Les maisons ont été détruites. Les routes ont été coupées. Les ponts ont été détruits. Les villages ont été incendiés. Les champs ont été détruits. Les arbres ont été arrachés. Les animaux ont été tués. Les personnes ont été blessées. Les biens ont été perdus. Les pertes ont été énormes. Les habitants ont été très malheureux.

ENTRÉE SUD  
ZAFELURE TOGGANG

TRIANGLE DES GARES  
DRIEHOEK VAN STATIONS

CENTRE  
CENTRUMVERGOTE  
VERGOTEDOORWATERFRONT  
WATERKANT

6

# KANAAL KATALYSATOR

## Strategiën *Stratégies*

3/6

Schakelen en opschalen *Déplacement et mise à l'échelle*

Verbinden en verenigen *Connecter et unir*

Opener en verdichten *Ouvrir et compacter*



De eerste strategie is gericht op het opschalen van de bestaande situatie. Dit wordt gedaan door de bestaande situatie te kopiëren en deze te kopiëren. Dit wordt gedaan door de bestaande situatie te kopiëren en deze te kopiëren. Dit wordt gedaan door de bestaande situatie te kopiëren en deze te kopiëren.

De tweede strategie is gericht op het verbinden van de bestaande situatie met de omgeving. Dit wordt gedaan door de bestaande situatie te kopiëren en deze te kopiëren. Dit wordt gedaan door de bestaande situatie te kopiëren en deze te kopiëren.

De derde strategie is gericht op het opschalen van de bestaande situatie. Dit wordt gedaan door de bestaande situatie te kopiëren en deze te kopiëren. Dit wordt gedaan door de bestaande situatie te kopiëren en deze te kopiëren.

De vierde strategie is gericht op het opschalen van de bestaande situatie. Dit wordt gedaan door de bestaande situatie te kopiëren en deze te kopiëren. Dit wordt gedaan door de bestaande situatie te kopiëren en deze te kopiëren.

De vijfde strategie is gericht op het opschalen van de bestaande situatie. Dit wordt gedaan door de bestaande situatie te kopiëren en deze te kopiëren. Dit wordt gedaan door de bestaande situatie te kopiëren en deze te kopiëren.



Canal Katalyst

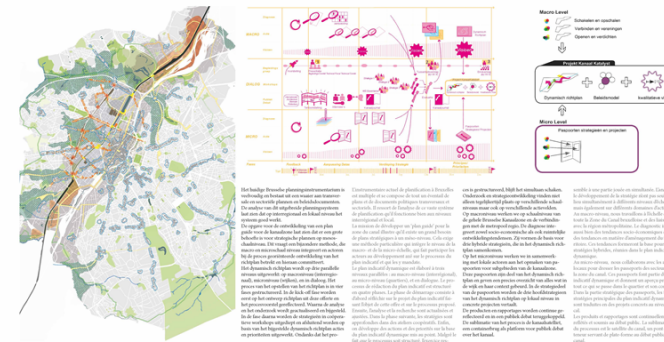
DeZwaartpunt studio Lokaal Mijne Mijne

## Dynamisch Richtplan *Plan Guide Dynamique*

4/6

Dynamisch Richtplan *Plan Guide Dynamique*

Methode *Méthode*



Vogelvlucht *Vue aérienne*



Lokale passpoorten *Dynamisch Richtplan Passpoort lokaal du plan guide dynamique*

De lokale passpoorten zijn gericht op het opschalen van de bestaande situatie. Dit wordt gedaan door de bestaande situatie te kopiëren en deze te kopiëren. Dit wordt gedaan door de bestaande situatie te kopiëren en deze te kopiëren.

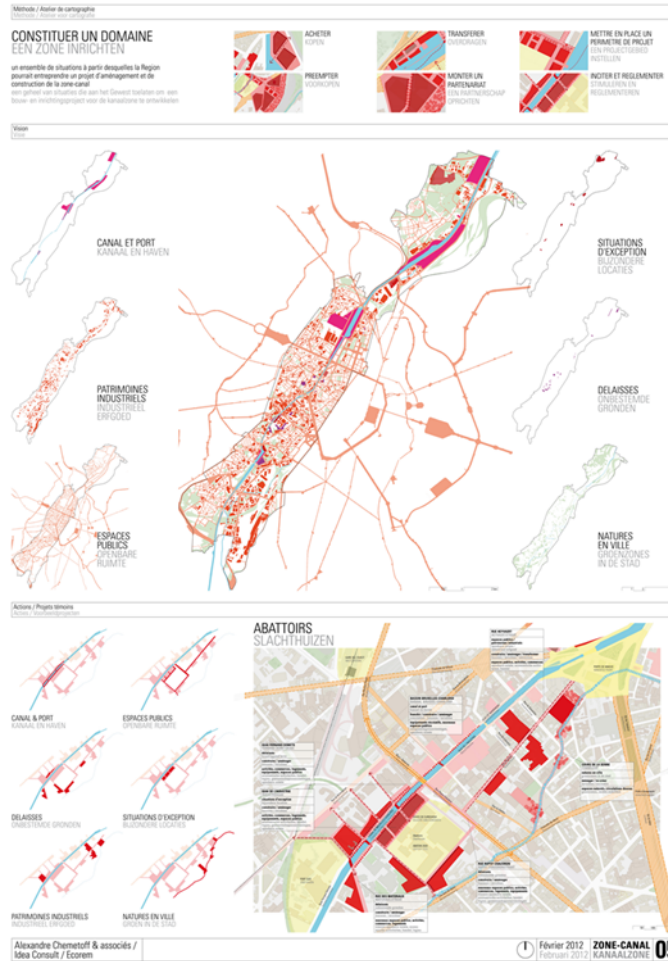
De lokale passpoorten zijn gericht op het opschalen van de bestaande situatie. Dit wordt gedaan door de bestaande situatie te kopiëren en deze te kopiëren. Dit wordt gedaan door de bestaande situatie te kopiëren en deze te kopiëren.



Canal Katalyst

DeZwaartpunt studio Lokaal Mijne Mijne

# Alexandre Chemetoff





# Processus ?



**Le Plan Canal est le résultat d'une démarche itérative entre :**

- 1. Quatre volets : le diagnostic, les actions, la vision, la méthodologie**
- 2. Un équilibre entre ce qui est une évolution souhaitable de la zone et la capacité des différents acteurs impliqués sur la zone à la mettre en œuvre.**

# Phase 1

## Elaboration du Plan



- 7 Novembre 2012 : lancement officiel /
- Décembre 2012 – mai 2013: Ateliers
- Juin 2013 : Remise du rapport
- 1ier et 2 juillet 2013 : 48h00 Canal/48u Kanaal
- 26 Septembre 2013 : Approbation du Gouvernement du rapport final



# Phase 2

## Opérationnalisation du Plan



**Octobre 2013 à mai 2014**





**UNE METHODE : LE DOMAINE**



# Le Domaine régional

## Chiffres



- **313 hectares soit 17,5 % de la surface de la Région**
- **7 communes : Anderlecht, Molenbeek, Bruxelles-ville, Koekelberg, Schaerbeek, Saint-Gilles, Forest**

# Le Domaine régional



- une emprise sur laquelle se développent des projets
- des partenariats
- des périmètres de prise en considération,
- des incitations et des stimulations suivant la voie réglementaire
- des actions partagées



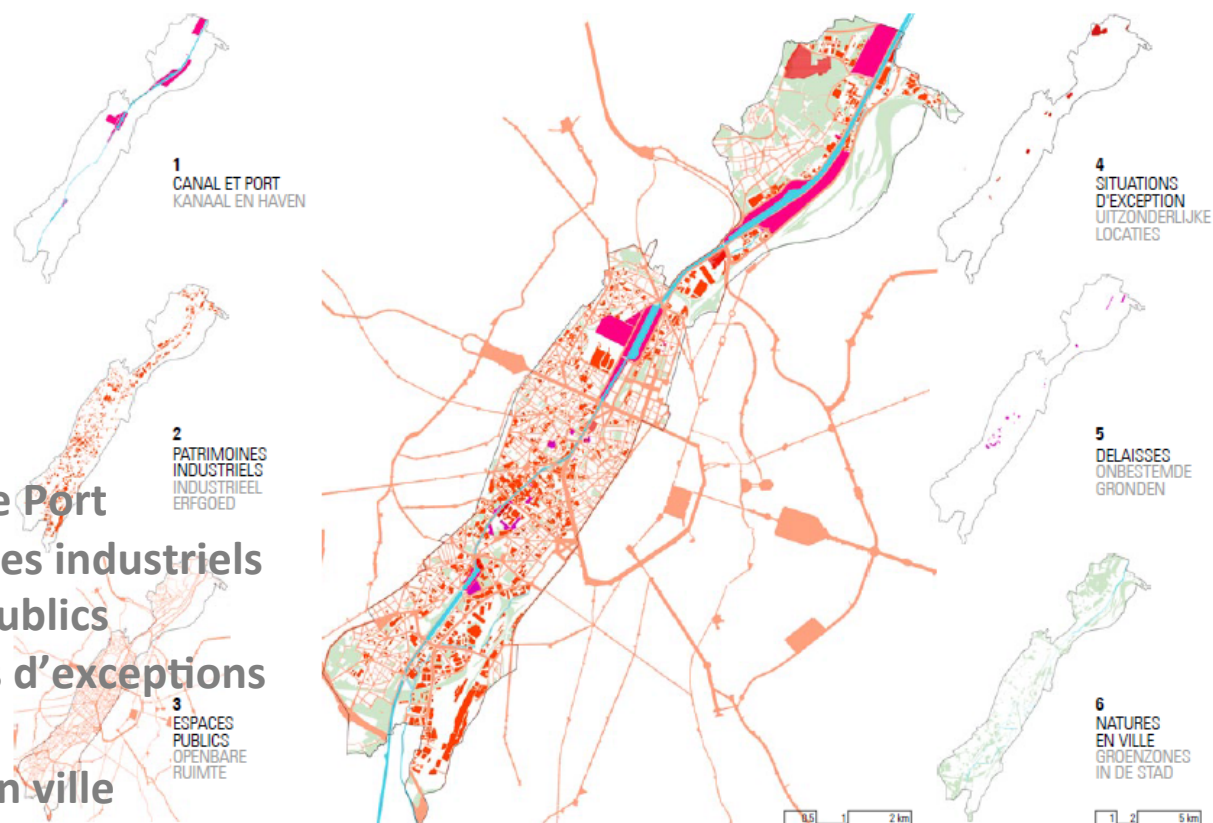
# Caractéristiques du Domaine régional



- Ne couvre pas tout le territoire
- A la forme de réseau
- Se présente comme une pièce cohérente
- Est tel un ciment, assurant la cohésion entre les « briques » des autres projets, sans les concurrencer
- Utilise en priorité les terrains en marge, les intervalles inexploités, les délaissés
- Pas de création d'infrastructures nouvelles
- Utilise en priorité le foncier public

# Les ressources Domaine régional

1. Canal et le Port
2. Patrimoines industriels
3. Espaces publics
4. Situations d'exceptions
5. Délaissés
6. Natures en ville



# La carte du Domaine régional



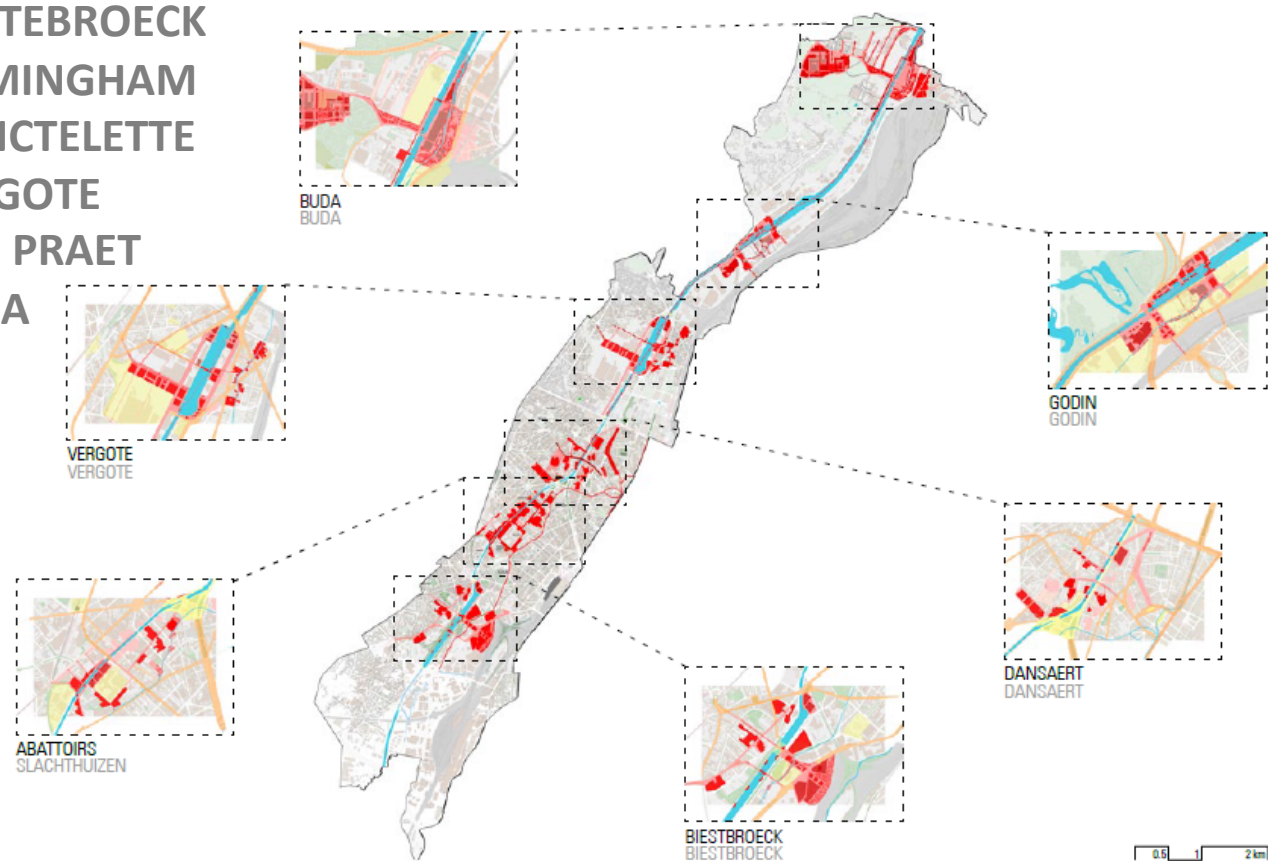
**Elle définit le périmètre opérationnel de la Région**

**Elle n'a pas de vocation réglementaire, c'est un outil de mise en œuvre**



# Les sites témoins

- 01 BIESTEBROECK
- 02 BIRMINGHAM
- 03 SAINCTELETTE
- 04 VERGOTE
- 05 VAN PRAET
- 06 BUDA



# **UNE DEMARCHE : L'ATELIER DE CARTOGRAPHIE PROSPECTIVE**

# Un atelier de cartographie

*« Pour connaître une ville, il faut en établir sa propre cartographie. »*



## Les cartes comme outil

- Pour répondre aux questions
- Pour comprendre
- Pour projeter
- Pour communiquer et partager



# Repérer et cartographier

**L'état des lieux**  
**Les projets en cours**  
**Le Domaine Régional**  
**Les propriétés foncières**



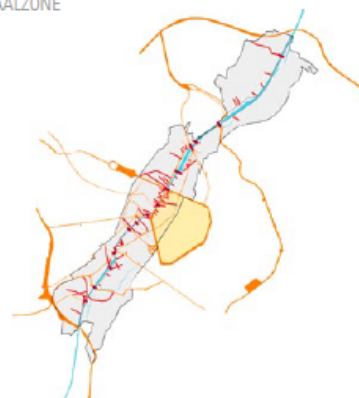
**1**  
ZONE CANAL  
KANAALZONE



**2**  
VALLEE DE LA SENNE  
ZENNEVALLEI



**3**  
VILLE & ZONE-CANAL  
STAD EN KANAALZONE

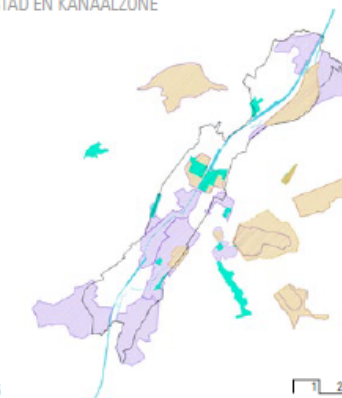


**4**  
LIMITES & FRANCHISSEMENTS  
GRENZEN EN OVERSTEKEN



**5**  
TRANSPORTS EN COMMUN  
OPENBAAR VERVOER

— train  
— métro  
— tram



**6**  
ETAT DES PROJETS  
PROJECTSTATUS

zones leviers  
hefboomgebieden  
zones stratégiques  
strategische zones  
zones d'intérêt régional  
gebieden van gewestelijk  
belang

1 2 5 km

# Cartographie prospective



**1** Université Ceria-Covi, **2** PME Paepsem, **3** City Docks, **4** Espace Lumière, **5** Dépôt Jacques Brel, **6** Abatan 2020, **7** Ecopôle, **8** Dépôt d'Enghien, **9** Gare de l'Ouest, **10** Porte de Ninove, **11** Bellevue, **12** Promenade bassin Béco, **13** Passerelle Picard, **14** Up-Site tower, **15** Schéma Directeur Tour & Taxis, **16** Centre TIR, **17** Tivoli Greenbiz, **18** Masui, **19** Marché Matinal, **20** Just Under the Sky, **21** Musée Train World, **22** Schéma Directeur Schaerbeek-Formation, **23** Terminal passagers, **24** RO-RO, **25** Site Carcoke

**L'état des lieux**

**Les projets en cours**

**Le Domaine Régional**

**Les propriétés foncières**



**UN PROJET PARTAGE**





## Les ateliers



# Les 48 heures du Plan-Canal

**Présentation des premières dégagées par Alexandre Chemetoff à l'issue de la première phase**

- constitution du Domaine régional
- 7 projets témoins et 2 projets transversaux
- la poursuite du Plan-canal

**Réponse au triple objectif suivant**

- le renforcement de la fonction résidentielle
- le renforcement de l'emploi et de l'économie
- l'amélioration de la qualité des espaces publics



<http://youtu.be/vdjFApNT85U>



# **STRATEGIE DE MISE EN OEUVRE**

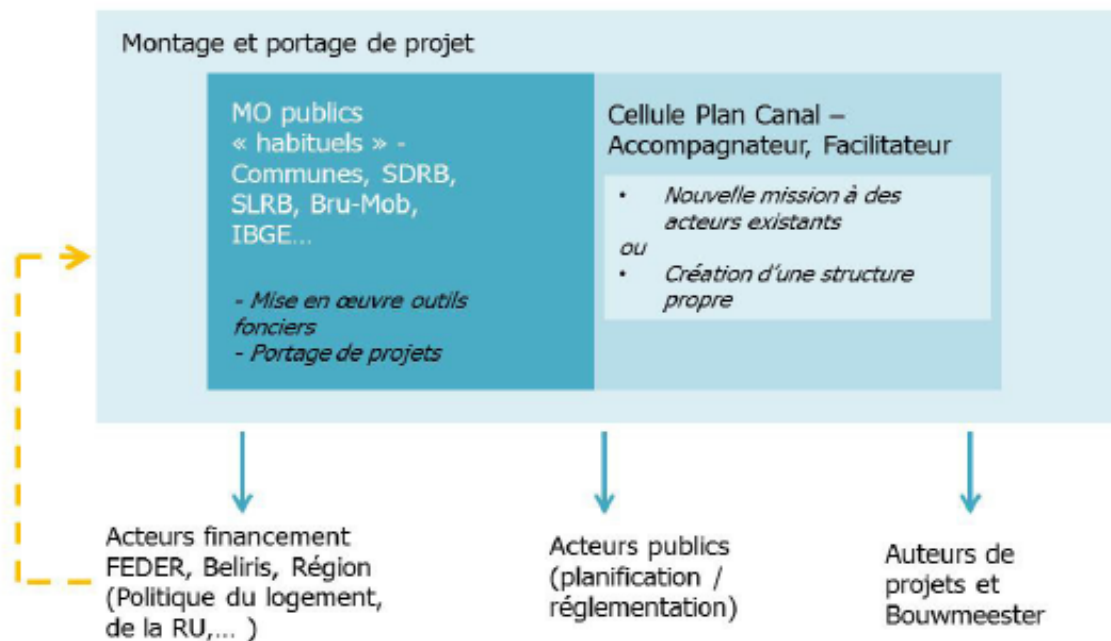




# Opérateur

- **Modèle 1 « IBA »**

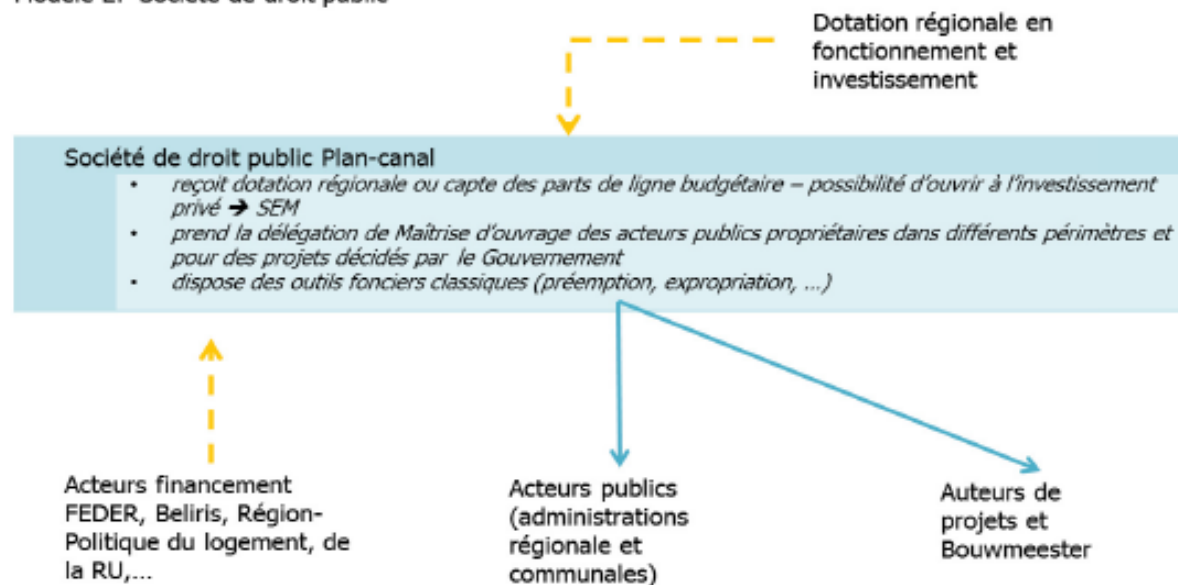
Modèle 1. IBA



# Opérateur

- **Modèle 2 « Société de droit public »**

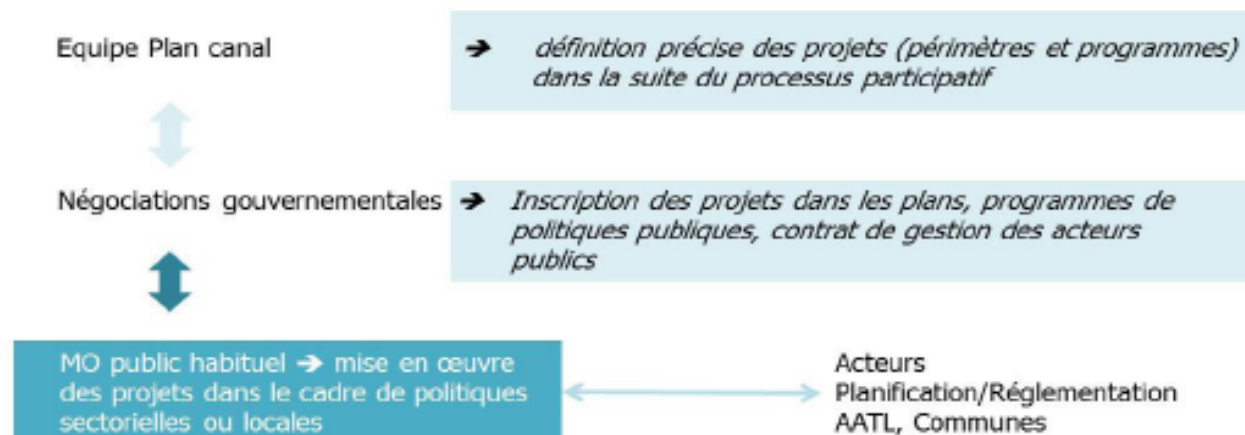
Modèle 2. Société de droit public



# Opérateur

- **Modèle 3 « Réalisation du Plan-canal via les politiques régionales existantes »**

Modèle 3. Réalisation du Plan via les politiques régionales existantes



# Financement

## Financement public

- ✓ recours à diverses mannes existantes (Feder, Beliris,...)
- ✓ la régionalisation de politique des grandes villes
- ✓ mobiliser les fonds budgétaires annuels de différents opérateurs publics actifs sur le territoire

## Apport et incitation des opérateurs privés

- partenariats publics-privés (PPP)
  - ✓ la concession ;
  - ✓ le marché de promotion (appliqué régulièrement en Région bruxelloise par la SDRB, la SLRB,...) ;
  - ✓ la vente sous conditions (très peu appliqué en Région bruxelloise) ;
  - ✓ le PPP contractuel (moyennant un accord engageant les responsabilités de chaque partie) ;
  - ✓ le PPP institutionnel (moyennant la création d'une société d'économie mixte dans laquelle participent les différents partenaires) ;
- récupérer la rente foncière



# Activation du foncier

## La négociation vis-à-vis des propriétaires publics

- Modèle « IBA »
- Modèle « Société de droit public »
- Modèle 3 « Réalisation du Plan-canal via les politiques régionales existantes »

## Vis-à-vis des acteurs privés

- Système d'incitants : négociation et incitants
- Préemption : démarche de veille foncière
- Expropriation : stabilité du droit d'expropriation en RBC assez moyenne
- Le cas particulier des concessionnaires du Port
- Opérateurs immobiliers

# Aspects juridiques et procéduraux

## Désaffectation du domaine public

utiliser les délaissés routiers, reconfigurer les emprises routières trop larges, pour dégager du foncier public constructible

## Changements d'affectation du sol

adopter des Plan Particulier d'Aménagement du Sol (PPAS) dérogatoires au PRAS via le PRAS dans la foulée du PRDD

rouvrir le PRAS indépendamment du PRDD et du PRAS démographique

## Autres

Mise en œuvre d'une ZIR

Aménagement de la Senne

Limitation de la vitesse de roulage d'une voirie

# **LES IDEES DIRECTRICES DU PLAN-CANAL**

# Idées directrices

- La valeur du Domaine est la même partout
- Pérenniser l'activité portuaire en ville en l'adaptant aux conditions de la ville
- Valeur des sites et économie du sol
- Mixité
- Se servir des investissements passés, l'état des lieux comme ressource
- Adaptation aux lieux
- Construction progressive du projet
- Revenir sur la place cédée à la voiture
- La nature comme élément de cohésion
- La Senne
- Le canal





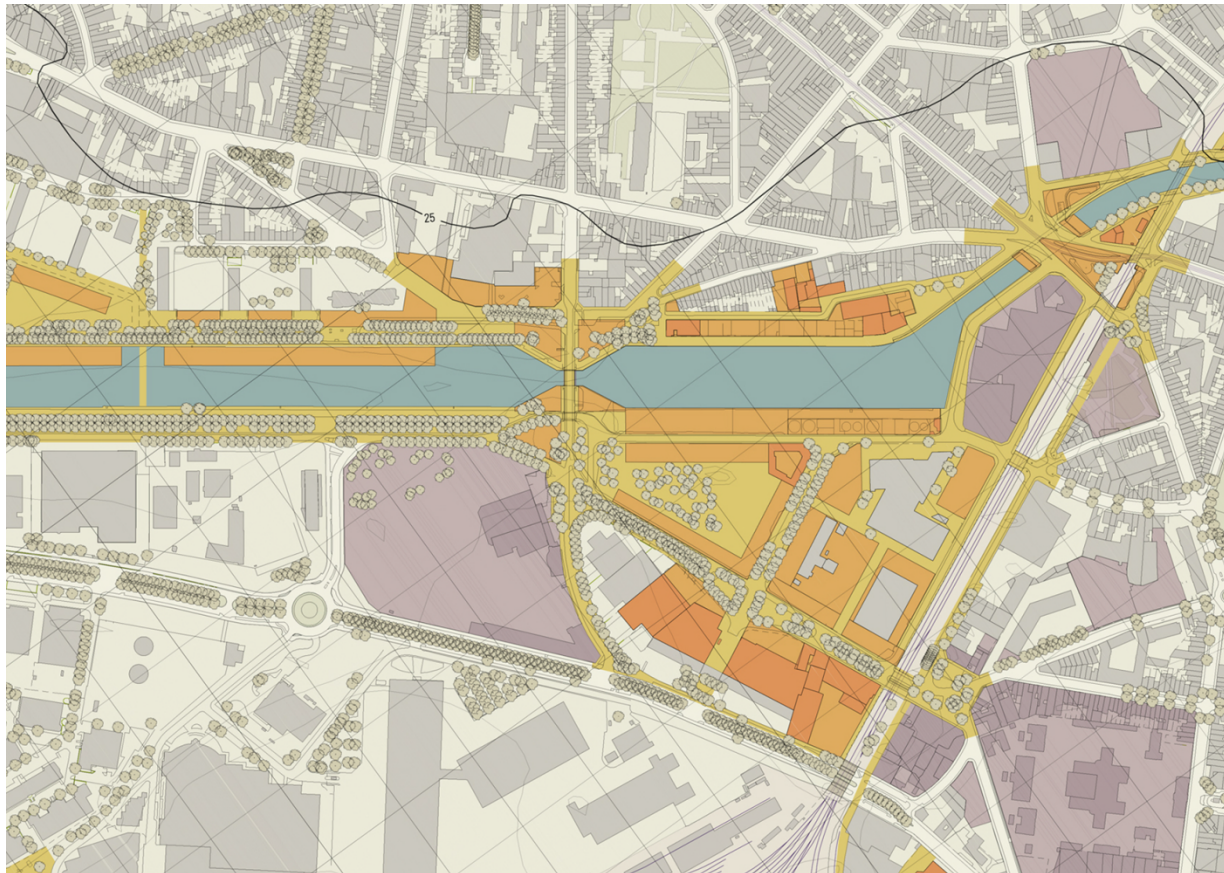
# **UNE PHILOSOPHIE : L'URBANISME DE PROJET**





# 01 BIESTEBROECK

# Etat des lieux



# Etat des lieux

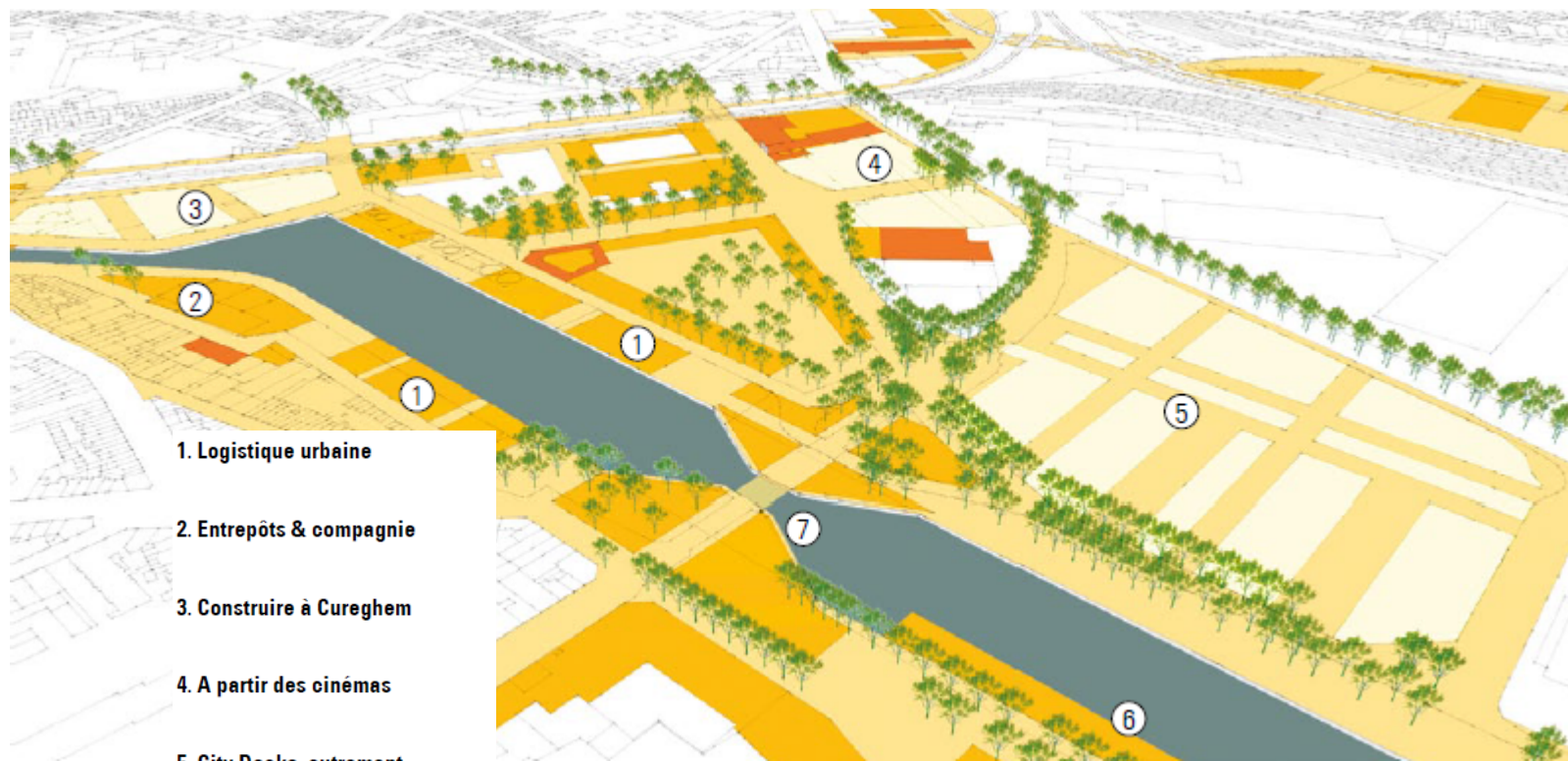




## Les projets programmés



# Le bassin de Biestebroeck



- 1. Logistique urbaine
- 2. Entrepôts & compagnie
- 3. Construire à Cureghem
- 4. A partir des cinémas
- 5. City Docks, autrement
- 6. Une adresse sur les quais
- 7. Habiter le pont de la Petite-Île

# Proposition



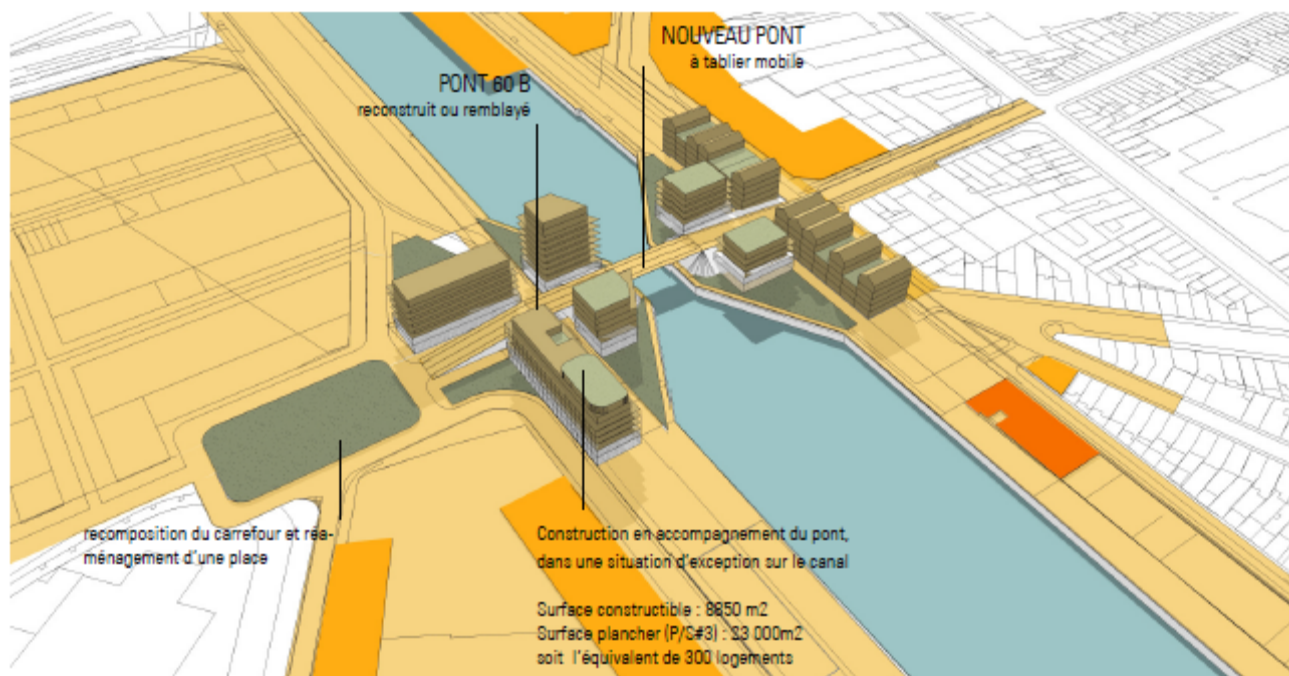


# Proposition





# Proposition



Plan-canal - Région de Bruxelles-Capitale - 19/12/13  
Alexandre Chemetoff & associés

## PONT DE LA PETITE ILE - CE QUE L'ON PROPOSE

Proposition alternative Plan-canal : constituer un lien urbain entre les deux rives du canal

# LES DIFFICULTES

## Lente revalorisation

- Fragmentation des compétences
- Nombreux outils de planification
- Nombreuses initiatives privées
- Lenteur du processus décisionnel





Merci !

