

TERRITOIRE NORD
VERS UNE VISION PARTAGEE



Table des matières

1. Préambule	3
2. Gouvernance	5
3. Planning	6
4. Périmètre du Territoire Nord	7
5. Vision	8
6. Enjeux	9
6.1. Valoriser et améliorer l'armature spatiale du tissu urbain	9
6.2. Améliorer le cadre de vie et la cohésion sociale	10
6.3. Améliorer la résilience économique et environnementale.....	10
7. Strategies.....	14
8. Diagnostic 2020	16
8.1. Populations.....	16
8.2. Paysage.....	17
8.3. Mobilités.....	20
8.4. Territoire & Quartiers.....	27
8.4.1. Quartier Manhattan	28
8.4.2. Parc Maximilien nord et Foyer laekenois	34
8.4.3. Parc Maximilien sud et ensemble Amelinckx	34
8.4.4. Pôle Rogier-Progrès	35
8.4.5. Quartier Brabant-St Lazare-Botanique.....	36
8.4.6. Quartier Masui-Gaucheret	37
8.4.7. Bassin Vergote	37
8.4.8. Quartier St Roch	38
8.4.9. Bassin Béco	38
8.5. Logement.....	40
8.6. Cohésion sociale	43
8.6.1. Enseignement.....	43
8.6.2. Culture	43
8.6.3. Sport	46
8.6.4. Santé et aide à la personne	49
8.7. Activités économiques / emplois	51
8.8. Bureaux.....	54
8.9. Hôtels.....	58
8.10. Prostitution.....	60

1. PRÉAMBULE

Perspective a été chargé en juin 2018 par le Ministre-Président de développer une vision partagée pour le Territoire Nord, une des zones stratégiques du PRDD. Le temps écoulé depuis a été mis à profit pour participer aux nombreux débats sur l'avenir du quartier Nord portés par les acteurs publics, associatifs, académiques et privés ainsi que pour prendre connaissance de la multitude des initiatives.

Perspective a également contribué à cet intense foisonnement de réflexions pendant cette période par l'organisation d'un certain nombre d'initiatives, telles que :

- le séminaire '*North district, next step ?*' du 18 juin 2018 (24^e WTC- grand public- organisé avec LabNorth & BMA)
- la session d'information du 2 juillet 2019 (Perspective.lab- communes, agences régionales, chaires universitaires – organisé par perspective)
- le '*Rapport d'étape quartier Nord*' mis en ligne le 3 août 2019 (diagnostic et premiers éléments de vision)
- les ateliers basés sur les principes de la 'Foundational Economy' en octobre 2019
- ou encore les différents ateliers, notamment participatifs, réalisés dans le cadre de l'élaboration du projet de PAD Max et des CRU 1 et 2 de 2018 à aujourd'hui

Nous souhaitons à présent poursuivre ce travail par le partage avec l'ensemble des acteurs d'une première esquisse de vision stratégique. Elle se fonde sur un diagnostic actualisé qui prend en compte les opportunités et défis identifiés collectivement au cours des moments d'échanges évoqués ci-dessus, les grandes lignes des plans stratégiques communaux (PCD) et régionaux (PRDD, Good Move, PREC...). Enfin, il tient compte des nombreux projets publics (PAD Max, CRU 1&2, Contrats de quartier) et privés en cours.

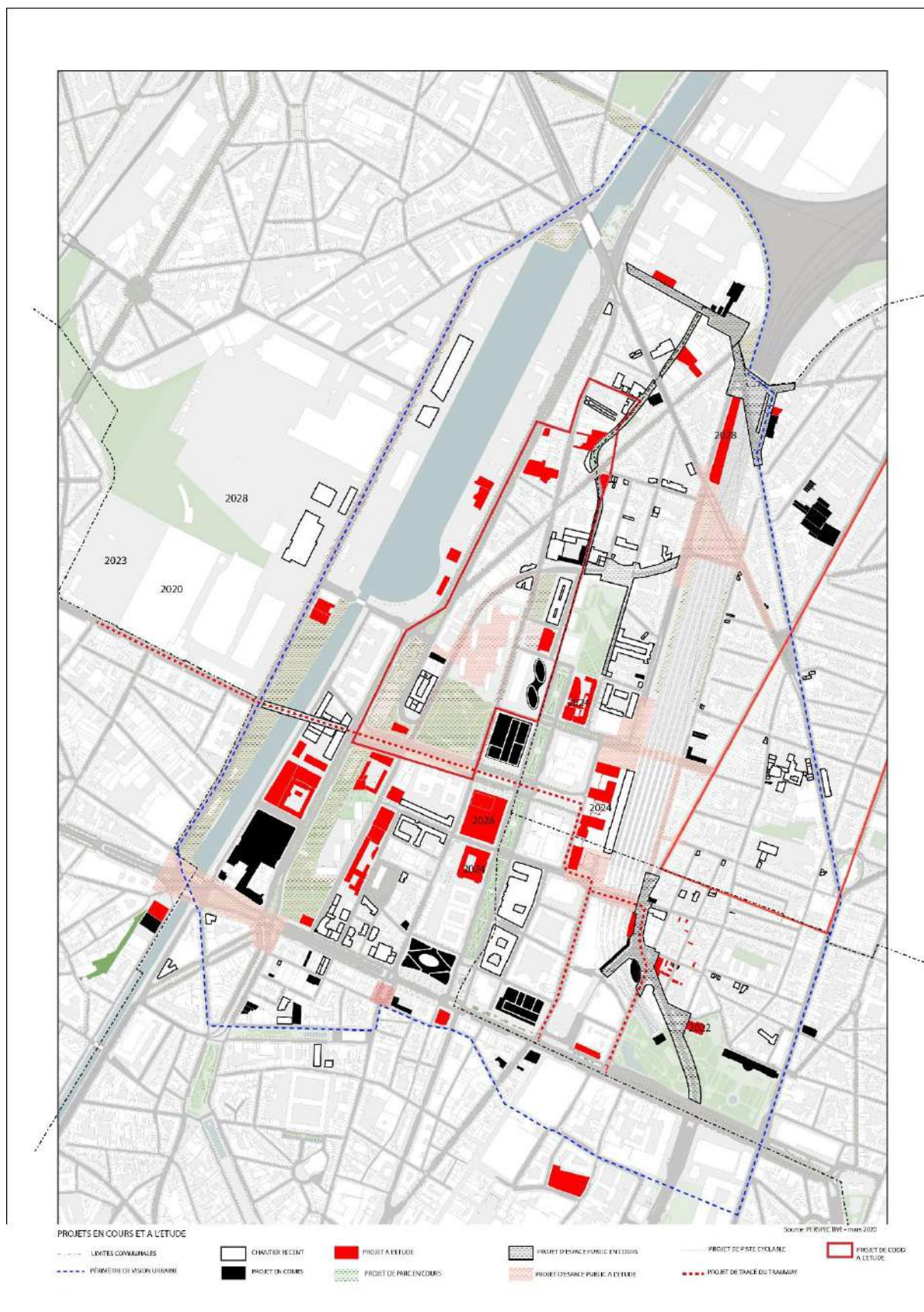
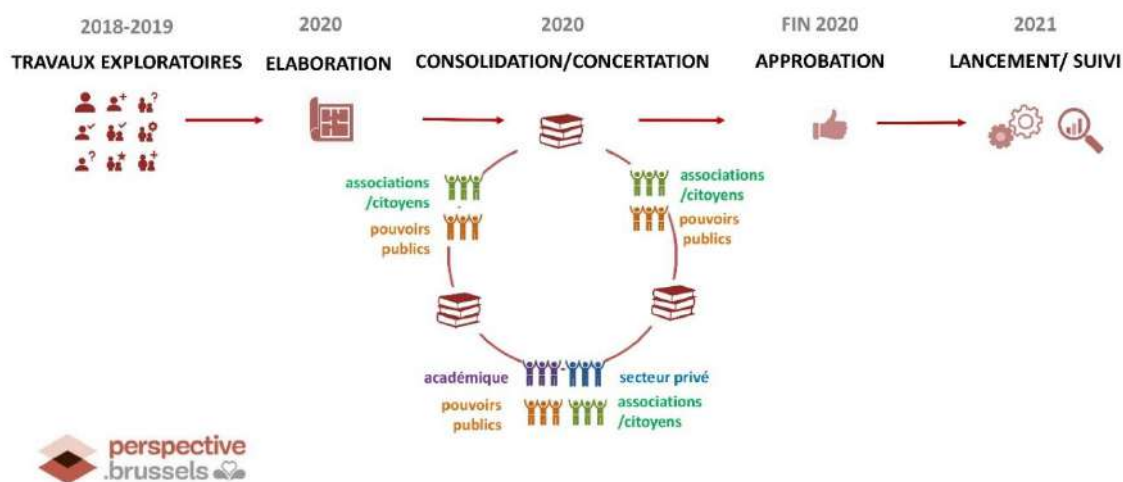


Figure 1. Projets dans le Territoire Nord (source : perspective)

2. GOUVERNANCE

La particularité de l'approche choisie par perspective pour le Territoire Nord réside dans le fait de d'abord établir une vision partagée, de la faire approuver et d'ensuite, dans un second temps, la mettre en œuvre par les moyens les plus appropriés. Cette approche n'est donc, à ce stade, pas contrainte par les limitations d'un format prédéfini. En résulte que le champ d'étude de la vision peut prendre en compte un large éventail de considérations et que les modalités de mise en œuvre de cette vision peuvent prendre des formes multiples avec des moyens d'action qui vont du court terme au long terme, de l'incitatif au réglementaire en passant par l'opérationnel.

S'agissant d'une démarche collective, il est envisagé que les différentes initiatives issues de cette vision puissent être portées par les différents acteurs qui y auront contribué, qu'il s'agisse des pouvoirs publics locaux ou régionaux, des associations et de la société civile, du monde académique ou du secteur privé.

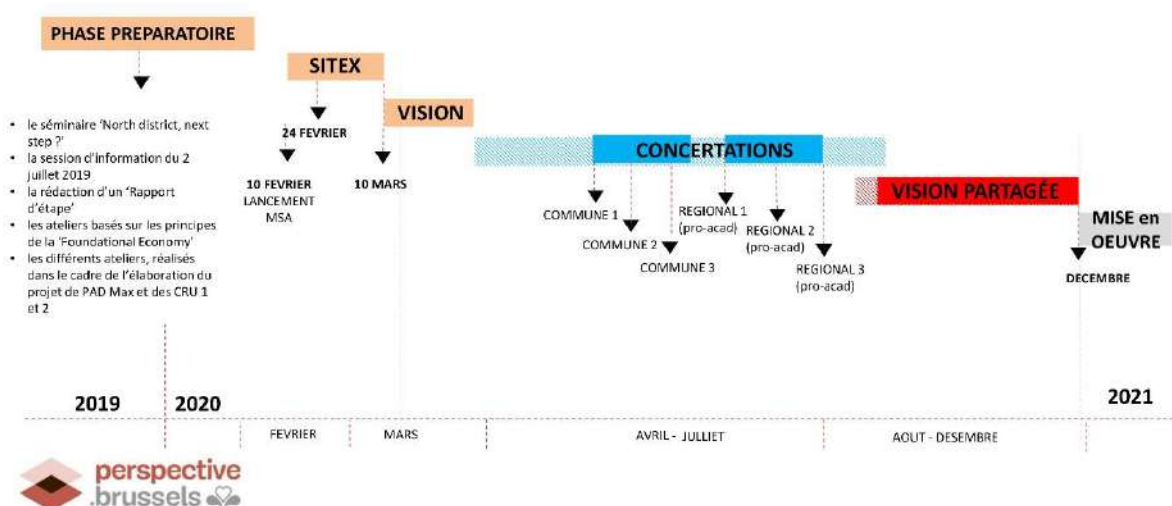


Cette ambition requiert bien évidemment la mise en place d'une gouvernance exemplaire. C'est la raison pour laquelle la stratégie suivante est proposée pour l'élaboration de la vision partagée.

1. Consolidation avec les communes des enjeux généraux identifiés dans les plans stratégiques (PRDD, PCD, Rapport d'étape + études récentes) sur base de leurs diagnostics respectifs
2. Concertation avec les associations et citoyens sur base des enjeux généraux et de leurs diagnostics
3. Consolidation des enjeux particuliers et des moyens de mise en œuvre avec les pouvoirs publics régionaux et acteurs académiques
4. Consultation des acteurs du secteur privé sur base des enjeux généraux et spécifiques identifiés
5. Concertation avec les associations et citoyens sur base des enjeux généraux et spécifiques identifiés
6. Synthèse des enjeux généraux et spécifiques dans une 'Vision partagée' et identification des moyens à mettre en œuvre
7. Concertation avec les associations et citoyens sur base des moyens à mettre en œuvre
8. Approbation de la 'Vision partagée' et obtention du mandat pour les moyens de mise en œuvre par les pouvoirs politiques (Gouvernement et Collèges)
9. Lancement des différents chantiers de mise en œuvre de la vision partagée
10. Evaluation, suivi et adaptation éventuelle des initiatives

3. PLANNING

D'un point de vue du timing, l'ambition est de pouvoir aboutir à la phase d'approbation de la vision pour fin 2020 et de pouvoir lancer les chantiers respectifs début 2021. Il va de soi que la complexité du territoire considéré et du jeu d'acteurs en présence impliquera des chevauchements entre ces différentes étapes identifiées ci-dessus. Il s'agit donc d'une stratégie 'guide' qui devra s'accommoder des nombreux échanges itératifs entre acteurs. Le suivi de certaines initiatives et projets en cours continuera tout au long de ce processus.



4. PÉRIMÈTRE DU TERRITOIRE NORD

Le périmètre pris en considération pour cette étude reprend le quartier Nord au sens large. Il est délimité par les grands axes suivants : petite ceinture, avenue du Port, avenue de la Reine et rue Royale. Ce faisant, il s'inscrit dans trois communes : Bruxelles, Schaerbeek et Saint-Josse-Ten-Noode. Le choix de ce périmètre vient de la volonté de mieux relier le quartier Nord aux quartiers limitrophes qui le bordent : Brabant, St-Lazare, St Roch et Masui. Pour éviter toute confusion avec le quartier Nord au sens du Monitoring des quartiers, le vocable Territoire Nord a été choisi.

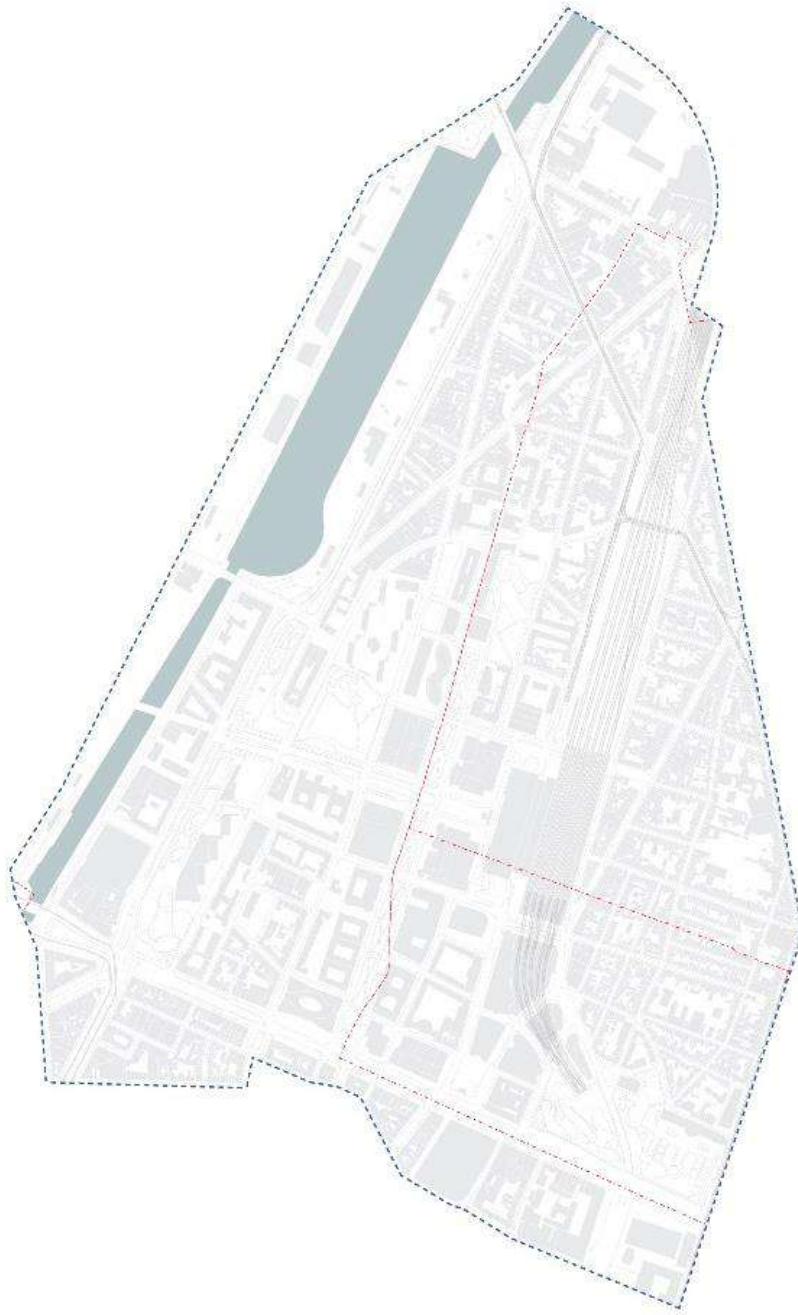


Figure 2. Périmètre du Territoire Nord (quartiers Nord et Brabant du Monitoring des quartiers)

5. VISION

Il ressort de la lecture des PCD des trois communes plusieurs ambitions communes dont notamment le besoin de procéder à un Schéma directeur intercommunal ou 'plan d'avenir pour le quartier Nord'.

Perspective veut se mettre au service de cette ambition et aider à la concrétisation d'une vision commune. Le Territoire Nord est un pôle stratégique majeur de la métropole bruxelloise, il présente des défis et des opportunités. En témoignent les nombreux projets et chantiers tant publics que privés en cours.

« La nécessité de stimuler et d'encadrer la mutation du Quartier Nord est dès lors apparue comme évidente. Il appartient aujourd'hui aux pouvoirs publics de développer une vision d'avenir pour ce quartier, de manière à structurer l'intervention des acteurs publics et à accompagner les initiatives privées. » (PRDD -AXE 1 / MOBILISER LE TERRITOIRE POUR CONSTRUIRE L'ARMATURE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ET DÉVELOPPER DE NOUVEAUX QUARTIERS. STRATÉGIE 1 Mobiliser le potentiel et les ressources foncières).

Voici donc une pièce à casser. Un premier jet.

Les éléments de vision détaillés ci-dessous ont vocation à être débattus/ajustés avec l'ensemble des acteurs (autorités publiques communales et régionales, citoyens et associations, monde académique et secteur privé). Il s'agit donc d'une pièce à casser.

Faire du Territoire Nord un morceau de ville qui offre aux communautés locales et aux usagers le cadre de vie et les opportunités pour rencontrer leurs aspirations et les développer. Encourager la diversité et la résilience au service d'un territoire où se croisent réalités locales et métropolitaines.

6. ENJEUX

Les enjeux répertoriés ci-dessous s'inscrivent dans les documents stratégiques régionaux (PRDD, Good Move, PREC, plan Canal), les plans stratégiques locaux (PCD & PCDD) tout en répondant aux forces et faiblesses identifiées dans le diagnostic (chapitre 8 de ce rapport).

6.1. VALORISER ET AMÉLIORER L'ARMATURE SPATIALE DU TISSU URBAIN

- Axes structurants :
 - renforcer le caractère structurant des axes structurants (Bolivar) et renforcer le maillage d'espace publics
 - mettre en œuvre la hiérarchisation des voiries telle que prévue par le plan Good Move de manière à mieux canaliser les flux et permettre ainsi la création de mailles apaisées, de magistrales piétonnes et des itinéraires cyclables régionaux en faveur des modes actifs
 - poursuivre la mise en œuvre des maillages verts et bleus
 - réduire l'effet de rupture qu'introduisent les grandes barrières urbaines dans le tissu urbain.
- Pôles urbains :
 - Renforcer le rôle métropolitain du Territoire Nord par la mise en réseau des principales polarités métropolitaines et au-delà et par l'implantation d'équipements métropolitains.
 - Développer le réseau d'attraction culturelle Halles-Botanique-Kanal.
 - Quartier Manhattan : requalifier les espaces publics métropolitains que sont les boulevards Roi Albert II et Simon Bolivar en faveur d'un renforcement de leur valeur d'usage. Eviter les 'back streets' et les rez-de-chaussée inactifs.
- Noyaux d'identité locale :
 - Développer des parcours urbains qui mettent les quartiers en relation.
- Mobilités :
 - Réorganiser le hub multimodal de la gare du Nord pour en améliorer la visibilité et l'intermodalité tout en limitant son impact sur les quartiers habités.
 - Intégrer au mieux les nouvelles lignes de transport en commun dans le tissu urbain (métro Nord, tram Belgica-gare centrale, tram NOH et Brabant net).
 - Mise en œuvre des magistrales piétonnes
 - Place de Brouckère – Bd E. Jacquemin – Bd Albert II – bd. Bolivard – passerelle Picard – Tour & Taxis
 - Place de Brouckère – Bd A. Max – Place Rogier – rue du Progrès - place du Nord – rue du Progrès – Bolivar (et à terme, rue de Brabant – place Liedts)
 - Proposer une implantation provisoire pour la gare de bus internationale avant son déménagement au CERIA.
 - Mettre en œuvre les principes STOP.
 - Réduction du nombre de stationnement en voirie au profit de stationnement en infrastructure.

6.2. AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LA COHÉSION SOCIALE

- Encourager la mixité fonctionnelle en faveur d'une ville conviviale :
 - Améliorer les conditions d'habitabilité du logement existant et encourager la rénovation urbaine.
 - Mettre en œuvre les principes de la ville de courte distance (10 min).
 - Répondre au déficit de places dans l'enseignement fondamental et saisir l'opportunité de développer un pôle d'enseignement secondaire (notamment technique et professionnel) du fait de sa faible représentation dans cette partie de Bruxelles et de la très bonne accessibilité du quartier.
 - Encourager la création d'infrastructures sportives pour la population jeune très présente dans le Territoire Nord.
 - Développer une couverture satisfaisante des équipements publics en faveur de la cohésion sociale et d'une meilleure participation des populations à l'avenir de leur quartier.
 - Viser un équilibre des types de logements (public, privé, étudiants, intergénérationnels, familiaux...) et accroître l'offre en logement.
 - Augmenter la contribution du quartier Nord aux défis des quartiers qui l'entourent, notamment par une mutualisation des services aux entreprises avec les habitants/usagers du quartier.
 - Développer une approche intégrée pour l'accueil des migrants et la gestion des flux migratoires en implantant une structure durable au sein du Territoire Nord à proximité du parc Maximilien.
 - Réglementer les établissements de prostitution pour permettre une meilleure cohésion sociale des publics en présence.
 - Quartier Manhattan : introduire d'autres fonctions urbaines que le bureau (logement, équipement public et commerce) afin d'améliorer la mixité de fonctions et l'animation du quartier. Limiter la capacité d'accueil en nouveaux bureaux. Encourager le modèle d'occupation multi-tenant des bureaux au service d'une plus grande diversité d'utilisateurs.
 - Quartier Manhattan : respecter le principe de 'double skyline' pour les nouveaux immeubles du quartier pour construire à la fois une échelle basse en rapport avec l'espace public et une échelle haute en rapport avec la silhouette urbaine.

6.3. AMÉLIORER LA RÉSILIENCE ÉCONOMIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Encourager l'activité économique :
 - Valoriser les noyaux commerciaux historiques (Anvers, Progrès, Brabant, Reine) et les services de proximité.
 - Faciliter le développement d'activités économiques en phase avec le niveau de qualification des populations en présence dans le Territoire Nord et apporter une formation qualifiante aux populations défavorisées.
 - Favoriser la transition des activités économiques vers l'économie circulaire et durable. Développer les filières 'matériaux de construction', 'agriculture urbaine' et 'équipement-mobilier de bureau' pour faire du quartier Manhattan un hub d'économie circulaire. Encourager le développement d'activités productives dans le TN.

- Accompagner la mise en place d'une logistique urbaine de quartier sur une base sectorielle.
- Renforcer la résilience face aux changements climatiques :
 - Améliorer les performances énergétiques des bâtiments au sein du Territoire Nord (PED, PLAGE).
 - Mettre en place un Programme d'utilisation rationnelle de l'énergie (réseau urbain local, positive energy district).
 - Lutter contre les inondations et les îlots de chaleur.

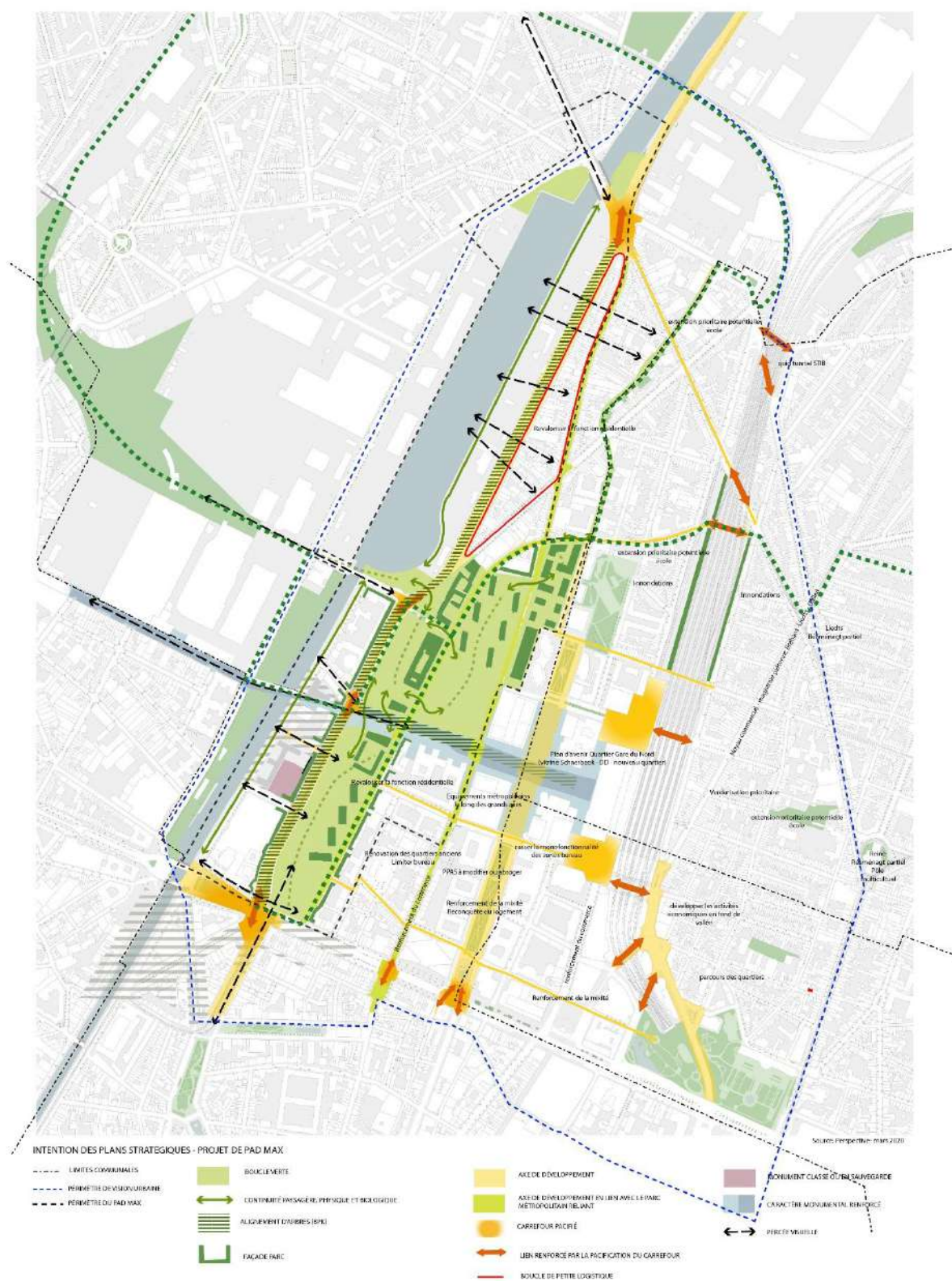


Figure 3. Intentions des plans stratégiques locaux (PCD et PAD Max)

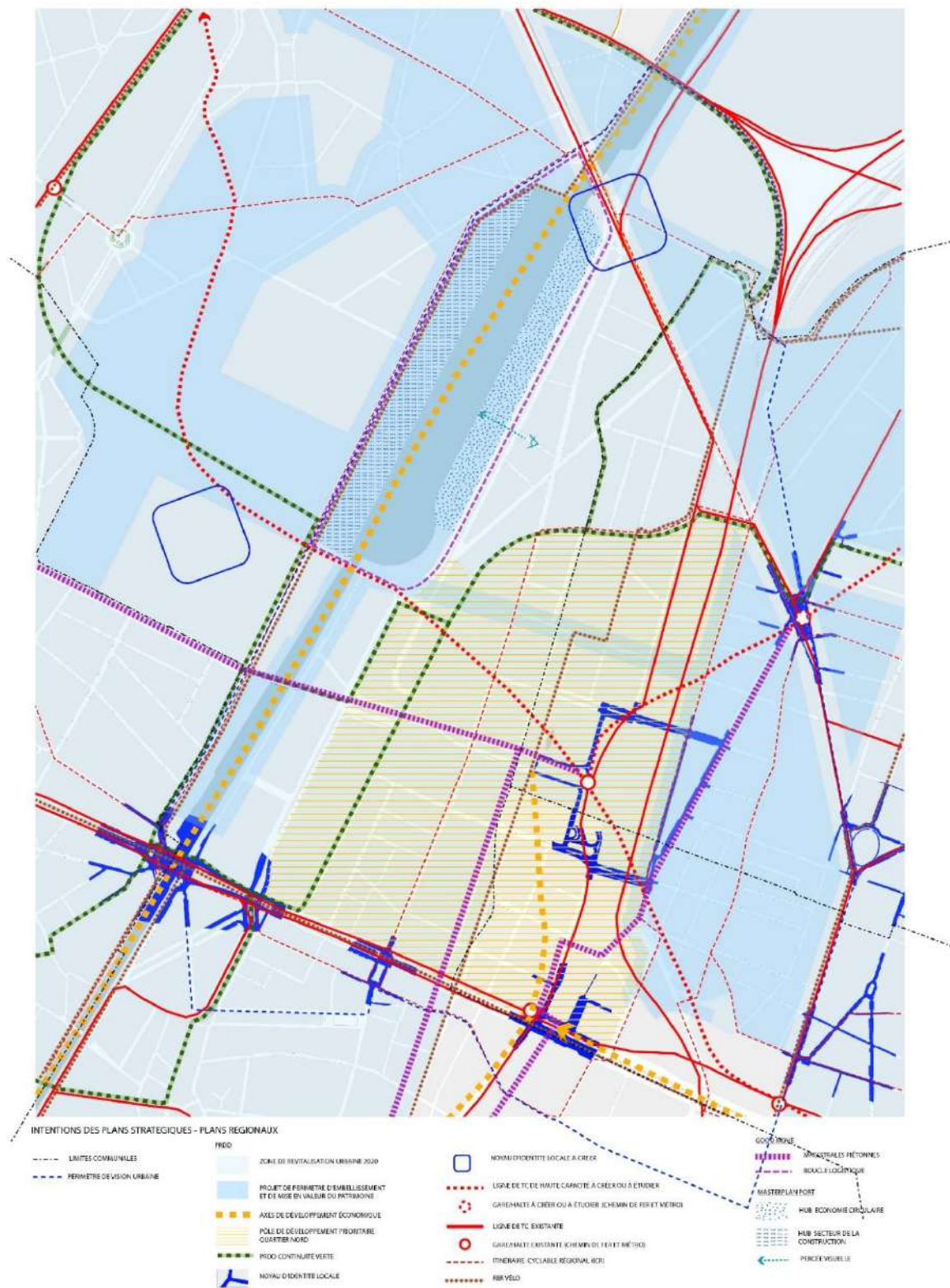


Figure 4. Intentions des plans stratégiques régionaux (PRDD et Good Move)

7. STRATEGIES

Le manque d'attractivité du quartier Manhattan s'explique principalement par le choix initial du modèle urbain moderniste de zoning fonctionnel et de séparation des flux et de sa prévalence encore aujourd'hui. A la lisière de plusieurs quartiers habités et ancrés localement, le quartier Manhattan, ce 'no man's land' administratif contraste par son caractère monofonctionnel et désincarné.

Réussir le renouveau du quartier Manhattan passe non seulement par l'exploitation de ses spécificités mais aussi et surtout par l'établissement de nouvelles synergies avec les quartiers voisins. Il s'agira de passer d'une logique d'opposition entre le métropolitain et le local à une logique de contamination réciproque. C'est la raison pour laquelle perspective propose notamment d'utiliser certains axes qui traversent le Territoire Nord d'est en ouest comme porte d'entrée à la requalification du TN.

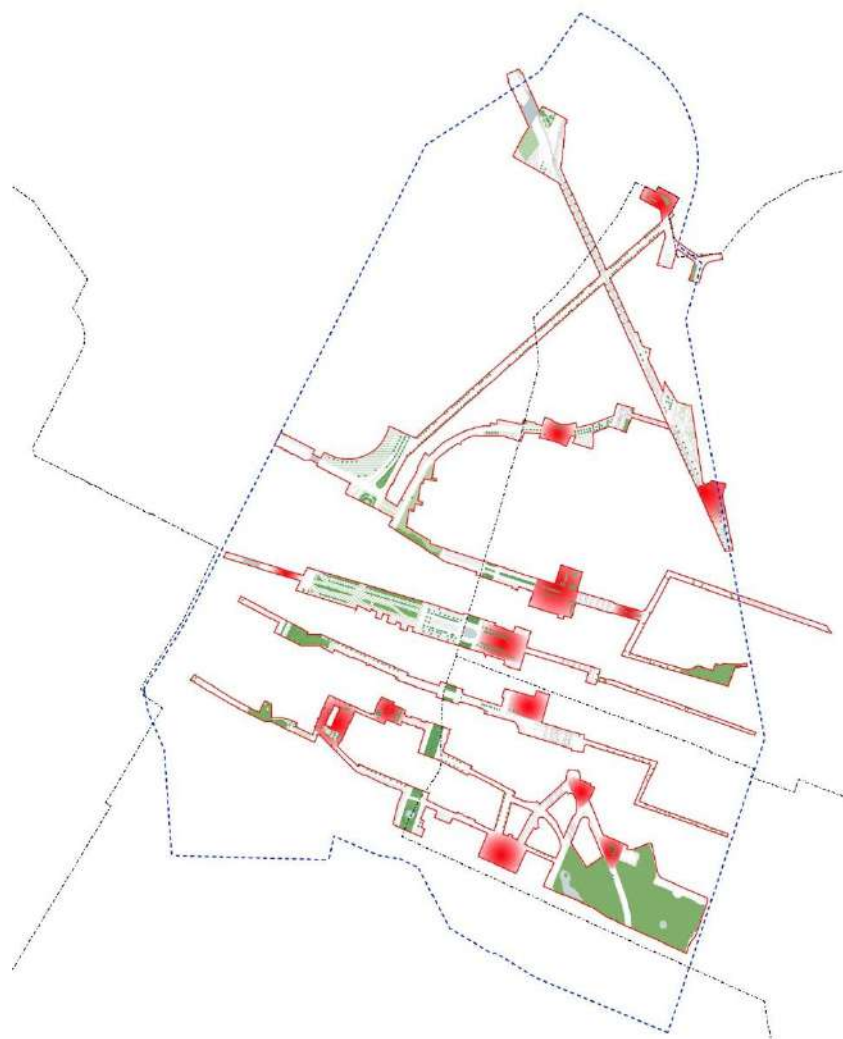


Figure 5. Proposition d'axes est-ouest pour la revitalisation du Territoire Nord

En parallèle de cette approche par axe, il sera également nécessaire de proposer des mesures plus ponctuelles pour répondre à certains défis spécifiques (migrants, prostitution ...) ainsi que des mesures plus larges pour stimuler la rénovation progressive des quartiers historiques du TN. Dans chaque cas, il faudra identifier l'outil le plus pertinent (incitatif, opérationnel ou réglementaire), le(s) porteur(s) de

projet les plus à même de mener à bien sa mise en œuvre (public, associatif, académique ou privé) ainsi que la temporalité dans laquelle s'inscrit l'outil (court-moyen-long terme).

La liste non-exhaustive d'outils envisageables pour la mise en œuvre de la vision partagée sont : schéma directeur, livre blanc, guidance de projet, Contrat de Rénovation Urbaine, Contrat de Quartier, Règlement d'urbanisme zoné régional ou communal, Plan Particulier d'Affectation du Sol, Plan d'Aménagement Directeur, projets pilotes, politique d'acquisition foncière ou de primes ou encore initiatives de type 'International Bouw Anstellung'.

La participation à des programmes européens comme celui de 'Positive Energy Districts' ou le feedback du service 'Facilitateur Quartier Durable' pourra alimenter nos réflexions tout au long du trajet d'élaboration puis de mise en œuvre de la vision partagée.

8. DIAGNOSTIC 2020

8.1. POPULATIONS

Bien que très diversifiés, les habitants présentent un profil socio-économique faible (revenus par ménage <17.000 € par déclaration) et un taux de chômeurs (33% et 46% chez les jeunes –Actiris BCSS 2012) et allocataires sociaux assez élevé. S’agissant pour partie d’un quartier de transit, la proportion d’étrangers (65% nés à l’étranger) et de primo-arrivants y est fortement représentée. La part des jeunes y est plus élevée que dans le reste de la région (30% de moins de 18 ans contre 22%) même si des poches de personnes âgées existent, notamment dans le quartier Saint-Roch. La densité d’habitants y est plus élevée que la moyenne régionale malgré la présence du quartier Manhattan inhabité (10.770 hab/km² contre 7.360 hab/km²) et la taille des ménages y est relativement grande (2,4 pers contre 2,13 pers pour la moyenne régionale). Le TN connaît pourtant des variations importantes : la densité d’habitants est ainsi de 25.000 hab/km² dans le quartier Brabant. Depuis peu, on observe un phénomène de gentrification le long du bassin Béco avec l’installation d’habitants de la classe moyenne supérieure dans des logements neufs.

Le caractère métropolitain du Territoire Nord attire un grand nombre d’usagers du reste de la région, du pays et de l’étranger qu’il s’agisse des navetteurs se rendant au travail (35.000 employés de bureau), des visiteurs des institutions culturelles ou de loisirs, de touristes d’affaire ou encore de migrants.

En d’autres termes, les contrastes sociaux et d’occupation sont forts. Le quartier fait fonction de point, voire de pôle d’entrée dans Bruxelles, les primo-arrivants et les sans-papiers aux origines lointaines côtoient des habitants ancrés et les « cols blancs » au mode de vie pendulaire et aux salaires plus élevés. L’arrivée de nouvelles populations aisées résidentes occupant les nouveaux projets immobiliers est susceptible de renforcer **les enjeux déjà fort saillants de cohésion sociale et d’image** du quartier. Cela étant, les contrastes sociaux soulignés ici ne décrivent pas que des phénomènes de fragmentation et d’isolement. Ils sont à l’origine de nombreuses initiatives de solidarité et de créativité qui sont, sans conteste, un des atouts majeurs du quartier Nord.

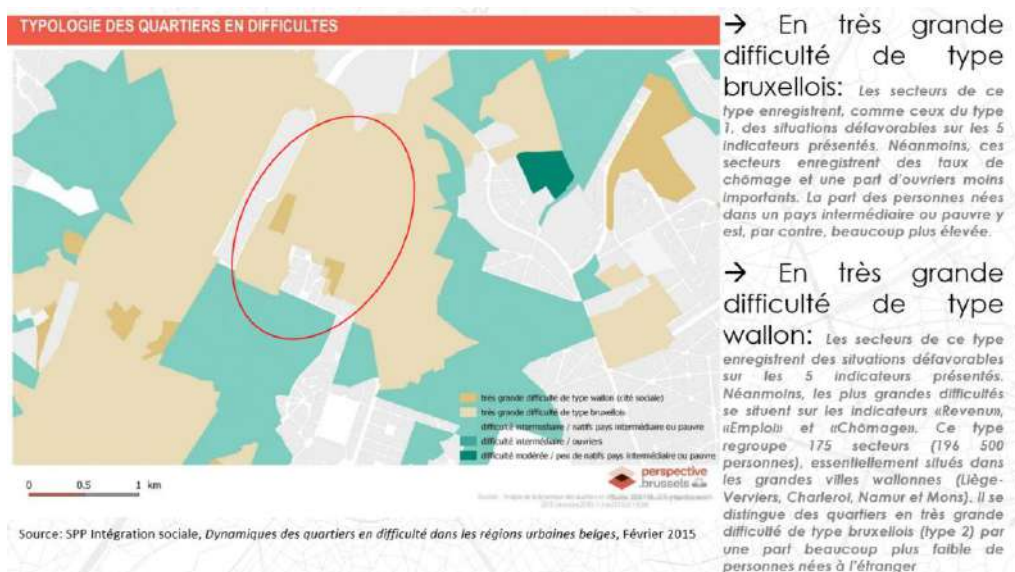


Figure 6. Convergence de difficultés sociales dans le quartier Nord (source : Diagnostic Territorial perspective.brussels 2018)

8.2. PAYSAGE

Le paysage du Territoire Nord est marqué par la vallée de la Senne rejointe au Nord du TN par celles du Maelbeek et du Molenbeek. L'ancien lit de la Senne le traverse du sud au nord (boulevard Albert II-parc de la Senne) et constitue avec le parc Maximilien, l'allée Verte et le parc Gaucheret l'un des principaux maillages verts existants. Le PRDD prévoit à terme les maillages complémentaires suivants : avenue de l'Héliport-avenue de la Reine-place Liedts-parc Josaphat ainsi que place Bockstael-Tour & Taxis-avenue du Port-porte de Ninove. Notons aussi le projet de poursuite du parc de la Senne via la place Masui et les talus de chemin de fer pour rejoindre la place Bockstael pour former une boucle avec le parc L28, la coulée verte de Tour & Taxis et le parc Béco.

Le parcours de la Senne a été dévié au cours de la fin du 19^{ième} et emprunte aujourd'hui un pertuis souterrain sous la petite ceinture (rive droite du canal), la place Saintelette, le parc Maximilien (le long du quai de Willebroeck) et l'allée verte. Le projet de réaménagement du parc Maximilien, aujourd'hui à l'étude, vise à renforcer son caractère naturel ainsi qu'une mise à ciel ouvert de la Senne.

Le versant est qui présente une déclivité importante est surmonté par le tracé Royal qui longe la crête de la vallée pour ensuite plonger vers le fond de vallée via l'avenue de la Reine. Cette topographie crée des vues plongeantes depuis les quartiers de Brabant et Saint-Lazare vers le quartier Manhattan ainsi que des repères urbains particuliers comme l'église Royale Sainte-Marie.

Le versant ouest présente une pente plus faible et culmine au droit du Zavelenberg et du Scheutbos. La basilique de Koekelberg constitue le repère urbain majeur de ce versant. La coulée verte de Tour & Taxis, principal espace vert à l'ouest du Territoire Nord, a été initialement conçue par le paysagiste Michel Desvigne en tant que vallée (caractéristique courante des parcs bruxellois) artificielle d'un affluent imaginé de la Senne. Notons également les travaux entrepris par la commune de Molenbeek pour verduriser et rendre accessible au public le lit de la petite Senne sur la rive gauche du canal.

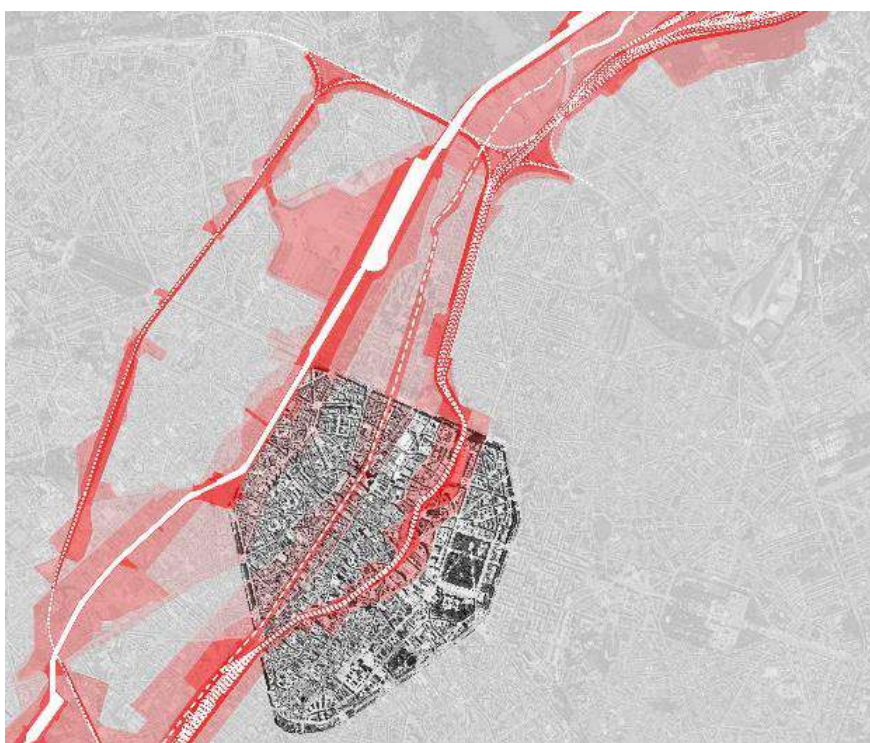


Figure 7. Paysage urbain : principales structures urbaines (voies ferrées et canal) + lit original de la Senne

Enfin, notons que les principaux objectifs du plan de qualité paysagère du canal visent à renforcer le paysage du canal, valoriser la Senne, renforcer les réseaux écologiques et gérer les eaux pluviales de manière intégrée (maillage pluie). Plus spécifiquement, ce plan de qualité paysagère identifie les projets suivants pour le tronçon Béco-Vergote : réaménagement de la place Saintelette, du quai des péniches, de la place des Armateurs et du parc du Monument au Travail, le reprofilage de l'avenue du Port, du quai de Willebroeck et de l'allée Verte en deux figures paysagères multimodales et enfin, le renforcement des espaces publics de la Senne et de leurs liens (parc Maximilien, parc Gaucheret et parc de la Senne).

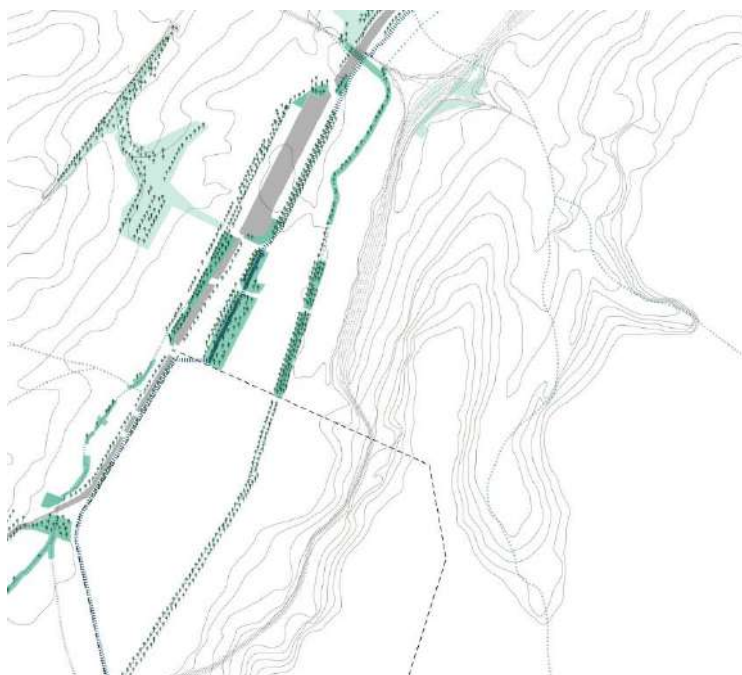


Figure 8. Paysage du canal : la gorge du centre

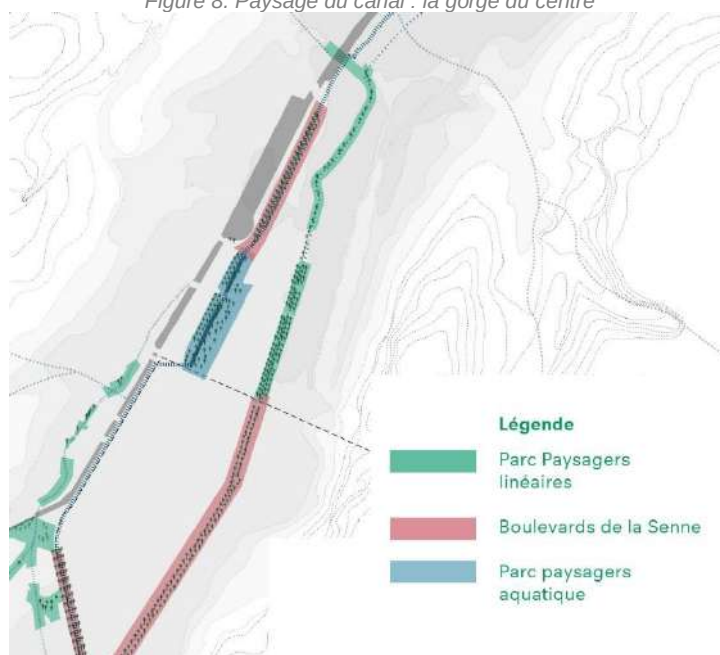


Figure 9. Carte des quatre typologies d'espaces et d'aménagements pour valoriser la Senne

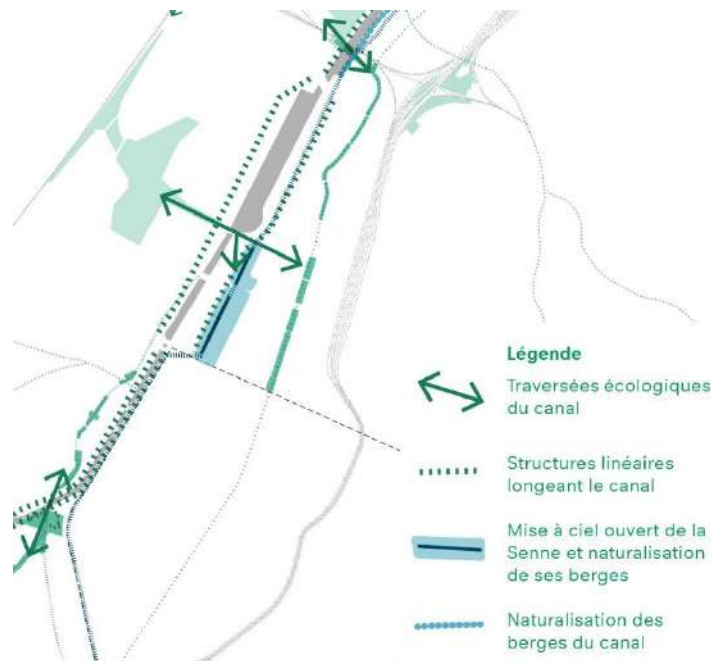


Figure 10. Carte des réseaux écologiques à renforcer

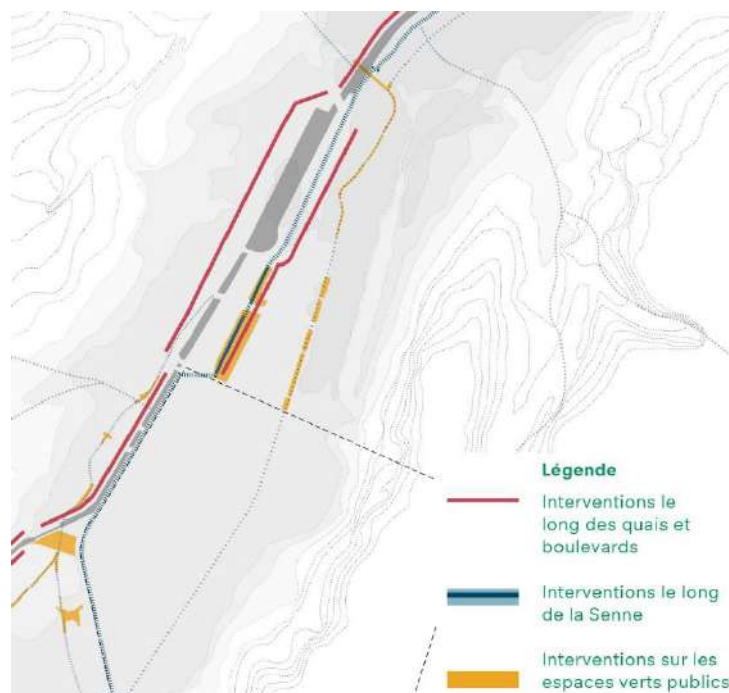


Figure 11. Carte des différentes interventions permettant une gestion intégrée des eaux pluviales

8.3. MOBILITÉS

Le Territoire Nord jouit d'une excellente accessibilité depuis le reste de Bruxelles, du pays, de l'étranger, et cela, à la fois par le réseau routier et les transports en commun. Le pôle multimodal 'gare du Nord' réunit en effet la gare ferroviaire la plus fréquentée du pays, une importante gare de bus STIB & De Lijn, des lignes de pré-métro ainsi que les compagnies de navettes privées locales¹ et internationales (Eurolines, Flixbus...).

Cette grande accessibilité sera renforcée par plusieurs projets majeurs en cours d'étude : la nouvelle ligne de métro Nord entre Albert et Bordet (chantier en cours) ; la nouvelle ligne de tram entre Belgica et la gare centrale et celle entre Rogier et NOH ainsi que les lignes BrabantNet de De Lijn. Notons également les travaux récents réalisés à la gare du Nord pour notamment améliorer l'accessibilité de la gare depuis le quartier Brabant (nouvelles entrées et couloirs sous voies rénovés), depuis la rue du progrès (drop-off, accès taxi et vélo) et depuis les places du Nord et Solvay (nouveaux accès piétons et commerces). Enfin, le projet de transformation du CCN constitue une opportunité importante pour l'amélioration du confort et de la visibilité du hub multimodal 'gare du Nord' ainsi que pour l'amélioration de la fonction de séjour de l'espace public.

Cette fonction de carrefour du quartier Manhattan est cardinale et englobe également la problématique de franchissement des barrières urbaines que sont les voies ferrées, le canal et la petite ceinture. La rénovation récente de la place Rogier et du boulevard Botanique (rambla piétonne), l'aménagement prochain du quai des matériaux en parc régional, le chantier en cours de la passerelle Suzan Daniel et les chantiers de rénovation des tunnels sous voie Reine, Palais et Pavillon et dans une moindre mesure ceux des tunnels Nord, Rogier et Gineste sont autant d'interventions qui contribuent à cet objectif.

Le désenclavement des quartiers du TN et la mise en relation des pôles majeurs que sont Rogier, Botanique, Tour & Taxis, Liedts passe également par la requalification de l'espace public existant conformément au plan Good Move (magistrales piétonnes, mailles apaisées) et dans certains cas, par la restitution d'une maille viaire interrompue par le plan Manhattan (passages publics dans le quartier Saint Roch) ou par l'ouverture de certains intérieurs d'îlots au public (parcs St François et Reine Verte). Le projet de réaménagement du boulevard Bolivar pour y intégrer une magistrale piétonne et une ligne de tram est un bon exemple de la requalification des axes structurants en faveur d'un meilleur partage de l'espace.

Notons aussi le projet de boucle de petite logistique prévu dans le PAD Maximilien-Vergote et les études de Bruxelles Mobilité 'Maille Lambermont-Botanique' et 'Canal Nord' visant à préciser la mise en œuvre du plan Good Move pour le Nord de Bruxelles. Ces études apportent quelques adaptations au plan Good Move sur base d'une analyse fine des profils de voirie existants de même qu'elles esquissent des propositions pour certains tronçons problématiques du tissu viaire identifiés dans le plan Good Move (ex : square de Trooz, place de la Reine...).

Ci-dessous sont reprises les mailles pour les différents modes y compris les adaptations proposées par ces deux études.

¹ Navettes privées Keolis KBC / Hermann Teirlinckx / Publicis / entrepôt royal (Tour & Taxis) / Unizo (de 5h30 à 22 h + arrêt à Rogier sur l'heure du midi)

Modes actifs

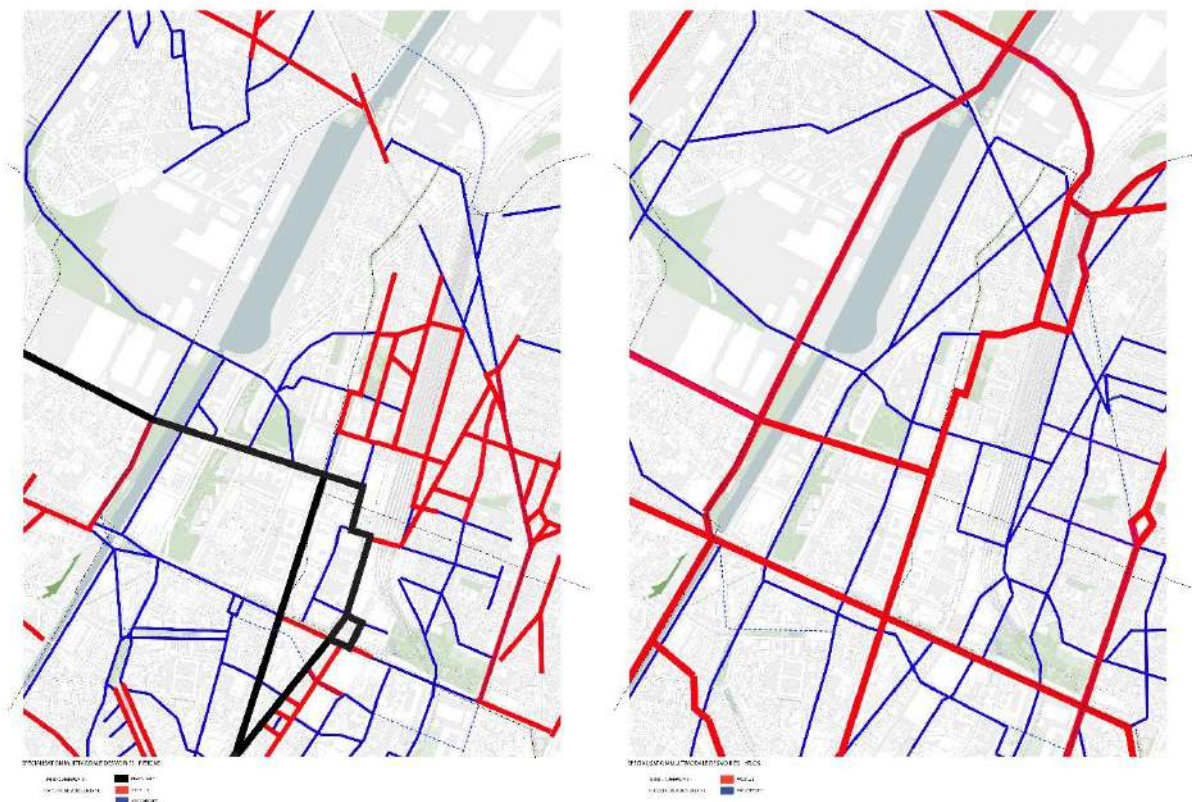


Figure 12. Spécialisation Multimodale des Voiries : piétons et cyclistes (sources : Etudes Canal Nord et maille Lambermont-Botanique de BM, 2020)

La mise en œuvre de la vision stratégique de mobilité devrait notamment permettre la sécurisation du franchissement de De Trooz ainsi qu'une nouvelle continuité pour modes actifs entre De Trooz, l'avenue de la Reine et le parc Royal. La réduction des gabarits automobiles améliorera la sécurité et le confort des cyclistes depuis De Wand jusqu'à De Trooz, en passant par les avenues du Parc Royal et de la Reine.

Projets en cours :

- Le réaménagement de la place Saintelette : ce projet, dont l'étude est en cours, permettra de faciliter l'insertion depuis/vers l'avenue du Port.
- La concrétisation du RER vélo (passerelles Van Praet, De Trooz, Saintelette) : cela permettra de lier entre elles les différentes parties du RER en faisant circuler les cyclistes sur des passerelles séparées du trafic automobile. En sécurisant les traversées, c'est tout l'axe le long du canal qui est amélioré.
- Le bouclage de la Petite Ceinture cyclable : les tronçons où la création des pistes cyclables n'est pas encore terminée représentent des zones dangereuses pour les cyclistes au vu de la circulation automobile sur la Petite Ceinture. Le bouclage permettra d'avoir un itinéraire clair et très structurant autour du pentagone. Le permis a été délivré pour l'aménagement des pistes cyclables à Rogier, Yser et Botanique.
- Le réaménagement du côté Est de De Trooz (parc du Monument au Travail).

Transports en communs

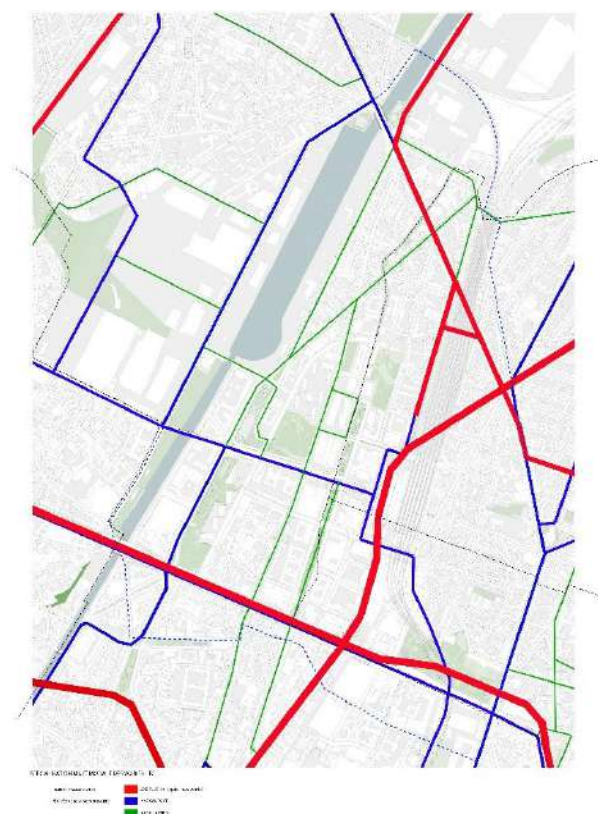


Figure 13. Spécialisation Multimodale des Voiries : transports en commun (sources : Etudes Canal Nord et maille Lambermont-Botanique de BM, 2020)

La mise en œuvre de la vision stratégique proposée permettra des améliorations significatives aux points noirs actuels que sont les franchissements de Van Praet et celui d'Outre-ponts-Jules De Trooz.

Auto

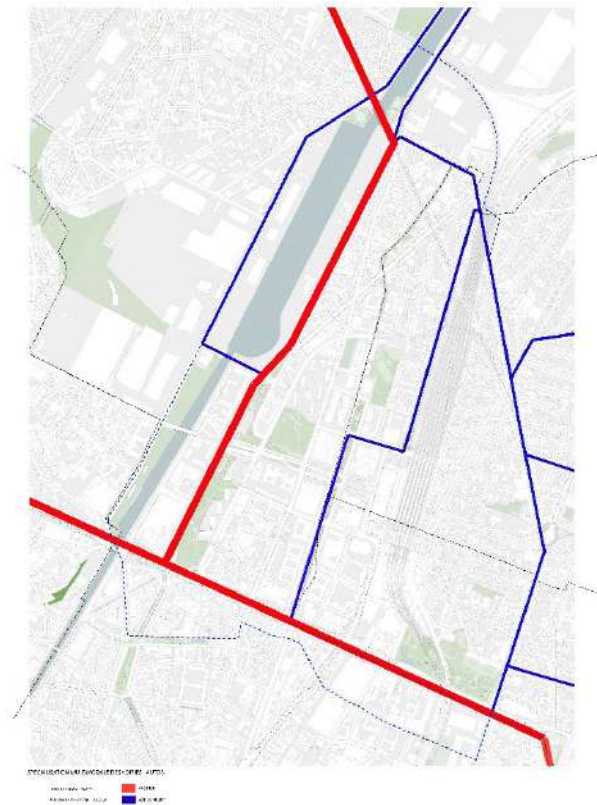


Figure 14. Spécialisation Multimodale des Voiries : automobiles (sources : Etudes Canal Nord et maille Lambermont-Botanique de BM, 2020)

Deux modifications initiées par ailleurs ont aussi été intégrées par BM en cours d'étude :

- Le déclassement du quai des Charbonnages en Auto QUARTIER : confirmation de l'usage actuel et volonté de favoriser les modes doux sur cette rive,
- Le déclassement de la Petite Ceinture Ouest en Auto CONFORT : ce déclassement est lié à son passage de 2x2 à 2x1 bandes et à une volonté politique d'officialiser l'apaisement du trafic qui y circule.

Cinq modifications complémentaires (dont quatre impactant le TN) sont proposées sur la SMV Auto suite à la présente étude :

- Le classement des avenues du Parc Royal et de la Reine jusqu'à De Trooz en Auto PLUS. Cet axe fonctionnerait en duo entrée/sortie avec l'avenue Van Praet.
- Le classement de la chaussée de Vilvorde entre Van Praet et De Trooz en Auto CONFORT
- Le classement du quai des Usines en Auto CONFORT. Ces deux axes fonctionneraient, en effet, ensemble et permettraient de relier les deux ponts De Trooz et Van Praet sans favoriser une rive par rapport à l'autre. La répartition des voitures se fera suivant l'origine et la destination des automobilistes,
- Le classement de la moitié Nord de l'avenue du Port en Auto CONFORT, la partie Sud restant en Auto QUARTIER

L'avenue du Port est en effet encore très importante comme axe inter-quartier pour relier NOH à la Petite Ceinture et ne peut donc pas être totalement mise en Auto QUARTIER sous peine de reports importants dans les voiries adjacentes, qui sont très locales et ne bénéficient pas d'un tel gabarit. De

plus, entre De Trooz et le pont des Armateurs, l'avenue du Port est également un axe PL PLUS, qui est difficilement déplaçable et harmonisable avec un axe Auto QUARTIER en superposition. C'est pourquoi la solution finale retenue est celle d'un axe Auto CONFORT sur la moitié Nord de l'avenue et d'un axe Auto QUARTIER sur la moitié Sud. Plus de détails dans la partie 7.6.2.

Poids lourds

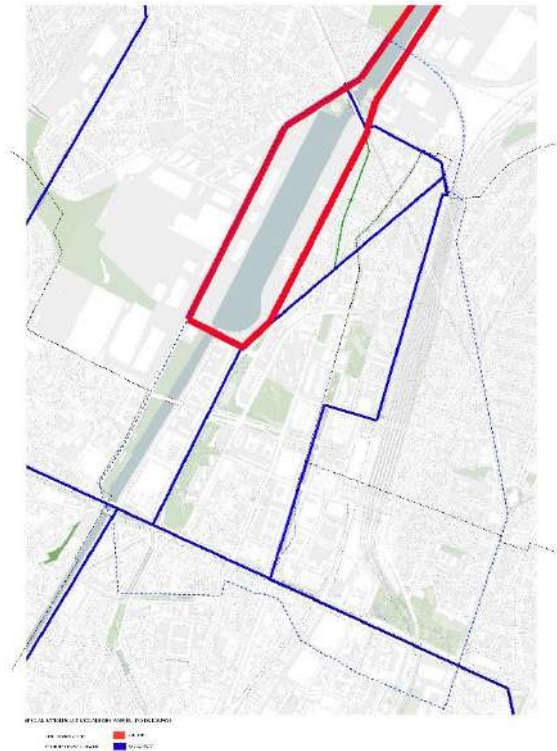


Figure 15. Spécialisation Multimodale des Voiries : poids lourds (sources : Etudes Canal Nord et maille Lambermont-Botanique de BM, 2020)

Des déclassements de voirie ont été décidés dans le cadre de l'étude SMV Lambermont-Botanique : le réaménagement Ouest du carrefour De Trooz et la réalisation du projet STIB sous le pont de chemins de fer entraînent le déclassement de l'avenue de la Reine du réseau PL CONFORT. En effet, la fermeture de l'avenue de la Reine aux véhicules motorisés (autres que les TC) sous le pont empêche la circulation des poids lourds sur cet itinéraire.

Enfin, du point de vue du stationnement, étant donné la bonne accessibilité en transport public de la zone et du **grand nombre de parkings** déjà existant (cf. Figures 13 & 14), il est pertinent d'être volontariste et ambitieux au niveau des normes pour le stationnement des voitures hors voirie et en voirie.

Les échanges avec les habitants et travailleurs du quartier donnent à penser que certains parkings couverts existants sont sous exploités. Ce qui ouvre la piste de l'exploitation des sous-sols par des fonctions urbaines aussi bien économiques que logistiques, récréatives ou sportives.

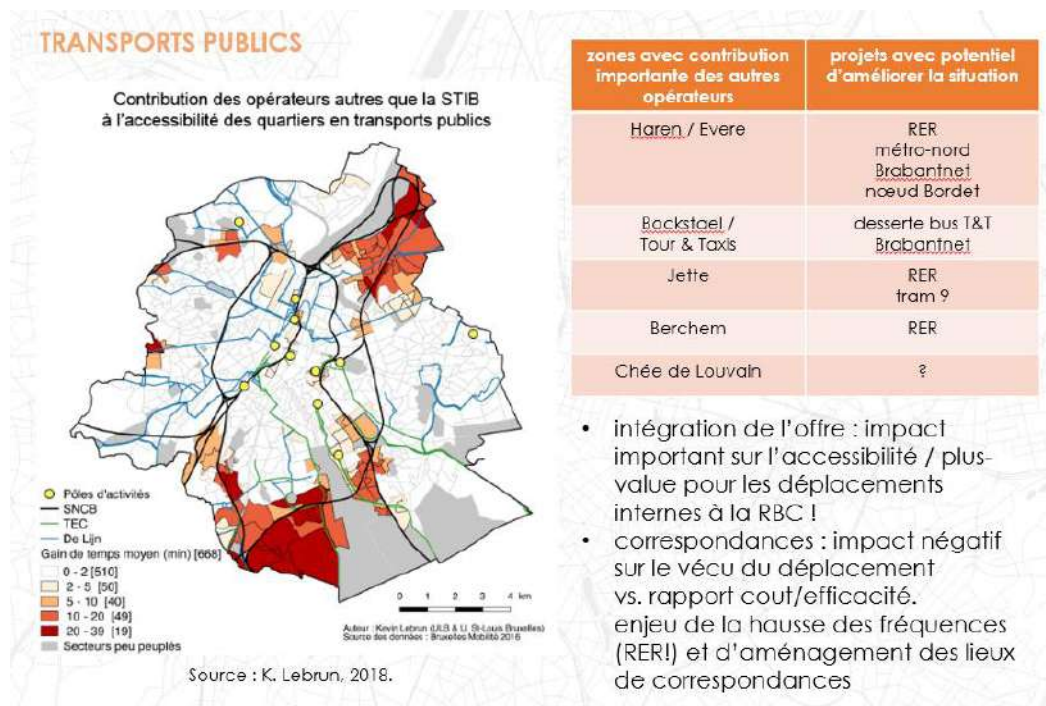


Figure 16. Part importante des opérateurs autres que la STIB – (source : Diagnostic territorial perspective.brussels, 2018)

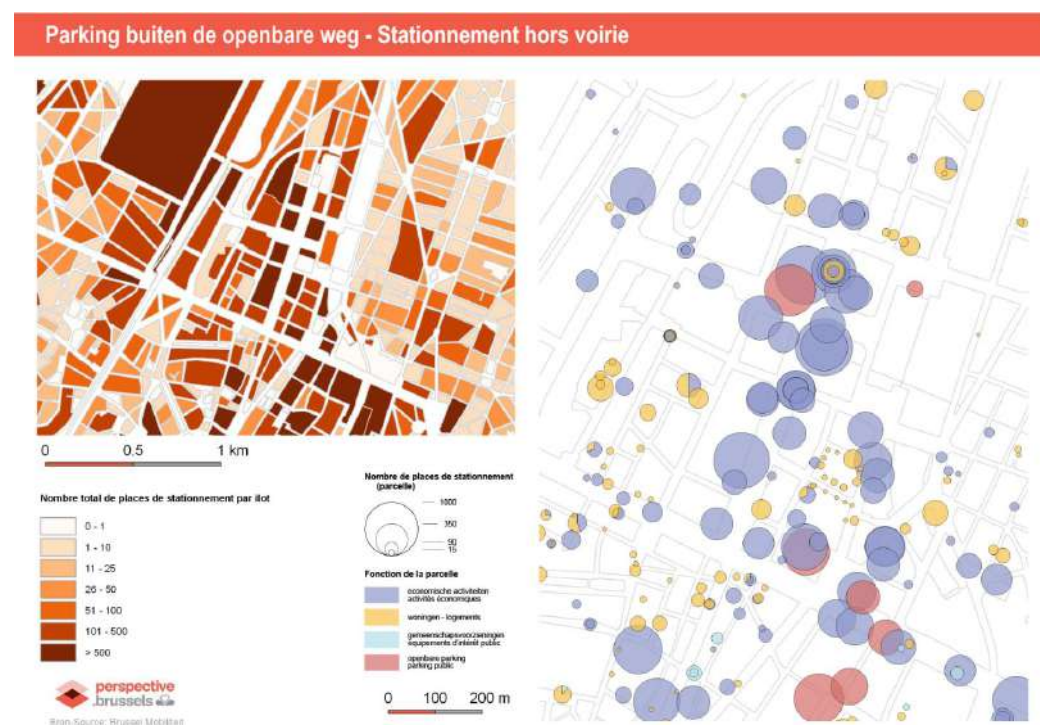


Figure 17. Importante offre en parking intégré au bâti – (source : Diagnostic territorial perspective.brussels, 2018)

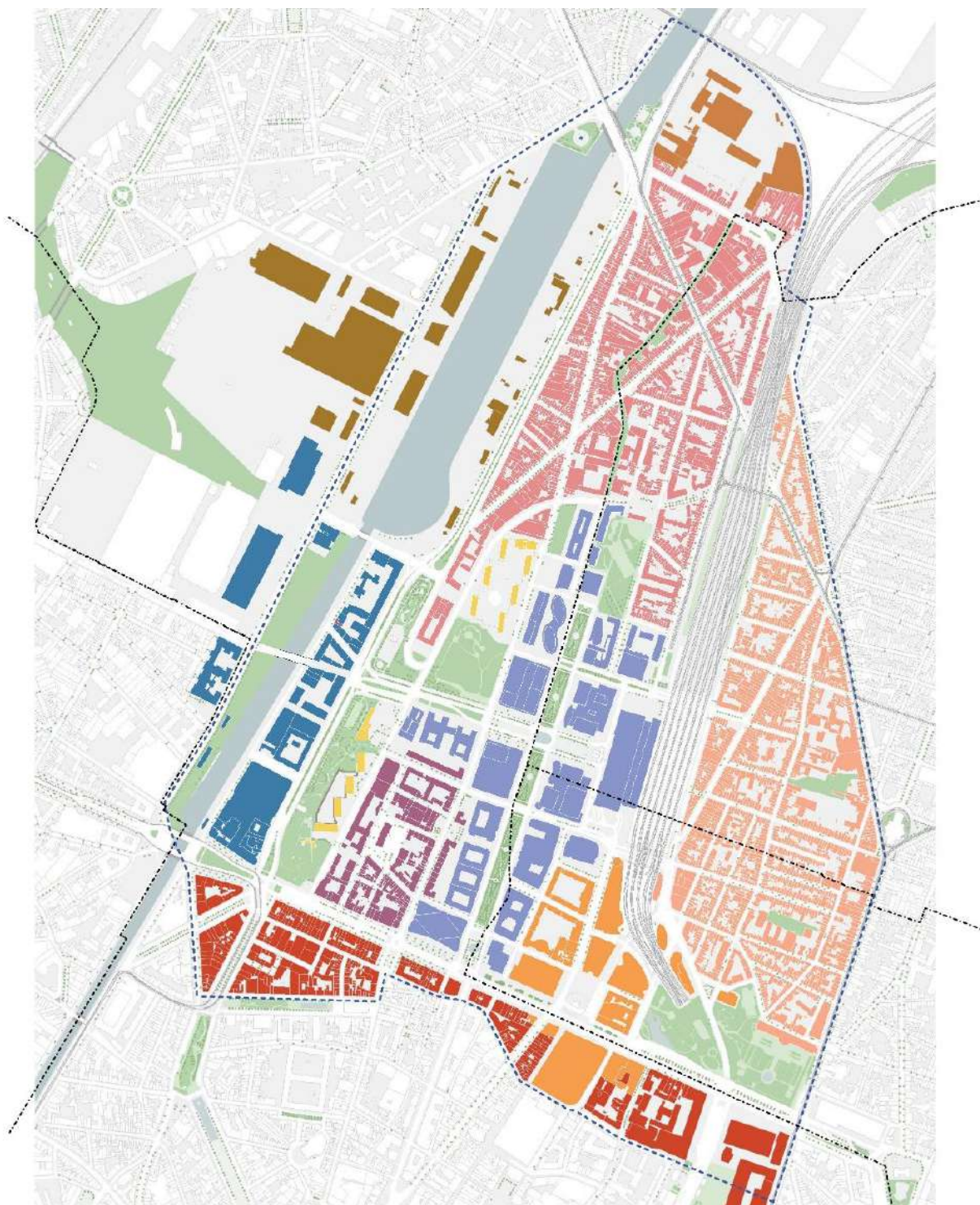


Figure 18. Sous-ensembles urbains au sein du Territoire Nord (source : perspective.brussels)

8.4. TERRITOIRE & QUARTIERS

Le Territoire Nord est caractérisé par plusieurs types de tissus urbains de natures très contrastées et séparés les uns des autres par des barrières urbaines ou bien juxtaposés. Il est cerné et traversé par un ensemble de structures urbaines régionales fortes qui le relie au reste de la ville et le caractérise comme un morceau de ville aux rôles multiples et aux identités distinctes, tantôt locales, tantôt supra-locales et tantôt métropolitaines.

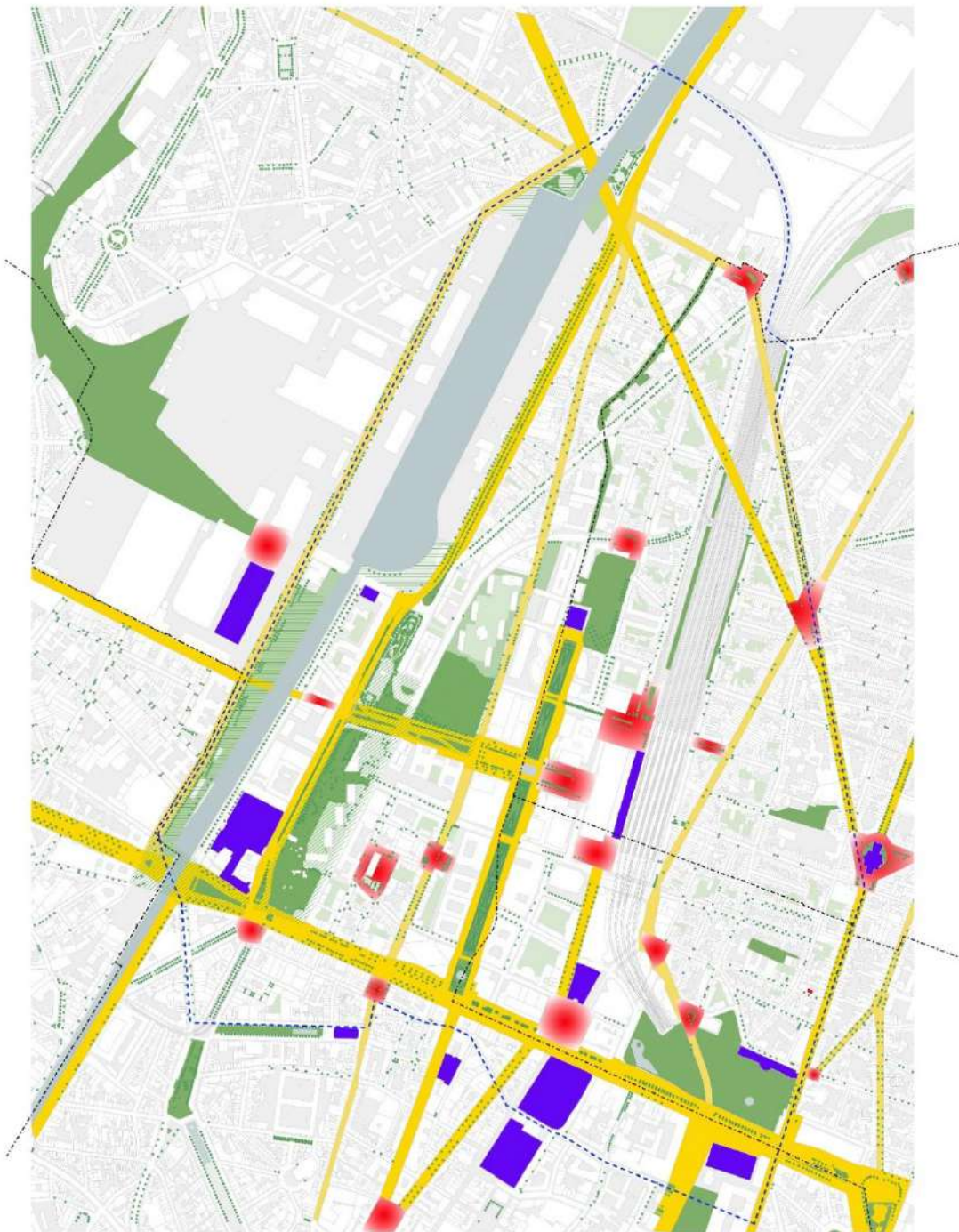


Figure 19. Axes structurants, noyaux d'identité locale et repères urbains (source : perspective.brussels)

8.4.1. QUARTIER MANHATTAN

Situé au centre des quartiers décrits ci-dessous et ayant le potentiel d'influer sur chacun d'eux se trouve le quartier Manhattan dont la conception a été guidée par le modèle urbain moderniste des CIAM où zoning fonctionnel, séparation des flux et larges perspectives étaient censés créer un cadre de vie nouveau pour l'épanouissement de l'«Homme Moderne».

La figure centrale de ce nouveau quartier est la croix formée par l'axe nord-sud du boulevard Roi Albert II qui s'inscrit dans le prolongement du boulevard Emile Jacqmain et par l'axe est-ouest du boulevard Simon Bolivar qui s'ouvre à l'est sur la gare du Nord. Cette figure est actuellement exclusivement affectée aux bureaux. L'implantation des tours WTC I, II & III, North Galaxy et Belgacom aux quatre angles de ce croisement démontre son importance dans la composition originale.

Cette partie centrale du Territoire Nord connaît depuis quelques années un important problème de vacance immobilière (10% -à actualiser) du fait de l'obsolescence des bâtiments de bureau, de l'arrivée en fin de bail de bon nombre d'entre-eux et des déménagements des locataires qui s'en suivent. Contrairement à d'autres pôles tertiaires de la Région, l'absence de vie urbaine résultant de la monofonctionnalité des immeubles a progressivement terni son image.

Les projets de rénovation du parc Maximilien, de la gare du Nord, la nouvelle ligne tram, ceux portés par les pouvoirs publics dans les CRU I & II, de même que certains projets privés pilotes posent les jalons d'un quartier habité mieux intégré à la vie bruxelloise. Dans l'urbanisme particulier de bâtiment-îlot du plan Manhattan, il est essentiel que chaque développement participe pleinement à la revitalisation du quartier. Au vu de l'évolution des modes de travailler, de la concurrence d'autres pôles tertiaires importants à Bruxelles, le quartier Manhattan doit se réinventer au-delà des projets monobloc bureau qui l'ont vu naître.

La communauté de plus en plus large et diversifiée qui marque un intérêt et contribue au débat sur le rôle du quartier Manhattan montre qu'il est possible de tirer parti de cette phase de transition. Que des opportunités d'occupation temporaire peuvent attirer de nouveaux publics jusqu'alors absents. Les nombreuses contributions académiques, associatives et citoyennes quand bien même conflictuelles témoignent de cet intérêt grandissant de voir le quartier Nord jouer son rôle et répondre à ses défis de quartier métropolitain qui prenne en compte la diversité des acteurs en présence.

Axe Roi Albert II (N-S)

Initialement conçu comme autoroute urbaine (60m de large) pour relier le quartier au reste du pays, l'aménagement actuel du boulevard ne date que de 1997 et est réalisé par l'architecte paysagiste Jacques Wirtz. La perspective majestueuse ne sera achevée qu'en 2009 avec la construction de la tour Zenith (30.000m²) –les bâtiments au nord de l'axe Bolivar étant les derniers à être construits.

Le rôle métropolitain majeur de l'axe est souligné par un aménagement strict, voire austère qui favorise lisibilité et continuité (tronçon habituel du parcours des manifestations à Bruxelles). Un renforcement de la valeur d'usage de ce boulevard pourrait profiter à l'animation et à la convivialité du quartier sans pour autant nuire à son rôle métropolitain.

Notons enfin que le tronçon nord (au-delà du boulevard Simon Bolivar) connaît un trafic plus faible que son tronçon sud. Il se prête dès lors mieux à l'intégration d'autres usages que le trafic automobile.

Axe Simon Bolivar (E-O)

Pendant est-ouest du boulevard Roi Albert II, le boulevard Simon Bolivar fut percé en 1980 avec une assiette de 80m de large. Celle-ci se réduit cependant à 50m dans sa section ouest. Cette réduction de gabarit est confirmée en 2013 par l'érection du Pole Star-North Light sur ce nouvel alignement.

Cet axe est appelé à jouer un rôle important de désenclavement du quartier Manhattan vers l'ouest, le canal et le site de Tour & Taxis. Le projet de réaménagement du boulevard avec l'intégration d'une ligne de tram, ceux du pont Suzan Daniel et d'un parc Maximilien renouvelé ainsi que les projets de recadrage du boulevard par l'implantation de nouveaux bâtiments à l'alignement envisagés dans le projet de PAD Max témoignent de la volonté publique de renforcer cet axe.

La branche est de cet axe bute actuellement sur le CCN construit en 1950 devant la gare du Nord. Ce bâtiment fait actuellement l'objet d'études pour une transformation majeure tant sur le plan des affectations (bureau, logement, équipements publics et commerces) que sur le plan de sa morphologie (implantation d'immeubles isolés sur la dalle qui surplombe la gare des bus. La façade ouest de la gare devrait à terme former le fond de perspective de l'axe Bolivar par la réalisation d'un parvis prolongé. La fonction de hub multimodal de ce nouvel espace devrait permettre une meilleure visibilité et une meilleure interopérabilité des différents modes de transports en communs (gare du Nord, gare de bus et parvis actuel).

L'impact potentiel de ce projet sur les places Solvay et du Nord est également considérable. Ceux-ci sont identifiés dans les quadrants nord-est et sud-est ci-dessous.

Les quatre quadrants du quartier Manhattan

Outre les problématiques propres au statut métropolitain de la partie centrale du quartier Manhattan, certaines naissent des relations spatiales et fonctionnelles qu'il entretient avec ses quartiers voisins directs décrits ci-dessous. En effet, la cohabitation entre les bâtiments-îlots monofonctionnels et le tissu urbain mixte est souvent conflictuelle dans le Territoire Nord.

Quadrant sud-est (vers Progrès-Rogier / Brabant-St Lazare)

Ce quadrant témoigne de l'évolution du marché de bureau bruxellois vers le co-working notamment avec le projet Seven porté par Fosbury & Sons. S'agissant de projets pionniers dans le secteur des bureaux, il est difficile de prédire s'il s'agit d'une tendance durable.

Ceci dit, la logique d'adressage des immeubles monofonctionnels de bureau sur le boulevard Roi Albert II se traduit par des façades arrière sur les trois autres faces des bâtiments-îlots (Phoenix-Conscience, Seven-Networks North (The Cube)-North Plaza et Euroclear) qui si elles ne sont pas entièrement aveugles, n'offrent que très peu d'activation des rez-de-chaussée. S'en suit la création de backstreets sur la rue du Marché ainsi que sur les rues est-ouest.

Il est intéressant de noter que malgré la prescription du PPAS 'îlots 6, 7 et 8' rendant obligatoire l'implantation d'une fonction secondaire de service sur la rue Georges Mateus, ni le bâtiment H. Conscience ni le projet récent 'Networks North' ne répondent à cette obligation. En effet, si le bâtiment H. Conscience dispose d'une cafeteria ouverte au public, elle n'est pas visible depuis la rue et si le projet 'Networks North' offre un large lobby sur la rue, il ne constitue pas un service secondaire au sens du PPAS (commerce de détail, café, restaurant ou service public).

Un autre lieu de raccord important au quartier Rogier-Progrès est la place du Nord et l'immeuble Boréal. Si le projet de transformation du CCN offre l'opportunité de requalifier la place du Nord par

des fronts bâtis actifs, l'entrée unique de l'immeuble monofonctionnel Boréal sur la rue du Progrès et l'absence de rez actif sur les autres faces ne permettent pas de contribuer à l'animation de cette place.

Notons, enfin, comme évoqué dans la section 'quartier Brabant-St Lazare-Botanique, l'enjeu de mieux qualifier le tunnel sous voies qui occupe le flanc est de cette place et d'établir le lien avec la rue de Brabant.

Quadrant sud-ouest (vers Parc Max sud / St Roch / Beco)

Ce quadrant est caractérisé par des immeubles de bureau en fin de vie tels que le WTC III (service public fédéral), le Ferraris (Communauté flamande) et le North Gate (Service public fédéral) ainsi que par des projets de bureau plus récents tels que le Pole Star et North Light (Engie) et le Quatuor (en chantier). Si certains d'entre-eux (Pole Star, Ferraris et North Gate) échappent à la typologie stricte de bâtiment-îlot par la présence de logements côté quartier St Roch (charges d'urbanisme), leur façade monolithique côté quartier Nord et l'absence de toute animation en rez-de-chaussée contribue à l'absence d'identité du quartier ainsi qu'à sa faible attractivité.

Notons toutefois l'intérêt que représente le départ en 2023 de la Communauté flamande vers le projet ZIN. Le terrain occupé par le Ferraris est susceptible de jouer un rôle important dans l'intégration du quartier Nord au quartier St Roch. Notamment, du fait de la présence d'un passage public sur sol privé vers la place St Roch ainsi que celle d'un petit espace vert à l'angle de la chaussée d'Anvers et de la rue du Peuple. Le WTC III actuellement occupé par les services publics fédéraux arrive en fin de bail en 2028.

Enfin, signalons le projet de bureau Quatuor qui, s'il devrait permettre une occupation multi-tenant par l'adressage distinct des quatre émergences (**à vérifier**), reste très timide sur les autres principes qui devraient permettre une meilleure intégration/contribution au quartier : rez-de-chaussée transparents mais dont l'animation devrait être pauvre vu la très faible mixité fonctionnelle (max. 2.000m² de commerce pour 60.000m² de bureau), perméabilité suggérée du socle mais avec des accès semi-privés... A ce stade, ce projet n'a trouvé preneur que pour la moitié de ses surfaces dont 10.000m² de coworking.

Quadrant nord-ouest (vers Masui / Beco)

Ce quadrant qui s'étire vers l'avenue de l'Héliport comporte quatre îlots : celui du WTC I&II, l'îlot Moebius-Logements Ville, l'îlot caserne de police et l'îlot hôtel 'The President'. La typologie d'immeuble élevé des deux premiers les associe davantage au système du plan Manhattan tandis que les deux derniers présentent des gabarits beaucoup plus modestes (R+3/R+4) davantage en ligne avec les logements citydev construits en bordure du parc Gaucheret.

Le projet ZIN -transformation des WTC I&II- est le premier projet à réintroduire la fonction résidentielle au centre du quartier Nord. Cet ensemble de 115.000m² a vocation à accueillir la Communauté flamande dans 80.000m² de bureau, un hôtel de 240 chambres, 14.000m² de logement locatif (111 logements) et 7.500m² de coworking. La co-existence de plusieurs fonctions au sein de l'îlot et leur adressage distinct permettent d'éviter le phénomène de back street pourtant familier dans le quartier. Ils permettent également de prolonger significativement la plage horaire d'occupation du bâtiment et donc d'animation du quartier.

La présence d'un large espace sous serre accessible au public en rez-de-chaussée (2.250m²) pourrait contribuer à une diversification du paysage urbain et de l'animation de la rue mais l'absence d'équipement public et la très faible part de commerce (1.000m²) restent problématiques.

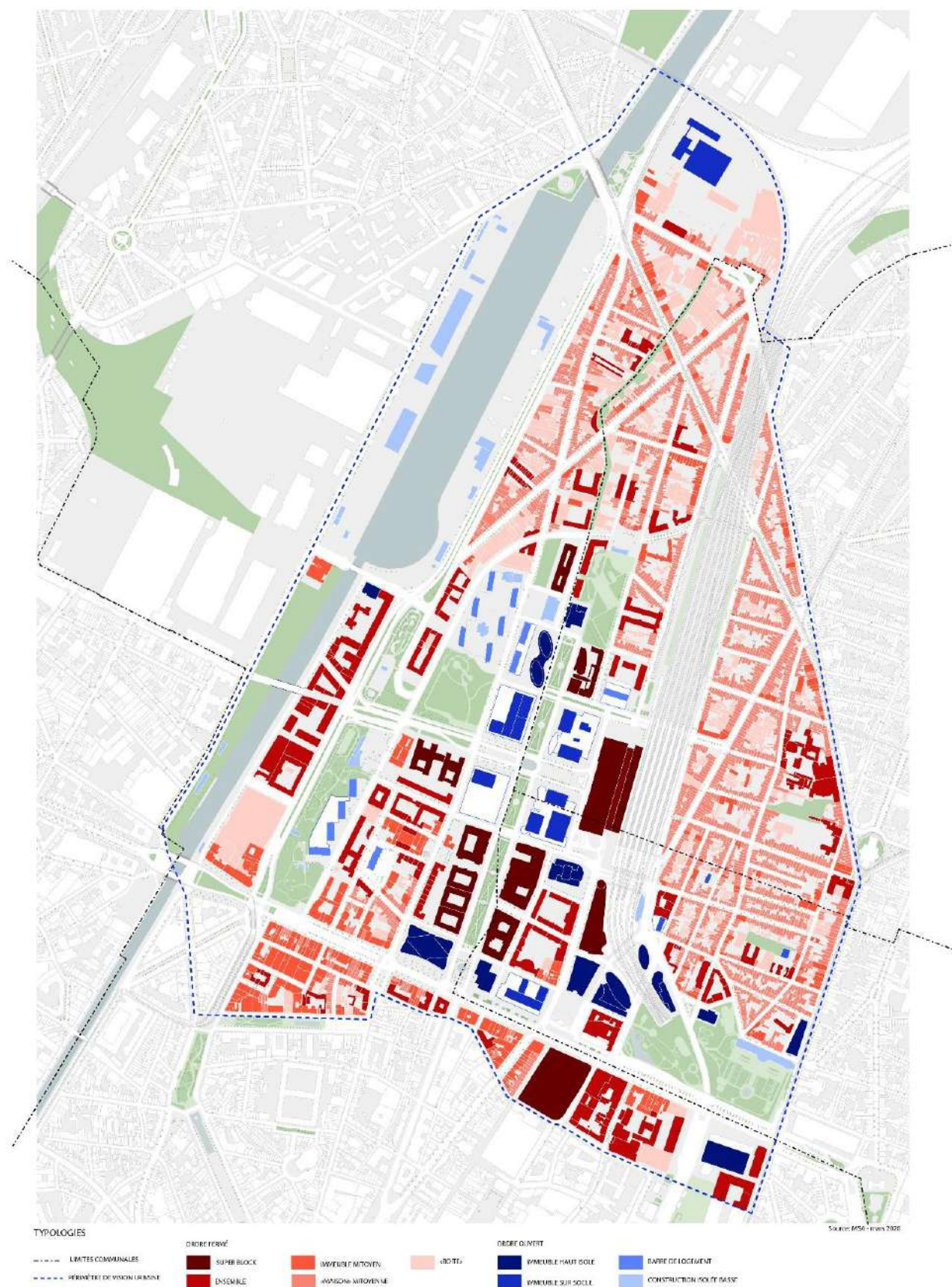


Figure 20. Typologie du bâti au sein du Territoire Nord (source : perspective.brussels)

Le caractère circulaire du chantier qui évite la démolition complète du bâtiment existant et permet le recyclage/réemploi des composants démontés offre une réponse intéressante aux préoccupations environnementales actuelles en RBC.

Le projet de tours de bureau Moebius (60.000m²) qui partage l'occupation de l'îlot avec les deux barres de logement de la Ville côté chaussée d'Anvers reste, lui, dans la lignée de l'ancienne génération d'immeubles de bureaux si ce n'est pour sa subdivision en deux unités distinctes. Il n'a, à ce stade, trouvé preneur que pour la moitié de ses surfaces.

Enfin, l'îlot occupé par la caserne de police (dont l'avenir est incertain) et la moitié ouest de l'îlot occupé par l'hôtel The President sont propriétés de la Ville et font l'objet de prescriptions réglementaires par le projet de PAD Max pour encadrer leurs développements futurs. Les densités et typologies précises ne sont pas arrêtées à ce stade mais leur affectation en logement est acquise (à vérifier). Rappelons que le PPAS Hélicoptère prévoit des logements en cas de disparition de l'affectation hôtelière.

Quadrant nord-est (vers Masui-Gaucheret / Brabant)

Ce quadrant comprend deux îlots : l'un monofonctionnel bureau occupé par la Communauté flamande (Ellipse building-47.000m²) et l'autre particulièrement mixte avec des fonctions bureau, logement et équipement public (Résidence Nord).

Le premier présente un modèle morphologique hybride combinant une émergence côté Albert II et du bâti plus bas implanté en pourtour d'îlot. Avec le déménagement de la Communauté flamande vers le projet ZIN, ces quelques 75.000m² seront remis sur le marché en 2023.

Le second est constitué d'un ensemble de cinq unités implantées autour d'un intérieur d'îlot libre : une tour de logement public sur un socle de bureau côté place Solvay (Amelinckx); un bâtiment de logement R+4 avec des cellules commerciales en rez-de-chaussée ; un bâtiment de gabarit similaire affecté en bureau et enfin, un équipement public (crèche). Cet ensemble urbain diversifié tant sur le plan morphologique que fonctionnel répond particulièrement bien à son contexte urbain pourtant très différencié (place Solvay vs rue Rogier).

Enfin, la place Solvay aménagée de manière infrastructurelle (gare de bus) répond mal aux enjeux locaux et constitue avec le début de la rue du Progrès et ses bas-côtés un espace public mal défini et peu attractif. On notera également la présence d'une maison médicale entre la rue du Progrès et les voies ferrées.

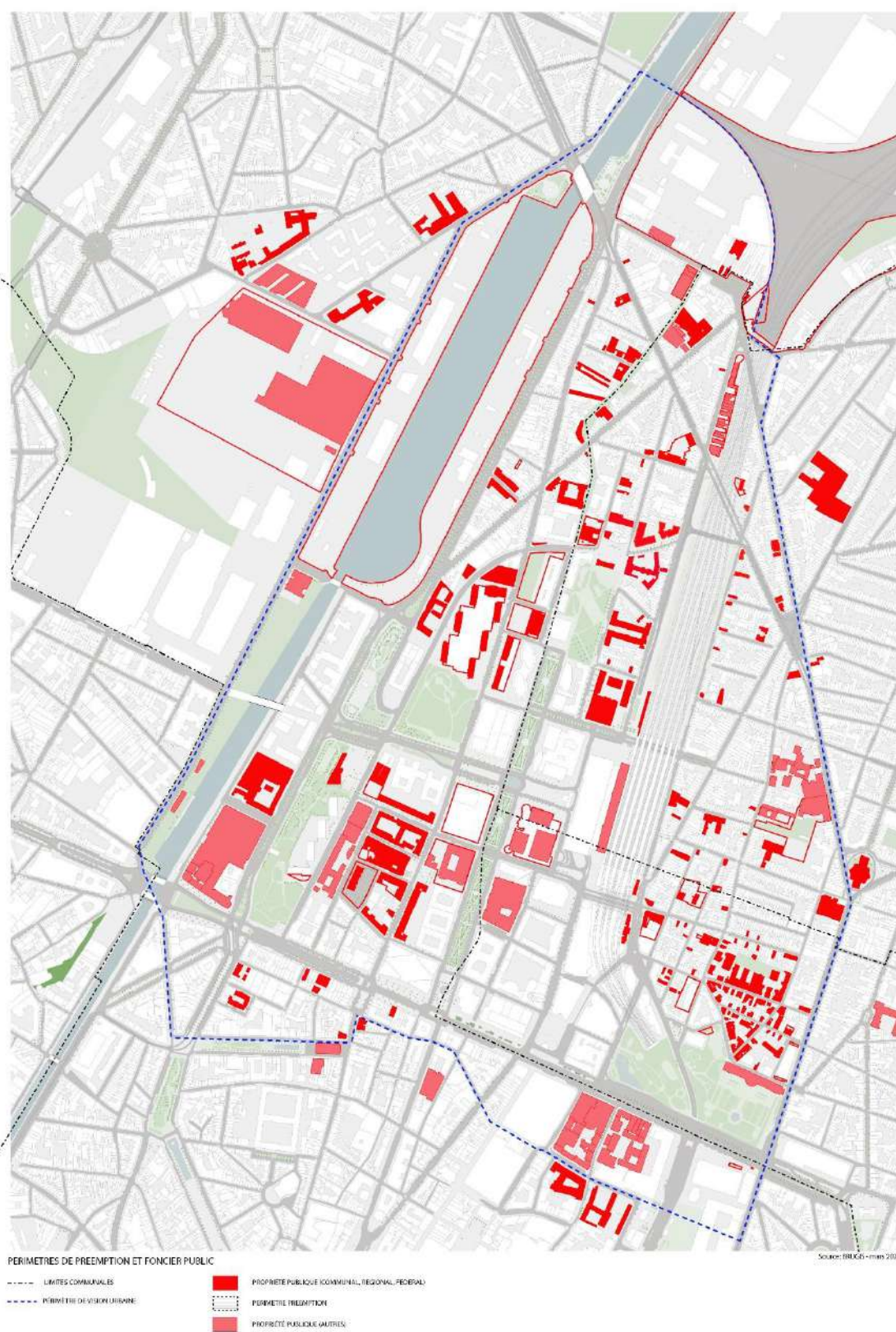


Figure 21. Propriétés publiques et périmètres de préemption (source : perspective.brussels)

8.4.2. PARC MAXIMILIEN NORD ET FOYER LAEKENOIS

Cet ensemble de logement moderniste conçu par V. Brunfaut est assez similaire à celui d'Amelinckx au sud du périmètre : ensemble autocentré, isolé, monofonctionnel et en rupture d'échelle avec son contexte. Seul le voisinage des immeubles de logements situés en face de la chaussée d'Anvers, des tours Moebius et WTC I&II lui permet de prétendre à une relative homogénéité morphologique. Le contraste est, par contre, cinglant avec le tissu historique du quartier Masui situé au nord et à l'ouest.

Son socle continu et principalement aveugle interrompt le maillage historique est-ouest du quartier (rue Rogier) en plus de contribuer à un paysage urbain à hauteur d'homme inhospitalier. Sa proximité avec les tours de bureaux ainsi que la présence de leur contrepartie –le vide du parc Maximilien– illustrent parfaitement le principe de zonage radical cher aux auteurs de la Charte d'Athènes.

Si cette partie nord du parc Maximilien offre des espaces extérieurs végétalisés bien nécessaires pour les habitants des tours, la présence de socles aveugles sur deux de ses rives et d'une autoroute urbaine sur sa rive sud (Bolivar) se traduit par l'absence de contrôle social et une identité confuse. Notons également que le parc Maximilien est depuis de nombreuses années un chaînon important des vagues migratoires qui passent par Bruxelles et ce, malgré le fait qu'il n'offre pas les conditions sanitaires d'un séjour digne.

Enfin, la rive ouest du parc est bordée par un cordon bâti d'immeubles neufs de logements –y compris étudiants– de gabarit R+6. Ce cordon bâti se poursuit vers le nord pour retrouver le tissu ancien du début de la rue Masui. Faisant raccord entre ces deux tissus se trouve l'école klavertje 4 ainsi qu'un passage public est-ouest en direction de la place des Armateurs. Ce passage ainsi que l'avenue de l'Héliport seront prochainement réaménagés dans le cadre d'un contrat école.

8.4.3. PARC MAXIMILIEN SUD ET ENSEMBLE AMELINCKX

Cette coulée verte et l'ensemble de logement moderniste construits par les Etablissements Amelinckx sur l'ancien tracé du canal de Bruxelles constituent un événement urbain particulier sans apparenté avec les tissus urbains qui les jouxtent. Un entre-deux orphelin situé entre la petite ceinture, le quai de Willebroeck, le boulevard Simon Bolivar et l'avenue de l'Héliport.

Si l'objectif d'offrir une grande quantité de logements privés à prix abordable semble rencontrer les aspirations d'un nombre certain de citoyens (très peu de vacance), le caractère monobloc du socle, son front aveugle côté parc combiné au statut de voie métropolitaine du quai de Willebroeck sont autant d'obstacles à la convivialité et l'appropriation du parc. En témoigne son faible usage si on fait l'exception de la ferme Maximilien et de l'école St Roch. Le projet de réaménagement envisagé dans le cadre du CRU 1 devrait faciliter une meilleure appropriation du parc par les riverains. Ceci dit, sans intervention sur le socle de l'ensemble de logements, il restera un élément disruptif dans les maillages est-ouest.

L'aménagement de la promenade verte dans le cadre du contrat de quartier 'Les Quais' ainsi que le réaménagement prochain de la place de l'Yser constituent par contre dans l'axe nord-sud des gages de réussite d'une continuité effective du maillage vert régional. Enfin, notons que le projet de PAD Max étudie plusieurs options qui devraient permettre une restructuration de l'école St Roch en vue de renforcer la lisibilité de l'axe Bolivar.

8.4.4. PÔLE ROGIER-PROGRÈS

Bien que généralement associé au quartier Nord, il semble utile dans une approche d'analyse fine du Territoire Nord de considérer isolément le pôle Rogier-Progrès notamment du fait de ses spécificités morphologiques qui voient se côtoyer immeubles isolés et îlots urbains. Il s'agit en fait d'une zone de transition entre le quartier Nord, le quartier St Lazare-Botanique et le Pentagone.

Ce pôle se structure tout d'abord autour du rôle de porte que joue la place Rogier. En ça, il participe à deux systèmes urbains distincts : celui de la petite ceinture et celui des grands boulevards du centre-ville et de leur prolongation, dans ce cas-ci, vers la gare du Nord. L'appartenance au premier se traduit par le fait qu'il partage certaines caractéristiques (forte densité et forte accessibilité) avec d'autres portes de la petite ceinture. Son inscription dans l'axe qui mène de la place de Brouckère à la gare du Nord explique en bonne partie son rôle d'important pôle hôtelier et commercial (City 2) à l'échelle de la région.

Le développement de nombreux nouveaux hôtels (ZIN, Victoria Regina, site de l'église du Gesu, T&T, Triple Living...) et l'extension de certains hôtels existants (Crown plaza, hôtel Siru...) posent la question de l'équilibre entre offre et demande. Il pourrait être opportun de mettre en place une veille spécifique. Cependant, du point de vue de l'emploi, les activités hôtelières offrent des débouchés pour la population locale de Saint Josse. La commune est favorable à la mise en place d'une école hôtelière technique sur son territoire pour faciliter l'accès à ces emplois.

Notons, par ailleurs, les projets en cours 'Manhattan Center' et 'Sheraton Hôtel' dont le premier est en chantier et le second en demande de PU. Si ces projets participent à l'animation du pôle avec des commerces et restaurants en rez-de-chaussée ainsi que la présence de la Vlerick Business School, il faudra rester attentif dans les procédures de PU en cours à éviter la tendance générale d'internalisation des services notamment sportifs pour en garantir l'accès au plus grand nombre.

Par ailleurs, est également à prendre en considération l'axe historique Brabant-Neuve dont la continuité a été interrompue par les travaux de la jonction Nord-Midi. La présence d'un noyau commercial sur la rue du Progrès et dans le tunnel Rogier -même si très distinct par nature des noyaux des rues de Brabant et Neuve- peut être interprétée comme une volonté de rétablir une certaine continuité commerciale.

La rue du Progrès -même si constituée de front bâtis asymétriques (immeuble isolé de bureau à l'est et îlots urbains de logement à l'ouest) semble néanmoins avoir réussi le pari d'une rue urbaine et animée. Par contre, la couture entre ce quartier et les quartiers limitrophes est plus problématique. Les deux îlots de logements citydev sur le front bâti ouest de la rue du Progrès présentent des rez-de-chaussée actifs sur tout leur pourtour mais le vis-à-vis avec les façades arrière des immeubles du quartier Nord confère un caractère de 'back street' à la rue du Marché. Les rues Bertulot et Popelin situées derrière la place Rogier présentent également toutes les caractéristiques de 'back street' même si pour cette dernière des locaux largement vitrés ont été aménagés en contre-bas des voies ferrées.

Enfin, notons que d'une part le bâti est relativement récent et présente dès lors un bon état ainsi que de bonnes performances énergétiques et d'autre part les deux îlots de logement offrent des intérieurs d'îlots larges et végétalisés.

8.4.5. QUARTIER BRABANT-ST LAZARE-BOTANIQUE

Le quartier Brabant-St Lazare-Botanique est cerné par la petite ceinture, le tracé Royal et les voies ferrées. Son tissu urbain historique en îlots densément bâtis présente un caractère relativement homogène à prédominance résidentielle. Le taux de végétalisation des intérieurs d'îlot ainsi que des espaces publics y est assez faible. L'état du bâti y est plutôt vieillot. Cette réalité est plus aigüe en fond de vallée le long des voies ferrées.

On observe cependant un certain nombre de figures particulières en son sein ou à sa périphérie qui sont autant de variations de gabarits et de fonctions. Notons tout d'abord, l'axe de la rue de Brabant qui s'il présente des caractéristiques morphologiques analogues au reste du quartier n'en constitue pas moins un noyau commerçant majeur à rayonnement supra-local. Son lien avec la place Liedts et au-delà, avec la rue Gallait est un facteur d'intégration important au reste de la commune de Schaerbeek.

Sur son flanc est, l'axe structurant Royale-Reine apporte, lui, une dimension supra-locale au quartier avec des immeubles aux gabarits sensiblement plus grands et une mixité fonctionnelle forte où se côtoient équipements métropolitains (dont l'église Royale Ste Marie, Halles de Schaerbeek, Maison des Arts, Clinique St Etienne) et de proximité (Maison communale des enfants) ainsi que commerces, bureaux et hôtels. Deux îlots atypiques situés sur le haut du versant, l'îlot Reine-Verte et l'îlot St François-Ascension, sont caractérisés par des équipements publics importants construits pour partie en intérieur d'îlot ainsi que par des espaces verts publics locaux.

En bordure de la petite ceinture et en vis-à-vis de la Cité administrative de l'Etat, la porte de Schaerbeek et le Jardin Botanique constituent une autre polarité importante supra-locale. En contrebas du Jardin Botanique, le boulevard St Lazare et son chapelet de tours amorcent la transition typo-morphologique vers le quartier Rogier de même qu'un lien –bien que faible- avec le boulevard Pacheco et les équipements métropolitains que sont l'université St Louis et l'hôpital St Jean.

La rénovation en cours du boulevard St Lazare devrait en outre renforcer le rôle de centralités locales de la place St Lazare et du square Victoria Regina. On notera cependant, que la présence à proximité de carrées (rue Linné) et d'un bâti assez vétuste présente un défi pour la convivialité et la cohésion sociale.

Le long des voies ferrées, la rénovation urbaine du bas de la rue de Brabant et de la rue d'Aerschot a permis de procéder à des opérations locales sur des sites stratégiques (bâtiments d'angle) et la règlementation des salons de prostitution sur Schaerbeek a permis de créer de bonnes conditions de coexistence avec le logement. Notons enfin, que la végétalisation des talus et la mise en lumière des tunnels sous voies envisagés dans le cadre du CRU 2 ainsi que la rénovation des accès à la gare du Nord devraient contribuer à l'amélioration de la convivialité de cette partie du quartier.

A une échelle supra-locale, l'axe de la rue Rogier dont le lien à l'ouest avec le quartier Nord est interrompu par la jonction nord-midi permet à l'est de relier le quartier avec le pôle commerçant Reine-Haecht. L'axe historique de la rue Verte permet quant à lui de contribuer à la continuité locale de la trame urbaine.

Enfin, notons que les passages publics situés dans le parc de la Reine Verte et dans le parc St François sont deux projets de remaillage est-ouest qui semblent avoir fait leurs preuves. A contrario, le passage suggéré dans le réaménagement récent du site de logement HBM entre la rue Linné et la rue des Plantes n'aurait pas vocation à s'ouvrir au grand public.

8.4.6. QUARTIER MASUI-GAUCHERET

Le quartier Masui-Gaucheret présente un tissu historique assez hétérogène formé d'îlots de relativement grande taille à prédominance résidentielle. Il est délimité par l'allée Verte, les voies ferrées au nord et à l'est. Sa limite sud avec le quartier Nord bien qu'assez floue est formée par l'avenue de l'Héliport, le parc Gaucheret et la rue Rogier.

Le développement de commerces de gros et activités productives s'implante principalement dans les îlots traversés par l'ancien lit de la Senne ainsi que dans le sud de la rue Masui tandis que le commerce de détail est prioritairement localisé sur l'avenue de la Reine et certains tronçons de la chaussée d'Anvers. Le projet de PAD Max entend d'ailleurs soutenir cette réalité historique par l'organisation d'une boucle de petite logistique qui emprunterait le nord de la chaussée d'Anvers et le sud de la rue Masui. Notons aussi l'organisation hebdomadaire d'un marché très populaire sur la chaussée d'Anvers.

Bien que le quartier ait fait l'objet de plusieurs rénovations ciblées en faveur d'équipements publics (enseignement, sport & santé) et de logements neufs, le bâti reste assez ancien et les intérieurs d'îlots, peu végétalisés. Les îlots compris entre les rues Masui, Destouvelles et Progrès échappent toutefois à cette logique avec des intérieurs d'îlots relativement bien conservés et une prédominance résidentielle plus marquée.

Bien que le quartier dispose de deux places –la place Gaucheret et la place Masui, leurs positions excentrées semblent les confiner à un rôle de polarités très localisées et non pas celui de centralités urbaines. Ce dernier rôle est davantage assumé par les axes commerçants centraux. L'achèvement de leurs rénovations ainsi que celui des travaux d'aménagement du parc de la Senne pourraient toutefois renforcer leurs rôles à l'échelle du quartier –l'une étant située au cœur d'un pôle local d'équipements publics (écoles, maison de jeunes et parc Gaucheret) et l'autre constituant un maillon clef potentiel de la poursuite du maillage vert du parc de la Senne vers la place Bockstael.

Le parc Gaucheret quant à lui, s'il apporte un espace vert bien utile au sud de ce quartier dense, n'en semble pas moins jouer d'abord et avant tout un rôle d'espace tampon qui permet la mise à distance des développements monofonctionnels bureau du quartier Nord.

Enfin, notons la présence au nord du quartier du site Sibelga et au-delà de celui de Mabru qui marquent la transition vers les activités industrielles de l'avant-port.

8.4.7. BASSIN VERGOTE

Cette partie du Territoire Nord est largement dévolue aux activités portuaires développées autour du bassin Vergote, limite sud du port maritime de Bruxelles. Chaque rive est développée pour accueillir un secteur économique spécifique : la rive ouest est exploitée par des entreprises actives dans le domaine des matériaux de construction tandis que la rive est est affectée à l'industrie de recyclage. Cette spécialisation est confirmée dans le masterplan du Port réalisé en 2019 et confortée par le plan Good Move qui prévoit des boucles logistiques sur l'allée Verte et l'avenue du Port.

On notera deux exceptions à cette vocation portuaire : le square Jules de Trooz, à proximité directe du noyau commercial de la rue Marie-Christine, qui offre une vue sur le bassin Vergote et les projets d'espace vert et de tour sportive au droit de la courbe de giration. Ces derniers projets sont repris à la fois dans le projet de PAD Max et dans les opérations du CRU 1.

8.4.8. QUARTIER ST ROCH

Le quartier St Roch est délimité par la petite ceinture, la chaussée d'Anvers, la rue Simons et l'avenue de l'Héliport. Ce tissu historique relativement homogène a échappé à la démolition provoquée par le plan Manhattan. Il est constitué pour partie de maisons mitoyennes anciennes et pour partie d'immeubles plus importants et plus récents (obtenus via charge d'urbanisme) qui participent néanmoins à reconstituer des îlots urbains classiques de relativement petite taille. On observe un phénomène de changement d'échelle le long de la petite ceinture avec des immeubles plus imposants comme c'est le cas pour le quartier Brabant le long du tracé Royal. La fonction bureau (institutions) y prend la relève sur le logement. Notons qu'un équipement médical supra-local (la polyclinique du Lothier) s'est récemment installée (2015) en face de la porte d'Anvers qui, elle, profite désormais d'un caractère plus apaisé du fait de la mise en sens unique de la rue de Laeken et du redéploiement de la fonction résidentielle dont des logements pour étudiants.

Le caractère relativement homogène de ce tissu urbain s'ouvre néanmoins à une qualification plus hybride avec la présence de deux immeubles de morphologie très différente. Il s'agit de la tour de logement Frontispice et de la caserne de pompier Héliport. Outre la chaussée d'Anvers qui joue un rôle structurant local important, deux espaces publics apportent une aération dans le tissu et constituent des centralités locales potentielles : la place St Roch et l'espace public au pied de la tour de logement rue Frontispice.

Enfin, on peut identifier deux tentatives de remailage est-ouest : le passage public sur sol privé situé entre les bâtiments de bureau Ferraris et North Gate ainsi que le passage public longeant la façade sud de la caserne. Cependant, la faible animation des rez-de-chaussée en vis-à-vis de ces passages leur confère un caractère peu sécurisé et un statut confus.

8.4.9. BASSIN BÉCO

Cette partie du Territoire Nord est certainement celle qui est la plus marquée par la transformation urbaine récente. Elle est délimitée par la place Saintelette, l'avenue du Port, le pont des Armateurs et le quai de Willebroeck.

La reconversion de la rive droite du canal en logement relativement haut de gamme a vu l'apparition d'une population de classe moyenne-supérieure. Ces projets s'inscrivent davantage dans la logique de l'ensemble des projets du plan canal que dans celle du Territoire Nord même si elle permet un certain désenclavement de ce dernier vers l'ouest. Ils sont caractérisés par une typologie d'îlots semi-ouverts ainsi que par la percée de nouvelles voiries est-ouest qui permettent une plus grande visibilité et appropriation des quais conformément aux intentions du PPAS Willebroeck. On peut observer un phénomène similaire sur la rive gauche avec la reconversion progressive des immeubles de bureaux (KBC) en logement.

Bien que la fonction résidentielle y soit dominante, on voit s'y dérouler une certaine mixité fonctionnelle incarnée par les bureaux du projet Up Site ainsi que l'apparition de quelques commerces en rez-de-chaussée. Notons également la présence de la ferme des boues hébergeant les services voiries de la Ville de Bruxelles et dont l'avenir est incertain.

Cet ensemble urbain est également marqué par un rôle métropolitain certain de par la présence de la tour Up Site qui marque la transition entre canal à vocation portuaire (Vergote) et canal à vocation urbaine (Béco), du pôle culturel incarné par la future Fondation Kanal et le Kaaitheater, du futur pont Suzan Daniel symbolisant le lien entre le quartier Nord et le site de Tour & Taxis de même que le pont

des Armateurs en vis-à-vis de la coulée verte T&T et du futur parc Béco qui est appelé à jouer un rôle important dans le maillage vert régional.

Enfin, quand bien même son aménagement routier et le caractère monofonctionnel de sa partie molenbeekoise l'empêchent de jouer pleinement son rôle, la place Saintelette est appelée à constituer une centralité urbaine importante au sud du Territoire Nord en lien avec le Pentagone et l'ouest de la région. Son réaménagement futur ainsi que la requalification de son flanc ouest par un important projet de logement ainsi que par le projet de centre sportif actuellement en chantier devraient conforter ce statut.

Enfin, il est utile de rappeler le rôle central que joue le centre TIR en matière de logistique urbaine à l'échelle régionale et le lancement en mars 2020 par le Port de Bruxelles d'une étude visant à amplifier cette vocation en regard du développement de filières de distribution durable.

8.5. LOGEMENT

Malgré un tissu résidentiel vieillissant, on observe un grand nombre de logements construits dans le cadre d'opérations publiques : Contrats de Quartier Durable, CPAS, Régies communales, charges d'urbanisme et opérations de Citydev.

On compte une présence importante de logements sociaux : 18,28 logements « sociaux » par 100 ménages, avec une concentration sur et autour du Foyer Laekenois, le long de la Chaussée d'Anvers, rue Gaucheret et rue Saint François (Monitoring des Quartiers, 2015).

Par ailleurs, vu qu'une grande partie du Territoire Nord fait partie de la Zone de Revitalisation Urbaine, les subsides à la rénovation et à l'énergie sont majorés. Le diagnostic de l'efficacité de ce mécanisme au sein du Territoire Nord reste cependant peu convaincant.

Le caractère transitoire d'une fraction importante des habitants se traduit par une part significative de logement locatif (65-70% contre une moyenne régionale de 58%) dans le Territoire Nord. Les loyers moyens varient entre 532 et 617 € par mois, et sont parmi les plus bas en Région bruxelloise (Observatoire des Loyers, 2013-2015).

Notons, tout de même, la spécificité des logements construits autour du bassin Béco qui contraste avec le reste du Territoire Nord. Leur prix de vente oscille entre 2.800€/m² et 4.000€/m².

Enfin, subsistent du fait de la précarité d'un certain nombre de ménages et de leur relative grande taille un certain nombre de logements surpeuplés et en mauvais état.

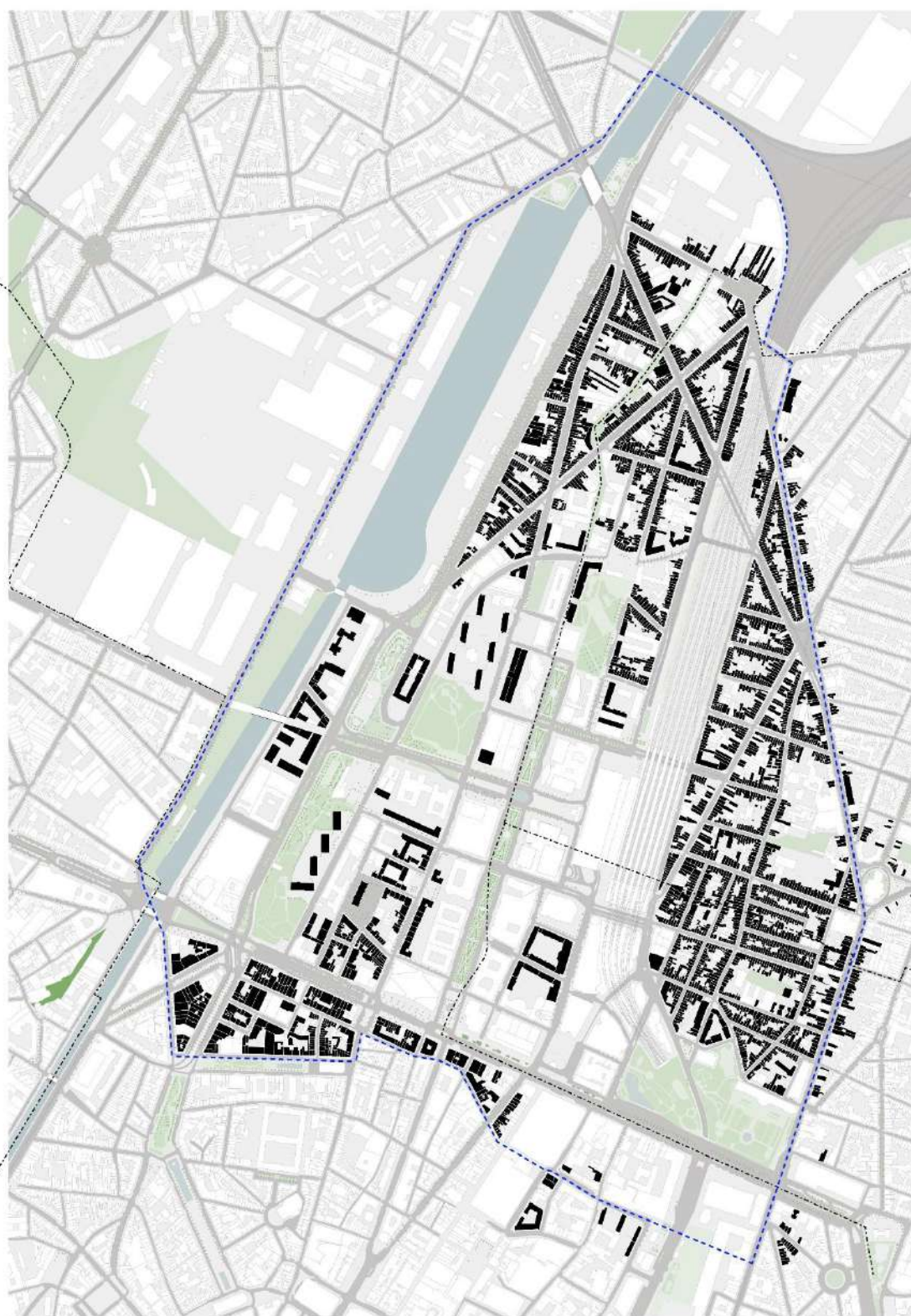


Figure 22. Le logement au sein du Territoire Nord (source : perspective.brussels)

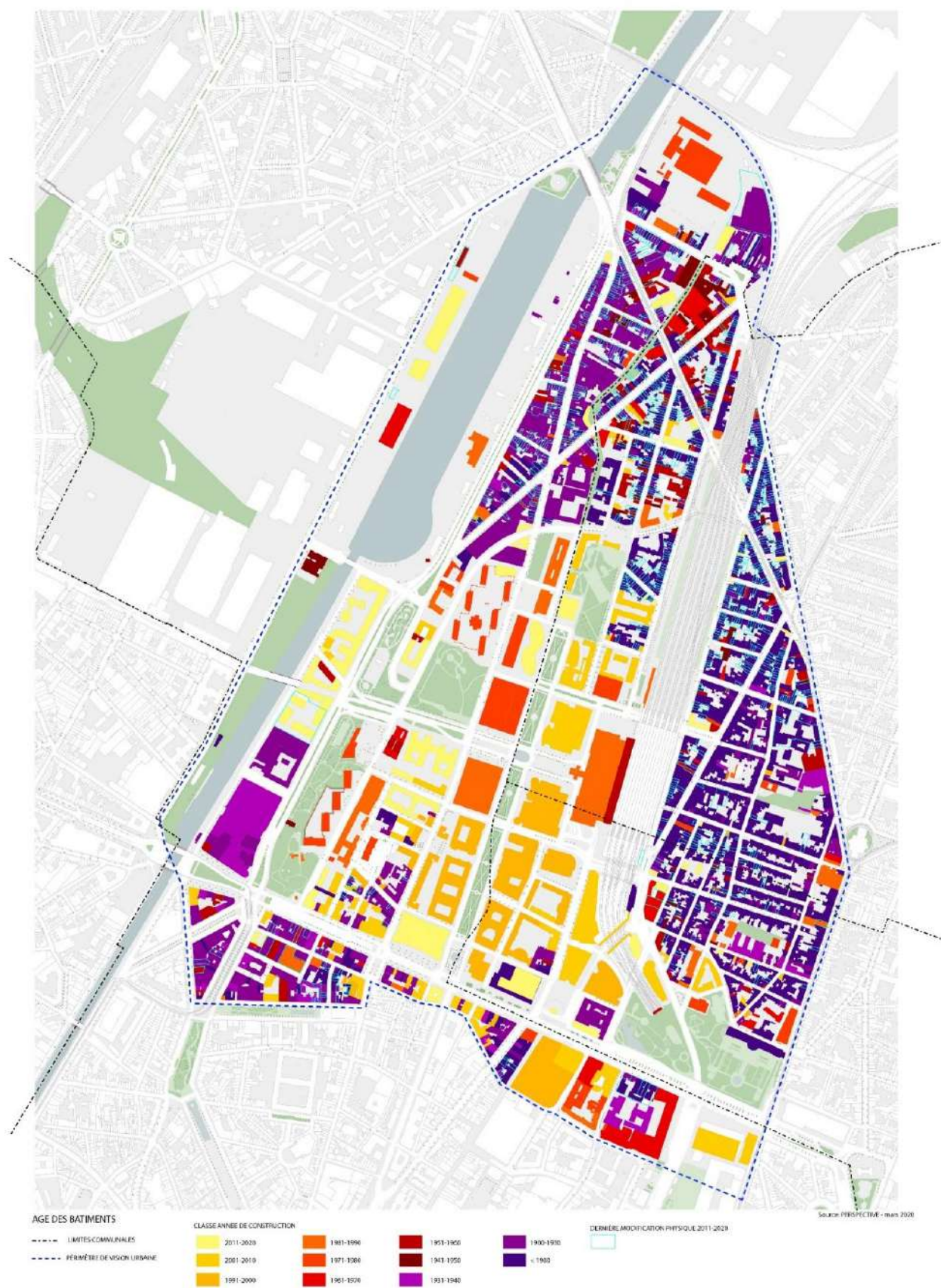


Figure 23. Age du bâti au sein du Territoire Nord (source : perspective.brussels)

8.6. COHÉSION SOCIALE

8.6.1. ENSEIGNEMENT

Les besoins en écoles fondamentales du Territoire Nord sont importants (déficit de 1.513 places d'ici 2025) et ce, sans tenir compte de la croissance démographique ni des nouveaux logements créés. Ce déficit tient compte de la création de nouvelles places (+482) dans le TN et passe à 2.740 places si l'on considère les quartiers Maritime et Vieux Laeken Est où la création de places est estimée à 422 places.
*1

La récente étude qui évalue les besoins et la localisation en RBC des établissements d'enseignement secondaire (2018)^[2] pointe l'intérêt d'en localiser dans le Territoire Nord. Plusieurs raisons président à cela. C'est une zone de forte accessibilité et une des caractéristiques de la tranche d'âge concernée est qu'elle est autonome dans son déplacement. Ceci se voit renforcé par l'arrivée de nouvelles populations résidentes allant elle-même de pair avec la vague de construction de nouveaux logements qui, elle aussi, va certainement se voir renforcée dans les prochaines années si la mixité fonctionnelle du quartier Manhattan est développée.

Les besoins en création de places dans l'enseignement secondaire d'ici 2025 sont les suivants (par ordre de priorité) :

- enseignement francophone – Technique et Professionnel: besoin général exprimé dans tout le nord de la Région ;
- enseignement francophone – Premier degré : car à proximité de zones saturées (c'est-à-dire l'offre en places scolaires est inférieure à la demande) ;
- enseignement néerlandophone – tous degrés : car la zone est particulièrement accessible par les personnes à la fois néerlandophones bruxellois et ceux habitant en périphérie ; Il faut noter que le maintien des administrations flamandes dans ce secteur de Bruxelles concomitant à l'augmentation de l'offre en logement est susceptible d'attirer des familles néerlandophones (phénomène déjà visible dans les tours Amelinckx qui se trouvent avenue de l'Héliport, à proximité de la ferme Maximilien).

Le besoin en enseignement technique et professionnel pourrait être mis en perspective et coordonné avec les initiatives souhaitables en matière d'activités productives et d'économie circulaire telles que soutenues par certaines orientations du projet de PAD Max et par les objectifs du Plan Canal.

8.6.2. CULTURE

L'offre et les besoins en matière d'équipements culturels ont fait l'objet d'une étude interne à perspective.brussels préalable au lancement d'une enquête sur les pratiques culturelles des populations et usagers de la zone du canal centre (2019).

Echelle métropolitaine

Indiscutablement, les programmations du Botanique, des Halles de Schaerbeek, de la Fondation Kanal – Centre Pompidou, du Kaai Theater et de Tour & Taxis permettent d'ancrer l'action culturelle dans la zone. La qualité des connections, à la fois dans l'espace public et par les transports en commun, doit

*1 : données IBSA + 'Monitoring de l'Offre scolaire'

[2] A noter, cette étude ne prend pas en compte les nouveaux projets d'urbanisation compte-tenu de leur forte variabilité d'un secteur bruxellois à l'autre (cf. p.15 de la synthèse de ladite étude).

être recherchée afin d'améliorer l'accessibilité de ces différents lieux culturels et les interactions possibles entre eux. Un lien avec les initiatives et avec l'identité renouvelée du Territoire Nord reste à développer. Un travail sur les itinéraires et la signalétique avec Visit.brussels paraît indispensable, et cela, en tirant expérience de ce qui a été fait dans le quartier européen. Il serait à ce titre intéressant de créer un parcours original entre institutions qui mette en avant le patrimoine local et l'histoire des quartiers.

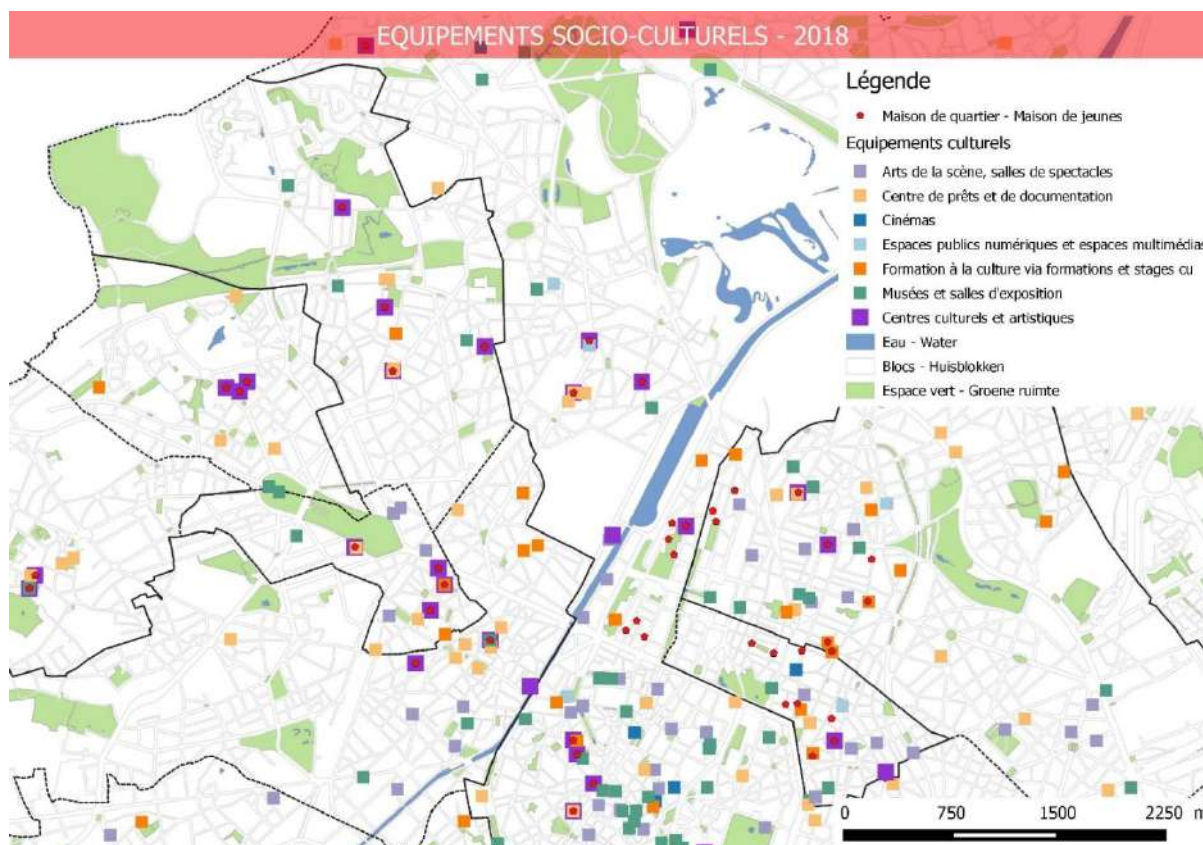


Figure 24. Carte des équipements culturels (source : Diagnostic territorial perspective.brussels, 2018)

Echelle locale des quartiers

Un tissu d'infrastructures socio-culturelles est présent (Centre Pôle-Nord, Soleil du Nord, ABC, ferme Maximilien, îlots Reine-Verte et St François-Ascension...). L'étude de définition Maximilien-Vergote montre que la difficulté rencontrée se situe généralement au niveau du financement et de la gestion des activités et des infrastructures elles-mêmes. Il s'agit donc de penser au renforcement de celles-ci et de travailler à une meilleure intégration entre l'offre culturelle de niveau régional qui se trouve dans la zone et celle de niveau local. L'idée étant que les petites structures puissent bénéficier, s'appuyer, sur les plus grandes et être les relais d'une meilleure intégration dans le contexte urbain. Toutefois, les difficultés sociales de la population vivant dans le Territoire Nord, les infrastructures directement en lien avec la cohésion sociale et l'aide à la personne doivent être davantage précisées.

Nightlife

De par la présence de ces institutions culturelles et de la proximité de celles du pentagone (théâtre National, KVS...) et du pôle hôtelier Rogier, certaines parties du Territoire Nord jouent un rôle dans la vie nocturne à Bruxelles. L'organisation de la Nuit blanche dans le TN en lien avec les institutions culturelles existantes et les hôtels pourrait être un moyen de valoriser l'offre culturelle locale ainsi que

la richesse patrimoniale du TN. Le plan lumière de la RBC identifie au quartier Nord plusieurs repères patrimoniaux à mettre en lumière de façon prioritaire (église Gesu, Botanique) mais aussi l'église Saint Marie, la fondation Kanal ou encore les nombreuses tours du pôle Rogier et du quartier Manhattan. Une scénographie du paysage nocturne pourrait également justifier une extension du festival de lumière 'Bright Brussels' au TN.

Notons, par ailleurs, qu'une desserte du TN par bus noctis (N18) existe pour les vendredis et samedis soirs entre minuit et trois heures du matin.

Le caractère très monofonctionnel du quartier Manhattan se prête assez bien dans sa forme actuelle à des activités nocturnes (de type discothèque...) sans présenter de nuisances sonores pour le logement. Ce type d'activité pourrait donc être envisagé soit en occupation temporaire, soit à plus long terme.

Enfin, notons ci-dessous à titre informatif les quatre temps de la nuit qui dessinent une image plus diversifiée des activités et usagers de la vie nocturne :

1. De 17h00 à 21h00 : heures des sorties d'écoles, de bureaux et des activités extrascolaires.
2. De 21h00 à 00h00 : heures des sorties au restaurant et au cinéma.
3. De 00h00 à 05h00 : heures des sorties dans les bars et les boîtes mais aussi des activités qui couvrent toute la nuit (hôpitaux...).
4. De 05h00 à 8h00 : heures des départs à l'école et au bureau.

8.6.3. SPORT

De manière générale, les équipements sportifs indoor² sont relativement présents. On observe un maillage de salles de pratiques collectives. Ces salles se trouvent au sein de certaines écoles, mais aussi dans des locaux spécifiques liés aux pratiques du sport (ex : Centre pôle nord).

Malgré la présence des Bains de St Josse, on constate un manque marquant de piscine. Cependant, si on élargit l'analyse au niveau de la Région, on remarquera un déficit en bassin de natation aussi dans les quartiers qui se trouvent autour du Territoire Nord. Pour le dire autrement, le nord de la zone centrale de la RBC est caractérisé par une carence en piscine.

D'ailleurs, l'étude de Perspective (2016) fait des recommandations en faveur de l'installation de bassins aquatiques dans les quartiers en difficulté. Il est proposé d'installer des bassins de moins de 100 m², de surface équivalente à une piscine de 15m x 6m avec un maximum 1,4 m de profondeur et une température de 32 degrés. Ce type de bassin peut répondre aux besoins de 70 % de la population en Région bruxelloise :

- Il peut servir de piscine pour l'apprentissage aux enfants de 0 à 8 ans. Cette piscine permettrait à tous les enfants de la 2ème maternelle jusqu'à la 4ème primaire d'aller nager chaque semaine en évitant les coûts de transports ainsi que le temps perdu sur la route pour rejoindre les plus grands équipements.
- Il peut servir de piscine de détente pour les adultes et les seniors qui apprécient un endroit plus calme où l'eau est plus chaude avec de grands vestiaires.

La croissance démographique liée au développement des projets de logement dans la zone fait présager un besoin en équipements sportifs indoor à l'horizon 2025. En outre, la localisation centrale et la bonne accessibilité du quartier Manhattan au sein de la Région en font une destination pertinente pour un équipement sportif de rayonnement régional. Parmi les projets en cours, signalons les salles de sport de l'école du campus scolaire Gallait et celle de l'Ecole 8 rue Jolly, le projet de salle d'escalade sur l'Allée verte (Arkoze) et la tour sportive au droit de la courbe de giration du bassin Vergote.

² Les salles de pratiques sportives collectives reprennent les halls de sports, salles de sports, locaux de sport, gymnases, dojos, salles de danse, terrains de squash, terrains de badminton, salles de tennis de table, salles d'escrime, salles de boxe, etc.

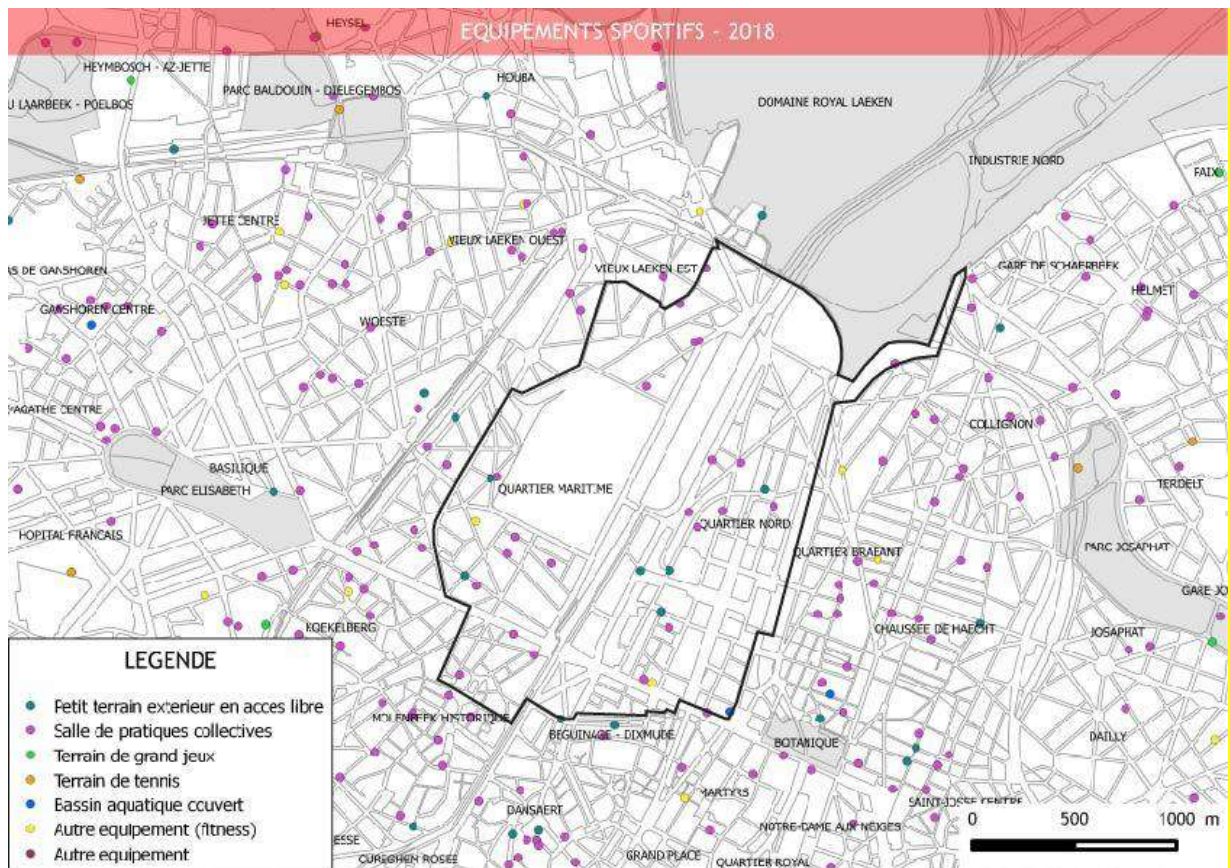


Figure 25. Carte des équipements sportifs – (source : Diagnostic territorial perspective.brussels, 2018)

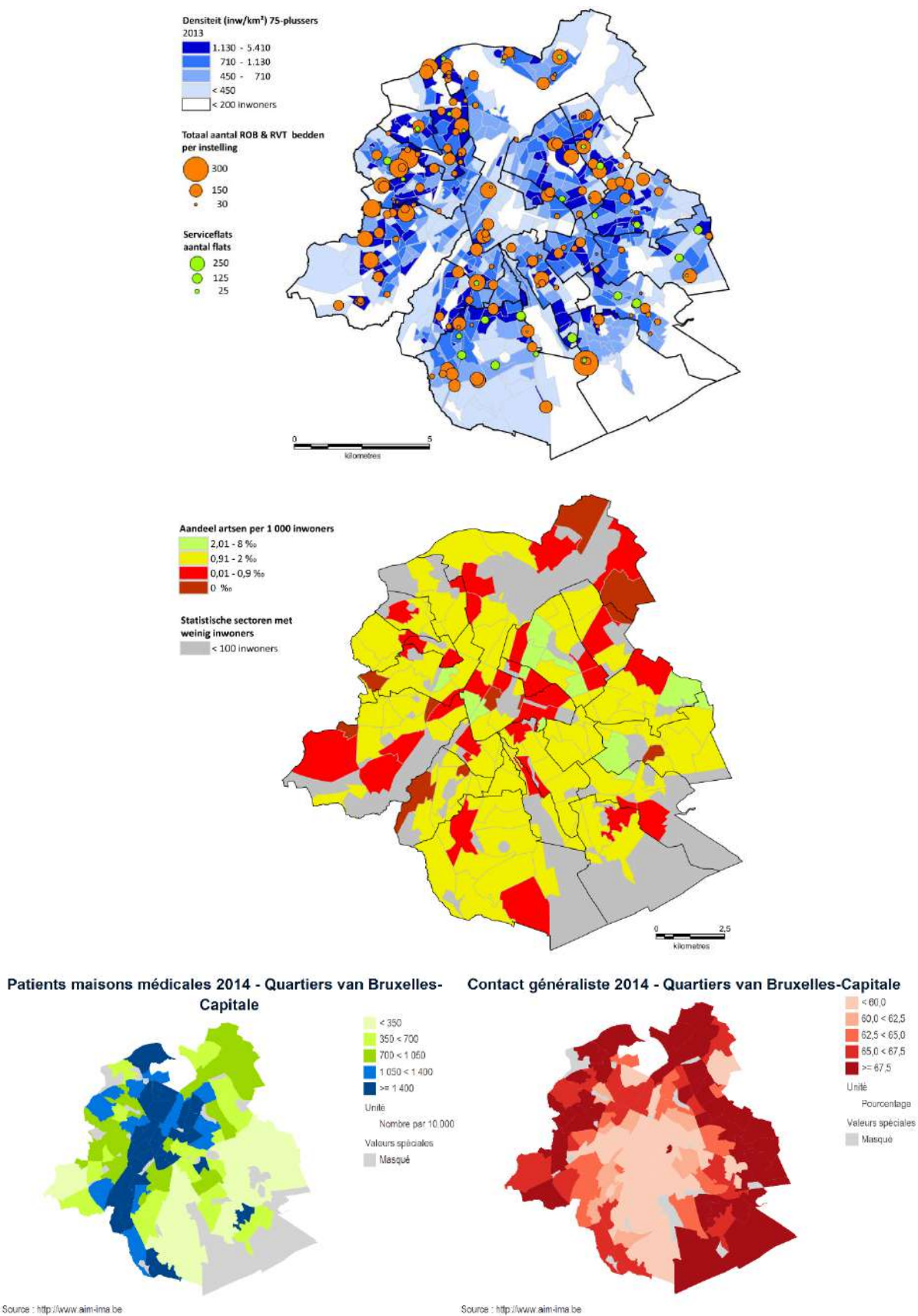


Figure 26. Offre en matière de santé (source : Atlas de l'agence inter mutualiste, 2014)

8.6.4. SANTÉ ET AIDE À LA PERSONNE

D'une façon générale et en particulier pour les cibles les plus fragiles, le Territoire Nord témoigne d'un manque relatif d'infrastructures locales de santé. L'offre de soin de santé est de 0,6 médecin par 1000 hab. alors que la moyenne régionale est de 1.23.

Les maisons médicales se trouvent en nombre insuffisant alors que la demande est relativement importante (voir le nombre de contacts généralistes sur la carte). La clinique Saint-Jean à proximité du Jardin Botanique et la polyclinique du Lothier permettent toutefois l'accès à certaines spécialités non loin.

En ce qui concerne les seniors, les séniories et les résidences services sont absentes dans la zone. La portion des plus de 75 ans est pourtant importante à certains endroits et en particulier sur le secteur statistique Héliport. Il s'agit d'une population en difficulté financière. Les problèmes sociaux et de santé des personnes âgées du Foyer Laekenois et du quartier Masui ont été soulevés à plusieurs reprises lors des entretiens avec les habitants dans la phase de participation de l'élaboration du projet de PAD Maximilien-Vergote (2018). Ceci renforce les résultats qui sont faits à partir de l'analyse statistique.

Pour les migrants, la question évolue de mois en mois en fonction des évolutions de la politique fédérale en matière d'accueil des migrants et de sécurité. Un point d'accueil délivrant des biens de base aux migrants, des services d'orientation, des conseils sociojuridiques et des soins médicaux, appelé « hub humanitaire » et géré par la Plateforme Citoyenne de Soutien aux Réfugiés, la Croix Rouge de Belgique, Médecins du Monde et Médecins Sans Frontières était localisé à la gare du Nord et a aujourd'hui temporairement déménagé dans un bâtiment du Port de Bruxelles, à proximité de Tour & Taxis à 15 minutes à pied de la gare du Nord.

Le collectif ARCH (Action Research Collective for Hospitality), formé à l'initiative du Metrolab et composé de sociologues, anthropologues, architectes, urbanistes... ayant travaillé avec la Plateforme Citoyenne de Soutien aux Réfugiés, étudie « la possibilité d'offrir des espaces urbains et des équipements plus hospitaliers pour les nouveaux-venus en situation précaire »³. Le travail du collectif propose des démarches scientifiques et artistiques qui offrent un nouveau regard sur ces populations et sur le futur à entrevoir pour le quartier. Connaître les infrastructures disponibles, qu'elles soient momentanées ou pérennes, les habitudes d'occupation des lieux par les migrants, leurs envies et rêves... doit permettre d'intégrer leurs besoins dans le développement du quartier, en fonction de l'échelle des plans et projets considérés.

Ajoutons encore que dans le cadre des actions de cohésions sociétales et de vie collective du CRU01 Citroën-Vergote déposées par la Ville de Bruxelles, certaines concernent ces populations.

L'arrivée supplémentaire de nouvelles populations résidentes, issue de l'immigration étrangère ou non, risque d'accentuer le manque de services de santé. La mixité des fonctions des nouveaux projets doit être encouragée pour faciliter l'installation d'équipements de santé. Ceux-ci doivent être suffisamment inclusifs pour pouvoir accueillir les populations démunies qui fréquentent le quartier et ne pas être les laissés-pour-compte du redéveloppement de la zone.

³ Source. Mails d'invitation à la présentation des travaux de ARCH, Whose Future Is Here ? — Invitation to a dialogue with ARCH (June 19), Mathieu Berger, 07/06/2019.

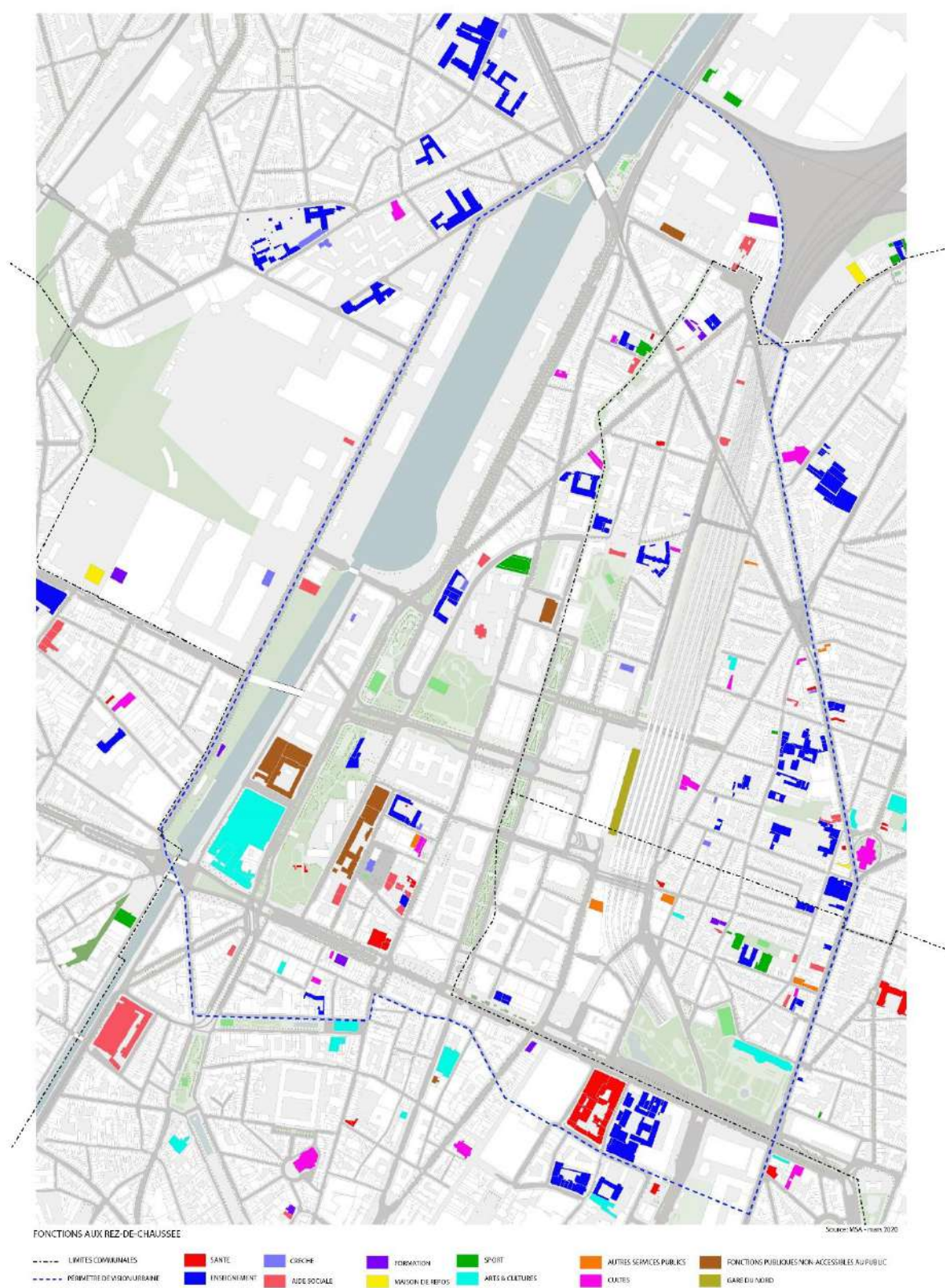


Figure 27. Équipements publics dans le Territoire Nord (source : perspective.brussels)

8.7. ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES / EMPLOIS

On observe la présence de plusieurs polarités économiques selon que les activités se trouvent dans le tissu moderne composé de tours de bureaux (Manhattan) ou ancien comportant des petites maisons de ville et des ateliers (Masui, Aerschot/Brabant). Même si c'est l'économie de services qui domine⁴ en nombre d'activités et de surfaces occupées, on compte des activités productives et commerciales dans les quartiers Masui et Brabant.

- Le quartier Manhattan constitue le deuxième business district bruxellois en nombre d'employés (35.000, IBSA). Il compte un grand nombre d'administrations publiques (SELOR, Etat fédéral, Communauté Flamande, DIV, l'entreprise de droit public Proximus s.a., SPRB, Commission européenne), des services de haut niveau. L'avenue de la Reine et la petite ceinture jouent également un rôle important, quand bien même plus local, dans le tissu tertiaire du TN.
- Le pôle Rogier constitue, lui, un pôle hôtelier majeur à l'échelle régionale. Le nombre important de projets d'hôtel dans le TN et à proximité directe appelle toutefois à la prudence pour que l'offre reste en phase avec la demande.
- Le commerce bien que très peu présent dans le quartier Manhattan (à l'exception du CCN) se développe en plusieurs noyaux relativement spécialisés : rue de Brabant, rue du Progrès-Neuve, et chaussée d'Anvers. Ensemble, ils représentent un pôle commercial majeur de la région.
- Le quartier Masui présente (principalement à l'ouest du parc de la Senne) des activités productives et commerces de gros en lien avec son passé de territoire productif. On recense des garagistes (atelier de réparation, mécanique) et, plus rarement, de la transformation de biens stricto-sensu (plexiglas). Les grossistes sont très divers : en boissons, en produits de la mer, en pièces automobiles, en alimentation pour restauration rapide, en matériaux de construction. Est aussi présent un grand nombre d'unités de commerce qui sont spécialisées dans 3 secteurs : secteur automobile, horeca et soins à la personne. A noter que le taux de commerces vides est de plus de 17% (taux largement supérieur à la moyenne régionale).
- Le bassin Vergote regroupe des activités qui se trouvent sur les concessions du Port de Bruxelles en lien avec la voie d'eau pour l'acheminement et/ou le départ de matériaux de construction et de récupération. Les échanges avec la dynamique entrepreneuriale du quartier Masui sont actuellement faibles.
- En plus du pôle Botanique dont l'intégration dans la vie culturelle bruxelloise est acquise, la vocation culturelle et récréative du pôle Saintelette se voit renforcée par l'ouverture prochaine de la Fondation Kanal.

Ouverture à une logique d'innovation, économique, sociale et environnementale.

On observe chez les acteurs économiques de cette zone de Bruxelles un intérêt pour les solutions écologiques et innovantes. De nombreuses initiatives voient le jour en matière de potagers urbains/agriculture urbaine, d'économie sociale et solidaire, ainsi qu'en économie circulaire : récupération des matériaux et des déchets électroniques, de compostages, occupation temporaire d'immeubles.

L'étude réalisée par perspective.brussels sur le quartier Masui révèle qu'il existe une demande locale pour déplacer le marché du mercredi matin qui se déroule chaussée d'Anvers du fait de la saturation

⁴ Pour plus de précisions sur le dynamisme économique de ce territoire bruxellois, cf. perspective.brussels, Masui : enquêtes auprès des acteurs économique, 2018 ; perspective.brussels, Le tissu économique de la zone Maximilien-Vergote, 2018.

des voiries et que, de ce fait, les commerçants sont obligés de fermer le mercredi (perspective.brussels, 2018). Notons également la volonté de la commune de St Josse de développer un marché boulevard St Lazare.

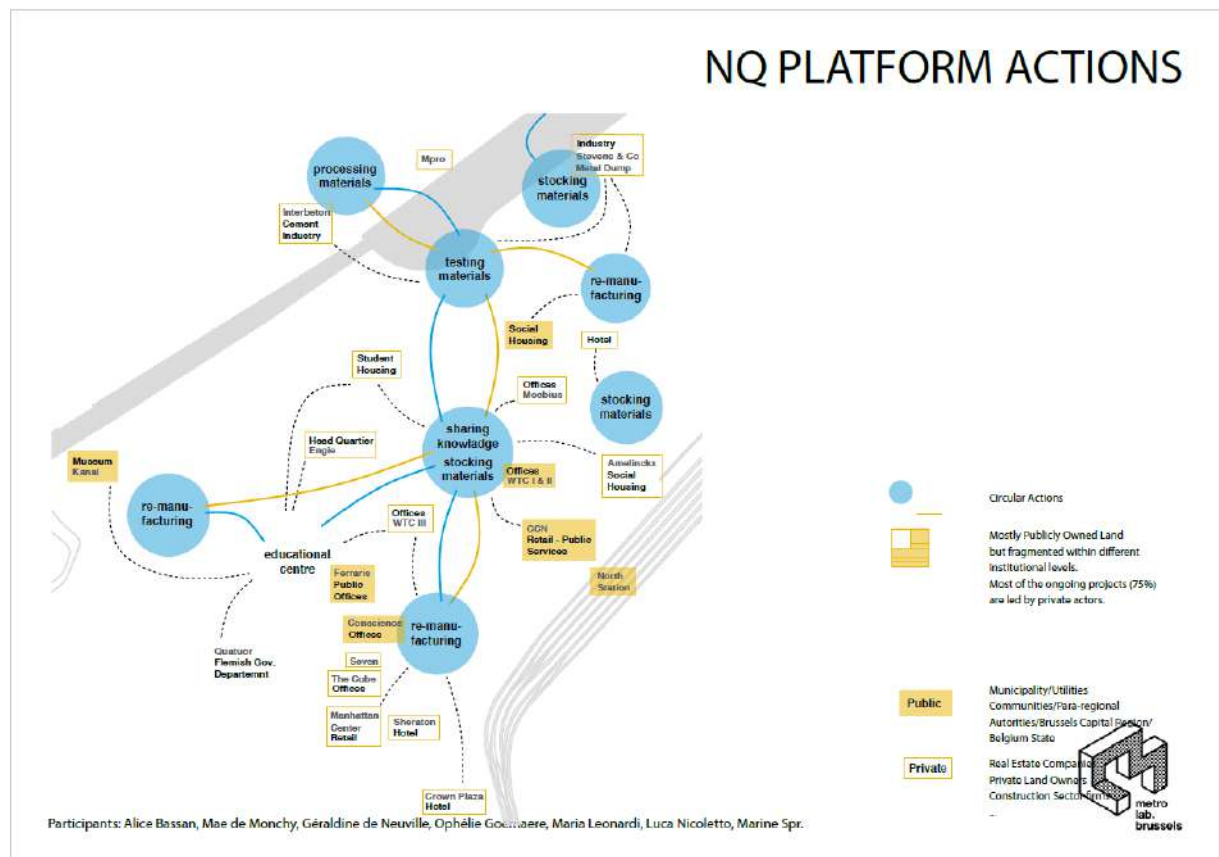


Figure 28. Proposition pour rendre l'économie du Quartier Nord circulaire – (source : Metrolab 2019)

Les échanges avec les experts de Hub.brussels ont permis de mettre en avant le fait que la requalification du quartier Manhattan est susceptible d'entraîner une augmentation des prix à la location des rez-de-chaussée avec l'effet de ne pouvoir attirer que les grandes enseignes commerciales et ainsi de perdre en qualité et en ambiance urbaine du fait d'une forte standardisation de l'offre de ces grandes enseignes. Il y aurait donc à trouver des moyens pour garantir la mixité des commerces en jouant sur les tailles des unités commerciales proposées. L'animation de l'espace public et l'urbanité ne doivent pas seulement reposer sur la seule offre commerciale : offrir des opportunités d'installation en relation avec les nouveaux modes de vie et de travail (espaces de coworking, espaces productifs et d'agriculture urbaine) peut aussi être un levier de revitalisation.

La dynamique des entreprises créatives est également notable avec l'investissement temporaire du WTC qui a mobilisé à la fois des artistes, des bureaux d'architecture ainsi que des associations impliquées dans les questions sociales. La Fondation Kanal – Centre Pompidou et la présence du CIVA sont également susceptibles de stimuler ce type d'initiatives dans la zone.

En résumé, la zone possède un fort potentiel économique grâce à son tissu d'entreprises de tailles très diverses et dynamiques. Et cela, dans des secteurs d'activités fort variés offrant donc une large palette d'emplois permettant d'offrir des postes de types distincts, destinés à des personnes fort diplômées et très peu diplômées. Ceci constitue indéniablement un des points forts du Territoire Nord et un des ressorts essentiels pour son avenir.

Ces activités génèrent de nombreux flux distincts de matériaux (eau, déchet d'entreprises, nourritures, mobilier de bureaux...) qui pourraient être la base d'une économie locale circulaire. Le réemploi des déchets issus des entreprises aussi bien des quartiers Masui et Brabant que du quartier Manhattan est une piste à explorer pour ce faire. L'idée étant bien que l'économie du quartier s'appuie sur le métabolisme urbain et le métabolisme urbain s'appuie sur l'économie présente.

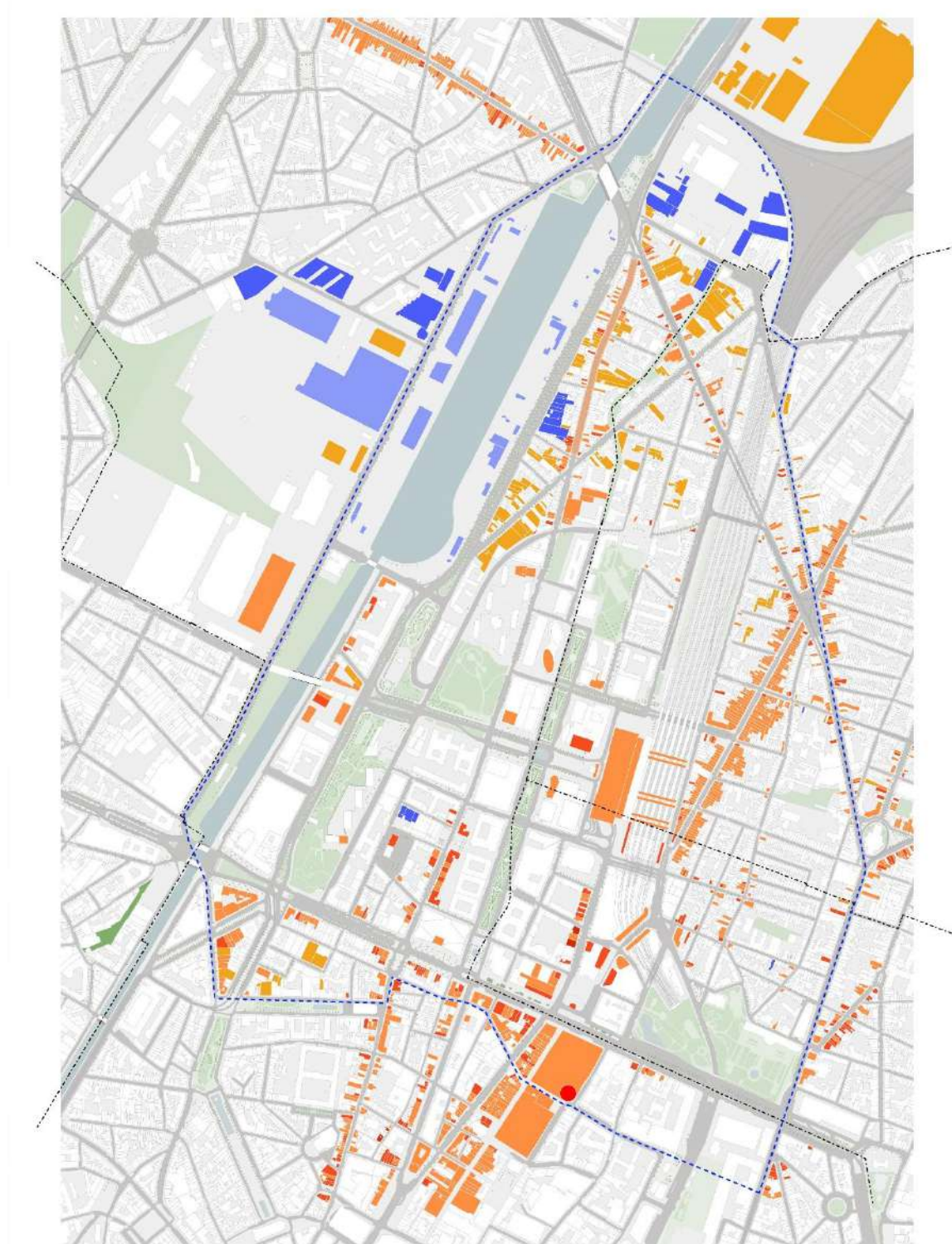


Figure 29. Commerce (y compris RECA), commerce de gros, activités productives et portuaires (source : perspective.brussels)

8.8. BUREAUX

L'Observatoire des bureaux de perspective.brussels évalue le **stock de bureaux du quartier Nord à 1.732.000 m²** (données 2018), soit 13,6 % du stock de la Région bruxelloise. Dans son Numéro 36, il montrait que le parc immobilier était constitué d'un nombre limité de bureaux de petite taille : en effet, 80,5% des surfaces sont occupées par 20 occupants principaux. Il était estimé que 65% des bureaux sont en attente de rénovation. De fait, l'Observatoire souligne que le quartier Manhattan a aujourd'hui atteint un point de basculement en matière de son offre en bureaux. S'observe une arrivée en fin de bail de plusieurs grands locataires et des taux de vacance élevés. En outre, arrivent sur le marché de nouveaux projets de bureaux. Sur base des projets connus, l'offre de bureaux disponible sera de 133.000m² (8% du stock TN+T&T) d'ici fin 2020, de 340.000m² (20% du stock TN+T&T) d'ici fin 2023 et de 395.000m² (23% du stock TN+T&T) d'ici fin 2028 (voir tableau de l'offre bureau ci-dessous). Cette offre est principalement le résultat du déménagement d'entreprises ou d'administrations au sein de la RBC, notamment en direction des CBD et zones de grandes accessibilité. La vacance actuelle relativement faible au sein du TN (6,8%) pourrait être affectée par l'arrivée sur le marché de cette offre supplémentaire largement supérieure à la demande connue.

Projet	Propriétaire	m2 bureaux	vacance	Date de déb	Occupant
Manhattan Centre	Icon Real Estate	57000	25.650	2020-2021	Covington&Burling LLP, CBRE
Quatuor	Befimmo	62000	31.000	2020	Beobank
Seven	Key Estate Brussels	16000	3.500	2019	Luminus, Fosbury & Sons, DAS assurance
The Cube Networks North	Banimmo	13000	13.000	2019	?
Conscience	VO	41000	0		VO
Tour Silver	Ghelamco	43000	0	2021	SPRB (bail 18 ans)
Batiment Ferraris	VO	45000	45.000	2023	?
Mobius 1 et 2	Immobel	60000	32.000	2020	Axa
WTC I-II ZIN	Befimmo	82800	0	2023	VO (bail 18 ans)
Ellipse	Fortis Real Estate	50500	50.500	2023	?
CCN	Axa, AG Real Estate, Atenor	85000	85.000	2023	?
WTC IV	Befimmo	56000	56.000	2028	Régie des bâtiments
Victoria Regina	Banimmo	25.000	25.000	2022	?
Phoenix	Bathim & Co	17.263	12.667	2020	La Balloise, Febelfin
Gare Maritime	Extensa	37.000	15.000	2020	Accenture, Colibra, Bosch Siemens, Spaces, Publicis, Universal Music
			394.317	d'ici 2028	
			338.317	d'ici 2023	
			132.817	2020	

L'offre évolue dans son contenu en proposant des espaces de **coworking**, c'est le cas par exemple du projet Seven (gestion Fosbury & Sons), Manhattan Center (International Workspace group), WeWork (Botanic building) et The Lodge de Engie. Ces espaces attirent généralement des indépendants (dont le nombre est en constante augmentation), des start-up, et des petites entreprises. Mais la présence de coworking dans un bâtiment est-elle à considérer, du point de vue de l'investisseur, comme **valeur ajoutée** ou comme risque ? Ce secteur immobilier n'est pas mûr et il y existe peu de références objectives (cf. Expertise 13/07/2018)⁵. Un entretien avec Cofinimmo nous indique toutefois que cette offre permet de renouveler l'image de certains bureaux. Elle représente pour certains acteurs une opportunité de se démarquer sur le marché immobilier et ce d'autant plus, lorsqu'il s'agit d'une offre qui a pu paraître « déclassée ».

Si le coworking relève certainement de la niche économique, une tendance de fond s'observe : celle des logiques de location qui passent du **'single tenant'** à **'multi tenants'**. Cette nouvelle tendance va de pair avec le fait que les propriétaires semblent s'adapter peu à peu à la demande des entreprises d'avoir des espaces plus réduits, plus flexibles, avec des services mutualisés (par ex. service de

⁵ C'est la raison pour laquelle Perspective conduit actuellement une étude sur le coworking dont les résultats ne sont pas encore disponibles. https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/ab_fr01_coworking.pdf Espaces de coworking. Quelles dynamiques en RBC About n°1 janvier 2020

conciergerie, pressing, paniers bios...). Se dessine ainsi une offre qui donne plus de place à la **mixité verticale**, laquelle correspond in fine à une diminution tendancielle de la mono-occupation en bureaux.

Il est encore trop tôt pour savoir si la tendance récente du **télétravail** en réponse à la crise sanitaire se confirmera dans le long terme. Si ça devait être le cas, elle aura indubitablement un impact sur le rôle du bureau physique au sein des entreprises et administrations mais aussi sur la taille des superficies demandées. Il est intéressant de remarquer que l'administration flamande envisage de généraliser le télétravail sur une base de 3 jours par semaine.

L'**occupation temporaire** est devenue une offre plus courante. Elle permet d'offrir des espaces de travail à des prix plus accessibles, ce qui permet de diversifier/renouveler les acteurs présents et permet ainsi de garantir une certaine animation des lieux (initiatives IABR et LabNorth).

Les opérations démolition-reconstruction des immeubles de bureaux et le constat de leur obsolescence (exemple de l'ancien parlement flamand) posent d'importantes questions environnementales. La seule production de ciment pour les reconstructions émet une quantité importante de CO₂, sans parler d'autres matières à extraire, à acheminer, etc.

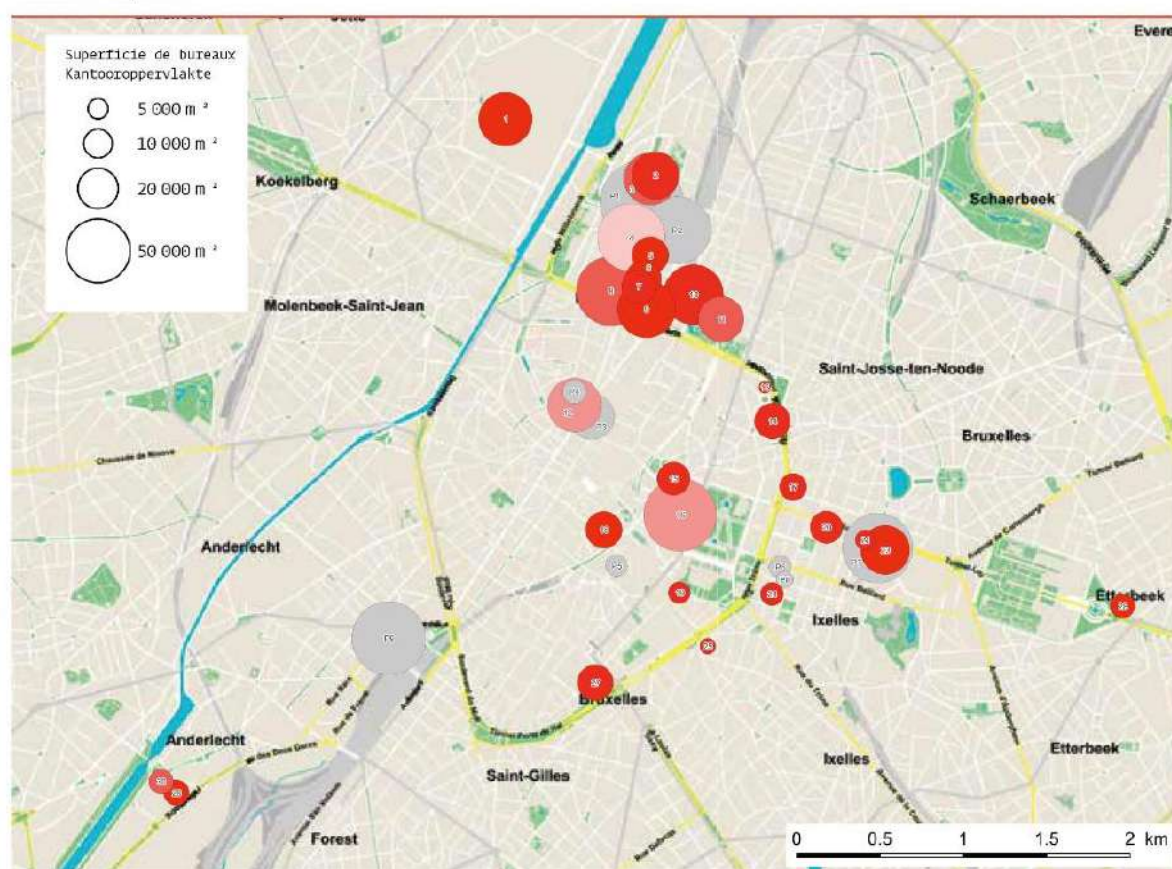
Les géographes-économistes s'accordent en général sur le fait que la **géographie de la demande** en matière de bureau est difficilement cernable. Une étude actuellement conduite par la VUB en partenariat avec l'ULB sur les services de haut niveau éclaire à une échelle large les logiques de localisation par secteur et par sous-secteur de haut niveau⁶. Au niveau macro, on peut donc souligner des tendances à l'échelle de la ville, mais pas des niveaux effectifs de demande pour une zone donnée. Cependant, certaines annonces créent des soubresauts sur le marché, comme par exemple l'Avis de pré-information du 24/03/2018 publié par la CE à l'attention du marché immobilier qui concerne en partie les quartiers Manhattan-Rogier (dans un périmètre de 700 m à partir de la station de métro Rogier) ou les « bruits » circulant sur la recherche d'implantation d'entreprises anglaises suite au Brexit.

La cellule *vie étudiante* de perspective.brussels alerte sur le fait que des étudiants sont de plus en plus nombreux à l'ouest de la commune de Schaerbeek. D'une façon générale, on compte un nombre insuffisant d'espaces de travail pour étudiants à Bruxelles. Il pourrait être intéressant pour le quartier Nord d'en offrir pour diversifier les occupations de bureaux et les horaires d'occupation et rendre le quartier davantage vivant. Les expériences d'occupation temporaire du WTC par KU Leuven est un premier signal qui pourrait être réitéré et pérennisé au travers des discussions et accords entre les autorités universitaires, les propriétaires et les autorités publiques.

Enfin, en terme de gestion de la vacance immobilière bureau, il est utile de noter que la ZIR 2 Gaucheret du PRAS impose un maximum 40.000 m² de bureaux en plus de ceux existants à l'entrée en vigueur du PRAS (cf. casba.irisnet.be 11/07/2018 : solde négatif : -3.924 m²). Il faudrait donc supprimer des superficies de bureaux avant d'en prévoir de nouvelles.

⁶ VUB-ULB, *business services brussels : a geographical analysis*, 2017.

CARTE 4 Pipeline
KAART 4 Pipeline



Année de livraison
Leveringsjaar



Nom / Naam	Livraison / Levering	Nom / Naam	Livraison / Levering
1 T & T Gare Maritime	2019	21 Lex85	2020
2 Moebius 1	2020	23 The One	2019
3 Moebius 2	2021	24 Lighton	2020
4 WTC 4	2023	25 Elite House	2020
5 Phoenix	2019	27 Tweed	2020
6 The Seven	2019	28 Tezuvieren 2	2019
7 The Cube	2020	29 City Dax 1	2019
8 Quatuor	2021	30 City Dax 2	2021
9 Manhattan Center	2019	P1 ZIN	
10 Silver Tower	2020	P2 CCN	
11 Victoria Regina	2021	P3 Centre Monnaie / Muntcentrum	
12 Multi Tower	2022	P4 De Brouckère Allianz	
13 Greenhouse	2019	P5 Paille / Stro	
14 Spectrum	2020	P6 Belcom	
15 Chancellerie	2020	P7 Realex	
16 BNP Paribas Fortis	2022	P8 Montoyer 14	
17 Quartz	2020	P9 Victor	
18 Maison de la Solidarité/Huis van de Solidariteit	2019		
19 Brederode corner	2020		
20 Copernicus	2020		

Figure 30. Carte des projets de bureaux (source : Observatoire du bureau n° 38, 2019)

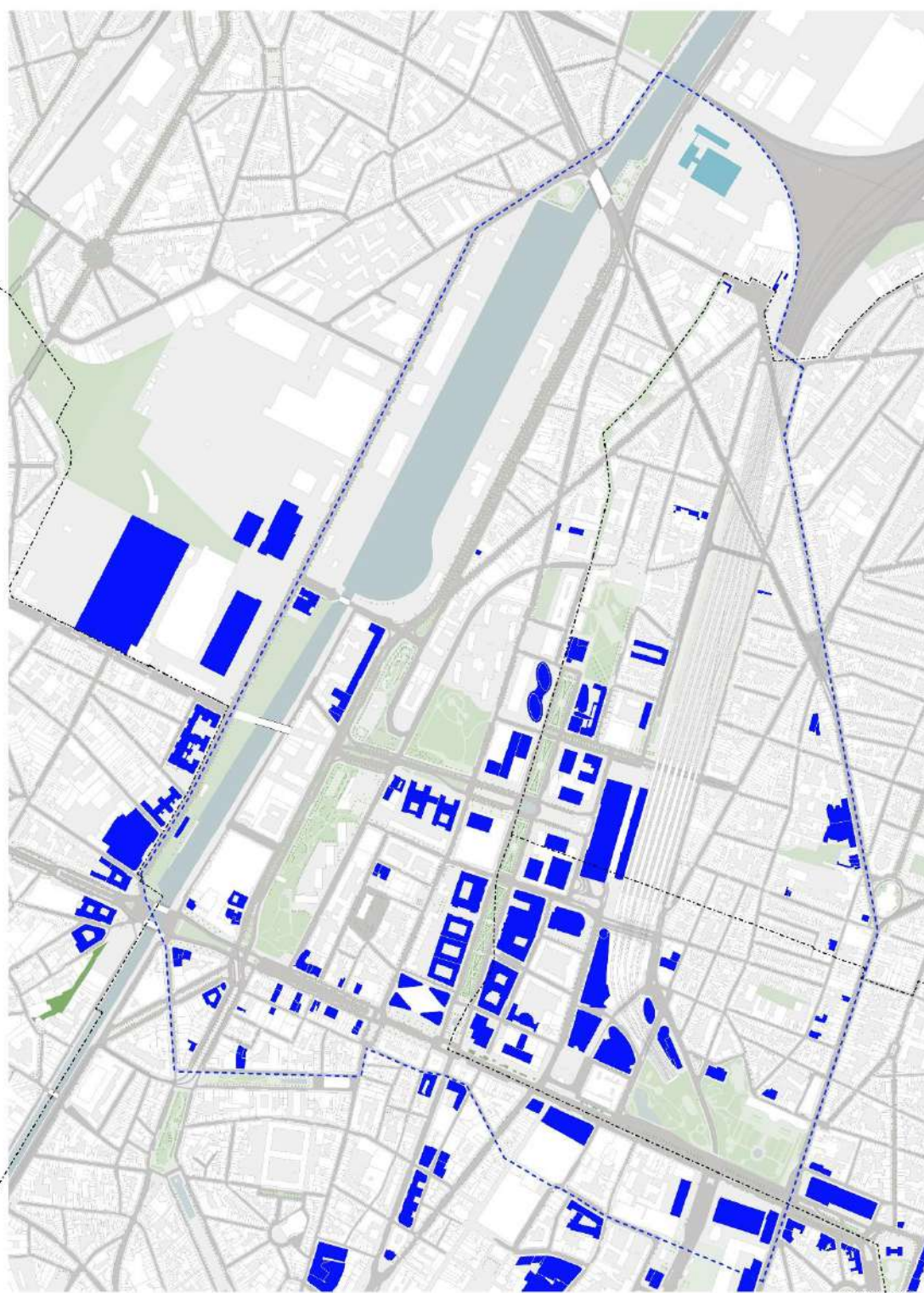


Figure 31. Carte des bureaux dans le Territoire Nord et à proximité directe (source : perspective.brussels)

8.9. HÔTELS

Le Territoire Nord compte 37 établissements hôteliers (4.456 chambres) parmi lesquels une quinzaine de petits hôtels indépendants. La majorité des hôtels est donc de type 'Grande taille' ou 'Haut standing' et se situent prioritairement autour de la place Rogier et du boulevard Adolphe Max. La proximité de la gare du Nord et des bureaux du centre-ville et du quartier Manhattan fait de ce pôle hôtelier (22% du marché bruxellois), un pôle prisé par un public professionnel. Si l'on excepte la crise sanitaire du Covid, le taux d'occupation des hôtels à Bruxelles progresse de manière continue (71% en 2013). Ceci dit, le revenu moyen par chambre reste faible (77€/mois) ce qui peut mettre la rentabilité de certains opérateurs sous pression.

Plusieurs projets d'hôtels (ZIN, Victoria Regina, extension Crowne Plaza, T&T et Triple Living) pourraient toutefois renforcer cette pression. Enfin, le TN compte 167 hébergements privés (AirBnB et HomeAway), soit 205 chambres, principalement localisés le long de la petite ceinture et de l'avenue Royale/de la Reine.

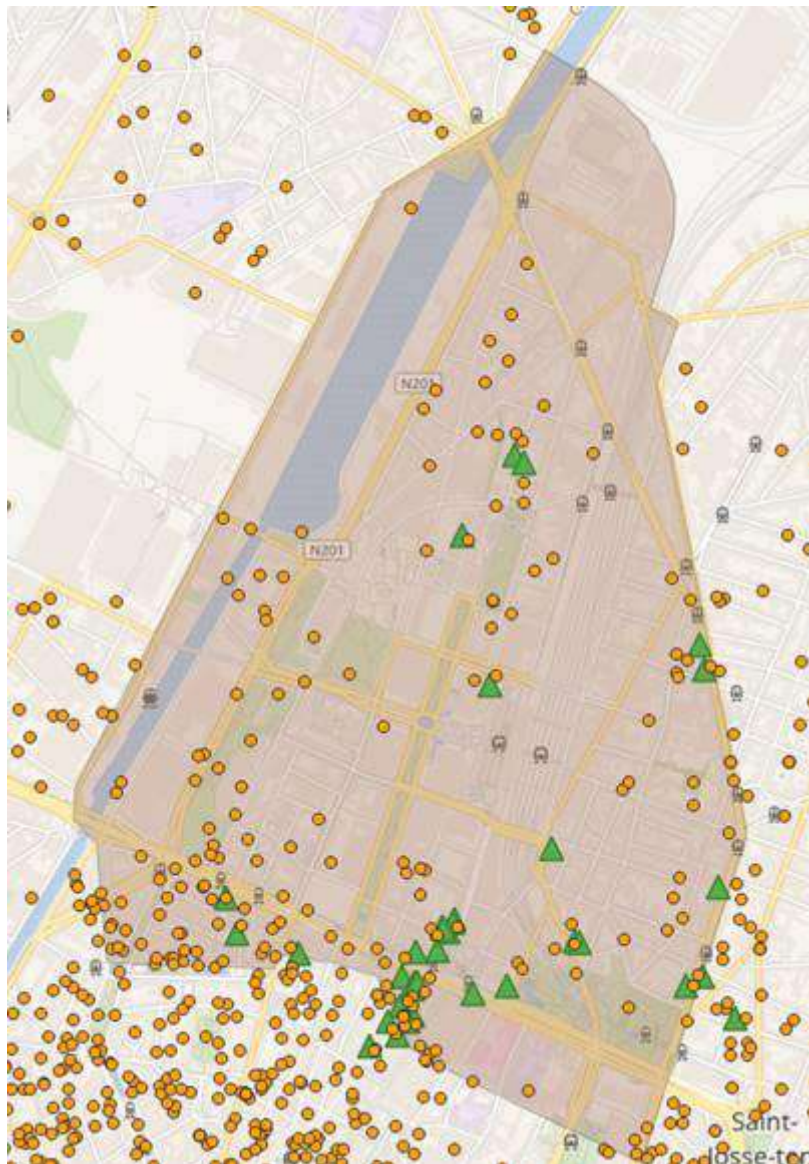


Figure 32. Hôtels (triangle) et hébergements privés. (source : Visit.brussels 2020)

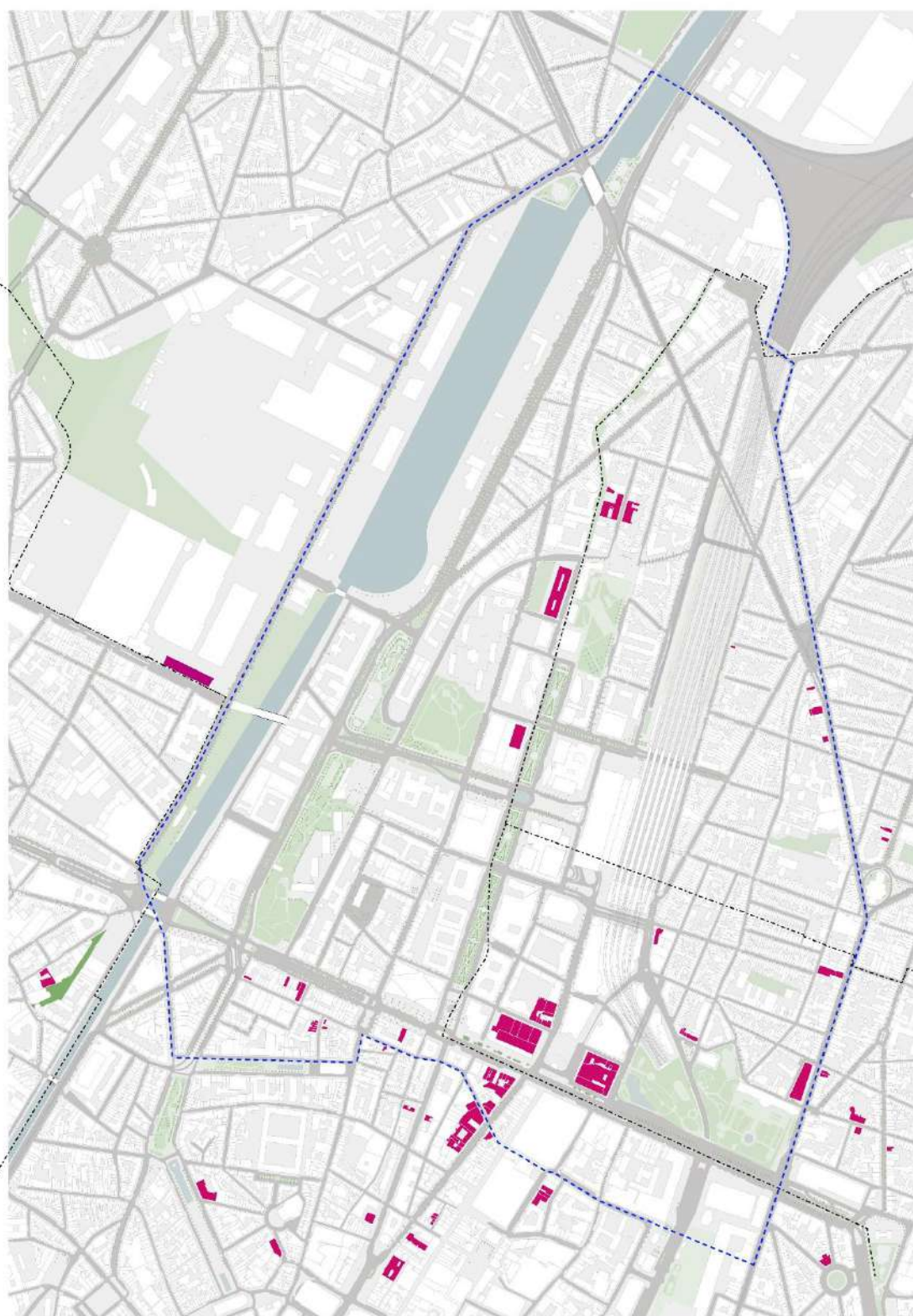


Figure 33. Hôtels dans le Territoire Nord (source : perspective.brussels)

8.10. PROSTITUTION

La prostitution dans le Territoire Nord est gérée de façon assez différenciée selon qu'elle se trouve rue d'Aerschot, rue de Linné ou dans le quartier Alhambra. Dans le cas de la rue d'Aerschot (cinquantaine de salons), la commune de Schaerbeek a établi un règlement spécifiant les conditions d'exploitation (accès indépendant aux étages) ainsi que la localisation des salons de prostitution (rue d'Aerschot) pour éviter de perturber la quiétude des riverains. Si cette gestion semble porter de bons résultats en terme de contrôle du nombre de salons et en terme d'intégration au quartier, force est de constater que la capacité de la rue d'Aerschot pour ce type d'établissement semble avoir été atteint.

Dans le cas des rues de Linné et rue des Plantes (septantaine de carrées), la prostitution s'exerce dans des carrées où la prostituée est elle-même l'exploitante de l'établissement à la différence des salons de prostitution qui sont gérés par un exploitant qui peut recourir au service de plusieurs prostituées. La commune de St Josse ne recourt pas à un cadre règlementaire spécifique pour contrôler le nombre de carrées mais bien à une politique d'acquisition foncière pour renforcer la fonction résidentielle (cfr. le rachat de plusieurs maison par le biais d'un périmètre de préemption).

Dans le cas du quartier Alhambra, il s'agit d'une prostitution de rue (rue des commerçants) en lien avec des hôtels de passe dont le public ne se limite pas aux prostituées et leurs clients. La Ville de Bruxelles a mis en place des dispositifs sur la voie publique pour empêcher le phénomène de carrousel des voitures le long des trottoirs où se trouvent les prostituées. Il est important de relever que bon nombre d'hôtels offrent des formules de jour et qu'il est dès lors difficile de cibler juridiquement des hôtels qui se spécialiseraient dans la prostitution.

Enfin, il est important de signaler que la prostitution s'appuie sur un écosystème plus large que les lieux de prostitution en eux-mêmes. Ces établissements s'accompagnent de sex shops, de pipe show et de cafés qui, de nouveau sans être tous exclusivement lié à la prostitution, sont autant de relais à cette activité. Il s'agit donc d'un phénomène mouvant et difficilement saisissable de façon exhaustive.

A ce stade des travaux sur le Territoire Nord, il ne semble pas y avoir de convergence entre les attitudes des communes pour contrôler l'activité de prostitution.

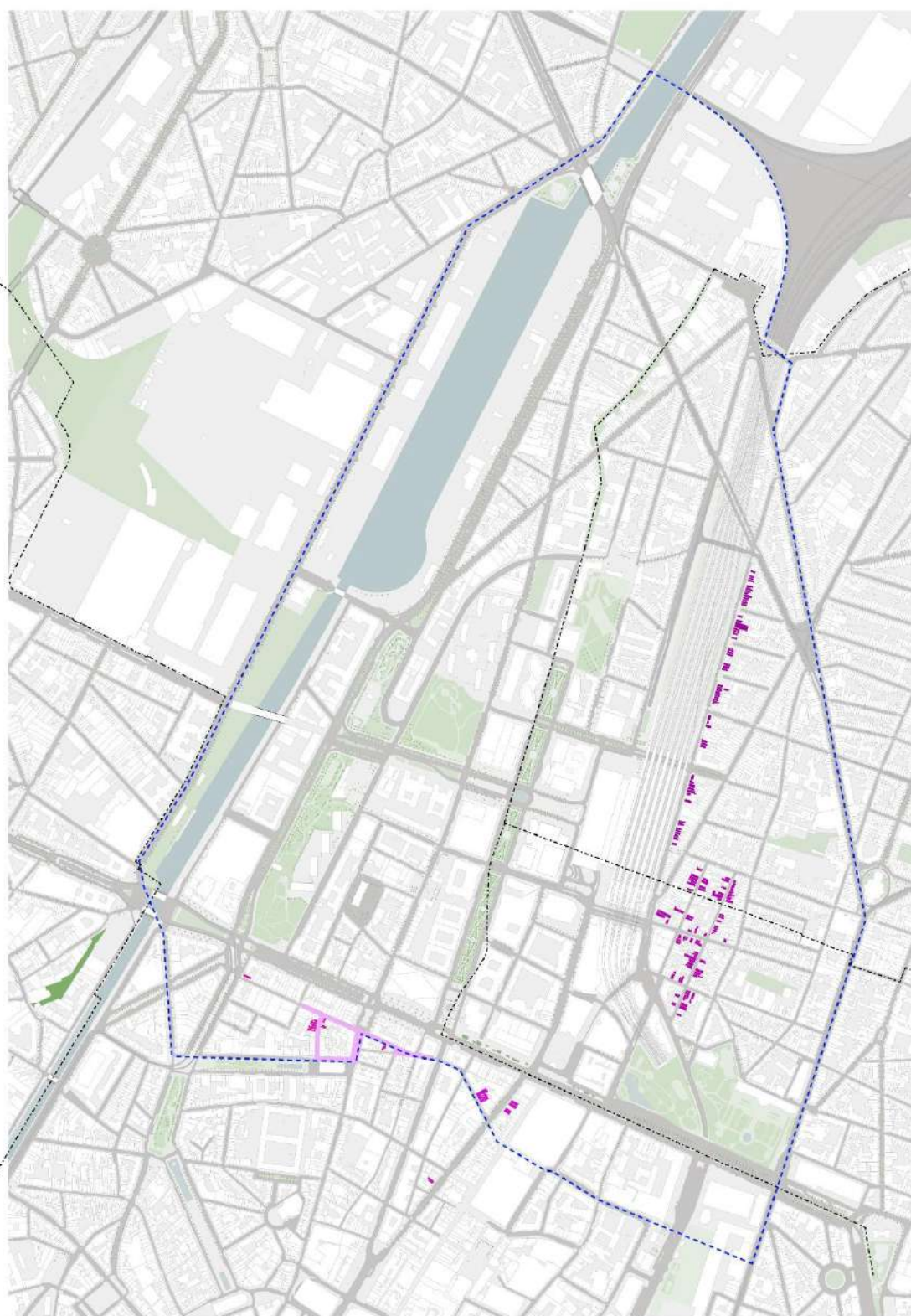


Figure 34. Prostitution dans le Territoire Nord : salons de prostitution, carrées, sex shop et prostitution de rue (source : perspective.brussels)