

FONDS QUARTIER EUROPÉEN

FONDS D'ENTREPRISE GÉRÉ PAR
LA FONDATION ROI BAUDOUIN

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE



QUARTIER EUROPÉEN BRUXELLES



URBAN LIFESTYLE POINTS

Association du Management de Centre-Ville (AMCV) - ASBL

Rue Samson, 27 - 7000 Mons (Belgique)

info@amcv.be

T : 0032 (0)65 88 54 66

F : 0032 (0)65 31 87 62

www.amcv.be

TABLE DES MATIERES

Introduction	2
1. Urban Lifestyle Points ULP.....	2
1.1. Qu'est-ce qu'un ULP ?	2
1.2. Méthodologie de travail	4
1.2.1. Le contexte du quartier	4
1.2.2. Identification des besoins et des attentes	4
1.2.3. Processus de mise en œuvre	7
1.3. Conceptualisation et positionnement	8
2. Les six sites envisagés pour la mise en œuvre d'ULP.....	11
2.1. Le Berlaymont.....	11
2.2. La dalle du Parlement européen	13
2.3. La place du Luxembourg	16
2.4. La place Jourdan	17
2.5. Le square Frère Orban.....	23
2.6. Le square de Meeûs	27
3. Une structure de gestion en partenariat.....	33

Introduction

Ce travail a été réalisé à la demande conjointe du Fonds Quartier Européen - Fonds d'entreprise géré par la Fondation Roi Baudouin et de la Région de Bruxelles-Capitale.

1. Urban Lifestyle Points ULP

1.1. Qu'est-ce qu'un ULP ?

Un Urban Lifestyle Point (ULP) est un espace qui, par une action de gestion, d'animation et d'aménagement léger, est réapproprié par une communauté d'habitants, d'employés ou de consommateurs. Ces personnes se retrouvent ainsi dans un environnement de vie spécifique, unique et adapté à leurs attentes et leurs besoins.

Développer un ULP, c'est donc avant tout repenser l'espace en plaçant l'utilisateur au centre de la réflexion et de l'action.

Les ULP sont un des piliers de la métamorphose New-Yorkaise des 10 dernières années ; souvent faciles et légers à mettre en place, ils sont de tailles diverses mais s'orientent toujours vers un cadre de vie meilleur et plus de bien-être pour les habitants et les usagers de l'espace concerné.

L'idée de créer des ULP (Urban Lifestyle Point) dans une ville est relativement simple. Il s'agit avant tout d'une réponse à une tendance forte en urbanisme qui place le design avant l'humain. A la recherche d'un « geste architectural fort », de nombreux projets de rénovation urbaine sont surtout préoccupés d'esthétique et de lignes épurées.

Cette conception de l'architecture est tellement ancrée dans les esprits que la plupart des photographies illustrant ce type de réalisation dans les revues professionnelles évitent soigneusement la moindre présence humaine. Il en ressort des espaces vastes, vides, minéraux et absolument dénués de la moindre convivialité. La mise en œuvre d'ULP consiste à gérer spécifiquement un espace du domaine public pour lui conférer de la valeur au sens « humain » du terme.

Cette valeur peut être générée par la qualité de son environnement physique, par des services ou des animations mais également et surtout par la fréquentation, l'appropriation, le sentiment de fierté, de respect et d'appartenance à cet espace. Ces différents éléments sont d'ailleurs étroitement liés. Une population, une communauté ne peut pleinement s'identifier à un espace que si celui-ci lui renvoie une image positive.



L'aménagement et la gestion d'un espace doivent répondre à des besoins, des attentes et même des désirs.

Ils doivent prendre en compte les conditions de vie, les habitudes, les comportements, les systèmes de valeur. Bref, leur style de vie. L'approche de la population est avant tout culturelle. La transformation d'un espace urbain en un lieu de rencontre et d'échange est donc directement liée à la population susceptible de le fréquenter et à la façon de le fréquenter. Il peut s'agir d'une place, d'un square ou de tout autre espace urbain bénéficiant d'une certaine centralité en adéquation avec une population cible. Cette approche de l'urbanité est totalement en contradiction avec la recherche d'un geste architectural fort qui ne peut que satisfaire l'ego d'un acteur ou l'autre.

Si l'idée est simple, sa concrétisation l'est beaucoup moins. Une création de valeur sur un espace urbain implique de construire cet espace comme un véritable « produit », comme un « concept commercial ». Pour réussir ce challenge, quatre dimensions doivent être impérativement prises en considérations :

- Identité de l'espace (qualité, image ...)
- Convivialité (capacité à créer des liens entre les différents groupes de population présents)
- Accessibilité et liens avec les zones limitrophes
- Utilisation de l'espace et le type d'activités développées

Un ULP doit devenir un lieu de destination et d'intégration.

Destination car il répond à un positionnement socioculturel hyper segmenté avec une population cible et des objectifs précis. Intégration car construits et développés comme des espaces de convivialité et d'appropriation socioculturelle. Ces valeurs culturelles permettent d'éviter les clivages classiques générateurs de « repli sur soi ».

La conception, la mise en œuvre et la gestion d'un ULP exigent une souplesse ainsi qu'une intensité de moyens et de compétences difficile à envisager sur un espace du domaine public dans le cadre d'une gestion communale. Il s'agit ni plus, ni moins que de créer un LIEU et de le faire vivre. « Placemaking and Place Management » pour utiliser l'expression anglo-saxonne.

L'implication de plusieurs partenaires associant secteur privé et public, notamment pour en assurer le financement, et d'une cellule de gestion spécifique sont les conditions sine qua non de la réussite. L'ULP est un processus.

1.2. Méthodologie de travail

1.2.1. Le contexte du quartier

La caractéristique majeure du quartier européen à Bruxelles est qu'il n'existe pas. Il n'y a pas d'entrée, pas de sortie, rien de vraiment distinctif. Tout se passe dans l'idée : « faites comme si nous n'étions pas là ». A cette nuance près que les bâtiments, les fonctionnaires européens, les délégations internationales, l'offre commerciale, la vie même du quartier trahit ce caractère international. La volonté des Institutions européennes de s'intégrer le plus en « douceur » possible dans la ville a sans doute généré cette situation. On peut aisément comprendre cette préoccupation dont les conséquences sont devenues avec le temps contradictoires avec le but poursuivi. En effet, le flou et le manque de repères dans l'espace urbain ne jouent pas un rôle positif pour l'image des Institutions européennes à Bruxelles. Il ne s'agit pas ici de construire un ghetto européen mais bien au contraire de créer des « espaces publics typés européens » spécifiques et ouverts à tout un chacun.

D'un point de vue méthodologique, le contexte du quartier implique une analyse de la fréquentation et de son identité.

1.2.2. Identification des besoins et des attentes

L'identification des besoins et attentes a déjà été largement abordée dans le cadre du travail réalisé par l'Association du Management de Centre-Ville, AMCV, en octobre 2007 : « Schéma de développement commercial de la Région de Bruxelles-Capitale, focus sur le quartier européen ». Pour mémoire, on peut les scinder en deux grandes catégories selon que l'on envisage le quartier de façon globale ou ponctuelle.

L'analyse de la fréquentation du quartier et de l'appropriation de certains espaces permet également de percevoir des besoins latents. L'observation de la vie du quartier nous a permis d'identifier deux grands types d'espaces non appropriés par la population. Il y a tout d'abord les espaces minéraux générant un sentiment de vide par leur surface et leur aménagement. La dalle du Parlement européen et l'esplanade du Berlaymont font typiquement partie de cette catégorie. La deuxième catégorie est constituée d'espaces verts sombres, peu ou mal entretenus dont l'aménagement ne permet que le passage.

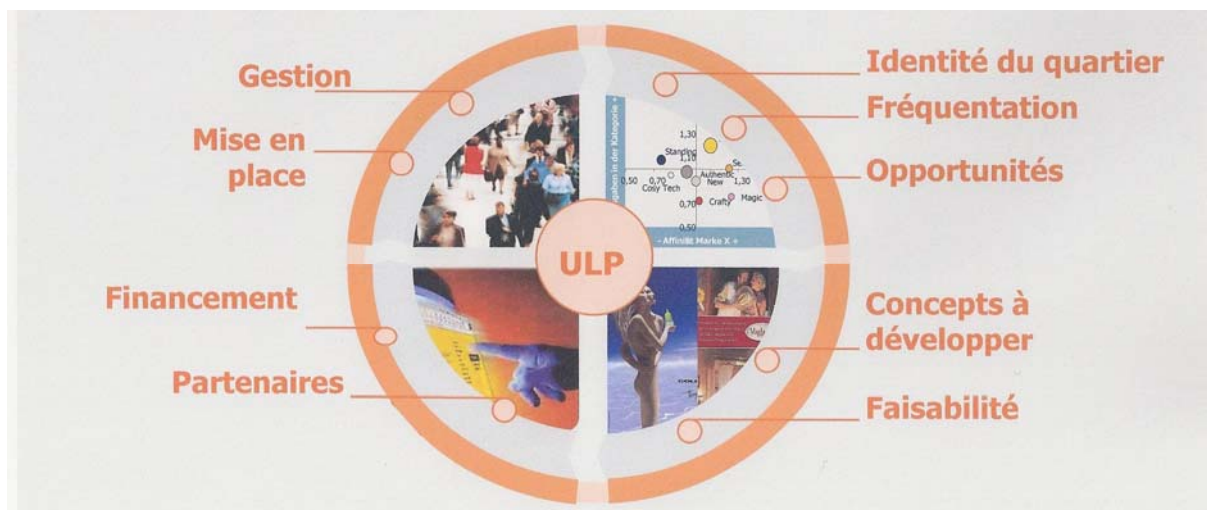


A contrario, certains lieux sont véritablement squattés lorsque la météo le permet. Il s'agit de petites plaines de jeux pour enfants qui deviennent des aires de détente pour les adultes, des squares et du centre de la Place du Luxembourg.



1.2.3. Processus de mise en œuvre

La mise en œuvre d'ULP implique une méthodologie rigoureuse qui se déroule en quatre phases.



La phase 1 est une première approche de la zone. Elle consiste à comprendre le fonctionnement du quartier à travers son identité, sa fréquentation et les lieux de « centralité » susceptibles de donner lieu à la mise en place d'un ULP.

La phase 2 correspond à un balisage des objectifs, l'identification des principaux acteurs et l'appropriation du projet par ceux-ci. Elle aboutit à établir les priorités d'action et la nature des concepts à développer.

La phase 3 est celle de la conception des ULP à travers la détermination d'un volet stratégique et d'un volet opérationnel. Le partenariat, la structure de gestion, le plan d'action seront notamment définis dans le cadre de cette phase.

La mise en place et la gestion opérationnelle des ULP est la quatrième phase et l'aboutissement de la démarche de création.

Ce graphique est présenté sous forme de cercle car la démarche méthodologique doit être permanente. En effet, tous les éléments constitutifs de la mise en œuvre d'un ULP évoluent nécessitant une veille et une adaptation régulière.

1.3. Conceptualisation et positionnement

Lieux de rencontre, d'intégration et d'échange, les ULP doivent être conçus sur base du comportement des usagers potentiels de l'espace et pas sur des critères démographiques, de richesse ou d'opinion. Le travail de positionnement du concept est une démarche spécifiquement empruntée au marketing et plus spécifiquement à la recherche marketing.

En synthèse, on peut déterminer quatre grands types de positionnement d'espace : mirage, oasis, sobriété et métamorphose.



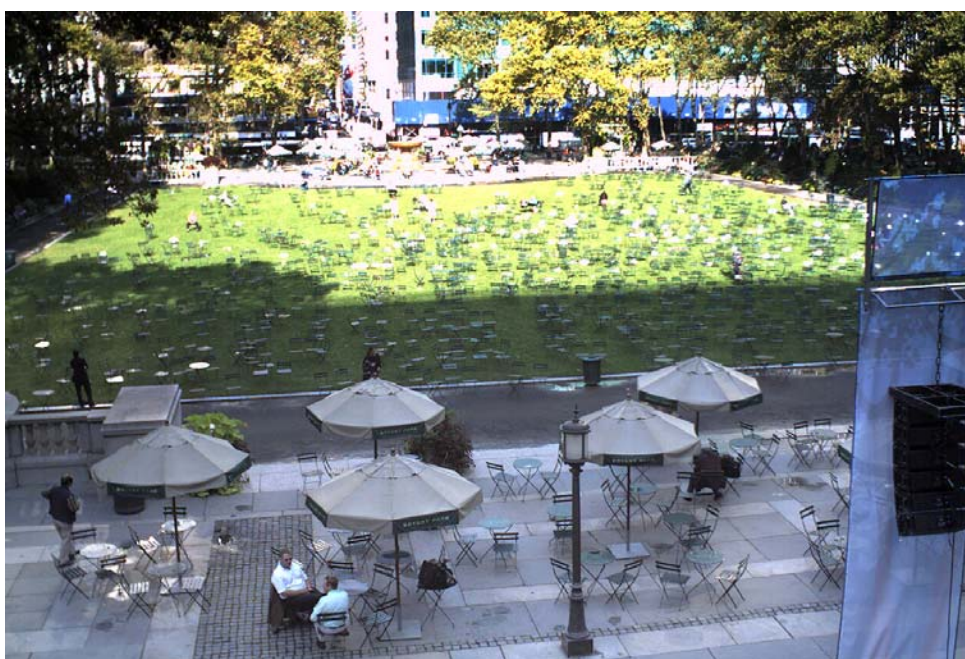
- **Mirage** : l'espace mirage correspond à une population à la recherche de l'**avoir**. Fait de matérialisme, de rêve, de frustration et de manque de confiance, ce comportement génère la recherche d'espaces branchés, fun ayant une image forte.
- **Oasis** : à l'inverse du positionnement précédent, l'espace oasis vise une population à la recherche de l'**être**. Ce comportement est celui de la recherche de l'harmonie, de l'équilibre et de la stabilité. Il correspond généralement à une population bénéficiant d'une certaine confiance en soi aspirant à de l'authenticité et de la sérénité.
- **Sobriété** : **paix et sécurité**. Ce type d'espace doit être fonctionnel, simple avec une forte identité locale. La population qui le fréquente est caractérisée par la prudence,

le respect des traditions et la recherche du calme.

- Métamorphose : **vie passionnante.**
L'espace est typé nouvelles technologies, high-tech. Les références de ce comportement sont : dynamisme, liberté, risque et plaisir.

Les dimensions culturelles et artistiques de ces ULP sont essentielles à leur développement et à leur appropriation par la population cible.

Exemples d'ULP





2. Les six sites envisagés pour la mise en œuvre d'ULP

2.1. Le Berlaymont

L'esplanade située en façade du Berlaymont répond aux critères recherchés pour développer un ULP : espace vaste, minéral, peu ou pas approprié par la population présente



L'espace présente une pente assez marquée et a une capacité limitée de charge au sol. L'occupation est interdite par les pompiers sur les trois premiers mètres à partir de la façade. Cette obligation limite sérieusement la surface disponible.

La Commission est régulièrement sollicitée par des demandes extérieures pour y organiser des expositions, des animations et des activités diverses soit en plein, soit sous tente. Chaque présidence entraîne son lot de demandes.

Actuellement, l'agenda des évènements est complet pour les 6 prochains mois. Il faut savoir que l'occupation de cette esplanade est également limitée pour des raisons de sécurité.

En parallèle à ces activités « extérieures », de nombreuses activités et expositions sont également organisées à l'intérieur des bâtiments.



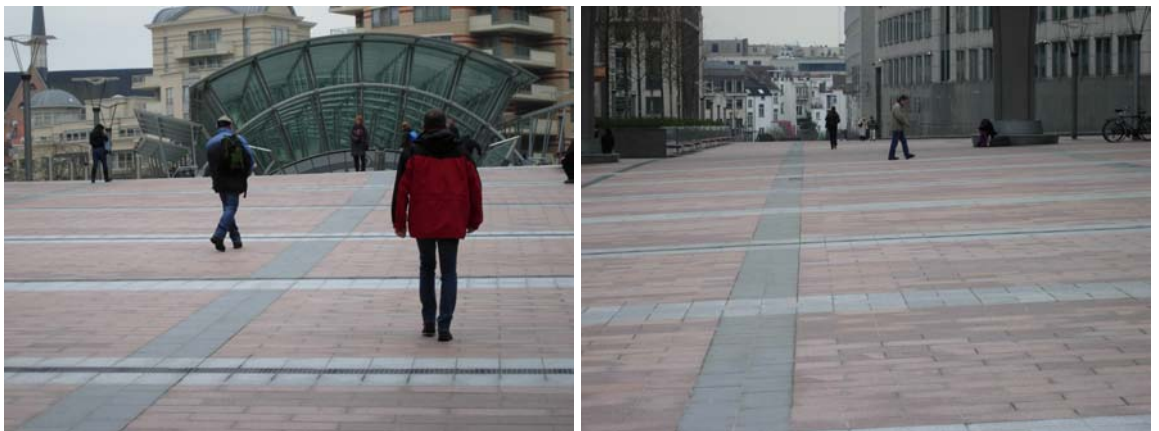
De nombreuses demandes d'animation ou d'exposition restent sans suite et pourraient sans doute trouver place ailleurs dans le quartier.

Contraintes	Site en retrait qui limite les possibilités d'occupation Sécurité
Etat	Bon – respect de l'espace par les utilisateurs
Occupation	Evénements organisés par la cellule Events
Utilisateur	Employés des environs
Environnement	Bureau
Potentiel – levier	Un seul interlocuteur : CE Nombreuses représentations étrangères auprès de l'Union Européenne souhaitant organiser des événements.
Type d'ULP	Sobriété (fonctionnel, simple et identité locale) Métamorphose (innovation, high-tech)

2.2. La dalle du Parlement européen

Perçu à priori et à tort comme constitutif du Parlement européen, cette « dalle » piétonnière et non constructible fait partie du domaine public. La région de Bruxelles-Capitale, engagée dans une procédure de transfert de propriété, devrait en assurer l'entretien à l'avenir en tant que voirie régionale. Pour ce faire, elle disposera d'un fonds dont le montant ne semble pas encore déterminé pour l'instant.

Le mail est un espace essentiellement minéral tout en longueur. Il s'étend de la rue Belliard à la chaussée de Wavre. Il est fréquenté par les personnes travaillant au Parlement européen et dans une moindre mesure par des touristes à la recherche de symboles européens. Il est donc traversé dans sa largeur et nettement moins dans sa longueur. L'endroit est globalement respecté et en plus ou moins bon état si ce n'est les petits espaces verts de la partie sud qui ne sont pas entretenus et se trouvent dans un état déplorable. La situation ne semble pas évoluer positivement notamment en bout d'axe et à proximité de l'entrée de la gare avec des actes de dégradation de plus en plus réguliers et inquiétants.



Le mail donne directement accès dans sa partie sud à la gare Léopold via un « portique » de verre et d'acier qui constitue un élément structurant de l'espace. Il jouxte également la place du Luxembourg et son offre importante en transport en commun (bus) et en taxi.

Cet espace présente des inconvénients majeurs pour y développer un ULP. Des dénivelés marqués rendent difficile une approche globale du site. Il faudra sans doute l'aborder par petits espaces séparés. Sa configuration génère des courants d'air assez puissants, surtout en été, qui peuvent rendre l'espace désagréable si on n'y trouve pas une parade. Outre l'entrée de la gare et deux espaces verts en piteux état, la partie sud du mail est caractérisée par la proximité de logements qui ne facilite pas l'organisation

d'évènement même de petite dimension dans cette partie afin d'éviter des nuisances aux riverains.



L'espace est particulièrement fragile et ne peut accepter d'ancrage au sol sous peine de perdre son imperméabilité. De plus, sa tolérance à supporter de lourdes charges est limitée et très hétérogène sur l'ensemble de sa surface. Ces deux « faiblesses » du mail sont autant d'atouts pour y développer des ULP qui sont par définition composés d'éléments légers et amovibles.

Il y a une réelle volonté de trouver un sens à cette espace tant du côté du Parlement européen que de la Région bruxelloise.

Pour l'instant, seules quelques animations « sauvages » y prennent place et des « skateboarders » s'approprient lentement mais sûrement l'espace au niveau des « pointes ». Dans les deux cas, l'impact de ces activités non encadrées ne peut que nuire à l'image du lieu et engendrer des dégâts à l'espace. Dans cet état d'esprit, l'idée de favoriser les déplacements à vélo sur le mail piétonnier n'est sans doute pas judicieuse en termes d'image et de protection de la dalle. La création d'un « visitor center » dans la partie nord ne peut qu'accentuer le besoin d'une structure de gestion et d'animation de type ULP sur le site. Pour l'instant, le mail est de plus en plus perçu comme une zone du domaine public sans contrainte particulière et avec peu ou pas de contrôle social selon les moments. La Région bruxelloise est pratiquement contrainte de mettre en place une structure de gestion de cet espace dans le cadre de son obligation d'entretien de la dalle. Seule une gestion rigoureuse du site et des animations est susceptible de limiter les dégradations et donc les frais de réparation.

L'aménagement d'ULP sur ce site devrait s'accompagner d'une réelle ouverture vers la place du Luxembourg. La zone de contact entre ces deux espaces de part et d'autre du bâtiment de l'ancienne gare du Luxembourg est occupée par des espaces verts qui ferment la perspective et la visibilité. De plus, le stationnement de véhicules le long de ces espaces verts achève d'isoler le mail de la place du Luxembourg. Ces deux espaces ont un intérêt mutuel à être intimement liés et complémentaires. La création d'ULP sur le mail génèrera une attractivité favorable à l'activité commerciale et HORECA de la place.



Contraintes	Fragilité de la dalle. Exposition et déclivité. Sécurité. Maintenir une image forte de qualité à caractère culturelle Agir rapidement avant que la situation ne se dégrade et soit difficilement récupérable.
Etat	Relativement bon – respect de l'espace par les utilisateurs sauf en bout d'axe où les incivilités se multiplient
Occupation	Espace de passage Occupation sauvage (skateboard et animations)
Utilisateur	Employés des environs et touristes
Environnement	Bureaux et logements en bout d'axe Gare, terminus bus
Potentiel – levier	La Région bruxelloise doit entretenir l'espace. La gestion est incontournable sur ce type de site. Le Parlement européen souhaite valoriser la dalle en termes d'évènement et d'image. Commune d'Ixelles
Type d'ULP	Possibilité de développer trois types d'ULP distincts sur le site Oasis (harmonie, authenticité et sérénité) Mirage (image forte, fun et branché) Métamorphose (innovation, high-tech)

2.3. La place du Luxembourg

La place du Luxembourg constitue avec la rue de Trèves un espace totalement saturé en matière de circulation. Les multiples lignes de bus qui y passent ou qui y ont leur terminus ont un véritable effet asphyxiant en termes de circulation et d'image. Le réaménagement prévu dont vous trouverez un plan ci-dessous ne fait que répartir autrement la charge sur l'espace sans vraiment l'alléger.



Par période de beau temps, le parterre central est régulièrement squatté par des fonctionnaires à différents moments de la journée. L'espace est également un lieu de manifestation.

Le secteur HORECA est bien développé à l'exposition sud. Une école (Institut Marie Haps) et la mission de Suisse auprès de l'Union européenne se trouvent sur l'autre versant de la place. Cette place est un des lieux d'entrée des touristes désireux de visiter le « quartier européen ». Force est de constater que l'endroit ne répond pas à l'attente et nombreux sont les touristes à chercher des points de repère européens. Seuls quelques hôtels arborent un drapeau européen.

Les acteurs rencontrés sont peu ou pas demandeurs d'actions sur la zone si ce n'est pour certains d'éliminer les taxis et les autobus et de rendre opérationnelles les places de parking présentes en sous-sol le long de la dalle. Il y a par contre un consensus sur la plus value que pourrait avoir cette place avec une opération globale et cohérente de rénovation des façades ainsi que l'harmonisation du mobilier urbain et des terrasses.



Une nouvelle association de commerçants principalement composée de représentants du secteur HORECA est en passe de se constituer autour d'un restaurateur de la rue de Trèves.

Contraintes	Espace sursaturé.
Etat	Moyen. Bâtiments peu mis en valeur, parfois peu entretenus voire à l'état de chancre. 33000
Occupation	De type HORECA, parterre central squatté par période de beau temps
Utilisateur	Employés des environs, étudiants et touristes
Environnement	Présence de différentes fonctions (HORECA, commerce, école et bureau) Nombreux conflits d'occupation d'espace.
Potentiel – levier	-
Type d'ULP	Dans l'état actuel des choses, il est préférable de développer des ULP sur la dalle en complémentarité avec la place de Luxembourg et de créer des liens avec elle.

2.4. La place Jourdan

Situé aux marges du quartier, cet espace qui n'a rien de convivial, a pour réputation d'être un haut lieu de la gastronomie Bruxelloise. En effet, elle abrite la friterie la plus célèbre de Bruxelles, reprise dans tous les guides touristiques. Cette place, créée au début du 19^{ème} siècle, regroupait déjà à l'époque plusieurs restaurants et auberges.

La première image que l'on a de la Place Jourdan est celle d'un grand parking à voiture saturé. Si l'on regarde la composition de son activité commerciale, celle-ci est largement composée de restaurants de bonne qualité et de commerces alimentaires de qualité comme le Vatel. C'est un noyau commercial qui joue la carte de la proximité et de la restauration. Le développement de l'Hôtel Sofitel sur la place, et les travaux du Berlaimont qui ont amené le déménagement de certains services de la Commission dans des immeubles plus proches de la place, ont permis le développement de certaines activités HORECA.

Les fonctionnaires européens constituent une grosse part de la clientèle sur le temps de midi (13h à 14h30). Une activité de restauration a lieu en soirée générée en partie par la présence à proximité de l'hôtel et de deux institutions culturelles (l'espace Senghor dans le noyau commercial et le Varia avec sa grande salle et sa petite salle). L'activité en soirée se passe entre 19h et 21h30. En dehors, c'est une activité de noyau de proximité pour les habitants du quartier.

En termes d'insécurité et de dégradations, l'espace n'est pas épargné. Beaucoup d'acteurs se plaignent de dégradation. Cela se constate dans les faits par l'état d'un petit square entre la place Jourdan et l'avenue du Maelbeek qui à présent est fermé en soirée par la commune et les abords de la Friterie sur la Place. Assez naturellement, des conflits existent également entre les restaurateurs, les habitants au dessus des activités HORECA et les propriétaires (hottes et terrasses en été)

L'association des commerçants « Brussels Europe Jourdan », qui a sept mois d'existence, est tirée par les commerces HORECA. Ces derniers sont assez dynamiques et développent des expositions dans le Sofitel, une carte avantage pour les utilisateurs des restaurants et envisage un bal populaire le 21 juillet. Certains restaurateurs offrent un accès wifi gratuit dans leur commerce.

Un espace piétonnier à côté de la place où se trouve l'espace Senghor, connaît un taux élevé de surfaces-vides ces dernières années et l'on y retrouve des restaurants. Toutefois, la commune d'Etterbeek semble avoir la maîtrise foncière de cet espace et tente de limiter à contre tendance le développement de surface HORECA dans cet espace afin de développer une véritable rue piétonne avec une offre en équipement de la personne. Cette stratégie à contre courant ne semble pas être couronnée de succès.

En terme d'animation, la place, en dehors des jours de marché (samedi matin et dimanche), est régulièrement occupée pour de nombreuses manifestations (fête de la bière, foire, Etterbeek village, foire horticole, marché de Noël, brocante,...). Celles-ci sont très variées et la commune loue la place pour des événements. Des demandes sont régulièrement faites par des régions européennes pour présenter leur région.

Même si l'espace ne souffre pas d'un manque d'animation, il y a toutefois peu de cohérence dans le type d'événement qui est organisé. Les activités ne rencontrent pas toujours les attentes des commerçants.

L'enjeu sur cet espace dans les prochaines années est le réaménagement de la place. Ce chantier ne devrait pas démarrer avant 2011 au minimum. Il envisage la piétonisation de la place et la création d'un parking souterrain de 100 places sur 3 étages dans la partie haute côté Sofitel. La circulation serait uniquement maintenue dans la partie haute de la place côté Vatel dans le sens de la Friterie vers le Sofitel pour les Bus et les voitures. Le contre sens bus prévu au départ sera sans doute abandonné pour laisser une zone de stationnement en surface et répondre à l'attente des commerçants. Pour les véhicules venant de la place, l'accès au parking souterrain se fera à l'aide d'un rond point à côté du Sofitel de la rue Froissart. Ce réaménagement fait l'objet d'une opposition des commerçants qui veulent le maintien du stationnement en surface en justifiant par le fait qu'ils n'ont pas besoin de surfaces supplémentaires pour des terrasses et que l'aménagement d'une esplanade va inévitablement attirer une population qui va squatter l'espace et va amener des dégradations (à l'image du square entre la place Jourdan et l'avenue du Maelbeek). Ils ne perçoivent pas la plus-value qu'ils vont tirer de la perte du stationnement actuel sur la place.

Une des pistes de travail sur cet espace serait de développer son identité HORECA et d'en faire un des lieux de restauration de qualité ou de la gastronomie du quartier dans sa partie Sud-Est au même titre que le quartier à l'arrière du Berlaimont dans la partie Nord-Est et la Place du Luxembourg dans la partie Sud-Ouest.

Contraintes	Réaménagement futur de la Place et les travaux Pas de volonté de la commune de spécialiser le noyau commercial en HORECA Nombreuses activités d'animation différentes sur la place qui ne permettent pas de créer une identité au lieu
Etat	Espace peu convivial et présence de dégradation
Occupation	Evénement régulièrement organisé sur la place
Utilisateur	Habitant, employés et étudiants des environs
Environnement	Présence de différentes fonctions (logement, bureau, commerces) Présence dans un véritable quartier mixte
Potentiel – levier	Présence d'un HORECA de qualité Réaménagement future de la place Présence d'acteurs culturels à proximité
Type d'ULP	Mirage (Image forte, Fun et Branché) Création d'une image du quartier Développement de la restauration

Situation de la place Jourdan en janvier 2009



Commerce - 47 m² - loyer : 730 € + 30 € provision pour charges (eau froide, assurance) + 50 € provision précompte immobilier
Garantie 5 mois de loyer.

Pas d'horeca, pas de night shop, pas de cabines téléphoniques, pas de magasin déjà présent dans le piétonnier ou dans la rue Gray.

Renseignements : 02/627.26.53 Régie Foncière Etterbeek.

A LOUER

Handelzaak - 47 m² - huur 730 € + 30 € voorschot voor lasten (koud water, verzekering) + 50 € voorschot onroerende voorheffing
Huurwaarborg 5 maanden huur.

Geen horeca, geen night shop, geen telefooncellen, geen reeds bestaande winkels in de voetgangersstraat of in de Graystraat.

Inlichtingen : 02/627.26.53 Regie van Grondbeleid Etterbeek.

Situation du petit square entre la place Jourdan et l'avenue du Maelbeek



Exemples d'activités sur ou pour lesquelles pourrait se construire une offre en HORECA et alimentaire de qualité sur un concept gastronomie



2.5. Le square Frère Orban

Le square Frère Orban est un parc situé sur le territoire de la ville de Bruxelles. L'espace est classé depuis 1974 au même titre que l'Eglise Saint Joseph et les deux immeubles contigus qui ont été classés en 1981.

Cet espace est situé à proximité de la rue de la Loi et jouit d'un passage important car les piétons de la rue de la Loi ont tendance à bifurquer par le square pour rejoindre, via la rue Guimard, le boulevard et les commerces attractifs qui s'y trouvent comme Filigrane. Ce flux peut permettre le développement d'activité Horeca à proximité.

L'espace ouvert 24h/24h est bien géré et ne subit pas de dégradation particulière. Les utilisateurs, principalement des employés du quartier, sont très respectueux des lieux.

L'espace ne fait visiblement pas l'objet de demande d'occupation (mis à part une fois pour l'organisation d'un pique-nique) et l'occupation en période estivale est sauvage. Les demandes d'activités au niveau de la ville de Bruxelles se situent plus dans le Parc de Bruxelles tout proche où se déroulent beaucoup d'activités le week-end.

On note en termes d'activité commerciale juste une petite sandwicherie à côté de l'Eglise Saint-Joseph et le centre de bien être ASPRIA qui dispose également d'un restaurant et qui jouit d'une très forte attractivité.

Au sein de la ville de Bruxelles différents acteurs interviennent sur l'espace (service plantation, service des statues, service tag, service propreté, service éclairage, service pour les barrières du parc car elles sont classées,...). Ce problème n'a pas de conséquence sur la qualité de l'espace dans la mesure où il n'y a que peu de dégradation et donc la gestion cloisonnée et programmée suffit pour maintenir un espace de qualité.

Par contre, la contrainte du classement limite les possibilités d'utilisation du square. Tout aménagement dans le square ou occupation temporaire doit être facilement déplaçable et donc doit pouvoir être retiré à tout moment par une personne. Un podium ou chapiteau n'est pas considéré comme facilement déplaçable. Une œuvre d'art ne le serait pas également. Si des éléments non facilement déplaçables étaient placés dans le square, entre en ligne de compte la notion de la durée de l'occupation. Si l'occupation est inférieure à 3 mois, elle nécessitera un avis du fonctionnaire délégué. Si l'occupation est supérieure à 3 mois, une procédure classique de permis d'urbanisme avec enquête publique sera nécessaire.

FORTIS redéveloppe actuellement un immeuble occupant le côté du square face à l'Eglise Saint-Joseph (partie nord).

Cet immeuble orienté plein sud aura une vocation mixte logement et bureau. Des services de la Commission pourraient rejoindre cet immeuble car il occupe déjà le côté rue de la Loi de l'îlot. L'opération sera une destruction reconstruction des trois immeubles actuels. Cette opération devrait se terminer en juin 2012.

Fortis envisage également la réalisation de deux surfaces commerciales au rez-de-chaussée à chaque coin de l'immeuble côté square, et d'une surface sur deux niveaux de 160 m² par niveau (rez + sous sol). Ces surfaces ont été prévues pour accueillir un commerce d'Horeca. Ces rez seraient indépendants de l'immeuble de bureau, et donc en cas d'occupation par la commission, pourraient être loués indépendamment des bureaux comme le seront les 3000 m² de logements prévus. FORTIS a prévu éventuellement de pouvoir agrandir de manière indépendante les surfaces commerciales vers le milieu de l'immeuble dans le hall d'accueil si le locataire des bureaux le souhaite. Cette option permet de doubler les surfaces au rez.

L'endroit est idéal pour pouvoir y développer des terrasses. Actuellement, l'espace se présente comme suit : deux trottoirs de 3 m et une voirie de 9m qui comprend un stationnement en épis côté parc et un stationnement parallèle à la voirie du côté de l'immeuble.

La pose d'une terrasse nécessite de laisser un passage libre de 1,5m ce qui ne laisse pas beaucoup d'espace pour développer une terrasse.

Techniquement, il est envisageable d'agrandir le trottoir côté de l'immeuble. La voirie est très large (9m) et à sens unique elle pourrait être réduite à 6m50. Ce qui permet d'allonger les trottoirs de 2m50 en portant la zone des terrasses à 4m. On peut aussi jouer sur le stationnement en supprimant une partie ou avec une option mixte.

Si cette option est retenue, il faudra envisager un réaménagement de la voirie dans ce sens avec la ville de Bruxelles ainsi qu'avec les monuments et site. Il est trop tôt à ce stade pour avancer sur cette piste sans un véritable projet.

Les contacts pris avec différentes ambassades et représentation auprès de l'Union Européenne ont démontré l'intérêt qu'elles pouvaient avoir pour occuper des espaces tel que celui là afin d'assurer la promotion culturelle et gastronomique de leur région. Toutefois, vu les contraintes d'aménagement sur ce site classé, la faisabilité technique de ce type d'opération reste délicate.

Les pistes de travail sur cet espace consisterait à favoriser le développement, au pied de l'immeuble FORTIS, de surfaces HORECA et de proposer une animation sur le temps de midi dans le square.

Contraintes	Classement qui limite les modalités de l'occupation
Etat	Bon – respect de l'espace par les utilisateurs
Occupation	Evénement rarement organisé mais occupation sauvage en période estivale sur le temps de midi
Utilisateur	Employés des environs
Environnement	Présence de différentes fonctions (logement, bureau) Un îlot à l'abri dans le quartier mais un lieu de passage entre la rue de La Loi et le boulevard
Potentiel – levier	Nombreuses représentations étrangères auprès de l'Union Européenne ouvertes pour animer les espaces Redéveloppement de l'immeuble FORTIS pour 2012
Type d'ULP	Oasis (Harmonie – Authenticité – Sérénité) Mise à disposition de revues Mise à disposition de chaises Concert de midi de musique classique Création d'un espace HORECA autour du square

Occupation du square Frère Orban en septembre 2008



Voire du côté de l'immeuble Fortis pouvant être réaménagée en partie pour des terrasses HORECA



2.6. Le square de Meeûs

Le Square de Meeus est situé sur le territoire de deux communes, Ixelles dans sa partie sud et Bruxelles dans sa partie nord. Il est traversé par une voirie régionale formée par la rue du Luxembourg qui est l'axe commercial principal du quartier reliant la gare du Luxembourg à la station de Métro Trône. Cet axe est un lieu de passage pour de nombreux transports publics (lignes de bus 21, 27, 34, 38, 54, 64, 80 et 95). Un arrêt pour ces lignes de bus est présent sur la voirie régionale séparant le square en deux parties celles d'Ixelles et de Bruxelles ville.

Les deux parties du square, ouvertes 24h/24h, ont des configurations légèrement différentes : la partie d'Ixelles est plus ombragée et dispose d'un chalet qui sert actuellement de remise pour les agents des espaces verts de la commune d'Ixelles, tandis que le côté sur le territoire de la ville de Bruxelles est plus aéré.

Les deux espaces du square sont classés depuis 1972, de nombreux immeubles autour du square font également l'objet d'un classement (Résidence Albert & Léopold, un hôtel particulier au n°28 et l'immeuble du n°4).

L'espace mériterait une rénovation et une gestion plus intensive. Cela permettrait de gommer les dégradations présentes dans le square. La partie nord est largement dégradée (chemin boueux en cas de pluie, élagage nécessaire afin d'ouvrir plus à la lumière le square, mobilier urbain dégradé, filet d'eau inexistant, absence de bordures,...). On y observe également de nombreux tags et des statues qui ont été récemment volées. La partie sud est dans un état plus correct. Toutefois, on peut y noter l'absence de bordures, des morceaux de barrière non remplacés ainsi que des tags sur les statues.

Visiblement, de nombreuses plaintes des riverains ont été déposées et des constats réguliers de dégradation ont été effectués par les Agents de Prévention et de Sécurité. Cela démontre le manque de gestion et d'entretien adapté de ces deux espaces.

La situation du square sur un espace très fréquenté entre la gare du Luxembourg et la station de métro Trône ainsi que la forte desserte de transports publics et la présence de nombreux établissements scolaires fait en sorte que, contrairement au square voisin Frère Orban (tout aussi fréquenté en période estivale), le square de Meeus est soumis à de nombreuses incivilités et dégradations.

L'espace ne fait visiblement pas l'objet de demandes d'occupation et l'occupation en période estivale est sauvage. Des ambulants (vente de

glaces ou de gaufres) se positionnent autour du square pour bénéficier de son attractivité.

Une rénovation de l'espace vert du square côté Ixelles est envisageable avec une suppression du chalet central, quant au côté de Bruxelles ville, l'installation d'un nouvel éclairage est en cours depuis le 26 janvier 2009 et visera à placer un éclairage avec des lanternes décoratives à 5,2 m du sol en remplacement de l'éclairage fonctionnel à grande hauteur présent actuellement.

La complexité de cet espace réside tant dans sa gestion que dans son animation ou son réaménagement. En effet, en termes de gestion, de nombreux acteurs interviennent : deux communes et une région. Comme par exemple pour la collecte des poubelles publiques : sur la voirie régionale c'est Bruxelles propreté qui est en charge de la collecte sur le square et ses pourtours, les communes d'Ixelles et Bruxelles ville. Cette collecte n'est pas synchronisée et le mobilier urbain n'est pas harmonisé.

Dans une même commune, différents acteurs interviennent sur les espaces (service plantation, service des statues, service tag, service propreté, service éclairage, service pour les barrières du parc car elles sont classées,...). Bref, aucune coordination de ces services n'est effectuée pour l'instant et aucune coordination entre les deux communes n'est mise en place. Un simple exemple : les tags des statues. Même si les deux communes nous signalent avoir un service anti tag et que le problème a été signalé nous constatons que depuis septembre 2008 les mêmes tags sont toujours présents sur les statues du square.

A cette contrainte de gestion, se greffe la contrainte du classement qui limite les possibilités d'utilisation du square. Cette problématique est identique à celle du Frère Orban.

Toute modification dans le square devra faire l'objet d'un permis. Informations prises auprès de la direction des Monuments et Sites de l'administration régionale, il semble que la règle soit que l'aménagement doit apporter un plus qualitatif. Une notion qui reste à l'appréciation du fonctionnaire délégué. On peut supposer que l'enlèvement du chalet dans la partie d'Ixelles et son remplacement par une structure intégrée pourrait apporter un plus qualitatif.

En effet, l'aménagement d'un kiosque pouvant disposer de toilettes publiques (même si cela ne semble pas être la politique de la commune d'Ixelles) et en été d'une vente de boissons ou glaces afin de limiter le squat des pourtours du parc par les vendeurs ambulants pourrait être un plus qualitatif sur l'espace. Toutefois, cela devrait être validé par le service des Monuments et Sites, ouvert à la discussion mais qui juge sur un projet concret.

Du point de vue commercial, l'association des commerçants a été récemment relancée par un restaurateur de la rue de Trêve. Cette association n'a pas aujourd'hui de projet d'animation de la rue mais souhaite davantage se positionner comme un lobby dans le quartier. De plus, son centre de gravité semble plus être du côté de la place du Luxembourg.

Les contacts pris avec différentes ambassades et représentations auprès de l'Union Européenne ont permis d'identifier un intérêt pour pouvoir occuper des espaces tel que ceux là afin d'assurer la promotion culturelle et gastronomique de leur région. Toutefois, la faisabilité technique de ce type d'opération reste délicate dans la mesure où nous aurions besoin de deux autorisations (l'une de la commune d'Ixelles et l'autre de la ville de Bruxelles) et que les contraintes d'aménagement dues au fait que le site est classé seraient fortes.

Les pistes de travail sur cet espace consisteraient dans un premier temps à travailler avec les deux communes à la rénovation et la sécurisation du square en concertation avec les Monuments et Sites et de mettre en place une coordination entre les services communaux et régionaux pour la gestion quotidienne de l'espace. La réalisation sur la partie d'Ixelles d'un kiosque pourrait être intéressante et d'un point de vue technique facile. En effet, l'accès à l'eau et l'électricité est existante et les contraintes techniques seraient donc réduites. Toutefois, la nécessité d'un permis dans un site classé risque de provoquer un débat qui ne permettra pas d'avancer rapidement sur ce dossier.

Contraintes	Deux communes gestionnaires de l'espace Classement qui limite les modalités de l'occupation Forte insécurité et dégradation des lieux
Etat	Aménagement en mauvais état et sentiment d'insécurité
Occupation	Aucun événement organisé mais occupation sauvage en période estivale sur le temps de midi
Utilisateur	Etudiant et les employés des environs
Environnement	Présence de différentes fonctions (logement, bureau, commerces) Position sur un axe de passage du quartier
Potentiel – levier	Nombreuses représentations étrangères auprès de l'Union Européenne prêtes à animer les espaces Possibilité de rénovation du Square
Type d'ULP	Oasis (Harmonie – Authenticité – Sérénité) Mise à disposition de revues Mise à disposition de chaises Concert de midi de musique classique Création d'un point HORECA et service avec toilette

Situation du Square de Meeus en janvier 2009



Chalet présent du côté de la commune d'Ixelles



Occupation du square de Meeus en septembre 2008



Square de Meeus côté ville de Bruxelles



3. Une structure de gestion en partenariat

Au vu des différentes rencontres effectuées sur le quartier nous avons identifié l'intérêt de la mise en place d'une structure de gestion dans le quartier.

Cette proposition résulte d'un constat en quatre points :

- 1. Il est difficile pour les acteurs de s'y retrouver entre les différentes autorités publiques compétentes sur le quartier.** Entre les communes, la Région et en interne les différents services compétents au sein d'une même autorité, il est difficile d'identifier le bon interlocuteur pour mener à bien un projet ou un événement. De plus, certains espaces comme le Mail sont des espaces qui semblent, à première vue, pour un non initié, un espace privé du Parlement alors qu'en réalité c'est dans ce cas une voirie régionale ou un espace public régional.
- 2. Autre élément caractéristique du quartier, les chantiers.** Le quartier est plongé dans un chaos dû aux chantiers permanents. Cela donne l'impression d'un espace peu lisible et peu convivial qui ne contribue pas à créer une identité au quartier.
- 3. Une identité propre au quartier** n'est visiblement pas voulue par l'ensemble des acteurs comme s'il y avait une honte de dire que le quartier européen existait.

Il y a donc un choix stratégique à faire. Il faudra décider si l'on dote le quartier européen d'une véritable identité qui même si elle est négative auprès de la population Bruxelloise est déjà acquise. Le quartier européen a sa place comme le quartier Louise, le Sablon, Matongué, le quartier de la rue de Brabant, etc. Et même si certains espaces du quartier sont des limites entre les quartiers, il y a bien un quartier Léopold devenu quartier Européen.

Si le choix est fait de donner une véritable identité au quartier, il faudra « décomplexer » les acteurs par rapport à cette identité. Le quartier européen existe bel et bien et est recherché par les touristes et visiteurs étrangers. Le quartier a bien une vocation internationale et l'on y retrouve nombre de délégations auprès de l'Union Européenne ou de représentations et lobbies en tout genre. Ces acteurs y viennent pour la proximité des institutions européennes mais également parce qu'ils recherchent un lieu symbolique. Ils ne sont pas là pour Bruxelles mais pour l'Europe qui se trouve à Bruxelles. Le quartier doit donc capitaliser sur l'Europe qui est à la fois le moteur en terme économique, et une vitrine dans le monde pour Bruxelles.

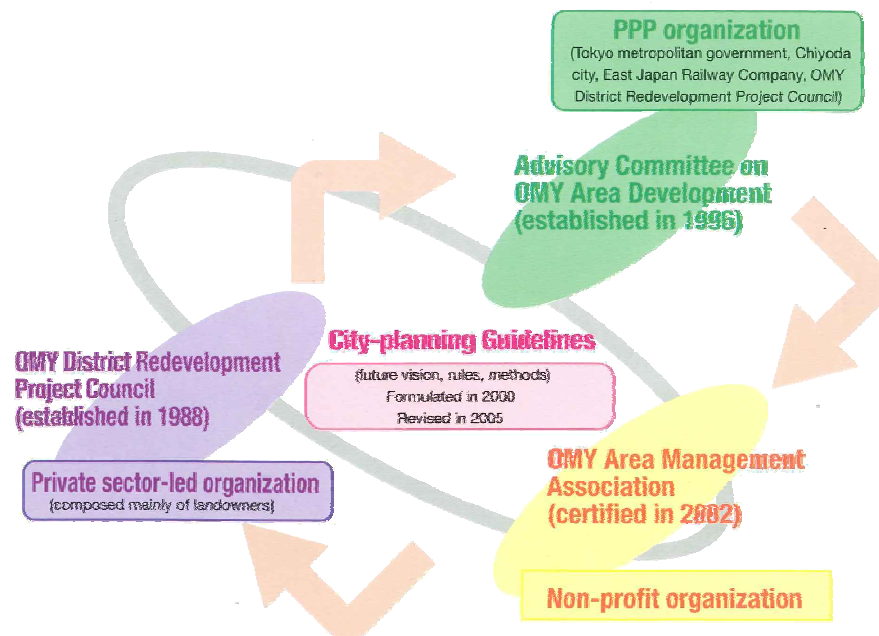
4. Une autre grande caractéristique du quartier est le nombre impressionnant d'études, projets, schéma et concours relatifs à l'évolution du quartier. Face à ce nombre impressionnant de conclusions, il semble difficile pour les acteurs de s'y retrouver et une impression règne que rien ne peut se faire sans que la conclusion de l'une ou l'autre étude en cours ne soit validée. Il y a une véritable attente d'actions à court terme pour rendre le quartier plus convivial.

Dans le cadre de ce travail et pour accompagner la mise en place d'ULP sur le quartier nous proposons la mise en place d'une structure de gestion qui pourrait, à l'instar de celle du quartier de bureaux de Marunouchi (gare centrale de Tokyo) s'intégrer dans l'ensemble des dispositifs présents sur le quartier. Il n'est évidemment pas question de remplacer les outils existants ou de faire doublon mais de compléter le dispositif actuel sur le quartier.

Le quartier de la gare centrale de Tokyo présente une configuration plus ou moins équivalente, avec des acteurs publics de différents niveaux de pouvoir, une gare et un quartier d'affaires. L'objectif poursuivi à Marunouchi consiste à recréer un espace mixte et plus convivial pour gommer son image de quartier de bureaux où rien ne se passe. A côté d'un travail urbanistique, de la réalisation d'un schéma directeur et du redéveloppement immobilier, une structure de gestion a été mise en place, en plus d'un partenariat public privé visant à mettre en œuvre la stratégie et la planification urbaine prévue. La structure vise à développer l'image du quartier, le rendre attractif pour les touristes en travaillant sur la convivialité des espaces publics, en développant des animations sur le quartier, à la fois culturelles mais également sportives, en développant des services comme une navette de bus électrique gratuite, en installant des commerces en pied d'immeuble et dans les immeubles tout en assurant leur signalétique sur l'espace public, en développant un point café internet gratuit par exemple.

Le développement du quartier repose sur trois organismes : les propriétaires, ensuite un partenariat public privé pour le développement de la zone, composé des acteurs publics des différents niveaux de pouvoirs, de la compagnie de chemin de fer, d'observateurs et de la première structure regroupant les propriétaires, et enfin la structure de gestion à but non lucratif. L'ensemble de ces trois structures travaillent à des niveaux différents à la mise en œuvre du City-planning Guidelines, l'équivalent du schéma directeur du Quartier Européen.

Private-Public Partnership in City-Planning



Structuration du projet de redéveloppement de gare centrale de Tokyo

Signalétique urbaine harmonisée et placée dans différents espaces en se souciant de la promotion des commerces et restaurants (Tokyo – Marunouchi)



**Quartier Européen
Bruxelles**

Urban Lifestyle Points

Réalisation
Jean-Luc Calonger
Pierre Francis
AMCV

Créé le 16.03.09
Page 36 sur 42

Différents services offerts dans le quartier de Marunouchi



Aménagements légers et gestion de l'espace public (Tokyo – Marunouchi)





Dans le quartier Européen, nous avons identifié trois grandes plateformes de travail, complémentaires les unes des autres :

En matière de développement : Actuellement il existe un comité de suivi de l'accord tripartite (Etat Fédéral / Région de Bruxelles Capitale / Ville de Bruxelles, Commune d'Ixelles et d'Etterbeek) et une déléguée à l'aménagement du quartier européen qui assure le suivi de l'accord tripartite, le suivi du schéma directeur, le partenariat effectif entre les différents niveaux de pouvoir et l'interface avec les institutions de l'Union Européenne. Un Partenariat pour le développement durable du quartier européen est prévu dans le cadre de la mise en œuvre du schéma directeur. Toutefois, ce dernier n'a pas encore été mis en place.

En matière de coordination des politiques : Une Task force commune entre le Ministre Président de la Région de Bruxelles Capitale et le Vice-Président de la Commission européenne chargé de la politique Immobilière qui se réunit tous les trois mois en présence des autres institutions européennes présentes à Bruxelles et de personnes invitées selon l'ordre du jour.

En matière de concertation : Le Fond Quartier Européen qui joue le rôle d'organe de concertation et d'interface entre les intérêts publics et privés ainsi que de prospective et de réflexion sur les enjeux du quartier.

A cela, nous proposons de compléter le dispositif avec **une structure de gestion** qui pourrait s'appeler « European Quarter Area Management Association – EQAM ». Cette structure doit être un organe opérationnel et de référence pour les acteurs du quartier. Elle doit agir en priorité sur quatre points :

- Développer et structurer l'image du quartier et assurer sa promotion ;
- Améliorer par des aménagements légers les facteurs d'ambiance sur l'espace public ;
- Assurer une gestion coordonnée et professionnelle de l'espace ;
- Apporter un soutien technique et logistique au développement d'évènement dans le quartier.

Cette structure de gestion assurerait la mise en œuvre et la gestion des ULP qui permettront la mise en œuvre de ces objectifs sur le terrain. Il est proposé de démarrer une première démarche sur le Mail du Parlement Européen en lien avec la Place du Luxembourg.

La composition de cette structure de gestion sera précisée dans la deuxième phase du travail. Elle devra être formalisée par le biais d'une association sans but lucratif et regrouper dans ses organes de gestion et de décision des acteurs intéressés d'investir et de s'investir dans l'animation et la gestion du quartier en y apportant des moyens financiers.

Des groupes de travail thématiques ou par projet pourront être mis en place en associant les acteurs associatifs et économiques associés aux différentes actions mises en œuvre au sein des groupes de travail.

Cette structure de gestion devra au minimum engager deux personnes : la première pour porter la stratégie, construire l'image du quartier et définir la programmation des événements, et la deuxième un « régisseur » qui devra connaître l'ensemble des rouages et procédures pour assurer la partie logistique sur le terrain et mettre en œuvre les actions sur le terrain.

Une première estimation évalue le budget annuel nécessaire à un montant de l'ordre de 375.000 euros. Pour atteindre une vitesse de croisière la mise en œuvre de l'opération devrait prendre environ 3 à 4 ans et pourrait être coachée par l'AMCV dans sa phase de démarrage.