

# Conférence de presse

Bruxelles, le 28 septembre 2010



# neo

Une nouvelle ambition pour Bruxelles

**Réurbanisation du pôle stratégique nord de la Ville de Bruxelles  
Concours de projets : désignation de l'Urbaniste en chef**

[www.neobrussels.com](http://www.neobrussels.com)



## I. NEO franchit une étape capitale pour l'avenir de Bruxelles

**Charles Picqué, Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale, Freddy Thielemans, Bourgmestre de la Ville de Bruxelles, Christian Ceux, Echevin de l'Urbanisme et Philippe Close, Echevin du Tourisme, ont aujourd'hui le plaisir de vous présenter le lauréat du concours de projets visant à la réurbanisation du pôle stratégique nord de la Ville de Bruxelles.**

**Il s'agit du bureau d'urbanisme KCAP basé à Rotterdam.**

**C'est avec ce lauréat que, main dans la main, la Ville de Bruxelles et la Région bruxelloise vont faire aboutir ce formidable projet : transformer l'incohérent plateau du Heysel en un nouveau morceau de ville. L'ambition est de réussir une véritable rénovation urbaine qui contribuera à offrir à Bruxelles toute la dimension internationale qu'elle mérite.**

Baptisé NEO, ce projet est une occasion unique pour Bruxelles et ses habitants, un potentiel extraordinaire pour un nouvel essor économique et touristique et pour la création de nouveaux emplois.

La construction, entre autres, d'un centre de congrès de dimension internationale à proximité du Parc des Expositions constituera un atout majeur pour dynamiser Bruxelles, ses événements, et son image internationale.

Le lauréat a été désigné au terme d'une procédure rigoureuse qui s'est effectuée dans la transparence la plus totale. Le jury, composé d'experts belges et étrangers et d'élus bruxellois, a pu désigner deux lauréats au mois d'avril. La procédure de mise en concurrence a ensuite abouti à la désignation du bureau KCAP par le Collège de la Ville de Bruxelles, le vendredi 24 septembre dernier.

KCAP a été choisi pour son expérience internationale dans des projets d'une telle envergure ainsi que pour son équipe. A pesé dans la décision : la prise en compte par KCAP des spécificités du site, de ses paysages (Atomium, parc,...), de son tissu urbain, de ses riverains ainsi que de ses activités professionnelles avec la présence du Palais des Expositions d'une part et d'activités de loisirs d'autre part.



## II. Le Concours

Le concours international lancé au mois de mars 2009 visait à sélectionner un Urbaniste en chef d'expérience et de réputation internationale chargé d'étudier, de dessiner et de coordonner le projet NEO.

Le règlement et la procédure du concours ont été rédigés avec la volonté absolue d'objectivité, de transparence, de rigueur et d'efficacité.

Une série d'infrastructures nécessaires étaient imposées aux candidats, mais le règlement leur laissait (et laisse toujours) une grande marge de manœuvre dans la définition des fonctions utiles au développement du site, de leur emplacement et de leur interconnexion.

● Etaient ainsi requis obligatoirement par le concours :

- ↗ un centre de convention de dimension internationale (minimum 3.500 places en plénière) ;
- ↗ un centre commercial de dimension nationale (jusqu'à 100.000 m<sup>2</sup>) ;
- ↗ un pôle récréatif et de loisirs garantissant une offre touristique et sportive (équipement d'intérêt collectif ou de service public) ;
- ↗ une salle de spectacles indoor de 15.000 places (équipement d'intérêt collectif ou de service public) ;
- ↗ des espaces verts/publics ;
- ↗ un stade multifonctionnel de 60.000 places.

● Etaient demandés de manière facultative :

- ↗ des logements ;
- ↗ des surfaces administratives ;
- ↗ un complexe hôtelier ;
- ↗ des espaces de parking.

Le sérieux de ce projet public d'envergure et la méthodologie utilisée ont permis de convaincre les plus grands bureaux internationaux d'architecture et d'urbanisme de poser leur candidature. Pas moins de vingt-huit d'entre eux ont répondu à l'appel.

Huit bureaux satisfaisant pleinement aux critères imposés par la candidature (données administratives, capacité financière et économique, capacité technique) ont ensuite été retenus.

Il s'agit de :

- AS. ARCHITECTURE-STUDIO;
- DPA-Dominique Perrault Architecture;
- Groupement De Architekten Cie.-Royal Haskoning;
- Groupement GREGOTTI ASSOCIATI INTERNATIONAL et RAMBOLL UK Ltd.;
- Groupement Sum Project – ARUP & Partners International Ltd – BDO Atrio nv;
- Ingenieria IDOM Internacional S.A. ;
- KCAP Architects & Planners;
- OMA Office for Metropolitan Architecture.

- Le règlement du concours fixait des critères d'évaluation sur lesquels les membres du jury ont été amenés à coter les candidats afin d'objectiver les opinions.

En voici les axes principaux :

### **1. Optimisation et implantation des affectations et fonctions**

- Cohérence de la répartition géographique sur le site ;
- Complémentarité entre les fonctions;
- Mise en valeur et création d'espaces publics et d'espaces verts;
- Qualité de la proposition en matière de logements.

### **2. Qualité urbanistique et esthétique du projet et créativité**

- Parti urbanistique - originalité du concept;
- Traitement paysager.

### **3. Développement durable et mobilité**

- Politique de déplacements dans et vers le site ;
- Stimulation des modes de cheminement doux à l'intérieur du site ;
- Rationalisation des emplacements de parking sur site ;
- Propositions permettant la réalisation d'économies d'énergie.

### **4. Réalisme financier du projet en phase de construction et en phase d'exploitation**

- Complémentarité économique des différentes affectations ;
- Projection d'équilibre financier du projet à terme.

### **5. Qualité du phasage proposé dans le cadre du projet**

- Minimisation du risque de développement;
- Minimisation des nuisances de voisinage.

Comme le stipule expressément la charte NEO, et selon le souhait manifeste de la Ville de Bruxelles, ces critères ont été rédigés dans le but de permettre au projet de s'inscrire résolument dans l'ère du développement durable.

Ceci vaut tant pour les aspects architecturaux, technologiques et urbanistiques, que pour les aspects liés à la mobilité et aux politiques de déplacement.



### III. Le Jury

Le jury s'est réuni les 18 et 19 avril 2010 pour désigner les deux meilleurs candidats. Les projets ont été examinés de manière anonyme afin d'éviter tout a priori.

- Présidé par le *Bouwmeester* d'Anvers, Monsieur Kristiaan Borret, le jury était composé de représentants politiques et d'experts belges et étrangers dont les réflexions, les analyses et les apports se sont révélés particulièrement précieux. Les responsables du projet ne peuvent que se féliciter de ce choix tant la contribution de ces experts et leur expérience ont été précieuses dans l'évaluation des projets. Ils tiennent à les en remercier très sincèrement.

- Composition :

***Président***

**Kristiaan Borret**                      Bouwmeester van Antwerpen

***Représentants politiques***

**Freddy Thielemans**                      Bourgmestre de la Ville de Bruxelles

**Christian Ceux**                      Echevin de l'Urbanisme

**Philippe Close**                      Echevin du Tourisme

**Bertin Mampaka**                      Echevin des Espaces Verts

***Experts belges et internationaux***

**Olivier Bastin**                      Maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale

**Anne Geets**                      Directrice f.f. des études et planifications de l'AATL de la Région de Bruxelles-Capitale

**Albert Goffart**                      Fonctionnaire délégué général de l'Urbanisme de la Région bruxelloise

**Ariella Masboungi**                      Architecte urbaniste en chef de l'Etat (France)

**Christophe Pourtois**                      Directeur du Centre international pour la Ville, l'Architecture et le paysage

**Yves Rouyet**                      Responsable de Développement Territorial de l'ADT

**Pierre Tailhardat**                      Ingénieur-Bureau d'études COMMENT (France)

**Dirk Van Asbroek**                      Directeur de la section Architecture de la Ville de Bruxelles.



## IV. L'unanimité pour deux candidats

Comme l'exige le concours, le jury devait désigner au maximum deux bureaux gagnants afin de les mettre en concurrence. Au terme de deux journées de délibération, deux projets ont recueilli l'unanimité des voix. Les autres propositions étaient de haut niveau mais ne rivalisaient pas avec les projets retenus.

Que retenir des délibérations concernant les deux candidats sélectionnés ? Les deux projets plébiscités, s'ils présentent bien sûr des différences, ont intégré dans leur offre plusieurs éléments essentiels :

- Approche urbanistique et stratégique pertinente et en lien avec les attentes relative à la consultation de l'ensemble des acteurs dont les riverains ;
- Vision concrète et intéressante des liaisons avec le reste du site ;
- Parfaite adéquation avec les activités et les aspects architecturaux du Parc des Expositions et de l'Atomium ;
- Intégration du devenir du site à une large échelle urbaine ;
- Concentration du programme sur la partie Nord ;
- Libération d'espaces ouverts et verts au Sud ;
- Intégration des espaces dans une « continuité verte » à grande échelle dépassant celle du site étudié ;
- Création d'une perméabilité Ouest-Est qui désenclave le site du plateau ;
- Développement durable notamment par rapport à la gestion de l'eau ;
- Projets évolutifs en fonction de la durée et la contribution de nombreux acteurs ;
- Qualité d'aménagements ;
- Maîtrise de la faisabilité financière et bonne compréhension des enjeux.

Les autres candidats, par comparaison, présentaient une approche stratégique plus figée et moins évolutive. Ils étaient moins en harmonie avec l'environnement (y compris l'environnement urbain immédiat) et intègrent moins les aspects de mobilité.

Les membres du jury ont donc opté pour deux candidats et ont émis quelques recommandations pour la phase de mise en concurrence telle que la prise en compte des aspects de mobilité et de développement durable présentés par les deux candidats retenus, ces enjeux étant essentiels pour le devenir du site.

Rapport disponible sur [www.neobrussels.com](http://www.neobrussels.com)



## V. Mise en concurrence des deux candidats sélectionnés

- Suite à la décision du jury, les deux candidats retenus furent mis en concurrence et la négociation fut lancée avec ceux-ci sur base d'une procédure bien déterminée et conformément à la loi sur les marchés publics et au règlement du concours.

Un « Cercle de Qualité », composé de l'ensemble des membres du jury, a été créé afin d'assurer la continuité et la cohérence de la démarche et d'appréhender au mieux les propositions des candidats lors de la séance de présentation de leur offre.

- Trois réunions de négociation ont été tenues avec chacun des candidats. Une version consolidée de leur projet de convention d'urbaniste en chef avec des propositions d'amélioration et de précisions leur ont été demandées par les coordinateurs du projet NEO qui ont également procédé à l'analyse approfondie des offres et projets de conventions.
- Le 20 août, les deux soumissionnaires furent invités à réagir à ce document, sous la forme d'une « Best and Final Offer » (« BAFO »).
- Les deux candidatures réunissaient beaucoup de qualité similaires mais celle de KCAP se distinguait par les éléments suivants :
  - La méthodologie est plus concrète, avec une très bonne traduction des intentions dans les actes ; la répartition des tâches est très réfléchie et très aboutie comme l'est son offre financière ;
  - La méthodologie témoigne d'une vision d'ensemble claire et appréciable assortie d'une très bonne répartition des tâches ; elle démontre sa grande maîtrise de la mise en œuvre concrète de tels projets complexes, une telle maîtrise fournissant une importante garantie de bon accomplissement de la mission concernée ;
  - La conception d'un véritable programme coordonné permet une meilleure intégration du travail de conception dans la phase de planification ;

- La stratégie financière envisagée montre également un grand pragmatisme et dépasse la simple description théorique de la mission de l'urbaniste en chef sur ce point ;
- Les propositions d'améliorations de la convention d'Urbaniste en chef de KCAP sont plus pragmatiques et plus approfondies. Cela se traduit notamment dans les propositions d'accompagnement humain et structurel de l'ouvrage et de relations à instaurer et à développer avec l'ensemble des autorités impliquées.

**Ce bureau intègre donc dans son approche à la fois les grands espaces de liberté dont il peut bénéficier ainsi que les lignes directrices qui lui sont imposées (développement durable, mobilité, gouvernance, riverains, gouvernance,...).**

**Le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles a donc opéré un choix qui repose donc sur la qualité du bureau d'urbanisme, ainsi que sur la conformité de l'ensemble de la démarche de l'équipe choisie avec les principes qui guident le projet NEO.**



## VI. Présentation de l'Urbaniste en chef

### Introduction

Un Master plan de l'envergure et de l'importance de la réurbanisation du plateau du Heysel nécessite une équipe multidisciplinaire capable de répondre avec compétence aux principales questions. Elle ne doit cependant pas être trop grande afin de conserver une bonne vision générale. Le projet gagnant pour NEO est réalisé par KCAP Architects & Planners, avec les conseillers ARUP et Fakton. Cette association, avec Kees Christiaanse en tant qu'Urbaniste en chef, se présente comme une équipe compacte et complète dont la répartition des rôles est structurée et efficace.

L'équipe est forte d'une longue expérience en Master Planning, ingénierie et stratégie financière. Elle est spécialisée dans le développement de projets flexibles sur mesure. Ces derniers ne sont pas, contrairement aux instruments de planification traditionnels, statiques et datés lorsqu'ils sont mis en œuvre. L'équipe peut se déplacer entre tous les niveaux d'échelle mais se concentre sur le développement territorial à grande échelle. Pour coordonner une telle approche, l'organisation est indispensable.

L'équipe KCAP/Arup/Fakton possède l'expérience requise pour organiser ce processus. Elle dispose d'un grand nombre d'experts pouvant être mis à contribution en fonction de la phase du projet, de leur expérience, des projets spécifiques ou des dossiers locaux. La complémentarité des membres de l'équipe, ainsi que la grande expertise et les collaborations fréquentes, en font l'équipe parfaite pour mener à bien le projet NEO.

### KCAP

**KCAP Architects & Planners** est un bureau d'architecture et d'urbanisme néerlandais de renommée internationale. Depuis sa création en 1989 par Kees Christiaanse, KCAP s'est hissé au rang d'éminent bureau d'architecture et d'urbanisme en Europe et en Asie. Aujourd'hui, KCAP possède des succursales à Rotterdam, Zurich, et Pékin.

KCAP a la réputation de réaliser des concepts particuliers et des projets attrayants. Ceux-ci sont, d'une part, forts et prononcés, ce qui leur permet d'offrir une cohésion sociale et spatiale. D'autre part, ils apportent la flexibilité nécessaire pour réagir à l'évolution de la situation. KCAP est spécialisée dans le développement de stratégies pour des projets complexes à long terme. Dans ce cadre, il recherche des accords de coopération stratégique avec des experts de différentes disciplines.

Le domaine de KCAP est vaste et comprend des projets à grande échelle au niveau régional, urbain et national, des transformations (intérieures) urbaines complexes, des plans d'immeubles et des projets d'intérieur. KCAP a développé plus de 300 projets urbanistiques, dont plus de 200 sont définis, et 250 immeubles, dont 125 sont livrés. Outre les Pays-Bas, le champ d'action de KCAP couvre l'Europe, en particulier l'Europe occidentale, la Russie et l'Asie.

Le bureau travaille avec une équipe internationale composée d'environ 90 collaborateurs actifs à tous les niveaux de l'urbanisme et de l'architecture. Le bureau est organisé suivant une structure horizontale. Grâce au croisement de différentes cultures et des disciplines disponibles, il apparaît de nouvelles idées qui se répercutent sur les processus locaux. Les niveaux d'échelle en sont surmontés, les intérêts combinés et l'on voit apparaître une implication intense pendant tout le processus du projet.

## **L'équipe KCAP pour le projet NEO**

L'équipe proposée par KCAP et sa proposition de mode de fonctionnement ont séduit le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Bruxelles.

KCAP propose d'établir une équipe multidisciplinaire dans laquelle chaque expert trouve, par domaine de compétence, son correspondant au sein des services de la Ville de Bruxelles en vue de coordonner au mieux la communication entre l'Urbaniste en chef et le Maître de l'ouvrage.

Cette structure en binôme s'étend bien entendu aux autres interlocuteurs publics, à commencer par les représentants de la Région de Bruxelles-Capitale, mais aussi aux experts dont l'apport pourrait se révéler souhaitable.

L'organisation de l'équipe et de la communication avec le pouvoir adjudicateur repose sur une structure en double cercle : le cercle intérieur représentant l'équipe de projet en tant que telle, dont les tâches sont réparties par domaine d'expertise ; le cercle extérieur désignant les interlocuteurs correspondants au sein des services de la Ville, de la Région et les éventuels autres consultants choisis par le pouvoir adjudicateur. Un axe de communication est établi depuis le cœur de l'équipe de projet vers la Ville en passant par les coordinateurs du projet (SA EXCS).

L'équipe de KCAP est chapeauté par un « superviseur de contenu » en la personne de Kees Christiaanse, fondateur de KCAP, qui dispose d'une expérience remarquable en matière d'urbanisme et de planification et d'un important rayonnement international dans ce domaine, comme en atteste son curriculum vitae.

### **Kees Christiaanse sera donc l'Urbaniste en chef.**

**Kees Christiaanse** est né en 1953 à Amsterdam. Il a étudié l'architecture et l'urbanisme à la TU Delft. De 1980 à 1989, il était associé à l'Office for Metropolitan Architecture (OMA) de Rotterdam, dont il est devenu partenaire en 1983. En 1989, Kees Christiaanse a fondé son propre bureau à Rotterdam. De 1996 à 2003, il était professeur d'architecture et d'urbanisme à la TU de Berlin ; depuis 2003, Kees Christiaanse enseigne à l'ETH à Zurich. En 2009, Kees Christiaanse était curateur de la biennale internationale d'architecture de Rotterdam (IABR) qui avait pour thème „Open City – Designing Coexistence“. Outre ses activités d'architecte, Kees Christiaanse se concentre sur des épreuves urbanistiques dans des situations urbaines complexes et sur la direction de processus urbains. Il est expert dans le développement de campus universitaires, de vues à partir de l'eau et dans la revitalisation d'anciens sites industriels, ferroviaires et portuaires et il supervise également de nombreux projets urbanistiques.

A la demande du pouvoir adjudicateur, l'implication personnelle de Monsieur K. Christiaanse dans le projet a été fortement accrue. En effet, le contrat d'Urbaniste en chef suppose une certaine personnalisation de la mission, un interlocuteur unique, susceptible de soutenir et de représenter le projet tant auprès du Maître de l'ouvrage que des autorités tierces, des intervenants ou du public. Cette implication accrue était donc indispensable à la bonne marche du projet.

En termes de gestion de l'équipe, le soumissionnaire constitue une « commission d'experts » reprenant les directeurs de KCAP et des sous-traitants adjoints à l'équipe.

L'équipe est composée par ailleurs d'un « Responsable de projet ». Il est le contact quotidien pour l'équipe. Il remplit une mission générale de supervision du travail de l'équipe et de coordination des compétences. Il assiste l'urbaniste en chef quant à l'organisation des réunions et du processus décisionnel afin de maximaliser le rendement des moments de concertation. Ce rôle est confié à Monsieur Frank Werner. Monsieur Werner dispose d'une expérience très solide en matière de conception et de coordination de plans urbanistiques et de masterplans.

L'équipe d'experts se partage entre les spécialités suivantes :

- Cadre et sous-projets ;
- Paysage et géologie ;
- Stratégie financière ;
- Trafic et Mobilité ;
- Energie et eau ;
- Urbanisme et aspects juridiques.

## Les partenaires de KCAP pour le projet NEO

**Arup** est un bureau de projet et un bureau conseil à vocation internationale, spécialisé dans l'ingénierie, la planification et les conseils dans tous les domaines liés à l'environnement bâti. Fondée en 1946, Arup emploie actuellement plus de 10 000 personnes dans plus de 90 succursales réparties dans plus de 30 pays. L'entreprise a réalisé des projets dans plus de 100 pays. Le projet NEO sera dirigé depuis la succursale Arup à Amsterdam.

Arup travaille avec des équipes multidisciplinaires afin d'assurer la meilleure coordination possible du travail. Pour y parvenir, des systèmes formels et de gestion de la qualité sont utilisés et des équipes sont toujours spécifiquement composées pour une tâche déterminée. Dans ces équipes, les responsabilités sont clairement définies en ce qui concerne le contenu et la communication avec le maître d'ouvrage et les autres conseillers. Par conséquent, Arup apporte de la valeur au projet et est capable d'obtenir une qualité optimale.

Pour le projet NEO, Arup s'impliquera dans les domaines du transport et de la mobilité, du génie civil, de l'énergie, de l'eau et du développement durable. Les autres spécialités importantes disponibles au sein d'Arup pour ce projet sont les suivantes : géotechnique, simulation de foule, acoustique, qualité de l'air et technique de construction. Le projet NEO sera dirigé depuis la succursale Arup à Amsterdam.

**Fakton** est un bureau immobilier et financier de renommée internationale. Fakton est spécialisé dans la structuration et la supervision de business cases intégraux pour le développement territorial à grande échelle. Le bureau a été fondé en 1991 et travaille avec environ 50 personnes, principalement depuis son siège de Rotterdam.

Le régisseur immobilier et financier Fakton emploie des professionnels capables de transformer des épreuves compliquées sur le plan spatial en résultat optimal pour tous les actionnaires et parties prenantes. Le bureau se caractérise par une grande expertise financière, une base solide en matière de projets et une longue expérience. Ces 30 dernières années, il a notamment acquis cette compétence en analysant la chaîne de valeur immobilière par des

modèles et des montages financiers corrects. Grâce à des méthodes d'analyse et de calcul fiables, les régisseurs immobiliers et financiers de Fakton sont sollicités par presque toutes les parties renommées dans le vaste domaine du développement territorial et immobilier (investisseurs, promoteurs, corporations de construction de logements, propriétaires immobiliers, communes, provinces et Royaume) afin de les aider à réaliser leurs projets.

Le rôle de Fakton dans le projet NEO consistait à développer et à superviser le business case intégral pour l'ensemble du territoire. Dans ce cadre, il s'opère une interaction importante sur base du principe de la « création qui tient compte des budgets ». Ceci implique que Fakton, sur base de son expertise en matière de débouchés, de création de valeur, de financement croisé, de maîtrise des risques et de modèles de coopération public-privé, entretiendra un dialogue constant tant avec KCAP qu'avec Arup. Si nécessaire, Fakton pourra également mettre à profit son expérience spécifique dans le cadre de l'adjudication de différents projets partiels.

## VII. Réalisations de KCAP

### ● **Hafencity Hamburg (DE)**

KCAP : Coordinateur du Master plan et superviseur, en collaboration avec ASTOC Architects & Planners, Cologne

Étendue du terrain : 153 ha

Durée : 2000 – aujourd'hui

À Hambourg, l'ancien site portuaire situé sur l'Elbe a été transformé en zone urbaine animée, caractérisée par une mixité qui associe habitations, bureaux, magasins, établissements horeca, etc. En pratique, il est apparu que les instruments de planification traditionnels n'étaient pas adaptés pour diriger des projets de réurbanisation de cette ampleur. C'est pourquoi on a opté pour une association de principes fixes et de règles opérationnelles. Pendant le processus du projet, on a examiné comment les combinaisons variables des principes et des règles réagiraient aux différentes structures, programmes, densités et prévisions de croissance urbanistiques. Les résultats ont fourni une mine d'informations pour le développement de projets concrets dans l'espace.



- **Olympic Legacy Masterplan Framework London (UK)**  
**KCAP** : Coordinateur du Master plan  
**Arup** : Ingénierie relative au plan du site olympique  
**Étendue du terrain** : 170 ha  
**Durée** : 2007 – aujourd’hui

L’Olympic Legacy Masterplan peut être considéré comme l’un des plus grands projets de réurbanisation de Londres au cours de la dernière décennie. Il consiste en la réurbanisation du parc olympique et de la vallée de Lea après les jeux olympiques de 2012. La vision de KCAP pour cet « héritage » repose sur une structure urbaine comme une mosaïque capable de se développer en toute flexibilité. La mosaïque dégénère en organisme, en concentration de groupes sociaux et de différences fonctionnelles, comme un archipel composé d’îles sociales et urbaines. La ville ouverte se développera grâce à l’interaction, le croisement et la friction entre ces groupes et réseaux. Ce développement donnera lieu à une nouvelle architecture, de nouveaux réseaux et de nouvelles cultures urbaines.



- **Perm Strategic Masterplan (RU)**  
**KCAP** : Coordinateur du Master plan et lead designer  
**Fakton** : Conseiller en économie urbaine  
**Étendue du terrain** : 840 km<sup>2</sup>  
**Durée** : 2008 – aujourd'hui

Perm, chef-lieu de la province de Kraï, est une grande ville industrielle située sur la Kama, à environ 1400 km de Moscou et de la ville européenne située à l'ouest de l'Oural. Le Master plan stratégique de Perm comporte une vision structurelle générale pour les 20-50 ans à venir. Sur base des conditions locales spécifiques, on dresse l'inventaire des potentiels de développement, des qualités et des limites. Les conditions et directives urbanistiques qui en résultent doivent ensuite conduire à une transformation durable de la ville.





### **Gebiedsvisie Stadionpark (NL)**

**KCAP :** Coordinateur du Master plan en collaboration avec la commune de Rotterdam, dS+V

**Étendue du terrain :** 160 ha

**Durée :** 2009 – aujourd’hui

Le Gebiedsvisie Stadionpark prévoit la création d'un campus sportif au cours de la période 2009-2028. Dans ce cadre, le nouveau Kuip sera situé sur le fleuve et sera facilement accessible par les transports publics. Un nouveau concept spatial et programmatique a été développé pour le campus sportif, qui se compose d'un réseau de fonctions et d'équipements. Grâce à des correspondances impeccables avec la ville et grâce à d'autres facilités, le campus est lui aussi relié au grand réseau du Sud, à Rotterdam et au Randstad.





**GWL Terrein Amsterdam (NL)**

**KCAP :** Coordinateur du Master plan et architecte

**Étendue du terrain :** 6 ha

**Durée :** 1993 - 1998

Un quartier d'habitation respectueux de l'environnement et interdit à la circulation automobile a été construit sur l'ancien site de l'entreprise communale de distribution d'eau potable à Amsterdam. En raison de sa cohérence et de sa densité élevée, le terrain GWL se révèle être un élément urbain à grande échelle dans son environnement. Il s'agit également d'une zone ouverte avec des blocs d'habitation dans la verdure, une oasis de tranquillité dans le chaos métropolitain.





**Müllerpier Rotterdam (NL)**

**KCAP :** Coordinateur du Master plan, superviseur et architecte de deux bâtiments

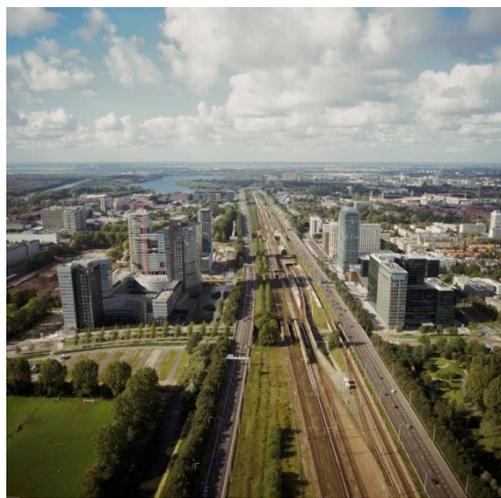
**Durée :** 1998 – aujourd’hui

Le Master plan de Müllerpier présente la réurbanisation d'une jetée devenue superflue pour les activités portuaires. Le plan urbanistique travaille avec des bâtiments qui sont tels des objets autonomes formant un ensemble urbain grâce à un positionnement symétrique impeccable. De loin, le Müllerpier ressemble à une ville portuaire sur une péninsule; de près, c'est l'image d'un labyrinthe intime et urbain contrastant avec l'eau somptueuse qui domine.



● **Zuidas Amsterdam (NL)**  
**Arup** : transport et planning logistique

Zuidas Amsterdam est situé sur l'A10-Ring Sud avec, au cœur du développement, Station Zuid avec de grandes lignes de métro, de trains et de tram. Le projet pour le Zuidas comprend l'éventuelle couverture de l'A10, qui permettrait de relier les deux côtés du Zuidas. En même temps, le pôle des transports sera élargi à une gare de grande envergure. Le PPS comprend l'aménagement de l'infrastructure, qui pourra être développé et grâce à laquelle le sud de la ville sera relié au centre.





### **Arnhem Centraal Station (NL)**

**Arup** : Master plan et projet de construction

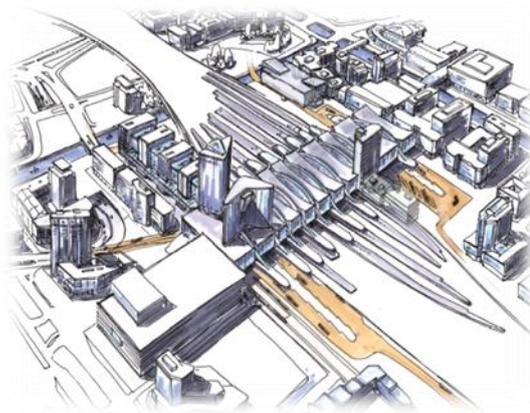
Pour faire face à la croissance prévue du nombre de voyageurs (en 2010, le nombre de kilomètres parcourus par les voyageurs a doublé par rapport à 1988), NS rénove 70 gares dans tout le pays. A Arnhem, l'ancienne gare d'après-guerre sera remplacée par un nouveau et vaste hall de transit central. La zone de la gare d'Arnhem est la plaque tournante de différents équipements pour les transports publics comme le train, les bus, les trolleybus et les taxis. Le hall de transit est donc positionné de manière à permettre un changement de correspondance rapide et aisé. En créant le vaste programme sur la superficie réduite, on a fréquemment exploité une double utilisation du sol, qui a notamment donné lieu à une esthétique unique du projet de construction d'Arup.



● **Nationaal Sleutelproject Utrecht (NL)**

**Fakton** : Régisseur financier et négociateur

Fakton a servi de négociateur mandaté pour une période de sept ans pour la commune d'Utrecht. Le développement d'un solide business case et des négociations avec Corio (investisseur en immobilier de commerce), les chemins de fer néerlandais et la foire annuelle ont permis de conclure des accords de développement bilatéraux avec ces parties. Chaque partie a pu réaliser des développements immobiliers sur le site de la gare, et dans ce cadre, la commune s'est vue attribuer un rôle de régisseur en ce qui concerne le développement de l'espace public et de l'infrastructure aérienne et souterraine. Les produits de la vente de terrains résultant de différents développements immobiliers seront utilisés pour financer des projets communaux. Dans ce cadre, Fakton a eu recours à son expertise financière et à utilisé des méthodologies de calcul qui ont finalement permis de réaliser une plus-value sur recettes.



● **Kazerneterreinen Ede (NL)**

**Fakton** : Supervision financière

Après le retour de l'armée néerlandaise d'Afghanistan, 104 ha de terrain de la défense située à Ede pourront faire l'objet d'une réurbanisation. Pour ce projet, Fakton s'est appuyé sur son expertise financière pour dispenser des conseils sur les risques du projet, sur les éventuels modèles de collaboration avec le marché, sur la stratégie de marketing, la stratégie de développement, l'organisation du projet et le business case global. Actuellement, Fakton fait office de superviseur financier.





## VIII. Missions de l'urbaniste en chef et prochaines étapes du projet

- L'Urbaniste en chef sera à la fois l'inspirateur du concept de réurbanisation du site et l'assistant à la décision lors des différentes étapes du processus Néo. Il ne s'agit pas de remplacer la puissance publique ou d'en atténuer les responsabilités. Tout au contraire. Le but de la mission confiée à l'Urbaniste en chef est d'aider la puissance publique dans le processus de décision, en lui offrant son expertise et ses avis, et en mettant à profit, le cas échéant, ses réseaux et son expérience.
- La prochaine étape du projet NEO consiste à déterminer un programme définitif et à le faire adopter en 2011.

La première mission de l'Urbaniste en chef sera donc d'encadrer la définition du programme définitif, phase cruciale s'il en est. Celui-ci sera le fruit d'un travail commun, réunissant les pouvoirs publics et l'Urbaniste en chef, destiné à affiner la planification du futur site.

Les exigences de base de la Ville et de la Région sont connues puisqu'elles figuraient dans le cahier des charges. En tenant compte du dossier remis par l'Urbaniste en chef, et dans le cadre de la méthodologie choisie, il s'agit maintenant d'aller plus loin et plus précisément dans la définition des implantations, dans leur localisation et dans la réflexion relative aux conséquences qui en résultent en matière de mobilité, d'espaces publics et collectifs, de viabilité du site et d'équilibre économique du projet.

En résumé, il conviendra d'approfondir les principes dégagés jusqu'ici, de les actualiser le cas échéant, et d'inclure les éléments ainsi définis dans un ensemble, afin de garantir une réflexion globale cohérente et garante de bien-être.

- Une fois ce travail de définition du projet approfondi achevé, il conviendra de s'atteler à la modification des outils urbanistiques, notamment réglementaires. Là aussi, l'Urbaniste en chef jouera un rôle important en assistant les autorités publiques.

En effet, ayant une parfaite connaissance du « programme définitif » adopté juste avant, et fort de son expérience, l'Urbaniste en chef saura épauler les pouvoirs publics et les conseiller judicieusement pour que les futurs plans d'affectations correspondent à la fois aux ambitions du projet NEO mais aussi aux principes de bonne gouvernance et de développement urbanistique durable et rationnel.

- Enfin, à l'heure de mettre en œuvre les différentes réalisations prévues dans le cadre du projet NEO, le rôle de l'Urbaniste en chef sera une fois de plus déterminant. Après avoir participé à l'ensemble des phases d'élaboration du processus de réurbanisation, il sera impliqué étroitement dans la phase opérationnelle du projet.

Tout d'abord, sur le plan économique, il aura un rôle à jouer en tant qu'organe d'avis et de réflexion. Il agira aussi en qualité de force proposante, s'agissant des aspects économiques de la phase de mise en œuvre. Les autorités publiques veilleront à ce que ce rôle soit joué tant à l'échelon « macro » (équilibre global du site) qu'à l'échelon « micro » (réalisation par réalisation).

L'Urbaniste en chef sera également impliqué dans la préparation de l'ensemble des procédures de concours qui mèneront à la réalisation des plans des différentes opérations prévues. Il sera associé à tous les jurys qui attribueront des marchés liés à l'exécution du projet.

De même, chacun des actes associés à la redéfinition des espaces publics, des espaces verts et des voiries, entraînera la participation de l'Urbaniste en chef, qui pourra ainsi garantir la cohérence du projet



## IX. Conclusion

### ● **Un dossier qui avance**

Malgré la complexité du dossier et les multiples demandes de précisions aux candidats, le calendrier du projet est respecté.

L'efficacité de l'ensemble des acteurs du dossier, leur professionnalisme et leur enthousiasme ont permis au projet de respecter et le rythme que les auteurs s'étaient fixés et les objectifs qu'ils s'étaient assignés. Il faut bien évidemment poursuivre dans cette voie.

### ● **Des engagements respectés :**

- ↳ La concrétisation de la volonté claire du Bourgmestre de la Ville de Bruxelles et du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale de développer et de réaménager le pôle stratégique-nord que constitue le plateau du Heysel, et d'en faire un pôle touristique, économique et de loisir à Bruxelles digne d'une grande capitale internationale ;
- ↳ La transparence, la concertation, l'éthique et la bonne gouvernance comme en témoigne tout le processus du concours ;
- ↳ Le respect des critères d'évaluation et de sélection, des riverains, du tissu urbain existant, du développement durable et de la mobilité, de l'intérêt collectif, du réalisme financier ainsi que la qualité urbanistique et esthétique ;
- ↳ La détermination de donner une nouvelle dynamique au statut international de Bruxelles par le choix du Bureau KCAP, par les synergies entre le Parc des Expositions et le nouveau Centre de congrès, et par l'optimisation des fonctions et l'implantation des affectations.

 **Un choix judicieux**

**Il fallait doter NEO d'un Urbaniste en chef capable de faire avancer le projet dans le respect de sa charte, des riverains et du potentiel de développement que constitue le plateau du Heysel.**

**De par sa stature de bureau d'urbanisme international, de par son expérience dans des projets d'envergure comparables à NEO, et de par la qualité de l'équipe et de la méthodologie proposées, KCAP a su convaincre le jury de NEO et le Collège de la Ville de Bruxelles qu'il était le bon choix. Ce choix, dans le cadre d'un projet aussi important pour l'avenir économique et international de Bruxelles et pour le bien-être des Bruxellois, constitue une étape majeure.**

**\*\*\*\*\***

Délimitations du site dans le cadre du projet de ré-urbanisation du pôle stratégique-Nord (Heysel) de la Ville de Bruxelles

