



Densification maîtrisée et gestion des risques des grands immeubles résidentiels

Le rôle de la planification et de
l'aménagement urbain à Bruxelles

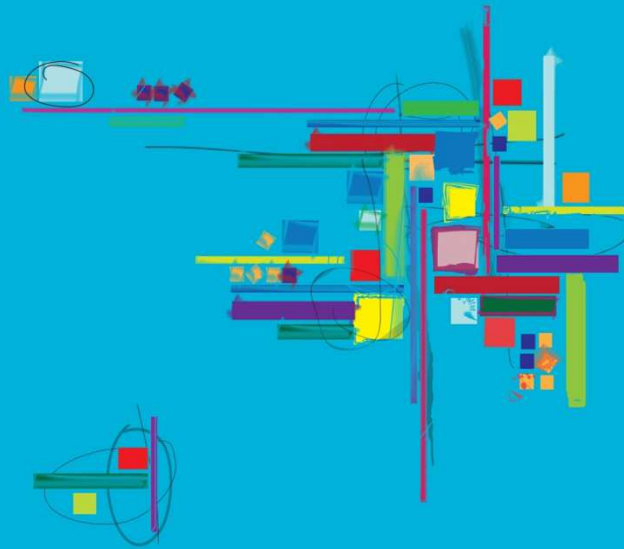
82e du Congrès de l'Acfas

Innovation et gestion des risques des grands immeubles

Montréal, 13 mai 2014

Avant-propos

Événement organisé par le réseau Villes Régions Monde



5e Rencontres VRM

Villes et densification Un mariage de raison ?

5 et 6 juin 2014
Hôtel Alt - Griffintown / Montréal

Infos et inscription VRM.ca

Construit culturel

Incidence

Imageabilité

IMMOBILIER

Les grues s'activent autour du Centre Bell

DANIELLE BONNEAU

Mille cinq cent seize : c'est le nombre d'appartements en copropriété en construction autour du Centre Bell, dans quatre complexes différents: Icone Condos, Roccabella, L'Avenue et la Tour des Canadiens. De part et d'autre du boulevard René-Lévesque, entre les rues de la Montagne et Drummond, un nombre impressionnant de grues s'activent. « On n'a jamais vu autant de condos en construction dans un rayon aussi court à Montréal », indique Mathieu Collette, directeur des études de marché au sein du Groupe Altus. On bâtit des appartements en copropriété depuis les années 60, rappelle-t-il. « Il faut remonter dans

les années 60 et 70 pour retrouver une telle activité, lorsque le parc de logements locatifs s'est construit. »

Ce dynamisme palpable autour du Centre Bell aide Montréal à se propulser au troisième rang du palmarès des villes nord-américaines où on construit le plus de gratte-ciel et d'édifices en hauteur, compilé par la firme allemande Emporis.

Toronto se classe toujours en tête avec 130 immeubles du genre en chantier (de 12 à 39 étages) et des gratte-ciel de 100 m ou plus (au moins 40 étages). La Ville rétrograde encore largement New York, qui en a 91 en construction, révèle la plus récente étude du fournisseur international de données

sur les bâtiments, rendu le 21 janvier.

Montréal, au quatrième rang en 2012, se hisse au troisième avec 25 gratte-ciel et édifices en chantier. Elle dépasse donc qui en compte 23, c'est de Calgary (22), Miami (20), et Chicago (14).

Un centre-ville animé

La venue d'autant de logements d'adresses prestigieuses le long du boulevard René-Lévesque Ouest des affaires est très intéressante, indique Sylvain Villeneuve, chef de file de l'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie.

EN CONSTRUCTION



L'AVENUE
50 étages, 185 m, 303 condos

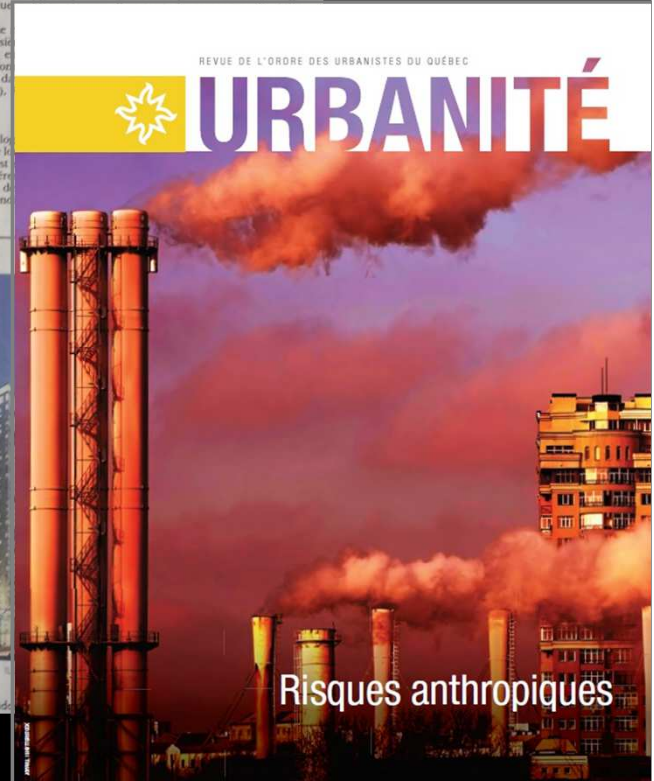


LA TOUR DES CANADIENS
50 étages, 167 m, 555 condos



ROCCABELLA (phase 1)
40 étages, 147 m, 298 condos

Risque



Risques anthropiques

Unes de Poste-publiation 1125 \$
N° de convention: 600 22 006

PRINTEMPS 2014

Plan de l'exposé

I. Gestion de risque, incidences et valeur de projet
intégrés au processus de densification maîtrisée

II. Nouvelles approches de localisation et intégration
des immeubles élevés

III. Limites et perspectives des nouvelles approches
d'encadrement des hauteurs

82e du Congrès de l'Acfas

Innovation et gestion des risques des grands immeubles

Priscilla Ananian

Méthodologie

I. Analyse documentaire des plans de développement:

Plan régional de développement durable (projet)
Plan régional de développement 1^{er} et 2^{ème}
Plan régional d'affectation du sol (révision)

II. Etudes préparatoires au PRDD:

- immeubles élevés
- densités
- espace public

III. Cartographie exhaustive des grands projets résidentiels autorisés entre 1989 et 2011

Précisions au niveau des définitions

I. La notion de risque mobilisée s'écarte des définitions classiques des risques techniques ou économiques pour se rapprocher davantage à la notion d'incidence.

II. La notion de grand immeuble, au-delà des définitions normées, renvoie à des immeubles dont:

- la hauteur,
- l'emprise au sol,
- la mixité de fonctions,
- la gestion des accès,
- la circulation intérieure,
- la plasticité,

exigent des conditions particulières d'intégration urbaine et architecturale.

Bruxelles, petite métropole internationale

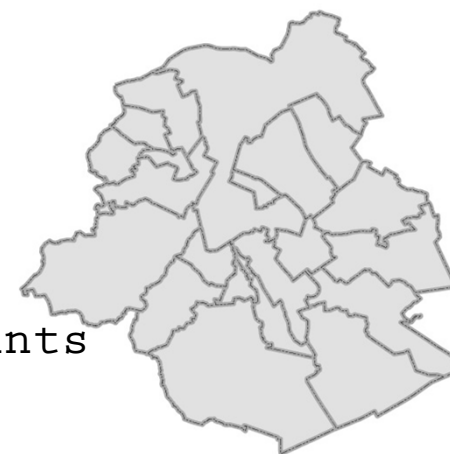
Belgique



Communauté métropolitaine de Bruxelles



Région bruxelloise



- Population Région bruxelloise: 1.154.635 habitants (INS, population de droit au 1^{er} janvier 2013)
- Territoire: 161 km²
- Densité: 7.171 hab/km²
- Capitale multiple

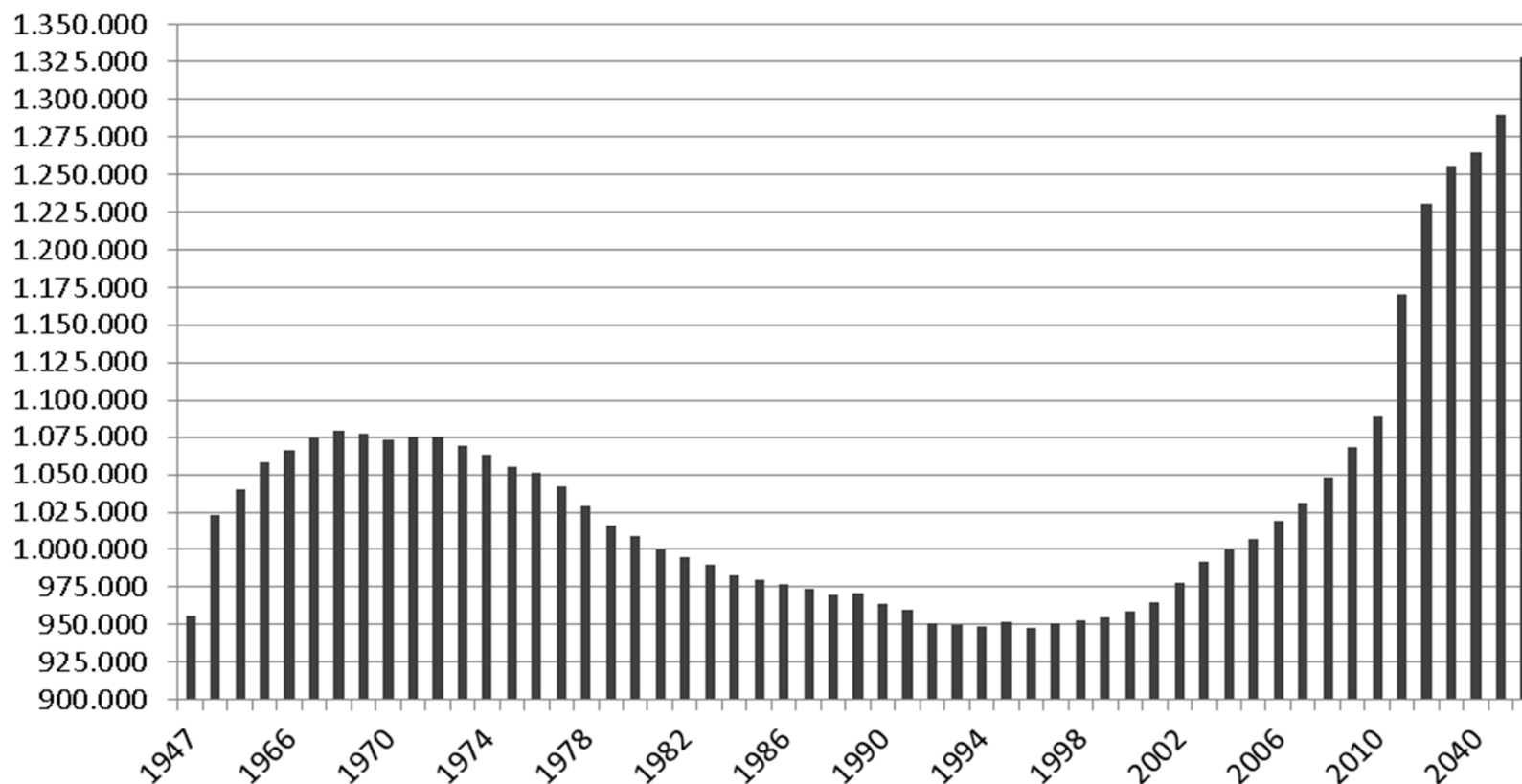
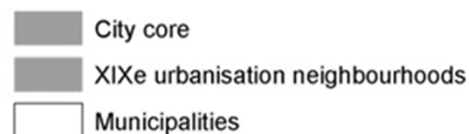
82e du Congrès de l'Acfas

Innovation et gestion des risques des grands immeubles

Priscilla Ananian

Le processus de densification à Bruxelles

**170.000 nouveaux habitants
pour 2020**

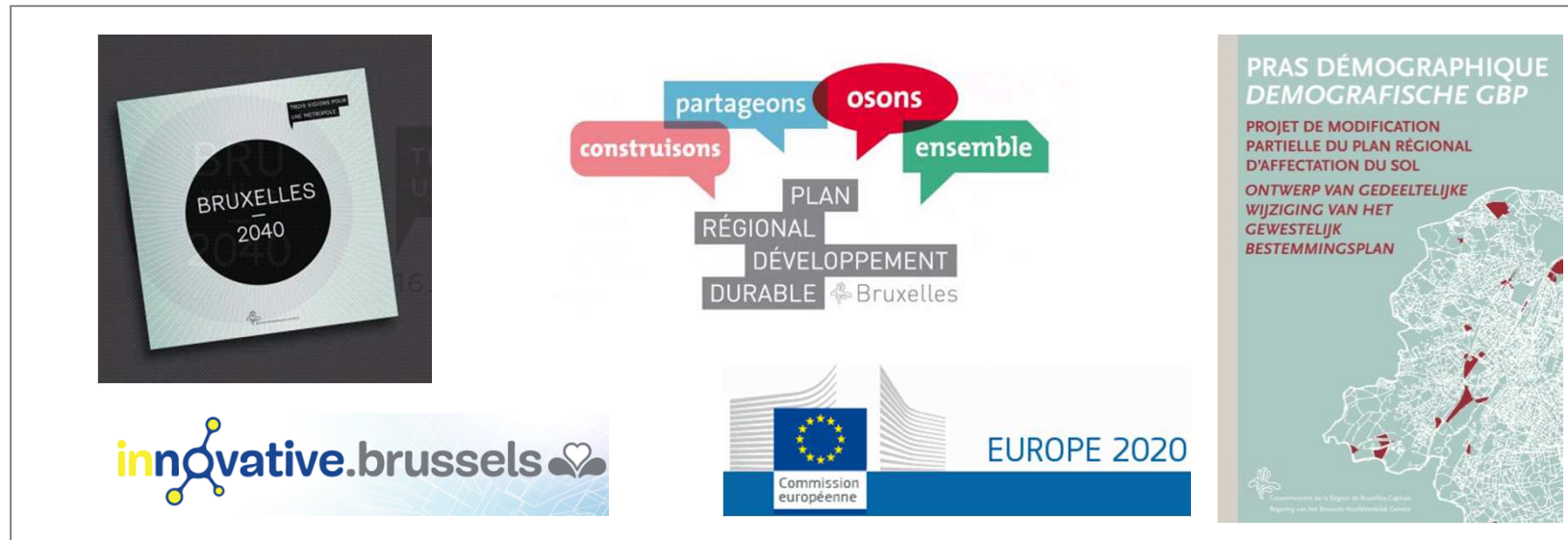


82e du Congrès de l'Acfas

Innovation et gestion des risques des grands immeubles

Priscilla Ananian

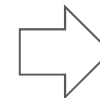
Un nouveau plan régional de développement durable pour Bruxelles



5 Défis



5 Leviers



13 Stratégies d'action

- L'essor démographique
- L'emploi, la formation et l'enseignement
- Environnement
- Lutte contre la dualisation de la ville et la pauvreté
- Mobilité
- Internationalisation

82e du Congrès de l'Acfas

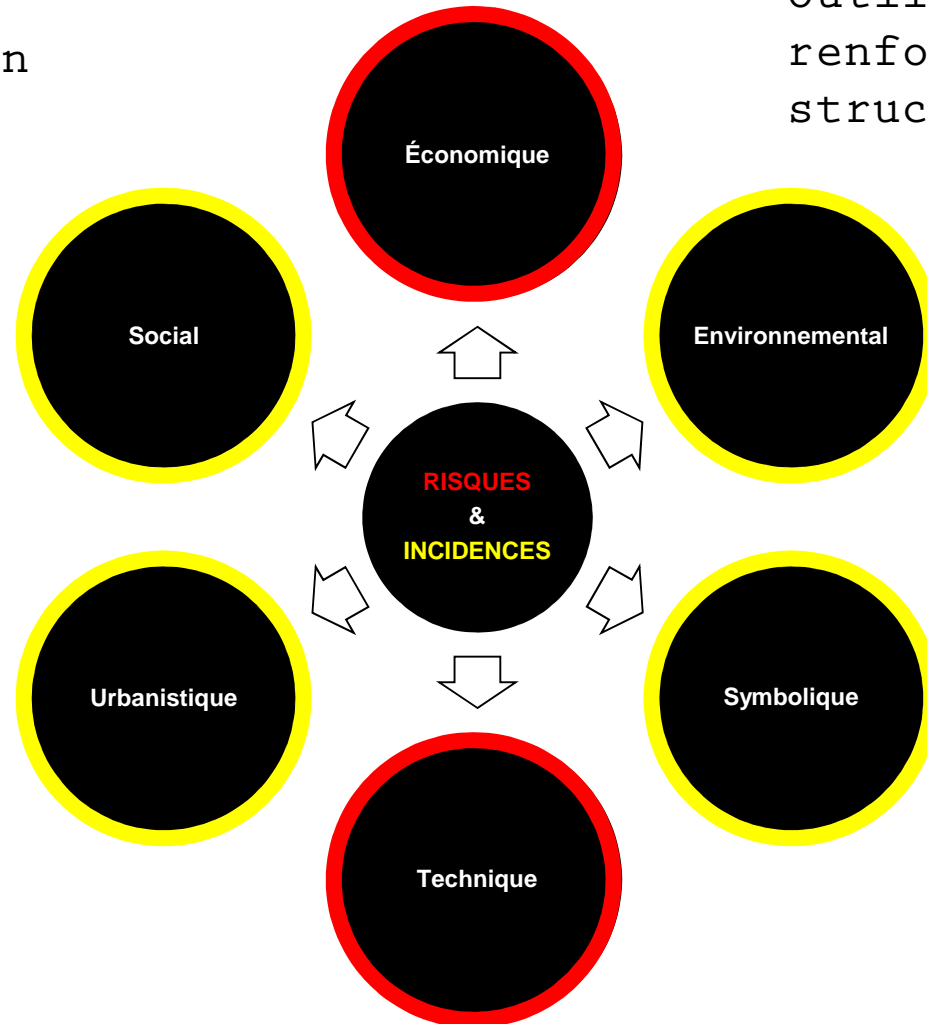
Innovation et gestion des risques des grands immeubles

Priscilla Ananian

Cadre conceptuel

- Outil de densification

- Outil de renforcement de la structure urbaine



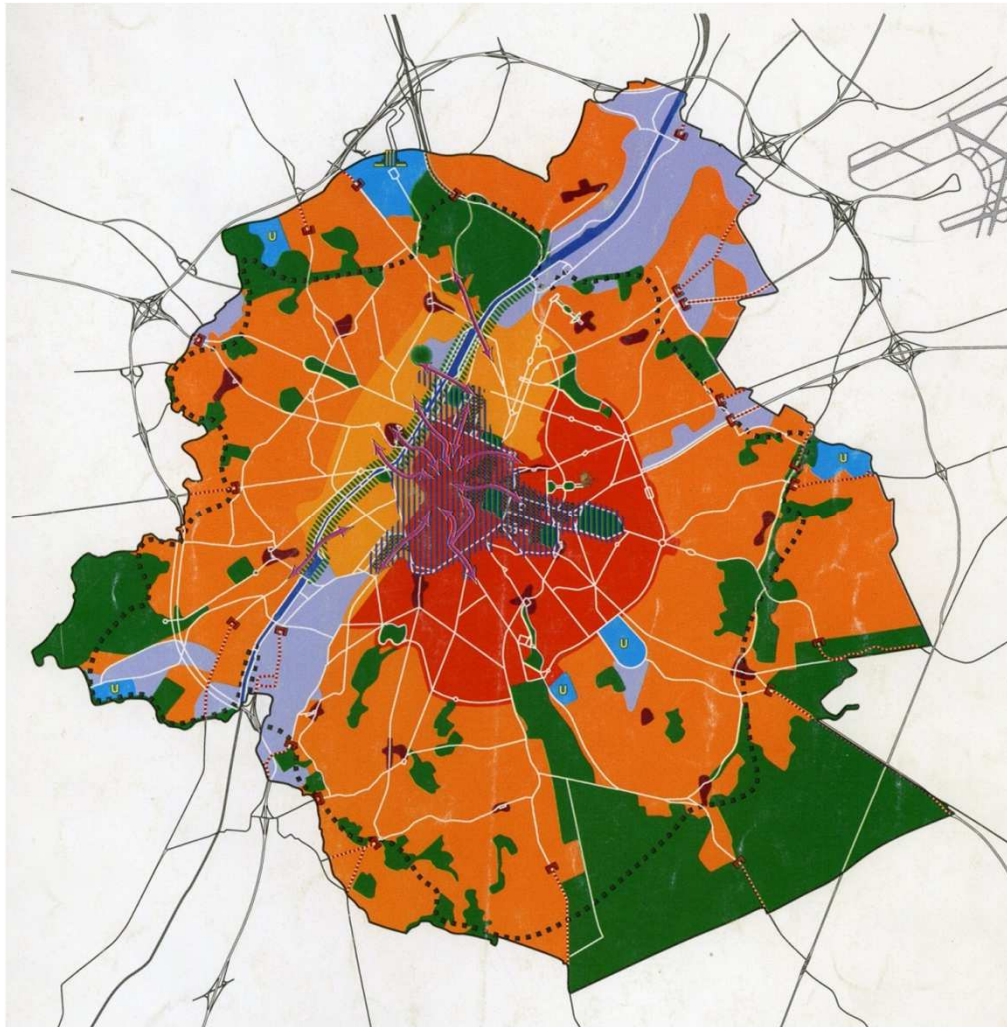
82e du Congrès de l'Acfas

Innovation et gestion des risques des grands immeubles

Priscilla Ananian

Plan régional de développement (1996)

1989-1995
1.850 logements/an



Les Jardins de la Couronne
234 log/ha

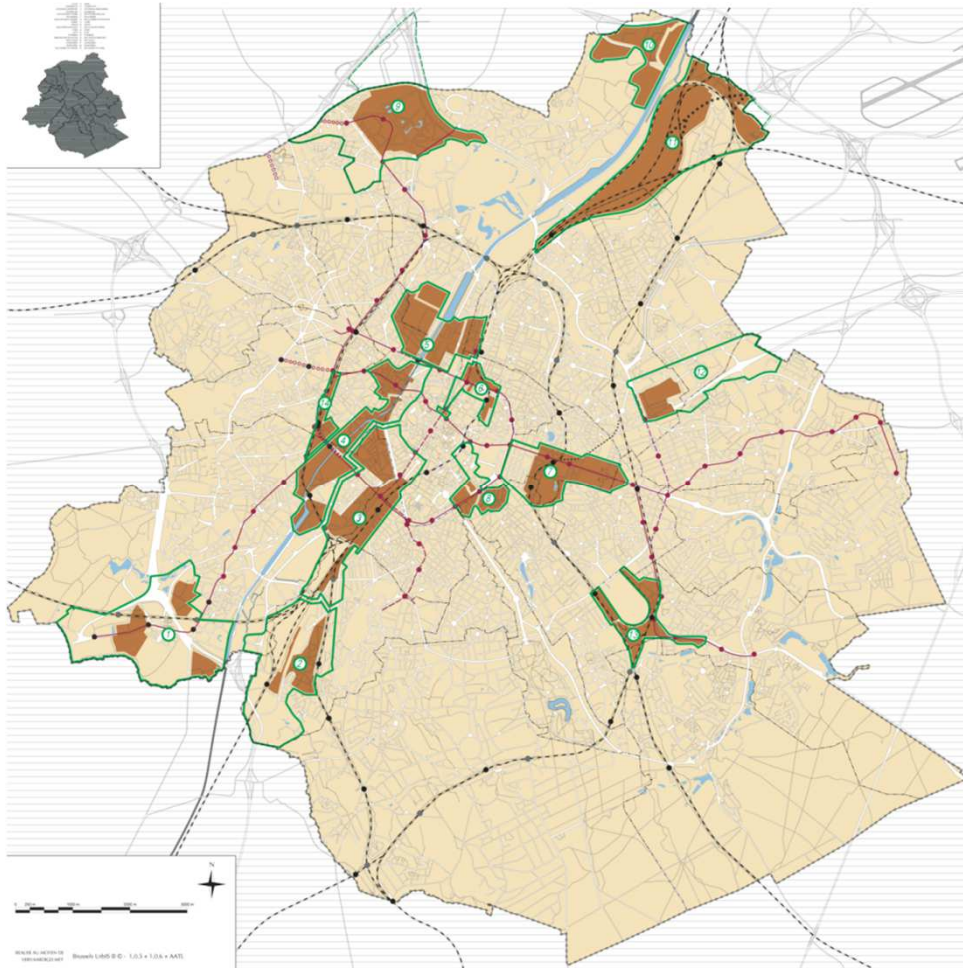


Source: Ananian, 2009

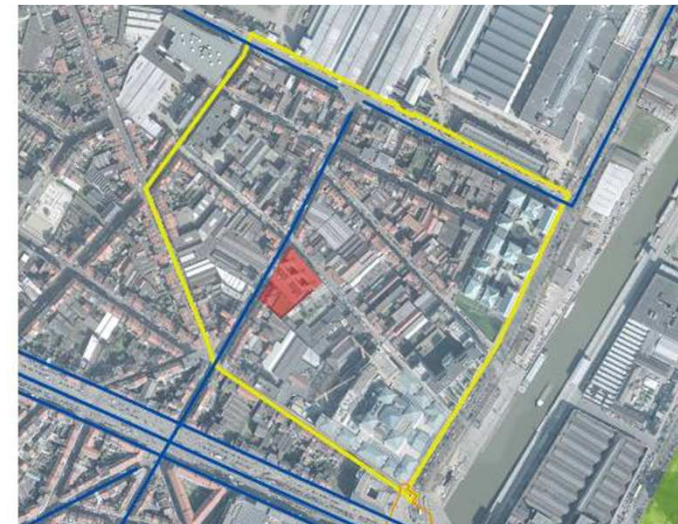
250
Meters

Plan régional de développement (2002)

1996-2002
1.400 logements/an



Le Jardin des Fonderies
159 log/ha

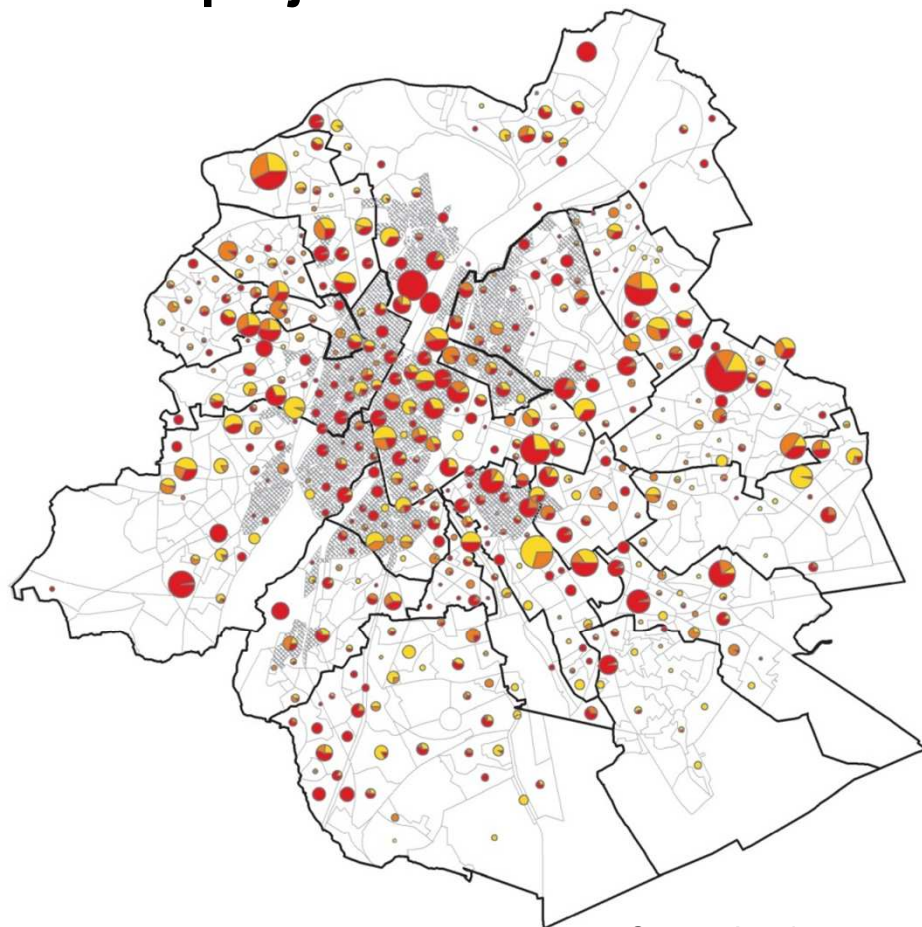


Source: Ananian, 2009

250
Met

La production résidentielle depuis 2003

Grands projets résidentiels



Source: Ananian, 2013

Nombre de logements
par secteur statistique
Aantal woningen
per statistische sector



Période d'octroi
Toekenningsperiode



Espace de développement du logement
Ruimte voor Ontwikkeling van Huisvesting



— Secteurs statistiques
Statistische sectoren
— Communes
Gemeentes

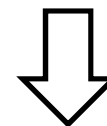


Réalisation : Priscilla Ananian - UQAM, 2013
Source : AATL - MRBC et les services d'Urbanisme des 19 communes
Réalisé avec Brussels Urbis®© - Distribution & Copyright CIRB
Realisatie : Priscilla Ananian - UQAM, 2013
Bron: BRDH - MRBG en de stedenbouwkundigen van de 19 gemeentes
Verwezenlijkt door middel van Brussels Urbis®© -
Verdeling & Copyright CIRB

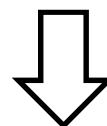
2003-2011

3.600 logements/an

170.000 nouveaux habitants
(2020)



+/- 85.000 logements



6.000 lgts/an

« *Mid-rise urbanism* »

Source: Ananian, 2010



JARDINS DE LA COURONNE



JARDIN DES FONDERIES



RESIDENCE NOVALIS



REMPARTS DE DINANT



JARDINS DE JETTE



**Reconversion
friches/
délocalisation de
grands
équipements**



**Reconversion
de bâtiments**



**Développement
Mixité/zones
administratives**



Remplissage



Urbanisation nouvelle

82e du Congrès de l'Acfas

Innovation et gestion des risques des grands immeubles

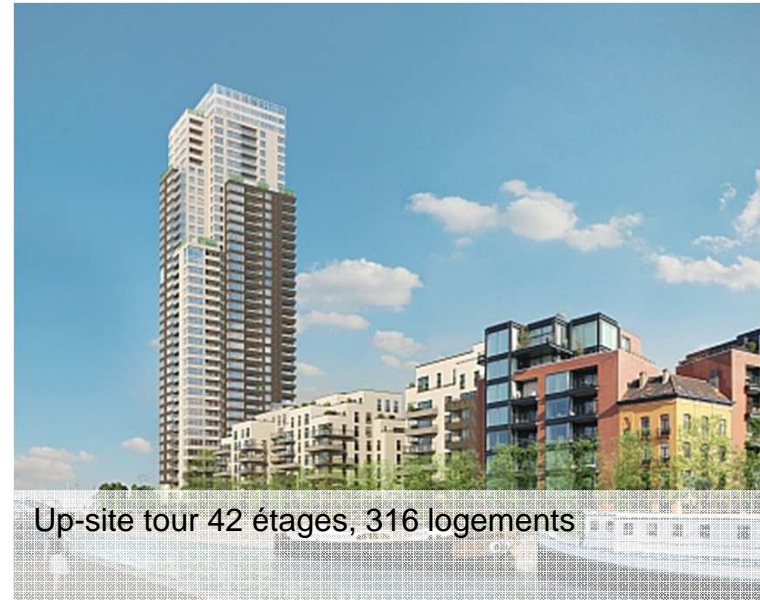
Priscilla Ananian

Le retour du débat sur les tours

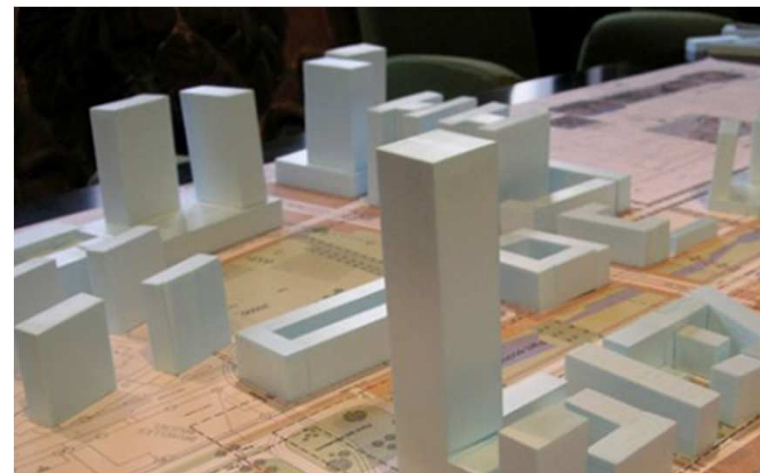
Source: Région de Bruxelles-Capitale, 2010



Source: Atenor Group

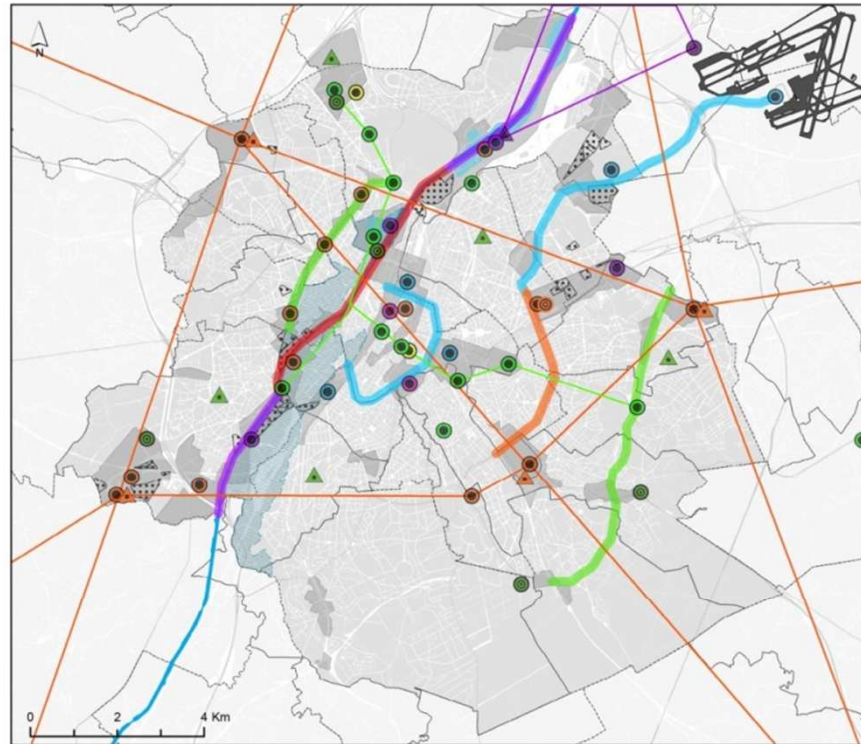


Up-site tour 42 étages, 316 logements



RRU – Règlement régional d'urbanisme
PPAS – Plan particulier d'affectation du sol

Projet de plan régional de développement durable (2014)



Source : Projet de PRDD (2014)
Création : Ananian, UQAM (2014)

AXES ET PÔLES DE DÉVELOPPEMENT EN PROJET

- Tertiaire supérieur et international
- Économie urbaine intégrée
- Économie de la connaissance et nouvelles technologies
- Équipements collectifs d'envergure
- Industrie, logistique et activités portuaires
- Pôles de développement

DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Réseau logistique
- Réseau éducation
- Réseau culturel et touristique
- Zone d'économie urbaine stimulée (ZEUS)
- Zone d'entreprises en milieu urbain (ZEMU)
- Zone d'activité portuaire et de transport

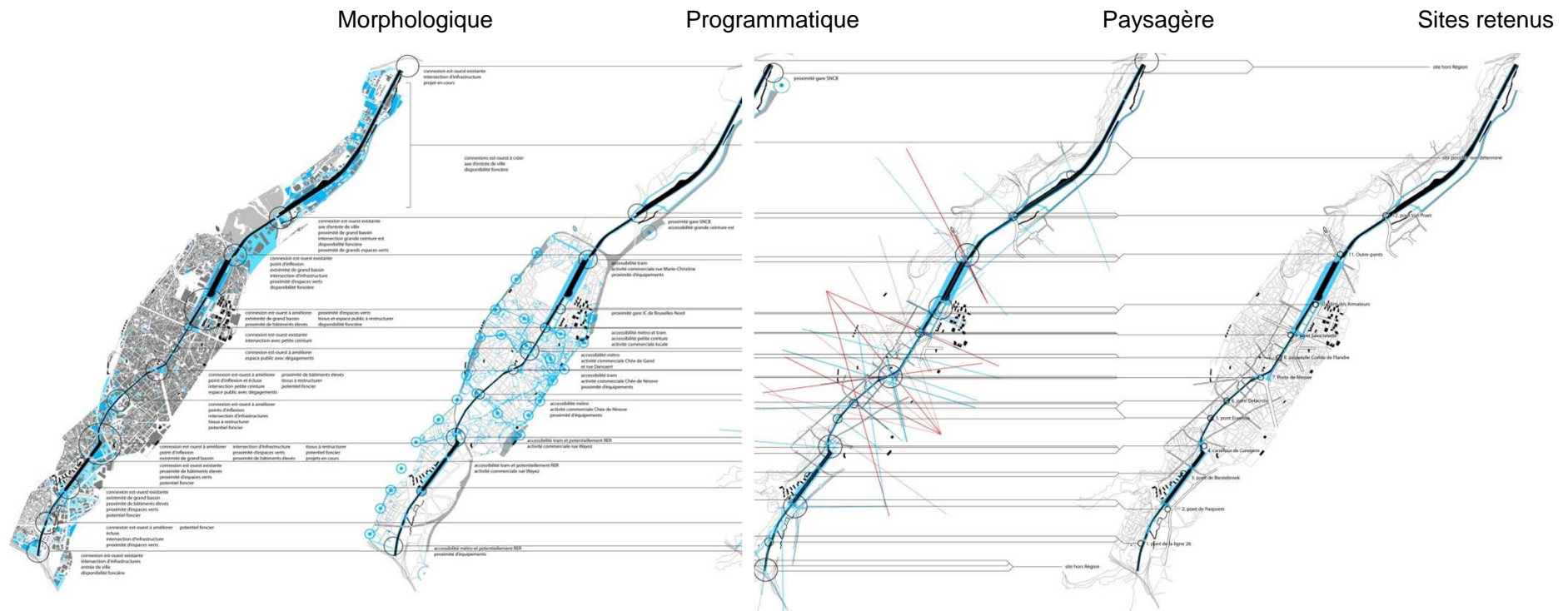
ACTIVITÉS

- Tertiaire
- Pôle de compétence et éducation
- ▲ New technologies et white technologies
- Médias
- Renforcement commercial de l'hypercentre
- Congrès
- Centre de distribution urbaine
- ▲ Centre d'activités portuaires
- Aéronautique
- Pôle récréatif
- ▲ Stade
- Culture et tourisme

- Routes principales
- Canal
- Communes
- Ilots
- Aéroport

Source: Ananian, 2014

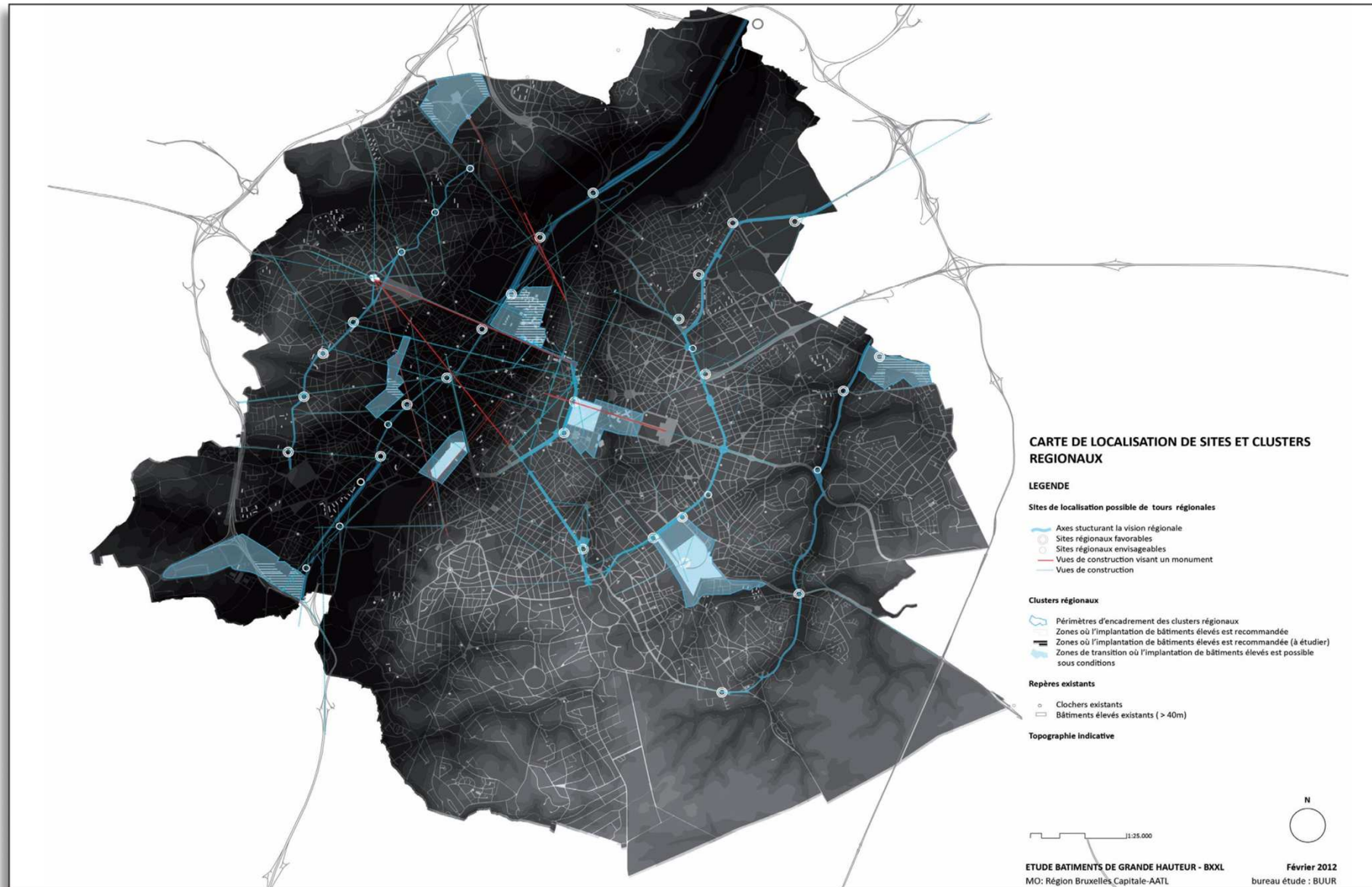
L'approche morphologique, programmatique et paysagère



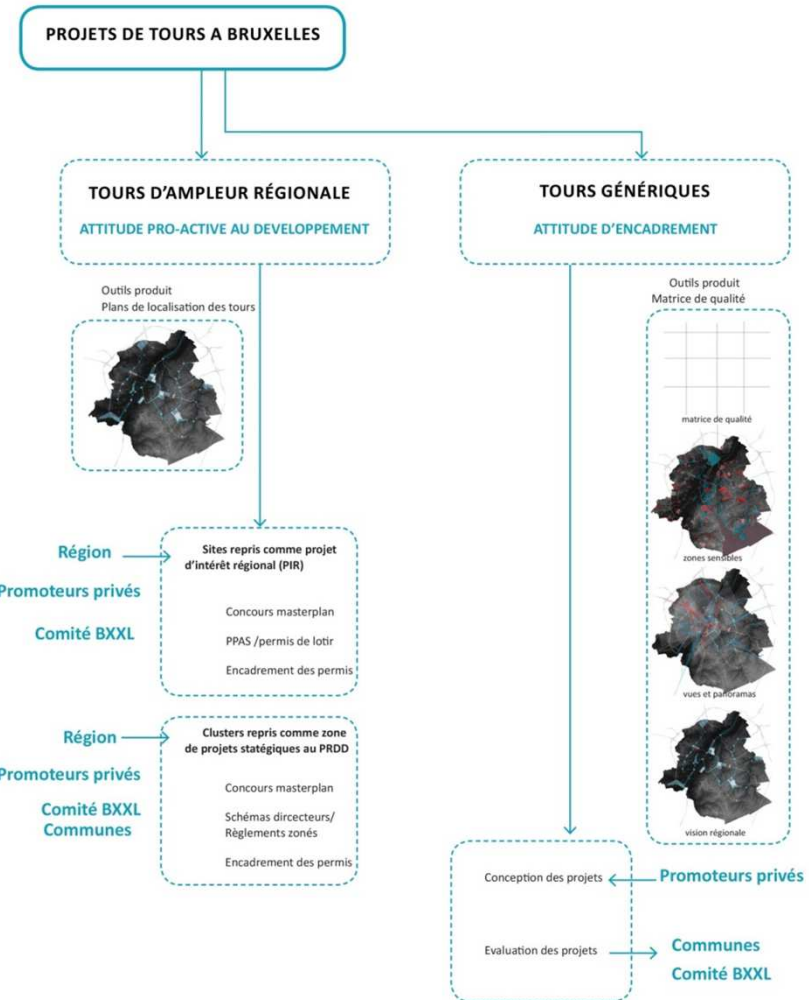
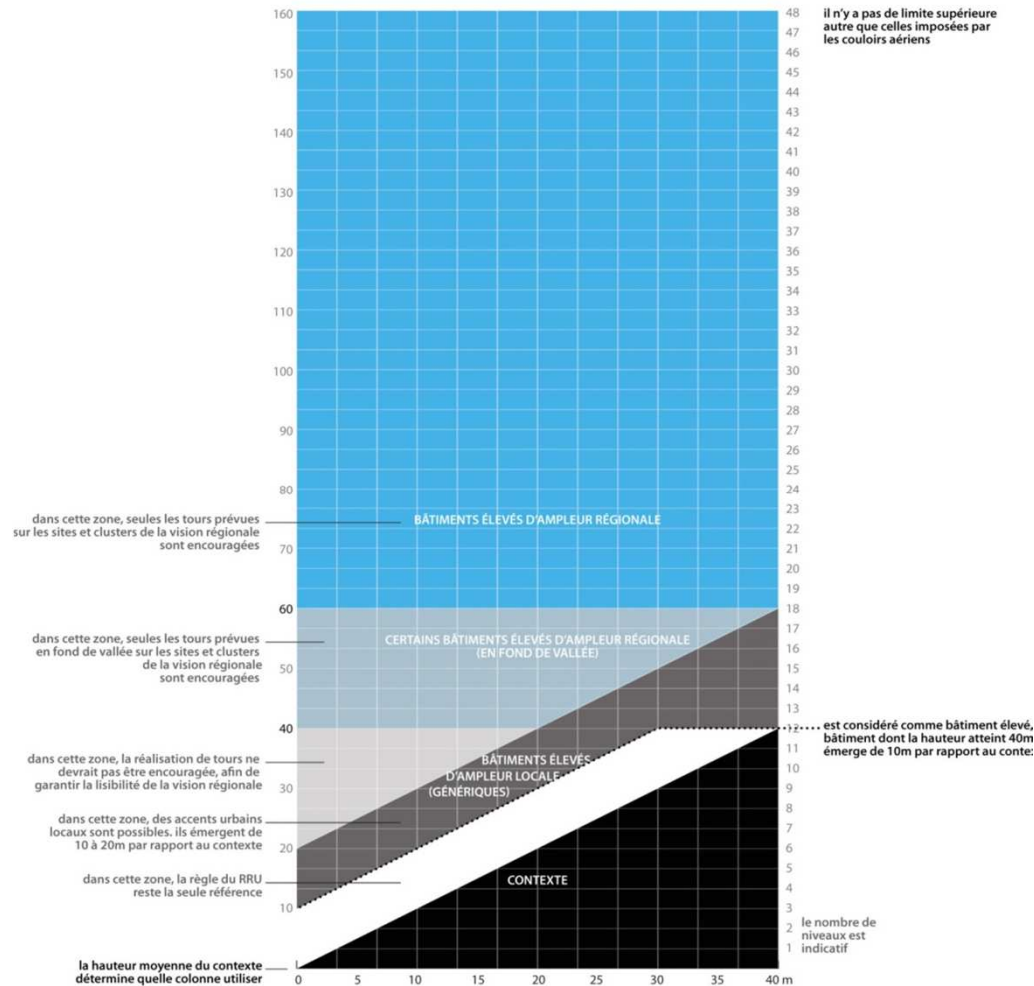
Source: *Étude exploratoire de la problématique des hauteurs en Région de Bruxelles-Capitale, Définition des principes généraux de localisation et d'intégration des bâtiments élevés* pages 112 et 113, BUUR, mars 2012

Vision régionale de localisation et d'intégration des tours

Source: projet de PRDD, page 36, février 2014



Grille d'aide à la décision dans l'encadrement des hauteurs



Source: *Étude exploratoire de la problématique des hauteurs en Région de Bruxelles-Capitale, Définition des principes généraux de localisation et d'intégration des bâtiments élevés*
pages 181 et 183, BUUR, mars 2012

Limites de l'approche proposée

- Le non-arrimage avec les acteurs de l'immobilier, dont la nécessité de construire un langage commun.
- Le manque de démonstration que les principes d'intégration des immeubles élevés dans la trame urbaine ne représentent pas une contrainte supplémentaire, mais une plus-value au projet du promoteur au niveau technique, économique, social, environnemental, urbanistique et symbolique.
- L'articulation entre la vision d'ensemble et les outils réglementaires qui permettraient pour les sites favorables d'accélérer le processus de projet.
- Les risques de spéculation foncière et immobilière en raison de la publication de la carte avec la localisation de tours faisant partie de la vision régionale.
- Le risque de privilégier une approche paysagère du *skyline* métropolitain au détriment de l'incidence sociale de la construction des tours dans la partie ouest de Bruxelles.

Conclusions et perspectives

- Le processus de densification maîtrisé a favorisé l'émergence de nouvelles approches d'encadrement des hauteurs. Au-delà d'une approche réglementaire fondée sur le risque technique et économique associée au développement d'un projet de tour, l'approche paysagère et morphologique permet d'inverser la logique et de poser la question autrement: quelle est la charge de densification que peut supporter la trame urbaine et comment utiliser de ce potentiel pour façonner un *skyline* métropolitain?
- Le potentiel de recherche et de développement d'outils d'aide à la décision concernant l'approche paysagère d'intégration des tours est à mettre en rapport avec la démonstration des plus-values communes aux promoteurs et au pouvoir public que peut représenter l'intégration de la notion d'incidence sociale, environnementale, urbanistique et symbolique dans l'élaboration des stratégies de gestion des risques des grands immeubles et d'en mesurer les impacts.

