Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Documentation du processus et actions proposées

Version Mars 2023

ZEYEN BAUMANN

Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Partie 1 : Processus

» Processus
» Conférence de lancement
» Entretiens individuels
» Analyse comparative des projets similaires à Belval
» Ateliers thématiques

Partie 2 : Documentation des échanges

» Analyses des experts
» Conclusion des entretiens
» Analyse comparatives : bonnes pratiques
» Ateliers thématiques

Partie 3 : Constats

Partie 4 : Objectifs

Partie 5 : Actions proposées

6 Thèmes

» Programmation urbaine
» Espace public
» Mobilité
» Ressources
» Gouvernance
» Processus internes

Processus de réflexion « Quartier Belval »

Processus

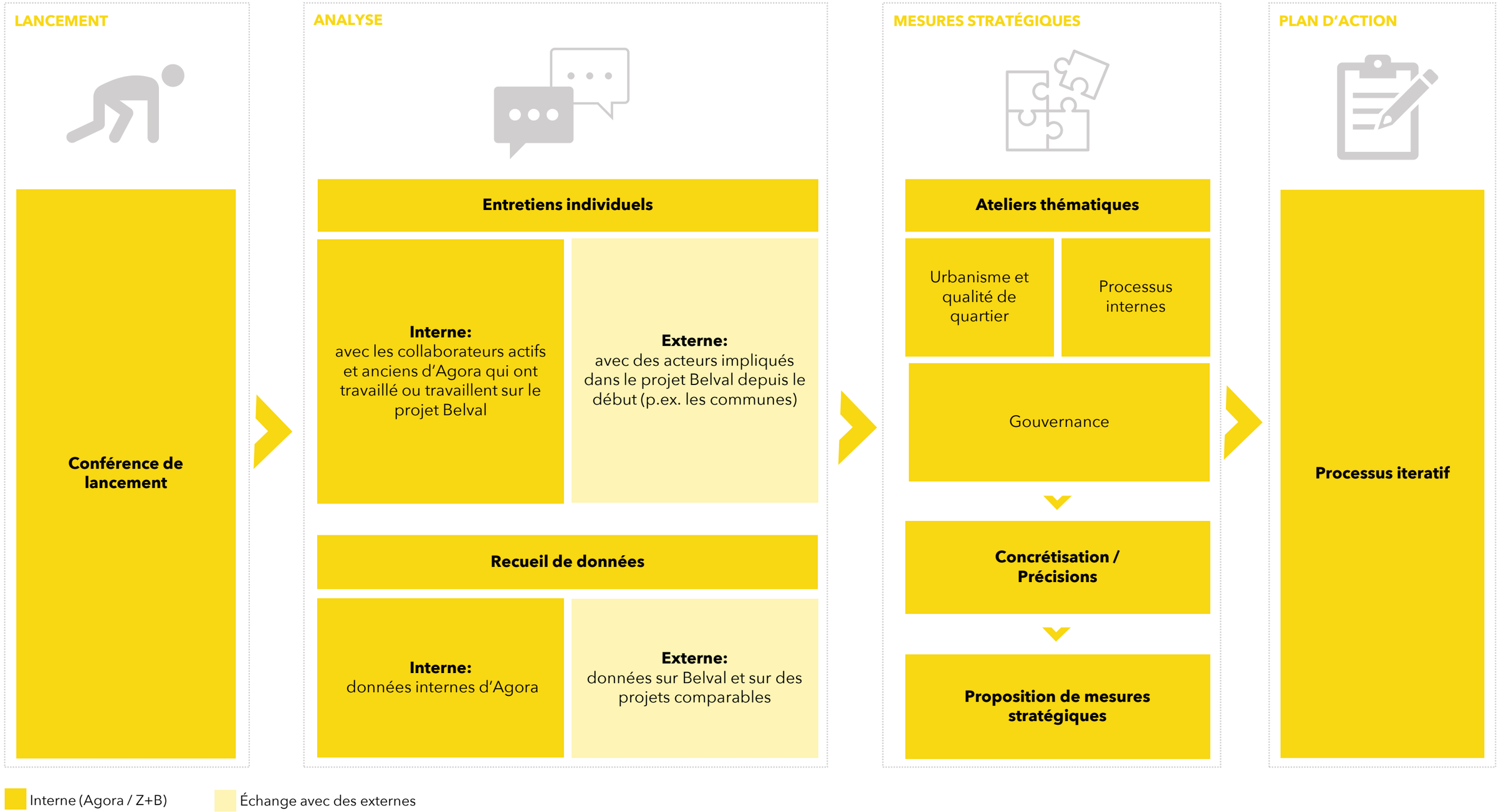
Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Objectifs du processus

- » **Améliorer les processus** et résultats de développement des sites Belval et Metzeschmelz
- » Compléter et **renforcer la compétence d'Agora** et de son équipe
- » **Recueillir des expériences** des personnes impliquées de façon objective afin d'identifier les compétences, processus, opportunités dont Agora pourraient profiter de manière plus systématique dans le futur
- » Identifier **les mesures stratégiques et opérationnelles** qui peuvent être appliquées non seulement à la poursuite du développement du Quartier Belval mais également au développement de Metzeschmelz

Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Déroulement du processus



Conférence de lancement

1. **Présentation du processus de réflexion relatif au Développement du Quartier Belval**
2. **Présentation des trois experts**

» Anne Elisabeth Bertucci (Vivre ensemble), journaliste indépendante et auteure spécialisée dans l'architecture, l'urbanisme et la construction.

» Isabelle Van Driessche (Urbanisme), Architecte DPLG et urbaniste/aménageur responsable du bureau VANDRIESSCHE spécialisé en Architecture, urbanisme et aménagement du territoire.

» Jeannot Schroeder (Ecologie -Economie circulaire), docteur en sciences, ayant également un post-doctorat en gestion de l'innovation. Expert national reconnu au Luxembourg et conseiller du gouvernement, il s'inspire pleinement de la philosophie C2C.

3. **Débat et échange**

Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Objectifs des entretiens

» Recueillir **des données, opinions et solutions** possibles des leçons tirées des 20 dernières années sur le développement du Quartier Belval.

» Avoir une **vue interne** des collaborateurs actuels et anciens d'Agora et une **vue externe** des communes, Fonds Belval, promoteurs, architectes et urbanistes ayant travaillé sur le projet.

» Apprendre des **anciens expériences** et **améliorer les processus interne** d'Agora pour le futur projet Metzeschmelz.

Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Institutions et personnes interviewées

Acteurs internes : collaborateurs actifs et anciens d'Agora

» 2 anciens collaborateurs d'Agora

» 9 collaborateurs actifs d'Agora

Acteurs externes : Architectes, Urbanistes et Ingénieurs

» 4 architectes, urbanistes : CBA – TER – Beiler+Francois Architectes – DeweyMuller

» 2 ingénieurs constructeurs: SGI

» 3 ingénieurs Promoteurs constructeurs : Eiffage Perrard

Acteurs externes : administrations

» 3 collaborateurs de la Commune de Sanem

» 3 collaborateurs de la Ville d' Esch-sur-Alzette

» 2 collaborateurs du Fonds Belval

Au total : 28 acteurs et 22 entretiens

Analyse comparative des projets similaires à Belval

Hafencity

- Intervention : Réaménagement d'une ancienne partie du port de Hambourg en Allemagne
- Superficie : 155 ha
- Développeur / aménageur : L'entreprise de développement de ports et de sites GHS HafenCity Hamburg GmbH
- Caractéristiques :
  - Situé au bord de l'eau
  - Rénovation des anciens hangars ou entrepôts.
  - 12 000 habitants
- Durée : 1990-2027

L'Union

- Intervention : Renouvellement urbain àTourcoing à Lille en France
- Superficie : 80 ha
- Développeur / aménageur : Ville Renouvelée
- Caractéristiques
  - Eco-quartier
  - Un pôle d'excellence d'innovation et préservation de l'héritage industriel
  - Rénovations de logements, mixité de fonctions, espaces publics et problématiques paysagère, stratégie de développement durable, etc.
- Durée :2007 – 2022 - 2025

Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Ateliers thématiques

Atelier 1 : Urbanisme et qualité de quartier

Atelier 2 : Processus internes

Atelier 3 : Gouvernance

Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

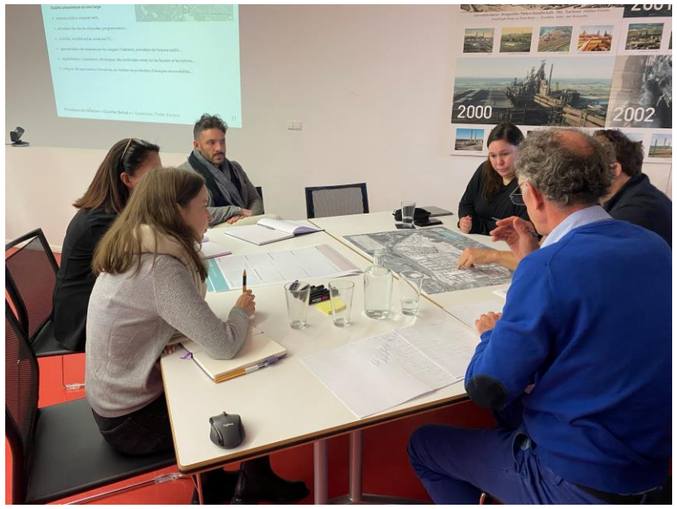
Atelier thématique 1 « urbanisme et qualité de quartier »

Trois groupes de 6 participants, composés d'acteurs internes et externes, à savoir, les collaborateurs d'Agora, le Fonds Belval, les représentants des communes, SGI, ont travaillé pendant 1h15 sur des problématiques concrètes et ont proposés des projets d'intervention.

L'objectif de ce travail est de définir des projets prioritaires sur la thématique urbanisme et qualité de quartier sur lesquels Agora pourrait intervenir.

Z+B avait préparé au préalables une affiche masterplan et 4 affiches projet par groupe, les trois groupes ont travaillé en collaboration afin de définir des projets phares, définir les objectifs et les résultats attendus des projets, les acteurs et partenaires du projet, et enfin les premières étapes d'action de chaque projet.

11 projets ont été proposés par les 3 groupes. Chaque acteur avait collé des points selon les priorités de chaque projet.



Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Atelier thématique 2 « processus internes »

Trois groupes de 4 à 5 participants, composés des collaborateurs pluridisciplinaires d'Agora, ont travaillé pendant 1h15 sur des problématiques concrètes liées aux processus interne d'Agora.

L'objectif de ce travail, est de définir des mesures stratégiques prioritaires et leur mise en œuvre, afin d'améliorer les processus internes d'Agora.

Z+B avait préparé au préalables une affiches de travail par groupe, les trois groupes ont travaillé en collaboration afin de définir trois problèmes et proposer une structure adéquate pour traiter ces problèmes, ainsi que les étapes à venir pour mettre en œuvre leurs propositions (Quoi ? Qui ? Comment ?).

Enfin une affiche synthèse a permis de structurer les solutions proposées par les collaborateurs en collant des post-its sur un double axe, du plus important au moins important et du plus difficile à réaliser au moins facile à réaliser.

Atelier thématique 3 « gouvernance »

Quatre groupes de 6 à 4 participants, composés des collaborateurs pluridisciplinaires d'Agora, le Fonds Belval, SGI et les communes, ont travaillé pendant 1h10 sur des sujets concrets liées à la gouvernance.

L'objectif de ce travail, est de définir le modèle de gouvernance adéquat, afin d'améliorer la gestion de Belval, ainsi que les futurs projet d'Agora, notamment le quartier Metzeschmelz.

Z+B avait préparé au préalable une affiche de travail par groupe, les quatre groupes ont travaillé en collaboration sur des sujets différents : la gouvernance Agora/Communes, la gouvernance Agora/Fonds Belval, la gouvernance du quartier Metzchmeltz et les infrastructures, afin de proposer une structure de gouvernance adéquate (Quoi ? Qui ? Quand ? Comment ?), en se basant sur la matrice RACI (Responsible, Accountable, consulted, informed).

Enfin, les groupes ont présenté le modèle de gouvernance proposé selon les 4 sujets traités.

Processus de réflexion « Quartier Belval »

Documentation des échanges

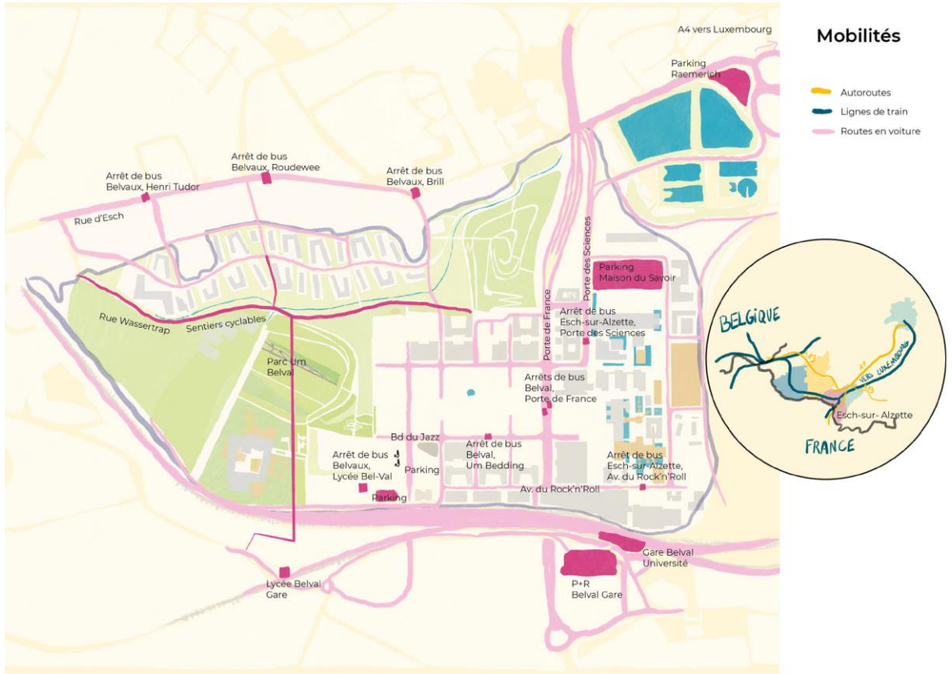
Processus de réflexion « Quartier Belval »

Analyse des experts

Analyse des experts : Anne Elisabeth Bertucci « vivre ensemble »

Les entretiens élaborés par la journaliste avec les usagers de Belval, à savoir, sociologue, doctorant, étudiants, commerçants et résidants, ont traités différents sujets : mobilité, ambiance urbaine, espaces bâtis, espaces publics, espaces verts et le vivre ensemble.

- Les usagers préfèrent prendre la voiture que les transports en commun ou le vélo, car le quartier n'est pas bien desservi par les transports en commun,
- Belval est perçu par les usagers comme le quartier de la défense en France, ayant une identité multiple et une double perception, en ce qui concerne les **ambiances urbaines et l'identité du lieu**,

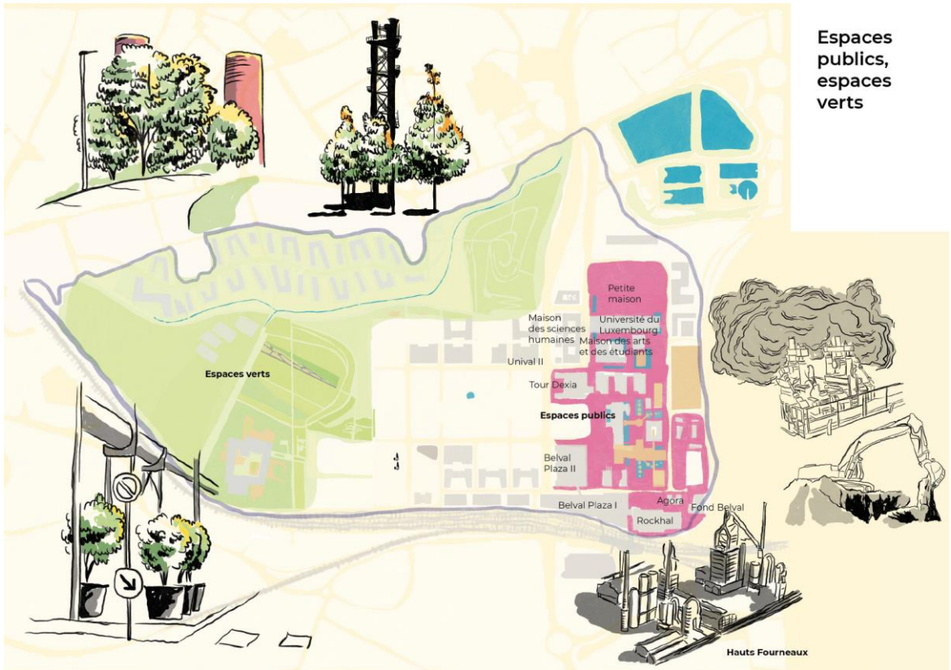


Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Analyse des experts : Anne Elisabeth Bertucci « vivre ensemble »

Les usagers à Belval trouvent que les formes architecturales sont de bonne qualité, le quartier est propre, bien entretenu, jeune en termes de population et grand en termes d'échelle.

- Un manque de petits commerces et restaurants.
- Pour les **espaces bâtis**, une sensation de fragmentation de l'espace est ressentie par les usagers.
- Les usagers trouvent que les bâtiments ont un peu vieillis . Il y a également un manque d'équipements.
- Une crainte sur la pollution des sols de Belval.



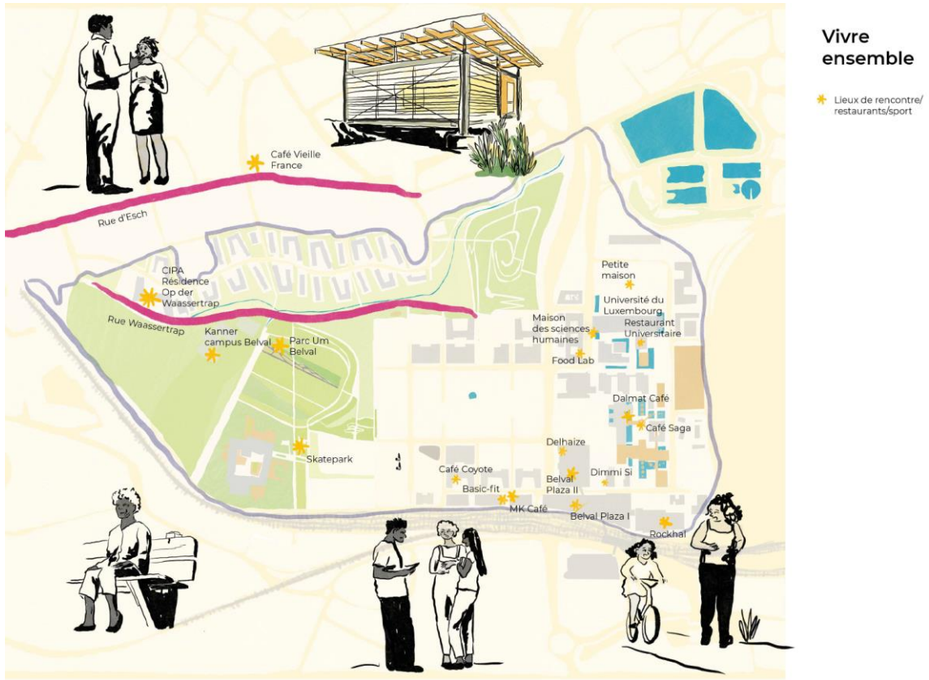
Analyse des experts : Anne Elisabeth Bertucci « vivre ensemble »

- Pour le **vivre ensemble et le partage**, les usagers considèrent Belval comme un lieu de travail. Une convivialité entre habitants a commencé à être créée depuis le covid. Il manque la petite échelle des habitants et des activités pour étudiants.

+ Différentes perceptions venants des Luxembourgeois et des étrangers.

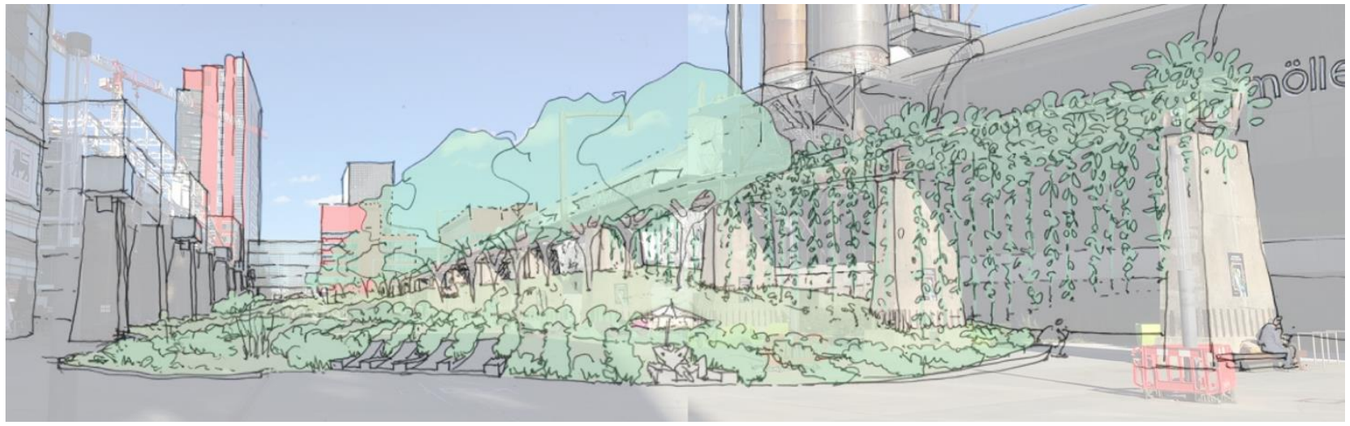
➔ Développer une participation des citoyens, usagers pour une meilleure appropriation du quartier ?

➔ Proposer des activités de groupe par exemple une alimentation durable et conviviale dans le territoire ?



Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Analyse des experts : Isabelle Van Driessche « urbanisme »



L'analyse concerne principalement la qualité urbanistique, architecture, qualité des espaces libres et Rez-de-chaussée, vie de quartier, population et processus de développement de Belval.

+ **Le passé industriel** de Belval représente une identité positive.

- Le quartier présente un contraste entre le skyline luxembourgeois et le territoire français.

- Le quartier manque de mixité fonctionnelle.

± En ce qui concerne **la mobilité**, le transport en commun est gratuit et intéressant, mais le trajet reste long.

+ Le quartier dispose d'une gare accueillante et très bien connectée.

- **Les espaces libres** à Belval sont très soignés mais trop grands et exposés au climat, il y a des arbres mais ne suffisent pas toujours à structurer l'espace, ce qui l'expose aux vents et la chaleur.

± Les chemins piétons sont confortables sauf ceux à proximité des chantiers et les accès aux parcs.

Analyse des experts : Isabelle Van Driessche « urbanisme »

- Les commerces et terrasses en rez-de-chaussée sont accueillants mais pas bien aménagés et peu animées.

+ Pour **la vie de quartier**, il y a une population assez jeune, des étudiants, des ménages de personnes seules.

- Les logements sont neufs mais manquent de mixité.

- Les étudiants ressentent l'espace public comme trop régenté et peu ouverts à la créativité.

➔ Rendre l'accès aux TC plus confortable et supprimer le parkhaus ?

➔ Valoriser une île/oasis connectant Esch, Belvaux et France?

➔ Valoriser la place de la terrasse des Hauts-Fourneaux ?

➔ Verdir et éclaircir les aires minérales ?

➔ Adapter les plantations à la pollution sol ?

➔ Aménager la place de l'académie en intégrant plus d'arbres et d'espaces verts de sorte à créer un parc, avec un sol clair, une structure pour accrocher la végétalisation-rideau ?

Analyse des experts : Jeannot Schroeder « écologie et économie circulaire »

L'analyse est portée sur 4 thèmes : énergie, eau, matière et temps.

- Pour le **volet énergie**, le réseau de chaleur existant à Belval produit peu d'énergie renouvelable, cela est dû également à la non obligation de connexion au réseau de chaleur.
- A Belval, il y a quelques projets ponctuels qui disposent de panneaux photovoltaïque sur le toit, par exemple l'école de Sanem ce qui reste insuffisant, car Belval dispose d'un potentiel de développement de panneaux photovoltaïque sur les toits des constructions par exemple le toit du parking de la gare mais il y a aucune obligation . Par ailleurs, le quartier nécessite toujours beaucoup d'énergie externe.
- Actuellement le quartier produit 10150 tonnes de Co2 annuellement.

+ Pour le **volet eau**, la gestion de l'eau de pluie est transposé sur le terrain par la gestion partielle en surface. Il y a une nette amélioration de la situation de la gestion de l'eau de pluie évacuée en surface. Une opportunité de réutiliser l'eau de pluie et l'eau grise afin de réduire les besoins à Belval.

- Les déchets ne sont pas tous triés a Belval, que ça soit les déchets ménagers ou de chantiers.

➔ Rendre le quartier plus durable par l'intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelable ?

➔ Renforcer les processus et obligations d'intégration des dispositifs durables ?

Processus de réflexion « Quartier Belval »

Conclusion des entretiens

Perception globale du Quartier Belval

Perception du quartier

+ Faire d'une friche industrielle un quartier, projet innovant à l'échelle du pays, 1ère expérience de reconversion de friche polluée au Luxembourg.

+ La conservation et la mise en valeur du patrimoine de l'ancienne usine, tant qu'au niveau des constructions qu'au niveau de la structure urbaine.

+ La double dimension du quartier Belval : Ville et Campagne. Transition urbaine entre des structures urbaines et des structures plus villageoises.

+ La réalisation du projet a (re)affirmé la place de Esch et du Sud dans le développement du pays et consiste un pôle important dans la stratégie de développement de Esch.

+ Belval est aujourd'hui un véritable pôle de développement (économique) pour la Ville d'Esch (et Sanem) et la région.

+ Le développement du côté français (OIN) ne s'aurait pas fait sans Belval. Important potentiel d'un développement transfrontalier.

Perception globale du Quartier Belval

Perception du quartier

- Perception spatiale limitée du quartier Belval au-delàs des hauts-fourneaux, Square Mile et l'Université.
- Manque d'animation et de vie sociale notamment pour les étudiants.
- Manque d'espaces verts de qualité, principalement sur la terrasse des hauts fourneaux et dans les espaces-rue.
- La voiture prend beaucoup de place dans la perception du quartier.
- Belval est considéré comme un quartier en chantier permanent. Problèmes de nuisances, de continuité lors de la réalisation du projet.
- « Belval tourne le dos à la France » + manque de développement du côté français.

➔ En général, la vue « externe » sur le quartier se rapporte surtout à la partie Est de Belval et ne se rapporte pas à l'ensemble du quartier.

➔ Le phasage et les parkings temporaires semblent avoir une influence assez négative sur la perception globale du quartier.

Perception globale du Quartier Belval

Programmation

+ Mixité programmatique intéressante sur l'ensemble du quartier. Investissements conséquents de la part de l'Etat (administrations, équipements).

+ Développement de l'université, aujourd'hui le plus grand employeur sur le territoire de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

- Manque de mixité fonctionnelle à l'échelle de sous-quartiers. Ceux-ci représentent des ensembles assez monofonctionnels.

- Présence de plusieurs centres commerciaux ponctuels, qui au début ne fonctionnaient pas suite au problème de phasage. Manque de masse critique.

- Manque d'infrastructures sportives et de récréation pour les habitants.

- Pas de priorité pour la création de logements abordables.

- Manque de locaux pour startups en lien avec l'université.

➔ Pour la plupart des manquements, des projets semblent être en cours. Il s'agit à ce niveau forcément d'un « snapshot » de l'État actuel.

Perception globale du Quartier Belval

Espace public

+ Présence d'un grand parc agréable à Belval et sa future connexion au plateau saint esprit, un atout paysager et un bon espace de convivialité.

+ Qualité d'exécution des espaces publics sur la terrasse des hauts fourneaux.

+ Espace public généralement d'une certaine générosité pour les piétons, notamment sur la terrasse des hauts fourneaux.

- Grande différence entre la conception et la qualité des espaces publics entre la terrasse des hauts fourneaux et le reste de Belval.

- Manque des aménagements des espaces verts sur la terrasse des hauts fourneaux, ainsi que des aménagements adéquats et qualitatifs de l'espace public.

- Manque de qualité d'exécution des aménagements (mobiliers, matériaux de finition) de l'espace public. Par exemple, les plantations d'arbres ont dû être remplacés.

➔ Ramener plus de nature au parc et proposer des aménagements d'espaces verts sur la terrasse des Hauts-Fourneaux.

Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Perception globale du Quartier Belval

Mobilité

+ Gare accueillante et bien connectée.
+ Circulation piétonne confortable, sauf pour les espaces en chantier.
+ Studentewee (piste cyclable) en tant qu'élément important de liaison vers Esch, construction symbolique et emblématique pour le quartier.
- Manque d'accessibilité et de connexion des infrastructures de transport.
- Le quartier Belval attribue beaucoup de place à la voiture, ce qui engendre le manque de mobilité active, surtout cycliste.
- Les parkings semblent surdimensionnés et le concept de stationnement repose sur des parkings souterrains individuels. La voiture est un élément très structurant pour le quartier.

➔ Le concept de mobilité est en cours d'être revu et la réalisation du tram / le réaménagement de certains axes est un important potentiel d'amélioration.

➔ Minimiser la place de la voiture par l'amélioration de la structure des transports et le développement de la mobilité active.

Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Perception globale du Quartier Belval

Gouvernance

+ Le fait d'avoir crée un développeur public/privé spécifique au projet est un élément de réussite.

- Montage d'opération et gouvernance par deux développeurs de projet : Agora et le Fonds Belval, constitue un des problèmes inhérents du projet.

- Manque de communication des administrations communales et lenteur des procédures administratives.

- Manque de collaboration, échange et dialogue entre les acteurs.

- Manque de processus de participation citoyenne.

➔ La mise en place d'une nouvelle gouvernance est une chance pour améliorer les processus de travail.

➔ Dans le cadre du futur développement du quartier, un accent est à mettre sur l'implication des habitants, étudiants, chercheurs, usagers…

Perception globale du Quartier Belval

Phasage

+ Le phasage spatial, même si certains inconvénients ont été identifiés, n'a pas été remis en cause par aucun intervenant.

+ Il a été intéressant de développer la partie centrale du Square Mile en dernier. Ceci a également permis de revoir la programmation (p.ex. augmentation du logement de 30% à 50%; certaines affectations complémentaires tels que hôtel qui manquaient jusqu'à présent).

- Mais: Le phasage et développement du Quartier Square Mile en dernier représente un problème de perception globale du quartier, de qualité d'usage et de frein en termes de mixité fonctionnelle.

- Le concept de phasage aurait dû prendre en compte des utilisations temporaires sur les parties non-construites autres que le parking.

- Certains problèmes principaux, tel que l'accès depuis Sanem, ont été laissé en dernier et auraient dû être attaqués de manière encore plus proactive.

➔ Le phasage représente un potentiel d'amélioration du quartier global. Les parties qui ne sont pas encore réalisées pourraient être adaptées.

Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Masterplan et sous-quartiers

+ Généralement, la structure du Masterplan avec la définition de différents sous-quartiers à identité propre constitue un atout intéressant du quartier.

+ Belval Nord, est l'une des meilleures réalisations de quartier d'habitation dans le pays, tant au niveau urbanistique et paysager qu'au niveau de qualité architecturale des appartements.

+ La structure urbaine du Masterplan a montré une certaine robustesse et capacité d'adaptation (notamment suite à la crise de 2008).

+ Mise-à-jour ponctuelle du Masterplan, notamment via une procédure spécifique pour le Square Mile, a permis d'adapter la structure urbaine et la programmation aux nouveaux défis.

- À certains endroits, le Masterplan avait un caractère trop architectural et il n'a pas été profité de l'occasion de revoir / approfondir certaines formes urbaines dans le cadre de la réalisation des lots.

- La taille des lots / blocs est généralement qualifié de trop grand, avec une taille moyenne de 20.000 m2 de SCB. Ceci engendre des problèmes de granulométrie, de diversité et au niveau de la commercialisation.

Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Masterplan et sous-quartiers

- Dans certaines parties, la hauteur uniforme des blocs est jugée pas assez variée.
- Manque de cohérence architecturale et urbaine entre la terrasse des hauts fourneaux et le reste du quartier.
- Manque de qualité architecturale de certains bâtiments, notamment ceux construits tout au début de la réalisation du quartier.
- Sur la terrasse des hauts fourneaux, la démolition et non préservation d'éléments à valeur patrimoniale (notamment « Highway »).

➔ Au cours du temps, le Masterplan a été approfondi et ponctuellement revu / requalifé. Ce processus aurait dû être mené de manière plus conséquente sur l'ensemble du quartier.

Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Infrastructures et innovation

Energie / Innovation

+ Concept de gestion des eaux exemplaire pour le contexte du projet et le temps. Aménagement exemplaire de la « Waassertrap ».

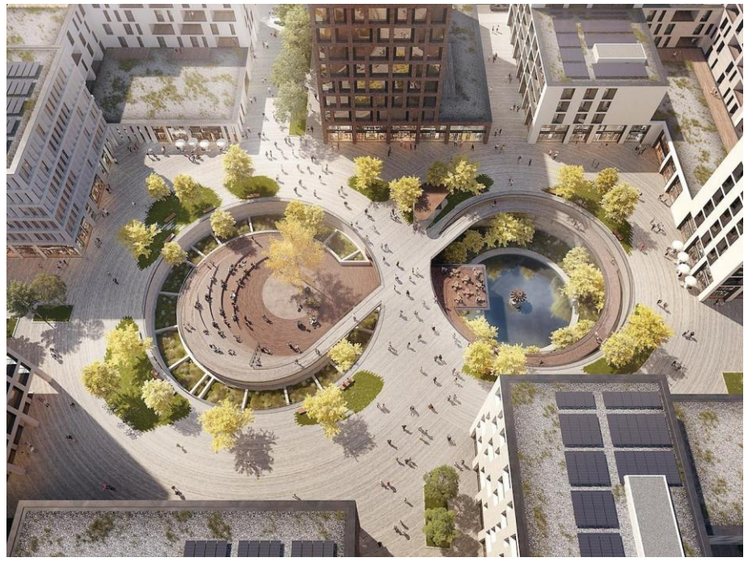
+ Concept global pour l'entièreté du site mis en place en concertation avec l'AGE – ceci a permis une réalisation d'infrastructures cohérentes à travers la réalisation des différents sous-quartiers.

+ Présence du réseau de chauffage urbain à Belval dont la chaleur est récupérée des déperditions de production industrielle.

- Manque du concept énergétique et les concepts innovatifs en termes urbanistique et architectural.

➔ Déployer des nouvelles solutions au niveau de projets / bâtiments pour implémenter des approches innovatives à Belval.

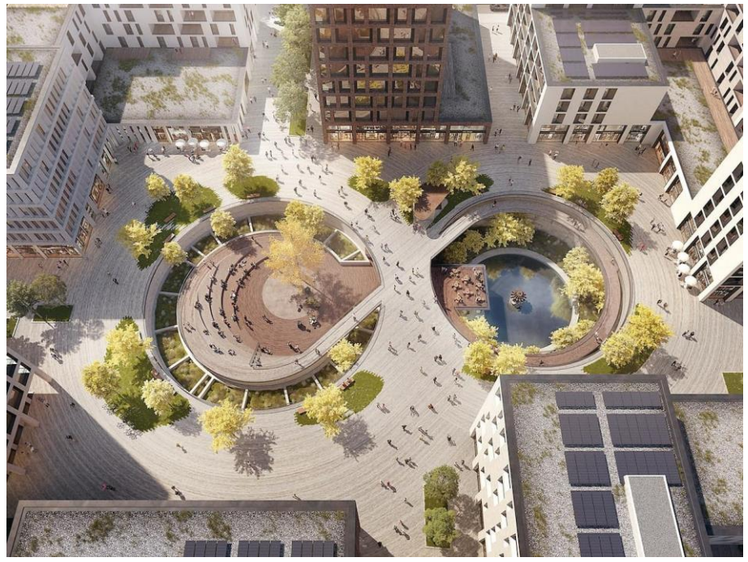
Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval



Gestion de la qualité urbanistique et architecturale

+ Boîte à outils différenciée avec PAP NQ, manuels urbains / paysagers et procédures d'attributions spécifiques au contexte d'un projet.
+ Processus du « Club des 5 »: workshops et supervision des projets. Approche unique et exemplaire.
+ Mise en place des concours architecte-promoteur était un instrument qui a bien fonctionné et qui a créé une certaine fiabilité avec le quartier.
+ Évolution et adaptation des procédures au cours du temps, afin d'adapter suite aux retours des architectes / promoteurs et expériences d'AGORA.
+ Agora défend la qualité urbanistique / architecturale des projets et challenge les architectes à trouver des solutions innovantes.
+ Instruments de collaboration intéressant avec Sanem dans le cadre des demandes d'autorisation de construire: avis émis par AGORA afin de permettre un suivi de la qualité et conformité du projet. Cet avis englobe généralement aussi un avis du Masterplanner.

Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval



Gestion de la qualité urbanistique et architecturale

- Malgré tous les efforts: Qualité architecturale pas toujours jugé à la hauteur d'un quartier urbain mixte de haute qualité.
- Manque de transfert d'information et d'échange entre l'équipe planification et l'équipe exécution.
- Manque de suivi conceptuel et architectural des projets de concours (dans certains cas la finalité de projet ne correspond pas aux concepts).
- Manque d'outils de sanctionnement pour contrôler les affectations en faveur de la mixité fonctionnelle.
- Processus d'attribution / de qualification parfois jugés trop lents / longs.

➔ Développer une boîte à outils en interne pour les procédures d'attribution des lots ainsi que la gestion de la qualité urbanistique et architecturale.

Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Processus internes (AGORA)

Compétences et processus internes

+ La multiculturalité de l'équipe d'Agora, un point positif à préserver.

+ L'équipe d'AGORA est une équipe d'experts et pas uniquement de gestionnaires de projets.

- Manque de transparence en interne, principalement pour les nouveaux processus et manque de communication sur les grandes stratégies.

- Manque de directeur de projet pour Belval, notamment en ce qui concerne la direction urbanistique globale du projet.

- Le planning de travaux élaboré par Agora est global et pas précis, les entreprises et les bureaux élaborent leur propre planning.

- Manque de processus et démarche d'intégration des nouveaux collaborateurs pour une meilleure préservation de la mémoire du projet.

- Manque d'un expert en durabilité et innovation.

➔ Développer des compétences et expertises internes dans certains domaines techniques, afin de challenger les bureaux d'études et améliorer la qualité de projet.

Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Processus internes (AGORA)

Outils de gestion

+ Agora développe un processus de réflexion pour améliorer le quartier Belval et ces compétences.

- Processus de travail en interne longs.

- La structure documentaire n'est pas homogène et intuitive pour l'ensemble des collaborateurs, un élément important pour la mémoire du projet et l'intégration des nouveaux collaborateurs.

- Les processus ne sont généralement pas documentés en interne.

- Manque d'outils de gestion de projet pour l'élaboration de planning détaillé et de phasage.

➔ La mise en place des outils necessaires pour définir et documenter les processus internes dans le cadre de la gestion de projet.

Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Synthèse

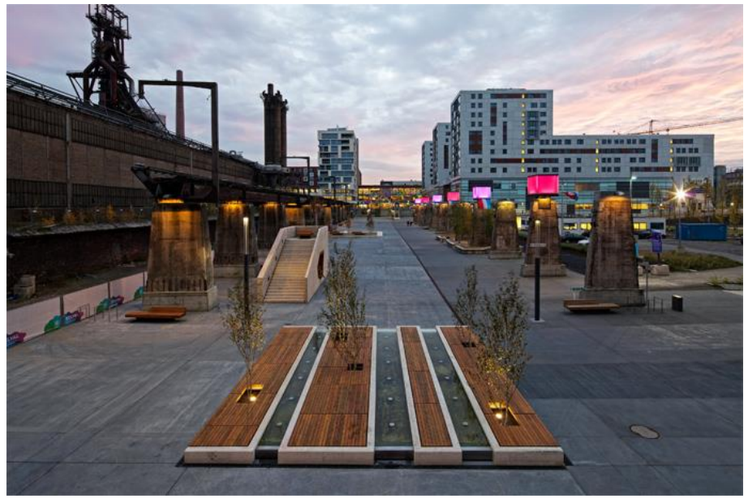
Principales réussites

+ Le fait que le projet s'est fait. Réussite à l'échelle du pays.
+ Le rôle de Belval en tant que pôle de développement au Sud.
+ La qualité et la robustesse du Masterplan.
+ Les processus de gestion de la qualité urbanistique et architecturale.

Principaux échecs

- Le modèle avec deux développeurs (AGORA et Fonds Belval) – qui se matérialise même physiquement dans le quartier.
- Le concept de mobilité (et la mise en œuvre…).
- Le manque de végétalisation et d'espaces verts de proximité sur la partie « Est ».
- Le manque de mixité fonctionnelle / de proximité (ensembles assez monofonctionnels) et les centres commerciaux.
- La qualité d'usage de certains espaces publics – le manque de potentiel d'appropriation.

Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval



Synthèse

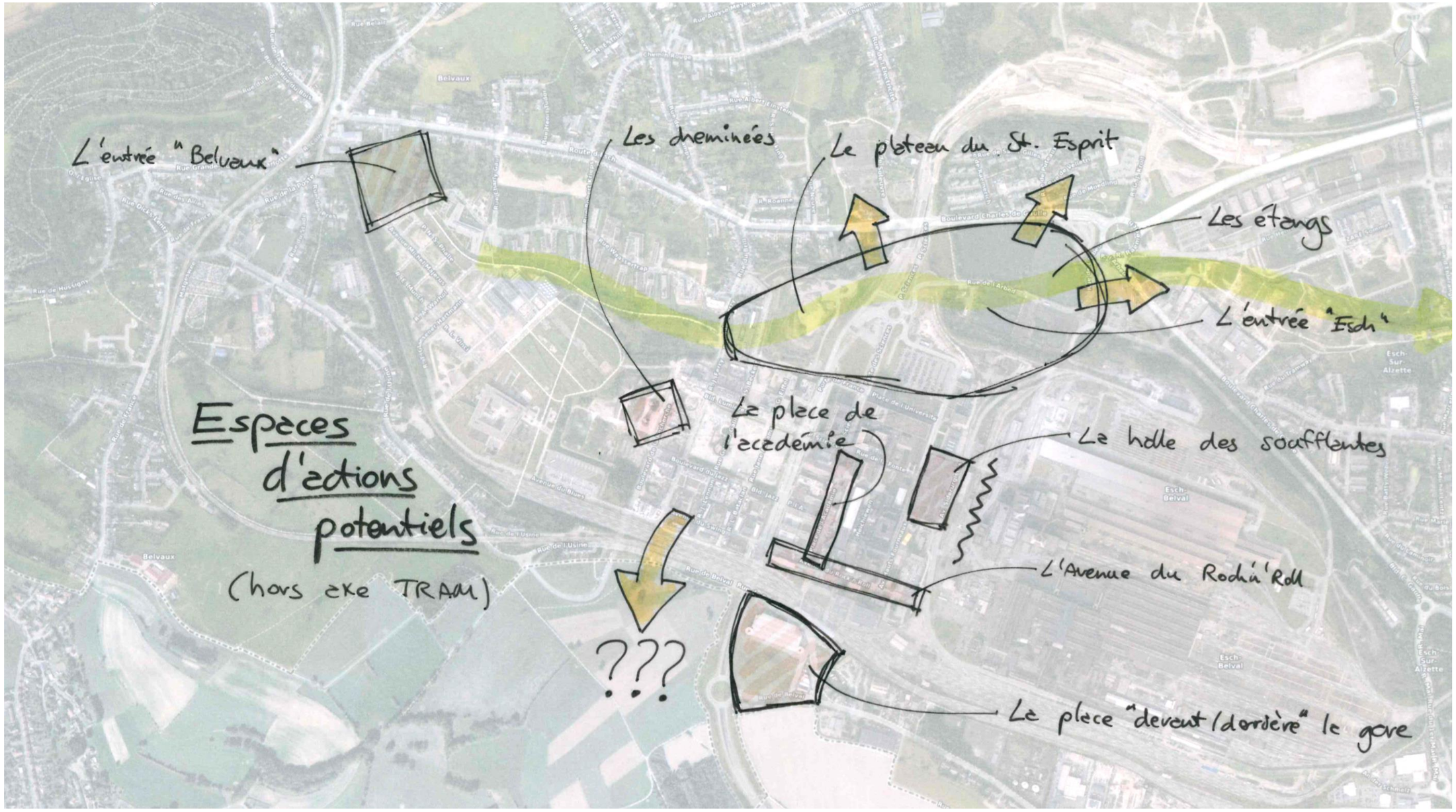
Principaux points d'amélioration

- La **gouvernance** et la coordination entre les différents acteurs / gestionnaires du quartier.
- La **mobilité**, surtout la mobilité cycliste, et les liens / liaisons vers les quartiers / localités environs.
- La **participation citoyenne** et l'appropriation des espaces par les habitants et usagers (et surtout aussi les étudiants).
- La qualité de l'usage et la végétalisation des **espaces publics**.
- La **gestion de chantier**, y inclus les nuisances pour les habitants / usagers et la continuté des chemins pour cyclistes et piétons.
- La transition / le dialogue entre le Belval et la frontière / la France.

Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Synthèse

Espaces d'actions potentiels



Processus de réflexion « Quartier Belval »

Analyse comparative : bonnes pratiques

Analyse comparative : bonnes pratiques à retenir

- **Multifonctionnalité** dans les quartiers par l'animation des RDC par différentes activités.
- **Diversification des typologies résidentielles** et offres de logement : co-living, étudiants, seniors, logement social, appartements pour célibataires, pour couples, pour familles, …
- Création des **animations de quartier** lors du développement du projet ?
- **Intervention sur l'existant à l'amont** par des travaux de réhabilitation et de conservation ?
- **Réalisation des aménagements des espaces extérieurs** à l'amont pour le futur projet ?
- **Intégration architecturale dans l'existant** par le choix des couleurs et matériaux de finition.
- Conservation et modernisation de la **fonction historique principale** du site ?
- Renforcement les **trames et les continuités écologiques** dans le quartier.
- Développement des **continuités vertes** sur les façades et les toitures.
- Intégration des dispositifs de production de l'**énergie renouvelable.**
- Intégration de **nouvelles technologies** : smart grids pour le futur projet ?

Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Analyse comparative : bonnes pratiques à retenir

» Communication sur les **solutions durables** par des workshops par exemple.

» **Un seul développeur/aménageur** pour les futurs projets ?

» **Interdisciplinarité des collaborateurs**, spécialisés notamment en innovation, développement durable.

» Plusieurs **acteurs de supervision** : supervisory board + ministère.

» Développement d'une **structure de conseil.**

» **Implication du développeur** dans la construction au delà de la commercialisation des projets.

Processus de réflexion « Quartier Belval »

Ateliers thématiques

Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Résultats de l'atelier thématique 1 « urbanisme et qualité de quartier »

Les axes thématiques traités lors de l'atelier :

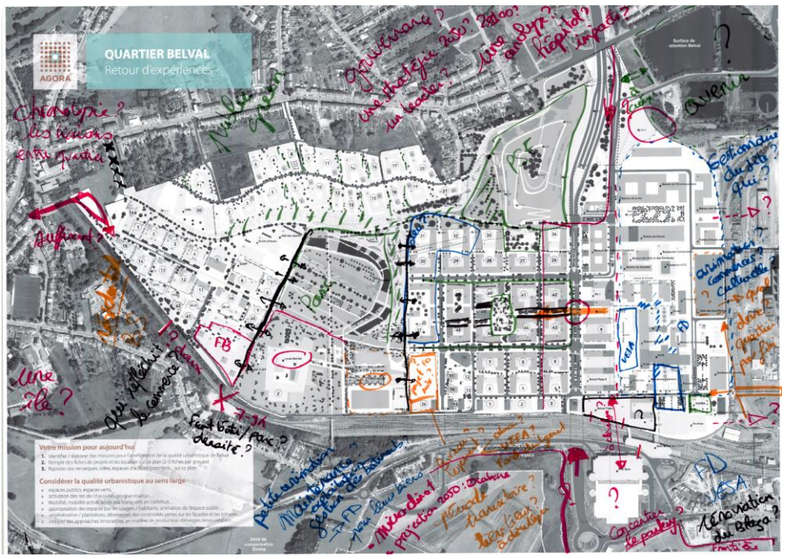
» espaces publics, espaces verts,

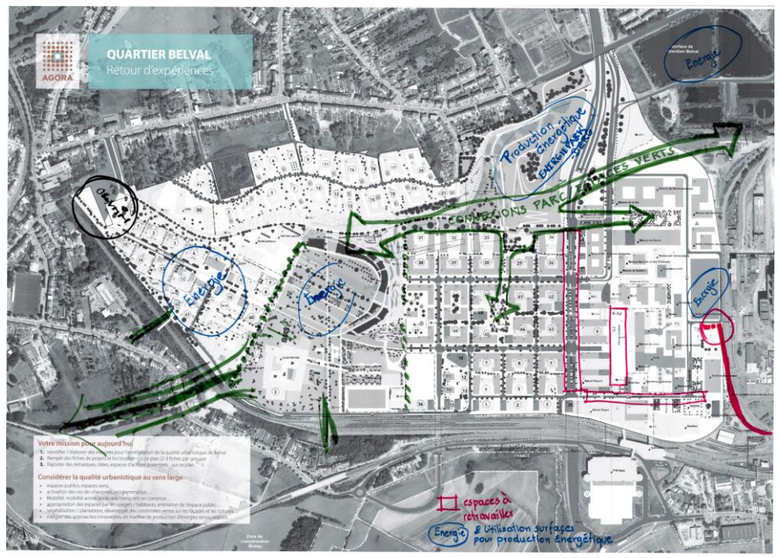
» activation des rez-de-chaussées, programmation…

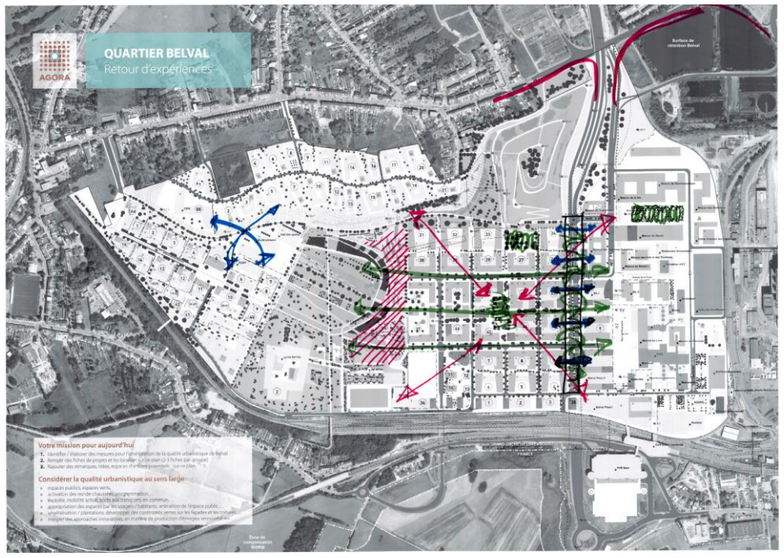
» appropriation des espaces par les usagers / habitants, animation de l'espace public…

» végétalisation / plantations, développer des continuités vertes sur les façades et les toitures…

» intégrer des approches innovatives, en matière de production d'énergies renouvelables…







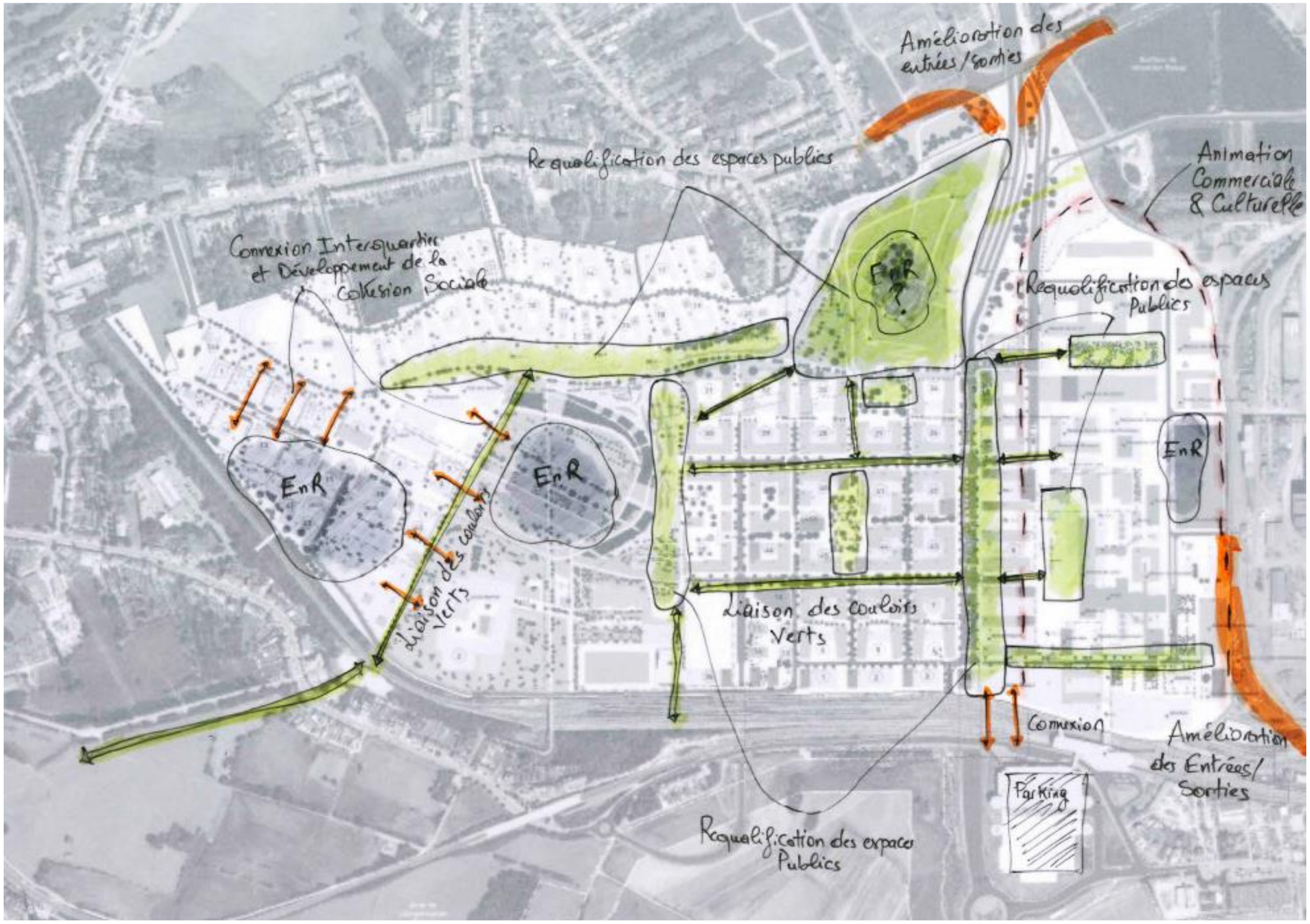
Synthèse de l'atelier thématique 1 « urbanisme et qualité de quartier »

Les projets proposés par ordre de priorités :

1. Requalification des espaces publics : par Agora, Fonds Belval et les communes, habitants.
2. Amélioration des entrées / sorties de ville et perméabilité des quartiers : par Agora, inistères, Fonds Belval, communes, université et gestionnaire du site.
3. Approvisionnement de l'énergie renouvelable et innovation.
4. Réactivation de l'observatoire de Belval : par un groupe de travail sur la mobilité, infrastructures, programmation et réglementation, université, usagers du site et visiteurs.
5. Cohésion sociale : par Agora, les communes, les investisseurs, habitants, étudiants, travailleurs.
6. Période transitoire : par Agora, les communes, Fonds Belval, leader.
7. Belval ? (définir Belval) : par Agora, Fonds Belval, les communes, université.
8. Lier les couloirs verts / Réseaux verts : par Agora, les communes, bureaux d'études, habitants, étudiants, travailleurs
9. Visibilité de tout Belval : travailler la transition interne et externe du site : par Agora, les communes, Fonds Belval, université, privés .
10. Cohésion fonctionnelle : par Agora et les communes .

Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Synthèse de l'atelier thématique 1 « urbanisme et qualité de quartier »



Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Atelier thématique 2 « processus internes »

Les solutions proposées :

» Structure documentaire => créer une arborescence type et l'appliquer sur les nouveaux projets.

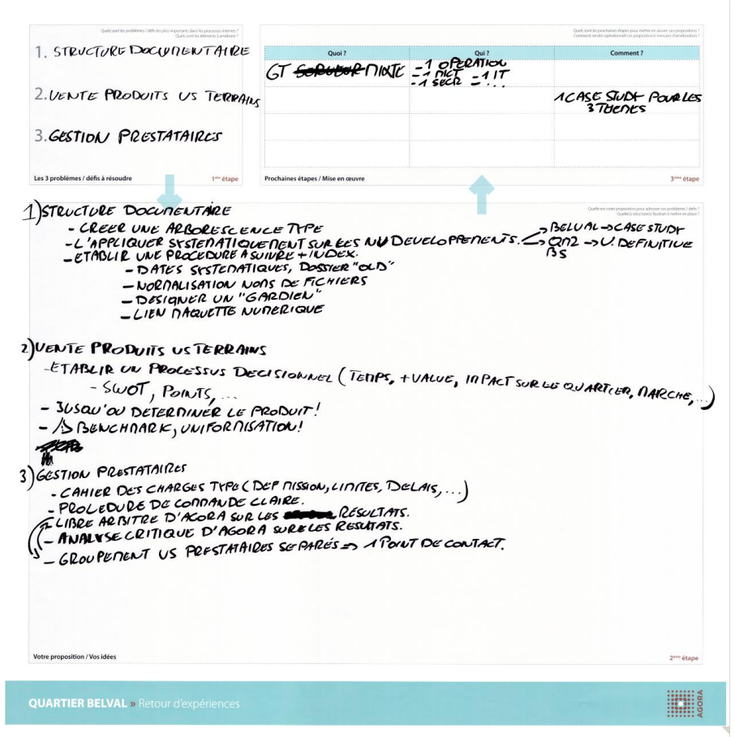
» Vente produits Vs terrains => établir un processus décisionnel jusqu'à la détermination du produit.

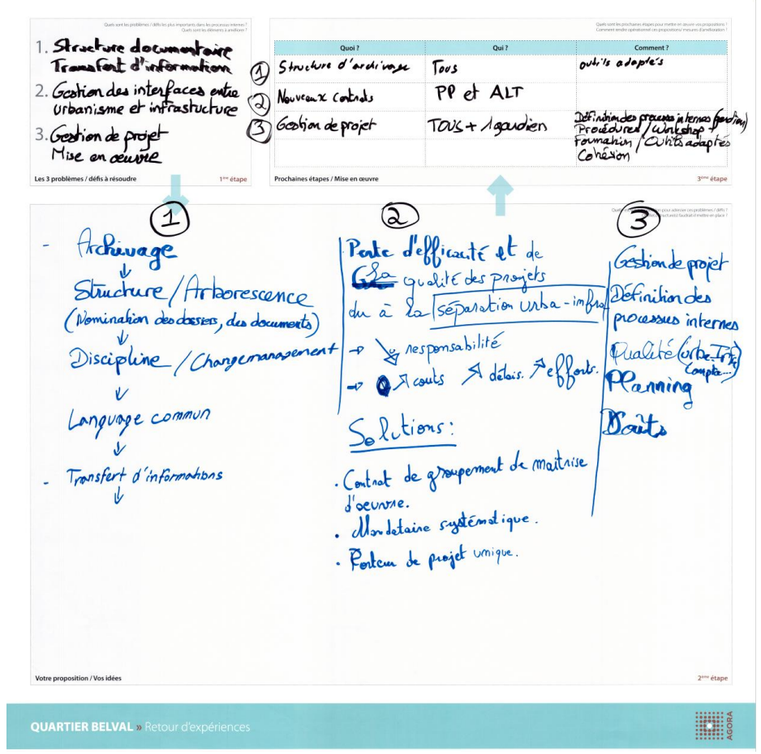
» Gestion prestataires => élaborer un cahier des charges type par la définition des missions, des délais, procédure de commande claire,…

» Structure documentaire et transfert d'information => élaborer une structure d'archivage par tous en utilisant les outils adaptés.

» Gestion des interfaces entre urbanisme et infrastructure => afin d'améliorer la qualité des projets et gagner en efficacité p.ex., élaborer un contrat de groupement de maitrise d'œuvre.

» Gestion de projet et mise en œuvre => définir les processus internes : qualité, planning, coûts, … par le travail de l'ensemble des collaborateurs avec un responsable gestion projet.





Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Atelier thématique 2 « processus internes »

Les solutions proposées

» Flux d'information insuffisant => élaborer et respecter la structure documentaire par la définition d'un processus / d'un outil, par le CoDir.

» Identification des points d'intérêt => élaborer une charte, un cahier des charges, … par le Team Project.

» Priorisation de projets => définir les priorités et les prioriser, afin de gérer les ressources disponibles par un gardien, un capitaine des processus dont l'objectif est d'aboutir à un management de qualité.

Atelier thématique 2 « processus internes »

Selon l'axe des priorités, les solutions proposées des plus faciles et plus importants à réaliser au moins facile et plus difficiles à réaliser :

» Elaborer un cahier des charges type prestataires.

» Faire des études de cas « Case-study » sur un lot-type.

» Définir la procédure de commande (montants, seuils).

» Revisiter les processus internes et les outils nécessaires.

» Mettre en œuvre de nouvelles approches contractuelles / groupements.

» Améliorer la gestion de projet .

» Définir area of interest et les priorités.

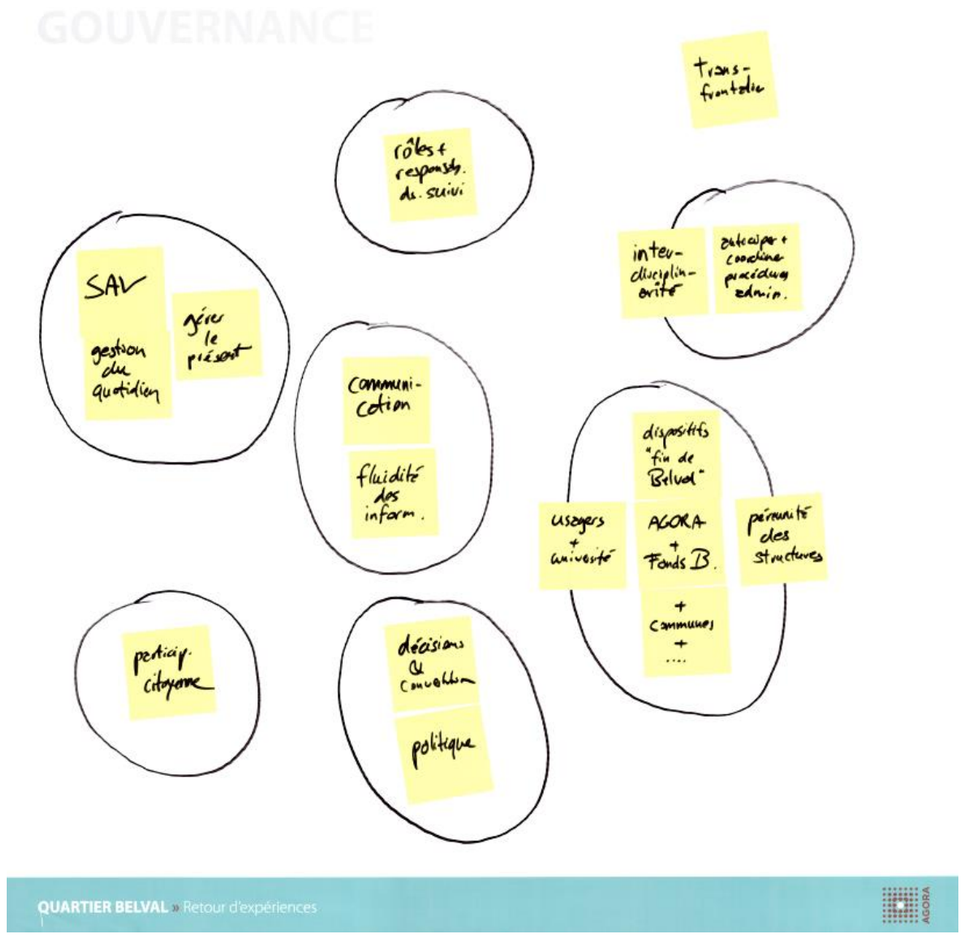
» Revoir et améliorer la structure du serveur.

» Développer un outil de décision pour le développement des lots.

Atelier thématique 3 « gouvernance »

L'échange entre les participants internes (collaborateurs d'Agora) et externes (Fonds Belval, SGI et les communes) a permis d'affiner les sujets à traiter lors de cet atelier :

- » Le rôle et les responsabilités de suivi de chaque acteur : Agora, le Fonds Belval et les communes, …
- » La dualité de gouvernance : Agora et le Fonds Belval.
- » La gestion de la connexion transfrontalière entre Belval et la France.
- » La gestion de l'état actuel de Belval ainsi que son futur développement « le service après vente ».
- » La participation citoyenne.
- » La communication entre les différentes parties prenantes et la transparence dans le transfère d'information.
- » L'interdisciplinarité.
- » L'anticipation et la coordination lors de l'élaboration des procédures administratives.



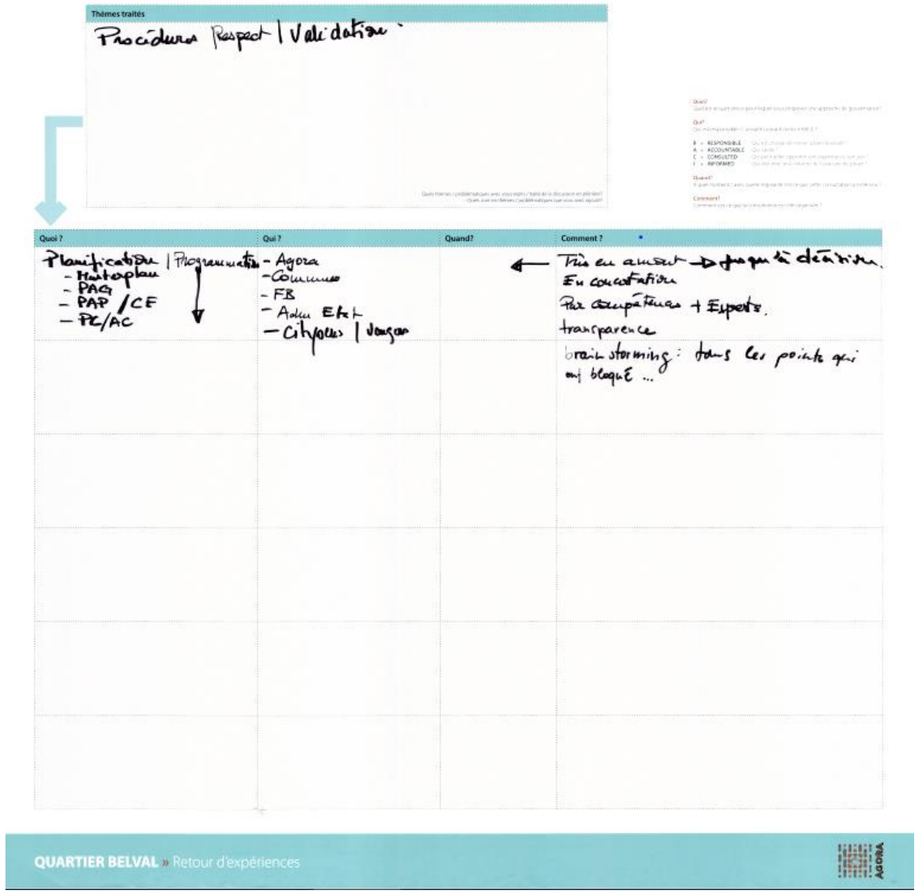
Atelier thématique 3 « gouvernance »

« Procédures administratives : respect et validation »

» Le respect et la validation des procédures administratives se concrétise, par une bonne planification et une meilleure programmation lors de l'élaboration du Masterplan, PAG, PAP/CF, Permis de construire/ autorisation de construire.

» Les parties prenantes concernées sont : Agora, les communes, le Fonds Belval, les administrations étatiques et les citoyens .

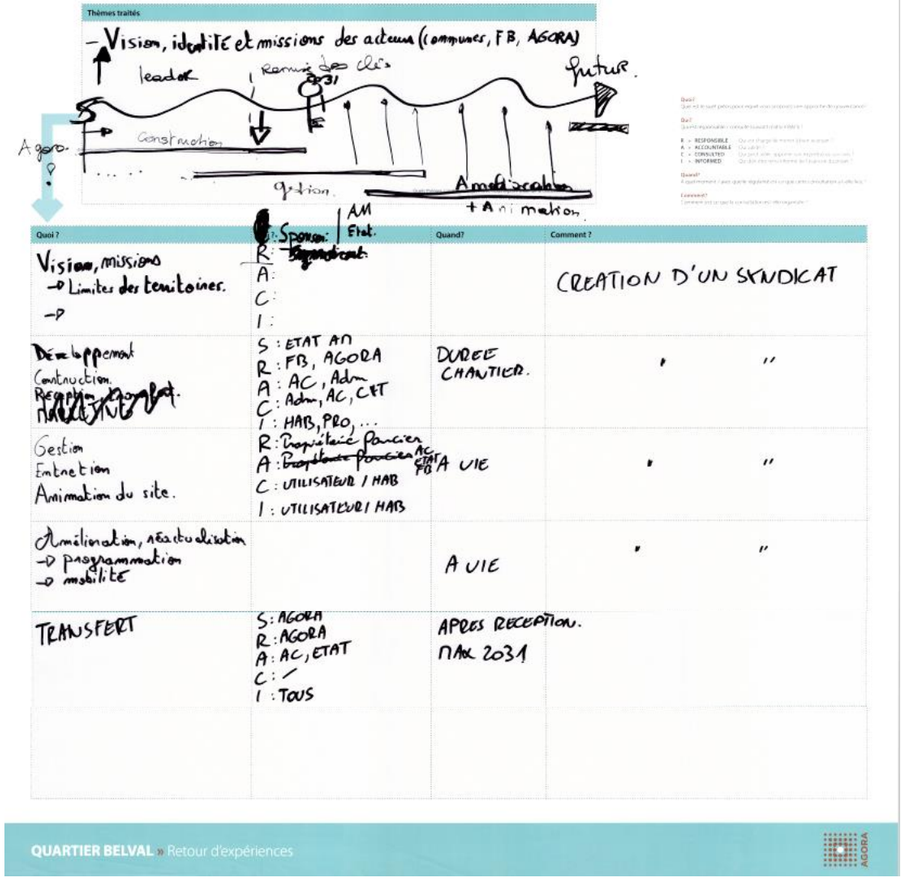
» Ces procédures devront se faire très en amont lors de l'élaboration d'un projet jusqu'à la prise de décision, par des experts interdisciplinaires. Elles devront se faire en toute transparence afin de discuter les points bloquants, par exemple : brainstorming, ...



« Vision, identité et missions des acteurs (communes, Fonds Belval, Agora) » qui devrait s'élaborer en 4 phases :

» L'élaboration des visions et missions dans les limites des territoires, par la création d'un syndicat sous la responsabilité d'un sponsor.

Atelier thématique 3 « gouvernance »



- » Le développement et la construction du projet, sous la responsabilité de l'Etat, le Fonds Belval et Agora et sous la consultation des communes , en tenant informé les administrations et les habitants. Ce processus devrait se faire tout au long du développement du chantier.
- » La gestion, l'entretien et l'animation du site tout au long de la vie du projet. Cette gestion se fera par le propriétaire foncier, les utilisateurs et les habitants.
- » L'amélioration et la réactualisation de la programmation urbaine et la gestion de la mobilité tout au long de la vie du projet.
- » Le transfert de la gestion du projet par Agora, les communes, l'Etat, ... Ce processus devrait se faire dès la réception du projet, jusqu'à 2031.

« La participation citoyenne par la communication, la concertation et le processus de validation » par :

- » L'acceptabilité et l'intégration du processus de participation citoyenne, par le comité technique, CBE , … par l'organisation des réunions et des formations, tous les 2, 3 mois.

Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Atelier thématique 3 « gouvernance »

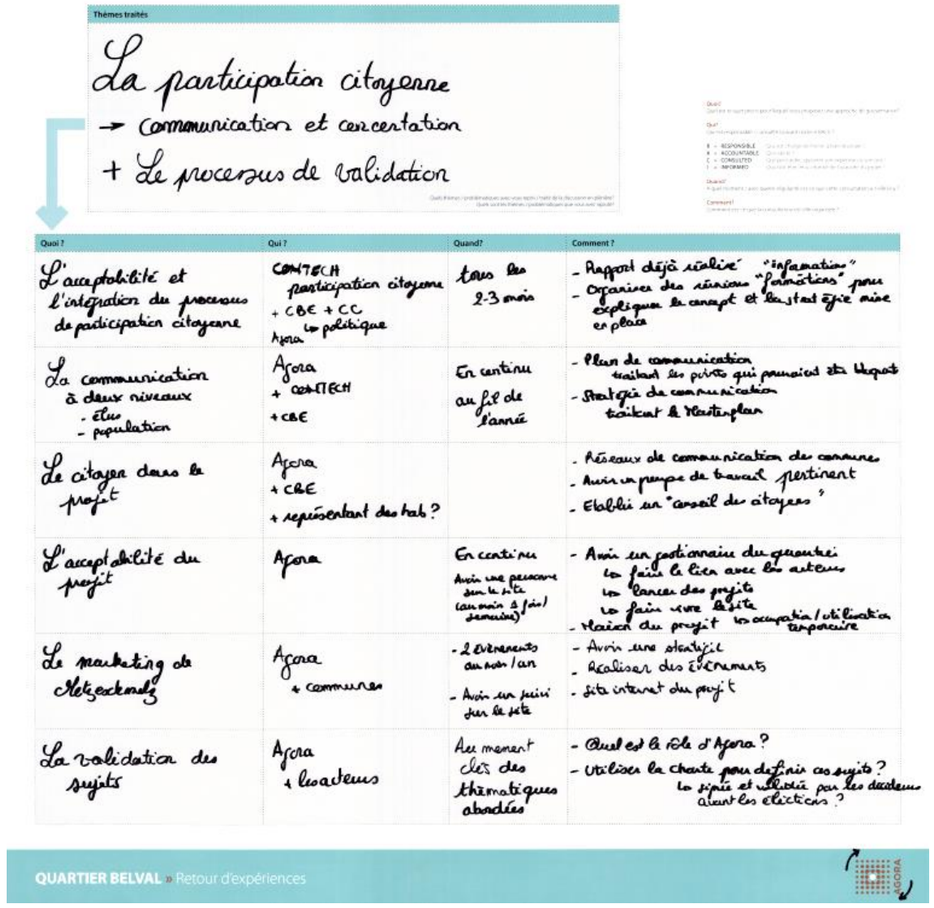
» La communication, par l'élaboration d'un plan de communication traitant les points bloquants, ainsi le développement d'une stratégie de communication traitant le Masterplan. Cette communication se fait par Agora, le comité technique et CBE.

» Mettre le citoyen au centre du projet par l'élaboration d'un réseau de communication des communes, avoir un groupe de travail pertinent et l'établissement d'un conseil des citoyens, par Agora, CBE et les représentants des habitants.

» Rendre le projet accessible et faire vivre le site par les occupants et les utilisateurs temporaires, en ayant un gestionnaire du quartier, en faisant le lien avec les autres acteurs concernés par le projet, … par Agora.

» Le marketing de Metzeschmelz, par l'élaboration des évènements et des workshops : site internet du projet, … par Agora et les communes.

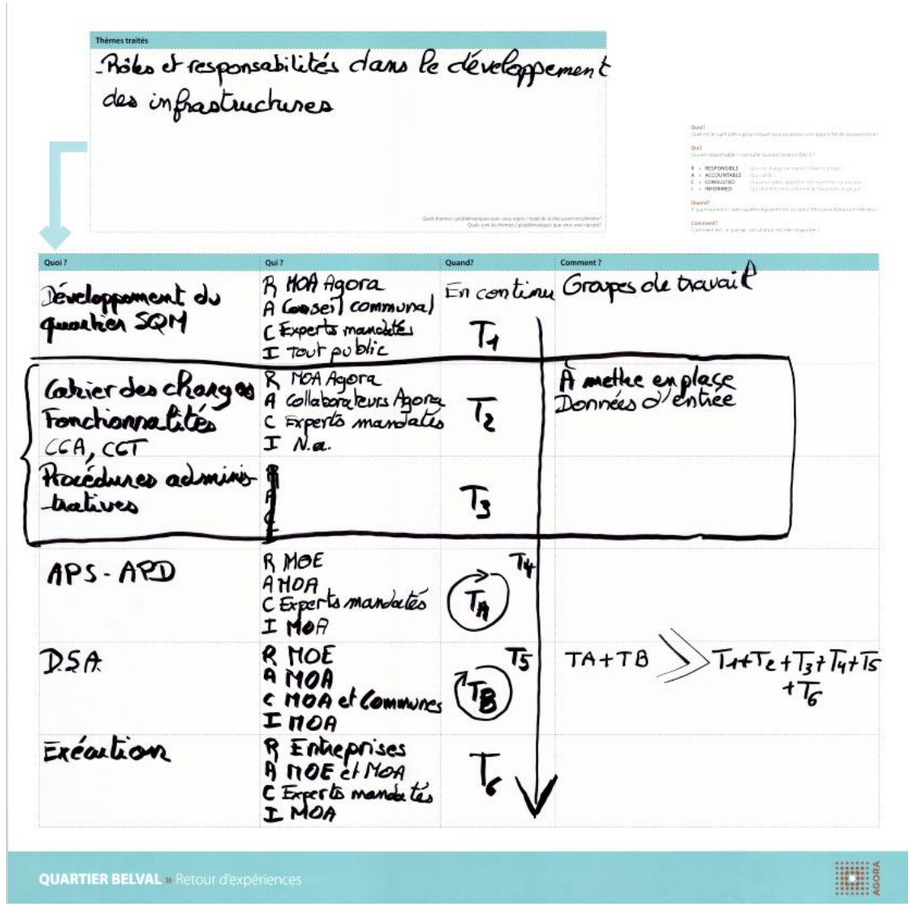
» La validation des sujets et des thématiques clés, par la définition du rôle d'Agora, le développement d'une charte signée et utilisée par les décideurs avant les élections. Cette validation devrait se faire par Agora et les autres acteurs concernés par le projet.



Atelier thématique 3 « gouvernance »

« La définition des rôles et responsabilités dans le développement des infrastructures » par :

- » Le développement du quartier SQM , par l'élaboration de groupes de travail, sous la responsabilité d'Agora, le conseil communal, les experts mandatés, ainsi que le public intéressé.
- » L'élaboration du cahier des charges et la définition des fonctionnalités CCA CCT , par Agora en tant que responsable, et les experts mandatés.
- » La mise en place des procédures administratives.
- » L'élaboration des APS – APD, par Agora et les experts mandatés.
- » L'élaboration des DSA, par Agora et les communes.
- » L'exécution et la construction du projet par les entreprises, Agora et les experts mandatés.



Processus de réflexion « Quartier Belval »

Constats

Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Constats

Programmation urbaine

» Manque de mixité fonctionnelle à l'échelle des sous quartiers, qui représentent des ensembles assez monofonctionnels.

» Les équipements sportifs et de récréation sont peu présents à Belval.

» L'animation et la vie sociale dans Belval est peu présente notamment pour les étudiants

Espace public

» Manque des aménagements marquants des entrées et sorties de ville.

» Manque de qualité architecturale de certains bâtiments.

» Manque de végétalisation et d'espaces verts, principalement sur la terrasse des hauts fourneaux et dans les espaces-rue.

» Manque de qualité d'aménagement dans certains espaces publics.

» Belval est considéré comme un quartier en chantier permanent. Problèmes de nuisances, de continuité des chemins piétons lors de la réalisation du projet.

Constats

Mobilité

» Manque d'accessibilité et de connexion des infrastructures de transport vers Belval, la mise en œuvre du nouveau concept de mobilité représente un potentiel d'amélioration.

» La voiture est un élément très structurant dans le quartier, le manque de mobilité active, surtout cycliste. Un élément qu'on perçoit également dans le surdimensionnement des parkings.

Ressources

» Absence des concepts énergétiques et innovatifs à l'échelle urbanistique et architecturale.

Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Constats

Gouvernance

» Montage d'opération et gouvernance par deux développeurs de projet Agora et le Fonds Belval.

» Collaboration avec les différents intervenants étatiques et communaux au niveau techniques.

» La collaboration, l'échange et le dialogue entre les acteurs dans le quartier est à renforcer.

» Manque les processus de participation citoyenne.

Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Constats

Processus internes

- Peu de transparence en interne, principalement pour les nouveaux processus et manque de communication sur la stratégie globale.
- Développement des compétences internes d'AGORA afin d'encadrer de manière efficace les différents types de projets à venir.
- La structure documentaire n'est pas homogène et intuitive pour l'ensemble des collaborateurs, notamment pour les nouveaux collaborateurs.
- Manque d'outils de gestion de projet pour l'élaboration de planning détaillé et de phasage.
- Processus d'attribution et de qualification des lots, parfois jugés trop lents/longs.

Processus de réflexion « Quartier Belval »

Objectifs

Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Objectifs

Programmation urbaine

» Favoriser le développement d'autres fonctions afin d'améliorer la **mixité fonctionnelle** dans les sous quartiers (offres de proximité)

» Augmenter le nombre d'**équipements sportifs et de récréation** dans le quartier

» Favoriser les **activités sociales** et les rencontres dans le quartier

» Impliquer les citoyens, étudiants, … dans les activités sociales du quartier

» **Animation** de l'espace public et les rez-de-chaussées

» Favoriser une **complémentarité entre les différentes offres**, afin d'animer tout au long du jour, de la semaine et de l'année

Objectifs

Espace public

- » Continuer à promouvoir **un espace public et une architecture de qualité** dans tous les développements publics et privés
- » Rendre l'**espace public plus confortable et plus animé**
- » Introduire plus de **nature dans l'espace public**, en prenant également recours à des éléments de végétalisation éphémères
- » Favoriser les **continuités vertes**, aussi sur les façades et les toitures des bâtiments
- » Rendre les **entrées de quartier** plus qualitatives
- » **Améliorer la phase chantier** via une meilleure concertation: maintenir le confort urbain, minimiser les nuisances, assurer la continuité des chemins

Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Objectifs

Mobilité

» Améliorer le réseau de transport et l'**accessibilité vers Belval**

» Améliorer les **réseaux pour cyclistes** au sein du quartier

» Maintenir la **haute qualité des chemins pour les piétons**

» Favoriser les solutions de **mobilité active** et réduire le recours à la voiture

» **Minimiser la place de la voiture dans la ville** dans l'aménagement et le réaménagement de l'espace public dans le cadre de la mise en œuvre du concept de mobilité

Ressources, énergie et innovation

» Favoriser le recours aux **énergies renouvelables** et les nouvelles technologies

» Implémenter les **approches innovatives** à Belval

Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Objectifs

Gouvernance

» Améliorer les **processus de travail et la collaboration** entre AGORA, le Fonds Belval et les communes

» Promouvoir l'échange et le partage avec les **administrations étatiques**

» Instaurer un **dialogue constructif et créatif** sur le futur développement de Belval

» Assurer un suivi régulier du développement du quartier, notamment en renforçant la **collaboration avec l'université et les instituts de recherche**

» Encourager la **participation citoyenne** dans les processus de développement

» Améliorer la connexion et le **développement transfrontalier**

Processus de réflexion relatif au développement du Quartier Belval

Objectifs

Processus internes

» Améliorer **communication, collaboration et transparence** dans les processus internes

» Assurer une **haute importance à la qualité urbanistique, architecturale et paysagère** dans les développements de AGORA

» Développer des **compétences et expertises internes** en innovation et durabilité

» Faciliter l'intégration des **nouveaux collaborateurs** et préserver la **mémoire du projet**

» Améliorer la **gestion de projet et l'efficacité du travail**, notamment via la mise en place de nouveaux outils coopératifs

» Améliorer les **processus d'attribution**