



RENFORCER LA VILLE DE PROXIMITÉ EN RÉGION BRUXELLOISE

Volet C. Manuel des recommandations stratégiques

AVRIL 2026

ÉTUDE RÉALISÉE PAR

Studio for New Realities et Vertex Architectuur & Stedenbouw, en collaboration avec PlusOffice sous la supervision de Perspective

SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS STRATÉGIQUES DE L'ÉTUDE PAR

Perspective

ILLUSTRATION DE COUVERTURE

© Kätti Rob, Perspective - Équipements de proximité

MISE EN PAGE

Perspective

SCHÉMAS ET ILLUSTRATIONS

© SfNR et Vertex Architectuur en Stedenbouw,

© Kätti Rob, Perspective

CONTACT

analyse_territoriale@perspective.brussels

ÉDITEUR RESPONSABLE

Antoine DE BORMAN, Directeur général de perspective.brussels - Rue de Namur 59 – 1000 BRUXELLES.

Les résultats présentés ici le sont à titre d'information. Ils n'ont aucun caractère légal.

Reproduction autorisée moyennant mention de la source

RENFORCER LA VILLE DE PROXIMITÉ EN RÉGION BRUXELLOISE

Volet C. Manuel des recommandations
stratégiques

AVRIL 2026



TABLE DES MATIÈRES

PARTIE 01

INTRODUCTION ET OBJECTIFS

6

1.1 Introduction 7

1.2 Pourquoi la ville de proximité en Région bruxelloise ? 9

PARTIE 02

LES 5 FONDEMENTS DE LA VILLE DE PROXIMITÉ EN RÉGION BRUXELLOISE

10

2.1 Premier fondement : Points de départ communs 11

2.2 Deuxième fondement : Distribution et intensité des équipements et services 15

2.3 Troisième fondement : Types d'environnements urbains 17

2.4 Quatrième fondement : relevé local et recommandations programmatiques 19

2.5 Cinquième fondement : Gouvernance et mise en œuvre 21

PARTIE 03

CONCLUSIONS ET PROCHAINES ÉTAPES

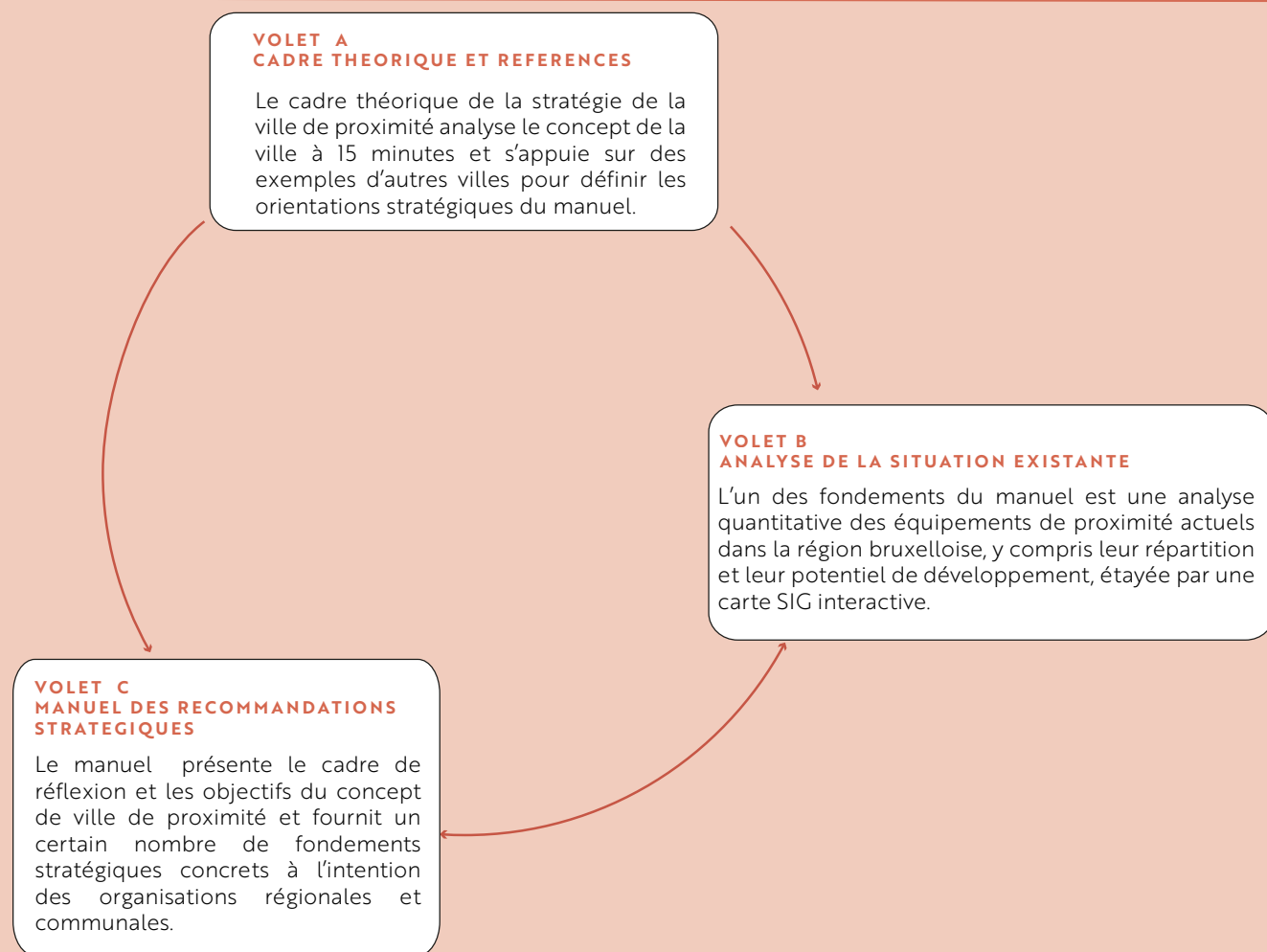
22

3.1 Conclusions 23

3.2 Prochaines étapes 25

PARTIE 01 INTRODUCTION ET OBJECTIFS

FIGURE 1. Schéma des livrables de cette étude



1.1

INTRODUCTION

La Région bruxelloise ambitionne de devenir une ville de proximité. Ce modèle urbain – aussi qualifié de « ville à 10 ou 15 minutes » – vise à améliorer la qualité de vie en assurant une disponibilité des équipements et services essentiels à l'échelle de chaque sous-quartier. Le modèle répond à une série de défis sociaux, environnementaux et économiques auxquels la Région est confrontée, notamment les inégalités territoriales, la nécessité de renforcer la cohésion sociale, la congestion urbaine et la crise climatique.

Pour concrétiser une ville de proximité pour la Région bruxelloise, une étude commanditée par perspective.brussels a été réalisée entre janvier et décembre 2024. Cette étude a débouché sur la création d'une boîte à outils intitulée « Renforcer la ville de proximité en Région bruxelloise », structurée en trois volets complémentaires :

Volet A : Cadre théorique et références – Ce volet présente le cadre théorique et les exemples de référence internationaux qui nourrissent la réflexion bruxelloise.

Volet B : Situation actuelle – Ce volet analyse la répartition actuelle des équipements de proximité sur le territoire régional, à l'aide d'un outil cartographique SIG en phase de test.

Volet C : Manuel des recommandations stratégiques – Ce manuel propose une méthodologie concrète pour mettre en œuvre la ville de proximité, à destination de Perspective et de l'ensemble des acteurs publics régionaux, communautaires et locaux qui contribuent à cet objectif de ville de proximité.

La **boîte à outils** fournit ainsi un ensemble de constats, d'analyses et de références opérationnelles permettant d'orienter la programmation des équipements et services en fonction des besoins réels des territoires. Elle aide à prioriser les types d'équipements et services quotidiens à développer, à identifier les zones sous-dotées et à concevoir des ensembles programmatiques pertinents, tant pour les projets publics que privés. En tant qu'outil évolutif, elle s'adapte aux dynamiques spatiales, politiques et institutionnelles de la Région bruxelloise.

Boîte à outils à l'échelle de la Région bruxelloise

La boîte à outils est le résultat d'une étude à l'échelle de la Région bruxelloise. Elle vise à aider la Région bruxelloise à travailler dans le cadre des processus et programmes existants sur les ambitions à réaliser autour de la ville de proximité.

Le Volet C : Manuel des recommandations stratégiques

Les recommandations stratégiques exposées dans le présent document posent les bases méthodologiques pour transformer la Région bruxelloise en une ville de proximité. Ces recommandations soutiennent la planification d'équipements et de services accessibles, diversifiés et intégrés aux contextes locaux. Elles s'adressent aux institutions régionales, aux communes, aux institutions communautaires, ainsi qu'aux développeurs publics et privés. Elles complètent également les démarches sectorielles existantes, telles que les travaux du Crebis¹ sur l'offre de base des services soin-santé, et poursuivent les réflexions amorcées sur ce sujet par la Ville de Bruxelles depuis 2018.

Une approche multidimensionnelle

L'approche développée dans l'étude articule trois dimensions complémentaires :

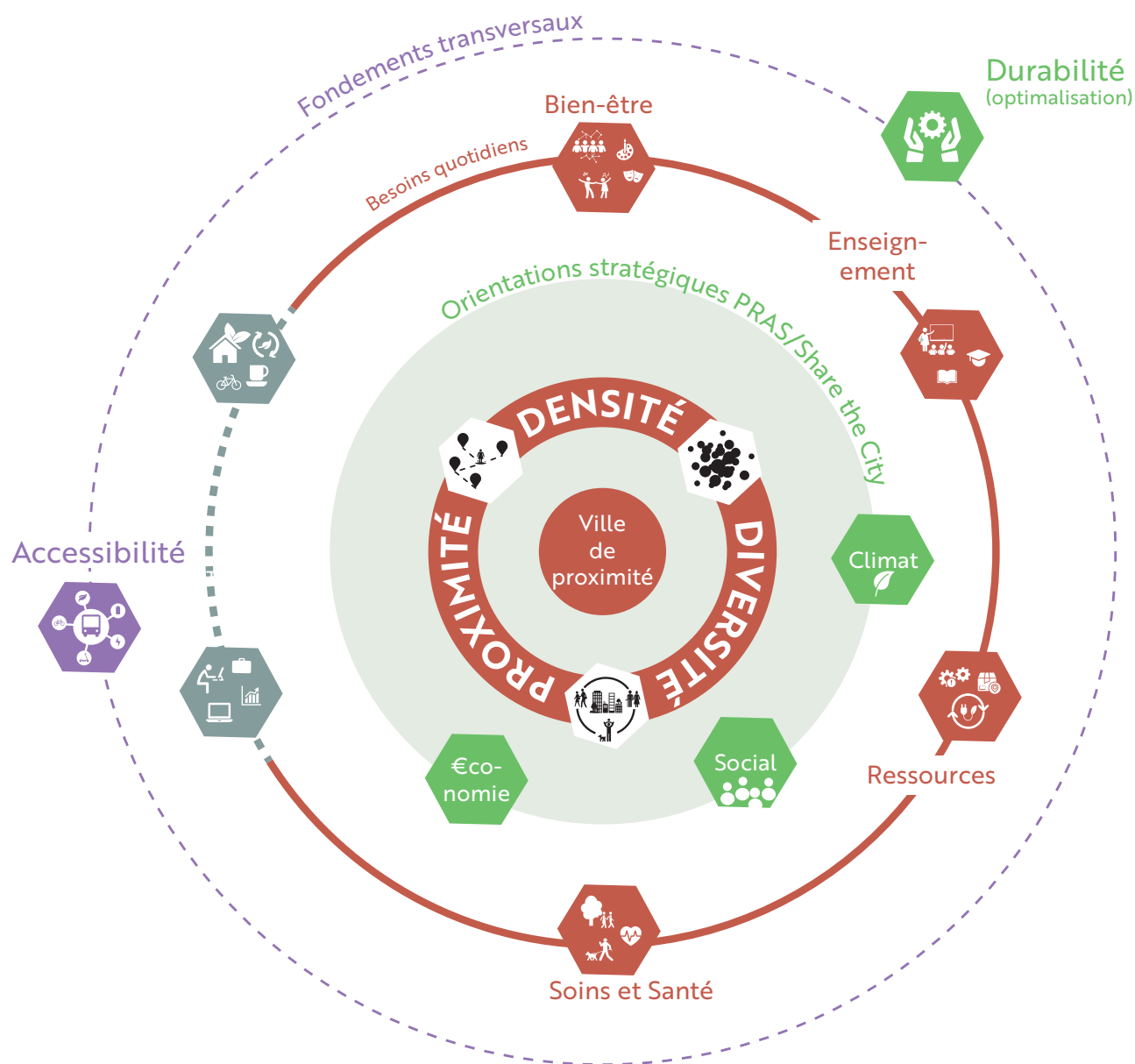
- ▶ Le **hardware** – la structure physique de la ville, ses bâtiments, voiries et réseaux d'infrastructures ;
- ▶ Le **software** – les usages, comportements, rythmes de vie et pratiques sociales ;
- ▶ L'**orgware** – les processus de gouvernance, de pilotage et de mise en œuvre.

Les recommandations stratégiques s'appuient sur les analyses des volets A et B, mais aussi sur d'autres projets stratégiques en cours, comme « Share the City »². Le lecteur est invité à découvrir, dans le chapitre suivant, les enjeux spécifiques de la Région bruxelloise et, ensuite, les cinq fondements sur lesquels repose la stratégie régionale de la ville de proximité.

1 le Centre de recherche de Bruxelles sur les inégalités sociales

2 La modification du Plan Régional d'Affectation du Sol : <https://sharethecity.brussels/>

FIGURE 2. Cadre théorique de la ville de proximité



Source : SfnR, Vertex Architectuur & Stedenbouw, Perspective

Cadre conceptuel de la Ville de proximité

Le cadre conceptuel montre comment la ville de proximité se situe dans les cadres théoriques existants, les stratégies politiques et des objectifs plus larges.

1.2

POURQUOI LA VILLE DE PROXIMITÉ EN RÉGION BRUXELLOISE ?

La mise en œuvre de la ville de proximité en Région bruxelloise répond à des enjeux structurels propres à son territoire. La première difficulté tient à la complexité institutionnelle de la Région : plusieurs niveaux de pouvoir (communes, Communautés, Région) partagent des compétences liées aux besoins quotidiens des habitants et des habitantes et des usagers et usagères, ce qui rend ardue l'élaboration d'objectifs communs en matière d'équipements de proximité. L'étude vise à proposer une méthodologie commune qui puisse orienter l'action publique et privée de manière cohérente et transversale, en respectant les responsabilités de chaque acteur.

Un deuxième défi réside dans la dispersion des analyses et des interventions portant sur les équipements. Plusieurs administrations et bureaux d'études sont chargés d'évaluer les besoins et de développer des infrastructures, selon leurs spécialités. L'étude propose de les rassembler autour d'outils partagés et d'une approche territoriale convergente. Ce cadre s'inscrit dans la continuité des travaux menés par Perspective, notamment via les états des lieux de l'offre en équipements, les monitorings des crèches et des écoles, ou encore les recommandations adaptées aux publics cibles des quartiers.

L'objectif est de mettre en place des stratégies et des méthodes cohérentes pour renforcer l'offre d'équipements de proximité, dans une perspective polycentrique, équitable et durable. Il s'agit de mieux exploiter les infrastructures existantes, de mutualiser les usages et de répondre aux urgences sociétales et environnementales, tout en assurant une gestion économiquement soutenable.

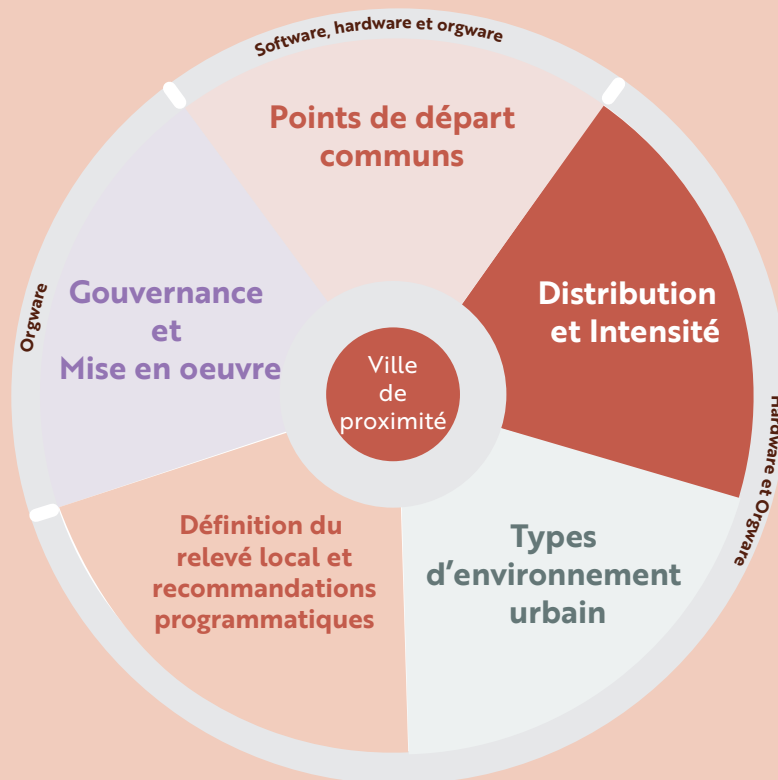
Cette vision repose sur une mobilisation collective autour de la ville de proximité comme levier de transformation urbaine. Elle suppose un engagement actif de l'ensemble des acteurs : administrations locales et régionales, institutions communautaires, porteurs de projets, opérateurs privés et citoyens. En cela, la ville de proximité n'est pas seulement un concept urbanistique : elle est une ambition pour une Région bruxelloise plus juste, plus efficiente et plus résiliente.

PARTIE 02

LES 5 FONDEMENTS DE LA VILLE DE PROXIMITÉ EN RÉGION BRUXELLOISE

Les 5 fondements complémentaires entre eux de la ville de proximité servent de cadre stratégique et de socle méthodologique et opérationnel pour faire de la Région bruxelloise une ville de proximité.

FIGURE 3. Les 5 fondements de la boîte à outils



2.1 PREMIER FONDEMENT : POINTS DE DÉPART COMMUNS

Pour faire de la ville de proximité une stratégie partagée et opérationnelle, il est nécessaire d'établir une base de travail commune entre les acteurs concernés. Ce premier fondement vise à construire un langage partagé, structuré autour de définitions, classifications et principes directeurs clairs.

La ville de proximité est définie comme un territoire dans lequel chaque habitant peut accéder à ses besoins quotidiens – soins, éducation, commerces, espaces publics, culture ou services de base – dans un rayon de 10 à 15 minutes à pied ou à vélo. Le point de départ de cette proximité peut être le domicile, mais aussi le lieu de travail. Ce principe est accompagné d'un glossaire (voir volet B) de notions-clés et d'un ensemble de principes applicables à différentes échelles : régionale, (sous-)quartier et bâtiment.

Les équipements de proximité sont catégorisés en six domaines fonctionnels :

- › Soins de santé ;
- › Enseignement et développement ;
- › Culture, sport et bien-être ;
- › Espaces publics extérieurs ;
- › Besoins quotidiens (y compris commerces) ;
- › Circularité et partage (y compris des commerces et équipements liés au réemploi).

À ceux-ci s'ajoutent les infrastructures du système urbain (pompiers, logistique, etc.), considérées comme un domaine d'appui : leur logique de localisation ne repose pas systématiquement sur la proximité, mais elles restent essentielles au fonctionnement de la ville.

Une hiérarchisation des équipements est également proposée selon leur fréquence d'usage et leur degré de proximité requis. Cette hiérarchisation est inspirée des références développées dans le volet A de cette étude - Cadre théorique et références. Les équipements primaires, très fréquemment utilisés, doivent idéalement se trouver dans un rayon de 600 mètres. Les équipements secondaires, d'usage régulier, dans un rayon de 900 mètres. Enfin, les équipements tertiaires, destinés à des publics spécifiques ou à un usage ponctuel, sont situés dans un rayon de 1 200 mètres. Les équipements primaires consistent par exemple en centres médicaux de quartier, des crèches, des écoles primaires, des espaces polyvalents qui peuvent accueillir des activités de jour pour seniors, mais aussi des parcs de quartier. Les équipements secondaires peuvent être par exemple, les bibliothèques, les

infrastructures sportives, des centres communautaires ou autres infrastructures socioculturelles et ateliers, ainsi que des infrastructures liées à la circularité (comme des commerces liés au réemploi ou équipements encourageant le partage). Des équipements tertiaires sont par exemple des écoles secondaires, des espaces blancs ou encore certains types de commerces.

Des valeurs de référence indicatives permettent d'estimer le nombre d'équipements nécessaires par type et par population, à l'échelle du sous-quartier. Ces valeurs, inspirées de benchmarks internationaux, forment une base de discussion pour fixer des ambitions régionales et les adapter aux contextes locaux, en tenant compte de la morphologie urbaine, des dynamiques d'usage et des réalités socio-économiques.

Ce fondement constitue ainsi un socle méthodologique robuste et partagé par les institutions communautaires et régionales, les communes, les urbanistes, les chercheurs, les opérateurs privés et les citoyens, essentiel pour articuler les analyses, les outils cartographiques et les ensembles programmatiques qui structureront la suite de la stratégie. Il permet non seulement de hiérarchiser les équipements selon leur utilité sociale, mais aussi de construire une lecture commune du territoire entre les disciplines et les niveaux de pouvoir.

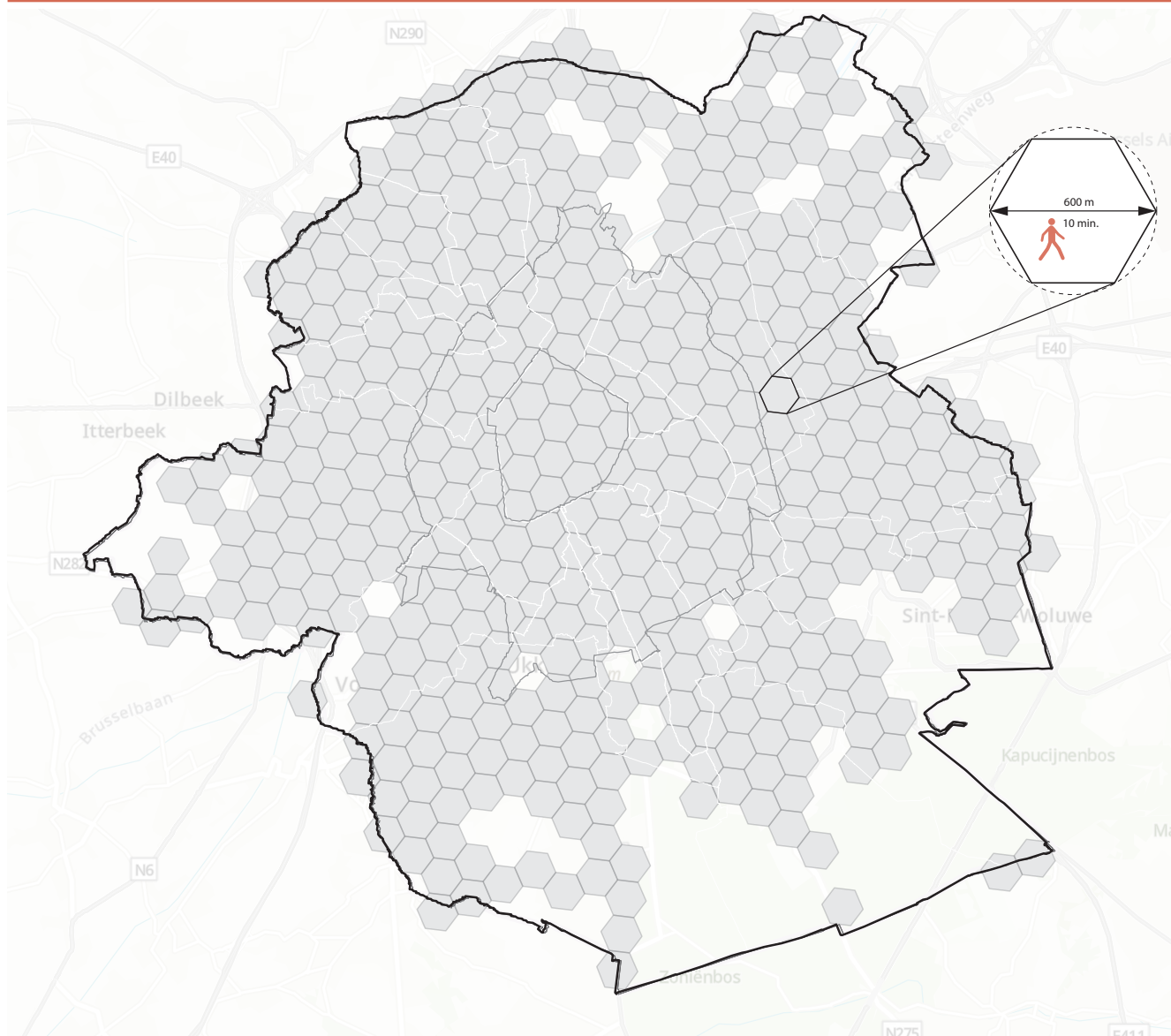
TABLEAU 1. Catégorisation théorique des équipements de proximité à faire évoluer

	ENSEIGNEMENT ET DÉVELOPPEMENT équipements pour l'accueil des enfants et l'éducation	SOINS DE SANTÉ ET ASSISTANCE équipements pour les soins de première ligne et l'assistance professionnelle	BIEN-ÊTRE, SPORT ET CULTURE équipements destinés à la vie associative, à la participation sociale et à la pratique d'activités sportives et culturelles
PRIMAIRE à moins de 10 minutes de la maison ¹ utilisation quotidienne	accueil d'enfants 0-3 ans (NL/FR)	centre de santé de quartier / maison médicale	Activités de jour pour seniors
	école primaire (NL/FR)	bureau de consultation (NL/FR)	
		cabinet de médecin généraliste	
SECONDAIRE 10-15 minutes du domicile consommation hebdomadaire	bibliothèques + ludo et média (NL/FR)	soins de santé mentale	maison de quartier
	salles d'étude	cabinet dentaire	maison de la jeunesse
	école de devoirs	physiothérapie	espace informatique public
		gynécologie & obstétrique	infrastructures sportives couvertes
		services d'aide alimentaire	infrastructures sportives en plein air (gérées)
		prestation de services sociaux généraux	piscine
			potagers et jardins de quartier
			aire de jeux (gérée)
			centre culturel communal
			centre communautaire
		salle de cinéma, de concert et de théâtre (50-300 p.)	
		espace d'exposition (50-300 p.)	
		salle de cours, de réunion ou de conférence (<50 p.)	
		atelier et espace de répétition	
		salle des fêtes (50-300 p.)	
TERTIAIRE 15-20 minutes du domicile utilisation mensuelle	école secondaire (NL/FR)		lieux de culte
			espace intérieur librement programmable pour des événements (espaces blancs)

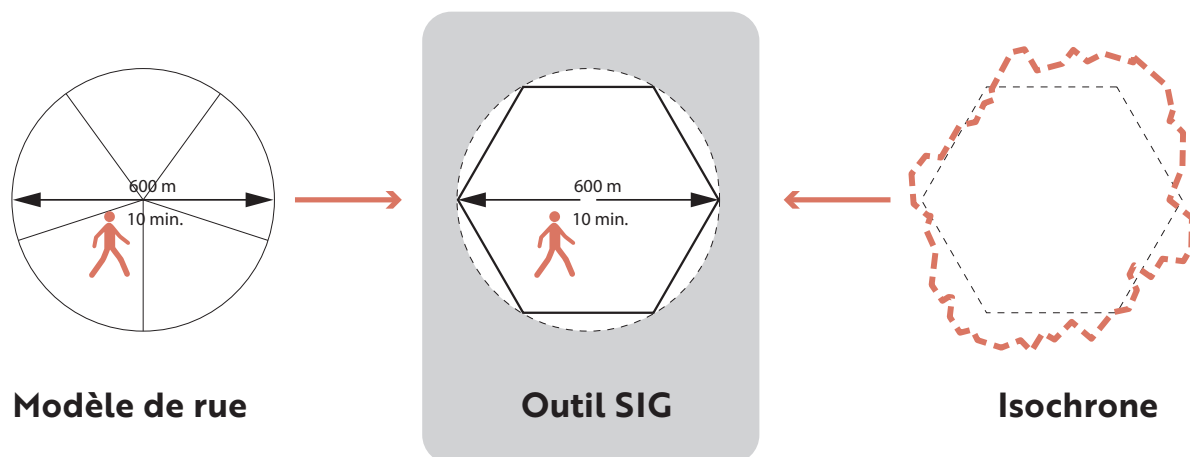
Sources : Perspective, SfNR et Vertex Architectuur en Stedenbouw

ESPACE PUBLIC EX-TÉRIEUR	BESOINS QUOTIDIENS	CIRCULARITÉ ET PARTAGE	SERVICES DU SYSTÈME URBAIN
équipements dans l'espace public et librement accessibles	commerces et services proposant des produits de première nécessité qui font partie de l'économie locale.	équipements pour la mobilité partagée et la collecte, le traitement et la réutilisation des produits, des matériaux et des matières premières.	équipements nécessaires à la sécurité de la ville et au bon fonctionnement de la ville en tant que système. Domaine d'appui, les équipements ne font pas partie de la ville de proximité.
rue réservée au jeu	supermarché	parking à vélos (public + box)	Infrastructure pour le trafic (lent)
parc/place de quartier (superficie n.d.)	épicerie	vélo partagé (villo)	infrastructures souterraines (énergie, eau, fibre, télé)
aire de jeux (librement accessible)	boulangier	voiture partagée (cambio)	stockage d'énergie (local et supralocal)
infrastructures sportives en plein air (librement accessibles)	pharmacie		services d'urgence (police, ambulance, pompiers)
	blanchisserie / laverie		logistique urbaine (dernier kilomètre, park & ride)
	primeur		tamponnement de l'eau
	boucher		lieux de rafraîchissement
	point colis		lieux de calme
	poissonnerie		lieux de visite des autorités
parc	épicerie fine	pôle de recyclage ²	taxi et bus de nuit
place	alimentation diététique	atelier de réparation	points d'accès wifi publics
toilettes publiques	marché de rue (structurel)	vêtements et matériel d'occasion	incinération de déchets
points d'eau	bureau de poste	bibliothèque d'outils	Réseau de transport public
	distributeur de billets	pôle de mobilité ²	Recyparks
	librairie	babythèque	
		cordonnier	
		réparation de vêtements	
		magasin de vélos (réparation)	
parc paysager	Café/maison de thé, restaurant		
forêt front de mer	Soins (y compris des coiffeurs)		

FIGURE 4. Échelle et distance



En fonction de la configuration des rues, l'isochrone réelle prendra une forme différente.



Sources : Cadastre, Esri, TomTom, Garmin, Foursquare, METI/NASA, USGS, SfNR et Vertex Architectuur en Stedenbouw

2.2 DEUXIÈME FONDEMENT : DISTRIBUTION ET INTENSITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

Ce deuxième fondement vise à garantir une répartition équitable et fonctionnelle des équipements de proximité sur l'ensemble du territoire régional. Pour y parvenir, il s'appuie sur une analyse spatiale approfondie et sur une vision multicellulaire, qui cherche à lier les sous-quartiers entre eux, du tissu urbain bruxellois. Cette approche permet d'identifier les déséquilibres territoriaux et de formuler des priorités d'intervention cohérentes avec les objectifs de diversité, de densité et d'accessibilité d'équipements.

L'outil central de cette analyse est une carte interactive développée pour perspective.brussels à partir d'un système d'information géographique (SIG). Cette carte permet d'évaluer, pour chaque sous-quartier, la présence ou l'absence d'équipements de proximité dans un rayon de 10, 15 ou 20 minutes à pied. Elle met également en évidence les zones où plusieurs fonctions essentielles se concentrent autour de centralités existantes ou à renforcer.

Le modèle proposé repose sur trois piliers théoriques fondamentaux : la densité (critère d'intensité des équipements), la proximité (accessibilité directe à pied ou à vélo et en transports publics : bus et trams), et la diversité (présence d'équipements de proximité variés dans un même périmètre). L'intersection de ces dimensions permet d'établir un diagnostic fin des zones prioritaires, mais aussi de mesurer la complémentarité entre les équipements à l'échelle du quartier ou entre sous-quartiers connectés.

L'approche multicellulaire introduite par l'étude propose d'analyser la Région en unités locales cohérentes : des

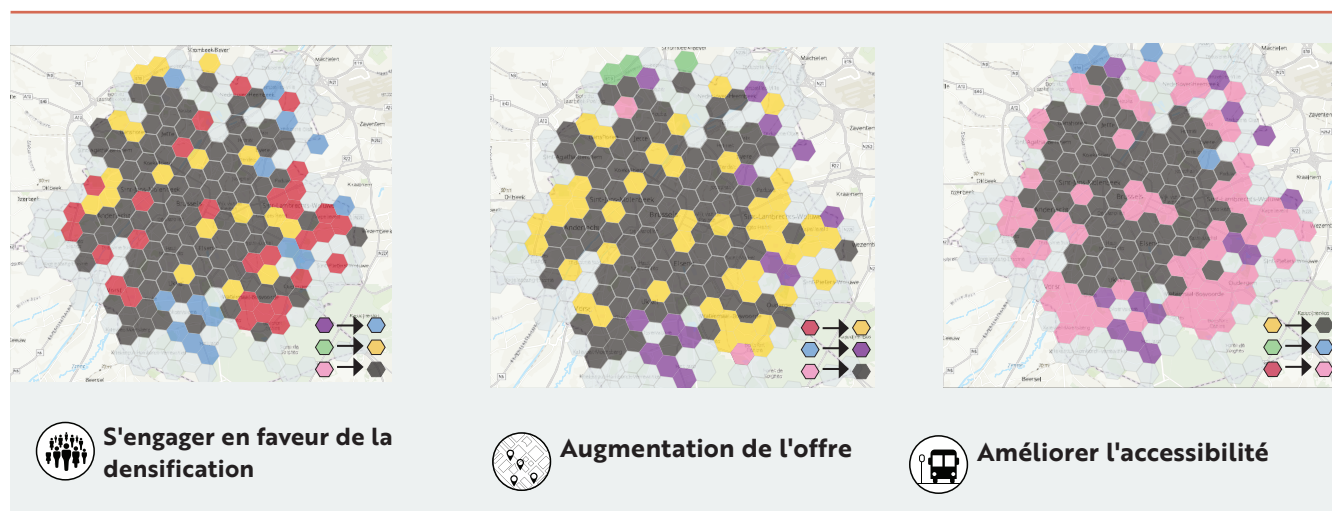
sous-quartiers articulés autour de pôles de centralité, reliés entre eux par le réseau de transports en commun (tram, bus, métro). Cette vision polycentrique permet de penser les équipements non pas en silos, mais dans une logique d'interdépendance entre territoires.

En combinant l'analyse de l'offre existante, des besoins identifiés et du potentiel d'accessibilité, le SIG permet de produire des analyses thématiques par domaine fonctionnel (soins, éducation, culture, etc.). Cette analyse combinée de l'état des lieux des équipements met en lumière les faiblesses et les atouts des équipements de proximité, et soutient la priorisation des investissements à l'échelle régionale. Cette lecture dynamique du territoire permet également d'ajuster la programmation en fonction de l'évolution démographique, sociale ou environnementale.

Le caractère actualisable et évolutif de l'outil SIG est fondamental : il permet aux autorités publiques de suivre les évolutions du territoire en continu, de coordonner leurs actions et de mieux articuler les interventions publiques et privées en fonction de l'évolution du territoire.

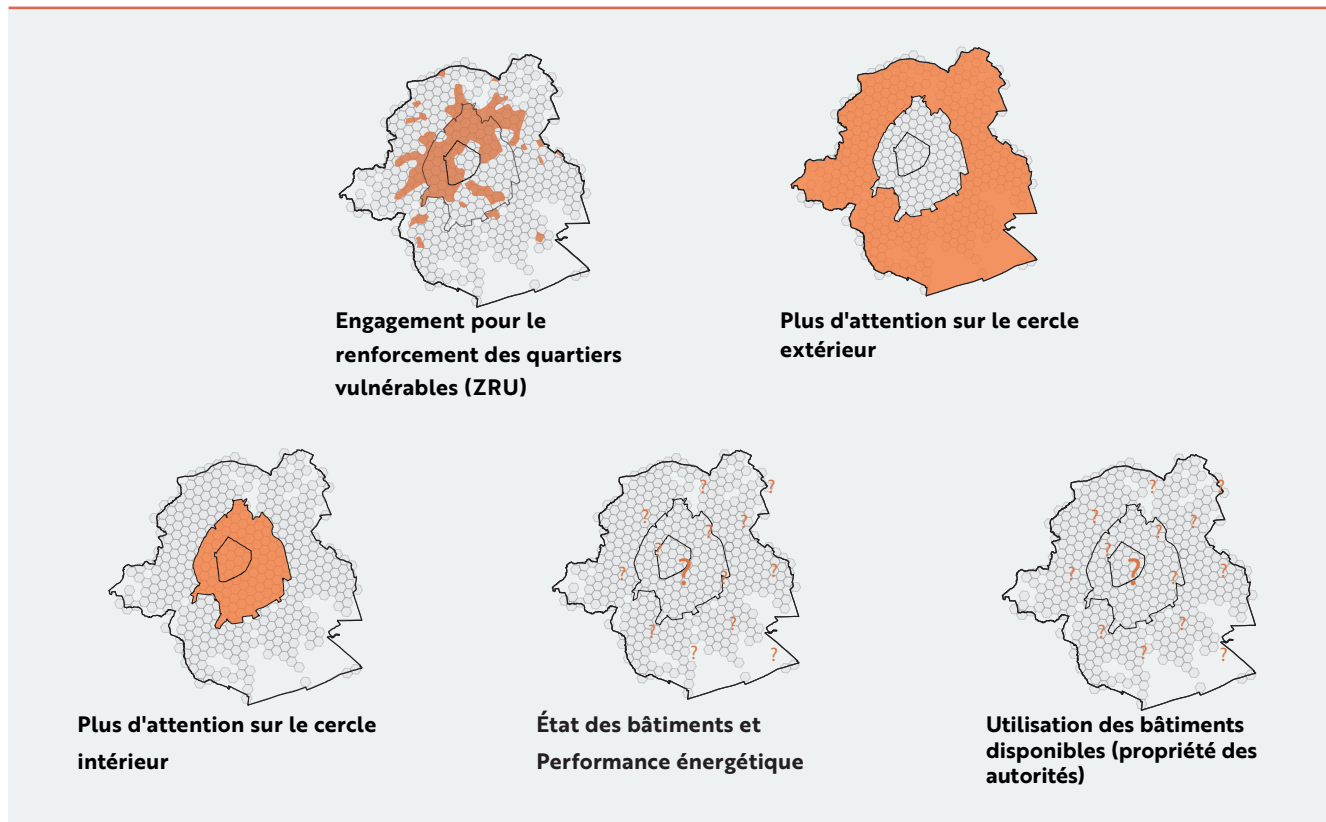
En résumé, ce fondement recommande de développer une connaissance territoriale fine, actualisable et partagée, comme préalable indispensable à toute planification et programmation cohérente des équipements de proximité. Il constitue un levier stratégique pour réduire les inégalités spatiales, renforcer l'accessibilité et encourager une mixité fonctionnelle bénéfique à la qualité de vie en ville.

FIGURE 5. Stratégies potentielles de développement des équipements de proximité



Source : outil-SIG, Sfnr et Vertex Architectuur en Stedenbouw, voir document B, Indication de la situation actuelle

FIGURE 6. Différenciation des stratégies en fonction des grands profils urbains



Source : SfNr et Vertex Architecture

Source : Kätti Rob

2.3 TROISIÈME FONDEMENT : TYPES D'ENVIRONNEMENTS URBAINS

Ce troisième fondement introduit une dimension contextuelle essentielle à la mise en œuvre de la ville de proximité. Il repose sur la reconnaissance de la diversité morphologique, sociale et économique des quartiers bruxellois et sur la nécessité d'adapter les ambitions de répartition des équipements aux spécificités locales. Une stratégie uniforme, appliquée de manière indifférenciée, risquerait de produire des effets contre-productifs. Il s'agit donc ici de penser en finesse, quartier par quartier, en fonction de leurs dynamiques propres.

Trois grands profils urbains sont identifiés pour structurer cette lecture différenciée du territoire :

- › Les quartiers denses de la première couronne présentent une forte concentration d'équipements de proximité, souvent anciens, parfois saturés ou inadéquats face aux évolutions démographiques. Ces quartiers ont un fort potentiel de mutualisation, mais nécessitent une attention particulière à la qualité et à l'entretien des infrastructures.
- › Les quartiers précarisés souffrent d'un déficit en équipements et en services de base, malgré des besoins sociaux particulièrement élevés. Ces zones appellent des investissements ciblés, pensés dans une logique de justice spatiale et sociale.
- › Les quartiers périphériques ou de seconde couronne, plus diffus dans leur urbanisation, sont marqués par une dépen-

dance plus forte à la voiture et un accès plus difficile aux équipements et services de proximité. Ici, l'enjeu principal est de renforcer les centralités locales et les liaisons interquartiers.

À ces profils s'ajoutent d'autres facteurs clés liés à la situation immobilière des sous-quartiers. L'état des bâtiments, leur performance énergétique, leur disponibilité, leur propriété publique ou privée, ainsi que leur potentiel de mutualisation sont autant d'éléments à considérer pour adapter les stratégies d'implantation des équipements. La valorisation d'espaces existants et sous-utilisés, ou encore la réaffectation de bâtiments publics, peut constituer une réponse rapide et efficace dans de nombreux cas.

Ce fondement permet donc de faire émerger des réponses « sur mesure », ancrées dans le réel. Il pose les bases d'une approche différenciée des besoins territoriaux, non figée, mais évolutive. Il ouvre la voie à une planification plus sensible, capable d'intégrer les contrastes de la ville et d'en faire une force plutôt qu'un frein. L'étude recommande de poursuivre le développement de ce fondement dans une optique opérationnelle, en affinant la typologie des quartiers et en croisant les données territoriales, sociales et foncières.

FIGURE 7. Illustration diversité morphologique, sociale et économique

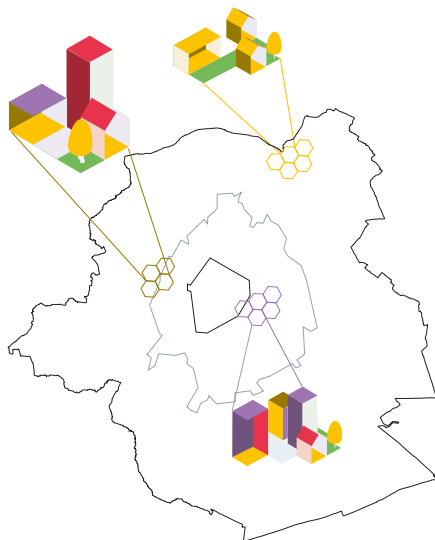
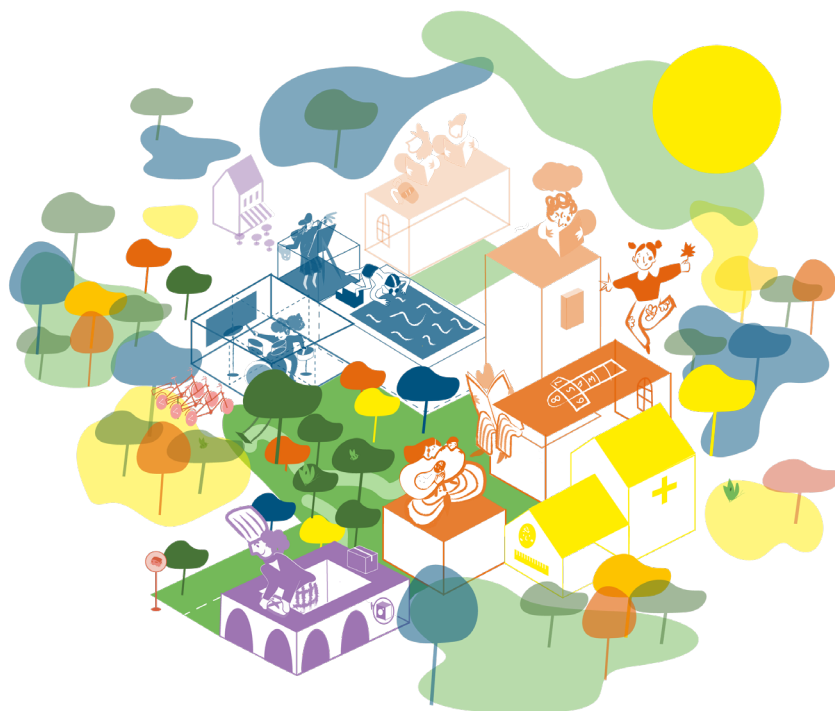


FIGURE 8. Illustration ensemble programmatique



Source : Kätti Rob

FIGURE 9. Photo de départ



Sources : Outil SIG Ville de proximité, SfNR et Vertex Architectuur en Stedenbouw

2.4 QUATRIÈME FONDEMENT : RELEVÉ LOCAL ET RECOMMANDATIONS PROGRAMMATIQUES

Le quatrième fondement traduit les principes précédents en actions concrètes à l'échelle locale. Il propose une méthode structurée pour analyser chaque sous-quartier, identifier ses manques en équipements de proximité et formuler des propositions adaptées, sous forme d'ensembles programmatiques. Cette approche permet d'ancrer la stratégie régionale dans des réalités de terrain, en tenant compte des spécificités sociales, spatiales et fonctionnelles de chaque territoire.

L'analyse locale repose sur plusieurs étapes : délimiter le périmètre du sous-quartier en fonction de la proximité, des centralités, des barrières physiques et des connexions avec les quartiers voisins ; dresser un relevé précis des équipements existants et manquants, selon les six domaines définis dans le premier fondement ; évaluer la qualité de l'offre à travers des démarches participatives ; puis croiser ces données avec les valeurs de référence indicatives pour proposer des recommandations ciblées.

Ces recommandations prennent la forme d'ensembles programmatiques, combinant plusieurs types d'équipements au sein d'un même pôle, selon des logiques de complémentarité et de mutualisation. L'étude distingue plusieurs types de pôles :

- › Les **pôles soins de santé et services sociaux**, pensés pour répondre au vieillissement de la population et aux besoins accrus des publics précarisés (ex. : maisons médicales, centres de jour pour seniors).
- › Les **pôles de services de proximité** axés sur la durabilité, la circularité et le partage, articulant des fonctions sociales, environnementales et économiques (ex. : ressourceries, points colis associés à des lieux de rencontre ou d'animation).
- › Les **pôles de services communautaires**, qui partent des infrastructures communautaires pour y greffer d'autres fonctions, notamment en lien avec la circularité (ex. : les centres communautaires ou maisons de quartier avec des grainothèques, des « outillothèques », etc.).
- › Les **pôles sport, jeux et espaces extérieurs**, qui favorisent l'activité physique et une approche préventive de la santé, particulièrement adaptés aux jeunes et aux publics actifs.
- › Les **pôles d'équipements éducatifs et culturels**, combinant par exemple écoles, bibliothèques, centres de jeunes et espaces communautaires, au bénéfice des familles et des enfants.

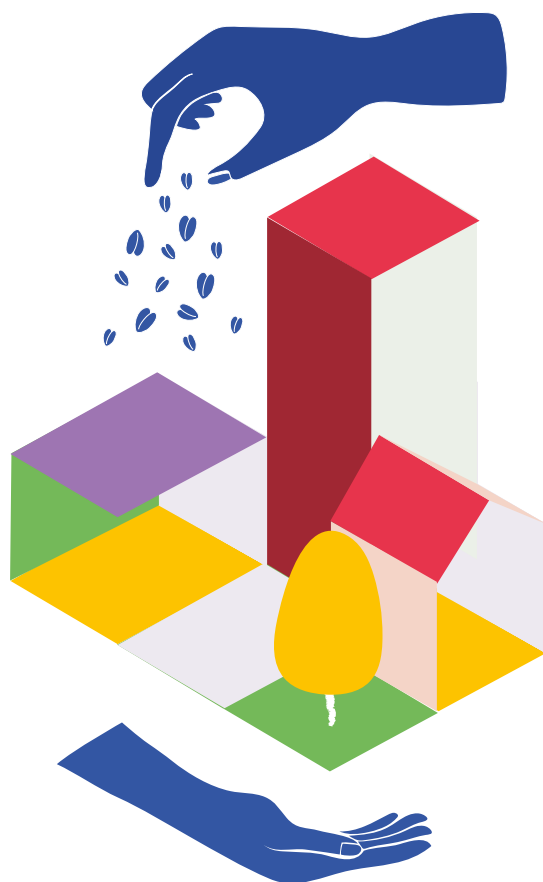
- › Les **espaces blancs**, lieux flexibles ou temporaires qui accueillent des programmes hybrides ou expérimentaux, en réponse à des besoins urgents ou évolutifs (ex. : les espaces couverts de halles de marché).
- › D'autres ensembles répondent à une logique d'implantation liée aux réseaux de mobilité, plus qu'à un groupement d'équipements :
- › Les **pôles de mobilité**, connectés aux réseaux doux ou aux centres de mobilité partagée, parfois associés à des pôles communautaires ou des infrastructures urbaines
- › Les **pôles d'infrastructures du système urbain**, qui intègrent des fonctions logistiques ou de gestion urbaine (recyclage, livraison, etc.) avec d'autres services de proximité.

L'intérêt de ces ensembles est de favoriser une approche intégrée des services, de maximiser l'usage des ressources existantes et de renforcer la pertinence des projets locaux. Ils permettent aussi d'orienter les choix programmatiques selon les spécificités des sous-quartiers, en lien avec les leviers prioritaires identifiés (soins, enseignement, mobilité, etc.), (voir le cinquième fondement).

Ainsi, ce fondement transforme le diagnostic territorial en programme d'action local, articulé et opérationnel. Il constitue un pont entre l'analyse stratégique et la réalisation concrète des équipements de proximité dans la ville.

Le quatrième fondement joue un rôle de médiateur entre les ambitions régionales et les réalités locales, en assurant une déclinaison territoriale pertinente de la ville de proximité. Il invite à construire une action publique plus juste, plus ajustée et plus intelligente.

FIGURE 10. Rôles de gouvernance top-down et bottom-up



Source : © Kätti Rob

2.5 CINQUIÈME FONDEMENT : GOUVERNANCE ET MISE EN ŒUVRE

Le cinquième fondement est essentiel pour passer de la vision à l'action. Il vise à structurer les rôles, les outils, les leviers et les mécanismes de financement nécessaires à la mise en œuvre effective de la ville de proximité. Il ne s'agit pas seulement de programmer des équipements, mais de permettre leur concrétisation à travers une gouvernance claire, partagée et capable de s'adapter aux dynamiques locales.

La gouvernance de la ville de proximité peut se déployer selon deux logiques complémentaires : descendante (« top-down »), lorsque les pouvoirs publics initient ou encadrent des projets ; ou ascendante (« bottom-up »), lorsque des porteurs de projets locaux, citoyens ou associatifs, impulsent des dynamiques à soutenir. L'étude identifie quatre rôles à assumer par les acteurs publics :

- **Initiateur**, lorsqu'il s'agit de développer directement des équipements primaires ou d'assurer un cadre réglementaire adéquat pour les intégrer aux projets urbains, notamment privés.
- **Régisseur**, lorsqu'il s'agit de programmer et négocier des espaces pour les équipements de proximité dans les développements privés ou publics selon les besoins identifiés.
- **Facilitateur**, lorsqu'il s'agit d'accompagner les porteurs de projet, d'encourager des modèles collaboratifs ou de soutenir la participation citoyenne dans la gestion des équipements.
- **Partenaire**, lorsqu'il s'agit de mettre à disposition des espaces.

Les leviers identifiés sont structurés autour des six domaines d'équipements, avec un accent mis sur ceux qui présentent le plus grand potentiel de mutualisation et d'impact au quotidien : soins de santé, enseignement et développement, mobilité (y compris logistique et active), espace public, circularité et culture. À partir de ces leviers, les pôles programmatiques du quatrième fondement peuvent inspirer des synergies concrètes entre secteurs.

Chaque domaine dispose de ses propres outils de mise en œuvre. L'étude recommande de coordonner et de valoriser ceux existants : contrats de quartier, contrats écoles, contrats locaux social-santé, contrats locaux de mobilité, dispositifs 101 % de la SLRB, ou encore politiques de la ville. Ces instruments peuvent intégrer les objectifs de la ville de proximité dans leur programmation et leur pilotage.

Les outils réglementaires, comme les plans régionaux d'affectation du sol (PRAS, Share The City) ou les outils communaux (PCDD, PPAS), peuvent jouer un rôle structurant. Ils peuvent réserver des espaces pour les équipements autour de centralités, définir des seuils minimaux ou intégrer les valeurs de référence issues de cette étude.

En tant que régisseur, l'administration peut objectiver les besoins locaux en amont de concours d'architecture, de plans de projet (à travers les réunions de projet) ou de procédures de permis. Ceci peut prendre la forme de scénarios de programmation. La désignation d'un régisseur de sous-quartier pourrait être également envisagée, afin de mieux articuler les politiques publiques avec la réalité vécue des habitants.

Le rôle de facilitateur implique de développer des outils concrets : plateformes de mise en relation entre besoins et lieux disponibles (« matchmaking »), occupation temporaire soutenue via le Guichet dédié, inventaire des espaces mutualisables ou à rénover, soutien aux modèles de gestion partagée. L'étude propose également de créer un réseau d'ambassadeurs de la ville de proximité au sein des administrations concernées, animé par Perspective.

Des instruments spécifiques peuvent accompagner cette gouvernance : lignes directrices programmatiques, procédures simplifiées, cadre juridique pour la création d'espaces blancs (à l'image de la pratique développée à Amsterdam). La mise en place d'outils de suivi – indicateurs, carte interactive, bilans réguliers – est également indispensable.

Enfin, le financement doit s'appuyer sur des mécanismes publics (régionaux, communautaires, fédéraux, européens), mais aussi hybrides (communs, partenariats public-privé, subventions croisées). L'activation de budgets localisés – à l'image des budgets de quartier développés à Gand – permettrait de renforcer l'ancrage local de la stratégie.

Ce fondement garantit la cohérence, la continuité et la capacité d'adaptation de la stratégie de ville de proximité. Il pose les bases d'une gouvernance active, collaborative et évolutive, indispensable pour faire vivre la ville de proximité sur le long terme.

³ Plan Régional d'Affectation du Sol

⁴ Plan Communal de Développement Durable

⁵ Plan particulier du Sol

PARTIE 03

PROCHAINES ÉTAPES ET CONCLUSIONS

3.1

PROCHAINES ÉTAPES

Afin de concrétiser les ambitions portées par les cinq fondements de la ville de proximité, Perspective identifie une série d'actions prioritaires. Celles-ci visent à renforcer son rôle de régisseur et de facilitateur, à structurer l'expertise territoriale, et à soutenir les dynamiques locales dans la planification, la programmation et la réalisation des équipements de proximité.

› Études à mener

Perspective entend approfondir la réflexion sur les espaces mutualisables. Il s'agit de repérer, sur base du catalogue typologique et d'exemples existants, les lieux pouvant accueillir plusieurs fonctions. L'étude à mener visera à identifier les modèles de gestion compatibles avec une utilisation partagée entre acteurs publics, privés et collectifs et à poser les jalons d'une gouvernance plus souple et adaptée.

› Gestion des données

Le développement et la mise à jour régulière de la carte SIG constituent une priorité. Cette carte permet de visualiser la répartition des équipements, de suivre les évolutions et d'orienter les décisions stratégiques à l'échelle du territoire. Perspective propose de jouer un rôle central dans la centralisation, la fiabilisation et la diffusion de ces données.

› Analyse territoriale et participation

Des cas d'étude de sous-quartiers devront être menés afin de tester les recommandations programmatiques et d'ajuster les outils en fonction du terrain. En parallèle, des processus participatifs devront être développés pour faire remonter les besoins réels des habitants et favoriser une appropriation collective des projets.

› Planification et programmation

Profitant des travaux menés dans le cadre de Share the City, des réflexions seront menées sur les définitions, les centralités à développer et les seuils d'équipements à prévoir. Perspective proposera également de faire évoluer les catégories fonctionnelles et les valeurs de référence, en vue de leur intégration dans les outils d'analyse territoriale et les instruments d'aménagement tels que les outils de la rénovation urbaine ou les plans d'aménagement du territoire.

› Mise en réseau

Perspective propose de renforcer la création de réseaux avec les communes et les acteurs sectoriels afin de structurer les coopérations autour de la ville de proximité. Il s'agit d'outiller les parties prenantes, de favoriser les synergies entre secteurs, et de diffuser les bonnes pratiques à l'échelle régionale.

› Facilitation des équipements

Les recommandations relatives aux ensembles programmatiques nécessitent la mise en place d'appels à projets (ou manifestations d'intérêt) permettant d'activer les lieux disponibles en lien avec les besoins identifiés. Perspective propose de renforcer ce rôle de facilitateur, notamment par la mise en relation entre offre et demande, l'accompagnement des porteurs de projet et l'activation de nouveaux dispositifs (régisseurs, occupation temporaire, appels à initiatives).

Perspective propose d'approfondir son expertise en modes de financement par domaine d'expertises (santé, culture, sports, etc.) et d'en tenir compte dans ses démarches de programmation (régisseur) et d'accompagnement des porteurs de projet (facilitation). Il suggère également d'accompagner la coordination des financements des équipements grâce aux charges d'urbanisme.

Ces prochaines étapes visent à transformer progressivement le cadre stratégique en actions concrètes, adaptées aux territoires et portées collectivement par les acteurs publics, privés et citoyens.

3.2

CONCLUSIONS

Avec cette boîte à outils, la Région bruxelloise se dote d'un cadre stratégique ambitieux, concret et évolutif pour faire de la ville de proximité un véritable levier de transition urbaine. En structurant une approche partagée, fondée sur l'analyse territoriale, la hiérarchisation des besoins, la programmation intégrée et une gouvernance multi-acteurs, elle dépasse les initiatives locales pour inscrire cette vision à l'échelle régionale.

Ce positionnement régional s'inscrit dans une tendance partagée et structurelle au niveau européen. De nombreuses métropoles telles qu'Utrecht, Barcelone, Bologne ou Édimbourg placent désormais la proximité au cœur de leurs politiques urbaines. Ainsi, le réseau Eurocities, auquel la Région bruxelloise participe activement, promeut cette approche comme réponse aux défis du changement climatique, de la cohésion sociale et de la gouvernance partagée. La Région bruxelloise a ainsi toute la légitimité pour devenir un pôle de référence dans la mise en œuvre territoriale de la ville de proximité, en articulant innovation, cohésion sociale et sobriété.

Les comparaisons internationales soulignent l'importance de dépasser la seule question de l'accessibilité. La qualité des services, l'identité des lieux, les usages partagés et la gestion collective sont autant de dimensions clés qu'intègre la boîte à outils développée par Perspective. L'enjeu n'est pas seulement de rapprocher les fonctions urbaines, mais également de coconstruire des milieux de vie adaptés aux réalités locales, ouverts à l'expérimentation, et portés par une gouvernance inclusive.

En consolidant cette vision à travers ses plans d'aménagement, ses politiques sectorielles, ses outils de planification et ses mécanismes de financement, la Région bruxelloise est en mesure de traduire le concept de ville de proximité en une action transversale, mesurable et durable.



Rue de Namur 59/B - 1000 Bruxelles/ www.perspective.brussels