

Le projet Tivoli GreenCity

Un nouveau quartier mixte et durable en bordure du canal

Le site représente 4,5 hectares et s'étend de la rue Dieudonné Lefèvre à la rue du Tivoli, et de la rue de Molenbeek à la rue Claessens à 1020 Bruxelles (Laeken). Dès la genèse du projet, la volonté de citydev.brussels a été de développer un **nouveau quartier précurseur en matière de développement durable et de mixité sociale et fonctionnelle en milieu urbain.**



@PARBAM

La partie réservée aux entreprises : Brussels Greenbizz

Cette partie comprendra deux bâtiments.

La construction du **premier bâtiment** d'une superficie de 8.300 m² plancher hors sol a été confiée à l'entreprise générale de construction CEI-De Meyer en automne 2013. Le chantier a démarré au début de l'hiver 2013. Ce nouveau bâtiment, inauguré début 2016, abrite un **incubateur d'entreprises spécialisées dans les technologies environnementales et plus particulièrement en matière d'écoconstruction (2.800 m²)** et des **ateliers de production (5.500 m²)**.

Le bâtiment est conçu sur un mode de production durable, avec une approche écoconstruction (eau, déchets, matériaux...).

En termes de performance énergétique, les ateliers sont conçus en très basse énergie et les étages sont passifs.

Partenaires : CSTC/Impulse/Bruxelles-Environnement/citydev.brussels

Coût total du projet :	€ 16.180.627
Subside FEDER :	€ 14.410.627
Subside FEDER CSTC :	€ 570.000,00
Financement citydev.brussels :	€ 1.200.000

Gestionnaire : SA Greenbizz

Actionnaires au nombre de 3 pour un capital de 1.600.000 euros répartis comme suit :

Région de Bruxelles-Capitale :	€ 500.000 (Environnement)/€ 500.000 (Recherche)
citydev.brussels :	€ 500.000
CSTC :	€ 100.000

Auteur de projet : association Architectesassoc.-Setesco-FTI-Peutz & Associés-Cenergie-Health & Safety

Parcelle totale réservée aux entreprises : 9.822 m²

1^{re} phase : Brussels Greenbizz (8.320 m²)

Ateliers de production + laboratoire de recherche CSTC (5.000 m²)

Incubateur d'entreprises à vocation environnementale (2.815 m²)

Salle polyvalente et accueil au rez-de-chaussée (505 m²)

2^e phase : développement en attente

Espaces de production de biens matériels (ateliers, 1.500 m²) et immatériels (bureaux, 3.000 m²).

La partie résidentielle : présentation de l'ensemble du projet

Le conseil d'administration de la SA ImmoTivoli (composé de représentants de citydev.brussels et de la Société bruxelloise de Développement immobilier - SBDI), réuni en séance le 16 juillet 2014, a décidé d'attribuer le marché de promotion de travaux de la partie résidentielle à l'association de promoteurs Parbam (Pargesy + BAM).

C'est l'association momentanée ADRIANA qui est l'auteur de projet à l'œuvre et qui comprend 4 bureaux d'architecture (CERAU, ATLANTE, ATELIER 55, YY ARCHITECTURE) et un bureau paysager (ÉOLE PAYSAGISTES). C'est le bureau CERAU qui assure la coordination de l'ensemble.

Le marché concerne la construction d'environ **400 appartements**, dont trente pour cent seront zéro énergie et le reste passif.

Septante pour cent des logements seront subsidiés par la Région et mis en vente aux conditions de citydev.brussels.

Les trente pour cent restants seront des logements sociaux financés par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et gérés par le Foyer Laekenois.

Enfin, pour compléter cet ensemble, de nouvelles rues seront aménagées, **deux crèches** et **des commerces** seront construits, et une place de 20 ares sera aménagée.

L'investissement total s'élève à environ 100.000.000 euros.

Partant du constat que le quartier situé autour de la place de la Maison Rouge à Laeken est particulièrement dense, le projet de la partie résidentielle définit des **axes de mobilité douce** sur lesquels vient s'articuler une **structure verte**. La **place verte, aménagée autour de deux arbres remarquables**, constitue le centre de ces cheminements que les concepteurs suggèrent de poursuivre vers le canal et vers Tour & Taxis. Cette place se prolonge par un **mail arboré bordé de commerces** qui crée l'articulation entre les **quartiers existants et le nouveau quartier**.

Se greffant sur ces axes, le « fil de l'eau » traverse tout le quartier et réalise une transition et une continuité entre espaces publics et privés.

Pour une mixité sociale : logement moyen acquisitif et social locatif

Des 8 lots du permis de lotir, 7 lots sont principalement affectés à du logement et un lot aux espaces publics. Seuls deux lots destinés à du logement seront réalisés hors du marché de promotion de travaux. Comme l'exigeait le cahier spécial des charges, dans chaque lot, **70 % des logements (271) seront vendus aux conditions citydev.brussels pour le logement destiné à la classe moyenne et 30 % sont des logements sociaux (126), qui seront financés par la SLRB** pour le compte du Foyer Laekenois, qui en assurera la gestion. Ces logements constituent des immeubles distincts au sein de copropriétés communes qui partagent des **espaces de convivialité** et des **jardins en intérieur d'îlot**, ainsi que des **buanderies collectives**. Chaque logement citydev.brussels dispose d'une cave en sous-sol.

Outre leur fonction de bassin de rétention d'eau, **les toitures sont aménagées en potagers** et des **espaces de détente** accessibles aux habitants de l'immeuble sont prévus au sommet de chaque immeuble.

Pour un confort de vie : deux crèches et un petit équipement

Souhaitées par la Ville et inscrites au permis de lotir, **deux crèches pouvant accueillir 60 enfants chacune** sont aménagées, l'une dans le lot bordant la place verte sur deux niveaux et l'autre dans le lot situé au croisement des cheminements intérieurs de plain-pied. Ces crèches **seront acquises par la Ville de Bruxelles**. Un équipement destiné au service de propreté de la Ville de Bruxelles sera également aménagé rue de Wautier.

Quelques commerces, ainsi qu'un local d'information provisoire, seront implantés le long du mail.



@PARBAM

Pour un espace public de qualité

Un soin tout particulier est apporté à l'aménagement des espaces publics. C'est en particulier le cas des **voiries** (rues et mail) dont l'aménagement est déterminant pour privilégier les modes doux et inscrire le vécu d'un quartier durable dans les pratiques des habitants. Ces voiries représentent plus de 20 % de la surface totale du projet de quartier durable et elles seront **rétrocédées à la Ville de Bruxelles**.

Le projet développe un **aménagement des rues et du mail qui conjugue une grande densité verte et une présence effective de l'eau**. La densité verte s'inscrit dans une vision en trois dimensions qui a permis d'atteindre un taux de biodiversité moyen particulièrement élevé (Coefficient de Biotope par Surface de 0,67). Ce résultat est obtenu par des aménagements paysagers intensifs tant au niveau du sol qu'en toiture et sur les façades.

Il y a une innovation importante en matière de **récolte des déchets**, grâce à une bonne collaboration avec Bruxelles-Propreté. Celle-ci sera organisée via l'implantation à divers endroits, en voirie, de **conteneurs enterrés** permettant aux habitants d'y déposer leurs sacs poubelles. Ces conteneurs dévolus au tri sélectif seront implantés de telle manière que les habitants n'ont jamais plus de 50 mètres à parcourir pour y déposer leurs sacs poubelles.

La place aménagée autour des deux remarquables platanes d'Orient, inscrits sur la liste de sauvegarde, et d'un bel érable est appelé à devenir l'espace central du quartier. À la fois lieu de détente et de communication, parc et place, il exprime à lui seul toute la philosophie qui préside au quartier durable : présence de l'eau, végétation 3D, convivialité, rencontre, diversité des usages, vision sur les jardins intérieurs...

Pour une bonne intégration du nouveau quartier : la participation

Une démarche participative a été initiée par citydev.brussels afin d'accompagner le développement de ce projet. Divers **ateliers** se sont déjà tenus avant l'attribution du marché et se sont poursuivis durant la phase d'élaboration des demandes des permis d'urbanisme. Ils ont permis de faire le point sur l'ensemble des développements en cours dans le quartier, de souligner les problèmes de mobilité du quartier, de simuler l'implantation des futures voiries, etc.

Cette participation se penche à présent sur le projet effectif présenté et une série d'ateliers sont programmés dans les mois à venir pour plancher principalement sur l'aménagement et la gestion des espaces publics. L'ASBL Periferia a en charge ce volet participatif qui s'inscrit dans la démarche du développement durable.

Un des souhaits avancés par les concepteurs est que cette démarche puisse **amorcer un engagement des habitants au-delà de la conception du projet, à savoir une participation à la gestion de l'espace public et d'un centre quartier, ainsi qu'une initiation à l'utilisation durable de l'énergie.**

Pour une bonne gestion des ressources : l'eau et l'énergie

Un soin particulier est apporté à la gestion de l'eau. Les **eaux pluviales sont récoltées**, traitées et alimentent les buanderies collectives implantées au rez-de-chaussée dans chaque îlot. Les **eaux grises sont récoltées**, traitées et assurent la totalité de l'alimentation des chasses d'eau, des robinets d'entretien et d'arrosage des parties communes.

La **toiture stockante** permet de réguler le débit des eaux de pluie, et des **citernes** assurent une autonomie de 2 semaines en période sèche. Des **fosses et des puits d'infiltration** sont aménagés dans les jardins communs et dans les espaces verts en voirie afin de limiter au maximum les rejets aux égouts.

La totalité des bâtiments neufs répondent au critère **passif**. Le promoteur s'est engagé à atteindre la norme **zéro énergie pour minimum 35 % des logements**, et 100 % des besoins électriques des parties communes sont satisfaits par la **cogénération**.

Un réseau de chaleur alimenté à partir d'une chaufferie centrale distribue la chaleur à l'ensemble du quartier par un **réseau de chauffage urbain**. Un espace didactique est mis en place à côté de la chaufferie dans le bâtiment principal bordant le mail. Une dalle vitrée permet d'observer la chaufferie (chaudières à condensation à pellets et cogénération au gaz) et des indicateurs fournissent en permanence des renseignements sur les performances de ces installations et les consommations. Le CO₂ produit est envoyé en toiture où il alimente des plantations dans une **serre expérimentale**.

Des **panneaux photovoltaïques** sont implantés sur les toitures vertes intensives.

La possibilité de mettre en place une coopérative de gestion de l'énergie en collaboration avec un tiers investisseur qui assurera la gestion de l'énergie et du réseau de chaleur est envisagée dans le cadre d'une charte du quartier durable Tivoli, qui sera soumise aux futurs habitants.



@PARBAM

Pour une mobilité douce

La future charte encouragera la mobilité douce en prônant la **limitation de l'usage de la voiture individuelle** et par le biais **d'aménagements favorables aux piétons et aux cyclistes**. Le trafic de transit et l'accès aux quatre parkings souterrains sont concentrés sur les rues périphériques du site afin de privilégier la mobilité douce, ainsi que le cheminement des piétons et les aménagements verts dans les nouvelles rues intérieures.

En matière de **parking**, le permis de lotir limite le nombre à 0,8 emplacement par logement. Le projet compte **291 emplacements en sous-sol et 59 en voirie**. L'**utilisation de voitures électriques est encouragée** par l'installation de 8 bornes de recharge dans chaque parking.

678 emplacements pour vélos (un par chambre) sont aménagés, dont 583 places abritées en intérieur d'îlot et 80 en rue, à proximité immédiate des accès aux immeubles.