

Séminaire du 10 février 2010

« Ces grands projets urbains qui vont changer

Bruxelles »

**Les grands projets urbains d'ATENOR,
une illustration des tendances actuelles**



Exposé de Mr Stéphan SONNEVILLE (*), Administrateur Délégué

(*) S.A.



Introduction

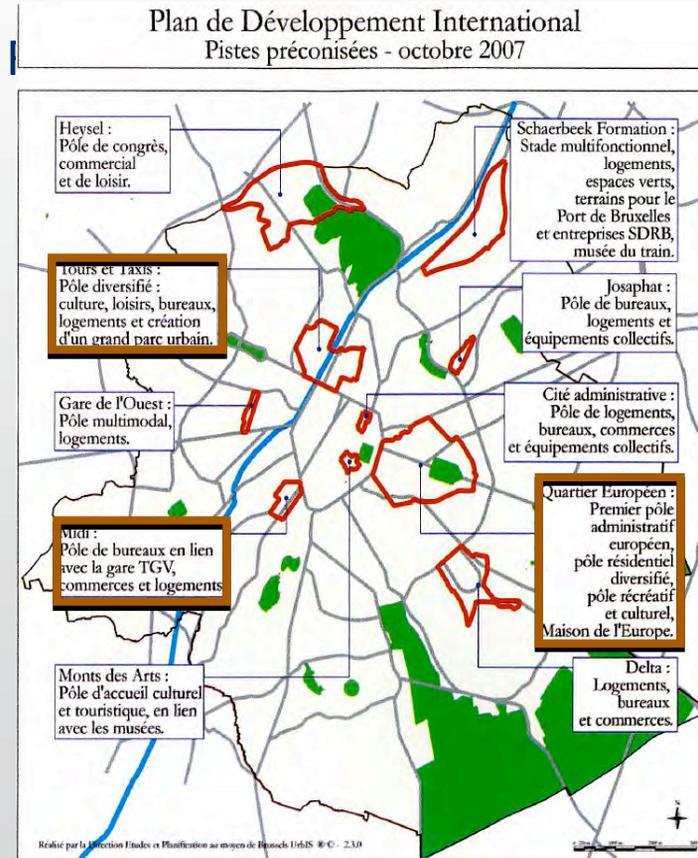
1. Projet « PREMIUM »
2. Projet « EUROPA »
3. Projet « VICTOR »
4. Conclusions

Introduction



Introduction

- ATENOR promoteur : Donnons du sens à la ville,
Proposons des projets dans des quartiers en renouveau
- 3 quartiers en renouveau parmi les 10 zones du I
- Zone du canal
- Quartier Européen – rue de la Loi
- Quartier du Midi – Gare TGV
- Projets :
 - Densité
 - Mixité
 - Espace publique
 - Qualité environnementale
 - Qualité architecturale
- ATENOR est membre de l'UPSI, interlocuteur
représentatif de la profession auprès des
responsables politiques



ATENOR
GROUP



I. Projet « PREMIUM »



1. Projet « PREMIUM »

1. Localisation de la parcelle



Taille de la parcelle :
12.505 m₂

GARE DU
NORD

ATENOR
GROUP

1. Projet « PREMIUM »



ATENOR
GROUP

1. Projet « PREMIUM »

2. Rappel des données

- Architectes : Atelier Yves Lion / A2RC
- Qualités environnementales remarquables du projet
- Surfaces :

	Tour	Immeuble Terrasses	Bureaux
Total m _{logement} :	36.430	12.350	
48.780			
m _{bureau}			29.615
29.615			
m _{commerce} →	676	950	
1.626 →			
			80.021
sous-sol :	752 emplacements de parkings		
	1.550 m _{Archives}		

Hauteur
 nombre d'étages : Tour logements : Rez + 41 + toiture 140 m
 Immeuble Terrasses : Rez + 8 29 m



Bureaux : Rez + 7
 Sous-sol : 4
ATENOR
 GROUP



29 m

1. Projet « PREMIUM »

3. Etat d'avancement

- Permis introduit en décembre 2008
- Etude d'incidence terminée en décembre 2009 (*réponse positive aux suggestions du Comité d'Accompagnement*)
- Enquête publique du 31 janvier au 1^{er} mars 2010
- Comité de concertation le 10 mars 2010
- Permis attendu pour T2 2010
 - Début des travaux immédiat
 - Construction jusqu'en 2013



1. Projet « PREMIUM »

4. Commercialisation

- Avant tout un lieu en évolution
- Bureaux : 12.569 m² loués
- Un projet unique pour une demande non encore satisfaite



➔ Ce projet s'inscrit dans le renouveau du quartier décidé par le politique et porte les

valeurs essentielles d'un urbanisme concerté.



2. Projet « EUROPA »



2. Projet « EUROPA »

1. Localisation de la parcelle

Taille de la parcelle : 2.667 m_² (Europa + Connectimmo) + 572 m_² (esplanade)



ATENOR
GROUP



2. Projet « EUROPA »

2. Le PUL : Paysage Urbain Loi a. Périmètre



ATENOR
GROUP



2. Projet « EUROPA »

b. Les lignes de force du PUL

1. Prolongement du schéma directeur du Quartier Européen

2. Le PUL : l'esprit, les principes et une représentation

- L'esprit :
- Mixité : Bureau – commerce – logement - culture
 - Densité : P/S de 4 → P/S de 8
 - Espace public : « Respiration et convivialité » « Pocket parcs »
Ouverture transversale
 - Environnement : « Eco quartier »
 - Architecture : Libération des gabarits sous contrainte de recul
dans une optique évolutive (effet gigogne)
 - Mobilité : Réduire le trafic de transit, favoriser la mobilité
douce et le transport en commun

Une représentation :

- Valider la possibilité de mise en œuvre des principes



Enfermer chaque parcelle dans une volumétrie définie



2. Projet « EUROPA »

3. Schéma du PUL



ATENOR
GROUP



2. Projet « EUROPA »



ATENOR
GROUP



2. Projet « EUROPA »

3. Le projet EUROPA

- Répond aux principes du PUL
 - *Densité : 29.000 m₂ bureaux, 1.000 m₂ commerces,*
 - *Mixité : bureau-commerce*
 - *Espace public : - Ouverture transversale par l'escalier Etterbeek-Loi*
 - *Utilisation de l'esplanade comme espace d'ouverture*
 - *Limite le gabarit en fonction de l'alignement*
 - *Immeuble Eco performant*
 - *nombre de parkings réduit*
 - *recherche architecturale de la façade*
- Permis introduit en décembre 2008, attendu en avril 2010
Début des travaux : T1 2013



2. Projet « EUROPA »

4. ATENOR reste ouvert à un nouveau projet

- sur la parcelle ATENOR uniquement, sans incompatibilité avec le PUL
- respect des contraintes financières → *coût historique du projet EUROPA*
→ *coût de construction d'un projet + haut ou plus spécifique*
- respect des contraintes de calendrier → *délais PPAS*
→ *délais permis*
- respect des contraintes commerciales → *un immeuble plus important*
→ *un seul acquéreur*
→ *conditions commerciales ?*

→ Le projet actuel s'inscrit dans les grandes lignes du PUL et en constitue une mise en œuvre concrète . Une conformité au PUL plus marquée est possible, mais requiert une volonté « d'autres intervenants ».



3. Projet « VICTOR »



3. Projet « VICTOR »

1. Localisation de la parcelle



ATENOR
GROUP



3. Projet « VICTOR »

2. Enjeux

- a. *Rassemblement de parcelles à l'initiative du privé dès l'instant où le politique a exprimé son ambition (partenariat ATENOR – CFE)*
- b. *S'inscrire dans le renouveau du quartier :
S'accorder avec le PPAS en préparation, sans y être nécessairement intégré (timing)*



ATENOR
GROUP



3. Projet « VICTOR »

3. Ebauche d'une proposition de projet :

Mettre en œuvre nos « valeurs »

- ✓ Densité
- ✓ Mixité
- ✓ Espace public
- ✓ Qualité environnementale
- ✓ Qualité architecturale

 *Imagerie du projet à l'étude*

 Le projet VICTOR a l'ambition de participer à la revalorisation profonde du Quartier

Midi pour la création du premier « Rail Hub » européen.



ATENOR
GROUP



4. Conclusions



4. En guise de conclusions

DENSIFICATION : argument immobilier ou réelle opportunité écologique ?

- Phénomène mondial et inéluctable
 - *Concentration urbaine*
 - *Défis écologiques*
 - ➔ *Densification : l'aménager ou la subir*
- Densification et développement des transports en commun sont liés.
 - ➔ *Densification aux alentours des nœuds multi-mondiaux*
- Densification et tours
 - ➔ *Pas que des tours*
 - ➔ *Pas n'importe où*
 - ➔ *Pas n'importe quelle tour*
 - ➔ *Pas à n'importe quelles conditions*

➔ **oui**, les tours sont durables et écologiques,
mais, n'apportent une réponse adaptée que dans certaines conditions



Pour toute information complémentaire :
www.atenor.be
presse@atenor.be



Merci pour votre attention