

TOUR & TAXIS
AN URBAN EXPERIENCE

Michel De Bièvre

CEO Project T&T

Éditions &
Séminaires

*“Ces grands projets
qui vont changer
Bruxelles”*

10 Février 2010



QUI SOMMES-NOUS?



100 %



50 %

TOUR & TAXIS

25 %



25 %

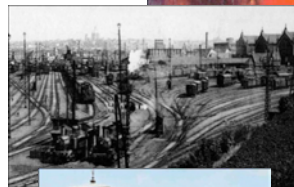
IRET

TOUR & TAXIS

AN URBAN EXPERIENCE

Histoire du site

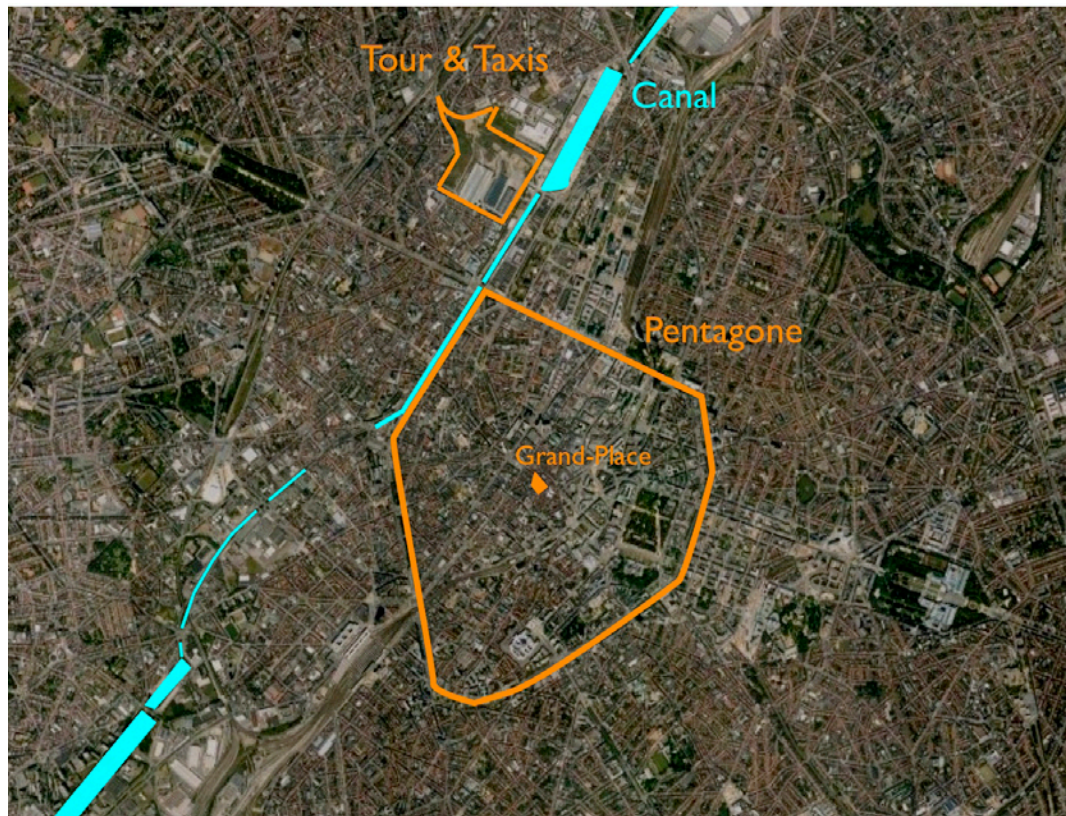
- + 19^{ème} s. Propriété von Thurn und Tassis
- + 1900 Centre de distribution de Bruxelles
- + 1980 Fin du système douanier
- + 1981 Déménagement du Centre EU des Fruits et Légumes depuis la Gare Maritime vers le Quai des Usines
- + 2000 Mise en vente du site
- + 2001 Project T&T
- + 2005 Ouverture des bâtiments rénovés



TOUR & TAXIS

AN URBAN EXPERIENCE

Situation géographique

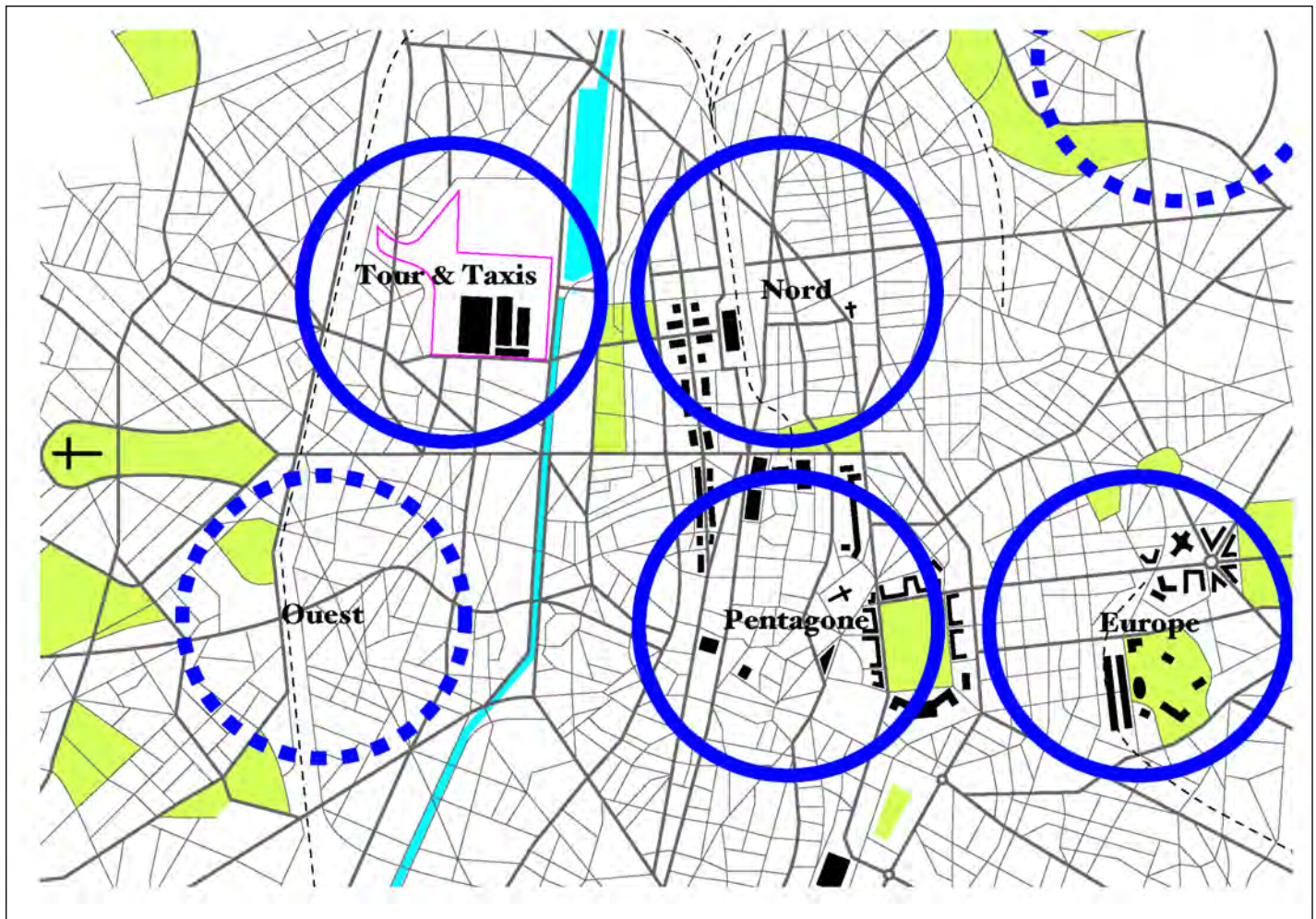


TOUR & TAXIS

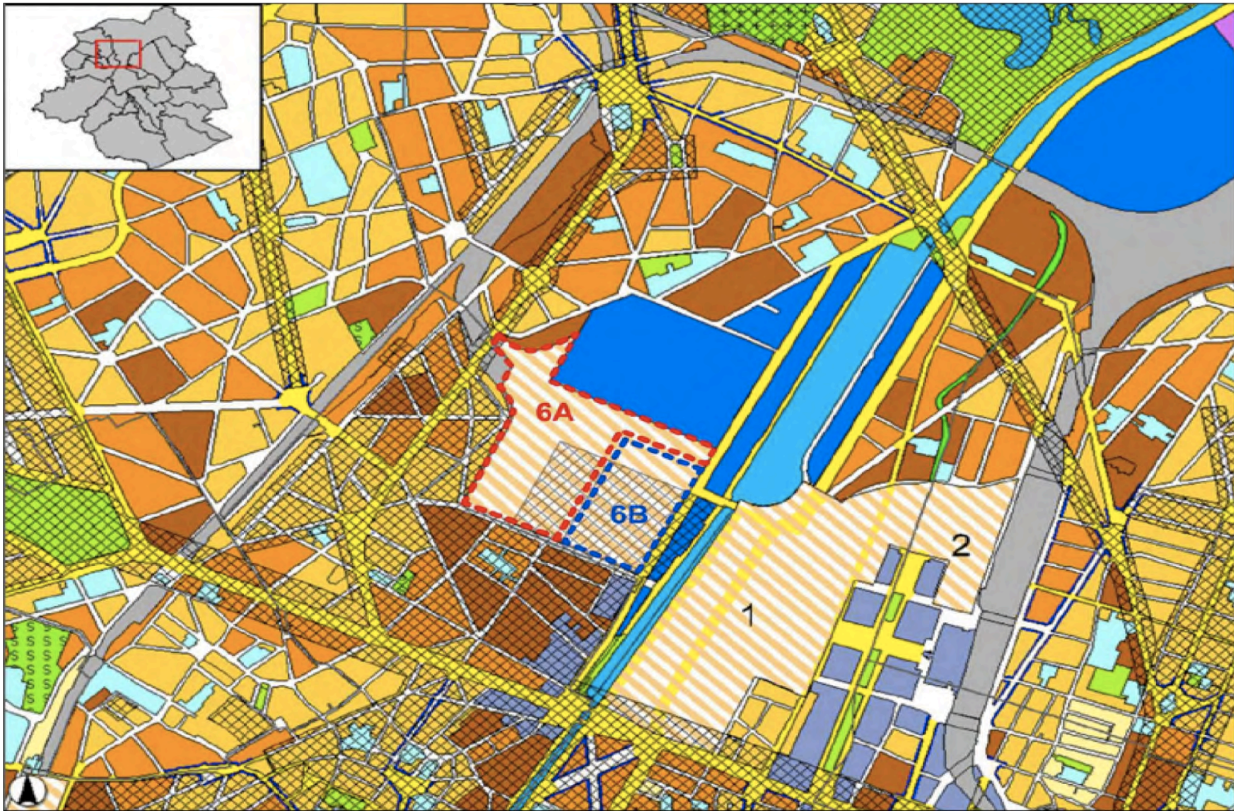
AN URBAN EXPERIENCE



- 0 **Pentagone**
- 1 **Tour & Taxis**
- 2 **Nord**
- 3 **Europe**
- 4 **Louise**
- 5 **Midi**
- 6 **Ouest**
- 7 **Heysel**
- 8 **Schaerbeek**
- 9 **Josaphat**
- 10 **Delta**
- 11 **Forêt**
- 12 **Erasme**



TOUR & TAXIS AUJOURD'HUI



TOUR & TAXIS

AN URBAN EXPERIENCE

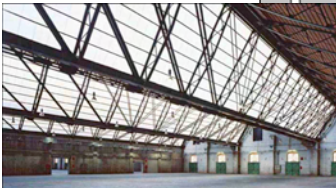
Zone de projet



TOUR & TAXIS

AN URBAN EXPERIENCE

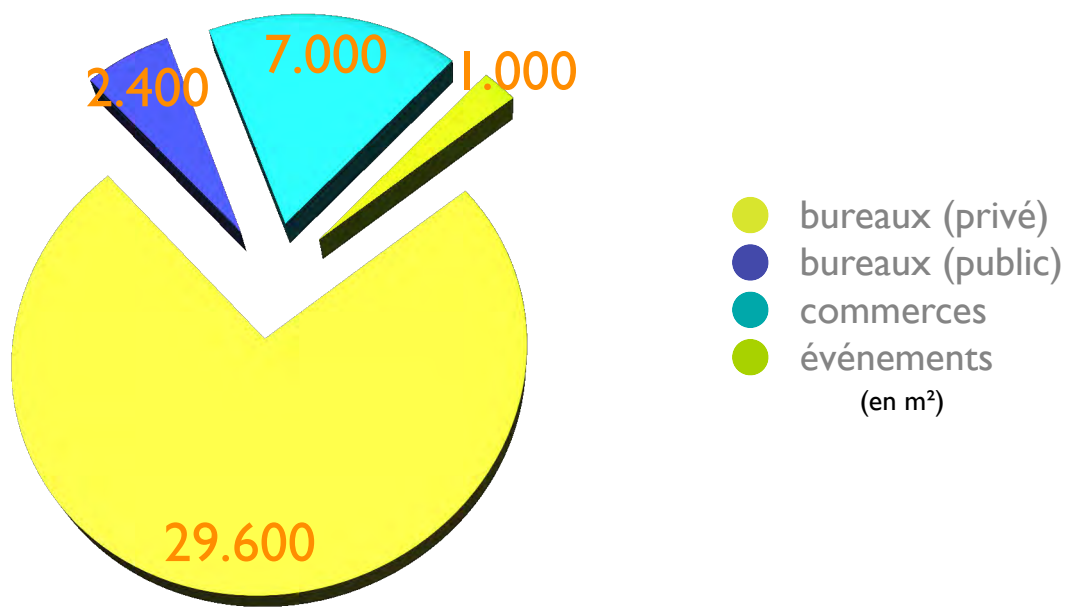
800.000 visiteurs en 2009



TOUR & TAXIS
AN URBAN EXPERIENCE

L'ENTREPOT ROYAL

Répartition des surfaces







LES SHEDS







LA PLAINE

Dans l'attente...



TOUR & TAXIS
=
Réserve foncière
ou
Moteur de développement pour
Bruxelles?

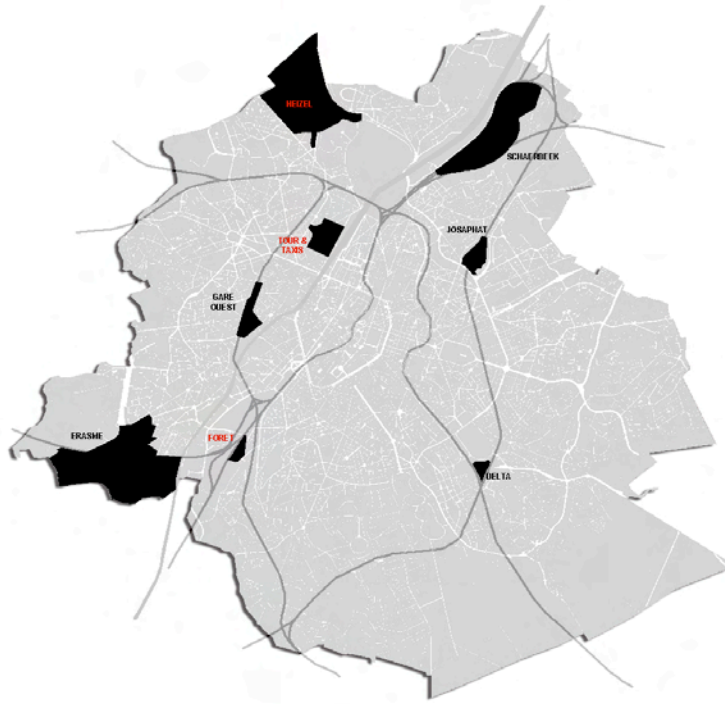
TOUR & TAXIS
AN URBAN EXPERIENCE



Moteur de développement



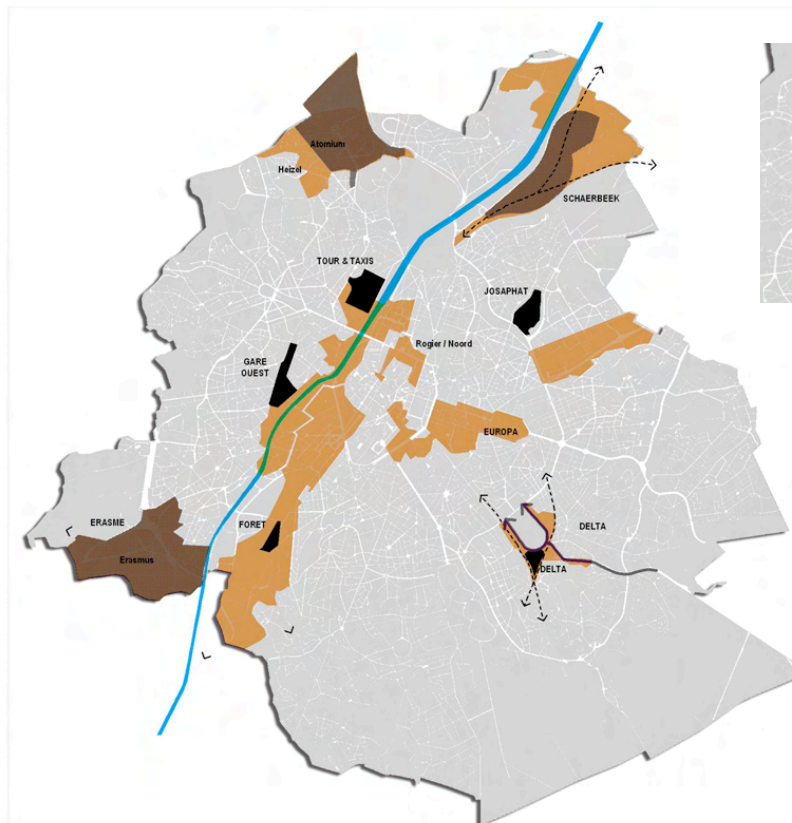
TOUR & TAXIS
AN URBAN EXPERIENCE



BUREAU
URBANISME

Moteur de développement

Zones leviers



TOUR & TAXIS
AN URBAN EXPERIENCE

BUREAU
URBANISME

TOUR & TAXIS

=

Fin du 20^{ième} siècle: Réserve

21^{ième} siècle: Moteur!

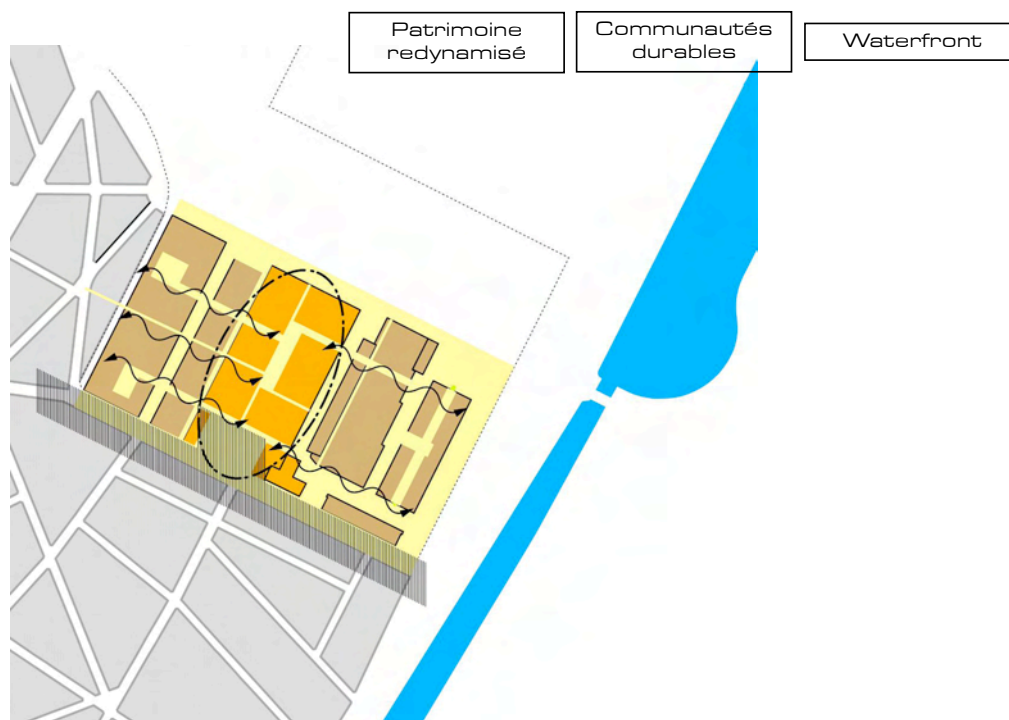
AXES PRINCIPAUX DE
DEVELOPPEMENT

- 1) Patrimoine redynamisé
- 2) Communautés durables
- 3) Waterfront





Axes principaux de développement





Axes principaux de développement

Patrimoine
redynamisé

Communautés
durables

Waterfront

Sustainable Communities are defined as «places where people want to live and work, now and in the future. They meet the diverse needs of existing and future residents, are sensitive to their environment, and contribute to a high quality of life. They are safe and inclusive, well planned, built and run, and offer equality of opportunity and good services for all »

TOUR & TAXIS
AN URBAN EXPERIENCE

Axes principaux de développement

Matserplan

- Well planned
- Safe and inclusive
- High quality of life

Patrimoine
redynamisé

Communautés
durables

Waterfront



TOUR & TAXIS
AN URBAN EXPERIENCE

**BUREAU
URBANISME**

Axes principaux de développement

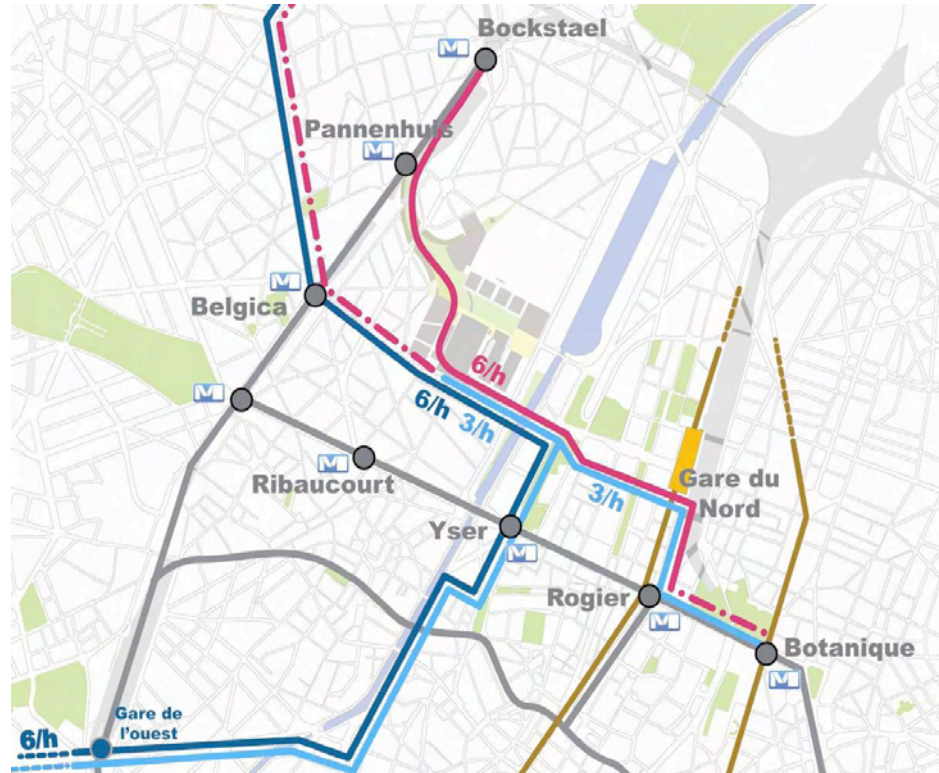
Mobilité

Patrimoine
redynamisé

Communautés
durables

Waterfront

Good services for all



TOUR & TAXIS
AN URBAN EXPERIENCE

Axes principaux de développement

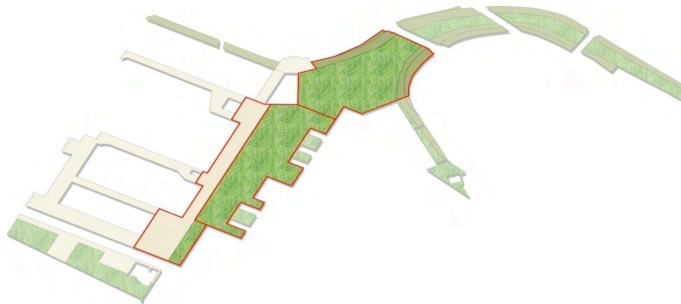
Espaces publics et espace vert

Patrimoine
redynamisé

Communautés
durables

Waterfront

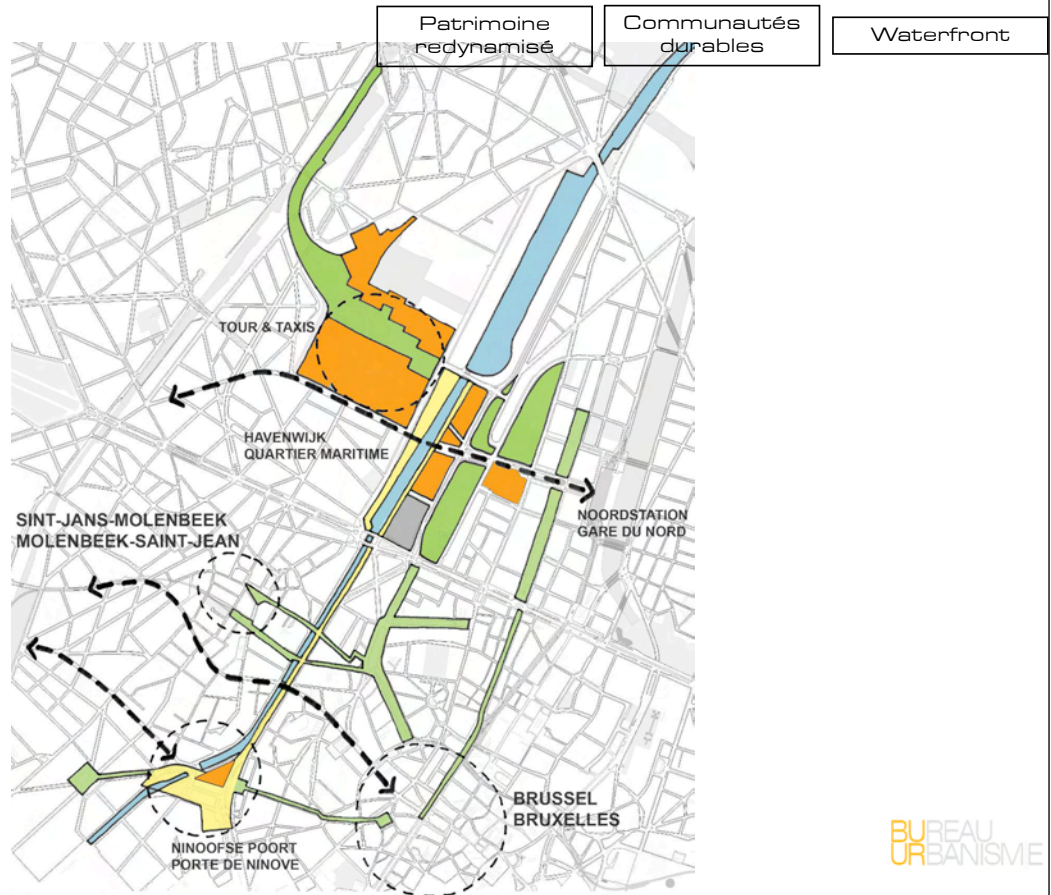
- Safe and inclusive
- Sensitive to environment
- High quality of life



TOUR & TAXIS
AN URBAN EXPERIENCE

© Bas Smets

Axes principaux de développement



Axes principaux de développement

Patrimoine
redynamisé

Communautés
durables

Waterfront



TOUR & TAXIS
AN URBAN EXPERIENCE

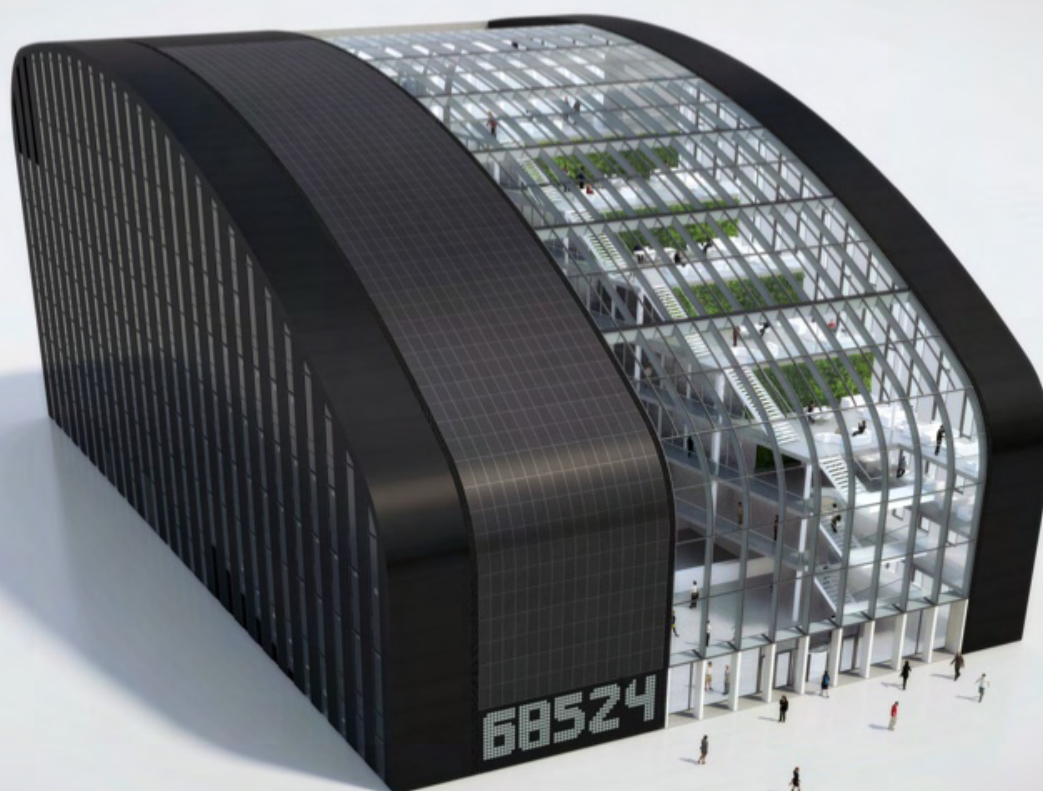
Plan masse - Zir 6A



TOUR & TAXIS
AN URBAN EXPERIENCE

IBGE Building
Le plus important bureau passif d'Europe
16.000 m²

TOUR & TAXIS
AN URBAN EXPERIENCE





Prestations techniques

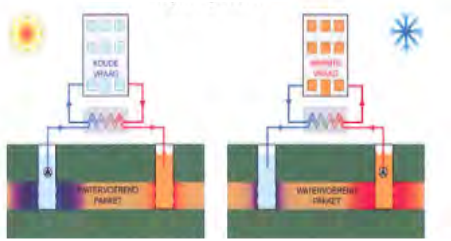
Prestatie	Eis, prestatieniveau	VO passief
Niveau E	E65	E 50
Isolatie niveau K	K34	K 22
Zomercomfort	25,5 °C < 5% = 130 uur	129 uur
Warmtebehoefte PHPP 2007	max. 15 kWh/m²	14 kWh/m²
Koudebehoefte PHPP 2007	max. 15 kWh/m²	14 kWh/m²
EP	<90 x 2,5 compactheid	32 kWh/m²
*) dynamische simulaties VA114		

Types KWO-systemen en hun milieueffecten

Er bestaan 2 hoofdtypen KWO-systemen: Open systemen ofwel grondwatersystemen
 Gesloten systemen ofwel bodemwarmtewisselaars

Open systemen gebruiken water uit aquifers. Dit grondwater wordt via een beperkt aantal buizen onttrokken en geïnfiltrerd.

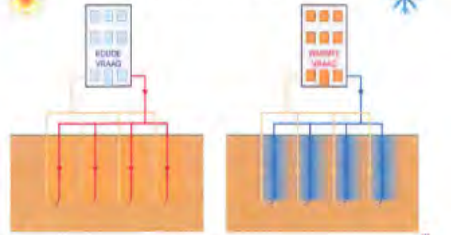
Open systeem



← Toepassing Tour & Taxis

Bodemwarmtewisselaars maken gebruik van water, vaak met een antivries (glycol) erin opgelost, dat wordt rondgepompt in een gesloten buizensysteem in de bodem.

Bodemwarmtewisselaar



Positieve milieueffecten van de 2 systemen bestaan uit :

- energiebesparing
- vermindering van CO2 uitstoot

CONCLUSION

Passé récent
=
Sauvegarde du patrimoine
Grand chancre urbain
Polémique urbanistique

Présent
=
Développeur fort et professionnel
Patrimoine redynamisé
Affluence de publics variés
Dialogue avec les pouvoirs publics
Pratique de bon voisinage

Futur proche

=

Passage d'une logique de rénovation
du patrimoine à une logique
d'aménagement urbain intégral

Futur proche

=

Qualité des espaces publics
Développement durable (énergie)
Qualité architecturale (concours)

Partenariat dans les domaines
stratégiques comme la mobilité,
espace vert, bâtiments iconiques

Toujours en dialogue avec les
autorités publiques

BRUXELLES CAPITALE

Vue par
Tour & Taxis

=

Image de marque forte centrée sur
les institutions européennes et
internationales

Qualité de vie, vie culturelle,
gastronomique...

Marque relais pour le
développement à l'échelle
internationale et européenne

Tour & Taxis
Vu par
Bruxelles Capitale

=

Marque authentiquement bruxelloise avec
forte légitimité historique

Lieu d'innovation pour la culture et le
tourisme

Lieu d'innovation pour la mode et le design

Lieu d'innovation pour encourager le
développement durable et le retour en ville

TOUR & TAXIS

Un atout international pour le destin de Bruxelles



TOUR & TAXIS
AN URBAN EXPERIENCE

Merci de votre attention