



# Tivoli

Quartier Durable  
Duurzame Wijk



Denis Grimberghs  
Président de la SDRB  
Président de Via Brabandt  
Voorzitter van de GOMB  
Voorzitter van Via Brabandt

Editions et Séminaires  
8/2/2011



## De GOMB: ten dienste van bedrijven en bewoners

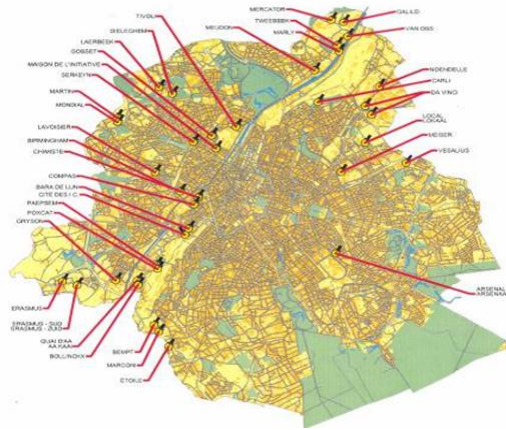




## La SDRB en mouvement

### Expansion économique (1973)

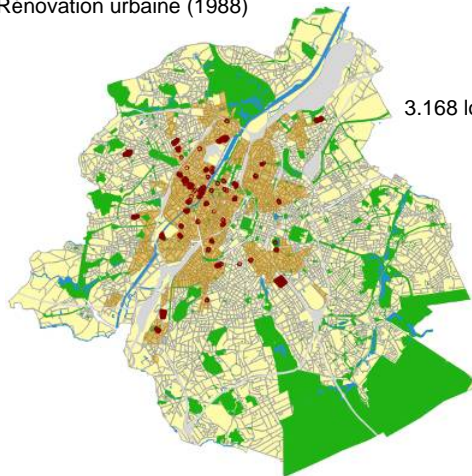
195 ha  
45 sites  
301 sociétés  
21.000 emplois



## La SDRB en mouvement

### Rénovation urbaine (1988)

3.168 logements vendus

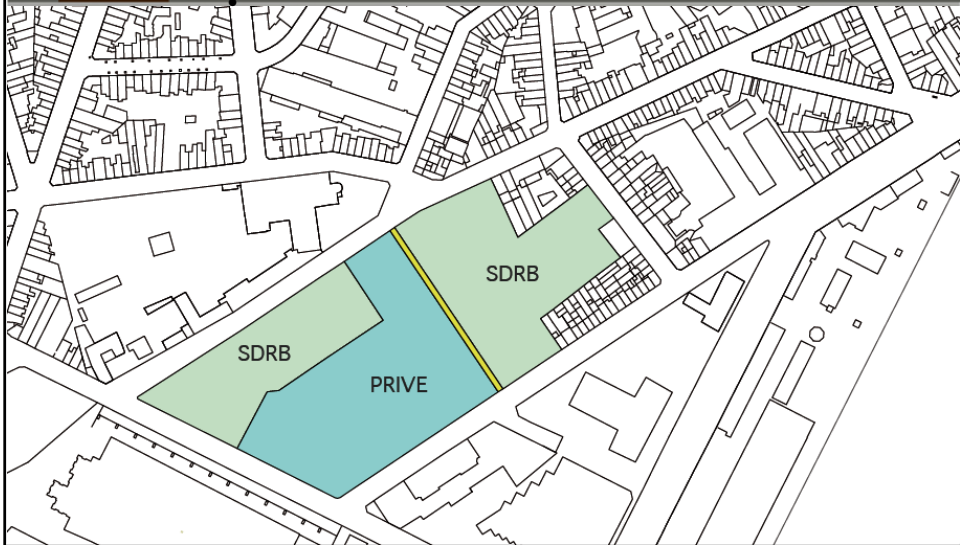




# TIVOLI

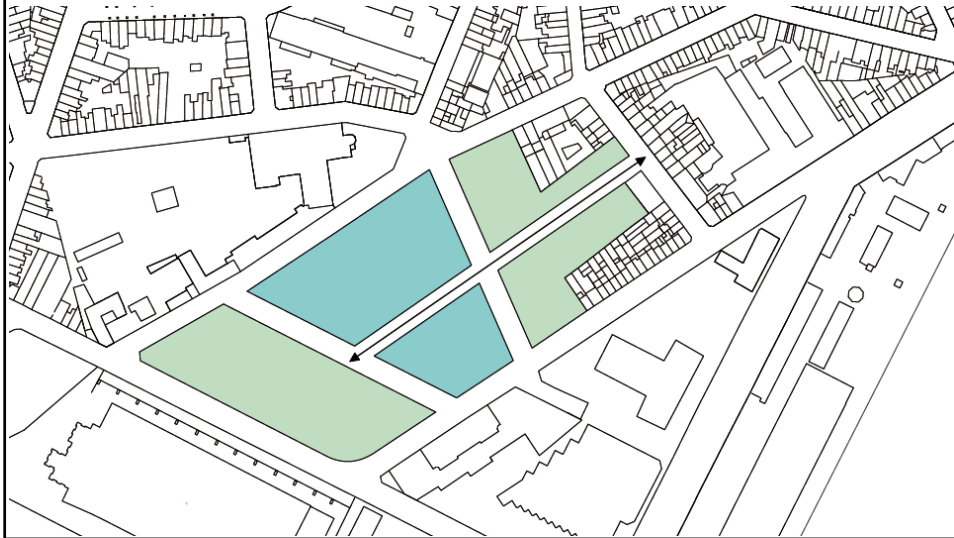


# Grondtoestand





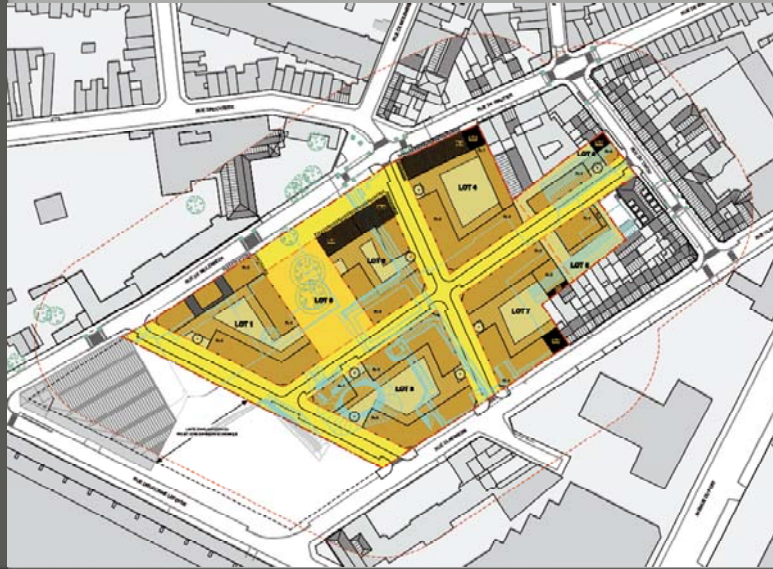
## Structuration en fonction de la programmation



## Verkavelingsvergunning

- nieuwe openbare ruimten voorzien
- de bebouwbare loten bepalen
- de voorwaarden voor de vestiging van de gebouwen definiëren
- de maximale bouwhoogten bepalen
- de plaats van de complementaire voorzieningen, handelszaken en ruimten voor vrije beroepen voorzien
- de bebouwde en niet-bebouwde ruimte organiseren

## Plan de lotissement: 8 lots pour divers types de logement



## Open huizenblok



## Respect de la texture urbaine par les nouveaux îlots



## Volumes capables



## Le projet en chiffres

SUPERFICIE DU TERRAIN OBJET DE LA DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR	27.910,00 M <sup>2</sup>		
SUPERFICIE DES ESPACES PUBLICS	8.432,9 M <sup>2</sup>		
dont:			
- voiries à céder sur assiette appartenant déjà à la Ville (passage Monod)	194,00 M <sup>2</sup>		
- autres voiries à céder à la Ville	8.239,00 M <sup>2</sup>		
SUPERFICIE DES LOTS PRIVATIFS	19.497,50 M <sup>2</sup>		
- dont une partie se trouvant sur l'assiette du passage Monod (partie à désaffecter)	148,80 M <sup>2</sup>		
NOMBRE DE LOTS	8		
dont:			
- lots avec commerces et équipements	2		
NOMBRE MAXIMAL DE LOGEMENTS	553		
SUPERFICIE MAXIMALE BATIE AU SOL	9.761,00 M <sup>2</sup>		
SUPERFICIE MAXIMALE BATIE TOTALE (HORS SOL)	49.961,60 M <sup>2</sup>		
dont sup. max. totale pour autres affectations que le logement (lots 2 et 4):	2.300,00 M <sup>2</sup>		
- sup. max équipements	1.300,00 M <sup>2</sup>		
- sup. max commerce	1.000,00 M <sup>2</sup>		
DENSITÉ DE LOGEMENT (LOG/HECTARE)	204,81		
TAUX MAXIMAL D'EMPRISE DES CONSTRUCTIONS (HORS SOL)	35%		
RAPPORT PLANCHER/SOL MAXIMAL	1,79		
UTILISATION DU SOL			
Zone de bâtisse	9.761,00 M <sup>2</sup>	soit	35%
Zone de parc	2041,90 M <sup>2</sup>	soit	7%
Zone de cours et jardins	4.002,60 M <sup>2</sup>	soit	14%
Zone de constructions en sous-sol	3.672,00 M <sup>2</sup>	soit	13%
Zone d'espaces publics à céder à la Ville	8.432,90 M <sup>2</sup>	soit	30%
<b>TOTAL</b>	<b>27.910,00 M<sup>2</sup></b>	<b>soit</b>	<b>100%</b>



## Complementariteit van de functies: economische activiteiten, o.a. Greenbizz

- doel: bedrijven gespecialiseerd in milieutechnologieën, en in het bijzonder in ecoconstructie, samenbrengen
- samenwerking WTCB – BAO – BIM – GOMB
- totaalbudget: 25.556.600 euro, waarvan:
  - EFRO-subsidie 2007-2013: 14.410.627 euro
  - promotie: 11.155.973 euro
- 12.000 m<sup>2</sup> in totaal, waarvan 7.500 m<sup>2</sup> voor Greenbizz





## Complémentarité des fonctions: activités économiques, dont Greenbizz

### Programmation

- ateliers de plein pied: 5.000 m<sup>2</sup>
  - livrés casco, mais techniques de base (électricité, chauffage et eau)
  - modules de 250 à 500 m<sup>2</sup>; hauteur sous plafond de 6 à 8 mètres
- incubateur: 2.500 m<sup>2</sup>
  - 400 m<sup>2</sup> affectés aux modules et à leurs circulations
  - 370 m<sup>2</sup> destinés à l'administration du centre et au CSTC
  - 7 salles de réunion de 4 à 60 personnes
  - espaces communs (grande cafeteria, sanitaires)
- espaces de production de biens immatériels (au sens du PRAS): 4.500 m<sup>2</sup> destinés à l'accueil des entreprises répondant aux critères de la SDRB



## Complementariteit van de functies: economische activiteiten, o.a. Greenbizz

### Bijzonderheden

- gelijkvloers = ateliers
- zeer-lage-energienorm voor de ateliers en passiefnorm voor de administratieve ruimten
- duurzame ontwikkeling en de principes van ecoconstructie (water, afval, materialen ...) centraal in het ontwerp van de gebouwen
- stedenbouwkundige vergunning los van de verkavelingsvergunning
- aanwijzing projectontwerper: 1e trimester 2011
- bestek opgesteld in nauwe samenwerking met Olivier Bastin, de bouwmeester
- bouw 2012-2013-2014
- ingebruikname half 2014



## Complémentarité des fonctions: activités économiques

### Dimension « emploi local »

- partenariat avec le projet Byrrh voisin
- convention et partenariat avec:
  - la Mission locale pour l'emploi
  - Actiris
  - la cellule insertion du CPAS de Bruxelles-Ville
  - ...



## Milieu

- Passiefconstructie – zeer-lage-energie bij renovatie
- Stadsverwarming
- Warmtekrachtkoppeling
- Groendaken
- Opvang regenwater
- Zachte mobiliteit
- Openbaar park (beschermde bomen)
- Materiaalkeuze





## Complémentarité des fonctions: logements

- potentiel total: 530 logements selon le permis de lotir
- programmation en cours
- mixité socio-économique
  - logements moyens acquisitifs subsidiés
  - logements publics locatifs à finalité sociale
  - logements libres
- mixité démographique
  - jeunes & étudiants
  - seniors



## Complementariteit van de functies: voorzieningen

- openbaar plein
- crèches
- openbaar park
- buurtwinkels
- plaats voor vrije beroepen
- overdracht van de wegen
- voorrang aan zachte mobiliteit: 0,8 parkeerplaatsen, fietsen ...
  
- enquête om een nog preciezer beeld te krijgen van de noden



## Participation et gouvernance locale

- première opportunité publique de réaliser un quartier durable à grande échelle
- multifonctionnalité / multi-mixité
- approche participative
  - futurs acquéreurs - habitants actuels
  - contacts écoles & autres acteurs structurels
- nouveaux concepts éventuels et à l'étude
  - cofinancement
  - coproduction
  - emphytéose / superficie
- gouvernance de quartier: *Community Land Trust*



## Tivoli

Quartier Durable  
Duurzame Wijk



Merci  
Dank u

