

# MORCEAUX DE VILLE DURABLE

Organisé le 8 février, le séminaire 'Morceaux de ville durable en gestation' (\*) fut l'occasion de présenter plusieurs programmes et projets de développements immobiliers bruxellois parmi lesquels :

- L'éco-construction du quartier 'Tivoli' (Laeken) pilotée par la SDRB ;
- Le projet 'BELAIR' (ex Cité administrative de l'Etat) dont le masterplan est mené par les sociétés Breevast et Immoebel ;
- Le 'Projet Urbain Loi' (PUL) étude urbanistique conçue par l'architecte Christian de Portzamparc ;

## TIVOLI : NAISSANCE D'UN ECO-QUARTIER

Dans sa présentation, Denis Grimberghs (Président de la SDRB) rappela que le programme Tivoli n'était pas le premier projet de construction durable initié par la SDRB mais le plus conséquent par sa taille (ilot de 4 ha). Il répond d'une volonté de produire du logement moyen dans le cadre d'une rénovation urbaine selon une densification horizontale (200 habitants/ha – alors que la moyenne bruxelloise est de 60 habitants/ha) compatible avec l'environnement. Ce programme comprendra la production de 500 logements, d'un espace vert de 2.000 m<sup>2</sup>, de commerces, d'équipements (crèches), et de mixité économique (incubateur d'entreprises 'Greenbizz'). A la mixité des fonctions s'ajoutera celle de la typologie des logements. Ainsi outre la construction de logements moyens conventionnés, des développements privés produiront des logements libres. Cette stratégie rejoint celle d'agir endéans des délais courts qui devraient voir les premières occupations se situer en 2013 et le programme s'achever en 2015.

## BELAIR : LIER HAUT ET BAS DE LA VILLE

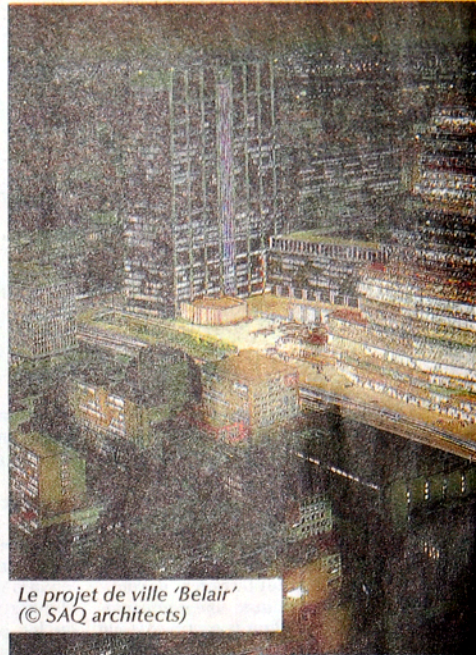
La sa RAC (Breevast – Immoebel) propriétaire de l'ancienne Cité administrative de l'Etat a confié au Bureau d'architecture conceptuelle SAQ l'étude d'un plan masse de l'ensemble du site (renommé BELAIR). A cette étude ont été associés les Bureaux M&JM Jaspers – J.Eyers & Partners et Archi 2000 en charge de la réalisation du projet.

Dans leurs interventions Gaëtan Piret (CEO Immoebel) et Philippe Provost (Adm. Breevast Belgium) ont rappelé que l'étude de ce projet de ville avait pour objectif de prendre en compte, outre l'aménagement du site selon le principe d'un quartier mixte, ses interactions avec le cadre urbain et son rôle moteur dans la liaison entre le haut et le bas de la ville.

Organisé autour de 3 espaces publics majeurs redessinés ou créés, le plan de masse prévoit également la construction de nouveaux immeubles sur le site (dont deux immeubles emblématiques aux formes triangulaires et des étages 'désaxés'). Ce développement portera sur une surface de plus de 140.000m<sup>2</sup> dont 47.000m<sup>2</sup> de logements, des espaces publics, 5.000 m<sup>2</sup> de commerces et un hôtel de 120 chambres. Les espaces de bureaux (65.000 m<sup>2</sup>) ont récemment été pré loués à la Police Fédérale. Les travaux de construction (normalement) débutés en 2011 verront la première phase achevée au second semestre 2013.

## PUL (Projet Urbain Loi) : UNE RUE ET DES ILOTS OUVERTS

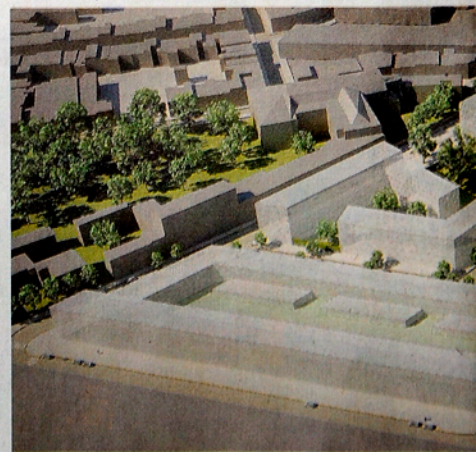
Comme l'a souligné Marie Laure Roggemans (Déléguée de la Région Bxl-Capitale au développement du Quartier Européen), le PUL a été conçu pour être le catalyseur du redéveloppement du quartier européen. L'objectif est d'en faire le premier pôle d'emplois internationaux et européens de la Région, un lieu de résidence diversifié et un centre d'activités culturelles, de sports et de loisirs accessibles à tous. Il doit transformer toute la zone en un quartier mixte et s'inscrire dans les exigen-



Le projet de ville 'Belair'  
(© SAQ architects)

ces du développement durable et de la ville compacte et dense. Concrètement, le programme consiste à doubler le nombre de m<sup>2</sup> admissibles pour atteindre 880.000m<sup>2</sup> au total sur l'ensemble du périmètre, en s'appuyant sur le réseau de transports publics. Pour ce faire, il prévoit :

- la restructuration de 400.000m<sup>2</sup> de bureaux à destination de la Commission européenne sur les 800.000m<sup>2</sup> présents dans le Quartier européen, soit une augmentation de 230.000m<sup>2</sup> de bureaux à destination de la Commission dans le périmètre du Projet urbain Loi ;







met en évidence une priorité : le traitement urbain de la rue de la Loi (rue aujourd'hui 'claustrophobe') par une refonte complète de cet axe historique selon le principe d'une 'rue ouverte' séquencée par des 'îlots ouverts'. » Pour ce faire, 3 objectifs majeurs ont été définis. Leur réalisation s'appuie sur 4 propositions :

### TROIS OBJECTIFS :

- Densifier le quartier, en se basant sur les 'opportunités de développement' (appréciées notamment en fonction du degré d'obsolescence des immeubles situés dans le périmètre) ;
- Permettre une grande liberté architecturale aux projets de bâtiments par la rédaction de prescriptions visant à garantir la cohérence d'ensemble ;
- Passer d'une rue corridor à une rue ouverte et animée : réduction du nombre de bandes de circulation automobile (3 bandes au lieu de 5), création d'espaces publics ('pocket parks'), implantation de fonctions d'animation le long des cheminements piétons, création de connexions avec les quartiers voisins.

### QUATRE PROPOSITIONS

- **Restitution de la perspective de la rue de la Loi dans son sens historique** (depuis le Parlement fédéral vers les Arcades du Cinquantenaire) : réaliser une entrée magistrale au croisement de la Petite Ceinture et de la rue de la Loi et créer de nouvelles places publiques le long de la rue.
- **Réalisation d'un bâtiment symbolique pour la Commission européenne** : il marquera l'entrée du périmètre depuis le rond-point Schuman. L'architecture de ce bâtiment fera l'objet d'un concours d'architecture.
- **Création de trois alignements** de part et d'autre de la rue de la Loi en fonction de trois hauteurs de bâtiments :
  - l'alignement actuel de la rue de la Loi. Cet alignement est celui du front bâti d'aujourd'hui. Il accueille les bâtiments existants qui seront conservés dans le Projet urbain Loi ;
  - un premier recul des fronts de bâtisse calqué sur le rond-point Schuman, permettant d'accueillir des bâtiments bas (de 8 à 16 m) dédiés aux activités commerciales et aux équipements publics, ainsi que des bâtiments de moyenne hauteur (jusqu'à 55 m) destinés aux logements ou aux bureaux ;

- un deuxième recul d'alignement calqué sur l'avenue de Tervuren. En retrait d'une vingtaine de mètres par rapport à l'alignement existant, il accueille des immeubles de hauteur comprise entre 77 et 114 m de haut. Une exception à cette règle de hauteur sera autorisée sur l'îlot B (propriété de la Commission européenne) où elle pourra être plus élevée (construction de 3 tours d'une hauteur comprise entre 182 à 218 m).

- Une rue ouverte : création d'ouvertures dans le front bâti continu de la rue de la Loi sans perdre les principes d'alignement. Des espaces publics de différents volumes seront créés au niveau de la rue : placettes, squares, jardins latéraux.

### URBANISME : NE PAS INTERDIRE MAIS ENCADRER

Comme le précise encore *Christian de Portzamparc* : « Selon ces propositions, on obtient alors une forme urbaine faite de contrastes et de changements d'échelles, caractéristique de la ville de demain où se mêlent :

- ▢ du monumental : le projet de reconstruction de 200.000 m<sup>2</sup> pour rencontrer les besoins de la Commission européenne sur l'îlot B ;
- ▢ du patrimoine : les bâtiments classés et inscrits sur la liste de sauvegarde ;
- ▢ des 'landmarks' : le square Frère-Orban ;
- ▢ des réseaux de jardins transversaux ;
- ▢ des reculs pour les bâtiments les plus hauts à construire, ce qui permettra à la lumière de pénétrer au cœur des îlots.

On notera encore que ce plan masse n'est pas figé mais laisse place à l'aléatoire et prend en compte des enchaînements selon les besoins, les possibilités de libération foncière, les volontés d'investissement et la rentabilité. La finalité de ce projet d'urbanisme 'qui ne doit pas interdire, mais bien encadrer des libertés nouvelles' est de permettre au quartier d'accéder à cette liberté en évitant les déséquilibres actuels. »

(\*) Organisé par Editions et Séminaires – Real Estate Conferences

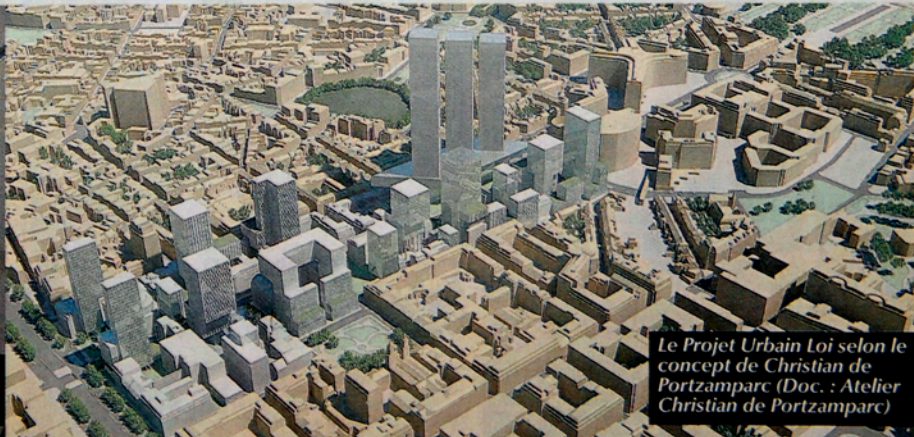
(\*\*) Suite au concours lancé par la Région Bruxelles capitale en juillet 2008

- l'introduction massive de logements (110.000m<sup>2</sup>), accompagnés d'équipements et de commerces (60.000 m<sup>2</sup>).

Interrogé par *Laurence de Hemptinne, Christian de Portzamparc* (auteur du projet PUL lauréat\*\*) précisa tout d'abord l'évolution du contexte politico-économique. « Faute de moyens financiers, les pouvoirs publics ne maîtrisent désormais plus les grands travaux d'aménagements urbains. Cette situation impose donc de concevoir l'urbanisme selon d'autres rapports de force faisant largement intervenir les intérêts privés. Quant au programme PUL proposé, il



Vue virtuelle du futur eco-quartier TIVOLI (Doc. : SDRB)



Le Projet Urbain Loi selon le concept de Christian de Portzamparc (Doc. : Atelier Christian de Portzamparc)