

5/ PROCESSUS PARTICIPATIF

Un permis de lotir a été délivré à la SDRB en juillet 2011 et un promoteur sera désigné à la fin de l'année. De nombreux aspects du projet doivent être précisés. Pour exprimer vos idées ou formuler des propositions, différents moments sont prévus où l'on cherchera toujours à associer toutes les personnes concernées: habitants (actuels et futurs), personnes qui fréquentent le quartier, associations, responsables du projet (SDRB, promoteur, architectes...), la Ville de Bruxelles, la Région et leurs différentes administrations.

- Trois fois par an, des **séances publiques** permettront de donner toutes les informations sur l'état d'avancement du projet et de présenter les propositions issues des ateliers.
- Chaque mois, des **ateliers de travail thématiques** chercheront à construire des propositions (entre habitants, professionnels et décideurs) sur différentes questions, comme la mobilité, les espaces publics, les matériaux ...

• Quelques journées dans le quartier seront l'occasion de parler du projet avec les habitants et passants, et ainsi recueillir leurs avis, questions, idées ...

• Des **panneaux d'information** seront installés, des **affiches** annonceront les rencontres. Un site de quartier (www.tivoli2015.be) donne en permanence l'information sur les différentes activités et présente les résultats et comptes rendus des différentes séances.

L'utilité des espaces de participation

A partir des échanges entre les habitants, le promoteur et les pouvoirs publics lors des ateliers, séances publiques, seront élaborés des cahiers de propositions.

Le promoteur et le comité de pilotage étudieront ces propositions. **Qu'ils les adoptent ou pas, ils expliqueront leur choix lors d'ateliers ou séances plénières.**

LES COMPTES RENDUS

Chaque séance et chaque atelier fera l'objet d'une trace écrite sous forme de synthèse ou de compte-rendu, disponible au format papier (dans les différentes associations du quartier, à l'espace « S », ou sur simple demande) ou téléchargeable sur www.tivoli2015.be. La présentation faite à la séance publique est également disponible sur le site dans l'onglet « Documents ».

CALENDRIER DES PROCHAINES ÉTAPES

- **22 mai / Journée dans le quartier**
Recueil des impressions et thèmes de travail souhaités
- **30 mai / Atelier - 18 h / Espace « S »**
Proposition des thèmes possibles à travailler lors des ateliers
- **27 juin / Séance plénière - 18 h / Espace « S »**
Présentation de la liste des thèmes qui seront travaillés et avant-projet sélectionné pour GreenBizz

Contacts

SDRB: tivoli@sdrb.be - T: 02 422 50 85

Periferia: tivoli@periferia.be - T: 02 544 07 93

www.tivoli2015.be



TIVOLI
Quartier Durable • Duurzame Wijk

COMPTE-RENDU DE LA 1^{ÈRE} SÉANCE PUBLIQUE AUTOUR DU PROJET TIVOLI ET DE LA DÉMARCHÉ DE PARTICIPATION - 3 MAI 2012

L'ambitieux projet Tivoli, dans le bas de Laeken vise à réaliser **450 nouveaux logements, deux crèches, une pépinière d'entreprises, des commerces, une salle multifonctionnelle, un petit parc et des espaces publics.**

La SDRB - Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale - a décidé d'en faire une opération pilote et exemplaire. Il s'agit d'un quartier durable comprenant des innovations en matière sociale, environnementale et économique. A partir de ce jour débute une démarche de participation avec des séances régulières d'information et d'élaboration de propositions avec les habitants (actuels et futurs) et tous les acteurs concernés.

Le jeudi 3 mai, nous étions une cinquantaine pour la première séance publique. Ce fut l'occasion d'une présentation du projet, accompagnée de commentaires et questions de participants. Ce compte-rendu reprend les sujets et questions qui y ont été abordés sous forme de **synthèse**. Vous pourrez également trouver l'explication de l'ensemble de la démarche, de ses objectifs, ainsi que le calendrier des prochaines étapes.

1/ TIVOLI, UN PROJET EN PLUSIEURS ÉTAPES

Aujourd'hui, le terrain situé entre les rues de Molenbeek, de Wautier, du Tivoli, Claessens et Dieudonné Lefèvre appartient à la SDRB et à la société ImmoTivoli qui dépend de la SDRB. Il a une superficie de ± 4 hectares (38.458 m²).

Depuis 2007, des premières études ont été menées et ont abouti à l'élaboration d'un schéma de développement (grandes orientations du projet), avec une première préfiguration de l'utilisation de l'espace.

En 2009, une nouvelle étape a permis de développer des plans, ainsi qu'une étude d'incidence. Ceux-ci ont fait l'objet d'une enquête publique, avec une séance d'information organisée par la SDRB dans le quartier début 2011. C'est sur cette base qu'un permis de lotir a été octroyé en juillet 2011. Il définit le cadre précis de ce qui sera réalisé sur le terrain, en définissant notamment l'affectation et l'emplacement des bâtiments, leurs hauteurs maximum (gabarits), les limites entre les zones publiques et privées, ainsi que les espaces verts. Il est consultable sur le site de la SDRB (www.tivoli.sdrb.be).

2/ LA SDRB

Depuis presque 40 ans, la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (www.sdrb.be) développe des projets de deux types. D'une part, grâce à la direction Expansion économique, elle accueille aujourd'hui 301 entreprises comptant 21.000 emplois sur 45 sites différents de la région. D'autre part, dès 1988, la direction de la Rénovation urbaine a permis la construction et la vente de près de 3.300 logements à prix conventionné.

Depuis quelques années la SDRB développe des projets qui regroupent sur un même site ces 2 missions (ex: Bara-De Lijn).

Avec « **Tivoli quartier durable** », les deux directions de la SDRB participent également à la réalisation d'un projet qui allie emplois et logements dans un nouvel ensemble. De plus, la SDRB a décidé de mettre en place un processus de participation et a fait appel à l'association Periferia pour mener ce dialogue permanent avec la population.

3/ LES ÉLÉMENTS DU PROJET TIVOLI

Des activités économiques

Sur la partie du terrain longeant la rue Dieudonné Lefèvre (en face du TIR), 12.000 m² seront construits pour des ateliers et des surfaces de production de biens immatériels.

Une grande partie de ces espaces (7.500 m²) sera réalisée et gérée par Brussels Greenbizz (avec le soutien européen du FEDER) et sera affectée à des activités économiques liées à l'environnement. Un tiers de cette partie (2.500 m²) sera dédié à un incubateur, c'est-à-dire destiné à des jeunes entreprises qui se lancent. Les 5.000m² restants seront plutôt destinés à des ateliers de production.

Pour le restant de l'espace (4.500 m²), la SDRB fera appel à un promoteur privé qui assurera la construction et mettra en vente les espaces de production.

Au total, ce seront environ quarante entreprises actives dans le domaine de l'environnement qui s'installeront sur le site.

Lors de la séance publique du 27 juin prochain, l'avant-projet du bâtiment sera présenté. Les travaux débuteront fin 2013 pour se terminer début 2015.

Du logement

Le permis de lotir délivré en juillet 2011 a défini 7 îlots sur lesquels de nouvelles constructions et un parc seront réalisés. Les plans des bâtiments n'existent pas encore et seront réalisés par des architectes faisant partie de l'équipe du promoteur qui sera sélectionné fin 2012.

Des bâtiments, pour la plupart de 5 niveaux (sauf un de 7 et un de 8), accueilleront les 450 nouveaux logements. Ils seront de divers types:

- **70 % de logements à prix conventionné**, soit des logements destinés à être vendus à des ménages inscrits sur les listes de la SDRB ;
- **30 % de logements sociaux**, gérés par la société Assam & Sorelo, destinés à des ménages inscrits sur les listes du logement social en région bruxelloise ;
- **Une quarantaine de logements alternatifs** (encore à définir et qui ne seront pas réalisés par le promoteur).

Les logements à prix conventionné et sociaux seront construits autour de jardins destinés aux habitants des logements et gérés par eux.



Les logements seront passifs (faible consommation d'énergie) et disposeront d'un système de récupération des eaux de pluie. Les toitures des bâtiments pourront être couvertes de végétation.

Des commerces, deux crèches, une salle communautaire

Dans ces immeubles, on trouvera aussi deux crèches (chacune disposant d'une quarantaine de lits).

Les rez-de-chaussée des bâtiments situés le long de la rue de Molenbeek et jouxtant le parc seront destinés à des commerces (superficie totale de 1.000 mètres carrés).

Une salle communautaire pourrait y être aménagée. Les activités qui s'y dérouleront ne sont pas encore définies et feront l'objet de futurs échanges et propositions lors des ateliers.

Des espaces publics

Trois nouvelles rues seront créées entre les îlots de bâtiments. Autour des deux platanes existants, il y aura un parc de ± 2000 mètres carrés.

Tous ces espaces doivent encore faire l'objet de plans d'aménagement qui seront discutés avec les architectes et paysagistes, une fois que ceux-ci auront été sélectionnés. Vers l'automne 2013, la demande de permis d'urbanisme sera déposée, et fera l'objet d'une procédure d'enquête publique.

Priorité à la mobilité douce

La mobilité est un point important dans tout le quartier, et encore plus dans une perspective de développement durable. Ici, la priorité est donnée aux piétons et aux vélos (deux emplacements prévus par logement). Une station Villo est prévue, ainsi que des voitures partagées aux abords du quartier. Les habitants disposeront d'un certain nombre d'emplacements de parking en sous-sol. Une attention particulière sera donnée aux personnes à mobilité réduite.

Quartier durable

On entend beaucoup parler de développement durable, sans toujours savoir exactement ce que cela signifie. Généralement, cela englobe 3 aspects : l'environnement, le social et l'économique. L'objectif du développement durable vise à concilier ces trois aspects en cherchant un équilibre à long terme. Cela se traduit notamment par la réduction de la pollution, des activités économiques plus respectueuses de l'homme et de l'environnement ou encore une implication plus importante des différents acteurs (citoyens, entreprises, associations, élus...) dans les processus de décision.

Dans le projet de quartier durable Tivoli, il est ainsi prévu d'accorder une attention particulière à la participation des habitants actuels et futurs, à la diversité des habitants (aspect social), à la création d'emplois dans des domaines environnementaux, à la gestion des déchets, au choix des matériaux ou à la mise en place de panneaux solaires (aspect environnemental)...

Autant d'aspects qui seront abordés lors de nos séances et ce tout au long des étapes d'élaboration des différents projets.

4/ DES RÉACTIONS, DES POINTS D'ATTENTION

Tout au long des présentations faites par l'équipe de la SDRB, les participants ont posé des questions et fait des commentaires. Ils permettent déjà d'identifier une série d'aspects auxquels il faudra être attentif et que nous pourrions approfondir lors de prochains ateliers.

- Le thème de **la mobilité** a été abordé (place pour les voitures, priorité aux piétons et cyclistes). On a insisté pour avoir l'occasion d'aborder le transport public en présence des autorités publiques concernées, dont la STIB.
- A plusieurs reprises, on a parlé **des espaces publics et des espaces verts**, et plus spécifiquement d'une plaine de jeux pour les enfants, de l'accessibilité pour tous aux nouveaux espaces verts.
- Au niveau des **bâtiments**, on a abordé la question des connexions entre les nouvelles constructions et les bâtiments déjà existants dans les rues Claessens, du Tivoli et de Wautier. On a précisé que dans chaque nouvel îlot, il y aura des logements à prix conventionné et sociaux, tout en étant localisés dans des constructions différentes.

• **L'accès aux nouveaux logements** a fait l'objet de plusieurs commentaires. A ce stade, les logements ne sont pas encore en vente ou attribués. A la SDRB, le début de la commercialisation est prévu mi-2014; une enquête a été réalisée auprès de toutes les personnes inscrites sur sa liste de candidats acquéreurs; environ 1.350 personnes ont répondu dont 60% se sont dites intéressées par le projet Tivoli.

• Des habitants du quartier ont demandé s'ils pourraient **bénéficier de nouveaux logements**. Pour devenir propriétaire d'un logement SDRB, il faut être inscrit sur la liste des acquéreurs SDRB et c'est la date d'inscription qui définit l'ordre. Quant aux logements sociaux, ils sont attribués selon la règle commune de tous les logements sociaux en Région bruxelloise. Il a été précisé que la participation aux réunions ne modifiait pas ces règles d'attribution, mais permettait de contribuer à la réflexion sur le projet et le futur quartier.

• Au niveau des équipements, on souligne l'importance des **crèches et des écoles**, francophones et néerlandophones. Mais on se pose aussi la question des espaces qui seront dédiés aux enfants du quartier (actuels et futurs). La question des activités extra-scolaires a également été posée.

• Puisque le projet prévoit des **logements alternatifs**, une personne propose d'y envisager de l'habitat groupé ou un projet de Community Land Trust. Une habitante des environs explique la démarche de leur projet collectif de co-habitat « l'échappée » qui s'installera rue Drootbeek.

• On a aussi insisté pour ne pas limiter la réflexion au quartier Tivoli et à ses aspects « physiques » (bâtiments, rues, espaces publics...), mais aussi aux **besoins du quartier existant**.

• Enfin, plusieurs **autres projets** sont en cours de développement aux alentours du quartier, notamment les sites du Byrrh et de Tour & Taxis. Les séances publiques seront l'occasion d'informer sur l'avancement de ces projets.

