



## LES PROJETS AUX ALENTOURS DU QUARTIER TIVOLI

Compte-rendu de la séance du 22 novembre 2012

Les alentours du quartier Tivoli vont connaître des chamboulements importants dans les prochaines années. De nombreux projets – nouveau tram, parcs, logements, bureaux... - sont prévus ou en cours de réalisation. Il n'est pas toujours facile d'y voir clair tant le nombre d'acteurs impliqués est important. Pour disposer de plus d'informations, Pierre Lemaire de l'Agence de Développement Territorial nous a présenté un aperçu des différents projets et a répondu aux différentes interrogations.

Il a aussi été beaucoup question des impacts de tous ces projets sur le quartier. Qu'ils soient perçus positivement ou négativement, ces transformations et évolutions posent de nombreuses questions aux habitants et associations : augmentation de la population, problèmes de mobilité, besoin d'équipements publics...

La séance a donc permis d'identifier - sans les approfondir - des enjeux importants pour le quartier tels que la nécessité d'une vision plus globale, d'une réflexion sur la densité ou encore le risque d'une « gentrification » du quartier.

### TOUR ET TAXIS

Le site de Tour&Taxis, qui appartient au promoteur privé T&T, va connaître une transformation profonde dans les années à venir. En effet, on y prévoit la construction d'environ 20.000 m<sup>2</sup> d'équipements d'intérêt collectif, 60.000 m<sup>2</sup> de commerces, 80.000 m<sup>2</sup> de logements, 41.000 m<sup>2</sup> de bureaux... et 15 hectares d'espaces verts !

Aujourd'hui la Ville de Bruxelles est en train de traduire ces intentions dans un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) afin de déterminer avec précision les zones réservées à chaque fonction : zones pour le logement, les activités économiques, les bureaux...

### 15 hectares d'espaces verts

Il est prévu d'aménager un ensemble d'espaces verts pour un total de 15 hectares. Ce sera le plus grand parc créé à Bruxelles depuis un siècle ! Cette « coulée verte » qui descendra de la station Pannenhuis jusqu'à Tour&Taxis a fait l'objet en 2011-2012 d'une étude d'ensemble qui prévoit :

- des zones de jeux, de sport, de détente, de promenade, des zones plus sauvages, de potagers... ;
- un parc évolutif, c'est à dire s'adaptant aux évolutions du site et aux différents chantiers prévus ;
- plusieurs accès au parc, notamment via les talus par des structures légères, afin de garder le paysage actuel en forme de vallée ;
- que l'eau y sera un élément très important.

## QUESTIONS

### **Sait-on ce que vont devenir la Gare, la Centrale électrique et le Château d'eau ?**

*Ils vont tous être conservés.*

### **Qu'y aura-t-il comme équipements d'intérêt collectif ? Des antennes de police sont-elles prévues ?**

*A l'heure actuelle, il est encore trop tôt pour savoir exactement. Cependant, il y a déjà un consensus pour un certain nombre d'équipements, tels qu'une école par exemple. En ce qui concerne la police, il est impossible de s'avancer, mais la gestion du parc sera assurée par des gardiens.*

### **Pour définir les équipements, une participation est-elle prévue ?**

*Cela n'a pas été mis en place, mais pourrait être une bonne idée.*

### **60.000 m<sup>2</sup> de commerces, n'est-ce pas trop ? Cela va concurrencer les commerces locaux. De même pour les 40.000 m<sup>2</sup> de bureaux, surtout au vu des bureaux vides dans le quartier Nord ?**

*Pour rappel, le site appartient à un propriétaire privé. Les investissements ont fait l'objet d'un permis accepté par la Ville. Le promoteur devrait tenir compte de l'évolution du quartier et du développement des autres projets dans la zone, dont les deux centres commerciaux le long du canal.*

*Pour ce qui est des bureaux, il en existe deux sortes : du bureau spéculatif et du bureau avec un occupant déjà défini. C'est le cas du bâtiment de 16.000 m<sup>2</sup> construit par Bruxelles-Environnement. Dans le contexte économique actuel, il y a de fortes chances que le site continue à se développer ainsi.*

### **A propos de la mixité, est-ce que la Région essaie de répartir les fonctions ? C'est-à-dire de ne pas favoriser des blocs avec uniquement des logements ou uniquement des bureaux... ?**

*Oui, on veut éviter les cités dortoirs et les quartiers de bureaux. C'est une préoccupation présente à la fois dans le Port de Bruxelles (Horeca, potager...), mais aussi sur le site de Tour et Taxis (10% d'équipements sont prévus). Le seuil maximum de bureaux est de 40% et le seuil minimum de logements de 40%.*

### **Qu'en est-il de la chronologie des études ? N'est-ce pas normalement le PPAS qui doit d'abord être défini ?**

*Un premier PPAS a été élaboré en juin 2002 mais celui-ci n'a finalement pas été approuvé par le gouvernement. Par la suite, le promoteur a déposé une demande de PU pour l'ensemble du site -l'obtention d'un PU dans un court délai était une condition fixée par le vendeur (SNCB) à défaut de quoi la vente aurait pu être annulée. Ce permis a été délivré le 16 février 2010 et fait actuellement l'objet d'un PU modificatif.*

*Un nouveau PPAS entamé en octobre 2010 est actuellement en cours de finalisation à la Ville de Bruxelles. Ce PPAS tient compte du PU délivré et valide ses options.*

### **Si le parc appartient à un privé, la Région va-t-elle le louer ?**

*Les négociations sont en cours entre Bruxelles Environnement et le promoteur, mais on ne connaît pas encore la nature de cet accord.*

## UNE NOUVELLE LIGNE DE TRAM

De nombreux projets de logements sont prévus à terme dans les environs : ± 450 à Tivoli, ± 1500 à Tour et Taxis, 104 sur le site Saint-Michel, 109 rue Simons... Si on ajoute à cela les différentes entreprises et le parc, le besoin en transports en commun sera important dans les prochaines années. Une étude socio-économique a évalué les différents tracés de la future ligne de tram entre la Gare du Nord et Bockstael. Une décision du Gouvernement de la Région bruxelloise devrait prochainement rendre public le tracé sélectionné.



## AUTRES PROJETS DANS LE QUARTIER

### • PROJET BERGAMO

#### **A l'emplacement actuel du TIR - à l'étude**

Le projet Bergamo dont l'avis de marché a été lancé en décembre 2012 remplace le projet de complexe logistique BILC pour lequel le gouvernement a remis un avis négatif. Ce projet comprend plusieurs parties : une extension du centre TIR, un ensemble d'activités économiques sur la partie Sud du terrain ainsi que la création d'espaces verts et la réhabilitation de la gare de service en horeca. Le site sera également traversé par un axe en partie carrossable qui liera la rue de Molenbeek à la rue Vandenbogaerde. La circulation des camions est interne au site et ne devrait pas emprunter cet axe.

#### **Quelle sera la fréquence des camions, notamment rue Claessens ?**

*A priori, il n'y a pas de raison que les camions empruntent la rue Claessens. Un accès camion est prévu depuis l'avenue du Port.*

## • CENTRE BYRRH

Eue Dieudonné Lefèvre - fin des travaux prévue pour 2015

Le projet prévoit la création d'une crèche de 36 places, d'un pôle d'activités économiques destiné aux nouvelles entreprises en expansion et d'une cafeteria ouverte au public.



## • RECONVERSION DES ANCIENNES USINES SAINT-MICHEL

Rue Picard - Le PU a été délivré fin 2012

Le site accueillera environ 80 logements, quelques commerces et bureaux. La façade sera conservée dans son état actuel.



## • CENTRE COMMUNAUTAIRE MARITIME

Rue Vandenboogaerde - Terminé en 2011

Il a ouvert en 2007 dans le cadre du contrat de quartier Maritime.

## • DE NOMBREUX PROJETS DE LOGEMENTS

Beaucoup de logements sont en cours de construction ou déjà construits. Citons par exemple les logements de la Briquetterie, le projet d'habitat groupé « L'Echappée », les logements « Vue sur bonheur », les logements du CPAS à la place Willems... Au total, cela représente +/- 300 nouveaux logements.

## • DES NOUVELLES CRECHES ET ECOLES

En plus de la crèche prévue au Byrrh, il faut ajouter la nouvelle école Marguerite Yourcenar ouverte depuis septembre 2012 (±600 places) et un projet de crèche au dessus du collège de La Fraternité (± 30 places).

## QUEL IMPACT SUR LE QUARTIER ?

### Intervention d'Emilio Danero de la coordination sociale de Laeken

La coordination sociale de Laeken regroupe l'ensemble des associations de Laeken et organise des démarches de réflexions et de propositions pour Laeken. En juin 2012, elles se sont réunies pour discuter des projets prévus, de leurs impacts éventuels et des enjeux pour le quartier.

### Manque de vision globale

Avec une septantaine de projets en cours à Laeken, dont une grande partie aux alentours de Tour&Taxis, il n'est pas simple d'avoir une vue d'ensemble. La coordination pointe le fait qu'elle manque d'interlocuteurs et d'informations. Par ailleurs, elle perçoit la démarche participative qui accompagne le projet Tivoli est perçue pour eux comme un atout.

### Un quartier dense

Le quartier est déjà très peuplé. Les jours de marché, on parle même parfois d'embouteillages piétons rue Marie-Christine... Or, les besoins en équipements sont criants. Tous ces nouveaux projets vont amener de nouveaux habitants et des équipements pour eux. Mais qu'en sera-t-il des besoins actuels ? Cela va aussi avoir une incidence au niveau de la mobilité. Comment gérer tout cela, comment s'inscrire dans un plan de mobilité globale ? Des emplois vont être créés, mais qu'en sera-t-il des emplois de proximité, si nécessaires dans le quartier ?

### La crainte de voir le quartier « récupéré » par d'autres (gentrification)

Une des craintes exprimée est de voir une certaine population obligée de partir car ne pouvant plus trouver de logements à des prix abordables et remplacée par une autre population plus nantie. Ce phénomène de transformation urbain que l'on nomme gentrification - que l'on peut observer à Saint-Gilles ou Ixelles notamment, est dû au fait que certains quartiers deviennent plus attractifs suite au réaménagement des espaces publics ou la rénovation d'anciens bâtiments. Ce problème dépasse en tout cas le quartier Tivoli et nécessite un débat plus approfondi.

La SDRB a rappelé que les personnes qui achètent ses logements n'ont pas des revenus élevés. En effet pour pouvoir acheter un logement SDRB le revenu imposable globalement des acquéreurs est plafonné ( pour plus de détails voir compte rendu accès logements SDRB ou site web SDRB). De plus 30% des logements seront destinés aux personnes à faibles revenus . Ceux-ci seront gérés par Assam-Sorelo, l'une des 33 sociétés d'habitations sociales de la Région bruxelloise.

### Picol asbl - Coordination sociale de Laeken

Rue du Champ de l'Eglise 2 1020 Bruxelles

02 421 10 36 / [www.picol.be](http://www.picol.be)

## DES DOCUMENTS GUIDES

### SCHEMA DIRECTEUR DE TOUR&TAXIS (2008)

Le schéma donne les grandes orientations dans lesquelles on retrouve, non seulement, la volonté d'ouvrir le site de Tour&Taxis via la construction d'accès : nouvelle voirie traversant de part en part le site (liaison Nord - Sud qui connecte la rue Vandenoogaerde à la rue de Molenbeek), différents accès au parc ; mais aussi de préserver une large zone d'espace vert en donnant priorité aux piétons et cyclistes.

### • PLAN DIRECTEUR DU CANAL (en cours de réalisation)

Il analyse et explore les potentiels de ce territoire en définissant un cadre qui devra assurer la cohérence entre les interventions, mais aussi en construisant des partenariats entre les acteurs impliqués.

### • MASTERPLAN DU PORT DE BRUXELLES - horizon 2030

Ce document inscrit le développement du port de Bruxelles dans une vision de développement du réseau de voies d'eau navigables du Benelux et insiste sur la vocation de distribution urbaine que le Port pourrait jouer à l'échelle de la RBC. Est également décrit le rôle récréatif que le canal et les installations portuaires peuvent jouer dans un environnement urbain dense.

### • ETUDE PAYSAGERE DE MICHEL DESVIGNE (2011)

Elle trace les lignes directrices pour l'ensemble des espaces verts sur le site de Tour&Taxis

### • ETUDE SOCIO-ECONOMIQUE TRAM (2012)

L'étude analyse comment desservir l'ensemble du quartier par les transports en commun. Pour cela, toute une série de critères entrent en ligne de compte, notamment le nombre de personnes concernées dans le périmètre.

*Pierre Lemaire avait imaginé trois parcours pour présenter les projets de la zone. Nous n'avons pas eu l'occasion de tous les parcourir.*

*Pour consulter la présentation dans son intégralité, vous pouvez la télécharger en vous rendant sur le site de Tivoli - [www.tivoli2015.be](http://www.tivoli2015.be) ou sur le site de l'Agence de Développement Territorial pour la Région de Bruxelles - [www.adt-ato.irisnet.be](http://www.adt-ato.irisnet.be)*

Photo: GDeKinder

## Contacts

SDRB: [tivoli@sdrb.be](mailto:tivoli@sdrb.be) - T 02 422 50 85

Periferia: [tivoli@periferia.be](mailto:tivoli@periferia.be) - T 02 544 07 93

Toutes les informations sur: [www.tivoli2015.be](http://www.tivoli2015.be)