

ADT

Réunion de coordination 2 avril 2010

Projet de siège de Bruxelles Environnement et éco-centre

Vincent CARTON

Directeur

Division Ville durable, Energie et Climat

Bruxelles Environnement - IBGE

vcr@ibgebim.be

BRUXELLES ENVIRONNEMENT
IBGE - INSTITUT BRUXELLOIS POUR LA GESTION DE L'ENVIRONNEMENT



LEEFMILIEU BRUSSEL
BIM - BRUSSELS INSTITUUT VOOR MILIEUBEHEER

2002 L'Ancienne École vétérinaire



BRUXELLES ENVIRONNEMENT
IBGE - INSTITUT BRUXELLOIS POUR LA GESTION DE L'ENVIRONNEMENT



LEEFMILIEU BRUSSEL
BIM - BRUSSELS INSTITUUT VOOR MILIEUBEHEER

Les étapes préliminaires

- **2002** : Cureghem.
- **2004** : comparaison de 14 sites possibles.
- **2005** : mission de Deloitte: appel à manifestation d'intérêt.
- **2006-2007**: comparaison des offres et négociations.



2007-2008 : négociation avec T&T

Juillet 2008 : Signature d'un bail pour un
« éco-bâtiment »

bâtiment exemplaire et des plus performants par rapport au marché bruxellois tant en termes d'architecture que de son fonctionnement.

13.750 m² de bureaux

2.500 m² pour l'éco-centre

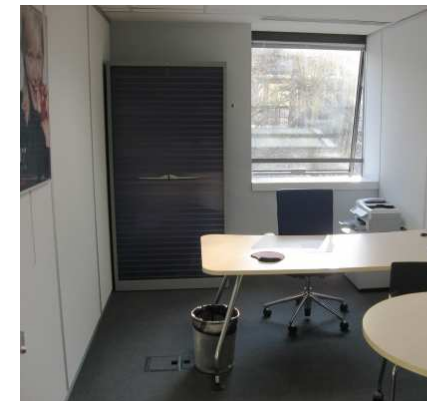
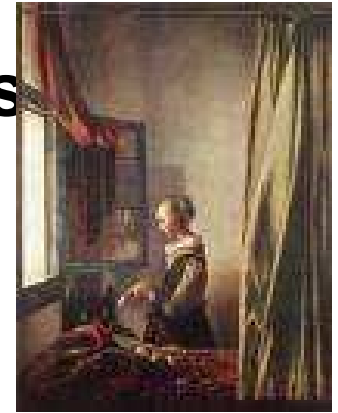
16.250 m² au total

espace de travail pour **550 agents**



1. Dossier de performances sur les exigences techniques:

- flexible et potentiel de reconversion à d'autres fonctions
- solutions « Low technology » (dispositifs techniques simples et efficaces)
- vue vers l'extérieur pour tous les postes de travail
- protections solaires intérieures ou extérieure
- éclairage naturel
- vitrages clairs
- fenêtres ouvrantes de type battant
- confort acoustique



Dossier de performances sur les exigences techniques:

- circulations préférentiellement par escaliers
- pas simultanément faux plancher et faux plafond
- matériaux à faible impact environnemental: exclusion des catégories inférieures de NIBE, min 30% produits par recyclage et 90% recyclables
- matériaux bruts de finition (plutôt que la mise en œuvre de matériaux de parachèvement) et à durée de vie élevée.
- toitures végétales ou murs végétaux privilégiés
- collecte des eaux de toiture pour réutilisation in situ



Exigence complémentaire:

- Le bâtiment respectera les exigences du passif pour le secteur tertiaire, à savoir notamment :
 - Besoin de chaud : max **15 kWh/m².an**
(calculé suivant PHPP 2007 et suivants).
 - Besoin de froid : max **15 kWh/m².an**
 - Puissance d'éclairage: max **8 W/m²**
 - Étanchéité



2. Localisation dans la ZIR 6A: en 2008

URBANISME LA RÉGION BRUXELLOISE S'EST ENFIN DOTÉE D'UN SCHÉMA DIRECTEUR POUR LE SITE DE TOUR & TAXIS

Un schéma directeur pour T & T

► Schéma directeur de Tour & Taxis



mediain

On attendait ce schéma directeur pour septembre 2007. Il a finalement été approuvé par l'exécutif bruxellois la semaine passée. Le ministre-président Charles Picqué (PS) a présenté hier les grandes lignes de l'occupation du site de Tour & Taxis. Le site de 45 hectares intègre un projet plus large de 90 hectares (dont la piscine, quai Beco). En vagues successives jusque 2020, 200 000 m² minimum de logements (sociaux et moyens compris) seront construits. Selon l'accord actuel, 25 % des surfaces seront affectées aux bureaux et un maximum de 20 % aux commerces. Enfin, un grand parc de 20 hectares — le plus grand de Bruxelles — viendra aérer cette zone.

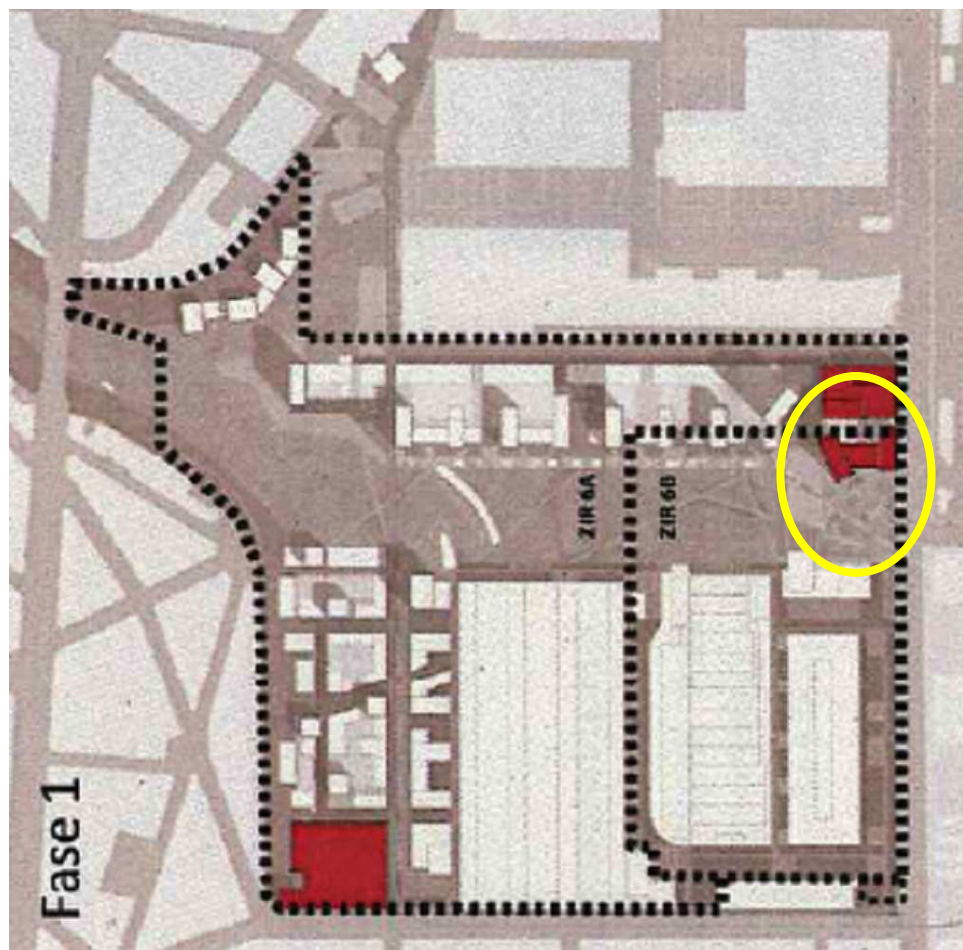
La première phase devrait débuter en 2009 et dresser les pourtours du site. « Nous commencerons par transformer la gare maritime avec beaucoup de verre. Nous avons 20 millions pour redorer ce bâtiment », explique Michel De Bièvre, CEO du projet T & T. « Nous ferons aussi quelques logements et installerons les infrastructures (parkings, parc, voiries). La première phase

coûtera 80 à 100 millions d'euros », poursuit-il. Un appel à projet sera lancé pour un projet de bureaux à l'entrée de T & T (face à la rue des Amateurs).

La seconde phase (2012-2015) n'est pas encore complètement fixée. Tout dépendra de la demande. Les sociétés Robelco et Leasinvest, propriétaires du site, ne feront pas tout elles-mêmes. Elles pourront vendre des lotissements pour les logements notamment.

Un élément est d'ores et déjà acquis : la construction d'un pont au-dessus du canal pour la ligne de tram qui joindra la gare du Nord à Bockstael en passant par la gare maritime. Un train devrait utiliser matin et soir la ligne de tram pour rejoindre le BILC, le très controversé centre logistique bruxellois toujours inscrit à côté du site T & T. Les instances politiques sont empêtrées dans ce choix de localisation du BLIC, qui disparaîtra peut-être de lui-même après 2009. En attendant, l'exécutif bruxellois doit encore faire un PPAS (plan d'affectation du sol) pour T & T, ce projet vieux de 15 ans. ◇ S.D.

Pour le « concours » d'architecture (2008)



Avenue du Port

3. Calendrier approximatif

<u>Mars 2010</u>	Dépôt permis + dépôt service incendie SIAMU (60 jours) + EI (demande pour bâtiment IBGE + parking sous-sol)
<u>Juin 2011 ou plus</u>	Obtention permis (450 jours après - en cas de dossier complet - la date de l'accusé de réception du dossier complet)
<u>Août 2011 ou plus</u>	Début des travaux (durée travaux 20 mois)
<u>Avril 2013 ou plus</u>	Fin des travaux



4. Élément-clé du programme: l'éco-centre

« Un centre d'information et d'exposition dans le domaine environnemental qui s'adresse aux particuliers, professionnels et écoles, intégré dans le nouveau siège de l'administration de l'environnement de la Région de Bruxelles-Capitale»

= la partie « ouverte aux publics » du siège de Bruxelles Environnement



L' éco-centre: 4 pôles

1. Accueil et information (info-environnement, médiathèque, bibliothèque, maison de la construction durable).
2. Trois zones d'expositions (700 m² « grande expo » - 300 m² « expos temporaires » - parcours de découverte du bâtiment).
3. Auditorium (grande salle 400 personnes – espaces modulaires pour séminaires de 50 à 200 m²).
4. Cafétaria – shop (ouvert au public + personnel – restauration exemplaire et pédagogique > durabilité et social – livres et objets en rapport avec les expos et l'environnement en général).



L'éco-centre : 2 thématiques centrales

- La ville durable
- L'économie verte

= une vision moderne et optimiste de la question environnementale



L'éco-centre: les grands enjeux

- Le succès populaire (qualité des expositions, des animations, de la restauration, ouverture 7 j / 7...).
- L'équilibre financier (succès populaire, partenariats et sponsoring, choix judicieux des opérateurs, business plan réaliste...).
- L'intégration dans le tissu urbain (visibilité, aménagements des abords, pré-expo, dynamique de quartier durable, Greenbizz).

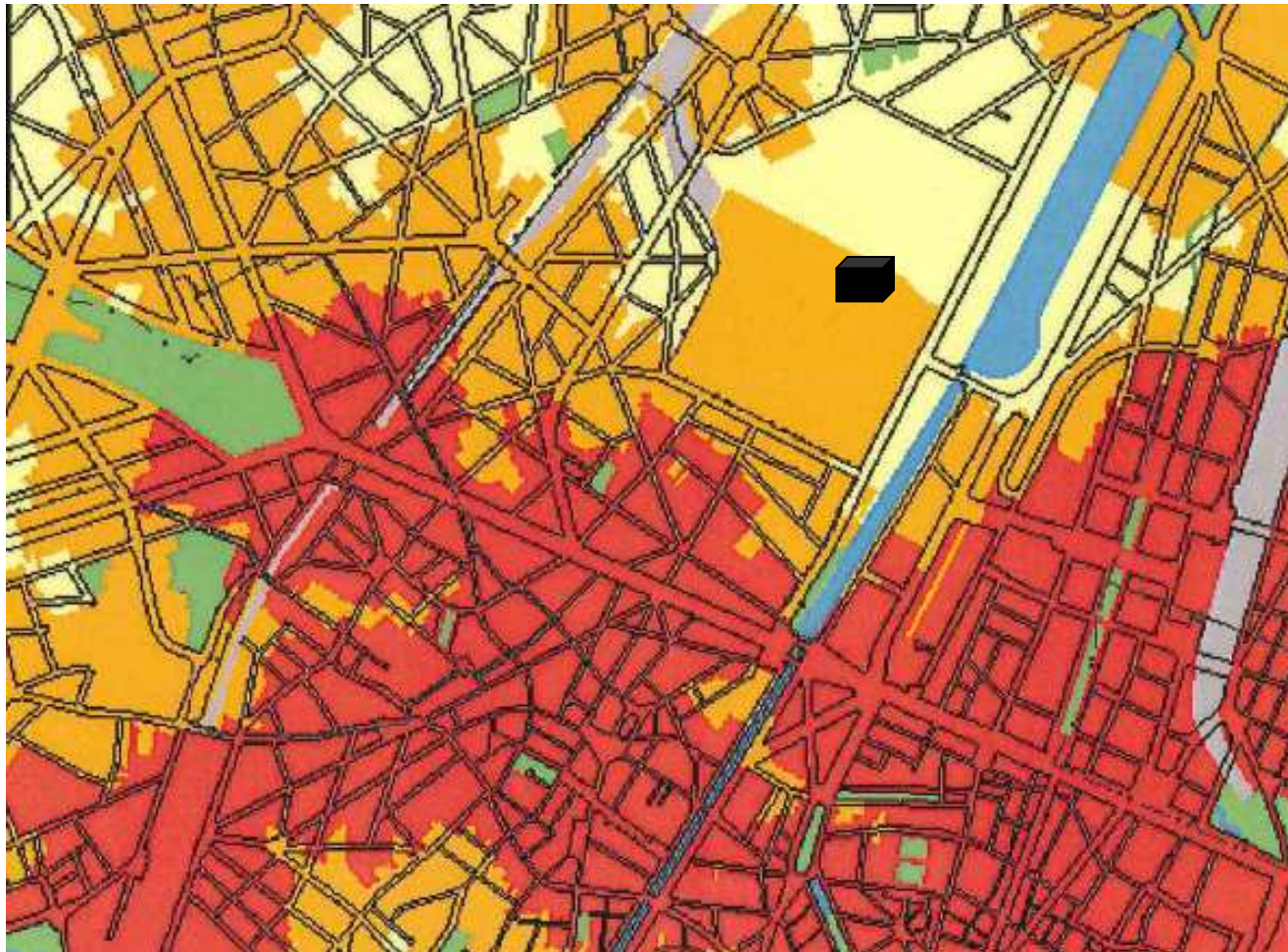





5. La mobilité

- 550 agents + éco-centre
- 75 places de parking dont 35 pour les véhicules de service
- 120 places de parking vélos
- Accessibilité en transport en commun: actuellement à la limite des zones B et C (RRU)



La carte d'accessibilité du RRU



- A 
- B 
- C 



6. Le cadre environnant, la visibilité, l'image

- L'avenue du Port
- L'environnement immédiat



Le cadre environnant : une avenue plantée



7. Un quartier durable?



QUARTIER DURABLE
DUURZAME WIJK



9 questions **Feu Vert**



THEME ECOLOGIE

1. ÉNERGIE

Le Projet de Quartier atteint-il au minimum le niveau « très basse énergie » pour le besoin net de chauffage (besoin net en énergie (BE ch) moyen inférieur à 30 kWh/m².an) ?

2. BIOTOPES & EAU

Le Projet de Quartier met-il en œuvre des techniques adéquates pour limiter la consommation d'eau potable, récupérer et gérer localement les eaux de pluie ?

3. MATERIAUX & DECHETS

Le Projet de Quartier minimise-t-il ses impacts environnementaux en termes de déchets, émissions et rejets, choix préférentiel de matériaux à faible empreinte écologique, nuisances de chantier, etc. ?



THEME SOCIAL

4. PARTENARIATS & COPRODUCTION

Le Projet de Quartier est-il structuré dès la conception de manière à faire travailler ensemble la maîtrise d'ouvrage, les usagers et futurs habitants, les riverains et les décideurs dans des processus de coproduction conduisant à un consensus sur la qualité de vie du quartier ?

5. ATTRACTIVITE & QUALITE DE VIE

Le Projet de Quartier offre-t-il des espaces publics accessibles invitant à la rencontre et destinés à tous : jeunes enfants et adolescents, familles, personnes âgées, personnes à mobilité réduite, etc. ?

6. MIXITES

Le Projet de Quartier s'adresse-t-il à des profils socio-économiques variés grâce à une offre diversifiée de logements (taille, agencement) et des montages permettant différents types de location et d'acquisition (logements sociaux, conventionnés et moyens) ?



THEME ÉCONOMIE

7. ESPACES PARTAGES & DENSITE

Le Projet de Quartier concilie-t-il un parti dense et compact à des espaces publics et ouverts de qualité ?

8. ECO-MOBILITE

Le Projet de Quartier est-il aménagé explicitement en priorité pour les déplacements « doux » et situé à moins de 300 m d'au moins 1 ligne de transports publics à forte fréquence permettant une connexion au centre urbain ou à un pôle d'activité important (zone d'activités, écoles, commerces, gare...) ?

9. ADAPTABILITE

Le Projet de Quartier prévoit-il des possibilités d'évolution du point de vue urbanistique et architectural (extension, densification, convertibilité) ?





BRUXELLES ENVIRONNEMENT
IBGE - INSTITUT BRUXELLOIS POUR LA GESTION DE L'ENVIRONNEMENT



LEEFMILIEU BRUSSEL
BIM - BRUSSELS INSTITUUT VOOR MILIEUBEHEER