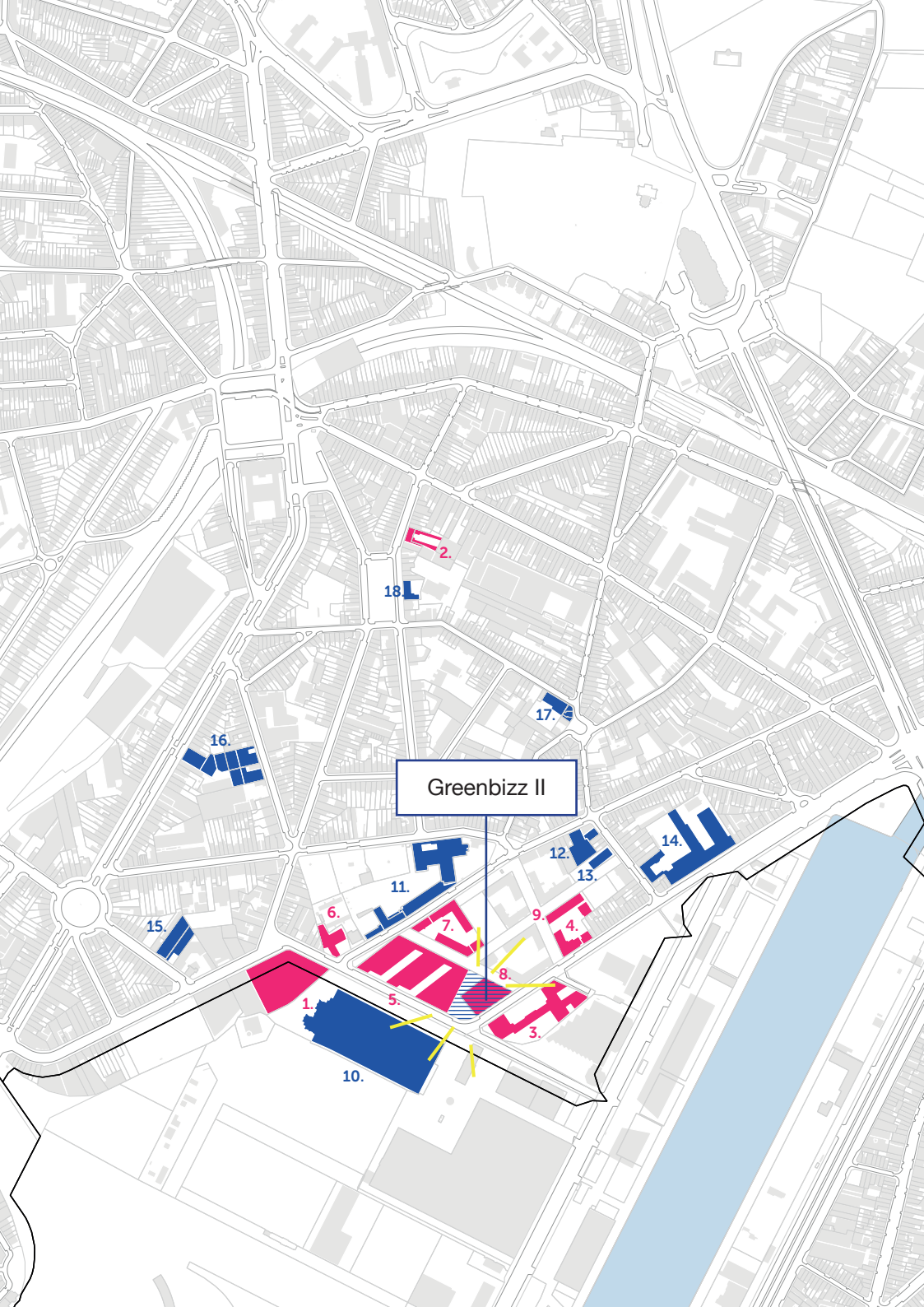


# Greenbizz II

Rapport mission de consultation participative

Phase 1





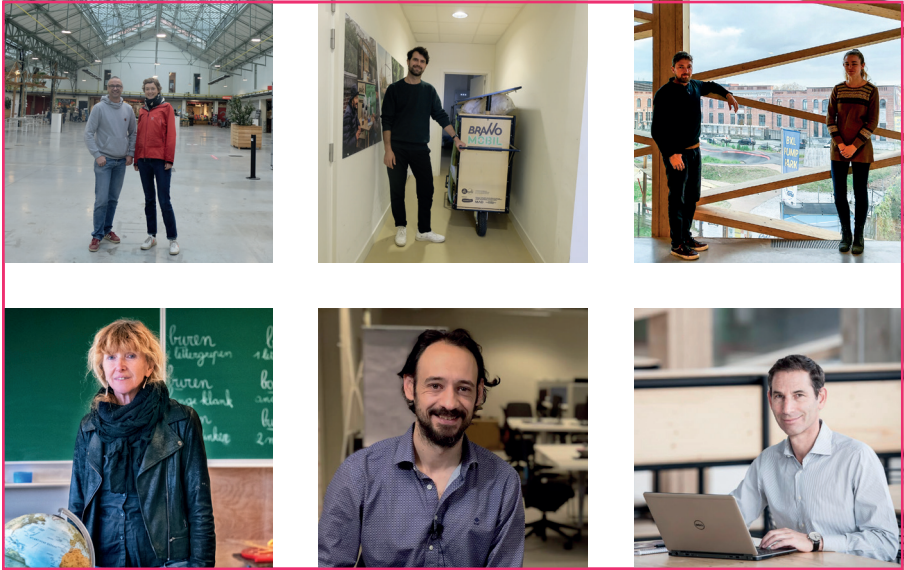
# 1. Ce que nous avons fait

## Actions sur le terrain

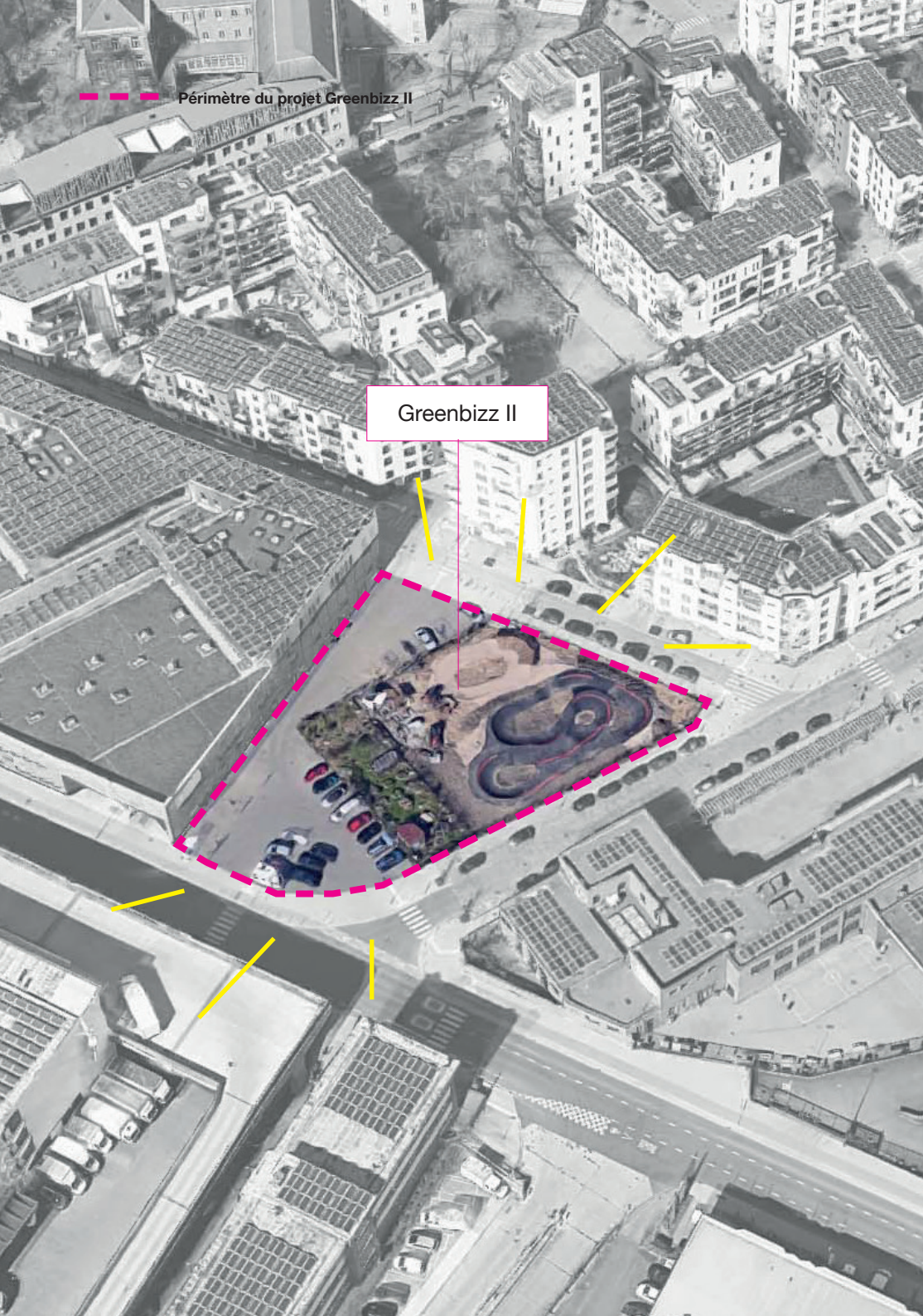
- Rencontre des habitants / acteurs en format bilatérale ;
- Distribution d'invitations dans le quartier et échanges spontanés ;
- Organisation de moments d'échange collectif dans le Greenbizz I

## Nous avons rencontré

- 1 • Be-Here
- 2 • BRAVVO
- 3 • Athénée Marguerite Yourcenard
- 4 • Présidente de la copropriété de Tivoli & Hoedgekruid VZW
- 5 • Greenbizz I
- 6 • Sint-Ursula Laken
- 7 • Convivence asbl
- 8 • Ride Your Future
- 9 • Ville Bruxelles («Quartier Scolaire Tivoli»)







## 2. Les thèmes abordés

### Le quartier Tivoli actuel vu par les acteurs de terrain

Le projet Greenbizz II se trouve dans le quartier Tivoli, à côté du site Tour & Taxis. Ce quartier à proximité du Canal possède une grande histoire industrielle. La gare maritime était un pôle industriel important au début du 20<sup>ème</sup> siècle. Histoire qui a connu un déclin important ces dernières décennies avec la désindustrialisation. Le site est devenu une grande friche composée de bâtiments abandonnés, comme le Be-here, sans habitat et sans activités. Le quartier Tivoli est resté pendant de nombreuses années «un no-man sland» très peu hospitalier.

Depuis, le quartier s’est largement redynamisé: le développement de nombreux projets de logements (quartier durable Tivoli GreenCity), inauguré en février 2019, ou les logements sur le site de Tour et Taxis, de nouveaux espaces publics (parc de Tour et Taxis), rénovation d’équipements (Be Here) ou le projet économique Greenbizz 1. D’autres projets sont en cours de développement, sur le site de Tour & Taxi, le nouveau centre d’accueil intégré, le nouveau Magasin 4 en cours de relocalisation (salle de concert), la nouvelle caserne de pompiers etc. Cette revalorisation du quartier a attiré de nouveaux habitants, ce qui n’est pas sans poser des questions sur la densité pour certains riverains.

Une des particularités du quartier est qu’il est fortement doté en écoles. Ces dernières sont implantées dans le quartier depuis longtemps. Le [Contrat École « Drootbeek »](#) (en référence à la vallée du même nom), qui vise 4 écoles situées au sein d’un même îlot, prévoit différents projets dont le réaménagement des abords d’écoles. En parallèle, la Ville de Bruxelles prévoit la mise en place d’un «quartier scolaire» avec l’aménagement de rues scolaires. La circulation du quartier sera donc modifiée pour créer le [«Quartier scolaire Tivoli»](#), un quartier plus apaisé, favorable aux mobilités douces et à l’occupation des enfants dans l’espace public.

Initialement Greenbizz I et II faisaient partie du même projet et devaient être construits en même temps. Le permis avait d’ailleurs été validé dans son ensemble. Cependant, pour des questions de financements européens, Citydev a choisi de phaser le projet et de commencer par Greenbizz I. Ce dernier est présent dans le quartier depuis 7 ans et est victime de son succès puisque l’ensemble des ateliers sont occupés. Il y a une grande demande à Bruxelles d’ateliers de productions de ce type.

L’enjeu du projet Greenbizz II est de faire le bilan de Greenbizz I, de tirer parti de son expérience dans le quartier, de ses points forts et de ses points faibles, afin de créer un nouveau projet Greenbizz II le plus intégré possible dans son contexte. L’autre enjeu est de tourner d’avantage ce projet vers le quartier notamment avec plus d’espace public.

### Le programme du projet Greenbizz II est le suivant :

- Des espaces économiques: ateliers, horeca, agriculture urbaine en toiture.
- Un espace public ouvert au quartier.

Le processus de consultation citoyenne avait pour but de faire remonter les préoccupations « de terrain » dans la réflexion sur le futur projet Greenbizz II et de permettre l’ancrage du projet dans son contexte local.

**Le rapport reprend les thèmes abordés lors de nos discussions avec les différents acteurs.**

Lors de nos échanges, plusieurs thèmes ont été identifiés, ils sont détaillés dans les pages suivantes



Rapport au sol



Activités économiques



Durabilité



Synergies



Gabarits et programme



Espace public



Verdurisation



Équipements

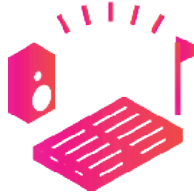


Espaces de jeux



Mobilité active

Ces thématiques peuvent être abordées sur trois temporalités



Occupation temporaire



Projet définitif



Après le projet





### Limiter les nuisances liées à la logistique

Greenbizz I concentre les activités logistiques côté rue Dieudonné Lefèvre. Cet aspect est perçu positivement par les habitants du quartier car cela limite les nuisances. Cependant, les allées logistiques sont souvent remplies de camionnettes. Ces dernières ont tendance à se stationner sur le trottoir et la piste de cyclable lors des livraisons de marchandises. Le flux logistique des livraisons est donc à améliorer.



↳ Le projet devra intégrer des principes clairs concernant la logistique. Il est important d'assurer que les livraisons se passent bien, sans nuisance. Le maintien d'un accès logistique côté rue Dieudonné Lefèvre semble être adéquat mais un emplacement spécifique pour les livraisons rapides est à prévoir.

### Ouvrir et activer le rez-de-chaussée sur le quartier

Certains habitants aimeraient que Greenbizz II soit ouvert sur l'espace public, notamment au niveau du rez-de-chaussée. En effet, ils souhaiteraient éviter d'avoir une façade aveugle côté rue de Zandbergen comme c'est le cas actuellement avec GreenBizz I (façade peu vitrée, grande grille, arrières d'ateliers, dépôt de matériaux etc.). De plus, il y a moins de contrôle social dans cette partie du quartier et il faut éviter que la Rue de Zandbergen soit « morte de le soir ». A noter que la rue de Molenbeek et une partie de la Rue de Zandbergen vont être limitées à l'accès voiture avec la mise en place du « Quartier Scolaire Tivoli ».



↳ Le projet se situe à la limite d'un quartier résidentiel et d'un parc d'entreprises. Il est important que le projet Greenbizz II joue le rôle de charnière et relie les activités économiques et la vie de quartier. Le projet devra notamment offrir une façade attractive côté rue de Zandbergen. Le nouveau bâtiment BNP en face de la gare centrale a été cité comme exemple de rez-de-chaussée semi-public ouvert. Un autre exemple est le Centre d'entreprises créatives Dansaert avec la court interieure ouverte au public pendant les heures d'ouvertures de l'Horeca.



↳ Les activités de Greenbizz I sont principalement axées sur du «business to business». La surface du rez-de-chaussée de Greenbizz II pourrait être d'avantage ouverte au public et s'axer vers du «business to consumer».



↳ Des complémentarités peuvent être trouvées entre le projet et le programme qui sera développé dans le cadre du Contrat École «Drootbeek»



### « La production dans les ateliers pourrait être plus visible »

Peu d'habitants sont au courant des activités qui ont lieux dans GreenBizz I, notamment à cause du caractère opaque du bâtiment et du peu de fenêtres au rez-de-chaussée. Il n'y a aucune visibilité sur les ateliers de production.



↳ Le projet pourrait prévoir une vitrine en façade montrant les activités productives. Une autre option est d'inclure un lieu d'exposition dans le hall pour les journées portes ouvertes.





### Définir un gestionnaire pour l'horeca et l'agriculture urbaine le plus en amont possible

Les opérateurs de Be-Here ont été définis dès le début du développement du projet et ont été directement intégrés dans la programmation. Le travail de terrain des opérateurs a été très bénéfique pour la réalisation des rénovations. Il a permis d'orienter l'organisation du Be-Here.

↳ Il est très important de prévoir un équipement pour le quartier avec un bon gestionnaire. Afin d'intégrer au mieux le projet dans le quartier et favoriser sa réussite, il est préférable de définir les partenariats potentiels pendant la programmation.

↳ Il serait intéressant de créer un lien entre l'équipement horeca au rez et l'agriculture urbaine en toiture, comme pour le restaurant Bel Mundo de Groot Eiland à Molenbeek qui est alimenté par le potager dans l'îlot. La prospection des opérateurs pour l'agriculture urbaine est à réaliser à l'échelle locale (ex. Kioskes à graines, Parck Farm etc.) afin de favoriser une production à circuit court. Il est également possible de trouver des entreprises locales qui souhaiteraient collaborer avec le marché-bio du Be-Here via le projet «Good Food» de Bruxelles Environnement.

### Demandes d'ateliers de petites tailles

Be-here et Greenbizz I reçoivent beaucoup de demandes pour des ateliers de petites tailles (+/-30m2). Cependant, ils ne peuvent pas répondre à cette demande car Greenbizz I est complet et Be-Here ne propose pas d'atelier de production. Il y a donc un manque d'espace pour accueillir des petites/moyennes entreprises avec des petites productions, de l'ordre de l'artisanat. Ce type de production génère moins de nuisances en termes de logistique.

↳ Il serait intéressant de prévoir des espaces modulables pouvant facilement être sous-divisés en petits espaces.



### Créer des synergies entre les entreprises et le quartier

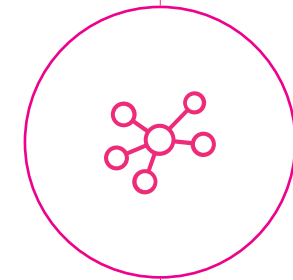
Il existe des synergies entre les entreprises du même secteur de Greenbizz et de Be-Here. Les brasseries travaillent ensemble par exemple. L'atelier Vélo du Be-Here organise des ateliers vélo au Pump Park. Il existe également des synergies entre les entreprises du quartier. Snappies (production de langes lavables et service d'entretien) fournit par exemple les deux crèches du quartier. Ils se sont d'ailleurs installés ici pour d'être à proximité de leurs clients. Par ailleurs, il existe des serres urbaines dans le quartier qui sont sous-exploitées.

↳ Le projet GreenBizz II est l'occasion de renforcer les dynamiques de collaboration existantes et d'en développer de nouvelles avec les futures entreprises.

↳ Greenbizz II pourrait davantage favoriser l'activité locale. Plusieurs entreprises pourraient avoir pignon sur rue afin de faciliter la vente directe avec les habitantes.

↳ Il y a des synergies à mettre en place avec les projets existants d'agriculture urbaine dans le quartier.





### Proposer des prix abordables pour l'horeca

Be-here est principalement fréquenté par les enseignants des écoles du quartier à l'heure de midi. Il n'y a pas d'offre en horeca à des prix abordables pour les étudiants.



↳ Il est important de prévoir des tarifs pour l'horeca qui soient accessibles de tous. Une nouvelle sandwicherie serait idéale pour les étudiants du quartier.

### Mettre à disposition des locaux pour le quartier

Be-Here met à disposition gratuitement ses locaux pour des associations d'habitants. Ils ont de bonnes relations avec l'école de théâtre. Les étudiants du cours Florent viennent répéter dans le hall.



↳ Le hall de Greenbizz II pourrait suivre le même principe et être ouvert aux habitants du quartier.

### Proposer des activités extrascolaires en lien avec la production

L'école Bredeschool a mentionné le fait qu'il y a peu activités extrascolaires dans le quartier et en néerlandais dans la région pour les enfants.



↳ Les futures entreprises pourraient organiser des ateliers éducatifs destinés aux écoles du quartier et de la région.

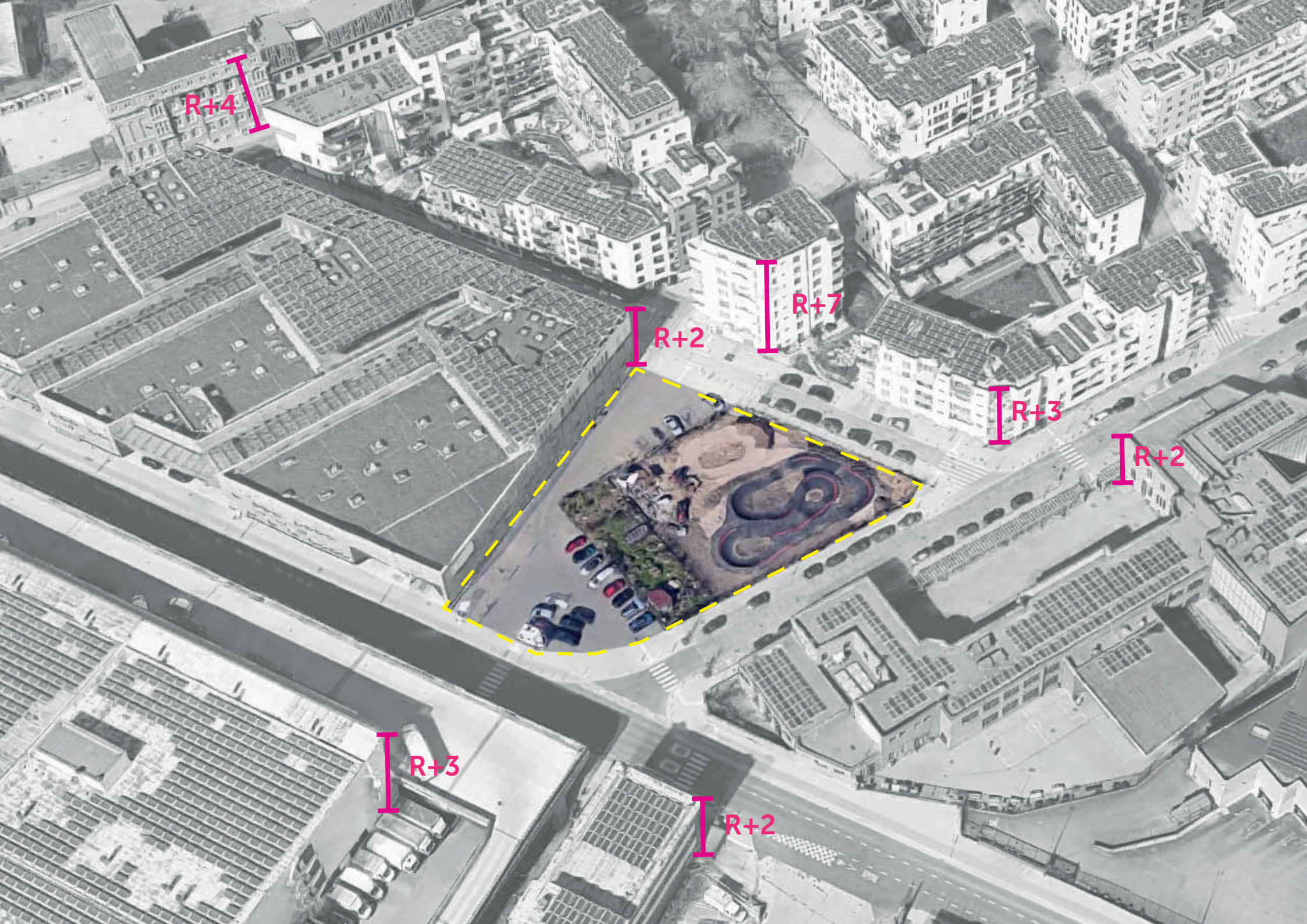


↳ Les entreprises durables de Greenbizz I sont tout à fait propices pour les stages civiques de 30h d'engagement demandés dans le cadre du secondaire.



↳ L'Athénée Marguerite Yourcenar organise chaque année une soirée des métiers. Il serait intéressant d'intégrer des entreprises de Greenbizz à cet événement.





### Prendre en compte le contexte existant

Les constructions de GreenBizz II ne dépasseront pas les 28m. Les logements du quartier Tivoli Greencity sont conçus en fonction de la lumière du soleil. Il y a une crainte des habitants sur les hauteurs des bâtiments prévus pour Greenbizz II. Selon eux, il ne faudrait pas que les gabarits montent trop haut et que le futur projet ait un impact trop important sur les logements à proximité. Les habitants aimeraient que le nouveau bâtiment reste dans les gabarits existants et s'aligne sur ceux de Greenbizz I.



↳ Pour les habitants, il est important que Greenbizz II soit plus bas côté logements Tivoli et plus haut du côté de la rue Dieudonné Lefèvre. Cela serait plus confortable pour les logements. Une étude d'ensoleillement est à prévoir dans le projet.



↳ Le permis initial de l'ensemble du projet Greenbizz avait été accepté. Le quartier Tivoli n'existait pas encore et le risque était trop grand de construire le Greenbizz en une seule partie. Citydev a choisi de prévoir un phasage de la construction en deux fois. Le permis va être modifié par rapport aux besoins actuels.

### « Pas de tour iconique »

Il y a une crainte des habitants sur les hauteurs des bâtiments. Il ne faut pas que les gabarits montent trop haut et que ça puisse avoir un impact sur les habitants environnants.



↳ Les acteurs demandent d'éviter les « tours iconiques » dans le projet Greenbizz II.



↳ Il y a un endroit du projet où la hauteur pourra être plus importante mais elle ne dépassera pas la hauteur de l'immeuble voisin le plus haut. Citydev rappelle que sur le principe de la hauteur, ce qui est souvent plus déterminant pour la qualité d'un projet c'est le rapport au sol et l'activation de l'espace public au rez d'un immeuble.

### Actualiser la réflexion programmatique

Les habitants ont mentionné le fait que l'étude de programmation pour le site (et donc l'identification des besoins) a été réalisée il y a longtemps.



↳ L'étude de programmation pourrait être affinée en fonction des possibilités, sur base des résultats présentés dans ce rapport. L'avantage est de bénéficier de l'expérience de Greenbizz I pour formaliser des demandes précises pour le secteur économique.





### Une grande demande en équipements

Le quartier est très dynamique et le nombre d'habitants augmente. Des équipements et des nouveaux lieux s'implantent progressivement. Cette nouvelle centralité est donc en devenir. Il manque néanmoins à ce jour quelques équipements essentiels au quartier :

#### Social

- L'Asbl Bravoo a réalisé, dans le cadre du développement du projet Tivoli, un rapport qui identifie les besoins du quartier et énonce des recommandations. Un des besoins primordiaux identifié est une **salle de quartier** où les habitantes pourraient se rencontrer/retrouver. Le Be-Here pourrait endosser cette fonction.
- Il existe de nombreuses initiatives citoyennes et organisations dans le quartier. Ces dernières manquent de **locaux** pour se réunir.
- D'autres idées ont été énoncées comme l'intégration d'un **café citoyen**. L'Horeca pourrait accueillir les asbl du quartier et servir de lieu de réunion. L'Horeca est une fonction qui rassemble, où les habitants peuvent se rencontrer.

#### Horeca

- Il y a un manque d'**Horeca** dans le quartier et plus généralement à Laken. Le Be-Here est fermé en soirée.

#### Education - Culture

- La densité d'écoles est très élevée dans le quartier. Il y a une demande en **école de devoirs**. L'asbl «[Interstice](#)», active dans le quartier depuis 2018, travaille avec les enfants et organise du soutien scolaire mais ne permet pas de satisfaire toutes les demandes.
- L'école de Photographie Tivoli Agnes Verda est à proximité du projet. Il sont en recherche d'**espaces d'ateliers pour les alumnis**.
- Les étudiants du cours Florent de l'école de Théâtre répètent parfois dans le hall du Be-Here.

#### Sport

- Le Pump Park crée une dynamique autour du vélo dans le quartier. Il est utilisé par les écoles dans le cadre des cours d'éducation physique et d'activités de sensibilisation des jeunes au vélo.



↳ L'occupation temporaire du Pump Park répond à certaines des demandes en équipement : sport, éducation. Certains habitants aimeraient qu'il soit pérennisé dans le quartier ou qu'un mini pump park mobile soit prévu dans l'espace public.



↳ Certaines de ces demandes en équipement pourraient être intégrées au programme du GreenBizz II.

### Prendre en compte les besoins des habitants des logements sociaux du foyer Laekenois

Dans le nouveau quartier Tivoli, 30% des logements sont gérés par le Foyer Laekenois. Les habitants des logements sociaux utilisent beaucoup l'espace public notamment la place des Justes. Ils n'ont pas l'habitude de prendre la parole et se mobilisent moins, sauf lorsqu'ils sont contactés par leurs réseaux de confiance. Leur voix est aussi à prendre en compte dans le processus.

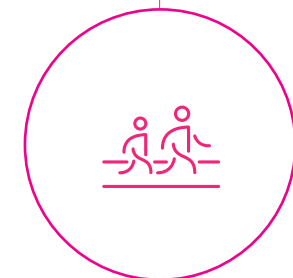
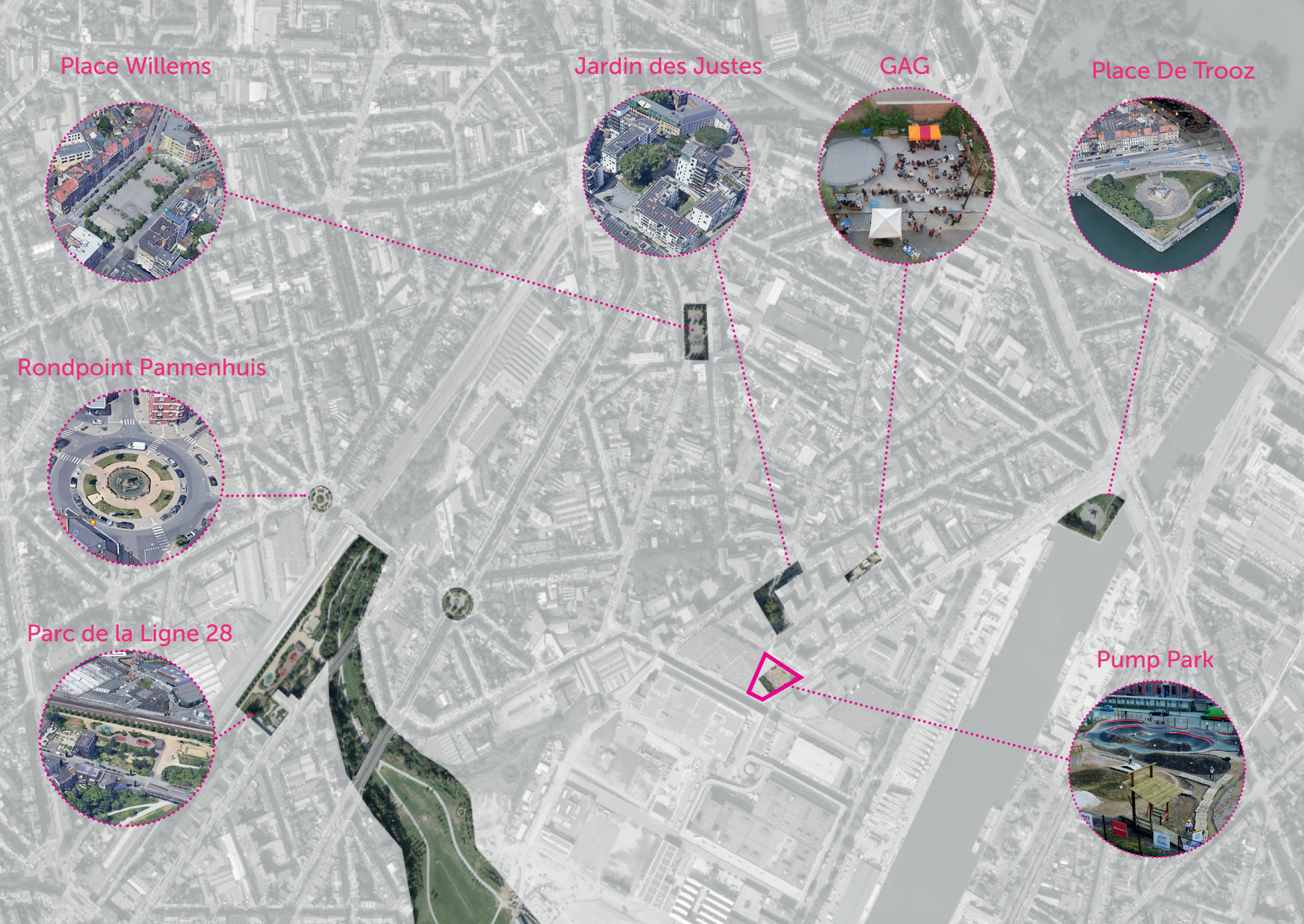


↳ Il est important prévoir un moment spécifique pour ce public dans l'affinement du programme du projet.



↳ Bravo possède un «Mobile Bravo», un triporteur qui permet d'aller à la rencontre des habitant.e.s dans l'espace public. Cet outil permet de rencontrer tout public, notamment les habitants qui sont moins actifs dans la vie de quartier. Ce dispositif permet d'attirer l'attention et d'avoir des discussions spontanées avec des passants. Le Mobile Bravo pourra être utilisé au cours du processus de consultation citoyenne afin d'aller à la rencontre des habitants de façon plus directe et spontanée.





### « L'entretien est à prendre en compte dans la conception »

Les fontaines sur la place du Jardin des Justes ne fonctionnent pas toujours. Les parents aimeraient que leurs enfants puissent y jouer plus régulièrement. Les habitants aimeraient avoir un lien plus direct avec les personnes en charge des espaces public.



↳ Les habitants estiment que l'entretien et la gestion des espaces publics et équipements mis à disposition sont des éléments importants à intégrer dans la conception.

### Créer des continuités et complémentarités entre les places

La place du Jardin des Justes est visible depuis la rue de Zandbergen. La continuité visuelle se crée notamment grâce aux arbres.



↳ Il est ressorti dans plusieurs échanges qu'il était important de créer une continuité et une complémentarité dans les espaces ouverts entre la future esplanade de Greenbizz II et la place du Jardin des Justes.

### Prévoir des endroits pour s'asseoir

Certaines personnes qui fréquentent le quartier, notamment les adolescents, aimeraient avoir des endroits pour se poser, non visibles de tous. La place prévue dans le projet est jugée trop visible.



↳ Il serait intéressant d'inclure du mobilier urbain adapté sur la place pour les adolescents.



### « Ouvrir l'accès au parc de Tour et Taxis »

Actuellement les seuls espaces de jeux dans le quartier sont le Pump Park et la [GAG](#) (Guinguette à gaufre). Or, ces activités sont temporaires et vont disparaître à terme. La plaine de jeux la plus proche est à Pannenhuis. C'est trop loin. La Place Willem est agréable mais il n'a y pas d'équipement, ni d'aménagement dédié au jeu. Les concepteurs d'espaces publics ont tendance à créer « des espaces vides » pour que les gens se les approprient. Or les enfants ont besoin d'infrastructures pour se défouler, jouer. Le Parc de Tour et Taxi est à proximité immédiate du quartier mais aucune connexion cyclo-piétonne n'a été créée pour qu'il soit relié au quartier.

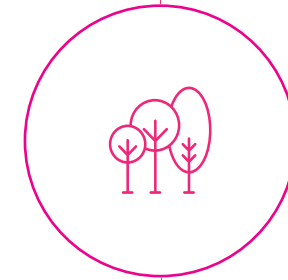


↳ Il est primordial que la Ville et/ou la Région active la connexion entre le parc Tour & Taxi et le quartier. Celle-ci est prévue à terme dans l'axe de la rue de Molenbeek, moyennant la démolition de la rampe d'accès aux étages du centre TIR. Une piste serait de l'aménager sans démolition de la rampe de manière temporaire.



↳ Il serait intéressant que le projet d'espace public de Greenbizz II propose des aménagements de jeux de proximité, donc de petite taille. Ces aménagement pourraient éventuellement se situer sur la toiture du bâtiment. Par ailleurs, certains habitants demandent que la toiture soit accessible de la rue.





### Créer des continuités avec « les façades plantées »

Les façades plantées des bâtiments du quartier Tivoli sont jugées qualitatives par les habitants. Elles participent à l'identité du quartier.



↳ Il serait intéressant de prévoir ce même type de dispositif dans le projet Greenbizz II.

### Verduriser au maximum l'espace public

Le quartier est très dense en population et manque d'espaces verts. Il est important de maintenir les parties en pleine terre existantes.



↳ Dans un contexte de réchauffement climatique et de crise énergétique, il apparaît nécessaire de verduriser au maximum la future place, notamment pour créer des zones d'ombre et de fraîcheur.

### Accompagner les habitants et sensibiliser à la durabilité via un «site manager»

Les habitant.e.s des logements sociaux ne comprennent pas comment fonctionne un bâtiment passif. Ils ouvrent par exemple leur fenêtre pour aérer alors que ce n'est pas nécessaire. Il y a un besoin d'accompagnement avant l'emménagement des habitants. De plus, les habitant.e.s ont besoin d'avoir un visage derrière un lieu, une personne à qui se référer, à contacter rapidement.



↳ L'accompagnement à l'usage des locaux est une notion importante. La gestion des espaces mutualisés de Greenbizz pourraient être encadrés par un «site manager», une personne de référence qu'il est possible de contacter à tout moment en cas de problème.



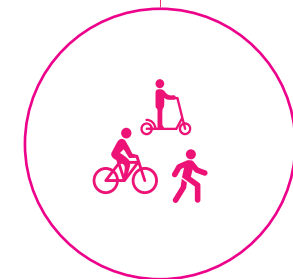
### Apporter un soin dans la matérialité de la façade

Les habitants ont souligné qu'il serait intéressant d'utiliser des matériaux innovants et écologiques. Qu'il fallait éviter le duo classique enduits sur isolant en façade.



↳ Il est important de privilégier un choix de matériaux nobles et qualitatifs, en lien avec des objectifs écologiques.





### « Le chemin le long de Greenbizz I est utilisé comme raccourci par les voitures »

Le chemin le long de Greenbizz, entre le parking et le Pump Park est utilisée comme raccourci par les voitures.

- ★ ➤ Cette connexion est à maintenir uniquement pour les mobilités actives

### Mutualiser les places de stationnement avec les habitants

Auparavant, les places de stationnement du parking Greenbizz I étaient partagées avec la quartier. Le contrat avec le BePark a expiré, entraînant une diminution des places de parking : « De nombreuses places de stationnement disparaissent dans le quartier. »

- ★ ➤ Le nombre d'emplacements est faible dans le quartier. Il est donc important de partager ou mutualiser le stationnement de Greenbizz I et Greenbizz II avec le quartier.
- ★ ➤ Pour faciliter la gestion du parking souterrain de Greenbizz II, un système avec badge pour les habitants permettrait de réserver l'accès au quartier.

### Prévoir des parkings extérieurs durables: bornes électriques, bornes de Villo et Cambio,..

Il y a pas un manque de places de parking dans le quartier également pour les entreprises, notamment pour parquer leurs camionnettes.

- ★ ➤ Il semble important de préconiser plus de mobilité durable en prévoyant des parkings extérieurs sur la voirie avec des bornes électriques, des bornes de Villo et Cambio.

### Augmenter le nombre de parkings vélos sécurisés

Les arceaux dans l'espace public ne sont pas utilisés. En revanche les parkings vélos sécurisés sont remplis et saturés dans le quartier. Les cyclistes ont besoin de place à proximité. « Pendant des événements, nous avons des vélos partout. »

- ★ ➤ Il manque des places de parkings vélo sécurisés dans le quartier.



### 3. Moments d’échanges

- Réunion publique d’information - 20 juin 2022



La réunion d’information sur le projet Greenbizz II a eu lieu le 20 juin 2022. Cette rencontre conviviale a été l’occasion de présenter de manière plus collective la proposition de programme et le processus de consultation participative. Ce programme avait déjà pu être adapté en tenant compte de certains éléments évoqués lors des bilatérales (thèmes ci-dessus). La réunion a donc permis d’aller plus loin et échanger avec les participants sur l’état d’avancement du projet.

Les principales thématiques évoquées lors de la réunion, et qui complètent ce rapport sont les suivantes :



• L'espace actuel est un poumon vert pour le quartier. Il y a particulièrement peu d'espaces publics ouverts et accessibles dans le quartier. Il y a une demande pour des espaces de jeux pour enfants. Et plus généralement d'espaces publics, qui sont générateurs de cohésion, de rencontres et de lien social.

↳ Il y a un renforcement de l'offre en espaces ouverts dans cette partie de la ville. Avec le grand réseau de parcs autour de Tour et Taxis notamment.

↳ il peut être intéressant que le projet Greenbizz II puisse justement proposer des aménagements de jeu de proximité, donc de plus petite taille mais plus proches des logements.

↳ Une part importante du site Greenbizz II sera un espace public.



• La dynamique commerciale est importante pour la bonne activation des rez de chaussée et de l'espace public. Sur la place des justes il y a une occasion manquée à ce niveau là. Y a-t-il moyen d'orienter les commerces ?

↳ Le projet prévoit des espaces actifs au rez de chaussée. Il est toujours difficile d'orienter précisément dès le départ vers certaines fonctions commerciales, cela dépend du contexte et du marché au moment de la finalisation du projet.



• Comment est-ce que le chantier sera organisé ? Y a-t-il un risque de poussières ? de nuisances ?

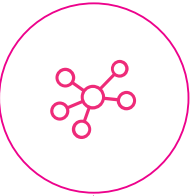
↳ Là-dessus il y a une grande expérience à Citydev pour organiser le chantier de manière à réduire un maximum les nuisances.

↳ CityTools rappelle également qu'une étape du processus participatif consiste à organiser une concertation spécifique sur la question de l'organisation du chantier. Les habitants seront donc consultés à ce moment là.



• Il y a une crainte sur les hauteurs des bâtiments. Il ne faut pas que les gabarits montent trop haut et que ça puisse avoir un impact sur les habitants environnants.

↳ A ce stade on est à l'étape d'un plan masse général, ce qui signifie qu'on n'est pas à l'étape de l'architecture, mais qu'on oriente sur des maximums. Il y a une partie du projet où la hauteur pourra être plus importante mais elle ne dépassera pas la hauteur de l'immeuble voisin le plus haut. Et sa localisation est privilégiée plutôt du côté de la rue Lefèvre pour limiter l'impact sur les habitations.



• Il y a un contrat école (programme d'investissement lié au lien entre les écoles et leur quartier) qui est programmé dans le quartier. Il pourra être intéressant de voir quelles complémentarités peuvent être trouvées entre le projet et le programme qui sera développé dans les mois qui viennent

• L'agriculture urbaine pourrait peut-être faire un lien avec un restaurant au rez le long de l'espace public ? Une piste serait de désigner un opérateur assez vite dans le processus pour pouvoir éviter le même problème que sur la serre en toiture dans Tivoli, qui ne fonctionne pas aujourd'hui et est bloquée par les règles de co-propriété.



• Il y a une demande de maintenir le pump track sur la localisation. Éventuellement de l'intégrer dans le programme de projet

↳ Il ne sera pas possible de maintenir cette fonction sur le site avec le développement du projet. Le principe de l'occupation temporaire est de tester des usages. Ici cette activation du site a permis de montrer la nécessité de prévoir à Bruxelles une infrastructure de ce type. Il faudra donc pouvoir la relocaliser. Si dans ce cas-ci le maintien du pump track empêche la réalisation du projet, cela déforcera terriblement le principe de l'occupation temporaire partout à Bruxelles. Car dans ce cas les propriétaires ne voudront plus jamais mettre un site à disposition temporaire, si ça risque d'empêcher la réalisation de leur projet.



• Une des critiques qui peut être faite c'est que l'étude de programmation pour le site (et donc l'identification des besoins) commence à dater. Ne faut-il pas la revoir ?

↳ Elle n'est pas si ancienne et elle est en cours d'affinement en fonction des possibilités, notamment dans le cadre du processus participatif. Ici on a l'avantage de bénéficier de l'expérience de Greenbizz I pour formaliser des superficies économiques qui répondent vraiment à la demande. Pour le reste du programme (commerce, activation des rez, espace public, etc.) le projet pourra répondre à certaines demandes.





- Workshop thématique sur l'espace public et les équipements - 19 janvier 2022



Suite à la réunion publique, un workshop a été organisé le 19 janvier 2023 avec les habitants et les organisations locales, sur les espaces publics et l'équipement public. Cet atelier, organisé en petit groupe, a permis d'approfondir la réflexion et alimenter la connaissance des besoins et attentes locales sur les deux thèmes mis en discussion.

Les principales thématiques évoquées lors de l'atelier, en lien avec les équipements et les espaces publics, sont les suivantes :

#### Horeca



##### • Valeurs

- ↳ De horeca moet beantwoorden aan de duurzaamheid volgen zoals de principe van deze duurzame wijk. Ik verwacht er lokale en verse voeding.
- ↳ Dans le quartier on trouve beaucoup de snack, durum et du fast food. Il est important que les enfants puissent manger plus correctement. Le restaurant participatif pourrait faire notamment mobiliser les enfants pour les sensibiliser au « bien manger ».
- ↳ La petite restauration du café brasserie pourrait être végétarienne.
- ↳ L'Horeca favorise l'économie sociale et solidaire.

##### • Public cible

- ↳ L'horeca devra être ouvert au quartier et aux associations.
- ↳ Un espace de rencontre permettra de créer du passage et de mélanger les habitants du quartier et les travailleurs de Greenbizz.

##### • Tarification

- ↳ Le foodmarket de la gare maritime et de Be-Here sont vraiment trop chers. Les habitants ne souhaitent pas ce type de programmation ici, le public n'est pas le bon.
- ↳ Les prix de l'horeca doivent être abordables pour les familles et les jeunes du quartier.

##### • Activités

- ↳ A la brasserie « Le miroir » à jette, il y a un espace de jeu dans le café.

##### • Emplacement

- ↳ Il semble que le restaurant fonctionnerait mieux en toiture, avec une belle terrasse et une vue impressionnante, et en lien avec les équipements sportifs (ouvert de 9h à 1h) Cf. café Gare centrale.

##### • Heures d'ouvertures

- ↳ Le seul café ouvert en soirée dans le quartier est « La Source ».
- ↳ Les habitants imaginent une offre au matin pour le petit déjeuner, en journée, le soir et surtout aussi le weekend.

#### Agriculture urbaine



##### • Valeurs

- ↳ L'agriculture urbaine en toiture ne fonctionne pas dans le quartier car ce n'est pas de la production en pleine terre.

##### • Public cible

- ↳ Les écoles dans le quartier pourraient s'intégrer dans le projet d'agriculture urbaine.
- ↳ Beaucoup d'habitants ont abandonné le potager urbain en toiture dans le quartier.

##### • Tarification

- ↳ « ça coutera un bras pour 3 petites tomates. »

##### • Activités

- ↳ Il faudrait plutôt installer des ruches sur le toit.
- ↳ Pour un quartier durable, ce serait bien d'implanter aussi un digesteur de compost collectif avec les déchets verts pour créer du terreau de qualité. Ce projet pourrait révaloriser les déchets du quartier.

##### • Emplacement

- ↳ Suite à notre expérience de serre en toiture, il est conseillé d'éviter de faire cultiver sur le toit et en serre. La terre sèche car ce n'est pas en pleine terre, l'arrosage consomme donc énormément d'eau. En plus, il faut prendre l'ascenseur pour monter sur le toit, et les gens préfèrent donc le faire chez eux, sur leur petite terrasse. L'agriculture en toiture demandant beaucoup de gestion. C'est trop cher en électricité et eau de ville ! Ce n'est pas écologique et rentable économiquement.
- ↳ L'agriculture urbaine est peut-être plus cohérente au rez-chez-chaussée dans l'espace public en pleine terre.

##### • Gestionnaire.s

- ↳ Le compost et le potager doivent être gérés par un responsable.

##### • Partenaire.s

- ↳ Dans cadre du Contrat école, la Serre dans Sint-Ursula va être activée par Veld vzw

#### Ateliers productives



##### • Public cible

- ↳ Une salle polyvalente mise à disposition de toutes et tous, pour stimuler les échanges entre travailleurs et le quartier. Un espace d'accueil pour les associations.
- ↳ Dans le quartier, il y a beaucoup d'écoles et il manque une école des devoirs. Le Greenbizz a une proximité incroyable vis-à-vis des écoles.
- ↳ Ateliers informatiques pour les débutants.
- ↳ Des ateliers pour les personnes âgées.
- ↳ -> il y a déjà beaucoup de choses pour les personnes âgées dans le quartier. Cf « Espace S » notamment.

##### • Demandes locales

###### Alimentation locale

- ↳ Er ontbreekt een kwalitatieve bakker in de buurt.
- ↳ Une épicerie sociale aurait tout son sens à cette endroit.

###### Service pour vélos

- ↳ In de buurt kan men nergens zijn fiets wassen en er is een vraag naar een "Bike Wash". Il a besoin d'un endroit pour nettoyer les vélos.

###### Récupération

- ↳ Une menuiserie collaborative qui a des ateliers de réparation de meubles et d'objets avec une ressourcerie/recyclerie et un repair café.



## Verdurisation



### • Valeurs

- ↳ Bétonner le moins possible et déminéraliser le plus possible le sol.
- ↳ Réduire au maximum emprise du sol du bâtiment pour donner un maximum de place à l'espace public.
- ↳ Il y n'a pas d'espace de détente pour les jeunes.
- ↳ Espace réservé à la biodiversité
- ↳ 30 % de verdurisation de l'espace public est trop peu. Pour un nouveau projet, il semble que la perméabilité du sol est trop basse par rapport à l'ensemble de la parcelle selon les normes actuelles.

### • Fonctions

- ↳ Er kunnen wadi's en groenen wanden geïntegreerd worden in het project.
- ↳ Il est pertinent de mélanger les espaces verdurisés et les espaces de jeux. Ça permet de gagner de la place à la place de scinder les fonctions.

## Espace de jeux



### • Valeurs

- ↳ La place des Juste ne correspond pas aux attentes des enfants.
- ↳ Dans les logements Citydev, il y n'a pas d'espace prévu dans les bâtiments pour les enfants.
- ↳ Les espaces pour jouer sont vitaux pour le quartier.
- ↳ Les rues qui longent le projet sont des artères dangereuses avec beaucoup de voitures. Il faut absolument que les espaces publics soient sécurisés.
- ↳ Les espaces de jeux sont importants, mais les aménagements plus largement « sportifs » sont plus ludiques pour un grand nombre d'enfants.

### • Public cible

- ↳ Dans le quartier il y a beaucoup de familles. Il manque d'espaces extérieurs sécurisés avec des bancs pour que parents et enfants (0 à 5 ans) puissent se retrouver et se rencontrer.
- ↳ Dans le quartier beaucoup de familles n'ont pas d'argent pour aller en vacances. Ils ont besoin d'activités gratuites pour leurs enfants.

### • Emplacement

- ↳ Les jeunes vont souvent dans le grand hall du Be-here. Quand il pleut beaucoup, les enfants n'ont pas d'endroit où jouer. Ce serait bien d'inclure dans la construction au rez-de-chaussée une plaine de jeux intérieure publique et gratuite ( cfr Nekkersdal)
- ↳ Park in door couvert d'une verrière comme les hangars le long de Tour & Taxi de l'Allée du Kaai.

### • Heures d'ouvertures

- ↳ Fermé la nuit comme le Pump Track pour ne pas être détruit pendant la nuit.

## Espace de sport



### • Valeurs

- ↳ Certains habitants trouvent que ce n'est pas l'endroit pour programmer du sport sur cet espace public, il n'y a pas d'assez de place.
- ↳ Les enfants dans le quartier ont besoin de se défouler.
- ↳ L'agriculture urbaine est à changer dans la programmation par des espaces sportifs.

### • Public cible

- ↳ Les jeunes n'ont pas de lieu où aller. Le be-here a un espace multifonctionnel sous la verrière. Ils vont au Be-here et ils sont chassés par la Police.

### • Fonctionnalités

- ↳ Suite au constat qu'il manque de place, il est proposé d'introduire une piste de santé urbaine en installant des accessoires sportifs qui relient différents points du quartier.
- ↳ Le pumptrack apprend aux enfants à rouler à vélos dans un cadre sécurisant et ludique.
- ↳ Dans le nouvel espace public, il est possible de prévoir un pump park mobile. L'asbl Ride your Future a un parcours vélo master qui demande 250m2. C'est un outil pédagogique pour apprendre la mobilité aux enfants.

### • Emplacement

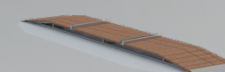
- ↳ Une idée est d'intégrer le pump park/skatepark en toiture.
- ↳ A laeken, il manque des salles de mini-foot.
- ↳ Un mur d'escalade permet de pratiquer du sport en hauteur.
- ↳ Les habitants concluent qu'il est bien d'installer une verrière entre le bâtiment Greenbizz I et Greenbizz II pour créer un espace public couvert.

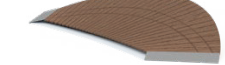
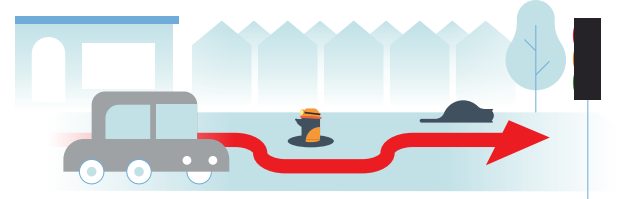




• Fiche technique Velomaster



| LES CLASSIQUES                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>NIDS DE POULES</b><br>1.001                                                                                                    | <b>LES RACINES</b><br>1.002                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>ESCALIERS</b><br>1.003                                                                                                 |
| <br><br>a*b=7000 x 500<br>w=500 h=150          | <br><br>a*b=5100 x 750<br>w=750 h=110                                                                                                                                                                                                        | <br><br>a*b=5100 x 500<br>w=500 h=270  |
| <b>DES RAILS</b><br>1.004                                                                                                         | <b>DOS D'ÂNE</b><br>1.005                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>CASSE-VITESSE</b><br>1.006                                                                                             |
| <br><br>a*b=5000 x 1000<br>w=1000 h=155        | <br><br>a*b=2200 x 500<br>w=500 h=250                                                                                                                                                                                                        | <br><br>a*b=1000 x 400<br>w=400 h=30   |
| <b>ROND-POINT</b><br>1.007                                                                                                        | <b>TUYAU</b><br>1.008                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>FREINER</b><br>1.009                                                                                                   |
| <br><br>a*b=12000 x 12000<br>w=1500/2000 h=60 | <br><br>a*b=5100 x 750<br>w=750 h=100                                                                                                                                                                                                       | <br><br>a*b=4100 x 750<br>w=750 h=130 |
| <b>CARREFOUR</b><br>1.010                                                                                                         | <div><div>a - longueur de la zone (mm)<br/>b - largeur de la zone (mm)<br/><br/>h - hauteur (mm)<br/>w - largeur du plateau (mm)</div></div> <div>Recouvrement:<br/><div><div></div> MÉLÈZE</div><div><div></div> POLYMER BOIS</div></div> |                                                                                                                           |

| SE TOURNE                                                                                                                  |                                                                                                                            |                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SERPENT</b><br>2.001                                                                                                    | <b>PETIT COIN</b><br>2.002                                                                                                 | <b>BALAYEUSE</b><br>2.003                                                                                                  |
| <br><br>a*b=5600 x 2400<br>w=750 h=300  | <br><br>a*b=2400 x 2400<br>w=750 h=60   | <br><br>a*b=3300 x 3300<br>w=500 h=60   |
| <b>PETITE ÉPINGLE À CHEVEUX</b><br>2.004                                                                                   | <b>COIN</b><br>2.005                                                                                                       | <b>ÉPINGLE À CHEVEUX</b><br>2.006                                                                                          |
| <br><br>a*b=2300 x 4200<br>w=750 h=310  | <br><br>a*b=2200 x 6800<br>w=1000 h=500 | <br><br>a*b=3300 x 6000<br>w=1000 h=500 |
| <b>ZIG ZAG</b><br>2.007                                                                                                    | <b>GRAND U-TURN</b><br>2.008                                                                                               | <b>PETIT U-TURN</b><br>2.009                                                                                               |
| <br><br>a*b=10 000 x 750<br>w=750 h=60 | <br><br>a*b=6000 x 3300<br>w=1000 h=60 | <br><br>a*b=4200 x 2400<br>w=1000 h=60 |
|                                       |                                                                                                                            |                                                                                                                            |



# Greenbizz II

