

# Citydev

## Mission de consultation participative

### Compte rendu Réunion Publique Greenbizz II

20 juin 2022

### Liste de présence : 13 participants

### Cadre de la réunion :

- Introduction et présentation de Citydev.brussels par Benjamin Cadranel
- Présentation par CityTools de la méthodologie du processus participatif, de l'état d'avancement du projet, et compte rendu des discussions avec les habitants
- Échange avec les participants

### Principaux points de discussion :

#### Espaces publics

L'espace actuel est un poumon vert pour le quartier. Il y a particulièrement peu d'espaces publics ouverts et accessibles dans le quartier. La place des justes ne fonctionne pas bien. Il y a une demande pour des espaces de jeux pour enfants. Et plus généralement d'espaces publics, qui sont générateur 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. Si c'est effectivement un peu plus loin, 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. On rappelle donc qu'une part importante du site Greenbizz II sera un espace public.

#### Activation des rez de chaussée

Il faut que l'espace public soit de bonne taille et soit en connection avec le quartier. 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 un moyen d'orienter les commerces ?

→ La taille de l'espace public à prévoir est importante mais limitée à l'échelle de la parcelle, on ne pourra pas tout y faire. Sur les rez de chaussée, 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.

#### Travaux

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.

### Gabarits

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 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. Et sa localisation est privilégiée plutôt du côté de la rue Lefèvre pour limiter l'impact sur les habitations. 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.

### Contrat École

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

### Pump track

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 principe 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.

### Réflexion programmatique

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 pourra être affinée en fonction des possibilités et discussions, 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.

### Agriculture urbaine

Il pourrait être intéressant de voir comment intégrer cette fonction là dans le programme du projet Greenbizz II. Peut-être 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.

### Matérialité des immeubles

Il est demandé si on peut éviter les enduits sur isolant en façade ?

→ Citydev répond qu'aujourd'hui la réflexion sur la matérialité est beaucoup plus poussée et que cette question sera certainement un élément important à prendre en compte au moment des choix architecturaux.

### Rue Claessens : les pavés

Est-ce que les rues pavées alentours seront rénovées ?

→ L'histoire des pavés des rues du quartier est ancienne, et mêlent des questions patrimoniales et de confort pour les modes actifs. Le timing de rénovation pourra être vérifié.