

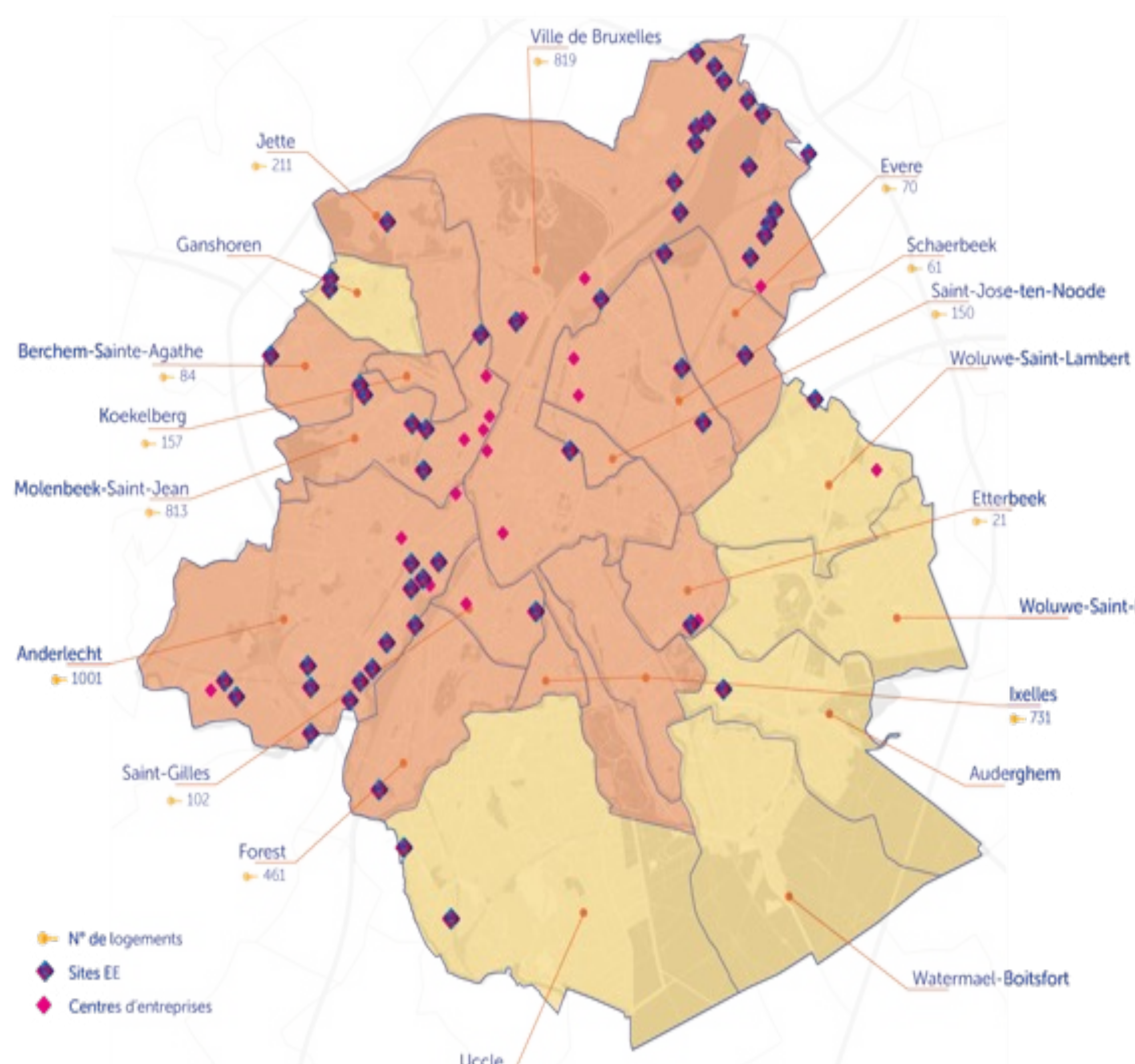
# Citydev.brussels

Fondée en 1974, citydev.brussels est longtemps désignée comme la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB). Elle est renommée telle qu'on la connaît aujourd'hui en 2013, à la veille de ses 40 ans.

Citydev.brussels souhaite attirer et **maintenir sur le territoire régional** des entreprises industrielles, semi-industrielles, artisanales et des services à haute valeur ajoutée en leur offrant des infrastructures immobilières (terrains ou bâtiments) à des **conditions intéressantes et des prix attractifs**.

Ils proposent également aux particuliers des **logements neufs subsidiés** par la région bruxelloise.

- **Objectif:** Maintenir, faire revenir des habitants en RBC en favorisant l'accès à la propriété.
- **Rayon d'action:** Les quartiers marqués par un déficit résidentiel moyen.
- **Moyen ?** Partenariat entre le secteur public et le secteur privé. Vente de logements neufs à prix réduit (30% du prix subsidié par la Région)



## Trois missions complémentaires pour construire la ville de demain

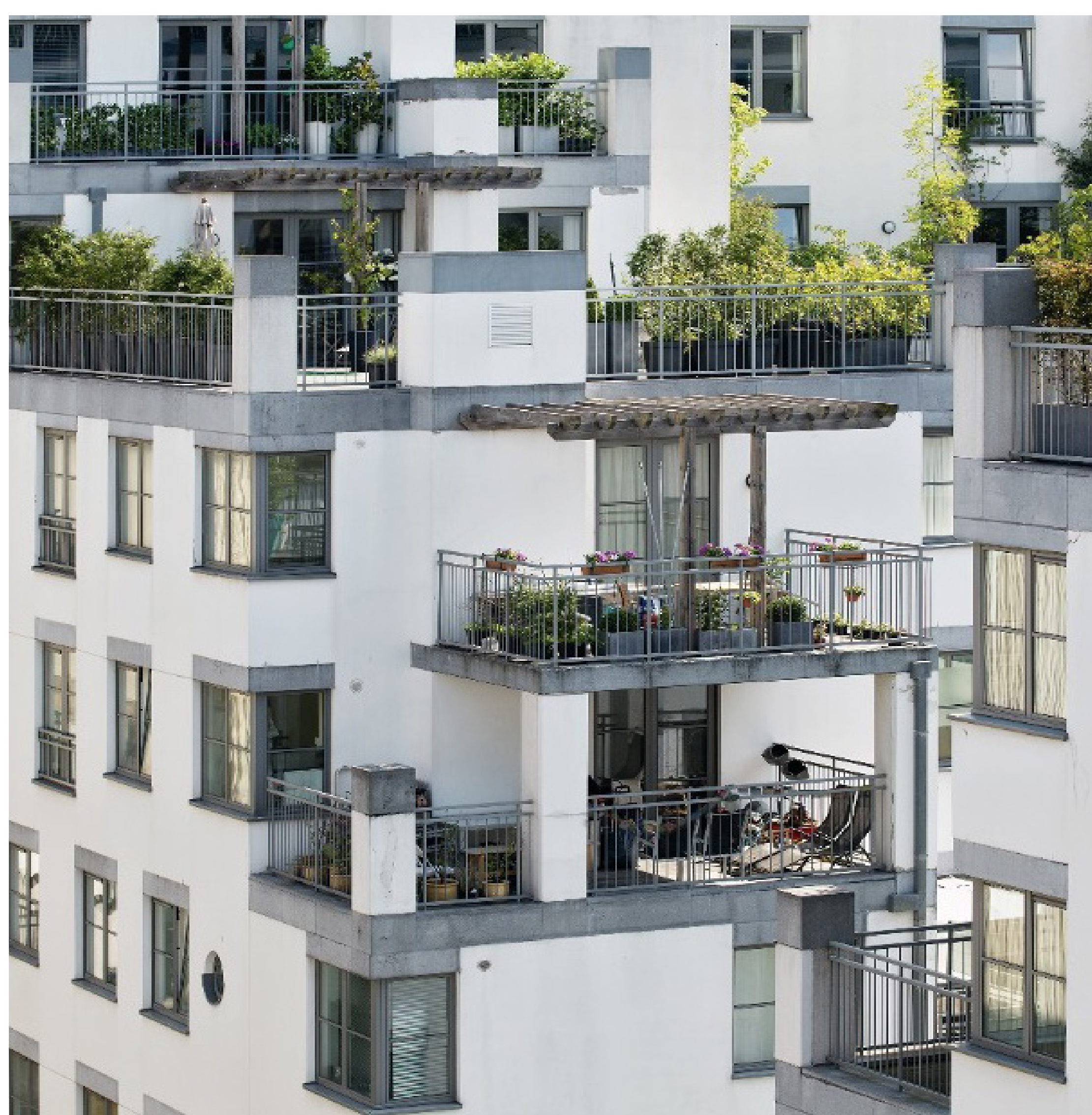
### EXPANSION ÉCONOMIQUE



### RÉNOVATION URBAINE



### PROJECT MIXTES



## Contrat de gestion 2021-2025

### Logements accessibles

- 1.000 logements
- Min. 200 zéro énergie
- Min. 20 % en deuxième couronne + min. 20 % via droit d'emphytéose ou de superficie
- Consultation participative
- Observation et études de projets menés
- Projets pilotes: Constructions en bois et bâtiments à énergie positive

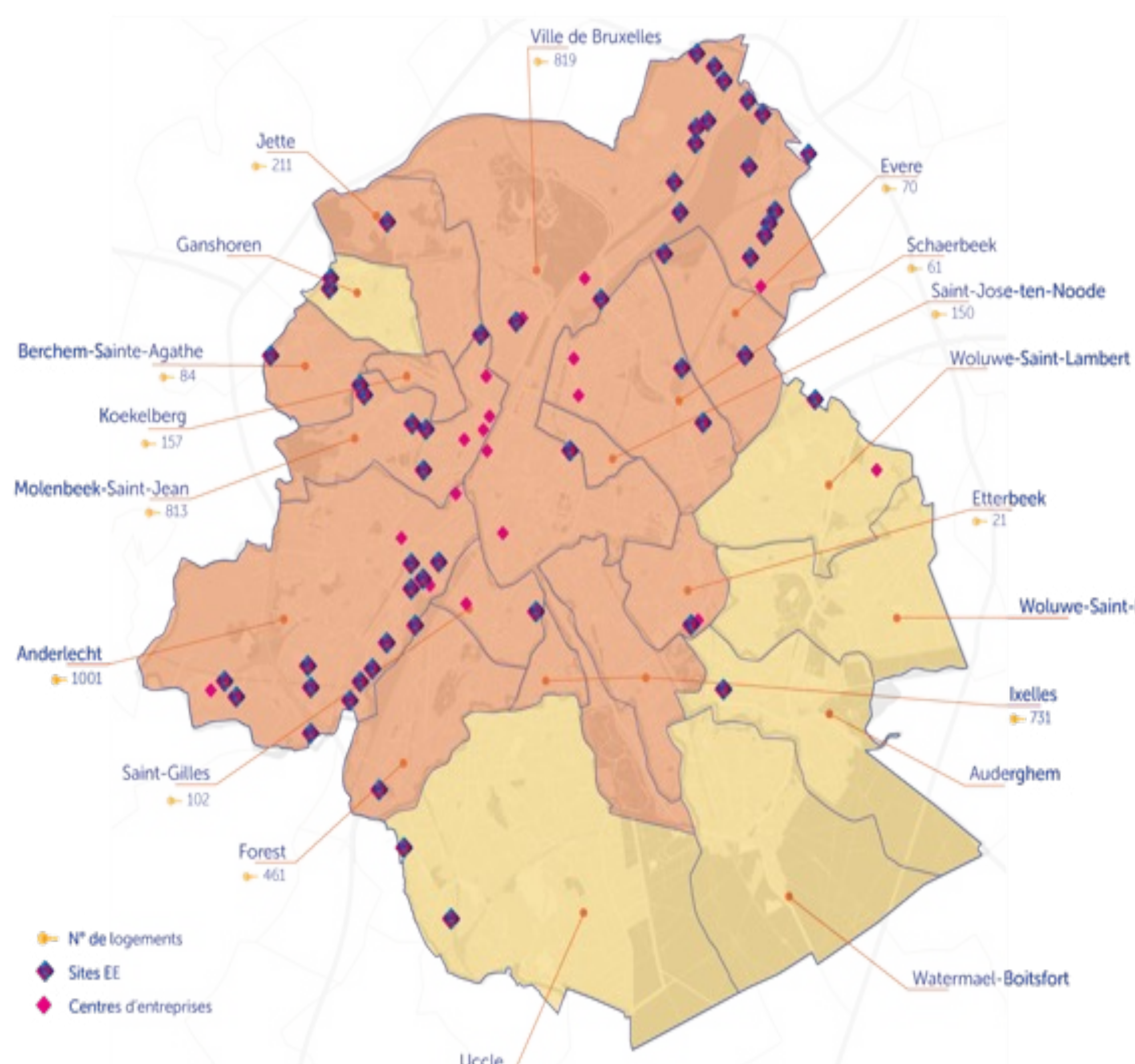
# Citydev.brussels

Citydev.brussels werd opgericht in 1974 en stond lange tijd bekend als de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB). In 2013, aan de vooravond van haar 40e verjaardag, kreeg ze haar huidige naam.

Citydev.brussels wil industriële, semi-industriële, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven met hoge toegevoegde waarde blijvend naar het Brussels gewest halen door hen vastgoed (gronden of gebouwen) aan te bieden tegen **interessante voorwaarden en aantrekkelijke prijzen**.

Daarnaast verkoopt Citydev.brussels ook door het Brussels **gewest gesubsidieerde nieuwbouwwoningen** aan particulieren.

- **Doelstelling:** Inwoners behouden en terughalen naar het BHG door de toegang tot eigen woningbezit te bevorderen
- **Werkingsgebied:** Wijken met een gemiddeld woningtekort.
- **Hoe?** Samenwerking tussen de publieke en private sector. Verkoop van nieuwe woningen tegen een verlaagde prijs (30% van de prijs gesubsidieerd door de regio).



## Drie complementaire opdrachten om de stad van morgen te bouwen

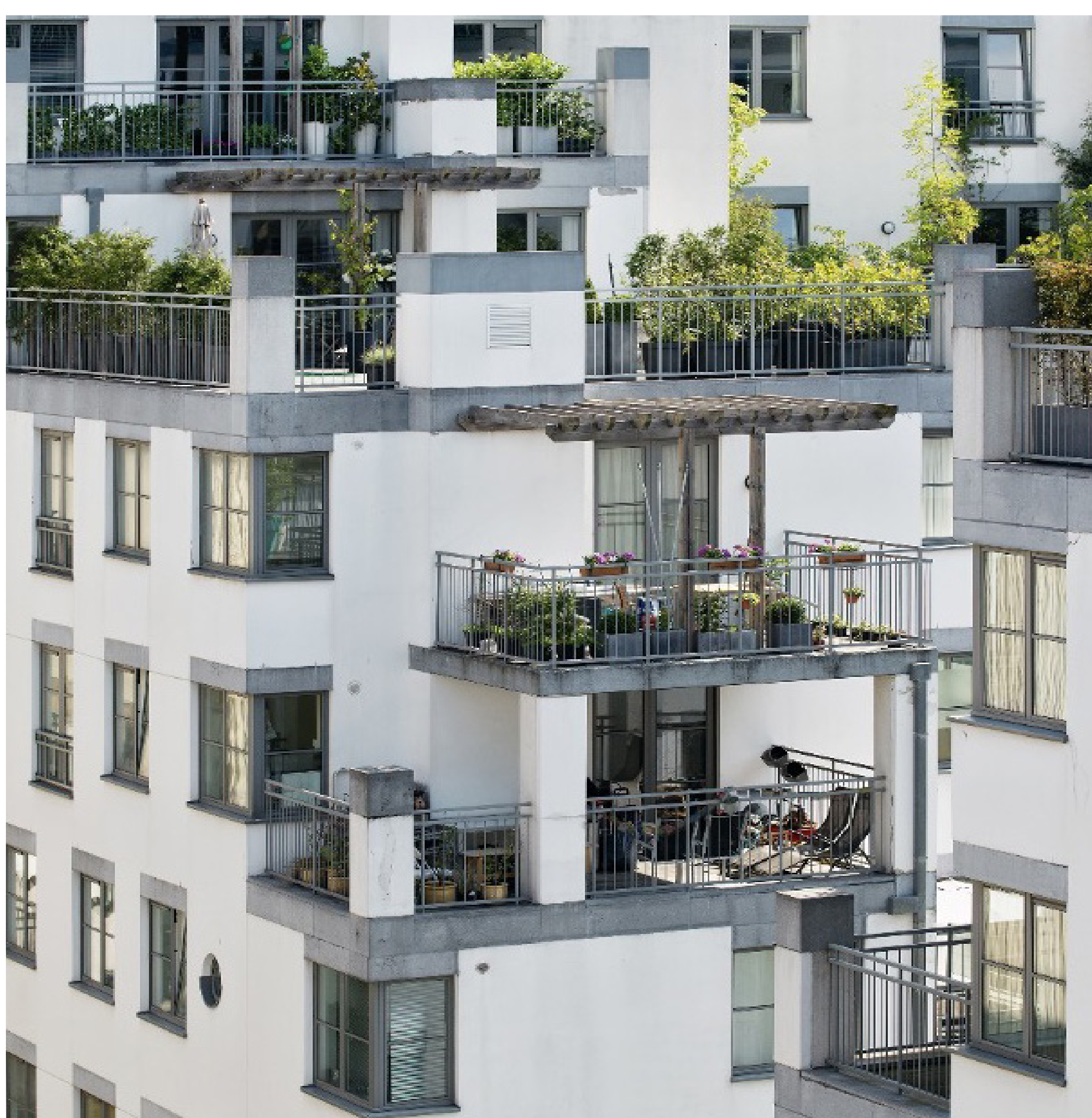
### ECONOMISCHE EXPANSIE



### STADSVERNIEUWING



### GEMENGDE PROJECTEN



## Beheersovereenkomst 2021-2025

### Toegankelijke woningen

- 1.000 woningen
- Min. 200 energieneutraal
- Min. 20% in de tweede kroon + min. 20% via erfpacht of opstalrecht
- Participatieve raadpleging
- Observatie en studies van uitgevoerde projecten
- Proefprojecten: Huisvesting en gebouwen met positieve energie

# Developpement durable

Dans une volonté de durabilité, c'est un choix en conscience que de **garder la structure intacte autant que possible** (87% du volume présent) et pour ajouter aussi peu que possible.

Également, le projet vise à:

- Réduire la consommation d'énergie et privilégier les énergies renouvelables
- Concevoir un bâtiment robuste et souple permettant de modifier le programme à l'avenir
- Utiliser des matériaux de constructions sains



## Energie renouvelable

Le projet comprend au moins **30% de maisons à énergie zéro**. Ce résultat est obtenu grâce aux 16 panneaux photovoltaïques par appartement à énergie zéro, qui sont situés sur le toit, là où le rendement énergétique est le plus élevé.

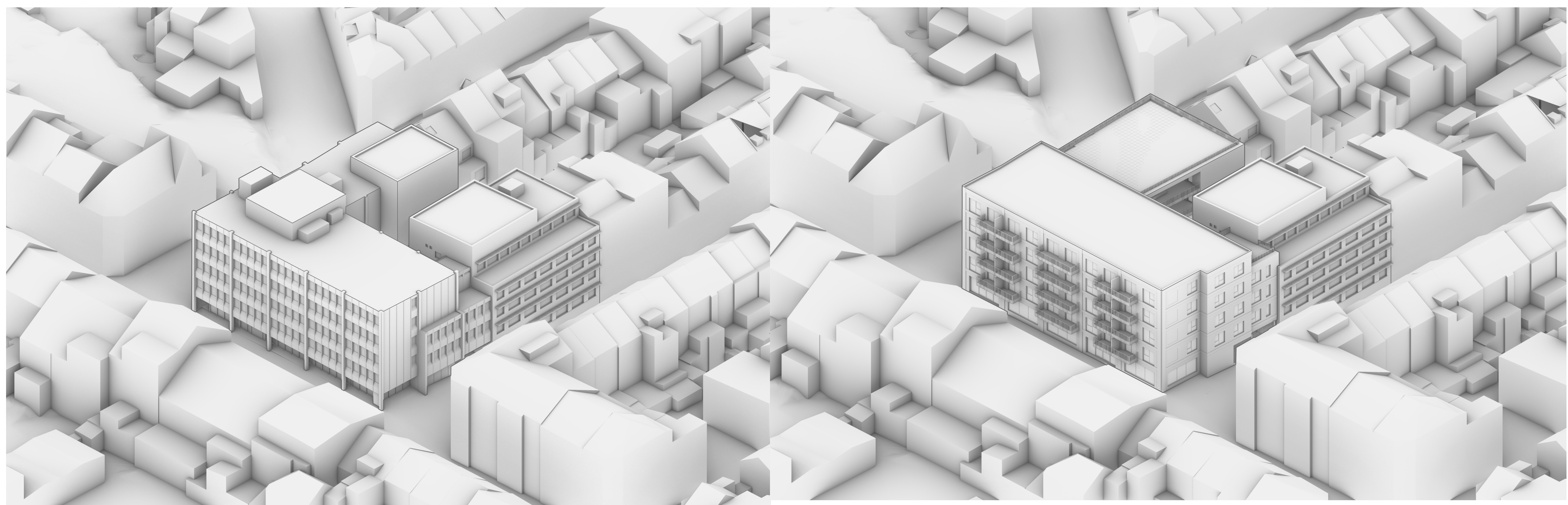
La **neutralité énergétique** signifie entre autres que la consommation pour le chauffage, la ventilation, l'eau chaude sanitaire et l'éclairage des appartements pourront bénéficier au maximum de l'électricité produite gratuitement.



## Gestion des eaux de pluie sur le site

Le bâtiment aura une couverture à 100% des nouvelles toitures couverte par une **végétation semi-intensive et permettront la rétention et la gestion des eaux de pluie sur le site**.

La surface du terrain reste inchangée et les eaux de pluie peuvent être évacuées avec un débit contrôlé vers des installations d'infiltration.



## Construction circulaire

Le projet suit autant que possible les principes de la construction circulaire :

- Préservation de ce qui est présent et uniquement des modifications qui respectent la structure d'origine.
- Matériaux de récupération et biologiques
- Construction démontable; parmi les matériaux ajoutés, la moitié est conçue pour être réutilisable à l'avenir
- Système robuste de techniques contrôlées autant que possible de manière centralisée

# Duurzame ontwikkeling

Met duurzaamheid in het vizier is het een **bewuste keuze om de structuur zoveel mogelijk intact te houden** (87% van het huidige volume) en zo min mogelijk toe te voegen.

Het project is ook gericht op:

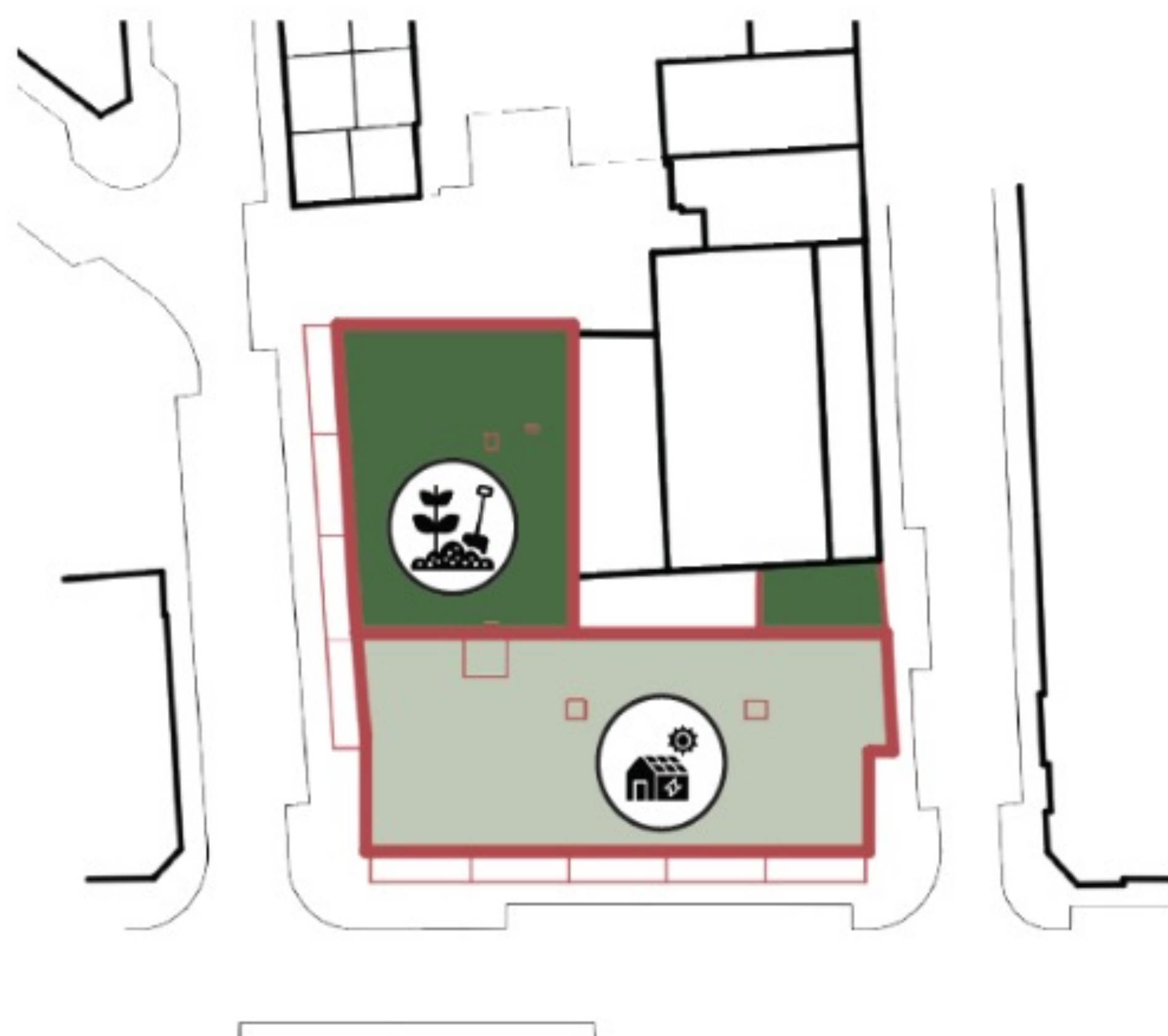
- Het energieverbruik te verminderen en voorrang te geven aan hernieuwbare energiebronnen.
- Een robuust en flexibel gebouw te ontwerpen zodat het programma in de toekomst gewijzigd kan worden.
- Gezonde bouwmaterialen te gebruiken



## Hernieuwbare energie

Het project omvat ten minste **30% nulenergiewoningen**. Dit bereiken we dankzij 16 zonnepanelen voor elk energieneutraal flat. De zonnepanelen bevinden zich op het dak, waar de energieopbrengst het hoogst is.

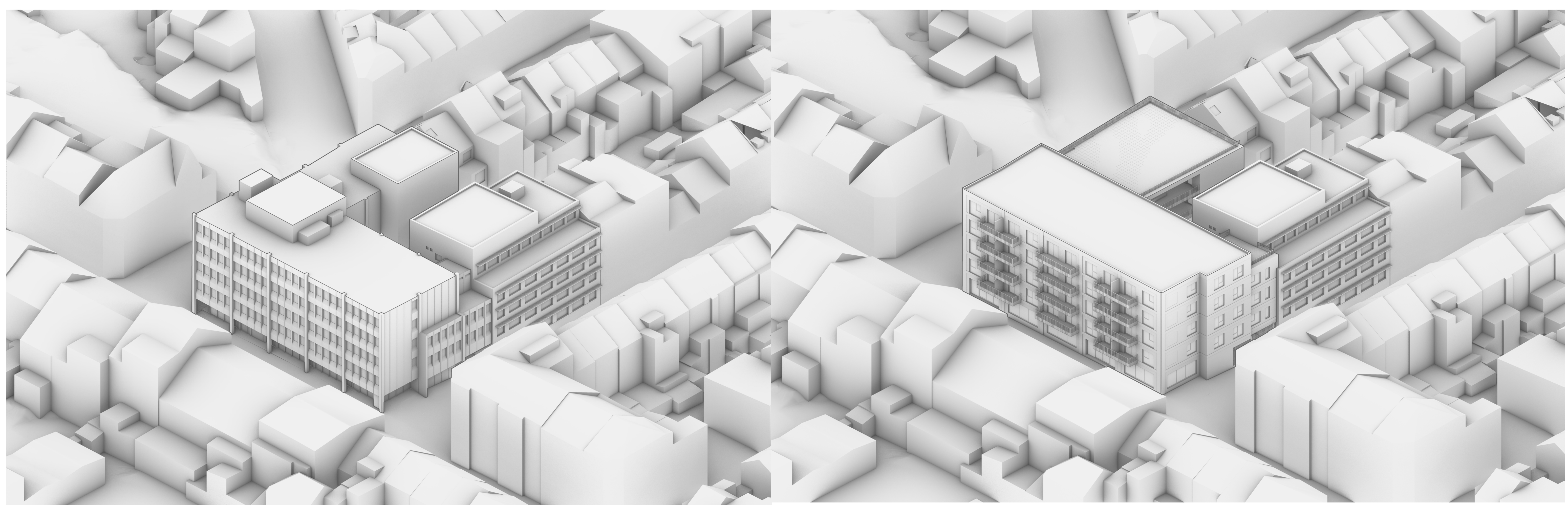
**Energieneutraliteit** betekent onder andere dat het verbruik voor verwarming, ventilatie, sanitair warm water en verlichting in de flats zoveel mogelijk profiteert van de gratis geproduceerde elektriciteit.



## Regenwaterbeheer op het terrein

De nieuwe daken van het gebouw worden groendaken. Ze worden **beplant met semi-intensieve vegetatie en laten toe het regenwater op het terrein te beheren en vast te houden**.

De oppervlakte van het terrein blijft onveranderd en het regenwater kan gecontroleerd worden afgevoerd naar infiltratievoorzieningen.



## Circulaire constructie

Het project volgt zo veel mogelijk principes voor circulair bouwen:

- Behoud van wat aanwezig is en alleen wijzigingen die de oorspronkelijke structuur respecteren.
- Gerecyclede en organische materialen
- Demontabele constructie
- Van de toegevoegde materialen is de helft ontworpen om in de toekomst herbruikbaar te zijn
- Een robuust systeem van technieken die waar mogelijk centraal worden aangestuurd

# Présentation des logements

Le projet consiste en la transformation de l'immeubles de bureau en environ 3,805m<sup>2</sup> de logements acquisitifs.

Le projet prévoit également :

- La conception et la réalisation d'environ 750m<sup>2</sup> d'espaces avec des affectations libres autres que du logement rez-de-chaussée de l'immeubles ;
- L'aménagement d'emplacements de parking aux sous-sols du bâtiment.



## Les appartements

Le projet aura 27 logements. La taille des appartements varie (**2-4 chambres**) avec un pourcentage élevé de maisons de taille moyenne pour encourager l'**inclusion de familles** plus nombreuses (41% de 3-4 chambres). Il y a également 2 maisons en **duplex**.

## Accessibilité

La conception des maisons suit de près les **directives de CityDev** en ce qui concerne leur agencement et leur accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

## La circulation

Les circulations vers les appartements se font par le noyau central, où un escalier aux proportions généreuses a été prévu avec une largeur de marche de 148 cm. Ceci afin d'**encourager les gens à prendre les escaliers** et non l'ascenseur. Afin de garantir l'intimité des appartements, des **jardinières** ont été placées devant les fenêtres.



En préservant la structure existante, il n'est pas nécessaire de créer des noyaux de circulation supplémentaires et, via le noyau de circulation central, tous les appartements peuvent être atteints par de **larges terrasses extérieures à l'intérieur du bâtiment**.

Les plus grands logements sont situés aux angles du bâtiment, tandis que les logements à deux chambres sont des appartements traversants avec un espace extérieur couvert sur deux côtés. Il y a deux appartements en duplex le long de Haachtsesteenweg.

# Presentatie van de woningen

Het project omvat de verbouwing van het kantoorgebouw tot ongeveer 3.805m<sup>2</sup> koopwoningen.

Het project omvat ook:

- Het ontwerp en de uitvoering van ongeveer 750m<sup>2</sup> ruimte met andere vrije bestemmingen dan huisvesting op de begane grond van het gebouw;
- De ontwikkeling van parkeerplaatsen in de kelder van het gebouw.



## De appartementen

Het project zal 27 flats tellen. De flats variëren in grootte (**2-4 slaapkamers**) met een hoog percentage middelgrote woningen om de **integratie** van grotere gezinnen aan te moedigen (41% 3-4 slaapkamers). Er zijn ook 2 **duplexwoningen**.

## Toegankelijkheid

Het ontwerp van de woningen volgt nauwgezet de **richtlijnen van CityDev** wat betreft indeling en toegankelijkheid voor mensen met beperkte mobiliteit.

## De circulatie

De toegang tot de appartementen gebeurt via de centrale kern, waar een ruime trap werd ontworpen met een tredebreedte van 148 cm. **Dit is om mensen aan te moedigen de trap te nemen in plaats van de lift.** Om de privacy van de appartementen te garanderen, zijn er **plantenbakken** voor de ramen geplaatst.



Door de bestaande structuur te behouden, hoeven er geen extra circulatiekernen gecreëerd te worden. Alle appartementen bereikbaar via de centrale circulatiekern en **grote buitenterrassen aan de binnenkant van het gebouw.**

De grotere appartementen bevinden zich op de hoeken van het gebouw. De tweekamerappartementen zijn doorloopappartementen met aan twee zijden een overdekte buitenruimte. Er zijn twee duplexwoningen langs de Haachtsesteenweg.

# Relation du projet avec son environnement

Le projet se développe sur le site situé Chaussée de Haecht 226-234 à Schaerbeek, à un jet de pierre de l'église Sainte-Marie.

La parcelle se situe dans une zone d'habitation au PRAS et dans le périmètre de la zone de Revitalisation Urbaine. Le site abrite le Centre social et Administratif de la Commune de Schaerbeek, communément appelé le "CSA".

L'intention est de transformer l'immeuble de bureaux existant en **logements moyens acquisitifs passifs**. Au **rez-de-chaussée**, il y aura des **espaces avec des affectations libres** autres que du logement et, aux sous-sols, des **emplacements parking** dédiés notamment aux futurs habitants et exploitants de l'immeuble.



## Biodiversité

Le projet a prévu autant de **plantations** que possible dans le projet aux différents endroits où cela est possible et souhaitable.

**Tant sur les surfaces horizontales que verticales.** Nous aimerions également préserver autant que possible les arbres du côté de la rue.



## Rez-de-chaussée

La première connexion avec l'environnement est située, bien entendu, au niveau de la plinthe du bâtiment. Les entrées des trois différentes destinations du bâtiment sont situées sur les trois façades de la rue.

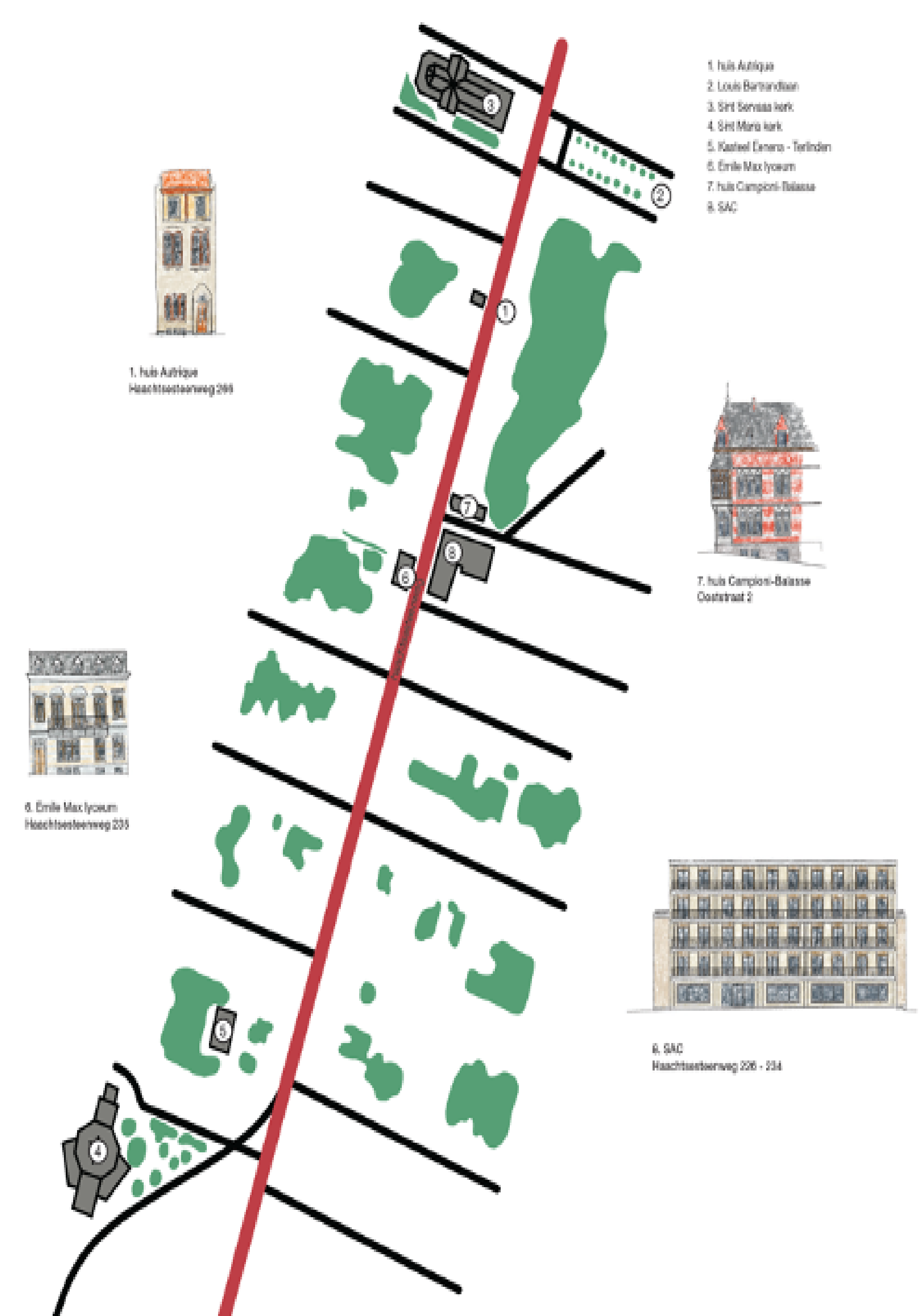
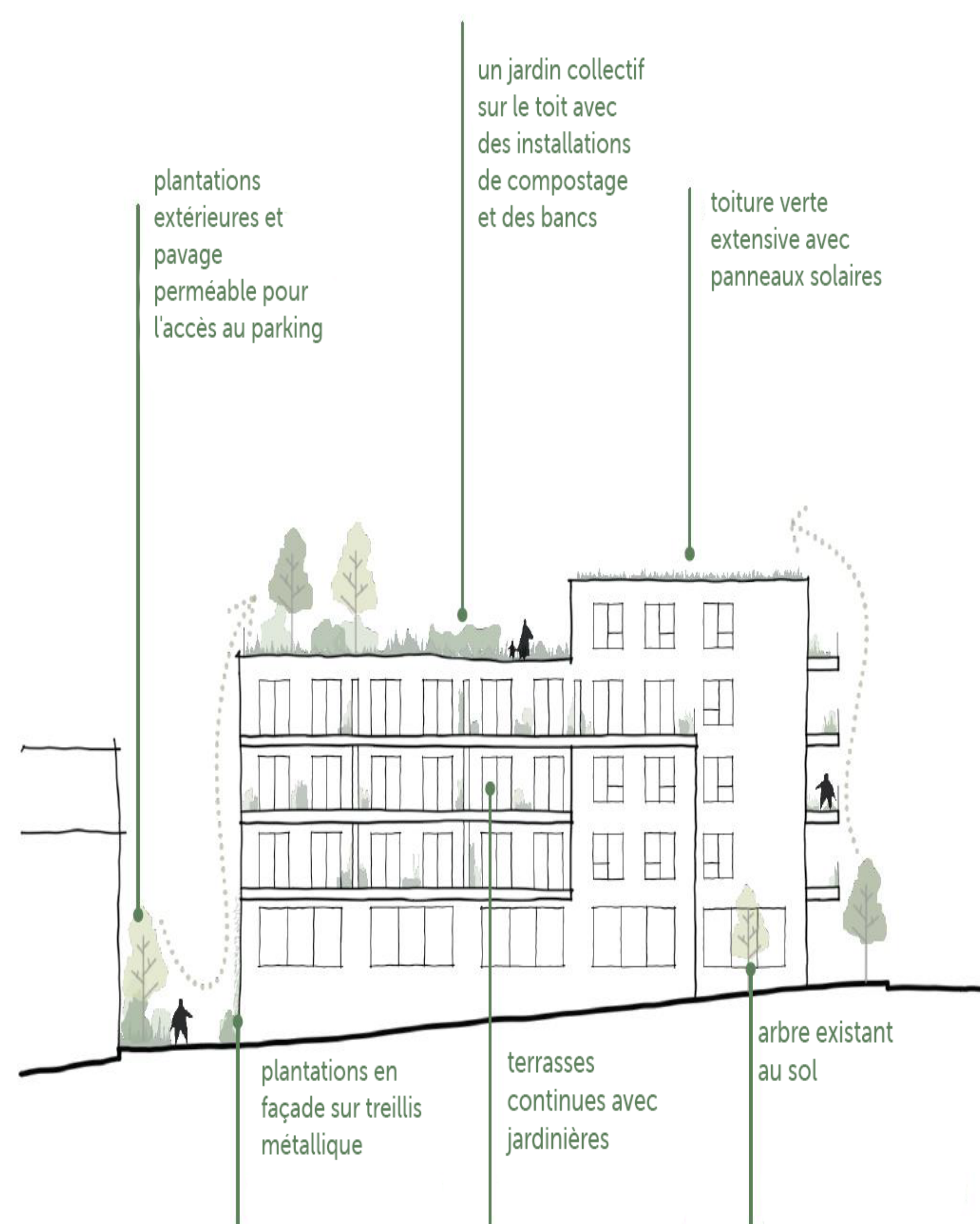
Par conséquent, ils ont tous une accessibilité optimisée. **L'accès aux magasins et/ou bureau se fait par la chaussée de Haecht, l'accès aux logements via la rue Vifquin**, qui présente un caractère plus résidentiel, et l'accès au parking souterrain reste dans la rue de l'est grâce à la pente de la rue qui permet un accès facile au -1.

## Palais de la ville

Le nouveau bâtiment, qui sera érigé en face de la maison **Campioni-Balasse** conçue par l'architecte Georges Dhayer, se trouve dans une **zone protégée**, ce qui implique des procédures strictes pour l'obtention du permis de construire.

Il est prévu que le projet respecte les mesures de publicité particulières et obtienne l'avis de la **Commission royale des Monuments et des Sites** en raison de sa proximité avec la maison classée.

La conception du nouveau bâtiment comprend une façade en brique grisâtre, qui est choisie pour créer un contraste esthétique avec la façade rouge de la maison Campioni-Balasse.



# Relatie van het project met zijn omgeving

Het project wordt ontwikkeld op de site Haechtsesteenweg 226-234 in Schaarbeek, op een boogsecht van de Sint-Maria-kerk.

Het perceel ligt in een woonzone volgens het GBP en binnen een zone voor Stedelijke Herwaardering (ZSH). Op de site is het Sociaal en Administratief Centrum van de Gemeente Schaarbeek gevestigd, beter bekend als het "CSA / SAC".

Het is de bedoeling om het bestaande kantoorgebouw om te bouwen tot **passieve woningen**. **Op het gelijkvloers zullen er ruimten zijn met andere vrije bestemmingen dan huisvesting** en in de kelderverdieping zullen er **parkeerplaatsen** zijn die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de toekomstige bewoners en uitbaters van het gebouw.



## Biodiversiteit

Het project voorziet zoveel mogelijk **beplanting** op de verschillende plaatsen, daar waar het mogelijk en wenselijk is.

**Zowel op horizontale als verticale oppervlakken.** We willen ook zoveel mogelijk bomen langs de straatkant behouden.



## Rez-de-chaussée

De belangrijkste verbinding met de omgeving bevindt zich natuurlijk in de plint van het gebouw. De ingangen van de drie verschillende gebruiksfuncties van het gebouw bevinden zich aan de drie straatgevels. Hierdoor hebben ze allemaal een optimale toegankelijkheid.

De toegang tot **de winkels en/of kantoren loopt via de Haechtsesteenweg, de toegang tot de woningen is via de Vifquinstraat, die een meer residentieel karakter heeft**. De toegang tot de ondergrondse parkeergarage blijft in de Eststraat dankzij de helling van de straat, die een gemakkelijke toegang tot -1 mogelijk maakt.



## Stadspaleis

Het nieuwe gebouw, dat zal verrijzen tegenover het huis **Campioni-Balasse** van architect Georges Dhayer, **ligt in een beschermd gebied**. Dat betekent dat er strikte procedures moeten worden gevolgd om een bouwvergunning te krijgen.

Het project moet voldoen aan speciale voorschriften op vlak van publieiteit en het moet ook advies krijgen van de **Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen** vanwege de nabijheid van het geklasseerde huis.

Het ontwerp van het nieuwe gebouw omvat een gevel van grijze baksteen, gekozen om een esthetisch contrast te creëren met de rode gevel van het Campioni-Balasse huis.

