

Quartier durable « Bervoets »

Introduction générale

Contexte

Objectifs

Lecture du projet

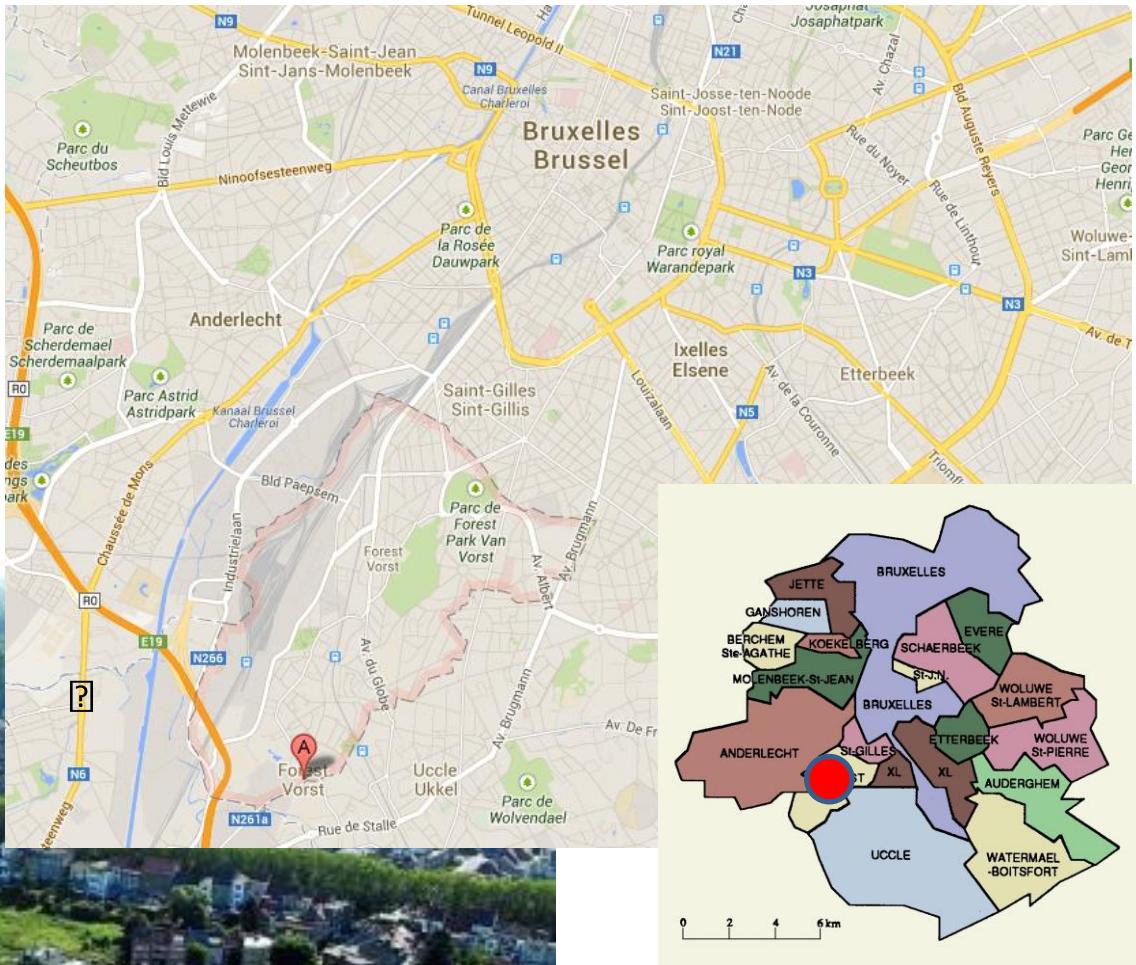
Acteurs et chronologie du projet

Un projet qualifié de « durable »

Le projet du « Quartier Bervoets »

- Bruxelles (Forest)

- 239 logements



Quartier situé dans
le sud de
l'agglomération
bruxelloise à +/-
5kms du centre-ville

Contexte

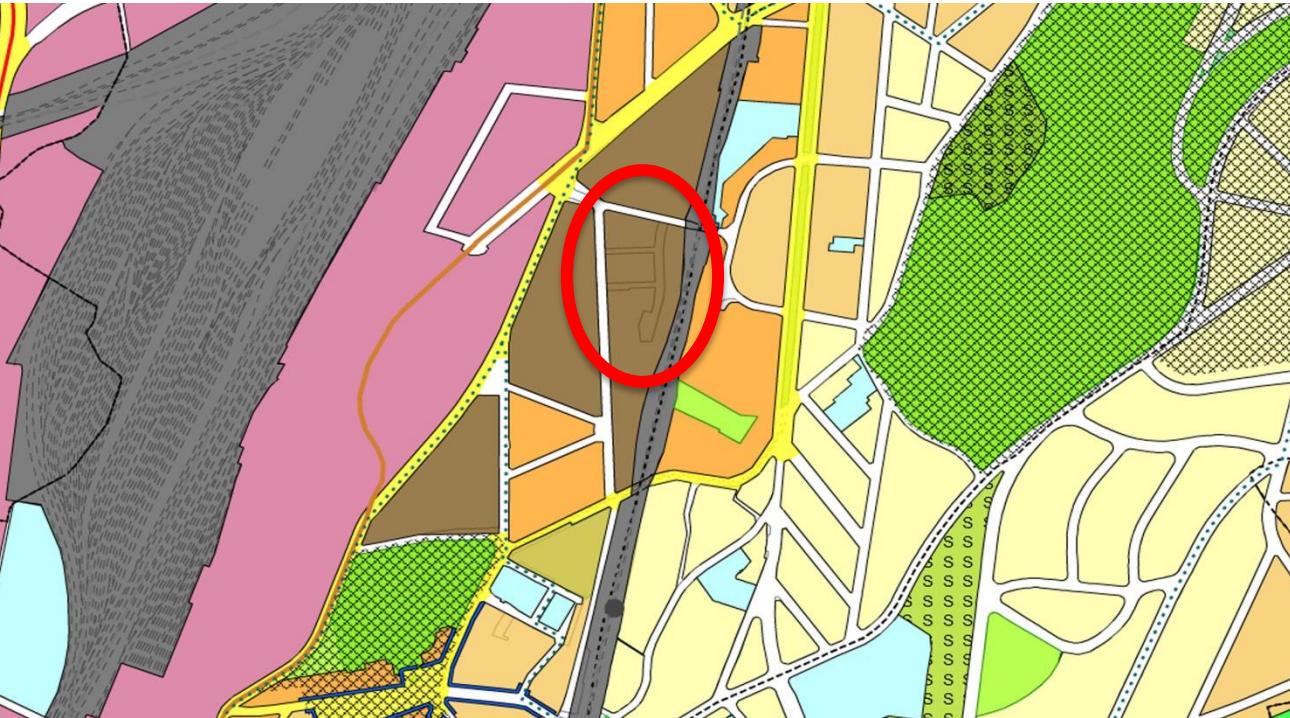
Une commune marquée par différentes typologies...



Zone
économique et
industrielle

Zone mixte
Centre historique et
administratif de la commune

Zone d'habitat



GBP - Bodembestemming
PRAS - Affectation du sol

G	Winkelgalerijen Galleries commerciales
P	Transitparkeerplaats Parking de transit
•	Punten van wisselend gemengd karakter Points de variation de mixité
(diagonal lines)	Gebieden van culturele, historische of esthetische waarde voor stadsverfraaiing Zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
(grid)	Gebieden van gewestelijk belang met uitgestelde aanleg Zones d'intérêt régional à aménagement différé
(yellow)	Structurerende ruimten Espaces structurants
(wavy line)	Lijnen voor handelskern Liserés de noyau commercial
(white box)	Bestemmingen Affectations
Water	Eau
Light yellow	Woongebieden met residentieel karakter Zones d'habitation à prédominance résidentielle
Orange	Typische woongebieden Zones d'habitation
Brown	Gemengde gebieden Zones mixtes
Pink	Sterk gemengde gebieden Zones de forte mixité
Blue	Stedelijke-industriegebieden Zones d'industries urbaines
Cyan	Gebieden voor havenactiviteiten en vervoer Zones d'activités portuaires et de transports
Dark Blue	Administratiegebieden Zones administratives
Grey	Gebieden van collectief belang of van openbare diensten Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
Spoon-shaped grey	Spoorweggebieden Zones de chemin de fer
Green	Groengebieden Zones vertes
Dark Green	Groengebieden met hoogbiologische waarde Zones vertes de haute valeur biologique
Light Green	Parkeerbieden Zones de parcs
Yellow-green	Koninklijk domein Domaine royal
Yellow	Gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht Zones de sports ou de loisirs de plein air
Dark Yellow	Begraafplaatsgebieden Zones de cimetières
Dark Teal	Bosgebieden Zones forestières
Light Teal	Landbouwgebieden Zones agricoles
Yellow with diagonal lines	Gebieden van gewestelijk belang Zones d'intérêt régional
White dashed box	Grondreservengebieden Zones de réserves foncières

-Quartier à prédominance résidentielle à l'est.

-Zone économique et industrielle le long de l'importante ligne de chemin de fer (Charleroi- Bruxelles).

-Quartier Bervoets situé entre ces deux zones

Zone économique et industrielle

Partie basse de la commune de Forest

→ Hangars industriels, grandes emprises au sol, Bâtiment R0 ou R+1

→ Ilots résidentiels R+1 R+2, année 60-70

→ Mixte de friches, d'espaces résiduels, d'espaces d'activités et de logements



Google earth



Zone résidentielle

Partie haute de la commune de Forest

- Boulevards type 19^{ème} siècle arboré
- Typologie en îlots fermés alignés à rue
- Maisons r+2/r+3

Zone connue comme étant plus bourgeoise.



Boulevard Van Volxem



Rue des châtaignes

Un site, des limites

Le quartier se situe entre deux axes ferroviaires



Ligne Charleroi – Bruxelles
(ouverte en 1840)

Ligne Forest Est - Bruxelles midi
(ouverte en 1873)

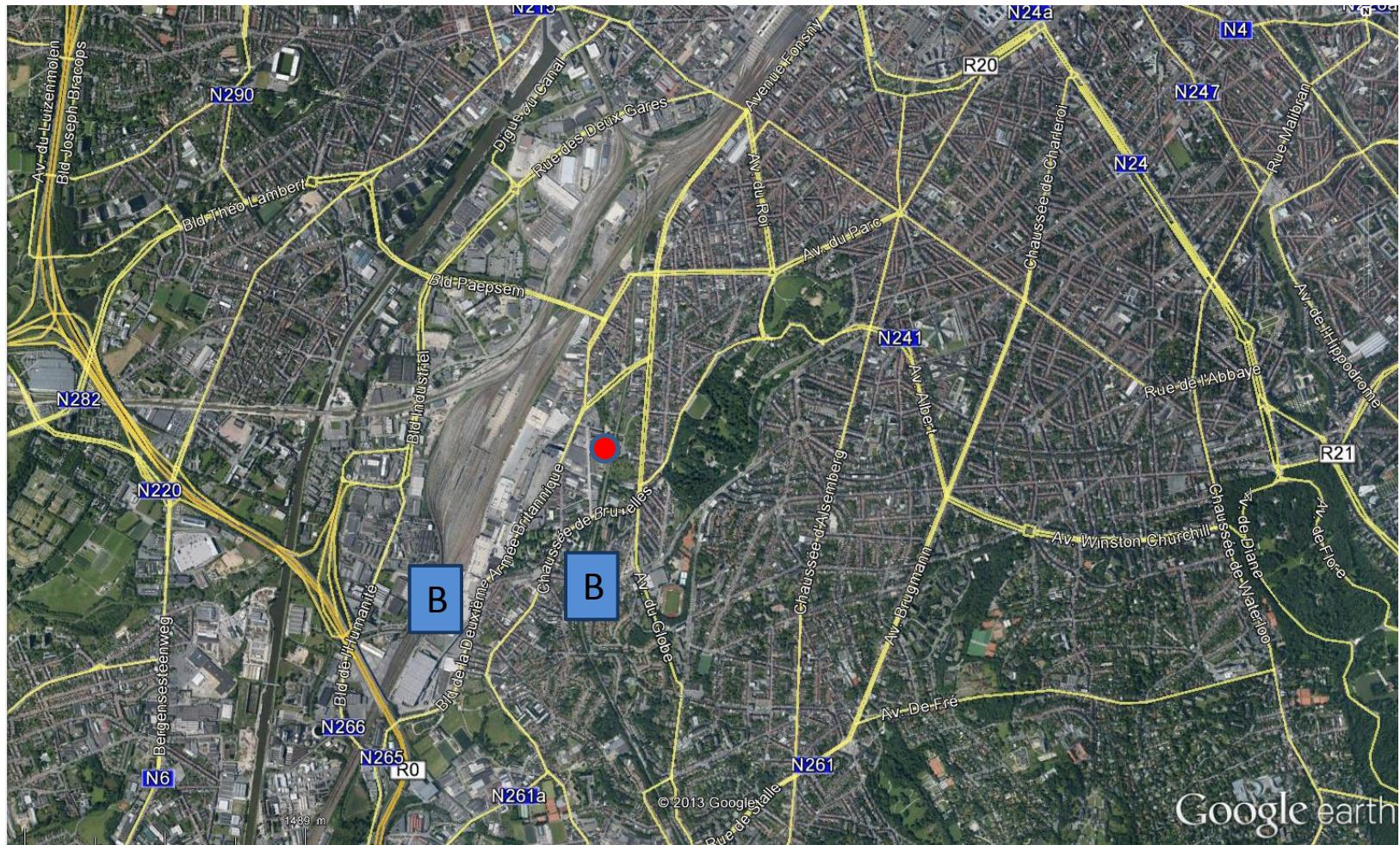
Une friche urbaine...

→ Appropriation de l'espace par les habitants du quartier (potagers urbains)



Une bonne accessibilité

- Gare de Forest-midi et Forest-est
- Présence du tram sur l'avenue Van Volxem
- Présence de différentes ligne de bus
- Proximité du R0 (à +/- 3km)



Une offre importante et variée de services

- Administration communale et autres services publics (CPAS, police...)
- Parc Duden (24ha) équipé de terrains de sports
- Grandes surfaces
- Commerces de proximités, banques, services, ...
- Centres culturels (Forest national...)



Objectifs

Objectifs

- Redynamiser le bas de la commune de Forest (zone plus industrielle)
- Restructurer et requalifier les friches
- Maintenir et attirer plus d'habitants (de la classe moyenne) en ville

D'autres projets similaires doivent voir le jour pour atteindre ces objectifs.

Cependant, le projet Bervoets est un *one shot*...



Lecture du projet

Le programme

→ 30 800m²

→ 56 000 000 € (dont 16 000 000€ de subsides régionaux)

→ 239 logements répartis en trois types:

→ maisons unifamiliales (19)

→ immeubles à appartements (112)

→ duplex (108)

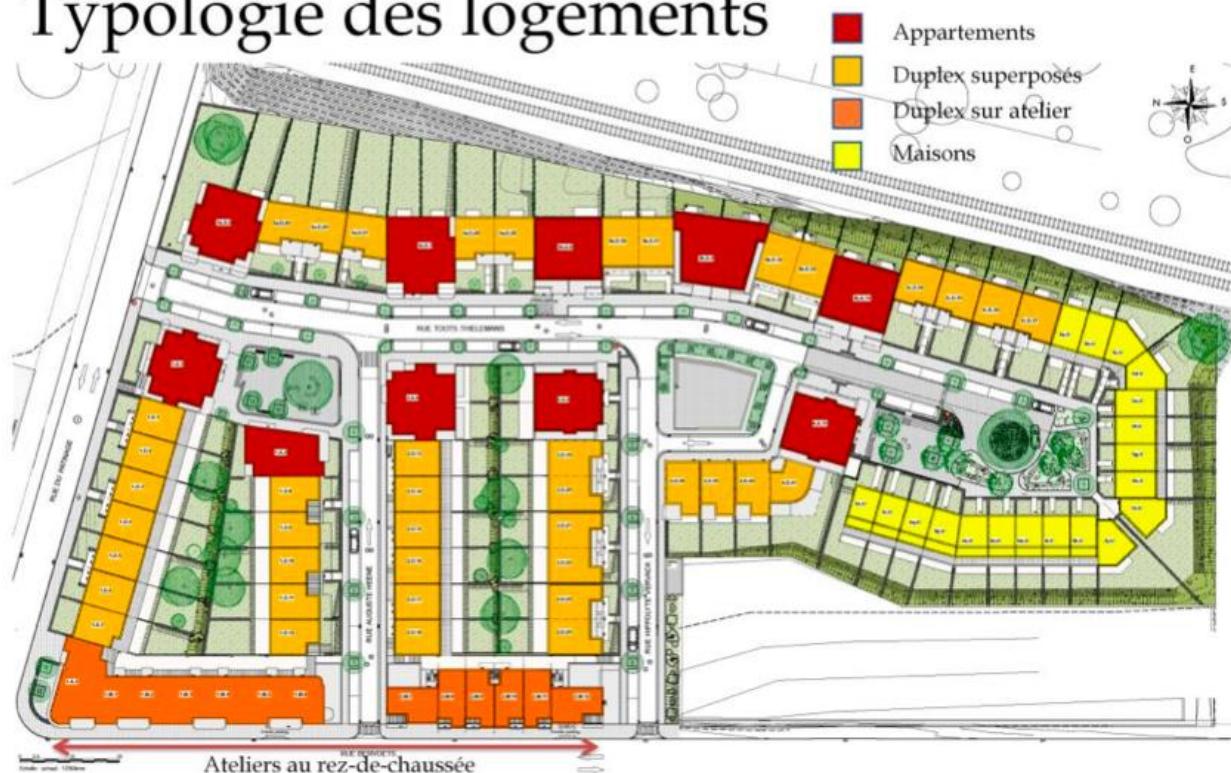
25 studios 1ch

80 logements 2ch

104 logements 3ch

27 logements 4ch

Typologie des logements





Immeubles à appartements
R+4 et R+5



Duplex superposés
R+3



Maisons
R+2



→10 ateliers pour artisans ou indépendants pour favoriser la mixité

Ce concept d'ateliers a également été développé dans le quartier St Léonard à Liège. Aucune activité économique n'y a vu le jour...



→ 191 places de parking en souterrain + places en aérien

→ 3 espaces publics

Mixité des programmes?

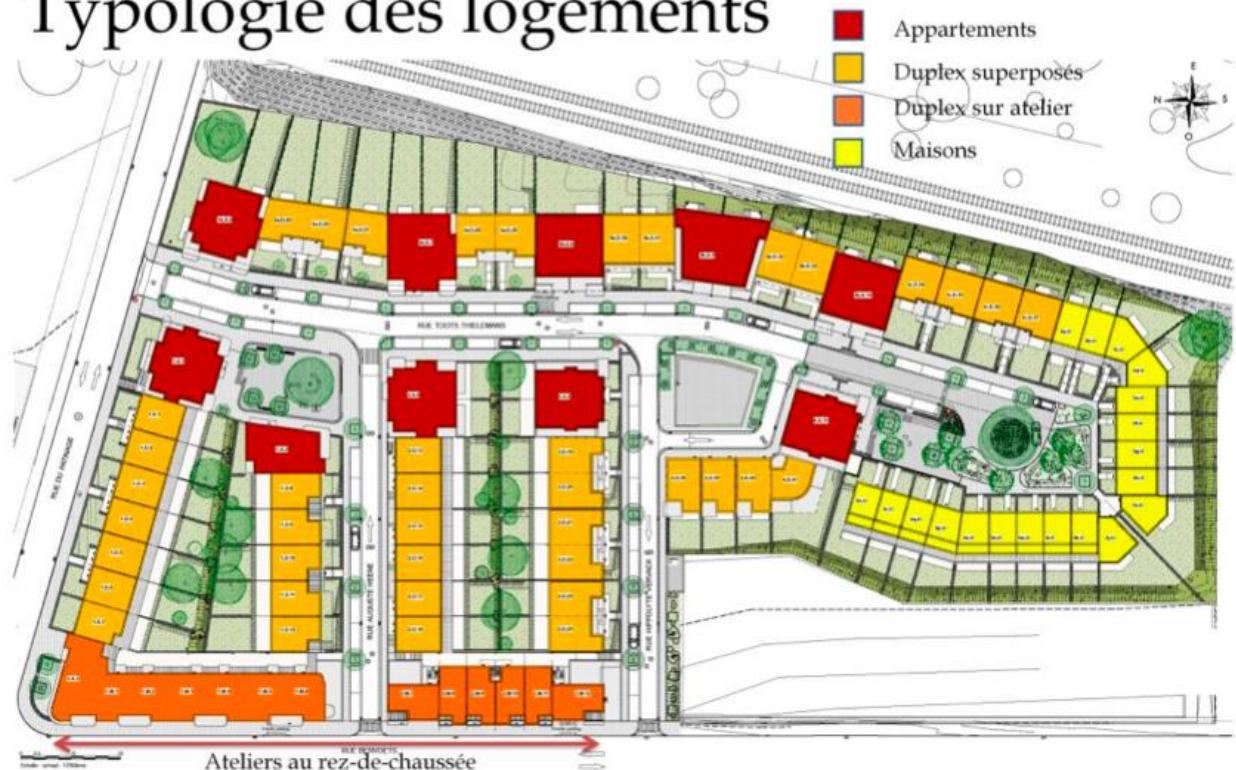
Espaces publics privatisés dans le projet?



Morphologie du projet

- Typologie en îlots semi-fermés
- La forme des bâtiments est contemporaine: volumes simples, couleur blanche, toiture plate et végétale
- Des bâtiments plus hauts cadrent la rue principale et les espaces publics

Typologie des logements



- Les bâtiments trop proches réduisent l'apport de lumière naturelle
- Manque d'intimité des espaces privés extérieurs?



Contraintes du site

La proximité de la voie ferrée

- la ligne de chemin de fer est une limite et divise le territoire
- le train est générateur de nuisances sonores

Solutions?

- Construire une longue aile continue jouant
- Agencer les pièces de vie côté rue de manière à en minimiser l'exposition
- Isoler les façades arrières acoustiquement

Des jardins privés ont tout de même été créés au pied du talus



Contraintes du site

Le dénivélé du terrain

Le niveau des rez-de-chaussée des bâtiments varie.



Le réseau d'égouttage a dû être pensé
en conséquence.

Vue plongeante sur le jardin et le
logement du voisin situé en face?



Contraintes du site

Le niveau de la nappe phréatique

La construction en sous-sol (parkings) a été concentrée sur la partie nord du site.



Un point d'orgue est mis sur l'économie d'énergie

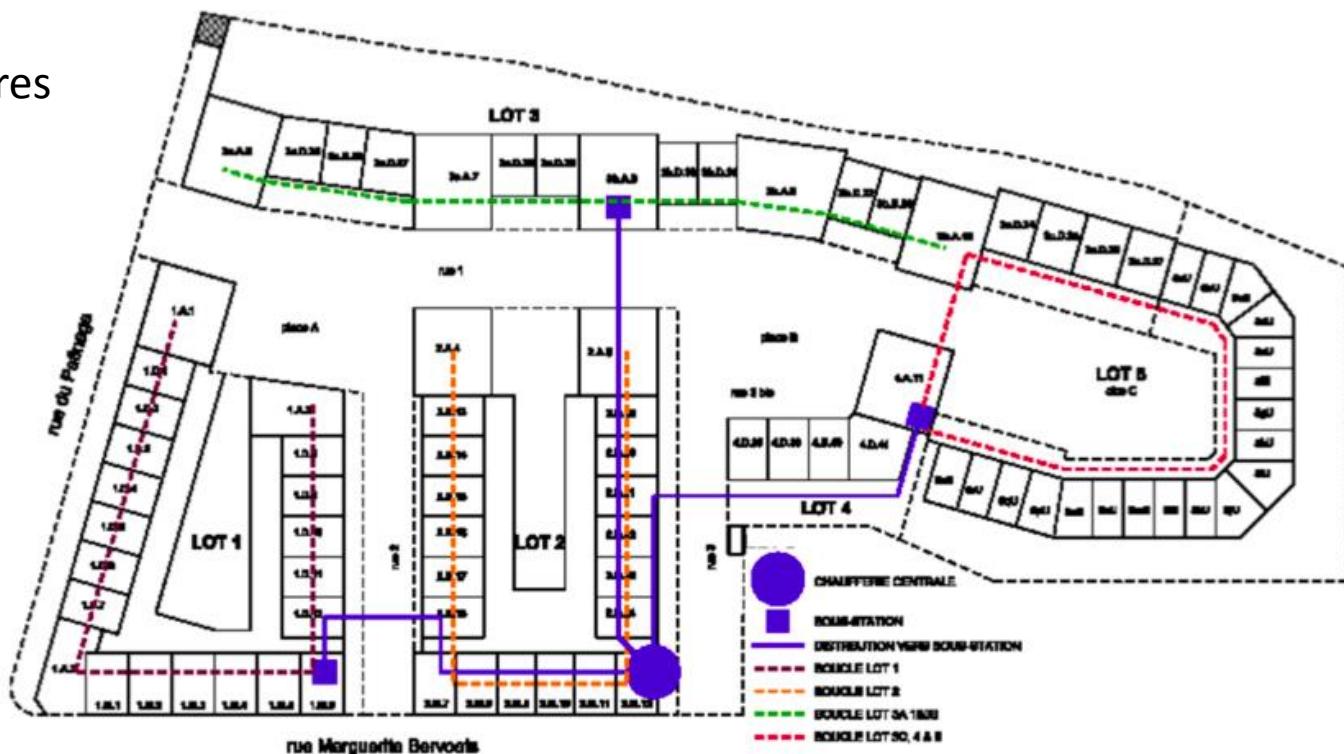
-Performance Energétique des Bâtiments équivalente à une construction *basse énergie*, soit K30 (en Wallonie, l'exigence est de K45).

N.B. La valeur K indique le niveau global d'isolation

-Système de chauffage collectif via 3 chaudières centralisée de cogénération

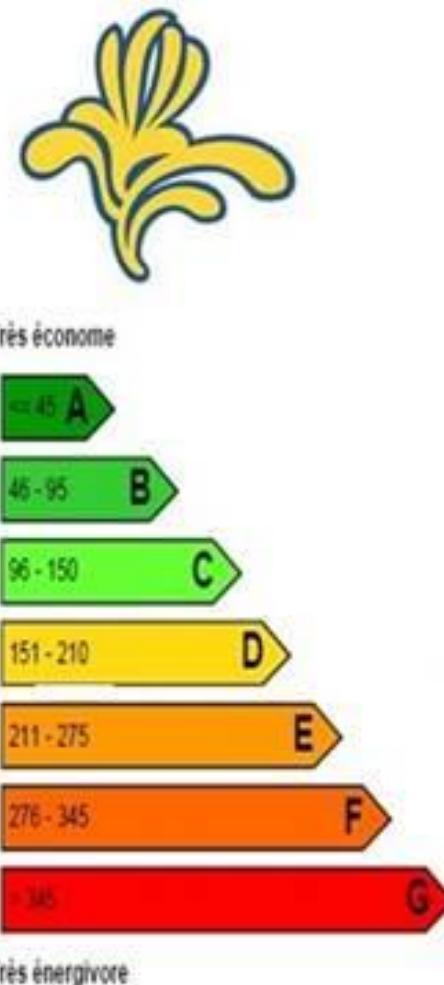
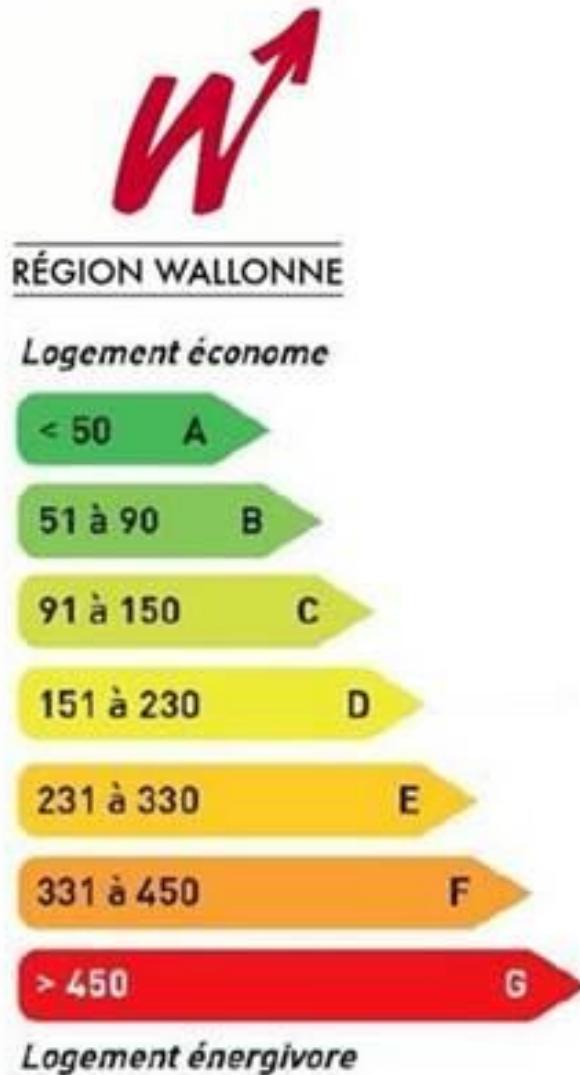
-VMC double flux avec échangeur thermique

-Végétalisation des toitures
avec bassins d'orages



E = 37 à 58 (en fonction
des typologies de bâtiment)

N.B. Le niveau E donne une idée du degré de consommation total du bâtiment en terme d'énergie.



Acteurs et chronologie du projet

Les acteurs, un montage financier et juridique

A l'initiative de la **SDRB** (Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale) - Société publique qui vise à rendre le logement financièrement accessible.

Création d'une société mixte « Bervoet Real Estate » par l'association de la **SDRB** avec:

- **Pargesy** : promoteur immobilier spécialisé dans les logements de standing
- **Belfius banque**: investisseur
- **Immo Bam** : promoteur-constructeur

Bervoet Real Estate comparable à une SEM (Société d'Economie Mixte) en France

Les acteurs, un montage financier et juridique

Auteurs de projet : consortium de 4 bureaux d'architecture

→**Atlante**

→**Atelier 55**

→**YY architecture**

→**Eole (paysage)**

Les investisseurs privés ont fait appel à ce consortium pour remporter le concours lancé par la SDRB

Chronologie

→2003 Evaluation par la SDRB de l'intérêt de développer un projet à cet endroit.

Chronologie

- 2003** Evaluation par la SDRB de l'intérêt de développer un projet à cet endroit.
- 2004** Acquisition du terrain par la SDRB

Chronologie

- 2003 Evaluation par la SDRB de l'intérêt de développer un projet à cet endroit.
- 2004 Acquisition du terrain par la SDRB
- 2005 La SDRB lance un concours pour la réalisation du projet.
Les candidats étaient jugés sur base des aspects financiers, des qualités urbanistiques et architecturales du projet ainsi que sur base de paramètres de performance énergétique.

Chronologie

- 2003 Evaluation par la SDRB de l'intérêt de développer un projet à cet endroit.
- 2004 Acquisition du terrain par la SDRB
- 2005 La SDRB lance un concours pour la réalisation du projet.
Les candidats étaient jugés sur base des aspects financiers, des qualités urbanistiques et architecturales du projet ainsi que sur base de paramètres de performance énergétique.
- 2006 Désignation du promoteur.
Le marché a été attribué à l'association momentanée SA Bervoets Real Estate créée en 2006 comprenant trois sociétés: Pargesy, Dexia Banque et Immo Bam.

Chronologie

- 2003 Evaluation par la SDRB de l'intérêt de développer un projet à cet endroit.
- 2004 Acquisition du terrain par la SDRB
- 2005 La SDRB lance un concours pour la réalisation du projet.
Les candidats étaient jugés sur base des aspects financiers, des qualités urbanistiques et architecturales du projet ainsi que sur base de paramètres de performance énergétique.
- 2006 Désignation du promoteur.
Le marché a été attribué à l'association momentanée SA Bervoets Real Estate créée en 2006 comprenant trois sociétés: Pargesy, Dexia Banque et Immo Bam.
- 2007 Introduction du permis de lotir.

Chronologie

- 2003 Evaluation par la SDRB de l'intérêt de développer un projet à cet endroit.
- 2004 Acquisition du terrain par la SDRB
- 2005 La SDRB lance un concours pour la réalisation du projet.
Les candidats étaient jugés sur base des aspects financiers, des qualités urbanistiques et architecturales du projet ainsi que sur base de paramètres de performance énergétique.
- 2006 Désignation du promoteur.
Le marché a été attribué à l'association momentanée SA Bervoets Real Estate créée en 2006 comprenant trois sociétés: Pargesy, Dexia Banque et Immo Bam.
- 2007 Introduction du permis de lotir.
- 2008 Introduction du Permis d'Urbanisme.

Chronologie

- 2003 Evaluation par la SDRB de l'intérêt de développer un projet à cet endroit.
- 2004 Acquisition du terrain par la SDRB
- 2005 La SDRB lance un concours pour la réalisation du projet.
Les candidats étaient jugés sur base des aspects financiers, des qualités urbanistiques et architecturales du projet ainsi que sur base de paramètres de performance énergétique.
- 2006 Désignation du promoteur.
Le marché a été attribué à l'association momentanée SA Bervoets Real Estate créée en 2006 comprenant trois sociétés: Pargesy, Dexia Banque et Immo Bam.
- 2007 Introduction du permis de lotir.
- 2008 Introduction du Permis d'Urbanisme.
- 2009 Début du chantier (mars)

Chronologie

- 2003 Evaluation par la SDRB de l'intérêt de développer un projet à cet endroit.
- 2004 Acquisition du terrain par la SDRB
- 2005 La SDRB lance un concours pour la réalisation du projet.
Les candidats étaient jugés sur base des aspects financiers, des qualités urbanistiques et architecturales du projet ainsi que sur base de paramètres de performance énergétique.
- 2006 Désignation du promoteur.
Le marché a été attribué à l'association momentanée SA Bervoets Real Estate créée en 2006 comprenant trois sociétés: Pargesy, Dexia Banque et Immo Bam.
- 2007 Introduction du permis de lotir.
- 2008 Introduction du Permis d'Urbanisme.
- 2009 Début du chantier (mars)
- 2011 Inauguration (novembre) et arrivée des premiers habitants.

Chronologie

- 2003 Evaluation par la SDRB de l'intérêt de développer un projet à cet endroit.
- 2004 Acquisition du terrain par la SDRB
- 2005 La SDRB lance un concours pour la réalisation du projet.
Les candidats étaient jugés sur base des aspects financiers, des qualités urbanistiques et architecturales du projet ainsi que sur base de paramètres de performance énergétique.
- 2006 Désignation du promoteur.
Le marché a été attribué à l'association momentanée SA Bervoets Real Estate créée en 2006 comprenant trois sociétés: Pargesy, Dexia Banque et Immo Bam.
- 2007 Introduction du permis de lotir.
- 2008 Introduction du Permis d'Urbanisme.
- 2009 Début du chantier (mars)
- 2011 Inauguration (novembre) et arrivée des premiers habitants.
- 2012 Fin des réceptions (février)

Pas de phasage au niveau de la mise sur le marché

Un quartier qualifié de « durable »

Un quartier qualifié de « durable »

→ Qu'est que le développement durable? A quelle échelle?

→ Une démarche transversale (au niveau des secteurs et des échelles)

3 piliers : le développement social, économique et environnemental



Le Développement durable est l'objet de nombreux écueils :

- Réduction à son aspect environnemental
- Vu comme un but et non un processus
- Aspect purement marketing du concept

La participation des habitants est prépondérante dans ce processus car :

- Permet le feedback
- Favorise l'appropriation de l'espace (et la micro-ritualisation)

Dans le cadre du Projet Bervoets...

- Aucune consultation de la population en amont du processus
- Bonne appropriation du quartier par les habitants du projet (création d'un comité de quartier très actif).

Clos résidentiel?

Le Développement durable peut être vécu comme un frein:

- Le phénomène NIMBY
- La favorisation d'une « élite »

Un quartier qualifié de « durable »

En 2013, l'Ulg a mené une étude sur la durabilité effective de ce quartier.

Le concept de durable a été objectivé et « quantifié » pour permettre une analyse systématique des projets pris en compte.

- 25 critères répartis en 5 thèmes

Les potentialités du site et du projet

Les ressources

Les milieux naturels

Les aménagements

La mixité et la participation citoyenne

Un quartier qualifié de « durable »

20 critères sur 25 sont atteints par le projet.

La qualification de « quartier durable » a ainsi été confirmée.

Parmi les points faibles, citons:

- La non-consultation de la population en amont du projet.
- Un manque de lumière naturelle.
- Un manque d'intimité dans les espaces privés extérieurs.
- L'absence de logements PMR.
- Un manque de mixité (ségrégation).
- Une prédominance du pôle environnemental (écologie).
- L'aspect « one shot » du projet.

Conclusion

Points faibles

Nombreux points positifs:

- L'important accent mis sur l'économie d'énergie.
- La rapidité avec laquelle les logements ont été vendus.
- L'excellente appropriation du quartier par les habitants.
- La redynamisation et la requalification de la friche.
- La prise en compte des contraintes importantes du site.

