

Tour&Taxis



Objet de l'étude

Diverses études dans le cadre de l'urbanisation du site de Tour-et-Taxis (mobilité, RIE, études techniques)

Lieu

Région de Bruxelles-Capitale
Ville de Bruxelles

Année

2008 - actuellement

Client

Project T&T

Coût étude

Chiffres clés

29 ha

Logement :	150.000 m ²
Bureau :	100.000 m ²
Commerce :	60.000 m ²
Espaces verts :	> 7ha
Parking :	36.500 à 5.000 pl

Contexte du projet

Le projet consiste en la création d'un quartier mixte sur une friche ferroviaire située au cœur de la région bruxelloise, à proximité du canal. Ce projet constitue l'un des plus grands projets urbains belge de ces dernières années. A ce titre, il a fait l'objet de nombreux débats et doit tenir compte de l'intervention de nombreux acteurs externes issus des pouvoirs publics (Région, Ville de Bruxelles, Commission Royale des Monuments et des Sites, Port de Bruxelles, Agence de Développement Territorial ...) et du secteur associatif. Le site comporte plusieurs bâtiments patrimoniaux dont certains ont déjà été rénovés. Des permis ont été obtenus en 2009 et 2011, ils permettent la construction de nouveaux bâtiments pour une superficie plancher brute de plus de 200.000 m² (logements, commerces, bureaux, activités productives). Les travaux de construction ont débuté en 2012. Les études pour les autres bâtiments sont en cours.

Contexte des missions

Depuis 2008, Up&Cie a collaboré à et a réalisé diverses études pour la société de développement immobilier *Project T&T*, soit directement, soit pour le compte du bureau Stratec pour lequel Denis Belvaux agissait, entre 2008 et 2010, en tant qu'Expert et Chef de Projet externe.

Description des missions

- **Etude d'incidences ZIR 6A (2008-2009)**
 Projet d'urbanisation mixte de 400.000 m²
 Up&Cie assurait le rôle de chef de projet externe pour le bureau *Stratec* pour le suivi de plusieurs domaines d'études. Le travail réalisé par Up&Cie consistait en :

 - la préparation et l'animation des réunions du Comité d'Accompagnement (> 20 personnes)
 - le suivi du travail des sous-traitants
 - la coordination avec le Maître d'Ouvrage et les équipes de projet (4 bureaux d'architecture, un bureau d'urbanisme, un cabinet d'avocats, plusieurs bureaux d'études spécialisés)
 - la réflexion sur l'évolution du masterplan du site
 - le suivi des domaines d'études suivants : urbanisme, paysage, patrimoine, espaces verts, domaines social et économiques, microclimat
 - l'analyse des contraintes issues des documents de planification existants
 - la réflexion sur l'aménagement des espaces publics
 - la présentation des conclusions aux responsables politiques et aux administrations concernées

L'intervention d'Up&Cie a été prépondérante pour assurer le respect des délais, la qualité des études et formuler des recommandations constructives permettant d'améliorer le projet, tant du point de vue du Maître d'Ouvrage que de celui des autorités publiques, dans le respect du projet de base et des contraintes des différents acteurs. Le projet a été amendé suite à l'étude d'incidences, ce qui a conduit à la délivrance de permis d'urbanisme et d'environnement pour une partie du projet.
- **Etude d'incidences ZIR 6B (2010)**
 Projet de construction d'un immeuble de bureau de 16.500m², d'un parking souterrain de plus de 200 places, aménagement des abords et réorganisation des parkings en surface.
 Up&Cie était sous-traitant de *Stratec* pour les domaines urbanisme, paysage, patrimoine, social et économique et assurait le rôle de chef de projet pour le domaine mobilité.
 Le travail réalisé par Up&Cie consistait en :

 - l'animation des réunions du Comité d'accompagnement
 - l'étude des domaines urbanisme, paysage, patrimoine, mobilité, espaces publics
 - l'étude des avantages et inconvénients de variantes d'aménagement d'accès proposées par la Région

Les permis d'urbanisme et d'environnement ont été délivrés et le projet est en cours de construction.
- **Etude technique d'implantation des voies de tram (2009)**
 Un itinéraire alternatif pour le passage du tram sur le site avait été proposé lors de l'élaboration du masterplan. Cet itinéraire nécessitait le franchissement d'un talus. Il avait été refusé par la STIB pour cause « d'impossibilité technique » (non-respect des contraintes sur le profil en long). Les plans et documents techniques dressés par Up&Cie (proposition de tracé, de profil en long et aménagement d'un talus et d'une placette) ont permis de faire valider la proposition par le service technique de la STIB et de la maintenir comme itinéraire potentiel dans les études ultérieures.
- **Etude de localisation des arrêts de tram (2009)**
 Suite à la première version du masterplan et au choix des itinéraires généraux des lignes de tram, une réflexion a été faite en ce qui concerne la localisation des arrêts sur et aux abords du site. La première épure était très fonctionnaliste et ne permettait pas de créer des synergies entre les transports publics et le plan d'urbanisme. Nous avons, en collaboration avec *Stratec*, mené une réflexion intégrant les contraintes liées aux transports (distance entre les arrêts, vitesses commerciales, desserte des zones d'habitat et des activités) et les contraintes urbanistiques (itinéraires piétons favorisant le passage devant les futurs commerces, synergies avec les espaces publics, qualité des zones d'attentes, etc.).
 La réflexion a abouti à une solution avantageuse pour :

 - l'exploitant : augmentation de la vitesse commerciale, diminution du nombre d'arrêt
 - le maître d'ouvrage : convivialité du site, intégration au schéma urbanistique, qualité de vie dans les logements
 - les futurs usagers : confort des zones d'attente, sécurité, cheminements agréables, accessibilité des arrêts
- **Etude des accès au site (2009 - 2011) et (2020)**
 La mobilité et l'accessibilité étant des enjeux très importants, l'étude des accès au site a fait l'objet d'une attention particulière. Plusieurs variantes ont été envisagées par les auteurs de projet. Chaque variante a fait l'objet d'une

« validation mobilité ». Ces analyses ont conduit au rejet de certaines solutions qui ne permettaient pas une bonne accessibilité du site.

Up&Cie a travaillé en collaboration avec les auteurs de projets pour :

- identifier les problèmes éventuels des différentes propositions
- proposer des pistes d'amélioration s'insérant dans les concepts proposés
- identifier les avantages comparés des différentes solutions

- **Optimisation du carrefour Port / Armateurs (2011)**

Le carrefour entre l'avenue du Port et la place des Armateurs est l'accès principal actuel. Il pose des problèmes lors de certains événements (entrées et sorties difficiles à certaines heures, blocage de l'avenue du Port). Des propositions ont été formulées pour améliorer la situation à court terme sans engager de dépenses importantes car des aménagements de l'accès et de l'avenue du Port sont prévus à terme.

- optimisation des marquages
- optimisation des grilles de feux
- gestion des flux sur le site
- organisation des contrôles d'accès

- **Etude de faisabilité relative à l'aménagement du carrefour Port / Armateurs (2012)**

Dans le cadre du développement du site, Project T&T nous a demandé de comparer la solution « carrefour » et la solution « rond-point » pour les accès « Armateurs » et « Port » au site depuis l'avenue du Port. Une étude comparative des capacités a été réalisée afin de déterminer la solution la plus adéquate en tenant compte de l'accès au site et de la circulation sur l'avenue du Port et sur la place des Armateurs. Cette étude intégrait :

- plusieurs variantes d'occupation du sol (étapes du développement du site)
- la modélisation des flux générés (trois accès + répartition en fonction de la capacité prévue des parkings)
- l'analyse de plusieurs régimes de fonctionnement (pointe du matin, pointe du soir sans événement, pointe du soir avec événements, sortie d'événements majeurs)
- la fourniture d'indicateurs synthétiques

- **Estimation de la demande en stationnement (2010-2012) et (2020)**

Etude de la demande en stationnement pour les activités prévues sur le site. Au vu de la forte mixité prévue sur le site et compte-tenu de la volonté de la Région d'interdire le stationnement en surface. L'estimation de la demande en stationnement présente un caractère important, tant pour garantir l'attractivité commerciale du projet que pour en limiter les coûts (la quasi-totalité des parkings sera en ouvrages). Les estimations sont régulièrement adaptées en fonction de l'évolution du programme.

- **Note environnementale relative à la modification des bâtiments M4 (2012)**

Note réalisée dans le cadre d'une demande de modification des permis d'urbanisme et de d'environnement relatifs à un îlot de logements (+/- 23.000 m²), en vue du remplacement d'un immeuble de bureau par des immeubles de logements.

- **Note préparatoire à l'étude d'incidence environnementale relatif à la construction du bâtiment « Le Méandre » (2013-2016)**

La note préparatoire s'inscrit dans le cadre d'un projet mixte (permis d'environnement de classe 1A et permis d'urbanisme). L'étude intègre :

- la construction d'un immeuble de bureau « durable » de 48.158m²
- l'aménagement des abords du bâtiments
- Le déplacement de 331 emplacements de parking « temporaire » à ciel ouvert dont 20 emplacements autocars vers l'arrière du site
- la modification du sous-sol du bâtiment G (Gare Maritime)

- **Permis d'environnement relatif au projet de modification des abords du site (2015)**

La demande de permis concerne plusieurs bâtiments et plusieurs zones différentes sur le site et concerne l'aménagement de l'accès principal au site et de la « drève », l'aménagement de l'esplanade et de l'entrée en sous-sol des sheds, le parking souterrain situé sous l'esplanade et l'adaptation du sous-sol de la Gare Maritime.

- Permis d’environnement relatif au projet de modification du parking P7 (Esplanade) et parking Gare Maritime (2016)**
 Coordination du dossier de demande de modification du permis d’environnement n°560 223 délivré le 25/01/2012 afin qu’il corresponde au projet tel que résultant d’une première modification du permis d’urbanisme demandée en 2013 et visant à décoller le parking des bâtiments existants, à ajouter un 2ème niveau de sous-sol, à ajouter une voie de circulation en entrée et un volume annexe pour en améliorer l’accès piéton (cône), et d’une seconde modification du projet prévoyant le changement de destination du second niveau de sous-sol (dépôt → parking) – demande de permis d’urbanisme en cours.
- Permis d’environnement et d’urbanisme relatif au projet de modification du parking temporaire P5-E (2016)**
 Le projet vise à régulariser la situation des parkings temporaires pour lesquels les emplacements P5-E n’étaient plus couverts par un permis d’environnement. Les demandes de permis portent sur la suppression (déplacement) des parkings temporaires situés au Nord-ouest du site et l’aménagement d’un parking temporaire (P5-E) devant la façade Nord de la Gare Maritime et de son accès depuis la voirie située en limite Nord-est du site.
- Note explicative relative à la modification du bâtiment « Le Méandre » (2016 - 2019)**
 Note réalisée dans le cadre d’une demande de modification des permis d’urbanisme et de d’environnement relatifs au bâtiment « Le Méandre » et ses abords afin d’en améliorer les qualités environnementales et fonctionnelles.
- Note explicative relative à la modification des bâtiments Entrepôt royal et SHED et du parking à l’air libre (2016 - 2017)**
- Rapport d’incidences sur l’environnement de la voirie « TACT » (2016- 2017)**
 Rapport réalisé dans le cadre d’une demande de modification des permis d’urbanisme relatif à la voirie « est-ouest » desservant le site de Tour-et-Taxis et le site du TACT.
- Permis d’environnement et d’urbanisme relatif au projet de modification de la Zone C (2016-2021)**
 Réalisation du rapport d’incidences sur l’environnement et coordination du dossier de demande de permis mixte (d’urbanisme et environnement) portant sur la modification partielle du permis d’urbanisme octroyé en 2009 pour l’urbanisation de la ZIR 6A et plus particulièrement la construction ou la modification de plusieurs immeubles et voiries sur la partie du site de Tour-et-Taxis comprise entre le bâtiment appelé Gare Maritime et l’arrière des habitations bordant la rue de l’Escaut et la rue du Laekenveld.
- Permis d’urbanisme relatif au projet de modification de la Gare Maritime et de l’Hôtel de la Poste (2016-2021)**
 La demande de permis comprend deux volets : la rénovation des façades, des toitures et de la structure de la Gare Maritime et la réaffectation de l’Hôtel de la Poste. Dans le permis de 2009 ces bâtiments avaient été considérés comme formant un ensemble. Ils sont maintenant considérés indépendamment.
- Rapport d’incidences sur l’environnement SHEDS (2017-2019)**
 Réalisation d’un rapport d’incidences sur l’environnement (RIE) dans le cadre d’une demande de modification des permis d’urbanisme relatif au changement d’affectation d’une partie des sous-sols du des Sheds en surfaces commerciales
- EIE parking Events (2017)**
 Demandes de permis d’urbanisme et d’environnement relatives à la modification du parking «Esplanade», à la liaison piétonne en sous-sol entre l’immeuble BGO et le Méandre et au maintien de 750 places de parkings temporaires pour les évènements.

- **Rapport d'incidences sur l'environnement de « l'hôtel des Douanes » (2017-2022)**
Réalisation d'un rapport d'incidences sur l'environnement (RIE) dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme relative à la reconversion en établissement hôtelier du bâtiment appelé « Hôtel des Douanes » situé sur le site de Tour-et-Taxis à Bruxelles.
- **Etude d'accessibilité - Accès 86**
Plusieurs variantes ont été envisagées par les auteurs de projet. Chaque variante a fait l'objet d'une « validation mobilité ». Ces analyses ont conduit au rejet de certaines solutions qui ne permettaient pas une bonne accessibilité du site.
- **Rapport d'incidences sur l'environnement pour la Phase 2 du Park et régularisation de la Drève (2020)**
Demande de permis d'urbanisme relative à l'aménagement du parc de Tour-et-Taxis (deuxième phase) et à la régularisation de la drève sur base de la situation as built.
- **Analyse Masterplan de la Zone B (2019 - 2022)**

OBJECTIFS DES MISSIONS

- assurer le caractère complet des diverses demandes de permis
- assurer l'accessibilité du site
- Résoudre divers problèmes techniques ponctuels
- collaborer avec les différents intervenants pour développer le projet
- répondre aux questions du Maître d'Ouvrage
- coordination technique avec les autorités régionales
- améliorer la qualité des espaces publics et du projet

MOYENS MIS EN ŒUVRE POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS

Up&Cie collabore avec les équipes pluridisciplinaires en charge du développement du projet (avocats conseils du Maître d'Ouvrage, bureaux d'architectes, bureaux d'études spécialisés, urbanistes, paysagistes, ...). Les moyens mis en œuvre pour les diverses missions sont divers et variés :

- Ingénierie de trafic :
 - Comptages routiers (passage et directionnels)
 - Calculs des capacités des voiries, des carrefours et des accès et calculs d'indicateurs
 - Modélisation des déplacements piétons
 - Estimation de la demande en stationnement
 - Dimensionnement des voiries et des accès
 - Etablissement de plans techniques (vues en plans, profils en longs et en travers)
 - Etude de la vitesse commerciale des transports publics
 - Etude des contraintes techniques liées à l'aménagement des lignes de tram
- Etudes urbanistiques
 - Schémas des aménagements proposés
 - Réalisation de coupes types
 - Esquisses des propositions (à main levée et en DAO)
 - Photomontages des aménagements et de l'insertion des nouveaux bâtiments
 - Etudes des perspectives et du paysage urbain
- Etudes environnementales et techniques
 - Modélisation des ombrages
 - Modélisation en soufflerie des effets du vent (en collaboration avec l'Institut Von Karman)
 - Prédimensionnement du réseau d'égouttage
 - Etude des bilans simplifiés de l'opération urbanistique (en collaboration avec CLI)
 - Coordination des dossiers de demande de permis d'environnement
 - Réalisation des plans de synthèse dans le cadre des demandes de PE
- Communication
 - Animation de réunions techniques

- Animation de réunions publiques
- Réalisation de supports de présentations (présentations, notes de synthèse)
- Réalisation schémas et plans de synthèses
- Rédaction de rapports



Site de Tour-et-Taxis