

QUARTIER DES

CONFLUENTS



Duferco Wallonie
Duferco GROUP

SAMPACE
Samfi-Invest
GROUP

DCI

B2Ai
Human Centered
Architecture

ELLYPS

BUREAU D'ARCHITECTURE
Henri GARCIA

greisch

Jnc
INTERNATIONAL

URBAN
ARCHITECTES

TABLE DES MATIERES

1. CONTEXTE DE LA DEMANDE	3
2. CONTEXTE HISTORIQUE	4
3. LES ATOUTS DU SITE	5
4. L'AMÉNAGEMENT DU SITE	6
5. LA MOBILITÉ	10
6. TOM : TUBIZE OUTLET MALL	11
7. AGRICULTURE URBAINE	13
8. UN SYSTÈME ÉNERGÉTIQUE INTÉGRÉ	14
9. LA PROGRAMMATION	16
10. PERIMETRE DE LA DEMANDE.....	17
11. CONSULTATIONS PREALABLES AU DEPOT DE DOSSIER.....	18
12. PHASAGE DU PROJET	19
13. LES PARTENAIRES ET BUREAUX D'EXPERTISE INTERVENANT DANS LE DOSSIER	20



CONTEXTE DE LA DEMANDE

LA MISE EN ŒUVRE DU MASTER PLAN

Duferco entame une procédure de demande de permis intégré pour le Quartier des Confluents. Ce projet s'inscrit entièrement dans le cadre du Master Plan, caractérisé notamment par une forte volonté de mixité et par une très haute ambition urbanistique.

Le Quartier des Confluents prévoit notamment du logement, des services et du commerce de proximité, des enseignes de marques, des espaces réservés aux loisirs, de l'agriculture urbaine, une crèche, de larges espaces verts et une esplanade qui marquera l'entrée de ville.

Ce développement urbain concrétise la mise œuvre du Master plan qui, à l'issue d'une démarche participative remarquable, avait établi, dès 2012, la répartition de fonctions et des typologies de bâti sur le site. C'est à l'unanimité que le Conseil communal avait ensuite, en mai 2013, approuvé les choix posés par les citoyens.

Ce projet d'envergure initie le développement d'un nouveau quartier, véritable jonction entre Clabecq et Tubize, effaçant la fracture urbaine créée par l'industrie et redonnant vie à l'ancien cœur économique de la région.

UN PROJET AMBITIEUX

La volonté qui sous-tend les choix est de créer un espace de vie qui s'intègre à la topographie des lieux de manière progressive et cohérente en tenant compte des atouts du site.

Le canal s'offre enfin aux Tubiziens grâce à des abords aménagés et des possibilités de promenades le long des berges et au sein du quartier. Les diverses fonctions de commerce, de service, de loisir et d'habitat prennent habilement place afin de conserver la quiétude de chacun tout en créant une dynamique positive.

Une attention particulière est portée aux espaces partagés qu'ils soient verdurisés ou minéralisés, laissant une large place à la mobilité douce, puisque plus de 90% des places de parking sont en sous-sol.

DES PROPOSITIONS INNOVANTES

Le projet se caractérise par des choix innovants encore peu développés en Wallonie.

AGRICULTURE URBAINE

Les espaces fournis par les toitures plates sont exploités par la création de parcelles productives en fruits et légumes, aromates et fleurs comestibles qui respectent les valeurs de la culture bio et de la permaculture. Ce choix permet de faire profiter les habitants du quartier d'une nourriture saine en évitant le transport des aliments ou encore l'emballage des produits mais représente aussi, grâce à des circuits de promenades guidées, un excellent support pédagogique intergénérationnel qui pourra animer le quartier. Ce choix relève de la volonté de faire la promotion d'un art de vivre sain !

UN MIX COMMERCIAL ORIGINAL ET NOVATEUR

Outre le développement de commerces de proximité, destinés aux besoins locaux, un concept novateur est prévu dans le quartier. Il se traduit par une promenade commerçante où les enseignes de marque proposent leurs collections à des prix attractifs dans un environnement très qualitatif. Situé à quelques minutes du centre de Tubize, Tubize Outlet Mall - TOM - innove par sa parfaite intégration au sein d'un quartier de ville et sa perméabilité avec les autres fonctions.

DES ACTIVITÉS DE LOISIR QUI ANIMENT LES ESPACES PUBLICS

Les bâtiments au Sud du site abritent des activités de loisirs qui peuvent s'étendre sur les larges espaces verts aménagés en vue d'inciter à l'activité sportive. L'espace ainsi offert au loisir varie en fonction des saisons et peut accueillir des événements sportifs et festifs.



CONTEXTE HISTORIQUE

La reconnaissance SAR permet d’ouvrir les perspectives puisque les affectations peuvent s’écarter du plan de secteur.

Tubize, ville du Brabant wallon d’environ 26.000 habitants, était jusqu’à la fin du XXème siècle un centre industriel important, notamment grâce à la présence sur son territoire des Forges de Clabecq. Cette activité permettait d’assurer à la ville une multifonctionnalité liant travail et vie locale.

Avec le déclin progressif de l’industrie et en particulier la faillite des Forges en 1997 puis l’arrêt du haut-fourneau au début 2002, Tubize a perdu ses principaux pourvoyeurs d’emplois et tendait progressivement à s’apparenter à une ville “mono-fonctionnelle” essentiellement dédiée à l’habitat, dynamique accentuée par la proximité de Bruxelles.

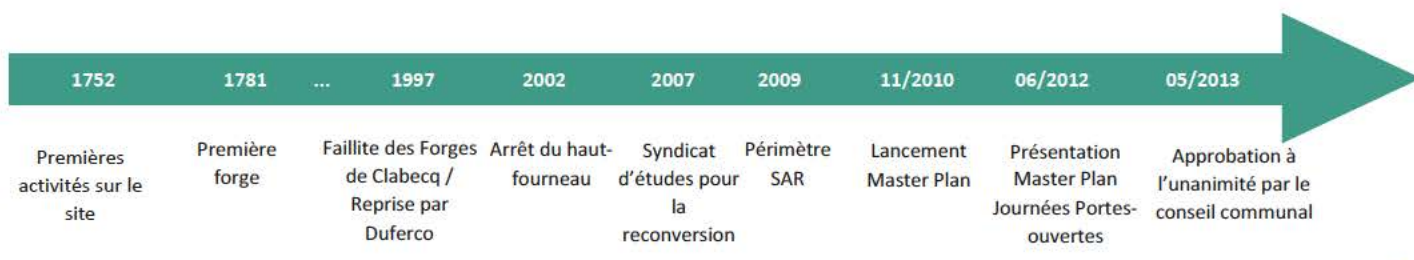
En 2007, à l’initiative de la Ville de Tubize, un partenariat public-privé, associant la Région, la Ville et le propriétaire Duferco, est envisagé pour redonner vie au site des Forges de Clabecq. Le partenariat lance une série d’études et introduit une demande de reconnaissance SAR auprès des autorités compétentes qui est accordée le 8 mai 2009 par le Ministre du Développement territorial.

Le périmètre SAR s’étend sur 87 hectares. Duferco est propriétaire de la grande majorité des terrains. Le solde, propriété d’Infrabel et de la SNCB Holding, étant le foncier lié à la gare de triage située sur le site.

La reconnaissance SAR permet d’ouvrir les perspectives puisque les affectations peuvent s’écarter du plan de secteur. Un Master Plan est réalisé en concertation avec la population. Il sera approuvé à l’unanimité par le conseil communal de Tubize, signe indéniable que le projet est porteur d’avenir pour la Ville et qu’il est en mesure de lui apporter le renouveau qu’elle recherche.

Outil non contraignant, le Master Plan donne un cadre et une certaine souplesse, capable de s’adapter à l’évolution des intentions programmatiques et des contraintes techniques. Il assure la cohérence du développement des projets successifs sur le site au fil du temps.

En 2016, en sélectionnant le site dans les 10 premiers quartiers nouveaux de Wallonie, le Gouvernement wallon confirmait que le Master plan intégrait, dans ses fondements mêmes, les principes du développement durable, soulignant encore la qualité du travail accompli.



LES ATOUTS DU SITE

Une image urbaine forte et originale tant pour le nouveau Quartier des Confluents que pour Tubize.

Les atouts du site constituent une réelle opportunité pour accueillir un projet ambitieux de développement et de renforcement du pôle urbain de l'ouest du Brabant wallon. La recherche de qualité de l'aménagement et du respect de l'environnement au sens large, en cohérence avec les politiques régionales, contribue à créer une image urbaine forte et originale tant pour le nouveau Quartier des Confluents que pour Tubize.

SUPERFICIE

D'une superficie de 12,6 hectares, le projet s'inscrit sur l'ancien site des Forges de Clabecq, assaini en grande partie. Ce dernier, d'une emprise de 2 km de long et de presque 1 km de large, s'étend sur une superficie totale d'environ 80 hectares. Le site représente une opportunité de développement économique et de positionnement régional pour Tubize. De tels espaces, d'un seul tenant et avec un seul propriétaire, surtout en milieu urbanisé, se font rares. Dès lors, le site des Forges de Clabecq constitue une opportunité unique de refaire de Tubize un véritable pôle économique et de proposer à la population locale un emploi de qualité dans un environnement convivial marqué par de grands espaces verts parcourus de nombreux cheminements pour les modes doux.

LOCALISATION

Situé à moins de 30 minutes de la Capitale européenne (18 minutes en train), le site fait partie de la zone d'influence de Bruxelles. Plus précisément, il est situé dans la banlieue bruxelloise, soit la « grande couronne » de la structure urbaine. Son rayonnement, qui est actuellement limité à l'entité et aux zones directement limitrophes, pourrait être développé à l'échelle du Brabant wallon, de la Flandre et du Hainaut.

MULTIMODALITÉ

Au bord du canal Charleroi-Bruxelles, le site jouit d'une belle opportunité de rendre les abords du canal agréables à la promenade. Cette présence de l'eau sera un élément d'agrément fort pour le nouveau quartier. En outre, le site est à proximité immédiate d'une gare qui sera raccordée au futur RER avec la possibilité, à terme, d'un arrêt ferroviaire sur le site même. D'un point de vue économique, la partie sud du site sera dédiée à une plateforme logistique jouissant de la voie d'eau et de la voie ferrée. Le canal est ainsi partagé de manière équilibrée entre les différentes fonctions nécessaires à l'activité humaine.

ENTRÉE DE VILLE

Situé en entrée de ville, le développement du Quartier des Confluents offrira des perspectives remarquables grâce à l'aménagement d'un boulevard urbain dans la prolongation du pont existant, et une respiration apaisante avec une large esplanade piétonne. Le Quartier des Confluents estompera la fracture urbaine créée par l'industrie entre les entités de Tubize et de Clabecq et redonnera vie à l'ancien cœur économique de la région.



L'AMÉNAGEMENT DU SITE

URBANISME ET DURABILITÉ

Toute la réflexion lors des choix d'aménagement s'est portée sur la volonté de créer un espace de vie convivial, laissant la place à la mixité des fonctions, à toutes les générations et tous les niveaux de vie. Créer un nouveau quartier en 2018 nécessite de répondre aux nouveaux critères du vivre ensemble grâce à des fonctionnalités multiples que les habitants doivent retrouver au sein de leur nouvel espace de vie, réduisant en cela les besoins de mobilité.

L'aspect « durabilité » a toujours été à la base de la réflexion dans le choix des options posées, tant sur le plan environnemental que social :

- > Un aménagement paysager de qualité, favorisant la biodiversité et permettant aux citoyens de s'approprier l'espace public ;
- > Un projet mixte où se côtoient commerces, logements, loisirs et services ;
- > Une large place pour la mobilité douce et un apaisement de la pression automobile ;
- > Un urbanisme pensé pour bénéficier d'un ensoleillement maximal et profiter des apports énergétiques naturels ;
- > Un système énergétique intégré offrant une haute efficacité et orienté vers les énergies renouvelables du futur ;
- > Une typologie de logements diversifiée ;
- > Le retour à une alimentation plus saine et à une production locale par la création d'un large espace réservé à l'agriculture urbaine ;
- > Une gestion exemplaire des eaux pluviales ;
- > La gestion des déchets par le biais de conteneurs enterrés ;
- > Un choix de matériaux de qualité (durables) pour les espaces publics et les constructions.



STANDING ET QUALITÉ

Le quartier sera attractif pour les Tubiziens mais également pour toutes les personnes qui souhaitent un lien direct vers Bruxelles, Nivelles ou encore la Flandre. La gare de Tubize permet de rallier Bruxelles en 18 minutes.

La volonté est donc d'apporter un standing à ce développement dont la qualité sera un gage de réussite. Réfléchi et envisagé par des experts urbanistes, architectes, mobilité, paysagistes et par des spécialistes en développement commercial, l'aménagement de ces 12,6 hectares s'inscrit comme un projet exemplaire à l'échelle belge et européenne.

> Le réseau viaire laisse une place importante aux piétons et aux cyclistes. La volonté a été de privilégier le parking en sous-sol pour plus de 90% des véhicules afin de conserver la qualité paysagère du site. Les espaces publics, largement verdurisés, permettent la détente, la promenade et offrent de belles perspectives de et vers le canal enfin rendu accessible.

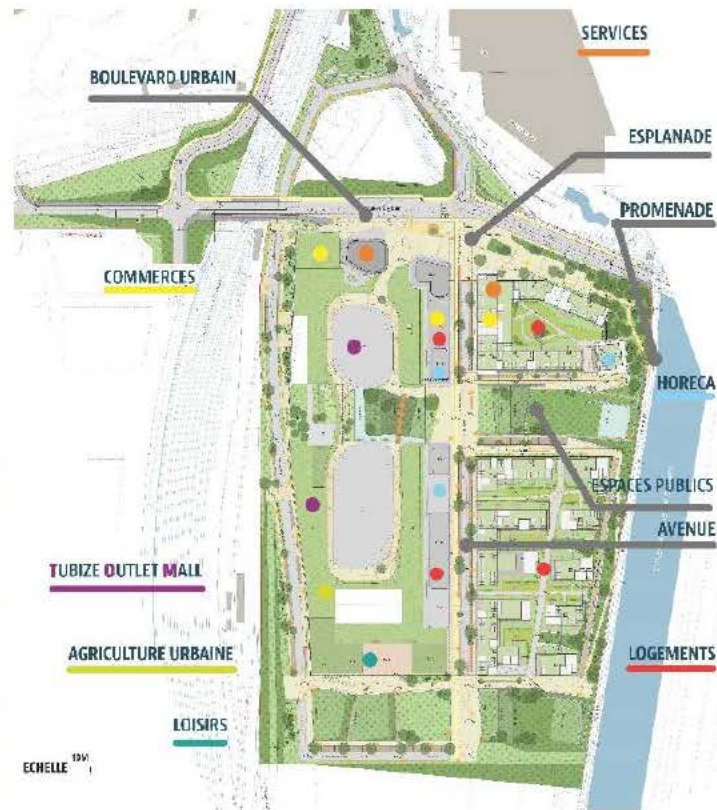
> Le projet prévoit la création de 573 logements. La majorité des immeubles sont implantés afin de créer des intérieurs d'îlot privatifs de qualité tout en offrant aux occupants une vue sur le canal, ses berges plantées et sa promenade. Les logements en bordure de canal offrent des perspectives paysagères exceptionnelles, accompagnant le canal dans sa longueur. La perméabilité visuelle et piétonne est omniprésente.

> Les commerces de proximité et l'horeca, indispensables à la fonctionnalité du quartier, sont implantés principalement le long de l'avenue. Les terrasses des brasseries ou restaurants sont disposées afin de profiter du meilleur ensoleillement possible.

> La partie ouest du site est principalement dédiée au développement d'un Outlet Mall qui vient renforcer la vie dans le quartier grâce à la perméabilité de sa zone de chalandise, à ses espaces verts partagés et à l'Horeca développé aux points d'interface. Au niveau paysager, au-delà des espaces verts de plain-pied, l'Outlet Mall présente la particularité de développer une agriculture urbaine sur l'ensemble de sa toiture, à l'exception des surfaces réservées à la production photovoltaïque. Un projet véritablement novateur, intégré et renforcé par la réunion harmonieuse de ses fonctions.

> Envisagés de manière globale et en fonction de l'offre existante à Tubize, une crèche de 42 places d'accueil ainsi qu'une résidence services, un ensemble de flat services et une maison médicale, complètent l'offre en équipements communautaires.

> Enfin, au sud du quartier, une offre de loisirs en Parc d'aventures et en gokart électrique complète l'ensemble des fonctions qui feront du Quartier des Confluents un espace de vie agréable. Les futurs habitants et les Tubiziens y trouveront ainsi des fonctions pour lesquelles ils doivent actuellement se déplacer sur des distances parfois élevées.



L'aménagement de ces 12,6 hectares s'inscrit comme un projet exemplaire à l'échelle belge et européenne.

LE CHOIX D'UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE CONÇUE POUR CEUX QUI Y VIVENT ET Y TRAVAILLENT

Le développement du Quartier des Confluents offrira des perspectives remarquables en entrée de ville, grâce à l'aménagement d'un boulevard urbain et d'une large esplanade. Ce développement effacera la fracture urbaine créée par l'industrie entre les entités de Tubize et de Clabecq et redonnera vie à l'ancien cœur économique de la région.

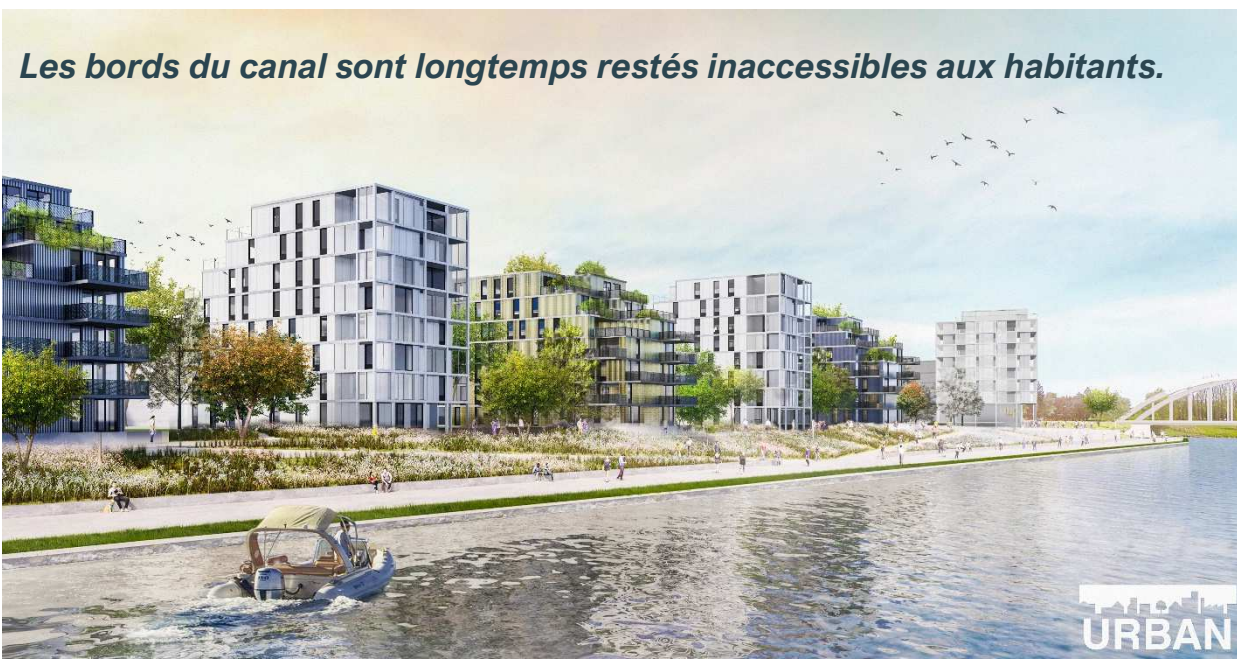
La volonté est de créer une architecture urbaine contemporaine, dynamique et durable pour le quartier nouvellement créé. Ce quartier est appelé à jouer le rôle de polarité d'entrée de ville. L'ensemble se doit d'imposer une image forte, cohérente, déterminante pour la nouvelle identité du lieu. Toutes les constructions, aux fonctions diverses, s'intègrent de manière optimale dans le nouveau tissu urbain, favorisant les échanges sociaux et l'entraide. L'implantation judicieuse des fonctions induit les initiatives de coopération, de projets à vocation pédagogique ...

A l'entrée du quartier, le long du boulevard urbain, se dressera un immeuble iconique de 11 étages. Il dotera l'entrée de ville d'un geste architectural fort et ambitieux à l'image du renouveau que porte le projet.

Les immeubles s'inscrivent dans la vision du Master Plan et offrent des variations de niveaux allant du R+2 au R+7 et une mixité de typologies pour les logements. Les intérieurs d'îlots offriront de beaux dégagements visuels vers le canal et permettront par endroit le cheminement doux pour déambuler jusqu'au berges.



RÉAPPROPRIATION DU CANAL



Les bords du canal sont longtemps restés inaccessibles aux habitants.

Les bords du canal sont longtemps restés inaccessibles aux habitants. Un des objectifs est de faire redécouvrir le canal aux Tubiziens, d'ouvrir les vues vers celui-ci, de créer des aménagements publics permettant la détente, les loisirs et les rencontres, tout en offrant un contexte agréable aux habitants des constructions futures situées en bordure et à proximité.



TRAMES VERTES et BLEUES - GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les coulées vertes, aménagées perpendiculairement au canal, constituent également un élément fort du paysage. Elles offrent des vues et des liaisons vers le canal et des respirations dans le nouveau tissu urbain grâce à des fonctions récréatives et de détente. Disposés à travers le site, noues, fossés et bassins d'orage, en eau et à sec, garantiront la retenue des eaux pluviales avant rejet dans la Sennette. Tous ces aménagements sont intégrés aux espaces publics afin de participer à leur qualité.



La gestion des eaux pluviales mérite d'être particulièrement soulignée eu égard à l'exemplarité du projet. Les volumes de retenue sont largement dimensionnés et constituent d'agréables espaces verts accessibles au public et fonctionnels. Ils s'intègrent notamment au sein des coulées vertes marquant le projet.



LA MOBILITÉ

LE CONTOURNEMENT NORD

Actuellement en cours d'élaboration par la DGO1 (Direction des routes) et ayant fait l'objet d'une réunion d'information préalable du public le 23 janvier 2018, ce projet est un des atouts pour une nouvelle ambition qualitative et de développement à Tubize.

Le Quartier des Confluents a intégré les réflexions de la DGO1 et de ses experts afin d'assurer la compatibilité entre ces deux projets et n'opposer aucun obstacle aux éventuelles variantes possibles mais au contraire anticiper la cohérence des futurs aménagements, au-delà même du seul contournement nord.

LE BOULEVARD URBAIN



Un des enjeux majeurs en termes de mobilité est la suppression du passage à niveau grâce à un ouvrage de franchissement intégré au nouveau boulevard d'entrée de ville. Ce boulevard permet d'améliorer l'accès à Tubize par la suppression du passage à niveau mais aussi de simplifier les flux en entrée de ville, d'anticiper les futurs développements et encore de mettre en évidence l'accès au centre-ville.

UN MAILLAGE VIAIRE OPTIMISÉ

Des voies d'accès principales et secondaires traversent le site du nord au sud permettant de desservir le nouveau quartier et s'intègrent à la structure viaire existante de Tubize. Ce réseau a été étudié et dimensionné pour le nouveau quartier mais aussi pour la zone située plus au sud du projet. La mobilité douce y sera favorisée et la vitesse des véhicules limitée grâce à des aménagements spécifiques conférant au quartier un caractère agréable.

LA MOBILITÉ DOUCE

L'objectif est de favoriser les modes de déplacement doux et l'utilisation des transports en commun :

- > Des pistes cyclables sont aménagées sur tout le site : tout au long du boulevard et des voiries qui parcourent le quartier mais aussi le long de la promenade en bordure de canal. Des parkings à vélos seront prévus sur l'espace public et en particulier à proximité des commerces ;
- > Un arrêt de bus est prévu sur le nouveau boulevard urbain. La fréquence actuelle est déjà satisfaisante (6 bus par heure) mais le développement du site permet d'envisager le renforcement de la pertinence et de la fréquence des transports en commun. Au terme de l'urbanisation des 80 hectares, un terminus pourrait être prévu au cœur du site ;
- > Les accotements piétons sont larges, éclairés et équipés de mobiliers urbains modernes et fonctionnels ;
- > Les commerces de proximité favorisent la mobilité douce pour les achats courants par les habitants du quartier.

PEU DE VOITURES - PEU DE PARKINGS HORS SOL

L'un des objectifs principaux, et préalable à la réflexion sur le stationnement, est d'inciter les habitants et leurs visiteurs à faire moins usage de la voiture et à utiliser les alternatives proposées sur le site : mixité des fonctions (travailler, faire ses achats et se détendre est possible sur le site), accès aisé aux transports en commun, modes doux en site propre, station de vélos partagés et emplacements dédiés aux voitures partagées...

En outre, afin de garder des lieux de vie agréables à regarder et à utiliser, le projet prévoit de stationner plus de 90% des voitures en sous-sol. Un objectif qui s'inscrit dans la volonté de faire du Quartier des Confluents un espace moderne et adapté au mode de vie souhaité.



TOM : TUBIZE OUTLET MALL

T.O.M. se situe au coeur de la Belgique et constitue le seul Outlet Mall centré sur le pays et sa zone de chalandise particulièrement dense. Le concept d'Outlet Mall est plébiscité par les consommateurs et par les marques de luxe qui y trouvent l'opportunité de maîtriser la vente de leurs collections des saisons écoulées à des prix réduits.

UN OUTLET MALL EN DROITE LIGNE DU MASTER PLAN

Les citoyens et les décideurs locaux qui ont participé à l'élaboration du Master Plan avaient exprimé un choix clair : celui de la mixité. Parmi les fonctions souhaitées, le secteur tertiaire, qui visait le commerce et le bureau, se voyait réserver 30.000 m² en bordure du boulevard d'entrée de ville. La confrontation entre les concepts classiques du secteur immobilier et les attentes très qualitatives formalisées par le Master Plan n'a cependant pu conduire à aucune solution satisfaisante : shopping center dans une région déjà surabondante, « boîtes à chaussures » inacceptables en entrée de ville, bureaux dans un marché débordant d'offres ...



Le développement à Tubize du premier Outlet Mall urbain entrelacé aux autres fonctions de la ville et à ses espaces publics est non seulement particulièrement innovant mais, surtout, répond parfaitement à l'attente très exigeante du Master Plan :

- Le concept d'un Outlet Mall urbain nécessite une qualité urbanistique et architecturale en ligne avec les préceptes du Master Plan ;
- L'offre, très différente du commerce de proximité, ne fait pas concurrence aux commerces du centre de Tubize. A l'inverse, ce projet est un vecteur de redynamisation du centre-ville. Diverses actions concertées avec les autorités sont prévues afin de concrétiser celle-ci ;
- Véritable locomotive, TOM fera indéniablement parler de lui et emmènera dans sa communication l'ensemble des commerces de la ville ;
- L'attractivité de Tubize sera renforcée tant pour les visiteurs occasionnels que pour ses futurs habitants. Intégré au sein d'un quartier particulièrement qualitatif, il participera à rehausser le revenu moyen par habitant ;



- Les flux d'entrée et de sortie d'un Outlet Mall se distinguent nettement des flux associés au logement ou à du commerce de proximité, distribuant mieux la circulation sur les heures de la journée et fluidifiant dès lors la circulation par rapport à d'autres types de développement ;
- Véritable destination de divertissement, le shopping dans un Outlet Mall s'inscrit dans une démarche de plaisir à laquelle le consommateur associe détente, restauration, loisir, moment de promenade, escapade en famille... Le nouveau Quartier des Confluents répondra à tous ces besoins de manière qualitative et ambitieuse.



UN OUTLET MALL DIFFÉRENT DU CONCEPT HABITUELLEMENT DÉVELOPPÉ

Le concept d'Outlet Mall développé à Tubize est unique, particulièrement qualitatif et largement innovant :

- Il est élaboré dès l'origine dans un ensemble réunissant les fonctions de la ville et offrant une perméabilité remarquable entre les différents usages du quartier. Les premiers logements, les services et le loisir seront mis en œuvre dans la même phase de construction, garantissant ainsi la concrétisation de cette ambition de mixité ;
- La promenade commerciale s'accommode de larges coulées vertes qui font le lien avec le quartier, ses avenues, ses places, ses terrasses de café... ;
- L'ensemble des places de parkings sont en sous-sol afin de ne pas porter atteinte aux aménagements paysagers exceptionnels du site ;
- Les toitures de TOM sont réservées pour le développement d'une agriculture urbaine de qualité dont les produits seront destinés principalement aux restaurants, à la crèche et aux habitants du quartier ;
- L'Outlet Mall produira une partie importante de son énergie consommée par une production photovoltaïque propre.

La promenade commerciale s'accommode de larges coulées vertes offrant des vues vers le canal et le Quartier des Confluents.



AGRICULTURE URBAINE

Suivant le principe d'utilisation rationnelle du sol, l'idée consiste à intégrer la toiture de TOM dans le développement d'un projet d'agriculture urbaine. Le concept développé ici est déjà implanté à Monaco où l'espace pour le maraîchage se fait extrêmement rare, engrange de très beaux résultats et laisse à penser que nous devrions tous en prendre de la «graine»...

LA PERMACULTURE

Ce sont ainsi 8220 m² qui sont dédiés à la culture maraîchère organisée dans le respect de la permaculture. Ce concept d'agriculture urbaine répond aux souhaits de plus en plus exprimés des consommateurs qui veulent retrouver les produits du terroir, de saison, cultivés de manière respectueuse du sol et de l'environnement.

Le projet développé dans le Quartier des Confluents relève de l'exemplarité puisqu'outre les légumes cultivés, ce seront des fruits, des œufs et d'autres produits dérivés qui seront vendus sur le site même dans deux serres installées sur le toit... il sera tellement simple de se rendre à pied sur le toit de TOM, rendu accessible, et de faire son marché !

Ce concept pleinement réfléchi présente de multiples avantages : culture bio, 100 % recyclage, compost réutilisé sur place, zéro emballage, zéro déchet, vente directe des produits... **Il s'agit là de proposer les produits de la ferme en pleine ville !**

UNE VALEUR ÉDUCATIVE

Au-delà de la production de fruits et légumes, ce projet présente une valeur éducative et intergénérationnelle remarquable. Des stages avec les enfants, des ateliers avec les personnes âgées ou encore des séances de jardinage propice à la réinsertion de certains jeunes sont autant de possibilités qui accompagnent le développement du projet. Ce retour aux sources et la possibilité de nouer des rencontres autour d'une passion commune renforcent encore la qualité de vie au cœur du Quartier des Confluents pour en faire une véritable référence !

UN RESTAURANT EN ADÉQUATION AVEC LA PHILOSOPHIE DU PROJET

Considérant que le concept devait être poussé jusqu'au bout, les promoteurs ont eu l'idée de développer un petit restaurant d'environ 40 à 50 places, où il sera possible, suivant les saisons, de déguster les préparations faites à base des fruits, de légumes et de fleurs comestibles cultivés sur place.

UNE GESTION PROFESSIONNELLE

L'exploitation maraîchère nécessite l'emploi à temps plein de 5 personnes qui veilleront à son développement et à sa bonne évolution. Des renforts saisonniers seront également nécessaires. Lors de chaque récolte, ce sont de nouvelles pousses qui doivent être plantées. La rigueur est de mise pour que la qualité du projet soit garantie. L'espace ne sera donc ouvert au public que lors des diverses activités qui seront organisées par les maraîchers de TOM.



UN SYSTÈME ÉNERGÉTIQUE INTÉGRÉ

Le Quartier des Confluents est caractérisé par une mixité fonctionnelle, une densité élevée et une construction sur « green field » (le site, marqué par une pollution historique, a été assaini par Duferco).

Ces 3 caractéristiques concourent à envisager un système énergétique commun :

- La mixité fonctionnelle permet de mettre en commun des besoins complémentaires afin de réduire la demande énergétique globale du projet. On pense en particulier à la possibilité de l'autoconsommation d'électricité par l'opérateur de l'outlet mall et au besoin permanent de chaleur pour l'eau chaude sanitaire des logements ;
- La densité du projet permet d'envisager un réseau de chaleur ne nécessitant pas de grandes longueurs de canalisation ;
- La construction « green field » permet de mettre en place les réseaux sans ouverture de voirie, très coûteuse et contraignante pour les usagers.

Complémentairement à ce qui précède, les solutions individuelles classiques ne s'avèrent pas les plus pertinentes pour un projet mixte de cette ampleur :

- Chauffage électrique : le confort d'une telle solution est aujourd'hui contrebalancé par la forte incertitude sur l'évolution du prix de cette source d'énergie ;
- Chauffage individuel gaz : Une chaufferie centralisée et supervisée en permanence permet un bien meilleur contrôle, tant au niveau de la sécurité que de son rendement, qu'une multitude d'installations individuelles.

Enfin, la mise en œuvre d'un système énergétique intégré et d'une chaufferie centralisée permettent encore :

- La possibilité d'une évolution du mix énergétique beaucoup plus réactive à l'évolution de la société et des prix de l'énergie ;
- Un gain de place dans les logements et l'absence d'une cheminée sur chaque toiture ;
- Une grande simplicité d'utilisation et une garantie de service incluant la maintenance.

LE COMBUSTIBLE

Les deux combustibles étudiés ont été la biomasse et le gaz naturel.

Bien qu'envisagée à l'entame du projet, la biomasse présente plusieurs inconvénients par rapport au gaz naturel :

- La nécessité de prévoir un espace de stockage important en raison de la puissance de la chaufferie ;
- Le charroi nécessaire pour l'approvisionnement quotidien du site ;
- Une émission de polluant plus importante (particules fines, risque d'odeur) et cela au voisinage immédiat d'une zone densément habitée.

Le gaz naturel disponible au voisinage immédiat du site est significativement meilleur que la biomasse au regard des critères susmentionnés.

Sur le plan du bilan carbone, le gaz naturel a un impact significativement inférieur aux autres énergies fossiles mais néanmoins supérieur à celui de la biomasse. Cependant, si cet effet est déjà atténué par le meilleur rendement offert par la solution énergétique intégrée à base de gaz naturel, il faut surtout considérer la possibilité d'utiliser du **gaz biosourcé**. En effet, la réglementation wallonne a récemment évolué et offre dorénavant un cadre concret à l'injection de gaz dans les réseaux **à partir d'une unité de biométhanisation**. Tant Duferco que son partenaire, EDF Luminus Solutions, étudient de tels projets sur le territoire belge. Et plus qu'étudier, Duferco, au travers de FIDIC (fonds d'investissement constitué avec Sambrinvest), investit concrètement dans la première installation d'injection de gaz biosourcé en Belgique.

Comparé à un chauffage biomasse, un système énergétique intégré au biogaz l'emportera sur tous les critères. Cette dernière solution constitue dès lors bien la solution d'avenir.





LA SOLUTION RETENUE

Après comparaison de différents scénarios (chaudières individuelles gaz, chaudière commune par immeuble, chaufferie commune par îlot, chaufferie commune à l'ensemble du quartier), il ressort que la solution qui permet de dégager au mieux les synergies entre les différents besoins d'énergie est formée d'un réseau de chauffage urbain, d'une chaufferie centralisée au gaz naturel avec chaudières à condensation et unité de cogénération et d'une production photovoltaïque sur deux toitures de l'outlet mall et sur plusieurs toitures d'immeubles résidentiels.

Pour l'outlet mall en particulier, les commerces seront chacun équipés d'une pompe à chaleur réversible connectée à un circuit fermé maintenu en permanence à 30°C, par la chaufferie centralisée en hiver et par des tours adiabatiques en été. Ceci présente l'avantage d'un Coefficient de Performance (COP) remarquablement élevé. La solution retenue permettra en outre de dégager un rendement exceptionnel en mi-saison lorsque les cellules ayant besoin de froid compenseront les cellules ayant besoin de chaud, avoisinant un bilan énergétique de consommation idéal égal à zéro. Les fonctions non résidentielles présentes dans les bâtiments connexes seront également équipées de ce système.

Les commerces et services situés de l'autre côté de l'avenue (côté canal) seront munis de pompes à chaleur réversibles permettant d'assurer le chauffage et la climatisation de chaque cellule indépendamment.

Pour les logements et résidences seniors, chaque immeuble ou groupe d'immeubles sera desservi par le réseau de chauffage urbain. Un échangeur de chaleur permettra ensuite de transférer la chaleur de la boucle principale (réseau de chaleur) vers deux boucles d'eau chaude par immeuble ou groupe d'immeubles : l'une pour le chauffage et l'autre pour l'eau chaude sanitaire (la seconde étant équipée d'un réservoir tampon). Chaque logement sera équipé de radiateurs et/ou de ventilo-convecteurs.

Les immeubles sont par ailleurs étudiés pour limiter les déperditions énergétiques et assurer un confort optimal : excellente compacité, forte inertie thermique, isolation importante et installations techniques performantes. L'entièreté des logements bénéficiera au moins d'un label PEB de classe A. La ventilation des bâtiments sera réalisée avec des ventilations mécaniques à haut rendement équipées de systèmes double flux permettant une grande récupération d'énergie.



LA PROGRAMMATION

Outre le boulevard urbain et les vastes espaces publics, le projet développe un quartier mixte intégrant les principales fonctions suivantes :

LOGEMENTS

671 logements dont deux ensembles pour seniors

(Résidence services de 48 logements et flats-service de 50 logements)

- > Environ 35 % de studios et d'appartements 1 chambre;
- > Environ 46% d'appartements 2 chambres;
- > Environ 19% d'appartements 3 chambres et penthouses.

CRECHE

42 berceaux

- > 493 m² de surface exploitable avec une large terrasse connexe à l'agriculture urbaine;

COMMERCE

Dont un outlet mall

- > 12.128 m² de surface commerciale nette logée au sein de l'Outlet mall ;
- > 2.616 m² de surface commerciale nette de commerces de proximité et semi-courant lourd

SERVICES ET PROFESSIONS LIBERALES

- > 677 m² de surface brute de professions libérales/service;
- > 1 maison médicale de 289 m² de surface exploitable;

HORECA

Sur l'avenue, en bord du canal, associés à l'agriculture urbaine et au loisir

- > 1.542 m² de surface HoReCa (dont 1.229 accessible au public);

LOISIR

Accès par la coulée verte sud ou directement de T.O.M.

- > Un parc d'escalade et d'aventure de 3.170 m²;
- > Un gokart électrique indoor de 2.593 m²;

AGRICULTURE URBAINE

8220 m² de culture maraîchère implanté sur les toitures de T.O.M.

- > 7.105 m² de cultures;
- > 295 m² dédié à l'apiculture;
- > 600 m² de vergers;
- > 220 m² d'élevage de poules;



PERIMETRE DE LA DEMANDE



La demande du permis est accompagnée d'une étude d'incidences sur l'environnement



LES PARTENAIRES ET BUREAUX D'EXPERTISE INTERVENANT DANS LE DOSSIER

PROPRIÉTAIRE DU TERRAIN

Duferco Wallonie

Duferco GROUP

Duferco, Groupe familial spécialisé dans le commerce et la fabrication d'aciers, a diversifié ses activités depuis 2005. Aujourd'hui, l'activité de Duferco Wallonie porte sur les secteurs de l'énergie, de l'environnement, de la logistique ainsi que sur la reconversion de friches industrielles. C'est dans ce dernier secteur que s'inscrit le projet de réaménagement du site des Forges de Clabecq dont la dépollution réalisée par Deep Green, filiale de Duferco, représente un budget global de 50 millions d'euros d'assainissement.

INVESTISSEUR



Le Groupe Samfi-Invest, basé en Normandie, est une société d'investissement indépendante dont l'actionariat est 100% familial. A partir de son activité historique, les services aux entreprises, elle choisit de se diversifier dans des métiers où elle peut occuper des positions de challengers par rapport aux leaders présents sur le marché. Ses secteurs de prédilection sont le transport, les énergies renouvelables, l'immobilier patrimonial, la publicité et les data center. La stratégie du Groupe consiste à investir dans des sociétés situées dans ces secteurs de spécialisation et de leur apporter l'expertise des membres de l'équipe en place afin d'en optimiser la croissance.

DÉVELOPPEUR



DCI est une société monégasque créée en 2008 par Pascal SERET qui bénéficie d'une expertise reconnue dans le montage d'opérations immobilières et commerciales depuis 25 ans en Belgique et en France. Son action a permis à ses clients de générer plus de 2 milliards d'euros de chiffre d'affaires. DCI est spécialisée dans le suivi et la réalisation de projets immobiliers. Elle offre à ses clients des services personnalisés leur permettant notamment :

- > de mettre en valeur des opérations de restructuration, d'extension, qu'il s'agisse d'immeubles de centre-ville à restructurer, d'opérations mixtes, de commerces ou de logements ;
- > de trouver des opportunités sur les territoires Belge, Français et Monégasque.

DCI s'entoure des meilleurs spécialistes en partenariat publics-privés : bureaux d'étude spécialisés en commerce, cabinets d'architecture, bureaux juridiques et financiers afin d'offrir un conseil et un accompagnement global à ses clients de renommée internationale.



ÉTUDES D'INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Aries Consultants

Rue des Combattants 96, B-1301 Bierges | T +32 010 430 110 | www.ariesconsultants.be

BUREAUX D'ETUDES

ARCHITECTURE & INGENIERIE

Société momentanée : **B2AI / Bureau d'architecture Henri Garcia sc-sa / Ellyps sa**

Rue Jacques Jordaensstraat 18a, B-1000 Brussel-Bruxelles | T +32 2 641 88 00 | E info@b2ai.com

URBAN architectes sprl

Avenue Reine Astrid 70, B-5000 Namur | T +32 81 20 19 49 | E urban@urbanarchitectes.be

URBANISME PAYSAGE VRD

JNC International sa

Chaussée d'Alseberg 993/4, B-1180 Uccle | T +32 2 347 56 60 | E jnc@jnc.be

OUVRAGE D'ART

Bureau d'études Greisch SA

Allée des Noisetiers 25, B-4031 Liège | T +32 4 366 16 16 | E liege@greisch.com

ETUDE COMMERCIALE

Bérénice

Rue du 4 septembre, F-75002 Paris

ETUDE AGRICULTURE URBAINE

Terre de Monaco Sarl

c/o DCS, 13 boulevard Princesse Charlotte, F-98000 Monaco

ETUDES MOBILITE

UP & Cie

Rue de la Victoire 194A, B-1060 Saint-Gilles

