

[FACTSHEET B

M A]

GREENBIZZ II



[FACT SHEET]

GREENBIZZ II

Au sein du quartier Tivoli-Greencity, Greenbizz, incubateur de projets durables, va être complété par Greenbizz II. L'ambition est de faire de ces deux projets, une entité unique dans son fonctionnement et sa gestion. Le nouveau bâtiment fonctionnera comme un parc d'activités productives diverses (artisanale, industrielle, haute technologie, biens immatériels) en étages avec des ambitions fortes en termes d'économie circulaire et de développement durable.

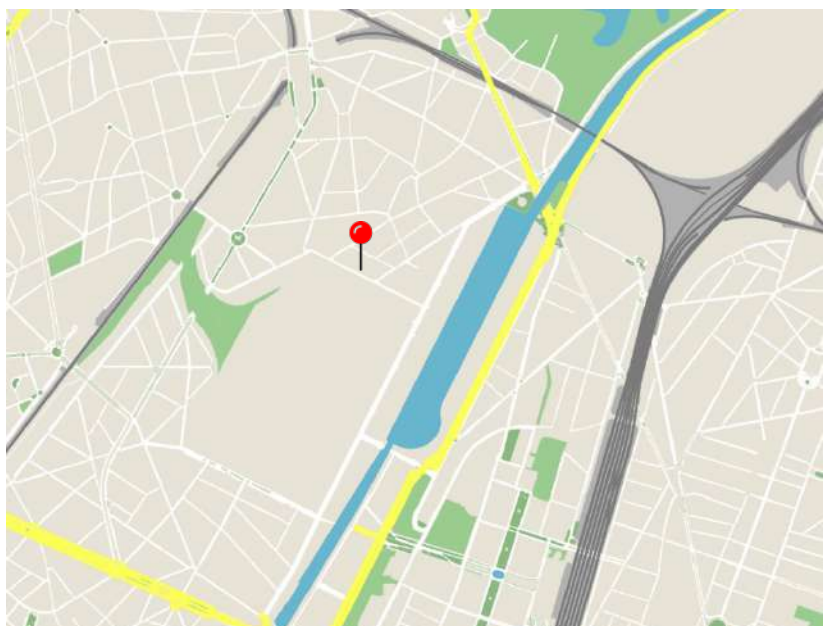
Le projet Greenbizz II porté par Citydev, se distingue par sa volonté de développer d'un projet immobilier « zéro carbone », ses ambitions en termes d'intégration de matériaux de réemploi et de réversibilité technique et spatiale et l'usage du BIM en vue de constituer une base de données pour la gestion du bâtiment via une plateforme connectée. Citydev a collaboré avec Bruxelles Environnement sur les ambitions de durabilité technique et souhaite développer un projet innovant et collaboratif stimulant les réflexions et les résultats le plus loin possible en termes d'exemplarité.

Cette newsletter concerne un avis de pré-information pour l'avis de marché complet qui devrait normalement être publiée à fin mai. L'avis de marché complet précisera les conditions du marché « Design & Build ».

Greenbizz, een incubator voor duurzame projecten in de wijk Tivoli – Greencity, zal worden uitgebreid met Greenbizz II. Men wenst van deze twee projecten één geheel te maken in exploitatie en beheer. Het nieuwe gebouw zal functioneren als een centrum van uiteenlopende productieve activiteiten (ambachtelijke, industriële, hightech, immateriële goederen) met meerdere verdiepingen en sterke ambities op het gebied van de circulaire economie en duurzame ontwikkeling.

Het Greenbizz II-project door Citydev onderscheidt zich met de intentie voor een "zero-carbon"-vastgoedontwikkeling en de ambities op het gebied van de integratie van hergebruikte materialen en technische en ruimtelijke omkeerbaarheid. Tevens beoogt men via het gebruik van BIM om een database te creëren voor het beheer van het gebouw via een platform. Citydev heeft samen met Leefmilieu Brussel aan de technische duurzaamheidsdoelstellingen gewerkt en wil een innovatief en collaboratief voorbeeldproject ontwikkelen dat stimuleert zo ver mogelijk te gaan in concepten en resultaten.

Deze newsletter is de vooraankondiging van de volledige overheidsopdracht die normaal gezien eind mei wordt gepubliceerd. Het volledige bericht zal het bestek van deze Design & Build-opdracht bevatten.





© Séverin Malaud

Localisation . Locatie

Rue Dieudonné Lefèvre 17 – 1020 Bruxelles

Dieudonné Lefèvrestraat 17 – 1020 Brussel

Maître d'ouvrage . Opdrachtgever

Citydev.brussels

Procédure . Procedure

Design and build

Comité d'avis. Adviescomité

13.06.2024

Lauréat. Laureaat

Democo

+BC architects

+GÉNÉRALE

+Servais

+FTI

+iVec

+D2S

+ECO-InSight

Images in this document are only sketches developed by the design office that will be subject to further discussions and adaptations before the final project's approval. Les images présentées dans ce document sont les esquisses développées par le bureau d'étude, esquisses qui seront sujettes à discussions et adaptations avant l'approbation du projet final. De afbeeldingen die in dit document getoond worden zijn opgemaakt door het studie bureau en zullen nog verder bediscussieerd en aangepast worden alvorens het project definitief wordt goedgekeurd.

DEMOCO + BC + GÉNÉRALE

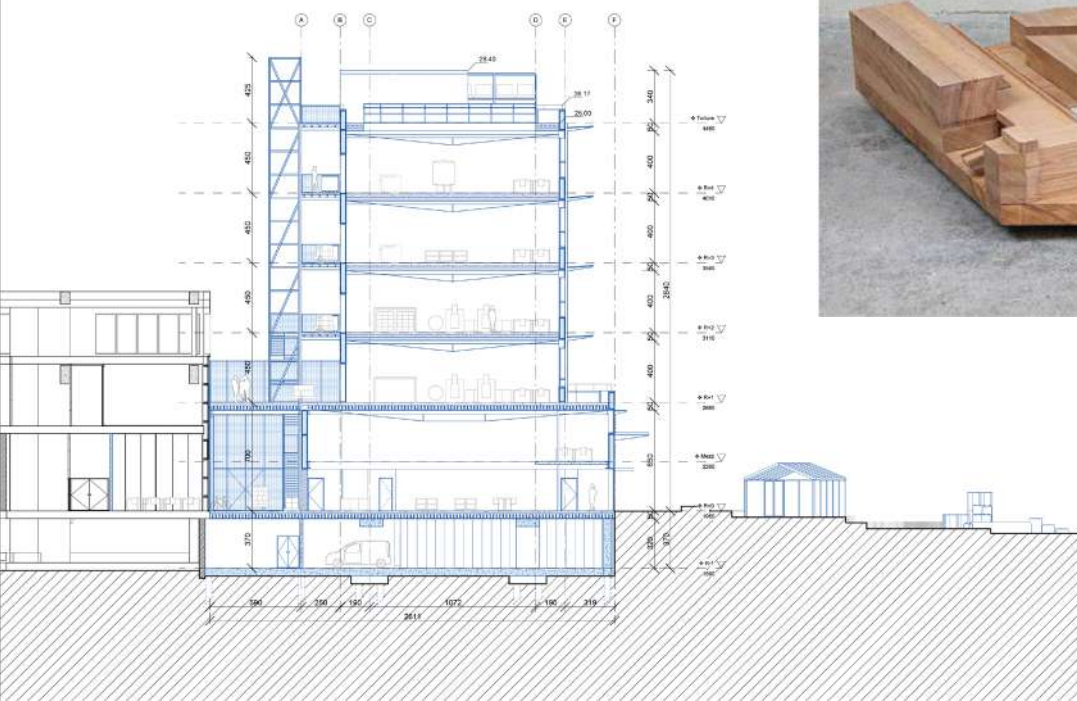
Dans le quartier Tivoli-Greencity, Citydev agrandit l'incubateur de projets durables avec Greenbizz II. L'ambition est de développer un projet pilote visant à stimuler la production architecturale. Le caractère pilote du projet réside dans l'atteinte d'une performance « zéro carbone » pour réduire considérablement l'impact environnemental de la construction. Cela passe également par la réversibilité technique et spatiale du bâtiment ainsi qu'une intégration ambitieuse de matériaux de réemploi, tant pour le gros œuvre que pour le parachèvement. Dès la phase de concours, les équipes ont pris en compte une possible reconversion en logements et espace culturel et/ou bureaux. La recherche de l'innovation questionne également les pratiques de gouvernance habituelles d'un projet. Ce concours a mis en place une série d'échanges et de workshops autour des propositions.

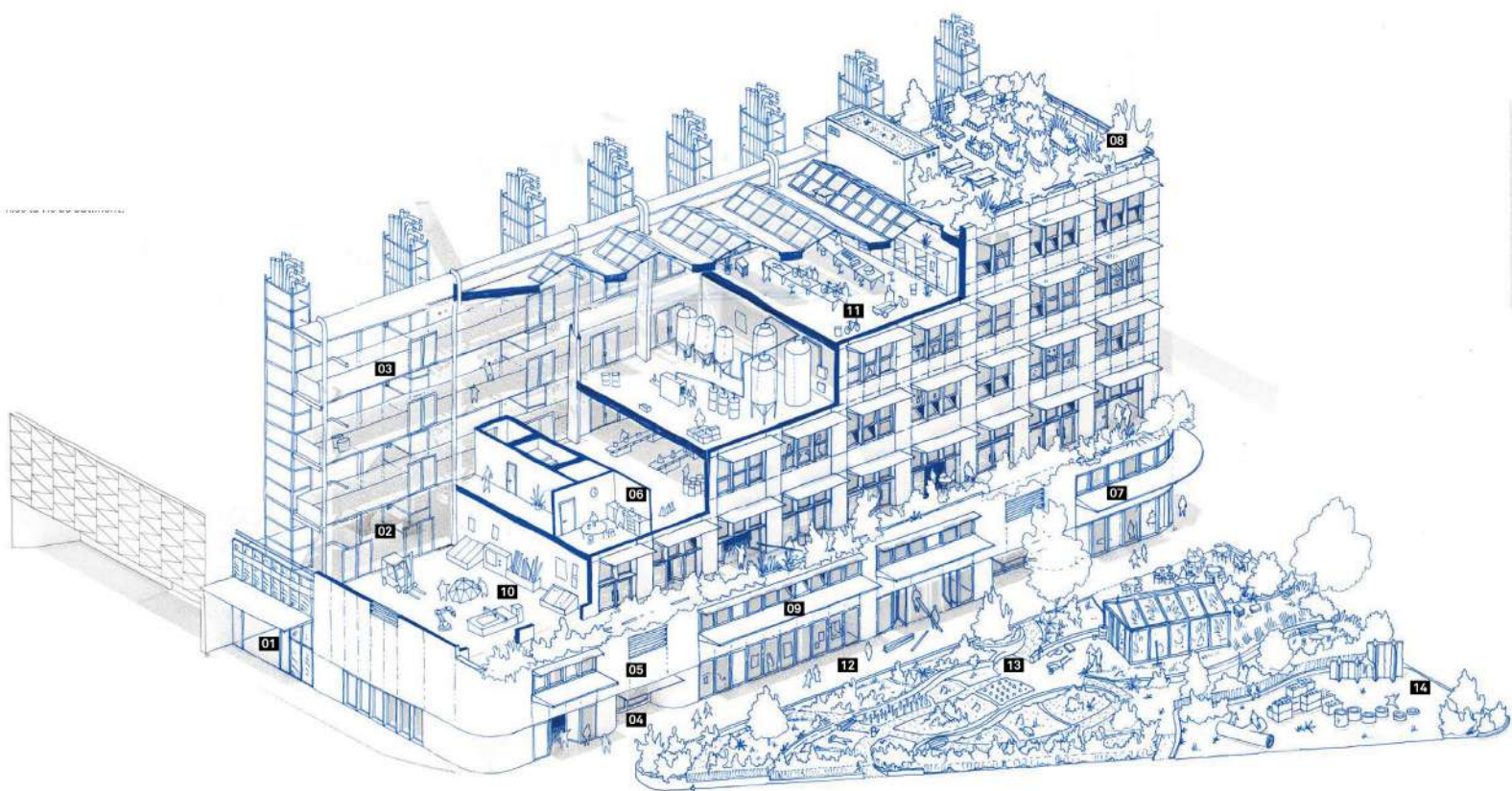
La proposition du groupement BC architects, Democo et La Générale répond ambitieusement aux ambitions portées par Citydev et y ajoute une dimension très généreuse pour le quartier. L'implantation et le gabarit sont particulièrement intéressants. Le bâtiment s'inscrit dans la continuité de Greenbizz tout en marquant une rupture volontaire avec son gabarit. Ce choix libère un espace ouvert généreux qui permet de maintenir le pumptrack actuel en place ou de définir de nouveaux usages en concertation avec le quartier. Le principe des rues logistiques avoisinantes est réinterprété pour former la connexion entre les deux unités. Deux façades principales sont alors développées, chacune avec son propre langage et adressage. Tournée vers l'espace ouvert, la façade est envisagée comme une vitrine exprimant l'activité productive du site. Les ateliers positionnés

au rez-de-chaussée donnent à voir leur production au travers d'une vitrine, et un espace Horeca complète l'offre pour tisser des liens avec le quartier. La façade tournée vers Greenbizz assume son caractère productif ; elle déploie verticalement la logistique et les éléments techniques sur toute sa hauteur.

Ce gabarit présente également l'avantage d'assurer une réversibilité aisée du bâtiment en logements. La faible profondeur du volume permet d'y implanter des logements traversants ou multi-orientés de qualité.

La gestion des flux est optimale et sécurisée sur le site. La rue logistique entre les deux bâtiments assure l'approvisionnement des ateliers et de l'Horeca et accueille le stationnement des vélos. Aux étages, côté logistique, la circulation et la distribution des différents ateliers se font par des coursives plus étroites. Pour permettre une diversité d'usages, le projet propose d'exploiter une partie de la toiture afin d'y installer de l'agriculture urbaine hors sol. Le projet développe une véritable approche de conception autour du réemploi tant pour le complexe de façade que de sol. Le pourcentage de réemploi est ambitieux et le projet présente un excellent impact global dans Totem tout en proposant encore des pistes d'amélioration.





In de wijk Tivoli-Greencity breidt Citydev de incubator voor duurzame projecten uit met Greenbizz II. De ambitie is om een proefproject te ontwikkelen dat gericht is op het stimuleren van architecturale productie. Het doel van het project ligt in het bereiken van een «nul-koolstof» prestatie om de milieu-impact van de bouw aanzienlijk te verminderen. Dit omvat ook de technische en ruimtelijke omkeerbaarheid van het gebouw, evenals een ambitieuze integratie van hergebruikte materialen, zowel voor de ruwbouw als voor de afwerking. Al vanaf de fase van de wedstrijd hebben de teams rekening gehouden met een mogelijke herbestemming naar woningen en culturele en/of kantoorruimte. Het zoeken naar innovatie stelt ook de gebruikelijke bestuurspraktijken van een project in vraag. Deze wedstrijd heeft een reeks uitwisselingen en workshops opgezet rond de voorstellen.

Het voorstel van de groep BC architects, Democo en La Générale voldoet ambitieus aan de doelstellingen van Citydev en voegt een zeer genereuze dimensie toe voor de wijk. De plaatsing en het volume zijn bijzonder interessant. Het gebouw

past in de voortzetting van Greenbizz, terwijl het een bewuste breuk maakt met zijn volume. Deze keuze creëert een royaal open ruimte die het mogelijk maakt om de huidige pumtrack op zijn plaats te houden of nieuwe toepassingen te definiëren in overleg met de wijk. Het principe van de omliggende logistieke straten wordt opnieuw geïnterpreteerd om de verbinding tussen de twee eenheden te vormen. Twee hoofdgevels worden ontwikkeld, elk met een eigen taal en benadering. De gevel gericht op de open ruimte wordt gezien als een etalage die de productieve activiteit van de site uitdrukt. De werkplaatsen op de begane grond tonen hun productie door een etalage, en een horecaruimte vervolledigt het aanbod om de banden met de wijk te versterken. De andere hoofdgevel is gericht op Greenbizz, wat zijn productieve karakter benadrukt; hij ontwikkelt verticaal de logistieke en technische elementen over de volledige hoogte. Dit volume heeft ook het voordeel dat het een gemakkelijke omkeerbaarheid van het gebouw naar woningen garandeert. De geringe diepte van het volume maakt het mogelijk om er kwaliteitsvolle woningen met doorkijk of met meerdere oriëntaties te plaatsen.

Het beheer van de stromen is optimaal en veilig op de site. De logistieke straat tussen de twee gebouwen zorgt voor de bevoorrading van de werkplaatsen en de horeca, en biedt plaats voor fietsenstallingen. Op de verdiepingen, aan de logistieke zijde, gebeuren de circulatie en de distributie van de verschillende werkplaatsen via smalle gangen. Om een verscheidenheid aan toepassingen mogelijk te maken, stelt het project voor een deel van het dak te gebruiken voor de installatie van niet grondgebonden stadslandbouw. Het project ontwikkelt een echte ontwerpbenadering rondom hergebruik, zowel voor het gevelcomplex als de vloer. Het percentage hergebruik is ambitieus en het project heeft een uitstekende algemene impact in Totem, terwijl het nog steeds ruimte biedt voor verbetering.



**CANDIDATS
KANDIDATEN**

BAM + MULTIPLE



CANDIDATS KANDIDATEN

CIT BLATON + ATAMA



**CANDIDATS
KANDIDATEN**

OYO + DDS+



Le bouwmeester maître architecte et son équipe ont pour mission de veiller à la qualité de l'espace, en matière d'architecture, mais également en ce qui concerne l'urbanisme et l'espace public sur le territoire de la Région Bruxelles-Capitale. Il s'agit de pousser plus en avant l'ambition à Bruxelles en matière de développement urbain. Le bouwmeester occupe une position indépendante.

De bouwmeester maître architecte en zijn team bewaken de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe projecten op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: niet alleen architectuur, maar ook stedenbouw en openbare ruimte. Het doel is dat Brussel meer ambitie op het gebied van stadsontwikkeling nastreeft. De bouwmeester werkt in een onafhankelijke positie.

The mission of the bouwmeester maître architecte (Chief Architect) and his team is to ensure the quality of urban space, both architecturally and in terms of urban planning and public realm in the Brussels-Capital Region, thus driving forward Brussels' ambitions in urban development. The Chief Architect is working in an independent position.

Contact presse . Perscontact . Press Contact: info@bma.brussels 02 435 43 80

www.bma.brussels