

## Quartier Durable Tivoli Green City

# LA VIE DU FUTUR QUARTIER DURABLE EN LIEN AVEC LE QUARTIER EXISTANT

Compte rendu de l'atelier du 26 avril 2016

### Le point sur le projet : où en est-on ?

Marc Frère, responsable du projet « Tivoli quartier durable » chez citydev.brussels, a fait le point sur l'avancement du projet. Tous les permis ont été accordés à l'exception des permis d'environnement. Les travaux pourront dès lors commencer dans le courant du mois d'août. Le chantier débutera par les voiries et le désamiantage de l'ancien bâtiment « RTT ».

La vente des logements devrait débuter à la rentrée, une fois les actes de base finalisés. Une communication sera envoyée à toutes les personnes inscrites sur la liste citydev.brussels pour les avertir du démarrage de la commercialisation.

### « Sans cohésion, y'a plus de projet ! »

A l'horizon 2019, c'est plus d'un millier de personnes supplémentaires qui viendront habiter le quartier Marie-Christine et encore davantage si on prend en compte les travailleurs, visiteurs... Un nombre relativement élevé dans un quartier déjà densément peuplé. La cohabitation entre tous les habitants – actuels et nouveaux – sera donc un vrai défi ! Un chantier social qu'il convient de ne pas louper pour un quartier durable qui se veut « exemplaire »...

**Quelles sont les conditions nécessaires pour permettre une bonne cohabitation entre tous? Comment faire pour favoriser les liens entre habitants ? Comment accompagner au mieux le développement du quartier et l'arrivée des nouveaux habitants ? Quels sont les points d'attention à prendre en compte?**

L'atelier a été l'occasion d'aborder une série de thématiques et enjeux relatifs à la vie du futur quartier, l'arrivée des habitants ou encore la gestion des espaces publics. Mais aussi d'identifier des premières pistes de solution et des propositions concrètes à développer avec les acteurs concernés.

Un deuxième atelier est prévu avant l'été pour approfondir les questions et affiner les propositions afin de produire un cahier de recommandations vers citydev.brussels et le promoteur.

### Laeken, un quartier plein de ressources

Lionel, médiateur social à l'association Bravo (association active dans la prévention et lutte contre l'exclusion sociale) a d'abord rappelé que Laeken était un quartier extrêmement vivant, avec un tissu associatif dense et de nombreuses initiatives citoyennes. Ainsi qu'une multitude de commerces et restaurants où l'on peut trouver de très bons produits, malgré l'image négative que certains ont de la rue Marie-Christine.

Malgré tout, il existe aussi une série de problèmes dont des actes de petite délinquance, liés notamment au terrain en friche sur lequel va venir s'implanter le quartier durable. La présence de nombreux établissements scolaires aux abords du terrain est aussi un élément à prendre en compte et qui peut être source de nuisances.

Dans ce contexte, il a été souligné que cela ne va pas sans poser un ensemble de défis pour les différents métiers de la prévention (gardiens de la paix, éducateurs de rue, centre de jeunes, médiation sociale, etc.) et que Bravo peut, dans la mesure de ses moyens, aider à penser et mener différentes actions. C'est d'ailleurs dans ce sens que l'association a produit une série de recommandations vers citydev.brussels fin 2015 dont on retrouve certains points ici.

### Accompagner l'arrivée des nouveaux habitants

Plusieurs personnes présentes à l'atelier ont l'intention d'acheter un logement dans le quartier durable et soulignent la nécessité pour eux de s'intégrer dans un nouveau quartier dont ils ne connaissent pratiquement rien et surtout créer des liens afin de ne pas rester « couper du monde ». « C'est important de savoir ce qui existe dans le quartier et d'avoir l'occasion de rencontrer d'autres habitants. »

Du côté des habitants actuels, malheureusement peu présent lors de l'atelier, il existe aussi une volonté de pouvoir faire connaissance et éviter le côté « ghetto » qui pourrait apparaître. Bravo souligne aussi le fait qu'il faut pouvoir créer les conditions de rencontre entre les différents publics pour éviter des tensions ou incompréhensions. Dès lors, quelques propositions ont été formulées:

- **Organiser des rencontres entre les nouveaux arrivants, les habitants du quartier et les associations afin de faire connaissance et de présenter les ressources du quartier (associations, commerces, plaines de jeux...). Bravo évoque aussi un projet en cours de développement qui consisterait à reprendre les ressources du quartier sur une carte.**
- **Organiser de moments festifs ou sportifs**
- **Et enfin, s'appuyer sur les dynamiques existantes et les acteurs du quartier pour favoriser un travail en réseau et identifier les besoins/attentes de chacun (anciens et nouveaux habitants);**

### Anticiper les problématiques autour des espaces publics

Si la taille réduite du nouveau parc limite les usages, il convient par contre d'anticiper les problématiques qui risquent d'être gé-

familles avec enfants ; élèves aux entrées, sorties d'écoles et sur le temps de midi ; travailleurs de Greenbizz; etc. Leur grand nombre et l'occupation fréquente des lieux présentent un risque de dégradation, mais aussi de nuisances sonores ou d'incivilités d'après Bravo.

Bien que le parc entende se connecter avec les autres espaces verts du quartier, notamment le parc de Tour et Taxi, il faut rappeler que des « logiques sédentaires et d'identification à un quartier limitent aussi la mobilité de certains publics dans le quartier ».

**Bravo propose la mise sur pied d'un groupe de travail réunissant l'ensemble des acteurs concernés (Bravvo asbl, les écoles dont l'Athénée Marguerite Yourcenar, Collège La Fraternité, etc., le Foyer Laekenois et la police afin de sensibiliser les différents publics, d'anticiper les nuisances/incivilités potentielles et de travailler à un plan de prévention intégré.**

## Une nouvelle manière d'envisager la gestion des espaces publics ?

Le cœur du futur quartier, composé d'une petite place et d'un mail, devait initialement être géré par Bruxelles-Environnement. Après discussion, c'est la ville de Bruxelles qui en assurera finalement la gestion comme l'ensemble des voiries. Les nombreux espaces plantés et les aménagements liés à l'eau (noues) vont demander un entretien régulier et spécifique, pour lequel la ville n'a pour l'instant que peu d'expérience. Il s'agira donc d'imaginer de nouvelles façons de faire... en impliquant les habitants ?

Citydev.brussels et le promoteur proposent en tout cas que les habitants puissent s'approprier certains espaces publics et contribuer ainsi à garantir que les abords restent propres.

**Les personnes présentes proposent que la ville soit présente au prochain atelier afin de pouvoir aborder ces questions de manière plus approfondie. Un contact sera pris dans ce sens.**

## Impliquer les habitants dans la dynamique de quartier

Au-delà des espaces publics, se pose aussi la question de la participation des habitants dans les autres espaces partagés au sein du quartier durable. Un des objectifs du quartier durable vise à favoriser l'appropriation des espaces par les habitants et développer la convivialité, le vivre ensemble. Qu'il s'agisse des espaces en intérieur d'îlots, des toitures aménagées en terrasse ou des buanderies communes, la participation des habitants sera indispensable pour que ceux-ci fonctionnent convenablement.

L'exemple du quartier Bervoets à Forest, projet développé par citydev.brussels également, a montré que ce type de dynamique participative pouvait démarrer spontanément et sans qu'il y ait un réel accompagnement. A l'inverse, l'expérience de Bravo montre aussi les limites de ces espaces qui, s'ils ne sont pas pris en main par des habitants peuvent être complètement délaissés et devenir source de nuisances comme c'est le cas dans l'îlot Rammaken à Laeken. L'appropriation est en tout cas toujours difficile à prévoir et tout le monde s'accorde pour dire qu'il convient de prévoir un suivi.

**Il serait donc nécessaire de prévoir un appui, à adapter en fonction de la manière dont les choses se mettraient en place et d'encourager la constitution d'un comité d'habitants par un travail d'accompagnement;**

**De mettre des lieux à disposition pour permettre la tenue de réunions/activités**

Une personne présente est aussi à la recherche d'un lieu pour installer une maison médicale (actuellement du côté de Pannenhuis). D'autres associations sont aussi en demande de locaux. Ceux-ci pourraient aussi jouer un rôle important dans la dynamique du quartier et leur présence pourraient favoriser le lancement d'initiatives citoyennes.

## Une charte pour faciliter le « vivre ensemble » ?

citydev.brussels et le promoteur proposent de rédiger sur une charte qui serait jointe aux actes de vente et qui viendrait s'ajouter au règlement d'ordre intérieur. Celle-ci aurait pour objectif de déterminer une série d'aspects que les habitants s'engageraient à respecter en matière de gestion des espaces partagés, de respect de l'environnement ou de vivre ensemble.

Plusieurs personnes ont relevé le fait qu'il était utile de s'accorder sur le contenu de cette charte mais surtout la manière dont celle-ci serait appliquée: qui serait responsable de la faire respecter ? Quelle valeur contraignante aurait-elle ? Quels liens avec le règlement d'ordre intérieur ? Comment s'assurer que tout le monde se l'approprie et qu'elle soit réellement effective ? Comment évaluer celle-ci et l'adapter le cas échéant ? S'appliquerait-elle aux espaces partagés uniquement ou également aux espaces publics, accessibles à tous ?

## Habiter un quartier durable

Logements passifs, recyclage des eaux grises, panneaux solaires... Le quartier durable Tivoli comporte de nombreuses innovations qui visent à réduire l'impact sur l'environnement. Mais cela va sans dire que ces innovations demandent aussi une certaine adaptation de la part des habitants et demande de changer certaines habitudes. Que faut-il prévoir pour accompagner au mieux les habitants dans ces changements ?

Tout d'abord, plusieurs participants à l'atelier ont pointé le fait qu'il était essentiel pour les habitants de comprendre le fonctionnement de leurs logements et les raisons pour lesquelles ils doivent adapter leur comportement. « Comprendre le pourquoi avant le comment, sans quoi il ne faut pas espérer de changement! ». citydev.brussels prévoit de rédiger un mode d'emploi/brochure mais ce n'est pas suffisant pour les personnes présentes.

- **Il faudrait prévoir d'autres moyens pour informer, sensibiliser et expliquer: une séance d'information, l'intervention de professionnels qui puissent expliquer et répondre aux questions, voire des personnes relais qui pourraient aider les autres habitants...**
- **citydev.brussels a rappelé qu'il était prévu un espace didactique pour expliquer le fonctionnement du quartier durable et que celui-ci pourrait jouer un rôle dans la sensibilisation.**

La question de la gestion collective des installations techniques (chauffages, panneaux solaires...) a aussi été abordé et notamment le rôle des copropriétés. Contrairement aux installations de production d'eau chaude (réseau urbain, chauffage et eau chaude sanitaire) qui sont gérées au niveau du quartier, les panneaux solaires seront gérés au niveau des différentes copropriétés afin d'assurer à celles-ci un maximum d'autonomie de gestion.

Plus d'informations :

[www.tivoli2015.be](http://www.tivoli2015.be) • [tivoli@periferia.be](mailto:tivoli@periferia.be) • [tivoli@citydev.brussels](mailto:tivoli@citydev.brussels) •  
T 02 544 07 93

## Tivoli Green City Duurzame Wijk

### HET LEVEN IN DE TOEKOMSTIGE DUURZAME WIJK IN HARMONIE MET DE OMGEVING

Verlag workshop 26 april 2016

#### Hoever staat het met het project?

Marc Frère, coördinator van het project Duurzame Wijk Tivoli bij citydev.brussels, heeft een stand van zaken gegeven over de vordering van het project. Op de milieuvergunningen na werden alle vergunningen toegekend. De werken kunnen in augustus van start gaan. In eerste instantie worden de wegen aangelegd en wordt het asbest in het voormalige RTT-gebouw verwijderd.

De verkoop van de woningen zou in september van start moeten gaan, zodra de basisakten klaar zijn. Alle personen die op de lijst van citydev.brussels staan, zullen schriftelijk op de hoogte worden gebracht van de start van de commercialisering.

is met een uitgebreid verenigingsleven en veel burgerinitiatieven. Er zijn ook veel winkels en restaurants die zeer goede producten aanbieden en dat terwijl sommigen een negatief beeld van de Maria-Christinastraat hebben.

Toch zijn er nog een aantal problemen, zoals kleine delinquentie doordat het stuk grond waarop de duurzame wijk komt, braak ligt.

De aanwezigheid van tal van scholen langs het terrein is ook een element dat in aanmerking moet worden genomen als mogelijke bron van hinder.

Er werd in dit verband beklemtoond dat dit een hele reeks uitdagingen met zich meebrengt voor de verschillende preventiewerkers (gemeenschapswachten, straathoekwerkers, jongerencentra, sociale bemiddelaars ...) en dat Bravo - binnen de grenzen van zijn middelen - mee acties kan uitdenken en verwezenlijken. De vereniging heeft in die zin trouwens eind 2015 een reeks aanbevelingen voor citydev.brussels geformuleerd. Een aantal punten komen hier terug.

#### «Zonder cohesie, geen project!»

Tegen 2019 zal de Maria-Christinawijk ruim duizend inwoners meer tellen. Daarbij komen dan ook nog de werknemers, bezoekers ... Dat is relatief veel in een wijk die al dichtbevolkt is. Alle inwoners - de huidige en de nieuwe - doen samenleven, wordt bijgevolg een heuse uitdaging! Een sociale werf, die niet mag mislukken in een duurzame wijk die «voorbeeldig» wil zijn ...

**Welke omstandigheden zijn nodig opdat iedereen in goede verstandhouding samenleeft? Hoe kunnen we de banden tussen de bewoners aanhalen? Hoe kunnen we de ontwikkeling van de wijk en de komst van de nieuwe bewoners zo goed mogelijk begeleiden? Welke aandachtspunten zijn er?**

De workshop was de gelegenheid om een reeks thema's en uitdagingen te bespreken rond het leven in de toekomstige wijk, de komst van de nieuwe bewoners en het beheer van de openbare ruimten. Maar het was ook het moment om al een aantal voorzichtige oplossingspistes en concrete voorstellen te identificeren, die nadien verder kunnen worden uitgewerkt met de betrokken actoren.

Voor de zomer is nog een tweede workshop gepland om de vragen uit te diepen en de voorstellen te verfijnen. Het is de bedoeling om te komen tot een reeks aanbevelingen voor citydev.brussels en de promotor.

#### Laken, een wijk vol resources

Lionel, sociaal bemiddelaar bij Bravo (een vereniging die zich inzet voor de preventie van en strijd tegen sociale uitsluiting) heeft er eerst aan herinnerd dat Laken een uiterst levendige wijk

#### De komst van de nieuwe bewoners begeleiden

Verschillende aanwezigen zijn van plan een woning in de duurzame wijk te kopen. Voor hen komt het erop aan zich te integreren in een nieuwe wijk waarover ze nagenoeg niets weten en vooral om banden te smeden zodat ze niet van de wereld afgesneden zijn. Het is belangrijk te weten wat er in de wijk aanwezig is en de kans te krijgen om andere bewoners te ontmoeten.

Bij de huidige wijkbewoners, waarvan er helaas maar weinig op de workshop aanwezig zijn, is er ook de wil om de ander te leren kennen en een «getto» te vermijden. Bravo beklemtoont ook dat omstandigheden moeten worden gecreëerd waarin de diverse groepen elkaar kunnen ontmoeten om spanningen of onbegrip te voorkomen. Er werden een aantal voorstellen gedaan:

- ontmoetingen tussen de nieuwkomers, de huidige wijkbewoners en de verenigingen organiseren zodat er kennis kan worden gemaakt met elkaar en de wijkresources (verenigingen, winkels, speelruimte ...) kunnen worden voorgesteld. Bravo verwijst ook naar een op til staand project om de wijkresources in kaart te brengen.
- feest- of sportmomenten organiseren.
- en tot slot, voortbouwen op de huidige dynamiek en wijkactoren om netwerkvorming te bevorderen en de noden en verwachtingen van elkeen (oude en nieuwe bewoners) te identificeren.

vele gebruikers van de openbare ruimten: gezinnen met kinderen, leerlingen vóór en na schooltijd en op de middag, werknemers van Greenbizz ... Dat zijn heel wat gebruikers die vaak gebruik zullen maken van deze ruimten. Daardoor bestaat het risico op beschadigingen, maar ook op geluidshinder en onburgerlijk gedrag volgens Bravo.

Hoewel het de bedoeling is dat het park in verbinding staat met de andere groene ruimten in de buurt, zoals het park van Thurn & Taxis, dient er aan herinnerd dat honkvastheid en identificatie met een wijk ook de mobiliteit van bepaalde groepen in de wijk beperken.

**Bravo stelt voor een werkgroep op te richten met alle betrokken actoren - de vzw Bravo, de scholen (waaronder het Athénée Marguerite Yourcenar, het Collège La Fraternité ...), de Lakense Haard en de politie - om de diverse groepen te sensibiliseren, te anticiperen op mogelijke hinder of mogelijk onburgerlijk gedrag en te werken aan een geïntegreerd preventieplan.**

## Een nieuwe manier om de openbare ruimten te beheren?

Het hart van de toekomstige wijk, gevormd door het pleintje en de promenade, zou oorspronkelijk worden beheerd door Leefmilieu Brussel. Na bespreking zal de Stad Brussel het plein en de promenade beheren, net als de wegen trouwens. De vele beplante ruimten en waterinrichtingen (wadi's) vergen regelmatig, specifiek onderhoud. De Stad heeft daar momenteel weinig ervaring mee. Het komt er dus op aan nieuwe werkvormen te bedenken ... waarbij de bewoners betrokken worden?

- **citydev.brussels en de promotor stellen voor dat de bewoners zich in elk geval bepaalde openbare ruimten eigen kunnen maken en er zo mee voor kunnen zorgen dat de omgeving schoon blijft.**
- **De aanwezigen stellen voor dat de Stad op de volgende workshop aanwezig is zodat dieper kan worden ingegaan op deze kwesties. Er zal hiervoor contact worden opgenomen.**

## De bewoners bij de wijkdynamiek betrekken

Niet alleen de betrokkenheid van de bewoners bij de openbare ruimten, maar ook hun participatie in de andere gedeelde ruimten van de duurzame wijk komt aan bod. Een van de doelstellingen van de duurzame wijk is de bewoners zich de ruimten eigen te doen maken en de gezelligheid, het samenleven te stimuleren. De ruimten binnenin de huizenblokken, de terrasdaken, de gemeenschappelijke wasplaatsen ... voor al deze ruimten is de participatie van de bewoners absoluut noodzakelijk willen ze functioneren zoals het hoort.

De Bervoets-wijk in Vorst, een ander door citydev.brussels ontwikkeld project, toont aan dat dit soort participatieve dynamiek spontaan op gang kan komen, zonder echte begeleiding. Bravo weet dan weer uit ervaring dat er grenzen zijn aan het gebruik van die ruimten: als ze niet door bewoners in handen worden genomen kunnen ze volledig verloederen en een bron van hinder worden. Kijk maar naar de Raemakers-buurt in Laken. Of de bewoners ze zich eigen zullen maken of niet is sowieso moeilijk te voorspellen. Iedereen is het erover eens dat er opvolging moet voorzien worden.

- **Er zou dus ondersteuning, aangepast aan de concrete situatie, moeten worden geboden en via begeleidingswerk moet de oprichting van een bewonerscomité worden gestimuleerd.**
- **Er moeten ruimten ter beschikking worden gesteld waar**

## vergaderingen/activiteiten kunnen plaatsvinden.

Een aanwezige is ook op zoek naar een vestigingsplaats voor een medisch huis (nu aan Pannenhuis). Ook bij andere verenigingen is er vraag naar lokalen. Die verenigingen zouden eveneens een belangrijke rol in de wijkdynamiek kunnen spelen en hun aanwezigheid zou burgerinitiatieven kunnen bevorderen.

## Een charter om «samen leven» te vergemakkelijken?

citydev.brussels en de promotor stellen voor om een charter op te stellen dat bij de verkoopakten zou worden gevoegd als aanvulling op het huishoudelijk reglement. Daarin zouden een aantal aspecten omtrent het beheer van de gedeelde ruimten, respect voor het milieu of samenleven worden vastgelegd en de bewoners zouden zich er dan toe verbinden die na te leven.

Verschillende aanwezigen hebben erop gewezen dat men het eens zou moeten raken over de inhoud van het charter maar vooral over de manier waarop het toegepast zal worden: wie zou instaan voor de naleving ervan? Welke dwingende waarde zou het charter hebben? Wat is de verhouding tot het huishoudelijk reglement? Hoe kan men ervoor zorgen dat iedereen zich het charter eigen maakt en dat het effectief is? Hoe kan het charter geëvalueerd en in voorkomend geval aangepast worden? Zou het charter enkel gelden voor de gedeelde ruimten of ook voor de openbare ruimten, die voor iedereen toegankelijk zijn?

## Wonen in een duurzame wijk

Passiefwoningen, recyclage van grijs water, zonnepanelen ... De duurzame wijk Tivoli omvat veel innovaties die de impact op het leefmilieu zo klein mogelijk moeten houden. Maar het spreekt voor zich dat die innovaties ook een aanpassing van de bewoners vragen. De bewoners zullen een aantal gewoonten moeten veranderen. Wat moet worden voorzien om de bewoners zo goed mogelijk in die veranderingen te begeleiden?

Verschillende aanwezigen hebben erop gewezen dat het voor de bewoners essentieel is om de werking van hun woning en de redenen waarom ze hun gedrag moeten aanpassen te begrijpen. Eerst het waarom begrijpen en dan pas het hoe. Anders is er weinig hoop op verandering! citydev.brussels is van plan een gebruiksaanwijzing/brochure op te stellen maar dat volstaat niet voor de aanwezigen.

- **Er zouden ook andere middelen moeten worden voorzien om te informeren, te sensibiliseren en uitleg te geven: infosessies, tussenkomsten waarbij vakmensen uitleg geven en vragen beantwoorden, of zelfs tussenpersonen die de andere bewoners kunnen helpen ...**
- **citydev.brussels heeft eraan herinnerd dat er een didactische ruimte komt waar de werking van de duurzame wijk wordt toegelicht. Die ruimte zou een rol kunnen spelen in de sensibilisering.**

De kwestie van het collectief beheer van de technische installaties (verwarming, zonnepanelen ...) is ook aan bod gekomen. Het ging onder meer over de rol van de mede-eigendommen. In tegenstelling tot de installaties voor warmwaterproductie (stadsnet, verwarming en sanitair warm water) die op wijkniveau worden beheerd, zullen de zonnepanelen worden beheerd door de verschillende mede-eigendommen die zo maximale beheersautonomie hebben.

Meer informatie :

www.tivoli2015.be • tivoli@periferia.be • tivoli@citydev.brussels •  
T 02 544 07 93