

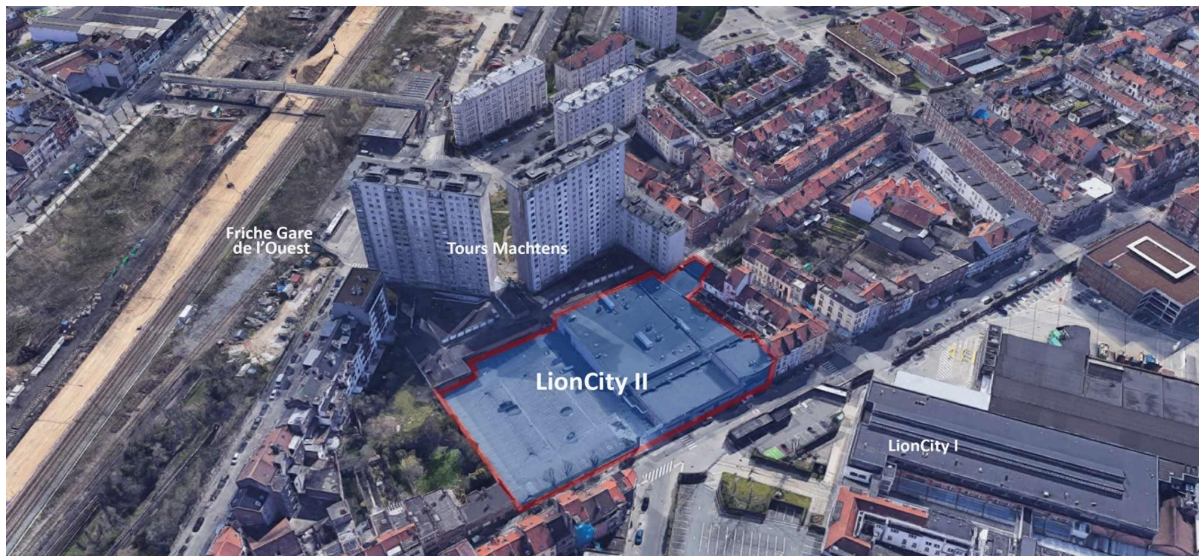
LionCity II, Bruxelles

50-56 RUE OSSEGHEM 1080 Molenbeek Saint Jean

Le site du projet, dit « LionCity II », est situé dans la commune bruxelloise de Molenbeek-Saint-Jean, au cœur du quartier Osseghem. Il est compris dans la Zone de Revitalisation Urbaine de la Région bruxelloise qui reprend les quartiers les plus fragilisés et pour lesquels les investissements publics sont renforcés. Il jouxte le site de la Gare de l'Ouest, vaste friche ferroviaire de 13 hectares faisant l'objet d'un Plan d'Aménagement Directeur et d'un Contrat de Rénovation Urbaine en vue de son développement. La proximité des deux sites de la Gare de l'Ouest et de LionCity II et les liens prévus entre eux est à souligner (notamment la connexion piétonne depuis LionCity II

vers la friche de la Gare de l'Ouest à travers la place Beekkant en cours de réaménagement). Le site LionCity II se situe dans une zone très bien desservie par les transports en commun. Plus spécifiquement, le site était occupé jusqu'en 2019 et ce pendant près de 150 ans par le groupe Ahold-Delhaize, connu pour le développement et l'exploitation de supermarchés en Belgique. Le site fait partie d'un ensemble d'une surface d'environ 4,4 hectares acquis par citydev.brussels et composé de deux zones distinctes (zone LionCity I et zone LionCity II).

Le projet vise à redévelopper la zone LionCity II avec un programme mixte exemplaire en termes de durabilité et comprenant la future cité du Cirque.



Périmètre du site:

Le site à développer comprend un bâtiment ("l'Imprimerie" de $\pm 3.188 \text{ m}^2$) et un parking ($\pm 3.123 \text{ m}^2$) sur une parcelle de 6.243 m^2 .

Programme attendu:

Développer et partiellement financer une programmation mixte (minimum 7.500 m^2 planchers) et des espaces ouverts comprenant :

- des logements (minimum 4.000 m^2 dont 50% minimum conventionnés ;
- des équipements (minimum pour la Cité du Cirque/UP Circus: 1.100 m^2 pour une infrastructure scénique et minimum 2.500 m^2 pour une zone d'entraînement) ;
- des commerces ou autres (éventuellement) visant à stimuler l'économie circulaire et les services verts ;
- des espaces ouverts qui favorisent la mobilité douce et la végétalisation (privés et publics, dont cheminement piéton vers station de métro Beekkant).

Propriétaire:

citydev.brussels a acquis l'intégralité du site de LionCity II en mars 2020

Modalités de cession:

- citydev.brussels souhaite rester propriétaire du sol et des bâtiments de la programmation publique (équipements Cité du cirque).
- Les logements conventionnés sont vendus par citydev.brussels aux acquéreurs (cf. procédure interne), la quote-part de foncier correspondante est cédée soit en emphytéose, soit vendue aux acquéreurs, par citydev.brussels.
- Les commerces peuvent être cédés sous le régime de l'emphytéose ou une éventuelle cession de propriété peut être envisagée, tant qu'elle ne génère pas de copropriété avec citydev.brussels.
- Le foncier des éventuels logements non conventionnés peut être cédé tant qu'il ne génère pas de copropriété foncière avec citydev.brussels.

Des informations complémentaires seront communiquées en phase II du concours. Les espaces ouverts sont rétrocédés à la Commune à titre gratuit.

Date limite de remise des manifestations d'intérêt:

Jeudi 5 septembre 2024 à 14:00 CET

Présentation du site



Figure 1: Vue aérienne de LionCity I et II

Le présent projet se concentre sur la zone dite LionCity II (la zone LionCity I faisant déjà l'objet d'un marché distinct en vue d'un développement mixte) dont la surface totale de la parcelle représente environ 6.243 m² (parcelle : 21526D0191/00Y000). Elle est composée actuellement d'un bâtiment de 3.188 m² (une ancienne imprimerie composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage partiel) et d'un parking de 3.123 m² qui sont tous deux temporairement occupés par l'asbl UP Circus dans un cadre conventionné. L'asbl y organise notamment des activités de formation et de représentation circassiennes. Le site se développe en profondeur dans l'îlot et jouxte la parcelle du bailleur social, le Logement Molenbeekoï, qui fait également l'objet d'une réflexion sur la démolition-reconstruction des deux tours de logements dites "tours Machtens".



Figure 2: Vue en plan de LionCity II

Cette perspective ouvre la possibilité éventuelle de reconfigurer à terme une grande partie de l'îlot avec notamment de nouveaux logements sociaux sur la parcelle adjacente, ainsi que la création d'un passage cyclo-piéton sur le tracé des anciennes voies ferrées, entre la station de métro Beekkant et la zone de LionCity I. Des réflexions sont donc menées par la Région pour une vision future à grande échelle sur l'ensemble de l'îlot. Le redéveloppement des propriétés de citydev.brussels intègrera ainsi l'amorce de ce passage cyclo-piéton, qui devra se poursuivre par la suite à travers le site adjacent jusqu'à la place Beekkant.

Le Gouvernement bruxellois a confié à citydev.brussels et perspective.brussels la réalisation d'une étude urbanistique exploratoire (voir décision du Gouvernement reprise en annexe) sur les 2 zones LionCity I & II afin d'y définir une programmation et des lignes de conduite pour le développement du site, publiée en décembre 2020. Les résultats de l'étude exploratoire ont abouti à l'approbation en 2020, par le Gouvernement régional d'une série de principes d'aménagement à mettre en œuvre lors du développement des deux zones. Ces principes sont synthétisés en annexe de la présente.

Suite à la mise en occupation temporaire du site LionCity II et aux résultats des études menées, citydev.brussels souhaite pérenniser les activités de UP Circus sur le site car le projet de l'asbl répond bien à l'ensemble des critères repris dans l'analyse urbanistique en amenant une activation de la zone et une mobilisation de la connexion entre la station Beekkant et le site.

Une réflexion est d'ores et déjà en cours pour l'implantation d'une infrastructure scénique sur une partie du parking le long de la rue Osseghem, pour une superficie plancher de $\pm 1.100 \text{ m}^2$, permettant de compléter de manière optimale les installations temporaires actuelles. Ce projet d'infrastructure est une réelle opportunité de créer une salle de spectacle dans une commune qui ne possède pas d'infrastructure dédiée de ce type.

Dans ce cadre, une collaboration entre citydev.brussels et Beliris a été initiée du côté des acteurs publics. citydev.brussels s'y profile comme maître d'ouvrage du projet et Beliris apportera une partie du financement du projet via un subside dédié. Un protocole est en cours d'élaboration entre ces deux intervenant et devrait être signé au premier semestre 2024. Le cahier des charges pour la mission d'auteurs de projet sera développé par citydev.brussels dans le cadre de l'accord à conclure avec Beliris et inclus dans le présent appel d'offre. Le projet global devra tenir compte de cette collaboration déjà initiée.

Au-delà de la partie consacrée à l'infrastructure scénique (1.100 m^2), la part restante du programme mixte reste à développer et financer partiellement :

- des logements (minimum 4.000 m^2 dont 50% minimum conventionnés) ;
- des équipements (minimum pour la Cité du Cirque/UP Circus : 2.500 m^2 pour une zone d'entraînement) ;
- des commerces ou autres (éventuellement) ;
- des espaces ouverts qui favorisent la mobilité douce et la végétalisation (privés et publics, dont cheminement piéton vers station de métro Beekkant).

Aucun financement public n'est prévu à ce stade pour le restant du programme (hors subside logement conventionné).

Une attention particulière devra être portée à l'activation des rez-de-chaussée pour améliorer la convivialité et le contrôle social ainsi que veiller au lien à créer entre l'infrastructure scénique et la training zone qui constitueront ensemble la Cité du Cirque.



Figure 3: Vue en plan de LionCity II avec quelques éléments du programme

Règles d'urbanisme concernant le site

La parcelle est reprise en zone de forte mixité au Plan Régional d'Affectation des Sols ([PRAS - prescription 4](#)). Selon le PRAS, ces zones sont affectées aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives.

La parcelle jouxte le périmètre du PAD Gare de l'Ouest et n'est donc pas soumis à son volet réglementaire. Le périmètre n'est pas couvert par un Plan Particulier d'Affectation des Sols ni de permis de lotir.

Par ailleurs, le règlement d'urbanisme en vigueur pour cette zone est le [Règlement Régional d'Urbanisme](#). Il n'y a pas de règlement communal d'urbanisme sur ce périmètre.

Priorités climatiques de la ville et enjeux environnementaux

La Région bruxelloise a adopté un nouveau Plan Air-Climat-Energie (PACE), avec un objectif à long terme : une réduction de 55% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030, et la neutralité carbone pour la Région d'ici 2050. Le PACE propose de nouvelles actions concrètes et définit des objectifs clés, notamment la politique énergétique en matière de gestion des bâtiments, espace public et transports, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la gestion intégrée des eaux de pluies, la gestion zéro déchet, la gestion circulaire des ressources, les systèmes alimentaires durables et la biodiversité.

En accord avec les objectifs clés du PACE et les dix défis climatiques identifiés par le cadre du concours, les ambitions spécifiques du projet en termes de réduction des émissions de carbone et de performance environnementale sont les suivantes :

BÂTIMENTS VERTS ET EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

- **Conception à haute efficacité énergétique:** Voir notamment section matériaux ci-dessous.

- **Utilisation d'énergie verte:** L'énergie solaire doit être valorisée là où c'est possible avec l'installation de panneaux photovoltaïques. Le projet doit développer une étude de faisabilité de mise en place d'un réseau de chaleur.
- **Stockage de l'énergie:** Propositions attendues à l'échelle du site.

CONSTRUCTION VERTE ET CYCLE DE VIE DU BÂTIMENT

- **Matériaux, ressources circulaires et gestion durable des déchets:**
 - Une utilisation rationnelle et harmonieuse de matériaux de construction respectueux de l'environnement.
 - Une attention particulière sera apportée à la réduction des impacts environnementaux en termes de déchets, d'émissions et de rejets en tenant compte d'une utilisation efficace des ressources par le choix de matériaux et techniques constructives, par une gestion optimale des déchets de chantier et d'exploitation.
 - Teneur importante en matériaux recyclés ;
 - Une bonne aptitude du matériau au démontage ;
 - Privilégier les fixations mécaniques et éviter les colles (sauf sans solvant) entre les composants du bâtiment ;
 - Récupération des matériaux en cas de démontage ou de démolition ;
 - Choix de matériaux à faible empreinte écologique, limiter l'utilisation des ressources, réduire la quantité de déchets.

- **Flexibilité/réversibilité:**

Une attention particulière sera apportée à la flexibilité possible dans le temps des aménagements des locaux de services publics (évolution de l'usage des lieux dans le temps moyennant la réalisation de travaux légers).

- **Mutualisation des espaces** où c'est possible.

MOBILITÉ BAS CARBONE :

- **Participation au développement d'un réseau de mobilité douce** avec la création d'une partie du cheminement entre LionCity I et la station de métro Beekkant à travers le site.

GESTION DURABLE DE L'EAU

- **Gestion intégrée des eaux de pluies (GIEP):**

En s'inscrivant dans la lignée des études précédemment réalisées par citydev.brussels sur la question dans le cadre du développement de la zone LionCity I, le projet devra développer une gestion durable de l'eau tant au niveau de la parcelle que de la construction, en visant à restituer les eaux pluviales au milieu naturel le plus en amont possible.

Le projet devra également prévoir une utilisation domestique de l'eau de pluie et une utilisation aux fins de l'arrosage des éventuels espaces verts.

Dans le but de diminuer la consommation d'eau potable, le projet devra prévoir dans la mesure du possible le recyclage de l'eau grise in situ pour alimenter les besoins en eau des affectations ne nécessitant pas d'eau potable, tels que les chasses d'eau des toilettes, l'entretien du bâtiment (penser à un réseau d'égouttage séparatif).

Le projet devra se conformer aux impositions du Règlement Régional d'Urbanisme en vigueur, notamment en matière de bassins d'orages (en bonne coordination avec les dispositifs mis en place sur le site LionCity I).

RÉSILIENCE CLIMATIQUE ET ADAPTATION – ESPACES VERTS, NATURE URBAINE ET BIODIVERSITÉ

- **Désimperméabilisation de la parcelle, végétalisation des futurs espaces ouverts et gestion des îlots de chaleur:**

Les espaces verts seront conçus dans une logique de diversité de typologies, les moins fragmentés possibles, inclusifs et accessibles à tous, permettant des usages variés, l'animation des espaces et leur fonction récréative.

- **Végétalisation des toitures plates;**

- **Traitement de la pollution de sol:**

Parcelle reprise en catégorie 0 et 4 de l'inventaire régional des sols pollués : parcelle potentiellement polluée - parcelle polluée en cours d'étude ou de traitement.

INCLUSION SOCIALE ET ENGAGEMENT COMMUNAUTAIRE

- **Participation citoyenne:**

citydev.brussels a développé un protocole permettant une concertation et une information avec des citoyens concernant ses projets de développement - l'objectif pour ce projet est d'intégrer à minima les procédures classiques mise en place par citydev.brussels (des informations complémentaires seront communiquées en phase II du concours) et de viser une exemplarité en matière de participation citoyenne sur les sujets liés aux enjeux environnementaux.

Annexe

Principes généraux pour le développement du site LionCity II découlant de la décision du Gouvernement régional du 17 décembre 2020 :

- Intégration des études réalisées par citydev.brussels sur la gestion de l'eau (des informations complémentaires seront fournies lors de la phase II du concours), la préservation de la qualité des sols et la gestion de l'énergie (entre autres les études relatives à la mise en place d'un réseau de chaleur) et inscription dans une volonté d'exemplarité sur ces sujets.
- Les espaces verts seront conçus dans une logique de diversité de typologies, les moins fragmentés possibles, inclusifs et accessibles à tous, permettant des usages variés, l'animation des espaces et leur fonction récréative ;
- Intégration au processus participatif classique de citydev.brussels et arrimage aux autres processus participatifs en place (le cas échéant, avec le service "participation" régional) ;
- Les choix de réutilisation/transformation/démolition des bâtiments existants impliqueront une réflexion sur l'optimisation de la durabilité du projet ;
- Intégration des trois principes de circularité repris dans la décision du Gouvernement ;
- Implication du service du Facilitateur Quartiers Durables de Bruxelles Environnement ([l'outil Be Sustainable](#)) pour la guidance du projet ;
- Aménagement des abords et des pieds des deux tours du Logement Molenbeekois de manière à améliorer la convivialité et le contrôle social (implantation d'activités ouvertes au publics, réaménagement des zones de parking) et à renforcer le maillage vert et la connexion de mobilité douce entre la zone LionCity I et le site de la gare de l'Ouest ;
- Prévision d'une mixité de fonctions, en laissant une large place aux activités productives (en particulier pour la zone LionCity I) selon une trame permettant de

Reinventing Cities

la flexibilité dans la taille des unités, tout en garantissant la qualité de vie des logements et l'animation du site ;

- Réservation de superficies suffisantes pour un équipement public d'intérêt régional et des équipements publics de proximité répondant aux besoins du quartier ;
- Création d'un pôle d'activités permettant l'animation des espaces publics dans la zone LionCity II (le long de l'axe pour la mobilité douce imaginé en direction de la station Beekant).