

IMMOBEL INTRODUIT UNE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME POUR LE NOUVEAU PROJET LEBEAU

À l'issue d'une concertation approfondie avec les riverains, le projet Lebeau s'oriente vers la rénovation, la préservation du patrimoine, la durabilité et de plus petits volumes de construction.



Le 10 février, le développeur immobilier Immobel a déposé une demande de permis de construire pour donner un nouvel élan au projet Lebeau dans le quartier du Sablon à Bruxelles. Immobel souhaite ainsi transformer le complexe logistique et de bureaux, actuellement monotone et inoccupé, en un bâtiment à usage mixte réunissant les fonctions d'habitat, de lieu de travail et de lieu de vie, où les activités devraient se succéder 7j/7 et 24h/24. La nouvelle conception du projet tient compte des remarques du voisinage en matière de rénovation, de conservation du patrimoine, de volumes de construction et de durabilité. L'information des riverains et la cocréation jouent également un rôle majeur dans la nouvelle approche.

Rénovation et préservation du patrimoine

Immobel et l'équipe d'architectes composée de Maccreanor Lavington, Korteknie Stuhlmacher Architekten et Assar Architects ont adapté la première version du projet en incorporant les commentaires et réactions de la Ville, de la Région et des habitants du quartier dans les nouveaux plans. Ceux-ci répondent désormais au maximum aux attentes des diverses parties prenantes. Dans la nouvelle version du projet, 58 % des bâtiments existants seront rénovés (contre 28 % dans la version précédente qui datait de 2019). La conservation du patrimoine est également favorisée dans toute la mesure du possible. Concrètement, le site compte cinq bâtiments. Les trois immeubles de bureaux, à savoir Ruysbroeck, Sablon et Paille, seront rénovés, tandis que les bâtiments Lebeau et Justice, respectivement un immeuble résidentiel et un hôtel, seront transformés.

Guillaume Gosse, Senior Project Developer chez Immobel : « *La coopération avec le quartier pour cette nouvelle conception modifiée est un processus d'apprentissage important pour Immobel. Cette expérience nous aidera à adopter une approche encore plus participative pour nos futurs projets. À l'issue des nombreuses discussions, nous sommes convaincus de pouvoir réaliser un meilleur projet pour le quartier du Sablon à Bruxelles.* »

Sven Lenaerts, Head of Corporate Social Responsibility chez ImmoBel, ajoute : « *La version précédente datait de 2019. ImmoBel a encore énormément progressé depuis. L'approche participative dont il est question ici sera systématiquement appliquée aux nouveaux projets. Elle fait désormais partie intégrante de notre stratégie de RSE, qui promeut l'engagement à l'égard de l'utilisateur, de la communauté et de l'environnement.* »

Des volumes de construction restreints

Parallèlement au volet rénovation, le volume de construction a été réduit jusqu'à atteindre un total inférieur à celui du site existant. De 151 000 m³ actuellement, nous passerons à un volume de construction total de 137 687 m³. Le nouveau projet compte moins d'appartements (65) que la version initiale (207). Dans un quartier où les espaces verts se font rares et où les surfaces revêtues sont prédominantes, ImmoBel mise avec conviction sur un jardin en patio de 1 500 m². Par ailleurs, le nombre d'étages du parking souterrain a été réduit de quatre à deux. Le nombre de places de stationnement sera ramené à 190, dont 130 accessibles au public, et le nombre d'emplacements vélos en sous-sol sera porté à 313.

Pleins feux sur la durabilité

La durabilité est au cœur des nouveaux plans du projet Lebeau. C'est ce qui permet au projet d'obtenir le certificat BREEAM Outstanding, soit le niveau le plus élevé pouvant être atteint dans le cadre de la certification BREEAM, qui porte sur la durabilité. Les futurs bâtiments seront équipés d'installations géothermiques, de pompes à chaleur eau-eau et air-eau et de panneaux solaires, pour un fonctionnement totalement sans énergies fossiles. Le jardin en patio servira d'îlot de fraîcheur, en veillant à la biodiversité dans un paysage varié. En ce qui concerne le stationnement, ImmoBel fait la part belle aux bornes de recharge en prévision de l'augmentation du nombre de voitures et vélos électriques. En outre, un inventaire détaillé des matériaux présents sur le site aidera à identifier les possibilités de réutilisation dans le nouveau projet. En cas d'impossibilité de récupérer des matériaux sur place, ImmoBel et ses partenaires recherchent des solutions de réutilisation ou de recyclage ailleurs, selon le principe du « minage urbain ». Grâce à cette approche circulaire des émissions de CO₂ liées aux matériaux, aussi appelées « contenu carbonique », ImmoBel ambitionne de surpasser les valeurs de référence et les normes internationales.

La cocréation comme point de départ

En attente de l'octroi du permis, les espaces inoccupés sont aujourd'hui mis à la disposition des artistes et des associations. Avec un magasin de vêtements circulaire (SE-EM), un magasin de plantes faisant aussi office de centre de biodiversité (Espace Lebeau), ainsi qu'un espace culturel expérimental (Face B), ImmoBel entend expérimenter des fonctions qui soutiennent le quartier. Dans cette même dynamique, le développeur souhaite également impliquer les riverains par la cocréation en termes d'aménagement de l'espace public. L'esplanade de Ruysbroek, par exemple, a été transformée en un lieu de rencontre pour les élèves de l'école de Ruysbroek et ImmoBel voudrait, en coopération avec le bureau de l'architecte paysagiste Bas Smets, rendre le périmètre plus vert d'une manière générale.

Sven Lenaerts, Head of CSR chez ImmoBel : « *Avec ce projet, ImmoBel fait preuve d'un engagement fort à l'égard du public en l'invitant à participer activement à la réflexion quant à l'aménagement de l'espace public et aux commerces, qui doivent répondre aux attentes du quartier. À cette fin, nous poursuivrons bientôt les discussions avec les parties prenantes.* »

Des informations à l'intention du voisinage

Dans le cadre de cette nouvelle conception, Immobel met l'accent sur l'information aux habitants du quartier. Ces derniers mois, de nombreuses consultations ont été organisées avec la Ville, la Région et les riverains dans le but de peaufiner le projet. De plus, au cours du premier semestre 2022, Immobel prévoit une séance d'information pour le voisinage au sens large, les passants et les parties intéressées, afin de donner à chacun la possibilité de poser des questions aux experts du projet. Les résidents et les commerçants locaux seront tenus informés des développements et des étapes du processus au moyen d'un journal de quartier, de bulletins d'information et via le site Internet du projet <http://lebeau-sablon.be/fr/>. Entre-temps, toutes les questions peuvent être adressées à info@lebeausablon.be.

Pour plus de précisions :

Guillaume Gosse | Senior Project Developer
+32 479 45 66 32
guillaume.gosse@immobelgroup.com

* as representative of Nestin SRL

Caroline Kerremans | Head of Corporate Communications
+32 2 422 53 37
caroline.kerremans@immobelgroup.com

* en tant que représentante de Celeste CommV

À propos de Lebeau : <http://lebeau-sablon.be/fr/>

À propos d'Immobel : Immobel est le plus grand promoteur immobilier coté en bourse en Belgique. Le Groupe, dont l'origine remonte à 1863, conçoit des environnements urbains de qualité, à l'épreuve du temps, qui ont un impact positif sur la façon dont les gens vivent, travaillent et se divertissent. L'entreprise est spécialisée dans les biens immobiliers mixtes. Avec une valeur boursière de plus de EUR 650 millions et un portefeuille de plus de 1 600 000 m² de développement de projets dans 6 pays (Belgique, Grand-Duché de Luxembourg, Pologne, France, Espagne, Allemagne), Immobel occupe une position de premier plan dans le paysage immobilier européen. Le Groupe vise la durabilité en matière de développement urbain. En outre, il cède une partie de ses bénéfices à des associations caritatives dans le domaine de la santé, de la culture et de l'inclusion sociale. Immobel emploie environ 200 personnes.

Plus d'informations : www.immobelgroup.com