

View Euroveiling

Note Explicative

Projet mixte comprenant des logements et des locaux casco pour des activités commerciales et productives, dans le cadre du développement de la ZIR n° 4, zone 1 & 2C (Masterplan van Praet)

11.08.2026

client ou pouvoir adjudicateur | Grondregie Brussel & Euroveiling
auteur du projet | Vanderstraeten | WITH20 | Studio Thomas Willemse | M-gineers | Qern | DUSS | &bogdan

Ce document a été initialement rédigé en néerlandais. La présente version française constitue une traduction du texte original.

1. Objet de la demande 5

2. Justification de la demande 9

2.1. Site et contexte 10

2.1.1. Contexte 10

2.1.2. Situation de fait et état des lieux du site où les travaux sont projetés 10

2.2. Données de zonage du bien 11

2.2.1. Plan régional d'affectation du sol (PRAS) 11

2.2.2. Masterplan van Praet 11

2.3. Design & Build 12

2.4. Vision urbanistique et paysagère 13

2.5. Concept architectural 41

2.5.1. Intentions et ambitions générales 41

2.5.2. Volumétrie 44

2.5.3. Evolution du projet 46

2.5.4. Socle 48

2.5.5. Habitat 50

2.6. Construire l'avenir 54

3. Analyse de conformité 57

3.1. RRU 59

3.2. Donation Royale 63

3.3. Masterplan van Praet 64

3.4. Guide des Bâtiments durables 65

3.5. Plan de qualité 65

3.6. RCU 65

4. Annexe I: Tableaux des superficies 67

5. Annexe II: Détail d'aménagement 79

6. Annexe III: Note de gestion des espaces verts 93

7. Annexe IV: Explication des données MyPermit 99

1. Objet de la demande

Adresse du terrain à bâtir

Le site du projet est situé le long de la chaussée de Vilvoorde, l'avenue des Croix du Feu et la rue Ingrid Daubechies à Neder-Over-Heembeek. Le site fait partie du GGB4 et correspond aux zones à batîr 1 et 2C du bloc sud du Masterplan van Praet.

Données cadastrales

Le site du projet est situé sur 5 parcelles, cadastrées selon le récent extrait cadastral, 19e division, section D, numéros 79/03E, 79/03G, 79/03H, 249A, 241M. Ces parcelles sont la propriété de Grondregie et en partie de Euroveiling N.V., dont le siège est situé chaussée de Vilvorde 46, 1120 Neder-Over-Heembeek, à côté du site du projet.

Il s'agit d'une demande de permis d'environnement pour des actes urbanistiques comprenant:

→ 125 unités de logement;

→ 2.156m² d'ateliers de production;

→ 948m² d'espaces commerciaux;

→ 1.773m² d'espaces extérieurs communs et privatifs;

→ un parking souterrain de 167 places, complété par 6 places de stationnement en surface;

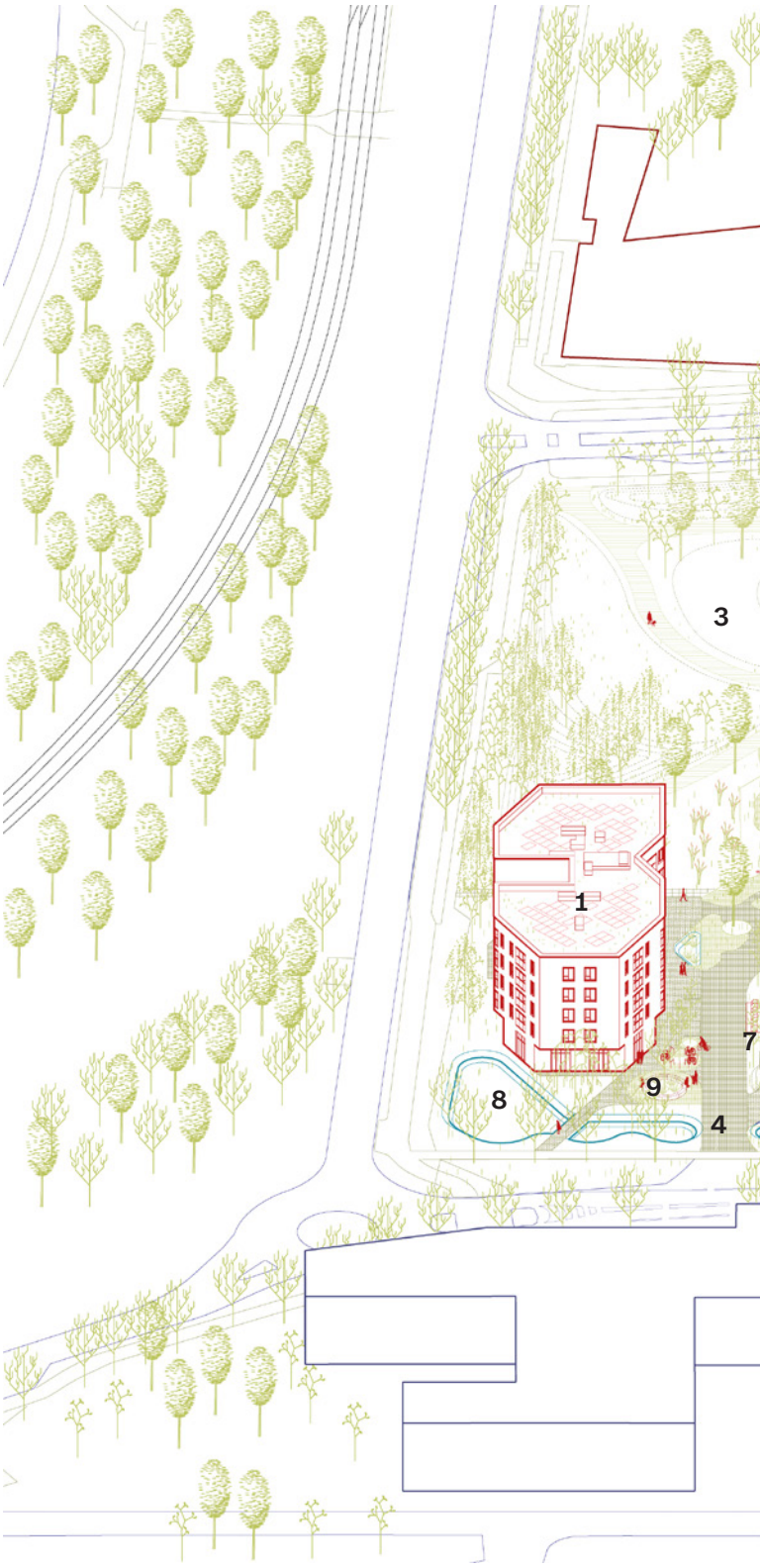
→ 279 emplacements pour vélos;

→ un aménagement paysager.

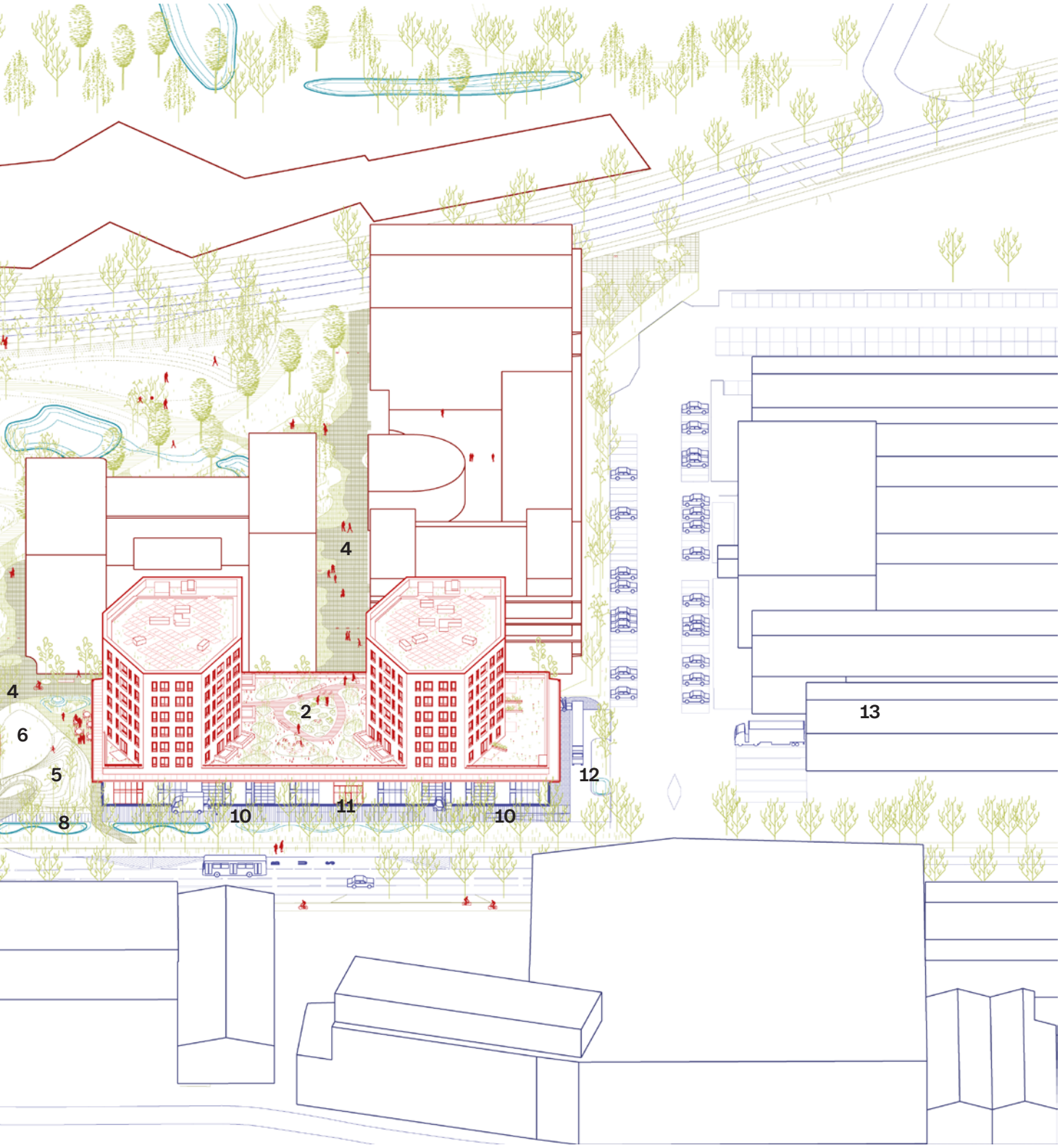
En raison du caractère fortement mixte du projet, nous avons inclus en annexe 4 une explication des choix et des données introduites dans MyPermit, afin de fournir une meilleure compréhension de la demande et du dossier pour tous les utilisateurs.

Légende

1. Zone à batîr 1: *logements sur socle commercial*
2. Zone à batîr 2C: *logements sur socle commercial et productif*
3. Parc triangulaire
4. Rue Ingrid Daubechies
5. Butte de jeux
6. Plaine de jeux
7. Conteneurs à déchets enterrés
8. Noue
9. Parvis
10. Plateforme productive
11. Abri à vélos
12. Quai de chargement et de déchargement
13. Euroveiling



→vue depuis le sud-est sur zone à batîr 1 (à gauche) et zone à batîr 2C (à droite)


4
4
6
2
5
8
10
11
10
12
13

2. Justification de la demande

2.1. Site et contexte

2.1.1. Contexte

La ZIR 4 (Zone d'intérêt régional n° 4), définie dans le PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol), est située à l'entrée sud de Neder-Over-Heembeek. La lisière d'un environnement urbain est fonctionnellement diversifiée et peu homogène en termes de hauteurs et d'implantations bâties. Elle constitue également (pour la plupart des personnes) la première perception des navetteurs qui se rendent en Région flamande via l'avenue des Croix de Feu et la chaussée de Vilvorde.

Le potentiel et la localisation de la ZIR 4 en font un important défi de développement qui, en raison du contrôle foncier largement détenu par les pouvoirs publics, doit être ambitieux. Cette ambition est partagée tant au niveau local que régional. C'est pourquoi un masterplan pour le développement de la ZIR 4, incluant une étude d'incidences sur l'environnement (EIE), a été élaboré par le département de l'urbanisme de la Ville de Bruxelles et approuvé par la Ville de Bruxelles le 6 mai 2021.

Le site du projet n'est pas repris comme patrimoine protégé et aucun bâtiment, structure ou élément paysager d'intérêt historique ou culturel ne s'y trouve ni dans son environnement immédiat. Il n'y a donc pas de valeurs patrimoniales à prendre en compte dans le cadre de la réalisation de ce projet.



→carte du réseau vert-bleu, Masterplan van Praet

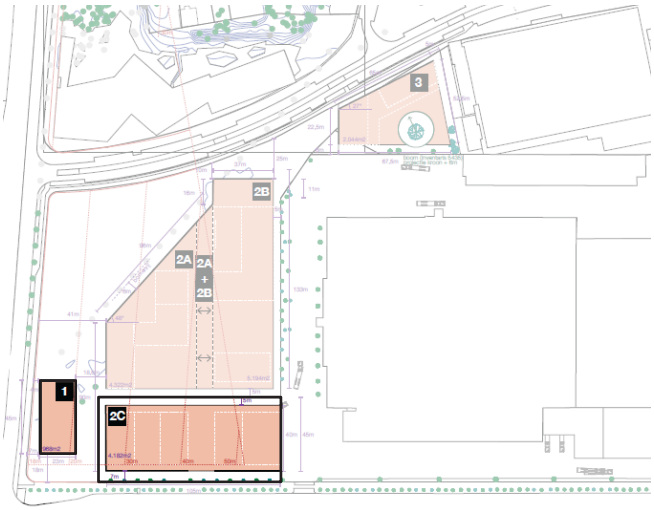
2.1.2. Situation de fait et état des lieux du site où les travaux sont projetés

Le site est situé à proximité immédiate du canal et de la chaussée de Vilvorde, un axe routier régional très fréquenté. Il fait partie de la ZIR 4 et correspond à l'îlot de construction 1 + 2C du bloc sud du masterplan, comme illustré sur l'image accompagnant ce texte.

Actuellement, la majeure partie de la partie est du site est recouverte d'asphalte et est utilisée comme terrain d'entraînement pour une auto-école.

La partie ouest de la parcelle est végétalisée.

Pour un aperçu visuel de l'état existant, il est renvoyé au reportage photographique annexé à la demande de permis.



→répartition en zones à bâtir, Masterplan van Praet

2.2. Données de zonage du bien

2.2.1. Plan régional d'affectation du sol (PRAS)

→ 18.Zones d'intérêt régional (ZIR)

→ PRAS : Programmes de la ZIR n° 4 – pont van Praet

→ 4. Caractère de zone fortement mixte

2.2.2. Masterplan van Praet

Le Masterplan van Praet décrit les lignes directrices urbanistiques et les recommandations relatives aux zones non bâties et bâties de la Zone d'intérêt régional n° 4 (ZIR 4) ainsi que de son environnement direct, y compris un Rapport sur les incidences environnementales (RIE) complet. Le scénario préférentiel illustre la manière dont les choix du cadre sont traduits en une solution spatiale.

État d'avancement du développement du bloc sud du masterplan:

→ Zone à bâtir 1 – objet de la demande: bâtiment d'angle avec logements au-dessus d'un socle commercial;

→ Zone à bâtir 2A+2B - en cours de réalisation : école secondaire, crèche, logements, socle commercial au rez-de-chaussée, parking souterrain, rue donnant accès à l'intérieur de l'îlot;

→ Zone à bâtir 2C - objet de la demande : logements au-dessus d'un socle commercial et productif;

→ Zone à bâtir 3 - à développer;

→ Driehoekig Park: permis introduit;

→ l'aménagement de l'espace public.



→scénario préférentiel avec indication des zones à batîr, Masterplan van Praet

2.3. Design & Build

En 2023, la Régie foncière a publié le marché public de travaux – procédure concurrentielle avec négociation – intitulé : « VIEW. Vilvoordsesteenweg – Euroveiling » (RF/23/PCAN/957). Le marché a été attribué en 2024 au consortium Vanderstraeten.

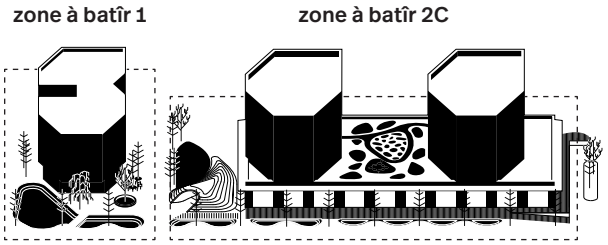
La zone à bâtir 2C est le résultat d'un partenariat entre la Régie foncière de la Ville de Bruxelles et la société Euroveiling sa, une société coopérative active dans le commerce de fleurs et de plantes, en vue du développement d'un projet mixte sur un terrain appartenant à Euroveiling sa, via une procédure Design & Build. Le projet comprend la construction de logements, d'un parking et d'espaces destinés à des activités commerciales et de production, ainsi que l'aménagement des abords directs pour Euroveiling sa. La zone à bâtir 2C constituera à terme une copropriété entre Euroveiling et la Régie foncière.

La Régie foncière de la Ville de Bruxelles est chargée de la gestion et du développement du patrimoine privé de la Ville de Bruxelles. Elle assure la gestion locative administrative et technique des biens immobiliers, principalement des logements, mais également des parkings, des bureaux et des commerces. Elle veille à garantir l'accès des Bruxellois au logement. Les logements de la Régie foncière sont principalement destinés à la classe moyenne, mais peuvent être loués à des conditions de logement social pour les locataires qui y ont droit, dans le cadre du plan d'urgence pour le logement de la Région de Bruxelles-Capitale, qui subventionne ces loyers.

La zone à bâtir 1 deviendra entièrement la propriété de la Régie foncière de la Ville de Bruxelles et fait partie de l'extension du marché Design & Build de la zone à bâtir 2C. Les deux zones à bâtir sont étroitement liées sur les plans urbanistique, paysager et architectural.

Sur le plan urbanistique, l'entrée du site est ainsi conçue comme un ensemble cohérent. Sur le plan paysager, la végétation du parc triangulaire peut se prolonger à travers les deux zones à bâtir, créant ainsi une oasis de verdure en ville. Sur le plan architectural, cette cohérence permet de développer un langage architectural unique et harmonieux.

Les deux zones à bâtir sont également liées sur le plan fonctionnel. En raison de la zone constructible limitée de la zone à bâtir 1, les besoins en stationnement ne peuvent y être satisfaits. Une analyse approfondie (voir 2.5.2 et 3.1) démontre que la centralisation du parking sur deux niveaux souterrains sous la zone à bâtir 2C constitue la solution la plus optimale, avec des avantages paysagers et spatiaux supplémentaires. Dès lors, aucun niveau souterrain n'est nécessaire sous la zone à bâtir 1.



→délimitation indicative des zones à bâtir, voir annexe I pour les limites réelles

2.4. Vision urbanistique et paysagère

Ce projet repose sur une approche de conception intégrée dans laquelle l'architecture, l'urbanisme et le paysage sont développés simultanément et en étroite cohérence.

En premier lieu, la vision urbanistique et paysagère est présentée comme base du projet.

Les annexes I, II et III du présent document apportent des précisions complémentaires à ce chapitre à travers les tableaux de superficies, le détail de l'aménagement et la note de gestion des espaces verts.



→architecture, urbanisme et paysage en interaction ; zone à bâtir 1 (à gauche) et zone à bâtir 2C (à droite)

STRUCTURE DE L'ESPACE OUVERT

concept

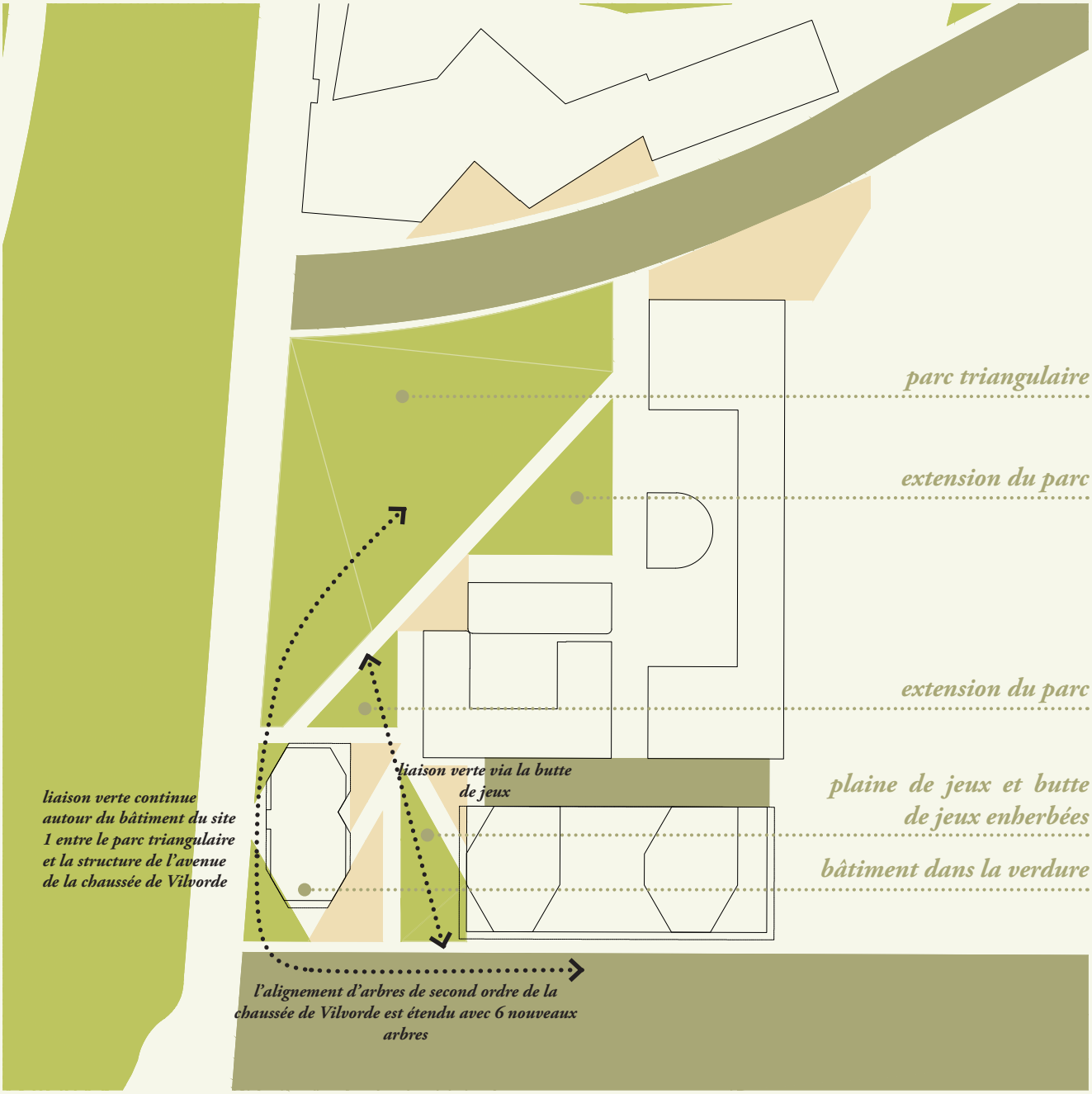




1:3000 0 30 60 90 120 150m

STRUCTURE DE L'ESPACE OUVERT

structure paysagère

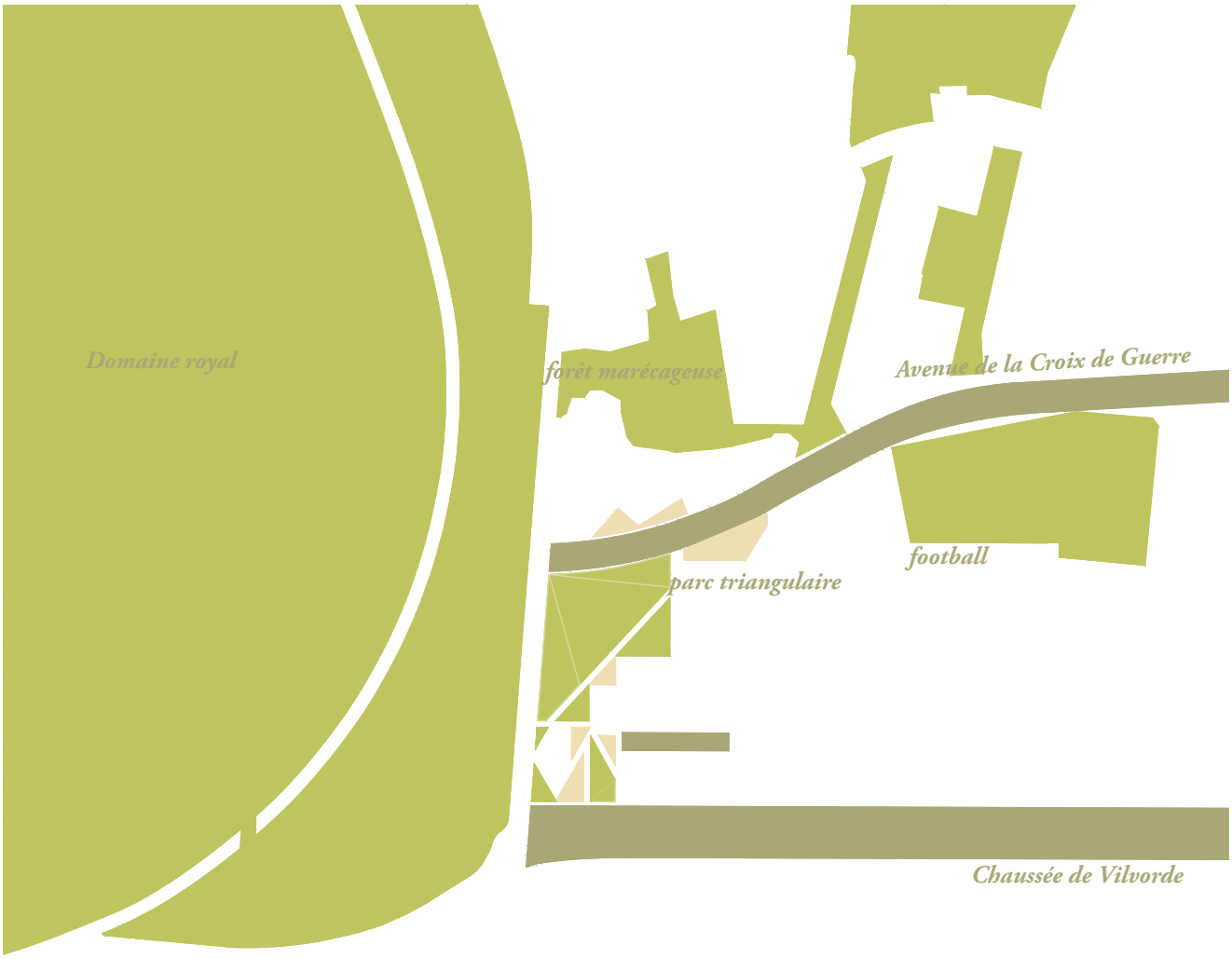


BIODIVERSITÉ

Les arbres existants situés en dehors du périmètre des bâtiments sont préservés, en particulier le long d'Euroveiling et de la chaussée de Vilvorde, où ils font également office de écran de verdure.

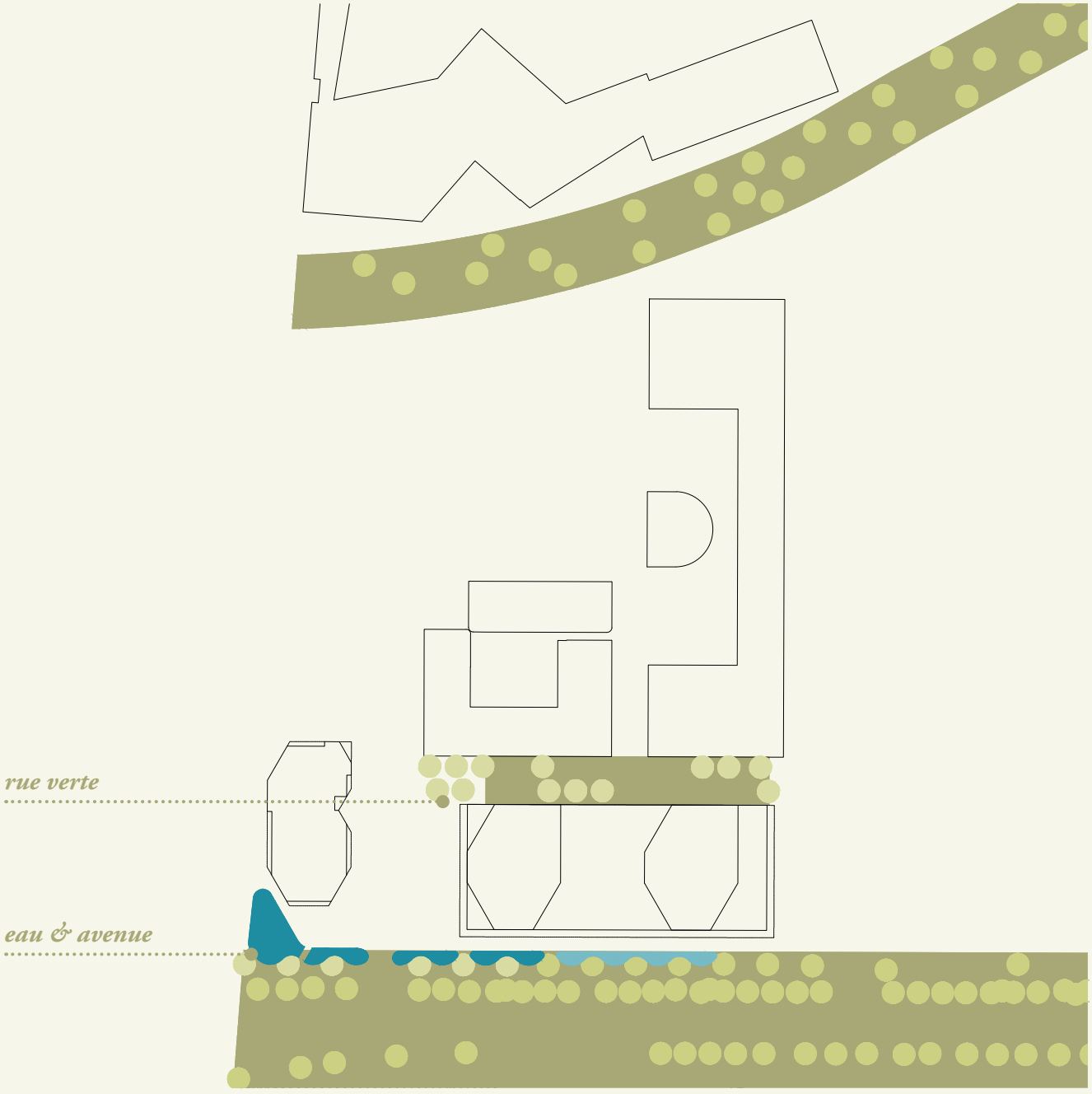
Pour le parc et les toitures, le choix se porte sur des mélanges floraux composés principalement de plantes indigènes annuelles et bisannuelles ainsi que de plantes vivaces résistantes à la sécheresse. Ces mélanges sont harmonisés avec le plan de plantation du projet adjacent et s'inspirent de la richesse florale d'Euroveiling. Un écosystème vivant est ainsi créé, dans lequel l'eau, la flore et la faune s'entremêlent de manière intelligente.

Le développement de connexions écologiques autour des bâtiments est rendu possible grâce à une organisation la plus compacte possible du socle productif. Cela permet de libérer l'espace pour une plaine de jeux et une butte de jeux enherbées, tout en permettant au bâtiment de tête de s'implanter librement au cœur de la verdure.


Domaine royal
forêt marécageuse
Avenue de la Croix de Guerre
football
parc triangulaire
Chaussée de Vilvorde

FLUX - TRACÉ DES AVENUES

prolongement des avenues et du Plan de Qualité Paysagère (=Beeldkwaliteitsplan =BKP)



AVENUES

Les nouveaux arbres de l'avenue de la chaussée de Vilvorde seront des tilleuls, conformément aux prescriptions du plan de qualité paysagère et architecturale (BKP) pour la zone du canal. Les mesures nécessaires seront prises pour travailler avec le plus grand soin à proximité des arbres existants sur la parcelle, afin de garantir leur protection maximale. De même, pour la rue verte, les arbres prévus dans le projet adjacent seront implantés en miroir ; il s'agit 'd'Amelanchier arborea 'Robin Hill'.

AMBITIONS DU PLAN DE QUALITÉ PAYSAGÈRE (=BEELDKWALITEITSPLAN =BKP)

Ambition du BKP : créer un paysage de coulisses

Le terrain se situe dans le périmètre du BKP de la zone du canal. Par conséquent, les ambitions et recommandations suivantes du BKP sont d'application.

La superficie du terrain est supérieure à 5000 m². La règle 0.2 du GBP (PRAS) est d'application, ce qui signifie qu'au moins 10 % de la superficie du sol du site doit être aménagée en zone verte.

> y a plus de 10 % d'espace vert (voir le chapitre des tableaux de surfaces)

Ambition du BKP : rendre cohérents les boulevards et avenues longitudinaux : transformer la chaussée de Vilvorde en un axe qualitatif et multimodal

La chaussée de Vilvorde constitue une figure paysagère majeure selon le BKP.

> Nous appliquons les recommandations du BKP (p. 147) concernant la prévision d'un réseau linéaire des eaux pluviales dans la zone verte le long de la plateforme productive (voir plan de masse, slide 53 de la présentation), située entre le bâtiment et la chaussée de Vilvorde ; il s'agit de la noue en forme de vagues.
> Nous renforçons l'avenue en complétant les arbres manquants dans l'alignement existant avec des arbres de première grandeur en direction de l'avenue des Croix du Feu, y compris à hauteur de la zone d'infiltration proposée. Nous complétons la 2ème rangée de tilleuls.

Ambition du BKP : renforcer les réseaux écologiques : Outre les mesures proposées pour la biodiversité, les recommandations suivantes du BKP sont à appliquer :

> BKP, p. 141 : "le traitement des espaces ouverts privés vise à accroître le potentiel de développement (écopotentiel) de la biodiversité", nous complétons les connexions écologiques - voir page précédente.
> BKP, p. 187 : "L'écopotentiel et le CBS (coefficient de biotope par surface) doivent être utilisés comme des outils pour évaluer la valeur écologique de l'aménagement des parcelles publiques et privées.", voir annexe avec le calcul GRO intégrant le CBS.

Ambition du BKP : gérer les eaux pluviales de manière intégrée : "L'intégration des eaux pluviales dans le paysage doit se faire au maximum via des solutions fondées sur la nature."

> Nous veillons à ce qu'un maximum d'eaux pluviales soit retenu et s'infiltre dans le sol à l'intérieur des limites de la parcelle. À cet effet, des aménagements écologiques sont réalisés sous forme de noues, en combinaison avec les toitures vertes et la toiture de rétention. Voir la note sur la gestion des eaux.



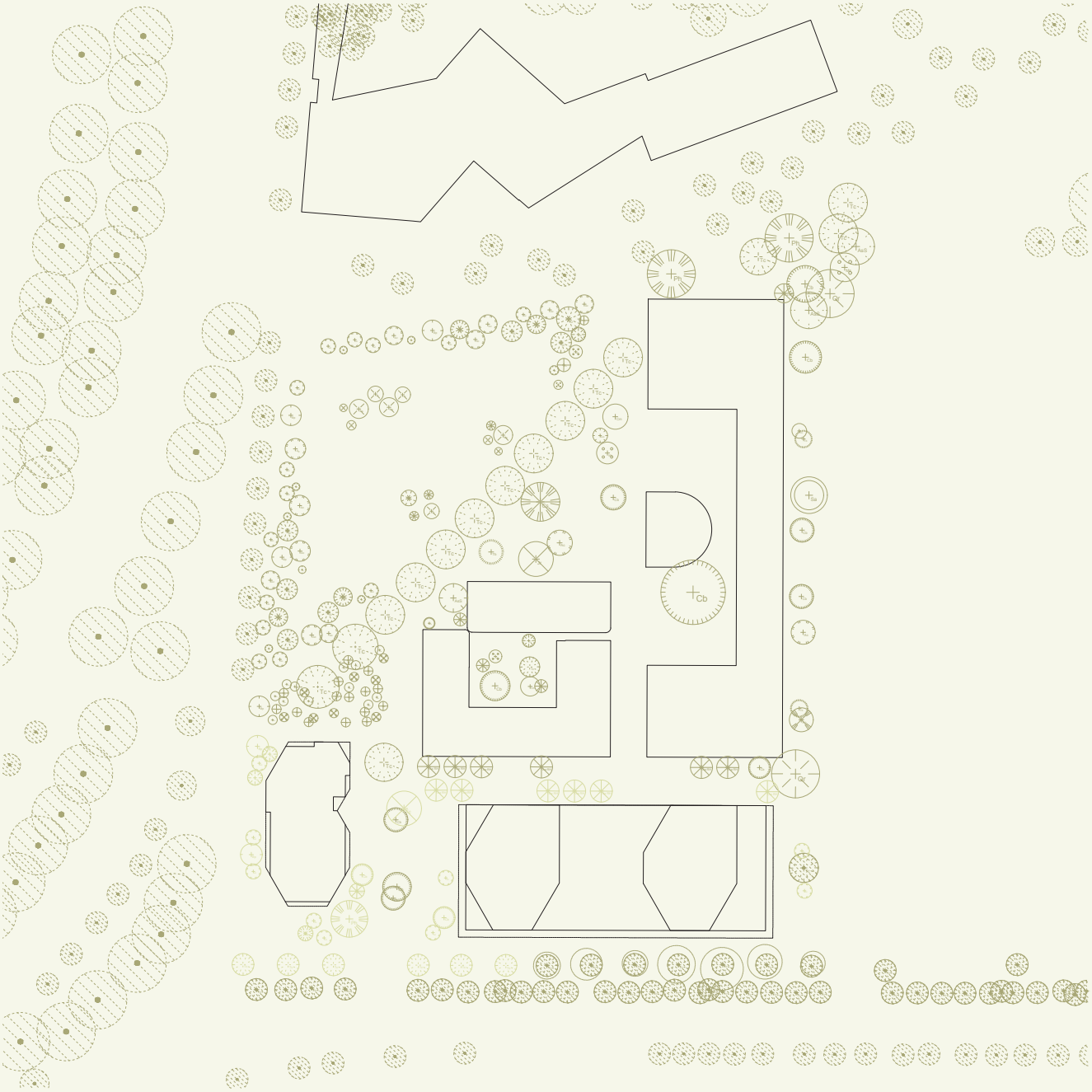
Beeldkwaliteitsplan - Chaussée de Vilvorde

Source : BKP - Chaussée de Vilvorde p. 145

Chaussée de Vilvorde : 3 alignements d'arbres, zone pour usagers actifs des deux côtés de la chaussée, dispositif d'infiltration devant les bâtiments

FLUX - CIMES

prolongement des cimes des avenues et des parcs



CONTINUITÉ DES CIMES

De nombreux nouveaux arbres sont prévus autour de la zone du projet. À travers ces plantations, nous souhaitons nous inscrire dans la continuité des structures existantes afin d'en prolonger l'ambiance :

- Les avenues et les rues sont prolongées avec de mêmes essences d'arbres : des Tilia cordata pour la chaussée de Vilvorde et des Amelanchier arborea 'Robin Hill' pour la rue verte.
- Le long de la butte de jeux, les arbres et l'atmosphère du parc triangulaire sont prolongés.
- Sur le parvis, un grand platane est prévu, tout comme sur le parvis de l'école, afin de marquer l'entrée du nouveau quartier.
- Autour des noues (wadi's), plusieurs essences de parc hydrophiles (qui aiment l'eau) sont introduites.

- Chêne pédonculé *Quercus robur*
- Tilleul à petites feuilles *Tilia cordata*
- Chêne sessile *Quercus petraea*
- Hêtre commun *Fagus sylvatica*
- Charme commun *Carpinus betulus*
- Érable champêtre *Acer campestre*
- Bouleau verruqueux *Betula pendula*
- Aulne glutineux *Alnus glutinosa*
- Aulne blanc *Alnus incana*
- Châtaignier commun *Castanea sativa*
- Noisetier commun *Corylus avallana*
- Amélanchier *Amelanchier arborea 'Robin Hill'*
- Noyer commun *Juglans regia*
- Aubépine *Crataegus monogyma*
- If commun *Taxus baccata*
- Saule blanc *Salix alba*
- Saule marsault *Salix caprea*
- Peuplier tremble *Populus tremula*
- Peuplier blanc *Populus alba*
- Bourdaine *Fragula alnus*
- Merisier *Prunus avium*
- Cerisier à grappes *Prunus padus*
- Prunellier *Prunus spinoza*
- Pommier commun *Malus domestica*
- Pommier sauvage *Malus sylvestris*
- Aulne de Spaeth *Alnus spaethii 'Spaeth'*
- Frêne à fleurs *Fraxinus ornus*
- Alisier blanc *Sorbus aria*
- Platane commun *Platanus x hispanica*
- Saule pleureur



Acer campestre



Carpinus betulus



Betula pendula



Platanus x hispanica



Corylus avellana



Salix ×sepulcralis 'Chrysocoma'



Tilia cordata, winterlinde

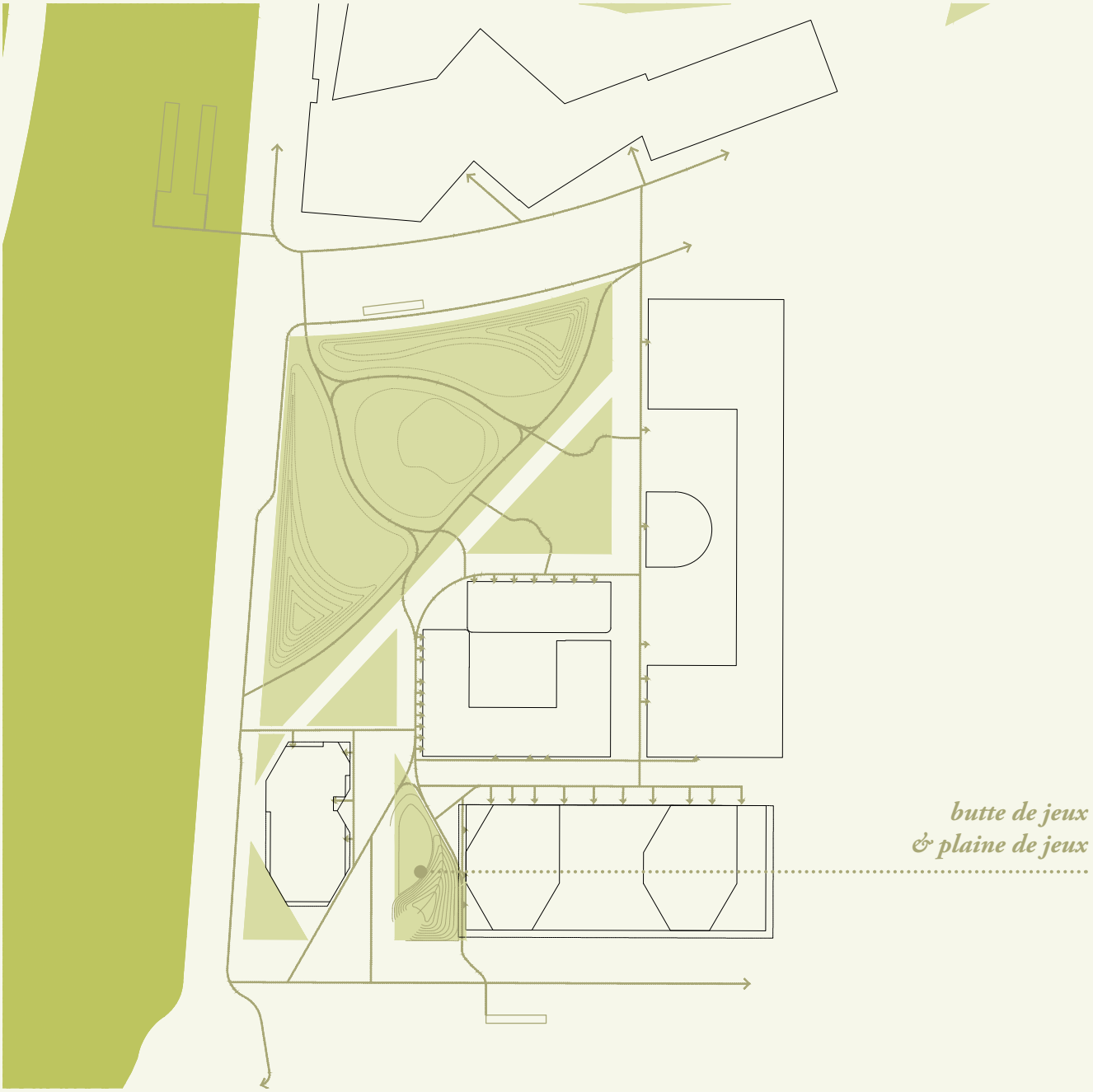




Amelancier arborea 'Robin Hill'

FLUX - CHEMINEMENTS PIÉTONS

parcs triangulaires avec buttes en lisière

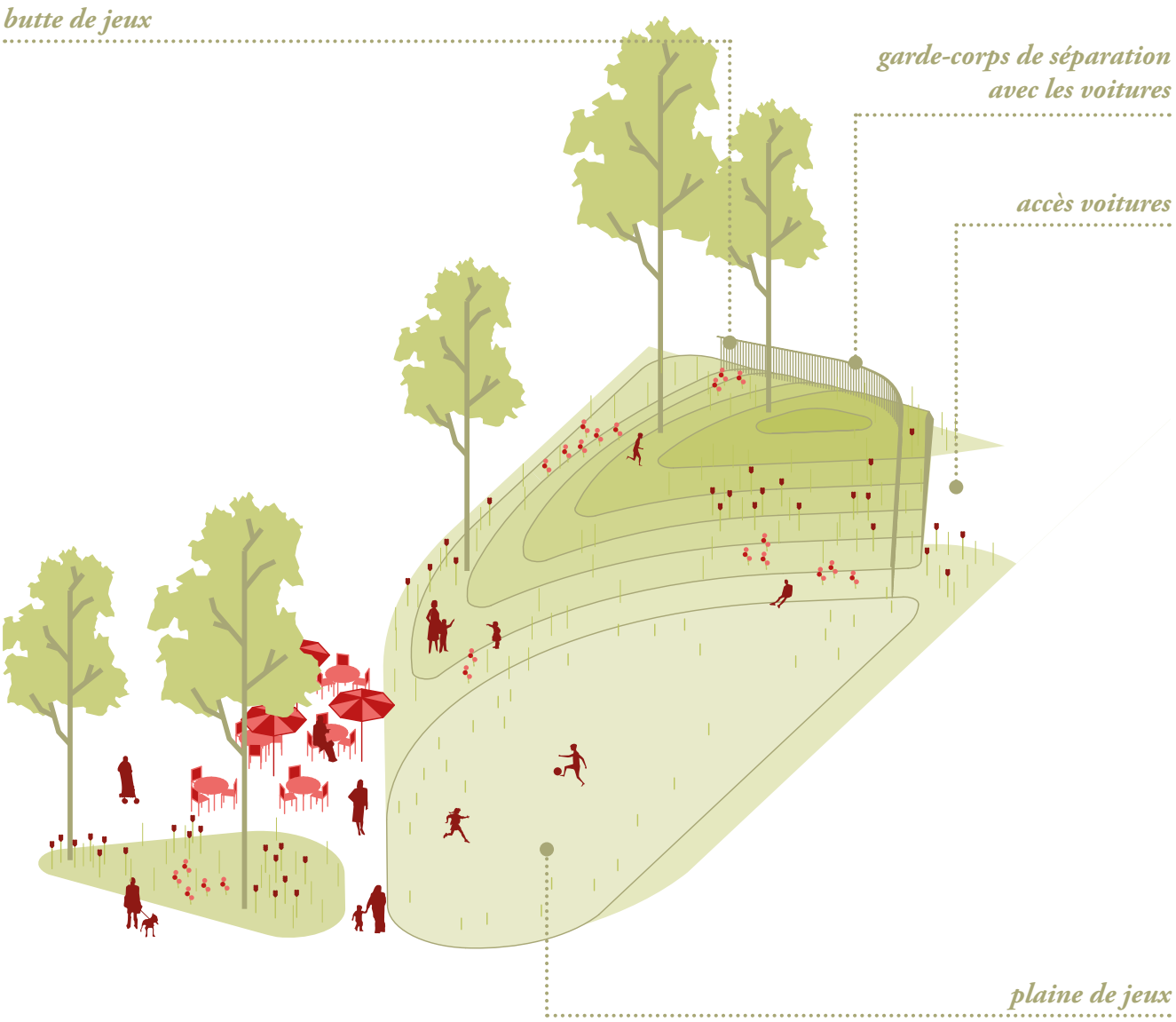


ALLÉE ET SENTIERS DU PARC

Le parc est étendu avec une nouvelle section qui s'étire jusqu'à la chaussée de Vilvorde. Elle reprend des éléments de conception du parc triangulaire, tels que la butte orientée vers les rues animées, qui vient ainsi embrasser une plaine de jeux.

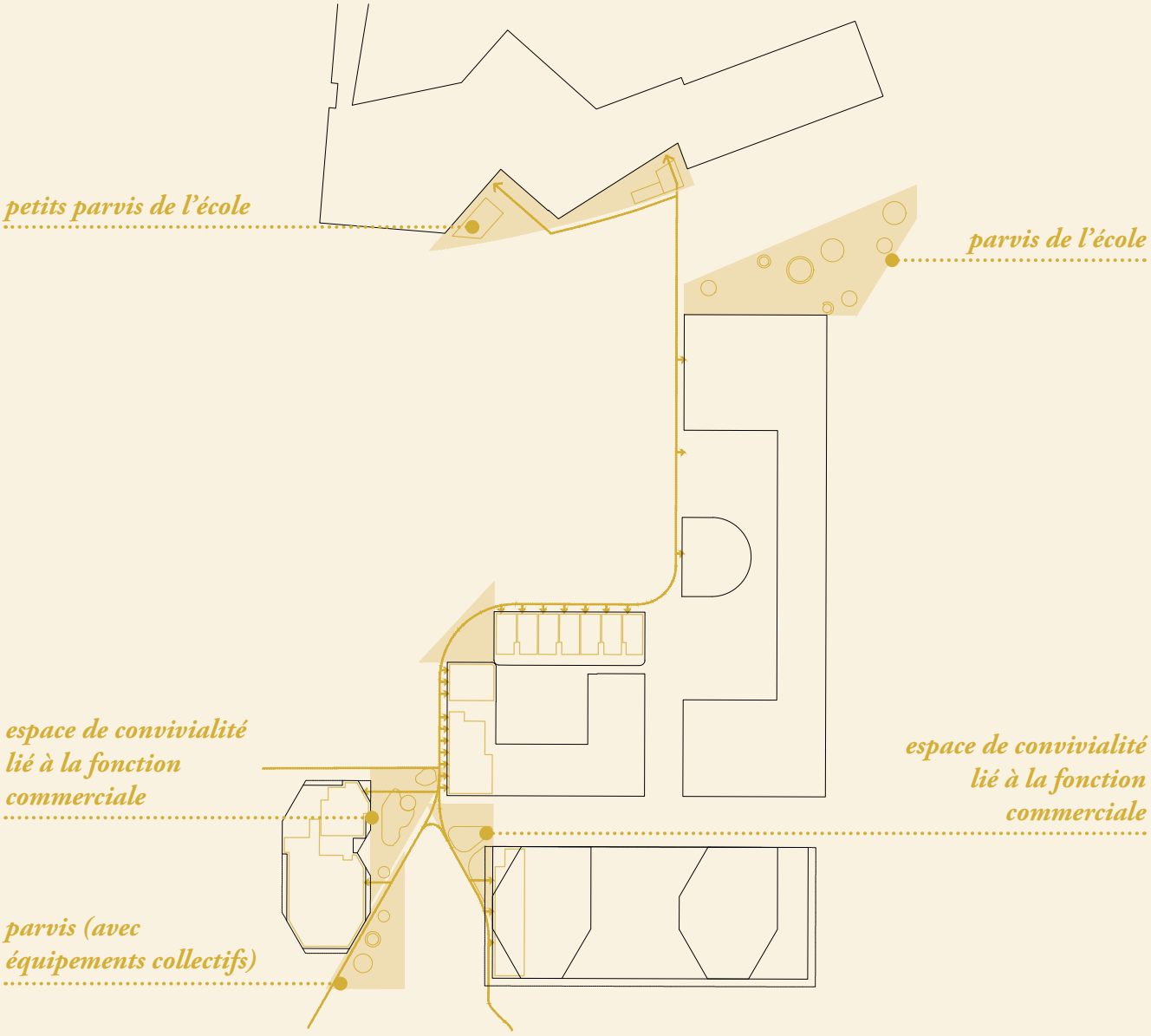
De plus, l'accès au garage souterrain s'intègre et disparaît dans ce vallonnement paysager. L'entrée et la sortie du parking souterrain se raccordent le plus rapidement possible à la voie d'accès afin de limiter au maximum le trafic automobile au sein du parc. De cette manière, les sentiers du parc peuvent être presque entièrement séparés du trafic motorisé, permettant de se rendre en toute sécurité de l'arrêt de bus vers les logements, les portes de l'école et le parc. Cet itinéraire privilégié pour les piétons vous guide également le long de la zone commerciale. Les revêtements au coin de la rue et dans les voiries libèrent de l'espace pour l'appropriation et l'activation de la rue, comme l'installation de terrasses à l'angle de l'espace commercial, l'ouverture des portes des espaces productifs, ou encore la réparation et le lavage de votre vélo devant votre logement.

BUTTE DE JEUX



FLUX - TRACÉ DES ÉQUIPEMENTS ET PARCOURS COMMERCIAL

placettes autour du parc

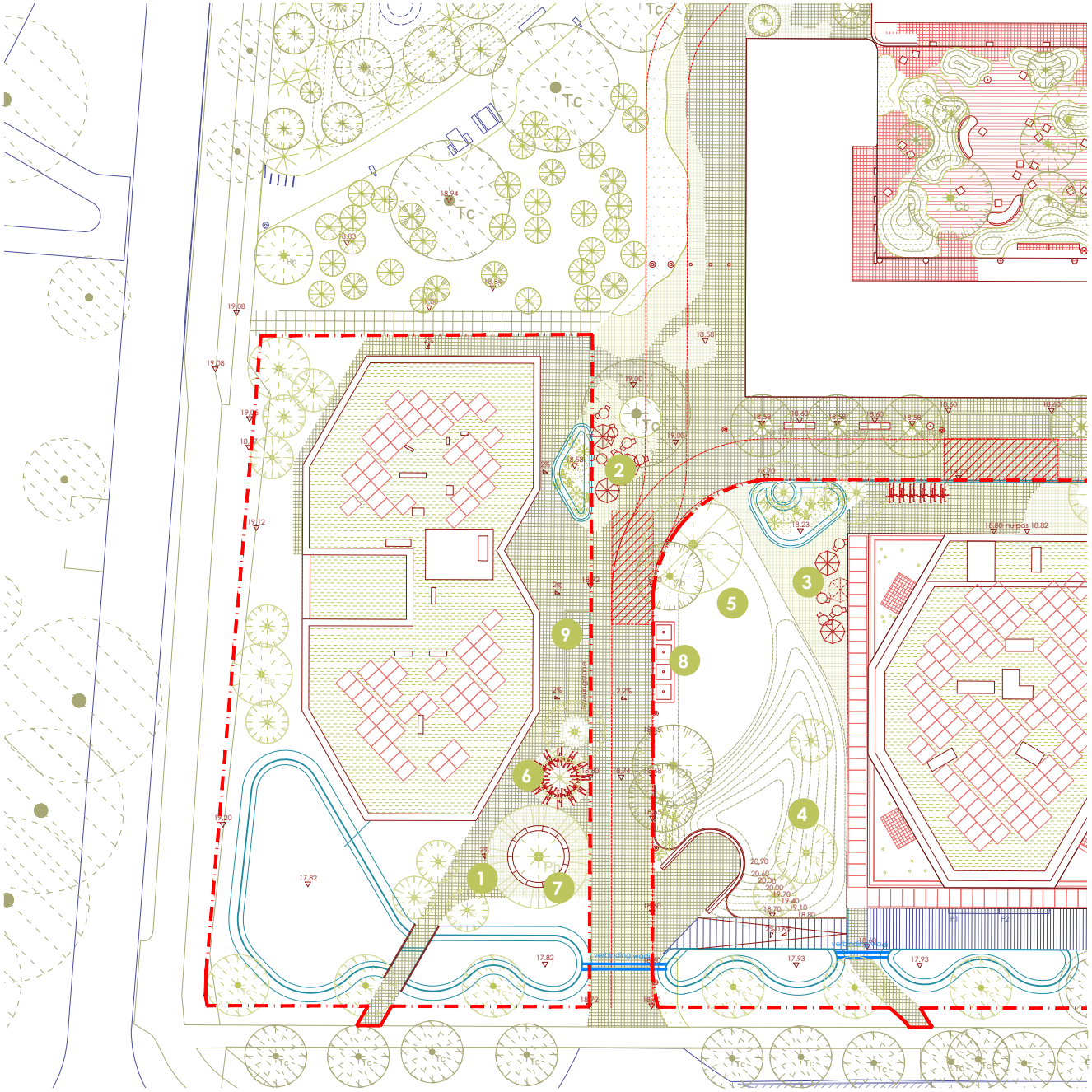


AXE COMMERCIAL

Le parc verdoyant est bordé de petits parvis triangulaires qui marquent les accès aux équipements, tels que les écoles et les espaces commerciaux.

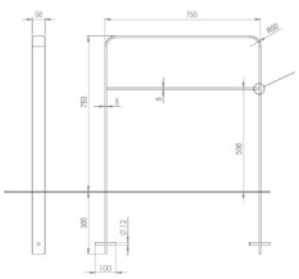
Ce chapelet de placettes et d'entrées active ainsi un axe commercial et de modes actifs le long du parc. Du côté de l'avenue de la Croix de Guerre, cet axe est annoncé par les parvis des écoles. Du côté de la chaussée de Vilvorde, le parcours suit les lignes de désir depuis le pont Van Praet et l'arrêt de bus. Plutôt que de créer un unique grand parvis à cet endroit, de petits parvis (triangulaires) voient le jour, formant des espaces de convivialité autour de ce pôle d'espaces commerciaux.

C'est un geste architectural accueillant pour inviter les habitants et les visiteurs à entrer dans le quartier.



Légende :

1. parvis (avec équipements collectifs)
2. espace de convivialité lié à la fonction commerciale
3. espace de convivialité lié à la fonction commerciale
4. butte de jeux
5. plaine de jeux
6. arceaux vélos
7. banc
8. conteneurs enterrés
9. zone de livraison



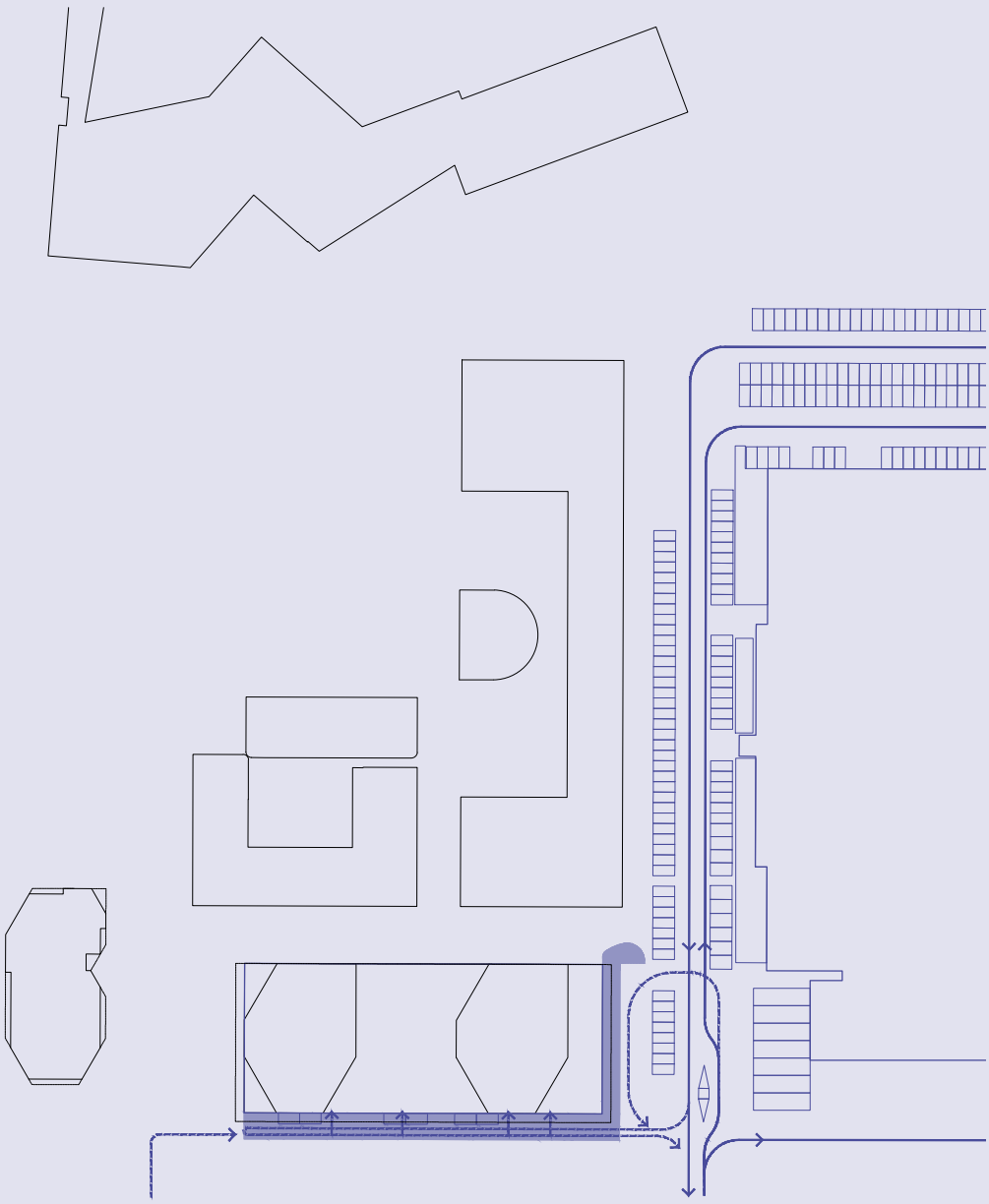
Référence : (6) arceaux vélos



Référence : (7) banc en béton autour d'un arbre

FLUX - TRACÉ LOGISTIQUE - PLATEFORME PRODUCTIVE

flux séparés, pas de marche arrière pour les grands poids lourds



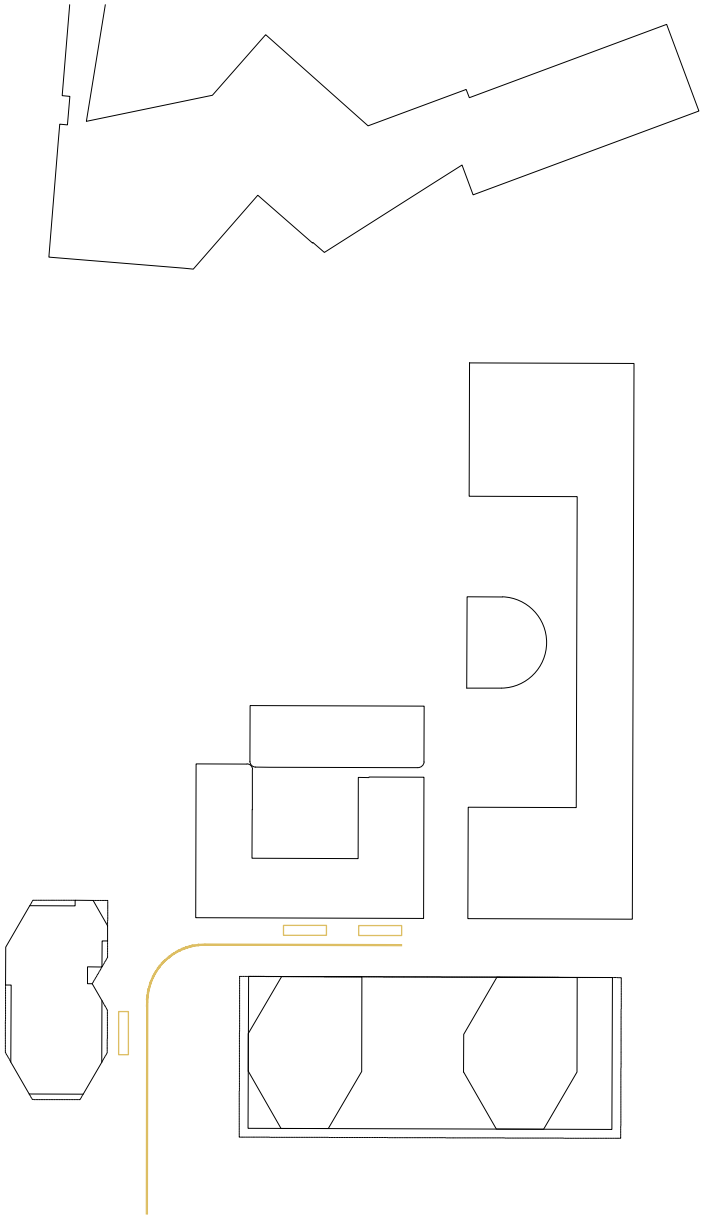
PLATEFORME PRODUCTIVE SÉPARÉE

Les grands poids lourds accèdent aux quais de chargement et de déchargement via une grande boucle qui tire parti du dénivelé naturel pour permettre un chargement et un déchargement directs.

Cette boucle distincte garantit que les camions n'ont pas à effectuer de manœuvres en marche arrière dangereuses en plus d'éviter qu'ils ne s'enfoncent profondément dans le site. La boucle se raccorde directement à l'infrastructure d'Euroveiling. La plateforme productive longeant la chaussée de Vilvorde est dédiée à la logistique plus légère, permettant le transport de marchandises depuis les quais de chargement à l'aide d'un transpalette ou d'un chariot élévateur. Les camionnettes et les voitures peuvent également y entrer directement et repartir via Euroveiling, ou stationner sur la plateforme productive. Six places de stationnement en surface sont prévues pour les espaces commerciaux et les ateliers.

FLUX - TRACÉ LOGISTIQUE - LIVRAISONS DES ESPACES COMMERCIAUX

zones de livraison le long de la nouvelle rue

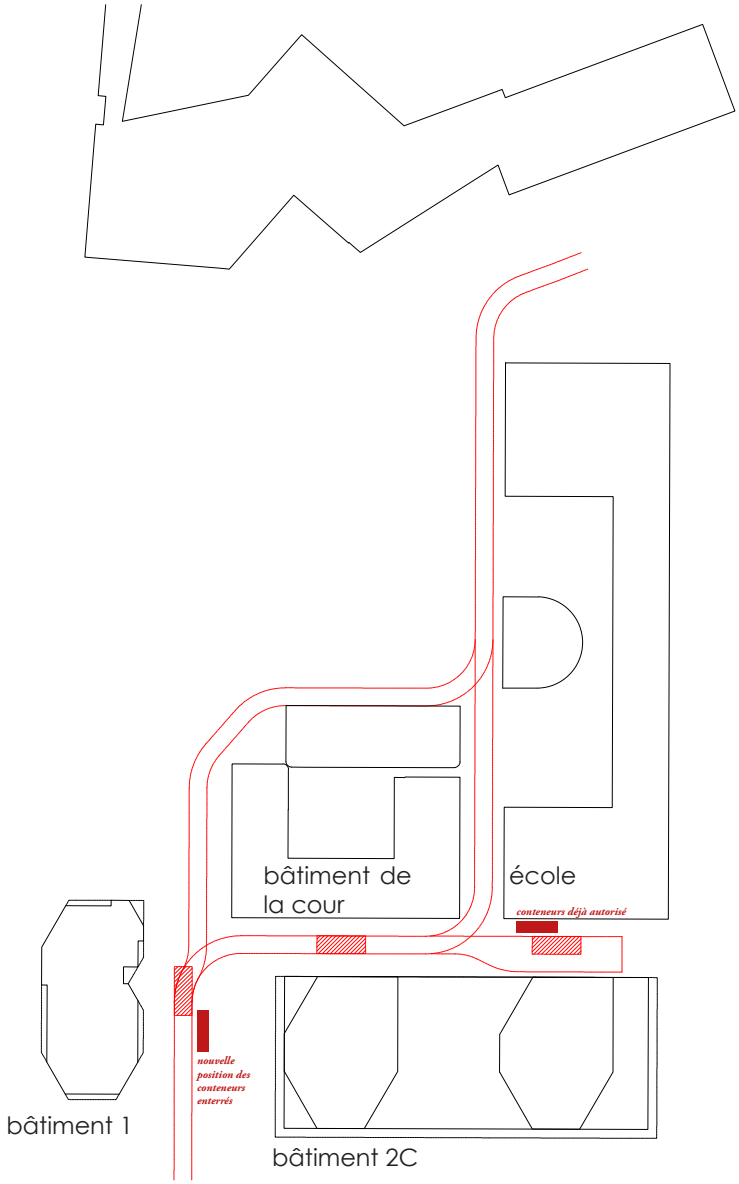


ZONES DE LIVRAISON

En plus des deux zones de livraison existantes, une zone de livraison supplémentaire est prévue dans la zone 1 pour les livraisons destinées aux fonctions commerciales.

FLUX - TRACÉ DES SERVICES DE SECOURS

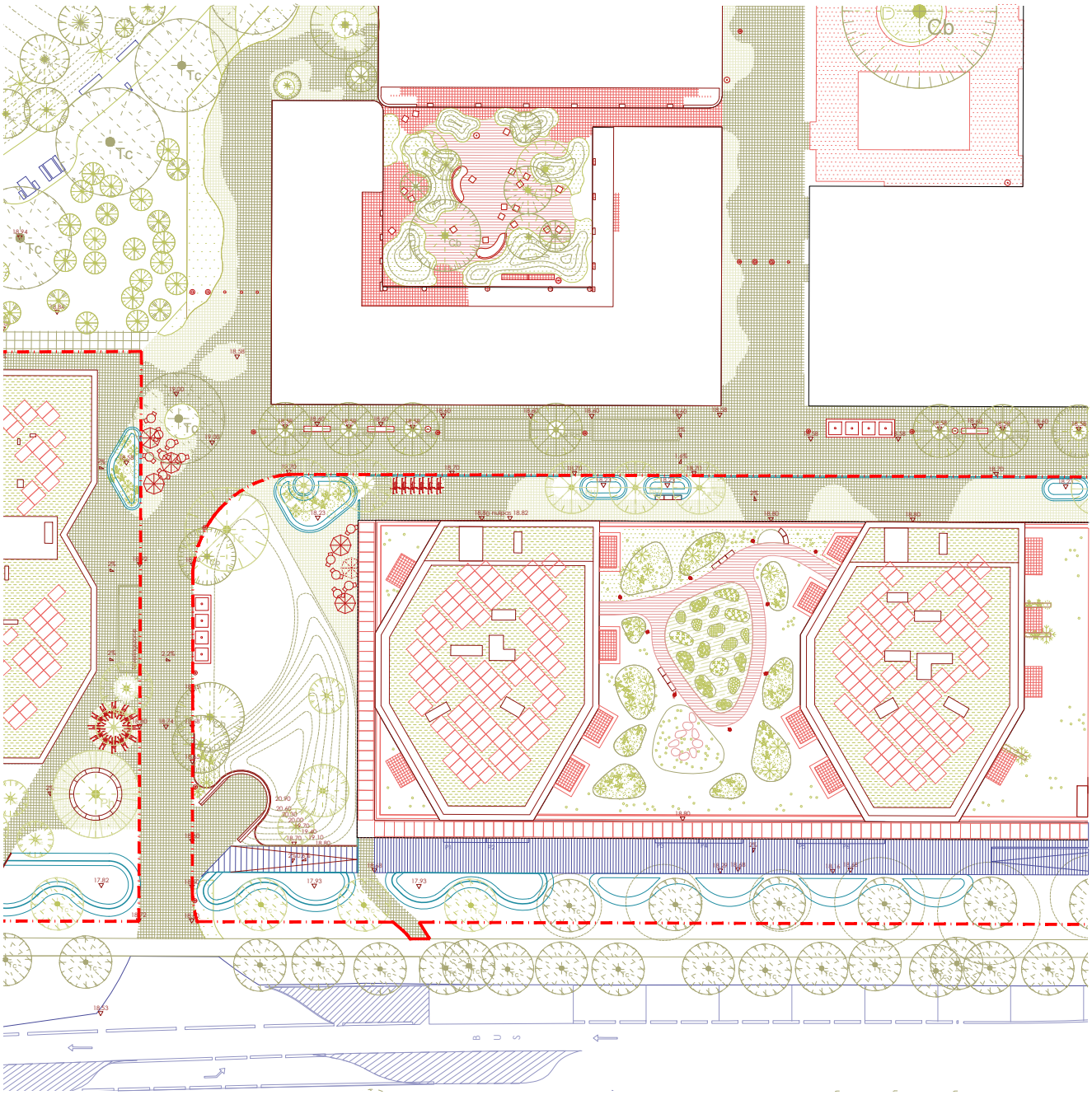
pompiers



ACCÈS POMPIERS ET CAMION POUBELLE

L'accès des pompiers à la fenêtre d'évacuation, située à l'extrémité du couloir à chaque niveau, se fait via un prolongement de la voie d'accès prévue, élargie à 8 m au droit du volume résidentiel de droite. Cette petite zone devra être adaptée pour supporter le trafic lourd.

La gestion des déchets s'effectue via des conteneurs enterrés le long de la plaine de jeux, dans un emplacement central entre les nouveaux logements et positionnés de manière stratégique afin d'éviter les manœuvres en marche arrière et les risques qui y sont liés.

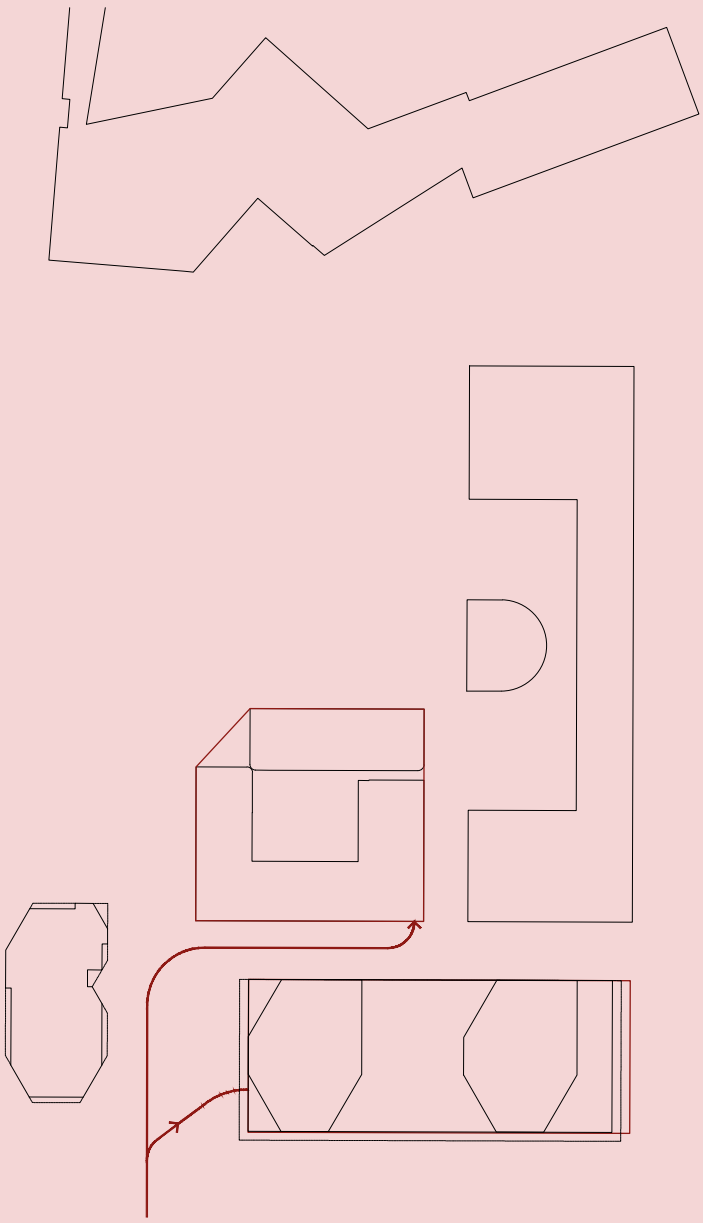


CONTENEURS ENTERRÉS

- nouveaux appartements
> nombre d'appartements bâtiment 2C : 90
> nombre d'appartements zone de construction 1 : 5
> dans la rue, il y a déjà un autre conteneur enterré pour le projet adjacent (déjà autorisé)
- emplacement adjacent à la voirie
- la distance maximale entre le logement d'un utilisateur d'un point de tri et le point de tri est de 80 m.
- les rayons de braquage indiqués sur le plan zijn conformes à ceux des pompiers (rayon intérieur 11m et rayon extérieur 15m).

FLUX - TRACÉ VOITURES

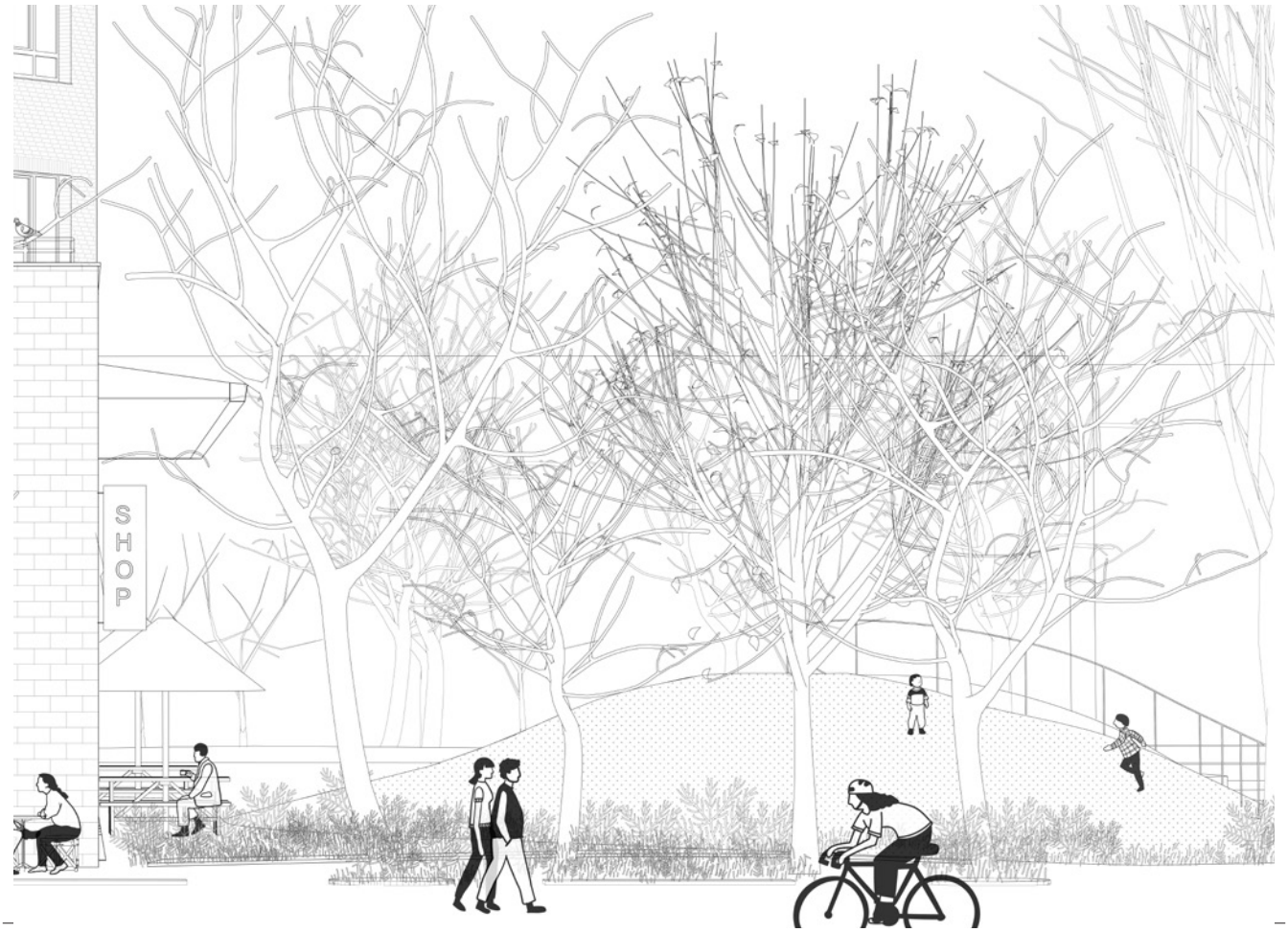
nombre minimal de voitures dans le cœur d'îlot



ALLÉE ET SENTIERS DU PARC

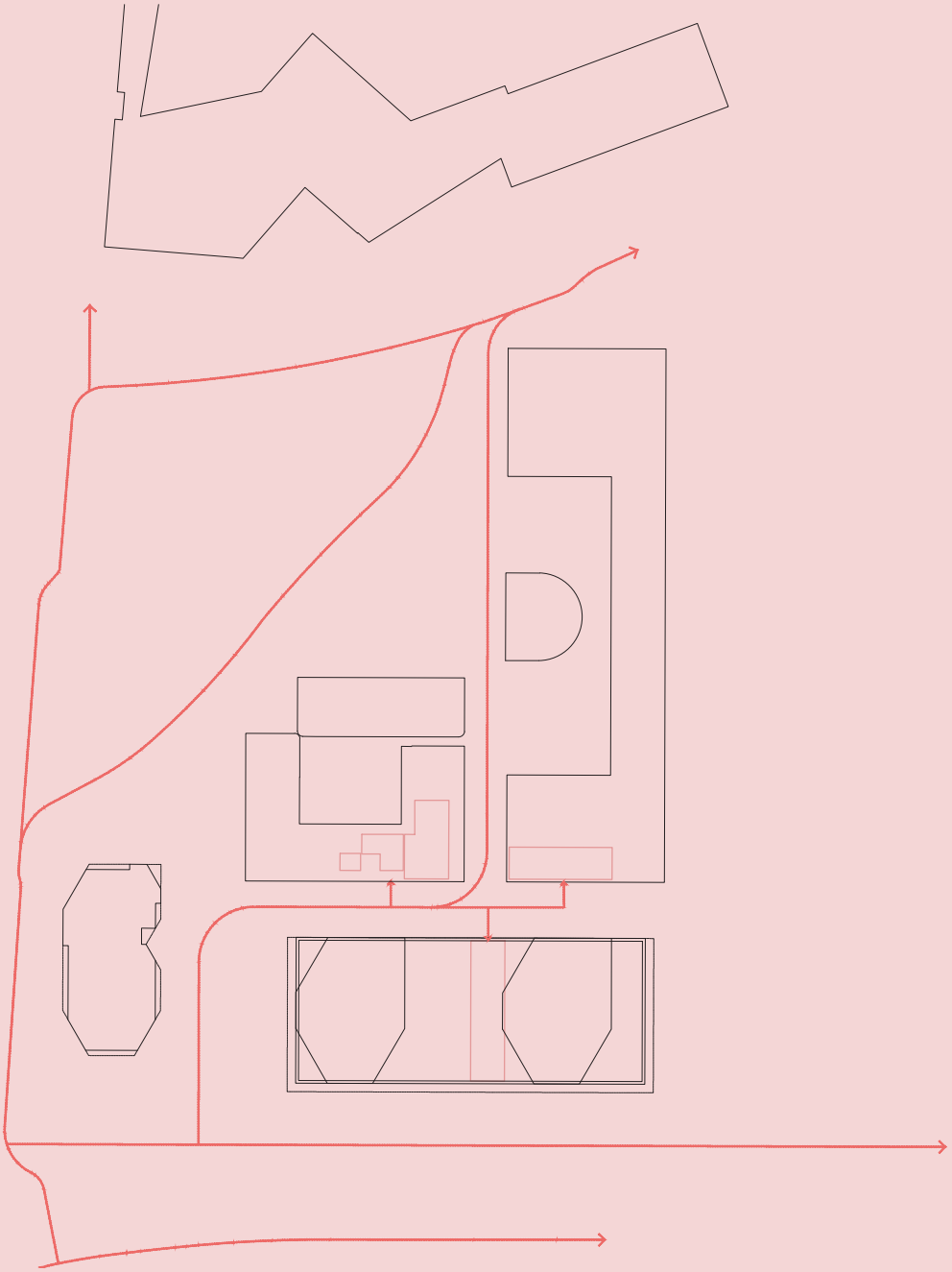
L'entrée et la sortie du parking souterrain se raccordent le plus rapidement possible à la voie d'accès afin de limiter au maximum le trafic automobile au sein du parc. L'accès s'intègre en disparaissant dans un vallonnement paysager. De cette manière, les sentiers du parc peuvent être presque entièrement séparés du trafic motorisé, permettant de se rendre en toute sécurité de l'arrêt de bus vers les logements, les portes de l'école et le parc.




SHOP

FLUX - TRACÉ CYCLISTES

local vélos accueillant le long de la rue verte



VÉLOS

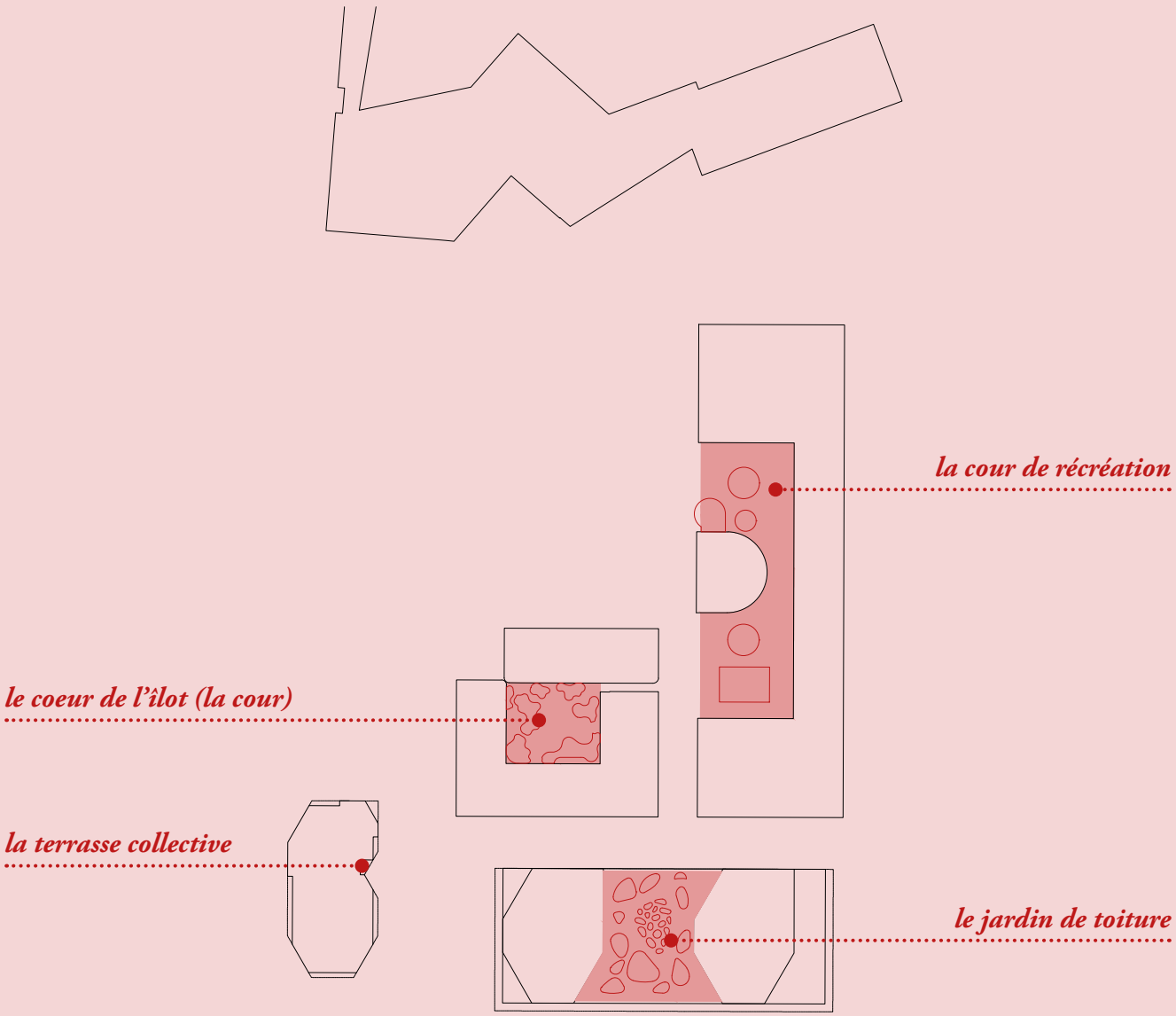
Tous les stationnements vélos se raccordent à la nouvelle rue, ce qui assure l'activation des voiries et offre une adresse claire à l'ensemble des logements, des espaces commerciaux et des entreprises. Le local vélos central du bâtiment 2C est un espace traversant qualitatif situé au rez-de-chaussée, dans le prolongement de l'axe reliant le bâtiment de l'école et celui de la cour.



parking à vélos central dans la zone à batîr 2C

FLUX - PARCOURS COLLECTIF

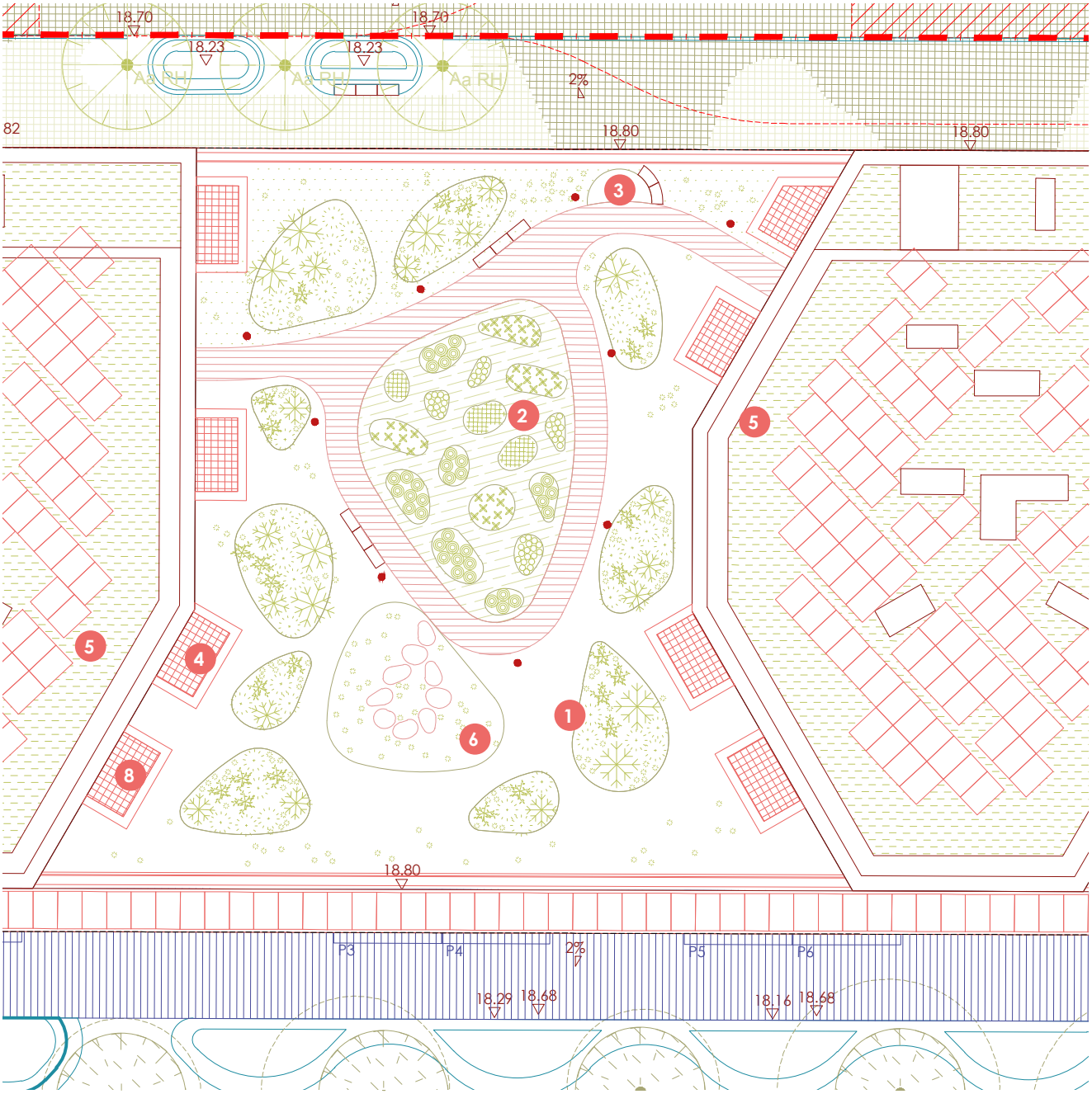
zones collectives pour les habitants et cour de récréation de l'école



ARRIVER ET SE RENCONTRER

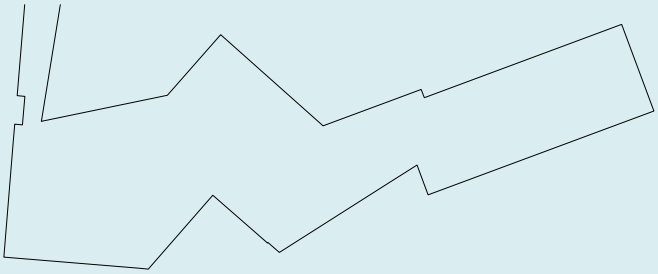
Chacun des bâtiments du nouveau quartier dispose d'un espace collectif : la cour de récréation, le cœur d'îlot (la cour), le jardin de toiture et la terrasse collective.

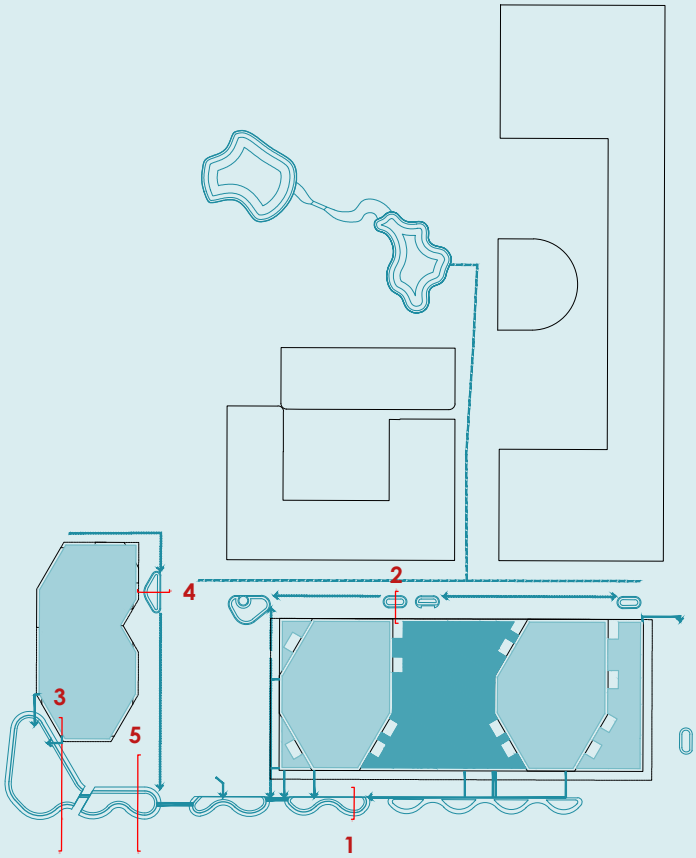
Arrivée au bâtiment de tête : Le bâtiment de tête marque l'entrée grâce à une inflexion (un pli) dans la façade. Le local vélos est souvent le premier point d'arrivée. Plutôt qu'un espace sombre, il s'agit d'un hall d'accueil traversant et lumineux. Sur la toiture accueillant le jardin collectif, vous pouvez rencontrer vos voisins installés tranquillement sur un banc ; c'est un endroit où les enfants sautent de pierre en pierre ou bien où l'on peut cueillir des herbes aromatiques dans le jardin de simples central.



Légende :
1. jardin de toiture collectif
2. jardin d'herbes aromatiques
3. espace de rencontre + évacuation
4. terrasses privatives
5. toiture végétale
6. jardin fleuri

FLUX - EAU
infiltration





indépendant du réseau d'égouttage de la rue du projet adjacent

(2) revêtements des trottoirs via des filets d'eau vers les zones d'infiltration

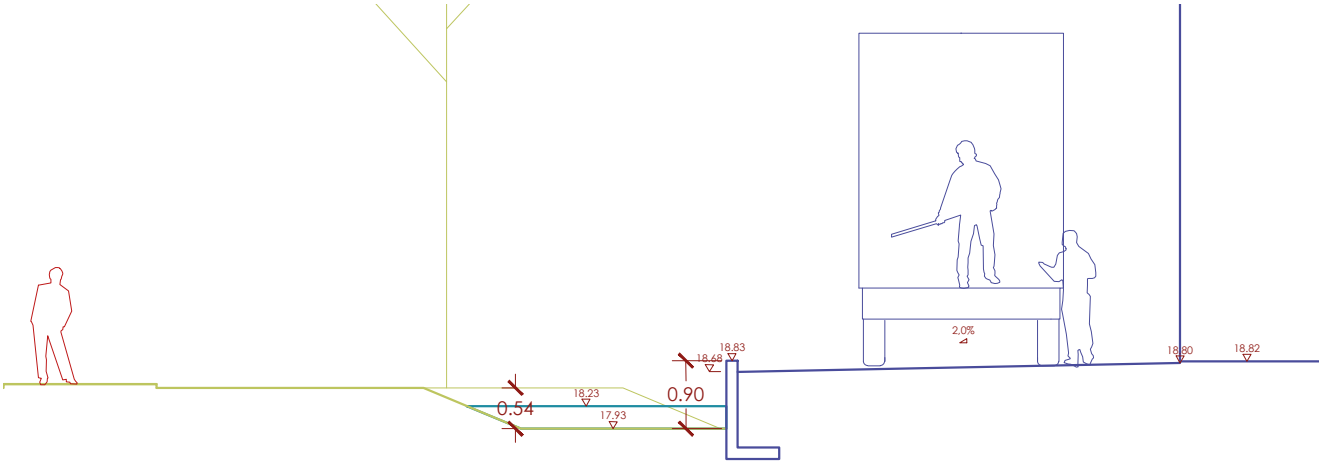
(1) noue connectée sous les sentiers et la voirie niveau existant du fossé + ondulations pour autour les nouveaux arbres

(3) zone d'infiltration de la plateforme productive le niveau existant entre les arbres est maintenu

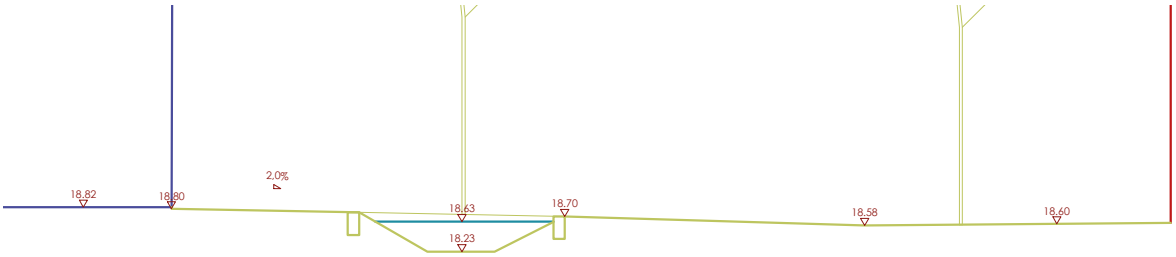
GESTION DE L'EAU

La gestion des eaux pluviales est conçue pour tendre vers le "zéro rejet" dans le réseau d'égouttage (à l'exception de la boucle de retournement pour les camions). Cela permet de réduire la pression sur l'infrastructure et de contribuer à un cadre de vie résilient face au changement climatique. Les eaux de pluie sont captées via des toitures végétales, des toitures de rétention et des zones d'infiltration telles que des noues (wadi), en accord avec la topographie naturelle. Les toitures végétales retiennent l'eau, tandis que la toiture de rétention du jardin de toiture central assure l'irrigation du jardin fleuri et du jardin d'herbes aromatiques. L'eau excédentaire s'écoule via un système clair vers la noue située le long de la chaussée de Vilvorde. Ces noues sont reliées entre elles, formant des ondulations entre les nouveaux arbres de l'avenue.

Les noues et les zones d'infiltration favorisent la recharge des nappes phréatiques, limitent les nuisances lors de fortes précipitations et rafraîchissent le microclimat.



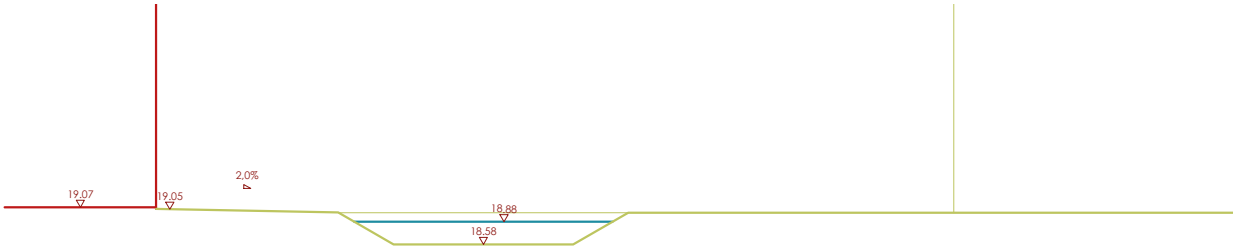
profil d'infiltration 1



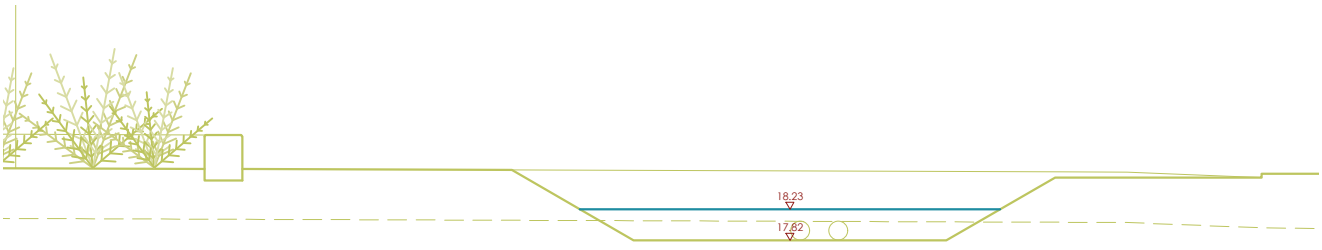
profil d'infiltration 2



profil d'infiltration 3



profil d'infiltration 4

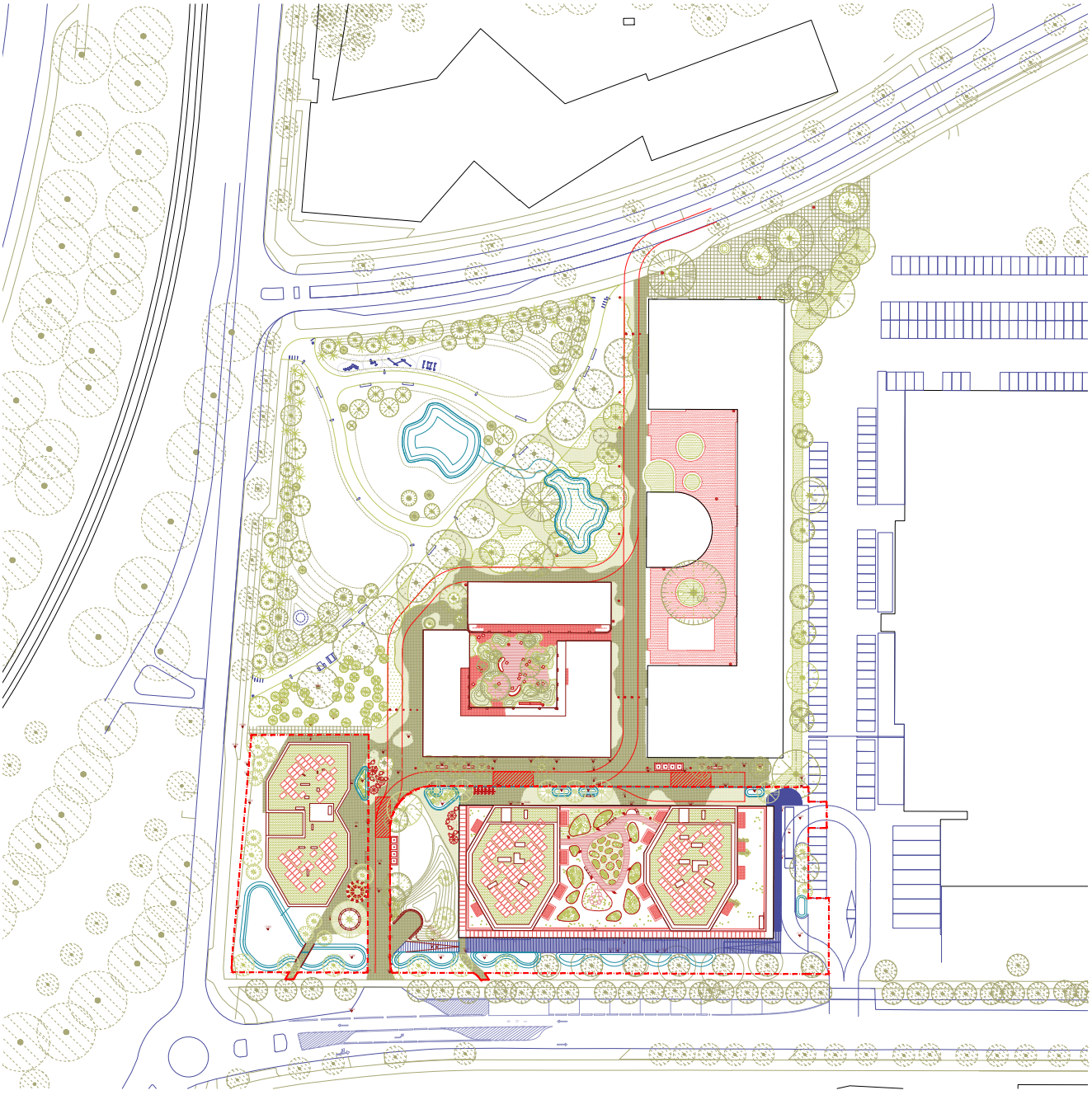


profil d'infiltration 5

1:100 0 1 2 3 4 5m

MATÉRIAUX

aperçu



MATÉRIAUX

Les matériaux sont repris des aménagements réalisés autour de l'école et du bâtiment de la cour afin de prolonger une identité unique pour l'ensemble du site (pavés). Pour marquer clairement la différence avec la plateforme productive, celle-ci est traitée dans un autre matériau (pavés de béton).

Mélange de semences pour pelouse fleurie

Toiture de sedum

Mélange de semences pour toiture fleurie

Plantes vivaces

Allées de potager

Dalles de terrasse

Dalles

Asphalte

Béton désactivé pour plateforme de production

Pavés en béton

Dalles gazon en béton

Zone d'infiltration

Pavés jointoyés

Pavés à joints enherbés

Voie d'accès pompiers (4m)

Arceaux pour vélos

Bancs

Clôture en grillage

Candélabre

Arbre existant

Arbre à planter



dalles de gazon en béton



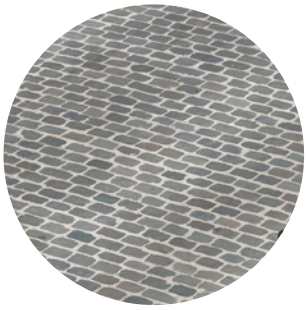
pavés à joints enherbés



prairie fleurie



pavés de béton



pavés sciés jointoyés



prairie fleurie noue



pas japonais

2.5. Concept architectural

2.5.1. Intentions et ambitions générales

Fonction signal et échelle intermédiaire

Le projet est situé le long de la chaussée de Vilvoorde, l'avenue des Croix du Feu et la rue Ingrid Daubechies, à la porte nord de Bruxelles, et occupe une position stratégique : il constitue l'élément emblématique de cette entrée de ville, un repère urbain visible pour toute personne entrant dans la capitale par cet axe majeur. Situé à l'intersection de deux mondes – le paysage naturel du Domaine royal de Laeken et le tissu industriel de la chaussée et du canal – le site appelle une réponse architecturale forte. Ce contexte justifie une certaine monumentalité, que le projet assume en mêlant l'habitat domestique et le programme productif. La volumétrie qui en résulte s'inscrit dans une échelle intermédiaire et se lit clairement :

Dans la zone à bâtir 2C, avec deux volumes résidentiels donnant sur une toiture verte, implantés au-dessus d'un socle actif, commercial et productif ;

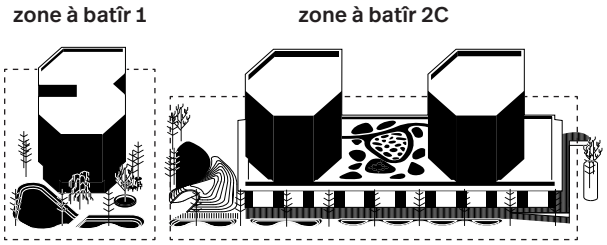
Dans la zone à bâtir 1, où cette monumentalité s'exprime par le caractère sculptural du bâtiment, issu de la mise en forme du parc et des lignes de vue stratégiques.

Malgré leurs programmes et échelles différents, la zone à bâtir 1 et la zone à bâtir 2C forment un ensemble cohérent grâce au facettage des volumes, à la matérialité et au langage architectural partagé.

Socle transparent

Dans la zone à bâtir 2C, les ateliers de production et les espaces commerciaux bénéficient d'une double orientation, chacun avec son propre caractère. Cette ouverture visuelle renforce l'interaction entre intérieur et extérieur et contribue à une relation vivante avec l'espace public. La « rue arrière » devient ainsi une façade active : un espace animé où, en plus des halls d'entrée des immeubles résidentiels, les accès aux parkings vélos, aux espaces commerciaux et aux ateliers de production sont visibles et accessibles.

Dans la zone à bâtir 1, les espaces commerciaux animent l'ensemble des façades et sont clairement visibles depuis la chaussée de Vilvorde et l'avenue des Croix du Feu.



→délimitation indicative des zones à bâtir, voir annexe I pour les limites réelles



→zone à batîr 1 (à gauche) en zone à batîr 2C (à droite)

Architecture comme tissage

Nous abordons l'architecture comme une forme de tissage – une médiation entre industrie, habitat et nature. Le projet entrelace espaces, programmes, temporalités et symboles en un ensemble cohérent et agit comme un élément de liaison entre le monde logistique au nord-est et au sud-est, et la ville habitée et vivante à l'ouest.

→ Parc: Le projet intègre l'ambition écologique du plan directeur en prolongeant le parc profondément dans le site, comme partie d'un réseau écologique et récréatif élargi. L'atmosphère et la matérialité du parc se prolongent jusqu'aux limites sud et nord-ouest des zones à bâtir 1 et 2C.

→ Plateforme: Le projet s'inscrit dans le contexte industriel avec une subtile référence à l'Euroveiling toute proche. Un système logistique intelligent et compact, combiné à des ateliers traversants dans la zone à bâtir 2C, garantit une mobilité douce et sécurisée et génère une activité le long de l'ensemble du socle actif.

→ Habitat: Le concept résidentiel intègre les nouvelles ambitions du plan directeur ainsi que du nouveau RRU « Good Living », en créant des logements qualitatifs et adaptables. Dans la zone à bâtir 2C, un environnement résidentiel se développe entre le parc et la plateforme productive, autour d'une toiture verte collective, en hauteur parmi les cimes des arbres.

À l'image de la butte de jeux, cette toiture-jardin constitue un lieu singulier, destiné aux habitants – un espace de rencontre, de jardinage et de vie commune. Deux volumes résidentiels robustes sont solidement ancrés dans le socle actif. Leurs prolongements se déploient à travers celui-ci vers la rue, créant un dialogue riche entre intimité domestique et activité urbaine. Dans la zone à bâtir 1, les logements s'implantent entre le parc et l'aire de jeux, au-dessus des espaces commerciaux. Ils offrent de larges vues et disposent, à chaque étage, d'une loggia commune

Identité ancrée

Le projet s'inscrit étroitement dans le Masterplan van Praet et en renforce l'identité souhaitée. La palette de couleurs et les matériaux choisis font consciemment référence aux bâtiments projetés environnants. Le jardin sur toiture et le jardin de cueillette constituent un clin d'œil à l'Euroveiling, moteur principal du secteur horticole belge.

Pont entre passé et avenir

Notre démarche de tissage obtient d'excellents résultats selon l'analyse GRO, et s'inscrit dans une perspective durable. Elle fait référence à la fois au passé industriel et aux typologies historiques d'ateliers artisanaux avec des logements aux étages supérieurs. Cela permet de stimuler une mixité fonctionnelle et sociale inclusive de la nature, que nous considérons comme une caractéristique essentielle d'une bonne gouvernance urbaine.



→ vue sur les commerces dans le socle de la zone à bâtir 2C (à gauche) et de la zone à bâtir 1

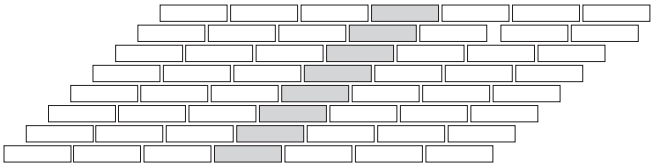
Matérialité expressive

Chaque élément du projet exprime sa fonction à travers une matérialité propre, en cohérence avec les bâtiments environnants. Le socle productif et commercial de la zone à bâtir 2C est constitué de matériaux bruts et durables, exprimant la robustesse nécessaire à sa fonction.

Les volumes résidentiels des zones à bâtir 2C et 1 sont habillés de briques aux nuances de rouge, de brun et de gris. Cette riche palette chromatique confère un caractère vivant et évite toute uniformité, tout en assurant une continuité avec les autres bâtiments du Masterplan van Praet et en faisant référence au passé industriel du site. La maçonnerie n'est pas réalisée en appareillage standard en demi-brique, mais en appareil en briques à joints décalés ('klezorenverband'), conférant aux façades profondeur, raffinement et rythmicité.

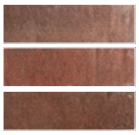
Dans la zone à bâtir 2C, des joints gris sont appliqués, en cohérence subtile avec le socle en Carbstone et les menuiseries grises. Dans la zone à bâtir 1 également, des menuiseries grises sont prévues, en dialogue avec les nuances grises de la brique. Les joints, en revanche, adoptent ici une teinte rouge-brun, conférant à ce volume – plus autonome et intégrant également le socle – un caractère propre.

Cette stratification des matériaux renforce la lisibilité des fonctions et ancre l'ensemble dans son contexte historique et urbain.



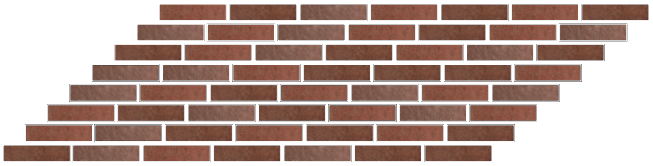
→'klezorenverband': l'appareil prend un mouvement descendant

+



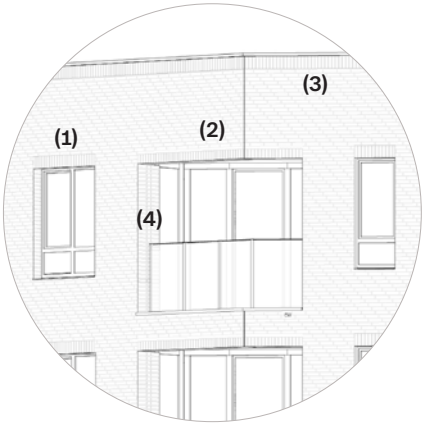
→brique aux nuances de rouge, de brun et de gris

=

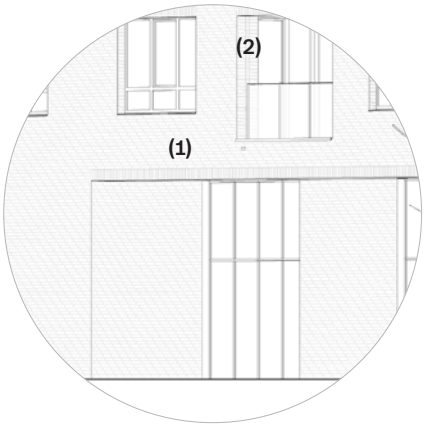


→zone à bâtir 1 : joint rouge-brun

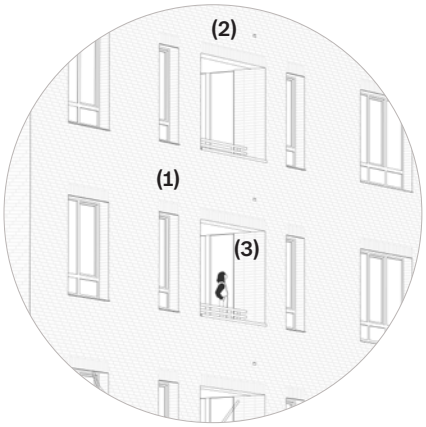
→zone à bâtir 2C : joint gris + socle en Carbstone



→zone à bâtir 1 : détail de la brique en pose verticale (rang de boutisses) au-dessus des fenêtres (1), loggia (2) et en rive de toiture (3), retour de la maçonnerie de la loggia (4)



→zone à bâtir 1 : détail de brique en rang de boutisses au-dessus du porte-à-faux du rez-de-chaussée (1), retour de la maçonnerie de la loggia (2)



→zone à bâtir 2C : détail de brique en rang de boutisses au-dessus des fenêtres (1) et des loggias (2), retour de la maçonnerie au niveau des loggias (3)

2.5.2. Volumétrie

Compacité

Nous proposons une empreinte au sol minimale. Dans la zone à bâtir 2C, cela se traduit par deux volumes résidentiels implantés sur un socle compact. Cette disposition permet de libérer de l'espace pour une extension de la nature d'un côté et pour une zone de construction logistique plus importante de l'autre. En construisant de manière plus compacte, nous redonnons une partie du site au réseau écologique et récréatif bleu-vert élargi et limitons l'effet d'îlot de chaleur. Le volume de la zone à bâtir 1 est également compact. Il est défini par les lignes de vue depuis le parc triangulaire et la chaussée de Vilvorde, en cohérence avec l'aménagement paysager.

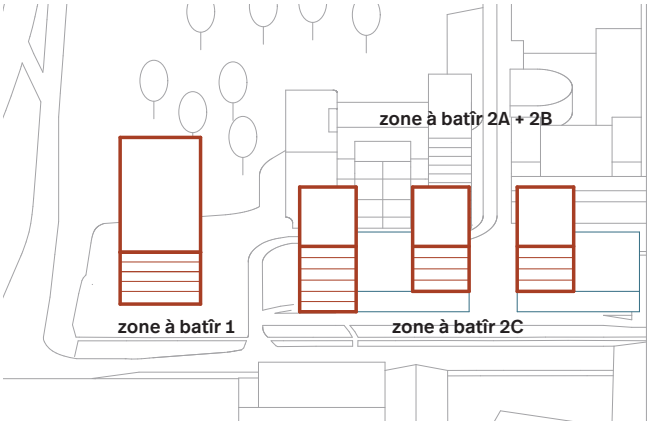
Plus de soleil et de vues

En optant pour trois volumes résidentiels – un dans la zone à bâtir 1 et deux sur le socle de la zone à bâtir 2C – davantage espacés et développés en hauteur, tout en restant dans le gabarit de moyenne hauteur, nous réduisons les vis-à-vis et créons davantage de lumière et de vues pour les habitants comme pour le voisinage. Les volumes sont sculptés en fonction de l'orientation et des perspectives.

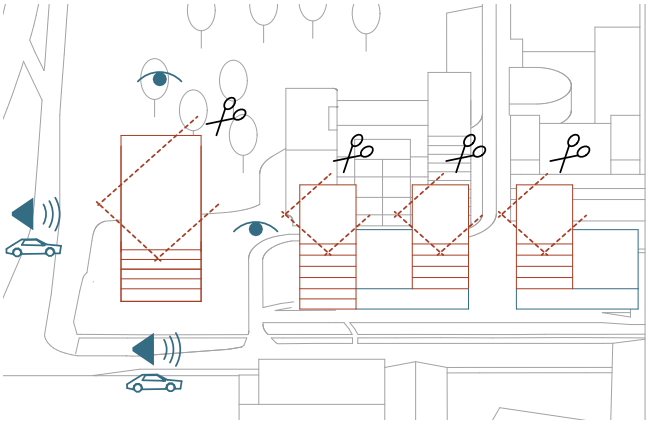
Le volume de la zone à bâtir 2C évolue ainsi d'une forme rectangulaire vers une forme heptagonale, offrant plusieurs orientations et améliorant encore l'apport de lumière naturelle pour les habitants et le voisinage. Le volume de la zone à bâtir 1 adopte quant à lui une forme encore plus articulée. Cette morphologie permet de renforcer certaines lignes de vue.

Moins d'ombre et de vent

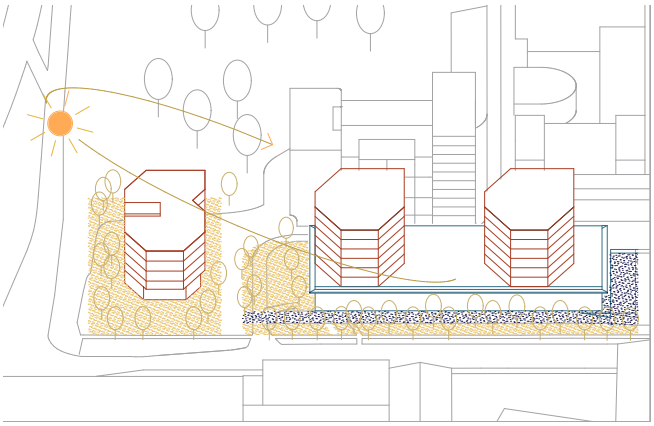
Avec les volumes, les ombres deviennent également plus compactes. L'ombre portée sur les bâtiments voisins est réduite, ainsi que sur la nouvelle voirie. La volumétrie plus compacte atténue l'effet d'entonnoir et crée une échelle plus domestique. Les terrasses en creux (loggias) offrent une protection supplémentaire.



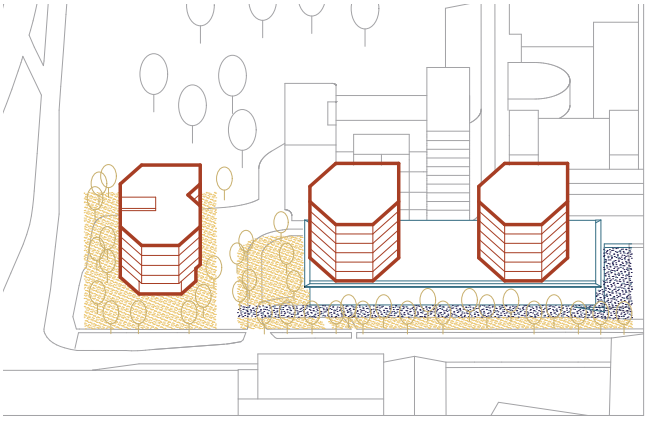
→scénario préféré du Masterplan van Praet



→fragmentation et modelage des volumes



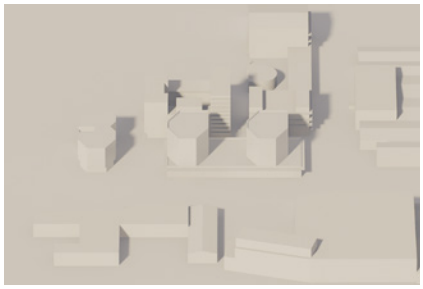
→nouvelle proposition : plus de soleil et de vues



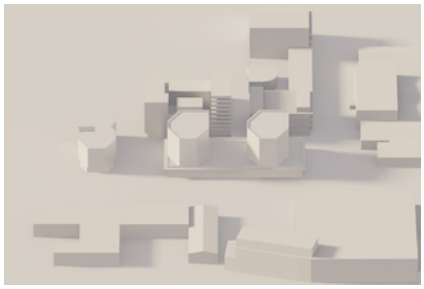
→nouvelle proposition



→*étude d'ensoleillement 21.03, 9h*



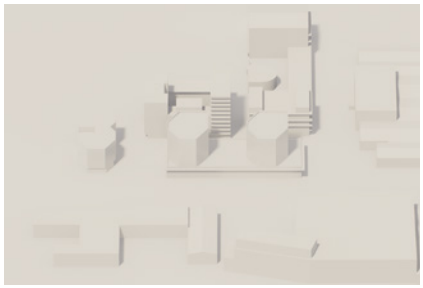
→*étude d'ensoleillement 21.03, 12h*



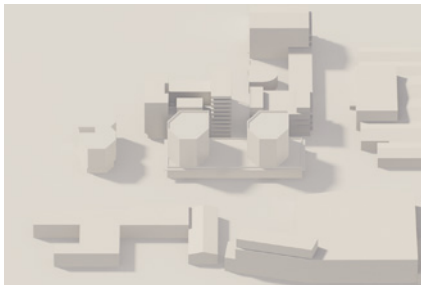
→*étude d'ensoleillement 21.03, 16h*



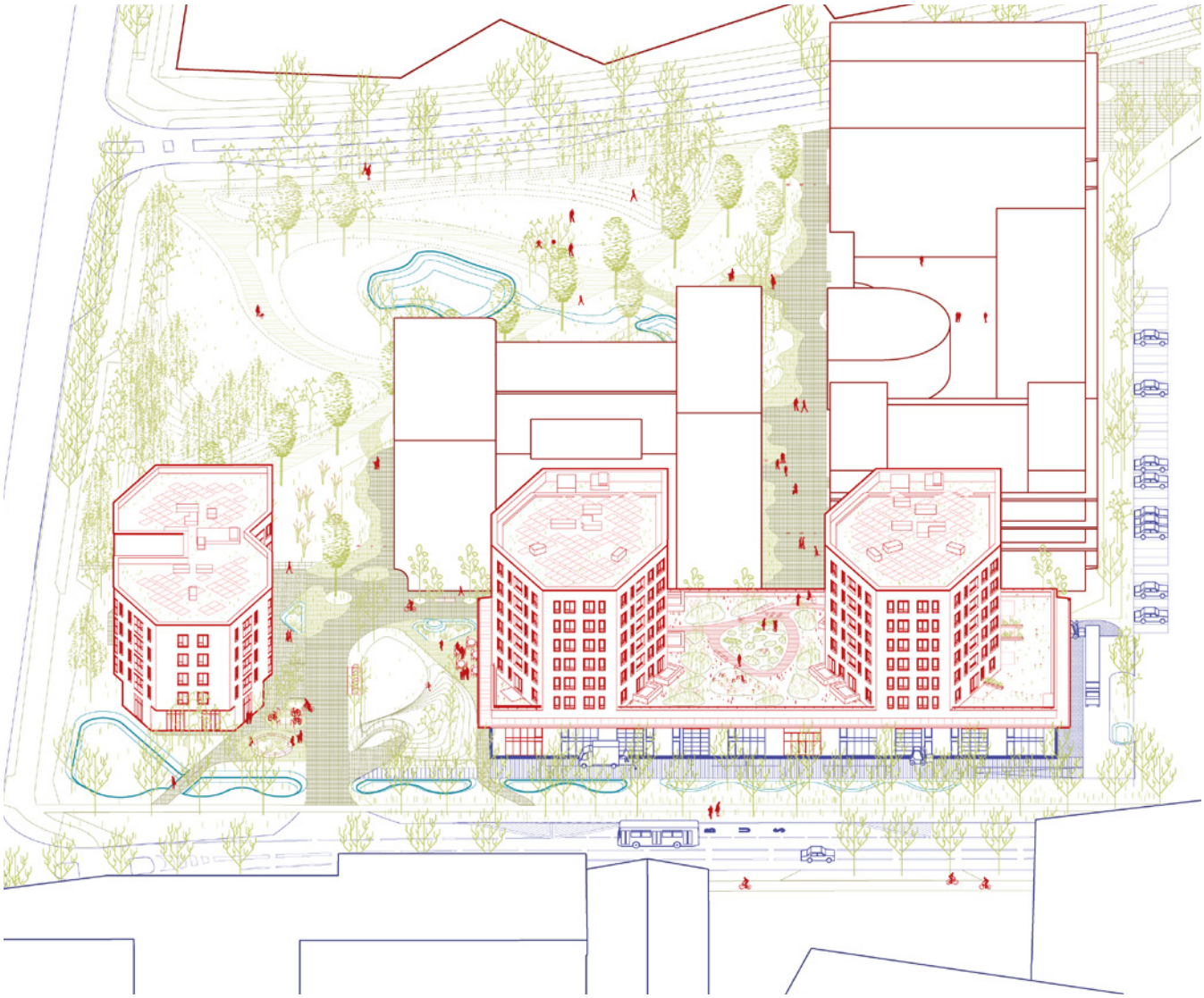
→*étude d'ensoleillement 21.06, 9h*



→*étude d'ensoleillement 21.06, 12h*



→*étude d'ensoleillement 21.06, 16h*



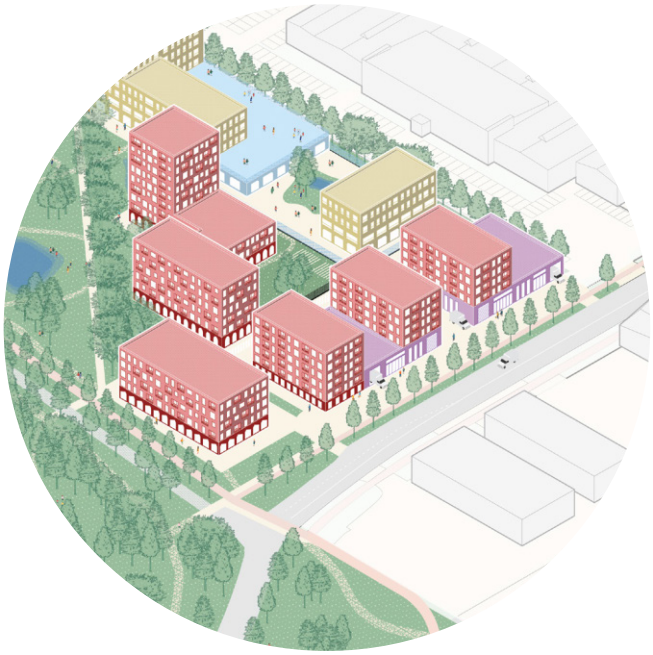
→*vue depuis le sud-est sur la zone à bâtir 1 (à gauche) et la zone à bâtir 2C (à droite)*

2.5.3. Evolution du projet

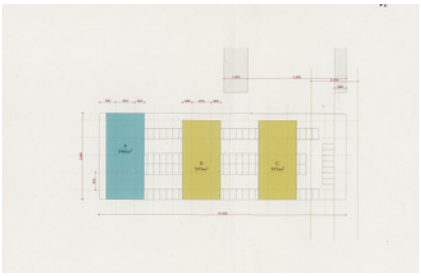
(1) De trois volumes résidentiels à deux

Le scénario privilégié du masterplan proposait trois volumes résidentiels sur un socle productif et commercial dans la zone à bâtir 2C, avec une rue venant interrompre ce socle. Nous proposons désormais deux volumes résidentiels à empreinte plus compacte, également implantés sur un socle productif et commercial. Cette configuration libère de l'espace pour une butte de jeux à proximité de la zone à bâtir 2C et permet de limiter le risque d'îlots de chaleur urbains. Les bâtiments sont davantage espacés tout en restant dans un gabarit de moyenne hauteur, ce qui garantit davantage de lumière, de vues et d'intimité.

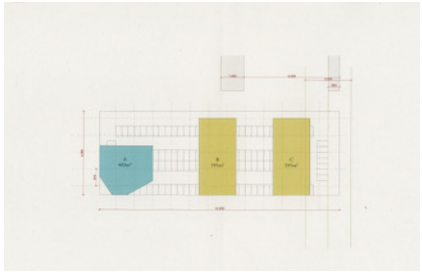
Les volumes ont en outre été soigneusement façonnés en fonction de l'orientation et des lignes de vue, offrant ainsi de meilleures conditions d'ensoleillement et de perspectives tant pour les habitants que pour le voisinage. Le projet devient plus compact tout en gagnant en qualité spatiale, avec une intégration harmonieuse dans son environnement.



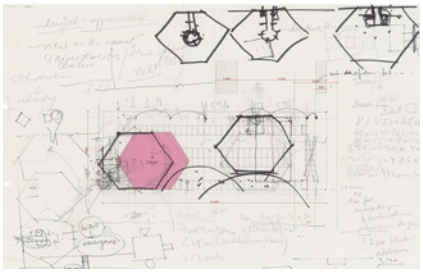
→axonométrie Masterplan van Praet, 2021



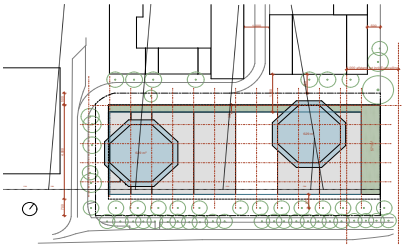
→+1, 05.02.2025



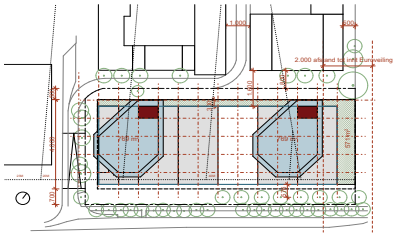
→+1, 05.02.2025



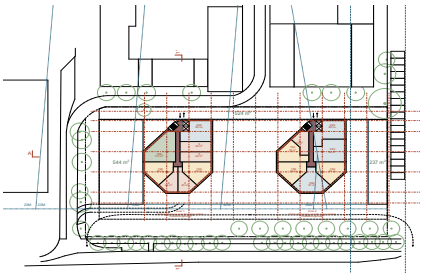
→+1, 06.02.2025



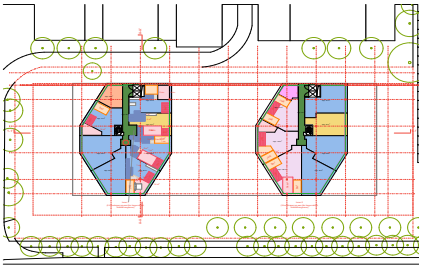
→+1, 07.02.2025



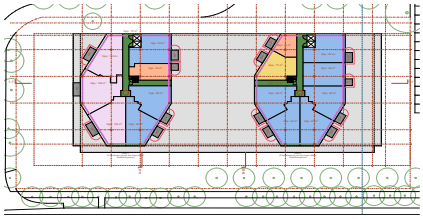
→+1, 08.02.2025



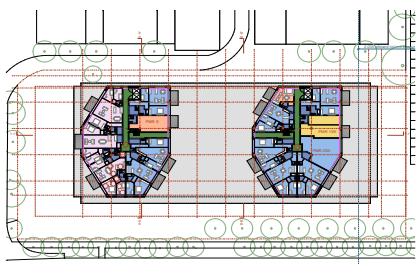
→+1, 19.02.2025



→+1, 21.02.2025



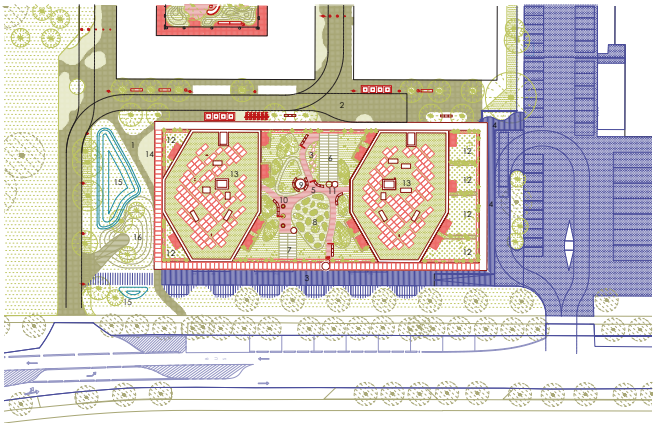
→+1, 26.02.2025



→+1, 03.03.2025

(2) Premier projet de conception (zone à bâtir 2C)

Dans la première proposition de conception (présentée à urban.brussels lors de la première réunion de projet le 19/09/2025), la noue était encore située à gauche de la zone à bâtir 2C, à l'entrée du parking. Le long de la chaussée de Vilvorde, des places de stationnement étaient alors prévues. Dans la proposition actuelle, ces six places de stationnement en surface ont été déplacées au niveau -2 et remplacées par de petites noues.



→plan d'implantation – dossier de concours, 28.04.2025

(3) Parking souterrain sous la zone à bâtir 1

L'extension de la mission à la zone à bâtir 1 a généré un besoin supplémentaire en stationnement. Une implantation de ce stationnement sous la zone à bâtir 1 a été étudiée, mais la solution retenue est finalement celle d'un second niveau souterrain sous la zone à bâtir 2C, pour les raisons suivantes :

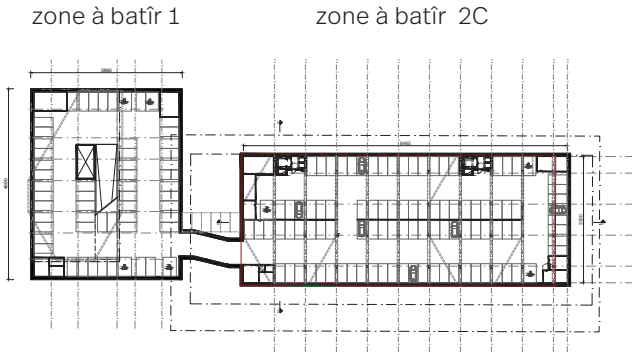
→ Le masterplan comme la conception visent une réduction maximale des surfaces imperméabilisées. En concentrant la fonction de stationnement sous la zone à bâtir 2C, aucune construction souterraine n'est nécessaire sous la zone à bâtir 1, ce qui améliore l'aménagement paysager et la perméabilité du site.

→ Les places de stationnement en surface peuvent, lorsque cela est souhaitable, être intégrées en sous-sol, ce qui a un impact favorable sur le taux d'imperméabilisation, l'organisation logistique et la préservation des arbres existants.

→ Une répartition du parking sur les deux zones à bâtir impliquerait également une construction sous le domaine public, avec une profondeur accrue et des conditions d'exécution plus complexes. Le choix d'un parking centralisé permet d'éviter cette situation.

→ Il n'y a qu'une seule entrée et sortie, ce qui améliore la sécurité de la circulation et renforce la lisibilité de l'espace public.

→ Un parking centralisé permet également une gestion plus simple et plus efficace.



→plan -1, 08.10.2025

(4) Corniche continue (zone à bâtir 1)

Dans une version antérieure, le niveau +4 de la zone à bâtir 1 était identique aux autres étages types, donnant une façade plane et relativement monolithique. Dans la proposition actuelle de conception, un appartement a été supprimé au dernier niveau (+4), créant un retrait local de la façade. Cela confère à l'élévation un caractère plus fragmenté et une expression urbaine plus vivante.



→version antérieure de la corniche de la zone à batîr 1, 03.12.2025

2.5.4. Socle



→vue sur la zone à bâtir 1 et la zone à bâtir 2C depuis la chaussée de Vilvorde

Porosité

Les socles sont visuellement poreux : le parking vélo ouvert, les espaces commerciaux traversants et les ateliers de production dotés de larges ouvertures vitrées assurent non seulement un apport de lumière naturelle et une ventilation, mais rendent également les activités visibles depuis la rue. Par ce socle, la ville productive s'entrelace avec la ville habitée et fait émerger une véritable ville de vie.

Dans la zone à bâtir 2C, chaque façade de la double orientation des ateliers de production possède sa propre fonction et atmosphère. Du côté logistique, le long de la chaussée de Vilvorde, un accès spécifique est prévu pour les livraisons et les opérations de chargement et déchargement, adapté aux activités productives ; du côté arrière, le long de la rue verte, des accès piétons favorisent une interaction directe avec l'espace public. Cette configuration encourage les usagers à s'approprier la « rue arrière » et à y créer une dynamique urbaine active, où artisanat et production sont visibles et accessibles au public. La « rue arrière » devient ainsi une façade active : un espace conçu comme une venelle où, en plus des halls d'entrée des immeubles résidentiels, les accès aux parkings vélos, aux commerces et à l'Horeca ainsi qu'aux ateliers de production sont visibles et accessibles.

Dans la zone à bâtir 1, les accès aux espaces commerciaux ainsi que l'entrée des logements sont stratégiquement positionnés le long de la nouvelle rue afin de garantir leur visibilité depuis l'espace public.



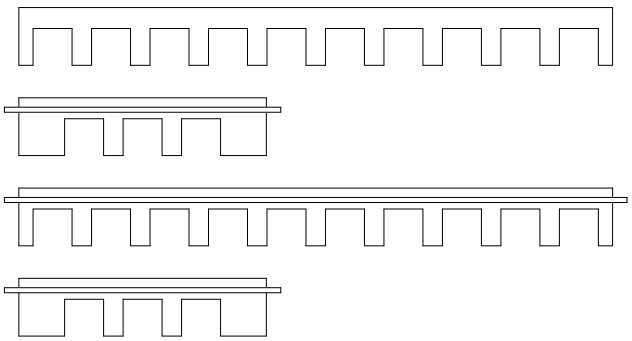
→zoom sur le parking vélos situé au centre de la zone à bâtir 2C



→zoom sur la façade modulaire de la zone à bâtir 1

Modularité

La trame structurelle de 8,1 x 8,1 m de la zone à bâtir 2C offre une grande flexibilité. Elle prend appui dans le parking et se prolonge jusqu'aux logements. En façade du socle, le rythme de cette trame est suivi, générant une organisation planimétrique modulaire. La façade est conçue avec des ouvertures uniformes pouvant accueillir différents modules – tels que des portes sectionnelles partiellement vitrées entièrement ouvrables, des portes automatiques, des fenêtres et des portes standards.



→la modularité de la façade du socle de la zone à bâtir 2C

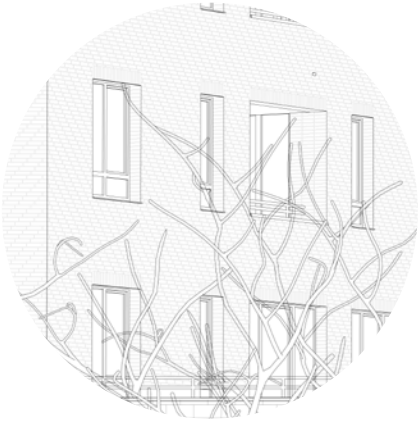
Les activités du socle se développent sur l'ensemble du périmètre et animent les rues adjacentes. Chaque façade devient une façade principale. Cette approche favorise une occupation flexible du socle et facilite les adaptations ou reconversions futures.

Flexibilité et adaptabilité

Nous misons sur une flexibilité maximale du socle. L'accès au parking souterrain est intégré dans un aménagement paysager soigneusement conçu, qui fait office de zone tampon entre la chaussée fréquentée et les zones publiques et végétalisées autour des espaces commerciaux. En limitant le volume souterrain à ce qui est strictement nécessaire (stationnement et techniques), la surface perméable de la parcelle est maximisée, les déblais sont réduits au minimum et l'intégration paysagère est renforcée.

Le choix de prévoir les parkings vélos en surface s'inscrit dans cette approche durable, favorise l'usage du vélo et encourage des habitudes de vie saines pour les habitants. La hauteur libre du premier niveau souterrain du parking permet d'envisager d'autres fonctions à l'avenir.

En superstructure, la combinaison d'une trame structurelle porteuse robuste, de cloisons non porteuses et d'une façade modulaire permet également des évolutions futures.



→zoom sur la façade modulaire de la zone à bâtir 2C



→zoom sur le socle de la zone à bâtir 2C



→vue sur les espaces commerciaux, les logements et la butte de jeux dans la zone à bâtir 2C

2.5.5. Habitat

Rentrer chez soi

Rentrer chez soi dans ce projet s'effectue par des itinéraires clairs et accessibles, adaptés aux différents modes de déplacement. Que l'on arrive en voiture via le parking, à vélo via le local vélos ou à pied par le socle animé, chaque parcours est intuitif et naturel. Tous les bâtiments, la toiture collective et les niveaux souterrains sont universellement accessibles. Dans la rue en impasse située à côté de l'école, une attention particulière est portée au sentiment de sécurité grâce à un éclairage des façades à chaque entrée et à la surveillance naturelle assurée par les jardins en toiture surélevés.

Rencontres

L'architecture favorise les rencontres spontanées dans des espaces collectifs de qualité : dans le parking vélos ou près de l'ascenseur avec vue vers l'extérieur. Le parking vélos central situé dans le socle constitue un lieu de rencontre informel et vivant. Les espaces collectifs autour du parvis, du jardin en toiture et du parking vélos dans la zone à bâtir 2C renforcent le sentiment de communauté. Les habitants peuvent s'approprier les lieux, ce qui favorise l'engagement et le lien social. Au deuxième niveau de terrain dans la zone à bâtir 2C, une oasis de verdure avec un jardin de cueillette est créée pour les habitants, offrant un espace de détente au cœur de la végétation. Dans la zone à bâtir 1, les rencontres sont encouragées par la proximité du parc et la terrasse collective située à l'étage type.

Habitat collectif et nature intégrée

La toiture partagée dans la zone à bâtir 2C stimule un mode d'habiter collectif. Le parc triangulaire et le parvis adjacent à la zone à bâtir 1 agissent quant à eux comme catalyseurs de rencontres et d'interactions sociales au sein de cette dernière. Habiter à proximité d'un tel parc garantit une intégration forte de la nature dans le projet et ouvre l'espace à d'autres formes de vie.

Typologie de logement

La structure simple, combinée aux volumes en forme d'heptagone et de décagone, génère des appartements uniques à double orientation. Les loggias jouent un rôle essentiel en prolongeant chaque logement et en créant des perspectives variées. Les qualités spatiales et fonctionnelles des unités de logement répondent aux besoins contemporains de différents profils familiaux, tels que des usages différenciés, des espaces supplémentaires ou une grande flexibilité. Pour les familles avec enfants, des espaces pour poussettes et vélos d'enfants sont prévus dans les deux zones à bâtir, toujours à proximité des ascenseurs. Le projet favorise une organisation simple et une utilisation modulaire, conformément aux check-lists GRO en matière de durabilité sociale.

Confort d'habitation

Le projet cherche une forte relation entre intérieur et extérieur. Les loggias en creux offrent de l'intimité tout en filtrant subtilement le bruit de la rue. Elles fonctionnent comme des cocons urbains et assurent une protection naturelle contre le vent, le soleil et le bruit. Des ouvertures stratégiquement placées apportent une lumière naturelle abondante et un contact visuel avec les espaces verts, renforçant le bien-être des habitants. Un climat intérieur sain est garanti par des matériaux à faibles émissions et un système de ventilation performant. En raison de la proximité d'axes routiers et d'un couloir aérien, la gestion acoustique est cruciale. L'organisation spatiale permet donc de protéger au maximum les espaces sensibles des nuisances sonores.

Gender mainstreaming

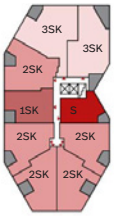
Le projet intègre les principes du gender mainstreaming afin de créer un environnement résidentiel plus inclusif et équitable.

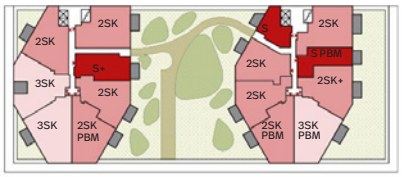
- → Des espaces de circulation clairs, bien éclairés et accessibles contribuent à un sentiment de sécurité accru et à une organisation logique et intuitive du bâtiment.

- → Les équipements partagés, tels que les espaces extérieurs collectifs et les lieux de rencontre, favorisent l'interaction sociale, réduisent l'isolement et soutiennent les réseaux d'entraide informels, particulièrement importants pour les publics vulnérables et les personnes isolées.

- → L'appropriation individuelle de l'environnement est également encouragée. Les garde-corps des loggias permettent l'ajout de jardinières, offrant aux habitants la possibilité de végétaliser et personnaliser leur espace extérieur.

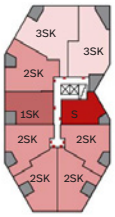
- → Une autre mesure importante est la cuisine ouverte. Cette configuration permet à la personne qui prépare les repas de rester connectée à la vie familiale et de participer aux interactions du foyer. Le projet offre néanmoins de la flexibilité : dans certains logements, la cuisine peut être fermée afin de répondre à des préférences culturelles ou à des besoins d'intimité. Sur les plans, cette possibilité de fermeture, par exemple via une paroi vitrée, est indiquée en pointillés. Cette combinaison d'ouverture et de séparation permet de répondre à des modes de vie variés sans perdre en fonctionnalité ni en qualité sociale.

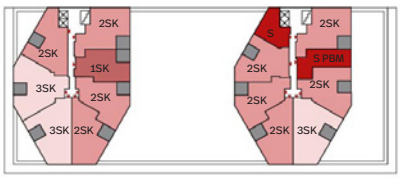




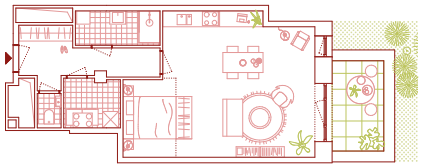
→niveau +1, zone à batîr 1 en zone à batîr 2C

→légende: SK [NL] =CH [FR], S [NL] = Studio [FR], PBM [NL] = PMR [FR]



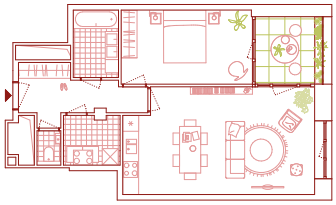


→étage type, zone à bâtir 1 et zone à bâtir 2C



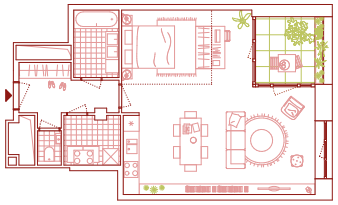
→A1.2, niveau +1, studio avec terrasse

→zone de couchage séparée, espace supplémentaire pour un usage flexible



→A2.2, niveau +2, 1CH avec loggia

→large façade et grandes surfaces vitrées assurant un apport abondant de lumière naturelle



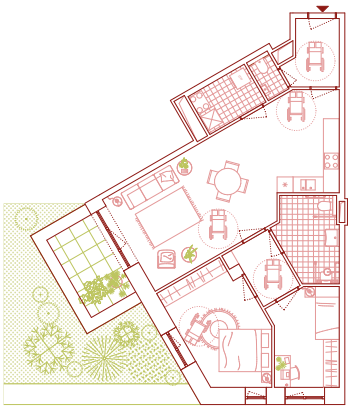
→A2.2, niveau +2, studio avec loggia

→aménagement adapté : organisation de type loft, large façade et grandes surfaces vitrées assurant un apport abondant de lumière naturelle



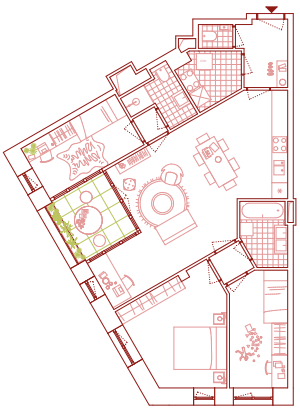
→A1.5, niveau +1, 3CH avec terrasse

→chambre séparée avec salle de bains privative, grand séjour avec cuisine fermable, chambre à double orientation



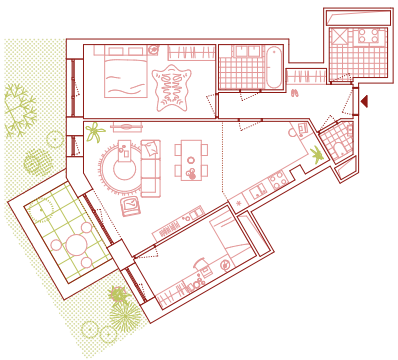
→B1.5, niveau +1, 2CH avec terrasse

→entièrement accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR), grand séjour, chambre à double orientation, grande salle de bains



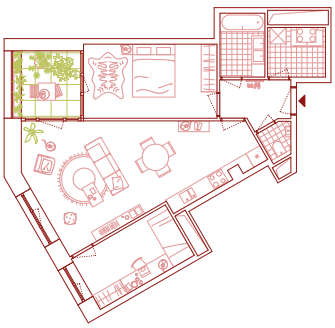
→A2.5, niveau +2, 3CH avec loggia

→chambre séparée avec salle de bains privative, grande chambre à double orientation



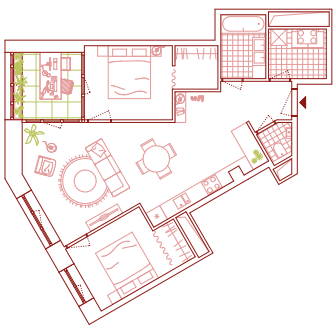
→B1.6, niveau +1, 2CH avec terrasse

→séjour à double orientation (en V), cuisine fermable, hall d'entrée spacieux avec vestiaire



→B2.6, niveau +2, 2CH avec loggia

→grand séjour, large façade et grandes surfaces vitrées assurant un apport abondant de lumière naturelle

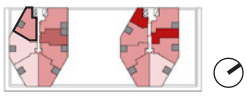


→B2.6, niveau +2, 2CH avec loggia

→aménagement adapté, grand séjour baigné de lumière naturelle, chambres avec rangement privatif pour plus d'autonomie, jardin d'hiver



→vue intérieure de l'appartement Ax.7 : les loggias prolongent la façade et offrent intimité, protection climatique et espace de vie flexible – pour davantage de confort, de vues et de durabilité





→vue intérieure de l'appartement Ax.2 : large façade et grandes surfaces vitrées assurant un apport abondant de lumière naturelle



2.6. Construire l'avenir

Low-tech: passif et efficacité énergétique

En misant sur des principes passifs, nous évitons une complexité technique superflue, réduisons la consommation énergétique et limitons les besoins de maintenance. Trois stratégies passives permettent de maîtriser les gains solaires et d'assurer un climat intérieur confortable : (1) des vitrages de contrôle solaire ; (2) des fenêtres en retrait et des loggias créant un ombrage naturel ; (3) l'utilisation de la masse thermique, qui stocke la chaleur et la restitue progressivement. Par ailleurs, le bâtiment est raccordé au réseau de chaleur local et équipé de panneaux photovoltaïques. L'apport de lumière naturelle est maximisé, tant dans le socle que dans les logements.

Materialité et circularité

Afin d'objectiver l'impact environnemental des choix de matériaux, nous utilisons l'outil d'évaluation TOTEM. Nous privilégions des matériaux durables et circulaires : brique de façade à bilan carbone négatif ; béton avec ciment CEM III ; pavés de réemploi pour les revêtements de sol ; profils de menuiseries en aluminium partiellement réemployés ; dalles béton de réemploi sur plots si disponibles ; tôles ondulées en aluminium de réemploi pour les auvents ; isolation en chanvre-chaux pour les planchers intermédiaires ; matériaux de finition à faibles émissions de composés organiques volatils (COV) pour les peintures, sols, murs et plafonds (par ex. peinture à la chaux) ; matériaux durables et faciles d'entretien avec finitions résistantes aux taches et à faibles émissions.

Passeport des matériaux

Sur la base du modèle BIM fourni par le consortium et/ou l'entrepreneur, un inventaire est établi à partir des éléments de construction existants. Pour ces éléments, des caractéristiques usuelles sont renseignées telles que les surfaces, masses et/ou volumes, mais aussi – lorsque disponible et pertinent – des informations relatives à la démontabilité, à la part de contenu recyclé dans les matériaux et aux certifications de durabilité.

Acoustique

En raison de la sensibilité acoustique du site (industrie, trafic, couloir aérien, école) et du programme mixte (logements/ateliers), l'acoustique est un enjeu essentiel. Sur base de mesures, une stratégie a été définie visant une classe de confort B pour les façades et une classe de confort C pour les logements, grâce à :

→ des façades massives avec isolation performante, vitrages et menuiseries adaptées;

→ des blocs de Carbstone dans les façades du socle;

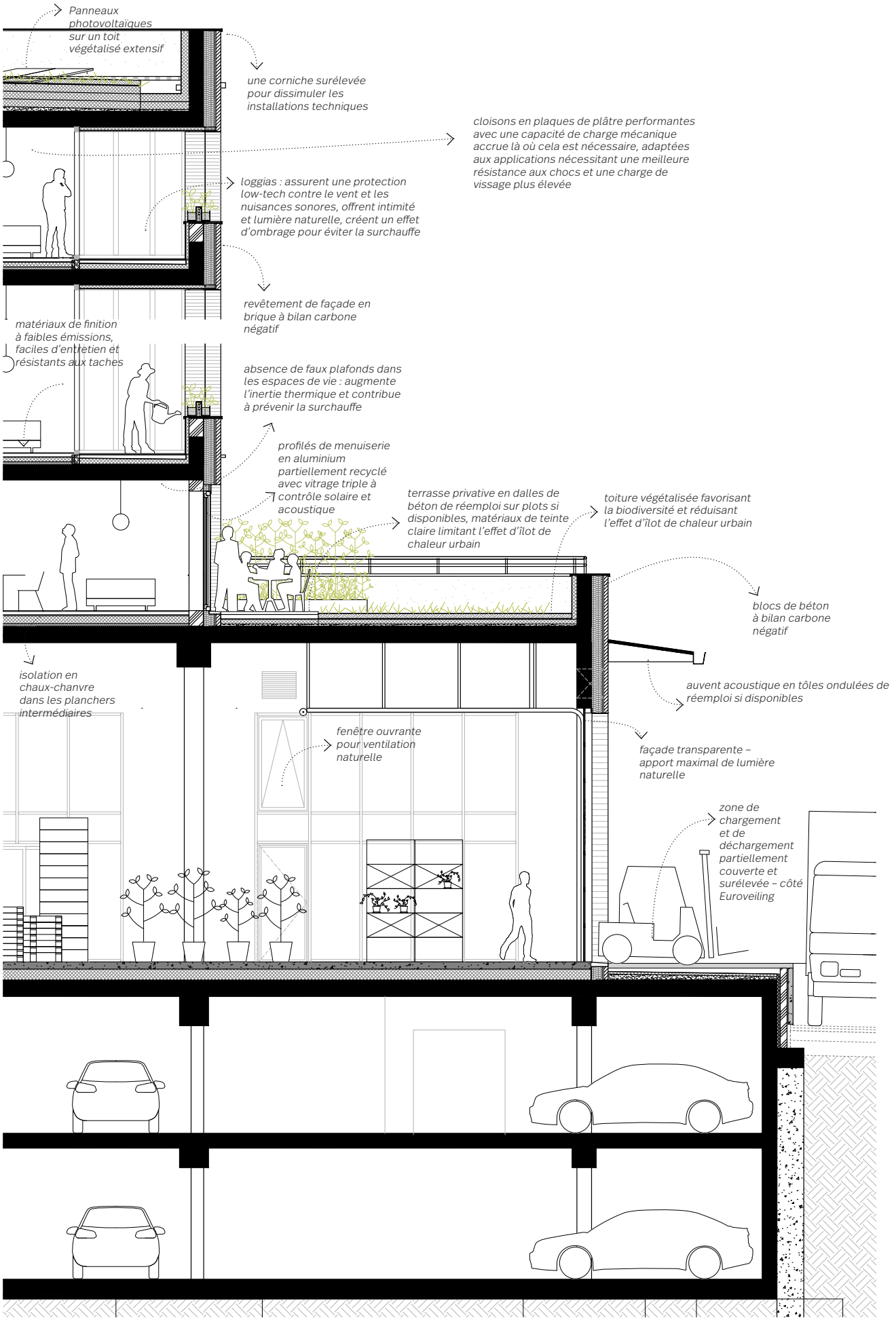
→ des cloisons en plaques de plâtre performantes et des chapes flottantes garantissant l'isolation aux bruits aériens et d'impact entre les appartements;

→ des cloisons séparatives positionnées sur la dalle porteuse, tandis que les cloisons intérieures sont posées sur la chape, offrant une flexibilité d'aménagement et d'adaptation future.

Des interventions architecturales renforcent ces dispositifs techniques :

→ une canopée (auvent) agit comme tampon acoustique entre le socle et les logements

→ les espaces extérieurs privés des appartements sont conçus sous forme de loggias en creux.



→coupe de détail simplifiée avec principes constructifs, zone à bâtir 2C

3. Analyse de conformité

Avant le dépôt de la présente demande de permis d'urbanisme, le projet a été soumis aux instances consultatives suivantes :

→ réunion de projet (19.09.2025) concernant la zone à bâtir 2C – avis favorable sous réserves ;

→ réunion de projet (17.12.2025) concernant les zones à bâtir 1 et 2C – avis favorable sous réserves ;

→ SIAMU (18.11.2025 et 12.01.2026) ;

→ Bruxelles Propreté, dans le cadre de la gestion des déchets (10.03.2026) ;

→ Bruxelles Énergie, dans le cadre du réseau de chaleur (12.03.2026) ;

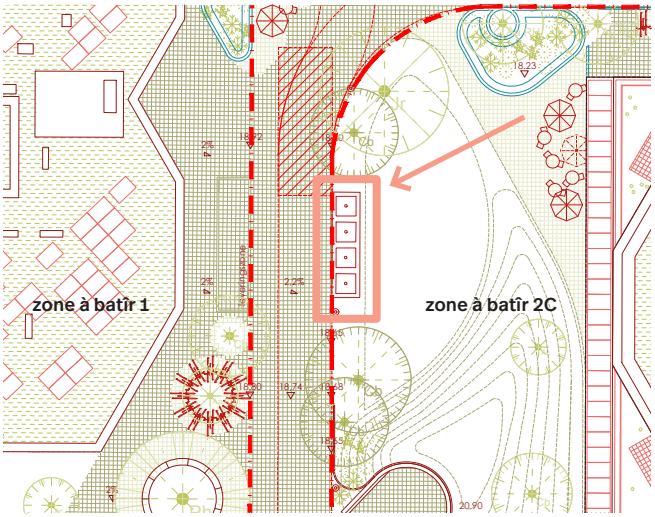
→ Donation royale (14.04.2026) ;

→ Bruxelles Environnement (réunion du 05.02.2026 et correspondance) ;

→ Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement (réunion du 09.02.2026 et correspondance) ;

→ Vivaqua (concertation du 26.01.2026) ;

→ Sibelga (réunion du 24.04.2026 et correspondance avec le bureau d'études techniques à partir du 02.02.2026).



→zoom sur les conteneurs à déchets dans le plan d'implantation

3.1. RRU

Le projet est évalué au regard du Règlement régional d'urbanisme (RRU) de la Région de Bruxelles-Capitale (entré en vigueur le 3 janvier 2007). Dans ce chapitre, les dérogations ainsi que leurs justifications ou motivations sont détaillées.



TITRE I : Caracteristiques des constructions et de leurs abords

Art. 10: Elements en saillie sur la façade à rue

Les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation ainsi que les installations techniques externes de conditionnement d'air sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique.

Il est satisfait à la réglementation suivante :

✓ En matière de ventilation : NBN EN 16798-3 – Normes européennes relatives à la ventilation des bâtiments non résidentiels :

- les prises d'air destinées à la ventilation hygiénique doivent être situées à au moins 8 mètres des sources de pollution telles que les rejets d'air des parkings, des locaux à déchets et des installations de chauffage ;

- les prises et rejets d'air de la ventilation hygiénique en toiture doivent respecter une distance minimale, etc.

✓ En matière d'évacuation des fumées et du CO : une distance minimale de 8 mètres est requise entre ces évacuations et toute fenêtre ou prise d'air située à proximité.

✓ Réglementation régionale PEB : celle-ci fixe les exigences minimales en matière de ventilation et de performance énergétique pour les espaces chauffés et occupés.

✓ Sur le plan acoustique : NBN S 01-400-1 – norme relative aux niveaux sonores admissibles dans les bâtiments et leur environnement.

Une dérogation à l'article 10 du RRU est sollicitée pour les éléments suivants :

1. Ventilation hygiénique des espaces productifs/ commerciaux dans la zone à batîr 2C : celles-ci sont intégrées esthétiquement dans la façade au moyen de claustras.

2. Ventilation hygiénique des espaces commerciaux dans la zone à batîr 1: celles-ci sont intégrées esthétiquement dans la façade au moyen de claustras.

3. EFC (évacuation des fumées et de la chaleur) dans la zone à batîr 2C : L'EFC n'est activée qu'en cas d'incendie. En usage quotidien, cette ouverture de ventilation en façade ne générera aucune nuisance. Selon les normes relatives aux systèmes d'évacuation des fumées et de la chaleur, une distance de 2 à 3 mètres doit être respectée par rapport aux zones où des personnes peuvent séjourner. C'est pourquoi nous prévoyons une évacuation par la façade à une hauteur de 4 mètres, largement au-dessus des passants susceptibles de se trouver devant la façade à ce moment-là.

   Une alternative possible consisterait à faire déboucher ce système EFC au niveau du sol. À cette fin, une grande ouverture pourrait être réalisée dans le sous-sol afin de déboucher au niveau du terrain. Nous estimons toutefois que cette configuration est moins favorable. Elle compromet une partie de la butte de jeux, est beaucoup plus visible dans le paysage et une accumulation de déchets dans le sous-sol est à prévoir à terme. En outre, une zone autour de la sortie des fumées doit être maintenue libre de tout passage piéton. Par conséquent, une partie importante de la butte de jeux deviendrait inutilisable. C'est pourquoi nous privilégions une évacuation par la façade.

Les grilles de ventilation des espaces commerciaux et productifs sont situées en façade avant. Celles-ci sont intégrées esthétiquement dans la façade au moyen de claustras.

Art. 16: Collecte des eaux pluviales

Les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées et conduites vers une citerne, un terrain d'épandage ou à défaut, vers le réseau d'égouts public. Dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne est imposée afin notamment d'éviter une surcharge du réseau d'égouts. Cette citerne a les dimensions minimales de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale.

Dans le cadre du projet, il est dérogé à l'obligation de prévoir une citerne d'eau de pluie. Le concept de gestion de l'eau mise sur une maximisation de la rétention et de l'infiltration locales via des toitures végétalisées, des toitures de rétention et des noues, avec pour objectif un rejet nul vers le réseau d'égouttage. Par ailleurs, la demande en eau secondaire est principalement couverte par un système performant de récupération des eaux grises. Les calculs montrent que l'eau de pluie ne peut contribuer que de manière limitée à cette demande (environ 13 %). Compte tenu de la capacité de stockage déjà prévue, de l'utilisation efficace des eaux grises et de la valeur ajoutée limitée de la réutilisation des eaux pluviales, une citerne d'eau de pluie est considérée dans ce projet comme fonctionnellement superflue et disproportionnée.

TITRE I I: Normes d'habitabilité des logements

Art. 16: Ordures ménagers

§ 1. Tout immeuble neuf à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères. Ce local réunit les conditions suivantes :
1° pouvoir être fermé ;
2° être aisément accessible par les habitants de l'immeuble ;
3° permettre aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique ;
4° avoir une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements, afin de permettre notamment le stockage sélectif des ordures ménagères.
§ 2. Les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples ont, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble, conformément au §1.

La gestion des déchets se fait via des conteneurs souterrains situés dans la rue verte, placés de manière stratégique afin d'éviter les manœuvres de marche arrière et les risques associés. Cet emplacement a été déterminé d'un commun accord avec Bruxelles Propreté et a été approuvé.

TITRE III: Chantiers

Une demande de permis environnemental distincte sera introduite pour le rabattement de nappe. Le dépôt de cette demande est prévu dès que l'étude sera finalisée et que le sous-traitant aura été désigné.

Concernant les horaires de travail : dans des cas exceptionnels, tels que des coulages de béton de grande ampleur (par exemple une dalle de fondation polie), il peut s'avérer nécessaire de déroger aux horaires standards. Le cas échéant, une demande sera introduite en temps utile par courrier recommandé auprès du bourgmestre.

Le rabattement de nappe sera maintenu en fonctionnement continu pendant une période de 8 à 10 mois et ne pourra pas être interrompu. Cet aspect sera explicitement repris dans la demande de permis environnemental.

TITRE VI: Publicité et enseignes

La zone du projet se situe, en ce qui concerne la publicité, partiellement dans la zone élargie le long de la chaussée de Vilvorde et partiellement dans la zone interdite le long de l'avenue des Croix du Feu. Aucune publicité n'est toutefois prévue le long de ces deux voiries.

En ce qui concerne les enseignes, la zone du projet se situe le long de la chaussée de Vilvorde dans une zone élargie et le long de l'avenue des Croix du Feu dans une zone restreinte. Aucune enseigne n'est prévue le long de l'avenue des Croix du Feu. Les enseignes prévues le long de la chaussée de Vilvorde respectent les prescriptions applicables dans une zone élargie.

La zone élargie comprend les voiries reprises sur la liste annexée, notamment les voiries dans les zones industrielles ou à forte mixité comme l'avenue de Vilvorde et l'allée Verte à Bruxelles, le boulevard de l'Humanité à Forest, ou la rue Colonel Bourg à Evere et à Schaerbeek.*

*Annexe**
Vilvorde (Chaussée de): du # avenue Antoon Van Oss, pont de Buda non compris au # avenue des Croix de Guerre, avenue des Croix du Feu non compris (# = carrefour)

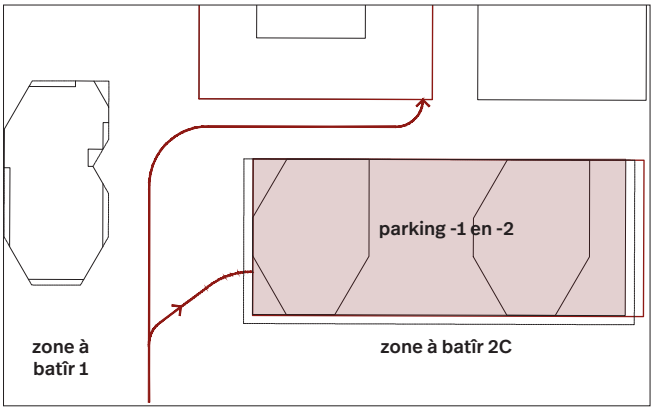
TITEL VIII: Les normes de stationnement en dehors de la voie publique

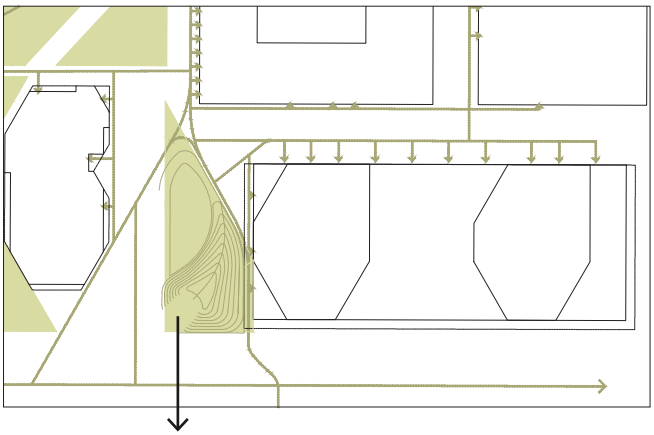
Ch. 3, Art. 8: Caracteristiques des emplacements de parcage

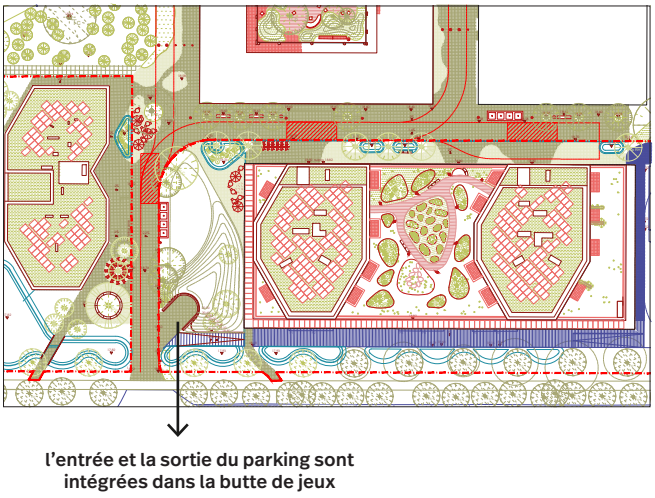
Les emplacements de parcage sont créés hors voirie publique, sur le terrain concerné par le projet

Le parking de la zone à bâtir 1 n'est pas prévu sur le site de la zone à bâtir 1, mais est regroupé sous la zone à bâtir 2C, pour les raisons suivantes:

- Tant le masterplan que le projet visent une réduction maximale des surfaces imperméabilisées. En concentrant la fonction de stationnement sous la zone à bâtir 2C, aucune structure souterraine n'est réalisée sous la zone à bâtir 1, ce qui améliore l'aménagement paysager ainsi que la perméabilité du terrain.
- Les emplacements de parking en surface peuvent, lorsque cela est souhaitable, être intégrés en sous-sol, ce qui a un impact favorable sur le taux d'imperméabilisation, l'organisation logistique et la préservation des arbres existants.
- Une répartition du parking sur les deux zones à bâtir impliquerait également une construction sous le domaine public, avec une profondeur d'excavation plus importante et des conditions d'exécution plus complexes. Le choix d'un parking concentré permet d'éviter cette situation.
- Il n'y a qu'une seule entrée et sortie, intégrée dans la butte de jeux, ce qui améliore la sécurité de la circulation et renforce la lisibilité de l'espace public.
- Un parking centralisé permet enfin une gestion plus simple et plus efficace.







Art. 15: Le nombre d'emplacements autorise

Le nombre d'emplacements de parcage, en ce compris les emplacements pour les véhicules du personnel, véhicules fonctionnels, véhicules des visiteurs et ceux des clients, est déterminé sur base d'une proposition motivée du demandeur portant notamment sur les caractéristiques du stationnement en voirie, l'accessibilité en transport en commun du bien, le type d'activités, les caractéristiques de ou des entreprises et, le cas échéant, le profil de mobilité des visiteurs ou clients.

Pour la justification de cette proposition, il est renvoyé au chapitre Mobilité du rapport d'incidences réalisé par ARIES Consultants.

Art. 17: Le nombre d'emplacements pour vélos à créer

En cas de construction ou de reconstruction, le nombre d'emplacements de parcage pour vélos est fixé sur base d'une proposition motivée du demandeur, avec un minimum de deux emplacements de parcage pour vélos par immeuble.

Ces emplacements réunissent les conditions suivantes :

1° être sécurisés ;

2° être d'accès aisé depuis la voie publique ;

3° être couverts ;

4° être munis d'un dispositif d'accrochage adéquat. Les emplacements de parcage sont créés hors voirie publique, sur le terrain concerné par le projet

Pour la motivation détaillée de cette proposition, il est renvoyé au chapitre Mobilité du rapport d'incidences, établi par ARIES Consultants. En résumé, le projet prévoit **315** emplacements vélos :

→ **279** emplacements vélos **dans le bâtiment 2C**, destinés aux résidents, dont : 13 emplacements pour vélos-cargos ; 16 emplacements pour vélos longtails ; 80 emplacements dans des supports à double hauteur (2 niveaux) ; 170 emplacements pour vélos standards.

→ **36** emplacements vélos non couverts **dans les espaces extérieurs**, dont 12 emplacements à côté du bâtiment 2C et 24 emplacements à côté du bâtiment 1. Ceux-ci sont destinés aux autres utilisateurs, notamment les travailleurs et les visiteurs des commerces, les visiteurs des activités productives et les visiteurs des logements.

Les vélos standards sont stationnés dans des supports de type "Type Gent haut-bas" (cf. le Fietsvademecum de la Région de Bruxelles-Capitale), avec un entraxe de 40 cm et une zone de manœuvre de 2,00 m.

Pour les supports à double hauteur, un entraxe de 40 cm et une zone de manœuvre de 2,65 m sont prévus. Dans le Fietsvademecum, ce type est décrit comme un parking à étages.

Pour les vélos hors gabarit, une distinction est faite entre les vélos-cargos et les vélos longtails. Les vélos-cargos disposent d'un emplacement de 1,35 m × 3,00 m, avec une zone de manœuvre de 2,70 m. Les vélos longtails disposent d'un emplacement de 0,80 m × 2,50 m, avec une zone de manœuvre de 3,00 m. Les vélos hors gabarit sont fixés au moyen d'arceaux d'appui / arceaux en U inversé avec barre transversale.

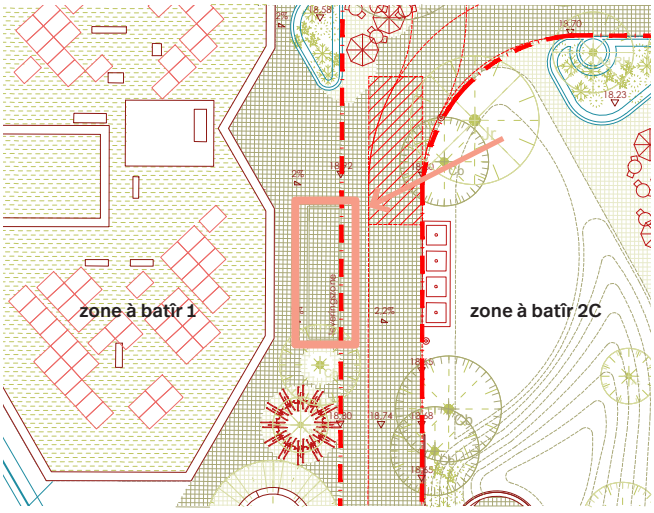
Art. 18: Les Livraisons

§ 1. En cas de construction ou de reconstruction, les immeubles suivants comportent au minimum une aire de livraison hors voirie accessible aux camionnettes et dont la hauteur libre est de minimum 2,60 m :

1° les immeubles qui contiennent des surfaces destinées aux bureaux, aux activités de haute technologie ou aux activités de production de biens immatériels et dont la superficie de plancher est comprise entre 1.000 et 10.000 m² ;

2° les immeubles qui contiennent des surfaces destinées aux activités artisanales, industrielles, logistiques, d'entreposage ou de production de services matériels, aux commerces, aux commerces de gros, aux grands commerces spécialisés, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ou aux établissements hôteliers et dont la superficie de plancher est comprise entre 500 et 1.000 m².

Pour la zone à bâtir 1, une aire de livraison est prévue pour l'espace commercial le long de la rue Ingrid Daubechies. Étant donné que cette rue ne constitue actuellement pas une voie publique, l'aire de livraison est conforme aux prescriptions. Après le transfert futur de la rue au domaine public, l'aire de livraison se situera toutefois le long d'une voie publique. L'aire de livraison est implantée de manière à ce que les opérations de chargement et de déchargement n'aient pas d'incidence négative sur la sécurité routière, l'accessibilité du site ou la qualité du domaine public. L'aire de livraison de la zone à bâtir 2C est conforme aux prescriptions.



→*zoom sur les conteneurs à déchets dans le plan d'implantation*

3.2. Donation Royale

Un accord a été conclu le 29.07.1949 entre la Ville de Bruxelles et la Donation Royale concernant les parcelles situées le long de l'avenue des Combattants de l'Air et bordant le Domaine royal (zones colorées sur la carte ci-dessous).

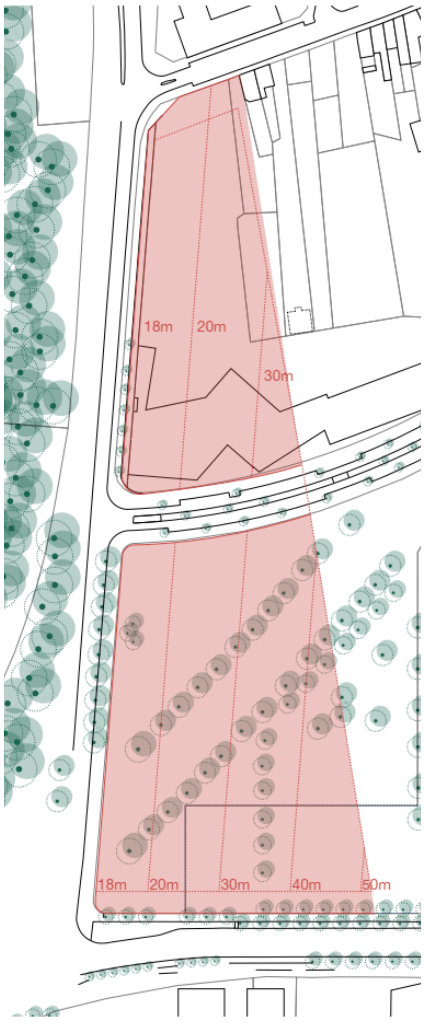
Deux avenants à cet accord ont été signés en 2012 et 2014. L'ensemble de ces documents contient de nombreuses prescriptions urbanistiques (implantation, gabarits, zones non aedificandi, affectations, etc.) qui encadrent les développements possibles au sein du périmètre.

Dans la zone à bâtir 1, il est dérogé à la hauteur maximale de construction. L'acrotère dépasse d'environ 95 cm la hauteur maximale de construction autorisée, soit 18 m.

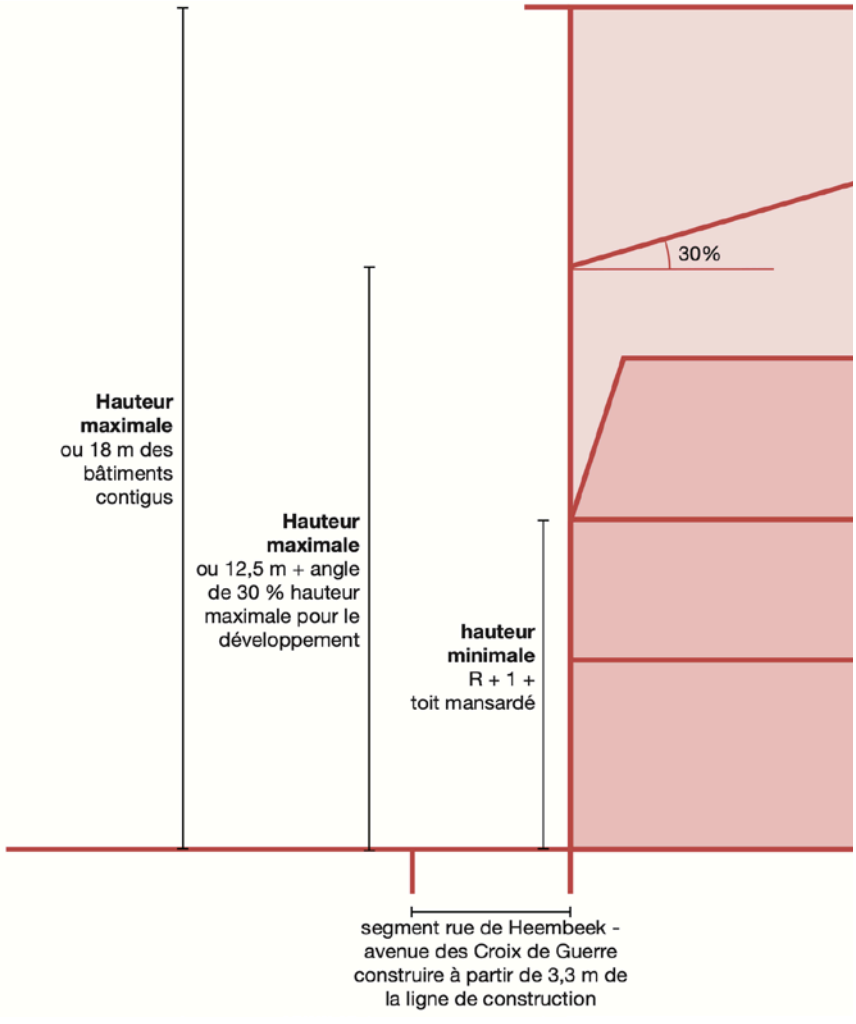
Cette dérogation a été soumise à la Donation Royale et dûment motivée le 14.04.2026. À cette date, le projet prévoyait encore un rehaussement d'environ 60 cm. La Donation Royale a donné son accord le 12.05.2026.

Une hauteur supplémentaire de 35 cm de l'acrotère est nécessaire pour dissimuler les installations techniques.

La Donation Royale a été informée par e-mail de cette modification finale du projet. Le niveau du toit, les cotes des planchers et les dimensions des ouvertures des fenêtres n'ont pas été modifiés entre le projet initial et la version finale.



→plan indiquant le périmètre et les hauteurs maximales de construction, illustration au format A2 tirée du Masterplan van Praet



→représentation schématique des directives relatives au gabarit, illustration tirée du Masterplan van Praet

3.3. Masterplan van Praet

Le Masterplan van Praet a été approuvé le 6 mai 2021 par la Ville de Bruxelles et reflète la vision de développement soutenue par la Ville pour le quartier de Neder-Over-Heembeek, avec la définition des zones bâties, des accès, des affectations, des implantations et des périmètres. Dans la Partie 7 – Directives urbanistiques, les lignes directrices et recommandations sont définies. Les dérogations par rapport à ces directives sont reprises ci-dessous.

3.1 Généralités

3.1.3 Les terres excavées doivent être réutilisées, autant que possible, au sein du périmètre du masterplan.

Les terres excavées seront, dans la mesure du possible, réutilisées sur le site. Toutefois, la majeure partie devra être évacuée, en raison des volumes importants générés par les deux niveaux souterrains.

3.1.4 Si des travaux de construction sont effectués et que des niveaux souterrains sont prévus, un système de drainage adapté doit être prévu. Il est conseillé d'installer un système de drainage circonférentiel (autour du bâtiment) relié à un fossé. Ce dernier peut également être relié à ue citerne pour que l'eau soit utilisée par les Espaces Verts. Les constructions doivent éviter au maximum de pomper la nappe, le recours à une dalle béton immergée pour la construction de parkings/niveaux souterrains peut être envisagée.

À cet égard, nous renvoyons à la note relative aux eaux pluviales. Il est également fait référence à cette même note pour les points 3.1.6 et 3.1.7.

3.2 Ilot sud

3.2.2.14. La construction de la zone à bâtir 2C ne peut s'effectuer au moyen d'un seul immeuble continu le long de la chaussée de Vilvorde. Au minimum, une zone d'aération (10m minimum) sera prévue pour séparer 2 blocs de constructions.

Dans la proposition, le volume de socle se prolonge sans zone centrale, afin de créer ainsi un espace vert de qualité sur la gauche. Le parking à vélos ouvert situé au centre fait également office d'espace de décompression dans l'axe visuel de la rue de l'école.

3.2.8.3. L'entrée des parkings souterrains est toujours intégrée dans le volume construit.

L'accès au parking n'est pas entièrement intégré dans le volume bâti, mais dans le paysage. Il prend la forme de la butte de jeux située dans le parc. Cette butte présente une hauteur et un langage formel similaires à ceux des buttes du parc triangulaire. Elle constitue en outre un écran végétal vis-à-vis de la chaussée de Vilvorde, afin de protéger la prairie de jeux calme et la rue verte.

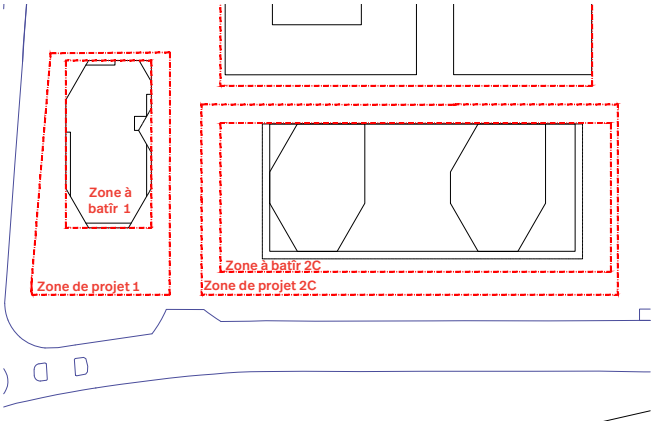
Cette solution a été longuement discutée et approuvée lors des deux réunions de projet des 19/09/2025 et 17/12/2025..

3.2.8.6 Un minimum d'un stationnement vélo par oreiller est prévu.

Nous renvoyons à cet égard à la note de mobilité correspondante. Il y a moins d'une place de stationnement pour vélos par oreiller principal, calculé sur base du calculateur de Bruxelles Environnement, après concertation avec Bruxelles Environnement en date du 05/02/2026.

Taux d'imperméabilisation

L'analyse des taux d'imperméabilisation a été ajoutée en Annexe I : tableaux de surfaces. Cette annexe précise tout d'abord les différents périmètres et surfaces, afin de fournir une compréhension claire des taux d'imperméabilisation dans le tableau des surfaces joint.



→ désignation des périmètres, des zones à batîr et des zones de projet du Masterplan van Praet, voir l'annexe I pour de plus amples explications.

3.4. Guide des Bâtiments durables

Le Guide des Bâtiments durables de Bruxelles Environnement a été utilisé comme document de référence et de guidance. Les recommandations de ce guide ont été appliquées comme base pour les choix durables en matière d'énergie, de matériaux et de confort.

3.5. Plan de qualité

Le Plan de qualité paysagère (Beeldkwaliteitsplan, BKP) et urbaine pour la zone du canal à Bruxelles a été utilisé comme fil conducteur et cadre de référence pour la qualité spatiale et urbanistique du projet. Ce plan définit des lignes directrices et des principes pour l'aménagement de l'espace public, en accordant une attention particulière à la cohérence, à la lisibilité du paysage urbain, au choix des matériaux ainsi qu'à la relation entre l'eau, les infrastructures et l'environnement urbain. Une analyse détaillée est reprise au chapitre 2.

3.6. RCU

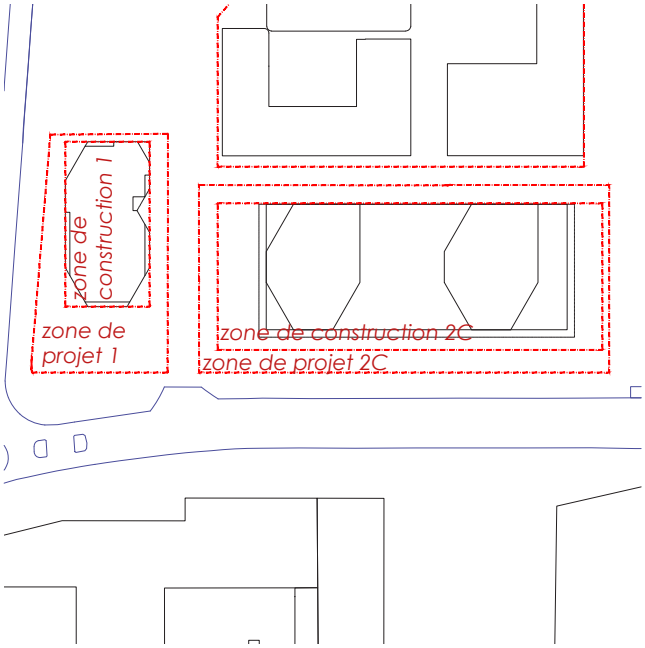
Le projet a été évalué au regard du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif aux bâtiments de la Ville de Bruxelles du 25/08/1936. Compte tenu du caractère obsolète de ce règlement ainsi que de l'évolution du contexte urbanistique, social et environnemental, celui-ci est aujourd'hui appliqué principalement à titre indicatif.

Les éventuelles dérogations à certaines dispositions sont justifiées par la qualité urbanistique contemporaine, la durabilité et la mixité fonctionnelle du projet.

4. Annexe I: Tableaux des superficies

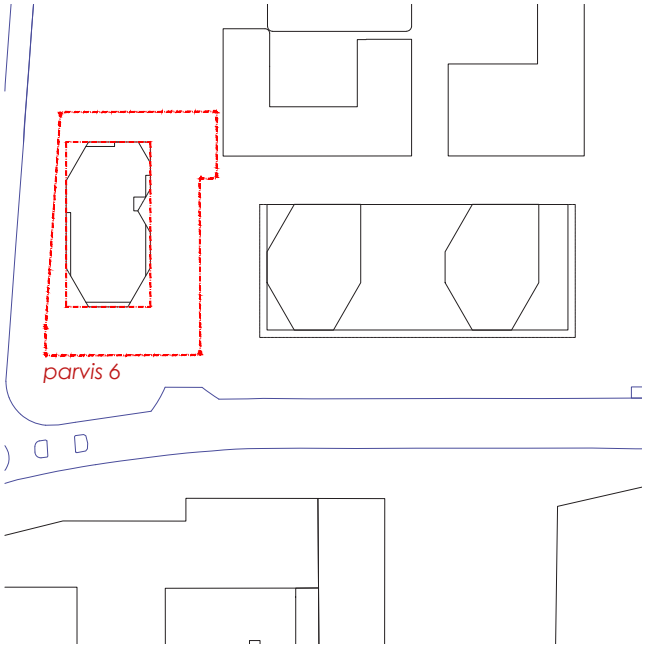
1. PÉRIMÈTRES

périmètres utilisés pour les différents tableaux



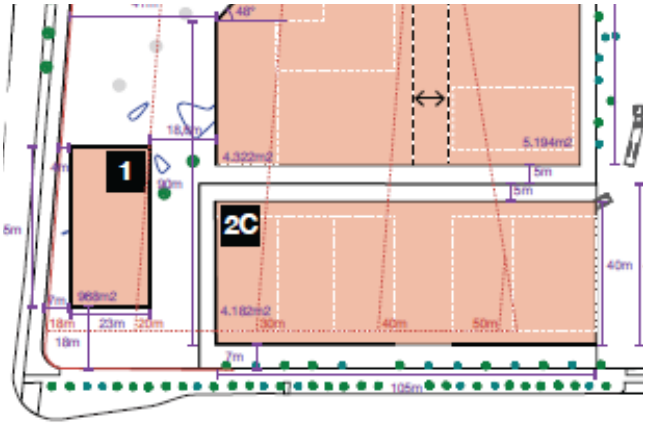
a. zones de construction et zones de projet du masterplan Van Praet

Le masterplan Van Praet définit des zones de construction, lesquelles sont intégrées ici. À cela s'ajoute l'espace environnant ces zones bâties où des interventions sont prévues pour le projet ; nous appelons ces espaces les zones de projet.

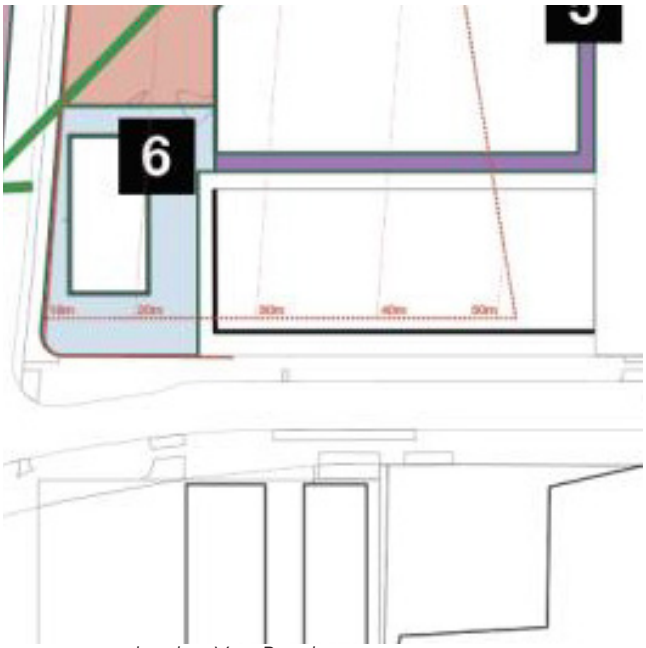


b. parvis du masterplan Van Praet

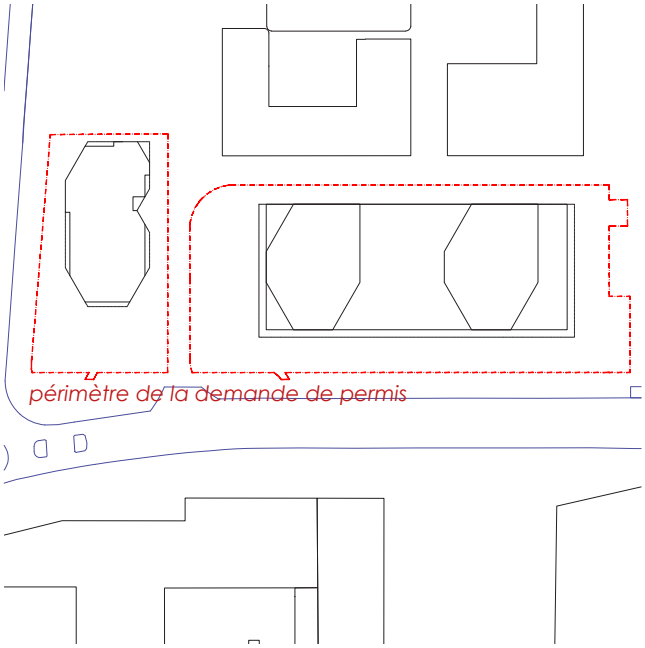
Le parvis 6, tel que décrit in het masterplan Van Praet dans le masterplan Van Praet, couvre le périmètre de 3 projets : l'aménagement de la voirie avec le bâtiment de la cour, le parc triangulaire et le présent projet.

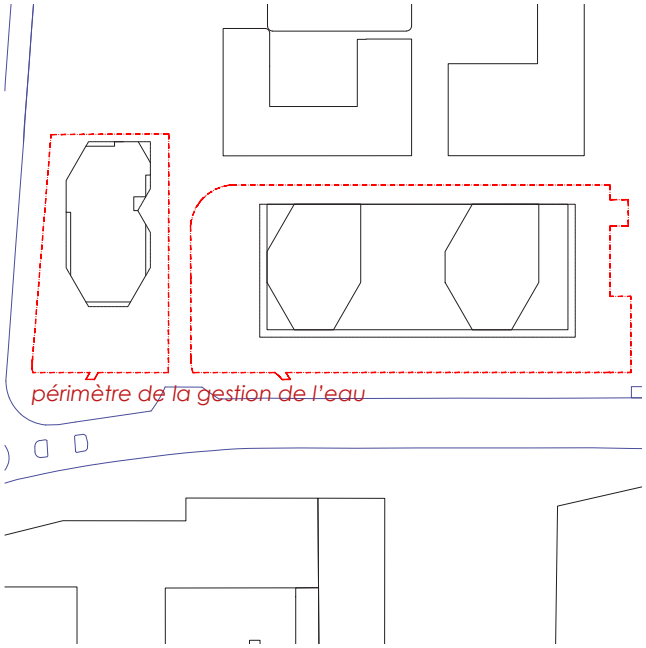


source : masterplan Van Praet
extrait du plan des zones bâties



source : masterplan Van Praet
extrait du plan des zones non bâties





c. périmètre de la demande de permis

Le périmètre de la demande de permis est plus large que celui des zones de projet afin d'assurer le raccordement aux rues avoisinantes :

- le raccordement à la nouvelle voirie, impliquant le déplacement de plusieurs arbres (encore à planter) de la nouvelle rue ;
- des interventions sur le parking d'Euroveiling pour permettre le raccordement du trafic poids lourds ;
- les connexions vers le trottoir existant de la chaussée de Vilvorde.

d. périmètre de la gestion de l'eau

Le périmètre de l'étude de gestion des eaux pluviales est identique à celui de la demande de permis.

3. TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES DE CONSTRUCTION DU MASTERPLAN

taux d'imperméabilisation du masterplan

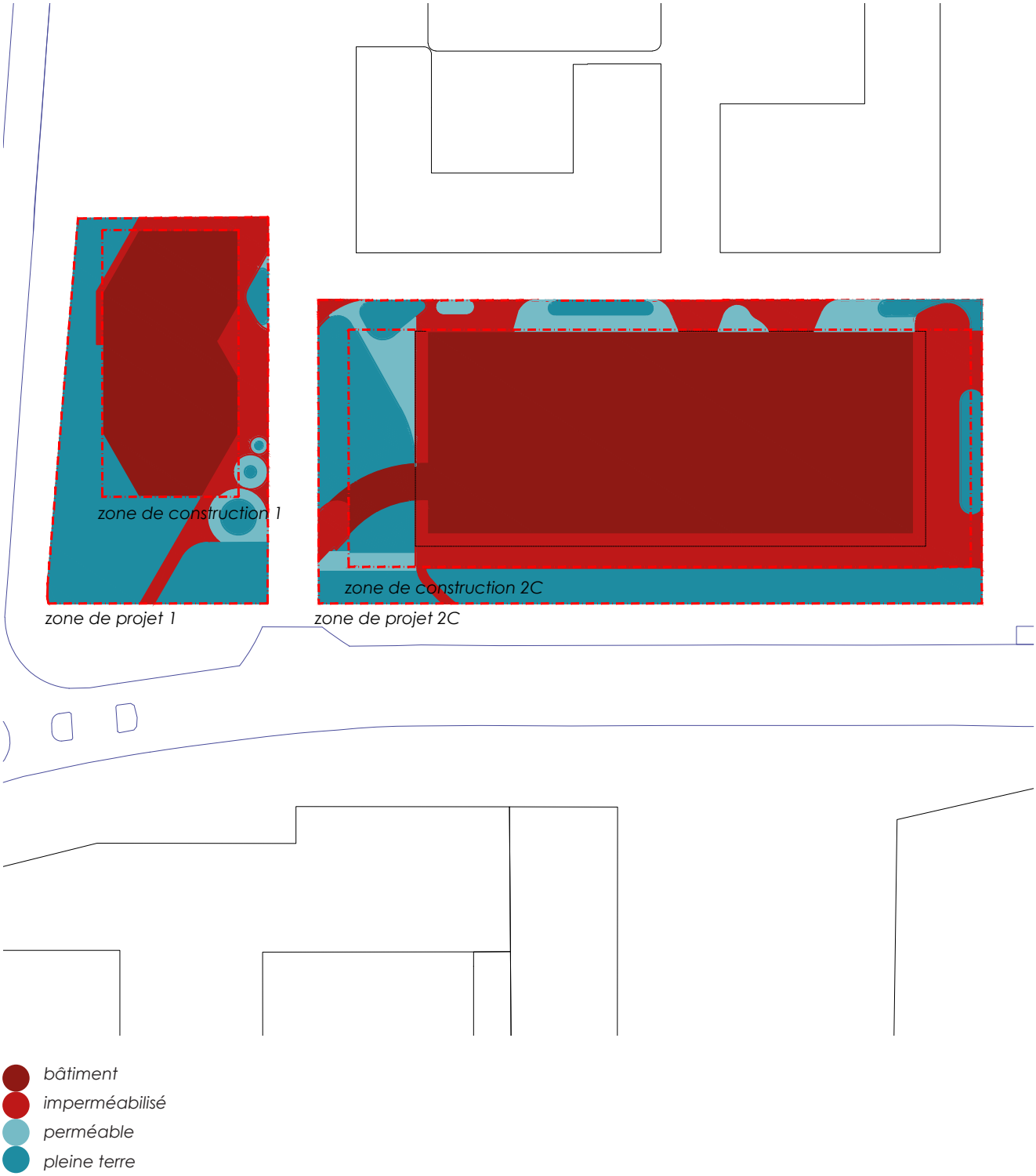


TABLEAU RÉCAPITULATIF DES ZONES DE CONSTRUCTION DU MASTERPLAN

Description	Unité	Métré	masterplan % Revêtement maximal	masterplan Revêtement maximal	projet % Revêtement maximal	projet Revêtement maximal
Îlot de construction 2C	m2	4200,00	89,00%	3738,00		
Zone de projet 2C (autour de l'îlot 2C)	m2	1524,00				
Îlot de construction 1	m2	1035,00	100,00%	1035,00		
Zone de projet 1 (autour de l'îlot 1, partie du parvis 6)	m2	1225,00	75,00%	918,75	22,08%	270,48
TOTAL îlots de construction	**m2**	**5235,00**	**91,17%**	**4773,00**	**90,90%**	**4758,79**
REVÊTEMENTS - ÎLOTS DE CONSTRUCTION						
Bâtiments 1	m2	917,07				
Bâtiments 2C	m2	2910,58				
Revêtements imperméables 1	m2	56,50				
Revêtements imperméables 2C	m2	874,64				
Revêtements perméables 1	m2	6,54				
Revêtements imperméables 2C	m2	123,42				
Pleine terre 1	m2	54,89				
Pleine terre 2C	m2	291,36				
Total îlot de construction 1	m2	1035,00				
Total îlot de construction 2	m2	4200,00				
REVÊTEMENTS - ZONES DE PROJET						
Revêtements imperméables 1 (parvis 6)	m2	270,48				
Revêtements imperméables 2C	m2	365,61				
Revêtements perméables 1 (parvis 6)	m2	72,39				
Revêtements perméables 2C	m2	205,69				
Volle grond 1 (parvis 6)	m2	882,13				
Volle grond 2C	m2	952,70				
Total zone de projet 1 (parvis 6)	m2	1225,00				
Total zone de projet 2C	m2	1524,00				

ARGUMENTATION CONCERNANT LA DÉROGATION AU TAUX D'IMPERMÉABILISATION DE LA ZONE DE CONSTRUCTION 2C

En raison de l'entrée de parking plus large pour le parking souterrain sur deux niveaux, nous présentons une surface imperméabilisée supérieure aux 89 % de la zone de construction 2C décrits dans le masterplan.
À l'inverse, étant donné que nous ne prévoyons pas de parking souterrain pour la zone de construction 1, nous obtenons un taux d'imperméabilisation inférieur aux 100 % autorisés par le masterplan.
Toutefois, sur l'ensemble des deux zones cumulées, notre taux d'imperméabilisation global est inférieur à celui prévu par le masterplan. Il s'agit donc d'une dérogation partielle au masterplan pour la zone de construction 2C, mais celle-ci est compensée par la zone de construction 1. Si l'on considère les deux zones de construction ensemble, nous respectons les conditions fixées par le masterplan.

4. TABLEAU DES SUPERFICIES DU PARVIS DU MASTERPLAN

taux d'imperméabilisation du masterplan

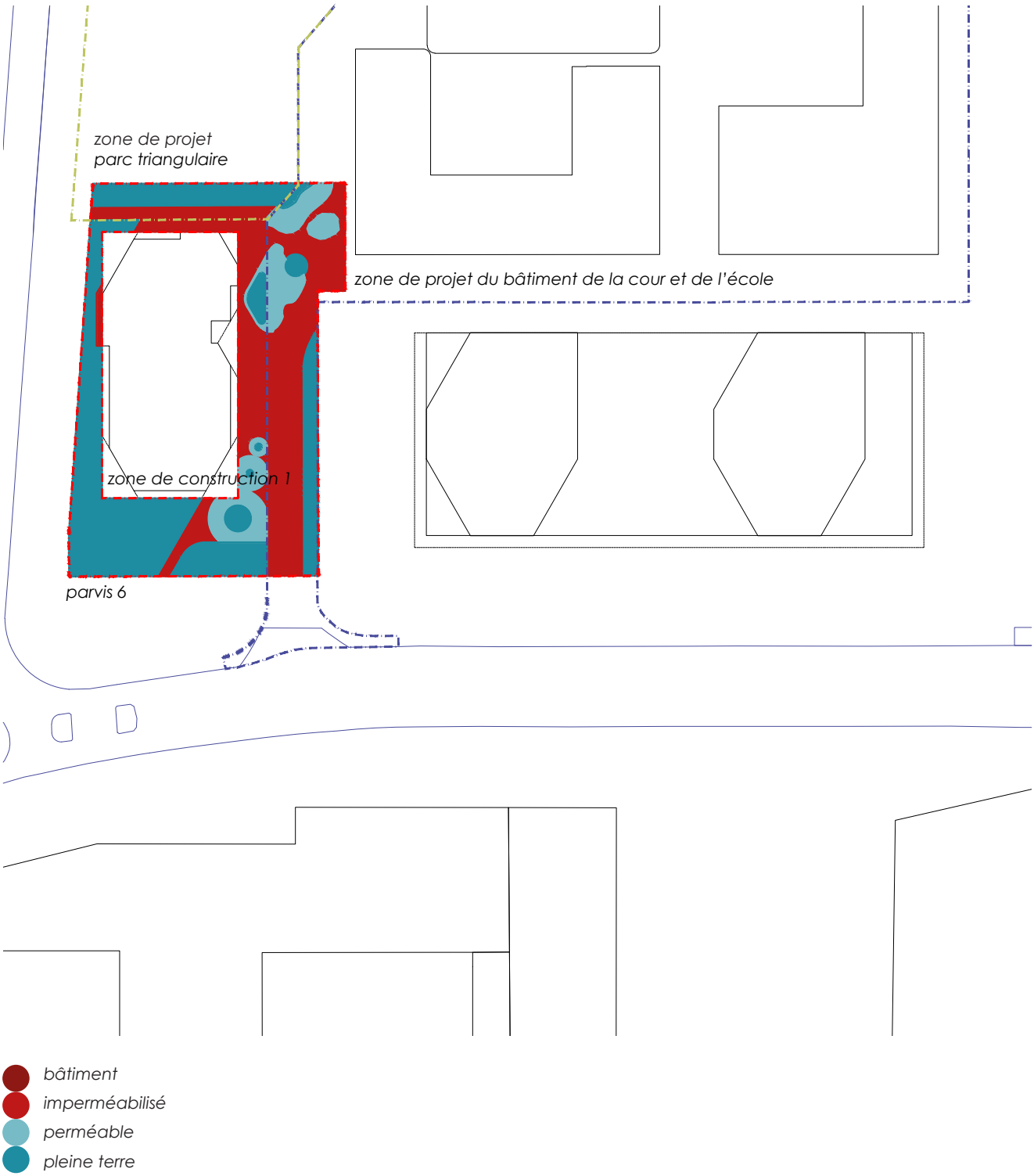


TABLEAU RÉCAPITULATIF DU PARVIS DU MASTERPLAN

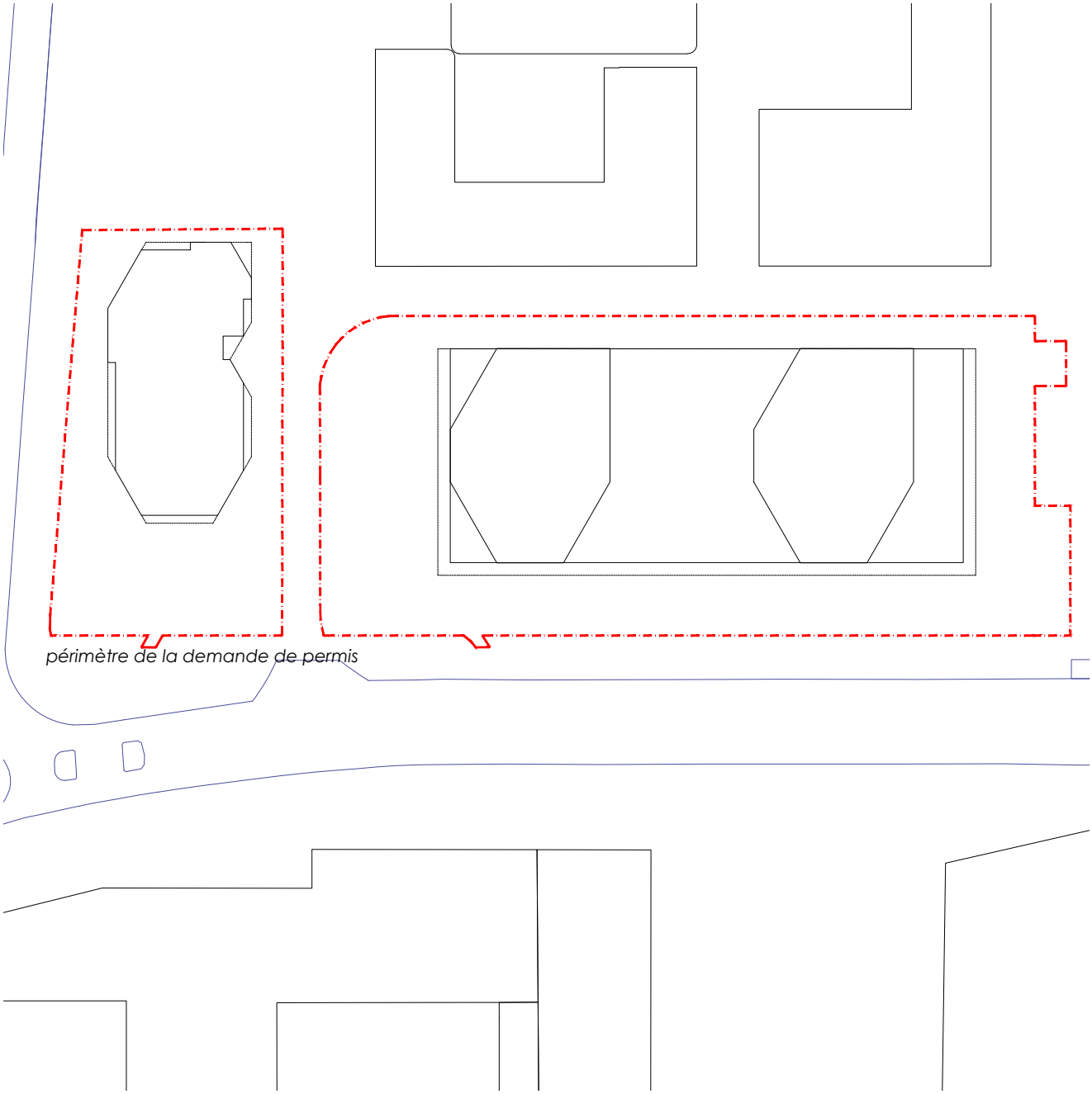
Description	Unité	Métré	**masterplan** % Revêtement maximal	**masterplan** Revêtement maximal	**projet** % Revêtement maximal	**projet** Revêtement maximal
PARVIS 6	**m2**	**1726,00**	**75,00%**	**1294,50**	**42,80%**	**738,72**
REVÊTEMENTS PARVIS 6						
Bâtiments	m2	0,00				
Revêtements imperméables	m2	738,72				
Revêtements perméables	m2	195,01				
Pleine terre	m2	792,27				
Total parvis 6	m2	1726,00				

CONFORME AU MASTERPLAN

Pour le parvis 6, nous respectons les conditions du masterplan avec un taux d'imperméabilisation maximal de 75 %. Cela a été calculé de manière globale pour les 3 projets cumulés (le projet de l'école et du bâtiment de la cour, le parc triangulaire et le présent projet).

5. TABLEAU DES SUPERFICIES DU PÉRIMÈTRE DE LA DEMANDE DE PERMIS

détail

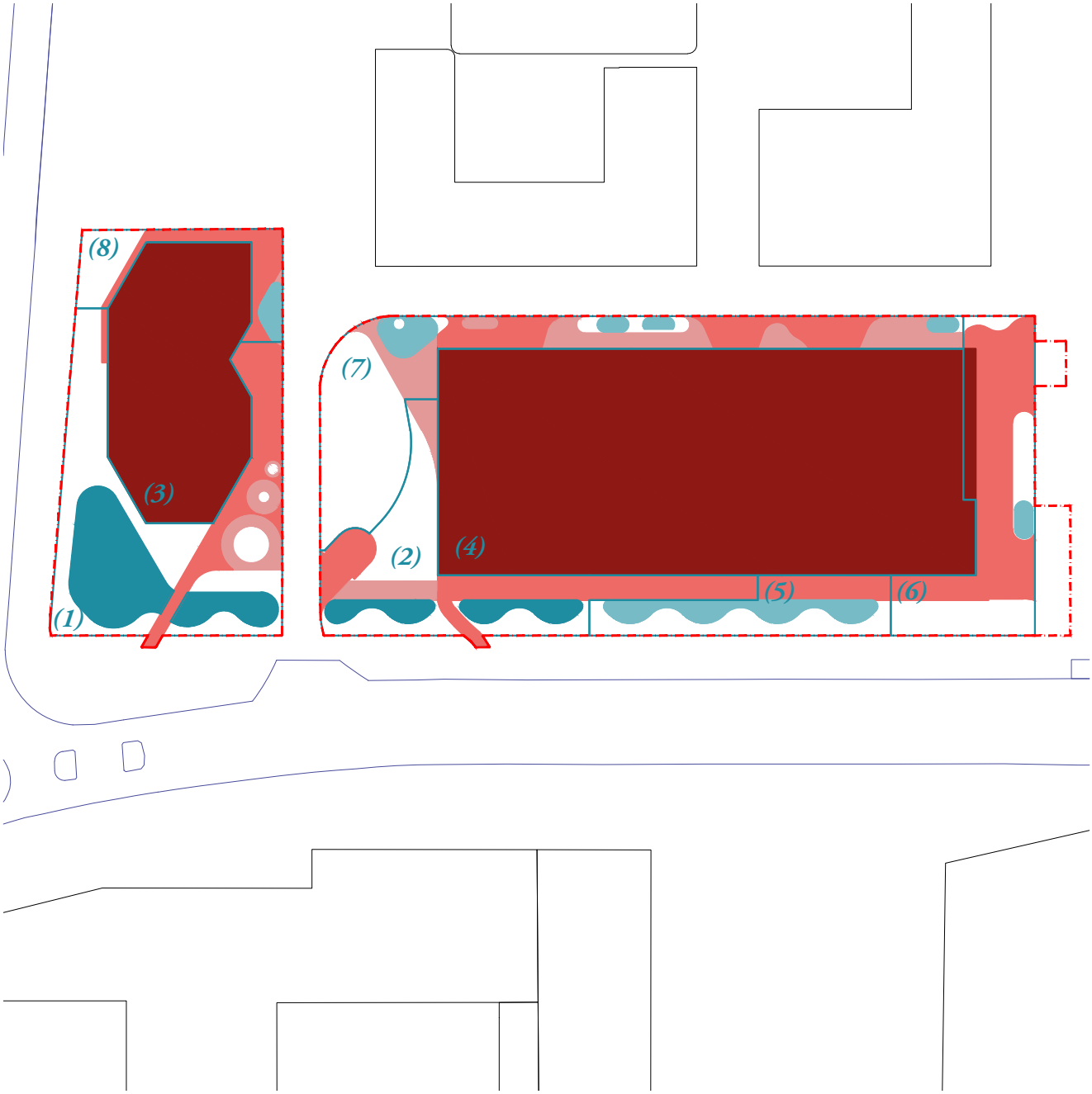


ABLEAU RÉCAPITULATIF DU PÉRIMÈTRE DE LA DEMANDE DE PERMIS

Description	Unité	Métré
TOTAL PÉRIMÈTRE	**m2**	**8246,85**
DÉTAIL DES REVÊTEMENTS		
Périmètre	m2	8246,85
Bâtiments	m2	4045,67
Revêtements imperméables	m2	1449,29
Revêtements perméables	m2	408,29
Zone verte	m2	2343,60

6. TABLEAU DES SUPERFICIES - GESTION DE L'EAU

zones de gestion de l'eau



ZONES DE GESTION DE L'EAU

- *noues connectées*
- *zones d'infiltration variables*
- *revêtement imperméable*
- *revêtements perméables*

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SUPERFICIES - GESTION DE L'EAU

	Description	Nature	Unité	Terrain
NOUS	**ZONE 1 – nou Van Preat**			
	surface de la zone		m2	1113,12
	revêtements imperméables		m2	211,65
	revêtements vers espace vert adjacent		m2	7,81
	revêtements perméables		m2	76,26
	zone d'infiltration		m2	311,91
	zone verte		m2	505,49
	ZONE 2 – nou en vaguelettes			
	surface de la zone		m2	776,26
	revêtements imperméables		m2	289,95
	revêtements perméables		m2	74,87
	Zone d'infiltration / nou		m2	98,76
	zone verte		m2	312,68
	ZONE 3 – toiture bâtiment 1			
	surface de la zone		m2	917,43
	toiture végétale		m2	917,43
	ZONE 4 – toiture bâtiment 2C			
	surface de la zone		m2	3128,24
	toiture végétale extensive vers toiture de rétention		m2	1472,00
	toiture-jardin avec toiture végétale extensive		m2	415,74
	toiture-jardin avec toiture végétale intensive		m2	875,70
	terrasses		m2	55,80
	auvent		m2	309,00
PLATEFORME	**ZONE 5 – plateforme de production**			
	surface de la zone		m2	358,05
	verhardingen		m2	85,13
	revêtements perméables		m2	0,00
	zone d'infiltration		m2	113,59
	zone verte		m2	159,33
BOUCLE	**ZONE 6 – boucle de retournement camions**			
	surface de la zone		m2	627,07
	revêtements imperméables		m2	404,18
	revêtements perméables		m2	0,00
	zone d'infiltration		m2	15,13
	zone verte		m2	207,76
	zone Euroveiling		m2	154,62
PETIT PARC	**ZONE 7 – rue verte**			
	surface de la zone		m2	941,52
	revêtements imperméables		m2	185,44
	revêtements perméables		m2	254,70
	zone d'infiltration		m2	73,37
	zone verte		m2	428,01
PLACE	**ZONE 8 – petite place**			
	surface de la zone		m2	230,54
	revêtements imperméables		m2	97,48
	revêtements vers espace vert adjacent		m2	13,03
	revêtements perméables		m2	2,46
	zone d'infiltration		m2	26,73
	zone verte		m2	90,84

5. Annexe II: Détail d'aménagement

1. PLAN DE PLANTATION

aperçu

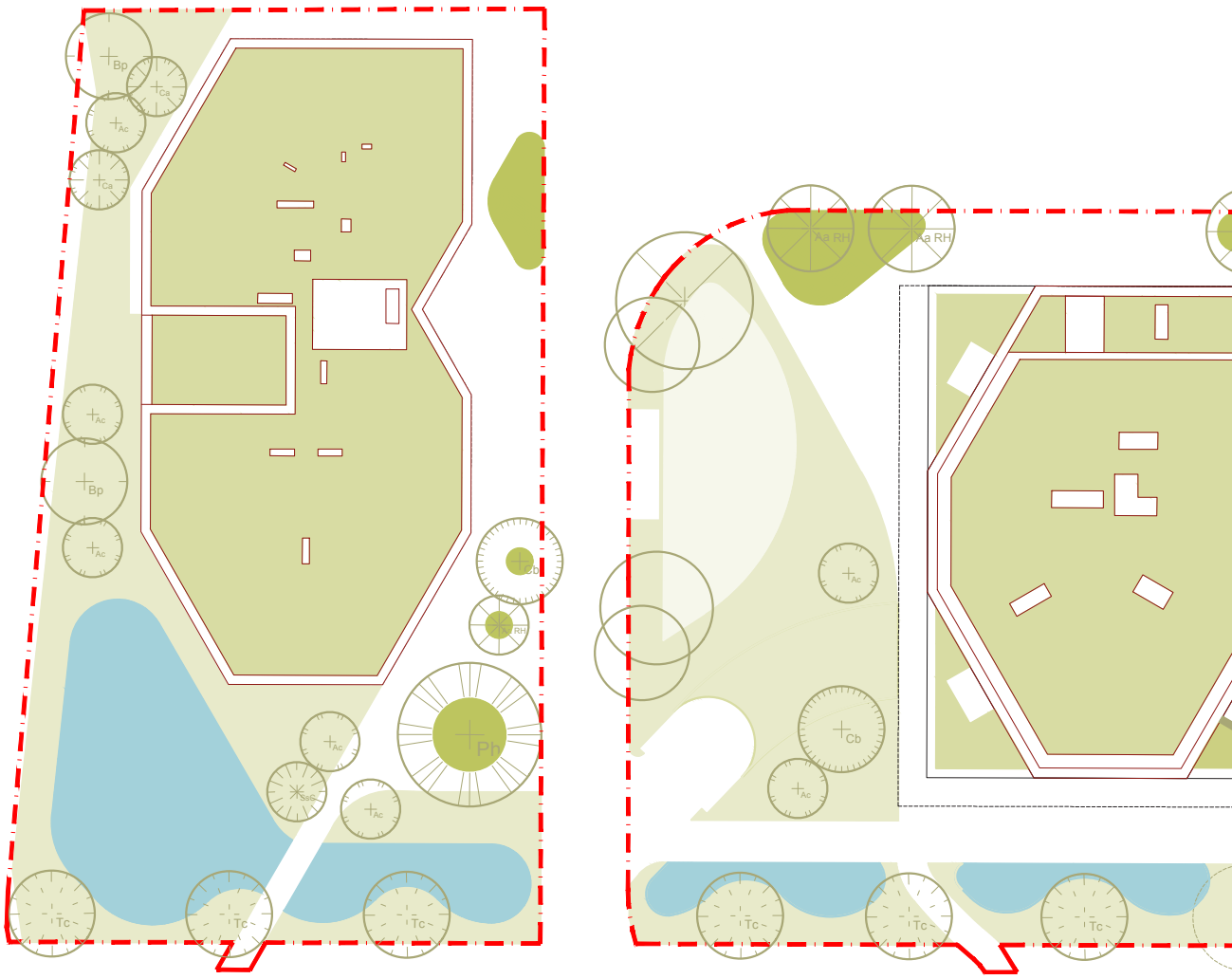
Pelouse rase - mélange de semences pour pelouse fleurie

Toiture de sedum

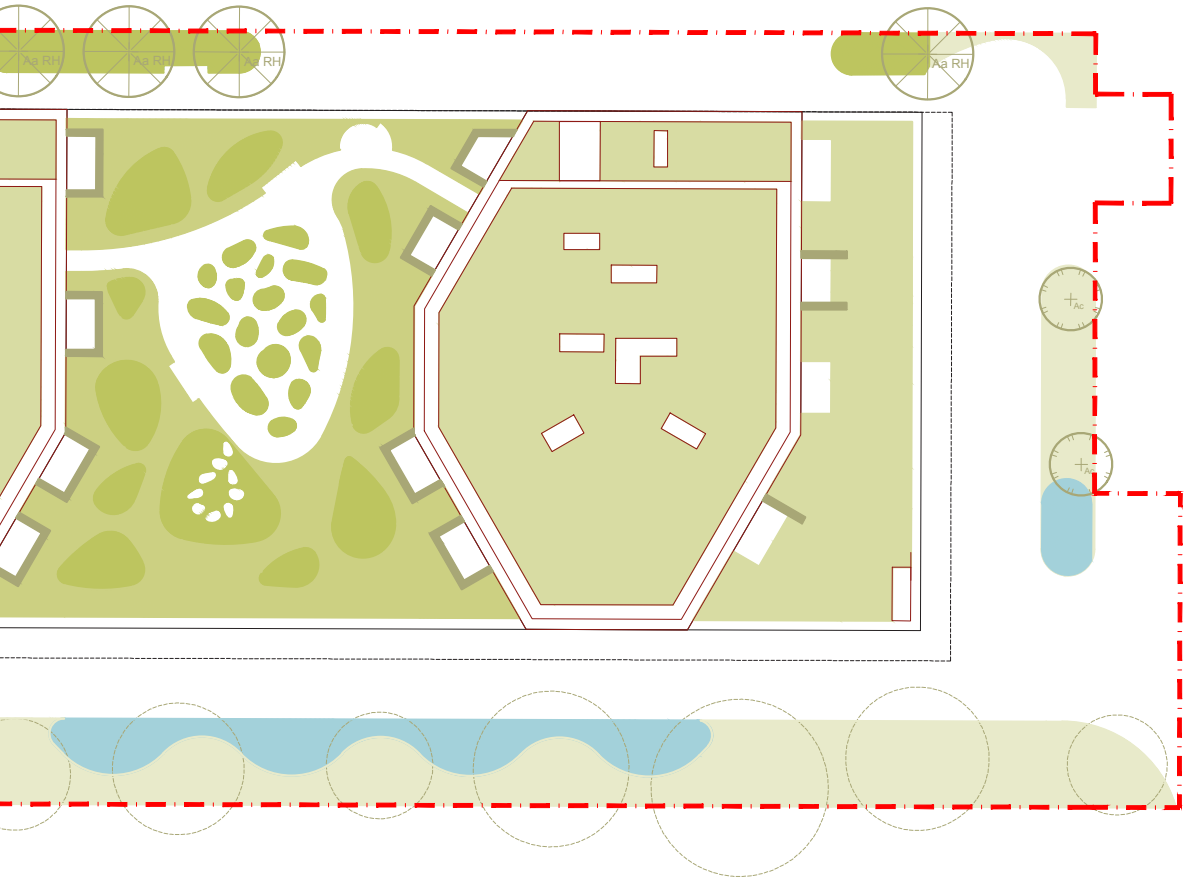
Mélange de semences pour toiture fleurie

Plantes vivaces

Bac à plantes avec plantes vivaces

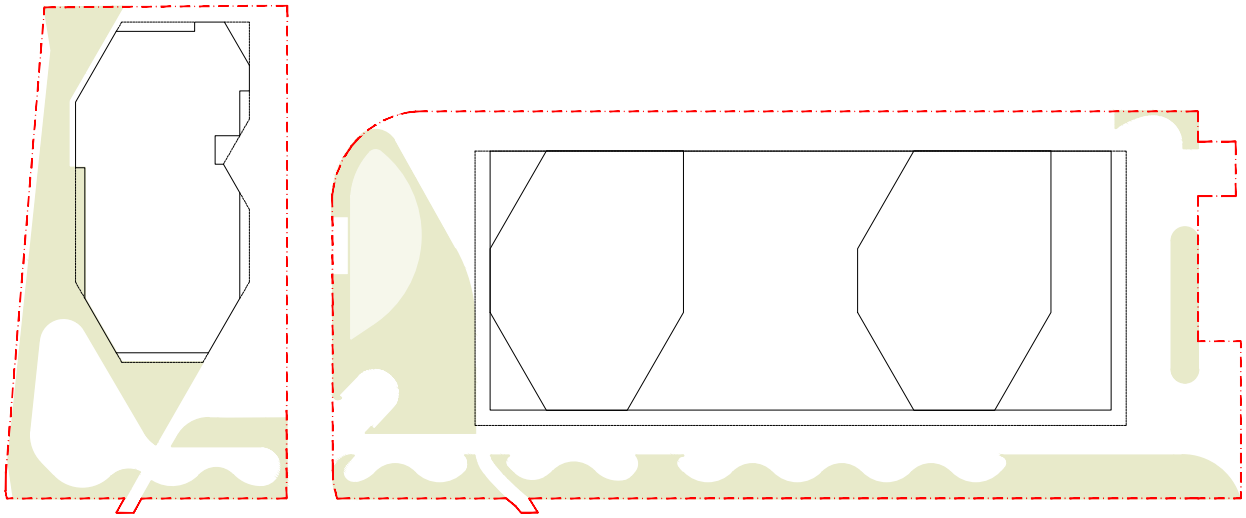


- Chêne pédonculé *Quercus robur*
- Tilleul à petites feuilles *Tilia cordata*
- Chêne sessile *Quercus petraea*
- Hêtre commun *Fagus sylvatica*
- Charme commun *Carpinus betulus*
- Érable champêtre *Acer campestre*
- Bouleau verruqueux *Betula pendula*
- Aulne glutineux *Alnus glutinosa*
- Aulne blanc *Alnus incana*
- Aulne blanc *Alnus incana*
- Châtaignier commun *Castanea sativa*
- Noisetier commun *Corylus avallana*
- Amélanchier *Amelanchier arborea 'Robin Hill'*
- Noyer commun *Juglans regia*
- Aubépine *Crataegus monogyma*
- If commun *Taxus baccata*
- Saule blanc *Salix alba*
- Saule marsault *Salix caprea*
- Peuplier tremble *Populus tremula*
- Peuplier blanc *Populus alba*
- Bourdaine *Fragula alnus*
- Merisier *Prunus avium*
- Cerisier à grappes *Prunus padus*
- Prunellier *Prunus spinoza*
- Pommier commun *Malus domestica*
- Pommier sauvage *Malus sylvestris*
- Aulne de Spaeth *Alnus spaethii 'Spaeth'*
- Frêne à fleurs *Fraxinus ornus*
- Alisier blanc *Sorbus aria*
- Platane commun *Platanus x hispanica*
- Saule pleureur



1:500 0 5 10 15 20 25m

1.1. PELOUSE FLEURIE



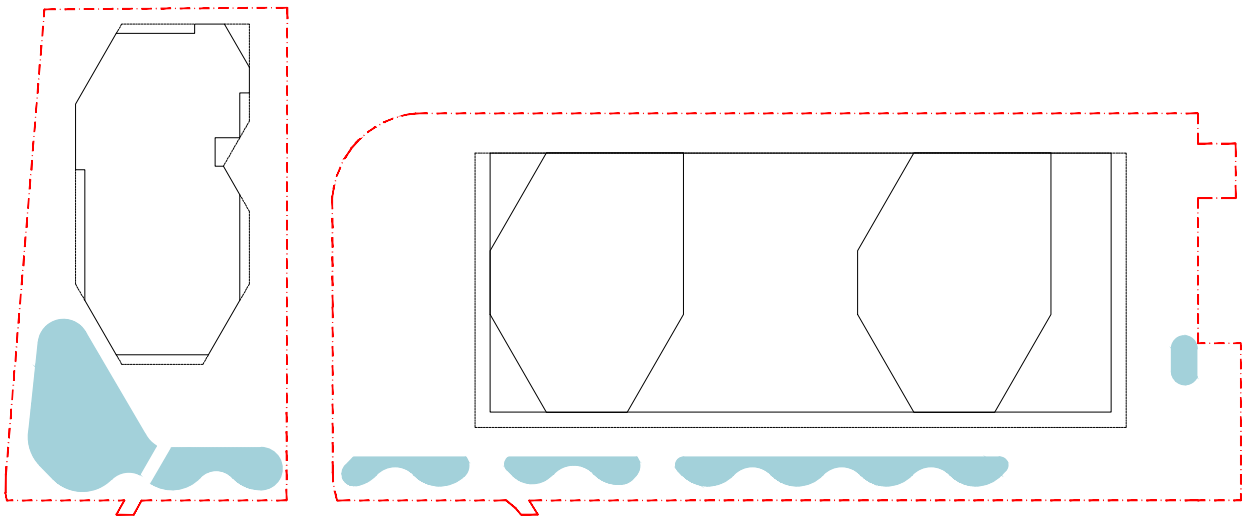


Pelouse fleurie - mélange de semences de gazon avec trèfle

Espèces potentielles dans le mélange

- Mélange de semences de gazon
- Bellis perennis - Pâquerette
- Cardamine pratensis - Cardamine des prés
- Crepis capillaris - Crépis capillaire
- Erodium cicutarium - Érodium à feuilles de ciron
- Hypochaeris radicata - Porcelle enracinée
- Lotus corniculatus var. corniculatus - Lotier corniculé
- Medicago lupulina - Luzerne lupuline
- Plantago lanceolata - Plantain lancéolé
- Prunella vulgaris - Brunelle commune
- Ranunculus repens - Renoncule rampante
- Rumex acetosella - Petite oseille
- Scorzoneroides autumnalis - Liondent d'automne
- Trifolium dubium - Trèfle douteux
- Trifolium pratense - Trèfle des prés
- Trifolium repens FG - Trèfle blanc FG
- Veronica chamaedrys - Véronique petit-chêne

1.2. NOUE



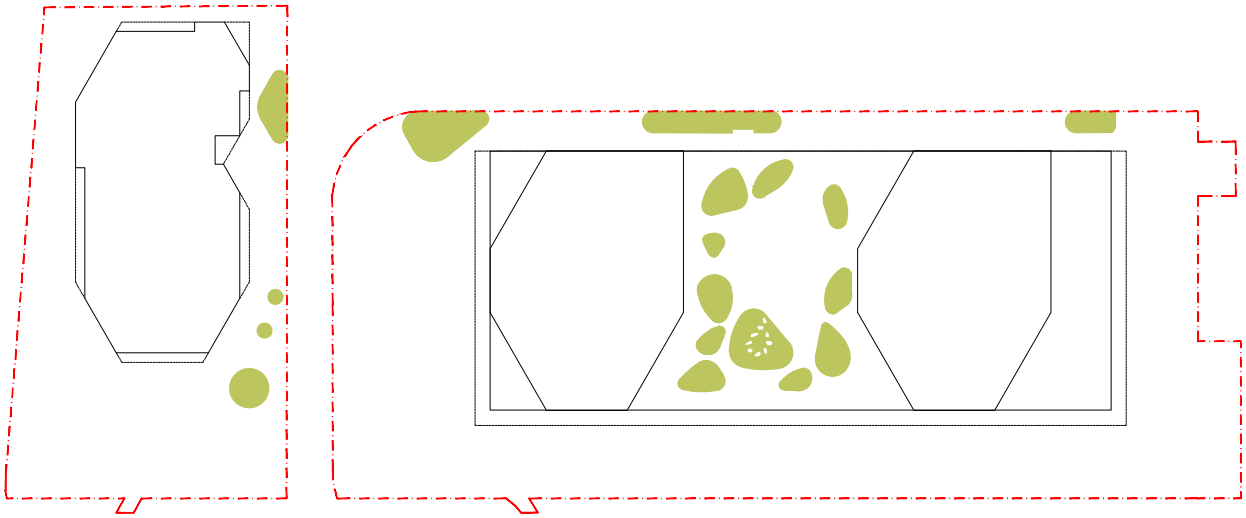


Noue - mélange pour sols légers

Espèces potentielles dans le mélange

- Achillea millefolium - Achillée millefeuille
- Achillea ptarmica - Achillée ternée
- Barbarea vulgaris - Barbarée commune
- Centaurea jacea - Centaurée jacée
- Crepis biennis - Crépide bisannuelle
- Crepis capillaris - Crépis capillairePeen - Daucus carota
- Daucus carota - Carotte sauvage
- Echium vulgare - Vipérine commune
- Erodium cicutarium - Érodium à feuilles de ciron
- Galium mollugo subsp. erectum - Gaillet dressé
- Hieracium sectie Hieracioides - Épervière faux-épervière
- Hypericum perforatum - Millepertuis perforé
- Hypochaeris radicata - Porcelle enracinée
- Jasione montana - Jasione des montagnes
- Leucanthemum vulgare - Marguerite commune
- Lotus corniculatus var. corniculatus - Lotier corniculé
- Lotus pedunculatus - Lotier des fanges
- Luzula campestris - Luzule des camps
- Lythrum salicaria - Salicaire commune
- Malva moschata - Mauve musquée
- Oenothera biennis - Onagre bisannuelle
- Plantago lanceolata - Plantain lancéolé
- Prunella vulgaris - Brunelle commune
- Ranunculus acris - Renoncule âcre
- Rhinanthus angustifolius - Rhinanthe à grandes fleurs
- Rhinanthus minor - Rhinanthe crête-de-coq
- Scorzoneroides autumnalis - Liondent d'automne
- Silene dioica - Compagnon rouge
- Silene flos-cuculi - Lychnis fleur de coucou
- Stellaria graminea - Stellaire graminée
- Succisa pratensis - Succise des prés
- Tragopogon pratensis subsp. pratensis - Salsifis des prés
- Trifolium arvense - Trèfle des champs

1.3. PERLES VÉGÉTALES





Euphorbia characias 'Humpty Dumpty' - euphorbe des garrigues



Alchemilla mollis - alchémille commune



Cornus mas - cornouiller mâle



Acanthus mollis - acanthe molle

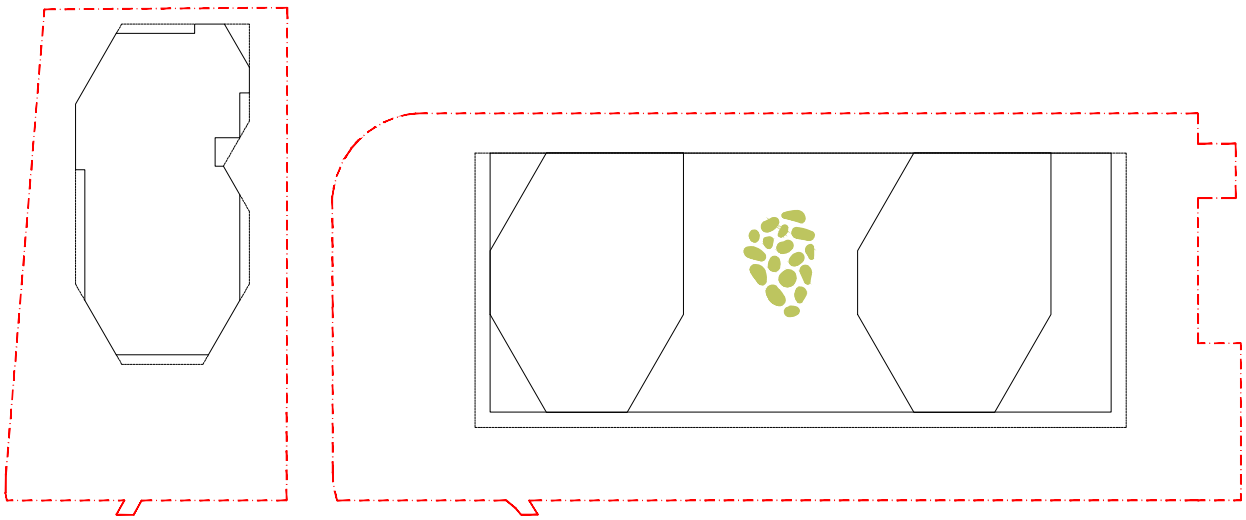
Perles végétales de la toiture-jardin
Espèces possibles dans la palette

Zones ensoleillées:
- *Euphorbia characias 'Humpty Dumpty' - euphorbe des garrigues*
- *Alchemilla mollis - alchémille commune (alchémille molle)*
- *Acanthus mollis - acanthe molle*
- *Melica ciliata - mélique ciliée*
- *Sesleria nitida - seslérie luisante*
- *Rosmarinus officinalis 'Prostratus' - romarin rampant*

Arbustes cépées:
- *Amelanchier - amélanchier en cépée*
- *Syringa vulgaris - lilas commun en cépée à fleurs blanches*
- *Cornus mas - cornouiller mâle*

Perles de plantes vivaces pour la rue
Zones ombragées:
- *Helleborus foetidus - hellébore fétide*
- *Dryopteris filix-mas - fougère mâle*

1.4. JARDIN D'HERBES AROMATIQUES





Jardin d'herbes aromatiques
référence Erik D'hont - Chalet De La Forêt - Uccle

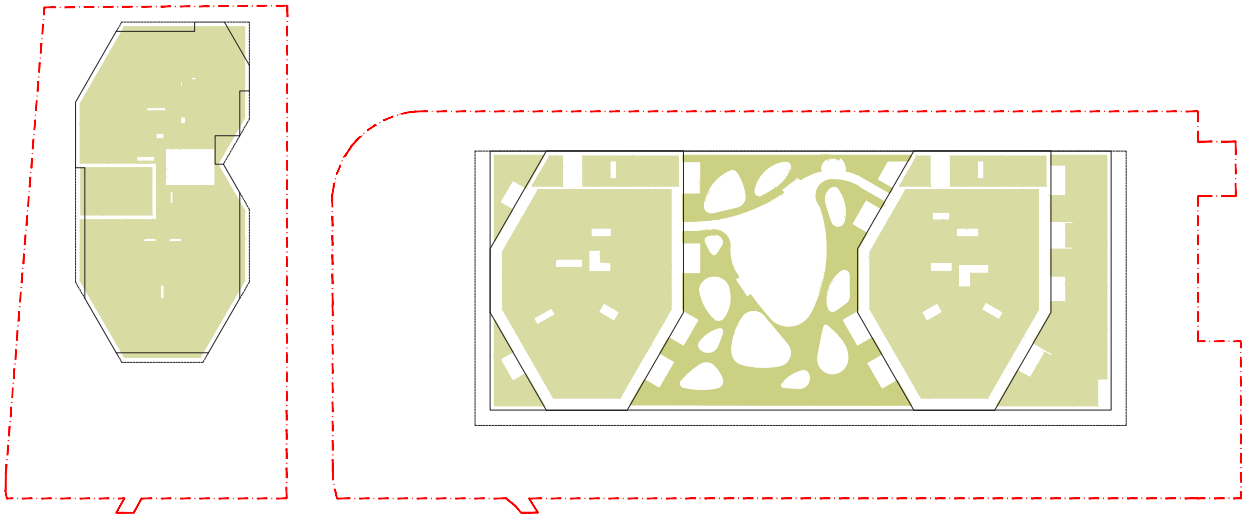


Rosmarinus officinalis 'Prostratus' - romarin rampant



Laurus nobilis - laurier sauce

1.5. TOITURES VÉGÉTALES





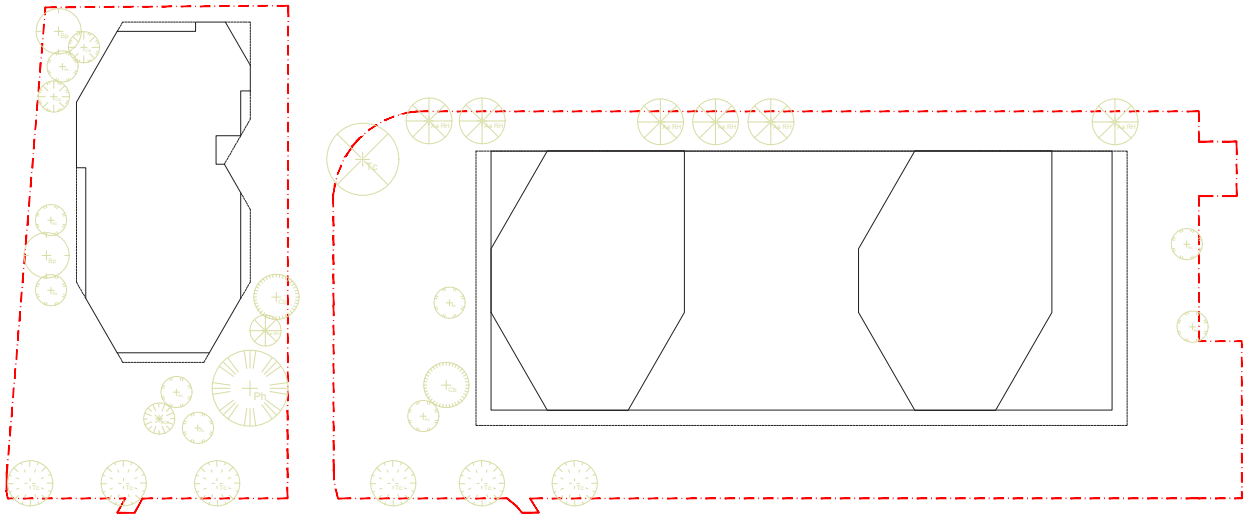
Toitures de sedums et mélange fleuri pour toitures de hauteur limitée (40 cm)

Espèces potentielles de la palette

Le mélange attire les pollinisateurs tels que les abeilles et les papillons, tout en augmentant la valeur écologique de votre environnement. Spécialement conçu pour les conditions sèches et ensoleillées des toitures, ce mélange offre une solution nécessitant peu d'entretien pour les projets écoresponsables.

- Achillea millefolium - Achillée millefeuille
- Agrostis capillaris - Agrostide capillaire
- Allium schoenoprasum - Ciboulette
- Armeria maritima - Armérie maritime
- Campanula rotundifolia - Campanule à feuilles rondes
- Clinopodium vulgare - Clinopode commun
- Dianthus deltoides - Œillet delta
- Erodium cicutarium - Érodium à feuilles de ciron
- Festuca ovina - Fétuque des moutons
- Galium verum - Gaillet vrai
- Helianthemum nummularium - Hélianthème commun
- Hieracium pilosella - Épervière piloselle
- Jasione montana - Jasione des montagnes
- Leontodon autumnalis - Liondent d'automne
- Lotus corniculatus - Lotier corniculé
- Luzula campestris - Luzule des camps
- Origanum vulgare - Origan commun
- Papaver argemone - Coquelicot argémone
- Plantago media - Plantain moyen
- Potentilla erecta - Potentille tormentille
- Prunella vulgaris - Brunelle commune
- Saxifraga granulata - Saxifrage granulée
- Silene vulgaris - Silène enflé
- Thymus pulegioides - Thym de bergère
- Trifolium arvense - Trèfle des champs
- Veronica officinalis - Véronique officinale

1.6. ARBRES

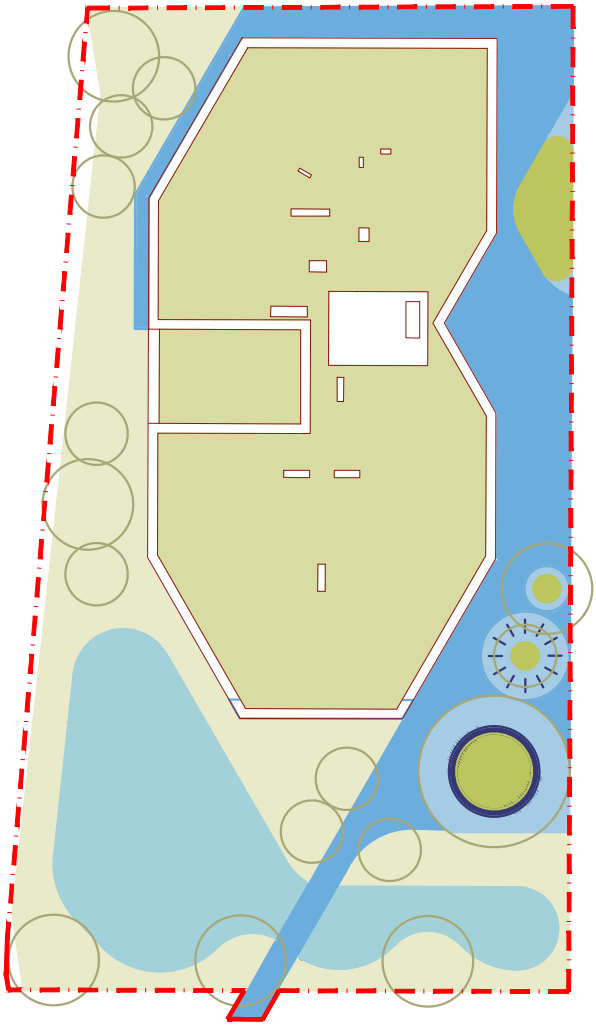


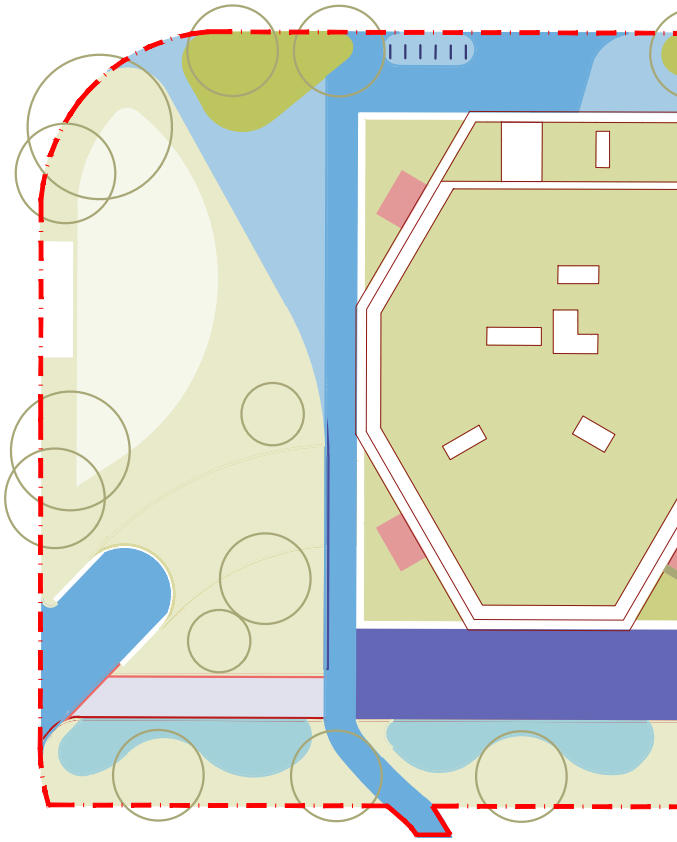
- Chêne pédonculé *Quercus robur*
- Tilleul à petites feuilles *Tilia cordata*
- Chêne sessile *Quercus petraea*
- Hêtre commun *Fagus sylvatica*
- Charme commun *Carpinus betulus*
- Érable champêtre *Acer campestre*
- Bouleau verruqueux *Betula pendula*
- Aulne glutineux *Alnus glutinosa*
- Aulne blanc *Alnus incana*
- Aulne blanc *Alnus incana*
- Châtaignier commun *Castanea sativa*
- Noisetier commun *Corylus avallana*
- Amélanchier *Amelanchier arborea 'Robin Hill'*
- Noyer commun *Juglans regia*
- Aubépine *Crataegus monogyma*
- If commun *Taxus baccata*
- Saule blanc *Salix alba*
- Saule marsault *Salix caprea*
- Peuplier tremble *Populus tremula*
- Peuplier blanc *Populus alba*
- Bourdaine *Fragula alnus*
- Merisier *Prunus avium*
- Cerisier à grappes *Prunus padus*
- Prunellier *Prunus spinoza*
- Pommier commun *Malus domestica*
- Pommier sauvage *Malus sylvestris*
- Aulne de Spaeth *Alnus spaethii 'Spaeth'*
- Frêne à fleurs *Fraxinus ornus*
- Alisier blanc *Sorbus aria*
- Platane commun *Platanus x hispanica*
- Saule pleureur

3. MATÉRIAUX & MOBILIER URBAIN

aperçu

- Pelouse rase - mélange de semences pour pelouse fleurie
- Toiture de sedum
- Mélange de semences pour toiture fleurie
- Plantes vivaces
- Allées de potager
- Dalles de terrasse
- Dalles
- Asphalte
- Béton désactivé
- Pavés en béton
- Dalles gazon en béton
- Zone d'infiltration
- Pavés jointoyés
- Pavés à joints enherbés
- Bac à plantes avec plantes vivaces
- Arceaux pour vélos

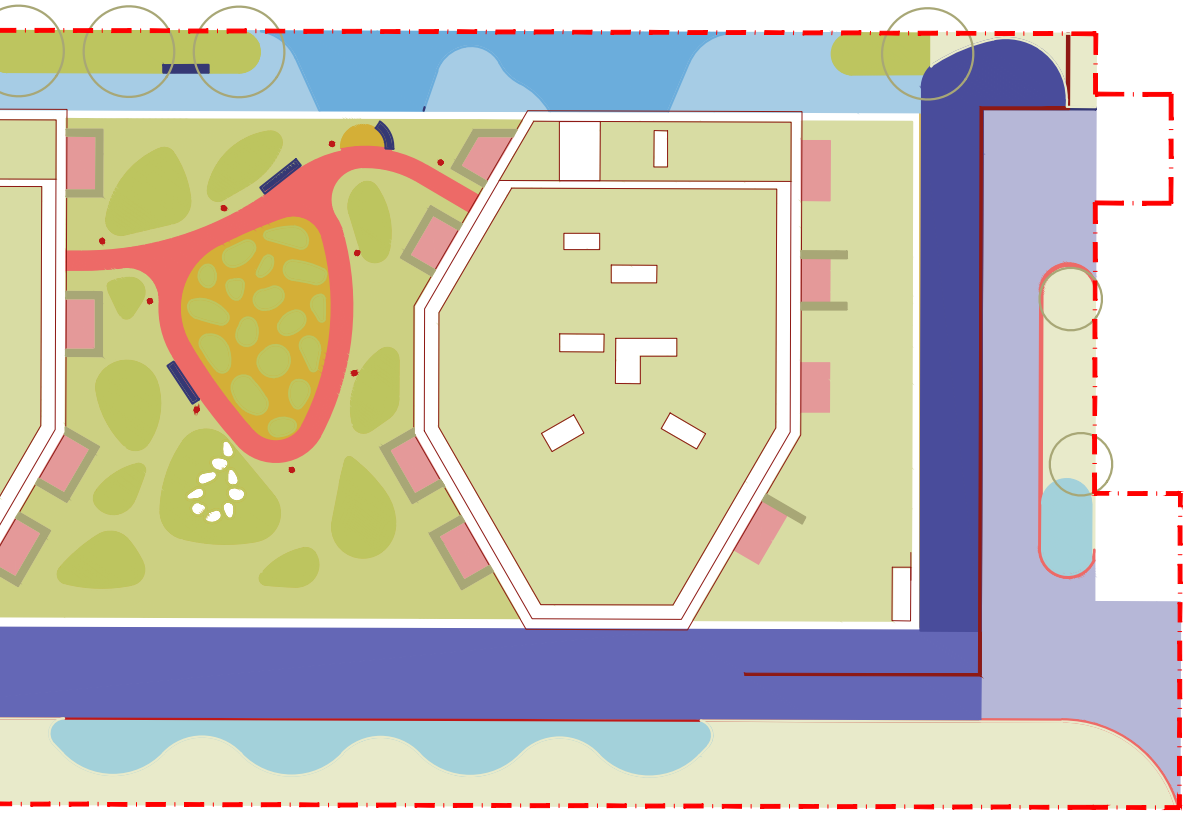




Bancs

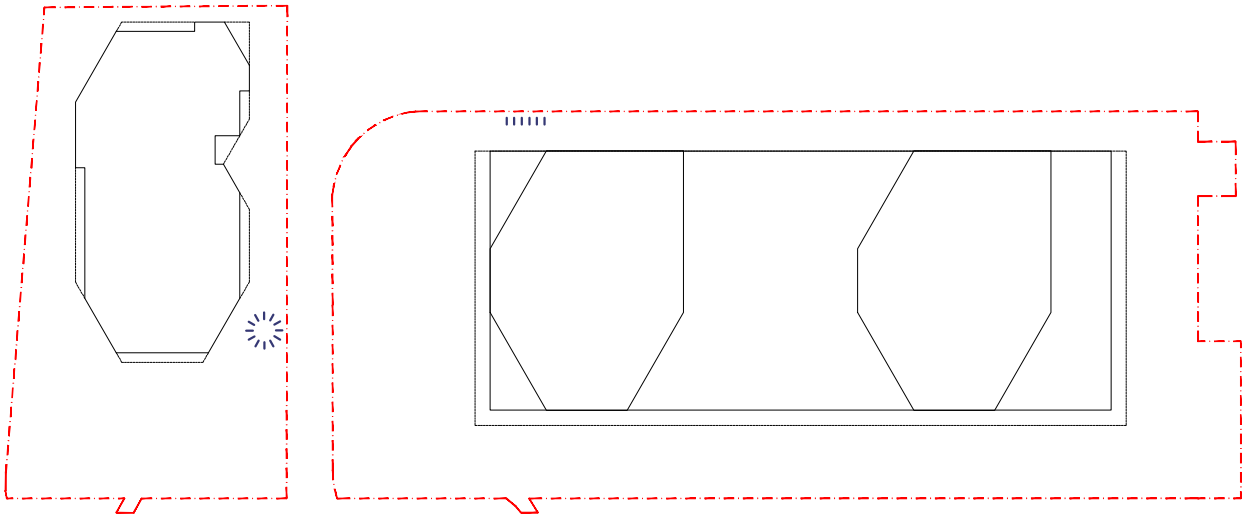
Clôture en grillage

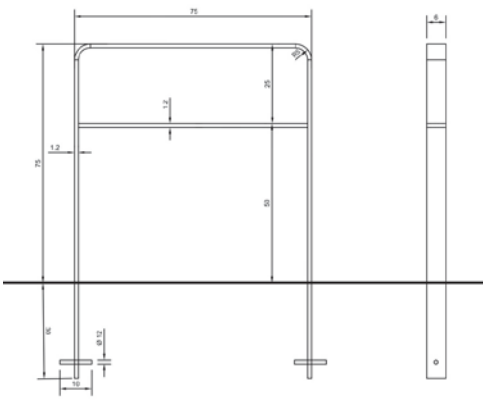
Candélabre



1:500 0 5 10 15 20 25m

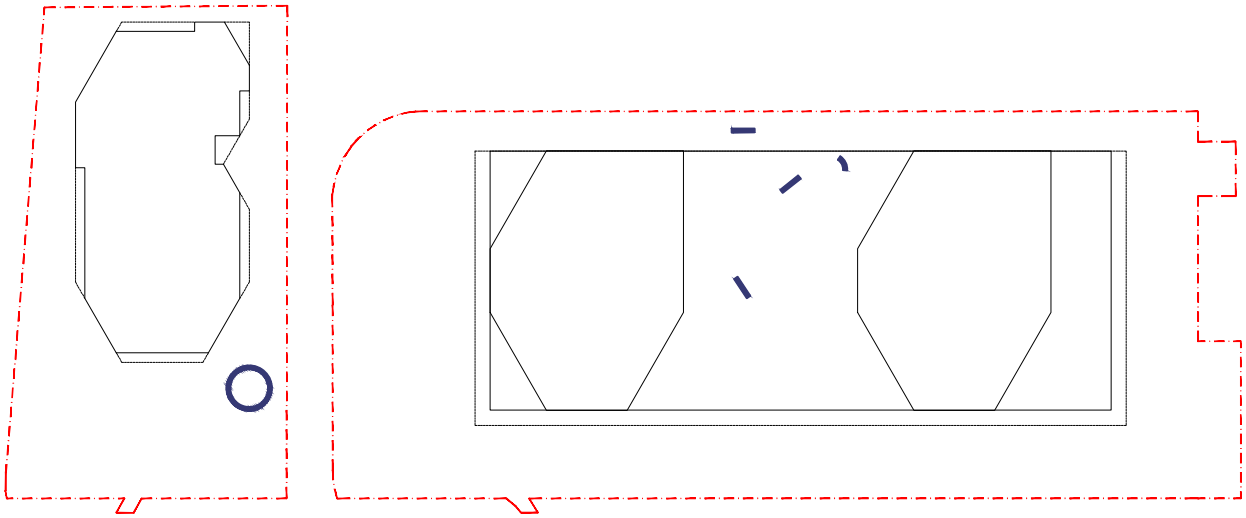
3.1. ARCEAUX VÉLO





arceaux vélo de type Ville de Bruxelles avec barre médiane
couleur : gris

3.2. ARCEAUX VÉLO





bancs préfabriqués en béton
couleur : gris

6. Annexe III: Note de gestion des espaces verts

1. NOTE DE GESTION

entretien favorable à la biodiversité des espaces verts

1.1. MESURES DE GESTION

Pour la gestion du site View, le choix s'est porté sur des solutions nécessitant peu d'entretien, tout en favorisant un développement naturel qui s'inscrit dans le cadre plus large de l'environnement, en connexion met le Parc triangulaire, les plantations en alignement de la chaussée de Vilvorde et la nouvelle rue.

Pour chaque type d'espace, les modalités de gestion sont indiquées ci-dessous dans le tableau récapitulatif en plus d'être détaillées selon les principes établis.

mesures de gestion

nr	*description*	*gestion initiale*	*gestion de suivi*	*périodicité du suivi*
1	Pelouses et plaines de jeux	Préparation du sol - Prairie Semis - Prairie	Tonte intensive de la plaine de jeux	6-8x/an
2	Prairies fleuries	Préparation du sol - Prairie Semis - Prairie	Fauche extensive	2x/an
3	Arbres de haute tige	Préparation du sol Arrosage en cas de sécheresse prolongée	Croissance libre : élagage uniquement en cas d'obstruction ou d'envahissement	tous les 3 ans
4	Arbustes et plantes vivaces	Préparation du sol Remplacement en cas de perte > 20 % arrosage en cas de sécheresse prolongée	Arbustes : croissance libre, taille uniquement en cas d'obstruction ou d'envahissement	tous les 2 ans
5	Noues	Profilage des noues Préparation du sol - Prairie des noues Semis - Prairie	Fauche extensive Curage jusqu'au lit d'origine en cas d'envasement ou de colmatage	2 fois par an selon les besoins
6	Toitures végétalisées	Préparation différenciée du sol (relief, structure, composition) Semis / Plantation	Désherbage extensif et sélectif replantation d'espèces Arrosage en cas de sécheresse prolongée	chaque année chaque semaine

1.1. PRINCIPES DE GESTION

a. Principes généraux de gestion favorables à la biodiversité

- Aucun usage de pesticides. Les espèces indésirables sont éliminées de manière ciblée, soit manuellement, soit mécaniquement. Sur les sentiers (semi-)revêtus, les herbes indésirables sont éliminées à l'aide d'un désherbeur thermique (brûleur à gaz) ou d'une balayeuse.
- Maintien des espèces végétales qui s'implantent spontanément, à l'exception des espèces invasives (p. ex. la balsamine de l'Himalaya, la renouée du Japon), des espèces altérant l'aspect visuel du site et des espèces dangereuses pour l'homme (p. ex. la berce du Caucase).
- Si nécessaire, arasement (= ratissage) des taupinières. La taupe est une espèce animale protégée en Région de Bruxelles-Capitale.
- Évacuation pour compostage des résidus de fauche et autres matières organiques, ou stockage local de matériaux en vrac.
- L'élagage des arbres requiert une certaine expertise en la matière et doit être confié à un arboriste qualifié.
- Les travaux perturbant la nature sont réalisés en dehors de la période de repos biologique prolongée (début avril - fin août).

b. Gestion de la fauche des prairies

- Tonte intensive de la plaine de jeux devant la butte de jeux : une fois toutes les trois à quatre semaines, à compter de la saison de croissance (généralement mi-avril). Cela correspond à un minimum de 6 et un maximum de 8 tontes.
- Fauche extensive des autres prairies : deux à trois fois maximum par saison, en tenant compte de la période de floraison afin de permettre la montée en graine en vue de préserver l'aspect fleuri. Une première fauche a lieu fin juin et une deuxième fin septembre. Les prairies extensives sont fauchées de manière tardive et par étapes (fauche tardive rotative). Cela signifie que la totalité de la surface herbeuse n'est jamais fauchée en même temps — contrairement à la gestion classique d'un gazon —, mais de manière alternée dans le temps et l'espace. Ainsi, des zones ou des bandes de prairie restent toujours non fauchées, environ 20 % de la surface n'étant pas fauchée annuellement. Les bandes non fauchées changent de place chaque année en se situant principalement en lisière (sur les bords).
- Gestion en layons sinueux (gestion différenciée au sinus) autour des zones d'infiltration et des arbres de haute tige : Afin d'obtenir une alternance dans les bandes de fauche, une « gestion au sinus » peut être pratiquée autour des massifs de plantation et des zones d'infiltration. Le gestionnaire détermine lui-même où, quand et à quelle fréquence la fauche a lieu, sachant qu'à chaque passage, environ 40 % de la surface herbeuse reste non fauchée. En fauchant à chaque fois selon des motifs variables (sinus), on crée une variation de zones restant non fauchées tout au long de l'année (voire sur plusieurs années) en alternance avec des zones fauchées jusqu'à trois fois par saison.
- Gestion de la fauche sous les plantations (arbres de haute tige) : la végétation herbacée, en partie semée et en partie développée spontanément sous et à proximité immédiate des plantations, est laissée libre. Si nécessaire, en cas d'embroussaillement ou pour des raisons esthétiques, une fauche d'entretien unique ou temporaire peut être effectuée à la fin de l'été ou en automne.

c. Service après-vente et entretien des arbres et arbustes

- Les plantations d'arbres et d'arbustes font l'objet d'un suivi annuel. En cas de problème, une intervention immédiate et appropriée est entreprise. Les deux à trois premières années, le contrôle a lieu au moins deux fois par an.
- Après la deuxième saison de croissance, il est procédé au remplacement des sujets manquants (= remplacement des arbres et arbustes morts ou dépérissant), si nécessaire par une autre espèce s'il s'avère que l'essence initiale n'est pas adaptée à la station (emplacement). Une analyse préalable de la cause de la perte est effectuée afin de trouver une solution et d'éviter toute récurrence.
- En cas de sécheresse prolongée, il est recommandé d'arroser les arbres plantés, et ce pendant au moins une à deux saisons de croissance maximum

- Les tuteurs, haubans et colliers de tuteurage sont retirés après la troisième saison de croissance.
- La végétation herbacée au sein et autour des plantations n'est fauchée que lorsqu'elle entrave la croissance des arbres et des arbustes. Partout où cela est possible, cette opération est intégrée dans la gestion des prairies (voir gestion de la fauche des prairies).

d. Entretien des arbres de haute tige

- Les arbres peuvent se développer en croissance libre. L'élagage des arbres se limite à l'élimination des branches gênantes et dangereuses (= taille de sécurité) ou des branches qui influencent négativement la croissance de l'arbre ou des arbres avoisinants (p. ex. bris de branches, malformations). En cas d'élagage, la forme de croissance et l'équilibre de l'arbre doivent être respectés (voir taille de formation).
- Les arbres situés le long des voies de transit et d'accès ou à proximité des bâtiments font l'objet d'une taille de formation (taille d'accompagnement). Celle-ci est réalisée une fois tous les deux à trois ans. Pour les jeunes arbres, cette opération a lieu pour la première fois deux à trois ans après la plantation, pendant la saison de croissance (juin-août). Elle permet d'éliminer à temps les branches problématiques (notamment les gourmands et les branches en baïonnette), mais aussi d'atteindre à terme la hauteur de tronc libre souhaitée (= élagage de remontée de couronne). Une fois cette dernière atteinte, la taille de formation est interrompue.
- Lors de la remontée de couronne, les branches inférieures sont éliminées progressivement (étalées dans le temps) jusqu'à ce que la hauteur de couronne souhaitée soit atteinte. De cette manière, la couronne de l'arbre est réduite par le bas. La hauteur de remontée dépend de la hauteur requise pour obtenir et maintenir un passage fluide. La hauteur de passage libre n'est pas égale à la longueur du tronc dépourvu de branches. En effet, chez les arbres plus âgés, les branches basses ont souvent tendance à s'affaisser de quelques mètres. L'ampleur de cet affaissement dépend de l'essence de l'arbre : chez le tilleul, le platane et le peuplier par exemple, les branches basses s'affaissent fortement. Le tronc libre de branches doit donc être supérieur d'au moins 2 à 3 m à la hauteur de passage libre requise (voir figure). Concrètement, cela signifie — selon la fonction — une longueur de tronc libre d'au moins :

> Piétons : minimum 2 m — avec affaissement 4-5 m
> Cyclistes : minimum 2,5 m — avec affaissement 5-6 m
> Cyclistes : minimum 2,5 m — avec affaissement 5-6 m

e. Gestion des arbustes

Tout comme les arbres, les arbustes peuvent se développer en croissance libre. La taille se limite à l'élimination des branches gênantes et dangereuses (= taille de sécurité) ou au recépage (taille en têtard/taillis) afin de provoquer un rajeunissement. Cette dernière option n'est possible que pour les essences de taillis et uniquement lorsque la reprise est garantie. La périodicité de la gestion en taillis varie selon l'espèce et est d'au moins 5 ans, par exemple pour les noisetiers.

f. Entretien des toitures végétales

- Les toitures végétales extensives nécessitent peu d'entretien. L'entretien vise principalement à initier et à maintenir le développement souhaité. Cela peut se faire par l'élimination manuelle des espèces indésirables — en particulier les espèces invasives ou dominantes. L'établissement spontané d'espèces est toutefois toléré.
- En cas de dépérissement de la végétation, un arrosage exceptionnel ou l'apport d'un engrais à libération lente peut être envisagé. Pour le jardin de toit central, la toiture de rétention permettra de mettre de l'eau à disposition des plantes. Ici, un enrichissement par la plantation de plantes vivaces sur les parties plus hautes sera nécessaire si la végétation venait à régresser.

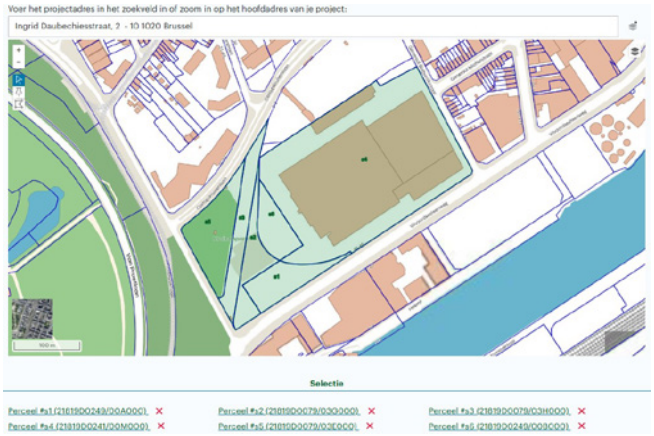
7. Annexe IV: Explication des données MyPermit

Onglet 1.3 – Parcelles concernées

Toutes les parcelles cadastrales faisant partie du site du plan directeur et/ou sur lesquelles des travaux sont réalisés ont été sélectionnées afin d'obtenir une vue d'ensemble du projet.

Les travaux de construction proprement dits seront réalisés sur (une partie des) parcelles suivantes : 19e division, section D, numéros 79/03E, 79/03G, 79/03H, 249A et 241M.

La parcelle cadastrale n° 249B a également été sélectionnée. Aucun travail n'y sera exécuté, mais comme elle fait partie du plan masterplan et qu'elle est occupée par l'école, elle est incluse dans la présente demande.



→capture d'écran des parcelles cadastrales

Onglet 1.4 – Parcelles concernées

Des adresses supplémentaires (nom de rue et numéros) ont été saisies ici, notamment des adresses situées dans la rue Ingrid Daubechiesstraat. Cette rue n'est pas encore aménagée ni enregistrée au cadastre, mais elle a fait l'objet d'un permis et un nom lui a déjà été attribué. Une fois la rue entièrement achevée, elle sera transférée au domaine public. Les bâtiments faisant l'objet de notre demande auront en partie leur entrée principale donnant sur la rue Ingrid Daubechies.

Par ailleurs, dans les plans et les documents joints à cette demande, la chaussée de Vilvorde et l'avenue des Croix de Feu sont systématiquement mentionnées comme adresses du projet. Les bâtiments faisant l'objet de la demande seront raccordés aux réseaux d'utilité publique via ces deux voiries existantes.

Onglet 1.5 – Type d'opérations et de travaux envisagés

Deux types d'opérations ont été sélectionnés :

→ Construction, reconstruction, transformation et/ou installation d'un aménagement fixe avec la collaboration obligatoire d'un architecte

→ L'abattage ou le déplacement d'un arbre, ou la réalisation de toute intervention susceptible de menace pour la survie d'un arbre à haute tige (non situé en bordure de route)

Tous les travaux réalisés et l'aménagement des abords sont inhérents à la construction des bâtiments faisant l'objet de la demande.

Onglet 2.1 – Détails du projet

Le nombre d'étages dans la situation existante a été renseigné comme « 0 ». Dans cet onglet, seules les données relatives aux bâtiments faisant l'objet de la demande ont donc été saisies.

Onglet 2.2 – Surfaces au sol

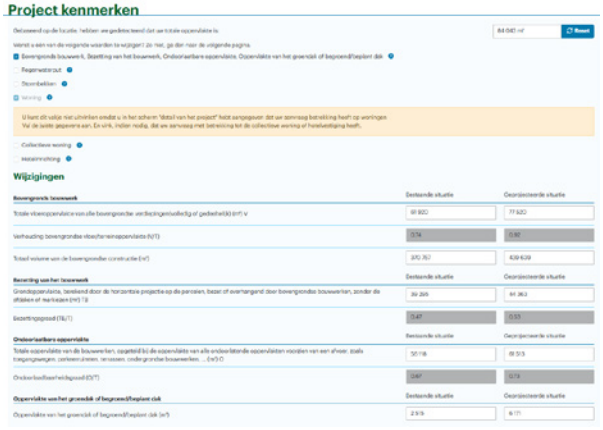
Ici aussi, les constructions existantes sur le terrain ont été ignorées ; le nombre de m² de la situation existante a été fixé à « 0 » et seules les données relatives aux bâtiments faisant l'objet de la demande ont été saisies.

Onglet 2.4 – Caractéristiques du projet

Dans ce tableau, les données relatives aux constructions existantes ont toutefois été saisies, afin de pouvoir calculer correctement le rapport V/T. Le fichier Excel joint à la demande permet de vérifier en détail quelles surfaces et quels volumes sont considérés comme « existants ». Les données relatives au bâtiment existant d'Euroveiling et aux bâtiments autorisés de l'école et du Hofgebouw – voir le permis de référence 04/PFD/1902432 – ont été saisies dans la première moitié du tableau.

Dans la deuxième moitié du tableau, où le nombre de logements est comptabilisé, seules les données relatives aux bâtiments faisant l'objet de la demande ont à nouveau été saisies.

Cette méthode de travail a été soumise à Urban.Brussels et il a été confirmé par e-mail que les données pouvaient être saisies de cette manière.



→capture d'écran des caractéristiques du projet

Grondregie Brussel & Euroveiling
Vanderstraeten | WITH20 | Studio Thomas Willemse | M-gineers | Qern | DUSS | &bogdan
©2026