

Annexe descriptive

Données générales

Commanditaire : URBAN Brussels & Bruxelles Environnement (PV réunion de projet du 18/12/2024)

Auteur : ARTER Architects

Date de réalisation : 17-06-25

Localisation et contexte écologique

Adresse : Rue de Métrologie, 10 / 1130 Haren

Parcelles cadastrales concernées :

21821B0420D

21821B0421B

Surface totale du terrain (ou du projet) : 6812 m²

☐ Le projet ne porte que sur une partie limitée du terrain

Localisation du terrain

Carte fond de plan URBIS



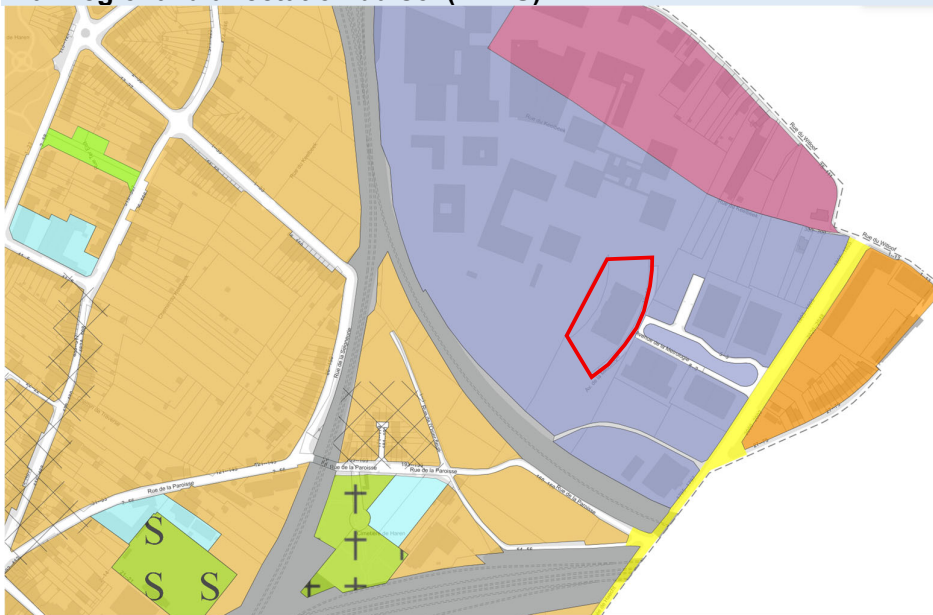
Orthophotoplan (2024)



Orthophotoplan en proche infrarouge (2024)



Plan régional d'affectation du sol (PRAS)



Entièrement de la parcelle en zone mauve : zones administratives

Contexte écologique

Carte d'évaluation biologique (2021)

Situation encodée : C - valeur biologique élevée



Situation encodée : 0 m² – Hors réseau



Influences paysagères (2024)

Situation encodée : Ville Campagne & Ville d'Eau



Liste des espèces présentes/potentielles

Espèce(s)	Nombre d'observations sur site ou dans les hexagones recouvrant le terrain	Nombre d'observations dans un rayon de 250 m hors du site ou dans les hexagones adjacents à celui/ceux couvrant le terrain
Moineau domestique	2-3	>10
Martinet Noir	4-10	
Chauve-souris (Faune & Bati)	4-8	
Lérot		Observations sans détail
Hérisson	1-2	

Source(s) des données employées

- ☒ Géodata/Brugis
- ☐ Observations.be
- ☐ Visite(s) de terrain
- ☐ Plans d'aménagement
- ☐ Relevés de géomètre
- ☐ Autres sources :

Description et remarques

Situation existante

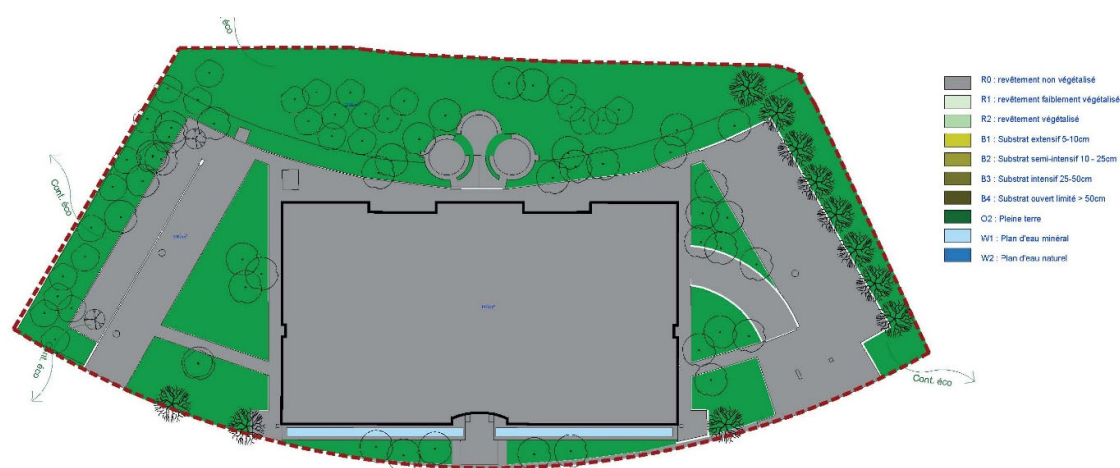
Le site actuel comprend un immeuble de bureaux composé de :

- Un grand volume rectangulaire d'environ 2000m² avec toitures grises
- 2 atriums avec verrières
- 2 niveaux de parking en sous-sol (126 places)

Les abords du bâtiment sont composés de :

- +/- 30 emplacements de parking à ciel ouvert avec zone de manœuvre
- Une zone de pique-nique, vestige d'un ancien grand parc paysager qui était présent sur l'emplacement de la nouvelle prison
- Une pièce d'eau d'agrément en devanture de bâtiment
- Des plate-bande mono-spécifique ponctué de quelques arbres hautes tige

→ Voir aussi plan **Situation Existante** et **Note explicative (aménagement paysager)**



Bâti existant

Description des revêtements du bâti

L'ensemble des revêtements liés au bâtiment est localisé en intérieur et sont imperméables

Description de la végétalisation de l'enveloppe du bâti

Description des toitures végétalisées

Toutes les toitures existantes sont grises et renvoient leur EP vers le centre du bâtiment au sous-sol puis vers le réseau d'égouttage public.

Description des façades végétalisées

Les façade existantes n'ont pas de végétalisation.

Caractérisation de la composition botanique (toitures et façades)

Sans objet

Prise en compte de la faune

Lors des visites de site, il n'y a pas eu d'identification particulière de faune dans le bâtiment ou dans les toitures.

L'éclairage actuel du bâtiment est indéterminé. Seuls quelques mâts publics localisés dans les abords semblent éclairer le site durant la nuit.

Espace ouvert existant

Description des zones revêtues

Le site existant est majoritairement composé de chemins imperméables en dalles béton pour les zones de parkings et leurs circulations. Quelques zones en pavés de terre cuite et en gravier sont présent dans la zone de pique-nique. La rampe d'accès au parking est en béton. Quelques arbres d'alignement sont plantés sur la limite nord du parking.

→ Voir aussi plan **Situation Existante** et **Note explicative (aménagement paysager)**

Description des zones végétalisées

La parcelle actuelle est composée de vastes massifs arbustifs bas accompagnés de nombreux arbres comprenant notamment :

- 37 arbres haute-tige (Acer campestre, Prunus cerasus, Malus hupehensis, Métaséquoia glyptostroboides, Gleditsia tricanthus, Malus baccata)
- Des haies de fagus sylvatica très architecturée
- Quelques Salix alba, Betula pendula, Cornus sp. en lisière de la limite sud (terrain en friche)
- Plus de 1000m² de massif taillée de mono-spécifique (symphoricarpos sp.)

→ Voir aussi **Note explicative (aménagement paysager)**

Description des zones en eau

Dans l'aménagement existant, une pièce d'eau rectangulaire et étroite s'étend sur toute la longueur de la façade avant. Elle est agrémentée de quelques roseaux et remplie de bille d'argex. Elle se trouve au niveau du bâtiment et donc environ 1m surélevé par rapport à la rue et aux espaces adjacents, limitant fortement les possibilités de connexions écologiques.

Description des autres biotopes & éléments du paysage

→ Voir aussi plan **Situation Existante** et **Note explicative (aménagement paysager)**

Description de la connectivité

Comme la parcelle existante n'est pas clôturée et que le bâtiment se trouve au centre du site, les connexions au sol avec les parcelles adjacentes sont toutes possibles (flèche jaune) (à l'exception d'une clôture grillagée, mais fragmentée présente en limite sud avec le terrain en friche).

Le site présente de nombreux arbres créant des continuités arborées avec les terrains aux alentours (flèche verte).

La présence du mur d'enceinte de la prison crée cependant une limite infranchissable pour la faune juste aux abords du site en partie Nord et Ouest.

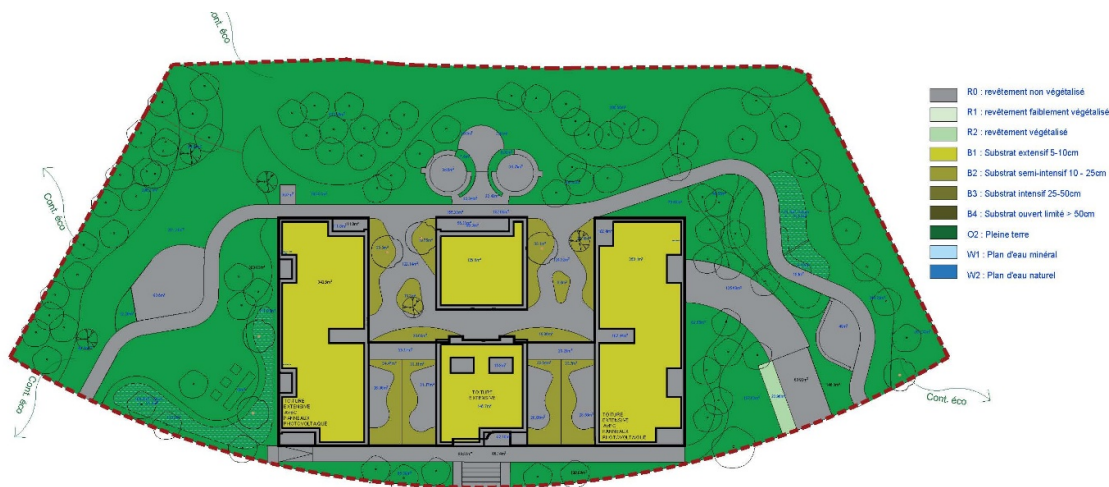


Situation projetée

Le projet prévoit la reconversion de l'immeuble de bureaux en logements collectifs avec notamment :

- La transformation des atriums en jardin d'intérieur (jardin sur dalles à ciel ouvert)
- La suppression du parking en plein air au profit d'un jardin d'agrément extérieur (espace de jeux, potager commun, lieu de détente, zone de gestion des eaux etc.)

→ Voir aussi plan **Situation Existante** et **Note explicative (aménagement paysager)**



Bâti projeté

Revêtements du bâti

Le revêtement principal dans les atriums et sur les terrasses est composé de pavés de terre cuite à joints fermés.

→ Voir aussi **Note explicative (aménagement paysager : palette des matériaux)**

Végétalisation de l'enveloppe du bâti

Végétalisation et aménagement des toitures (et assimilé)

Les plantations en toitures seront de deux types : toitures végétalisées semi-intensives sur +/- 18cm de terre (parterre dans les atriums et sur les terrasses du R+1) et extensives avec panneaux photovoltaïques (couverture en toiture plates non accessibles).

Les contraintes de charges induites par la conservation du bâtiments existants rendent malheureusement la plantation générale d'une végétation plus haute impossible. Le projet prévoit cependant la création de réservation à travers la dalle du plancher du rez-de-chaussée afin de pouvoir placer 5 petits arbres (6-7m de haut maximum et port élané). La verticalité végétale sera également apportées par la plantation de plantes grimpantes sur câblages.

→ Voir aussi plan **Note explicative (aménagement paysager : plantations et biodiversité)**

Végétalisation des façades

Le projet prévoit d'aménager les parterres de plantations jusqu'aux pieds des façades nord et sud. Des plantes grimpantes (Clematis vitalba, Lonicera caprifolium, Hedera helix,) seront guidées le long de ces façades.

→ Voir aussi **Note explicative (aménagement paysager : plantations et biodiversité)**

Caractérisation de la composition (toitures + façades)

→ Voir aussi **Note explicative (aménagement paysager : plantations et biodiversité)**

Prise en compte de la faune

Le projet prévoit la mise en œuvre de plusieurs dispositifs d'accueil de la faune sauvage :

- 8 nichoirs pour moineaux (groupés et individuels)
- 9 nichoirs pour martinet noir (groupés par 3)
- 6 gîtes à chauve-souris sur la façade Sud-Ouest (gîte d'hiver)

Les emplacements ont été minutieusement définis afin de suivre les recommandations du Guide Du bâtiment Durable (hauteur minimale, éloignement des ouvertures, axe dégagé et orientation).

Ces abris seront intégrés dans les nouveaux parements de façade du bâtiment lors de sa réfection afin de ne laisser que les orifices d'entrée visibles.

Comme repris dans la **Note explicative**, le projet prévoit un éclairage adapté et orienté pour nuire le moins possible à la faune nocturne.

Espace ouvert projeté

Description des zones revêtues

Le revêtement des chemins est prévu en pavés de terre cuite. Dans les parties extérieures, ils sont munis d'écarteurs et de joints engravillonnés de haute qualité les rendant totalement drainants. Seule la rampe et l'allée d'accès au parking sont imperméables et réalisées en béton brossé pour une meilleure tenue face au passage fréquent de véhicules.

Une petite surface est prévue en dalles béton gazon perméable pour les emplacements vélos.

Dans les espaces extérieurs, on retrouve une zone en copeaux naturels et une zone en empierrement fin pour marquer les espaces de jeux, ainsi que quelques dalles en schistes placées en pas japonais pour définir des cheminements légers vers des tables de pique-nique. Les revêtements existants perméables (pavés en terre cuite et gravier) de la zone de pique-nique sont conservés.

La terrasse en bois et les escaliers en devanture de bâtiment sont remplacés par de nouveaux pavés en terre cuite pour la cohérence d'ensemble du site.

→ Voir aussi **Note explicative (aménagement paysager : palette des matériaux)**

Description des zones végétalisées

La végétation existante du site est grandement maintenue et/ou améliorée et les aménagements extérieurs s'intègrent aux plantations existantes. Ainsi aucun abattage d'arbre n'est prévu par le projet.

Les seules modifications au niveau des plantations, concernent des travaux de débroussaillage des massifs mono-spécifiques au profit de plantation de massifs diversifiés en strates (herbacées, arbustives, arborées) et en espèces. Le projet se veut très ambitieux avec plus de 55% est prévu en pleine terre au niveau de la zone de cours et jardins.

Le projet intègre également de nouveaux arbustes, arbres multi-troncs et arbres hautes-tiges. La palette végétale prévoit une dominance d'espèces indigènes (pour au moins 90%) de propriétés mellifères et de potentiel de renforcement et d'accueil de la biodiversité. Les écrans arborés existants sont préservés en périphérie du site pour atténuer les vues vers la prison en hauteur mais ne pas fermer les vues à hauteur humaine.

De manière générale, tout le projet de plantations est conçu comme définissant une première structure en place, à faible entretien, favorable ensuite à l'apparition spontanée de certaines espèces.

→ Voir aussi **Note explicative (aménagement paysager et liste de plantations)**

Description des zones en eau

Le projet paysager ne prévoit pas la création de plan d'eau, car les surfaces disponibles dans les extérieurs sont finalement assez restreintes par rapport à la future occupation/fréquentation des lieux par les habitants. Les aménagements privilégient plutôt la mise en place de jardin de pluie et d'espace creux permettant une polyvalence des espaces en période sèche.

Le bassin existant n'est pas préservé dans le projet de reconversion étant donné les contraintes d'entretien et le faible intérêt écologique.

Description des autres biotopes & éléments du paysage

En complément des massifs de plantation, le projet prévoit la mise en place d'un espace potager en bac hors-sol (anticipation du risque de pollution du sol au vu des parcelles alentours en catégorie 0 mais sans tests réalisés) et la création d'une spirale aromatique/à insectes à proximité.

Quelques arbres fruitiers sont également ajoutés à proximité de l'espace potager.

Le projet prévoit une gestion différenciée écologique des espaces (prairie de fauche permettant de réduire les espaces de gazon, GiEP et plantes indigènes adaptés à nos climats, etc.).

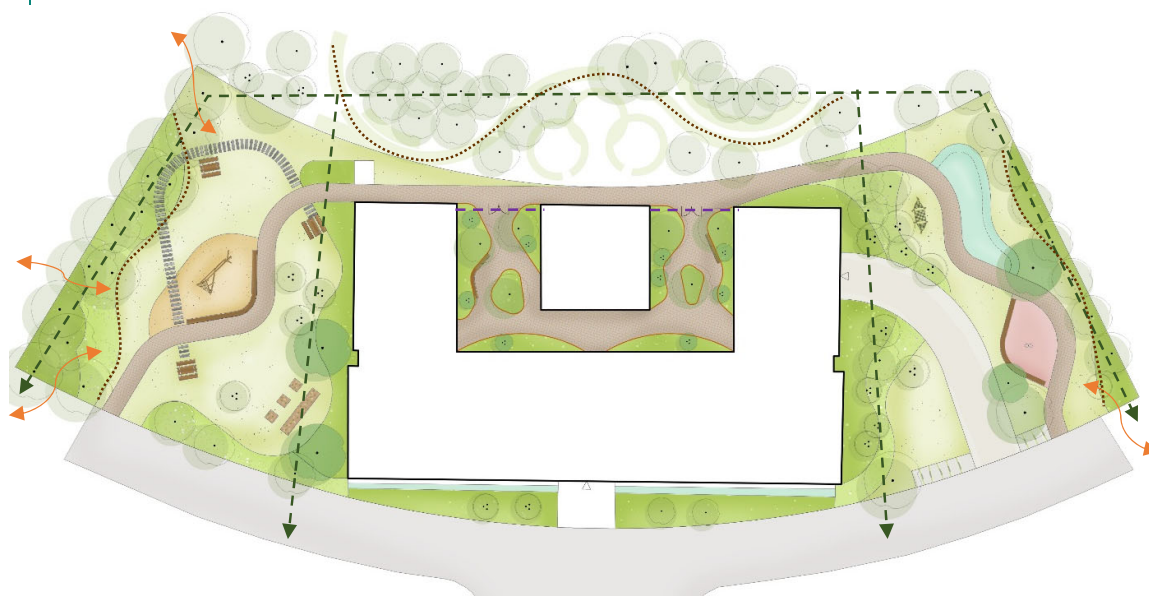
Description de la connectivité

Le futur projet propose de ne pas entièrement clôturer la parcelle afin de garder une certaine ouverture du site avec ces abords. Cela permettra donc à la petite faune de se déplacer sur les parcelles voisines et donc de rejoindre le réseau écologique présent juste à côté de la parcelle (flèche orange).

Pour créer un sentiment de privatisation, le projet prévoit cependant de placer de petites barrières en ganivelles à travers certains massifs de plantation (trait brun). Celle-ci seront recoupées tous les 2m pour permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures limitant l'accès aux atriiums (trait mauve) seront posées légèrement surélevées (20cm) pour permettre un passage de la faune si nécessaire.

Tous les arbres existants, créant déjà un couloir de végétation en hauteur, sont préservés dans le projet. Le couvert arboré est même renforcé par la plantation de sujets supplémentaires (flèches vertes).



Evaluation du CBS+

	Situation initiale	Situation projetée
<i>CBS+ de référence</i>	32,0%	42,3%
CBS+ obtenu	37,0%	56,4%
Surfaces	28,3%	43,6%
Renforcement / bâti	0,0%	0,5%
Renforcement / espace ouvert (végétalisation)	6,2%	7,1%
Renforcement / connectivité	2,5%	5,2%
Mention		++
Boosters Bâti	0,0%	53,9%
Boosters Espace ouvert	9,5%	32,2%

Justification

En conclusion, malgré les contraintes de reconversion du site qui nécessitent de conserver au maximum les éléments de la situation existante, le projet propose une nette amélioration du biotope par surface par rapport à l'existant et dépasse également la valeur de référence attribuée au site.