urban platform
architecture urbanism

Bruxelles, janvier 2022

137 SENA

PU - Note explicative – demande de permis d'urbanisme
Rue Masui n°15, 43, 43B & 47B
à 1000 Bruxelles

www.urbanplatform.com
+32 (0)2 502 73 28

Rue du Mail | Mailestraat 13-15
1050 Brussels

mail@urbanplatform.com
BCE BE 0473 364 354

NOTE EXPLICATIVE - PROJET SENA

Région de Bruxelles-Capitale, Commune de Bruxelles.

Demandeur :
BBR Belgique SRL
Avenue Brugmann 27/A à 10620 Bruxelles

Situation du bien :

N° Cadastral	N° de police rue Masui	Surface au sol
433 N6	43, 43B/59 47B et 15	4.642 m²

Propriétaire :
SENA SA, filiale de BBR Belgique
Avenue Brugmann 27/A à 1060 Bruxelles
Autres parcelles : 433T5 & 433T6

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

TABLE DES MATIÈRES

1 INTRODUCTION

2 CONTEXTE
- 2.1 Contexte historique
- 2.2 Contexte urbain
- 2.3 Contexte réglementaire

3 PROJET
- 3.1 Démolitions
- 3.2 Programme
- 3.3 Intégration urbanistique
- 3.4 Matérialité
- 3.5 Fonctionnalité et habitabilité
- 3.6 Prévention incendie

4 AMENAGEMENTS PAYSAGERS

5 TECHNIQUES
- 5.1 Gestion des eaux
- 5.2 Techniques spéciales
- 5.4 Acoustique

6 DEMANDES DE DEROGATIONS

7 CHARGES D'URBANISME

www.urbanplatform.com
+32 (0)2 502 73 28
Rue du Mail | Maliestraat 13-15
1050 Brussels
mail@urbanplatform.com
BCE BE 0473 364 354
© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

1 INTRODUCTION

La présente demande de permis d'urbanisme concerne :

- La rénovation d'entrepôts en un commerce et 10 lofts avec deux niveaux de sous-sol parking ; rue Masui 15
- La rénovation des immeubles de bureau et de la conciergerie en 4 maisons individuelles : rue Masui 43 & 43b
- La démolition partielle d'entrepôts et garages avec construction neuve d'un immeuble à 11 appartements ; rue Masui 47b
- Construction neuves d'un immeuble à 23 appartements ; Avenue de l'Héliport
- Création d'un jardin collectif en cœur d'ilot

Le site est caractérisé principalement par la présence d'un grand entrepôt à front de rue (une partie de la rue Masui et la totalité du front vers l'avenue de l'Héliport) sur la zone sud-ouest des parcelles (zone F2 PPAS), et des bâtiments actuellement affectés au logement sur la rue Masui au nord-est (zone F1 PPAS). Le site a une surface de 4.642m².

Vue aérienne reprenant les zones reprises du PPAS. Google earth.

La présente demande vise à conserver la partie de l'entrepôt dans la zone F2 et de le réaffecter en surface commerciale avec des logements type loft au-dessus (sous la toiture en sheds). Dans la zone F1, et suivant les directives du PPAS, le projet propose un nouveau volume de logements au front de

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

l'avenue de l'Héliport, et un second volume rue Masui n°47b. Les bâtiments existants au n°43 et 43b (immeuble de bureaux conciergerie) sont conservés et rénovés.
Le stationnement pour le commerce et les logements est prévu sur deux niveaux souterrains du bâtiment existant de l'entrepôt. Tout le cœur de l'ilot de la partie F1 est reverdurisé.

Plan de situation et photo aérienne du site

Suivant l'annexe B du Cobat, le projet est soumis à l'établissement d'un rapport d'incidences et ce à divers titres, étant la réalisation d'un parking couvert de 25 emplacements au moins, d'un établissement commercial dont la superficie est comprise entre 1250m² et 5000m² et de surfaces de logements de plus de 2.500 m² (rubriques 25,31 et 32).

www.urbanplatform.com
+32 (0)2 502 73 28
Rue du Mail | Maliestraat 13-15
1050 Brussels
mail@urbanplatform.com
BCE BE 0473 364 354
© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Extrait site Brugis –Cadastre (1/5.000)

2 CONTEXTE

2.1 Contexte historique

La carte de Ferraris montre le site en 1771 : la vallée de la Senne et son caractère maraîcher, la Senne à ciel ouvert qui traverse la ville de Bruxelles, la chaussée d'Anvers comme seul élément de la future urbanité, le canal et l'ancien port de Sainte Catherine.
En 1810 un nouvel élément marque ce territoire, l'Allée Verte, lieu poétique de promenade et loisirs, une faible urbanisation le long de la chaussée d'Anvers apparaît.
La carte de 1846 témoigne du début du morcellement du territoire avec l'implantation des voies ferrées et la présence de la nouvelle gare de l'Allée Verte (mise en service en 1835 lors de l'ouverture de la première ligne de chemin de fer en Belgique et sur le continent), puis de la gare du Nord (qui va remplacer la gare de l'Allée Verte), de la Route des Palais (qui servait au roi pour se déplacer du palais royal de Bruxelles vers le palais de Laeken). L'urbanisation des faubourgs devient de plus en plus importante. La Senne est encore à ciel ouvert.
À la fin 1800 on envisage la création d'un nouveau port hors de la ville, en 1910 les bassins Vergote et Beco sont déjà en place, ainsi qu'un deuxième bassin parallèle à celui de Beco. La gare de marchandise de T&T est en fonction.

www.urbanplatform.com
+32 (0)2 502 73 28
Rue du Mail | Maliestraat 13-15
1050 Brussels
mail@urbanplatform.com
BCE BE 0473 364 354
© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Extrait site Brugis –Ferraris map, 1777 (Cartes topographiques de la Belgique 1/10.000)

En 1936, les bassins Beco et Vergote sont totalement occupés par des activités portuaires, industrielles et logistiques, le Quai Willebroek est marqué par la présence d'un deuxième bassin (Belange) et d'une emprise ferroviaire. Trame viaire et typologies du quartier Nord sont encore préservées, la Senne est à ciel ouvert.
A partir des années 80-90, le quartier Nord est complètement reconfiguré, des nouvelles typologies et fonctions (bureaux), sont introduites. Ensuite démarre progressivement le projet de valorisation des terrains de T&T, projet mixte : logements, équipements logistiques et parc.
En parallèle, on prévoit la reconfiguration des quais du bassin Beco à travers le parc du Quai des Matériaux d'un côté et la programmation (une partie est déjà réalisée) de programmes mixtes coté Quai des Péniches.

Le bassin Vergote reste, pour sa part, monofonctionnel même dans le futur proche.
Cette évolution historique du territoire met en évidence le mouvement de déplacement progressif des activités économiques industrielles depuis le cœur de ville vers les faubourgs et son remplacement par un pôle administratif majeur et des fonctions urbaines.

www.urbanplatform.com
+32 (0)2 502 73 28
Rue du Mail | Maliestraat 13-15
1050 Brussels
mail@urbanplatform.com
BCE BE 0473 364 354
© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Extrait site Brugis – Vandermaelen map, 1846-1854 (Cartes topographiques de la Belgique 1/10.000)

Le site : ancienne firme Paul Devis (rue Masui 15, 43, 43b)

Implantés dans l'îlot compris entre la rue Masui et l'avenue de l'Héliport, bâtiments industriels de style éclectique, architecte A. Gellé, 1912. Les bureaux (n°43) furent primés au concours de façades organisé par la Commune pour les années 1913 à 1915.
En 1912, Paul Devis, négociant en fers et métaux, installe son entreprise en bordure de ce qui était alors le chemin de fer de raccordement de la gare de l'Allée Verte, future avenue de l'Héliport. Sur la partie gauche du terrain sont implantés deux bâtiments, l'un abritant la conciergerie et l'entrée principale (n°43b), l'autre les bureaux (n°43), tandis qu'à l'arrière de ceux-ci et sur le reste de la parcelle sont bâtis des hangars à toiture en shed. En 1930, la firme s'étend vers la droite (n°15) : deux hangars accolés à façade-pignon (entreprises générales A. Brassinne-Leroy) sont érigés en remplacement de bâtiments industriels des environs de 1900. En 1962, suite à la création de l'avenue de l'Héliport, ces hangars sont amputés de leur partie arrière, situés sur un terrain appartenant à l'État, au profit d'un immeuble de bureaux conçu par l'architecte Willy Reyns (n°56 avenue de l'Héliport). Enfin, en 1970, les hangars à shed sont dotés d'une entrée vers la nouvelle avenue. Aux n°43b et 43, bâtiments de chacun deux niveaux, de hauteur différente, sous toiture en bâtière. Façades de briques rouges, rehaussées de pierre blanche et de pierre bleue. Pilastres frappés d'ancres au monogramme «PD». Baies sous linteau métallique. Fenêtres du rez-de-chaussée grillées. Corniches d'origine, celle du n°43b à aisseliers. Châssis conservés. Portes remplacées.

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Au n°43b, conciergerie de deux travées inégales. Fenêtres sous arc de décharge. Travée principale percée d'une large entrée carrossable, à porte remplacée, sous trois fenêtres jumelles à linteau continu. Travée secondaire flanquée de pilastres à l'étage. Au n°43, bâtiment de bureaux de six travées rythmées de pilastres. À la quatrième travée, porte de faible hauteur sous deux fenêtres superposées en rectangle couché. À la dernière, fenêtres en escalier éclairant la cage d'escalier.
Huit hangars à toiture en shed à structure métallique, dont cinq à front de rue, devancés par un mur de clôture à tables et pilastres. Sheds bardés de plaques d'Eternit. Inscriptions peintes : «Fers», «Aciers», «Poutrelles», «Plomb».

Au n°15, deux hangars jumeaux à façade-pignon de briques rouges, ornée de vastes tables, à redents aux pignons. Couvre-murs de pierre bleue. Pilastres également frappés du monogramme «PD». À droite, entrée carrossable sous linteau métallique. Porte conservée.

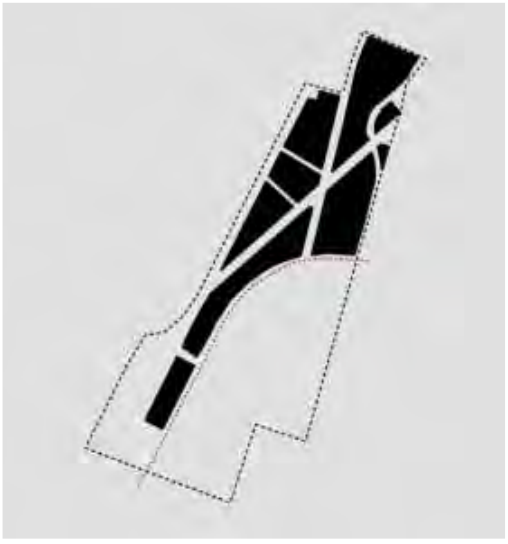
Extrait site Brugis – Orthophotoplans, 1930-1935 (Cartes orthophotoplans de la Belgique 1/10.000)

www.urbanplatform.com
+32 (0)2 502 73 28
Rue du Mail | Maliestraat 13-15
1050 Brussels
mail@urbanplatform.com
BCE BE 0473 364 354
© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

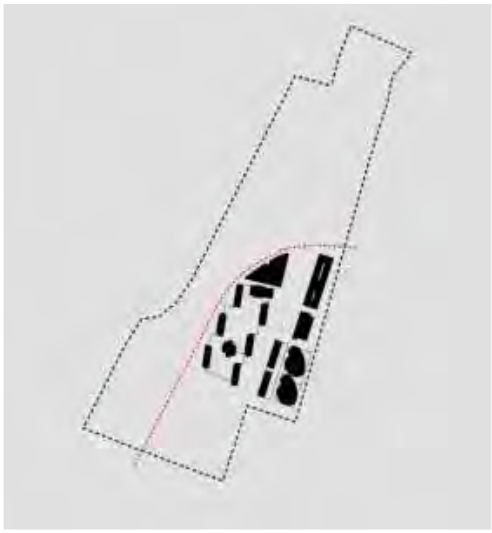
2.2 Contexte urbain

Le site est situé dans une zone à forte mixité en milieu urbain dense, compris entre au nord-ouest le canal (via le bassin Vergote) bordée par son allée verte, au sud par les tours de logements Avenue de l'Héliport et à l'Est par la chaussée d'Anvers.
L'ilot « Masui/ Av de l'Héliport / Chaussée d'Anvers » est au centre du contrat de quartier Héliport-Anvers étudié par Citytools et Grounded Urbanisme. Leur étude permet de bien mettre en valeur la dichotomie entre la partie nord et sud du quartier :

- au nord « le vieux quartier » avec la structure urbanistique historique mixte et dense avec des restes d'architecture industrielle, très peu verdurisé ;
- au sud le quartier restructuré par le plan Manhattan, avec ses tours d'immeubles dégageant de grands espaces verts.



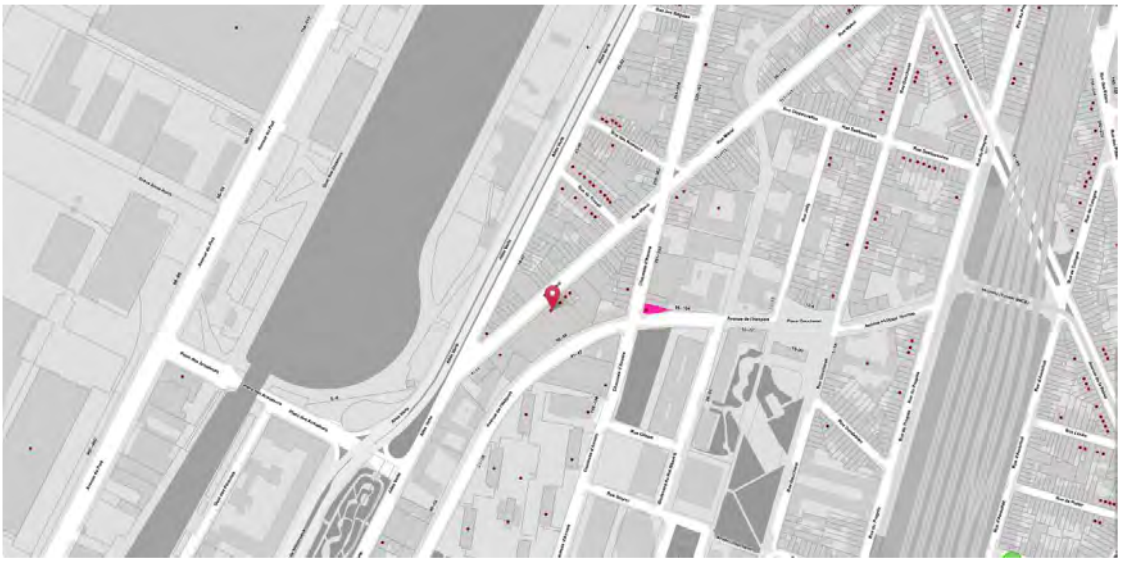
Partie Nord du CDQ Héliport-Anvers.



Partie Sud du CDQ Héliport-Anvers.

Le site qui représente approximativement 75 % de l'îlot est à la lisière entre ces deux parties du quartier et permet une connexion puisqu'il dispose d'accès rue Masui et Avenue de l'Héliport.

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.



Extrait du site Brugis – Monuments & Sites – Bâtiments à l'inventaire

Contexte architectural récent

Malgré l'hétérogénéité que l'on observe dans les nouveaux projets de la zone Vergote, Citroën parc Maximilien, il est possible de trouver également des principes de composition dérivant fondamentalement de la volonté de créer des liens avec l'architecture historique industrielle et patrimoniale. Des principes de trames géométriques de façade, l'utilisation de la brique ainsi que de matériaux plus industriels comme le béton et le métal sont fréquents. Il y a également une volonté de réappropriation de l'espace public connecté aux éléments naturels (la Senne, le canal, la parc Maximilien….).

www.urbanplatform.com
+32 (0)2 502 73 28
Rue du Mail | Maliestraat 13-15
1050 Brussels
mail@urbanplatform.com
BCE BE 0473 364 354
© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

CLTB Anvers – Pierre Blondel

Zin – L'AUC-Jaspers-Eyers-51N4E

Parc Maximilien – OLM

Ecole Klavertje Vier – ACT

Centre sportif et culturel – Pôle Nord

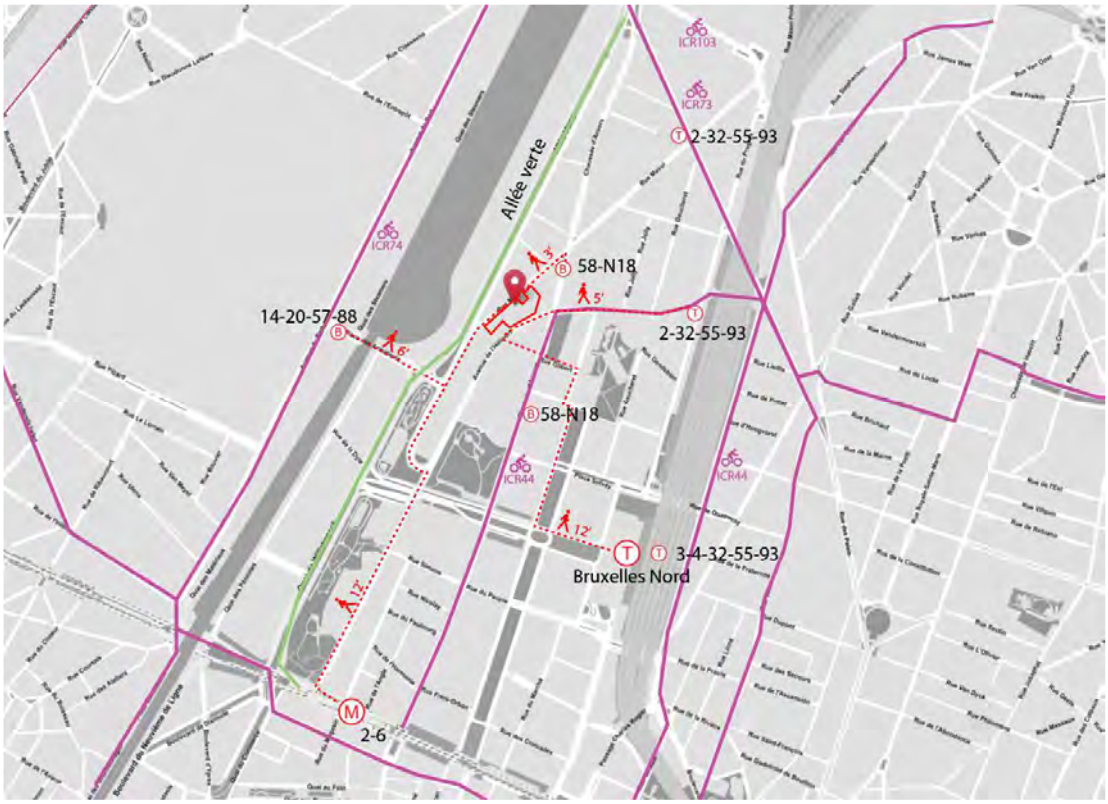
Mobilité

Le site (situé en zone B, Av de l'Héliport et zone C rue Masui) est bien desservi puisqu'il se situe entre deux axes structurants de la ville que sont la N201 et la chaussée d'Anvers, et à proximité de la petite ceinture (à 200m de la zone A du centre ville)
Par ailleurs, le site bénéficie d'une position très favorable pour les moyens de transport public qui se trouvent tous dans un périmètre proche du projet (train, métro, tram, bus) et sur un axe routier qui offre une liaison quasi directe avec l'aéroport de Bruxelles-National.

- Les bus 58 et N18 sont à 3 mins à pied ;
- Les arrêts de tram (lignes 2,32,55 et 93) se trouvent à 400m, soit 5 minutes à pied ;
- La gare du Nord se situe à 750 mètres, soit +/-10 minutes à pied.
- Les métros des lignes Yser (ligne 2-6) sont à 12 minutes à pied ;
- La station Villo est à moins de 300m soit 4 minutes à pied

De plus, de nombreux itinéraires cyclables régionaux et l'allée verte desservent les environs.

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.



Carte schématique situant les points de mobilité autour du site

Zone B et C

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Pollution des sols

Extrait Brugis, Etat des sols.

Le sol est affecté d'une pollution historique dite 'orpheline', toutefois limitée dans sa diffusion horizontale.
Bruxelles-Environnement a par courrier du 13/9/2012 confirmé l'inscription de la parcelle cadastrale principale (433 N6) à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0.
Une étude de reconnaissance du sol a donc été effectuée par l'entreprise agréée Geosan (aujourd'hui « Tauw ») en date du 21 novembre 2013, complétée le 28 janvier 2014, et déclarée conforme par Bruxelles-Environnement.

Cette étude est reprise dans le dossier. Elle a mis en évidence des contaminations orphelines dans le sol et l'eau souterraine (métaux lourds, HAP et/ou HM C5-C40). Des traces de pollution géogène en arsenic ont également été observées.
La liste des activités à risque liée au site sont deux activités historiques :

- atelier d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs ;
- dépôt de liquides inflammables (une cuve à mazout).

Depuis la reconnaissance du sol effectuée en 2013, l'entrepôt n'est utilisé que pour du stockage et aucune activité d'entretien ou réparation de véhicules n'a eu lieu sur le site.
Conformément à la législation environnementale, une étude détaillée faisant suite à la reconnaissance de sol de 2013 a été effectuée à partir de mars 2020 et conduite par la firme spécialisée RSK. Cette étude est reprise dans le dossier

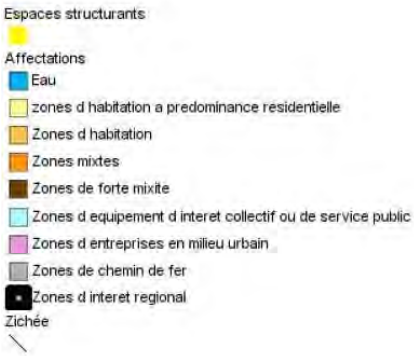
© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

2.3 Contexte réglementaire

PRAS – Plan Régional d'Affection du sol

L'affectation urbanistique de l'ensemble est celle d'une Zone de Forte Mixité selon le Plan Régional d'Affectation du Sol.
L'îlot y est en bordure mais pas inclus dans le périmètre de la Zone d'Intérêt Régional (ZIR) « Héliport ».

Extrait Brugis, PPAS



Cela signifie, tout d'abord, que le projet sera régi par les prescriptions particulières suivantes :

« 4. Zones de forte mixité

4.1. Ces zones sont affectées aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives. La superficie de plancher de l'ensemble des fonctions autres que le logement ne dépasse pas, par immeuble, 1.500 m² dans lesquels les bureaux ne peuvent dépasser 1.000 m².

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

4.2. En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces, ainsi qu'aux commerces de gros. Le premier étage peut également être affecté au commerce ainsi qu'au commerce de gros lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.
La superficie de plancher affectée aux commerces, autres que les grands commerces spécialisés, ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m² et celle affectée aux commerces de gros ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 500 m².

Cette superficie peut être portée à 1.000 m² pour les commerces et à 2.500 m² pour les commerces de gros, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :

1° l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone ;
3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.
La superficie de plancher affectée aux commerces ainsi qu'aux commerces de gros, peut être portée jusqu'à 5.000 m² par projet et par immeuble lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

La superficie de plancher affectée aux grands commerces spécialisés peut être autorisée jusqu'à 3.500 m² par projet et par immeuble après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux grands commerces spécialisés peut être portée au-delà des 3.500 m² par projet et par immeuble lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

4.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 4.1 à 4.4 :
1° les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;
2° la nature des activités est compatible avec l'habitation. »

PPA – Plan Particulier d'Affectation de la ville de Bruxelles (PPA « Héliport »)
Le site est couvert par le PPA « Héliport » ;
Le site Sena y fait partie de « l'Îlot 14 ». Celui-ci est dédié à la «production de services matériels et/ou de biens immatériels» ; les dispositions principales relatives à de telles zones sont les suivantes (Art. 1.5 du PPA) :

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

En plus de la fonction de logement telle que décrite à l'article 1.2., dans ces zones, les bâtiments peuvent également être affectés en partie aux activités de production de services matériels et/ou de biens immatériels, à l'exclusion des affectations purement administratives telles que décrites à l'article 1.7. et aux commerces, complémentaires ou non à l'activité de production de services matériels et/ou de biens immatériels.

Ces activités de production de services matériels et/ou de biens immatériels et les commerces peuvent être autorisées sur la totalité des rez-de-chaussée, entresols et sur le premier étage des bâtiments et pour autant que les autres étages des bâtiments soient affectés au logement. Toutefois, la superficie affectée aux commerces est limitée à 2.500m2 par immeuble.

L'affectation générale ainsi prévue dans le PPA n'est donc pas exclusive de la fonction de logement, pour laquelle aucune limite de m² de planchers n'est imposée, ni exclusive de commerces. En cas de nouvelle destination (résidentielle) la fonction de « production de services matériels et/ou de biens immatériels » n'est même pas imposée en sus. De même, si une telle « production de services matériels et/ou de biens immatériels » serait néanmoins présente et sur la totalité des rez-de-chaussée, entresols et premiers étages, il est imposé que le solde des immeubles ait une destination résidentielle.
D'autre part, le PPA définit des prescriptions particulières pour la partie de l'îlot 14 comprise entre la rue Masui et l'avenue de l'Héliport, dite « Zone F » du PPA, ce qui recouvre la propriété de Sena S.A.
Ces prescriptions sont reprises in extenso ci-dessous ainsi que le plan y relatif.

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

ZONE F

Description

Les présentes prescriptions particulières concernent la partie de l'îlot n°14 comprise entre la rue Masui et l'avenue de l'Héliport.

Cette zone est divisée en zones F1 et F2.

Cette zone peut être maintenue. Toutefois, en cas de démolition et de reconstruction, les nouvelles implantations et affectations sont conformes aux prescriptions du Plan.

Affectations

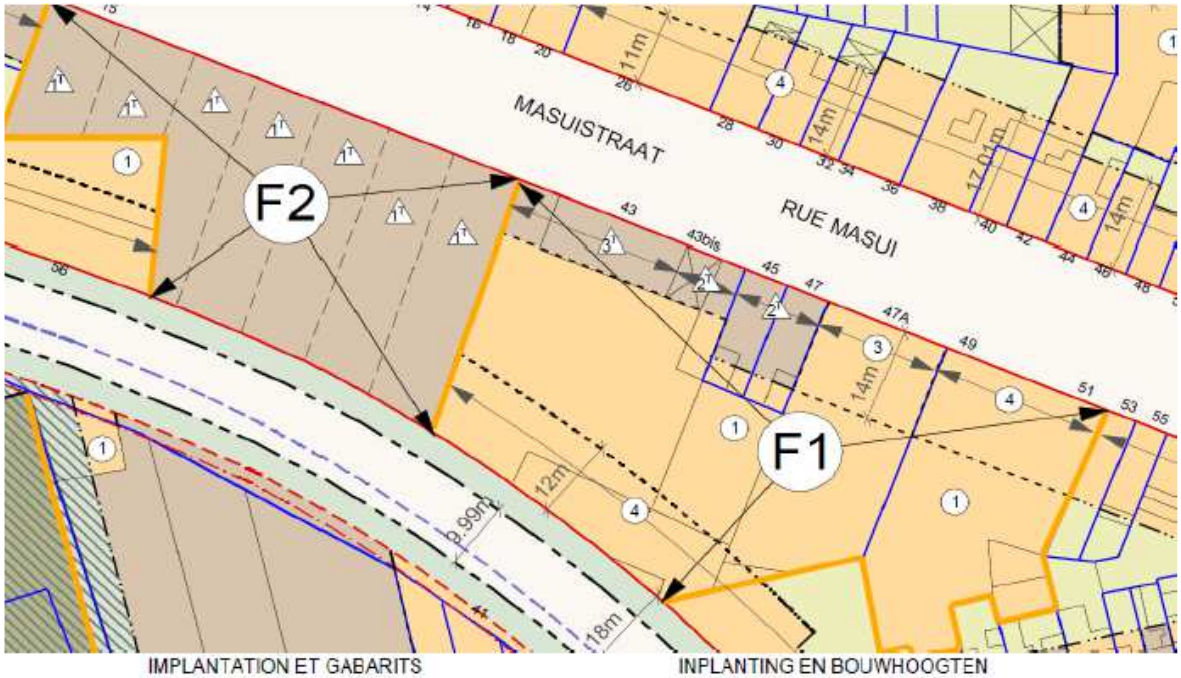
Zone F1 : Cette zone est affectée à la production de services matériels et/ou de biens immatériels conformément à l'article 1.5. des prescriptions générales.

Zone F2 : Cette zone est affectée à la production de services matériels et/ou de biens immatériels conformément à l'article 1.5. des prescriptions générales. Toutefois, étant donné la particularité patrimoniale de cette zone, la mixité n'est pas obligatoire.

Implantations et gabarits

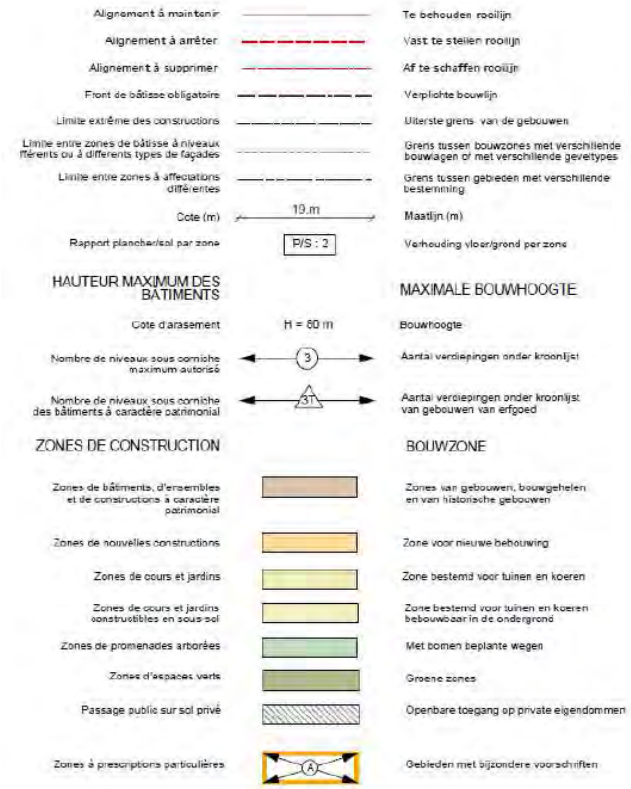
Zone F1 : Cette zone comprend des bâtiments à caractère patrimonial à maintenir et à rénover et en cas de restructuration de la zone, à intégrer dans le développement autorisé. Dans ce cas, des transformations peuvent y être autorisées (division en étages, percements vitrés des toitures et des façades, etc.) en vue de permettre une réaffectation.

Zone F2 : Cette zone comprend des bâtiments à caractère patrimonial à maintenir et à rénover. Toutefois des transformations peuvent y être autorisées (division en étages, percements vitrés des toitures et des façades, etc.) en vue de permettre une réaffectation.



IMPLANTATION ET GABARITS INPLANTING EN BOUWHOOGTEN

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.



Zoom extrait légende PPAS

Extrait PPAS – Situation projetée

On observera que la programmation proposée respecte ces prescriptions puisque :

- Le projet comporte moins de 2500m² de commerce
- Le projet mixte logements et commerce

Règlement Régional d'Urbanisme

Conformément à l'article 94 du CoBAT, les prescriptions des règlements régionaux et communaux en vigueur ne sont d'application sur le territoire couvert par un [PPAS] ou par un permis de lotir que dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux prescriptions réglementaires desdits plans ou dudit permis de lotir.
Le PPAS Héliport déterminant de manière précise les gabarits et autres implantations autorisées pour les lieux, les dispositions du Titre Ier du RRU ne trouvent pour la plupart pas à s'appliquer.

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

3 PROJET

3.1 Démolitions

De manière générale, il ressort de cette analyse que l'ensemble de la parcelle concernée par le projet est réparti sur 2 zones du PPAS, étant la :

- Zone F1 : Zone de nouvelles constructions & Zone de bâtiments à caractère patrimonial
- Zone F2 : Zone de bâtiments à caractère patrimonial

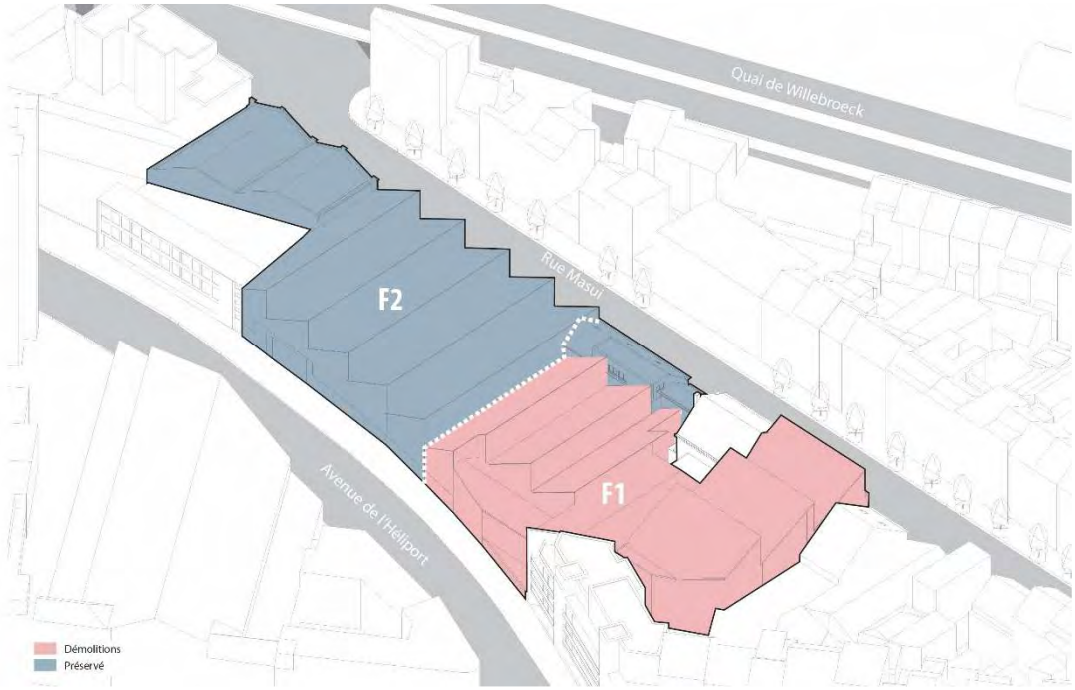


Schéma montrant en rouge les démolitions et en bleu les parties maintenues.

Zone F1 : Zone de nouvelles constructions & Zone de bâtiments à caractère patrimonial

La plus grande partie de cette zone sera démolie, à l'exception de l'immeuble de bureaux au n°43 et de la conciergerie au n°43b. Ces deux bâtiments, datant de 1912, seront rénovés et réaménagés pour y accueillir 4 « maisons » unifamiliales.

Les entrepôts seront démolis, côté rue Masui, Avenue de l'Héliport et au cœur de l'ilot. Cependant, certains éléments architecturaux du passé industriel seront récupérés, par exemple un axe de transmission et des volants, certains éléments métalliques, … et réutilisés au niveau de

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

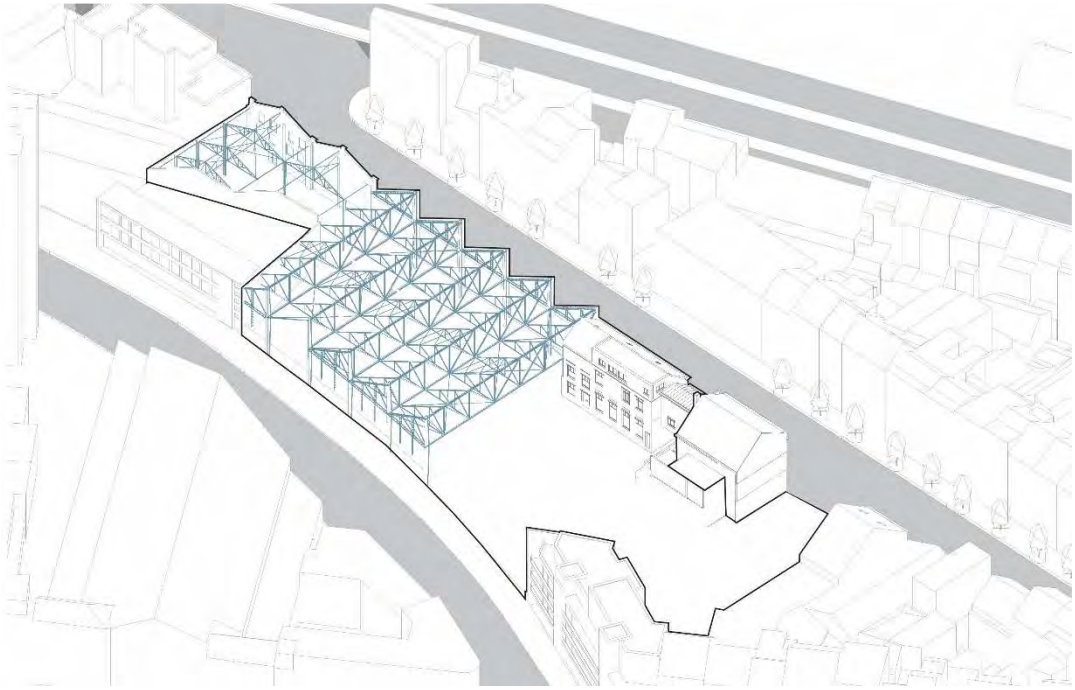
l'aménagement paysager de l'intérieur d'ilot. Ces éléments rendront hommage au caractère industriel du site, tel des reliques du passé.

Zone F2 : Zone de bâtiments à caractère patrimonial

Les entrepôts existants seront en très grande partie conservés et rénovés. Les façades au droit du n°15 sont conservées, complétées de quelques percements afin d'adapter le bâtiment à ses nouvelles fonctions. Les interventions sont minimales et se font dans le respect de l'existant, selon la rythmique des façades existantes.

La structure métallique des sheds du hangar de 1912 qui présente des qualités techniques au niveau de sa charpente et qui crée un vaste espace intérieur sur toute sa hauteur, aux qualités spatiales impressionnantes, est maintenue.

La structure Polonceau à l'arrière des façades à pignon du hangar de 1930 est préservée partiellement avec valorisation de l'espace originel.



Axonométrie de la structure maintenue.

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Photo rue Masui n°43 b – conciergerie

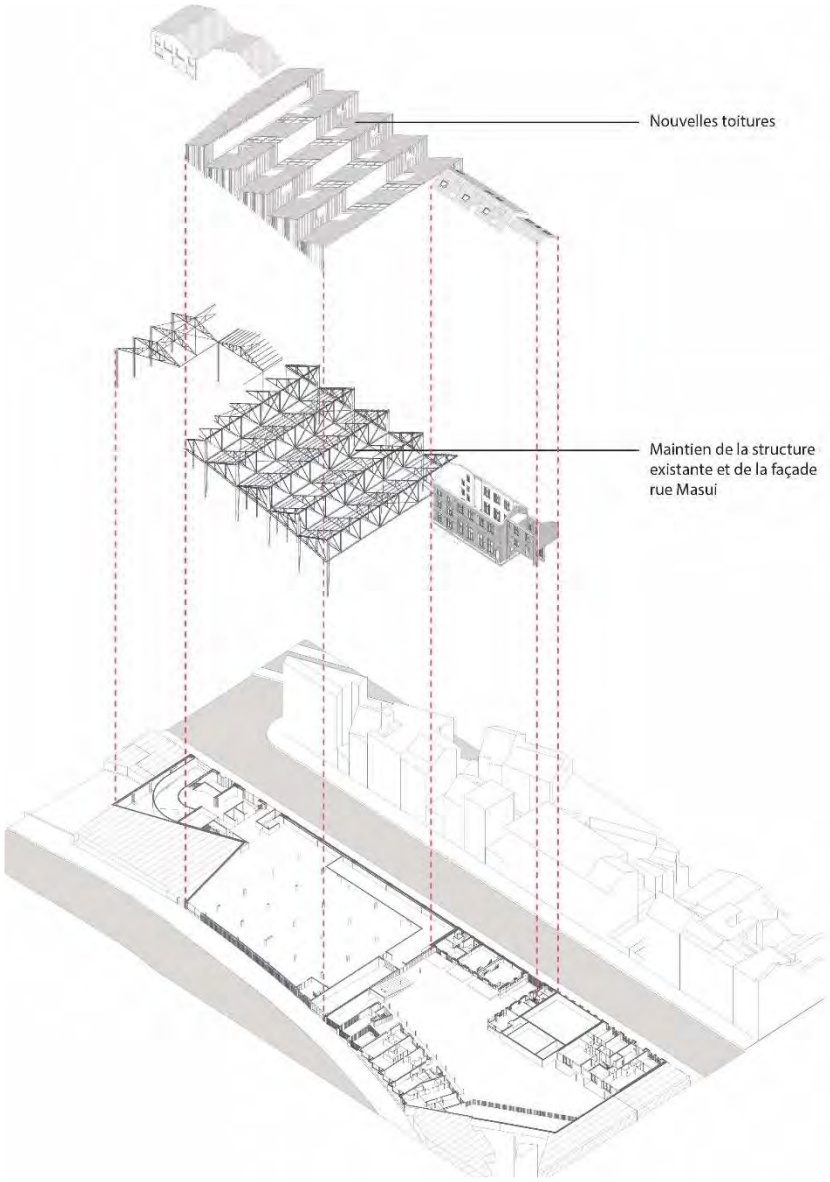
Photo rue Masui n°43 – Immeuble de bureaux

www.urbanplatform.com
+32 (0)2 502 73 28
Rue du Mail | Maliestraat 13-15
1050 Brussels
mail@urbanplatform.com
BCE BE 0473 364 354
© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Photo de la façade brique conservée intacte du 15 rue Masui.

Photo avenue de l'Héliport, futur emplacement du bâtiment G.

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.



Axonométrie éclatée des éléments préservés.

Circularité des matériaux

Avant démolition, une grande attention sera portée sur les éléments existants. Cette analyse préalable permettra d'orienter les démolitions et de définir les prescriptions du cahier des charges du chantier par rapport aux axes suivants :

- Evaluer le potentiel des composants et leur réemploi par un appel à intérêt ;

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

- Cibler les canaux de reprise appropriés soit via des marchés professionnels de matériaux de réemploi, soit par des flux tendus, mais la mise en œuvre de cette approche dépendra de la demande et des possibilités au moment des démolitions ;
- Possibilité de créer un espace de stockage et de distribution sur le site même ;
- Réemploi de certains matériaux sur le site tel que toute la façade avenue de L'Héliport. Actuellement le projet est à l'étude ; nous établirons, en fonction des premières conclusions de celle-ci, une ligne directrice et des objectifs réalisables avant la phase de soumission.

3.2 Programme

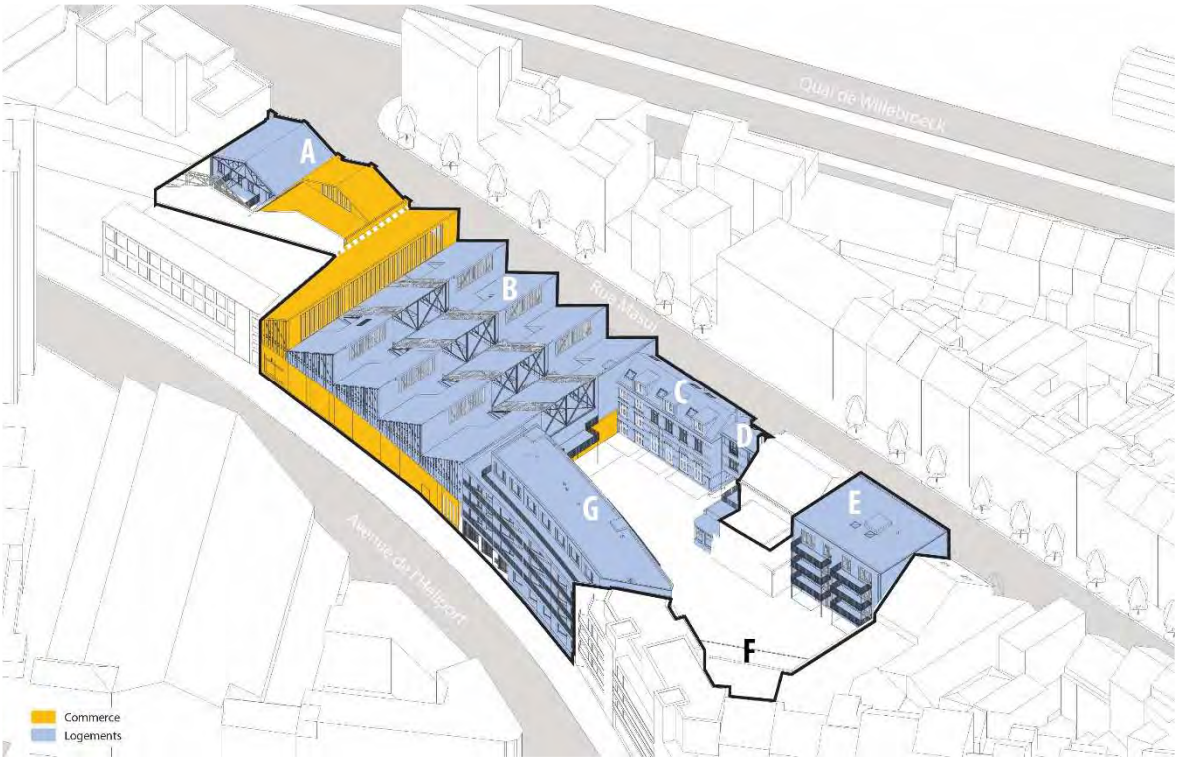


Schéma programmatique : répartition commerce et logements et localisation bâtiments

Le projet prévoit la mise en place du programme suivant :

- Bâtiment A : un bâtiment à fonctionnalités mixtes dans l'entrepôt existant rénové, composé de 2 logements de type « lofts » duplex, chacun de 3 chambres, et de l'aménagement de l'entrée du commerce du bâtiment B ;
- Bâtiment B : un bâtiment à fonctionnalités mixtes dans l'entrepôt existant rénové, composé d'un commerce au rez-de-chaussée et de 8 « lofts » aux niveaux supérieurs, l'entrée de ces lofts se fait via le bâtiment G ; Av de l'Héliport ; sous le bâtiment B un parking souterrain se déploie sur deux niveaux avec au total 94 emplacements véhicules (86 voitures + 8 motos), l'entrée est rue Masui et la sortie Av de l'Héliport ;

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

- Bâtiment C - immeuble de bureaux, au n°43 rue Masui : l'aménagement de 3 « maisons » unifamiliales comprenant 3 chambres chacune dans le bâtiment rénové. Chacune des maisons possède une cave dans le sous-sol existant ;
- Bâtiment D – conciergerie, au n°43b rue Masui : l'aménagement d'une maison unifamiliale avec 3 chambres, dans le bâtiment rénové ;
- Bâtiment E, rue Masui 47b : un nouveau bâtiment de logements, comprenant 11 logements : 3 studios, 7 appartements 2 chambres et 1 appartement 3 chambres. Il disposera d'un niveau de sous-sol comprenant des caves et locaux techniques.
- Bâtiment F : un local vélos situé dans l'intérieur d'ilot verdurisé, et accessible par ce dernier ;
- Bâtiment G : un nouvel immeuble à appartements avec une nouvelle entrée Avenue de l'Héliport, comprenant 23 logements : 6 studios, 4 appartements 1 chambres, 10 appartements 2 chambres et 3 appartements 3 chambres. Il disposera d'un tiers d'un niveau de sous-sol comprenant des locaux techniques. Il est en lien avec les deux niveaux de parking du bâtiment B.
- L'aménagement paysager de l'intérieur du site intégrant un passage piéton et cycliste partagé entre les habitants, traversant le site et reliant ainsi la rue Masui à l'avenue de l'Héliport.

3.3 Intégration urbanistique

Le projet a pour objectif de revaloriser les entrepôts existants préservés (zone F2) en les transformant en espace commercial et logements de type lofts, dans le respect de l'historique du site et du caractère industriel des constructions ; et de recréer une structure d'ilot résidentiel traditionnel (zone F1), dans lequel la partie centrale sera vide d'habitation et végétalisée. Deux fronts bâtis distincts et homogènes délimitent ce cœur d'ilot, s'intégrant harmonieusement dans le contexte de la rue. La libération du cœur d'ilot redonnera au site et au quartier de manière plus générale, des qualités visuelles et paysagères plus fortes.

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Schéma d'intégration urbanistique du projet

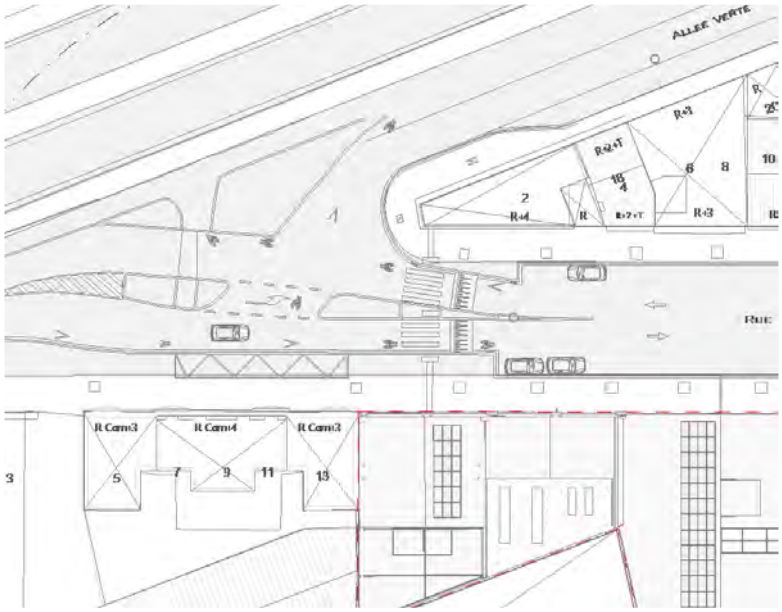
Rue Masui

Le bâtiment A, rue Masui n°15, est conservé et rénové pour accueillir 2 lofts ainsi que l'entrée du commerce. L'entrée vers le parking souterrain, pour le stationnement du commerce et des logements de l'entièreté du site se situe également au niveau de ce bâtiment.
Le volume du bâtiment n'est pas modifié.

Les percements du bâtiment A ont été pensés dans le respect et en dialogue avec la modénature de la façade existante. En effet, la symétrie est respectée tout en maintenant de la masse où cela n'est pas nécessaire d'ouvrir.

La porte sectionnelle pour l'accès au parking se situe au droit d'une ouverture existante. Cette dernière est légèrement élargie et adaptée afin de répondre aux besoins, mais tout en respectant l'harmonie de la façade.

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.



Extrait de plan sur l'entrée du parking rue Masui 15.

La voirie actuelle avec le terre-plein et le passage piéton devant l'entrée de la zone font que l'accès actuel est compliqué pour accéder à l'entrée parking mais cette zone est en train d'être complétement repensée. En effet dans le cadre du contrat de rénovation urbaine (CRU) nr 1 Citroën – Vergote, le bureau d'urbanisme parisien OLM repense ce quartier, une coordination est en cours et doit être poursuivit avec OLM paysagiste, Bruxelles environnement et mobilité qui sont les maîtres d'ouvrages et la ville.

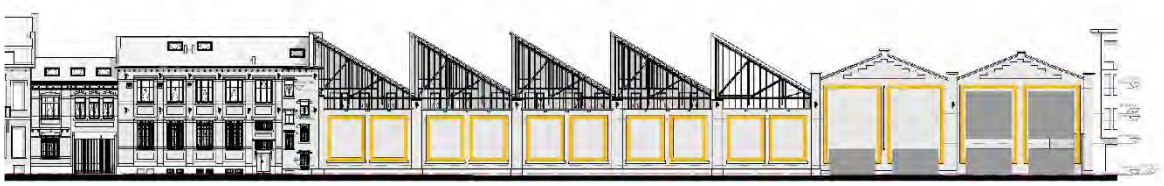
Un nouveau numéro de police devra être attribué à l'entrée du commerce. Cette entrée est totalement indépendante par rapport à l'entrée des logements.

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Façade rue Masui n°15 – bâtiment A

Ensuite, pour le bâtiment B, le gabarit de l'entrepôt existant avec ses toitures sheds reste inchangé. Le bâtiment est rénové afin d'y aménager l'espace commercial au rez-de-chaussée et les lofts aux niveaux supérieurs.
Tout le mur aveugle est préservé et est cohérent par rapport à la fonction du commerce qui ne nécessite pas de vue directe sur la rue. La partie supérieure de la façade sera composée d'éléments en verre profilé en U (Reglit), suivant la forme des sheds existants. Ceux-ci sont placés perpendiculairement à la rue avec une certaine inter-distance, afin de laisser passer la lumière et les vues pour les terrasses des lofts qui se trouvent à l'arrière. Ils permettent également la mise à distance des logements par rapport à la rue. L'espace entre les éléments permet les vues frontales depuis les terrasses, tout en créant un semblant de masse pleine lorsque l'on se trouve dans la perspective de la rue.

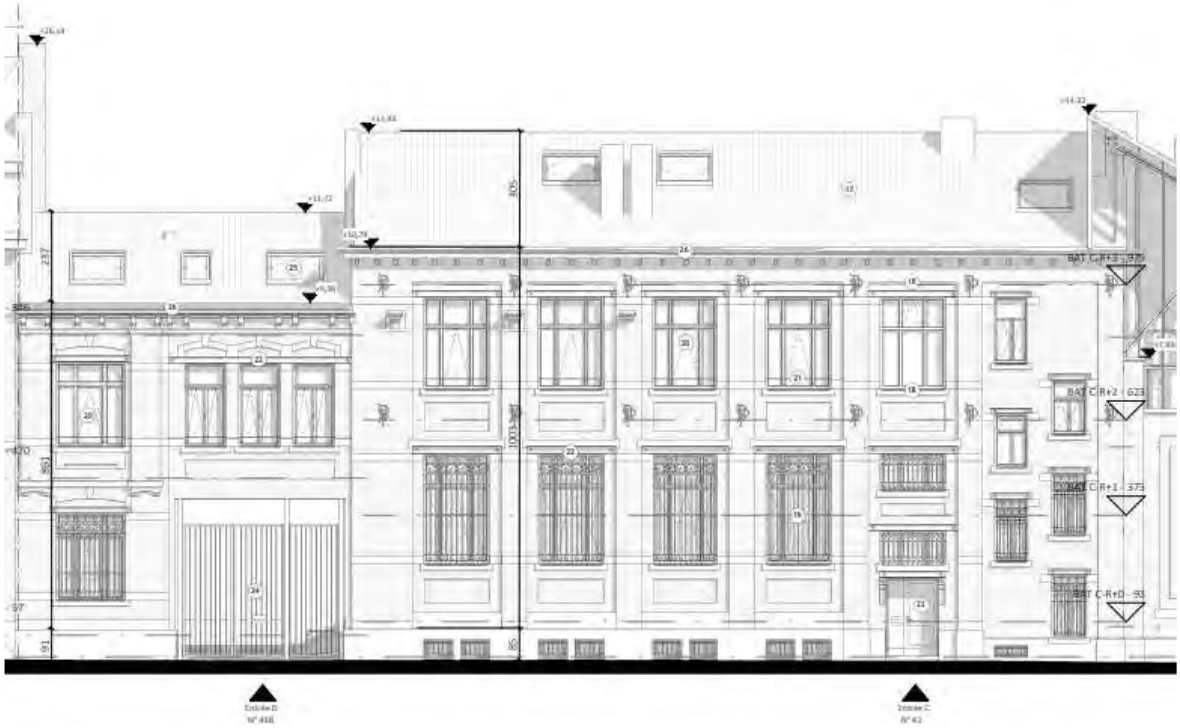
Un remplacement des tuiles et de la toiture existante est nécessaire car elles sont amiantées ; elles seront remplacées par une toiture en panneau sandwich de type industriel en tôle ondulée. Les parois verticales des sheds seront revêtues du même matériau.



Structuration du rythme de la façade rue Masui au droit des bâtiments A & B rue Masui.

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Plus loin dans la rue, au n°43 se trouve l'immeuble de bureaux, et au n°43b la conciergerie. Ces bâtiments, datant de 1912, seront rénovés et aménagés pour accueillir 3 « maisons » unifamiliales dans l'immeuble de bureaux, et une maison unifamiliale dans la conciergerie.



Zoom vue façade avant du n°43 & 43b rue Masui – immeuble de bureaux & conciergerie.

Les façades existantes de l'immeuble de bureaux (n°43) et de la conciergerie (n°43b), sont riches de redents en briques, de bandeau, d'éléments métalliques… Le tout est préservé et nettoyé. Les menuiseries sont remplacées à l'identique et mises en peinture gris anthracite pour faire un tout commun avec le reste du projet. La fenêtre « manquante » du n°43, au rez-de-chaussée côté gauche, est créé.

Le gabarit des bâtiments est inchangé sauf pour ce qui concerne la forme de la toiture de l'immeuble de bureaux, qui est modifiée : la toiture en pente, qui est déjà présente en partie avant, est recrée en partie arrière. Le volume est ainsi restauré dans sa logique. Trois chiens assis permettent des vues directes pour les pièces aménagées sous toiture.

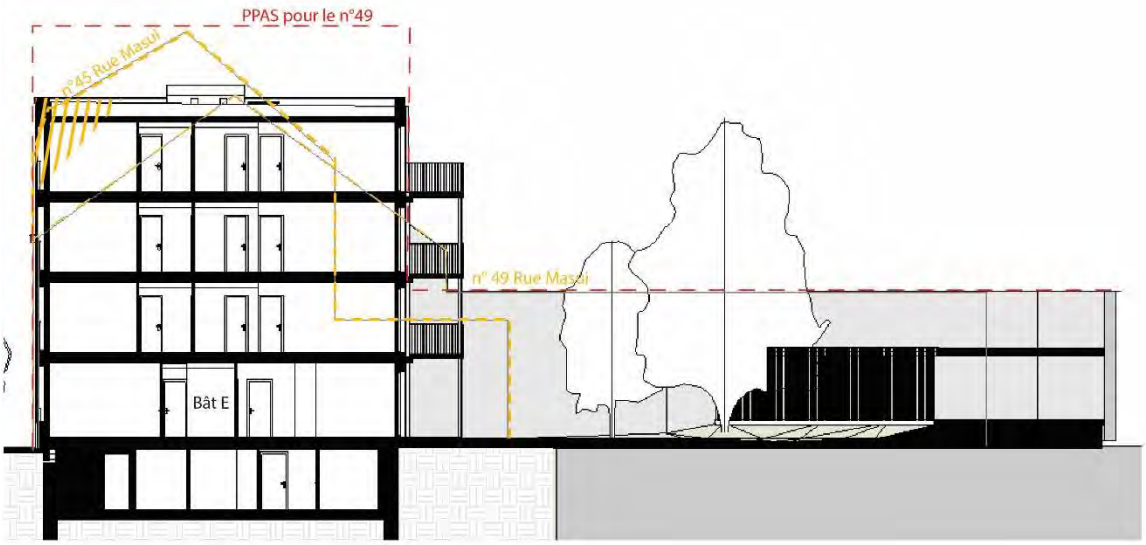
www.urbanplatform.com
+32 (0)2 502 73 28
Rue du Mail | Maliestraat 13-15
1050 Brussels
mail@urbanplatform.com
BCE BE 0473 364 354
© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Vue façade arrière de l'immeuble de bureau (n°43) et conciergerie (N°43b)

Les maisons unifamiliales aménagées dans l'immeuble de bureaux disposent chacune d'une cave dans le sous-sol existant du bâtiment. Les caves sont directement accessibles depuis les logements. Le sous-sol existant de la conciergerie sera mis à disposition comme espace de rangement et pour les arrivées techniques du logement de la conciergerie.

Finalement, au n°47b de la rue Masui, se trouve un nouveau bâtiment, le bâtiment E. Ce nouveau bâtiment est un R+3, s'abaissant d'au moins 1 niveau par rapport à la toiture du hangar existant.
Le dernier niveau est complet et déroge légèrement au PPAS en ne suivant pas l'angle de 50° mesuré à partir du dernier niveau. La volonté a été de s'inscrire dans les gabarits de l'actuel voisin du n°47 et dans la projection du futur au n°49 qui sera un R+4, donc l'incidence de ce dépassement est minime puisqu'il s'inscrit dans le nouveau bâti qui est moins haut qu'actuellement et s'inscrit au mieux dans les gabarits projetés donnant à l'espace public une cohérence et harmonie à la rue.

www.urbanplatform.com
+32 (0)2 502 73 28
Rue du Mail | Maliestraat 13-15
1050 Brussels
mail@urbanplatform.com
BCE BE 0473 364 354
© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.



Coupe schématique bâtiment E rue Masui.

La volumétrie générale du bâtiment dialogue avec l'environnement urbain dans laquelle elle s'inscrit. En effet, même si le skyline de la chaussée est assez décousu dans son ensemble, le PPAS propose des gabarits allant jusqu'au R+4 intégrant parfaitement le gabarit du 47b de la rue Masui.

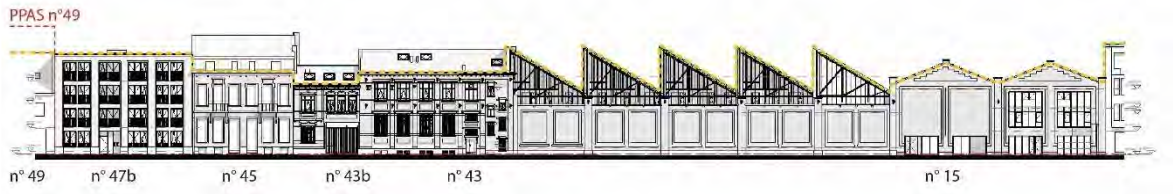


Schéma principe skyline.

Une fois le gabarit défini, une des premières intentions a été la mise en place d'un rythme vertical, suivant la logique des proportions de façades classiques bruxelloises, le tout afin que la nouvelle construction puisse dialoguer avec la séquence urbaine présente dans l'environnement du projet. Ce rythme est introduit par la création de différents « pilastres » au sein de la façade.

Structuration du rythme de la façade rue Masui au droit du Bâtiment E, n°47b rue Masui.

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Les creux des baies opérés dans le gabarit vont amorcer les découpes verticales de la façade en différents tronçons. Ce principe va être renforcé par un jeu de profondeur de la façade. Ainsi, des redents dans la brique vont venir créer des ensembles pouvant se lire comme des colonnes au sein de la façade. Ceux-ci vont générer des alignements qui rentreront dans la logique susmentionnée. Les proportions des baies participent également à cette logique rythmique afin d'asseoir ce principe de verticalité. Ce jeu est une lecture contemporaine des façades existantes.

Vue sur la façade avant du n°47b rue Masui (bâtiment E).

La façade arrière du bâtiment E, qui est orientée sud-est, se développe de manière très simple en reprenant le même rythme des baies de la façade avant mais ombragées par de grandes terrasses sortantes. La matérialité y est simple en enduit clair répondant au cœur d'îlot avec le bâtiment G (voir plus loin). Afin de retrouver l'esprit industriel et les verticalités ; les balcons sont supportés par des colonnes métalliques.

A noter que les n° 45 et 47 de la rue Masui ne font pas partie de la présente demande de PU.

Avenue de l'Héliport

Le profil de la façade du commerce et des lofts, avenue de l'Héliport, est maintenu. Seuls sont modifiés les matériaux de revêtement.

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Vue sur la façade avenue de l'Héliport côté commerce et lofts.

Faisant écho à la façade côté rue Masui, nous retrouvons ici le jeu de mise à distance et de vues directes que permet le verre profilé en U, avec le renfort des verticalités et le jeu de lumière et de transparence.
Au niveau du soubassement, celui-ci sera composé de pilastres en briques pleines, alternés avec des parties en moucharabieh. La brique sera récupérée des démolitions, si son état général le permet.

Le caractère fermé de la façade actuelle sera donc brisé d'une part par les briques en appareillage moucharabieh, qui permet une transparence vers le commerce sans pour autant trop l'exposer, ainsi que par les éléments en verre profilé en U, qui ouvre plus la perspective lorsque l'on se trouve devant la façade. De plus, de nouveaux accès au droit du commerce (entrée commerce, sortie de secours, entrée au quai de livraison) permettent de dynamiser cette façade. Le séquençage des pilastres et le moucharabieh, qui apporte de la profondeur à la façade, rappelle la verticalité de la rue Masui.

Plus loin dans l'avenue se situe le nouveau bâtiment de logements, le bâtiment G. Ce bâtiment présente un R+3, plus un étage en retrait de 3m depuis la rue. Ce faisant, les hauteurs d'acrotères rentrent dans la logique des hauteurs de corniches avoisinantes.

La façade avant, orientée sud-est, est découpée en 5 travées verticales. Cinq retraits verticaux continus, dans le prolongement de la façade du hangar, matérialisent cette découpe. Cette mise en place vise à faire ressortir un rythme vertical similaire à la séquence urbaine des sheds adjacents, ainsi qu'à offrir des espaces extérieurs bien orientés à tous les logements.

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Les retraits renforcent la lecture de verticalité tandis que les balcons suivent la courbe de la rue, permettant une accroche forte dans le paysage urbain.
Au rez-de-chaussée, le même langage de retrait y est apposé permettant un recul générant une intimité aux logements et permettant d'agrémenter la rue de végétation.
Le large passage pour l'accès aux logements, permet une plongée visuelle dans le cœur d'ilot verdoyant.

Vue façade avant avenue de l'Héliport

La façade arrière, orientée nord-ouest, quant à elle, est l'expression très simple de sa fonction, et ce tant par sa volumétrie que par son expression architecturale. Ainsi, tous les étages se développent dans le même plan vertical. Deux types de baies se répètent et se déclinent suivant un même module de référence.
Les deux volumes verticaux de la circulation marquent une pause dans la façade. De ces noyaux viennent la circulation horizontale extérieure donnant accès aux terrasses d'entrée des logements. Les terrasses sont supportées par des colonnes métalliques, soulignant la verticalité de l'ensemble et rappelant le langage industriel du site.

www.urbanplatform.com
+32 (0)2 502 73 28
Rue du Mail | Maliestraat 13-15
1050 Brussels
mail@urbanplatform.com
BCE BE 0473 364 354
© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Vue de l'intérieur d'ilot

3.4 Matérialité

Rue Masui

Au n°15, les façades sont en grande partie conservées et sont constituées principalement de briques de couleur marron-brun existantes. Au bâtiment A, les percements pour les entrées des lofts et de l'entrée du commerce ont été placés de manière à respecter la rythmique et la logique de la façade existante. Les percements s'insèrent en effet parfaitement dans les parties pleines entre les colonnades.

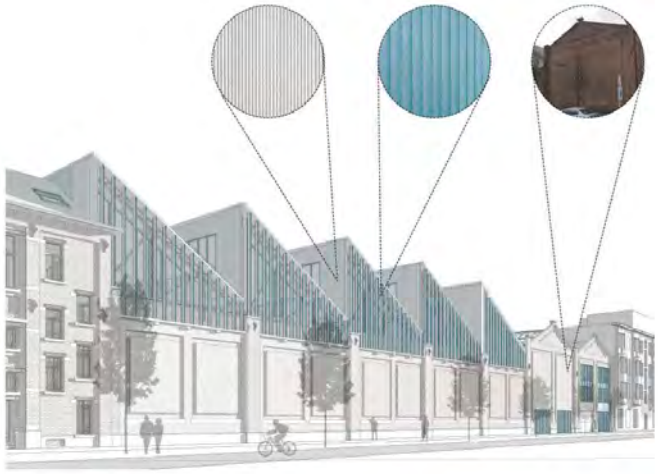
© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Percements façade avant bâtiment A

Les châssis sont en aluminium thermolaqué de couleur gris anthracite. Les parties pleines entre les ensembles de châssis sont constituées de panneaux sandwichs en aluminium.

Au droit du bâtiment avec toitures sheds, le revêtement actuel en ardoise en partie supérieure de la façade, est retiré et remplacé par du verre profilé en U (Reglit). Le verre profilé permet d'intimiser les terrasses et les espaces intérieurs des lofts par rapport à la rue, mais sont placés avec une inter-distance afin de permettre également de la lumière et des vues directes. Les terrasses forment ainsi des espaces tampons entre les lofts et la rue.

www.urbanplatform.com
+32 (0)2 502 73 28
Rue du Mail | Maliestraat 13-15
1050 Brussels
mail@urbanplatform.com
BCE BE 0473 364 354
© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.



Matérialité façade des bâtiments au n°15

Studio Anish Kapoor, Caseyfierro architects,

House 905, H architectes

Les parties verticales des sheds ainsi que la toiture en pente sont constituées de panneaux sandwichs avec revêtement en tôle métallique ondulée de couleur gris clair, renforçant le caractère industriel du bâtiment. En arrière-plan, la façade des lofts est en enduit de teinte gris clair / blanc.

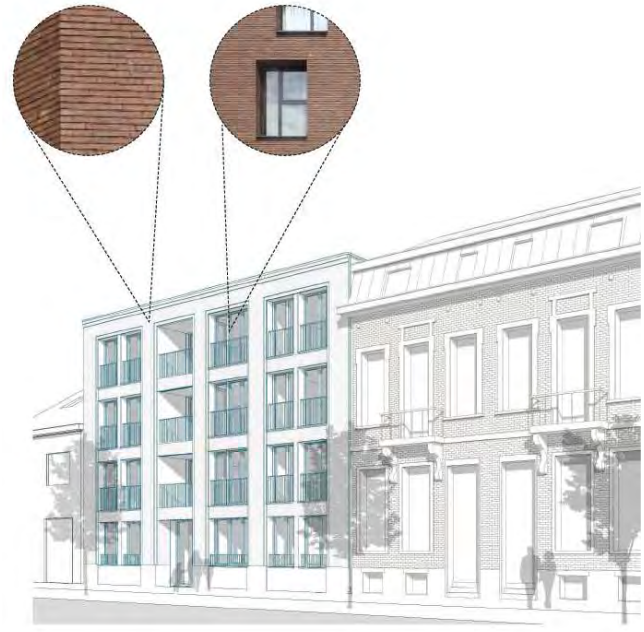
Plus loin dans la rue se trouvent l'immeuble de bureaux (n°43) et la conciergerie (n°43b), dont les façades existantes sont conservées dans le cadre du projet ; celles-ci sont riches de redents en briques, de bandeau, d'éléments métalliques… Le tout est préservé et nettoyé. Les menuiseries seront remplacées à l'identique par des châssis en bois et peints en gris anthracite, pour faire un tout commun avec le reste du projet. Les corniches existantes seront soit réparées si leur état général le permet, soit remplacées à l'identique. Les soubassements sont conservés et nettoyés. La fenêtre « manquante » du n°43, au rez-de-chaussée côté gauche, est créé. La toiture en pente sera revêtue de nouvelles ardoises, dans le même matériau et teinte que l'existant.

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

La porte de garage existante au n°43b sera remplacée, dans la même baie, par une grille métallique créant un porche d'accès et une percée visuelle vers le jardin.

Bâtiments existants immeuble de bureaux et conciergerie

La façade avant du nouveau bâtiment n°47b (bâtiment E) est constituée d'une brique de couleur camaïeu rouge-brun, faisant écho à la brique existante du n°15, tout en ayant son caractère propre car plus contrastée et plus contemporaine que la brique existante.
Un jeu de retrait dans le plan de la brique renforce l'effet de colonnade et ainsi la verticalité des tronçons de baies. Les châssis sont en aluminium thermolaqué de couleur grise. Les garde-corps sont à barreaux verticaux, métalliques, de couleur grise. Le soubassement est constitué de pierre naturelle de couleur gris.

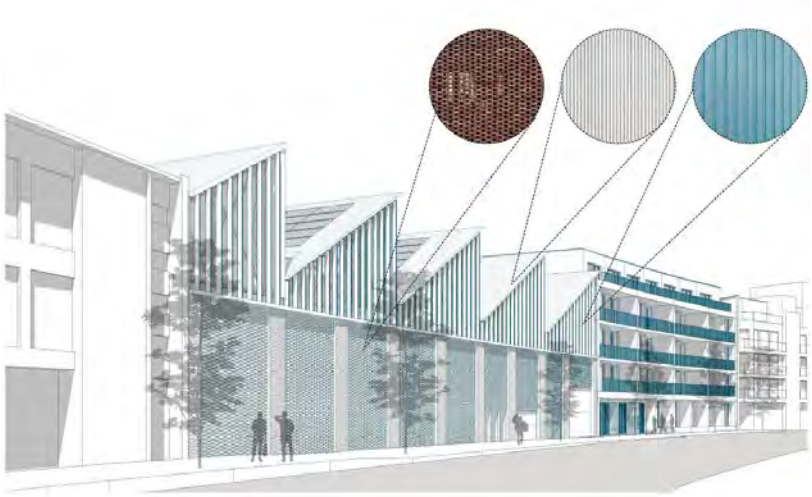


Matérialité façade du nouveau bâtiment E

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Avenue de l'Héliport

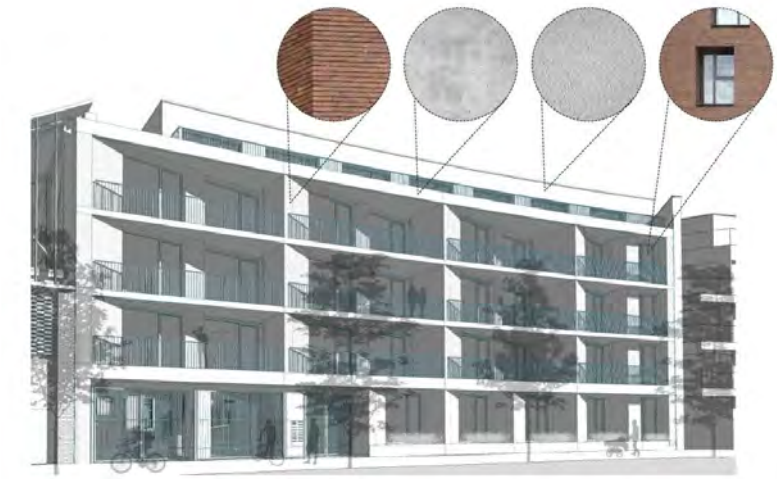
Pour la façade du bâtiment de lofts, les mêmes principes et matériaux sont utilisés que la façade Rue Masui, c'est-à-dire briques camaïeu rouge-brun, verre profilé en U Reglit et tôle ondulée métallique gris clair, avec pour seule différence la provenance de la brique et son appareillage. La brique sera, si son état général le permet, récupérée des démolitions ; elle sera réagencée dans un nouvel ensemble de pilastres en briques pleines, alternés avec des parties en claustra, pour alléger ce mur plein et de créer une profondeur dans la façade tout en permettant des murs pleins pour le commerce et une réversibilité de la façade ; en effet si dans le futur le souhait est d'ouvrir la façade cette architecture le permettra. Les châssis sont en aluminium thermolaqué de couleur gris anthracite, formant un tout avec le reste des châssis du projet.



Façade Avenue de l'Héliport – vue générale

Le nouveau bâtiment G est quant à lui constitué d'éléments verticaux en briques neuves camaïeu rouge-brun, tout comme la façade avant du bâtiment E Rue Masui, ainsi que d'éléments horizontaux en béton architectonique clair pour la lecture des terrasses et de la corniche. Le soubassement au rez-de-chaussée est entièrement constitué de béton architectonique clair pour les parties pleines. Les châssis sont en aluminium thermolaqué gris ; les garde-corps à barreaudage vertical en métal gris. La façade du dernier niveau, en retrait de 3m de la rue, est en enduit gris clair / blanc. Les larges grilles d'entrée métalliques permettent une transparence vers l'intérieur d'ilot verdurisé grâce à un barreaudage vertical.

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.



Façade Avenue de l'Héliport – bâtiment G

Intérieur d'ilot

Les façades intérieures des bâtiments de lofts sont en enduit de teinte gris clair / blanc.

La façade arrière de l'immeuble de bureaux (n°43) et de la conciergerie (n°43b) sont préservées et nettoyées. Les menuiseries sont remplacées à l'identique par des châssis bois et peints en gris anthracite pour faire un tout commun avec le reste du projet. Certaines baies sont créées afin de permettre une habitabilité intérieure. La nouvelle toiture en pente sera revêtue de nouvelles ardoises de couleur identique à l'existant.

Les nouveaux bâtiments E et G présentent une façade arrière de matérialité plutôt simple en enduit clair gris/blanc. Les balcons sortants sont soutenus par des colonnes métalliques, faisant appel au caractère industriel du site. Les garde-corps sont métalliques à barreaudage vertical ; les soubassements en béton architectonique.

3.5 Fonctionnalité et habitabilité

Rue Masui

Au n°15, bâtiment A, se situe tout d'abord la rampe d'accès au parking du commerce souterrain, puis l'entrée à deux duplex lofts aux étages supérieurs du bâtiment A, et finalement l'entrée du commerce rue Masui.
Le hall d'entrée pour les deux duplex sert également d'espace pour vélos pour ces deux entités. Un escalier droit commun monte ensuite au R+1 pour desservir les deux unités. Les deux duplex 3ch sont similaires. L'espace sous la toiture en pente, au R+2, avec sa grande hauteur et sa structure

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

métallique apparente, est réservé pour les espaces de vie. Les trois chambres se situent dès lors au niveau du R+1. Une terrasse sortante au R+2 et une grande toiture terrasse au R+1 offrent de larges espaces extérieurs.

Schéma des différents accès des différents bâtiments

Se situe ensuite l'entrée du commerce rue Masui. Un espace vélos pour la clientèle est aménagé directement au niveau de cette entrée, dans un espace intérieur. Dans le même noyau, deux larges ascenseurs assurent la connexion avec le parking du commerce au niveau souterrain. Ensuite s'étale le commerce même sur toute la surface du rez-de-chaussée du bâtiment B. Une seconde entrée au commerce est située avenue de l'Héliport, ainsi que le quai de livraison, qui est lui lié à un espace de stockage le long du jardin intérieur et de la rue Masui.

Pour les n°43 (immeuble de bureaux) et n°43b (conciergerie), le réaménagement de ces bâtiments a été pensé en habitation verticale, permettant d'offrir aux habitants des logements traversants avec accès direct à leur propre jardin privatif. Ces deux bâtiments, ensemble, comportent 4 maisons. Une entrée commune au n°43, au droit de l'ancienne entrée de l'immeuble de bureaux, dessert deux maisons. Ensuite, via une grille à rue au droit du porche de la conciergerie, on accède à un troisième logement dans l'immeuble de bureaux par la façade arrière, ainsi que, de l'autre côté du porche, à la maison aménagée dans la conciergerie.

www.urbanplatform.com
+32 (0)2 502 73 28
Rue du Mail | Maliestraat 13-15
1050 Brussels
mail@urbanplatform.com
BCE BE 0473 364 354
© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Dans l'immeuble de bureaux, les 3 logements sont organisés de la même manière ; au rdc les espaces de vie traversants, avec les salons, salles à manger et cuisines ont un accès privilégié au jardin. Une des maisons présente une dissociation d'étage entre le séjour et la salle à manger, afin de respecter les niveaux et les baies de fenêtres existantes. A l'étage se trouvent les chambres « enfants » et leur salle de bain ; et sous les combles la suite parentale avec dressing et salle de bain. La maison dans la conciergerie présente un espace de vie au R+1, les chambres étant aménagées au rez-de-chaussée (avec espace bureau) et au R+2 sous toiture en pente.

Le nouveau bâtiment E au n°47b de la rue Masui comporte 11 unités de logements. La porte d'entrée se situe légèrement en retrait par rapport au plan de la façade ; cela permet d'offrir un espace couvert pour l'entrée et d'y placer les boîtes aux lettres et vidéophone.
Le hall d'entrée est ensuite connecté, via un couloir traversant le rez-de-chaussée dans sa profondeur, au jardin commun situé à l'arrière du bâtiment, afin d'en garantir un accès facile à tous ses habitants. Au rez-de-chaussée, on retrouve de part et d'autre du noyau 1 appartement 2ch et 1 appartement 3ch. Le noyau de circulation dessert ensuite trois appartements par étage : un studio mono-orienté à l'avant et deux appartements traversants 2ch. Les pièces de vie des traversants sont situées à l'arrière pour profiter de la bonne orientation plein sud et de la vue sur le jardin intérieur. Les séjours, qui sont proportionnés en fonction du nombre de chambres que l'appartement accueille, sont prolongés par des terrasses. Chaque unité possède un espace extérieur.
Le sous-sol, accessible depuis le noyau de circulation, regroupe les locaux techniques ainsi que les généreuses caves à raison de une par appartement.

Avenue de l'Héliport

Du côté de l'Avenue de l'Héliport se situe, dans le bâtiment B dédié au commerce au rez-de-chaussée : l'entrée du commerce (dont mention ci-dessus), puis une sortie de secours du commerce et du parking, le quai de livraison du commerce, et enfin la sortie du parking.

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Zoom sur l'accès du quai de livraison depuis l'avenue de l'Héliport.

Le quai de livraison est fermé par une porte sectionnelle. Il fait 20m76 de longueur et 5m50 de largeur. D'un côté ; elle est adjacente à la sortie de parking afin de s'éloigner de l'entrée des logements et de l'autre côté elle éloigné de l'entrée piétonne du commerce. Le commerce est transmis casco donc les informations sur les livraisons ne sont pas connues mais préconisées pour se faire entre 7h et 19h. la dimension du quai de livraison permet l'accès aux semi-remorques.

Plus loin dans l'avenue se situe ensuite le nouveau bâtiment G. L'entrée au droit de ce bâtiment dessert les 8 logements « lofts » localisés au-dessus du commerce, ainsi que les 23 logements du nouveau bâtiment G. Au droit de l'entrée se situent quelques emplacements vélos (le solde est localisé au droit du bâtiment F en intérieur d'ilot, voir plus loin).

Les habitants des 8 logements lofts du bâtiment B, accèdent à leur unité par l'ascenseur double-face situé dans l'empreinte du bâtiment G, ou par l'escalier localisé dans le jardin intérieur. Ensuite, au niveau du R+1, se trouve une ruelle en intérieur d'ilot : un espace extérieur partiellement couvert, sous la charpente métallique rendue visible, et donnant un caractère bien spécifique au lieu.

www.urbanplatform.com
+32 (0)2 502 73 28
Rue du Mail | Maliestraat 13-15
1050 Brussels
mail@urbanplatform.com
BCE BE 0473 364 354
© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Vue depuis la ruelle extérieure couverte des 8 lofts au-dessus du commerce.

Ensuite, chacun accède à son unité par le biais d'une zone extérieure privatisée. Les logements sont répartis en 6 logements 3ch et 2 logements 4ch. Toutes les unités se présentent sous forme de duplex. Les pièces de vie se localisent au niveau supérieur, sous la charpente métallique visible, de forme bien spécifique qu'est une toiture shed. Les zones de nuit se situent dès lors au niveau inférieur.
Les logements même sont en recul par rapport à la rue ; des terrasses forment des zones tampons entre les logements et cette dernière (voir également plus haut – terrasses avec verre profilé en U à rue). Adjacente à l'espace de vie au niveau supérieur, creusée dans le volume des sheds, se trouve une deuxième terrasse, privative et intime, avec vue sur la ruelle.

Les habitants du nouveau bâtiment G accèdent à leur unité par les 2 noyaux de circulation extérieurs, situés côté arrière du bâtiment. Quatre unités, 2 studios et 2 appartements 2ch, sont directement accessibles depuis le rez-de-chaussée. Le premier noyau de circulation verticale dessert ensuite par niveau un appartement 1ch et un appartement 2ch ; le deuxième noyau quant à lui 1 studio, 1 appartement 2ch et 1 appartement 3ch. Au dernier niveau, situé en retrait, se trouve 1 studio et 1 appartement 2ch pour le premier noyau ; et 1 appartement 1ch et 1 appartement 2ch pour le deuxième noyau. Il y a, au total, 23 logements pour ce bâtiment. Tous les logements (même les studios) sont traversants.

Grâce à l'agencement du bâtiment suivant les axes du site, et non perpendiculaires à la rue, se créent des terrasses à rue intéressantes, offrant des espaces extérieurs plein sud.

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Les terrasses à l'arrière du bâtiment donnant accès aux logements ne desservent systématiquement qu'un seul logement et sont donc privatisées.

Espaces communs

Parking & locaux annexes

Au droit du bâtiment B et sous l'emprise de l'entrepôt existant, seront créés deux niveaux de sous-sol pour un parking de 94 emplacements pour véhicules motorisés ; 86 voitures et 8 motos. Le premier niveau souterrain, présentant 41 emplacements voitures, sera réservé uniquement à la clientèle du commerce ; le deuxième souterrain, de 45 emplacements, sera commun à l'utilisation pour le commerce et les logements, avec un ratio de 26 emplacements pour les logements et 19 pour le commerce. Les emplacements pour les logements seront déterminés et réservés à ceux-ci. Il y a donc un total de 26 emplacements pour les logements et 60 pour le commerce. Il y a 1 emplacement PMR au -1 et 3 au niveau -2 dont 2 pour le commerce et 1 pour les logements, donc 4 au total.
Depuis le parking, le commerce est accessible via 2 larges ascenseurs. Les logements sont accessibles via l'ascenseur situé dans l'empreinte du bâtiment G. Depuis le rez-de-chaussée, les habitants continuent ensuite leur chemin vers leur propre unité par le jardin intérieur.

Adjacents au parking, au niveau -1, se trouvent les locaux techniques des lofts et les locaux techniques pour le bâtiment G. Au niveau -2, se situent 23 caves destinés aux logements du bâtiment G.

Locaux vélos

Pour les logements, les emplacements vélos sont disposés soit au niveau des halls d'entrées des logements (intérieurs ou extérieurs), soit repris dans un local vélo spécifique à cette fonction, le bâtiment F, situé dans le jardin intérieur le long du mitoyen de l'Avenue de l'Héliport.
Le projet prévoit 103 emplacements vélos pour les logements, soit 1 vélo par chambre. Les locaux ont été dimensionnés de façon à prévoir au moins 2m² par vélo, et 3m² pour des vélos cargo.

	# CHAMBRES	Surface nécessaire (m²)	Surface prévue	Localisation
Bât A	6	12	12	A: hall entrée intérieur
Bât B	26	52	17	Ruelle B
			35	+ solde Bât F
Bât C	9	18	10	Porche D
			8	+ solde Bât F
Bât D	3	6	4	Porche D
			2	+ solde Bât F
Bât E	20	40	40	Bât F
Bât G	39	78	22	Porche G
			66	+ solde Bât F
TOTAL	**103**	**206**	**216**	dont 10 vélos cargos

Tableau récapitulatif du nombre d'emplacements vélos pour les logements

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Pour les logements du bâtiment B, l'ascenseur (dans l'empreinte du bâtiment G) est prévu de plus grandes dimensions afin que les habitants puissent monter leurs vélos jusqu'à leur étage d'entrée, et les stationner sur leur terrasse d'entrée privatisée. Dans le calcul des surfaces, ceci est pris en compte pour la moitié des emplacements nécessaires pour ces habitants. Le solde des emplacements se situe dans le bâtiment F.

En plus de ces 103 places pour les logements, au droit de l'entrée du commerce se trouve, dans un espace intérieur, une zone d'emplacements vélos pour la clientèle du commerce. Cet espace de 42m², permet le stationnement de 10 vélos standard plus 7 vélos cargo en plus des 103 vélos pour les logements.

Locaux poubelles

Les habitants du bâtiment E disposent d'un local poubelles en sous-sol de leur propre bâtiment ; le local de 11 m² abrite les 5 conteneurs nécessaires pour les 11 logements de ce bâtiment.
Les habitants des autres logements (bâtiment B, C, D et G) disposent d'un local poubelle située à l'arrière de la conciergerie, dans le bâti existant. Ils y accèdent facilement depuis le jardin intérieur.
Dans ce local de 22 m2 sont disposés les 16 containeurs nécessaires pour les 35 logements de ces bâtiments.

Local entretien jardin

Dans le même volume bâti existant, à l'arrière de la conciergerie, est situé un local de rangement pour l'entretien du jardin. Ce dernier est couvert et fermé ; et est accessible depuis le jardin commun.

3.6 Prévention incendie

Classification des bâtiments

Tous les bâtiments (A, B, C, D & E) sont bas à l'exception du bâtiment G, Avenue de l'Héliport qui est moyen.
Chemin d'accès / accès façades : Uniquement les façades Rue Masui et Avenue de l'Héliport.

Compartimentage et chemins d'évacuation

Le bâtiment A (15 rue Masui) deux lofts duplex

Etant un bâtiment bas, l'escalier n'est pas encloisonné. Il est ouvert et du rez-de-chaussée jusqu'au +1 créant un compartiment unique. Deux chemins d'évacuation sont prévus : par l'escalier et par les généreuses ouvertures en façade avant.

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Le bâtiment B (Av de l'Héliport) loft dans les sheds.
Etant un bâtiment bas, les lofts sont des compartiments individuels. Deux chemins d'évacuation sont prévus : par l'escalier qui est dans le prolongement de la ruelle extérieur donnant dans le cœur d'ilot et par les terrasses d'attentes en façade avant une verticale de U (REGLIT) sont manquants à la façade pour laisser un accès pompier.

Le bâtiment C (43 rue Masui) rénovations de 3 maisons (A titre indicatif car maison = exclus de l'A.R.).
Etant un bâtiment bas, l'escalier n'est pas encloisonné et les maisons sont chacun des compartiments individuels. Deux chemins d'évacuation sont prévus : par l'escalier et par les terrasses arrière donnant dans le jardin.

Le bâtiment D (43b rue Masui) rénovations d'1 maison. (A titre indicatif car maison = exclus de l'A.R.).
Etant un bâtiment bas, l'escalier n'est pas encloisonné. Deux chemins d'évacuation sont prévus : par l'escalier et par les ouvertures en façade avant.

Le bâtiment E (47b rue Masui) 11 logements
Etant un bâtiment bas, l'escalier n'est pas encloisonné. Il est ouvert et du rez-de-chaussée jusqu'au +3 créant un compartiment unique. Deux chemins d'évacuation sont prévus : par l'escalier et par les généreuses ouvertures en façade avant.

Le bâtiment G (AV de l'Héliport) 23 logements
Etant un bâtiment moyen, tous les logements ont un accès par une cage d'escalier extérieur. Deux chemins d'évacuation sont prévus : par l'escalier et par les terrasses d'attentes en façade avant.

Parking
Etant donné que la surface du parking est supérieure à 1250m², un système de sprinklage est prévu.

4 AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Situation existante

La valeur environnementale du site est actuellement inexistante, 100 % des sols étant bâtis.

Des objectifs variés et complémentaires

L'objectif du projet d'aménagement paysager est d'offrir un véritable espace aéré, lumineux et verdurisé en cœur d'ilot, apportant une réelle bouffée d'air, malgré le maintien d'une grande partie des bâtiments existants et donc d'une grande partie du site imperméable, conformément aux recommandations du PPAS.
L'aménagement proposé pour le jardin en intérieur de site et la ruelle au droit des lofts, vise différents niveaux d'objectifs entrecroisés, à savoir:

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

- créer une connexion douce supplémentaire pour les habitants du quartier, entre la partie nord et sud, via le jardin intérieur;
- créer un jardin collectif convivial, ayant les qualités de composition paysagère requises pour assurer une bonne intégration visuelle avec l'architecture projetée;
- assurer l'intimité et l'agrément des futurs habitants;
- installer des limites claires entre les espaces collectifs de la copropriété et les espaces privatifs des appartements;
- créer un jardin de qualité paysagère et environnementale, attractif pour la biodiversité;
- augmenter la perméabilité du site et du quartier;
- mettre en valeur le passé industriel du site;
- favoriser la mobilité durable en assurant l'accessibilité aux logements via des modes de transport doux, comme le vélo.

De manière concrète, ces divers objectifs se traduisent par les propositions suivantes :

- créer une traversée piétonne/cyclable accessible aux habitants du quartier, pendant la journée, qui permet d'établir une connexion entre la rue Masui et l'avenue de l'Héliport;
- créer des ambiances diversifiées par la création de talus, agrandissant d'autant plus l'espace du jardin, et par la mise en place de végétaux de types variés (plantes vivaces/graminées, bosquet, plantes d'ombre, arbres à haute tiges, ...);
- gérer de manière intégrée les terrassements générés par les niveaux d'implantation des bâtiments, en travaillant des jeux de talus aux inclinaisons variables pour assurer une diversité de profils et d'usages. L'étude intègre également les contraintes d'accessibilité (accès vélos, PMR) et écoulement des eaux;
- proposer un espace collectif convivial, adapté aux usages spontanés et à la vie communautaire, à l'entretien raisonné pour une prise en charge par la copropriété ;
- garantir l'intimité des logements par rapport aux cheminements dans le jardin en intérieur d'ilot, grâce à des parterres plantés d'arbustes en talus d'ampleur variable, créant des zones tampons et des écrans végétaux au droit des logements;
- prévoir le jardin sur pleine terre avec une perméabilité de 100%, cette zone étant la seule du projet à pouvoir être perméable;
- Délimiter les terrasses privatives par rapport à l'espace commun de manière claire par une différence dans le revêtement ;
- Utiliser la structure métallique existante, au droit des lofts, tel un jardin vertical, dans la continuité de la palette végétale du jardin intérieur ;
- participer à la revalorisation du passé industriel du site, en intégrant des éléments récupérés des bâtiments existants démolis, tel une axe de transmission et des volants, des poutrelles métalliques, des poutres en bois,… qui seront intégrés dans l'aménagement paysager, tel des témoins de l'histoire du site;
- prévoir le stationnement protégé et abrité des vélos, facilement accessible aux habitants.

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Accessibilité

Le cœur d'ilot est accessible soit par le porche de la conciergerie au n°43b rue Masui, soit par le passage couvert du nouveau bâtiment G avenue de l'Héliport. Depuis le jardin intérieur, toutes les unités (sauf bâtiment A) sont ensuite accessibles (et vice-versa) :

- le bâtiment B par une passerelle au R+1 donnant accès à la ruelle partagée, voir plus loin ;
- les maisons dans l'immeuble de bureaux par les terrasses privatives ou porte d'entrée façade arrière ;
- la maison dans la conciergerie au droit du porche ;
- le bâtiment E par un couloir reliant le jardin au hall d'entrée ;
- le bâtiment G par les deux noyaux de circulation extérieurs.

Un cœur végétal

Le jardin collectif joue un rôle de filtre visuel entre les rez-de-chaussée des bâtiments Rue Masui et avenue de L'Héliport, ainsi qu'entre les logements et les cheminements à l'intérieur même du jardin. La création des zones talutées apporte plusieurs avantages :

- création d'un paysage ondulé, aux profils variés, avec ambiances diversifiées ;
- écrans végétaux ;
- épaisseur de terre arable plus importante afin de pouvoir y faire pousser des arbres à haute tiges (au-dessus du sol pollué).

Des buttes de hauteurs différentes, sont façonnées afin de créer des axes, des perspectives, du mouvement tout en répondant à un besoin d'intimité depuis les terrasses privées. Le cheminement piéton serpente autour de ces mouvements de terrain. Le sentier articulé autour des buttes se dilate pour créer des espaces communs aux habitants. Depuis les logements, le parc se veut comme une toile, un tableau, la perception est différente. La présence du végétal en pied de façade filtre les vues et préserve l'intimité entre espaces privés et communs grâce au nivellement et à la stratégie végétale. Les buttes sont colonisées par une prairie basse à croissance lente pour limiter l'entretien. Les petits vallons formés sont plantés de vivaces et de graminées. Des arbres tantôt en bosquet tantôt isolé sont sélectionnés pour leurs caractéristiques graphiques et viennent apporter une verticalité dans le parc.

Le cœur de l'îlot est collectif et appropriable par les habitants (fêtes de quartiers, détentes, activités, …). Il se veut convivial pour les habitants, comme une extension des pièces de vies. Dans cette volonté des assises en bois mobiles sont d'ailleurs dispersées sur les cheminements du parc. L'éclairage est réfléchi par un système de câbles tendus. Cet éclairage permettra d'éclairer des espaces précis, tout en s'affranchissant d'un système classique de poteaux multiples.

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Jeu de talus et reliefs

Les cheminements dans le jardin seront réalisés en pavés perméables. Les écoulements des terrasses privatives se feront directement vers le jardin de pleine terre. Un géotextile sera apposé préalablement à la mise en œuvre de l'aménagement paysager, afin de couvrir la zone de terres polluées.

Nous partons d'une page blanche. Il n'y a aucun élément végétal à conserver. Toutefois l'un des enjeux du projet est de créer un nouveau biotope et de permettre une installation pérenne de la biodiversité sur le site.

Un soin particulier est apporté à la composition végétale du projet. La diversité des strates, couleur, floraison, des milieux d'accueil, le caractère d'agrément des espaces partagés. Les essences végétales (indigènes et mellifères) ont été choisies afin de renforcer la biodiversité.

Les zones plantées en pied de façade permettent également la mise à distance des terrasses et des fenêtres privées des espaces partagés. Ces écrans sont agrémentés d'un mélange de végétation caduque et persistante (filtration végétale) préservant en toute saison l'intimité des habitants sans en occulter la lumière naturelle.

Une ruelle partagée

Au droit de l'entrée des lofts se situe un espace extérieur collectif, une « ruelle » en intérieur d'ilot, partiellement couverte sous la charpente métallique rendue visible, et donnant un caractère bien spécifique au lieu. Cet espace, avec sa double hauteur et son caractère industriel, sera un espace impressionnant et unique pour les entrées aux logements.
Celui-ci communique directement avec le parc, il est son prolongement. Situé au niveau 1, il est conçu comme un espace central collectif appropriable par les habitants. L'espace est en partie couvert (vitré), la structure métallique est conservée apparente. Ce lieu est le « recyclage » d'un ancien espace industriel. Des bacs de plantations d'une hauteur d'assise (50 cm) et de forme

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

organique permettent de délimiter les entrées privées des lofts. Des emplacements vélo (et/ou poussette) sont situés à proximité de chaque entrée. Par le biais d'un ascenseur chaque habitant peut alors monter avec son vélo. L'atrium surplombe le cœur d'ilot.

Des éléments patrimoniaux industriels comme des poutres, des poulies,… sont réutilisés dans la ruelle. Ils donneront un caractère ludique au lieu. Des balançoires sont fixées sur les poutres industrielles, par un système de poulies pourront se déplacer dans l'espace au gré des habitants. Des assises mobiles comme dans le parc sont également mises à disposition.
Un éclairage avec détection est prévu guidant l'usager jusqu'à son logement. Il est renforcé par des guirlandes lumineuses fixées dans la structure métallique qui animeront les soirées et les moments de convivialité.
On peut également imaginer un éclairage coulissant avec le même système de poulies.
L'atrium est un espace inter-climatique, les plantations sont adaptées à une plus faible luminosité. Les bacs sont composés de plusieurs strates : une strate basse contre les façades pour permettre à la lumière d'entrer dans les chambres pour graduer ensuite vers une strate plus haute vers l'espace collectif pour une mise à distance des espaces privés. Une système d'arrosage sera mis en place.

Références ambiance

La toitures végétalisée

Un abri à vélo est construit. Sa structure est conçue afin d'accueillir une toiture végétale intensive. La toiture végétalisée (intensive) prolonge notre volonté d'inscrire le bâtiment dans un ensemble paysager. Son rôle est double et primordial : une fonction ornementale (vue depuis les logements) et environnemental. En effet, elles permettent une certaine régulation des eaux de pluies accumulées en cas d'orage dont une partie est utilisée par les plantes, une autre est évaporée et l'éventuel excédant est évacué vers le jardin. Elles se composent d'une végétation variée, avec des strates différentes constituée de différents sédums et herbacées, voir des arbustes.
La couleur du feuillage évolue au cours des saisons, la teinte peut varier du vert au rouge au gré des facteurs climatiques. De faible épaisseur, elle n'a besoin ni d'arrosage ni d'entretien. Les graminées et vivaces sont également intéressantes pour leur bon comportement en milieu sec.

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Matériaux

Les matériaux employés sont simples, robustes, facile d'entretien et favorisent des usages aisés. Le choix des matériaux se fait dans un objectif de durabilité et d'économie de projet. Ils sont discrets et assortis tant avec le bâtiment qu'avec la végétation : pavés béton octogonaux de teinte claire et perméable aidant au drainage. La forme octogonale permet d'avoir un cheminement avec des limites irrégulières.
Les bacs de plantations en acier rappellent le caractère industriel du lieu.

Références matériaux : pavés béton octogonaux / gravier fin et bordure métallique

Végétation

La palette se veut majoritairement indigène (95%).

Arbres tige
Quercus robur, Acer campestre, Betula pubescens

Arbustes/cépée
Prunus padus, Amélanchier ovalis, Acer campestre, Sorbus aucuparia

Vivaces et graminées
Festuca glauca, Stipa tenuifolia, Hakonechloa macra, Carex muskingumensis, Polystichum setiferum, Gallium odoratum, Geranium pratense, Salvia pratensis, Alchemilla vulgaris, Hedera helix, Vinca minor

Massif d'ombre
Polystichum setiferum, Dryopteris filix-mas, Hedera helix, Vinca minor, Carex muskingumensis

www.urbanplatform.com
+32 (0)2 502 73 28
Rue du Mail | Maliestraat 13-15
1050 Brussels
mail@urbanplatform.com
BCE BE 0473 364 354
© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Massif au soleil
Viburnum lantana
Cornus mas, * Cotinus coggygria 'Golden Spirit', * Cotinus 'Grace', Symphoricarpos albus, Pennisetum alopecuroides 'Halmen', Miscanthus sinensis, Imperata cylindrica

Ruelle
* Fargesia, Thymus vulgaris, Mentha pulegium, Santolina officinalis, Dryopteris filix-mas, Polystichum setiferum, Gallium odoratum, Geranium macrorrhizum, * Petasites, * Helxine, * Dicksonia antartica , *Nandina domestica, Imperata cylindrica, Salvia officinale, * Colocasia 'Pink China', * Epimedium 'Sulphureum

Plantes grimpantes
Wisteria sinensis, Clematis vitalba, Hydrangea petiolaris

Toitures intensives
Mélange pour toiture intensive

* Plantes non indigènes représentant 5% de la surface végétalisée

Eclairage & mobilier
Le principe d'éclairage proposé est basé sur la mise en place de points lumineux au niveau du cheminement et depuis les zones végétalisées. Nous proposons un réseau de câbles avec projecteurs multidirectionnels pour limiter le nombre de points lumineux. Ces projecteurs permettront de concentrer les flux lumineux dans des zones bien définies afin d'éviter toute pollution lumineuse vers les zones plantées et l'intérieur des logements. Cet éclairage pourra se faire à la détection pour limiter l'effet de pollution lumineuse.

Le mobilier est constitué d'assises ponctuelles mobiles en bois de récupération.

Références assise en bois mobile, éclairage catenaire : colonne lumineuse (type Schréder shuffle)

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

La protection des milieux vivants
Des abris à chauves-souris, hirondelles, martinets, oiseaux divers seront intégrés dans la zone du jardin. Le tout en forme et hauteur adaptés aux espèces choisies.

1. DESCRIPTIF DES TÂCHES D'ENTRETIEN

Propreté

Tâches d'entretien :

- Ramassage des papiers, des détritus divers…,
- Ramassage des feuilles mortes
- Période et/ou fréquence d'intervention :

  1 fois par semaine toute l'année, en particulier lors des périodes printanière et estivale.

Arbres

Tâches d'entretien :

- Elagage et remonter la couronne à 2-3m de hauteur pour permettre le développement des massifs arbustifs et vivaces se situant au-dessous et éviter tout vandalisme au niveau des branches inférieures.
- ramassage des branches,
- coupage des rejets éventuels,
- Remplacement des arbres du 1er novembre au 31 mars (si nécessaire)
- Suivi de la bonne tenue des tuteurs.
- Période et/ou fréquence d'intervention :

1 fois tous les 4 ans
Du 1er novembre au 31 mars pour le remplacement des arbres

Arbustes et vivaces

Tâches d'entretien :

- Désherbage manuel ou par tout autre technique n'employant aucune substance chimique (par exemple désherbage thermique, …)
- Taille annuelle pour conserver une taille raisonnable à l'arbuste pour éviter que l'espace se referme et le vieillissement du bois.
- Supprimer chaque année, après floraison, 1/3 de la ramure pour favoriser le développement des jeunes pousses
- Evacuation des déchets verts pour compostage,
- Suivi de la bonne tenue des tuteurs,
- Apport et nettoyage de mulsch.

Période et/ou fréquence d'intervention :

- Taille des arbustes 1 à 2 fois par an,
- Désherbage régulier dans les massifs et dans le mulsch.

www.urbanplatform.com
+32 (0)2 502 73 28
Rue du Mail | Maliestraat 13-15
1050 Brussels
mail@urbanplatform.com
BCE BE 0473 364 354
© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Graminées

Tâches d'entretien :

- Désherbage manuel ou par tout autre technique n'employant aucune substance chimique (par exemple désherbage thermique, …)
- Taille, rabattage,
- Evacuation des déchets verts pour compostage,
- Apport et nettoyage de mulsch.

Période et/ou fréquence d'intervention :

- Taille, rabattage 1 à 2 fois par an après l'hiver (mars-avril),
- Désherbage régulier dans les massifs et dans le mulsch.

Prairie

Tâches d'entretien :

- - tonte avec ramassage

Période et/ou fréquence d'intervention :

- 3 à 4 fois par année,

Traitement phytosanitaire

Tâches d'entretien :

- Suivi et observation des plantes
- Pour éviter toute propagation de maladies, les parties attaquées des végétaux doivent être taillées et ensuite brûlés,
- Désinfection des outils utilisés pour la taille des parties contaminées,
- Traitement phytosanitaire écologique et éviter tout traitement chimique,
- Traitement à adapter selon l'intensité des attaques de ravageurs et maladies.

Période d'intervention :

- A adapter selon les attaques des ravageurs ou maladies.

Coeur d'îlot rue F. Pelletier PLANNING D'ENTRETIEN		J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Arbres	Ramassage des feuilles mortes												
	Taille d'entretien												
Arbustes & vivaces	Désherbage, binage, suivi phytosanitaire												
	Taille, ramassage des déchets verts												
Graminées	Désherbage, binage, suivi phytosanitaire												
	Taille, ramassage des déchets verts												
Mulsch	Réapprovisionnement, rassemblement …												
Propreté	Ramassage des papiers, détritus divers … (éventuellement…)												

ENTRETIEN
Fréquence d'intervention
1 à 2 fois tous les 4 ans
1 à 2 fois par an
2 à 5 fois par an
2 à 3 fois par mois

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

5 TECHNIQUES

L'ambition du projet est d'avoir une vision ambitieuse plus « durable » générale sur tout le site :

- Préservation des bâtiments / constructions existants
- Récupération de matières premières pour un réemploi
- Gestion des eaux avec une infiltration maximale
- Création d'un nouvel écosystème avec la création d'un jardin
- Création d'énergie avec des panneaux photovoltaïques

5.1 Gestion des eaux

2. Concepts de gestion durable de l'eau de pluie

Le projet résidentiel Sena est l'opportunité de rendre la gestion de l'eau du site plus « durable ». La conception des nouveaux aménagements devra donc viser une infiltration maximale des eaux de pluie.
Nous pouvons résumer les objectifs en termes de gestion des eaux de pluie comme suit :

- Imperméabilisation minimale du site
- Infiltration maximale (si possible totale) de l'eau de pluie dans la nappe phréatique
- Tamponnage des eaux de pluie « d'orage » pour permettre leur infiltration lente et/ou le rejet à débit limité

Les moyens à mettre en œuvre pour parvenir à ces objectifs sont les suivants :

Bâtiments :

- Récupération d'une partie de l'eau de pluie (voir chapitre ci-dessous : récupération des eaux de pluie)
- Limitation du ruissellement via des toitures végétalisées
- Tamponnage et infiltration des eaux pluviales dans un bassin d'infiltration

Abords :

- Dimensionnement raisonné des surfaces artificialisées (abords imperméables ou semi-perméables)
- Perméabilisation maximale des abords aménagés (circulations à revêtement perméable type pavés drainants, dolomie ou graviers)
- Tamponnage et infiltration des eaux pluviales
- Limitation du ruissellement de surface (orientation des circulations, voiries, espaces verts, etc., le plus possible perpendiculairement à la pente, création de relief, aménagement des espaces verts en buttes, haies et maximisation de la surface de végétation haute).

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

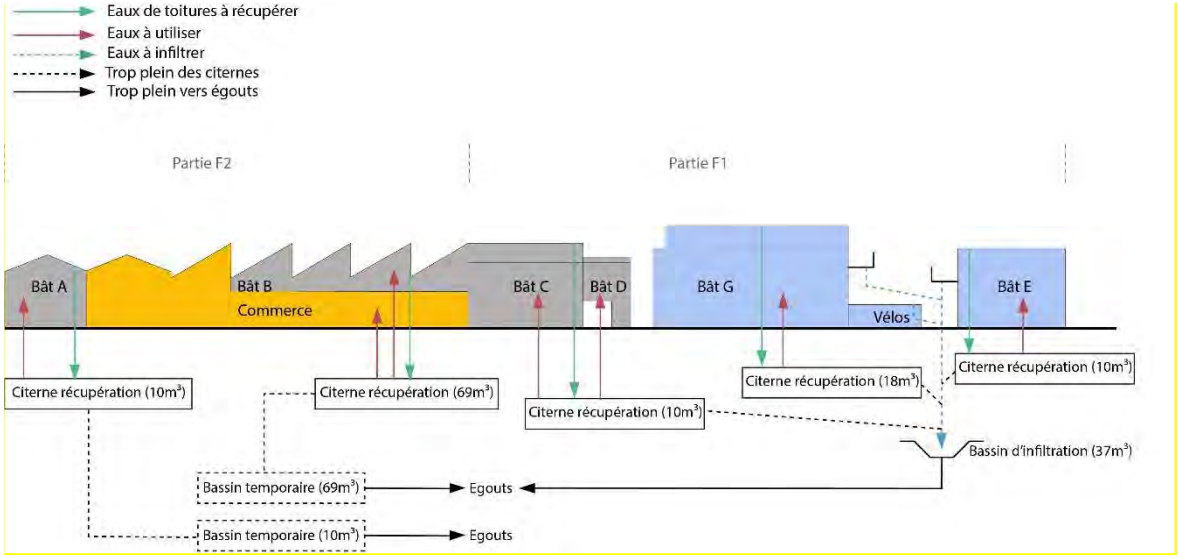


Schéma de la gestion des eaux

3. Gestion des épisodes de pluie externe et infiltration des eaux pluviales

3.1 Diagnostic du site dans le cadre de l'infiltration de l'eau pluviale

A. Niveau de la nappe phréatique

3 NIVEAU DE L'EAU

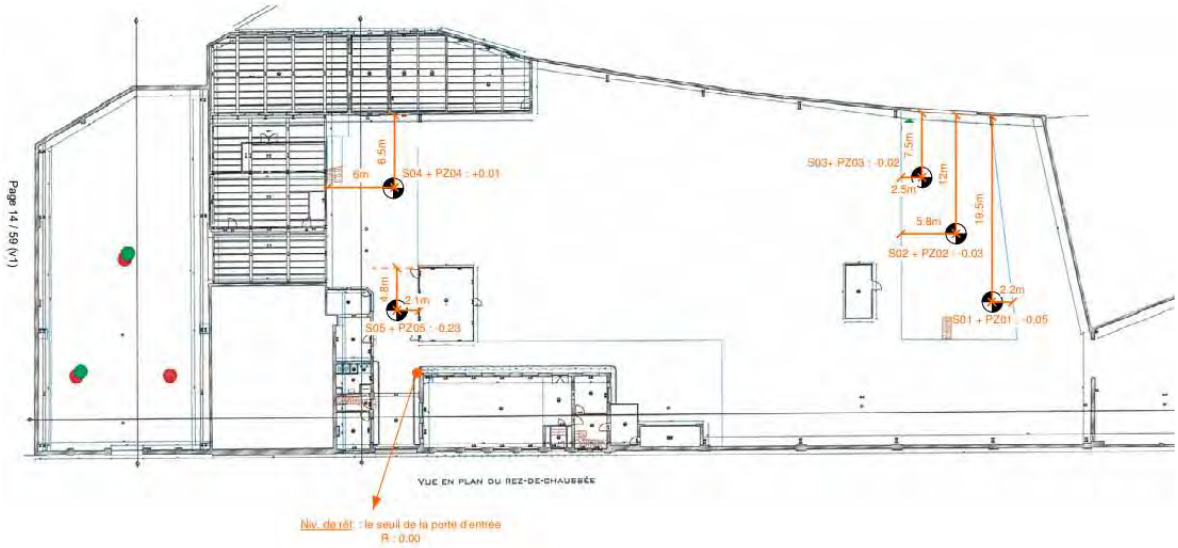
3.1 Trous de sondage

Le niveau de l'eau est mesuré dans chaque trou de sondage directement après l'exécution de ceux-ci. Les résultats sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Numéro de l'essai	Profondeur par rapport au niveau de la surface (en m)	Conformément au niveau relatif (R) (en m)
S01	Eau à 2,09 m	-2,14
S02	Eau à 2,11 m	-2,14
S03	Eau à 2,21 m	-2,23
S04	Eau à 1,72 m	-1,71
S05	Eau à 2,29 m	-2,52

Etant donné que ces mesures sont effectuées dans des trous de sondage étroits et non protégés (10 cm² ou 15 cm²), ceux-ci n'ont qu'une valeur indicative.

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.



Extrait du rapport campagne géotechnique de SGS du 18.05.2021

Le niveau de la nappe phréatique est très haut, c'est-à-dire moins de 2m du niveau actuel du sol.

Malgré cette contrainte, nous essayons d'infiltrer un maximum via un système d'infiltration naturelle : un bassin infiltrant. Ce bassin est constitué de caisses assemblées en matière synthétique qui permettent le stockage temporaire et l'infiltration des eaux de pluie. Cet ouvrage enterré favorisera les mécanismes du cycle naturel de l'eau.
L'ensemble des eaux de toitures (sauf celles des terrasses qui seront envoyés directement au bassin d'infiltration) seront conduits à des citernes de récupération (116m³ sur tout le site) enterrées pour les bâtiments A et C&D, sous la rampe de parking pour le B et dans le sous-sol pour le E.
L'eau de la citerne alimentera les locaux d'entretien, les robinets extérieurs, les wc et les robinets pour l'entretien du jardin. L'eau excédentaire pour les bâtiments C,D, G & E sera ensuite contenue dans le bassin d'infiltration de 37m³ se situant dans le jardin.

5.2 Techniques spéciales

1. Chauffage et eau chaude sanitaire

1.1 Production de chaleur

La production de chaleur est décentralisée et alimentée au gaz naturel.
Chaque appartement est équipé d'une chaudière individuelle à condensation dont la puissance sera d'environ 30kW. Les chaudières utilisées sont Haut rendement. Ces chaudières à condensation récupèrent la chaleur latente contenue dans les gaz de combustion qui passent au travers d'un

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

récupérateur/condenseur qui lui préchauffe l'eau de retour des circuits hydrauliques avant l'entrée dans le corps de chauffe de la chaudière. Ces chaudières fonctionnent à puissance variable de 20 à 100 % de la charge. Le sanitaire reste prioritaire par rapport au chauffage. Les avantages qui en découlent sont un meilleur confort et une économie d'énergie.

2. Ventilation

2.1 Ventilation des logements

La ventilation est de type double flux avec récupération de chaleur (système D), décentralisée. Chacun des appartements est équipé d'une ventilation double flux avec récupérateur de chaleur ayant un rendement de minimum 85 %. Les appareils de ventilation double flux sont équipés d'un by-pass permettant un rafraîchissement en période estivale.
. Le principe de ce type de ventilation est une extraction mécanique de l'air vicié dans les locaux humides (cuisine, salle de bain, WC et buanderie) via des bouches ou grilles et une pulsion d'air frais dans les locaux secs (séjour, chambres et bureau) avec des bouches ou grilles. Avant de rejeter l'air vicié à l'extérieur, une partie de sa chaleur est récupérée par l'intermédiaire d'un échangeur pour préchauffer l'air que l'on va pulser dans les locaux secs. On récupère ainsi l'énergie de l'air vicié et on évite de pulser de l'air trop froid dans le bâtiment. Une protection de type clapet ou manchon coupe-feu est placé à chaque passage de gaine technique et au passage des murs RF. De plus, pour éviter la transmission des bruits dans l'installation, la centrale d'air sera connectée aux gainages via des silencieux ou des flexibles acoustiques.

2.2 Ventilation des pour profession libérale, équipement et commerces

Des attentes de prises et rejet d'air seront prévus pour l'espace casco.

2.3 Ventilation du parking

La ventilation CO du parking est réalisée au moyen de 2 ventilateurs à débits variables un par niveau de parking). Ils seront commandés par des sondes CO (minimum une sonde par 400m²). En complément, des ventilateurs à impulsion (booster) seront également placés dans le parking afin de brasser l'air et ainsi éviter des zones à forte concentration de CO (2 pièces par niveau).

5.3 Stabilité

1. Bâtiments A et B

Les bâtiments A et B sont implantés au droit de la partie à caractère industriel du site. Afin de permettre les travaux en infrastructure, il est prévu de démonter la toiture existante constituée de portiques métalliques de type shed. Cette toiture sera temporairement déposée sur site et un atelier spécifique de traitement de cette dernière sera mis en œuvre afin autant que possible de permettre de réparer, rénover et d'appliquer une nouvelle protection sur cette dernière.

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Après la dépose de la charpente, l'enceinte intérieure en pieux sécants pourra ensuite être mise en œuvre jusqu'à atteindre l'argile (horizon aquiclude). afin de permettre notamment le rabattement de la nappe aquifère à l'intérieure de l'enceinte sans perturbation à l'extérieure de cette dernière mais également le soutènement des ouvrages avoisinants le chantier. L'étude hydrogéologique réalisée par l'Université de Liège « *Ellyps 21/1 - Etude hydrogéologique dans le cadre de la construction d'un niveau -2 – Rue Masui - Bruxelles »* a notamment permis de mettre en évidence l'absence de perturbation majeure du contexte hydrogéologue du site à la suite de l'implantation du bâtiment et de son enceinte profonde.

Une fois le terrassement réalisé, les fondations seront réalisées sur pieux au vu de la très faible portance du sol suivant le rapport des essais CPT réalisés. Sur les pieux s'appuiera ensuite un radier avec surprofondeurs au droit des éléments porteurs afin d'assurer le caractère étanche de la fouille sous l'action des surpressions induites par les poussées hydrostatiques verticales. Afin d'assurer l'ancrage de certaines zones, des micropieux d'ancrage seront également forés à partir du fond de fouille.

Le complexe des fondations comprendra in-fine :

- Fond de fouilles ;
- Radier en béton armé ;
- Nappe drainante ;
- Dalle de finition.

Au niveau des parois verticales, le choix a été fait de laisser les pieux sécants apparents le plus longtemps possible sur la durée des travaux, de colmater les éventuelles rentrées d'eau au travers de la paroi par des injections. En fonction du résultats obtenues, une contre-maçonnerie de propreté sera éventuellement mise en œuvre avec l'intégration d'un interstice permettant à l'eau de s'écouler dans une rigole dont la reprise s'effectue dans le réseau d'égouttage des sous-sols.

Les deux niveaux de parkings seront ensuite construits tels un domino en maximisant la préfabrication des éléments. La structure se composera dès lors de :

- Colonnes préfabriquées en béton armé (potentiellement sur double hauteur afin d'optimiser le nombre de pose in-situ)
- Poutres préfabriqués en béton précontraint ;
- Hourdis précontraints

La chape de compression des hourdis couvrant le niveau -2 sera directement lissée à l'hélicoptère.

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Le couvrant -1 sera construit de façon presqu'identique au couvrant -2 à savoir en maximisant la préfabrication des éléments. La différence résidera dans la prise en compte de charges importantes pour permettre l'usage du rez-de-chaussée en commerces.

Le couvrant rez-de-chaussée prévoit quant à lui une structure différente :

- Colonnes préfabriquées en béton armé
- Dalle dite champignon coulée sur place avec absence de retombée de poutre.

Cette configuration permet notamment d'optimiser les hauteurs de construction par l'absence de retombée mais également de reprendre les charges des lofts (aménagements paysages, maçonneries, …).

La couverture du premier niveau de loft s'effectue quant à elle en léger (bois) afin d'éviter de trop charger la dalle champignon couvrant les commerces.

Enfin, dans la mesure du possible, la charpente existante est remontée afin de recréer la toiture de l'ensemble du bâtiment. Certaines adaptations de celles-ci devront notamment être réalisées (adaptations des contreventements, suppressions de certains éléments, …

2. Bâtiment G

Le bâtiment G présente un sous-sol partiel qui comprend essentiellement des locaux techniques. L'enceinte de ces sous-sols sera réalisée en même temps que l'enceinte des blocs A-B.

La superstructure de ce bloc sera typique des bâtiments de logements, à savoir :

- Maçonnerie en blocs de silicio-calcaire
- Planchers de type prédalles (béton plein avec un sous-face préfabriquée de 6cm) – configuration idéale acoustiquement et thermiquement.

Une coursive extérieure est présente en façade arrière du bâtiment afin de desservir les appartements.

Les balcons en façade avant seront de type préfabriqués et munis d'armatures à coupures thermiques dans le respect des nœuds PEB.

Les fondations du bâtiment seront également disposées sur pieux.

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

3. Bâtiment C

Le corps principal du bâtiment est conservé. Les planchers en bois existants seront quant à eux remplacés par des planchers en béton (poutrains-claveaux) afin d'améliorer le confort acoustique et de respecter les normes actuelles en matière de sécurité incendie (normes de bases).

De nouvelles circulations verticales seront créées pour les logements C.2 et C.3.

4. Bâtiment E

Une enceinte en pieux sécants sera également réalisées afin de permettre la création du sous-sol de ce bâtiment.

La structure du bâtiment sera ensuite similaire au bloc de logements G, à savoir :

- Maçonnerie en blocs de silicio-calcaire
- Planchers de type prédalles (béton plein avec un sous-face préfabriquée de 6cm) – configuration idéale acoustiquement et thermiquement.

Les balcons en façade arrière seront préfabriqués en béton et munis d'armatures à coupures thermiques.

5.4 Acoustique

Logements

Pour satisfaire au confort normal de la norme NBN S01-400-1 relative aux critères acoustiques pour les immeubles d'habitation, une étude acoustique pour l'ensemble du projet a été réalisée.
En ce qui concerne les logements, les prescriptions acoustiques sont les suivantes :

- L'isolement vis-à-vis des bruits extérieurs (DAtr=D2m,nTw + Ctr), notamment le bruit en provenance des voiries avec des objectifs qui seront fixés sur la base de mesures acoustiques initiales réalisées en journée mais aussi la nuit conformément à la norme.
- Un isolement aux bruits aériens DnTw de minimum 54 dB entre logements mais aussi entre logements et espaces communs. Pour ce faire, un hall d'entrée est prévu dans chaque logement.
- Un isolement aux bruits de chocs L'nTw de maximum 54 à 58 dB entre logements suivant l'implantation des locaux.
- Les niveaux sonores de la ventilation avec un LAinstal,nT de maximum 27 dB(A) dans les chambres et 30 dB(A) dans les séjours, et 35dB dans les salles de bain et toilettes.

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Commerces, profession libérale (bureau) et équipement

Il n'y a pas de prescriptions particulières.

www.urbanplatform.com
+32 (0)2 502 73 28
Rue du Mail | Maliestraat 13-15
1050 Brussels
mail@urbanplatform.com
BCE BE 0473 364 354
© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

6. DEMANDES DE DEROGATIONS

I. PPAS 70-20b / Héliport

Chapitre 3. Implantation et esthétique des constructions

Article 3.2.2 - Prescriptions spécifiques aux bâtiments commerciaux : *Dans tous les cas sont interdits: (…) les vitrages réfléchissants, non-transparents, les verres fumés.*

- **Dérogation** : La menuiserie d'entrée des commerces comporte une partie en verre mat.
- **Motivation:** L'accès au commerce se fait une entrée large d'un seul ensemble de menuiseries dont une partie dissimule une évacuation de secours. Pour garder le rythme des châssis, une partie vitrée est prévue mais non transparente pour dissimuler cette partie plus technique tout en gardant la cohérence de lecture d'ensemble.

Article 3.2.3.1 – Hauteur des bâtiments - Zone de nouvelles constructions : *Nombre de niveaux sous corniche, (…) jusqu'au niveau de toiture non compris*

- **Dérogation** : Le bloc de logement neuf rue Masui dépasse de 1 niveau (R+3) le prescrit du PPAS (R+2), en ce sens que le niveau de toiture avance jusqu'au plan de la façade
- **Motivation:** L'intention est de proposer une volumétrie radicale qui s'inscrive dans la logique du bâtiment industriel existant sans créer un étage en retrait qui en affaiblisse l'expression et dont la corniche s'aligne en fait à la brisure de la mansarde voisine ce qui offre une lecture de continuité d'alignement de qualité en assumant l'expression d'intervention nouvelle sur cette parcelle

Article 3.2.3.2 (et 3.3.2) - Hauteur des bâtiments - Zone de bâtiments, d'ensembles et de constructions à caractère patrimonial : (…) *le nombre de niveaux est obligatoirement limité au nombre de niveaux historiques des bâtiments (Voir art. 3.3.2.).*

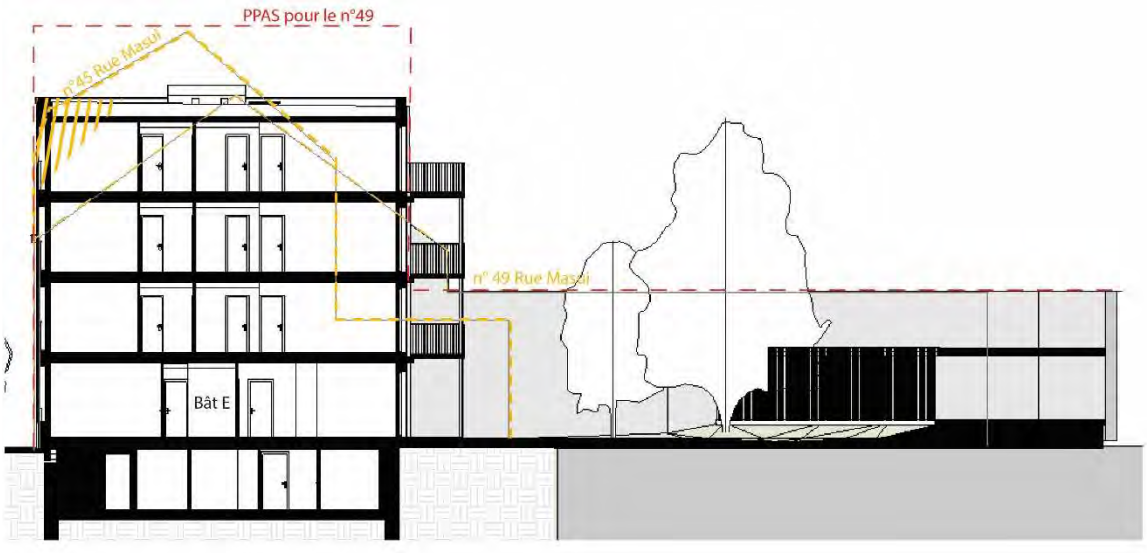
Le nombre de niveaux dans la partie F2 (commerce et lofts) ne correspond pas au nombre de niveaux historiques du bâtiment (1 > 2). Cependant, le présent projet ne déroge formellement pas à cette disposition dans la mesure où elle est autorisée par l'article 4.6.3 - Implantation et gabarits de la zone F – Zone F2 : (…) *des transformations peuvent y être autorisées (division en étages, percements vitrés des toitures et des façades, etc.) en vue de permettre une réaffectation.*

Article 3.2.4.1 – Toitures – Nouvelles constructions : *Toitures des nouvelles constructions. Tous les immeubles peuvent avoir une toiture soit à versants, soit composée de pans inclinés et/ou de parties*

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

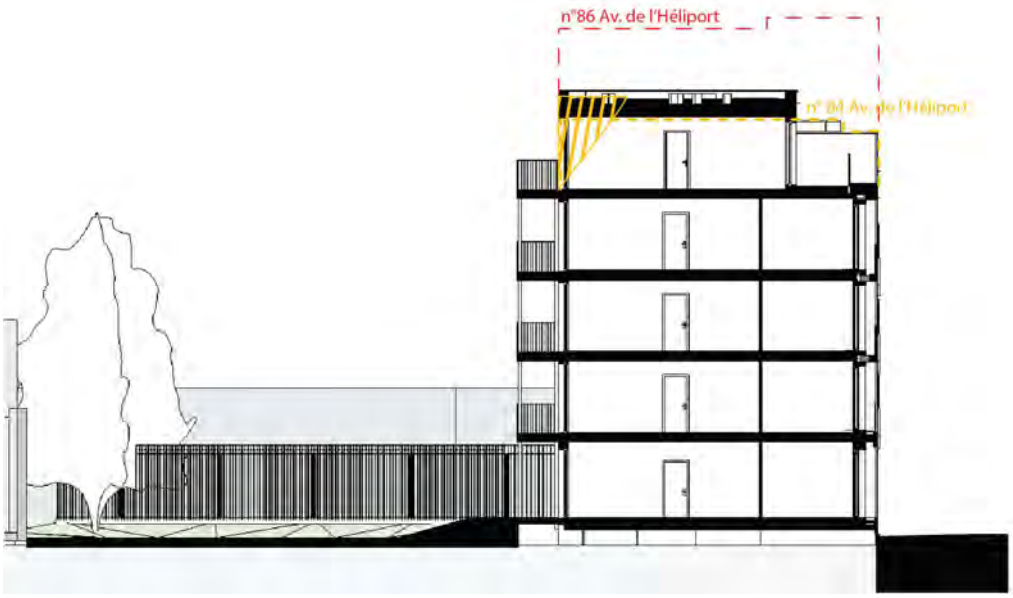
plates, soit plate pour autant que ces toitures soient inscrites dans le gabarit d'une toiture à versant dont la pente est limitée à 50° maximum et qu'elles s'intègrent aux toitures des bâtiments mitoyens.

- **Dérogation :** Au droit des façades arrière des deux nouveaux bâtiments E & G et au droit du bâtiment E rue Masui, façade avant, le volume des derniers niveaux dépassent le gabarit induit par une toiture de 50°.
- **Motivation :** Ce choix a été fait de manière à pouvoir offrir des logements plus qualitatifs à cet étage. Sans cela, la profondeur autorisée ne permet par des aménagements viables. De plus, ces volumes ne sont jamais perceptibles depuis l'espace public pour les arrières des façades. Pour la partie avant du bâtiment E rue Masui ; l'intention est de proposer une volumétrie radicale qui s'inscrive dans la logique du bâtiment industriel existant sans créer un étage en retrait qui en affaiblisse l'expression et dont la corniche s'aligne en fait à la brisure de la mansarde voisine ce qui offre une lecture de continuité d'alignement de qualité en assumant l'expression d'intervention nouvelle sur cette parcelle. Cela inclura de manière plus juste le nouvel édifice dans son environnement et permettra d'avoir une graduation plus harmonieuse avec le futur bâtiment n° 49 rue Masui en R+4 prescrit par le PPAS.



Coupe schématique dans le bâtiment E – PPAS

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.



Av de L'Héliport

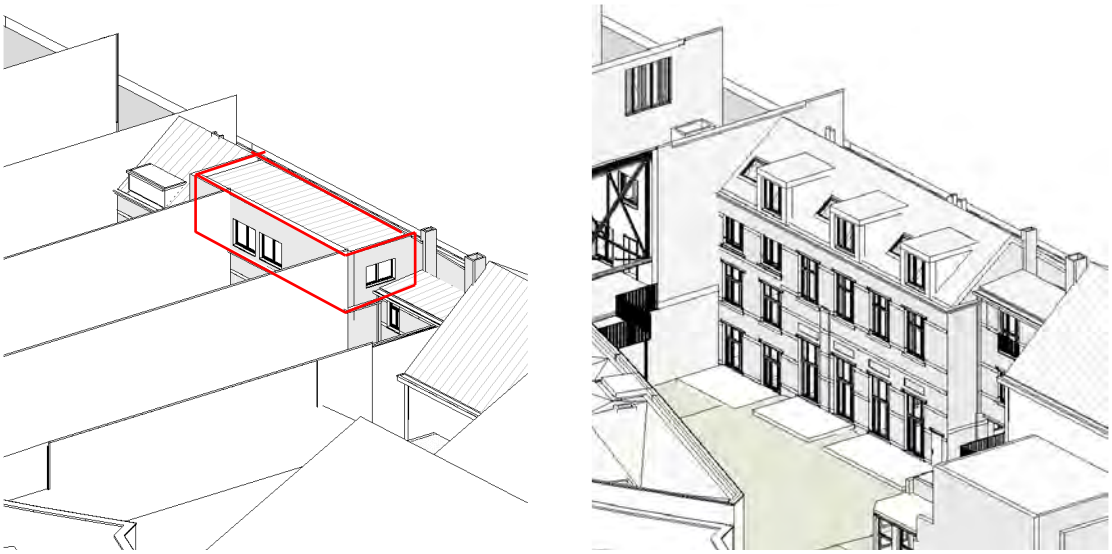
Coupe schématique dans le bâtiment G – PPAS

Article 3.2.4.2 – Toitures – Bâtiments à caractère patrimonial : *Les toitures (…) seront obligatoirement maintenues ou restaurées*

- Dérogation A: Les toitures de la zone F2 ne sont pas restaurées ou maintenues en l'état
- Motivation : Pour partie, ces toitures sont remplacées mais dans une volumétrie similaire à l'existant de façon à maintenir la lecture historique du bâtiment. Elles sont réalisées dans un autre matériau mais à caractère industriel et permettant de rencontrer les critères de performance énergétique et d'offrir une très bonne habitabilité et qualité, notamment, de lumière, aux fonctions qu'elles recouvrent. De cette façon, le caractère industriel est maintenu. Les toitures au sud de la partie F2, sont partiellement enlevées pour permettre l'adjonction de systèmes techniques pour le commerce, sans dépasser le volume original du bâtiment, dans le respect de l'article 3.2.5 du PPAS, et sans affaiblir la perception des volumes généraux depuis l'espace public.

- Dérogation B : Au droit de la façade arrière du bâtiment C au n°43b rue Masui, diminution du volume arrière en « chiens assis ».
- Motivation : La toiture du bâtiment C n°43b rue Masui, était déjà une modification du volume initiale. Nous créons une diminution du volume afin d'avoir des perspectives sur le jardin plus minimal et intégré dans le volume.

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.



Axonométrie schématique de l'arrière du bâtiment C existant VS projeté

Article 3.2.5 : Les équipements techniques tels que cheminées, bouches d'aération et d'évacuation, installations de refroidissement d'air, ventilateurs, locaux techniques, cages d'ascenseur, etc. doivent obligatoirement être intégrés à la typologie et à l'architecture du bâtiment

- Dérogation : du côté de la chaussée de Masui, le cabanon de l'ascenseur du noyau A dépasse légèrement de 27cm la hauteur de l'acrotère et n'est pas intégré dans le volume de la toiture. Ce dépassement est pratiquement inévitable en raison des contraintes techniques liées au placement des cabines d'ascenseur.
- Motivation: La dérogation demeure de faible ampleur puisque la hauteur et le recul sont tels que ce dépassement n'est pratiquement pas perceptible depuis l'espace public.

Article 3.2.6 – Stationnement : *(…) La création d'entrées carrossables dans les bâtiments à caractère patrimonial est strictement interdite. (Voir art. 3.3.2.)*

Une entrée carrossable, existante, est maintenue rue Masui et une autre est créée en zone F2 rue de l'Héliport. Cependant, le présent projet ne déroge formellement pas à cette disposition dans la mesure où elle est autorisée par l'article 4.6.3 - Implantation et gabarits de la zone F – Zone F2 : (…) *des transformations peuvent y être autorisées (division en étages, percements vitrés des toitures et des façades, etc.) en vue de permettre une réaffectation.*

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

Article 3.3.2 - Zones de bâtiments, d'ensembles et de constructions à caractère patrimonial : *(…) Ces bâtiments seront obligatoirement maintenus et restaurés. Le maintien de ces bâtiments comprend, notamment, les façades (avant et arrière), les toitures, le nombre de niveaux, les petits éléments de patrimoine en façade (garde-corps notamment) et les revêtements.*

Voir supra. La dérogation à cet article n'est pas demandée dans la mesure où elle est autorisée par l'article 4.6.3 - Implantation et gabarits de la zone F – Zone F2 : (…) *des transformations peuvent y être autorisées (division en étages, percements vitrés des toitures et des façades, etc.) en vue de permettre une réaffectation.*

II. Règlement Régional d'Urbansime

Remarque préalable :
Comme rappelé plus haut, seules demeurent d'application les dispositions du R.R.U. qui traitent de sujets non abordés par les prescriptions du P.P.A.S., de sorte que la question de la conformité du projet aux dispositions du R.R.U. et des éventuelles dérogations doit être examinée en fonction de celles qui sont encore applicables. S'agissant des articles 3 (implantation), 4, §1er (profondeur des constructions) & (maintien d'une surface perméable), 5 (hauteur de façade avant) et 6 (toiture) du titre I du R.R.U, ce sont les prescriptions du P.P.A.S. qui devront être respectées puisque celles-ci traitent explicitement de ces questions.

Titre VIII - Les normes de stationnement en dehors de la voie publique

Article 6 - Règle générale : *« Le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est : 1° au minimum : d'un emplacement par logement ; 2° au maximum : de deux emplacements par logement. »*

- **Dérogation** : Le nombre de places de parking pour le logement donne un ratio inférieur à 1 place par logement.
- **Motivation** : Le ratio de nombre d'emplacement par logement est inférieur à 1 puisque 26 emplacements pour voiture sont prévus pour un total de 48 logements. La répartition est de 0,54/logement. L'inscription du projet dans une démarche de développement durable mène à promouvoir les modes de transport alternatifs à la voiture. De même, l'accessibilité du site a été améliorée et sa connexion avec les transports en commun renforcée, notamment par la construction du nouveau passage. Le projet prévoit des locaux vélos accessibles depuis les porches des nouvelles constructions.

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

III. Règlement Communal d'Urbanisme

Article 37 : *(…) les souches de cheminées (…) seront traitées dans le style du bâtiment et en matériaux similaires à ceux employés pour la façade elle-même*

- **Dérogation** : les souches de cheminée sont en acier inoxydable et d'un matériau différent de la façade
- **Motivation** : En effet pour les nouveaux bâtiments, les souches de cheminée n'étant pas visible, elles ne sont pas faites en brique. Et pour les bâtiments existants, l'acier inoxydable sera en total cohérence avec les toitures en tôle ondulée et le caractère industriel des édifices.

Article 54 : *(…) Toute façade longeant la voie publique doit être pourvue d'un soubassement ou plinthe en pierre de taille ou en matériaux à approuver par le Collège, dont la hauteur, à partir du trottoir, ne peut être inférieure à 0,50m.*

- **Dérogation** : la façade du commerce avenue de l'Héliport n'est pas munie d'un soubassement.
- **Motivation** : Afin de garder le même esprit que l'existant, et étant donné que la façade se compose déjà de plusieurs matériaux comme la Réglit et la tôle ondulé, c'est la brique qui fait office de soubassement sur le même principe industriel actuel.

Article 101 : *Tout bâtiment, ancien ou nouveau, longeant la voie publique, doit être garni de chéneaux en métal, d'une dimension suffisante pour recevoir les eaux pluviales.*

- **Dérogation** : Les bâtiments neufs ne sont pas munis de cheneaux le long de la voirie
- **Motivation** : : Le projet prévoit la récupération de l'eau de pluie de l'ensemble des toitures. Le dispositif envisagé induit que l'ensemble des eaux des toitures sont redirigées vers l'intérieur du bâtiment dans les citernes prévues respectivement dans les bâtiments situés rue Masui et dans le cœur d'îlot. Comme décrit préalablement, les usages retenus pour l'utilisation de l'eau de pluie seront les chasses des WC, les robinets sur les terrasses privatives et pour les locaux d'entretien présents dans les parties communes.

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.

7. CHARGES D'URBANISME

Conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, le présent projet sera chargé.

Pour rappel, le projet porte sur la construction de :

- 5.019 m² de superficies de plancher de logement ;
- 2.486 m² de superficies de plancher de commerce.

Par application des articles 5 et 6 de l'arrêté précité, le calcul de la charge se présente comme suit :

5.080 m² de logements x 50 € = 254.000 €
+
2.425 m² de commerce x 125 € = 303.125 €

Soit un total de 557.125 €

Conformément à l'article 10 de cet arrêté, le demandeur propose de verser cette charge en numéraire, dans le respect de l'article 4 de ce même arrêté.

Annexes

A-1 : Etude d'ensoleillement
A-2 : Note acoustique
A-3 : PV réunions de projet 02.09.20, 07.05.21 & 22.10.21

© URBAN PLATFORM.
Tous droits réservés.