

PROJECTLINES Hoogveld

Table des matières

PROJECTLINES HOOGVELD	4
INTRODUCTION	5
A. AFFECTATION ET PROGRAMME	6
A.1 Un programme résidentiel	6
A.2 Un équipement local activant la rue Hogenbos	6
B. URBANITE	6
B.1 Une voirie d'accès dans les limites de la parcelle constructible.	6
B.2 Une transition paysagère entre le parc et le futur projet.	6
B.3 Minimiser l'impact du parking en sous-sol	7
C. VOLUMÉTRIE	7
C.1 Une interface avec Bon Pasteur	7
C.2 Une densité avoisinant les 6.500m ² pour un projet de développement qualitatif du site.....	7
D. MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE	8
D.1 Préserver les sols vivants	8
D.2 Mise en valeur du futur patrimoine bâti comme nouvelle façade du parc	8
E. GOUVERNANCE	8
E.1 Organiser une réunion kick-off avec les partenaires qui ont participé aux projectlines et le lauréat de la vente.....	8
E.2 Organiser un concours d'architecture	8
E.3 Un permis de lotir est nécessaire pour construire la voirie	8
SITUATION EXISTANTE.....	10
A. DESCRIPTION DU SITE	11
B. SYNTHÈSE PLANOLOGIQUE RELATIVE AU SITE.....	12
C. RENSEIGNEMENTS ENVIRONNEMENTAUX	13
D. PROJETS EN COURS	16
E. CONTEXTE HISTORIQUE.....	17
VISIONS & AMBITIONS	20
A. VISIONS.....	21
B. AMBITIONS PROGRAMMATIQUES	25
C. AMBITIONS CLIMATIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	27
D. AMBITIONS URBANITE ET HABITABILITÉ	29

PROJECTLINES HOOGVELD

INTRODUCTION

Liste des acteurs ayant participé à la rédaction de la présente note :

- urban.brussels : direction de l'Urbanisme et direction du Patrimoine Culturel
- Bruxelles Environnement
- La commune de Berchem-Sainte-Agathe
- La commune de Molenbeek-Saint-Jean
- Le propriétaire : CPAS de la Ville de Bruxelles
- Le Bouwmeester Maître Architecte (BMA) et son équipe

Les projectlines ont été discutés lors de :

- Une réunion transversale de lancement le 18/12/2023 en présence de tous les partenaires publics
- Des réunions bilatérales avec :
 - o 25/01/2024 SKOPE-BMA
- Une réunion transversale de travail le 26/01/2024 en présence de tous les partenaires publics, du propriétaire et de son architecte
- Des réunions bilatérales avec :
 - 16/02/2024 SKOPE-BMA
 - 01/03/2024 SKOPE-BMA
- Une réunion transversale de travail le 08/03/2024 en présence de tous les partenaires publics, du propriétaire et de son architecte

Les projectlines ont été validées par l'ensemble des acteurs ayant participé à la rédaction de la présente note le 24/05/2024, à exception près de la commune de Molenbeek-Saint-Jean qui ne souhaite pas d'un développement dans la profondeur de la parcelle.

Le propriétaire, CPAS de la ville de Bruxelles, n'adhère pas à l'ensemble des Projectlines telles que définies.

Les aspects et thématiques abordés dans ce document de projectlines sont propres à chaque projet et ne peuvent être considérés comme exhaustifs dans le cadre de l'instruction de la demande de permis.

La référence dans le présent document vers certains articles réglementaires n'exclut pas que les décisions (d'octroi ou de refus de permis) se fondent sur la réglementation urbanistique en vigueur et sur la notion de "bon aménagement des lieux".

Les présentes projectlines sont des principes généraux dont le respect ne constitue pas à lui seul une garantie de délivrance des permis et autorisations requises pour la réalisation du projet. Seul un examen complet d'une demande de permis d'urbanisme et d'environnement permettra, le cas échéant, de déterminer si le projet envisagé peut être autorisé.

A. AFFECTATION ET PROGRAMME

A.1 Un programme résidentiel

- Au vu de la situation sociale et de la répartition des ménages dans le quartier et la commune, la parcelle offre une opportunité pour y développer des logements. Afin de favoriser une mixité des profils, une diversification suffisamment significative dans la taille des appartements est souhaitée.
- La situation privilégiée de la parcelle, qui se situe en face du projet de parc, nécessite d'être prise en compte dans l'orientation et l'organisation des logements.

A.2 Un équipement local activant la rue Hogenbos

- La rue Hogenbos a été identifiée comme étant la plus appropriée pour accueillir un équipement local, en raison de son rôle d'interface et de sa relation directe avec l'espace public.
- Le projet d'agriculture urbaine, porté par Bruxelles-Environnement, est l'occasion souhaitée pour intégrer un petit équipement, à destination des habitants du quartier, en lien avec les activités envisagées pour l'espace vert du Hoogveld. Cet équipement contribuera à renforcer le réseau d'équipements de proximité. Par exemple, une cuisine de transformation pourrait être prévue.

B. URBANITE

B.1 Une voirie d'accès dans les limites de la parcelle constructible.

- La recherche par le projet a montré que le développement de la parcelle dans sa profondeur offrait une urbanité qualitative à cette parcelle qui se situe à l'arrière d'un îlot non-achevé. La condition sine qua non pour développer la parcelle en profondeur est de créer une voirie.
- La recherche par le projet a également montré, que la création de la voirie n'a pas d'impact significatif sur le nombre de m² qui peut être développé sur la parcelle. Dès lors, la voirie sera située sur la parcelle constructible afin de maintenir la zone verte non construite.
- Pour limiter les nuisances au sein de l'îlot, la voirie n'est pas accessible aux véhicules et sera réservée uniquement aux piétons et aux cyclistes. La voirie se veut un axe de mobilité douce pour les piétons et cyclistes. L'accès carrossable sera limité aux véhicules de secours et de déménagements. En ce qui concerne les véhicules d'urgences, le retournement du camion pompier pourrait être envisagé sur la zone verte.
- La voirie se doit d'être spécifique. En fonction de sa position, elle est pensée en relation avec son contexte (soit le parc soit les immeubles à appartements de la rue Bon-Pasteur). Son profil correspond adéquatement à son interface.

B.2 Une transition paysagère entre le parc et le futur projet.

- Entre le projet de parc public et la partie de parcelle constructible se trouve une partie de terrain en zone verte. Avec le développement de la partie de parcelle constructible, il est important de penser à la relation entre le projet de parc public et ce futur développement. La parcelle située en zone verte devra organiser une transition de type paysagère entre le projet de parc et les logements. A titre d'exemple, le travail paysager peut intégrer et prolonger la continuité hydraulique du projet voisin High Park.
- La typologie de cet espace ouvert se doit d'être spécifique. Il doit avoir une identité propre, et être davantage associé au projet de parc qu'au développement urbain. Le caractère ouvert et le statut d'espace ouvert de liaison est à prendre en compte en limitant les coupures de liens entre espaces naturels par le maintien d'une structure continue des espaces verts.

- Pour les autorités publiques la qualité de l'interface entre le projet immobilier et d'espace ouvert est importante. Au cas où une éventuelle gestion future serait cédée à un acteur public, il convient de penser la conception de cet interface en lien avec le futur gestionnaire.

B.3 Minimiser l'impact du parking en sous-sol

- Le parking en sous-sol ne devra pas occuper plus d'un tiers de la profondeur de la parcelle. Celui-ci sera limité au maximum sous l'emprise bâtie afin de préserver les sols vivants existants, et de favoriser l'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle.
- La nouvelle voirie sur la parcelle n'étant pas accessible aux véhicules, l'accès au parking se fera depuis la rue Hogenbos.
- Le parking est conçu pour être évolutif, capable d'accueillir d'autres fonctions à l'avenir. Il est identifié un enjeu de mutualisation pour le quartier.
- Concernant le nombre de places de stationnement voitures par logement, viser 0,5 à 0,75 places par logement est une ambition souhaitée. Ce ratio dépendra du nombre de chambres par logement (de 2 à 3-5 chambres).

C. VOLUMÉTRIE

C.1 Une interface avec Bon Pasteur

- Pour permettre une bonne intégration du futur projet dans son environnement, notamment depuis le projet de parc public et depuis l'arrière des logements de la rue du Bon Pasteur, le projet ne pourra pas être construit de manière continue aux étages.
- Le bâti doit permettre d'offrir une porosité et des perspectives visuelles depuis le projet de parc et depuis les logements situés rue Bon Pasteur. La volumétrie du projet prendra en considération les vues dont bénéficient actuellement les résidents de la rue Bon Pasteur.
- Les gabarits testés ont permis de conclure que des constructions de hauteur moyenne de R+3 est acceptable. Cependant, la hauteur des bâtiments pourra varier parfois en dessous ou au-dessus de cette norme afin d'assurer une relation qualitative avec le quartier Bon Pasteur.
- On recommande une profondeur de bâtiment de 17 mètres, balcons compris. La recherche par le projet démontre que cette dimension garantit un espace ouvert qui offre une certaine mise à distance entre les deux bâtiments, offrant des qualités de vie satisfaisantes aux résidents présents et à venir.

C.2 Une densité avoisinant les 6.500m² pour un projet de développement qualitatif du site.

Sur la question de densité, un consensus entre les administrations publiques n'a pas pu être trouvé. La commune de Molenbeek-Saint-Jean se dissocie de ce point des projectlines car elle souhaite un développement urbain uniquement à front de rue, rue Hogenbos, afin de ne pas changer la situation actuelle pour les habitants situés rue Bon Pasteur.

- Le site est capable d'absorber une densité avoisinant les 6 500 m² au total.
- Cette densité offre une certaine flexibilité architecturale et permet un développement qualitatif sur le site.

D. MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

D.1 Préserver les sols vivants

- L'outil Infiltrasoil, donnant des informations concernant l'état du sol et de sa capacité d'infiltration, permet de considérer que le substrat existant sur le site du Hogenbos a une certaine qualité. Ceux-ci doivent être réservés à l'agriculture et aux espaces verts. Le futur projet de construction devra préserver au maximum ces sols vivants.
- Utilisation de l'indice de qualité des sols bruxellois (IQSB) pour identifier avec précision l'emplacement des sols vivants et les préserver ou les réserver à l'agriculture, aux espaces verts et à la gestion intégrée des eaux pluviales. Selon les données disponibles actuellement, les sols vivants sont principalement du côté du Bon Pasteur.
- Le projet valorisera les sols vivants en réduisant au minimum la surface bâtie. Si des surfaces doivent être aménagées pour être carrossables, elles seront conçues de manière à gérer au mieux les eaux de pluie de manière intégrée. L'objectif est d'éviter une imperméabilisation totale des sols. Cela peut être réalisé grâce à des choix de conception judicieux, comme le recours à des matériaux perméables, entre autres.
- Le projet valorisera la présence du fossé du Korenbeek comme élément du maillage bleu.

D.2 Mise en valeur du futur patrimoine bâti comme nouvelle façade du parc

- Le futur développement de la parcelle a un certain rôle à jouer vis-à-vis du parc public. Depuis le parc public, c'est une nouvelle façade qui va être construite. Le traitement des façades, côté parc est à valoriser.
- La conception des rez-de-chaussée devra valoriser la relation au parc et organiser de manière lisible les entrées de chaque unité.
- Il conviendra d'apporter une réponse aux murs à l'arrière des logements rue Bon-Pasteur (par rapport à la situation actuelle) et de garantir un aspect visuel attrayant, par exemple en y implantant de la végétation.

E. GOUVERNANCE

E.1 Organiser une réunion kick-off avec les partenaires qui ont participé aux projectlines et le lauréat de la vente

Suite aux discussions concernant la construction sur les trois parcelles du site Hoogveld, la Région de Bruxelles-Capitale invite le lauréat de la vente à présenter son projet aux partenaires ayant participé aux discussions sur le projet, dès que la vente sera conclue.

E.2 Organiser un concours d'architecture

La Région de Bruxelles-Capitale conseille vivement au futur propriétaire d'organiser un concours d'architecture avant de décider d'un futur projet définitif construction du site Hoogveld. Le bouwmeester maître architecte bruxellois est disponible pour accompagner le maître de l'ouvrage dans l'organisation du concours.

E.3 Un permis de lotir est nécessaire pour construire la voirie

L'interprétation stricte du RRU permettrait l'implantation d'une profondeur de construction dépassant de 3m le voisin de gauche. Les projets de nouvelles constructions en intérieur d'îlot ne font plus partie des interventions acceptables selon les lignes directrices régionales, les objectifs environnementaux des PRDD et la Déclaration de politique générale 2023-2024 du gouvernement bruxellois.

Cependant, l'intérêt d'une urbanisation s'étendant plus en profondeur sur le terrain a été démontré. Afin d'offrir un contexte juridique et urbanistique à un développement urbanistique, la procédure de

permis de lotir est nécessaire afin de créer une voirie desservant les lots d'habitation faisant face au parc. Il est à noter que l'usage public de cette voirie à créer n'entraîne pas d'impératif en terme de caractéristiques (carrossable ou non), ou de propriété public.

SITUATION EXISTANTE

A. DESCRIPTION DU SITE

Le site est localisé dans la partie sud de la commune Berchem-Ste-Agathe, au lieu-dit « Hoogveld ».

Il consiste en un site anciennement agricole d'un seul tenant de ± 11.000 m² se présentant sous la forme d'un rectangle de ± 190 x 60 mètres. Il est constitué de 3 parcelles : deux appartiennent au CPAS de Bruxelles-Ville et la troisième à l'Immobilière Fédérale de la Construction. Jusqu'il y a quelques années (2016), ce terrain a été cultivé (céréales, puis maïs lors des dernières années).

Le site est encadré à l'ouest par la rue Hogenbos, au nord par le sentier vicinal n°25, à l'est par le nouveau complexe à appartements « High Park » développé par l'immobilière IMMIMPACT (101 logements) et au sud par le front bâti (immeubles à appartements) de la rue du Bon Pasteur (sur le territoire de la commune de Molenbeek).

Sur le plan paysager, le site s'inscrit dans la continuité visuelle des anciennes prairies du Hoogveld qui buttent sur l'arrière d'un front bâti continu constitué d'immeubles à appartement R+3+T, desservi par la rue du Bon Pasteur. Ce front bâti a essentiellement été développé au cours de années 1990. Vu la déclivité existante entre la rue du Bon Pasteur et le site du Hoogveld, les fonds de parcelle des immeubles de la rue du Bon Pasteur ont été aménagés en niveaux de parkings. La jonction entre cette frange urbanisée et le site est de ce fait constituée de murs (certains étant aujourd'hui tagués) et le toit des parkings (zone de cours) a été aménagé en terrasses.

La face orientée vers le Hoogveld (et donc vers le site) du front bâti de la rue du Bon Pasteur est celle d'arrière-bâtiments, de l'intérieur d'un îlot qui n'aurait pas été terminé. Ce caractère d'urbanisation non terminée affecte négativement l'esthétique générale du site.

B. SYNTHÈSE PLANOLOGIQUE RELATIVE AU SITE

Le site occupe les parcelles :



B39G

B40A

B41K

Les parcelles cadastrales B39g et B40a appartiennent au CPAS de Bruxelles-Ville et la parcelle B41k appartient à l'Immobilière Fédérale de la Construction

Plan régional de développement durable (PRDD)

- Espaces verts (entre autres identifié 10. zone de verdoisement, 11. élément du maillage vert, 14 Renforcement des espaces ouverts à l'échelle métropolitaine,)
- Sites semi-naturels à protéger et revaloriser (12. Protection de la biodiversité)
- Zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlot (10.)
- Zone prioritaire de verdoisement
- entre la promenade verte et un parking de transit à capacité augmenté des sites déjà décidés
- entre RER vélo et ICR
- à relative proximité de ligne de TC de haute capacité existante et du corridor de mobilité
- à relative proximité du réseau structurant de voiries
- à relative proximité d'une zone de revitalisation urbaine 2016

Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS)

- Zones vertes
- Zones d'habitation à prédominance résidentielle
- Le site est divisé en deux périmètres d'affectations différentes :
- sa partie sud ($\pm 6.600 \text{ m}^2$) est sise en « Zone d'habitation à prédominance résidentielle » ;
- sa partie nord ($\pm 4.400 \text{ m}^2$) est reprise en « Zones vertes » (elle fait partie de l'entité de la zone verte Hoogveld au PRAS).

- 60% du site est donc en terrain à bâtir et 40% sont non-constructibles.

Plan Communal de Développement (PCD)

Le Plan Communal de Développement (validé par la Région en 2001 et dont l'adoption a précédé celle du PRAS) renseigne le site (alors encore inscrit réglementairement parlant comme étant une «Zone de réserve foncière» comme étant un «site à protéger, où les perspectives visuelles sont à protéger, voire à développer». La mise à jour du PCD (novembre 2023), suivant le principe d'un Plan Stratégique Transversal (PST), confirme la volonté communale de protéger et valoriser le site du Hoogveld au travers notamment d'un projet de parc maraîcher dont la gestion serait prise en charge par Bruxelles Environnement.

Plan Régional Nature (PRN)

Dans le cadre du projet de Plan Régional Nature adopté par le Gouvernement le 26 septembre 2013, la Commune a saisi l'opportunité de l'annonce par le Plan de mesures de maintien et de valorisation des zones ouvertes et la restauration des reliques agricoles. Dans son avis rendu le 13.05.2014 (dans le cadre de l'enquête publique du PRN), la commune de Berchem-Sainte-Agathe pointe « *la nécessité de créer des synergies avec Bruxelles-Environnement pour l'aménagement et la gestion du site du Hoogveld*».

Le PRN a été définitivement adopté le 14 avril 2016 et a tenu compte de cette proposition. En sa carte M2.2, page 63, le PRN reprend le site du Hoogveld comme «périmètre

d'intervention» en vue du renforcement des continuités vertes et bleues. Il y est mentionné « revalorisation du site Hoogveld et création de nouveaux potagers ».

RRU








Chaque changement de gabarit ou d'implantation doit se justifier par rapport au RRU en vigueur et le bon aménagement des lieux.

C. RENSEIGNEMENTS ENVIRONNEMENTAUX

Sol – infiltration

L'outil infiltrasoil de Bruxelles Environnement nous donne une première information concernant l'état du sol et sa capacité d'infiltration. Sur base du résumé on peut déduire que le sol n'est pas repris comme potentiellement pollué vu son usage historique comme terrain agricole on peut considérer que le substrat existant a une certaine qualité. Il est donc intéressant de considérer un maintien de pleine terre sur une surface considérable de cette zone.

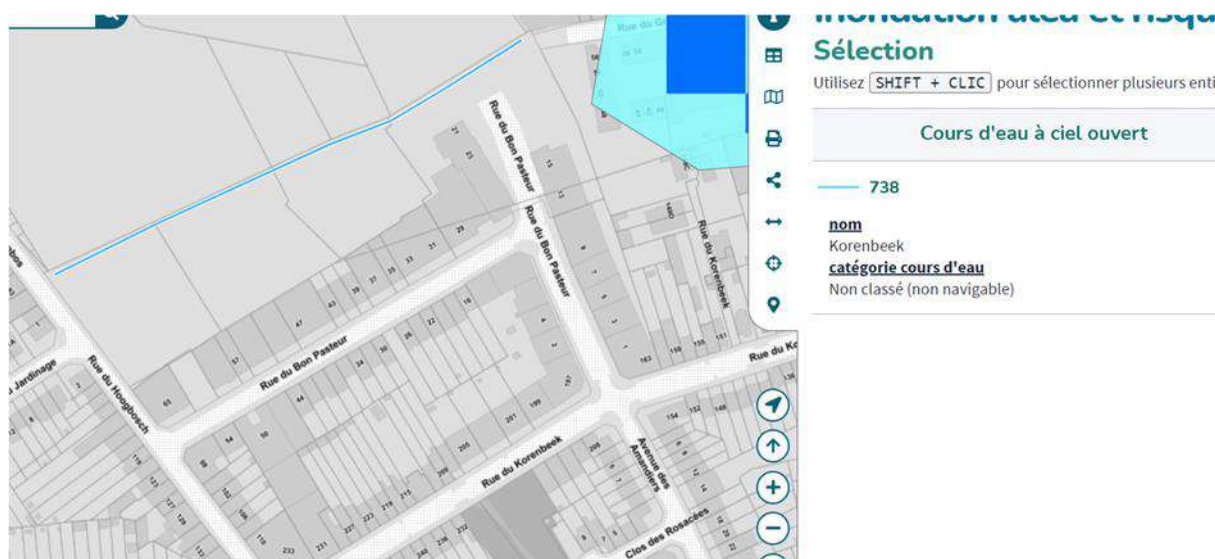
La nappe phréatique n'est pas proche ou affleurante. Le terrain se prête donc parfaitement à maximaliser l'infiltration des eaux de pluie et de limiter le rejet d'eau de pluie dans le système d'égout.

	Résumé	Toutes les informations	
Dispositions réglementaires	 Inventaire sol : non repris		
Proximité d'éléments sensibles	 Hors zone de captage	 Eau de surface à 44 m	 Hors zone naturelle
Hydrogéologie et risques d'inondation	 Pas de nappe phréatique proche	 Voir analyse	 Hors zone d'aléas d'inondation

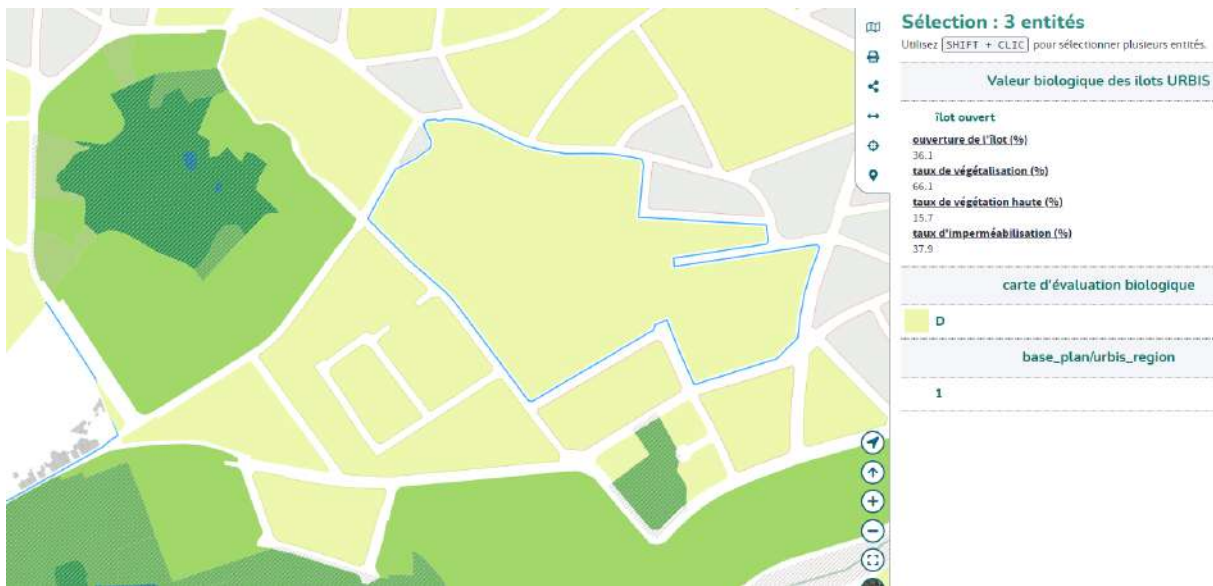
Maillage bleu / Eau de surface – réseau hydrographique

Les 3 parcelles contiennent dans la zone 'verte' du PRAS un cours d'eau non navigable, le Korenbeek.

Le Korenbeek est repris comme fossé bénéficiant d'un statut de protection (annexe 3 du projet d'arrêté de l'Ordonnance Cours d'eau non navigable) : Il est dès lors interdit de procéder à tous actes et travaux amenant à leur suppression ou à la réduction de leur débit sans permis d'urbanisme délivré conformément au Code bruxellois de l'aménagement du territoire et démontrant l'absence d'impacts hydrauliques et écologiques du projet.



Maillage vert - nature – biodiversité



La carte d'évaluation biologique indique un score D (valeur biologique modéré) pour l'îlot contenant les parcelles du projet. Cela implique que le terrain peut contenir des éléments de valeur biologique intéressante. La valeur biologique est surtout lié au taux de végétation élevé (66% de l'îlot) et la relative ouverture de l'îlot (36,1%) qui permet au espèces de traverser l'îlot afin de rejoindre des unités naturelles environnantes de haute valeur biologique tel que le Wilderbos, le Scheutbos et le Parc Hauwaert.

Dans ce sens l'îlot a été repris en zone de liaison du réseau écologique Bruxellois (REB)



Espaces verts



Le site concerné est entouré de plusieurs espaces publics accessibles au public de grande à moyenne envergure (Wilderbos, scheutbos). La zone joue donc un rôle de liaison entre ses différentes zones d'espaces ouverts riche en biodiversité (milieu boisées) le rôle de relai entre les différents milieu naturels du Hoogveld est donc important.


Il y a eu quelques observations de faucon pèlerin et martinets. La présence de moineau domestique sur le site a également été confirmé par des observations sur site. Les parcelles concernées sont entourées de zones riches en hérissons, écureuils et lérots (Wilderbos, Scheutbos et parc Hauwaert) ainsi qu'une zone d'observation d'amphibiens importante (wilderbos). Le Korenbeek pourrait dans les cadre du réaménagement jouer un rôle intéressant pour créer de nouveaux biotopes adaptées au amphibiens.

Bruit

Le projet est repris en "Zone de confort" acoustique à protéger. Cela implique de limiter des sources de bruit en intérieur d'ilot et de limiter l'apport de nouvelles sources de nuisance potentiel tel que passage intensif de voitures. Il faut veiller à préserver la tranquillité des logements se trouvant sur et à la périphérie du site de projet (Zone calme, 45-50db max).

D. PROJETS EN COURS

	Nom du projet	Porteur	Programme	Architecte
1	2023 Certificat d'urbanisme Berchem-	CPAS	Construction d'un immeuble à appartement PV: <ul style="list-style-type: none"> Imperméabilisation trop importante 	Skope

	Sainte-Agathe, Hoogveld		<ul style="list-style-type: none"> • assurer la connexion entre les jardins et la zone verte, mais sans accès direct • s'aligner au mitoyen de droite rue Hogenbos ou prévoir plusieurs blocs de bâti • pas de barre monolithique • programme trop dense, prévoir mixité de logements • réduire les constructions en sous-sol, réduire l'impact du pkg souterrain sur la rue Hogenbos • rue Hogenbos à l'inventaire légal 	
2	2010	CPAS	Molenbeek s'oppose à un accès uniquement par bon pasteur. demande d'une contestation du PRAS sur base d'une erreur matérielle hypothèse de constructions denses aux extrémités se heurtent au RRU	Ateliers d'architecture et d'urbanisme Jean Claude de Brauwer et partenaires sprl
3	2006 Lotir les terrains en 42 lots avec création de voirie abandonné	CPAS	2 immeubles à appartement à front de rue sur la rue du Hogenbos et 2 en arrière. 5 immeubles et 5 Maisons unifamiliales en prolongement de la rue Bon Pasteur.  avis CC : vice procédure	Ateliers d'architecture et d'urbanisme Jean Claude de Brauwer et partenaires sprl

E. CONTEXTE HISTORIQUE

Urban – direction du Patrimoine Culturel

Le projet se situe à proximité du site Hogenbos, repris à l'inventaire légal des sites. Ce lieu-dit consiste en une vaste étendue de champs et de prairies. Cultivé et mis en pâtures depuis la fin du Moyen Âge, le site du Hogenbos a peu évolué depuis cette époque. Il s'agit d'un reliquat d'un paysage agricole tel qu'on pouvait en observer autrefois en périphérie de Bruxelles. Plusieurs fermes en torchis s'y observaient encore dans les années 1960,

principalement du côté de la rue Kasterlinden. Aujourd'hui deux fermes, vraisemblablement de la fin du XIX^e siècle, sont maintenues (n^{os} 37-39 et 59).

Commune de Berchem Saint-Agathe

Le site est une relique du passé agricole de Berchem-Ste-Agathe. Depuis la seconde guerre mondiale, il a quasi tout le temps été cultivé mais il a aussi parfois eu une fonction de prairies. Depuis 2017, il n'est plus cultivé et est désormais une friche agricole.

Avec l'essor démographique de Bruxelles au lendemain de la seconde guerre mondiale et l'urbanisation croissante de Berchem-Ste-Agathe, le site aurait dû être loti. Le Plan Général d'Aménagement de Berchem-Ste-Agathe (1956) prévoyait en effet une urbanisation moderniste complète du Hoogveld, avec la création de 4 voiries et d'immeubles à appartements en ordre ouvert.

En exécution du P.G.A., un projet de plan d'alignement a été dressé au début des années 1970 afin de tracer une voirie reliant la rue du Grand Pré et le carrefour entre la rue Hogenbos et la rue du Jardinage. Cette voirie aurait créé un pendant avec la rue du Bon Pasteur en déterminant un îlot rectangulaire allongé et peu profond. A l'époque, l'urbanisation de cette partie de la commune était perçue de manière concomitante et coordonnée entre le secteur Hoogveld et le secteur « Jardinage - Serre ». Seul ce dernier a été (partiellement) réalisé (principalement dans les années 1980) mais, du fait de la conjoncture de l'époque (déclin démographique et raréfaction des promoteurs développant des programmes d'immeubles à appartements), il s'est concrétisé sous une forme beaucoup moins ambitieuse (des maisons unifamiliales au lieu d'immeubles à appartements).

La crise immobilière résidentielle des années 1970, couplée à l'absence de tout équipement viaire (voiries, égouts...) nécessaires à l'urbanisation du site, explique pourquoi lors de l'adoption du Plan de Secteur de l'agglomération Bruxelloise, en 1979, le Hoogveld a été placé en « zone de réserve ». Dans la foulée du Plan de Secteur, le projet de P.G.A. de 1983 de la commune de Berchem-Ste-Agathe a placé le site en « Zone d'Aménagement Différé ». Etant gelé en tant que réserve foncière, le Hoogveld a alors continué à être occupé pendant de longues années par les activités d'un fermier, avec élevage bovin au nord du sentier vicinal n°25 et des cultures au sud de ce même sentier.

Dans le cadre de l'adoption à venir du PRAS (en remplacement du Plan de Secteur), ainsi que pour pallier aux incertitudes et menaces qui planaient sur le site, on notera que l'asbl CEBO (Commission d'Environnement de Bruxelles Ouest) avait introduit à la fin des années 1990, avec le soutien de la Commune de Berchem-Ste-Agathe, une proposition de classement du site.

In fine, le PRAS tel qu'adopté en 2001 a accordé à cette zone un statut de « zone verte » qui a remplacé le statut de « zone de réserve » qui lui avait été attribué par le Plan de secteur en 1979. Seule une bande de terrain comprise entre la limite communale de Molenbeek et une ligne tracée dans le prolongement de la rue du Jardinage a été affectée en « zone d'habitation à prédominance résidentielle ». On précisera que c'est à la demande expresse de la commune

de Berchem-Ste-Agathe que la zone d'habitation à prédominance résidentielle a été étendue de 30 mètres à l'arrière des bâtiments construits à la rue du Bon Pasteur ; ceci par souci de pouvoir masquer le socle des immeubles existants qui présente un flanc peu engageant vis-à-vis de la zone verte.

La demande de classement de la CEBO est, quant à elle, restée sans suite.

La modification induite par l'adoption du PRAS, rendant constructible une partie des parcelles appartenant au CPAS de Bruxelles-Ville et de l'Immobilière Fédérale de la Construction, n'a pas échappé aux propriétaires de ces parcelles.

Une première esquisse, discutée en 2003, a été suivie du dépôt d'une demande de permis de lotir avec création de voirie en 2004. Ce projet portait sur les terrains dont il est question dans le présent projet de « Projectlines », mais aussi sur les terrains construits depuis lors dans le diverticule de la rue du Bon Pasteur (projet « High Park »). Le lotissement prévoyait 37 lots dont 34 destinés à des maisons unifamiliales (R+1+T) et 3 à des immeubles à appartements de R+2 à R+5. Il prévoyait en outre la création d'une voirie de desserte au-delà de la zone constructible définie par le PRAS.

Ce permis de lotir peu dense n'a toutefois pas abouti et a été classé sans suite en 2009 suite à divers facteurs :

- opposition des habitants de la rue du Bon Pasteur ;
- implantation de la voirie en zone verte du PRAS ;
- exigences diverses (CRMS) supposant une refonte totale du projet ;
- coût des voiries à créer au regard du nombre de lots à desservir...

D'autres tentatives de construction plus denses et/ou plus compactes avec création d'une voirie intérieure sur la totalité des terrains n'ont pas abouti. C'est donc un projet partiel (« High Park ») qui a finalement été réalisé dans le diverticule de la rue du Bon Pasteur, principalement sur la commune de Molenbeek.

VISIONS & AMBITIONS

A. VISIONS

Urban - direction de l'Urbanisme

La zone à urbaniser est en bordure de zone verte, elle doit présenter une densité cohérente au contexte, sans créer de pression trop importante. Elle doit également présenter une continuité verte et permettre la fermeture de l'arrière bâti rue du Bon Pasteur, qui présente un mur arrière disgracieux et peu opportun vis-à-vis de l'aménagement futur de la zone verte.

Pragmatiquement, il s'agit d'une parcelle présentant une profondeur hors-norme, à laquelle l'application stricte du RRU permet la construction à front de rue uniquement. Il serait plus opportun de créer une voirie, et ainsi pouvoir s'étendre davantage vers la profondeur, refermant l'arrière-bâti de la rue du Bon Pasteur.

Urban – direction du Patrimoine Culturel

Pour la DPC il y a lieu de veiller à l'impact du projet sur ce site à valeur patrimoniale en ce qui concerne le gabarit, l'implantation et la forme urbaine.

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

La vision de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean pour ce site tend avant tout à préserver la qualité des logements sis rue du Bon Pasteur et donc de préserver la qualité des vues existantes vers une zone verte et calme.

Si la commune comprend bien qu'il existe une parcelle constructible à l'arrière de ces logements existants, cela ne doit pas signifier pour autant que la parcelle soit construite sur toute sa profondeur.

Il y a dès lors lieu de respecter le RRU.

En termes de gabarit constructible, la commune de Molenbeek-Saint-Jean demande donc de strictement s'aligner au gabarit du 65 rue du Bon Pasteur faisant l'angle soit du R+3.

Comme ce bâtiment constituerait un about, il sera demandé une troisième façade ouverte vers la zone verte.

Le restant de la parcelle doit dès lors rester une zone perméable.

Commune Berchem-Ste-Agathe

La vision globale qu'à la commune de Berchem-Ste-Agathe pour ce site bénéficie des apports de la récente remise à jour de son Plan Communal de Développement et de questionnements spécifiques adressés à la responsable de l'Urbanisme communal (aujourd'hui à la retraite) qui a suivi ce dossier entre 1993 et 2020. Elle repose sur le respect des dispositions réglementaires et indicatives issues de la planification régionale et communale. Elle tient également compte du passé de ce dossier et des tentatives antérieures d'urbaniser cette bande de terrains.

Une partie du site a été placée lors de l'adoption du PRAS en zone constructible afin de permettre de correctement terminer l'urbanisation d'un site d'aspect hétéroclite et inabouti. Or, la tentative de lotissement du site il y a 20 ans s'est heurtée à une vive opposition des habitants de la rue du Bon Pasteur à Molenbeek. Ces oppositions étaient motivées par l'avantage d'une vue qui est aujourd'hui privilégiée et sans obstacle sur le site du Hoogveld. Il semble cependant, tant par le traitement urbanistique qui a été suivi lors du développement des immeubles de la rue du Bon Pasteur, que par le statut réglementaire du site voisin (zone de réserve foncière, puis zone d'habitation), que les riverains de la rue du Bon Pasteur ne pourraient invoquer la perte d'un droit acquis du fait que l'on urbaniserait la bande de 30 mètres de profondeur qui a été délimitée lors de l'adoption du PRAS.

A partir du moment où la bande de terrains est susceptible d'être urbanisée, le second pilier de la vision consiste à fixer les conditions de cette urbanisation et à en tester la faisabilité. Sur le plan géographique, Berchem-Ste-Agathe a défini le territoire de la Zone d'Intérêt Régional n°14 (Porte de Ville) au PRAS comme étant susceptible d'être densifié. En revanche, pour le reste du territoire, les terrains qui sont encore susceptibles d'être construits doivent l'être dans un strict respect de la trame urbaine dominante, sans densification par rapport au modèle prévalent. Dans le cas qui nous intéresse, la réalisation d'immeubles d'un gabarit R+3 max. correspondrait à ce principe.

La construction récente du complexe résidentiel « High Park » est, pour sa part, un paramètre qu'il convient de prendre en considération du fait qu'il n'est plus possible d'organiser une desserte carrossable depuis le diverticule de la rue du Bon Pasteur (comme cela avait été imaginé lors du projet de lotissement de 2004-2006).

Une autre contrainte provient du dessin de la zone constructible au moment de l'adoption du PRAS en 2001. Il avait été demandé par la commune de Berchem-Ste-Agathe que cette zone aille jusqu'au droit de la rue du Jardinage, afin d'être en correspondance avec le projet initial d'urbanisation de l'îlot (projet de voirie et de plan d'alignement datant de 1965). Mais le dessin de la zone constructible a finalement été tracé au PRAS à l'axe de la rue du Jardinage. Il en résulte une perte de 5 mètres de profondeur qui, par la suite, s'est avérée problématique pour intégrer à la fois une nouvelle urbanisation et une voirie desservant ce nouveau front de rue.

Cette double contrainte a généré l'idée d'une desserte aux immeubles qui se feraient « en interne », au départ d'une zone de parking longeant les murs aveugles de soutènement de la rue du Bon Pasteur (cf. schéma ci-dessous). Hormis l'immeuble qui viendrait « fermer » le front bâti côté rue Hogenbos, qui serait dans une typologie classique d'immeubles à appartements, les autres immeubles équivaldraient à une typologie de « villas à appartements ».



Illustration, à titre indicatif, du principe développé ci-avant

L'opportunité et la faisabilité d'une telle réalisation doit cependant être challengée au vu des appréciations et désidératas portés tant par Urban que par la commune de Molenbeek. Si les aménagements et les coûts d'urbanisation requis par une telle option ne débouchent que sur une programmation comprenant peu de logements, le jeu n'en vaudra assurément pas la chandelle et cette piste doit être abandonnée.

Les questionnements faisant suite à l'échec du projet de lotissement de 2004 (cf. P-V datant de 2010 établi par le bureau d'architecture J-C de Brouwer) restent pertinents et la variante évoquée à cette occasion d'une urbanisation limitée aux extrémités de la bande constructible est alors opportune.

L'extrémité « Bon Pasteur » vient d'être urbanisée dans le cadre du projet « High Park ». Aux yeux de la commune de Berchem-Ste-Agathe, une fin d'urbanisation qui resterait limitée à l'extrémité « Hogenbos » est une option opportune pour autant qu'un traitement paysager soit mis en place pour intégrer correctement les arrières-bâtiments de la rue du Bon Pasteur. Les parcelles enclavées pourraient par exemple être boisées dans l'esprit d'un « Hogenbos » et contribuer aux besoins de « puits carbone » et être intégrées à l'aménagement hydraulique et paysager encadrant le projet « High Park ».

Bruxelles Environnement

Prévoir une intégration paysagère en relation avec le Hoogveld

La zone constructible est limitée en profondeur (30m) et jouxte un grand espace vert 'le Hoogveld'. Les parcelles du projet sont partiellement constructibles et contiennent dans la partie 'espace vert' les dernières traces du Korenbeek à ciel ouvert. L'intégration paysagère dans ce contexte spécifique est donc importante dans le cadre de la vision générale. Plusieurs éléments sont à prendre en considération :

- Créer une typologie bâties qui ne dépasse pas les tendances environnantes en terme de volumétrie et garde une densité maîtrisée qui permet de faire la transition entre les espaces urbanisés et l'espace ouvert du Hoogveld. Cette transition douce peut se traduire dans une structure bâtie d'ordre ouvert à gabarits de r+2 et localement r+3 avec des ouvertures pour éviter de créer une façade monolithique sur toute la longueur du site. Ceci induit qu'il faut avoir une réflexion sur le maintien des vues vers le paysage et la création d'une façade perméable entre l'espace vert et les bâtiments existants côté Rue Bon Pasteur.
- Le lien vers l'espace vert et la continuité des aménagements des espaces bâties sera également important. Cela met en avant la question de la délimitation du domaine privé / public. Dans l'optique de construction de plusieurs volumes dans un 'paysage' une transition et délimitation des zones de jardin ou terrasses et d'espaces accessibles au public pourrait se faire en tenant compte de solutions naturelles mais doit en même temps être lisible.

Le site du Hoogveld et généralement tout le nord-ouest de la région est repris dans l'influence paysagère de la 'Ville campagne'. Le lien avec la zone verte du Hoogveld qui sera aménagée en espaces cultivés avec un projet d'agriculture urbaine et des potagers met d'avantage en évidence le lien avec le passé agricole de cette zone. Il est donc important de prêter dans l'aménagement paysager des zones non bâties une attention particulière aux caractéristiques naturelles de l'influence paysagère de cette zone en tenant compte de :

- Maintenir un réseau fonctionnel d'espaces de prairies naturelles notamment le long des petites vallées tel que le long du tracé du Korenbeek
- Introduire des objectifs de préservation et renforcement des habitats en milieu agricole (bosquets, haies, arbres isolés, mares, ripisylves, lisières, arbres têtards...)
- Semer les zones non traitables des bordures de champs par des mélanges adaptés aux pollinisateurs sauvages. (CF. Stratégie Pollinisateurs)
- Renforcer les plantations comestibles (vergers, arbres fruitiers, haies fruitières, etc.).

Tenir compte du statut de zone de liaison des parcelles concernées

Le projet se situe en zone de liaison définies par le réseau écologique Bruxellois qui découle de l'ordonnance nature. Les zones de liaison permettent de relier des zones centrales ou réserves de biodiversité tel que le 'Wilderveld' et le 'Scheutbos' entre-elles. Dans cette optique le Hoogveld joue un rôle important dans le réseau écologique comme lieu de connexion entre grandes unités naturelles et permet de faciliter la circulation d'espèces. Le maintien de ce paysage ouvert et renfort des habitats ouverts de cette zone doit être pris en compte dans le cadre d'un développement urbanistique en limitant les potentiels coupures de liens entre espaces naturels par le maintien d'une structure continue des espaces verts.

Limiter l'imperméabilisation et préserver le cycle de l'eau naturel

Il reste important de limiter dans le développement l'imperméabilisation des sols et de trouver des solutions d'unités compactes et de limiter l'extension des parkings souterrains en dehors de l'emprise des logements afin de maintenir au maximum les sols dont nous pouvons supposer vu leur usage qu'ils sont encore qualitatifs.

D'autant plus le maintien d'un maximum de zones en pleine terre permet de pouvoir intégrer les principes de gestion intégrée des eaux de pluie (GIEP) sur le terrain qui permettent de faire infiltrer toute l'eau de pluie sur le terrain. La présence du Korenbeek permet d'intégrer ce cours d'eau dans la réflexion

Mobilité douce, accès et voitures, parking et SIAMU

Le développement du site devra garantir des Connexions piétonnes et cyclistes entre le projet de construction et ces abords d'une part et le futur espace vert à aménager d'autre part. Proche du site nous trouvons un tracé de ICR sur la rue Grand Bigard et la promenade verte qui traverse le Wilderveld et continue son parcours via la rue E. Heylens – rue f. Elbers et la rue de la Vieillesse Heureuse jusqu'au Scheutbos. Le projet peut jouer un rôle pour connecter ces tracés de mobilité douce entre eux.

Le projet devra également prévoir dans les limites de la zone développable un accès carrossable / entré vers des parkings. La gestion de parkings qu'ils soient souterrains ou en surface doit être réfléchi dans une logique durable qui limite l'imperméabilisation et/ou excavation du sol. En fonction du projet et de sa morphologie il pourrait être néanmoins envisageable de prévoir hors de la zone bâissable un accès SIAMU. Ceci reste à évaluer dans le cadre de la mise en œuvre du projet globale.

B. AMBITIONS PROGRAMMATIQUES

Urban - direction de l'Urbanisme

Le site est en zone d'habitat à prédominance résidentiel. Les projets alentours font montre d'une densité plus importante, et d'une volonté de réappropriation de la zone verte. Dans cette dynamique, il apparaît important de poursuivre l'effort commun, et de permettre l'installation d'équipement ou d'activité dans le projet.

Dans une zone résidentielle et familiale, la typologie des logements doit être cohérente au contexte, en favorisant les grandes unités, bénéficiant d'espaces extérieurs privés, tout en se connectant aux espaces verts proches.

Un parking commun pour l'ensemble du projet doit prendre place au plus près de la rue Hoogveld, sans s'insérer profondément vers l'arrière.

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

Vu la situation du projet en zone d'habitation à prédominance résidentielle, une activité au rez-de-chaussée serait envisageable dans les limites imposées par le PRAS mais la possibilité

de faire uniquement un immeuble de logement reste aussi envisageable. (A confirmer par l'urbanisme).

Pour tout projet de logement, la commune demande toujours une mixité en termes de typologie de logement dont un minimum de 20% de logement 3 chambres et plus.

La localisation des grands logements de préférence aux niveaux inférieurs pour avoir un accès facilité aux espaces extérieurs.

Afin de s'inscrire dans la législation du futur RRU-Good Living, la commune trouve également qu'il est important d'offrir un espace extérieur par logement.

Nous demandons également des locaux communs adaptés. En particulier le local vélo qui doit atteindre le quota de 1 vélo/oreiller et la superficie de 2m² par vélos.

Un emplacement de parking par logement est également demandé.

Commune de Berchem Saint-Agathe

Si l'option d'une desserte interne par une zone de parking est jugée faisable et acceptable, l'ambition programmatique est celle d'un projet bien moins dense que le projet de certificat d'urbanisme confectionné au printemps 2023 par le CPAS de Bruxelles-Ville. Un projet plus aéré, moins monolithique, qui devrait permettre de dégager 6.200m² de logement, soit entre 45 et 50 logements selon la taille et un P/S de 1,2, voire un peu plus.

Ce type de développement devrait se situer dans la gamme de logements moyens à moyens supérieurs, dans un créneau du marché assez proche de celui du projet « High Park ». Le modèle urbain (villas à appartements), peu présent à Berchem-Ste-Agathe (clos du Nadir, site « Ginion » rue des Combattants), contribuerait à diversifier l'offre résidentielle de la commune.

Si le parti d'une urbanisation restreinte au côté "Hogenbos" s'impose, la programmation de 15 à 20 logements semble être un maximum.

Une diversification suffisamment significative dans la taille des appartements proposés est par ailleurs souhaitée. La possibilité d'intégrer une cellule commerciale ou un petit équipement public (rez-de-chaussée) à l'immeuble qui prendrait place rue Hogenbos doit être envisagée. Le quartier est en effet pauvre en équipements commerciaux de proximité.

Bruxelles Environnement

La situation du développement de site en bordure de l'espace vert du 'Hoogveld', sur lequel BE travaille à la mise en œuvre d'un projet d'agriculture urbaine (AU), est une opportunité pour la création d'une cellule commerciale de vente directe des produits locaux qui pourrait contribuer à la stratégie good food de BE. Cela permet de faire le lien avec le paysage et l'histoire agricole du site et de créer des liens avec le quartier.

Il serait dans la continuité de l'intégration d'un point commerciale en lien avec AU intéressant de prévoir un / des espace(s) qui pourrait accueillir un lieu collectif pour le quartier et le parc (potagers individuels et projet d'AU)

Il est dans une logique de durabilité essentiel de prévoir une évolutivité des constructions (démontabilité; autres fonctions ; réaffectation des parkings dans le futur;...) permettant de maintenir la base du bâti et d'éviter des démolitions / reconstructions avec une perte importante en terme d'énergie grise. Le programme doit donc pouvoir anticiper structurellement une réaffectation de fonctions tel que le parking qui pourrait dans une évolution vers une mobilité plus durable devenir obsolète.

La programmation de l'habitat se doit de rester limiter afin de ne pas dépasser la portance du site en terme de densité. Une densification trop importante sera en déséquilibre avec le quartier et engendrera des problèmes en terme d'accès, stationnement, pression sur les espaces verts publiques.

C. AMBITIONS CLIMATIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Urban - direction de l'Urbanisme

Les attentes climatiques et environnementales sont à prendre en considération d'après les textes en vigueur, et auprès de Bruxelles Environnement.

La création d'un cœur d'îlot vert, dans le cas de la création d'une voirie, est à prendre particulièrement en considération, au vu de la présence de la zone verte contiguë, et l'absence totale de végétalisation de l'arrière-bâti rue du Bon Pasteur.

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

- Répondre aux attentes et normes d'application.
- Prévoir la gestion intégrée des eaux de pluies sur la parcelle
- Prévoir la plantation d'espèces indigènes

Commune de Berchem Saint-Agathe

L'ambition climatique et environnementale relative aux constructions à venir doit naturellement être concordante avec les attentes et les normes contemporaines d'application.

Le traitement des espaces verts compris entre les bâtiments et le sentier vicinal n°25 doit être conçu dans le même esprit que celui du projet « High Park », à savoir avec une gestion intégrée des eaux de pluies (dispersion des eaux de pluies sur la parcelle et/ou alimentation du ru du Korenbeek) et une arborisation privilégiant le choix d'essence indigènes.

Une urbanisation limitée au côté rue Hogenbos, doit s'accompagner de l'ambition de consacrer l'intérieur d'îlot à des objectifs environnementaux et de "puits de carbone" ambition, avec par exemple la constitution d'un bois (arbres à haute tige).

Bruxelles Environnement

La constructions de cette parcelle en bordure d'un espace vert demande une attention particulière sur les questions de la gestion environnementale du projet. Cela afin de limiter ou atténuer les effets négatifs du développement sur l'espace vert attenant.

Respecter la Gestion intégrée des eau de pluie (GIEP) et limiter l'imperméabilisation

Aux abords des constructions, privilégier la pleine-terre ou les revêtements perméables et prévoir le les dispositifs de tamponnement gestion intégrée des eaux pluviales (noues) sur la parcelle (tamponnement des pluie d'orage et infiltration). Intégrer le Korenbeek dans la logique GIEP pour traiter des surplus d'eau pluviales après infiltration et rétention naturel sur site (T100)

Limiter l'emprise des constructions en sous-sol dépassant l'emprise du bâtis afin de préserver au maximum les sols et de permettre l'infiltration en l'intégrations des abords avec l'espace vert avoisinant. Il serait dans le cadre de la stratégie 'Good Soil' intéressant de prendre en considération la prise en compte des résultats d'une étude IQSB et de limiter au maximum l'imperméabilisation en construisant de façon compacte.

D'autre part en terme de gestion des eau usées au sein des constructions, la mise en œuvre une réutilisation des eaux pluviales (et/ou eaux grises) pour l'utilisation dans les sanitaires, entretien et arrosage des abords serait intéressant. Il pourrait dans le cadre d'une synergie avec les projets d'agriculture urbaine sur le Hoogveld être intéressant de réfléchir les dimensionnements de citernes d'eau de pluie. Généralement, pour les aménagements de gestion des eaux pluviales, recourir à des matériaux les plus durables (ex : biosourcés,) exempt d'émission de particule vers les eaux souterraines.

Intégrer la nature et tenir compte du maillage vert et réseau écologique sur le site

Le site se trouve dans une zone de liaison du Maillage Vert, autrement dit, c'est un site qui, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales. Le porteur de projet devra démontrer comment il limite l'impact sur la zone de liaison et/ou la renforce par son aménagement des habitats pour la faune et la flore présente, par l'utilisation du nouvel outil CBS+ via un accompagnement de Bruxelles Environnement pour maximiser la prise en compte de la biodiversité dans les espaces ouverts privés et sur les bâtiments.

En terme de gestion et aménagement des abords du futur bâtis il est important de faire référence au principes de l'influence paysagère 'ville campagne' dans lequel se trouve le site. Cela en mettant en évidence des essences typiques d'un paysage campagnard sous forme de haies, d'arbres solitaires, intégration de fruitiers (verger a haute tige). Mais également par l'aménagement d'espaces ouverts contenant des prairies fleuries, petites mares et éléments paysagers favorisant la faune et la flore de ce type de paysage. Vu la présence d'amphibiens dans le Wilderbos l'intégration de mares et la renaturation du Korenbeek pourraient être intéressant pour favoriser ce type de faune sauvage.

Prise en compte de principes de durabilité dans le bâtis

Il est important de concevoir des bâtiments avec une ambition élevée en terme de durabilité et de circularité; dans cette perspective, il est recommandé d'utiliser le Référentiel de durabilité GRO pour la conception des bâtiments, en ce compris les outils de circularité qu'il contient. Il est également recommandé d'utiliser l'outil TOTEM pour évaluer et optimiser l'impact environnemental du choix des matériaux et éléments de construction des nouvelles constructions. Conformément au projet de RRU « Goodliving », il est important que « toute construction nouvelle portant sur une superficie de plancher supérieure à 1.000 m² » soit « conçue de manière à permettre sa réversibilité spatiale » afin de permettre au bâtiment d'évoluer vers des fonctions futures avec un minimum de travaux modificatifs. A cette fin, il est recommandé de recourir à l'utilisation de la checklist de conception réversible spatiale conçue par Bruxelles Environnement.

D'autre part la définition d'une stratégie énergétique ambitieuse pour le quartier doit également apparaître, en tenant compte des éléments suivants :

- les exigences PEB actuelles, applicables aux bâtiments neufs (exigence « consommation zéro énergie ») ;
- les exigences relatives au système de chauffage qui seront applicables aux bâtiments neufs à partir du 1er janvier 2025 : leurs générateurs de chaleur ne pourront plus avoir recours aux énergies fossiles ; ils devront produire de la chaleur uniquement à partir d'électricité et/ou d'une énergie produite à partir de sources renouvelables ;

Étant donné la taille du projet, nous recommandons d'envisager la mutualisation des besoins de chaleur via un réseau de chaleur ; la géothermie pourrait être une piste intéressante au vu de la superficie disponible sur l'ensemble du site.

Gestion des déchets

En terme de durabilité la gestion des déchets aussi bien dans le cadre de la construction que lors du fonctionnement du quartier doit être réfléchi depuis la conception du projet.

Une gestion des biodéchets des logements pourrait par exemple être réfléchi en relation avec le développement du site potager / agriculture du hoogveld via la mise en place d'un compost commun.

D. AMBITIONS URBANITE ET HABITABILITÉ

Urban - direction de l'Urbanisme

Le projet doit s'inscrire dans la trame parcellaire déjà présente alentour. Le raccord à la construction d'angle Hogenbos/Bon Pasteur permet l'édification d'un bâtiment de gabarit R+3 à front de rue, cohérent également aux constructions d'angle de la rue du Jardinage.

Le retour de la construction vers l'intérieur d'îlot doit s'inscrire dans le respect du RRU, encore d'application malgré sa révision projetée. Seule la création d'une voirie, qu'elle soit viaire ou piétonne, peut mener à la possibilité de la création d'un front bâti face à la zone verte sur toute la profondeur, tout en désenclavant la rue du Grand-Pré et du Bon Pasteur.

La construction de la profondeur de la parcelle doit permettre le maintien d'un espace vert qualitatif, et peu morcelé. A cet effet, des espaces bâtis compacts sont à privilégier (3 blocs maximum). Situé sur une topographie marquée et en arrière de constructions présentant des gabarits variés de R+3 à R+4, le projet peut s'inscrire dans une volumétrie moins conséquente (R+1/R+2), afin de ne pas créer un enclavement de la zone verte, tout en épousant le relief naturel du site.

La possibilité d'un garage souterrain ne peut s'envisager que sous l'emprise des constructions, afin de maximiser la végétalisation de l'intérieur d'îlot à créer. En effet, la construction actuelle de l'entièreté de la profondeur des parcelles sis rue du Bon Pasteur n'est pas une solution qui a vocation à être encouragée pour le développement futur du site qui nous intéresse. A contrario, la présence végétale est à encourager, par l'aménagement d'un espace végétalisé qualitatif, qui offre une réponse pertinente à la proximité de la zone verte contiguë.

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

Une urbanisation aux finitions qualitatives s'inspirant des matériaux et des tonalités déjà présentes dans la rue (brique claire). Veiller pour la composition de la façade à suivre le rythme des parcellaires des maisons de la rue pour pallier à tout effet de grand bloc.

Commune de Berchem Saint-Agathe

Une idée motrice est de procéder à une finition d'urbanisation qualitative, à même de créer un voisinage de qualité avec la future zone verte publique du Hoogveld et une transition urbaine et paysagère cohérente avec le récent développement immobilier « High Park ».

Bruxelles Environnement

Proposer une volumétrie bâti variée adapté au quartier et non 'monolithique', afin de permettre une meilleure intégration des constructions dans leur environnement et notamment depuis l'espace vert public. Prévoir un dialogue architecturale qui permet de faire la transition entre l'espace ouvert et l'espace bâtis sur la zone de projet.

Traiter également qualitativement toutes les façades pour la meilleure intégration dans le contexte bâti existant. Profiter de ce nouveau projet de construction, pour filtrer les vues depuis l'espace ouvert du Hoogveld, sur les arrières d'immeubles peu qualitatifs existants.

Profiter de ce projet pour mettre en valeur élément de maillage bleu Korenbeek, sous statut de protection à l'atlas des cours d'eau.

Intégrer dans les espaces ouverts attenants au projet (public ou privé) des principes d'aménagement paysagers faisant référence à l'influence paysagère de la ville campagne tel que ; verger haute tige, haies, ...