

IT Tower

Plant en Houtgoed - Bauclub

08.05.2026

VISION ET NOTES

MISSION D'AUTEUR DE PROJET RELATIVE À L'AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET LA DÉFINITION D'UNE VISION URBAINE POUR LE SOCLE DE L'IT TOWER

Maitrise d'ouvrage :

Tower-Bel
Rue Berckmans 128
1060 Saint-Gilles

Equipe :

Mandataire - Plant en Houtgoed - Paysagistes, urbanistes,
écologues, bio-ingénieurs
Co-Traitant - Bauclub - Architectes, urbanistes

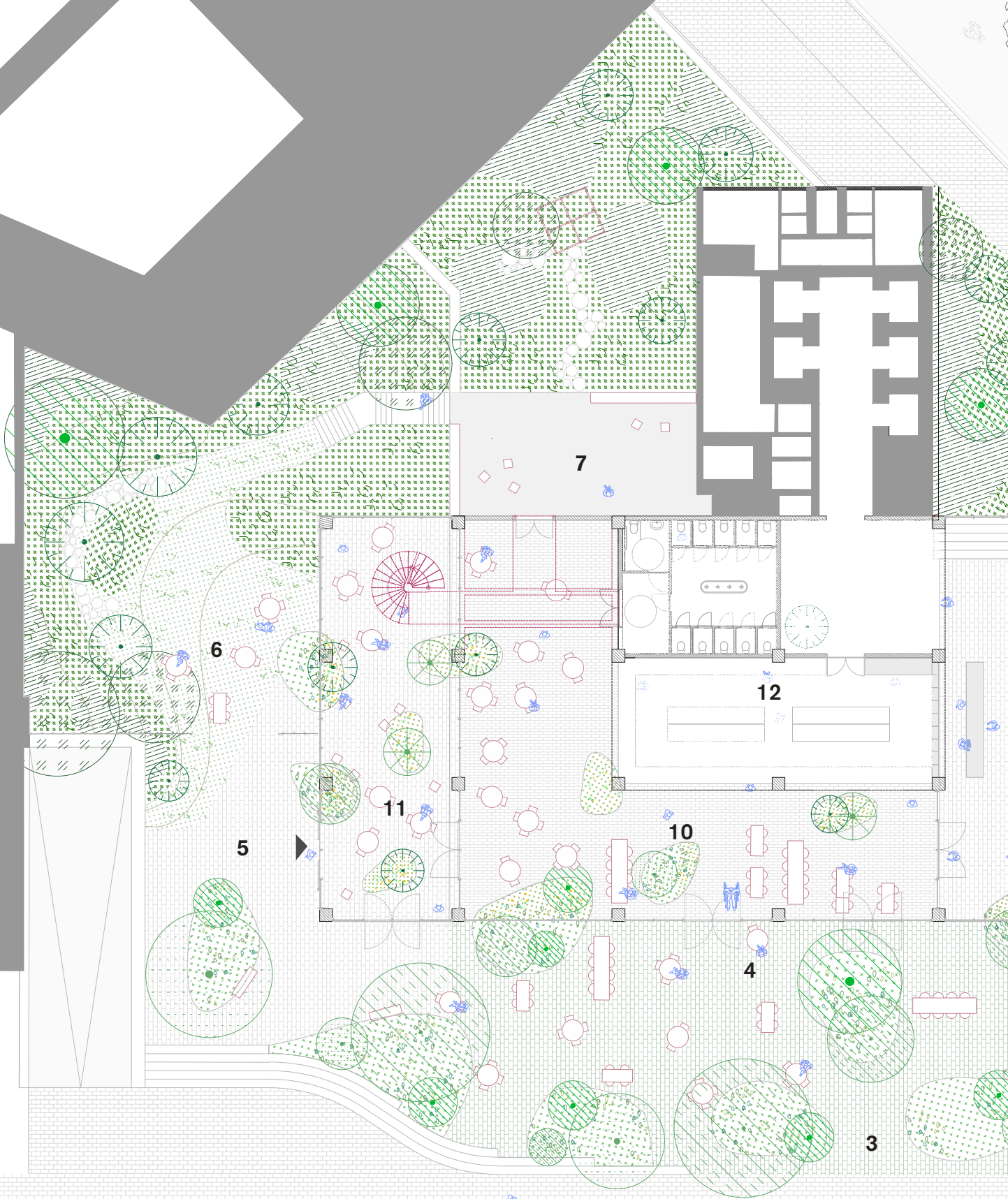
Contact :

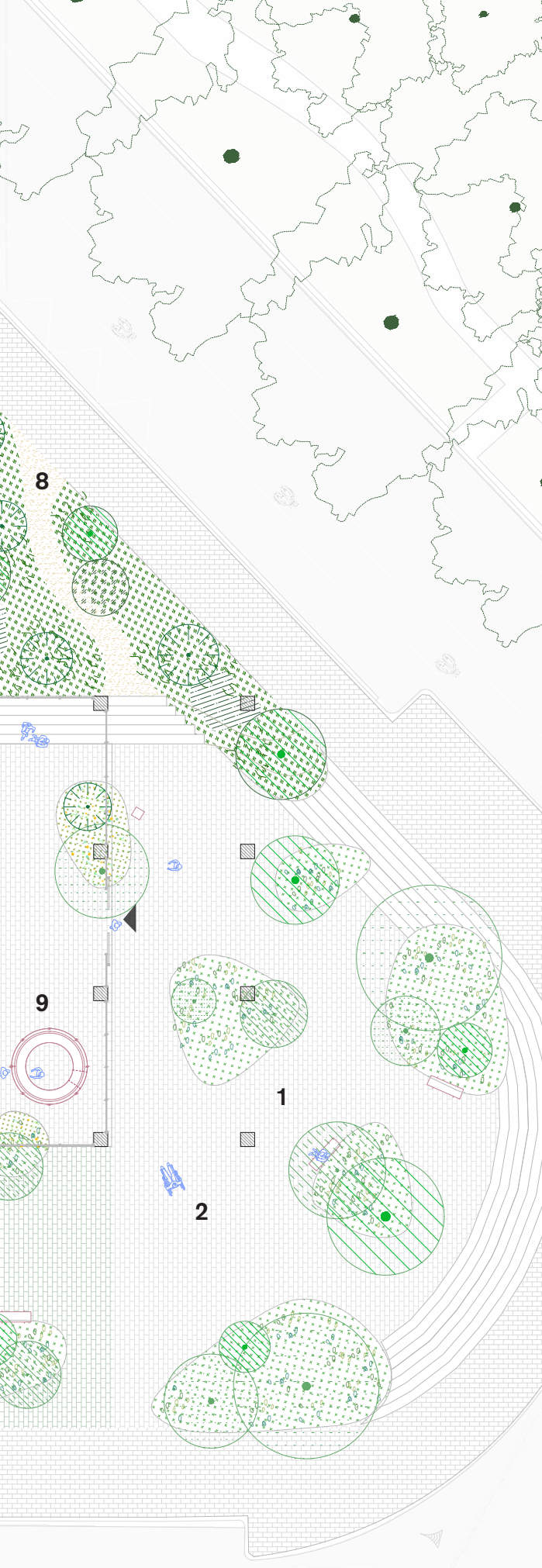
Carlo Rousseuw / Kelly Leemans
c.rousseeuw@alides.be
kelly.leemans@whitewood.eu
ittower@whitewood.eu

Contact :

Jeroen Deseyn / Aymeric Bey
jeroen@plantenhoutgoed.be
aymeric@plantenhoutgoed.be

UN SOCLE VIVANT





ABORDS

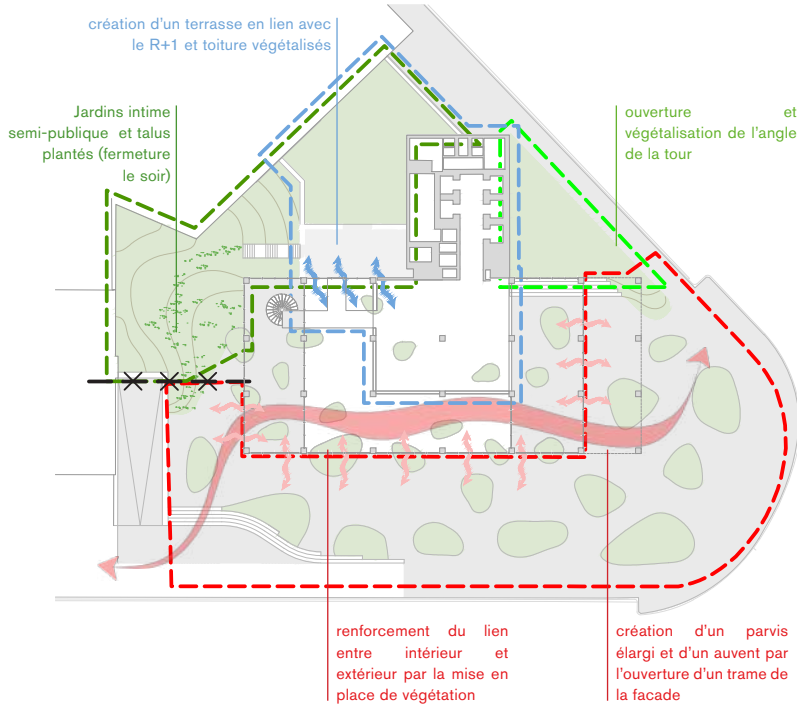
- 1 Parvis principal / Place publique
- 2 Mobiliers urbains structurants
- 3 Zone «urbaine» - prolongement de la rue et de l'espace public
Végétation partielle (arbres / arbustes éparsses) - vue dégagée
- 4 Lieu de rencontres, d'événements - terrasse dispersée - extension de la Halle
- 5 Parvis secondaire / accès depuis serre Est
- 6 Clairière - promenade extérieur, zone appropriable par les occupant.tes de la tour
Végétation basse et appropriable - herbe et couvert végétal
- 7 Terrasse arrière - plus intime, en lien avec le niveau de la tour
Végétation renforcée - «forêt»
- 8 Accès secondaire via l'angle ouvert au travers la zone boisée

REZ DE CHAUSSÉE

- 9 Foyer Louise - Station d'accueil - espace intermédiaire intérieur / extérieur, mixité d'usage
Zone de végétation basse (vivaces) & Arbustes - mix avec espèces méditerranéennes - « paysage intérieur »
- 10 Halle central - espace HORECA - guinguette type café, lieu de rencontre, échange, lunch
- 11 Foyer Emile - extension de la halle - plus calme, - espace intermédiaire intérieur / extérieur, mixité d'usage
- 12 Au rez de rue - espace horeca
A l'étage - Le balcon - lieu de recontre, meeting spontanée

CONCEPTS

RELATION URBAINE



Parvis d'entrée -campus CERIA, Plant en Houtgoed, MSA

L'intervention sur l'IT Tower dépasse ici la simple rénovation pour proposer une véritable couture urbaine, visant à redéfinir en profondeur la relation entre le bâtiment et son environnement.

En transformant le socle en une interface poreuse et invitante, le projet étend l'influence de la tour vers la rue, créant une continuité naturelle de l'espace public qui s'invite au cœur de l'architecture. Cette porosité nouvelle transforme le socle en un maillon actif du parcours citadin : que l'on soit un usager de la tour ou un simple passant, le site devient une étape attractive le long de l'avenue Émile De Mot et à son croisement stratégique avec l'avenue Louise.

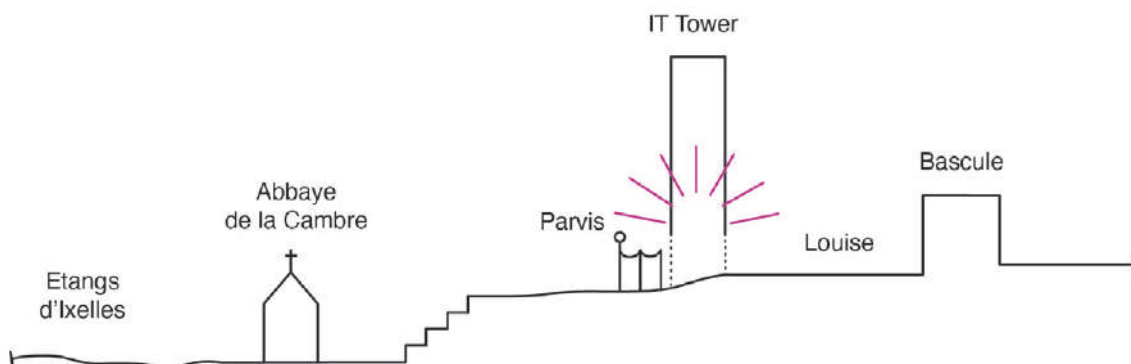
À l'échelle de la ville, cette ambition s'inscrit directement dans la vision prospective « Bruxelles 2040 », qui imagine une avenue Louise davantage dévolue à ses habitants et à la mobilité douce. Le projet affirme ainsi l'IT Tower comme un signal urbain moderne,

accessible et résilient. Cette insertion se décline également à l'échelle du quartier par une volonté de s'inscrire dans continuité paysagère et urbaine : le socle et ses abords deviennent le point de bascule d'une promenade verte reliant l'Abbaye de la Cambre au Bois de la Cambre en passant par la rembla de l'avenue Louise comme promenade paysagère. En se connectant étroitement à la rue, le projet prolonge l'espace public et les flux piétonniers existants pour offrir une expérience de marche ininterrompue et qualitative.

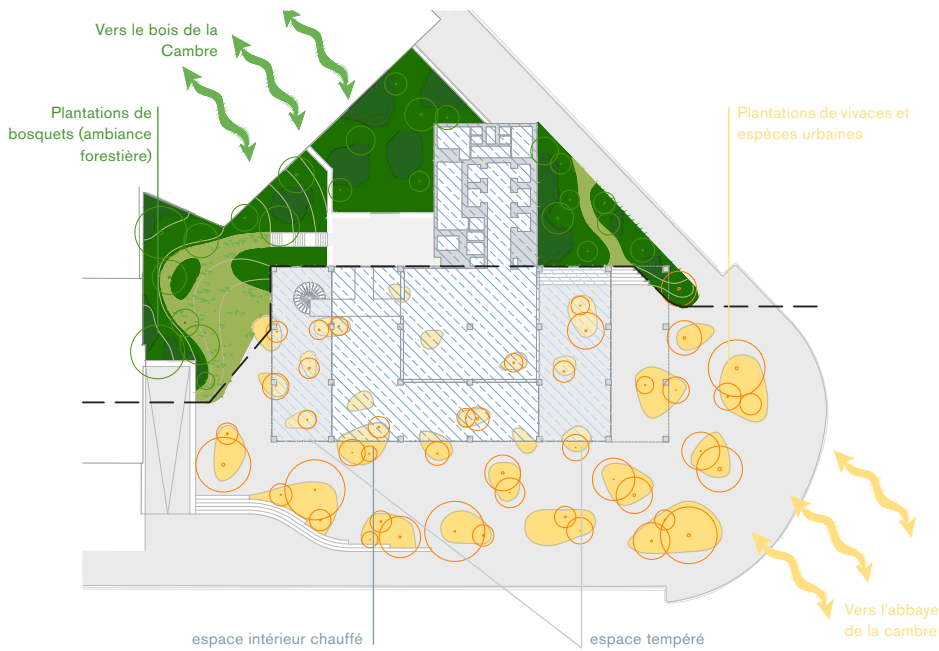
Le point d'attention de de cette stratégie réside également dans la réactivation de l'angle des deux avenues, jusqu'ici fermée et créant principalement une limite. Par le retrait de la façade d'une trame, une véritable place publique est créée, libérant l'angle de la tour pour donner naissance à un parvis généreux tout en respectant l'héritage moderniste de Walter Bresseleers pour clarifier le

socle et redonner ainsi à la tour sa silhouette élancée.

Ce nouvel espace définit une entrée claire et monumentale, agissant comme un point d'appel visuel puissant depuis l'avenue Louise et invitant les citoyens à s'appropriier les lieux. Cette générosité spatiale est soutenue par une gestion rigoureuse des niveaux, garantissant une accessibilité universelle (PMR) sur l'ensemble du socle. Tandis que la façade nord et le parvis principal se développent de plain-pied avec l'avenue Émile De Mot, le dénivelé vers l'avenue Louise est géré par un aménagement paysager structurant. Cette transition douce permet non seulement de conserver la diversité des accès, mais aussi de hiérarchiser les entrées tout en assurant une perméabilité totale entre la tour et la vie de l'espace public.



LA NATURE COMME STRUCTURE DES ESPACES



En prise directe avec l'espace public, le paysage urbain est conçu comme une constellation d'îlots de végétation qui invitent à la déambulation tout en dessinant des sous-espaces flexibles. Afin de préserver la lisibilité du site et de maintenir des perspectives dégagées, le travail végétal s'appuie sur des parterres de vivaces denses, surmontés d'une canopée d'arbres agissant activement contre les îlots de chaleur urbains. Ce dispositif crée un véritable « buffer vert » protecteur, isolant les activités de la tour du tumulte de l'avenue Émile De Mot pour offrir un cadre apaisé. À l'opposé, la partie arrière du site se tourne vers le cœur d'îlot pour privilégier le calme. Ce biotope de « forêt », dédié aux occupants, déploie une atmosphère intimiste.

Le projet cultive une « ambiguïté intérieur/extérieur » fondamentale, notamment à travers les deux serres qui flanquent la tour. Véritables interfaces climatiques, ces espaces permettent d'habiter l'extérieur tout en étant abrités, offrant un refuge idéal lors des saisons intermédiaires comme le printemps ou l'automne. L'usage de ces lieux évolue progressivement en fonction des températures, permettant à chacun de trouver, tout au long de l'année, le climat approprié à son activité. Cette fusion entre le « dedans » et le « dehors » est renforcée par une continuité matérielle rigoureuse : l'utilisation de typologies d'aménagements et d'un mobilier typiquement extérieurs au sein même du socle abolit les frontières physiques, garantissant un contact visuel et sensoriel constant avec le végétal.

Dans cette vision de requalification, la nature s'affranchit de sa fonction de simple décor pour devenir la véritable colonne vertébrale du projet, dictant la définition des espaces et la qualité du vécu quotidien. L'aménagement se décline en une gradation précise de quatre biotopes — le paysage intérieur, les serres tempérées, la « forêt » et le paysage urbain — qui offrent chacun une relation spécifique au vivant et une intensité d'usage différenciée. Cette structure s'appuie sur une stratification végétale qui sculpte l'expérience de l'utilisateur : alors que la déambulation s'inscrit dans un sentiment d'ouverture et de clarté, l'action de s'asseoir plonge le visiteur dans une ambiance plus intime et protégée, au cœur de strates plantées qui agissent comme un cocon protecteur.



Paysage intérieur - Tour ZIN, Plant en Houtgoed, 51N4E



Paysage urbain - Place Destrée, Plant en Houtgoed, - Central



En définitive, la végétation participe activement à l'identité de l'IT Tower, transformant son socle en un écosystème habité, résilient et fonctionnel. Qu'il s'agisse de réguler le climat, de définir des zones de rencontre ou d'offrir un refuge acoustique, le projet propose un rapport concret et permanent à la nature, où la matérialité et la stratification végétale s'unissent pour offrir une expérience spatiale unitaire et lisible.

PROGRAMME & USAGES

La requalification programmatique de l'IT Tower repose sur une volonté de clarté dans l'adressage des publics, transformant le rez-de-chaussée en un espace public universel, accessible à tous indépendamment de leur lien avec la tour. Qu'il soit perçu comme un lieu de socialisation, un espace de travail nomade ou un simple point de passage, le socle s'organise autour d'une fonctionnalité rigoureuse où des entrées clairement identifiées guident naturellement les visiteurs vers les stations d'accueil.

La conception de ces espaces privilégie une structure réversible et évolutive, capable de s'adapter aux mutations futures du travail et des modes de vie urbains, garantissant ainsi la pérennité programmatique du socle.

Au cœur de cette structure, une vaste halle jouant sur les doubles hauteurs et les demi-niveaux s'affirme comme le centre névralgique et social du projet. Ce volume généreux accueille une offre Horeca, complétée par une guinguette (type café), créant un environnement vibrant où l'on se retrouve pour échanger ou partager un repas. En été, cette halle abolit les frontières intérieures en s'ouvrant largement sur le paysage urbain de l'avenue Émile De Mot, permettant aux activités sociales d'investir les sous-espaces végétaux extérieurs.

Pour équilibrer cette effervescence, le projet tire parti de la dalle existante en demi-niveau pour créer une zone de transition vers la « tour blanche ». Ce plateau intermédiaire fonctionne comme un « buffer » acoustique et visuel vis-à-vis du rez-de-chaussée plus actif, tout en restant connecté à la sérénité de la terrasse arrière. C'est un espace de retrait privilégié, idéal pour des réunions spontanées ou une concentration calme, sans pour autant s'isoler de la dynamique de la halle.

En périphérie, les foyers agissent comme des interfaces flexibles et lumineuses, capables d'abriter des usages variés tels que de petites présentations ou des espaces de lecture. Au-delà de leur rôle programmatique, ces serres constituent de véritables régulateurs de flux et des sas thermiques performants, orchestrant la transition entre le climat extérieur et le confort intérieur tout en aiguillant les arrivants vers les différents pôles du socle.

En réinterprétant le volume du socle de Walter Bresseleers à travers ces nouveaux usages publics, le projet redonne une dimension humaine et contemporaine à l'héritage moderniste de la tour, sans en dénaturer la rigueur architecturale.



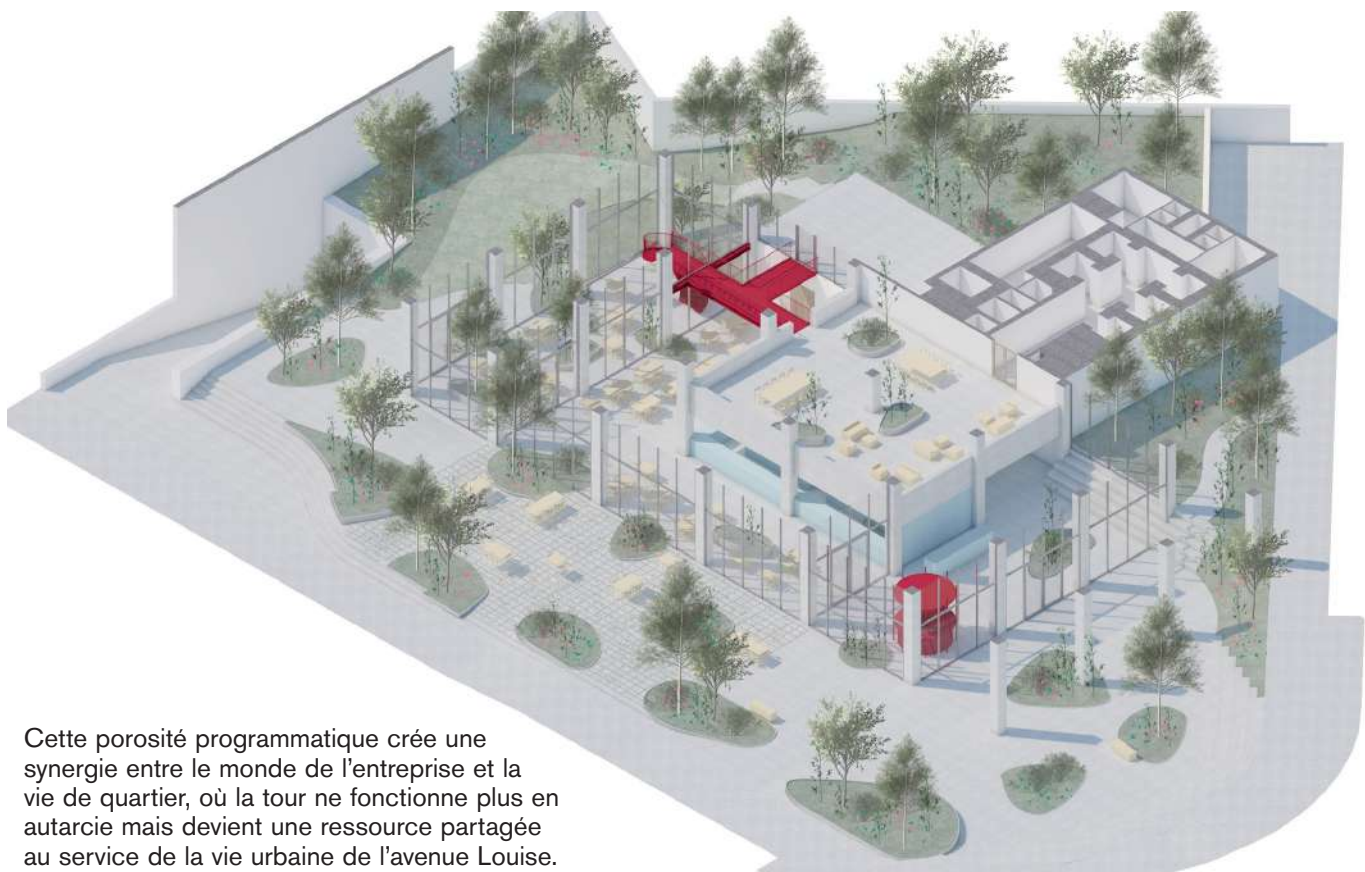
Warwick art center restaurant - Ellis Williams Architects



Tour ZIN, Plant en Houtgoed, 51N4E, AUC



Skanderbeg square, Plant en Houtgoed, 51N4E



Cette porosité programmatique crée une synergie entre le monde de l'entreprise et la vie de quartier, où la tour ne fonctionne plus en autarcie mais devient une ressource partagée au service de la vie urbaine de l'avenue Louise.

UNE ARCHITECTURE DURABLE ET PARCIMONIEUSE

PARTIR DE L'EXISTANT

Le projet repose sur un principe de parcimonie : travailler en soustraction partielle pour gagner en qualité spatiale sans sacrifier de surface d'exploitation. La durabilité tient d'abord de ce que l'on garde ; la dalle existante au R-1, nouvel étage d'entrée, et une partie de la dalle du rez-de-chaussée sont conservées, permettant de maintenir les accès aux étages en cohérence avec la transformation de la tour supérieure. Les découpes de dalle sont rationalisées de manière à respecter la structure portante existante, limitant ainsi l'impact sur le bâti et maîtrisant les coûts d'intervention. Cette logique de réemploi irrigue également l'approche paysagère ; bordures, clôtures et portails démontés sont mis en dépôt et réintégrés là où le projet le permet, réduisant ainsi les apports de matériaux neufs.

Les matériaux suivent cette même logique : le gros œuvre s'inscrit dans le langage existant de la tour, tandis que les nouveaux éléments — escalier vers la mezzanine, kiosque d'entrée — sont pensés en matériaux légers et visuellement marqués, un acier thermolaqué de couleur franche. Les revêtements extérieurs distinguent deux registres : pavés drainants pour le parvis, traitement plus domestique pour les foyers. Ces orientations constituent un cadre ouvert, pensé pour nourrir le dialogue avec l'équipe architecturale en charge de la tour.

Cette démarche se met au service de la transformation de la tour ; la relation intérieur/extérieur définie au niveau du

socle révèle le lien direct avec la vallée de l'Abbaye de la Cambre comme atout spatial à part entière. Le balcon vient articuler ce lien vertical entre la halle et les espaces de bureaux aux étages ; un espace de rendez-vous informel et spontané.

UN POINT DE REPÈRE

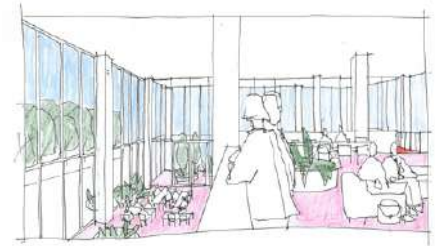
Pensé comme un lieu qui résonne avec sa dimension urbaine, le projet rompt avec la situation existante qui coupe le bâtiment de son environnement. À la fois lieu de passage et lieu de destination, le socle s'affirme comme point d'articulation identifiable entre le centre-ville, les étangs d'Ixelles, l'avenue Louise, l'Abbaye et le Bois de la Cambre, et le quartier de la Bascule. Son rayonnement urbain repose sur la clarté de son adressage et la force de son identité spatiale.

UN LIEU APPROPRIABLE

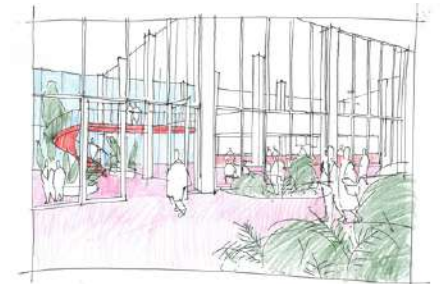
La clarification des flux passe par l'effacement des seuils ; le projet garantit ainsi une lisibilité immédiate tant depuis l'espace public qu'au sein du bâtiment. Le travail sur les séquences, depuis l'espace public jusqu'à l'intérieur du bâtiment, assure une appropriation aisée par tous. Un lieu pour les travailleurs, les voisins et les promeneurs, le week-end ; l'inclusivité des espaces proposés repose sur cette spontanéité d'accès.

POLYVALENCE, PÉRENNITÉ ET RÉVERSIBILITÉ

Ne connaissant pas encore exactement la finalité et la programmation du socle, le projet mise sur la généricité qualitative : une infrastructure capable d'accueillir



Le balcon



Foyer d'entrée Emile

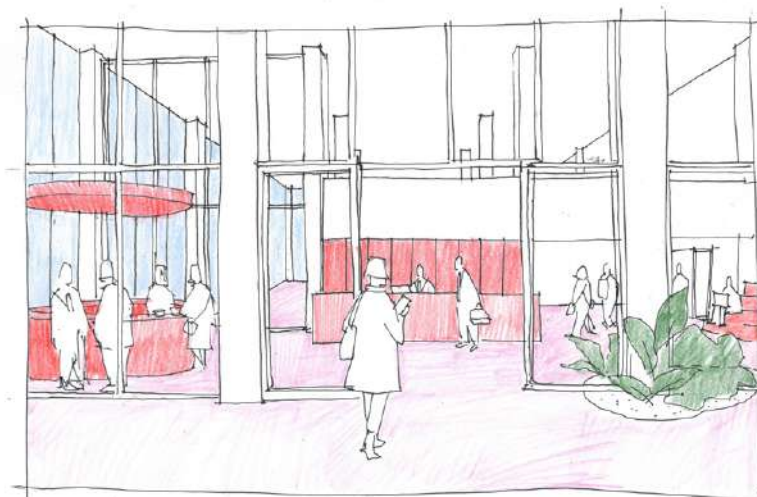
une multiplicité d'usages tels qu'un Horeca, un foodcourt, des espaces de travail nomade, etc. Les espaces sont pensés réversibles et la maintenance facilitée ; la gestion des flux diurnes et nocturnes, estivaux et hivernaux, est intégrée dès la conception pour garantir la viabilité et la rentabilité de l'établissement qui investira les lieux. La force de son adressage et la qualité de ses espaces en font un point de repère dans le tissu urbain proche et plus éloigné.

MAÎTRISE DES COÛTS Identifier les paramètres

Le budget est indissociable de la qualité architecturale. Le projet s'appuie sur la matière et les volumes existants ; soustraction parcimonieuse et adjonction d'éléments ponctuels agissant comme repères identitaires. La maîtrise des coûts débute dès l'esquisse, une fois le contenu, l'organisation et les étapes clés du projet clairement définis.

Anticiper l'exécution

Chaque détail répond à des critères de pérennité, de facilité d'entretien et de logique économique. L'estimatif s'appuie sur l'expérience interne de l'équipe, fiabilisé par des données de terrain. Le sourcing privilégie des matériaux robustes, durables et disponibles pour respecter l'estimatif et le planning prévisionnel du chantier. Les choix sont contrôlés et adaptés au fur et à mesure ; une approche sans ostentation ni maniérisme, au service d'une intervention qualitative et économique.

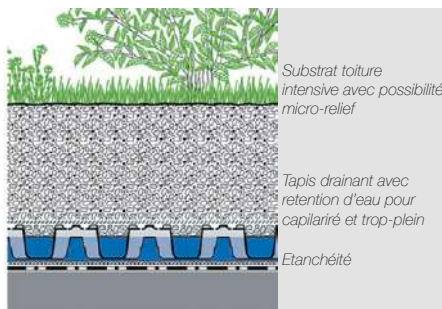


Foyer d'entrée Louise

APPROCHE PAYSAGÈRE

Gestion des eaux de pluie et récupération

La stratégie hydrique du projet repose sur une inversion du paradigme actuel : il s'agit de passer d'un site majoritairement imperméable à un socle capable d'absorber et de valoriser la ressource pluviale. L'augmentation des surfaces perméables en pleine terre et sur dalle est complétée par un système de toiture végétalisée intensive de haute performance. Ce dispositif intègre des solutions utilisant des substrats spécifiques, légers et optimisés pour la croissance végétale en milieu contraint. En synergie avec l'équipe de maîtrise d'œuvre de la tour, ces systèmes peuvent être couplés avec des solutions de récupération type « Hydrops », permettant de boucler le cycle de l'eau sur la parcelle et de réduire drastiquement le rejet au réseau tout en assurant l'autonomie du paysage.



Principe technique de plantation en toiture et système de gestion des eaux

Une mise en œuvre technique adaptée à chaque paysage

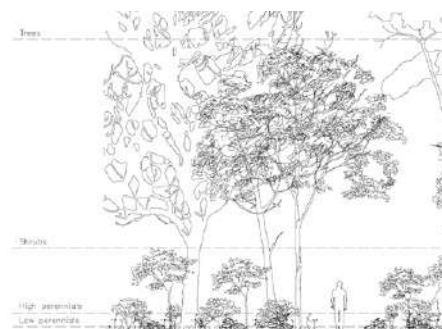
La réussite de la végétalisation repose sur une réponse technique différenciée selon les contraintes structurelles du site. Au droit du parking, le système « sur dalle » fait l'objet d'un travail de précision, jouant sur les capacités de charge pour créer des micro-reliefs et varier les épaisseurs de substrat, permettant ainsi d'accueillir une végétation plus ambitieuse. À l'inverse, pour le paysage intérieur et les serres, le projet privilégie une gestion en bacs avec un système d'irrigation intégré et invisible. Ce dispositif garantit une hygrométrie optimale pour les plantes sans impacter le confort des usagers ni l'intégrité du bâti. Il est crucial de noter que les serres ne sont pas conçues comme des « serres de production » mais comme des espaces paysagers tempérés. Cette approche permet de limiter les contraintes d'entretien et d'éviter les désagréments classiques, assurant ainsi une parfaite cohabitation avec les activités de travail et de détente.



Paysage en toiture, Tour ZIN, Plant en Houtgoed

Espèces indigènes robustes et écosystème urbain

Le choix de la palette végétale s'inscrit dans une démarche de résilience face aux changements climatiques, privilégiant des espèces indigènes robustes et adaptées aux spécificités de l'écosystème urbain. La densité de plantation est modulée pour répondre à des enjeux physiques concrets : lutte contre les îlots de chaleur urbains, création d'ombrages estivaux et atténuation des effets venturi au pied de la tour. Cette structure naturelle est enrichie par une diversité de formes et de floraisons saisonnières, offrant une expérience sensorielle renouvelée. De son côté, la végétation intérieure vise principalement le bien-être et la qualité de l'environnement de travail, les structures extérieures et les serres créent un continuum écologique où se mêlent espèces indigènes et essences méditerranéennes non invasives, ces dernières profitant de l'abri des serres pour renforcer la structure verte du site durant les trois saisons chaudes.



Stratifications naturelles Plant en Houtgoed

Promouvoir une plus grande biodiversité

En développant une stratification végétale complète — de la strate herbacée à la canopée — le projet recrée des biotopes complexes favorisant un équilibre durable entre faune et flore. Ce milieu riche est renforcé par des aménagements ciblés tels que l'installation de nichoirs, de gîtes à chauves-souris et la création de zones de quiétude protégées du flux urbain. Ces interventions ne sont pas de simples ajouts, mais des composantes essentielles qui garantissent le maintien et l'accroissement des habitats écologiques au cœur de l'avenue Louise, faisant de l'IT Tower un relais de biodiversité entre l'Abbaye et le Bois de la Cambre.



Recherches espèces et plantation pour biotope intérieur, Plant en Houtgoed

Expertise BREEAM

L'ambition environnementale du projet est certifiée par une expertise BREEAM rigoureuse, ciblant les crédits les plus exigeants en matière d'écologie urbaine et de gestion des ressources. Une certification que nous connaissons bien et avec laquelle nous avons l'habitude. Le volet « Land Use and Ecology » est ici central où chaque intervention paysagère est documentée pour démontrer un gain net de biodiversité sur le site. L'expertise proposée se traduit via un plan d'actions en 3 phases : Favoriser la création d'habitats, choisir des espèces végétales variées et adaptées au contexte local et assurer la pérennité des plantations. Ces expertises pouvant être assurées en interne par les écologues et botanistes au sein de l'équipe. Par exemple : La densité végétale de la lisière nord par exemple, agit comme un écran acoustique naturel, améliorant de manière mesurable le confort sonore des espaces publics et de travail.