

# CARTE D'IDENTITÉ DU PROJET



## ARTONE, ACTEUR DU DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER URBAIN



La société ARTONE développe avec passion des projets immobiliers de qualité en veillant au respect du cadre de vie des habitants et de l'environnement qui les entoure. Depuis 10 ans, son ADN est de réinventer des lieux de vie agréables, et dès que l'opportunité se présente, en reconstruisant la ville sur la ville de manière durable et intelligente.

Depuis sa création, ARTONE a mené 14 projets de développement immobilier à travers la Belgique, dont plus de la moitié pour le compte du groupe français Brownfields.



## ILS CONTRIBUENT AU PROJET



## CARACTÉRISTIQUES DU PROJET JULIET

- | Superficie de terrain : 10.554 m<sup>2</sup>
- | Superficie brute totale projetée : 33.900 m<sup>2</sup>
- | Verdurisation et perméabilisation de l'îlot : aujourd'hui 100 % minéralisé
- | Toitures végétalisées
- | Fossil free
- | Panneaux photovoltaïques
- | Nombre d'appartements projetés : 275 logements de typologies variées (grandes et petites unités, locatif et acquisitif,...) + 100kots
- | Espaces commerciaux : 2.000 m<sup>2</sup>
- | Activité productive : 500 m<sup>2</sup>
- | Équipement collectif : 220 m<sup>2</sup>
- | Bureau : 110 m<sup>2</sup>
- | Places de parking couvertes : 199
- | Emplacements vélo : 1 par chambre



# PLANNING GÉNÉRAL DU PROJET\*

Le projet de redéveloppement du site "Fiat" s'inscrit dans une procédure de permis pour projet mixte (classe 1B) qui comprend une demande de permis d'urbanisme et d'environnement. La décision sur la demande de permis sera prise par la Région (Fonctionnaire délégué et Bruxelles Environnement).



## Dépôt des demandes de permis

Q4 2023



## Complétude du dossier

+45 jours



## Enquête publique (30 jours)

Documents disponibles sur [OpenPermit.brussels](https://openpermit.brussels) et consultables à la Commune de Schaerbeek  
+15 jours après complétude du dossier



## Commission de concertation

Environ 15 à 30 jours après clôture de l'enquête publique



## Décision des autorités

+160 jours à dater de la complétude du dossier



## Commercialisation sur plan des appartements

Q3 2025



## Début du chantier (durée : 2 ans par phase)

Q1 2026



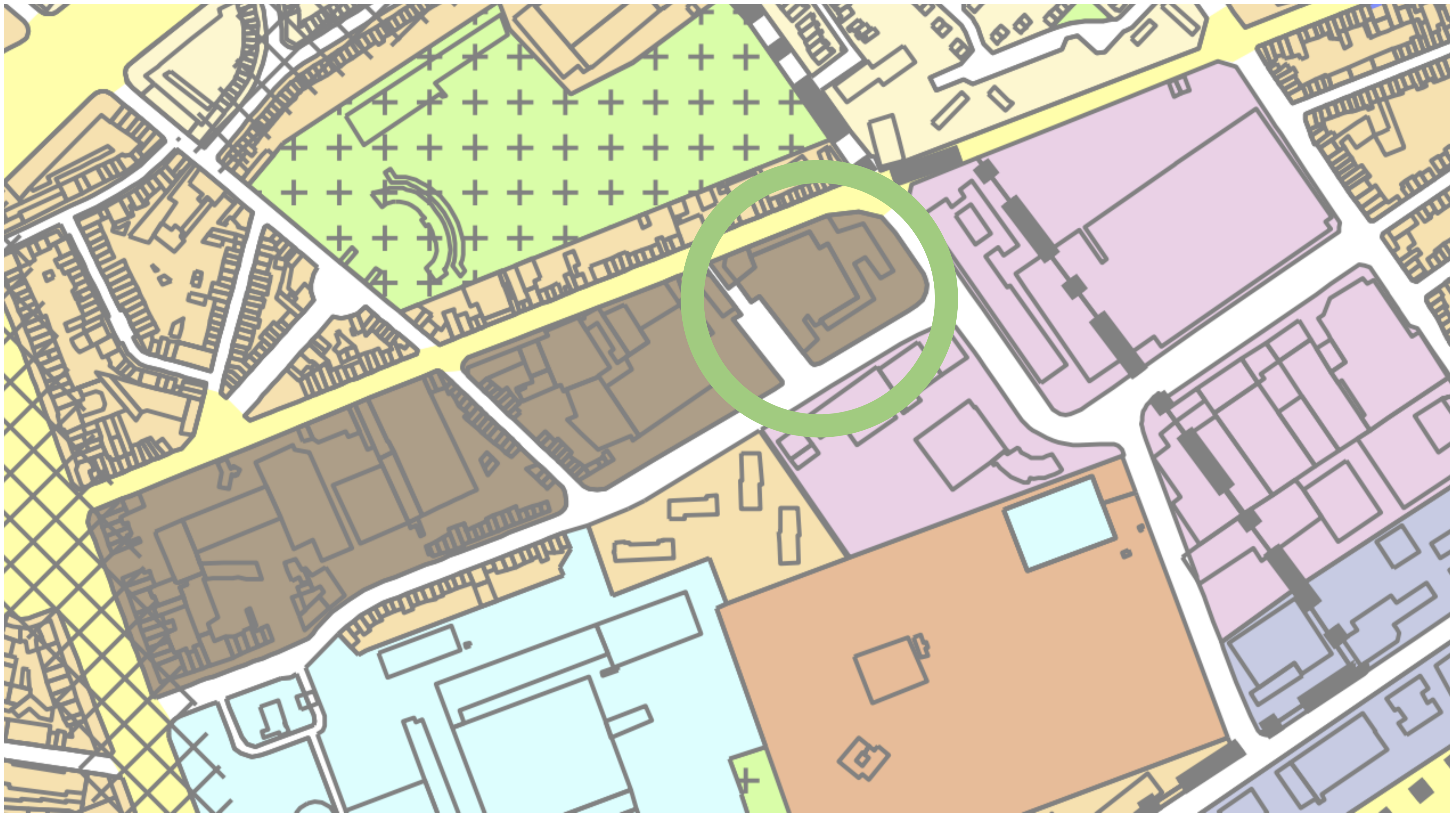
## Achèvement du projet

2028

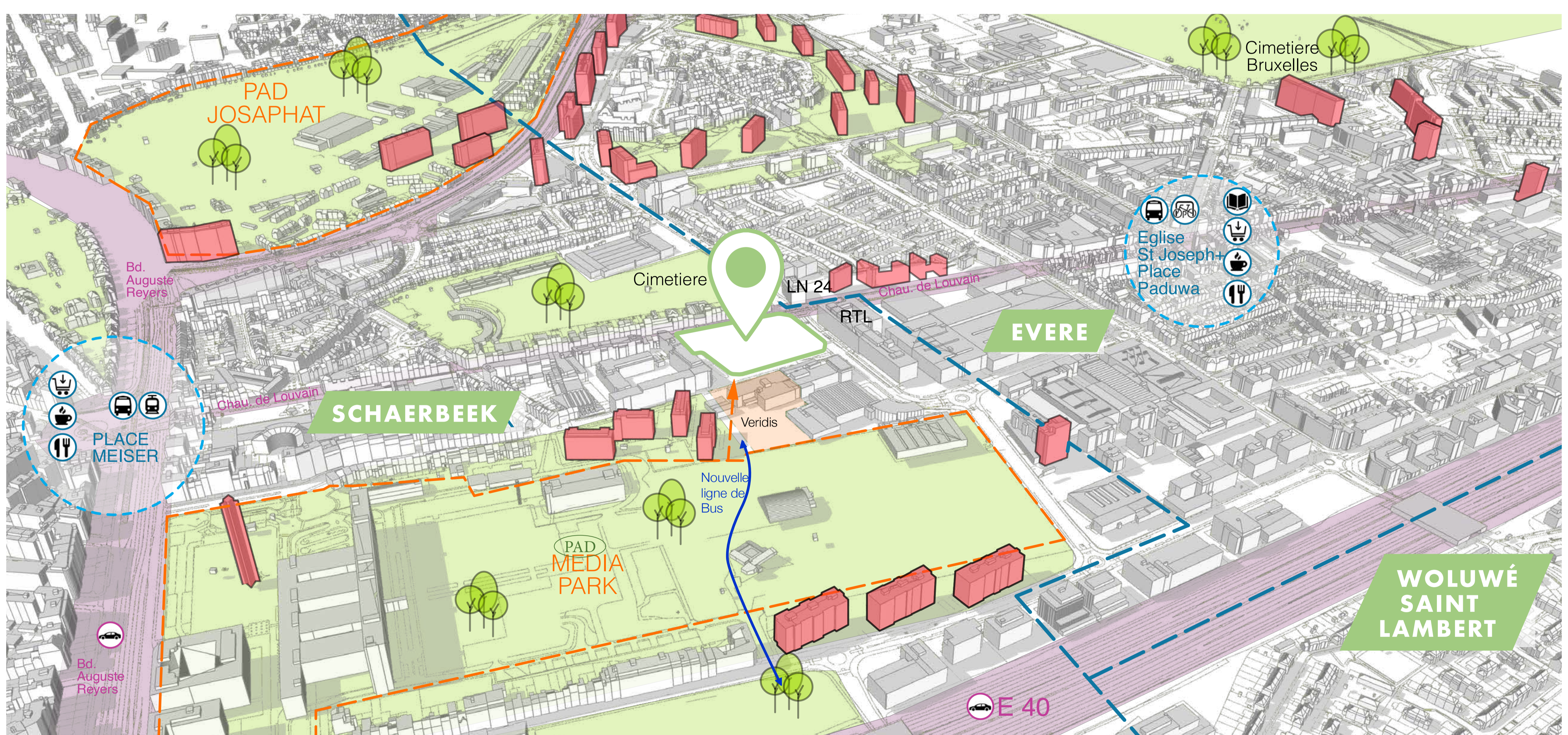
\*Planning prévisionnel

# LES OUTILS PLANOLOGIQUES & RÉGLEMENTAIRES

Le site est inscrit en zone de forte mixité au Plan Régional d'Affectation du Sol. Sont notamment permis dans cette zone : les logements, les équipements, les bureaux, les activités productives et les commerces.



Le site est également situé en bordure du périmètre du Plan d'Aménagement Directeur "MediaPark" (mais en dehors de celui-ci) et s'inscrit dès lors dans le développement complet du quartier.



# L'ENJEU DU PROJET

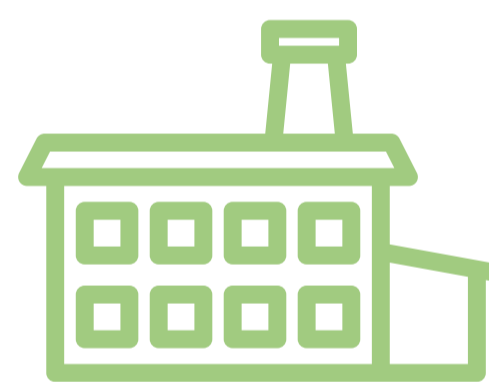


## UNE LOCALISATION STRATÉGIQUE EN ENTRÉE DE VILLE

Position névralgique du site :

- | Intersection à la frontière entre Schaerbeek et Evere qui marque une entrée de ville
- | À proximité immédiate du projet de PAD Media Park et de son parc
- | Au centre d'un maillage vert important
- | Connexions pour la mobilité douce et la multimodalité

Situé à l'angle de la chaussée de Louvain, de l'avenue J. Georgin et de l'avenue H. Evenepoel, le projet permet de marquer l'entrée de la Commune en direction de la place Meiser.



## UNE RECONVERSION DE FRICHE

- | Ancienne concession et atelier automobile. Fin des activités courant de l'année 2021 (bien que du charroi automobile ait perduré jusqu'à la fin de l'année 2022 sur le parking accessible depuis la rue Evenepoel).
- | Reconversion conformément aux affectations prévues dans le PRAS.
- | Répondre au défi de l'augmentation démographique que connaît la Région de Bruxelles-Capitale.
- | Les logements, les commerces, les espaces d'équipement et d'activités productives prévus par le projet permettront :
  - de renforcer l'activité humaine.
  - d'augmenter l'offre de proximité.
  - d'accroître les connexions entre les quartiers alentours existants.

# UN PROJET QUI RÉPOND AUX BESOINS ACTUELS



## UNE MIXITÉ DE FONCTIONS & UNE OFFRE DIVERSIFIÉE

**27.000 m<sup>2</sup>**  
Appartements

**4.000 m<sup>2</sup>**  
Kots

**2.000 m<sup>2</sup>**  
Commerces

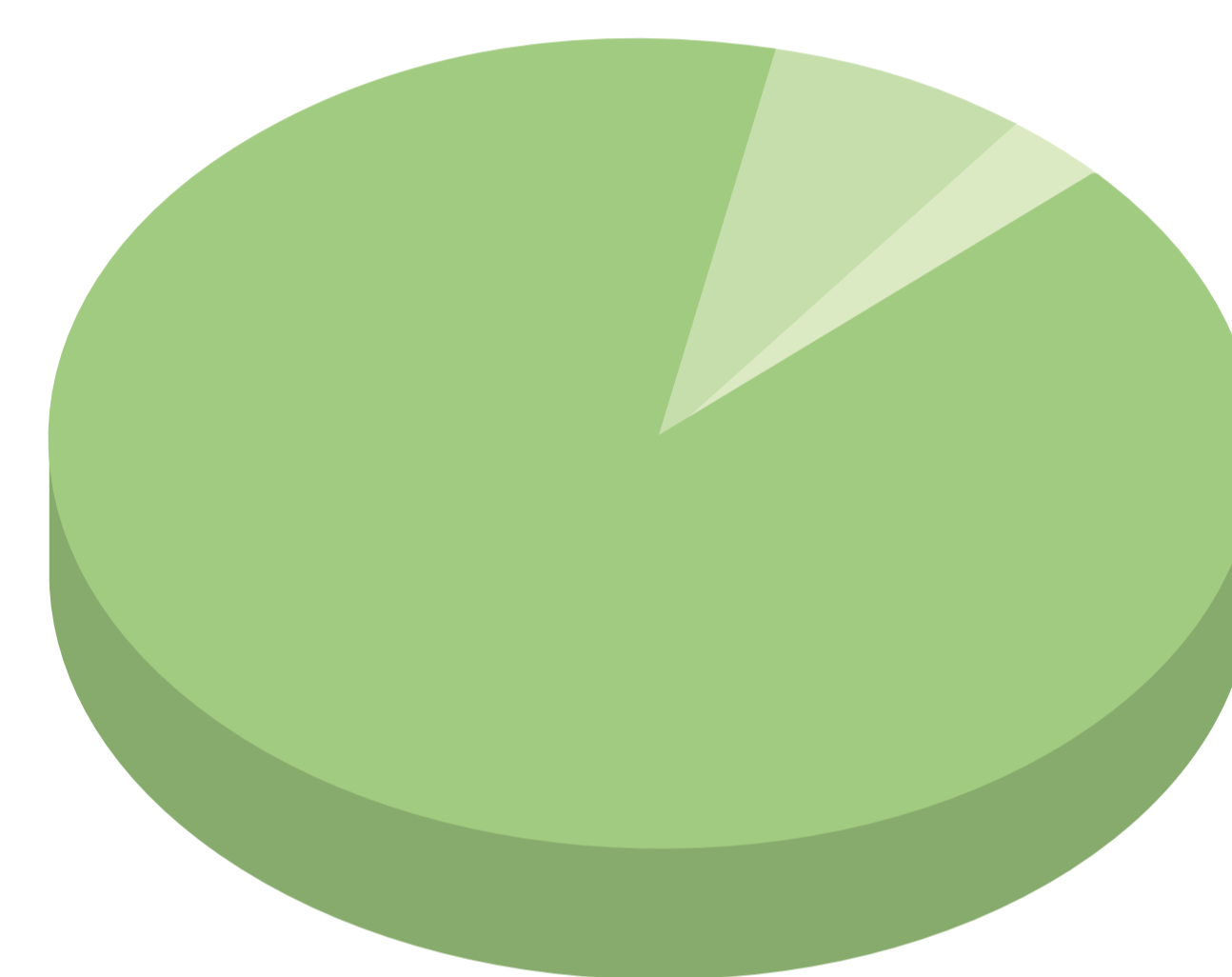
**500 m<sup>2</sup>**  
Activités productives

**220 m<sup>2</sup>**  
Équipements

**110 m<sup>2</sup>**  
Bureaux

**199**  
Emplacements en sous sol

**1**  
Emplacement vélo par chambre



- **90 %** Logements
- **7 %** Commerces
- **3 %** Équipement, bureau, activité productive



## UN PROJET INTÉGRÉ À SON ENVIRONNEMENT

L'objectif étant d'intégrer au mieux le projet dans son environnement direct, l'implantation, les gabarits et la typologie des bâtiments ont été pensés afin de les **intégrer respectueusement dans la bâti existant** et minimiser l'impact sur le voisinage. Le projet prendra place de **manière harmonieuse dans le quartier** tout en marquant le signal de l'entrée de Ville.

Le projet permettra de **verdurer l'intérieur d'ilôt** et les abords aujourd'hui entièrement imperméabilisés.

Un jeu de volumétries, de hauteurs et de matériaux permettra une intégration réussie.

La fermeture de l'ilôt côté chaussée de Louvain permet également de mieux **protéger l'intérieur de l'ilôt contre le bruit du trafic automobile**. Au croisement de la chaussée de Louvain et de l'avenue Georgin, un square sera créé et constituera **un lieu de rencontre** tant pour les occupants du projet que pour les riverains.

# LE CHANTIER\*



## 2 ANS DE CHANTIER PAR PHASE, SIX GRANDES ÉTAPES

La mise en œuvre du projet sera prévue en **une à trois phases** et les travaux nécessaires peuvent être résumés en 6 grandes étapes :

1. **Démolition** des constructions existantes et dépollution du site (entièrement dans la phase 1)
2. **Terrassements** et constructions des fondations
3. Travaux de **gros œuvre**
4. Travaux de **façade**
5. **Parachèvements intérieurs** et **techniques spéciales**
6. Création des **abords**



Près de la moitié du chantier sera liée à des travaux de parachèvements qui présentent très peu de nuisances sonores et de poussières pour les riverains.



## MISE EN PLACE D'UN CHANTIER RESPECTUEUX DU QUARTIER

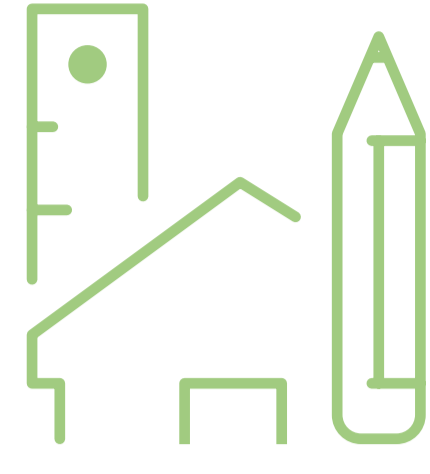
Nos équipes s'efforceront de réduire au maximum les désagréments du chantier pour les riverains, en privilégiant notamment :

1. La réalisation des travaux par des **entrepreneurs connus et de qualité**, ayant pignon sur rue.
2. Le suivi du chantier par un **coordinateur sécurité-santé**.
3. Une communication transparente et continue avec les riverains ainsi qu'un **point de contact** à votre disposition et clairement identifié chez ARTONE et l'entrepreneur.
4. L'organisation des travaux et du chantier à l'**intérieur de la parcelle**.
5. Une emprise minimale du chantier sur la voirie.
6. L'utilisation de techniques **limitant les émissions de poussières et de bruits**.
7. Un suivi régulier des impositions de nos sous-traitants (respect des horaires, sécurité du site, accès des camions,...).



\* Les informations sont présentées à titre indicatif et doivent être considérées avec les réserves d'usage, les modalités pratiques du chantier seront discutées avec les autorités afin de permettre un déroulement optimal de celui-ci.

# UNE DÉMARCHE DURABLE & AMBITIEUSE



## REDÉVELOPPEMENT D'UN CHANCRE, UTILISATION PARCIMONIEUSE DU SOL

Véritable souhait de l'équipe projet, les futures constructions s'insèrent dans une démarche durable poussée et exigeante. **Reconstruire la ville sur la ville pour éviter l'étalement urbain**, retrouver un intérieur d'îlot perméable et répondre à une demande toujours plus importante de logements en ville constituent quelques axes fondamentaux de la réflexion autour du redéveloppement de l'ancien site Fiat.

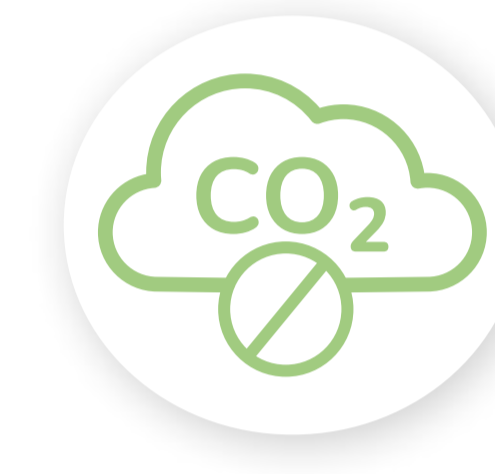
Concrètement, le projet a privilégié :



Le traitement, le réemploi et la filière de recyclage adaptée aux matériaux du bâtiment existant issus de la démolition.



Des matériaux durables, recyclés et recyclables dont l'entretien est facile pour les futures constructions.



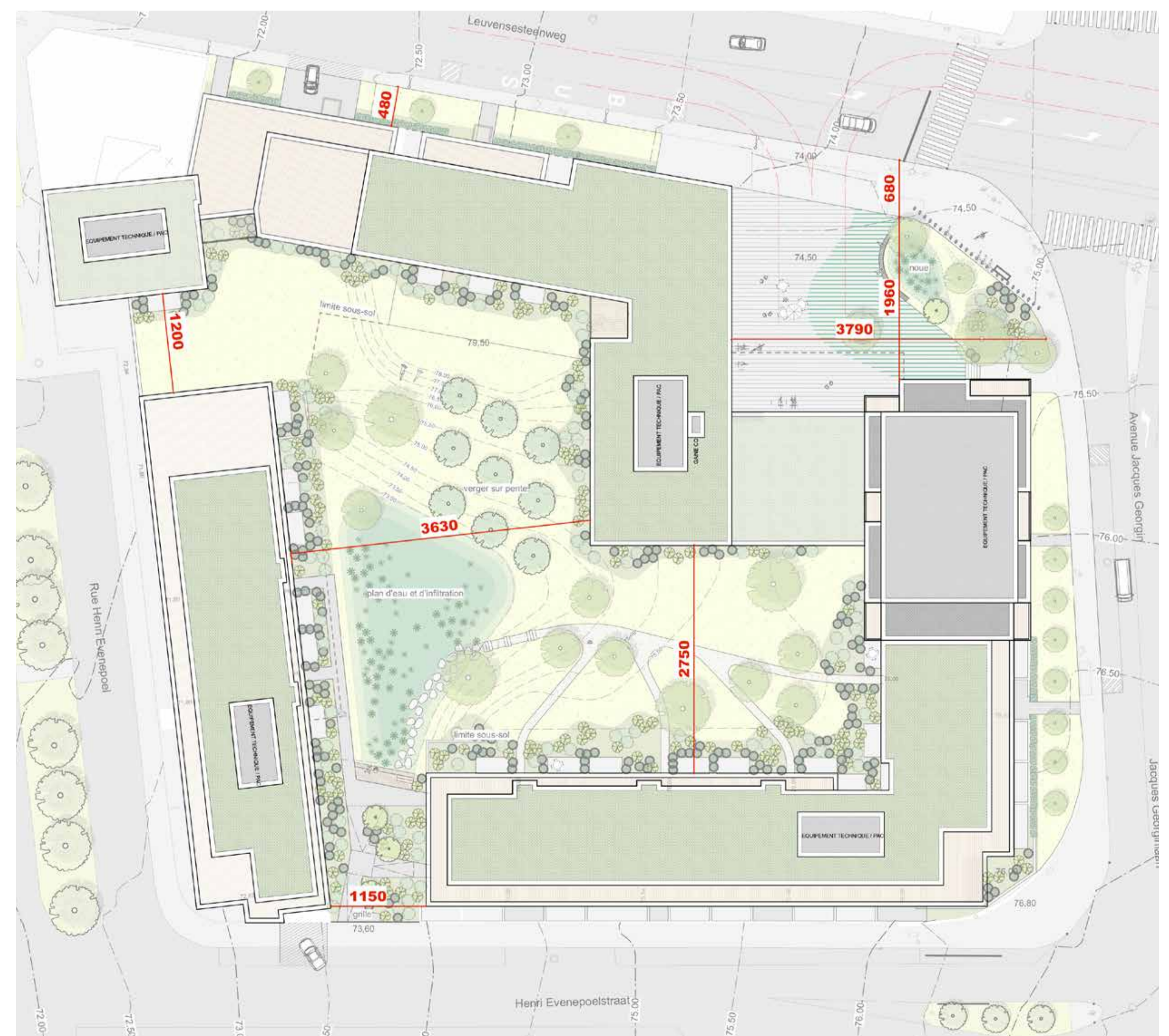
Des techniques fossil free (pas de gaz).



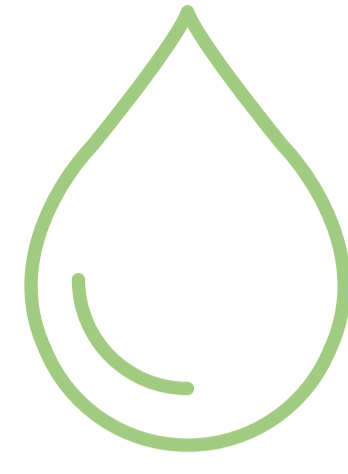
## UN PROJET À L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL LIMITÉ

Le projet est très performant au niveau énergétique et écologique grâce à :

- | **Une volumétrie compacte.**
- | **Un système alternatif de production de chaleur** permettant d'éviter l'utilisation du gaz (fossil free).
- | **Une isolation thermique et acoustique** répondant aux normes d'une construction neuve.
- | **La création de nombreux espaces verts**, dont un intérieur d'îlot perméable, des toitures vertes et la récupération d'eau de pluie.
- | **Installation de panneaux photovoltaïques.**
- | **L'encouragement à la mobilité douce** (un emplacement vélo par chambre très facilement accessible, plusieurs arrêts de bus au pied du projet,...).
- | **Une gestion adaptée des déchets des occupants** (locaux poubelles,...).



# UNE DÉMARCHE DURABLE & AMBITIEUSE

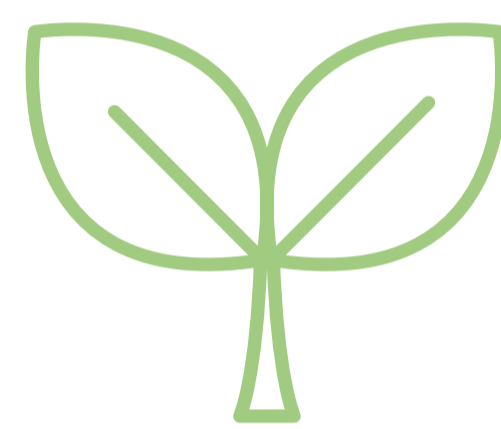


## UNE GESTION DES EAUX ADAPTÉE AU PROJET

La gestion des **eaux usées** se fera via un **rejet dans les égouts publics** qui équipent les voiries en bordure de site. Bien que la quantité d'eaux usées sera plus importante en raison de la future affectation des lieux, une meilleure récupération des eaux de pluie et une gestion adaptée des eaux usées permettront de répondre à l'ensemble des règles de la Région bruxelloise.

Les **eaux pluviales** seront récupérées au maximum, notamment grâce à des citernes et à l'épaisseur de terre importante des toitures vertes (**objectif zéro rejet à l'égout**) afin d'être réutilisées pour l'arrosage des abords et l'entretien des communs. Des bassins d'orage sont également prévus afin de limiter au maximum les rejets à l'égout et d'éviter tout risque de saturation du réseau.

L'installation prévue dans le projet est conforme aux réglementations et bonnes pratiques en vigueur.



## UN PROJET QUI PARTICIPE AU DÉVELOPPEMENT DE LA BIODIVERSITÉ EN VILLE

La verdurisation des toitures et de l'espace situé au cœur de l'îlot apporte une diversité de végétation grâce à la plantation d'essences locales. Ces milieux variés seront profitables au développement de la biodiversité et le site plus verdoyant.

Un architecte paysagiste a développé les aspects de biodiversité et notamment les types de plantations.





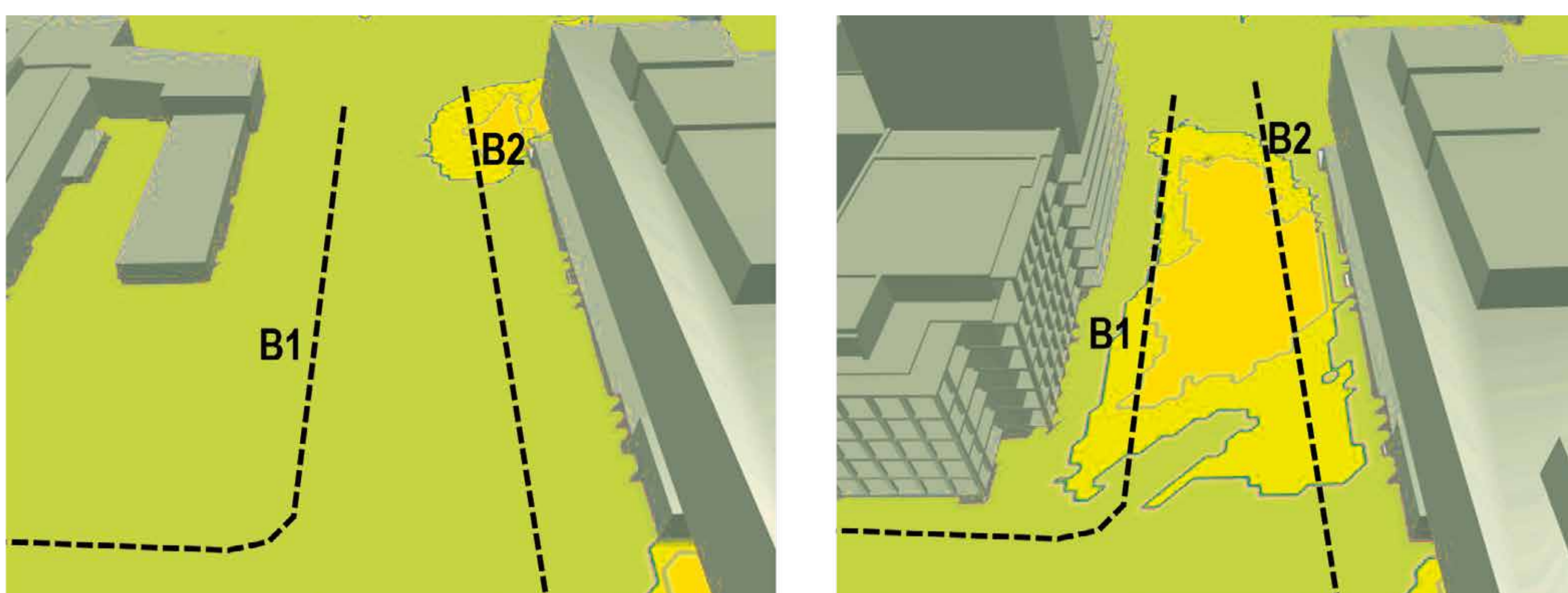


## UNE ÉTUDE DE VENT

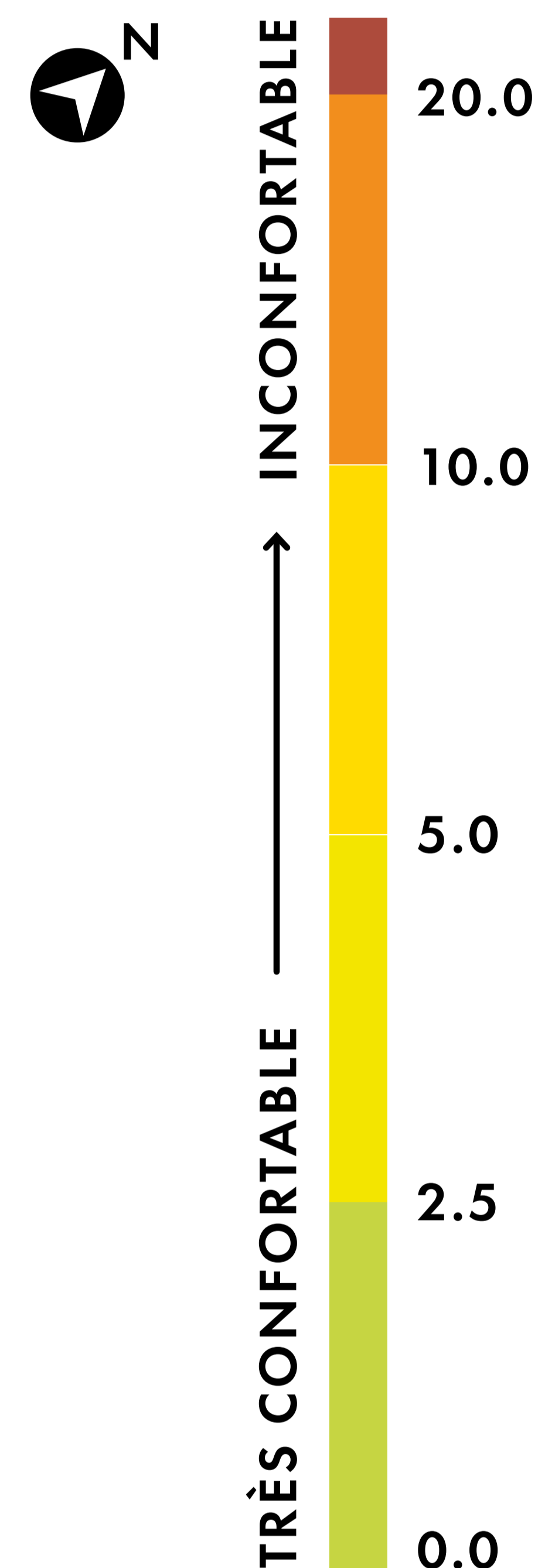
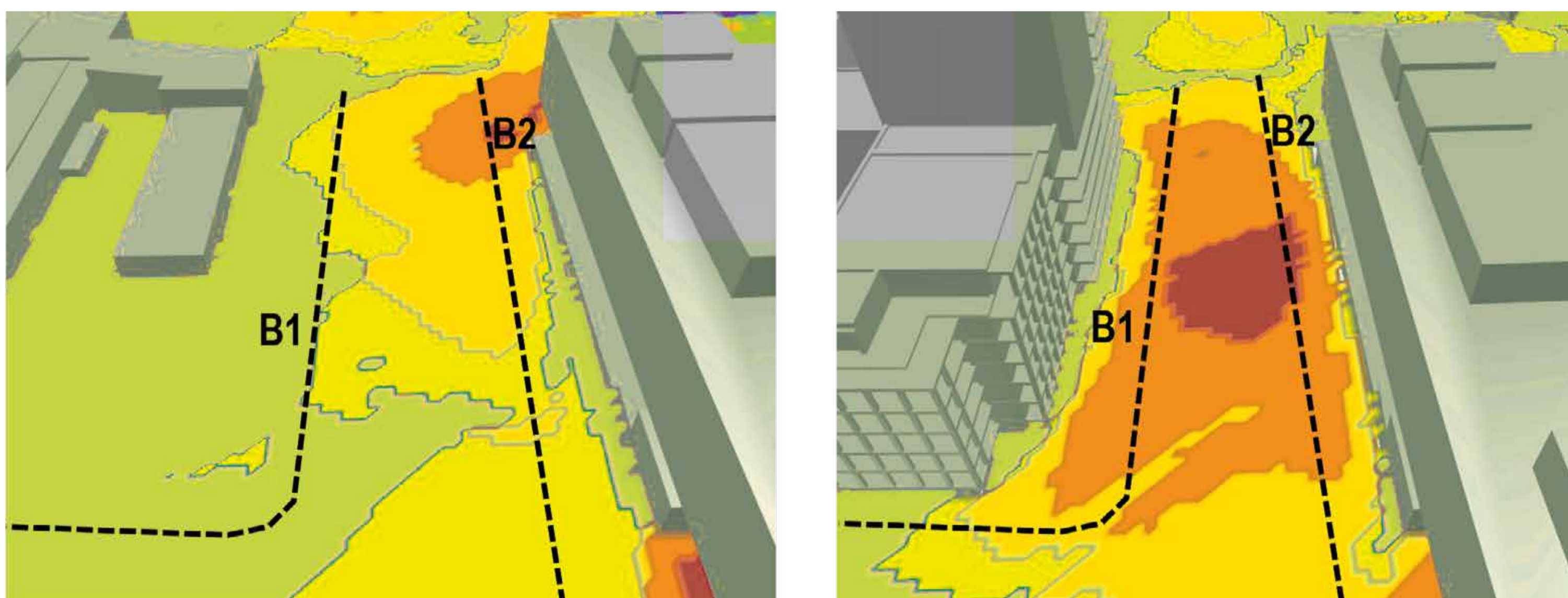
L'analyse des effets des vents est effectuée sur la base d'une modélisation des flux aérodynamiques.

À l'heure actuelle, aucune législation ou norme n'a été établie en Belgique en vue de fixer les exigences de confort en matière d'effet de vent. Les Pays-Bas et la France étant deux pays limitrophes à la Belgique, leurs normes ont été utilisées pour apprécier le confort piétonnier.

### NORME DES PAYS-BAS NEN 8100 F(V>5 m/s)



### NORME FRANÇAISE CSTB F(V>3,6 M/S)



- Le projet ne présente **aucun impact au niveau du confort de l'arrêt de bus Schaerbeek Genève** et de la liaison piétonne à l'ouest du site, celui-ci restant confortable.
- Le projet présente un impact sur l'**arrêt de bus RTL House (B1)**.  
Au regard de la norme hollandaise, le **niveau de confort y est de bon à modéré**.
- Le projet engendre un **impact positif sur l'arrêt de bus RTL House (B2)** en améliorant légèrement son niveau de confort.
- Le projet ne présente globalement **aucun impact sur le square public** à l'angle nord-est, celui-ci présentant un bon niveau de confort. Le projet présente uniquement un impact peu significatif sur le confort de ce nouvel espace au regard de la norme française (constituant une norme plus stricte).
- L'impact concernant l'arrêt de bus RTL House le long du projet, est toutefois à relativiser au vu de l'abribus déjà existant. En outre, l'impact modéré sur le square au nord-est sera réduit par la végétation prévue dans cette zone.

# ENSOLEILLEMENT

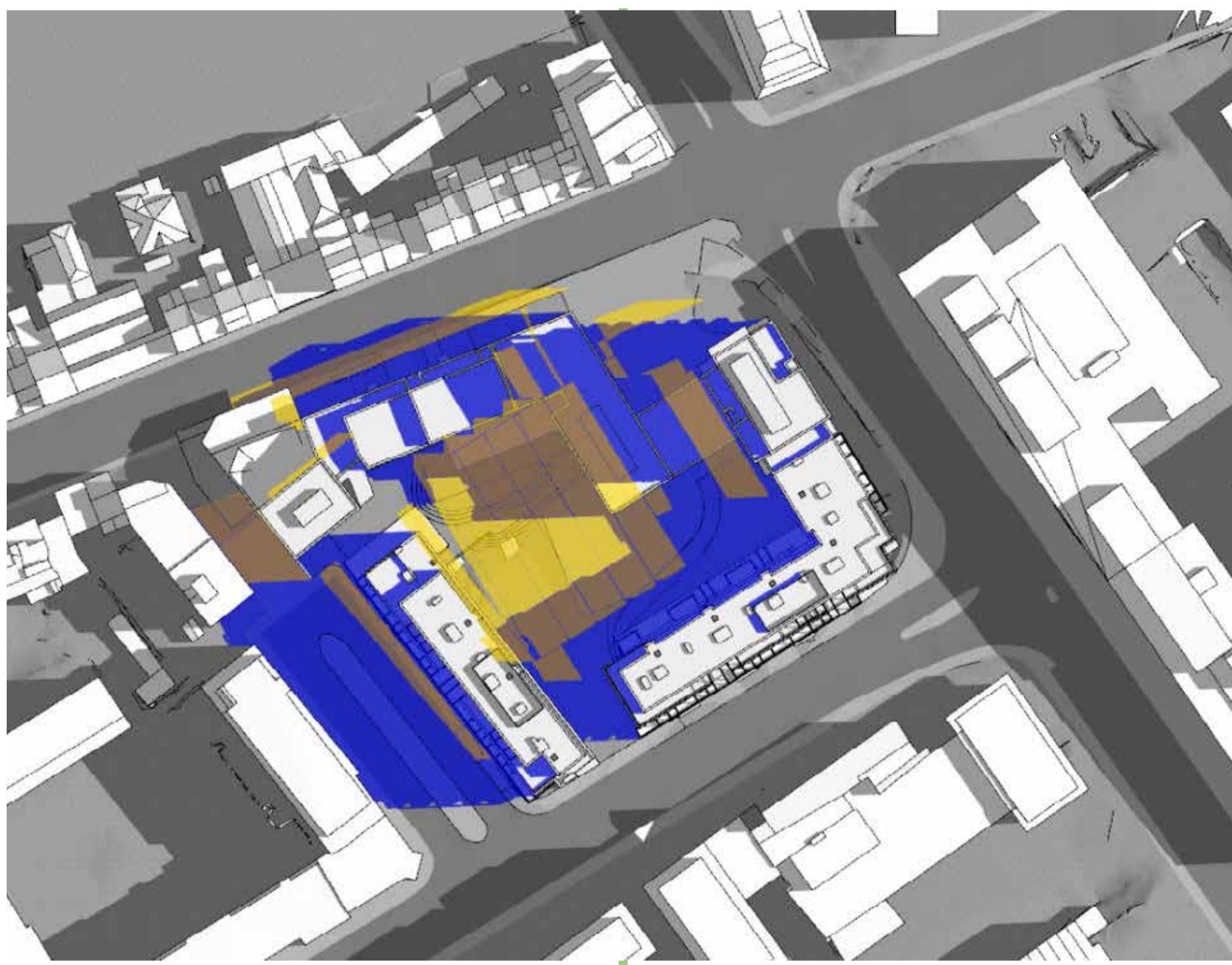


## UNE ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT

Une étude d'enseillement mesure les effets des ombres et de la lumière naturelle sur les volumes et espaces extérieurs tout au long de la journée.

SOLSTICE D'ÉTÉ  
21 juin

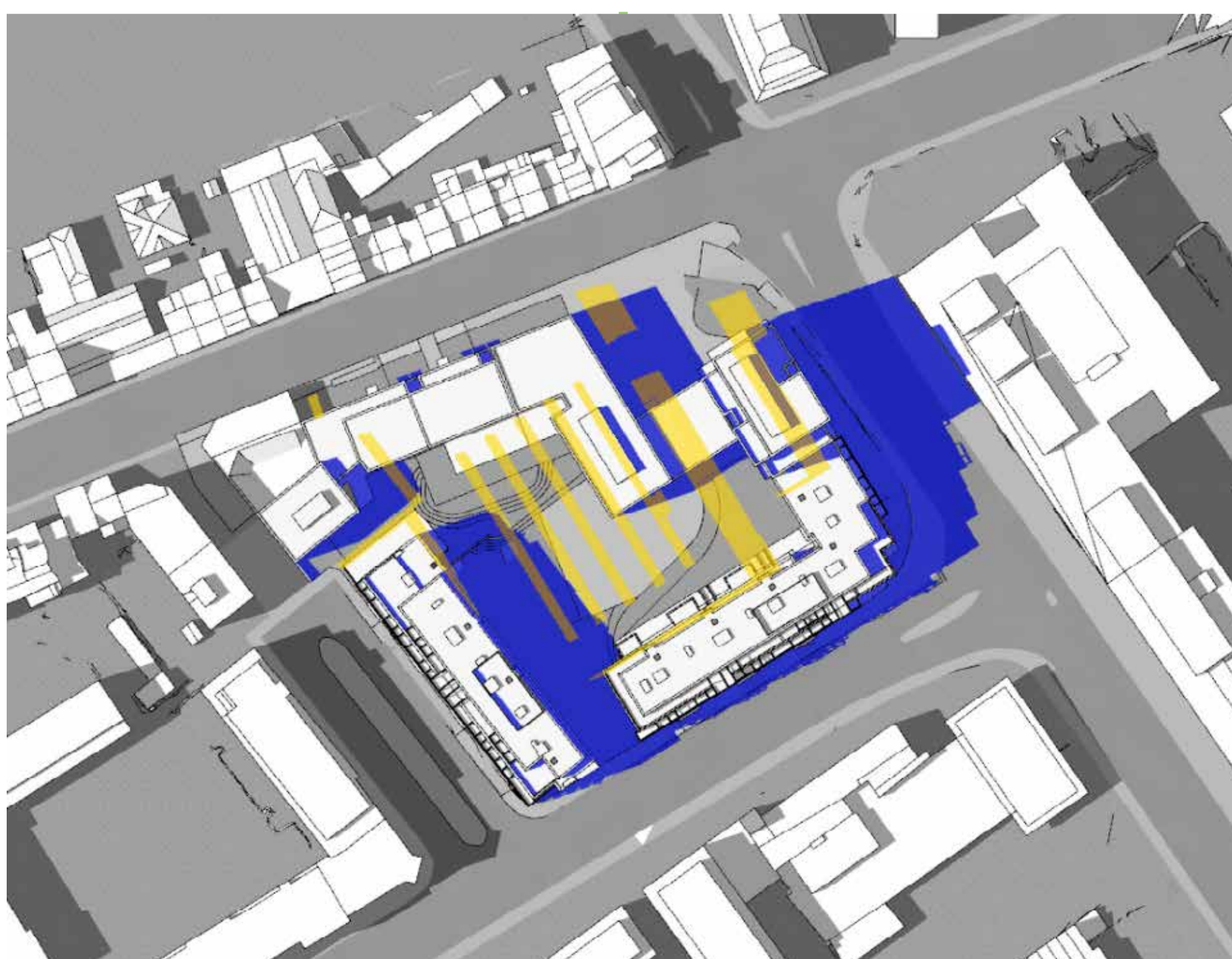
9H00



13H00

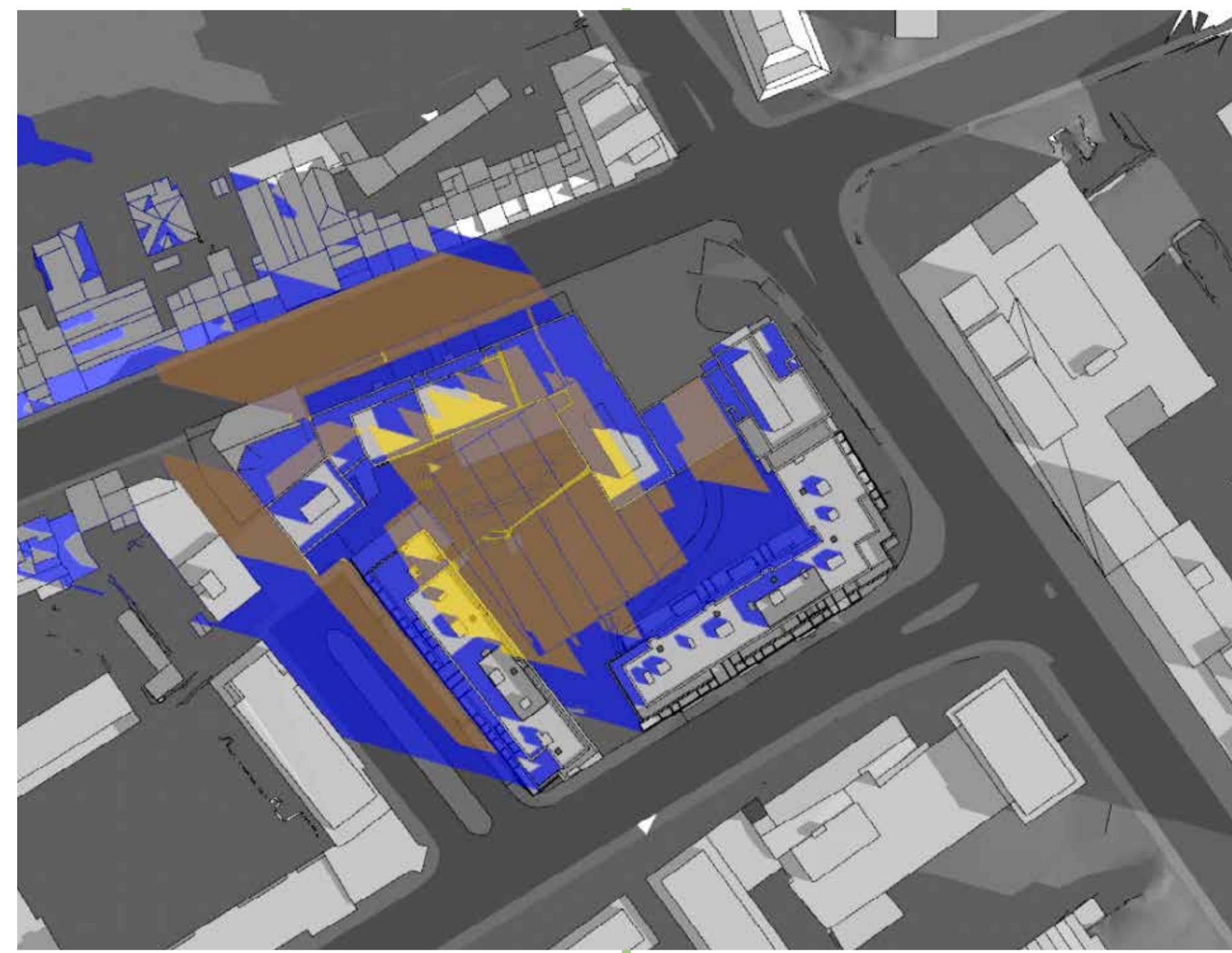


17H00

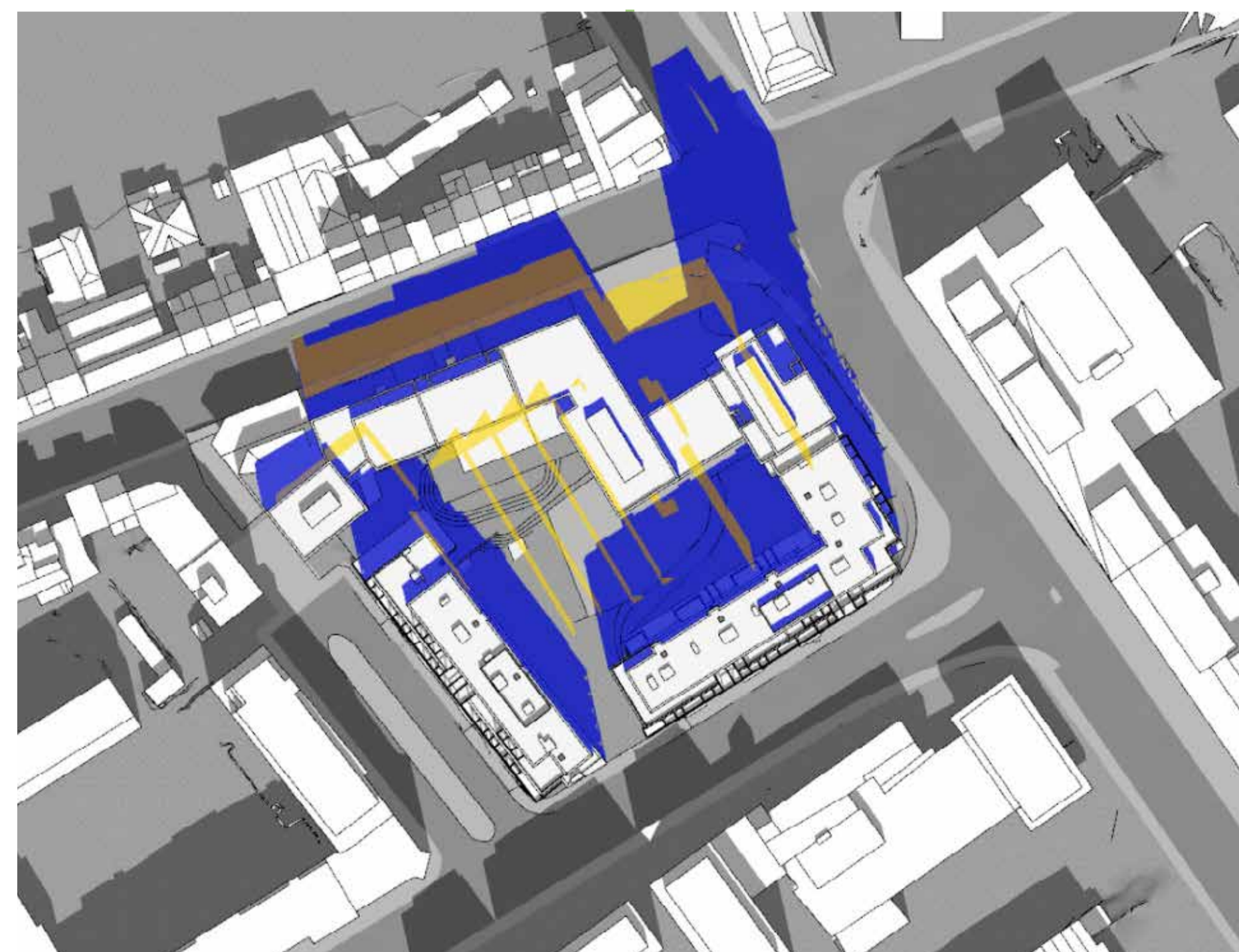


SOLSTICE D'AUTOMNE  
21 septembre

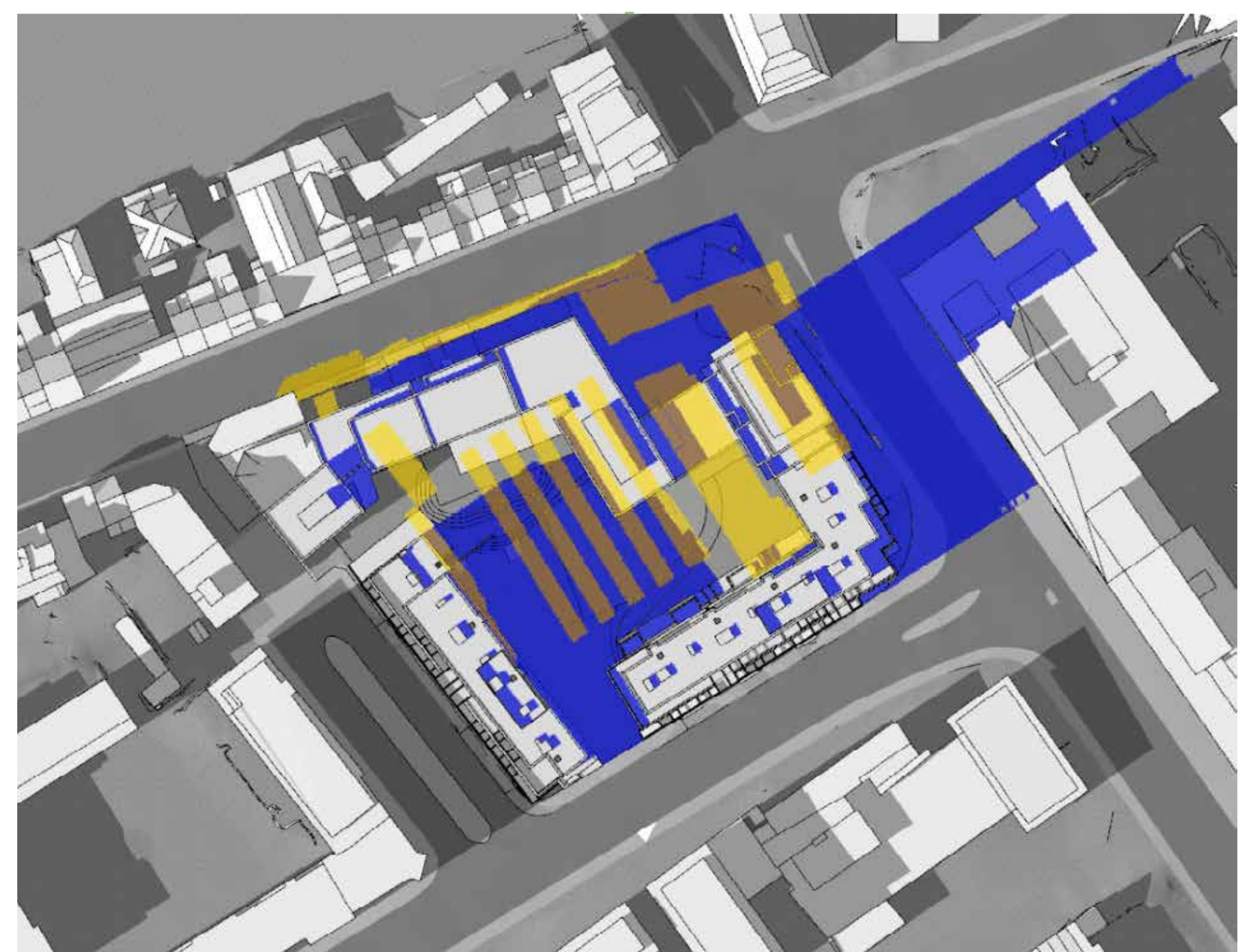
9H00



13H00



17H00



■ Ombres des bâtiments projetés

■ Ombres des bâtiments existants

■ Ombres cumulées

# INFOFICHE OVER HET PROJECT



## ARTONE, SPELER IN STEDELIJKE VASTGOEDONTWIKKELING



ARTONE heeft een passie voor het ontwikkelen van kwalitatieve vastgoedprojecten, met respect voor het leefklimaat van de bewoners en hun omgeving. Al tien jaar stelt het bedrijf alles in het werk om aangename leefruimtes heruit te vinden. Waar mogelijk renoveert Artone bestaande gebouwen om de stad op een duurzame en intelligente manier te vernieuwen..

Sinds de oprichting heeft ARTONE al veertien vastgoedontwikkelingsprojecten uitgevoerd in heel België, waarvan meer dan de helft in opdracht van de Franse groep Brownfields.



## ZIJ WERKEN MEE AAN HET PROJECT



brownfields



Atech acoustic technologies



## KENMERKEN VAN HET PROJECT JULIET

- | Oppervlakte van het terrein: 10.554 m<sup>2</sup>
- | Geplande bruto vloeroppervlakte: 33.900 m<sup>2</sup>
- | Begroenen en doordringbaar maken van het huizenblok: vandaag 100 % gemineraliseerd
- | Plantendaken
- | Fossil free
- | Zonnepanelen
- | Aantal geplande appartementen: 275 woningen van diverse types (grote en kleine eenheden, om te huren en te kopen,...) + 100 studentenkamers
- | Winkelruimten: 2.000 m<sup>2</sup>
- | Productieactiviteit: 500 m<sup>2</sup>
- | Collectieve voorzieningen: 220 m<sup>2</sup>
- | Kantoor: 110 m<sup>2</sup>
- | Overdekte parkeerplaatsen: 199
- | Fietsstalplaatsen: 1 per kamer



ARTONE

# ALGEMENE PLANNING VAN HET PROJECT\*

Voor de ontwikkeling van de "Fiat"-site is een vergunning voor een gemengd project vereist (klasse 1B). Het projectteam moet dus een stedenbouwkundige en milieuvergunning aanvragen. Het Gewest (de gemachtigde ambtenaar en Leefmilieu Brussel) zal beslissen of de vergunning al dan niet wordt verleend.



## Vergunningsaanvragen indienen

Q4 2023



## Dossier vervolledigen

+45 dagen



## Openbaar onderzoek (30 dagen)

Documenten beschikbaar op [OpenPermit.brussels](https://openpermit.brussels) en te raadplegen bij de Gemeente Schaarbeek  
+15 dagen nadat het dossier volledig is



## Overlegcommissie

Ongeveer 15 tot 30 dagen na afsluiting van het openbaar onderzoek



## Beslissing van de overheid

+160 dagen zodra het dossier volledig is



## Verkoop van appartementen vanaf tekening

Q3 2025



## Begin van de werken (duur: 2 jaar per fase)

Q1 2026



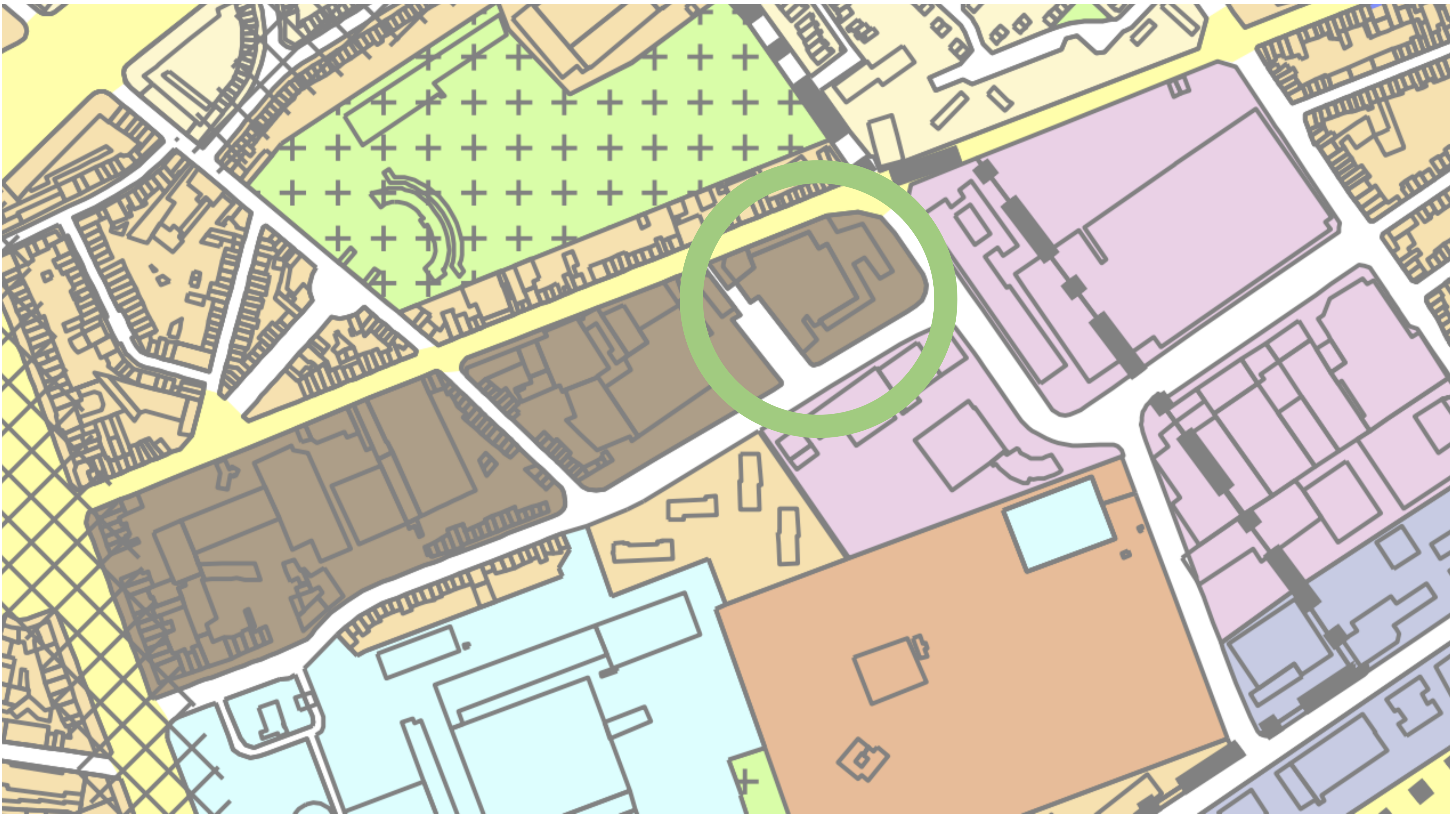
## Voltooiing van het project

2028

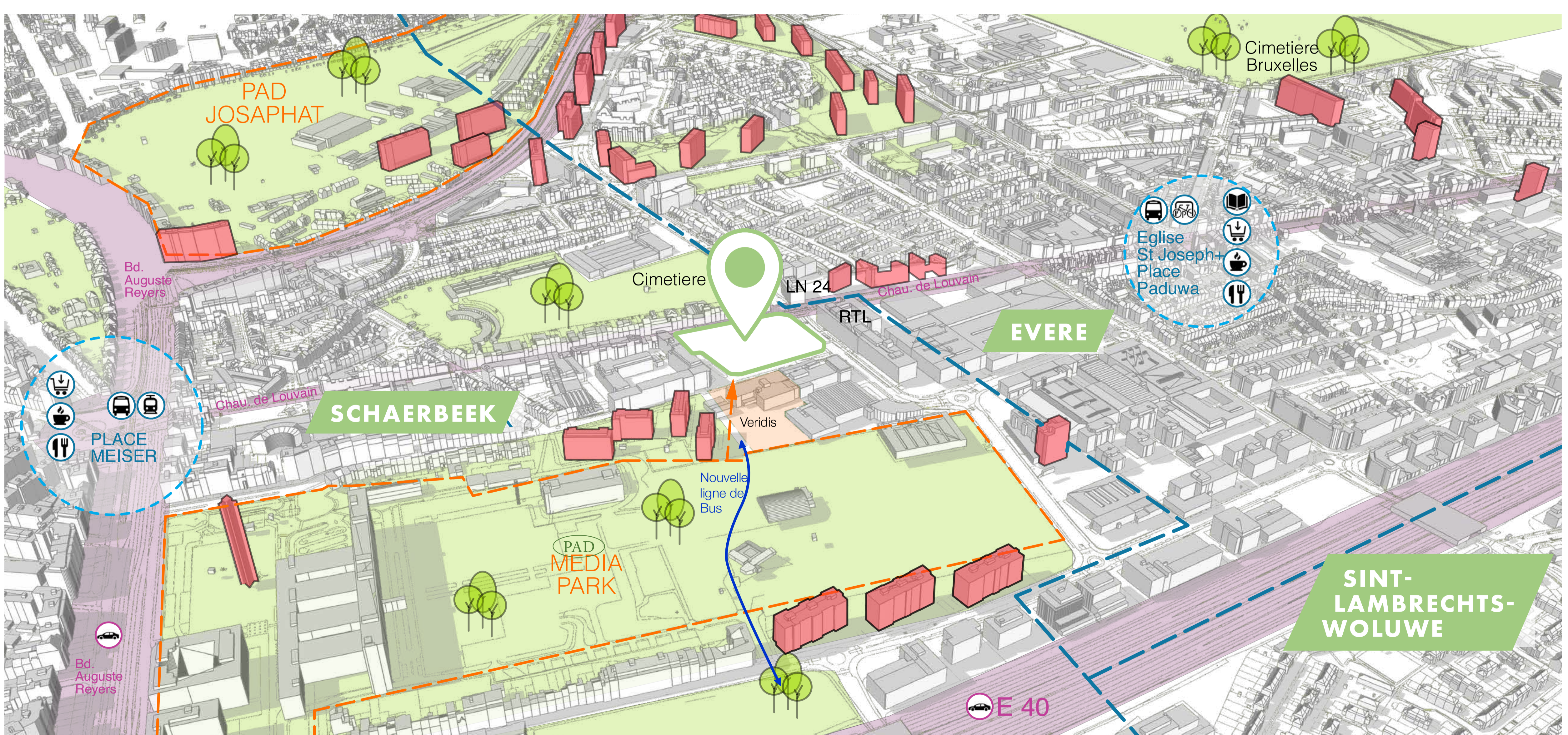
\* Geschatte planning

# PLANOLOGISCHE & REGLEMENTAIRE MIDDELEN

De site staat in het Gewestelijk Bestemmingsplan ingeschreven als sterk gemengd gebied. In dit gebied zijn met name toegestaan: woningen, voorzieningen, kantoren, productieactiviteiten en handelszaken.



De site bevindt zich ook langs de perimeter van het Richtplan van Aanleg "MediaPark" (maar wel erbuiten) en past dan ook in de volledige ontwikkeling van de wijk.



# DE INZET VAN HET PROJECT

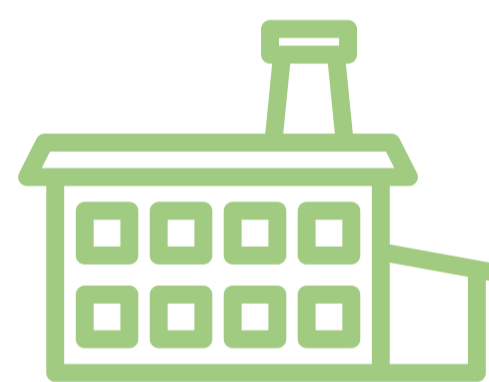


## EEN STRATEGISCHE LOCATIE BIJ HET BINNENKOMEN VAN DE STAD

Centrale ligging van de site::

- | Kruispunt op de grens tussen Schaarbeek en Evere waar men de stad binnenkomt
- | Vlak bij het project van RPA MediaPark en zijn park
- | In het midden van een belangrijk groen netwerk
- | Verbindingen voor zachte mobiliteit en multimodaliteit

Doordat het project zich bevindt op de hoek van de Leuvensesteenweg, de J. GeorGINlaan en de H. Evenepoellaan, kan men langs hier de Gemeente binnenkomen richting het Meiserplein.



## RECONVERSIE VAN EEN VERLATEN TERREIN

- | Vroegere autoconcessie en -werkplaatsen. Einde van de activiteiten in de loop van 2021 (hoewel er tot eind 2022 nog een wagenpark was op de parking die bereikbaar is vanaf de Evenepoelstraat).
- | Reconversie volgens de bestemmingen in het GBP.
- | Inspelen op de uitdaging van de bevolkingsgroei in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- | De woningen, winkels en ruimten voor voorzieningen en productieactiviteiten waarin het project voorziet, zullen het mogelijk maken om:
  - de menselijke activiteit te verhogen.
  - het aanbod van buurtwinkels te vergroten.
  - de verbindingen tussen de bestaande omliggende wijken te versterken.

# EEN PROJECT DAT BEANTWOORDT AAN DE HUIDIGE NODEN



## EEN MIX VAN FUNCTIES EN EEN VEELZIJDIG AANBOD

**27.000 m<sup>2</sup>**  
Appartementen

**4.000 m<sup>2</sup>**  
Studentenkamers

**2.000 m<sup>2</sup>**  
Winkels

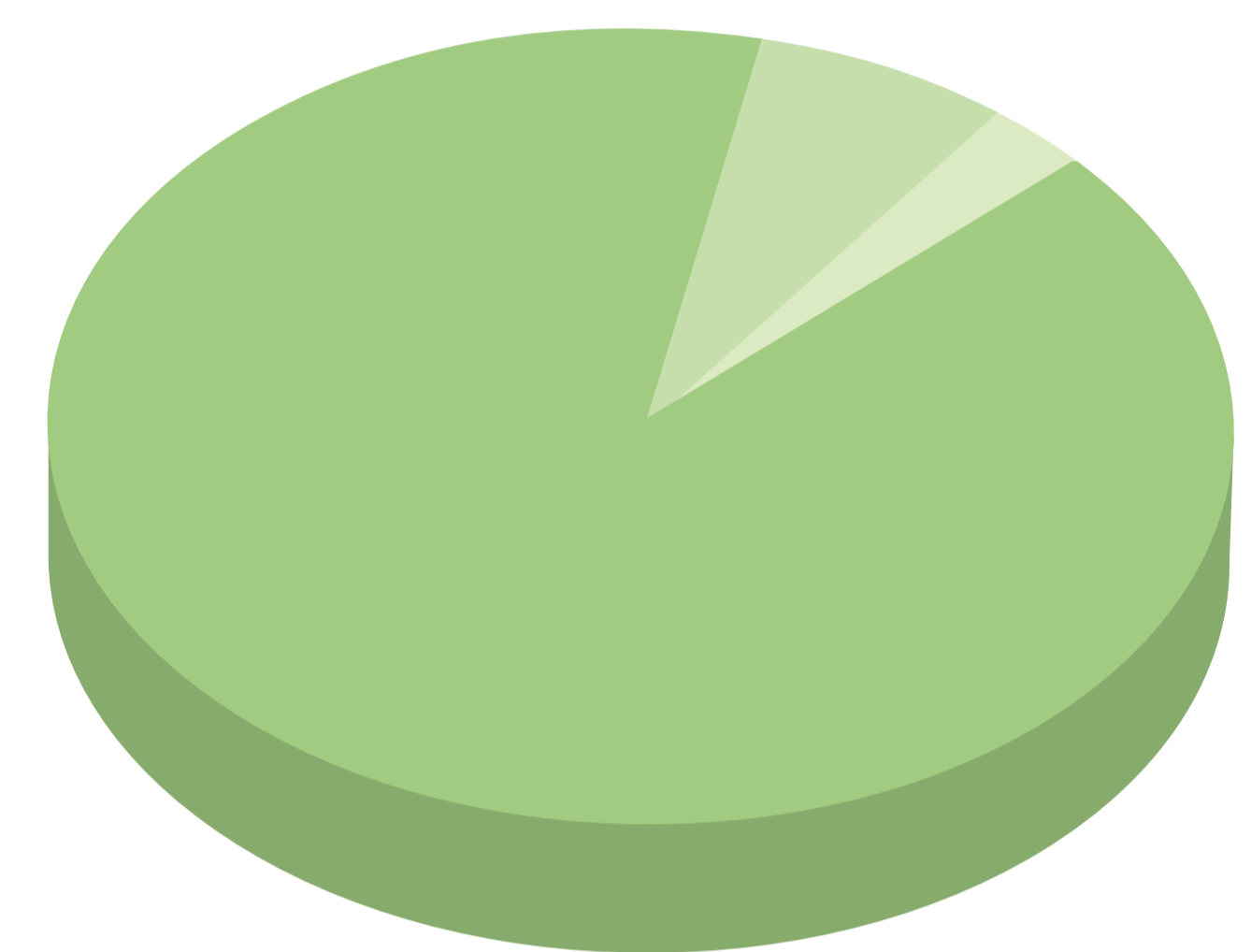
**500 m<sup>2</sup>**  
Productieactiviteiten

**220 m<sup>2</sup>**  
Voorzieningen

**110 m<sup>2</sup>**  
Kantoren

**199**  
Ondergrondse plaatsen

**1**  
Fietsstalplaats per kamer



- **90 %** Woningen
- **7 %** Winkels
- **3 %** Voorziening, kantoor, productieactiviteit



## EEN PROJECT DAT OPGAAT IN ZIJN OMGEVING

Aangezien het de bedoeling is om het project optimaal te integreren in zijn directe omgeving, werden de ligging, de afmetingen en de typologie van de gebouwen zo uitgedacht dat ze een **vloeiend geheel vormen met de bestaande bouwwerken** en een minimale impact hebben op de buurt. Het project zal **harmonisch opgaan in de wijk** en tegelijk aangeven dat men hier de stad binnenkomt.

Het binnenhuizenblok en de directe omgeving die nu helemaal **ringbaar** zijn gemaakt, **zullen begroend kunnen worden**.

Het samenspel van volumes, hoogten en materialen zal tot een geslaagde integratie leiden.

Door de sluiting van het huizenblok aan de kant van de Leuvensesteenweg zullen de bewoners binnen in het woningblok ook **minder last hebben van het verkeerslawaai**. Op de kruising van de Leuvensesteenweg en de Georinlaan komt een square, die een **ontmoetingsplaats** zal vormen voor zowel de bewoners van het project als de omwonenden.



## 2 JAAR WERKEN PER FASE, ZES GROTE STAPPEN

Het project zal worden uitgevoerd in **één tot drie fasen** en de vereiste werken kunnen worden samengevat in 6 grote stappen:

1. **Afbraak** van de bestaande constructies en schoonmaak van de site (volledig in fase 1)
2. **Grondwerken** en bouw van de funderingen
3. **Ruwbouw**
4. **Gevelwerken**
5. **Binnenafwerking** en **speciale technieken**
6. Aanleg van de **directe omgeving**



Bijna de helft van de werken zijn voltooiingswerken die heel weinig geluids- en stofhinder meebrengen voor de buurtbewoners.



## UITVOERING VAN WERKEN MET RESPECT VOOR DE WIJK

Onze teams doen hun best om zo weinig mogelijk overlast te veroorzaken voor de buren tijdens de werken, onder andere door:

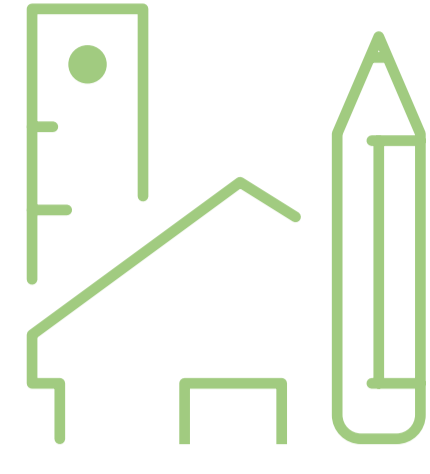
1. De werken te laten uitvoeren door gekende **kwaliteitsaannemers die te goeder naam en faam bekendstaan**.
2. De werken te laten opvolgen door een **veiligheids- en gezondheidscoördinator**.
3. Permanent en transparant te communiceren met de omwonenden en duidelijk te maken wie uw **contactpersoon** is bij ARTONE en de aannemer.
4. De werken en werf zo te organiseren dat ze binnen de grenzen **van de kavel blijven**.
5. Zo weinig mogelijk van de openbare weg in beslag te nemen.
6. Technieken te gebruiken **die zo weinig mogelijk stof en lawaai veroorzaken**.
7. De opdrachten van onze onderaannemers regelmatig op te volgen (naleving van de werkuren, veiligheid op de site, toegang voor vrachtwagens...).



\* De gegevens worden ter informatie verstrekt en moeten met het gebruikelijke voorbehoud worden gelezen. De praktische modaliteiten van de werken zullen met de overheid worden besproken om ze optimaal te laten verlopen.



# EEN AMBITIEUZE & DUURZAME ONDERNEMING



## HERONTWIKKELING VAN EEN VERVALLEN LOCATIE, KARIG GEBRUIK VAN DE GROND

Het projectteam wil absoluut dat de toekomstige constructies passen binnen een diepgaand en veeleisend duurzaamheidsplan. De architecten van de herontwikkeling van de vroegere Fiatsite laten zich leiden door een aantal basisprincipes. **Zo willen ze onder andere bovenop de stad bouwen om stadsuitbreiding te voorkomen**, het huizenblok binnenin weer doordringbaar maken en inspelen op de toenemende vraag naar woningen in de stad.

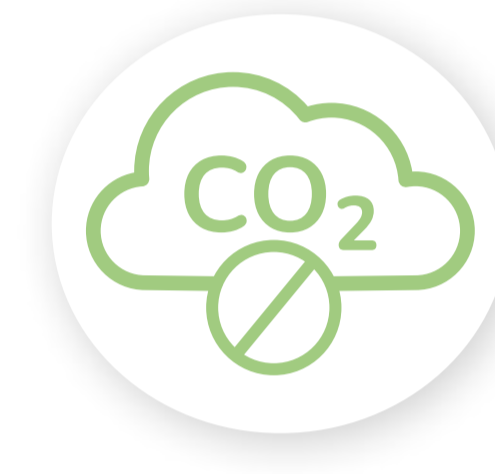
Concreet waren dit de prioriteiten van het projectteam:



De materialen van het huidige gebouw die voortkomen van de afbraak, verwerken, hergebruiken en recyclen.



Duurzame, gerecyclede en recyclebare materialen die makkelijk te onderhouden zijn voor de toekomstige constructies.



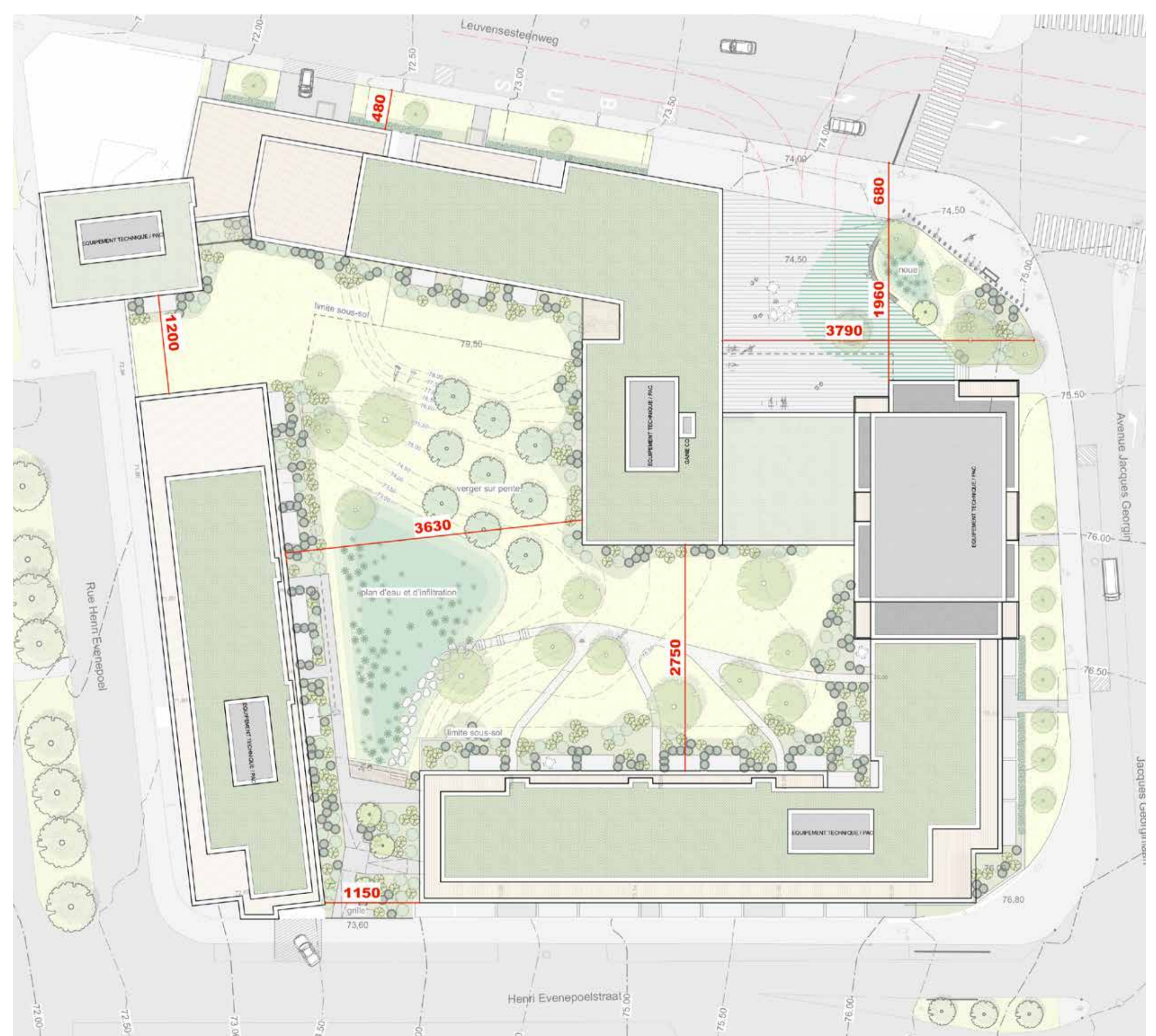
Fossil free technieken (geen gas).



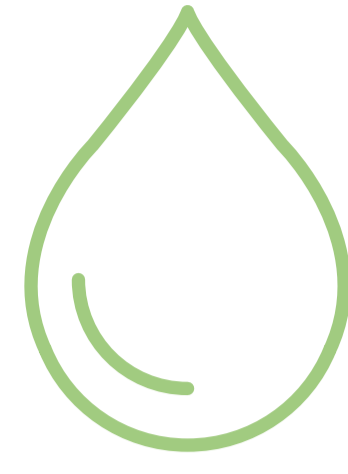
## EEN PROJECT MET EEN BEPERKTE MILIEU-IMPACT

Het project heeft een zeer goede energiescore en is erg milieuvriendelijk, dankzij:

- | **Compacte volumes.**
- | **Een alternatief warmteproductiesysteem** waardoor geen gas hoeft te worden gebruikt (fossil free).
- | **Warmte- en geluidsisolatie** conform de nieuwbouwnormen.
- | **De uitgebreide groenaanleg**, zoals een doorlatend binnenhuizenblok, groendaken en opvang van regenwater.
- | **Installatie van zonnepanelen.**
- | **Het stimuleren van zachte mobiliteit** (een heel vlot toegankelijke fietsstalplaats per kamer, verschillende bushaltes vlak bij het project,...).
- | **Milieuvriendelijk afvalbeheer voor de bewoners** (vuilnisruimtes,...).



# EEN AMBITIEUZE & DUURZAME ONDERNEMING

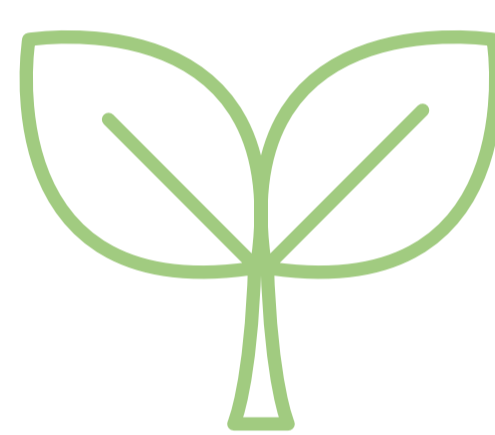


## AANGEPAST WATERBEHEER

Het **afvalwater** zal worden **geloosd in de openbare riolering** die onder de straten langs de site loopt. Hoewel er meer afvalwater uit het gebouw zal voortkomen door de toekomstige bestemming ervan, zal het project alle regels van het Brussels Gewest naleven door regenwater beter op te vangen en een geschikt beleid voor afvalwater te hanteren.

Er zal zoveel mogelijk **regenwater** opgevangen, onder andere in regentonnen en in een dikke laag aarde op de groendaken (**met de bedoeling dat er niets in de riolering belandt**) Dat water kan worden hergebruikt om de planten rondom het gebouw te besproeien en de gemeenschappelijke delen te onderhouden. Er worden ook stormbekkens aangelegd, om zoveel mogelijk regenwater uit de riolering te houden en te voorkomen dat het rioleringsnet verzadigd raakt.

De installatie die binnen dit project is gepland, voldoet aan de huidige reglementen en best practices.

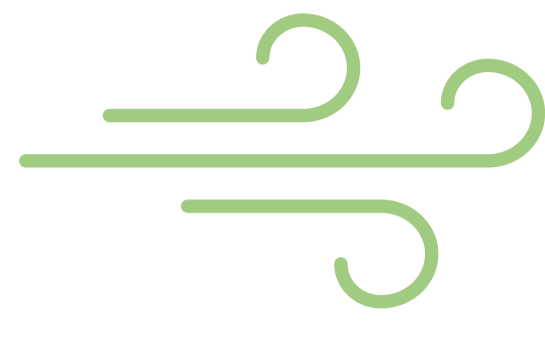


## EEN PROJECT DAT BIJDRAAGT TOT DE ONTWIKKELING VAN DE BIODIVERSITEIT IN DE STAD

Op de groendaken en in de tuin midden in het huizenblok staan diverse lokale plantensoorten. Deze gevarieerde ecosystemen bevorderen de biodiversiteit en geven de site een groener karakter.

Een landschapsarchitect ontwikkelde de aspecten van biodiversiteit en met name de plantentypes.

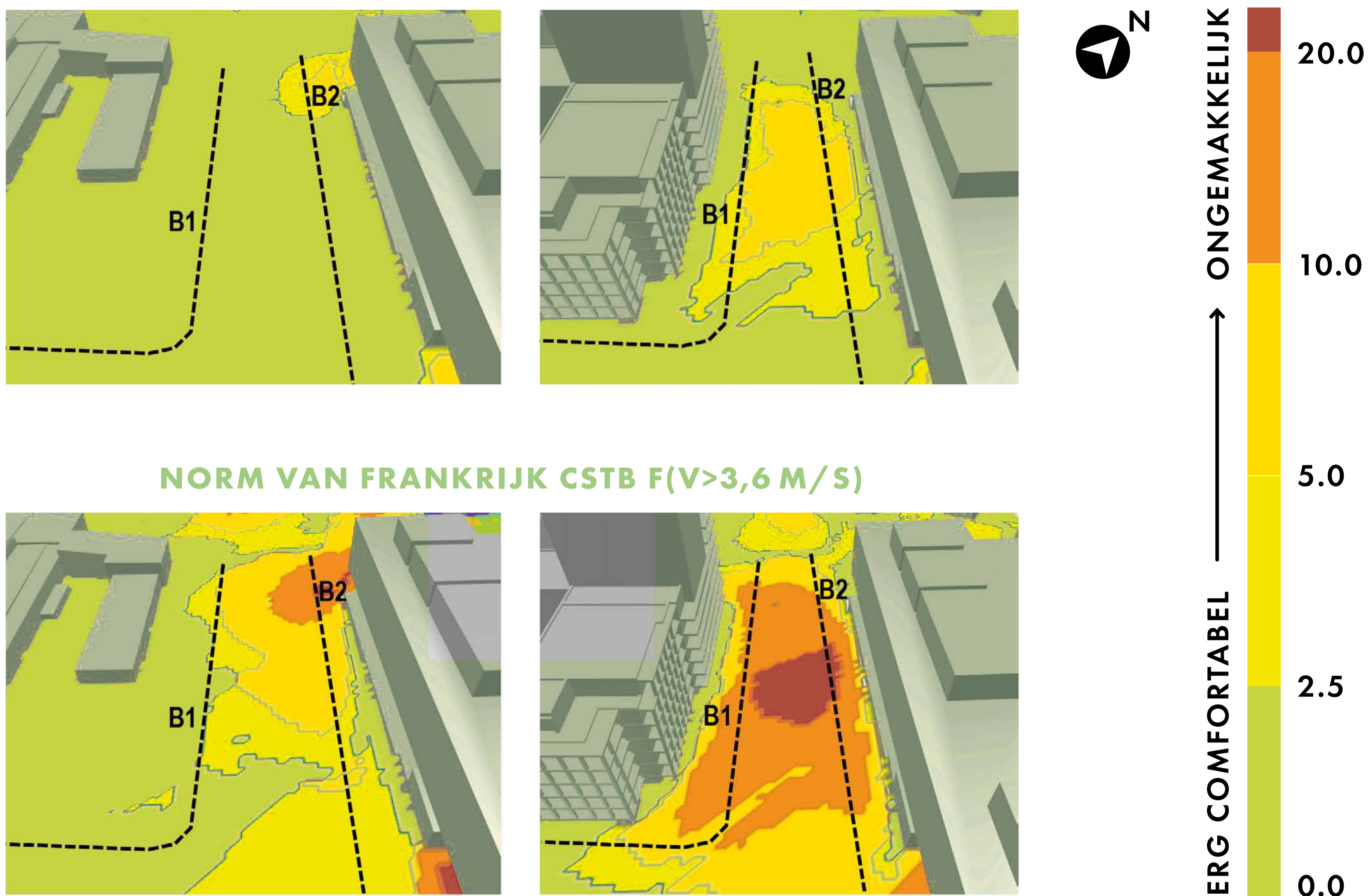




## EEN WINDSTUDIE

De analyse van de windeffecten gebeurt op basis van een modellering van de aerodynamische stromen. Momenteel is er in België geen enkele wet of norm die de comforteisen inzake windeffect vastlegt. Aangezien Nederland en Frankrijk twee buurlanden van België zijn, werden hun normen gebruikt om het voetgangerscomfort in te schatten.

## NORM VAN NEDERLAND NEN 8100 F(V&gt;5 m/s)



- Het project heeft **geen enkele impact op het vlak van het comfort van de bushalte Schaarbeek Genève** en de voetgangersverbinding met het westen van de site, die comfortabel blijft.
- Het project heeft een impact op **de bushalte RTL House (B1)**.  
 Op basis van de Nederlandse norm is **de graad van comfort er goed tot matig**.
- Het project heeft een **positieve impact op de bushalte RTL House (B2)** door het comfortniveau ervan lichtjes te verbeteren.
- Het project heeft in het algemeen **geen enkele impact op de openbare square** n de noord-oosthoek, waar het comfort behoorlijk is. Het project heeft enkel een weinig betekenisvolle impact op het comfort van deze nieuwe ruimte in het licht van de Franse norm (die strenger is).
- De impact op de bushalte RTL House langs het project valt evenwel te relativeren gezien het wachthuisje dat er al staat. Bovendien zal de gematigde impact op de square in het noordoosten verminderd worden door de geplande vegetatie in die zone.

# BEZONNING

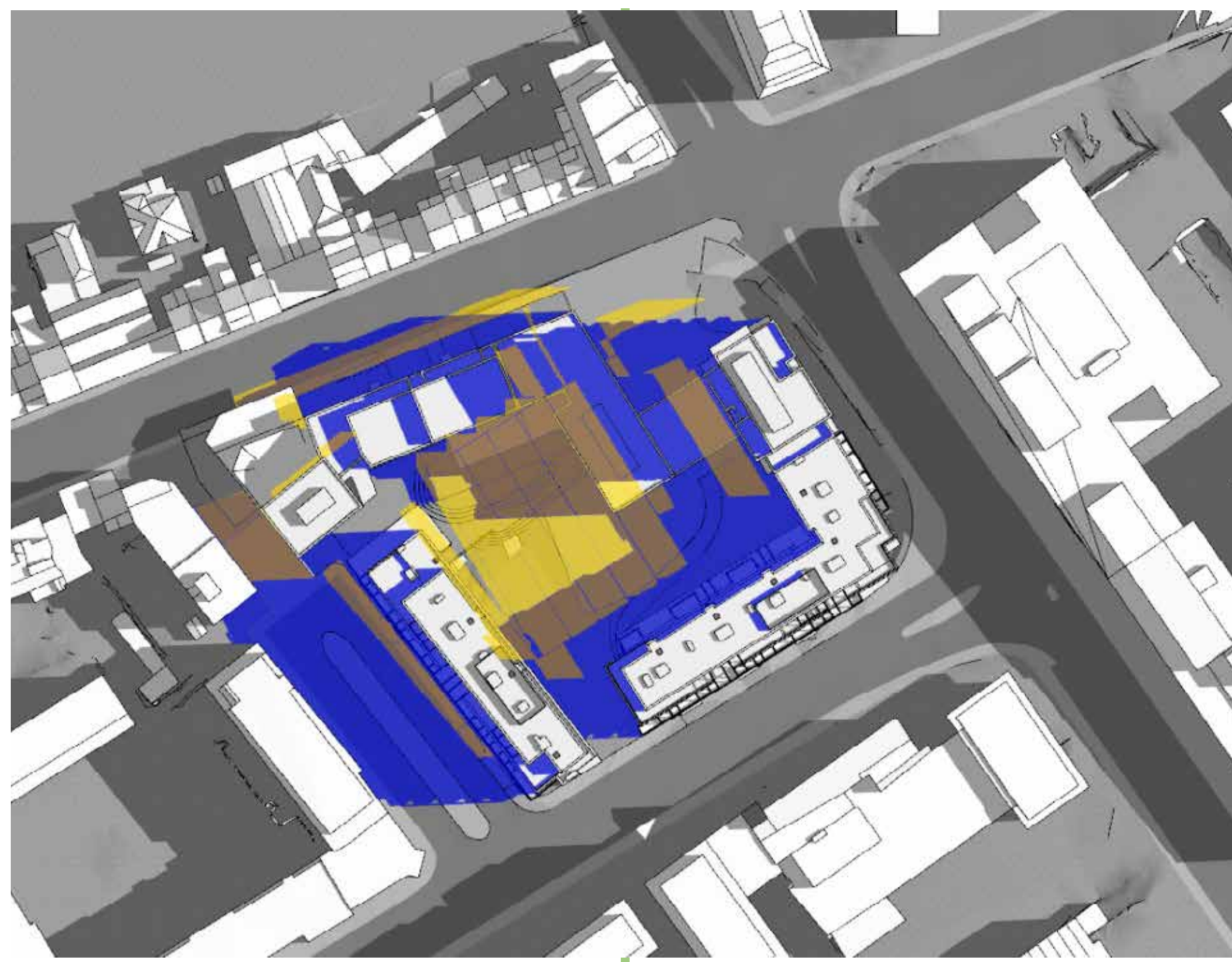


## EEN BEZONNINGSTUDIE

Een bezonningstudie meet de effecten van schaduwen en natuurlijk licht op de buitenvolumes en -ruimten in de loop van een volledige dag.

ZOMERZONNEWENDE  
21 juni

9U00



13U00

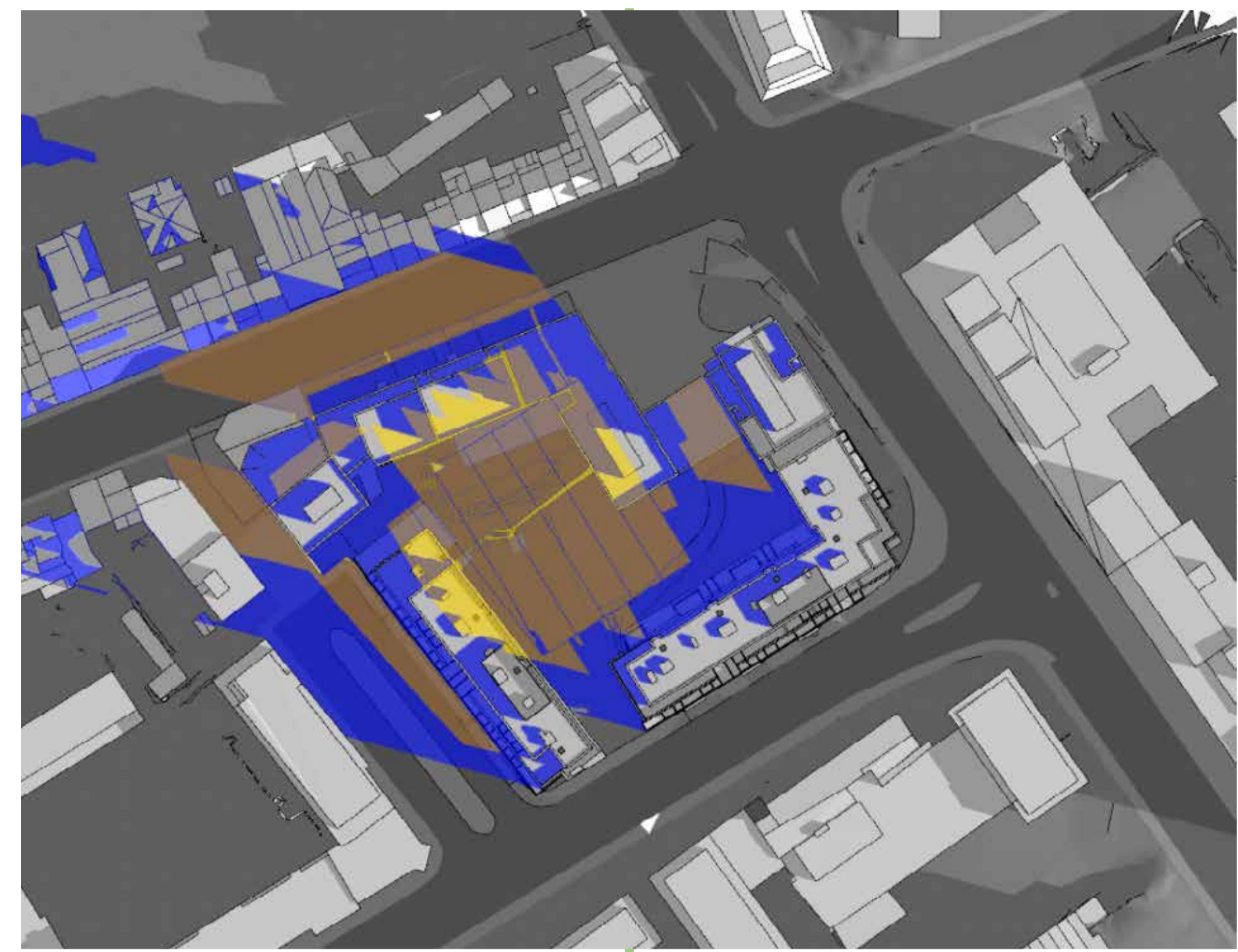


17U00

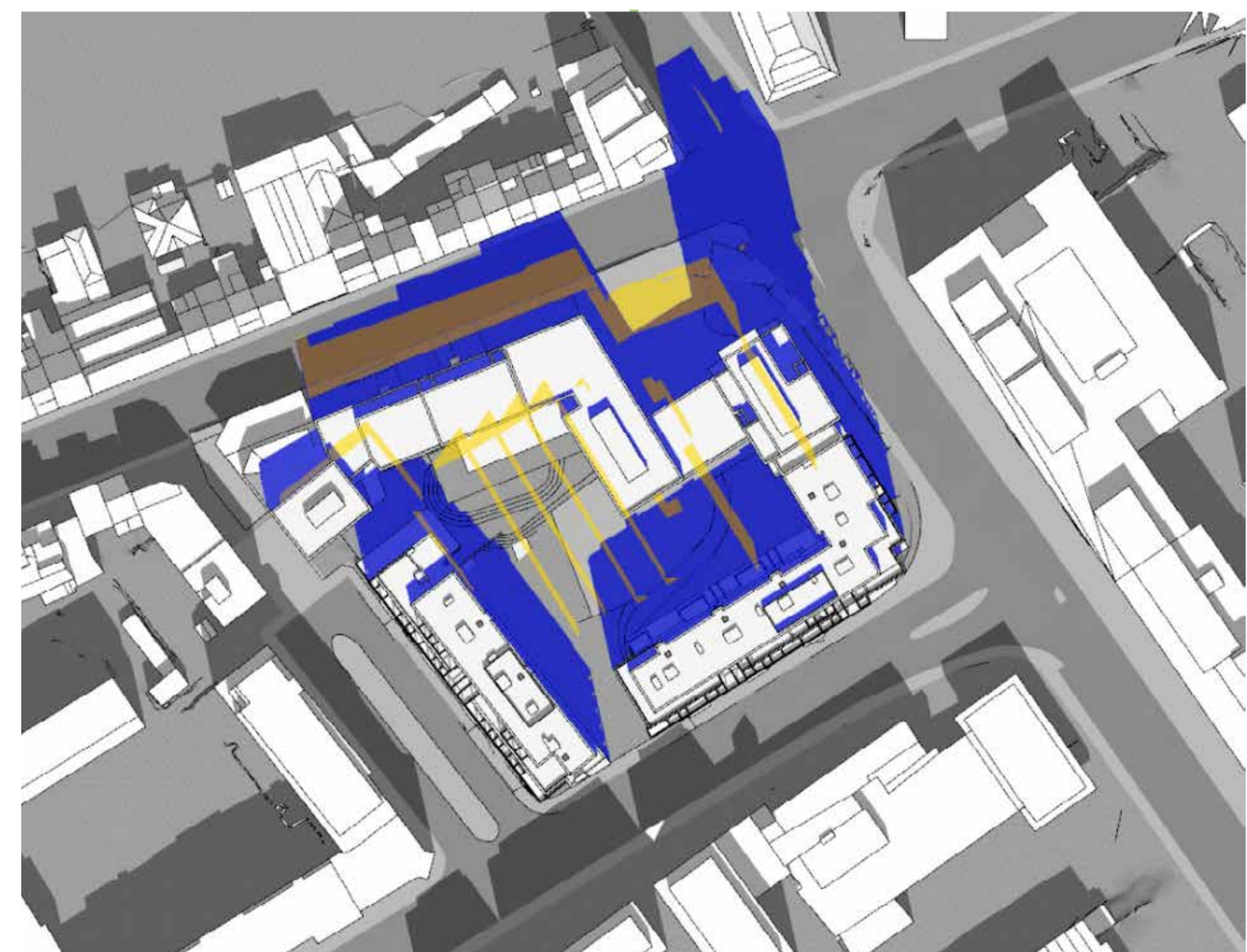


HERFSTZONNEWENDE  
21 september

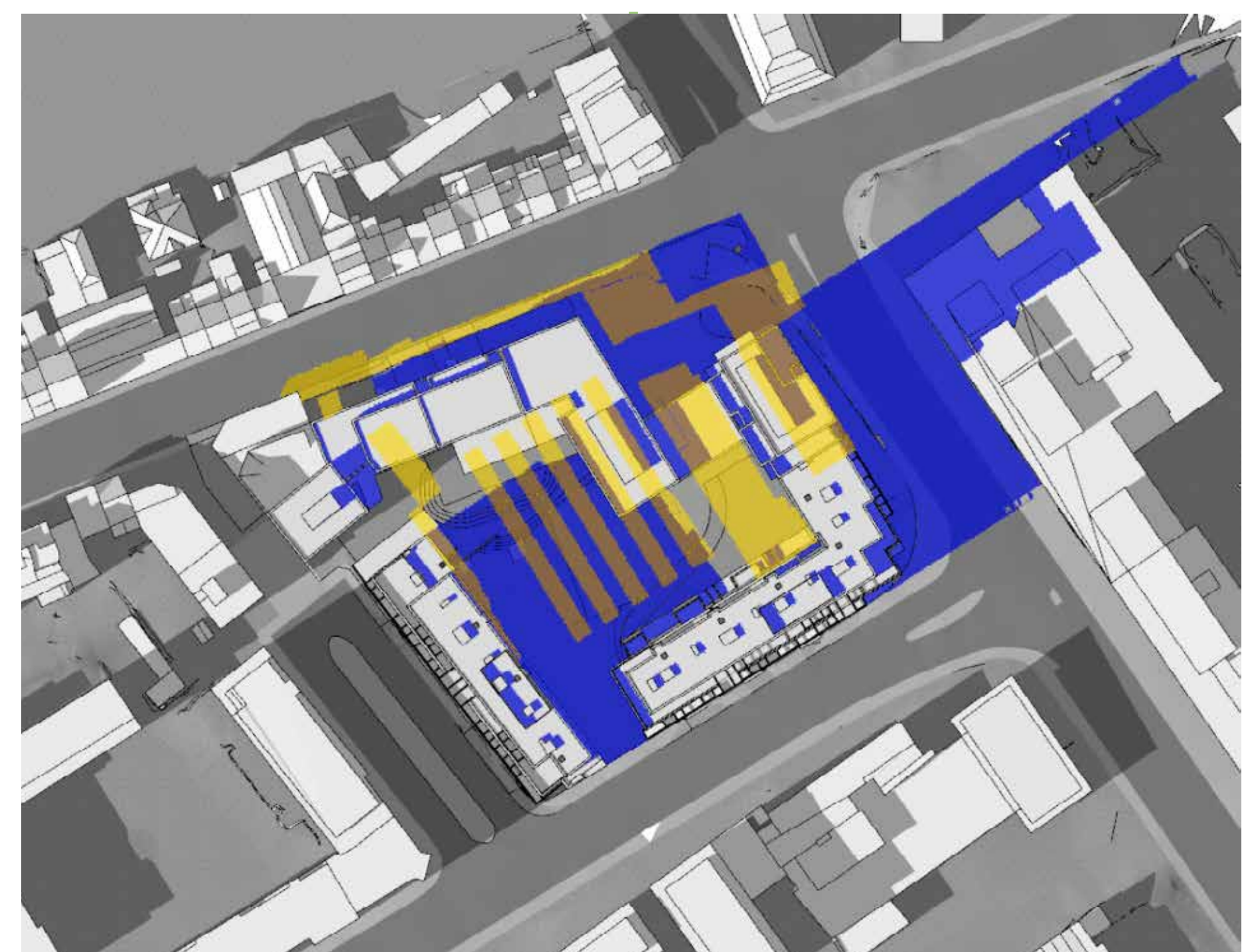
9U00



13U00



17U00



 Schaduw van de geplande gebouwen  Schaduw van de bestaande gebouwen  Schaduw van de bestaande en geplande gebouwen