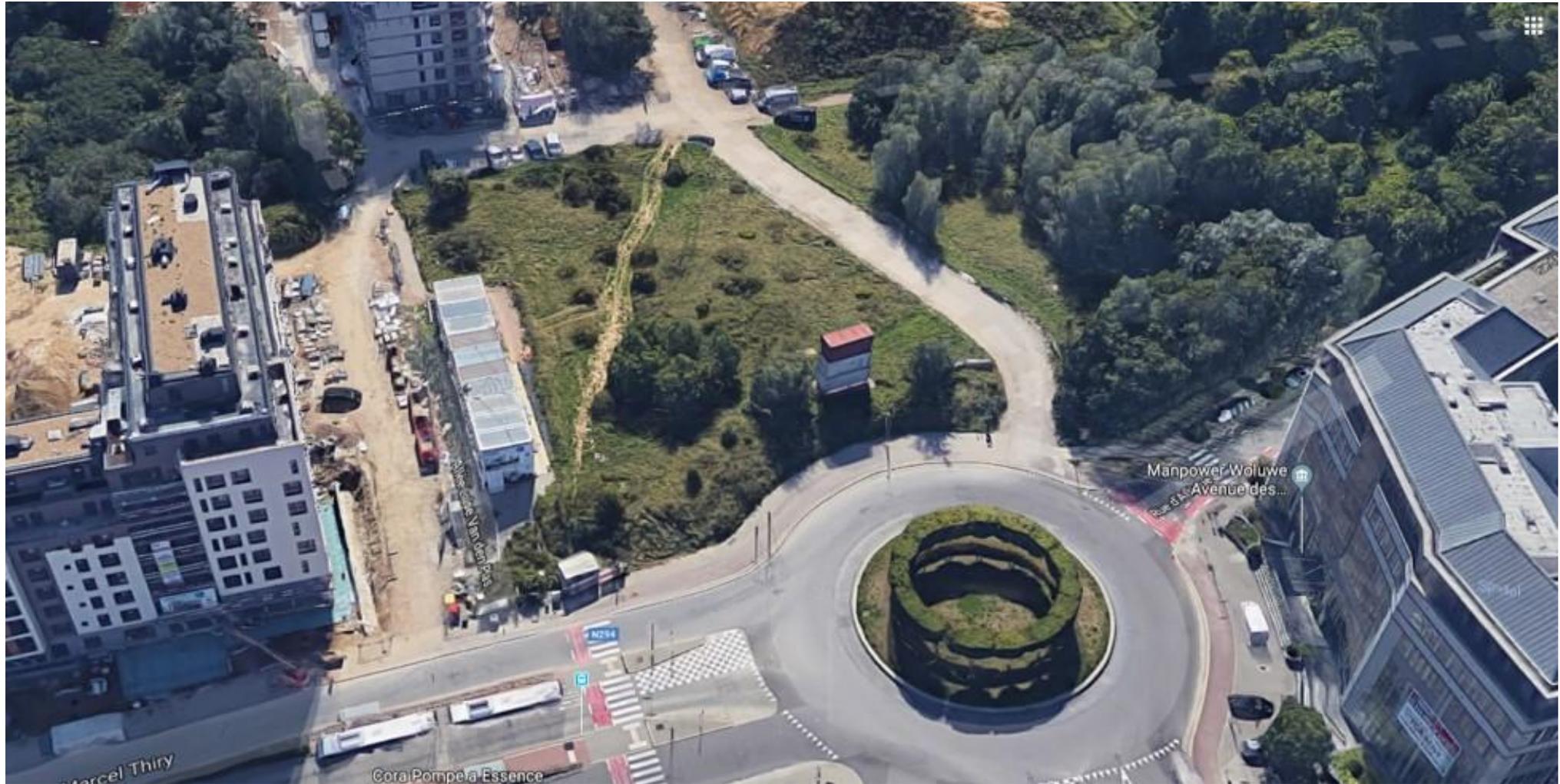


Projet FLORA II : Développement immobilier  
Réunion présentation de projet



## Objectif de la réunion

### **1. *Projet Flora II : Développement d'un complexe immobilier polyvalent***

→ L'objectif principal du projet Flora II est de créer un complexe immobilier comprenant une variété de logements ainsi que des espaces extérieurs.

→ Les principales composantes du programme immobilier sont les logements conventionnés acquisitifs, les logements réservés au CPAS et les affectations libres.

### **2. *Implication des architectes par citydev***

→ Citydev invite les architectes à soumettre leurs propositions pour le projet Flora II.

→ Les architectes joueront un rôle clé dans la conception et la réalisation du complexe immobilier.

### **3. *Les facilitateurs : Écouter et intégrer les besoins locaux***

→ Les facilitateurs sont présents pour écouter attentivement les besoins des acteurs locaux.

→ Leur rôle est de communiquer ces besoins aux architectes et de les encourager à les intégrer autant que possible dans le projet.

→ La réunion vise à discuter de ces aspects importants du projet Flora II et à favoriser la collaboration entre les différentes parties prenantes afin de garantir un développement immobilier répondant aux besoins locaux.

## Situation Géographique



Le site appelé "FLORA II" est situé dans la partie nord de la commune de Woluwe-Saint-Lambert (1200), précisément au lieu-dit "Val d'Or", le long de la rue d'Attique, du rond-point Euro et de la rue Marcel Thiry.

→ Accessibilité, à proximité du N40

→ Arrêts de bus « Gulledelle »

- (bus Stib 45, 79, de Lijn 178)
- « Andromède » (bus Stib 27 et 79)

→ L'arrêt de métro « Rodebeek »

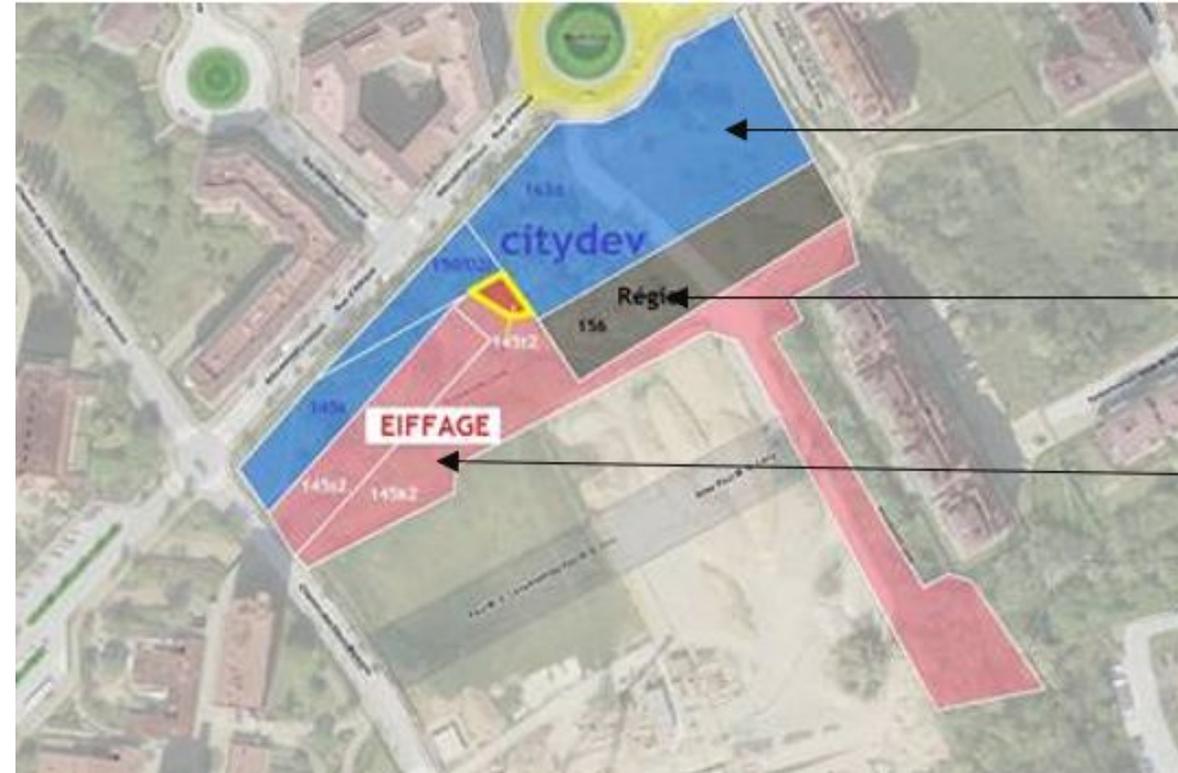
se trouve à approximatif 1.5 km au sud



## Acquisition des parcelles

→ 9 décembre 2019 :  
citydev.brussels devient propriétaire  
des trois parcelles nécessaires au  
projet, initialement appartenant à la  
Régie foncière (représentées en bleu  
sur le plan).

→ 3 septembre 2021 :  
citydev.brussels devient également  
propriétaire de la parcelle 145 T2.



Terrains propriétés de citydev.brussels

Terrain propriété de la Régie Foncière

Terrains propriétés d'Eifage

## Programme du projet FLORA II



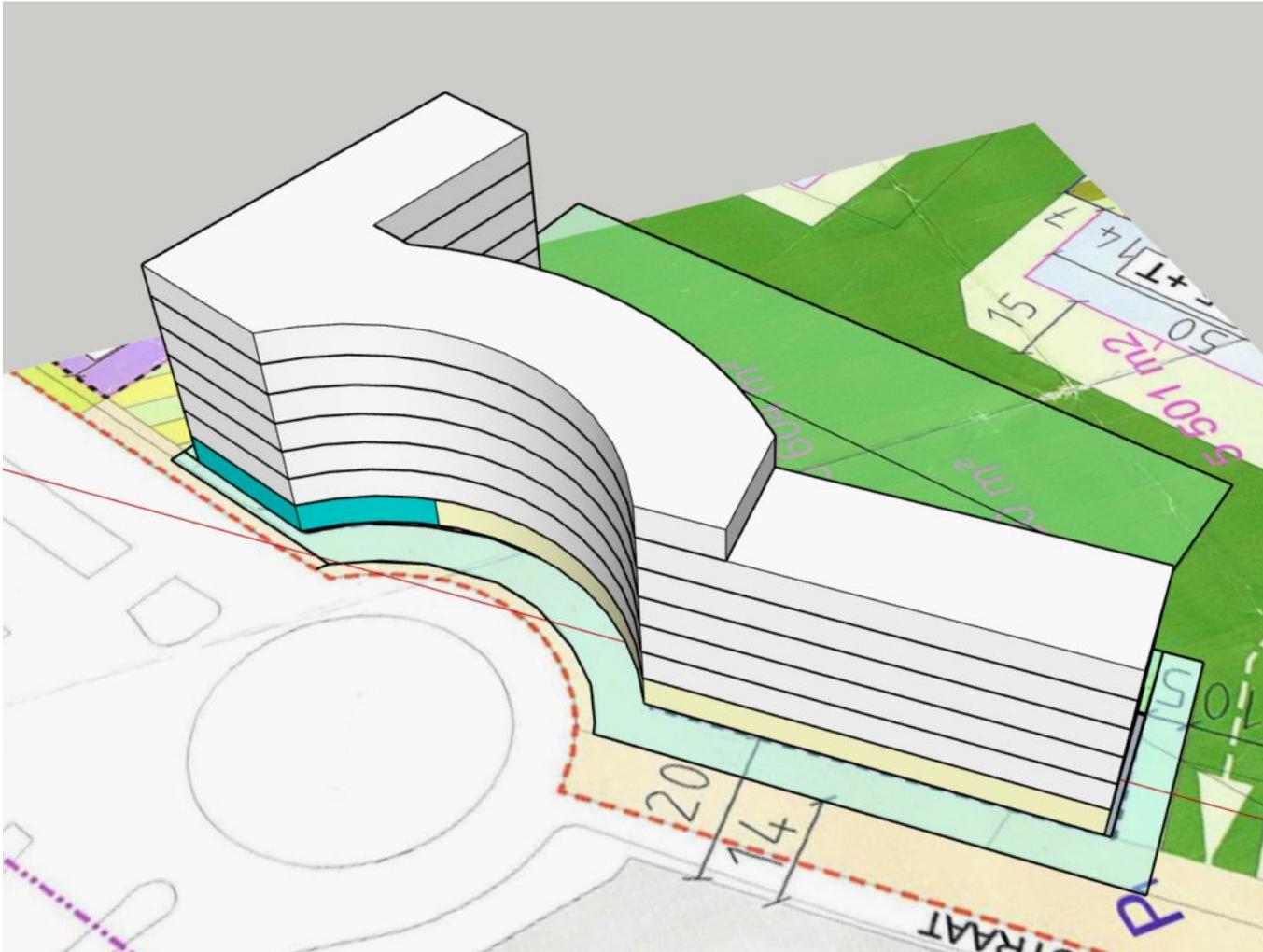
Le projet Flora II propose :

- Construction de logements abordables en propriété.
- Construction de logements réservés aux personnes aidées par le CPAS.
- Création d'espaces libres qui peuvent être utilisés comme équipements publics.
- Aménagement d'espaces extérieurs.

Détails du programme :

- Environ 14 150 m<sup>2</sup> d'espace au-dessus du sol réservés aux logements conventionnés, ce qui équivaut à environ 110 logements.
- Environ 2 400 m<sup>2</sup> d'espace au-dessus du sol réservés aux logements destinés au CPAS, soit environ 6 logements.
- Un minimum de 300 m<sup>2</sup> d'espace au-dessus du sol réservés aux affectations libres, conformément aux règles de planification urbaine, pour des équipements publics.
- Le projet inclut également la création d'un parking souterrain.

## Affectations pour les espaces libres selon le PPAS (= Plan Particulier d'Affectation du Sol)



- **Équipements d'intérêt collectif ou de service public** : Superficie de plancher limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble. Cette limite est portée à 1,000 m<sup>2</sup> pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé.
- **Bureaux** : Superficie de plancher limitée à 500 m<sup>2</sup> par immeuble, à condition que la superficie de chaque unité de bureau ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>.
- **Activités de production de biens immatériels** : Superficie de plancher limitée à 500 m<sup>2</sup> par immeuble.
- **Commerces** : Superficie de plancher ne dépassant pas 300 m<sup>2</sup> par projet et par immeuble.

## Répartition des logements et affectations

- Environ 110 logements conventionnés seront situés aux étages.
- Six logements pour le CPAS, pouvant accueillir cinq personnes chacun, seront situés au rez-de-chaussée.
- Les affectations libres (équipement) seront situées au rez-de-chaussée ou au premier étage.



- Le CPAS souhaite avoir ses logements au rez-de-chaussée, ce qui laisse environ 680 m<sup>2</sup> pour des affectations libres. Cette surface peut être augmentée sur deux niveaux si nécessaire. Pour permettre l'aménagement de ces espaces au rez-de-chaussée, le parking vélo sera aménagé en sous-sol, avec environ 372 places de parking nécessitant une surface d'environ 744 m<sup>2</sup>.

