

Ortus

Vivre avec style et au vert,
au coeur-même du nouveau centre



Contenu

1.	Le site	4
2.	Les alentours	8
3.	Architecture inspirante	10
4.	Offre de logements	12
5.	Finition élégante	16
6.	Refuge et lien vert	18
7.	Mobilité aisée	20
8.	Une collaboration engagée	22
9.	Vente & contact	26



**Ortus n'offre pas seulement un
logement mais un véritable lieu de vie.**

**Ce projet crée pour vous un centre
contemporain. Le mélange unique d'espaces
verts avec des fonctions publiques et privées offre
de belles opportunités de rencontre, d'expé-
rience et d'utilisation durable de l'énergie.
Ce développement garantit un avenir
dynamique pour tous les résidents.**



Le site

Ortus vous permet de profiter d'une qualité de vie élevée

Ortus jette les bases d'une meilleure qualité de vie. Vous y vivez **avec style**, au sein d'un écrin de **verdure** et dans une zone à **circulation réduite**. Vous pouvez conduire et chercher vos (petits-)enfants en toute sécurité à l'école, vous détendre ensemble dans le parc, chercher de l'inspiration à la bibliothèque (Bib), faire une course ou prendre des dispositions administratives et rencontrer des amis. Et vous faites tout cela à seulement quelques pas de chez vous. De plus, la capitale, Bruxelles est également à proximité.

1 L'ancienne maison communale

Ce bâtiment historique a été entièrement rénové et conserve son aspect d'origine.

2 Bibliothèque (Bib)

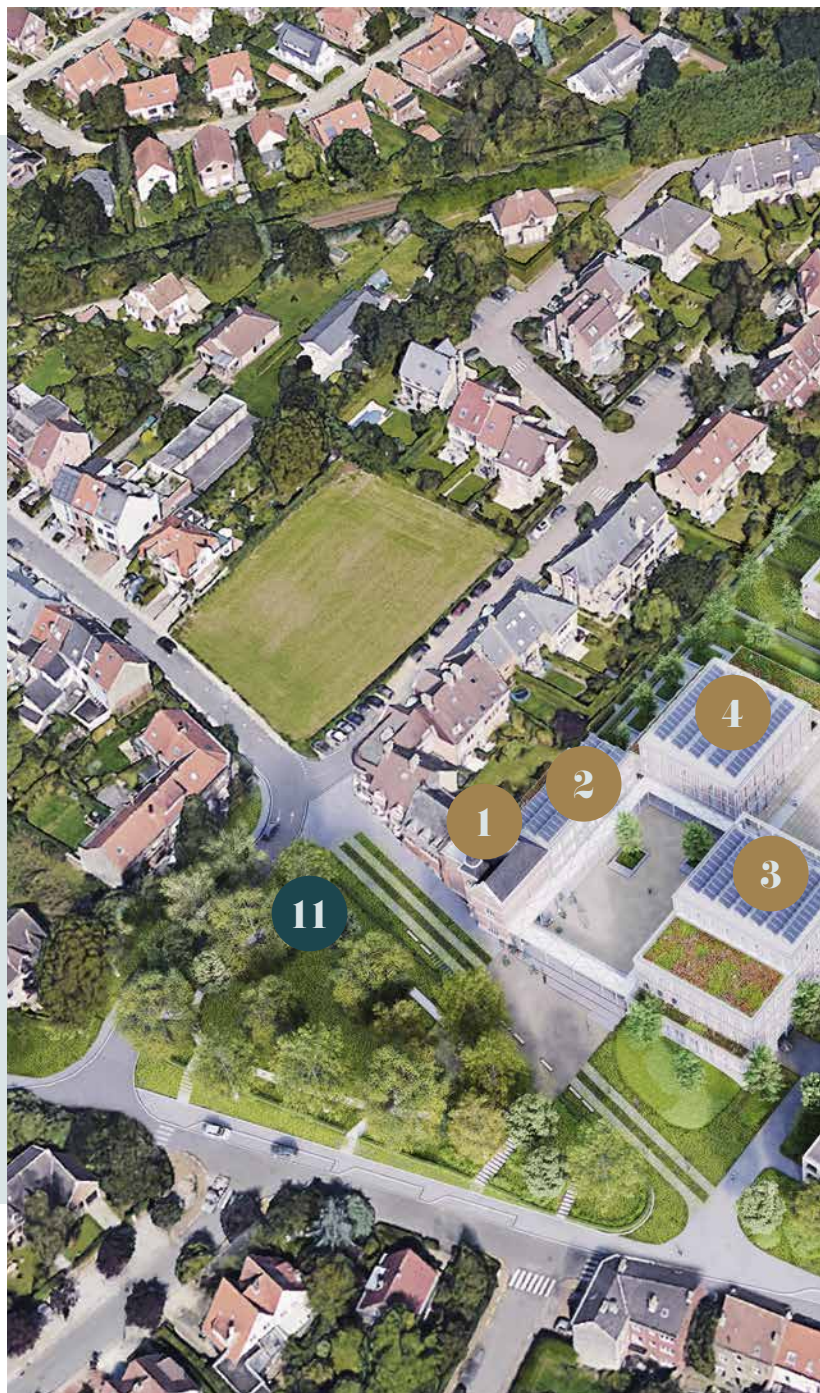
La nouvelle bibliothèque se trouve derrière l'ancienne maison communale. La vaste collection de livres est à y découvrir sur 3 étages modernes.

3 Nouveau centre administratif (NCA)

Le Nouveau Centre Administratif a été entièrement modernisé. Désormais, vous trouverez les guichets dans un hall d'accueil spacieux au rez-de-chaussée.

4 École primaire communale néerlandophone « De Letterbijter »

Les nouveaux bâtiments de l'école sont situés à l'avant du projet. Ils sont adjacents au NCA et donnent sur le parc.



5 Origo

Cet élégant volume borde la rue Jozef De Keyzer et offre une vue optimale sur la verdure du «Geborgen Tuin» et du «Tuin van Straufhain». Origo comporte 30 appartements de qualité et 4 espaces commerciaux.

6 Commerces

Ces commerces contribueront à la qualité de vie et à la dynamique d'Ortus.

7 Alba - Lilly - Herba

Ces complexes résidentiels luxueux comportent des **appartements lumineux et confortablement équipés** avec deux à trois chambres. L'entrée se trouve du côté du «Maalderstuin». Ici, vous êtes en permanence connecté à la **nature** et vous profitez pleinement de la **situation centrale**.

8 Novus - Domus

Novus et Domus sont deux **joyaux architecturaux** situés à un emplacement privilégié. Ensemble, ils offrent des **appartements spacieux** avec une à trois chambres. En plus de l'emplacement central et de la verdure, vous pouvez profiter ici de **grandes terrasses**.

9 «De Geborgen Tuin»

Le «Geborgen Tuin» est un jardin partagé ou collectif : en tant que voisins, vous veillez ensemble à son aménagement unique.

10 «Maalderstuin»

Dans cette zone verte intérieure centrale, vous trouverez des sentiers de randonnée, des zones de repos, des plantations durables et de beaux paysages. Par les sentiers, vous accédez aux complexes résidentiels et aux services publics.

11 «Tuin van Straufhain»

La zone piétonne et verte commence ici. Le jardin relie le village au parvis d'Ortus et donne un signal clair: ici, vous pourrez découvrir le nouveau centre de Wezembeek-Oppem.



- 🌿 **Vivre avec style**
- 🌿 **6 volumes de construction élégants**
- 🌿 **Situation centrale**
- 🌿 **Espace calme (sans circulation) et verdoyant**
- 🌿 **Avec les commodités quotidiennes juste à côté**





- 
Une large gamme de typologies, allant des unités compactes aux penthouses de luxe.
- 
Superficie entre 60 m² et 193 m²
- 
Appartements presque neutres en énergie (BEN)
- 
Vastes terrasses ou jardin privatif
- 
Finition intérieure personnalisée

Centre de Bruxelles

< 20 min. de route

Aéroport de Zaventem

^ 10 min. de route



Les alentours

Toutes les commodités juste à côté

En habitant à Ortus, vous serez gâté. L'emplacement stratégique vous permet de vivre tranquillement au sein d'un écrin de verdure, avec toutes sortes de commodités à portée de main. Vous pouvez facilement rejoindre la capitale en transports en commun.



1. Parc de Tervuren
2. Musée de Tervuren
3. Tram/lignes de métro vers la capitale
4. Centre commercial à Stockel
5. Chaussée de Malines avec des grands magasins
6. Castle Club
7. The National Golf Club
8. Poney Club Sterrebeek
9. Centre médical de médecins généralistes
10. Hôpital universitaire Saint-Luc (UCLouvain)
11. Centre sportif Emmanuel Mounier
12. Davis tennis club
13. La Rasante
14. CC de Kam – centre culturel
15. École Notre-Dame de la Trinité
16. École communale francophone La Fernette
17. École internationale allemande (Internationale Deutsche Schule Brüssel – IDSB)
18. Heilig-Hartcollege Tervuren

-  Centres sportifs
-  Écoles
-  Boulangeries
-  Grands magasins
-  Tram/lignes de métro vers la capitale
-  Hôpitaux



Vue sur le bâtiment Lilly depuis le "Maalderstuin".



Architecture inspirante

L'architecture d'Ortus est discrète, élégante et s'intègre parfaitement dans le magnifique cadre verdoyant.

La partie publique est pourvue d'un auvent lumineux et d'un cadre en béton dans lesquels chaque bâtiment se voit attribuer son individualité. Le NCA (Nouveau Centre Administratif) est en pierre naturelle. L'école et la bibliothèque sont de couleur rouge. Leur brique fait référence à l'ancienne maison communale à laquelle ils sont adjacents.

L'ancienne maison communale de couleur rouge et blanc est à la base de tous les choix de maté-

riaux, de par lesquels le passé, le présent et le futur se confondent. Le blanc se prolonge dans les **espaces privés**. Ils sont reliés les uns aux autres par des lignes architecturales horizontales en béton, conférant une apparence calme. Les bâtiments robustes ont une finition minutieuse avec des matériaux élégants et subtils. La couleur sable, des gris chauds, des couleurs et éléments minéraux, et du bois y dominent. Les menuiseries et les garde-corps des terrasses spacieuses ont également une couleur claire. En fonction du projet global, les architectes ont opté pour **des matériaux fiables et durables qui résistent à l'épreuve du temps**.



Vue sur le parvis avec les fonctions publiques, la bibliothèque, l'école et le centre administratif

4 Offre de logements

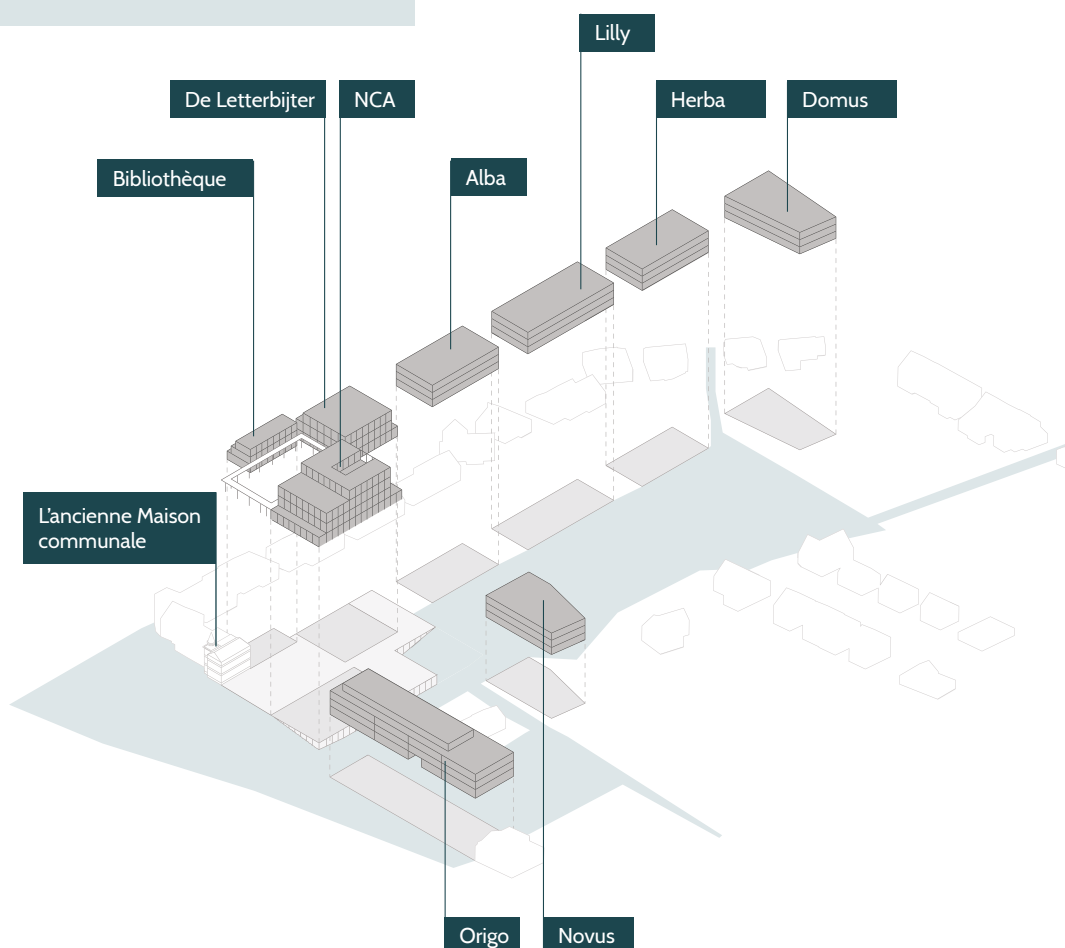
Presque neutre en énergie

Pour Ortus, la latte en matière de construction durable a été mise très haut. Ce projet novateur propose des bâtiments presque neutres en énergie (BEN). Les appartements ont un niveau E pouvant aller jusqu'à 30 et sont équipés de technologies durables telles que des panneaux solaires.

La menuiserie extérieure est réalisée en profils d'aluminium de haute qualité, à rupture de pont thermique, avec double vitrage isolant.

La partie privée d'Ortus se compose de six immeubles à appartements élégants, chacun ayant son propre caractère. Au sein de ces bâtiments, se trouvent toujours:

- 1 à 3 chambres
- Une surface habitable de 60 m² à 193 m²
- Des appartements au rez-de-chaussée, des appartements d'angle et des appartements avec double exposition
- Des penthouses

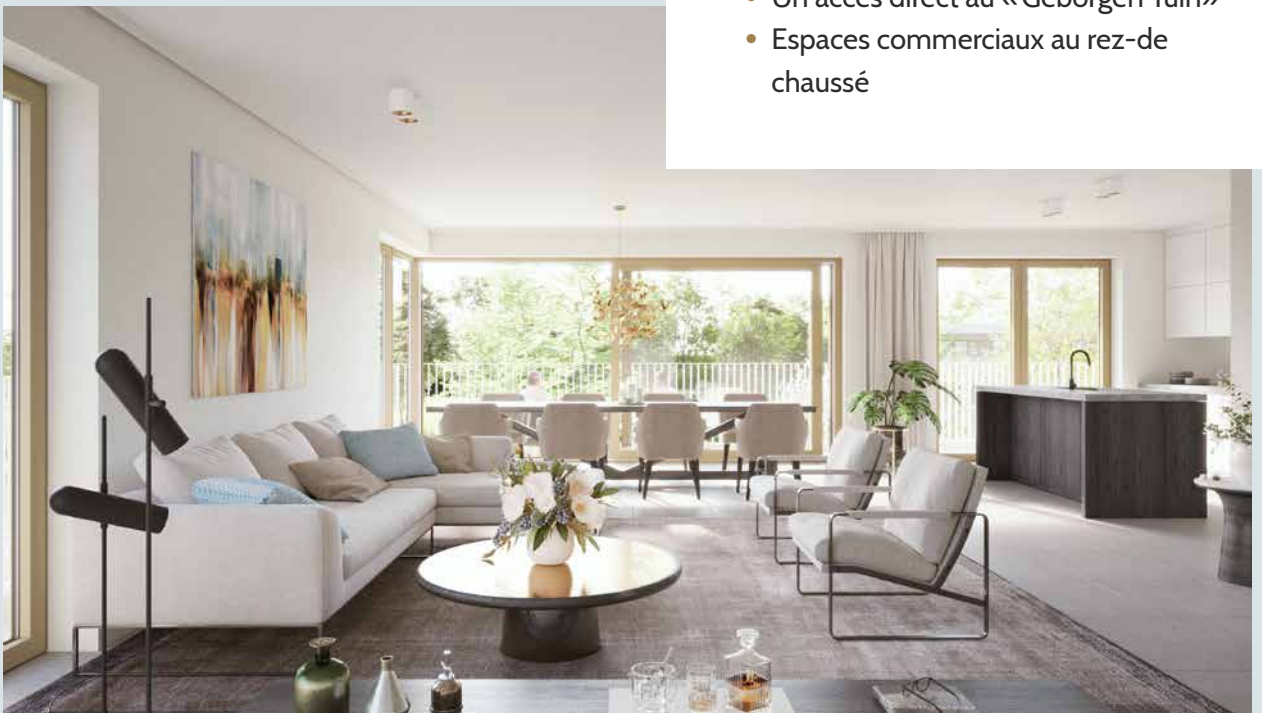


Origo

Origo est une résidence en équilibre entre l'agitation du parvis et la tranquillité du «Geborgen Tuin».

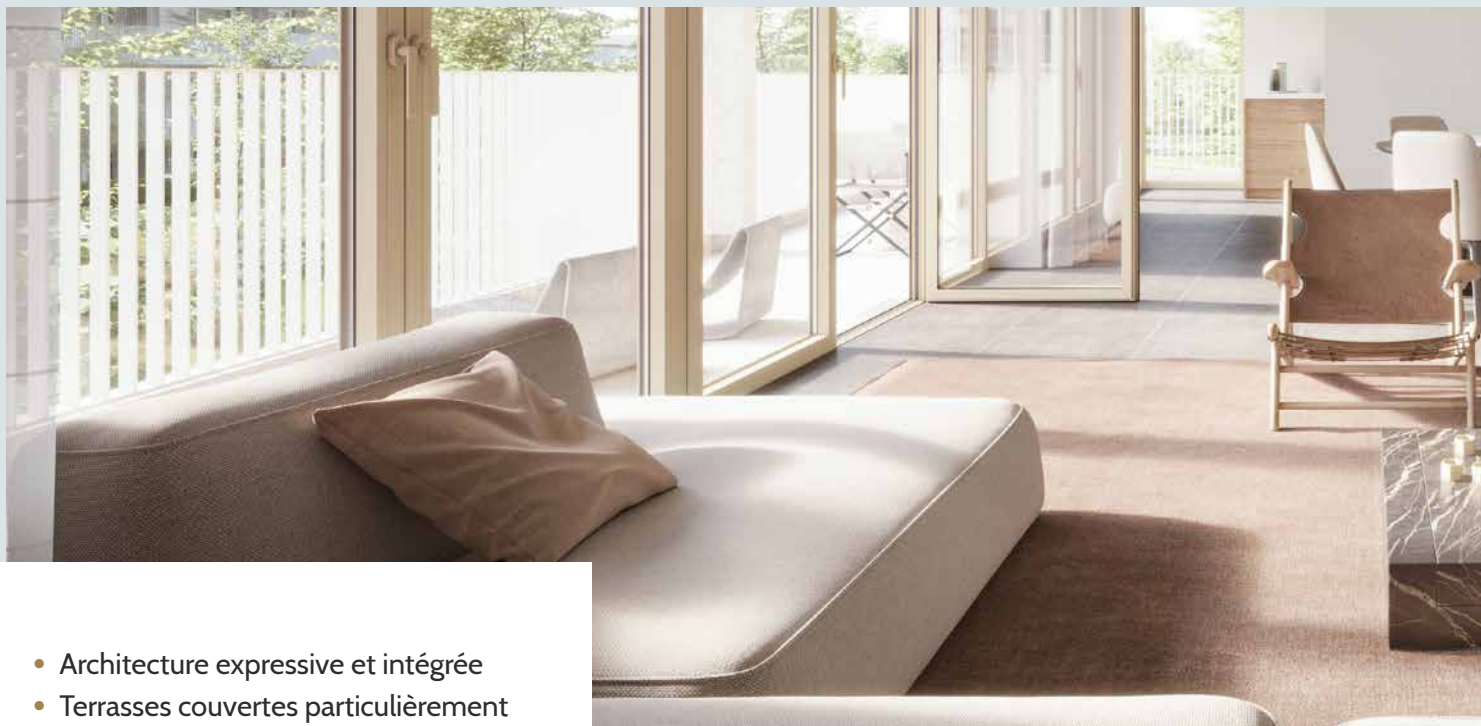


- Diverses typologies, des unités compactes aux penthouses
- Vastes terrasses orientées sud-ouest
- Un accès direct au «Geborgen Tuin»
- Espaces commerciaux au rez-de-chaussé



Novus, Domus

L'architecture de Novus et Domus définit la haute qualité du style d'Ortus. Vous pouvez profiter ici d'une vue optimale sur l'ensemble des espaces verts avoisinants.



- Architecture expressive et intégrée
- Terrasses couvertes particulièrement profondes
- Lien direct avec l'espace vert intérieur
- Jardins individuels au rez-de-chaussée



Alba, Lilly, Herba

Quiconque habite à Alba, Lilly et Herba, bénéficie chaque jour d'une lumière riche, d'un emplacement central et du paysage verdoyant du «Maalderstuin».



- Vastes terrasses couvertes
- Chambres côté Nord
- Espaces de vie orientés plein sud avec vue sur le "Maalderstuin"
- Jardins individuels au rez-de-chaussée





Finition élégante

Chez Ortus, vous achetez un **appartement entièrement fini**, comprenant la **proposition de meubles de cuisine, d'appareils sanitaires, de carrelage et de revêtement de sol**. Nous attachons une grande importance à l'utilisation de matériaux de qualité et optons donc pour un **ensemble de finition de haute qualité, vaste et varié**. Pour vous aider dans cette voie, nos architectes d'intérieur ont déjà effectué une pré-sélection dans les limites du budget de finition. Nous nous ferons un plaisir de vous assister davantage lors de ces choix importants.

Des carrelages en céramique de couleur gris clair ou gris foncé confèrent un **style moderne** au **revêtement de sol**. Vous pouvez également opter pour un parquet chaleureux. Cette option implique un coût supplémentaire. Sous le revête-

ment de sol, chaque appartement dispose d'un agréable **chauffage par le sol**.

Les **salles de bain** disposent d'un carrelage mural en céramique le long de la baignoire et/ou de la douche. Le type de sanitaire que vous pouvez choisir dépend du nombre de chambres et de salles de bain dont dispose votre appartement. L'équipement sanitaire est disponible en élégant chêne clair blanc et chaud. Le prix de base comprend toujours des toilettes, un lave-mains, des meubles, une baignoire et/ou une douche.

Les **cuisines** sont disponibles en différentes tailles (avec ou sans îlot) et couleurs (bois clair ou foncé ou finition grise).

Dans le prix de base de la cuisine, tous les placards et appareils électriques sont inclus selon le plan que vous pouvez obtenir individuellement.

L'architecte assure également une **finition** et un éclairage **réfléchi de la terrasse**. Tout comme la porte d'entrée de votre appartement cette finition est déterminée de façon uniforme pour l'ensemble du bâtiment.



Refuge et lien vert



Michel Pauwels (bureau d'études Pauwels)

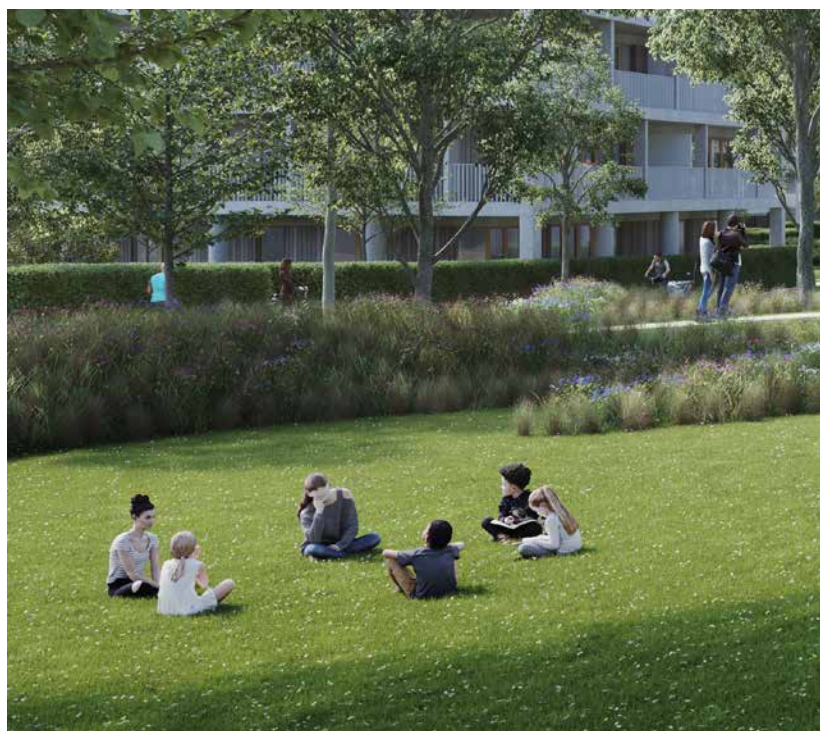
Ortus est le refuge au calme et le lien vert de Wezembeek-Oppem. La zone verte intérieure se connecte à un réseau de sentiers pédestres et de pistes cyclables. Un caractère particulier qui aura une influence positive sur le quartier. Le privé, le public et le social fusionnent ici en toute transparence. Et pourtant, une structure claire est mise en place.

Vert - durable

Michel Pauwels, vous êtes l'architecte paysagiste d'Ortus. Comment avez-vous travaillé la structure verte et la diversité des jardins ?

Michel: "Compte tenu du caractère rural et villageois, nous avons conservé le style historique verdoyant de Wezembeek-Oppem.

De plus, nous avons assuré l'interaction et la cohésion, y compris dans le choix des matériaux."



“L’Oude Dries avec ses grands tilleuls est par exemple l’une des lignes directrices de ce projet. Autrefois une île et maintenant, le prélude à Ortus. Il se connecte au “Tuin van Straufhain”: un jardin pavé entouré d’une magnifique Pergola. Avec le jardin sur le toit et les jardinières, ce jardin constitue un lieu où la rencontre est centrale. Mais cette rencontre est tout autant centrale dans le “Geborgen Tuin”, un jardin collectif, et le “Maalderstuin”, un espace où absolument tout le monde peut se déplacer à tout moment de la journée.”

Avez-vous ajouté des éléments durables supplémentaires à cet historique vert ?

Michel: “Oui, et ils sont divers. Nous avons ainsi conservé les principales espèces indigènes : hêtre, chêne et charme. A côté de cela, nous avons établi une relation avec la végétation existante. On trouve ici des tilleuls vieux de 100 ans. Nous avons donc conservé au maximum les arbres qui étaient là.

Nous avons également fait le choix de talus où un grand nombre de fleurs sauvages peuvent

pousser et les recouvrir, au lieu d’une pelouse lisse. Enfin, nous nous sommes particulièrement concentrés sur l’utilisation durable de l’eau. Notre mode de plantation assure une réutilisation optimale de l’eau.”

Comment l’architecture et les jardins se connectent-ils?

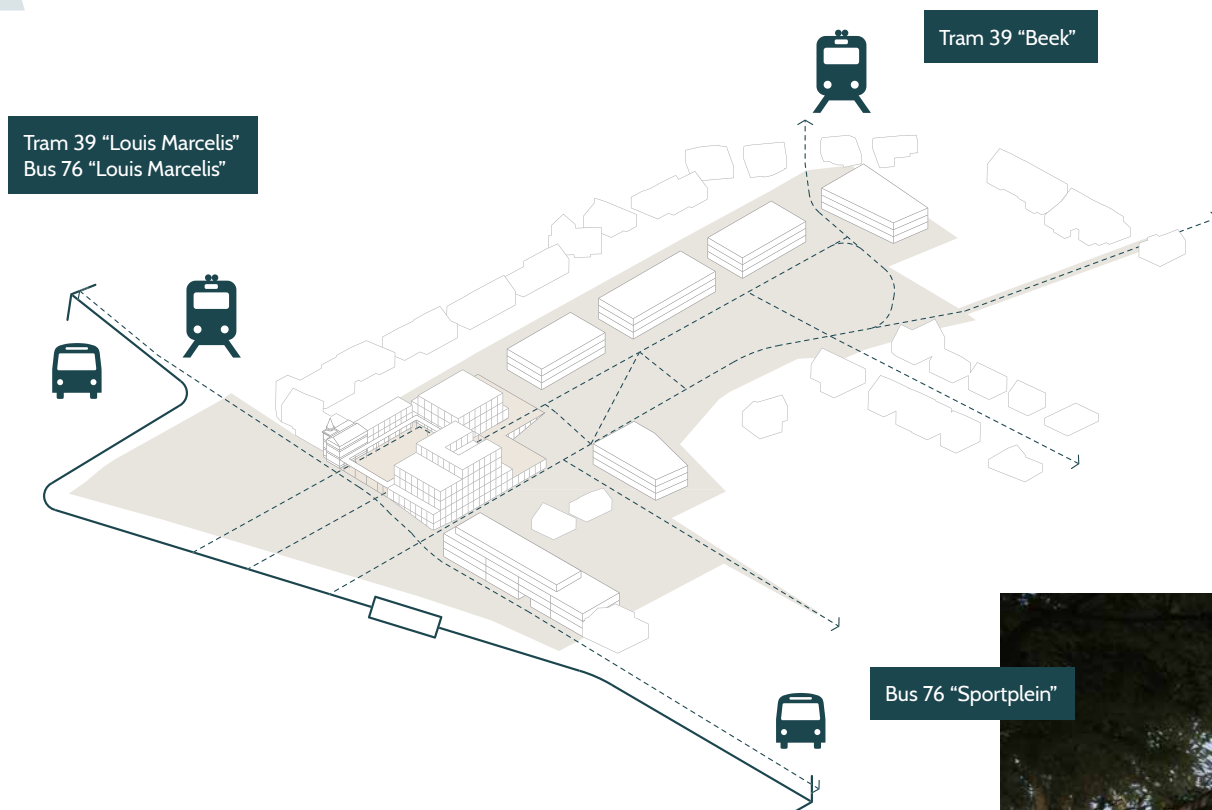
Michel: “Un choix délibéré a été fait pour l’uniformité et la transition des différents matériaux. Les anciennes rues sont pavées. C’est pourquoi nous avons opté pour de grandes dalles sur le parvis, afin de relier les anciennes rues à l’architecture contemporaine des bâtiments. Naturellement, nous avons également étendu la transition des matériaux entre intérieur et extérieur.”

Nous avons établi une relation avec la végétation existante. On trouve ici des tilleuls vieux de 100 ans. Nous avons donc conservé au maximum les arbres qui étaient là.

Michel Pauwels, Bureau d’études Pauwels



Mobilité aisée



Rapidement à destination

Ortus est très stratégiquement situé dans la périphérie de Bruxelles. La mobilité durable prévaut ici. En tram vous êtes en 25 minutes à Montgomery, un noeud de transport en commun au centre de Bruxelles. Le long de la rue Louis Marcelis et de la ligne de tram, il existe également des pistes cyclables qui relient Wezembeek-Oppeem à d'autres nœuds de transport en commun à proximité.



Une nouvelle place du village

Nous optons délibérément pour un espace vert où les piétons et les cyclistes peuvent se déplacer sans se faire de souci. Le parvis peut ainsi également se développer jusqu'à devenir une nouvelle place du village pour Wezembeek-Oppeem.

Pour le vélo:

Vous pouvez également vous déplacer sans soucis vers et depuis Ortus à vélo. Nous prévoyons un local à vélos spacieux tant en surface qu'en sous-sol.

Des bornes de recharge sont disponibles pour les vélos électriques.

Pour la voiture:

Le Ring de Bruxelles se trouve à proximité, vous permettant ainsi de partir rapidement dans toutes les directions. Le domaine-même d'Ortus est sans voiture, à l'exception du trafic nécessaire à votre déménagement ou aux services d'urgence. Vous accédez au parking souterrain via une entrée sur l'avenue de l'Europe.

Déplacement confortable grâce à un éclairage intelligent.

L'élégant éclairage moderne crée une atmosphère calme et confortable sur le site. Une utilisation intelligente de la répartition et de la couleur de la lumière dirige les résidents et les visiteurs rapidement à travers le site Ortus.



Une collaboration engagée

Un entretien avec l'équipe de projet Ortus

Ortus est le résultat d'une collaboration fructueuse entre Van Roey Vastgoed, A2D, Areal Architectes et BRUT. Dans cette interview, faites connaissance avec les créateurs stratégiques de votre futur lieu de résidence.



De gauche à droite, Christian De Beule (Van Roey Vastgoed), Michel Pauwels (Bureau d'études Pauwels), Bruno Delva (A2D architectes), Chris Eeraerts (Areal Architectes), Gunther Slagmeulder (BRUT)

Une équipe complémentaire

Christian, en tant que procesmanager, vous êtes le maillon central au sein de l'équipe Ortus. Comment devons-nous comprendre votre rôle ?

Christian: "En tant que procesmanager, je m'assure que, dans un premier temps, la bonne équipe se trouve autour de la table. Ensuite, ma tâche est de faire fonctionner cette équipe de manière optimale. Pour Ortus, nous avons misé sur la complémentarité de l'équipe. C'est donc pour cette raison que nous avons choisi les bureaux d'architecture BRUT, Areal Architectes et A2D."

Qu'est-ce qui rend l'équipe si complémentaire ?

Bruno:

"BRUT se concentre davantage sur les bâtiments publics et est très fort dans l'élaboration de plans directeurs et lorsqu'il s'agit de penser analytiquement. Areal Architectes possède une expérience spécifique dans la construction de centres administratifs. A2D est principalement

actif dans le domaine de l'habitat collectif sous toutes ses formes. La combinaison de ces parties a abouti à une collaboration très fructueuse."

Chris: "Nos rôles ne sont pas clairement définis. Tout au long du processus, nous avons examinés ensemble qui prend en charge quoi et à quel moment. Derrière Ortus se trouve un travail collectif de par lequel nous avons énormément appris les uns des autres. Cela donne beaucoup d'énergie positive qui irradie sur le projet."

Christian: "De plus, Van Roey Vastgoed possède plus de vingt ans d'expérience dans le domaine des partenariats public-privé (PPP). En conséquence, nous sommes en mesure de fournir des

conseils très ciblés aux autorités communales et de travailler en étroite collaboration avec les architectes. Le fait que nous travaillions ensemble de manière si précise et que nous soyons sur la même longueur d'onde se traduit par un projet de haute qualité."

Derrière Ortus se trouve un travail collectif de par lequel nous avons énormément appris les uns des autres. Cela donne beaucoup d'énergie positive qui irradie sur le projet.

Chris Eeraerts (Areal Architectes)





Nouvelle identité

Ortus crée un nouveau centre et une nouvelle identité pour Wezembeek-Oppem.

Qu'est-ce que cela signifie exactement ?

Christian:

"Wezembeek-Oppem avait un beau patrimoine mais dépassé. En faire une rénovation complète et durable était techniquement impossible. C'est pourquoi la commune a opté pour une rénovation durable et une nouvelle construction dans l'espace public, complétées par un nouveau développement privé et beaucoup d'espaces verts."

Quels sont les éléments de base de ce projet ?

Gunther: "Le premier pilier est le **caractère vert** déjà présent à Wezembeek-Oppem. Ortus complète cela avec des jardins qui fonctionnent comme un nouveau parc pour les résidents actuels et nouveaux. Deuxièmement, nous nous

Vous pouvez vivre de manière autonome et au calme à Ortus, avec l'avantage de pouvoir vous rendre très facilement au centre de Bruxelles et d'être lié à la Région de Bruxelles.

Gunther Slagmeulder, BRUT

concentrons sur **l'architecture contemporaine**, qui a tout de même encore un pied dans l'histoire. La maison communale rénovée en est un élément important. De plus, en raison de ses installations publiques, Ortus est le nouveau **centre d'expérience** de Wezembeek-Oppem. Si vous devez être quelque part à Wezembeek-Oppem, c'est bien ici. Et puis la **mobilité durable** joue encore un rôle important. En raison de la présence de trams et de bus, vous êtes très bien relié à la capitale. Vous pouvez vivre de manière autonome et au calme à Ortus, avec l'avantage de pouvoir vous rendre très facilement au

centre de Bruxelles."

Bruno: "Cet emplacement stratégique est en effet une très bonne chose. Stockel, un grand centre commercial, n'est qu'à quelques arrêts de tram. Dans l'autre direction, vous avez la Chaussée de Malines avec de nombreux grands magasins. Vous êtes donc extrêmement bien situé d'un point de vue logistique. Ortus est un agréable port d'attache, au sein d'un écrin de verdure."



Nous créons des lieux de vie dynamiques, neufs et durables.

Christian De Beule, Van Roey Vastgoed

Chris: “Un dernier point intéressant est la combinaison des types de logements. Tant un jeune débutant qu’une personne âgée qui est presque à la retraite ou déjà à la retraite trouvera son compte à Ortus.”

Dynamisme et ambition

Quelle est l’ambition d’Ortus ?

Christian: “Ce projet est la traduction de la mission de Van Roey Vastgoed. Nous créons des lieux de vie dynamiques, neufs et durables. Nous pensons en termes de personnes, pas d’architecture. Nous offrons un vrai lieu de vie, pas seulement un logement.”

Gunther: “C’est selon la citation de l’architecte danois Jan Gehl *“First life, then spaces, then buildings. The other way around never works.”* Avec Ortus, nous oeuvrons également à un beau mélange humain.”

Chris: “Le développement sans voiture est crucial à cet égard. Hormis le trafic local ou les services d’urgence, il n’y a pas de circulation à Ortus. Les parents ont le luxe de laisser leurs enfants jouer dehors dans un environnement insouciant. Les personnes âgées peuvent s’y promener confortablement et sans être dérangées ou se rendre à la capitale en transports en commun.”

First life, then spaces, then buildings. The other way around never works.

Jan Gehl, architecte danois.



Vente & Contact



Van Roey Vastgoed - Rondon U.

Chez Van Roey Vastgoed, tout tourne autour de Vous. Ensemble, nous concevons votre logement pour en faire un véritable chez-vous répondant à un standard élevé. Nos conceptions intelligentes garantissent un plan de caractère: confortable et fonctionnel. Et nous regardons plus loin: nous pensons également à votre environnement et choisissons donc des emplacements stratégiques. Nous créons de l'espace supplémentaire de sorte que la détente et les commodités quotidiennes soient toujours à proximité. Enfin, nous prenons également soin de votre univers: nous saisissons les opportunités et relevons les défis d'un monde en plein changement. Notre équipe travaille à une société vivable axée sur la personne. Nos projets se distinguent par leur caractère durable et innovant. Nous sommes prêts pour l'avenir.

+32 3 340 18 75

verkoop@vanroeyvastgoed.be

www.ortus-wezembeekoppem.be



