

# Îlot Neep-Stepman- Ganshoren, Koekelberg

## Etape 1: Diagnose & ambitions

51N4E Acte  
LEAGUE



# Îlot Neep-Stepman- Ganshoren, Koekelberg

## Etape 1: Diagnose & ambitions

### Bureau d'étude

#### 51N4E Acte

Eva De Bruyn

Jitse Massant

Marie Brackeniers

#### LEAGUE

Guillem Pons

Stijn Baets

Bianca Suárez Steckelmacher

### Client

la commune de Koekelberg

### Personne de contact

Julien Raude

quartier@koekelberg.brussels

jraude@koekelberg.brussels

### Comité d'accompagnement

Khalil Aouasti

Luc Demil

Natacha Wyns

Vincent Lefevre

Andreina Lombardo

Aurélie Mispelter

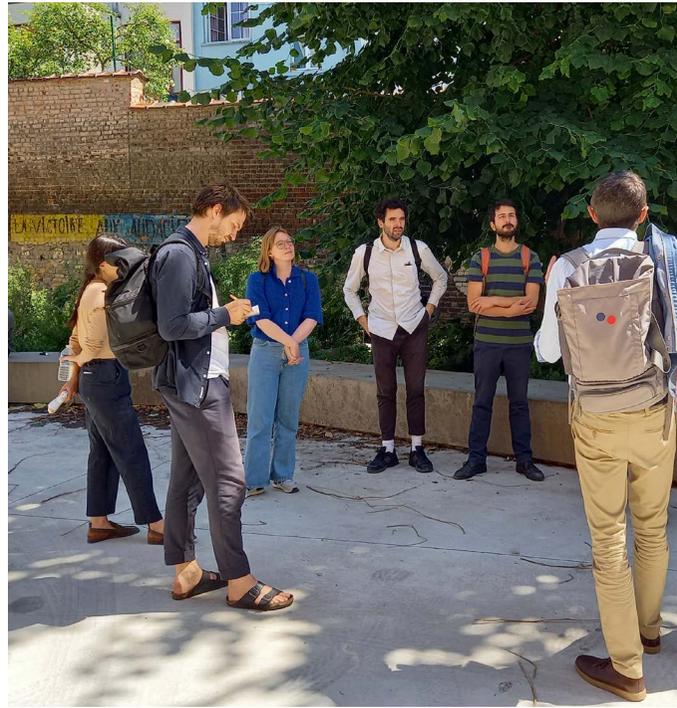
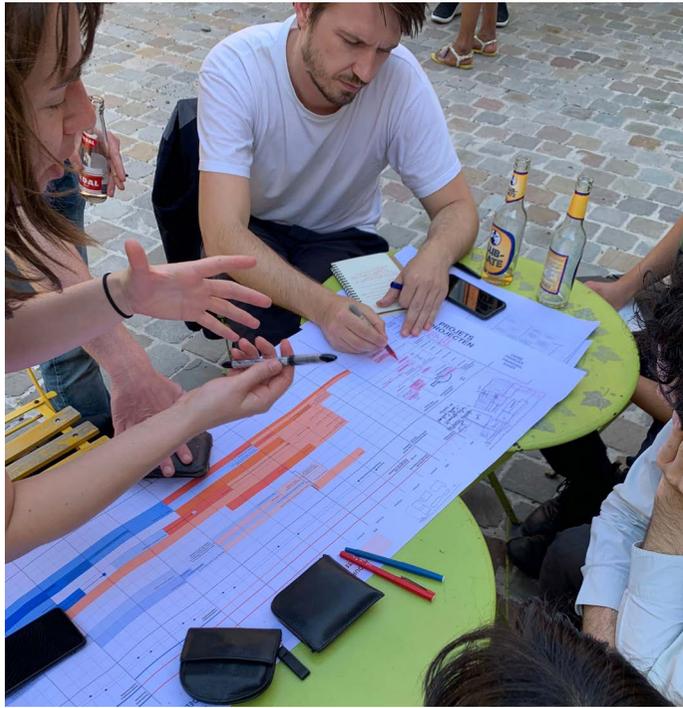
# Sommaire

---

- 1. Contexte**
- 2. Principes de base**
- 3. Potentiel spatial**
- 4. Potentiel programmatique**
- 5. Concepts spatiaux-programmatiques**
- 6. Narratifs intégrés**

# 1. Contexte





## Contexte et ambitions de l'étude

Le présent document forme la synthèse de la première phase de la mission «programmatische et de faisabilité technique et financière» pour l'îlot urbain formé par les rues Neep-Stepman-Ganshoren à Koekelberg. La mission s'inscrit dans le cadre du contrat de rénovation urbaine n°6 'Autour de Simonis', qui la finance, et du contrat de quartier durable 'Jacquet'. Ces programmes prévoient tous deux des projets sur l'îlot Neep-Stepman-Ganshoren pour lesquels la phase de mise en oeuvre est prévue dans le courant de l'année 2022. D'autres projets connexes sont également en cours, il est donc nécessaire d'avoir une cohérence globale dans l'îlot.

Les ambitions portées par la commune de Koekelberg pour cette étude programmatique et de faisabilité technique et financière s'articulent avec les objectifs définis tant dans le CRU n°6 que dans le CQD Jacquet.

Ces ambitions s'inscrivent également autour des 4 axes suivants :

- Un îlot ouvert, accessible et connecté ;
- Un îlot durable, économiquement viable et socialement responsable ;
- Un îlot accueillant équipements et services ;
- Un îlot contribuant à l'objectif communal et régional de renforcement de l'offre de logements sociaux.

**Dans ce cadre, un des enjeux de la mission sera de développer une vision partagée, à court, moyen et long terme, avec l'ensemble des différents acteurs présents ou portant des projets sur l'îlot.**

Le contexte territorial de l'îlot est le suivant :

- Un îlot situé dans un quartier enclavé ;
- Un quartier dense et minéral ;
- De nombreuses propriétés communales ;
- De nombreux équipements et espaces remarquables aux environs du site ;
- Un îlot stratégique pour le quartier Jacquet et la commune de Koekelberg ;
- Des projets déjà lancés sur l'îlot.



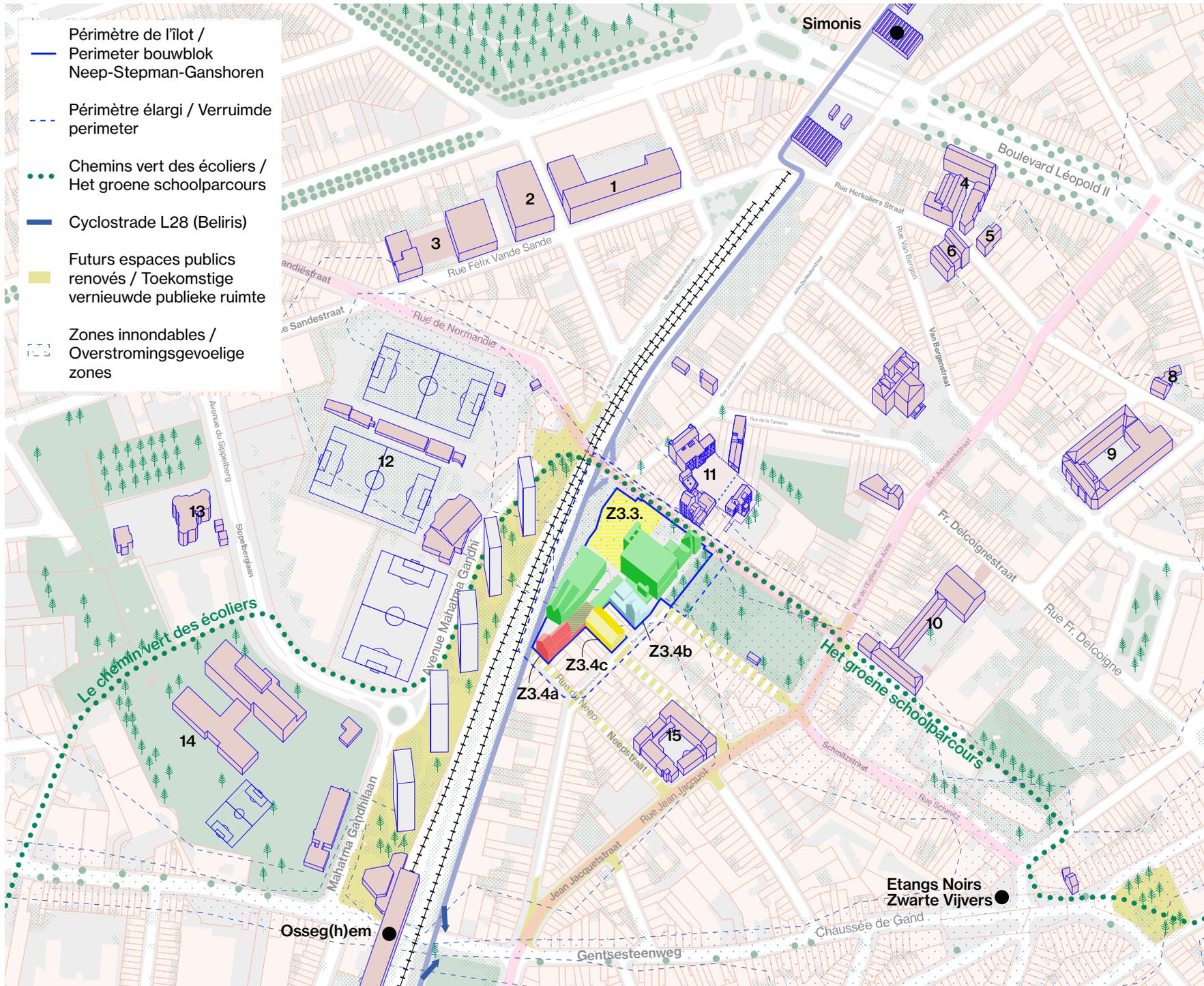


### Renforcer les trajectoires passées

Le CRU 'Autour de Simonis' offre un aperçu du potentiel exceptionnel que l'îlot Neep-Stepman-Ganshoren possède à l'échelle urbaine. L'îlot est situé sur le nœud entre la future cyclostrade L28 et le chemin vert des écoliers. D'après les séances de participation du CRU, avec les habitants du quartier ainsi que les différents acteurs, ces deux nouveaux axes urbains sont considérés comme des transformations importantes qui viendront enrichir le quartier. Ils formeront un espace de mobilité contemporain auquel d'autres programmes pourront se lier, et ouvriront le quartier à son environnement plus large de manière plus durable. Dans le cadre du chemin vert des écoliers, le parc Victoria et, par extension, l'îlot peuvent jouer un rôle social et écologique important. À l'échelle du quartier, le contrat de quartier durable Jacquet met en évidence les grandes attentes auxquelles doivent répondre les bâtiments sous-utilisés de l'îlot. D'abord en tant que lieu dédié aux jeunes dans un quartier dense et en plein changement. Ensuite, l'agrandissement du centre sportif est une amélioration qui est la bienvenue en terme d'installation sportive dans le quartier. La création de logements de qualité amène un défi supplémentaire, en combinaison avec les programmes existants et les éventuels programmes futurs.

### Compréhension et spécification

Les ambitions sociales de la commune de Koekelberg forment un ensemble de valeurs qui posent un cadre pour le développement de l'îlot, que nous tenons à préciser dans notre processus. Le fait que la commune soit en grande partie propriétaire du terrain offre l'opportunité rare de travailler sur plusieurs parcelles et de pouvoir penser l'îlot comme un projet. Cette superposition de projets sur l'espace limité d'un îlot représente un vrai défi. Nous considérons qu'il est prioritaire de définir ici un aperçu clair. Ce document initial identifie donc les besoins et les opportunités à la fois spatiales et programmatiques. À partir de cette approche, la phase suivante fera l'objet de l'élaboration d'un scénario de croissance, où nous aborderons les questions à court terme ainsi qu'une vision à long terme.



- Périimètre de l'îlot / Perimeter bouwblok Neep-Stepman-Ganshoren
- - - Périimètre élargi / Verruimd perimeter
- Chemins vert des écoliers / Het groene schoolparcours
- Cyclostrade L28 (Beliris)
- Futurs espaces publics renovés / Toekomstige vernieuwde publieke ruimte
- Zones inondables / Overstromingsgevoelige zones

**CSC Masterplan Îlot Neep-Stepman-Ganshoren**

**Z3.3.**  
 Extension du Centre Sportif Victoria (Beliris)

**Z3.4a**  
 31 Rue du Neep - occupation temporaire / Neeppstraat 31 - Tijdelijk gebruik (CRU n°6 / CQD Jacquet)

**Z3.4b**  
 19-23 Rue Stepman - Maison de la Jeunesse / Stepmanstraat 19-23 - Jeugdhuis (CQD Jacquet)

**Z3.4c**  
 13 Rue Stepman - 9 logements dont 2 de transit/ Stepmanstraat 13 - 9 woningen waarvan 2 in transit (PdV Axe 1)







UITGANG  
SORTIE

16

8



Kook...

Sortie  
Uitgang



SULO

SULO

110

AC  
RION

FRANCE  
FFF

C/NO



## 2. Principes de base





**Comment répondre aux  
différentes opportunités et  
besoins tout en évitant le  
fractionnement de l'îlot ?**

# Un processus de transformation durable

## Éviter les décisions ad hoc

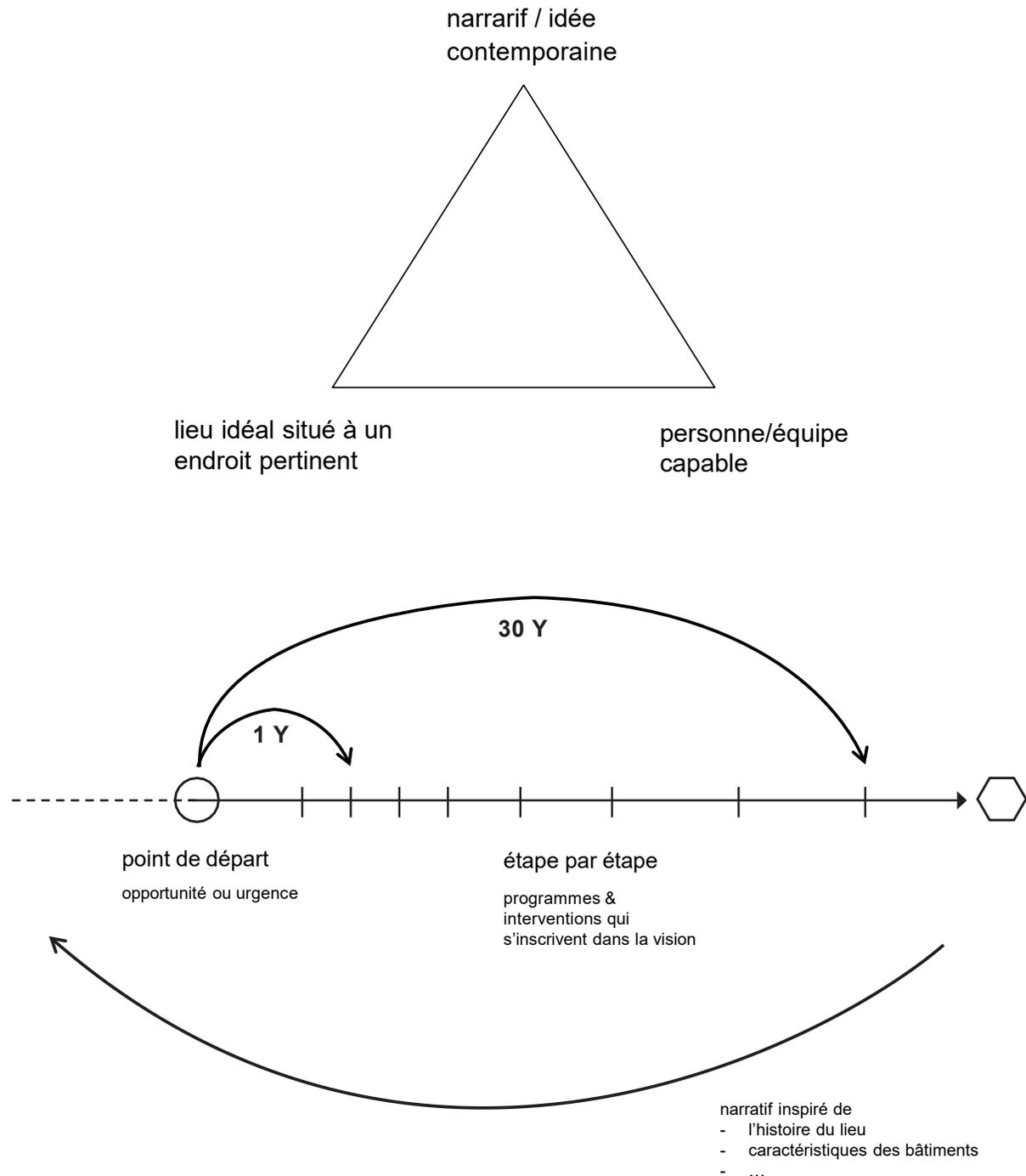
L'un des principaux défis de cet îlot réside dans la tension entre les besoins et les opportunités qui se présentent (par exemple les logements délabrés). Il y a également une nécessité d'éviter les décisions fragmentées. Un masterplan classique n'est pas la meilleure solution ici car il y a trop d'inconnues : programmes, budgets et délais.

## Développement progressif

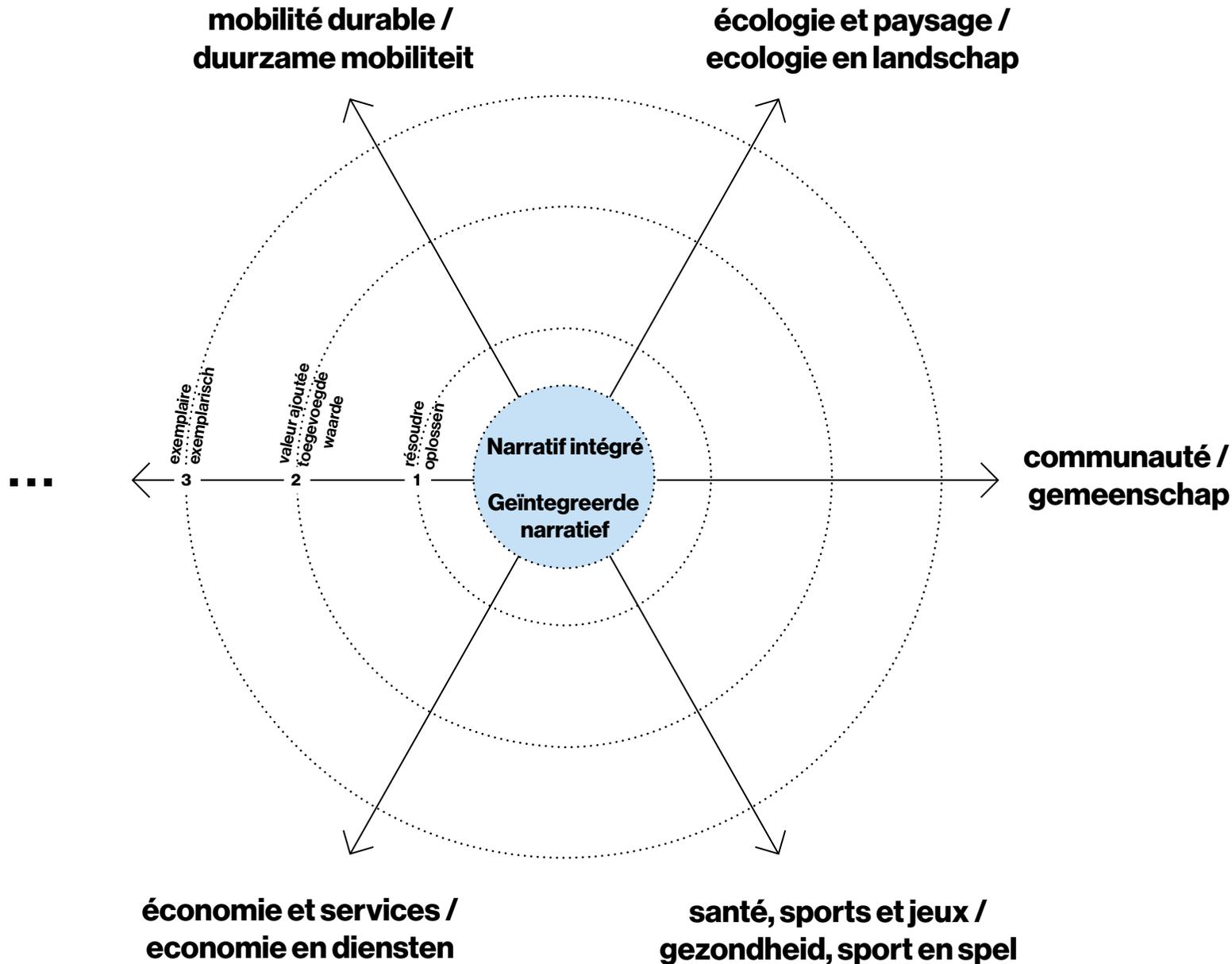
L'ambition est de contribuer au développement progressif et à la réalisation du narratif via de petites et grandes interventions, à court ou à long terme. Par exemple, une occupation temporaire pour la jeunesse ou même un événement de quelques jours avec des jeunes serait déjà une étape intéressante vers la réalisation d'un centre de jeunesse permanent.

## Un processus dynamique

Au lieu d'un master plan, nous proposons la création d'un processus dynamique. Pour être durable et capable de s'adapter aux changements, ce processus nécessite un équilibre entre trois aspects : un narratif pertinent, le lieu le plus approprié pour l'accueillir et des acteurs compétents fortement impliqués dans l'ensemble du processus. Le narratif est un instrument important du processus car il présente une vision à long terme indépendante des décisions spatiales et programmatiques par rapport à laquelle les décisions peuvent être testées. Il s'agit d'une histoire qui décrit l'avenir du site, mais qui fait en même temps référence au passé, aux caractéristiques du lieu, à ses résidents, etc.



# Une programmation combinant plusieurs ambitions



## Le tableau des ambitions intégrées

Le tableau des ambitions intégrées montre les différents thèmes à aborder, sur la base des dossiers préparatoires de la commune, du contrat de quartier durable Jacquet et du contrat de rénovation urbaine.

Nous utiliserons le tableau tout au long du processus pour déterminer avec les différents acteurs sur quoi mettre l'accent. Notons tout de même qu'il n'est pas possible d'être exemplaire dans tous les thèmes mentionnés. Il est plus intéressant de dialoguer afin de déterminer où se situent les priorités : est-ce qu'on compte sur la mobilité en terme de résolution de problèmes, est-ce qu'on s'engage à créer de la valeur ajoutée, ou est-ce qu'on met l'ambition sur le développement de l'îlot comme un lieu exemplaire en terme de mobilité durable ?

### 3. Potentiel spatial

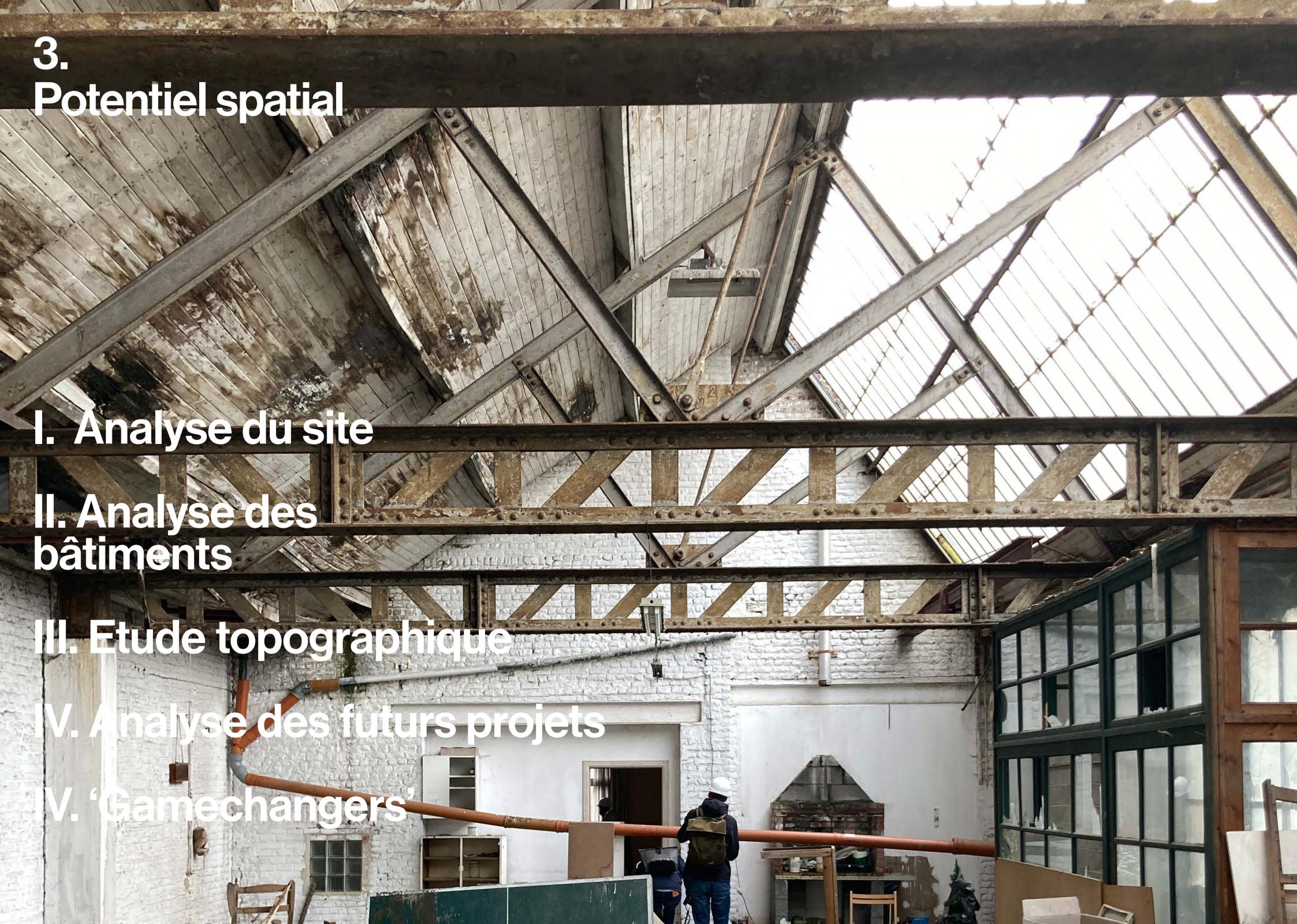
I. Analyse du site

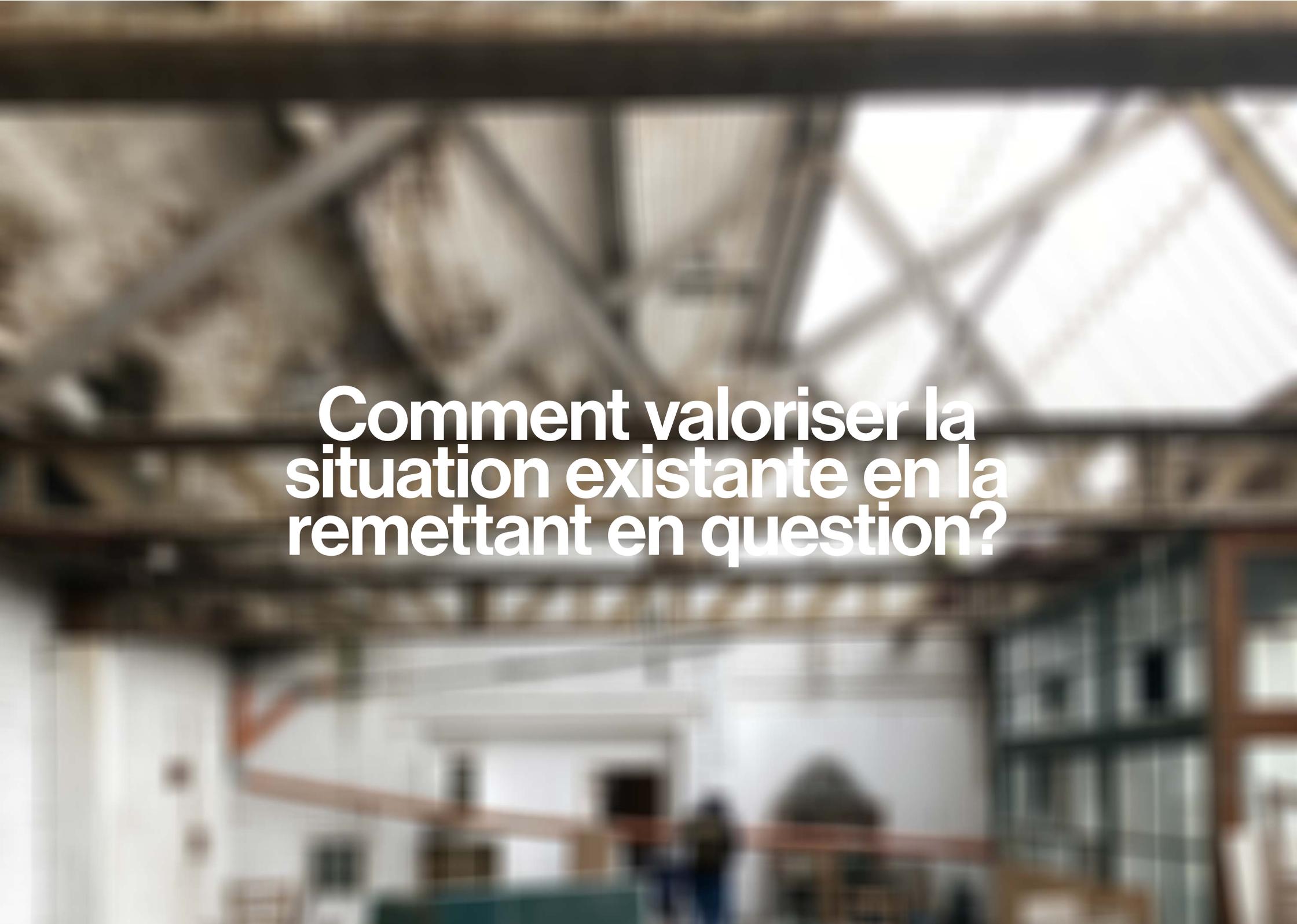
II. Analyse des  
bâtiments

III. Etude topographique

IV. Analyse des futurs projets

IV. 'Gamechangers'



The background image is a blurred photograph of an interior space. The ceiling is a prominent feature, showing a complex network of dark wooden beams. Below the ceiling, there are white architectural elements, possibly door frames or wall panels. In the lower center, a person is visible, standing and looking towards the camera. The overall scene is out of focus, emphasizing the text overlay.

**Comment valoriser la situation existante en la remettant en question?**

# I. Analyse du site



- a. Ensemble de bâtiments
- b. Espace public et collectif
- c. Circulation
- d. Ecologie
- e. Accessibilité
- f. Inoccupation et sous-utilisation

1:1000 

## a. Ensemble de bâtiments



Analyse:

1. Tissu varié, allant d'un îlot classique sur les rues du Neep et Stepman à une grande échelle sur le côté du talus de la voie ferrée.
2. Maisons en intérieur d'îlot de qualité relativement faible pour la plupart, dans la zone de jardin et sans espace ouvert.



<span style="color: red;">■</span>	Surface bâtie communale	4322 m <sup>2</sup>
<span style="color: blue;">■</span>	Surface bâtie privée	1519 m <sup>2</sup>
	Surface bâtie totale	5841 m <sup>2</sup>

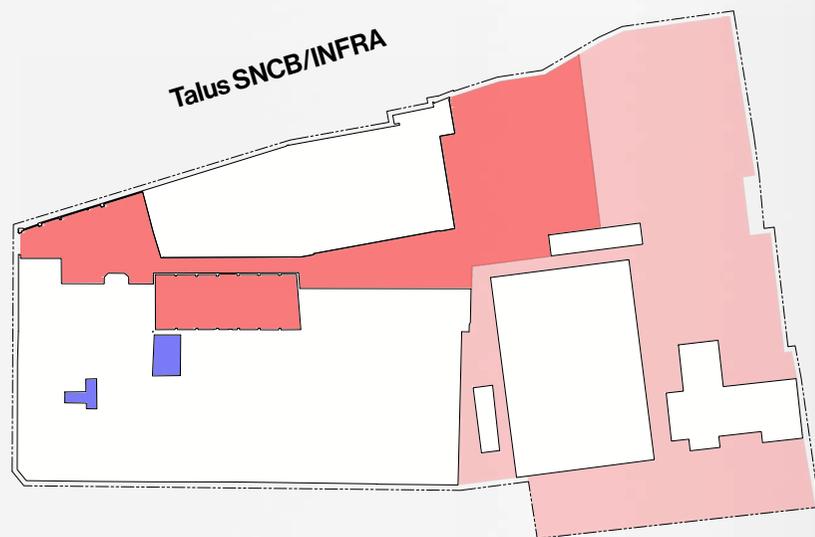


1.



2.

## b. Espace ouvert



Analyse :

1. L'espace public est plutôt infrastructurel : pour du stationnement et de la circulation.
2. Les lieux où vous pouvez résider sur le site sont de qualité relativement faible.
3. L'espace vers la Rue du Neep fonctionne davantage comme un espace résiduel.



■	Communal - privé	1945 m <sup>2</sup>
■	Communal - semi-public	4591 m <sup>2</sup>
■	Particulier - privé	67 m <sup>2</sup>
	Talus SNCB/MIVB	2226 m <sup>2</sup>
	<b>Total</b>	<b>8828 m<sup>2</sup></b>



1.

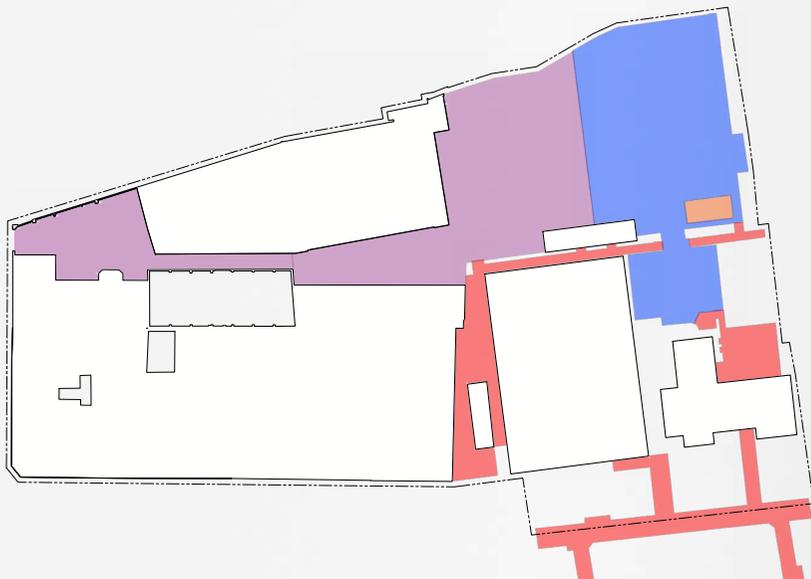


2.



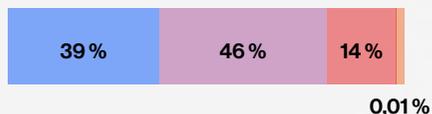
3.

## c. Circulation



Analyse:

1. Le parking occupe beaucoup d'espace par rapport à la taille de l'îlot d'immeubles.
2. L'espace infrastructuel pour les services communaux n'est pas optimal. Il y a beaucoup d'espace résiduel qui n'est pas idéal logistiquement parlant. Plus précisément, il y a trop peu d'espace de passage au centre du site.
3. Les piétons et visiteurs ne disposent pas d'un espace de circulation clair. Les voies de circulation sont pour l'instant simplement le négatif de l'infrastructure automobile et l'infrastructure des services de la commune.
4. L'accès à la salle de sport est de très mauvaise qualité et ne crée aucun espace de valeur.
5. Les accès à la crèche et à la ludothèque ne sont pas invitants.



<span style="color: red;">■</span> Piéton	490 m <sup>2</sup>
<span style="color: purple;">■</span> Infrastructure	1650 m <sup>2</sup>
<span style="color: blue;">■</span> Voiture	1409 m <sup>2</sup>
<span style="color: orange;">■</span> Vélo	12 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>3561 m<sup>2</sup></b>



1.



2.



3.

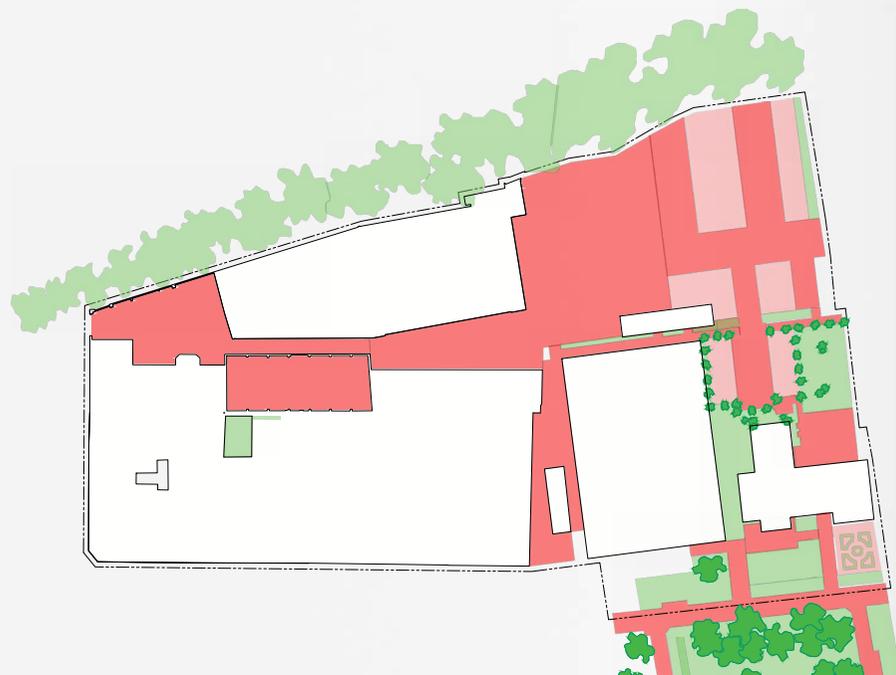


4.



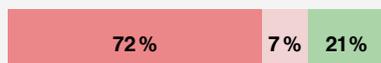
5.

## d. Surface minerale et verte



Analyse:

1. L'espace vert est plutôt le négatif du pavage et sert de zone de séparation.
2. L'accotement de la voie ferrée a un grand potentiel écologique.
3. L'espace vert devant la ludothèque n'est actuellement pas adapté à un jeune public. (Ce qui sera ajusté dans un futur proche).
4. La surface semi-perméable du parking est un élément positif pour la pénétration de l'eau dans le sol.
5. Il existe également un potentiel pour une plus grande biodiversité dans les parcelles vertes.
6. L'espace vert privé des résidents de l'îlot est très limité.



<span style="color: red;">■</span> Mineral	3375 m2
<span style="color: lightcoral;">■</span> Semi-Perméable	600 m2
<span style="color: green;">■</span> Vert	718 m2
<b>Totale</b>	<b>4693 m2</b>



1.



2.



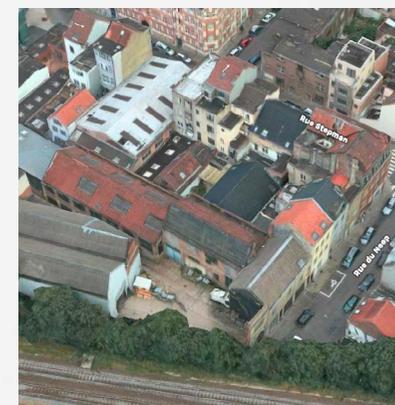
3.



4.

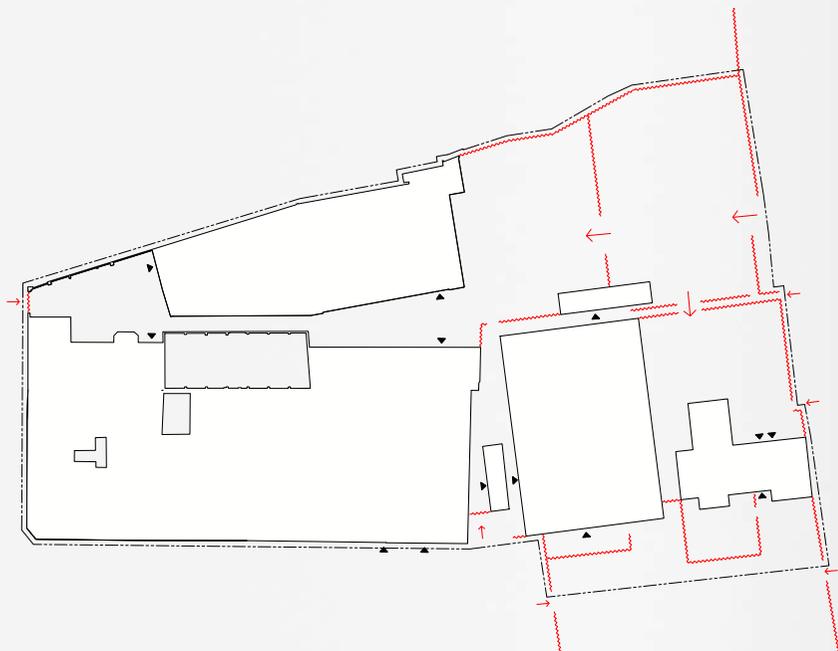


5.



6.

## e. Accessibilité



### Analyse:

1. L'accès aux parties semi-publiques du site a été conçu dans une optique de contrôle et sécurité. Une clôture entoure l'ensemble du site.
2. L'accès à la salle de sport depuis le parc n'est pas assez clair et manque d'intention urbanistique.
3. La clôture est un élément récurrent sur le site, qui ne permet pas une organisation limpide.
4. Le remblai de la voie ferrée constitue actuellement une toile de fond inaccessible. Le cyclostrade imminente changera complètement la dynamique actuelle du site.



1.



2.



3.



4.

## f. Inoccupation



### Analyse

1. Pas moins de 2045 m<sup>2</sup> (bruts) sont vides. Cela entraîne un délabrement et une sous-utilisation de l'espace.
2. L'espace extérieur de la crèche est sous-exploité avec un parking presque inutilisé, une zone pavée indéfinie et un espace vert qui n'est pas franchement utilisé non plus.
3. L'espace devant la salle de sport est sous-utilisé. Il a cependant été récemment optimisé avec la construction d'un terrain de pétanque.
4. L'espace ouvert sur la Rue du Neep est actuellement plutôt un espace résiduel inutilisé.

	<b>Bâtiment vacant (empreinte)</b>	<b>1200 m<sup>2</sup></b>
	<b>Bâtiment vacant (brut)</b>	<b>2045 m<sup>2</sup></b>
	<b>Espace ouvert sous-utilisé</b>	<b>1830 m<sup>2</sup></b>
	<b>Bâtiment avec besoins d'espace</b>	



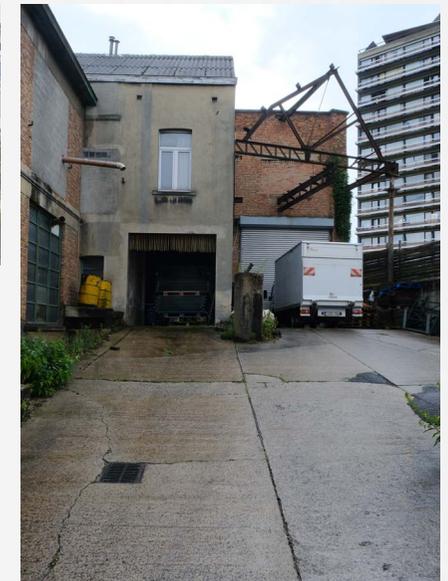
1.



2.



3.



4.

## II. Analyse des bâtiments



a. Services communaux - ateliers, archives

b. Services communaux - bureaux, cantine, garages, sanitaires

c. Services communaux - stockage

d. Services communaux - stockage extérieur

e. Bâtiment vacant - Rue du Neep - atelier

f. Bâtiment vacant - Rue du Neep- maison

g. Nouveaux logements Rue Stepman 13

h. Bâtiment rue Stepman 19

i. Bâtiment rue Stepman 21

j. Bâtiment rue Stepman 23

k. Salle de sport

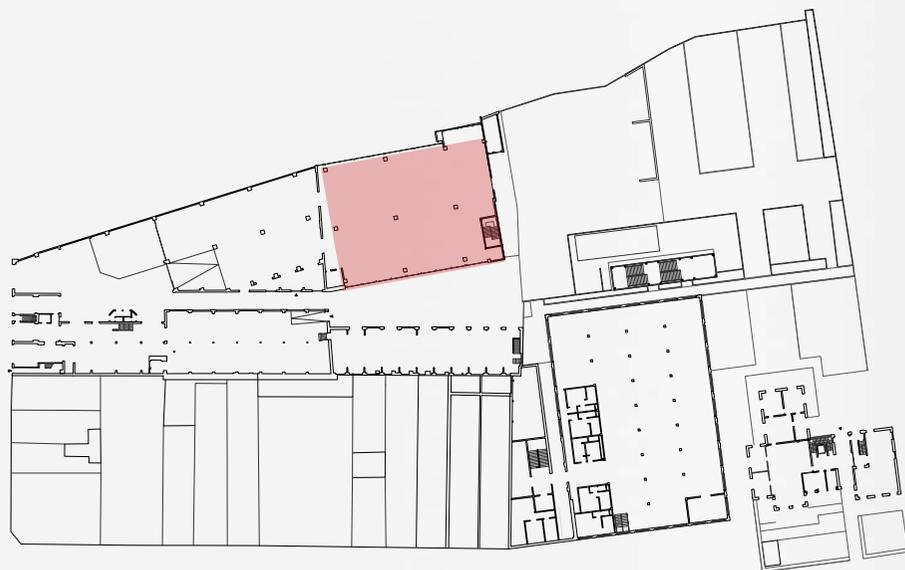
l. Crèche

m. Ludothèque

1:1000

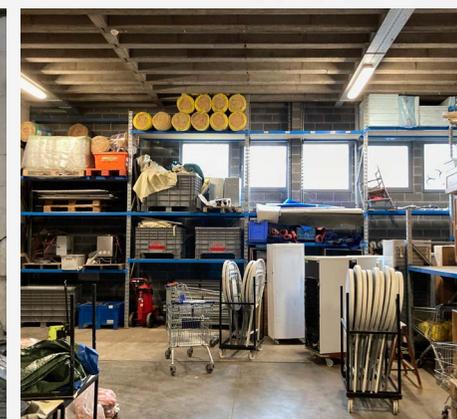


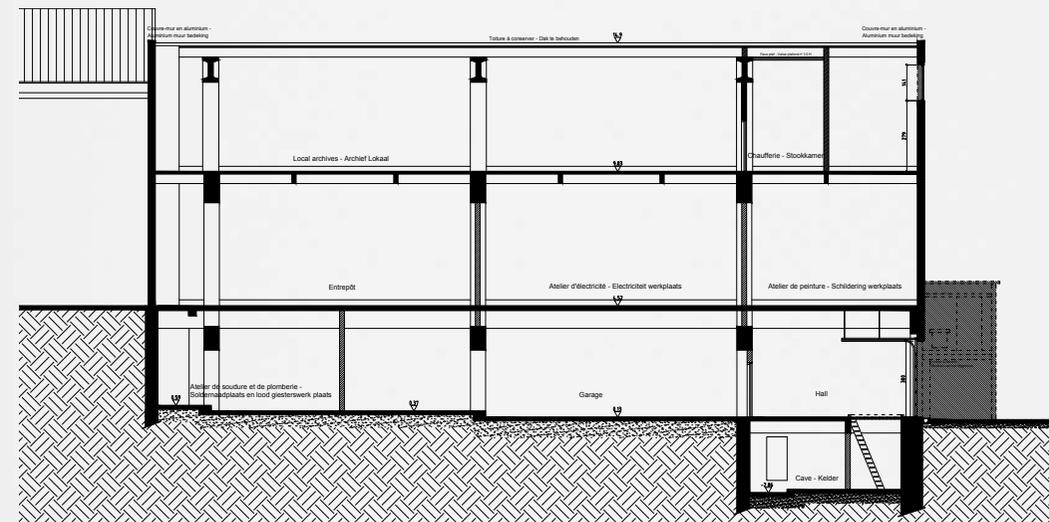
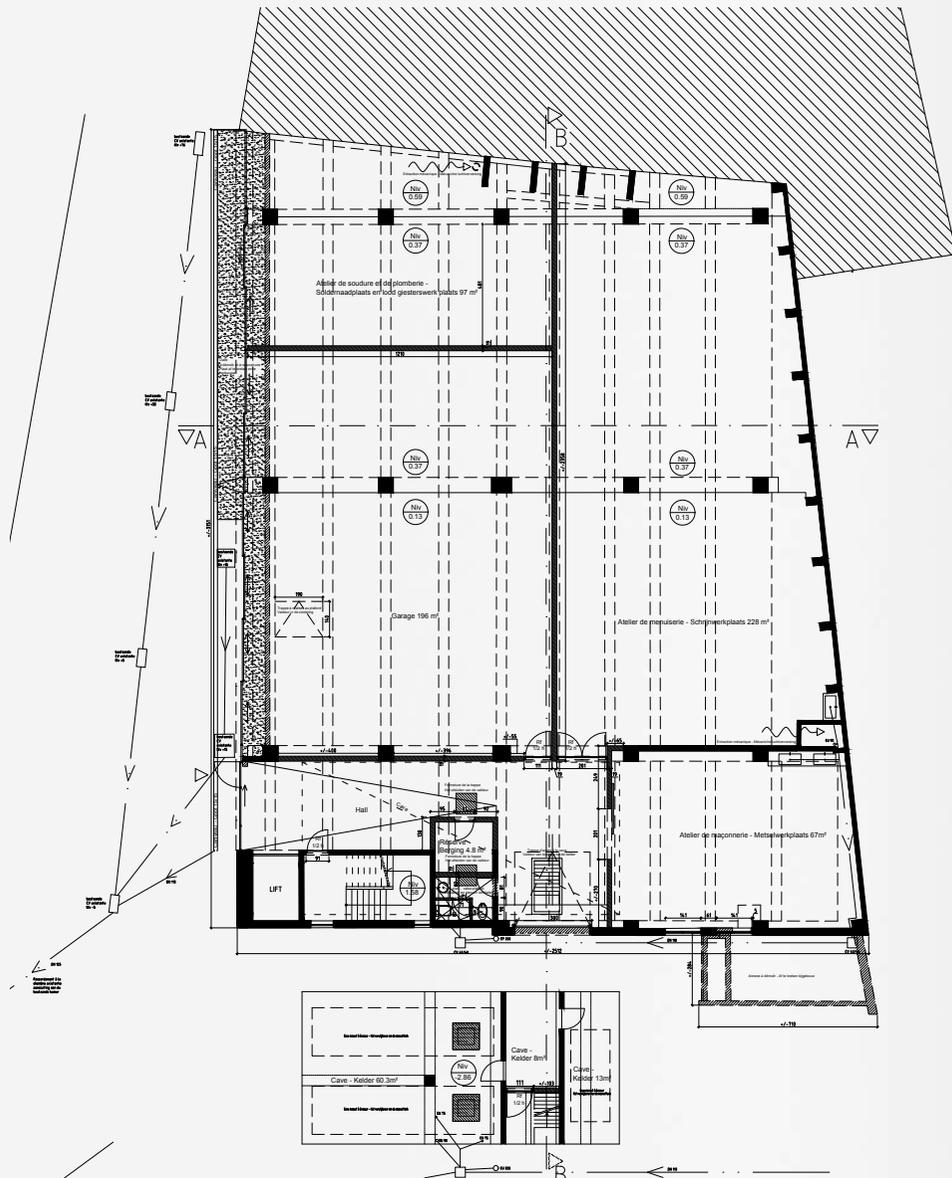
## a. Services communaux - ateliers



Index	A
Nom	Services Communaux - ateliers
Typologie	Entrepôt à plusieurs étages
État	Utilisation
Étages	4
Surface brut (m <sup>2</sup> )	2172
Surface nette (m <sup>2</sup> )	2080
Hauteur (m)	14,9
Empreinte (m <sup>2</sup> )	715
Programme	ateliers, garages,

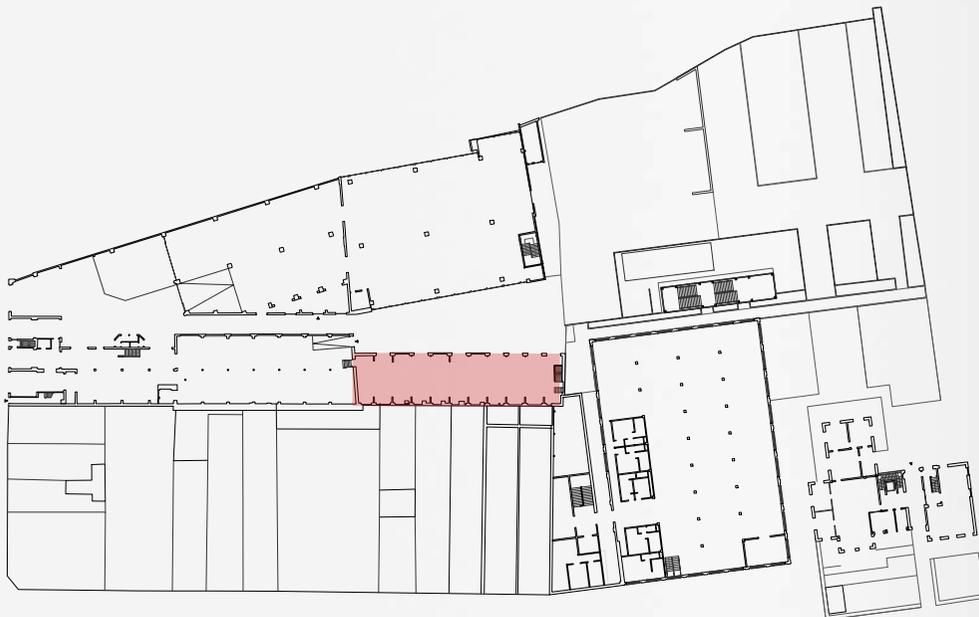
État	----- ●	En bon état, rénové
Organisation	----- ●	Les ateliers superposés offrent une typologie urbaine efficace. La double hauteur du plancher offre de nombreuses possibilités.
Qualité spatiale	----- ●	De bonnes conditions d'éclairage ainsi qu'un bon dimensionnement. Il y a pas un interaction qualitative entre les ateliers et le cantine/les bureaux
Usage	----- ●	Usage efficace, possibilité de grandir. La question est de savoir si les archives sont au meilleur endroit possible.
Implantation	----- ●	L' Accessibilité pour camions n'est pas idéale. En raison de son emplacement au centre du site, le bâtiment aura toujours une influence infrastructurelle sur le reste de l'ilot.
Adaptabilité	----- ●	Structure très adaptable à d'autres programmes.
Score total	----- ●	Le bâtiment est le cœur de la logistique de la commune de Koekelberg et remplit cette fonction très bien. Il est possible d'améliorer les conditions pour les archives et la relation entre les espaces de bureaux et la cantine.





Coupe 1:300

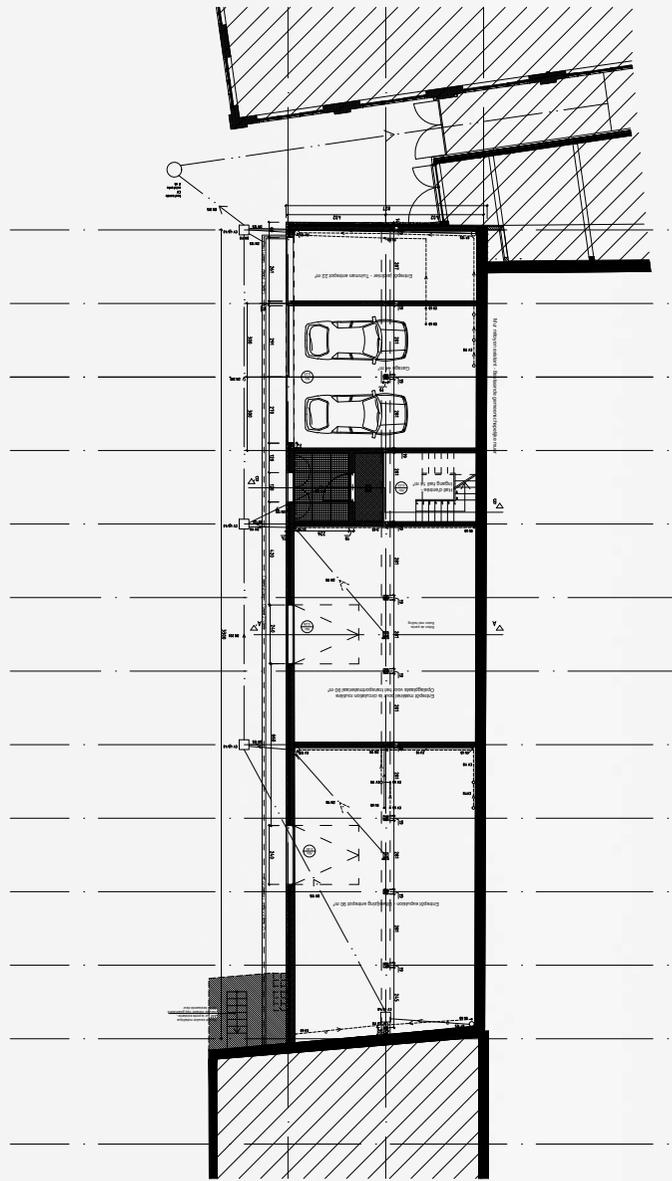
## Bâtiment b. – Ateliers services communaux



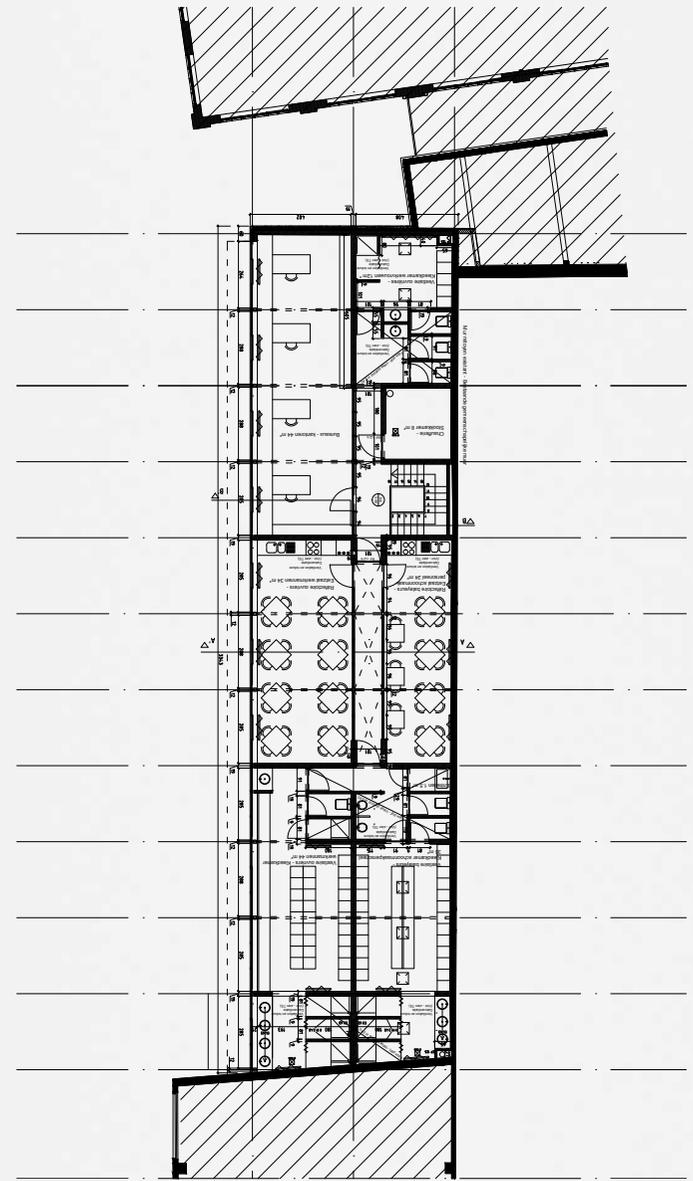
Index	B
Nom	Services communaux - bureaux, cantine, garages, sanitaires
Typologie	Bâtiment logistique
État	Utilisation
Étages	2
Surface brut (m <sup>2</sup> )	540
Surface net (m <sup>2</sup> )	480
Hauteur (m)	6.8
Empreinte (m <sup>2</sup> )	270
Programme	Garages, Stockage, Bureaux, Cantine, Sanitaires

État	-----●	En bon état, construit en 2012
Organisation	-----●	L'organisation du premier étage n'est pas optimale. Il n'y a pas d'accès direct évident aux espaces sanitaires. La cantine est malencontreusement subdivisée.
Qualité spatiale	-----●	La qualité spatiale est limitée pour les bureaux et aussi pour la cantine. L'acoustique des bureaux n'est pas optimisée.
Usage	-----●	Le service de la ville utilise le bâtiment assez correctement. Il y a un besoin de plus d'espace pour le matériel de gestion de la ville qui est utilisé quotidiennement.
Implantation	-----●	L'Accessibilité pour camions n'est pas idéale. En raison de son emplacement au centre du site, le bâtiment aura toujours une influence sur le reste de l'îlot. Le bâtiment est potentiellement un obstacle au développement futur de la Rue Stepman.
Adaptabilité	-----●	Le bâtiment est assez simple et offre des possibilités de transformation relativement faciles.
Score total	-----●	Bien que le bâtiment fournisse les nécessités de base, il n'est pas optimal. Il est possible d'améliorer l'infrastructure. La question est de savoir s'il y a suffisamment d'espace pour le faire. En outre, l'emplacement du bâtiment est un problème potentiel à long terme.





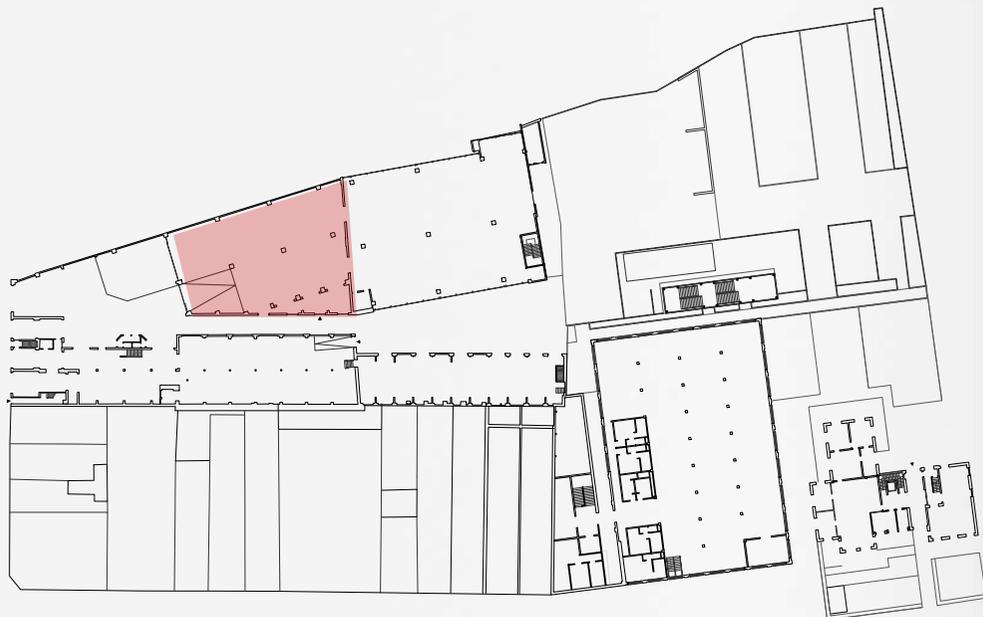
Plan RDC 1:300



Plan +1 1:300



## Bâtiment c. – Stockage services communaux



Index	C
Nom	Services Communaux - stockage
Typologie	Entrepôt
État	Utilisation
Étages	1
Surface brut (m <sup>2</sup> )	494
Surface net (m <sup>2</sup> )	466
Hauteur (m)	6,75 - 10,47
Empreinte (m <sup>2</sup> )	494
Programme	Depôt

État



Aucun problème structurel. Problèmes éventuels de sécurité incendie : structure et voies d'évacuation. Des travaux de rénovation seront nécessaires à moyen terme.

Organisation



Le bâtiment est un hangar typique sans aménagement fixe. Le hangar est haut, ce qui permet un empiement vertical efficace.

Qualité spatiale



La lumière du jour est suffisante pour le fonctionnement quotidien.

Usage



Le bâtiment est utilisé au maximum de son potentiel mais n'est pas optimisé. L'accès aux matériaux est limité.

Implantation



L'emplacement à côté des ateliers est idéal. L'entrée sur la rue du Neep est nécessaire pour l'opération.

Adaptabilité



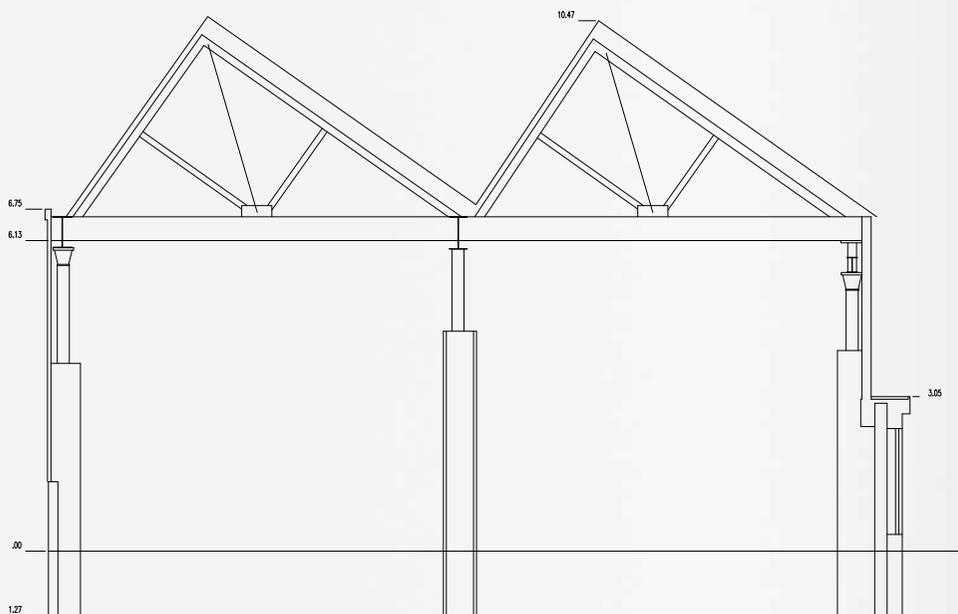
Le bâtiment est facilement adaptable à l'intérieur. La structure ne peut supporter qu'un faible poids supplémentaire. Il n'est donc pas possible de réaménager le toit pour générer plus d'espace.

Score total

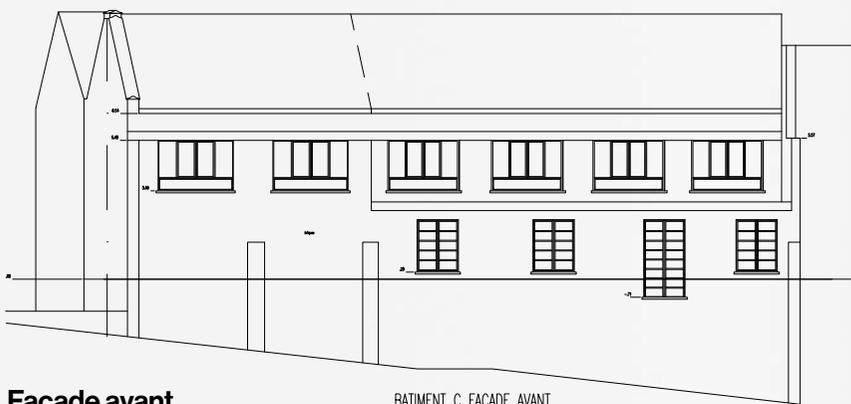


Aujourd'hui, le bâtiment sert de stockage. Les rayonnages de l'entrepôt rendent le bâtiment relativement efficace, mais il est possible de l'améliorer. L'état du bâtiment n'est pas optimal, une rénovation ou une transformation sera nécessaire à moyen terme.



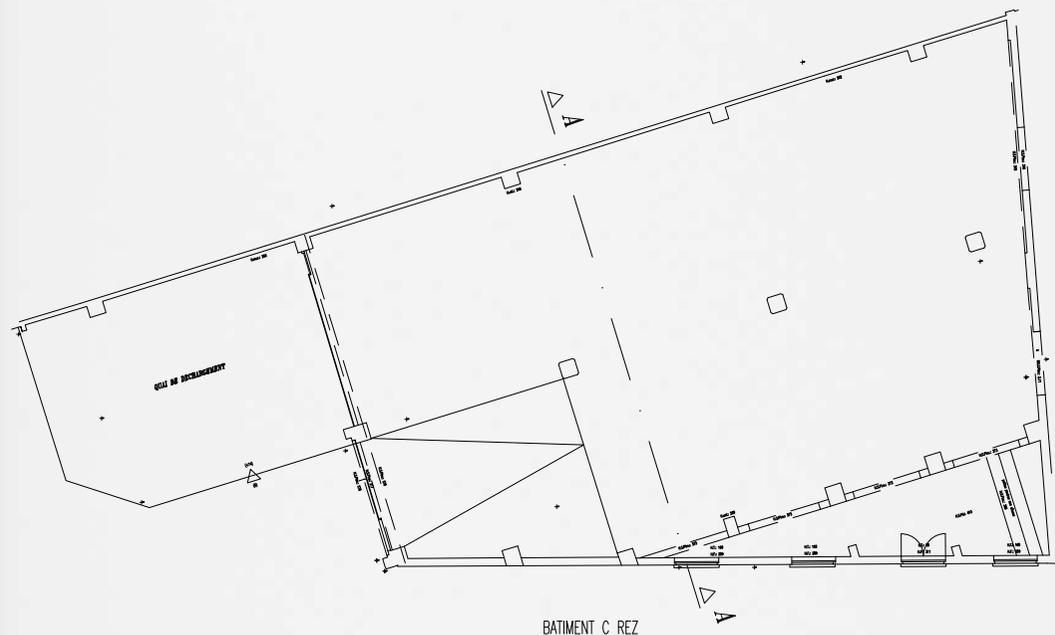


Coupe 1:150



Façade avant  
1:300

BATIMENT C FACADE AVANT

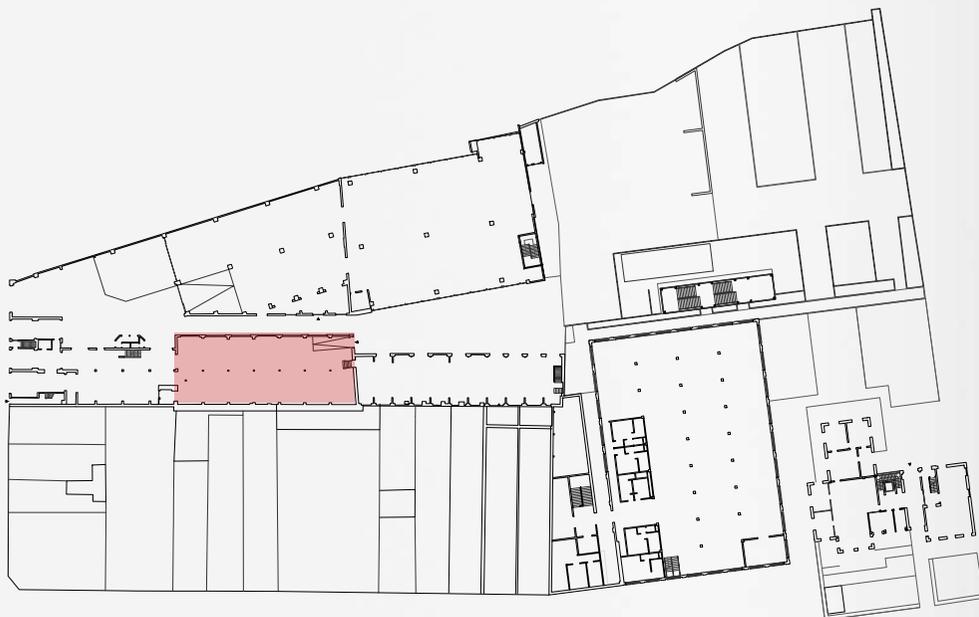


Plan RDC 1:300

BATIMENT C REZ



## Bâtiment d. – Ateliers services communaux



Index	D
Nom	Services Communaux - Stockage extérieur
Typologie	Ruine
État	Vacant
Étages	1
Surface brut (m <sup>2</sup> )	336
Surface net (m <sup>2</sup> )	300
Hauteur (m)	3.93
Empreinte (m <sup>2</sup> )	336
Programme	Stockage

### État



Structure en mauvais état. La capacité portante de la fondation doit être examinée si la construction devait avoir lieu.

### Organisation

### Qualité spatiale



Dans la situation actuelle, la ruine offre un espace ouvert supplémentaire dans un quartier densément construit. La structure offre une expérience qualitative.

### Usage



Actuellement, utilisation plutôt opportuniste pour stocker des choses dont on a besoin moins fréquemment. Ce n'est pas une utilisation efficace de l'espace.

### Implantation



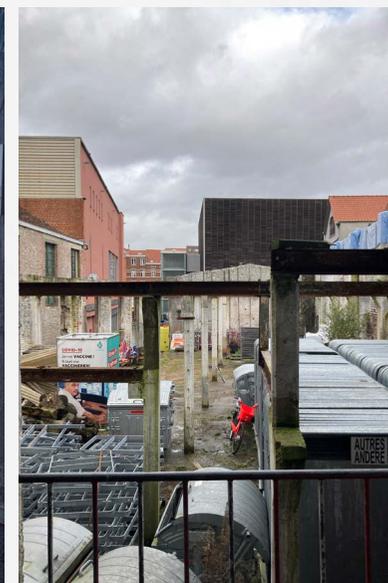
Avec le bâtiment C, le bâtiment génère un passage très étroit, ce qui rend la circulation des infrastructures difficile. Son orientation au nord et son dos au mur commun génèrent des conditions moins qu'optimales.

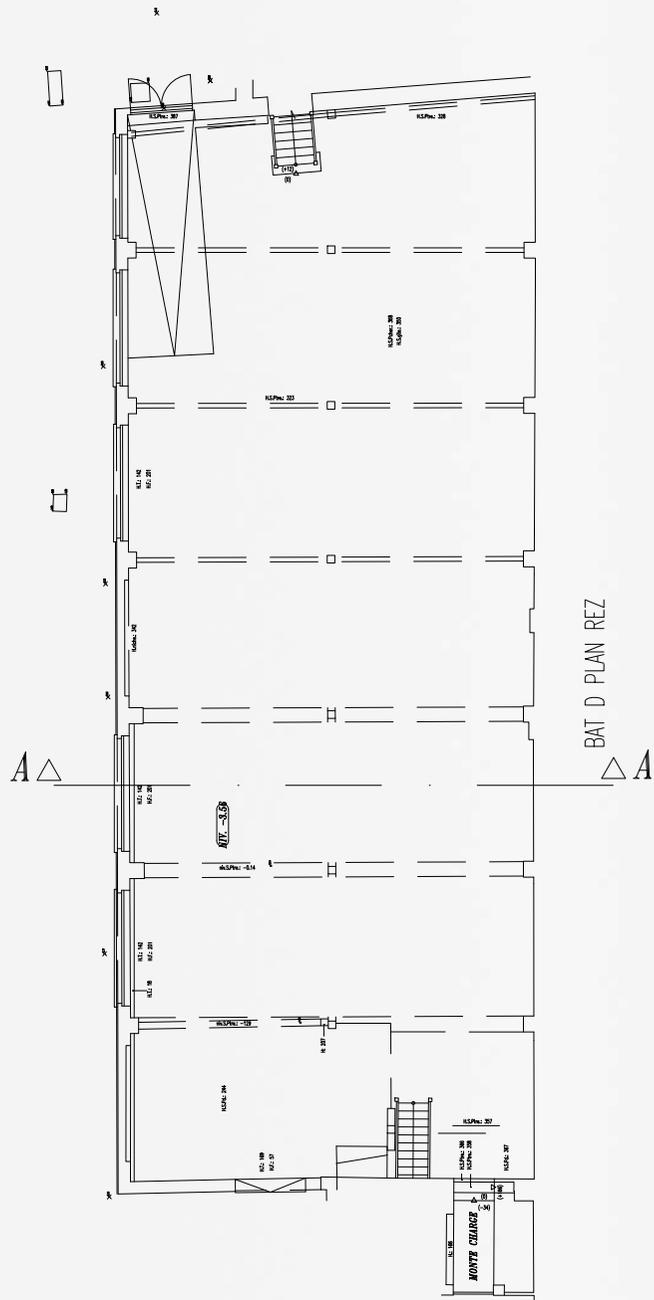
### Adaptabilité

### Score total



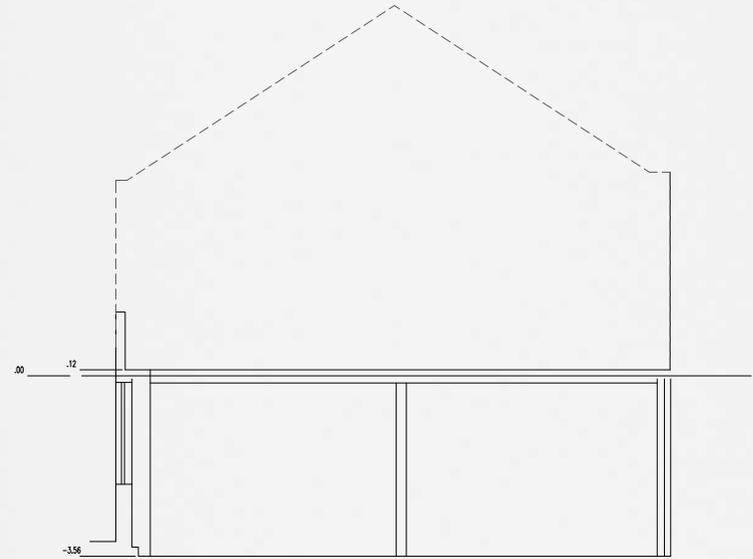
La structure nécessite une nouvelle interprétation, avec un bâtiment ou un espace ouvert. Dans son état actuel, il est sous-utilisé.





BAT D PLAN REZ

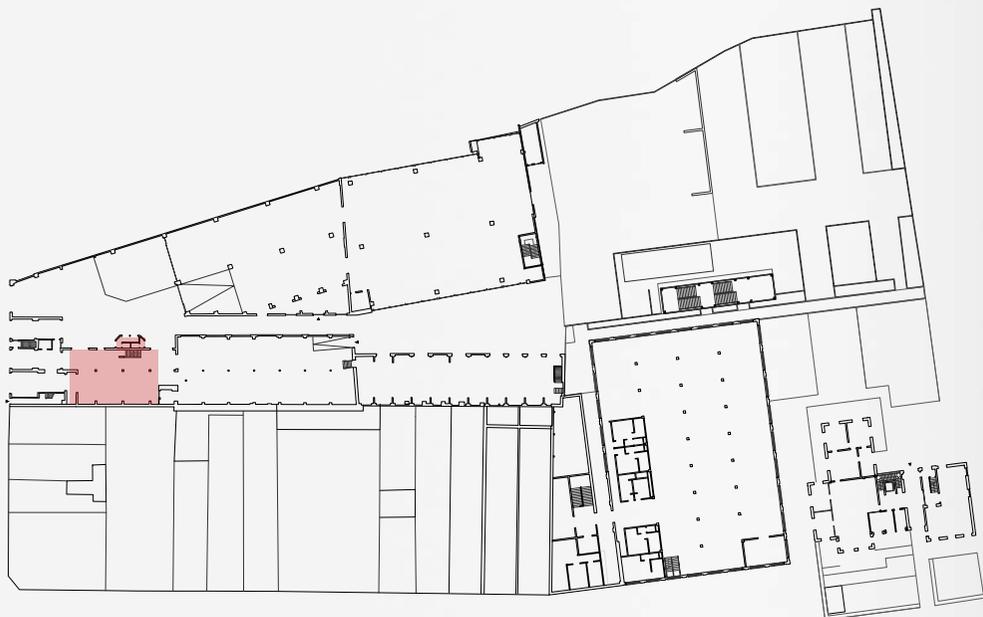
Plan RDC 1:200



Coupe 1:150



## Bâtiment e. – Atelier Rue du Neep



Index	E
Nom	Atelier - Rue du Neep
Typologie	Entrepôt à plusieurs étages
État	Vacant
Étages	2
Surface brut (m <sup>2</sup> )	322
Surface net (m <sup>2</sup> )	280
Hauteur (m)	12,4
Empreinte (m <sup>2</sup> )	161
Programme	Vacant

État



En mauvais état, mais une partie de la structure peut encore être utilisée. Le toit doit être réparé de toute urgence pour éviter d'autres dégâts.

Organisation

Qualité spatiale



Le bâtiment offre un bel espace industriel. L'espace sous le toit, en particulier, reçoit une lumière de très belle qualité.

Usage

Implantation

Adaptabilité



L'organisation et la structure du bâtiment rendent beaucoup de choses possibles en terme de programme. Néanmoins, l'état de la structure s'est partiellement trop détérioré pour être réutilisé.

Score total



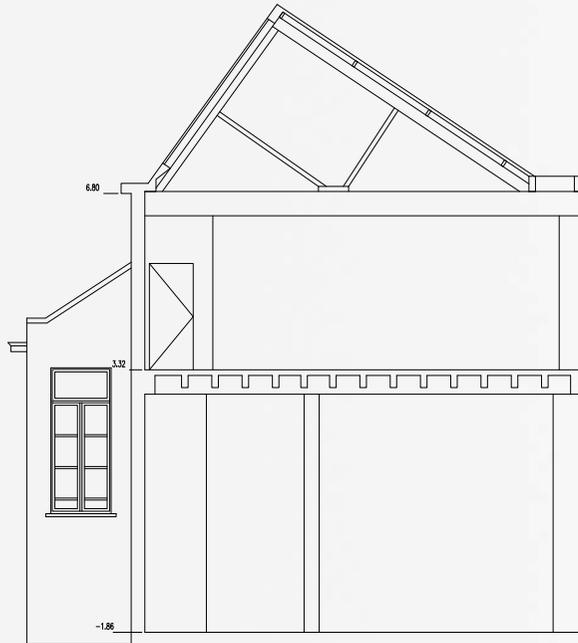
Parmi les bâtiments vacants du site, celui-ci est le plus qualitatif. Il offre un potentiel de rénovation s'il s'inscrit dans un plan à plus grande échelle. Afin de rendre possible une rénovation ou une transformation, des travaux de réparation du toit sont nécessaires de toute urgence.



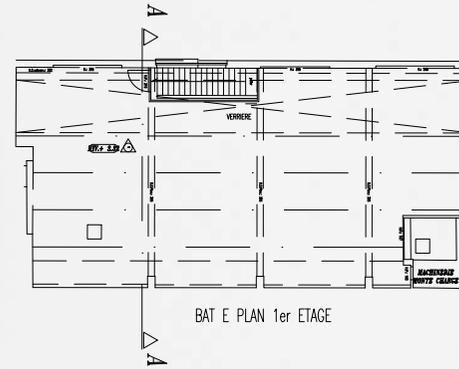


BAT E FACADE AVANT

Façade avant  
1:300

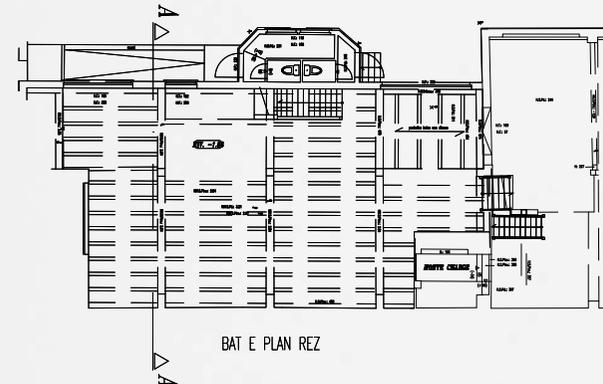


Coupe 1:150



BAT E PLAN 1er ETAGE

Plan +1:300

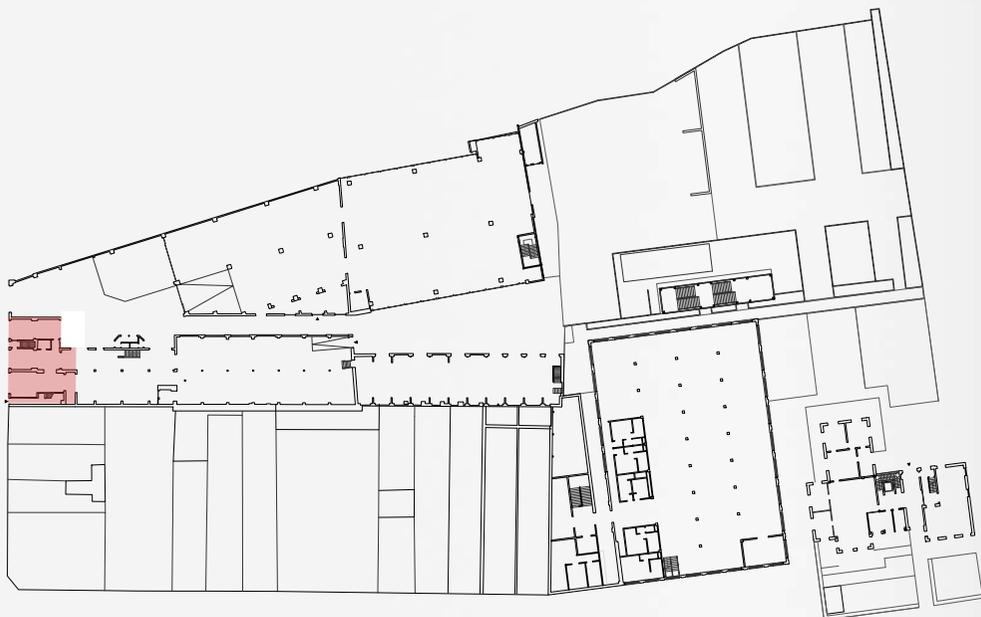


BAT E PLAN REZ

Plan RDC 1:300



## Bâtiment f. – Bâtiment rue du Neep



Index	F
Type	Bâtiment
Nom	Maison - rue du Neep
Typologie	Maison mitoyenne
État	Vacant
Étages	3
Surface brut (m <sup>2</sup> )	303
Surface net (m <sup>2</sup> )	221
Hauteur (m)	8 - 11.3
Empreinte (m <sup>2</sup> )	130
Programme	Vacant

- État** ● ----- Bâtiment en très mauvais état

---

- Organisation** ● ----- Beaucoup de petits espaces mal agencés.

---

- Qualité spatiale** ● ----- Faible qualité spatiale en raison d'un mur arrière peu ou pas éclairé.

---

- Usage** -----

---

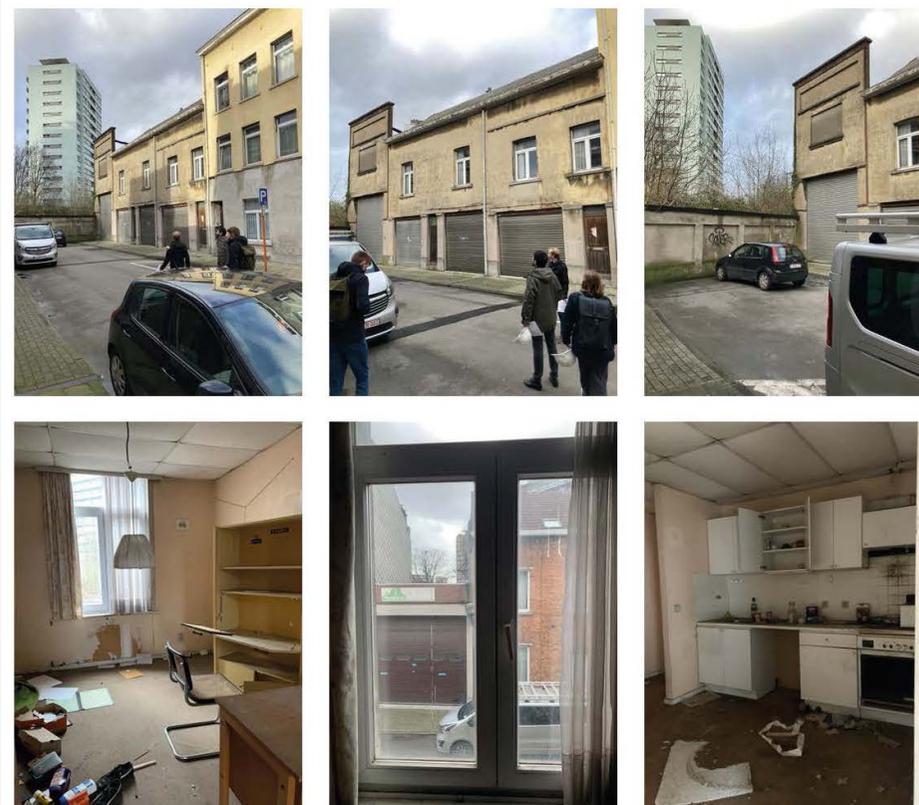
- Implantation** -----

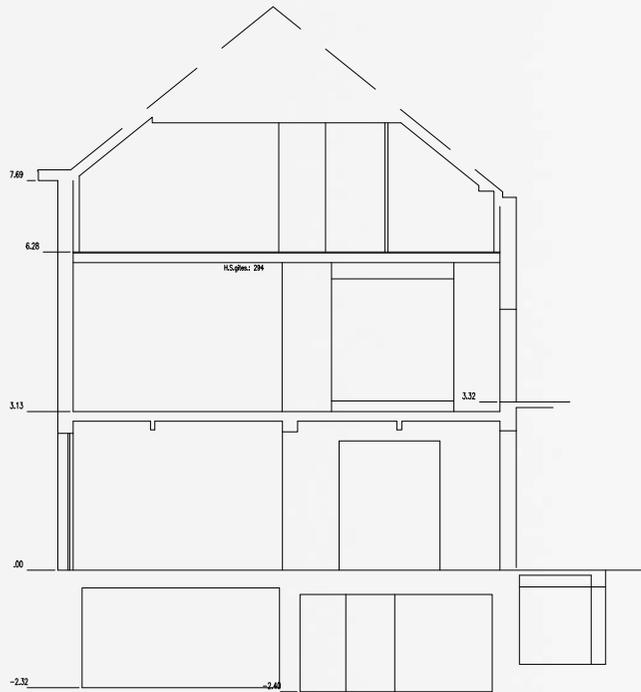
---

- Adaptabilité** ● ----- Faible potentiel d'adaptabilité.

---

- Score total** ● ----- Ce bâtiment est à démolir. Une partie de la fondation peut encore être utilisée pour des constructions légères.

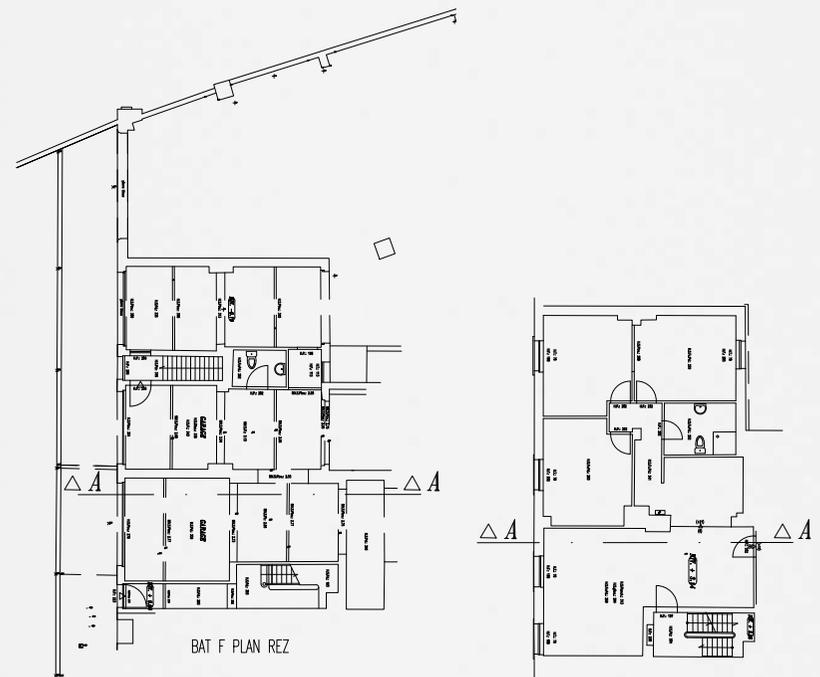
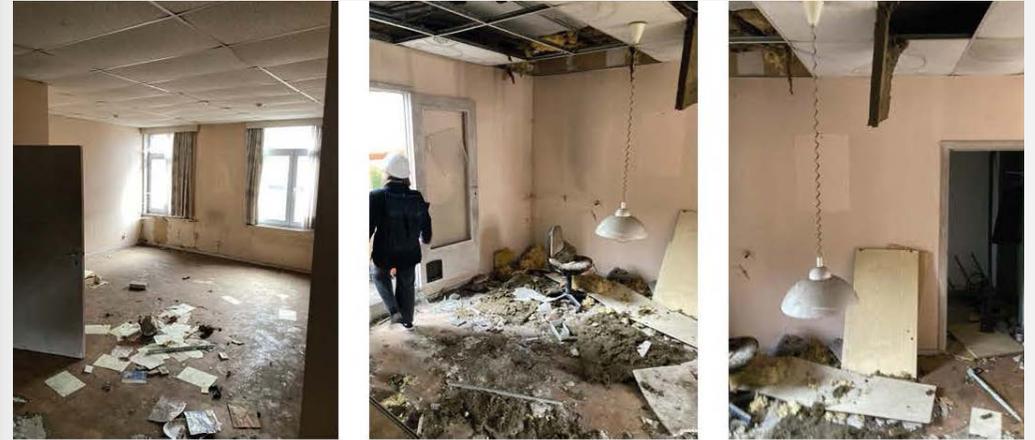




Coupe 1:150

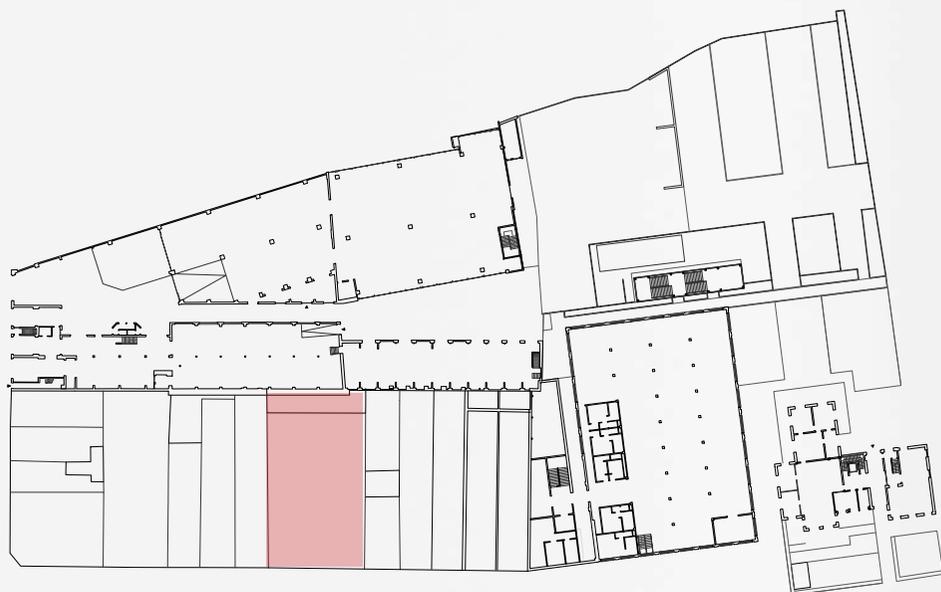


Façade avant  
1:300



Plan RDC 1:300

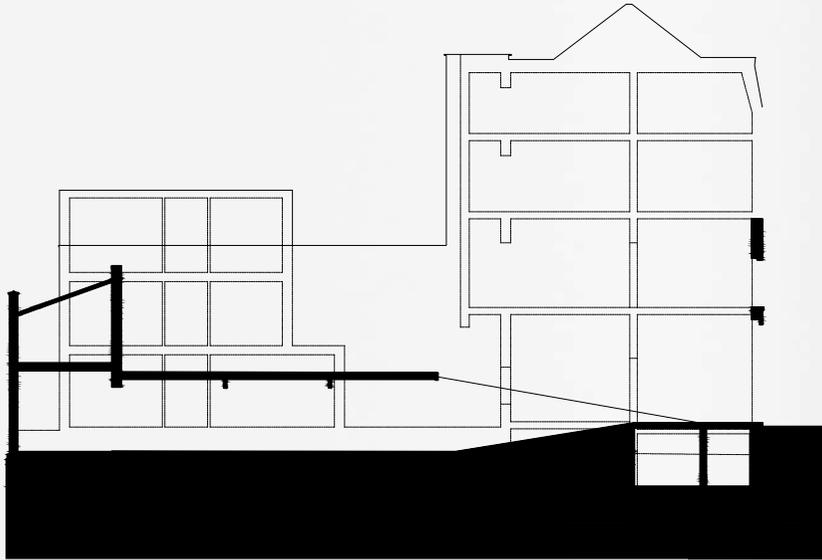
# Bâtiment g. – Garage rue Stepman 13



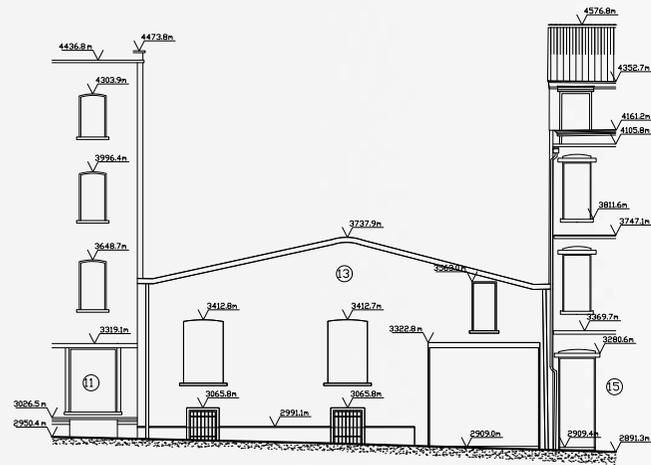
Index	g
Nom	Garage Rue Stepman 13
Typologie	Garage
État	Vacant
Étages	2
Surface brut (m <sup>2</sup> )	919
Surface net (m <sup>2</sup> )	880
Hauteur (m)	6.5-8.3 (de la rue)
Empreinte (m <sup>2</sup> )	458
Programme	vacant

- État -----
- Organisation -----
- Qualité spatiale -----
- Usage -----
- Implantation -----
- Adaptabilité -----
- Score total -----

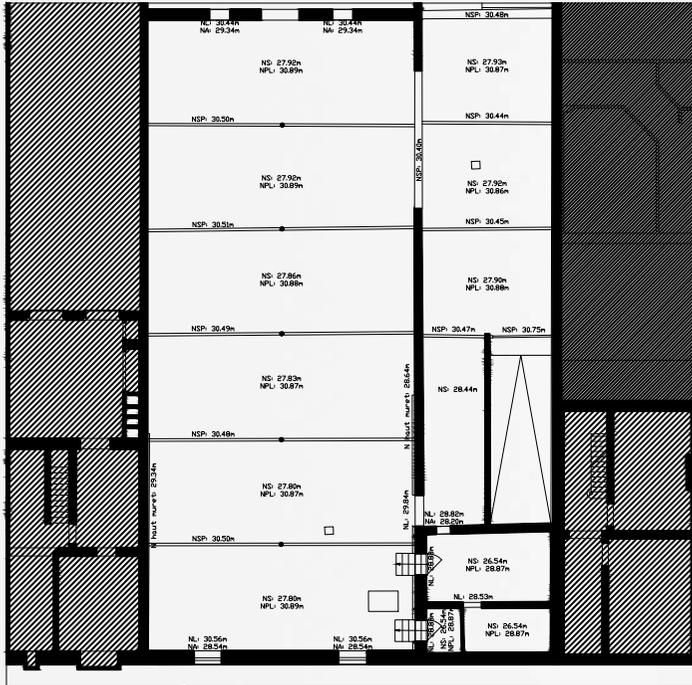




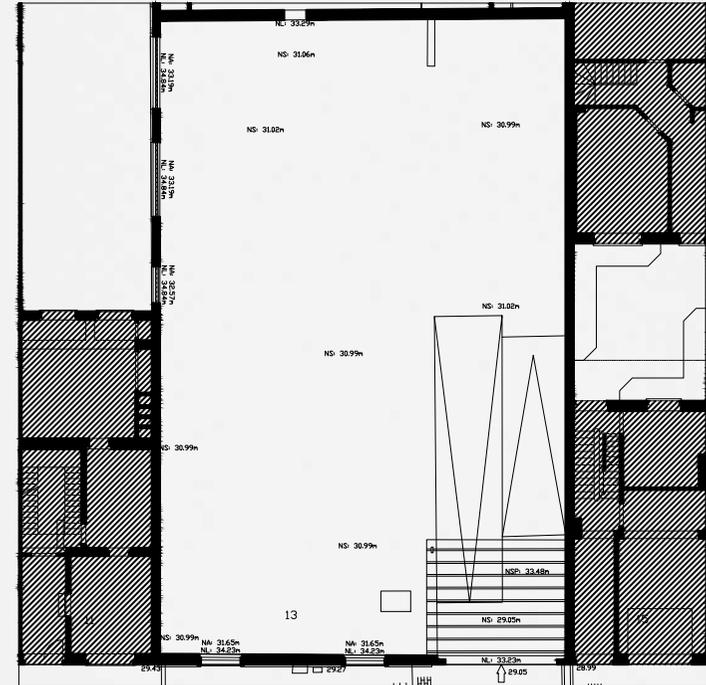
Coupe 1:300



Façade avant  
1:300

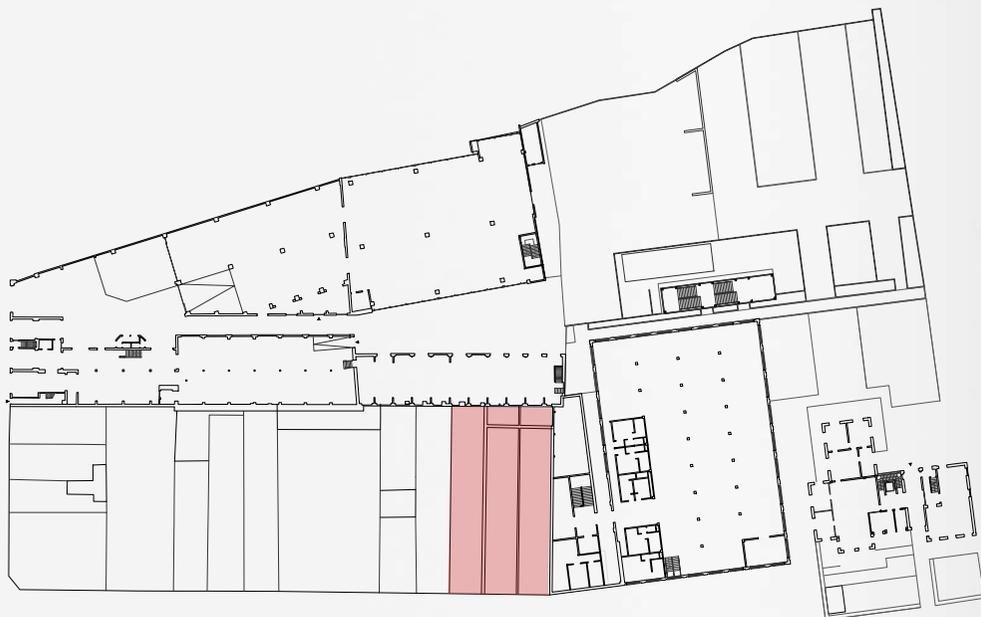


Plan SS 1:300



Plan RDC 1:300

## Bâtiments h.i.j. – Bâtiments vacants Rue Stepman



Index	H,I,J
Type	Bâtiment
Nom	Rue Stepman 19-23
Typologie	Maison mitoyenne
État	Vacant
Étages	0
Surface brut (m <sup>2</sup> )	949
Surface net (m <sup>2</sup> )	854,1
Hauteur (m)	5-12
Empreinte (m <sup>2</sup> )	482
Programme	Vacant

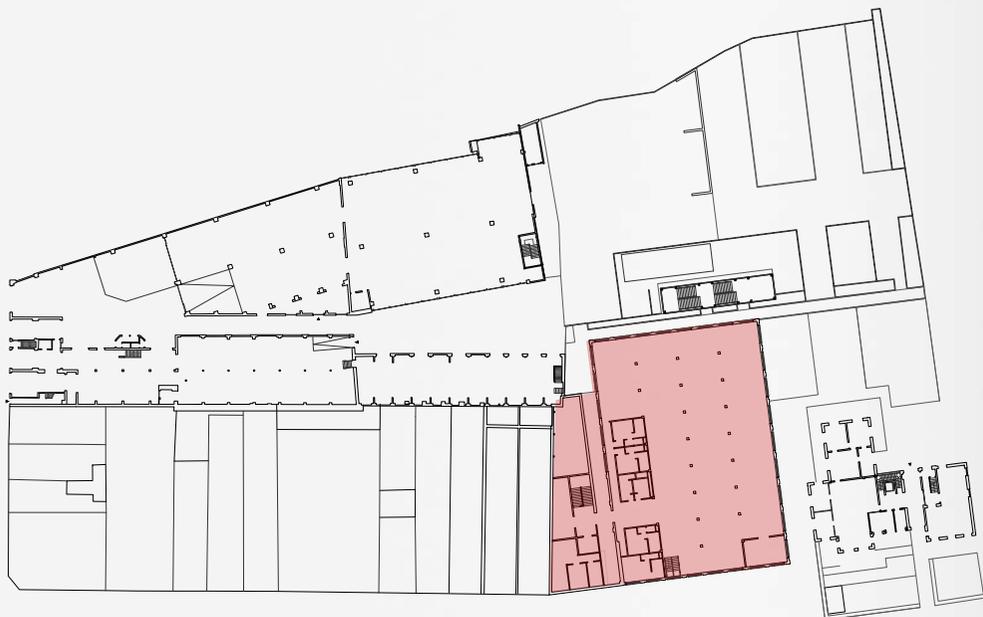
État	● - - - - -	Bâtiments en très mauvais état. Facade de la Rue de Ganshoren 19 encore en bon état. Structure de rdc et cave encore qualitative.
Organisation	- - ● - - - -	Les trois bâtiments sont (partiellement) reliés d'une manière étrange.
Qualité spatiale	● - - - - -	Les garages et les caves du rez-de-chaussée offrent de grands espaces mais avec une qualité de construction faible. Les espaces de vie sont de qualité variable.
Usage		
Implantation		
Adaptabilité	● - - - - -	Faible potentiel d'adaptabilité. Le potentiel de rénovation est bas.
Score total	● - - - - -	Ces bâtiments doivent être (en grande partie) démolis. Une enquête plus approfondie est nécessaire. Une partie des fondations, le sous-sol, le rez-de-chaussée et la façade de Ganshoren 19 peuvent être rénovés.



Plans non disponibles

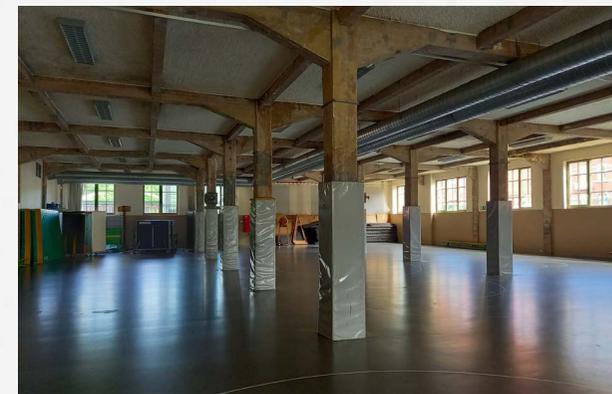


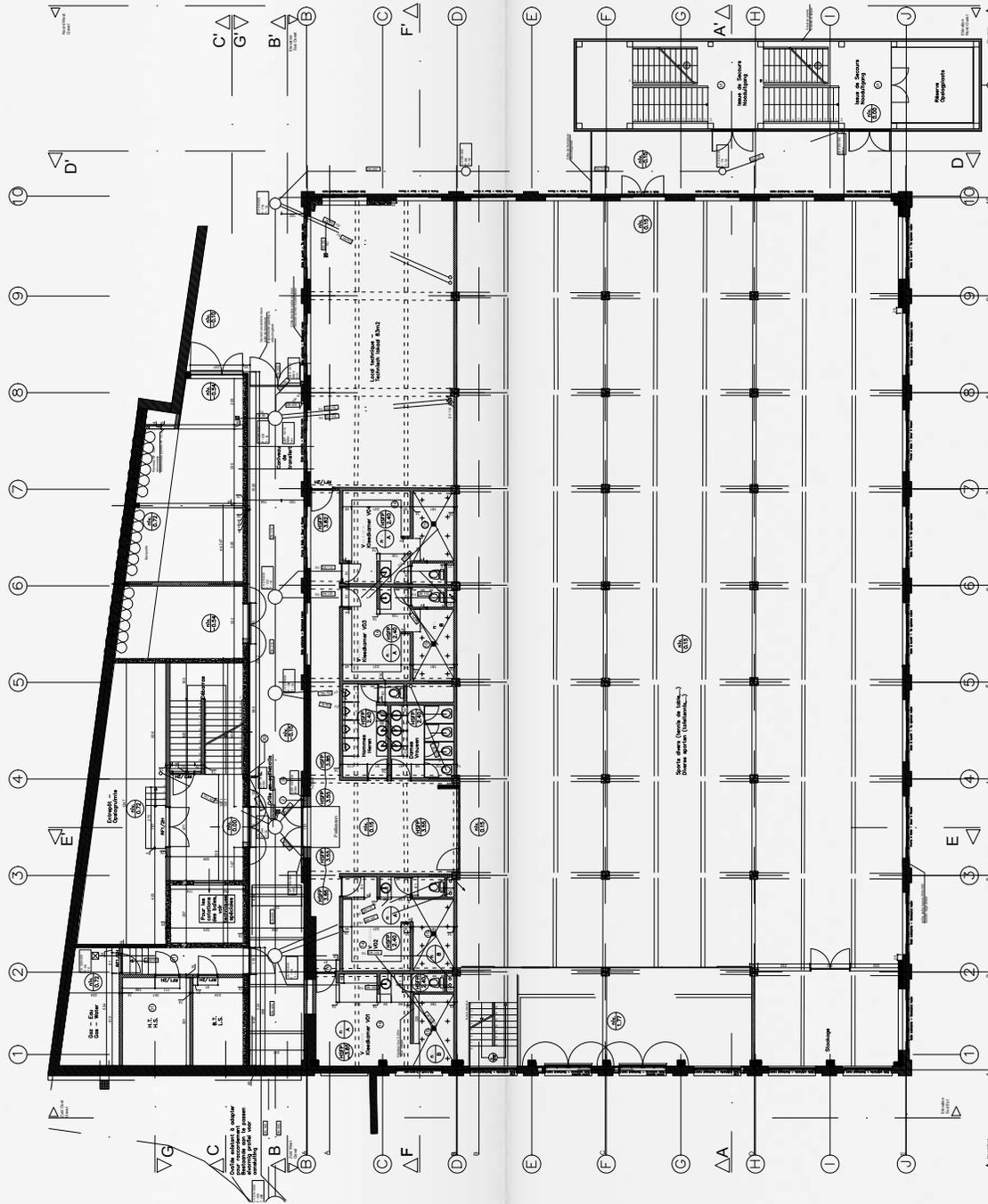
## Bâtiment k. – Salle de sport



Index	K
Nom	Centre de sport Victoria
Typologie	Salle de sport
État	Utilisation
Étages	3
Surface brut (m <sup>2</sup> )	4108
Surface net (m <sup>2</sup> )	3912
Hauteur (m)	18,4
Empreinte (m <sup>2</sup> )	1463
Programme	Salle de sport, cafétaria, salle polyvalente x2, salle de danse

État	-----●	En bon état. Il y a des problèmes de surchauffe dans la salle principale.
Organisation	-----●	L'organisation du bâtiment est sous-optimisée. Il y a plusieurs entrées et des doubles couloirs. Aussi l'organisation de la cantine n'est pas non plus optimale par rapport au parc et pour les visiteurs du centre sportif.
Qualité spatiale	-----●	La partie historique et la grande salle de sport offrent toutes deux un espace de qualité de manière complémentaire. La qualité des aires de service, des entrées et de l'espace intermédiaire est insuffisante.
Usage	-----●	À discuter avec la personne responsable. La cantine est sous-utilisée malgré son grand potentiel pour le quartier.
Implantation	-----●	L'aménagement de la circulation et de l'espace autour du bâtiment est de très mauvaise qualité. Cela ne rend pas justice à la qualité des salles. La salle de sport n'est pas accueillante et n'est pas assez connue de la ville.
Adaptabilité	-----●	Le bâtiment est très adaptable dans sa partie historique et pourrait remplir diverses fonctions. La grande salle est polyvalente.
Score total	-----●	Dans l'ensemble, le bâtiment a beaucoup de potentiel mais n'est pas pleinement apprécié en raison de sa relation avec le parc et l'espace environnant. La circulation vers et dans le bâtiment est de faible qualité.





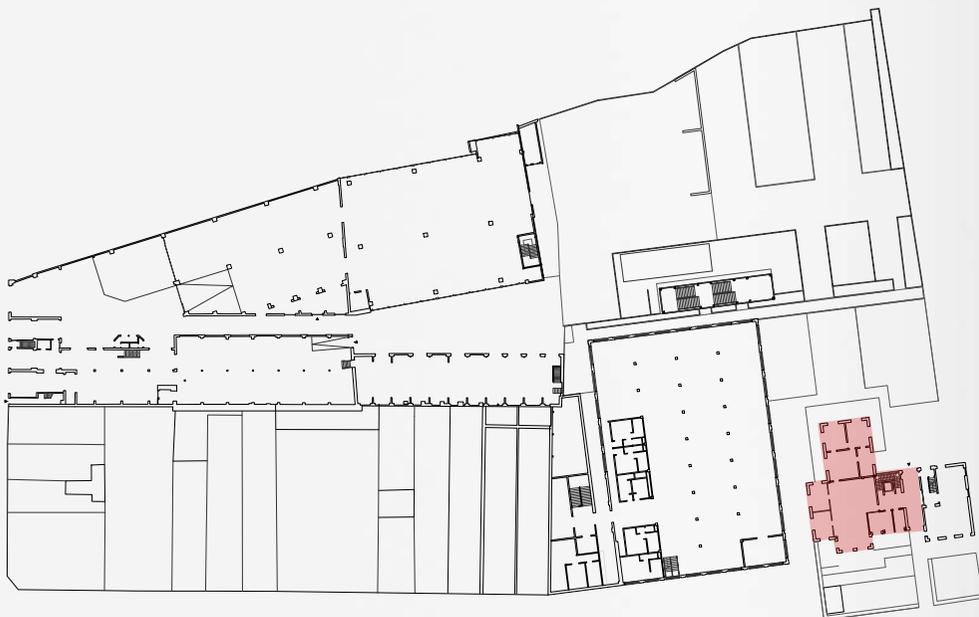
Plan RDC 1:300



Coupe 1:300



# Bâtiment I. – Crèche



Index	I
Nom	Crèche
Typologie	Crèche
État	Utilisation
Étages	3
Surface brut (m <sup>2</sup> )	550
Surface net (m <sup>2</sup> )	480
Hauteur (m)	10.80
Empreinte (m <sup>2</sup> )	226

- État** ----- ● (green)
 

En relativement bon état. Le bâtiment se trouve dans une zone sensible à l'eau et souffre d'humidité au sous-sol. Compte tenu des fonctions essentielles du bâtiment, c'est un problème pour le fonctionnement quotidien.
- Organisation** ----- ● (yellow)
 

il n'y a pas assez d'espace de stockage, les bureaux ne sont pas bien conçus et il manque certains espaces essentiels au fonctionnement. Les étages du bâtiment sont assez hauts, ce qui n'est pas idéal pour cette typologie.
- Qualité spatiale** ----- ● (yellow)
 

La qualité de l'espace dans les salles de classe est relativement faible. La proportion de pièces à hauts plafonds mais à surface limitée n'est pas idéale pour l'utilisation. L'espace extérieur est de faible qualité en raison du manque de verdure de qualité.
- Usage** ----- ● (green)
 

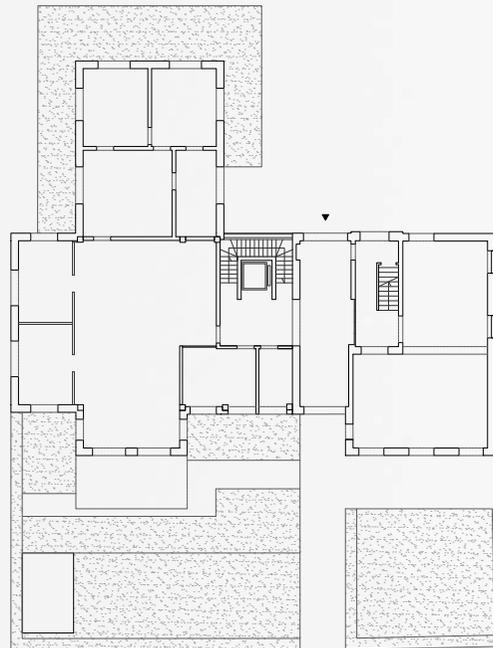
La crèche utilise les locaux au maximum et correctement. Ils sont constamment à la recherche de plus d'espace pour ranger leur matériel pour une utilisation quotidienne.
- Implantation** ----- ● (red)
 

L'implantation du bâtiment ne fonctionne pas sur le site. Les accès au bâtiment ne sont pas invitant. En même temps, le bâtiment forme une barrière entre le parc et l'îlot, ce qui peut hypothéquer les développements futurs.
- Adaptabilité** ----- ● (green)
 

le bâtiment est relativement adaptable en terme de structure. Toutefois, il convient d'examiner si le problème d'eau peut être résolu en sous-sol.
- Score total** ----- ● (yellow)
 

le bâtiment n'est pas optimal. Il convient d'analyser comment et si le problème d'eau peut être résolu. Il s'agirait également de questionner le rôle que pourrait jouer le bâtiment dans une transformation plus vaste de l'îlot.

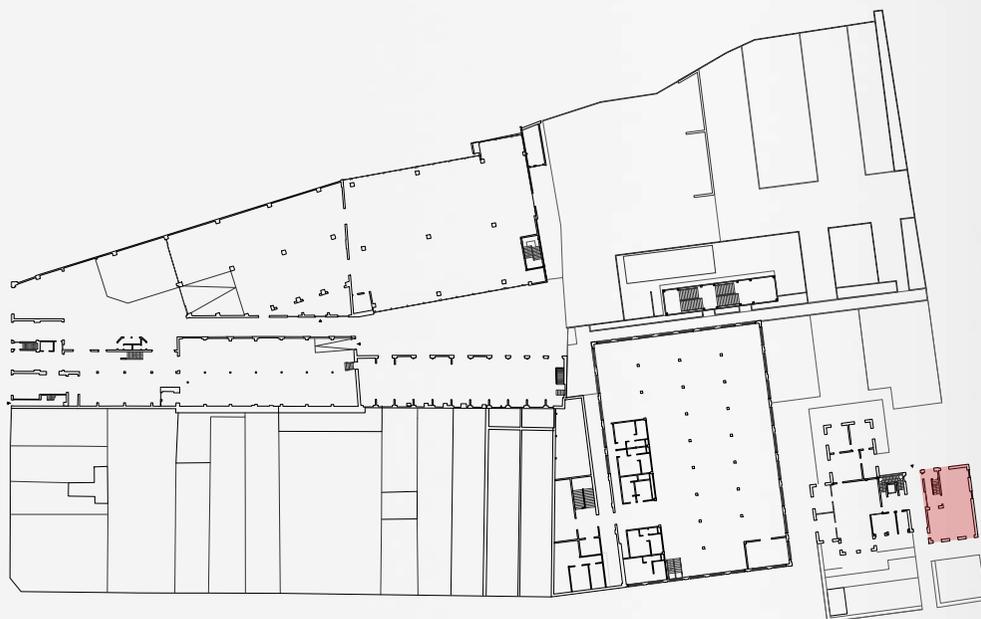




Plan crèche et ludothèque 1:200



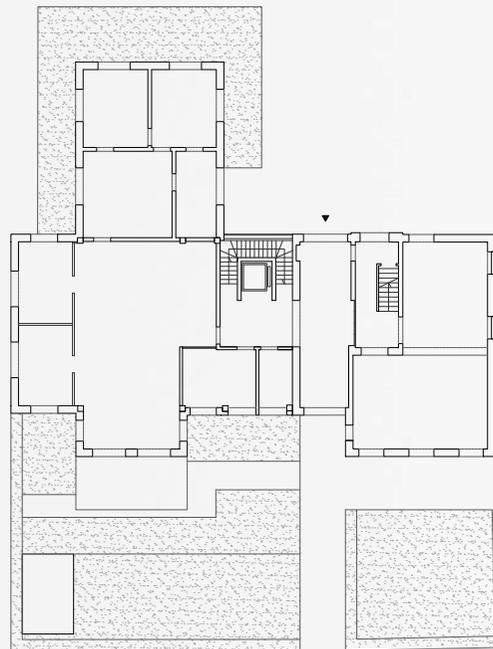
# Bâtiment m. - Ludothèque



Index	M
Nom	Ludothèque Jakadi
Typologie	Maison de l'ancien directeur
État	utilisation
Étages	2
Surface brut (m <sup>2</sup> )	321
Surface net (m <sup>2</sup> )	231
Hauteur (m)	13.70
Empreinte (m <sup>2</sup> )	94
Programme	Ludothèque, conciergerie

- **État** ----- ● En bon état.
- **Organisation** ----- ● L'organisation du bâtiment historique est simple et de bonne qualité.
- **Qualité spatiale** ----- ● La qualité spatiale est relativement bonne. Dommage que la construction historique ne reste pas visible ; cela donnerait au bâtiment plus de qualité et de poids patrimonial. La qualité du bâtiment peut être améliorée, notamment en le mettant plus en valeur.
- **Usage** ----- ● La ludothèque exploite au maximum cet espace. Il y a un vrai besoin d'espace supplémentaire.
- **Implantation** ----- ● Le bâtiment est historiquement situé dans un endroit proéminent, par rapport au parc et à la rue. Les barrières qui entourent le bâtiment le rendent toutefois moins accessible et ne lui rendent pas justice.
- **Adaptabilité** ----- ● Le bâtiment est facile à transformer en raison de sa typologie historiquement simple.
- **Score total** ----- ● Le bâtiment a une importance historique qui est aujourd'hui malheureusement un peu cachée. La disposition simple du bâtiment promet un futur programme diversifié. La relation entre l'extérieur et l'intérieur du bâtiment peut être grandement améliorée.





Plan crèche et ludothèque 1:200



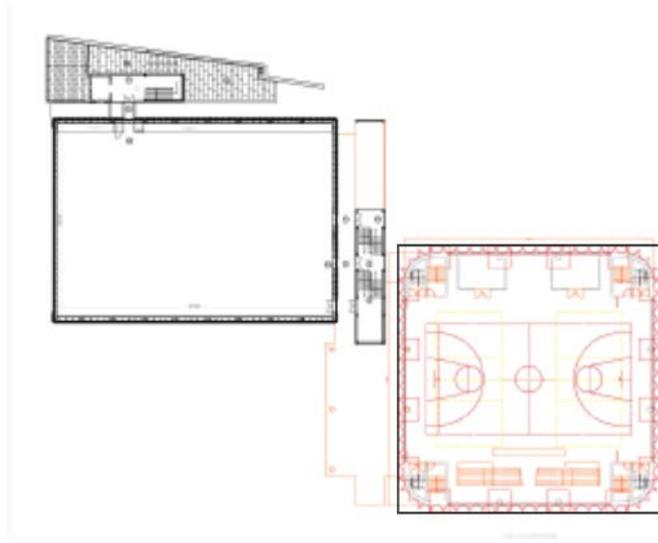
# Diagnostic des bâtiments



(A)	—————●	Le bâtiment est le cœur de la logistique de la commune de Koekelberg et remplit très bien cette fonction. Il est possible d'améliorer les conditions d'archives et la relation entre les bureaux et la cantine.
(B)	—————●	Bien que le bâtiment fournisse les nécessités de base, il n'est pas optimisé et il est possible d'améliorer l'infrastructure. La question est de savoir s'il y a suffisamment d'espace pour le faire. L'implantation même du bâtiment est un potentiel problème à long terme.
(C)	—————●	Aujourd'hui, le bâtiment sert de stockage. Les rayonnages de l'entrepôt rendent le bâtiment relativement efficace, mais il est possible de l'améliorer. L'état du bâtiment n'est pas optimal, une rénovation ou une transformation sera nécessaire à moyen terme.
(D)	●	La structure nécessite une nouvelle interprétation, avec un bâtiment ou un espace ouvert. Dans son état actuel, il est sous-utilisé.
(E)	—————●	Parmi les bâtiments vacants du site, celui-ci est le plus qualitatif. Il offre un potentiel de rénovation s'il s'inscrit dans un plan à plus grande échelle. Afin de rendre possible une rénovation ou une transformation, des travaux de réparation du toit sont nécessaires de toute urgence.
(F)	●	Ce bâtiment est à démolir. Une partie de la fondation peut encore être utilisée pour des constructions légères.
(G)	—————	Non évalué dans l'état actuel en raison du développement futur prévu.
(H I J)	●	Ces bâtiments doivent être (en grande partie) démolis. Une enquête plus approfondie est nécessaire. Une partie des fondations, le sous-sol, le rez-de-chaussée et la façade de Ganshoren 19 peuvent être rénovés.
(K)	—————●●	Dans l'ensemble, le bâtiment a beaucoup de potentiel mais n'est pas pleinement apprécié en raison de sa relation avec le parc et l'espace environnant. La circulation vers et dans le bâtiment est de faible qualité.
(L)	—————●	le bâtiment n'est pas optimal. Il convient d'analyser comment et si le problème d'eau peut être résolu. Il s'agirait également de questionner le rôle que pourrait jouer le bâtiment dans une transformation plus vaste de l'îlot.
(M)	—————●	Le bâtiment a une importance historique qui est aujourd'hui malheureusement un peu cachée. La disposition simple du bâtiment promet un futur programme diversifié. La relation entre l'extérieur et l'intérieur du bâtiment peut être grandement améliorée.

### III. Analyse des projets futurs

#### a. Halle de sport



Étude Koekelberg: Un bâtiment placé le long de la Rue de Ganshoren.



Étude BMA: Un bâtiment en lien avec la salle de sport existante.

Pour la salle de sport, nous avons analysé le dossier du concours d'architecture qui vient de débiter et le programme demandé dans ce cadre. En complément, nous avons examiné une étude du BMA ainsi qu'une étude de la commune de Koekelberg. Au cours de la deuxième phase, un certain nombre de scénarios spatiaux seront étudiés plus en détail dans le cadre d'une recherche en design. Nous résumons ci-dessous les défis ou les paramètres de cette étude

##### Implantation :

- Générer un espace extérieur qualitatif qui ne soit pas infrastructurel mais axé sur un lieu de séjour.
- Établir un lien qualitatif avec la cycloroute; accès effectif et clair pour les cyclistes et les piétons.
- Installer le programme étendu dans l'espace limite afin de générer une qualité spatiale pour les bâtiments environnants (effets de lumière, circulation, espace intermédiaire).
- La conception doit être conçue de manière à ne pas restreindre les possibilités du site dans le futur.
- Une entrée groupée bien choisie pour la salle de sport existante et nouvelle.

##### Questions spatiales complexes :

- Répondre à la question du stationnement afin que le site souffre le moins possible de la circulation automobile.
- Répondre aux besoins de l'organisation des déchets communaux afin d'éviter de compromettre les opérations logistiques sur place.

##### Architecture :

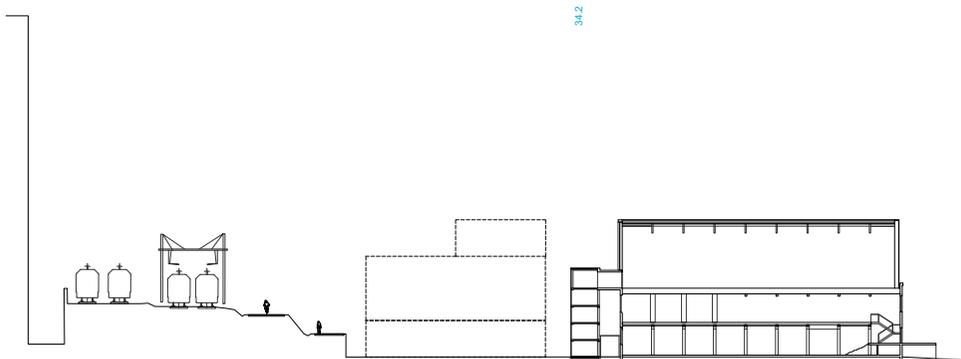
- Établir une relation qualitative avec l'espace extérieur
- Un bâtiment flexible dans son utilisation quotidienne ; allant au-delà du sport pour créer des opportunités pour les quartiers et les événements.
- Un bâtiment flexible dans le futur ; possibilité de transformer le programme.

##### Programme :

- Créer un bâtiment qui soit en relation avec le reste de l'îlot ; ne pas créer de programmes doublons, créer une cafétéria ouverte pour les utilisateurs du site.
- Créer une salle de sport compatible avec la salle existante, c'est-à-dire introduire d'autres qualités spatiales et programmatiques.

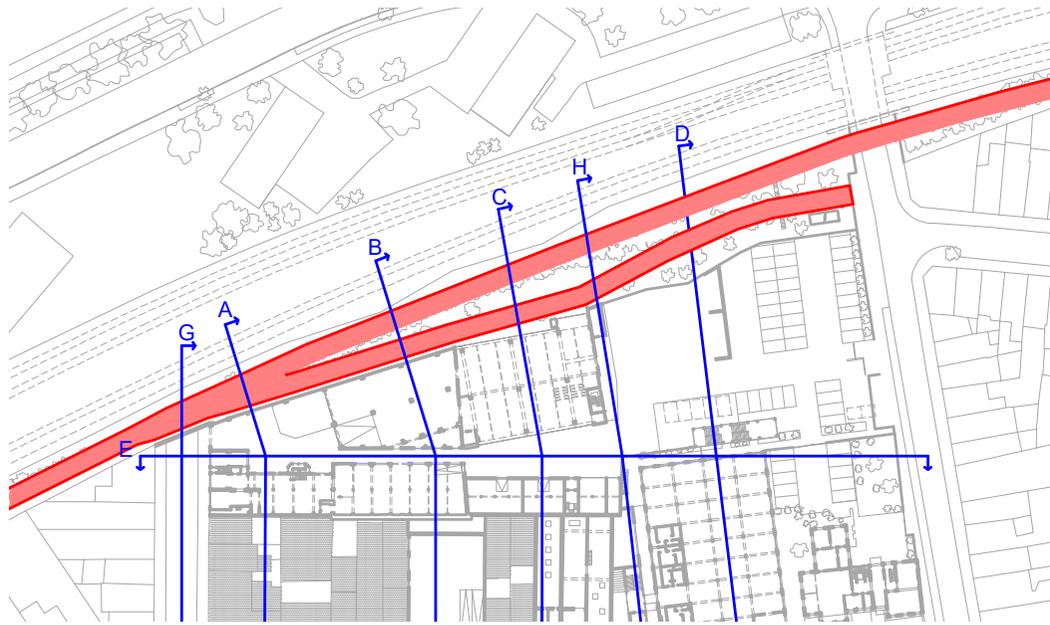
##### Approche :

- Approche permettant à la salle de sport existante de continuer à fonctionner autant que possible.
- Attention aux exigences budgétaires dans le climat difficile de la construction actuelle
- Analyse du programme nécessaire à la lumière de ces exigences budgétaires. Quels sont les programmes nécessaires et ceux qui sont "agréables à avoir" ?



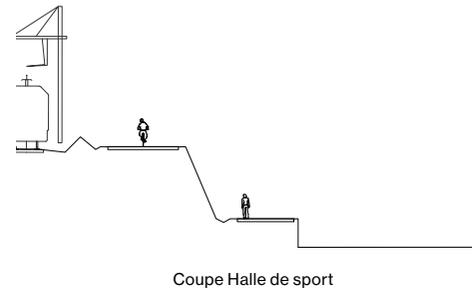
Une coupe transversale à travers le site : le cyclostrade offre des possibilités d'interaction, à la fois visuelles et organisationnelles.

## b. Cyclostrade

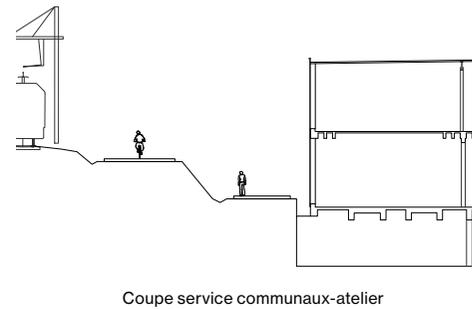


Collage de l'équipe travaillant sur le cyclostrade.

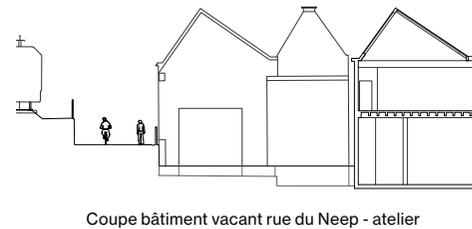
### D.



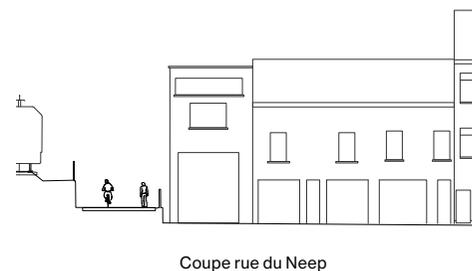
### C.



### B.



### G.



**Le cyclostrade est actuellement en phase de conception. En collaboration avec les concepteurs de ce projet (Dessin et Construction), nous avons étudié les défis et les potentiels.**

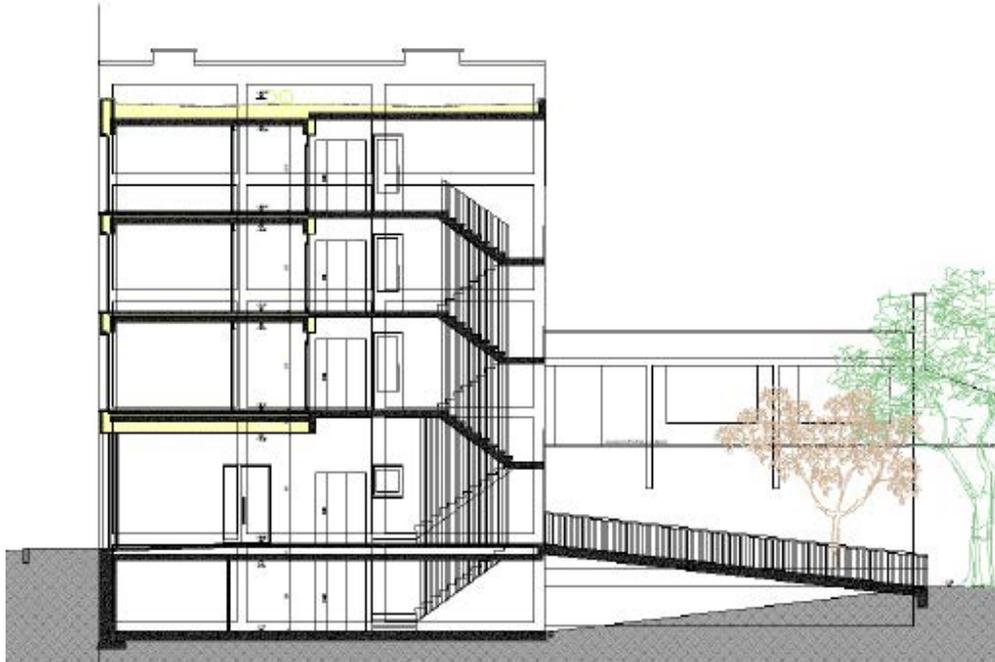
Les défis :

- Le tracé provisoire ne permet pas d'ouvrir le cyclostrade au même niveau que la Rue du Neep II en résulte la nécessité de mettre en place plusieurs escaliers, ce qui n'est pas idéal pour l'accessibilité des vélos.
- La présence d'une sous-station électrique dans la Rue de Ganshoren ne facilite pas la construction de la piste cyclable à cet endroit. Il crée un espace limité pour façonner l'accès. Le déplacement du tracé sur le terrain de la commune de Koekelberg pourrait éventuellement apporter une solution, mais il s'agit également du terrain de la future salle de sport.
- Le bâtiment A (services communaux - ateliers) dispose de quelques fenêtres qui donnent sur la piste cyclable. Si l'on considère le programme de cet édifice, il ne doit pas y avoir de problème.

Les potentiels :

- La différence de hauteur entre le cyclostrade et l'endroit où se trouve la nouvelle salle de sport offre un potentiel pour créer une connexion de haute qualité entre le bâtiment et le cyclostrade en hauteur.
- À la hauteur du pont, une belle plateforme d'observation pourrait être créée, avec une vue sur le parc Victoria et la Rue de Ganshoren.
- Sur la Rue du Neep, et l'espace ouvert à côté, il est possible de créer un espace public de qualité qui se connecte au cyclostrade.

## c. Logements Rue Stepman

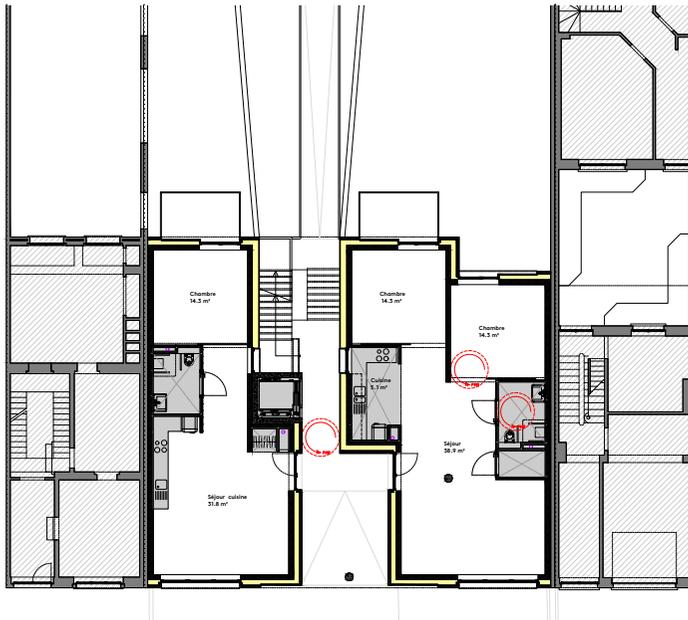


Les plans disponibles pour les nouveaux bâtiments résidentiels de la Rue Stepman ont été examinés.

Quelques défis et potentiels :

- Les nouveaux bâtiments se trouvent sur un site susceptible d'établir un lien avec la zone intérieure. En effet, ils sont dans l'extension de la rue Kubisme et la structure à l'arrière permet cela facilement.
- Des logements sont prévus au rez-de-chaussée, ce qui pourrait également compromettre un passage public potentiel et être incompatible avec un nouveau programme à l'arrière.
- Il n'y a pas de construction dans la zone de jardin, ce qui est une valeur ajoutée dans un îlot densément construit. Il est question de limiter le pavage et de favoriser la création d'espaces verts de qualité. Il n'y a pas de construction dans la zone du jardin, ce qui est une valeur ajoutée dans un îlot densément construit. Il s'agit ici de limiter le pavage et de créer des espaces verts de qualité.

Sur la base de ces questions, certaines recommandations sont formulées dans la deuxième phase au moyen d'une étude spatiale à l'échelle de l'îlot.

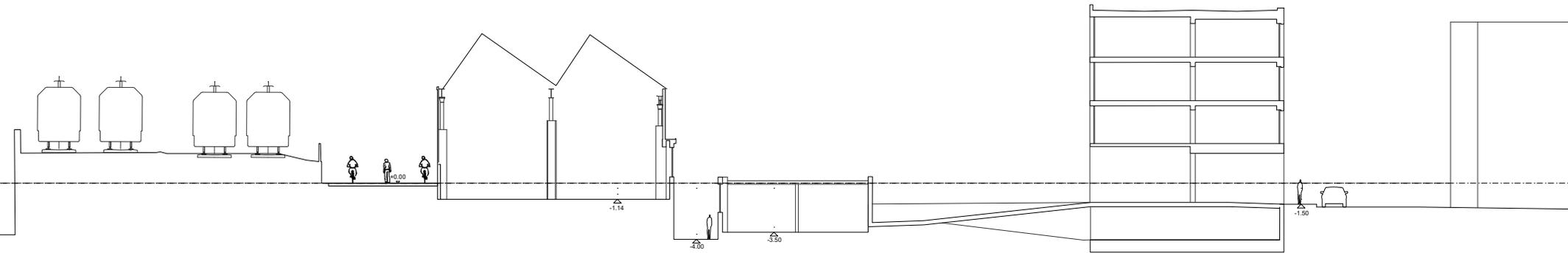


# IV. Analyse de la topographie

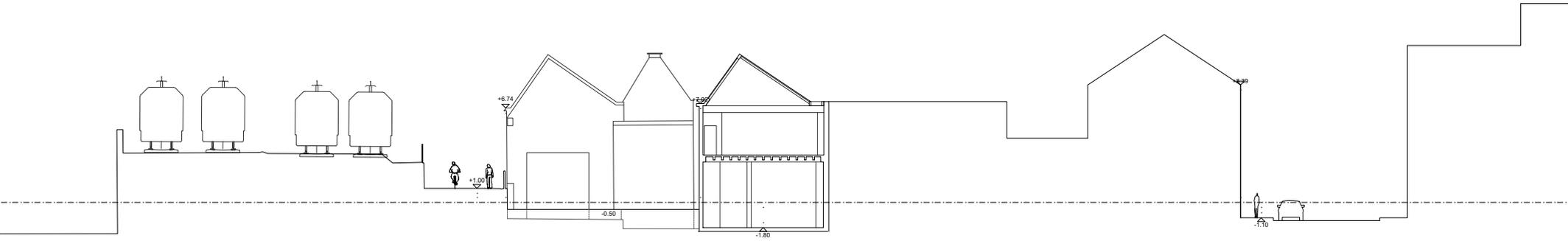
L'îlot est caractérisé par une différence de hauteur, le point le plus bas se trouvant sur la Rue de Ganshoren et le point le plus haut sur la Rue du Neep. De plus, la présence de la voie ferrée crée une différence de hauteur supplémentaire. Nous effectuons plusieurs coupes transversales sur le site pour cartographier cette topographie.



Coupe AA'

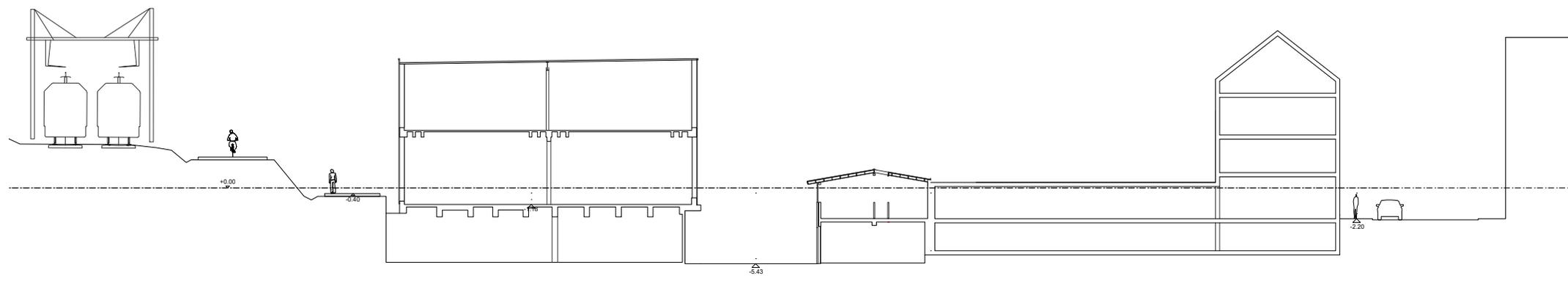


Coupe BB'

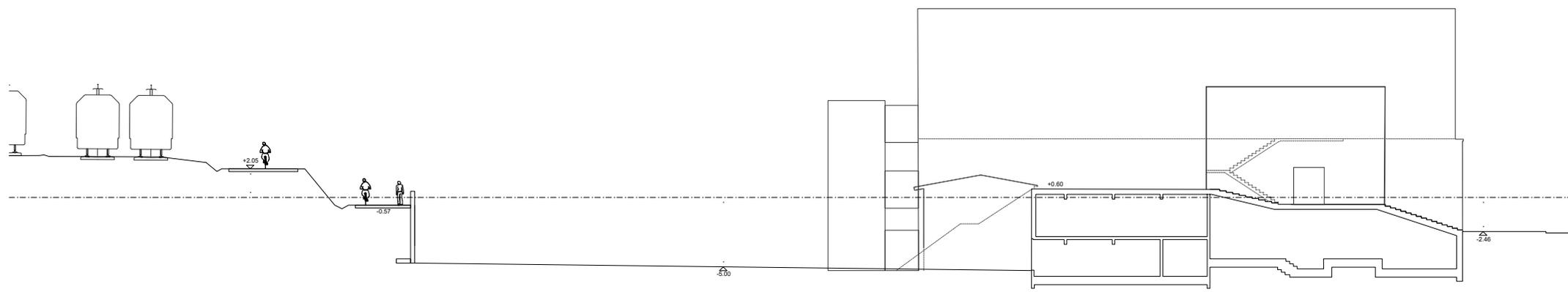




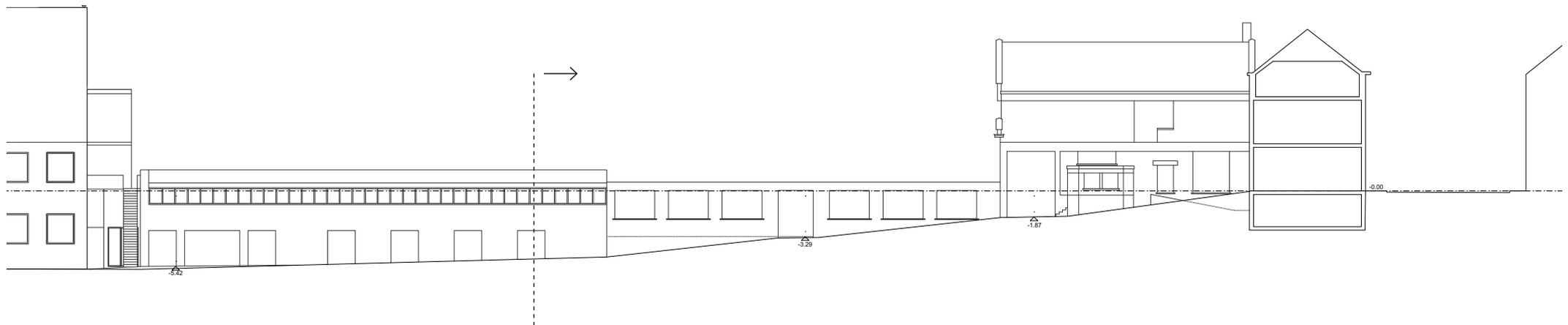
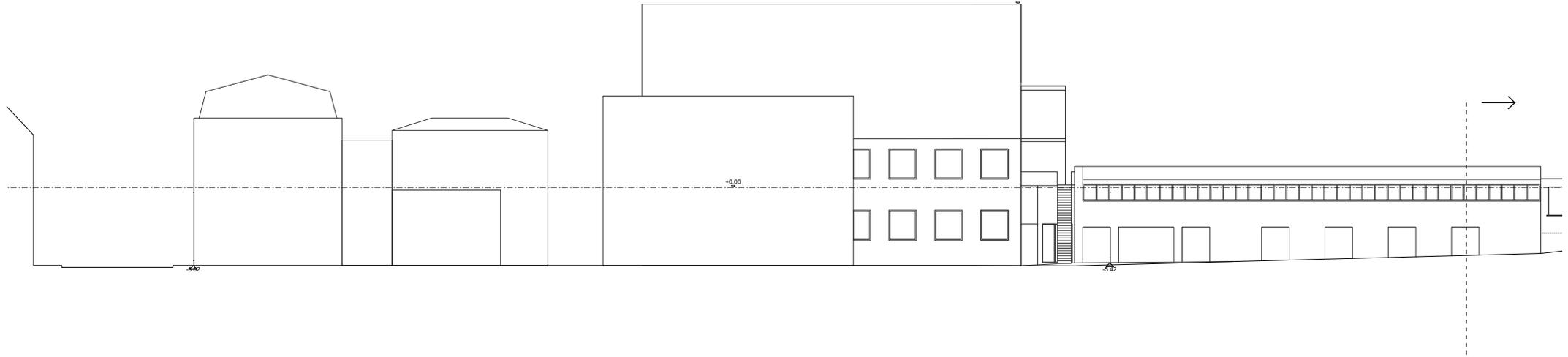
**Coupe CC'**



**Coupe HH'**



Coupe EE'



## V. «Gamechangers»



Les «Gamechangers» posent des questions qui guideront la recherche conceptuelle. Ils seront illustrés par des références dans cette phase.

1. Espace commun
2. Parking
3. Cyclotrade 1
4. Cyclotrade 2
5. Parc à conteneurs
6. Bâtiments industriels
7. Salle de sport
8. Habitations

1:1000



①

Comment intégrer de manière qualitative l'espace commun de bâtiments aux usages différents (sports, enfants, logistique, etc.) ?



Speelpleinstraat (51N4E)

Le projet «Speelpleinstraat» de 51N4E intègre un centre logistique pour les services communaux et une crèche. Au lieu de travailler uniquement sur la base de la sécurité et de la ségrégation, on travaille également sur la connexion et les relations qualitatives. Il s'agit d'un challenge pour le site dans lequel il y aura une logistique permanente, mais aussi du sport, des jeux et des bâtiments pour les (jeunes) enfants.

②

Comment optimiser les 1400 m<sup>2</sup> de parking pour une utilisation plus qualitative et fonctionnelle de l'espace ?



Saclay parking réversible (Baukunst + Bruther)

Dans ce projet de logements pour étudiants et de parking, il a été choisi de créer un parking réversible. En d'autres termes, les étages destinés aux voitures aujourd'hui peuvent également être transformés en logements à l'avenir. De cette manière, on y gagne sur deux aspects: aujourd'hui, le rez-de-chaussée est libéré des voitures et un espace extérieur de qualité est créé ; dans le futur le bâtiment pourra s'agrandir lorsque les voitures seront moins nécessaires. Une stratégie qui peut également être une opportunité sur le site, tant pour le stationnement que pour l'organisation des déchets de la commune.

③

Quel est le potentiel de donner une place à l'accès au cyclostrade en tant qu'espace public ?



Bagno Bellinzona (A. Galfetti)

Si la piste cyclable est un lieu de transit, elle peut aussi être liée à un espace public de qualité. La photo ci-jointe montre un exemple de combinaison d'une gare ferroviaire et d'une piscine d'une manière apparemment naturelle. De même, la salle de sport peut constituer un «arrêt» qualitatif le long de la piste cyclable, où une interaction visuelle et organisationnelle est possible.

④

Que se passe-t-il si l'on considère le cyclostrade comme une nouvelle façade, et que l'on fait évoluer le site vers lui ?



Friche la Belle de Mai (Marseille)

Le talus actuel du chemin de fer est un « no man's land ». Dans l'exemple ci-dessus, il agit comme un espace sportif extérieur pour les jeunes. À Koekelberg, où il est nécessaire de créer un espace urbain différent pour les jeunes, cela pourrait également fonctionner.

⑤

Quel potentiel dans la relocalisation et l'optimisation du parc à conteneurs pour faire de la place ?



Parc à conteneurs à Luchtbal (Bovenbouw)

Le système actuel d'élimination des déchets de la commune a un impact important sur le site. Dans l'exemple ci-joint, une disposition efficace des conteneurs est réalisée en utilisant une différence de hauteur. L'efficacité est obtenue grâce à une innovation spatiale intelligente. Le site nécessite également une réflexion sur l'espace spécifiquement nécessaire au traitement des déchets de la commune, et sur la traduction spatiale qu'il peut recevoir.

⑥

Quel potentiel dans le développement de la collection de bâtiments au passé industriel dans un même mouvement et en synergie avec un espace extérieur de qualité ?



Équipement sportif et terrain d'éducation physique à Paris (NP2F)



La halle des sports actuelle se dresse comme une boîte dans l'espace public, avec peu d'interaction entre l'intérieur et l'extérieur. La création d'une transparence et d'un accès ciblé à la salle de sport est un défi dans la (re)conception de la salle de sport existante et la nouvelle.

⑦

**Comment la salle de sport existante (et nouvelle) peut-elle jouer un rôle plus important et plus qualitatif par rapport au parc et au quartier ?**



Standaertsite ledeberg (Gent)

Le 'standaertsite' à Gand était une ancienne scierie; après sa faillite, le quartier a pris des mesures pour transformer le site en espace public. Une réutilisation intelligente d'une partie des structures laisse ouvert un endroit au voisinage ainsi qu'un espace extérieur de qualité. Dans cet îlot, un challenge similaire consiste à traiter intelligemment les structures existantes, sans nécessairement les préserver. Celles-ci doivent être conçues en relation avec l'espace ouvert.

⑧

**Comment pouvons-nous en développer un pour que les habitants du quartier puissent également en bénéficier ?**



RU 43 - Deux immeubles d'habitation (Zanderrotharchitekten)

Les nouveaux développements sur le site devraient également offrir plus de qualité aux résidents actuels. Dans l'exemple de Berlin, un coin a été ouvert pour apporter de la lumière et une qualité spatiale dans la zone intérieure.

# 4. Potentiel programmatique

I. Acteurs dans l'îlot

II. Acteurs dans le quartier et la commune

III. Synthèse des demandes d'espace

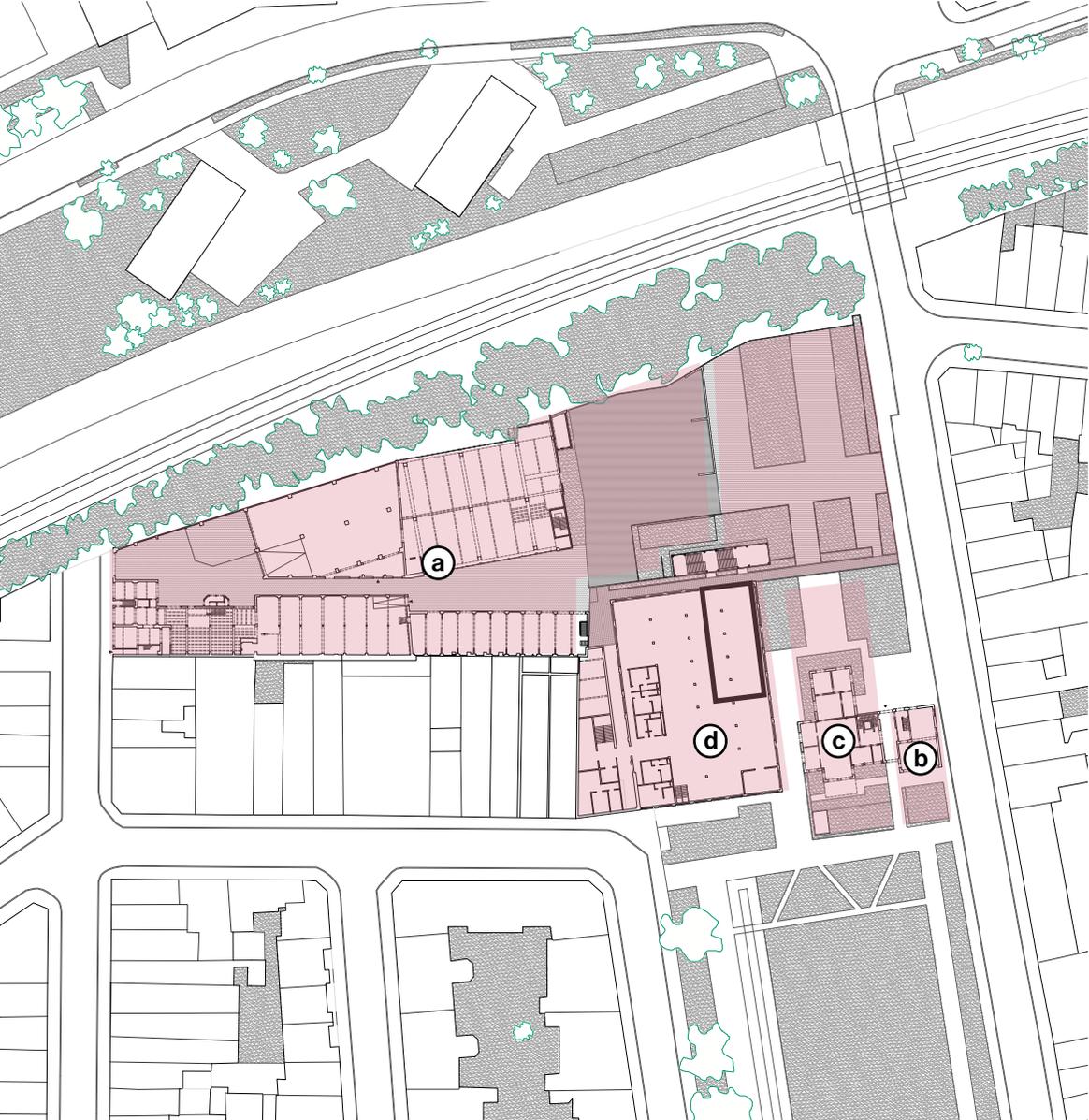
IV. Recherche explorative des questions et ambitions





Qui ou quoi peut jouer un rôle moteur dans l'îlot et le quartier?

# I. Acteurs dans l'îlot



- Ⓐ Ateliers communaux
- Ⓑ Service Jeunesse et Familles
- Ⓒ Crèche Tilapin
- Ⓓ Service des Sports

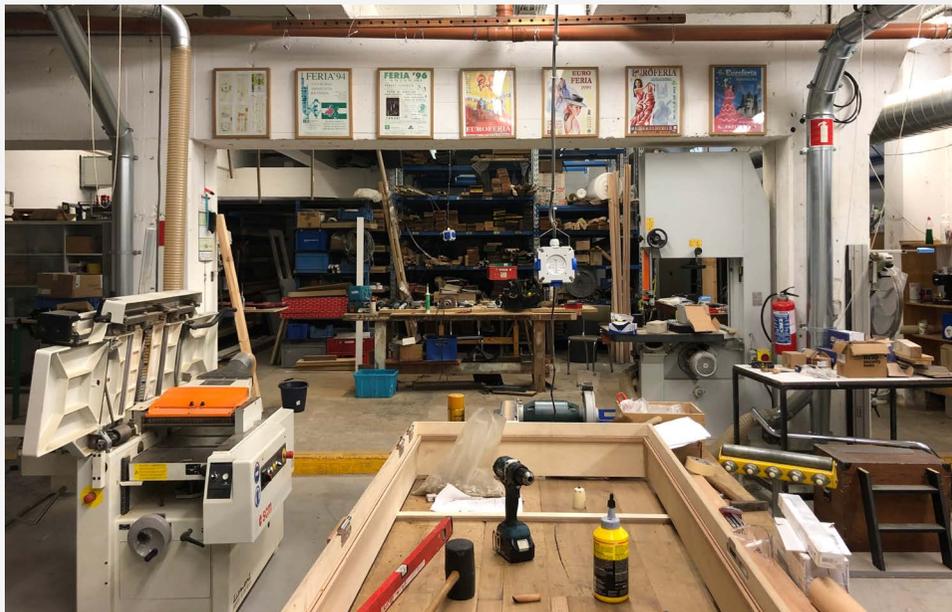
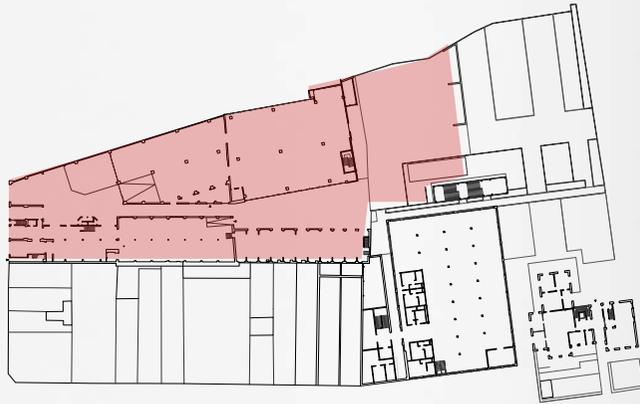
# ACTEUR A - Ateliers communaux

## Présentation de l'acteur

Concentration des activités des services techniques communaux : construction et réparation de routes, installation de panneaux de signalisation, location de matériel et soutien aux manifestations, collecte des déchets encombrants, réparation des biens communaux, atelier bois, atelier peinture, stockage de matériel, siège des services verts, épandage de sel, etc.

Une grande variété de matériaux stockés, une expertise technique et des bureaux à partir desquels tout cela est géré.

Il y a là une belle fierté et une certaine confiance mutuelle qui est à souligner: les ateliers connaissent bien leur rôle et sont à l'origine de nombreux problèmes résolus au sein de la commune. Il faut être prêt à intervenir en cas d'urgence, 24 heures sur 24, 7 jours sur 7.



## Coopérations existantes

Culture de la coopération avec les communes environnantes :  
- échanger du matériel de location. (bancs, tentes, panneaux de signalisation, etc.) avec Berchem, Molenbeek, etc.  
- l'échange de connaissances lors de la rédaction des spécifications.

Culture de coopération avec les organisations de la commune :  
- des matériaux collectés dans la rue (par exemple, pour un jardin public temporaire, des palettes trouvées en rue sont collectées)

## Demande d'espace / problèmes

Désir d'avoir la possibilité de quitter le site à tout moment par deux sorties pour faire face aux urgences de la commune (par exemple, accident, gel, inondation, etc.).

Déplacement entre certaines parties des ateliers compliqué à cause de la distance et de la perte de temps entre les différents endroits. Certains éléments (par exemple, le stockage qui n'est pas utilisé fréquemment : panneaux électoraux, etc.) peuvent être regroupés. Selon le responsable, environ 5% d'espace pourrait ainsi être regagné sur le site.

Pas de demande d'espace supplémentaire.

La circulation pourrait être optimisée : il est à présent très difficile de faire passer des camions sur le site.

L'espace de bureau est limité : impossible de travailler en restant concentré lorsque quelqu'un appelle. Casiers et réfectoire assez étroits.

## Opportunités dans l'ilot

- Bâtiments de la Rue du Neep qui sont actuellement inoccupés.  
- mettre en place des mesures d'efficacité dans le stockage (matériel événementiel, etc.) en collaboration avec d'autres communes.  
- étage supérieur actuellement occupé par archives du CPAS / services communaux / ... Est-ce le bon endroit en termes de conservation ?  
- organiser plus efficacement le parc à conteneurs.

## Rôles futurs de l'ilot

- fournir un soutien aux organisations en termes d'équipement.  
- un partage de connaissances techniques.  
- il semble y avoir une relation de proximité avec la population locale, il y a une chouette ambiance : par exemple, lors de la collecte des déchets ménagers encombrants, les gens s'entraident parfois pour sortir certaines choses du conteneur, ...



# ACTEUR B - Service Jeunesse et Familles / Ludothèque Jakadi

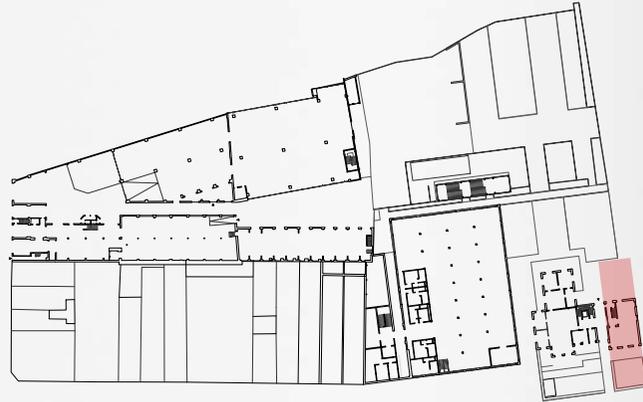
## Présentation de l'acteur

Organiser toutes sortes d'activités pour les enfants et les adolescents dans le parc Victoria et le parc Elisabeth. Il s'agit d'impliquer les adolescents en tant que moniteurs dans l'organisation d'activités pour les jeunes enfants.

Le rez-de-chaussée abrite une ludothèque où l'on peut emprunter des jeux de société pour tous les âges.

S'engager à intégrer les enfants et les adolescents handicapés dans leurs activités afin d'être aussi accessibles que possible.

Rêve de construire un Pôle pour les jeunes.



## Coopérations existantes

Collaborations sur le site :

- utiliser le Centre Sportif pour le fonctionnement du terrain de jeux
- partager les sanitaires et l'ascenseur (circulation) avec la crèche (en particulier pour les enfants handicapés)

Collaborations dans la commune :

- la coopération avec d'autres organisations pendant les mois d'été qui peuvent utiliser leurs locaux

## Demande d'espace / problèmes

- espace de stockage : vous disposez de fonds pour acheter certains articles mais vous n'avez pas d'endroit pour les stocker
- espace de réunion et d'atelier
- fontaine à boire
- logement/espace de réunion pour les jeunes sur le site
- arrangement administratif complexe avec la commune pour organiser certains événements
- nécessité de prévoir des zones pour les scooters afin qu'ils ne traînent pas partout dans et autour du parc

## Opportunités dans l'îlot

- obtenir plus de visibilité sur le site de la ludothèque : déjà un projet de réaménagement du jardin avant du parc Victoria.
- locaux libres pour les organisations
- créer de l'espace pour les résidents : de nombreuses personnes vivent dans des appartements et les parcs sont surutilisés, manque évident d'espace public

## Ambitions prioritaire pour l'îlot

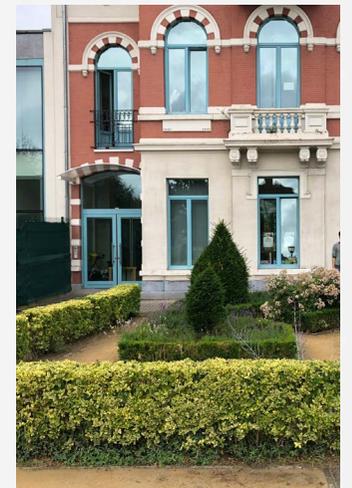
- Construire un pôle pour les jeunes
- Mise en place d'un service de prêt de vélos (vélothèque) à court terme : toujours à la recherche d'un emplacement et d'une autorisation de la commune.
- Planter plus d'arbres dans le parc
- Réduire la surprésence de la voiture sur et autour du site

## Scénario idéal

- un pôle pour les jeunes: lieu de rassemblement où les jeunes ne doivent pas nécessairement faire quelque chose mais peuvent simplement se retrouver (leurs bureaux ne sont pas adaptés à cela).

## Rôles futurs de l'îlot

Il est nécessaire d'avoir un coordinateur ou un gestionnaire de quartier pour optimiser le site si beaucoup d'espace devait être partagé. Ils ne peuvent pas s'en charger mais ils pourraient jouer un rôle dans l'activation des espaces en cas d'utilisation temporaire.



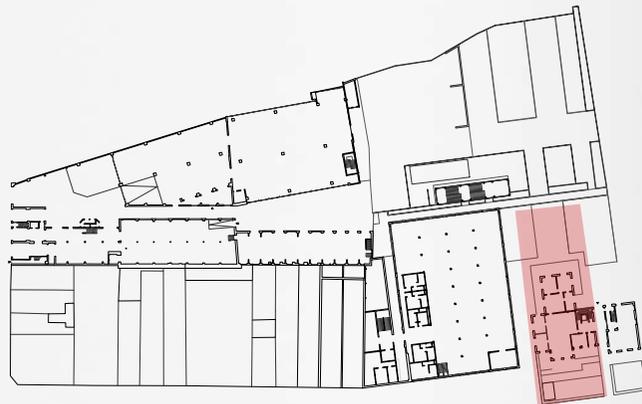
# ACTEUR C - Crèche Tilapin

## Présentation de l'acteur

Crèche réalisée dans l'un des premiers contrats de quartier et active depuis 10 ans. Le concierge fait partie de la structure depuis le début, il vit dans l'appartement au-dessus des locaux de la ludothèque. Le bâtiment arrière de la crèche abrite un pédiatre.

La crèche fonctionne verticalement (différents âges ensemble) pour les tout-petits. Les tout-petits sont plutôt au rez-de-chaussée avec un accès au jardin. Les bébés sont au premier étage avec un accès à une terrasse.

Le bâtiment connaît de nombreux problèmes d'eau, notamment au sous-sol, en raison de son emplacement dans des plaines inondables et d'une mauvaise conception technique du bâtiment.



## Coopérations existantes

Collaboration sur place :

- Coopération avec les services de la jeunesse et de la famille : les laisser utiliser les sanitaires et l'ascenseur, et partager l'espace de stockage au sous-sol.
- Pédiatre dans le bâtiment arrière

## Demande d'espace / problèmes

- Manque d'espace de stockage
- Besoin d'un espace de réunion pour les conversations en tête-à-tête avec les parents et les visites chez le médecin.
- Le bâtiment, vieux de dix ans, est vétuste et de mauvaise qualité architecturale (beaucoup de lumière dans les dortoirs, choix des matériaux pour la terrasse et le jardin, espace surchauffé à +1 sur le Parc Victoria, problèmes d'eau au sous-sol, problèmes d'entretien de l'ascenseur avec des fenêtres difficiles à maintenir propres, de nombreuses portes ne ferment pas à cause de problèmes d'humidité, les toilettes ne fonctionnent pas correctement).
- Partager l'ascenseur avec la ludothèque n'est pas considéré comme une solution idéale
- L'entrée du parc Victoria n'est pas utilisée
- Besoin d'espace de bureau supplémentaire
- Relation avec le Parc Victoria : La crèche est clôturée sur le Parc Victoria pour des raisons de sécurité, par des toiles de jardin et des haies, et a une attitude plutôt fermée envers le Parc Victoria pour la sécurité des enfants de la crèche. La crèche a parfois des problèmes

avec les jeunes qui se trouvent près des clôtures : ils fument, jettent parfois des pierres par-dessus la clôture, ... et souhaite donc prolonger la clôture de leur jardin parallèle à la façade sur le jardin de la Ludothèque afin qu'il y ait moins de coins pour ces jeunes. Les nuisances sont probablement dues au fait que la crèche est si cachée et n'a aucun rapport avec l'espace public.

## Opportunités dans l'îlot

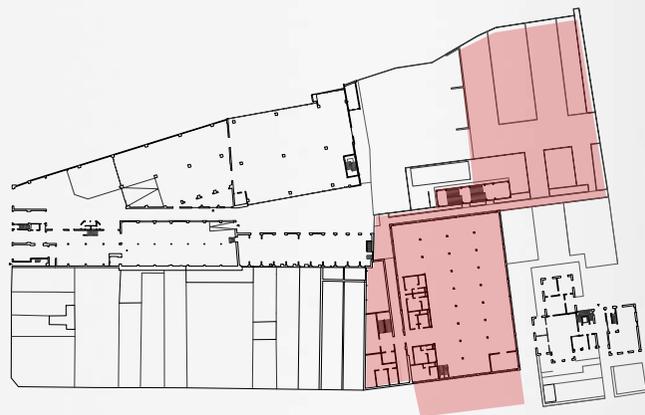
- La crèche dispose d'un parking qu'elle utilise à peine : besoin de P+R plutôt que de parking privatisé, besoin d'optimiser le système d'accès au parking de la salle de sport car il donne également accès à l'entrée de la crèche.
- À long terme, utiliser la conciergerie comme espace de réunion ou comme espace de bureau.



# ACTEUR D - Service des Sports

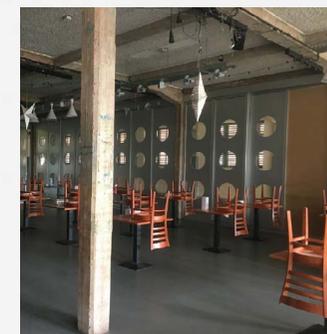
## Présentation de l'acteur

La salle de sport sera bientôt agrandie, cette expansion offre la possibilité de façonner plus clairement la structure complexe de la circulation.



## Coopérations existantes

- Cafétéria à louer pour des activités externes (principalement des fêtes privées). Peu ou pas de lien avec les activités sportives.
- Infrastructure sportive et salle polyvalente utilisée par diverses associations sportives (environ 52 associations), des activités extra-scolaires et des stages de vacances.
- Les écoles utilisent l'infrastructure pendant les heures de cours
- 6 clubs seniors organisent des activités en dehors des heures de pointe.
- 1500 visiteurs par semaine en moyenne



## Demande d'espace / problèmes

- La gestion de la cafétéria ne se passe pas bien : l'espace n'est pas exploité pendant les activités sportives, malgré un lien intéressant via la terrasse avec le parc Victoria.
- La salle de sport actuelle a une structure de circulation très peu claire.
- Le centre sportif est souvent complet: l'infrastructure est utilisée 7 jours sur 7, de 8h à 23h.

## Opportunités dans l'îlot

- Un projet d'extension du centre sportif est en cours, dont les dimensions permettront la pratique du basket-ball de compétition : la salle de sport assumera ainsi un rôle plus important dans le réseau sportif métropolitain/régional
- Il existe une volonté de diversifier les activités et les groupes cibles, par exemple en organisant des cours en plein air dans le parc Victoria les mercredis après-midi.



# La Cepla

## Présentation de l'acteur

Très jeune organisation sans but lucratif (active depuis un an) qui travaille avec les jeunes par le biais d'activités culturelles et en collaboration avec d'autres organisations.

Objectif : découvrir ensemble les possibilités et opportunités des jeunes et proposer des activités autres que sportives dans la commune en réfléchissant à leur fonctionnement avec les jeunes.

Ils sont fiers de Koekelberg et ont l'ambition de le montrer davantage aux autres communes et dans les espaces publics.

Ils revendiquent fermement la nécessité du travail avec les jeunes : «les acteurs du futur» !

Intéressés par un emplacement au parc Victoria : diverses festivités et activités s'y déroulent déjà et les jeunes s'y sentent bien.

## Demande d'espace / problèmes

- Actuellement basé dans une petite salle communale mais ce n'est pas un endroit idéal pour les jeunes.

- Besoin minimum d'espace : une salle pour une vingtaine de jeunes.

- Scénario de rêve : un espace pour 100 jeunes partagé avec d'autres organisations

- Aujourd'hui, l'espace public de la commune est principalement constitué d'installations sportives (basket, foot, arts martiaux, etc.) et il y a un manque d'autres programmes (culturels, artistiques).

- Les installations dans les espaces publics sont souvent occupées par des garçons, c'est également le cas dans le parc Victoria : il faut plus d'espace pour les petits enfants et les filles (14-19 ans), et plus d'engagement pour la mixité entre garçons et filles.

- Les heures de fermeture du parc Victoria posent problème : le parc ferme lorsque les jeunes sortent.

- Nécessité de disposer de locaux où les jeunes peuvent se retrouver : de nombreux jeunes traînent dans la rue (par exemple sur les marches du centre sportif, sur la place municipale) parce qu'ils ne disposent pas de leur propre espace de rassemblement.

- L'espace public est pressurisé par une circulation peu sûre et des rues étroites qui engendrent une circulation et un stationnement omniprésents.

## Opportunités dans l'îlot

- De nombreuses organisations sont à la recherche d'espace à Koekelberg, et il y a un réel besoin : une maison des jeunes.

- Salle avec cuisine pouvant être utilisée par plusieurs organisations à but non lucratif (sans-abrisme, jeunes, ...)

## Ambitions prioritaires pour l'îlot / le quartier

- Mettre en place des activités pour les jeunes : il est important de se mobiliser et de s'engager maintenant pour renforcer le tissu social de l'avenir : il est crucial de s'engager avec les jeunes : «les acteurs du futur !».

- Encourager les contacts intergénérationnels

- Encourager l'utilisation partagée des locaux

- Développer la culture du vélo : il y a encore beaucoup de place pour la croissance de l'utilisation du vélo à Koekelberg ! Cela peut se faire en sensibilisant les jeunes, en donnant à Koekelberg un visage le long de l'autoroute cyclable, ...

- Atelier de quartier pour réparer les vélos : la plupart des maisons sont trop petites pour accueillir un atelier ou un garage à vélos.

- Espace vert / Espace pour l'eau : sensibiliser les jeunes à l'écologie et à l'eau

- Manque de communication avec les jeunes : les jeunes ne sont souvent pas au courant des activités de la commune, activer la communication via leurs moyens ou sur place ?

## Rôles futurs dans l'îlot

- Cadre : mise en place d'activités pour que la maison des jeunes ne soit pas seulement un lieu de rencontre mais puisse réellement mettre en place des activités, guider les jeunes et leur offrir un coup de pouce pour entreprendre des activités ensemble.

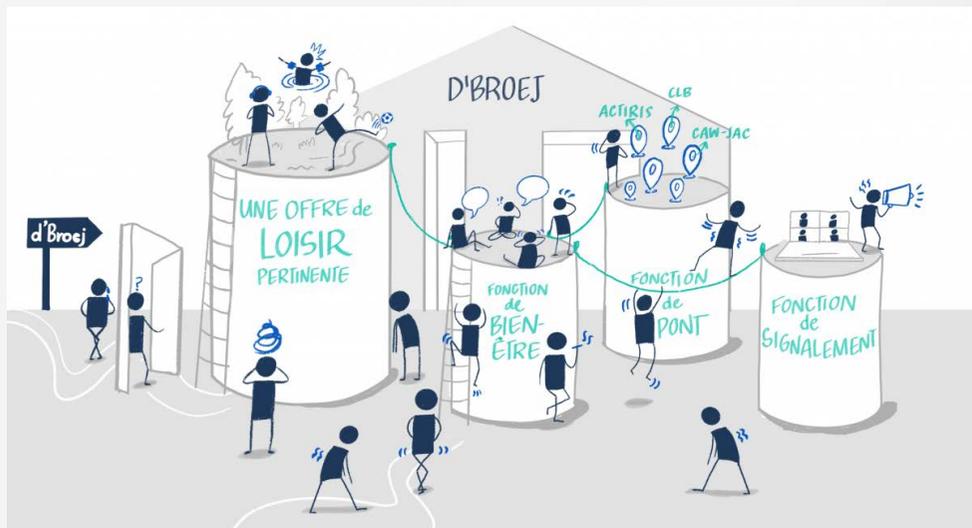
# D'Broej & AJM

## Présentation de l'acteur

D'Broej (L'Organisation Bruxelloise pour l'Emancipation des Jeunes) veut contribuer à l'émancipation (individuelle et collective) des enfants et des jeunes qui grandissent dans un contexte social vulnérable par le développement d'une offre de loisirs. Ils partent de 8 sous-activités, dont certaines sont nommées centre pour la jeunesse, l'une d'entre elles maison des jeunes.

Ils collaborent, entre autres, avec l'Association des jeunes marocains (AJM).

À Koekelberg, une nouvelle sous-opération a récemment démarré dans un bâtiment loué sur la Place van Hoegaerde. À partir d'activités encadrées (sport, vélo, etc.), les jeunes sont accueillis et soutenus dans leurs problèmes de recherche d'emploi, d'absentéisme scolaire, etc.



## Demande d'espace / problèmes

Depuis mai 2022, D'Broej loue un ancien entrepôt (200 m<sup>2</sup>) qui leur permet de mettre en place des activités pour la jeunesse de Koekelberg.

Les aspects clés :

- de longues heures d'ouverture
- relation directe avec la rue pour des raisons d'accessibilité et visibilité
- l'espace doit également servir de lieu de rencontre informel

## Opportunités dans l'îlot

Un site proche du parc Victoria serait intéressant, étant donné la présence d'enfants et de jeunes.

## Ambitions prioritaire pour l'îlot / le quartier

- Rêve d'organiser aussi des activités productives : économie circulaire, réutilisation, rénovation...

## Rôle futur dans l'îlot

- Intéressé à jouer un rôle dans l'utilisation temporaire et/ou la constitution d'un centre de jeunesse

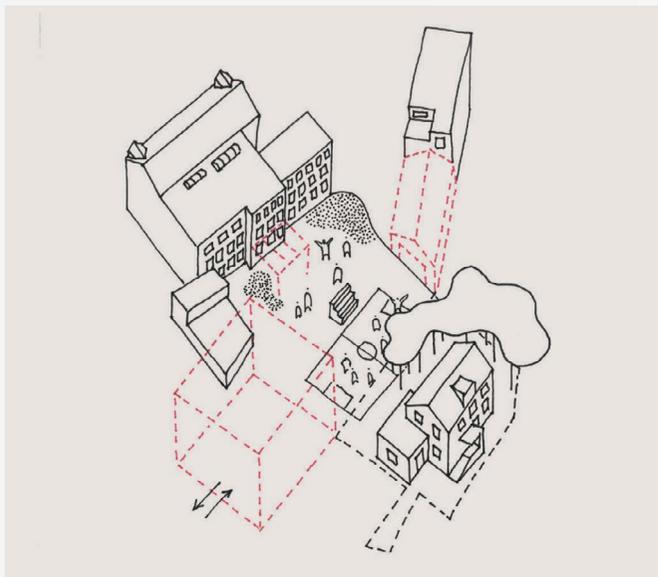
# Institut des Ursulines

## Présentation de l'acteur

L'Institut des Ursulines (site du Sacré-Coeur) est un établissement d'enseignement secondaire de plus de 400 élèves, adjacent au parc Victoria. L'institut accueille un enseignement technique général et de qualification.

L'école est bien ancrée dans le quartier : les élèves habitent près de l'école, mais se désolent de l'offre d'activités et d'équipements pour les jeunes qui reste insuffisante aux alentours.

L'Institut des Ursulines fait actuellement l'objet d'un Contrat Ecole initié par le service des écoles de perspective.brussels, dans le cadre duquel un plan d'investissement et d'action est en cours d'élaboration. Une interaction entre les différents projets de l'îlot Neep-Stepman-Ganshoren serait la bienvenue, étant donné leur chevauchement.



## Manque d'espace / problèmes

- besoin d'une cuisine et d'un plus grand réfectoire
- besoin de végétaliser la cour et de créer des endroits qui restent au frais.
- manque de (place pour le) stationnement des vélos autant pour les élèves que pour les enseignants
- les élèves ont besoin d'un espace de rencontre, proche de l'école mais non relié à celle-ci.

## Opportunités dans l'îlot

L'école possède aussi des annexes situées rue de Ganshoren aux numéros 57-55, 53 et 51 (classes, labo, salle de gym et un petit hangar). Ces bâtiments sont en plutôt mauvais état, un marché est en cours sur ces parcelles pour services d'architecture. L'école propose d'ouvrir et partager l'espace du hangar/local d'art qui est en bon état et accessible depuis la Rue de Ganshoren.

## Ambitions prioritaires pour l'îlot / le quartier

Priorités du Contrat Ecole :

1. Repousser les murs : créer des infrastructures qui peuvent être partagées avec le quartier.
2. S'inscrire dans la dynamique urbaine, y compris les ambitions de Good Move et la création d'un environnement scolaire sécurisé.
3. Soutenir les initiatives pour et par les jeunes, notamment en renforçant les initiatives d'aide aux devoirs existantes.

## Autres acteurs

Pour une liste complète des acteurs dans le quartier, voir le diagnostic du contrat de quartier durable Jacquet. Sur cette page-ci certains acteurs et activités ont été identifié(e)s qui pourraient jouer un rôle dans l'ilot.

### Service de prévention

Le service de prévention de la commune se concentre sur l'accompagnement auprès des jeunes : problèmes scolaires, aide à la recherche d'emploi, conflits familiaux, etc. Les contacts entre les jeunes et les autorités (dont la police), le chômage et la radicalisation sont des points d'action spécifiques.

**Besoin/demande :**  
Le service opère à partir des bureaux. Il y a un besoin d'espaces plus accueillants et accessibles où les jeunes peuvent être accueillis dans un contexte moins formel.

### Familles monoparentales

Le quartier connaît un taux de chômage élevé chez les familles monoparentales (principalement des mères seules), qui peinent à concilier les charges familiales et les horaires d'ouverture des centres de formation et d'orientation professionnelle.

**Besoin/demande :**  
Aider les familles monoparentales à se constituer un réseau, où elles peuvent trouver de l'aide et des conseils spontanés. Un lieu de rencontre performant à proximité des écoles, par exemple, serait un bon point de départ.

### Restaurant associatif

Plusieurs associations sont motivées pour mettre en place un restaurant associatif avec un public cible intergénérationnel. L'accent est mis sur une alimentation saine et durable, de préférence visant le zéro déchets.

**Besoin/demande :**  
Un espace accessible (également pour les PMR), avec une cuisine conforme aux normes.

### Koekeltech

Koekeltech offre une large gamme de services informatiques pour les seniors, les particuliers, les demandeurs d'emploi ainsi que les entreprises. La formation et l'emploi constituent les priorités de cette initiative soutenue par la commune de Koekelberg.

**Besoin/demande :**  
Koekeltech souhaite étendre ses activités avec une ressourcerie de matériel informatique, qui nécessite un espace de stockage de +/- 500 m<sup>2</sup>.

### Supermarché coopératif

Boscoop (info@boscoop.be) est un projet fortement inspiré du supermarché coopératif à Schaarbeek BeesCoop, mais pour les communes du Nord-Ouest: Berchem, Ganshoren, Koekelberg, Jette, Molenbeek et Laeken. C'est un projet coopératif, à but non lucratif, destiné à s'approvisionner en biens de première nécessité à un prix abordable.

**Besoin/demande :**  
Des locaux, minimum 100 m<sup>2</sup> (un modèle de croissance progressive est possible)

### ASBL Mosaïc

L'association Mosaïc (Mouvement Social d'Action Interculturel) existe depuis 1987. C'est un lieu de rencontre situé dans une maison de la rue Jules Debecker. Les jeunes de Koekelberg, Molenbeek, Jette... s'y rencontrent et s'y retrouvent. Ils font leurs devoirs, font du sport, participent à des activités musicales et théâtrales.

**Besoin/demande :**  
Aujourd'hui, la capacité de l'ASBL est limitée par son infrastructure réduite et démodée. Pour pratiquer une activité sportive, le centre utilise le gymnase de l'Athénée du Sippelberg, à dix minutes à pied.

### La maison en couleurs

La maison communautaire «Maison en Couleurs», proche de l'école fondamentale des Ursulines, accueille enfants, adolescents & adultes pour le soutien scolaire, l'alphabétisation et met en place des activités pendant les vacances.

**Besoin/question :**  
Les propriétaires du bâtiment actuelle ont décidé de vendre et l'association doit déménager dans les deux prochaines années. L'association recherche 150m<sup>2</sup>, soit l'équivalent de cinq pièces d'environ 30m<sup>2</sup>.

### Molenbeek Rebels

Initiative sportive sociale qui vise au développement personnel et à l'autonomisation des filles qui grandissent dans des situations vulnérables. Via le basket, d'autres activités sont également proposées aux jeunes, telles que le coaching scolaire, le conseil aux familles,.....

**Besoin/demande :**  
Sont intéressés par l'extension de leurs activités à Koekelberg, par exemple par une utilisation temporaire.

### GC De Platoo

Le Platoo est un centre communautaire néerlandophone proposant un large spectre d'activités. Créer d'opportunités de rencontre et stimuler la cohabitation dans la métropole sont des éléments centraux.

Le lieu principal se situe en bordure du parc Elisabeth, mais depuis l'ouverture de l'école Comenius en 2018, certaines activités ont lieu à Comenius. De plus, certaines activités sont organisées dans des espaces publics, dont le parc Victoria.

### Autres associations

Plusieurs associations intéressées par les actions de cohésion sociale qui sont subventionnables par le contrat de quartier Jacquet et le contrat de renouvellement urbain Autour de Simonis montrent bien que ce ne sont pas les idées qui manquent, mais l'espace.

**Besoin/demande :**  
espace pour des associations  
- abordable  
- réservation sans procédures administratives superficiellement complexes  
- avec un espace de stockage pour chaque association  
- avec cuisine  
- accessible (PMR)

# III. Synthèse des demandes d'espace

## Demandes d'Espace

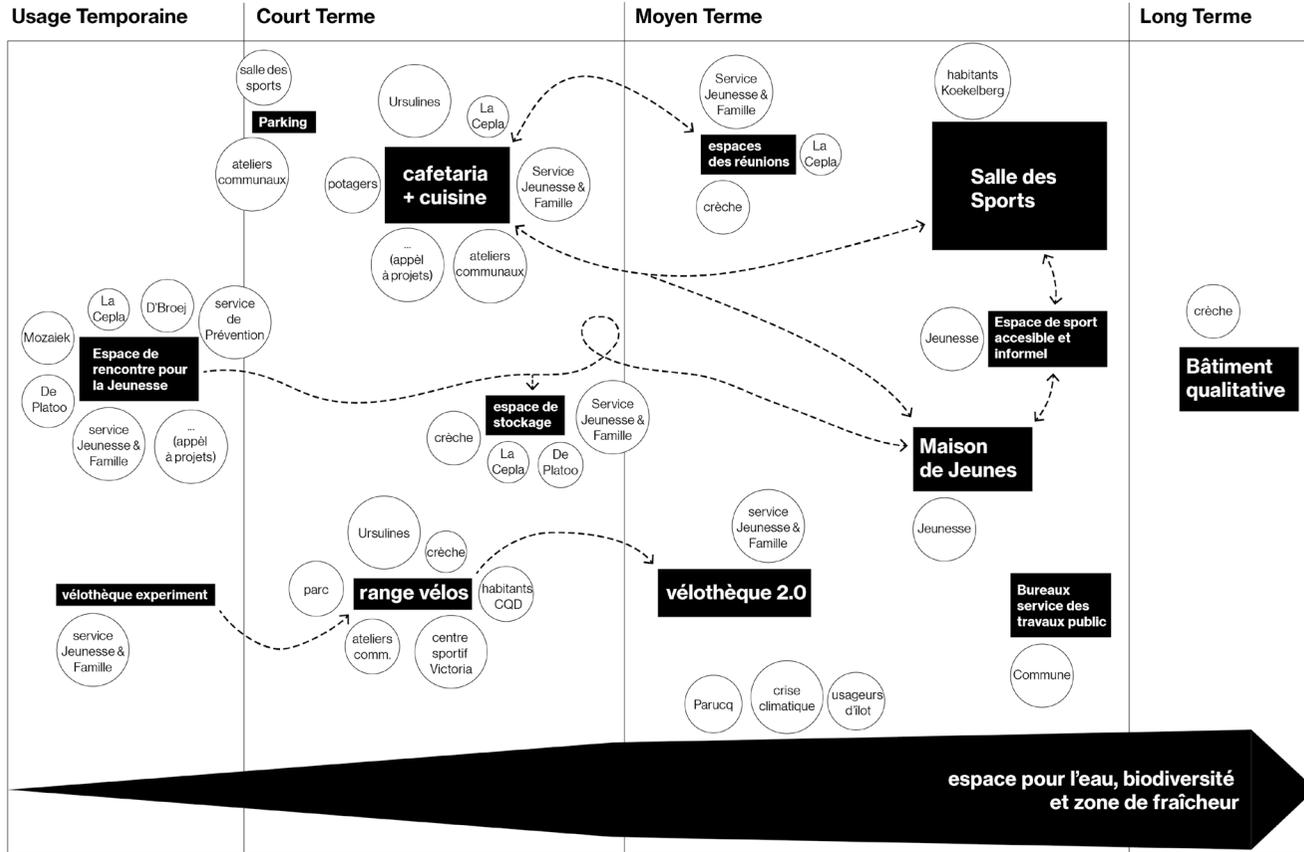


Schéma synthétique des différentes questions spatiales du site au fil du temps, avec les acteurs qui peuvent y être liés.

Un certain nombre de programmes peuvent être liés :

- Cuisine de quartier / espace atelier : À l'avenir, la cafétéria pourra être largement engagée pour être utilisée par les organisations du quartier et sur le site comme espace d'atelier, réfectoire, etc. Cela permettrait de libérer de l'espace sur le site (par exemple, les ateliers de la ville qui n'auraient alors plus besoin de leur réfectoire actuel). En outre, cette infrastructure peut également être utilisée comme restaurant associatif de quartier et bénéficier des nombreux passages qu'apportera l'agrandissement de la salle de sport.

- Lien avec la jeunesse : À court terme, il est nécessaire de disposer d'un lieu de rassemblement pour les jeunes qui ne soit pas axé sur un programme sportif et où les jeunes peuvent construire leur propre communauté. L'utilisation temporaire pourrait servir de laboratoire dans lequel ce programme pourrait être conçu et testé, et devenir un centre pour la jeunesse à part entière dans lequel plusieurs organisations joueraient un rôle.

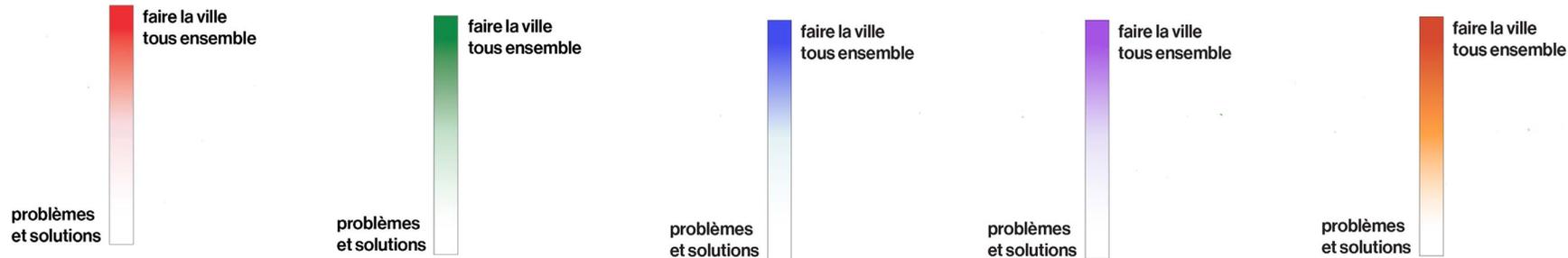
- Encourager la culture du vélo : L'arrivée du cyclotrade pourrait être un catalyseur majeur de la mobilité sur le site. Actuellement, il existe déjà des ambitions pour une vélothèque et un besoin de parkings à vélos. À long terme, ces tâches pourraient être liées à une véritable vélothèque avec un atelier de réparation lié au cyclotrade.

- Espace adapté au climat : Afin de répondre aux exigences en matière d'espace pour tamponner l'eau (pour rappel le site est situé dans une zone inondable), contrer l'effet d'îlot de cHalleur et stimuler la biodiversité - nous plaçons également une revendication d'espace croissante sur le diagramme du point de vue de la question climatique.

# Marges de manœuvre dans les processus en cours

	Fixe	Negotiable	Question ouvert
<b>Masterplan îlot</b>			
Usage Temporaire		Location Budget CRU + CQD: 433.109 €	programme timing partenaires
Maison de Jeunes	Budget CQD: 476.168 €		Location programme partenaires
Ateliers Communaux		programme	vision long terme
Centre Sportif	Budget Beliris: 10.160.000 €	programme extra connection avec L28 parking	
Logements Stepman	Budget Location Partenaires Programme	Connection avec l'îlot	
Subsides socio-écon.	Budget		Partenaires Programme
<b>L28 Cyclostrade</b>	Budget Partenaires	Intégration avec l'îlot	
<b>Le Chemin vert des écoliers</b>			
Bords Parc Victoria	Budget CQD: 148.500 €		
étude mobilité 'Jaquet-Avenue Saint-Anne'	Budget CQD: 30.797 €		
<b>Institut Ursulines</b>			
Cour			
Bâtiments Rue Ganshoren et Rue des Tanneries			

# IV. Recherche itérative des questions et ambitions

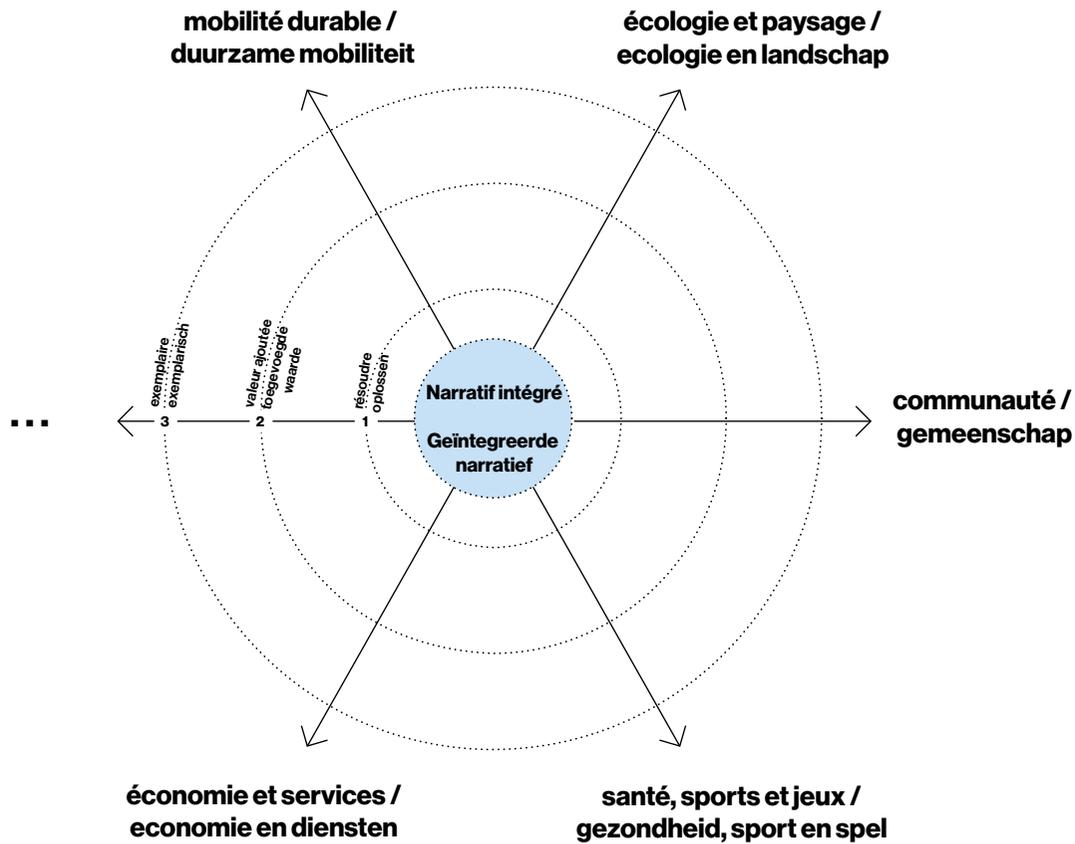


Un processus approfondi a déjà été mené au sein du SVC et du DWC, au cours duquel les tâches ont été identifiées et les ambitions formulées. Pour inscrire le plan directeur dans ces trajectoires, 5 dessins thématiques sont montrés ici (mobilité durable ; écologie, eau et paysage ; communauté ; santé, sport et jeu ; économie et services), ils décrivent spatialement comment ces tâches et ambitions se rejoignent sur le site. Des informations sur les discussions bilatérales ont été également ajoutées.

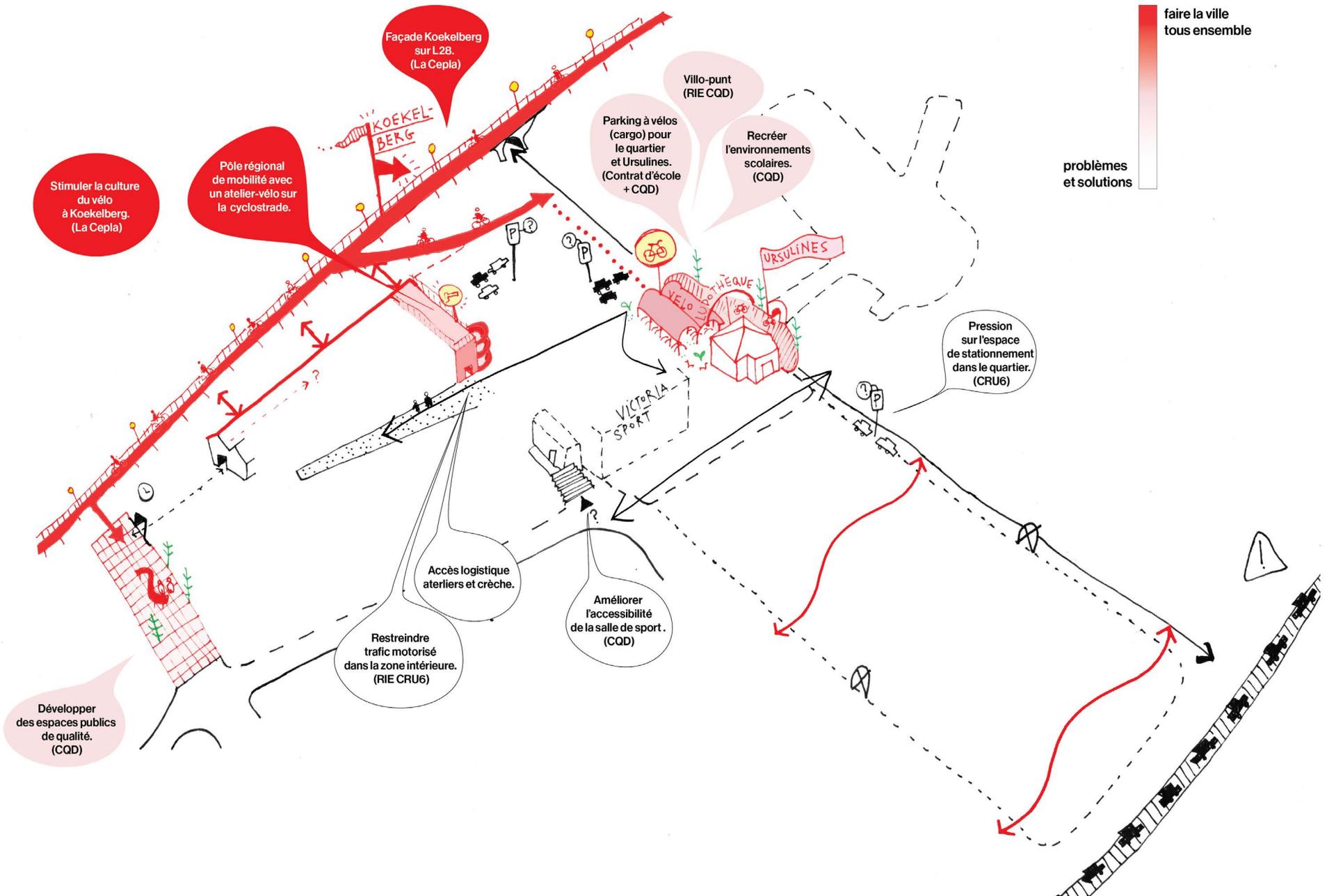
Le résultat est une lecture exploratoire des enjeux et des ambitions, comme point de départ d'un travail sur les récits du futur. Nous décrivons ces cinq thèmes sous la forme d'une boussole d'ambition à l'aune de laquelle les récits futurs peuvent être testés.

Sur les dessins, nous faisons la distinction entre les problèmes qui peuvent être résolus individuellement et les ambitions qui regroupent différents problèmes et représentent des solutions en couches qui incluent également d'autres tâches de transition (Faire la ville tous ensemble).

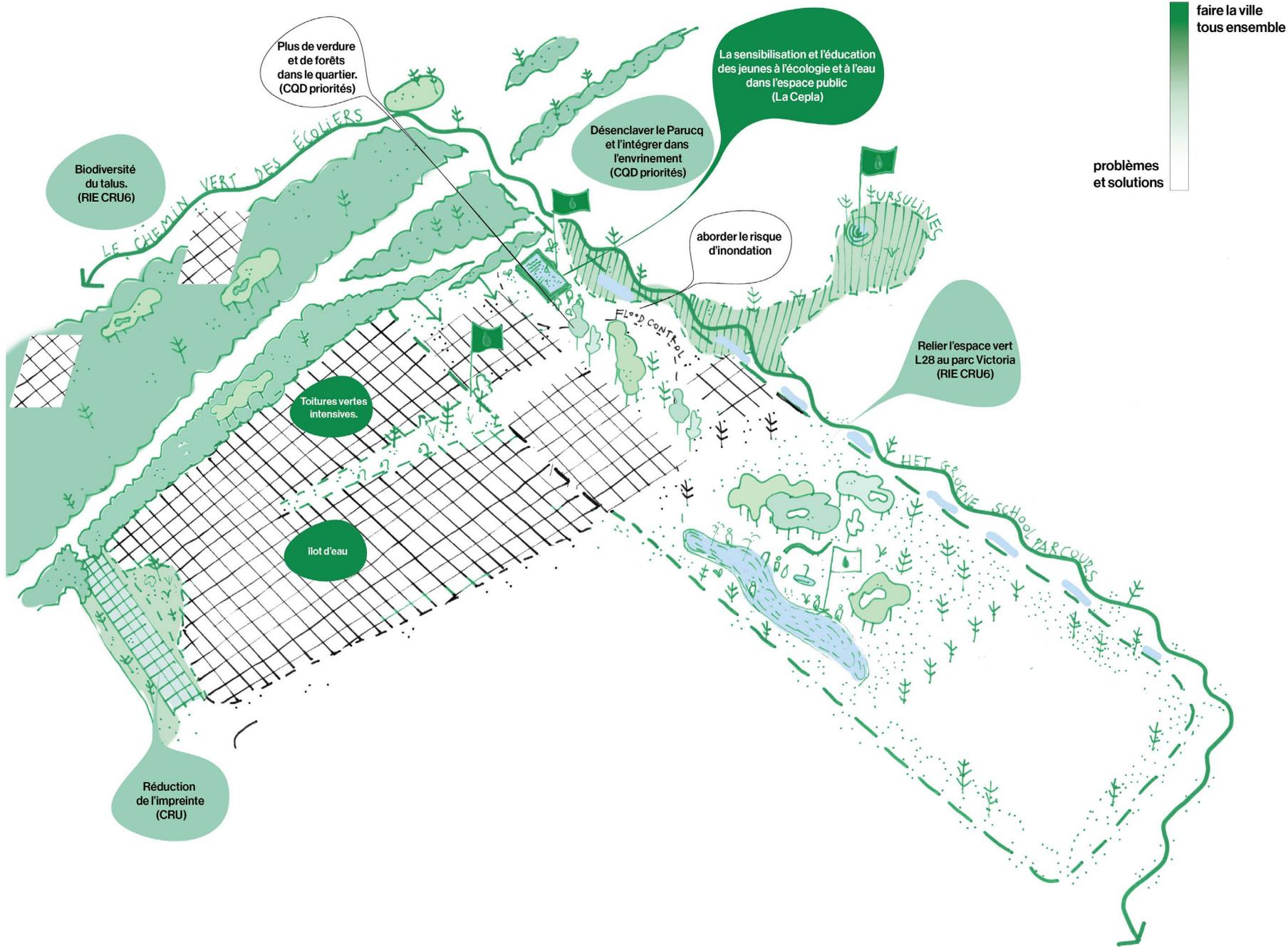
Les dessins sont structurés de manière à ce que les problèmes et les solutions soient toujours indiqués en noir. Plus la couleur devient vive, plus la solution est complète et plus elle contribue à une ville durable.



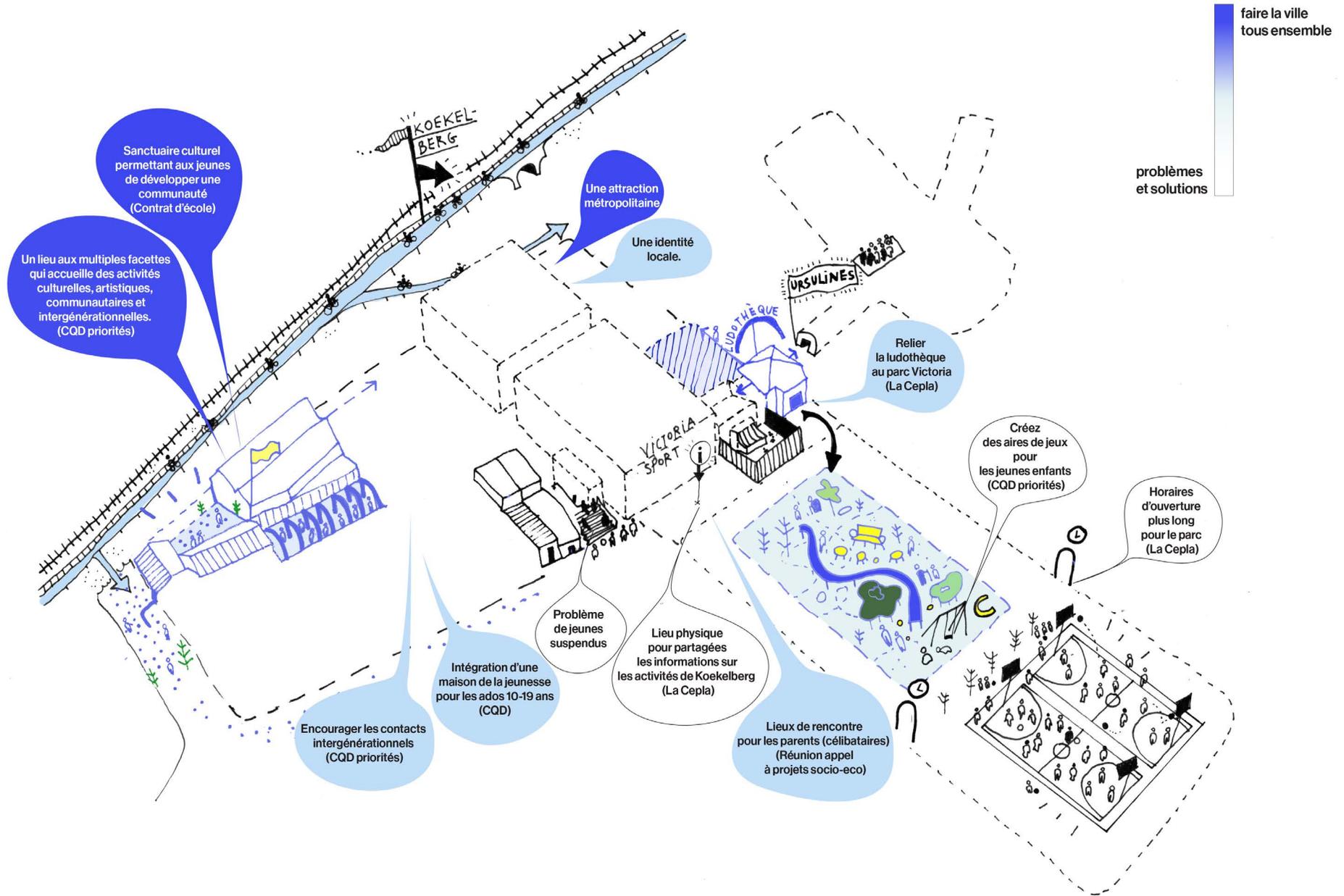
# Mobilité durable

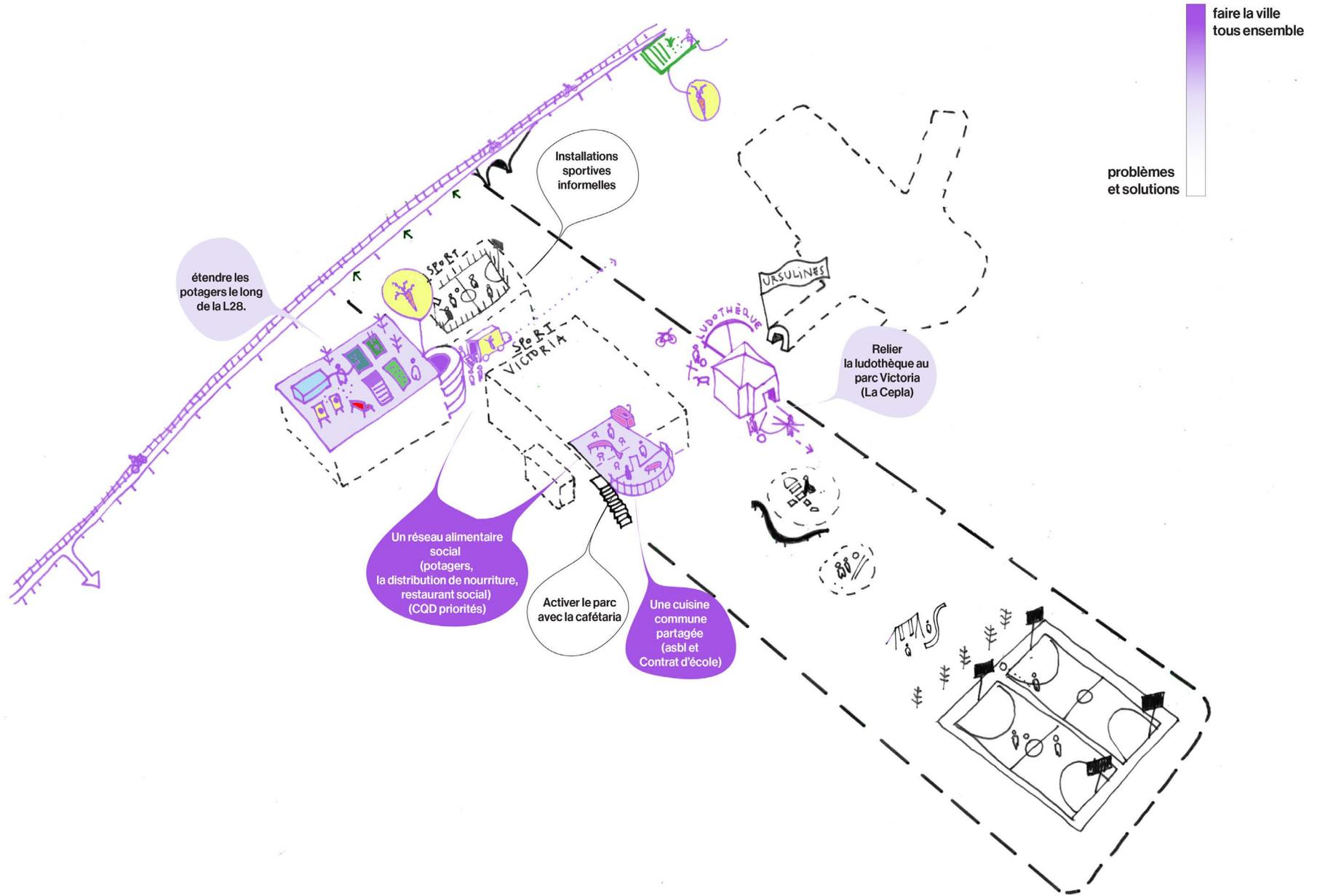


# Écologie et paysage

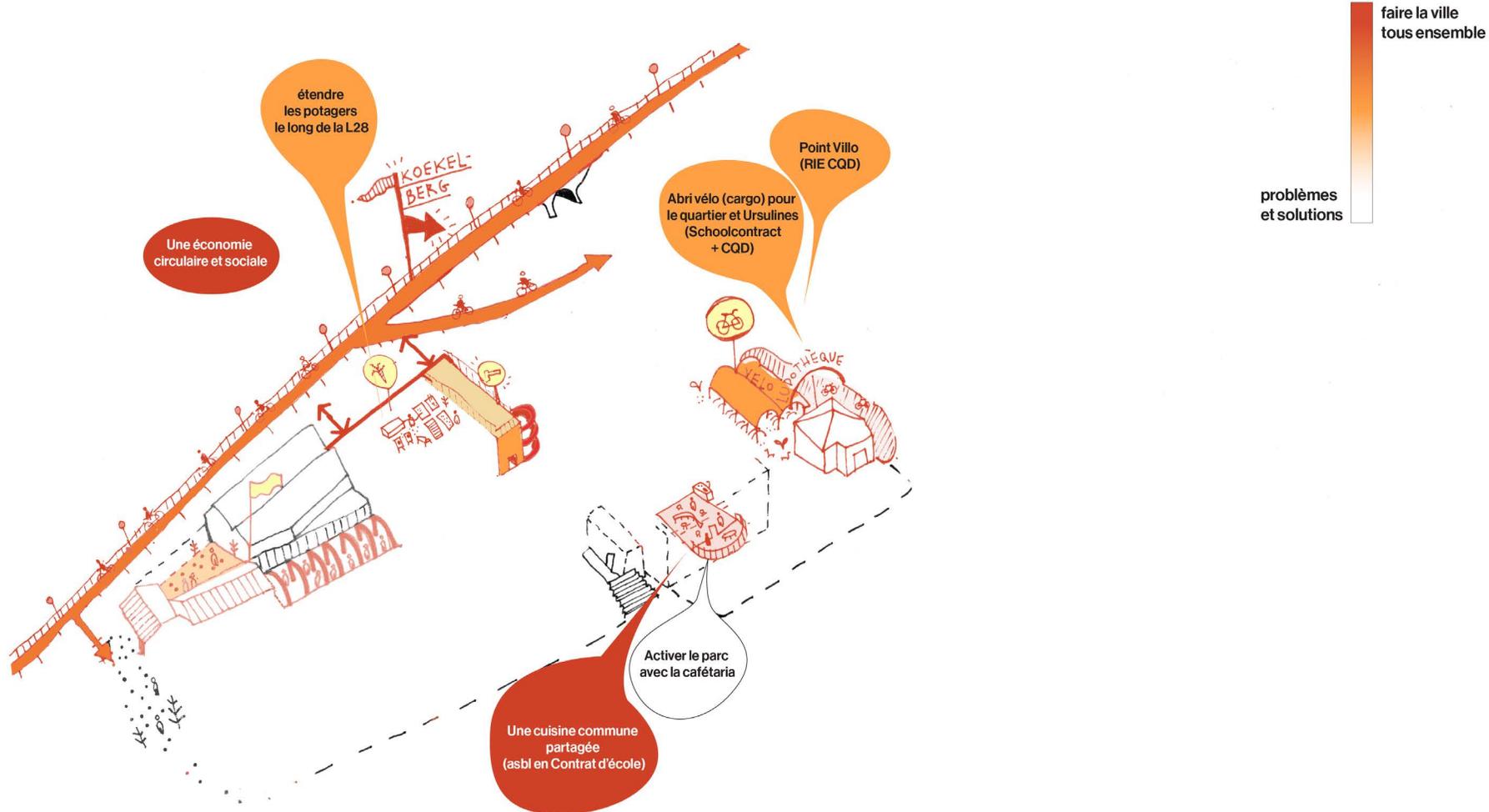


# Communauté





# Économie et services

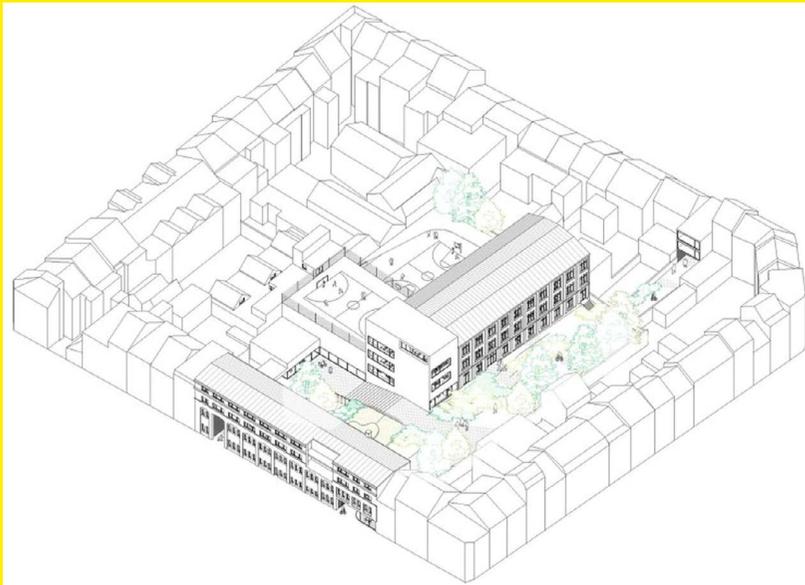


## 5. Concepts spatiaux programmatisques





**Quels changements de vision peuvent nous aider à créer un projet unique et Koekelbergeois?**



Dans cette section, nous examinons quelques projets de référence qui offrent une autre perspective sur les programmes demandés. Ils présentent des transitions dans la réflexion sur le site, avec le but de créer un projet unique et «Koekelbergeois».

### 1. Penser à partir d'un intérieur d'îlot cohérent et vivant

Le fait que la commune soit propriétaire de plusieurs biens sur l'îlot constitue une opportunité unique dans cette zone densément bâtie. Cependant, il n'est pas facile de saisir cette opportunité, étant donné les différentes conditions (de l'échelle d'une maison à une typologie industrielle) et les différents délais (de la réaffectation urgente au maintien long terme). Le risque est de se retrouver dans une dynamique où les adresses individuelles font l'objet de projets isolés. Le projet de logements de la rue Stepman n°13 en est un exemple, où il a fallu décider si rapidement que le projet a pris forme avant qu'une vision pour l'ensemble de l'îlot ait été élaborée.

Nous proposons une autre approche, à savoir commencer par l'intérieur de l'îlot, le potentiel de l'espace ouvert et les programmes ou infrastructures construites qui y sont liés.

#### ECAM, Saint-Gilles

Le site de l'ancienne «École des Arts et Métiers» se compose d'une série de bâtiments et de typologies hétérogènes. Le site a été transformé par le cabinet d'architecture Agwa en un ensemble lisible avec différents programmes sur le thème de la jeunesse et du quartier, comprenant une crèche, une aire de jeux, des salles de sport, un accueil périscolaire, une maison des jeunes et des locaux pour les associations. L'espace public ouvert (accessible au voisinage) constitue le principe d'organisation auquel se rattachent les différents bâtiments.

Les bâtiments ont été conçus comme des «infrastructures capables» : des espaces de qualité pouvant accueillir différents

usages. Ainsi, même au cours de la mise en œuvre, les programmes ont continué à évoluer en changeant de place, sans conséquences majeures pour le chantier.

L'une des clés du projet est une interprétation intelligente des programmes. Par exemple, au lieu d'un volume fermé, une salle de sport a été conçue comme un terrain de sport couvert, dont les murs peuvent s'ouvrir par glissement pour être utilisés avec l'aire de jeux.

Le budget disponible a également permis de créer un espace supplémentaire non demandé dans le cahier des charges. C'est un espace non climatisé, une extension couverte de l'espace public ouvert. Bien qu'aucun programme n'ait été spécifié, le quartier et

diverses associations locales ont manifesté leur intérêt avant même l'achèvement des travaux, ce qui montre que le développement d'une infrastructure attrayante stimule le développement d'initiatives.

Un petit pavillon offrant de l'espace pour une petite cuisine et des toilettes a été stratégiquement maintenu sous les 50 m<sup>2</sup>, afin qu'il ne soit pas soumis aux réglementations EPB et puisse être construit en tant qu'infrastructure légère.

Une disposition judicieuse des portes d'accès permet, d'une part, de rendre l'espace extérieur accessible indépendamment des bâtiments et, d'autre part, d'utiliser la cafétéria (avec ou sans la salle de sport) lorsque le reste du site est fermé.





## 2. Offrir des infrastructures attrayantes et flexibles, plutôt qu'intégrer des services spécifiques.

En parlant du centre pour la jeunesse, on constate que le point de départ est souvent le même: les services qui sont déjà présents dans la commune et pour lesquels un espace (supplémentaire) serait le bienvenu, comme des écoles de devoirs, l'aide à la recherche d'emploi, des cours d'informatique, etc.

Pourtant, il est possible d'inverser la réflexion sur l'espace jeunesse et de partir sur la création d'une infrastructure inspirante, confortable et fonctionnelle où diverses activités peuvent trouver leur place: les initiatives installées, mais aussi celles qui n'existent pas encore.

Dans les livres d'architecture contemporains, une attention croissante est accordée aux «brave spaces»: des lieux où les groupes cibles se sentent en sécurité, où ils peuvent se sentir chez eux, mais sont également encouragés à s'ouvrir et à être «brave» (courageux). Il s'agit de lieux où le groupe cible (par exemple, les jeunes, les filles, etc.) participe activement à la création de leur espace et en prend soin ensemble. De cette façon, l'infrastructure fournie par la commune devient un moteur de développement personnel.

### Allée du Kaai, Bruxelles

Allée du Kaai est nommée «zone d'action spontanée» par ses fondateurs. Il s'agit avant tout d'un lieu de rencontre où des projets sociaux peuvent émerger et se développer. Le lieu a vu le jour en 2014, sous la forme d'une occupation temporaire de 9 000 m<sup>2</sup> d'espace intérieur et extérieur le long du canal à Bruxelles, une collaboration entre l'asbl Toestand et Bruxelles Environnement.

Allée du Kaai abrite une trentaine d'organisations qui développent toutes sortes d'activités pour des groupes cibles très divers, tant du quartier que de toute la région. Ces activités vont de la sérigraphie, de la réparation de vélos et des tables de conversation à un véritable skate parc intérieur

et à des tables d'hôtes. Le projet reçoit environ 40 000 visiteurs par an.

Bien que ce lieu ne soit pas officiellement un centre pour la jeunesse ou une maison des jeunes, diverses activités pour et par les jeunes y trouvent leur place. La combinaison d'un espace libre où les jeunes peuvent prendre l'initiative ou peuvent simplement se rencontrer, avec des activités plus encadrées par des associations crée un mélange intéressant de groupes cibles locaux et supra-locaux. L'auto-gestion est un élément crucial, tant dans la programmation (chacun peut faire des propositions) que dans l'espace, qui a été conçu ensemble avec les utilisateurs et est une véritable plateforme d'expérimentation.



### Dynamo Metal Workshop, Zurich, Zwitserland

L'atelier Dynamo à Zurich est un site de formation à la métallurgie conçu comme un auvent sur l'espace public. Lorsque l'atelier est fermé, le matériel est stocké dans le noyau compact et l'auvent peut servir pour la place. Lorsque l'atelier est actif, il s'étend sur l'espace public, rendant l'activité productive visible aux passants et montrant fièrement l'importance des 'makers' pour la ville.



### Speelpleinstraat, Merksem, Antwerpen

Le projet «Speelpleinstraat» de 51N4E intègre un centre logistique communal et une crèche. Au lieu de se concentrer uniquement sur la sécurité et la ségrégation, il y a là une recherche spatiale de relations qualitatives. Depuis un banc, par exemple, les tout-petits ont vue sur l'intérieur de l'atelier, où ils observent les mouvements des camions avec fascination. Grâce à cette intégration de programme, l'espace disponible est utilisé plus efficacement, par exemple en partageant la cafétéria et les sanitaires entre le personnel des deux organisations.



### 3. Un enrichissement entre les différents programmes

Plusieurs programmes sont projetés sur le site : jeunesse, sports, mais aussi ateliers communaux. Malgré les différences, il est envisageable de rechercher une intégration intéressante, de sorte que 1+1 devienne 3.

Au lieu d'imaginer des divisions classiques (une maison des jeunes à côté d'un atelier communal), nous pouvons aborder le site à partir du thème de la «mécanique», par exemple, et examiner comment les jeunes, les travailleurs communaux et le quartier développent des activités dans le cadre de ce thème.





**Parckfarm, Tour&Taxis, region Bruxellois**

Le projet Parckfarm constitue le premier chapitre dans la transformation de l'ancienne vallée ferroviaire abandonnée derrière Tour & Taxis en un parc urbain et vivant. Le projet est né à l'été 2014 du festival Parckdesign, une biennale de design initiée par Bruxelles Environnement, qui explore les pistes possibles pour la création de formes alternatives d'espace public à Bruxelles. Après le festival, le projet a été poursuivi par les

habitants des quartiers environnants avec la création de l'asbl Parckfarm.

Aujourd'hui, le projet est connu bien au-delà de la région, touchant un public diversifié et multilingue avec des activités autour de l'alimentation durable, de l'engagement social et de l'agriculture urbaine.

La vue sur la Farmhouse, cœur battant de Parckfarm, depuis les ponts environnants a rendu la transformation du lieu très visible pour le voisinage et les passants.



**4. Présenter une (nouvelle) identité**

La mise en place du cyclostrade est l'occasion de «présenter» le site, le quartier et par extension la commune de Koekelberg aux passants. Une nouvelle façade se formera à la place de l'arrière existante. C'est une occasion unique de mettre en valeur les qualités du quartier.

La vue sur le parc Victoria et sur le futur chemin vert des écoliers pourrait offrir un moment de pause et d'ouverture sur la piste cyclable régionale, Koekelberg se présentant comme une commune verte. Ou préfère-t-elle se présenter comme un pôle innovant pour les jeunes, un repère grouillant d'activité ?

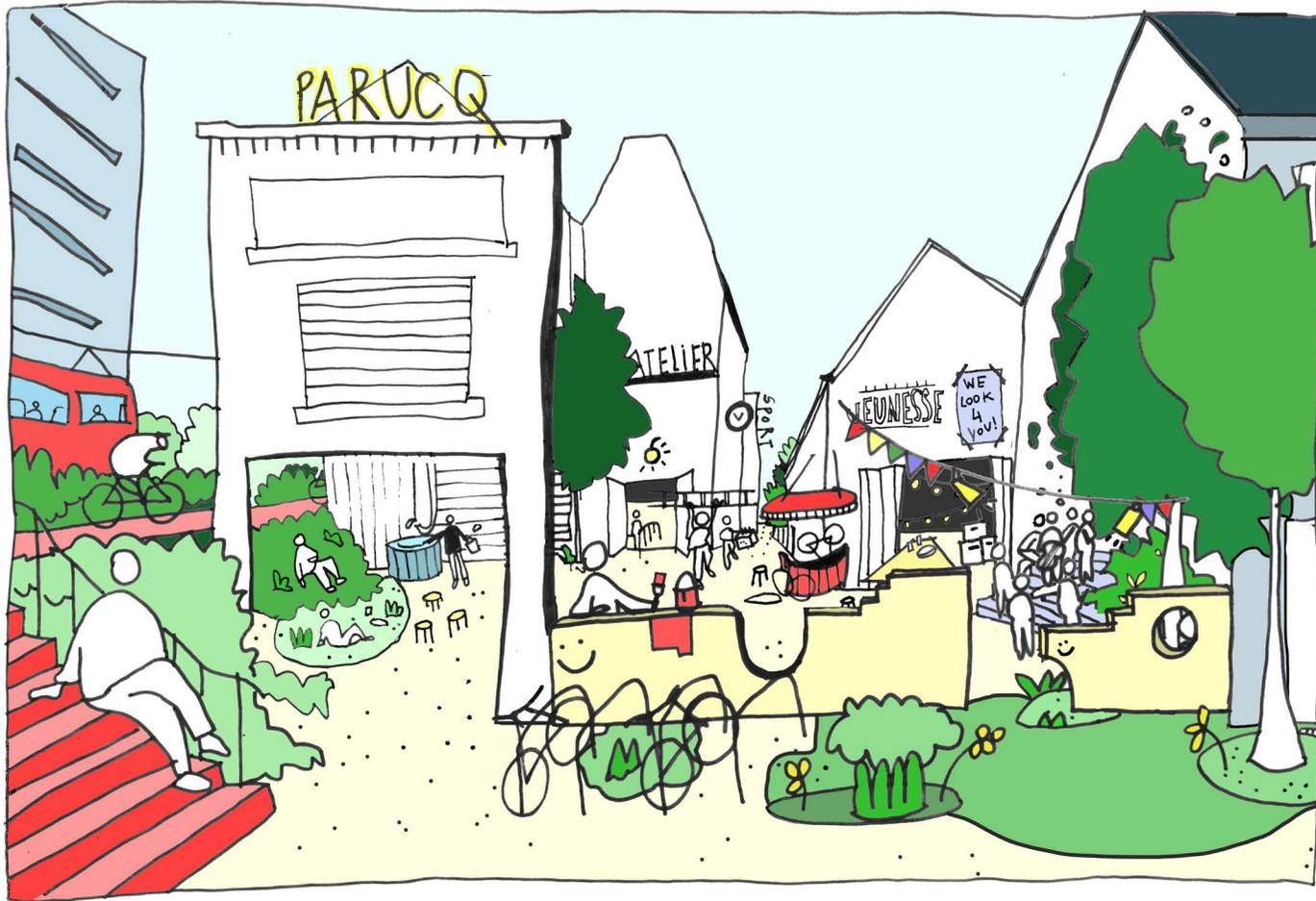
## 6. Narratifs intégrés





**Quels rêves à  
poursuivre?  
Quels rêves à  
communiquer ?**

# 1 - La jeunesse fait la ville



Imaginons...

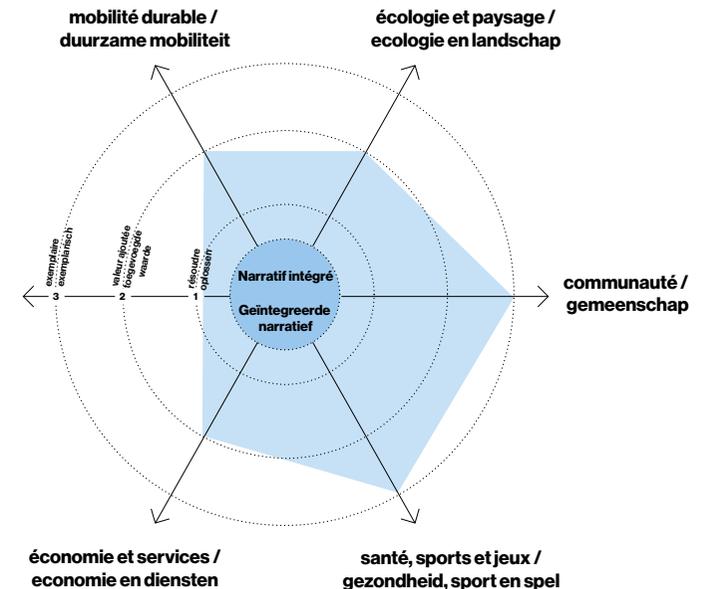
Au bout de la rue du Neep, un lieu dédié à la jeunesse voit le jour. Un peu isolé de la zone résidentielle, mais en même temps très visible et accessible par le cyclostrade.

On entre par un espace ouvert, où les jeunes se rencontrent, organisent des activités, entretiennent un jardin ou bricolent des vélos. À côté, l'un des bâtiments vacants a été transformé en maison des jeunes, baptisé «Parucq» (d'après l'ancien ruisseau dans l'îlot). Grâce à une coopération entre l'atelier municipal et les asbl's locales, des cours et des stages sont organisés

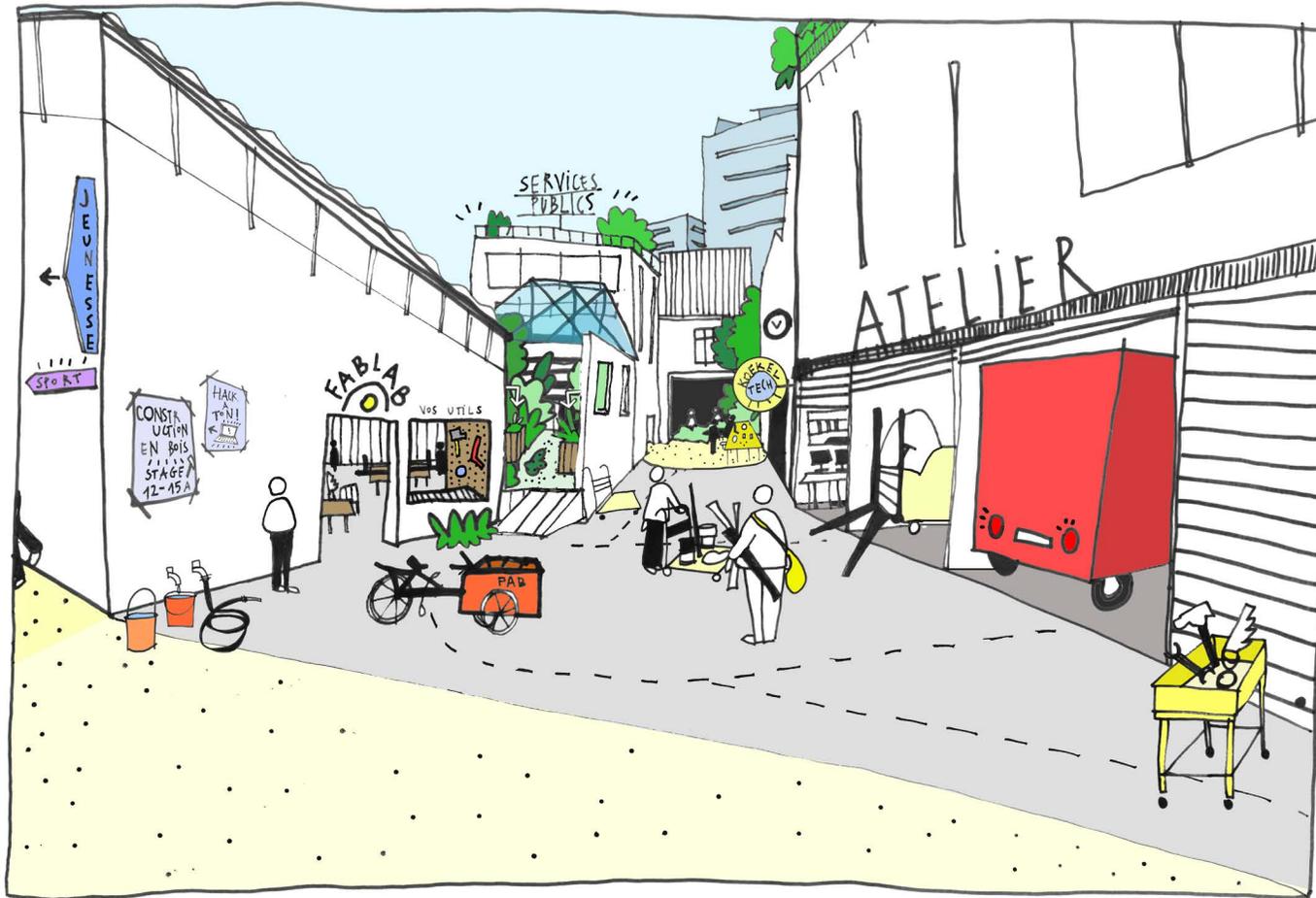
autour de la technologie et de la construction. Le service de jardinage aide les jeunes à créer un jardin sur les talus.

L'atelier de réparation de vélos est géré par les jeunes de Koekelberg, mais attire également les cyclistes de la piste cyclable, qui peuvent faire réparer leur vélo et prendre un verre dans la cour.

Et si, en été, la rue du Neep devenait une rue réservée aux jeux pour les enfants du quartier?



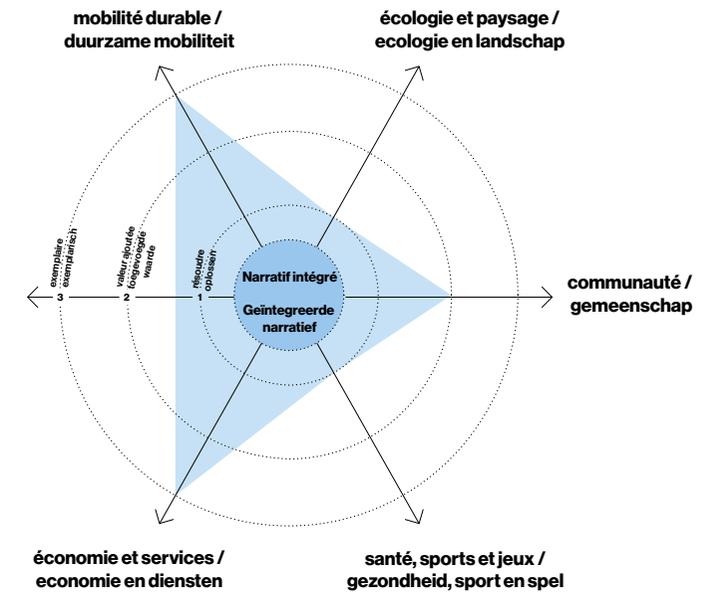
## 2 - Les ateliers communaux



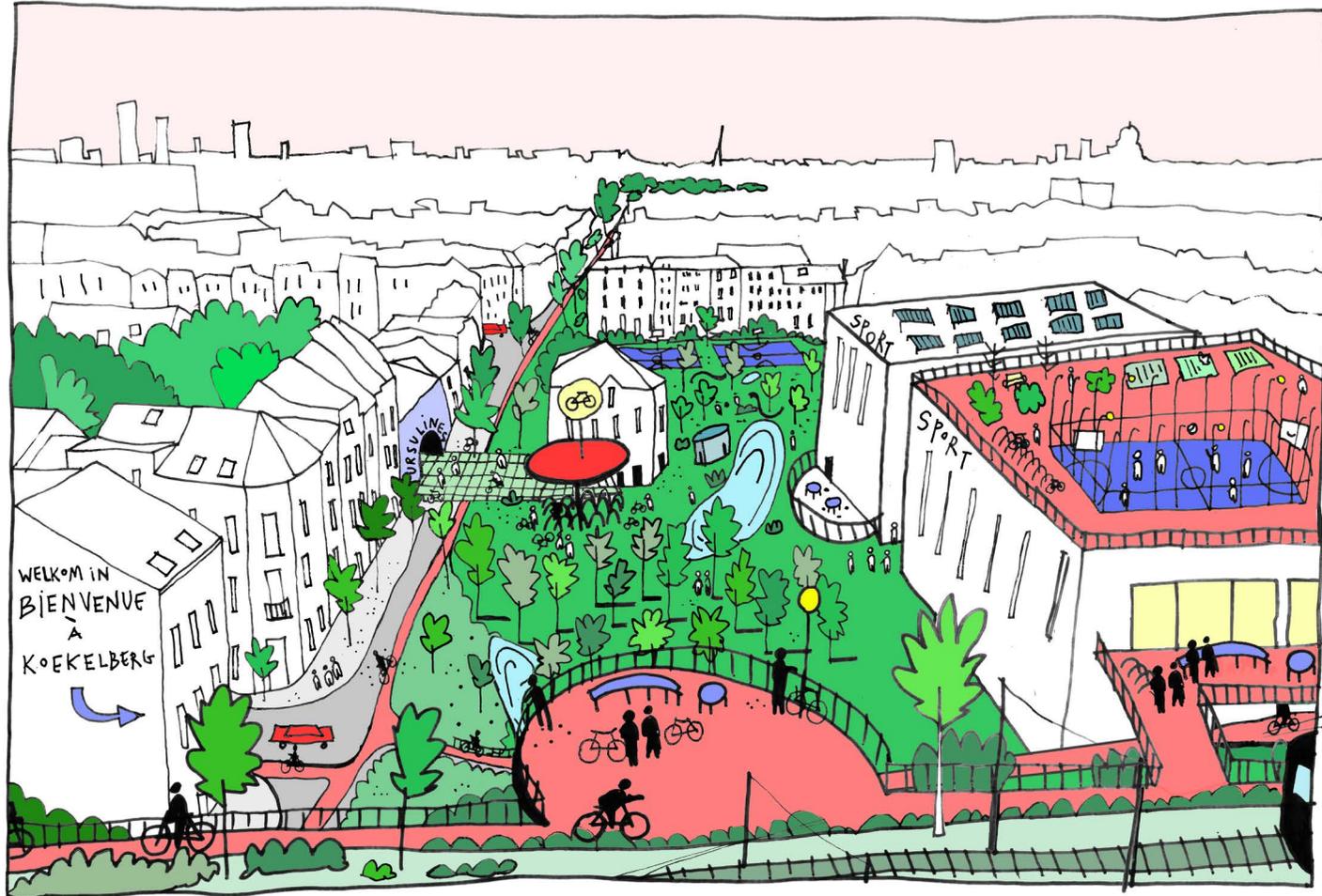
Imaginons...

L'intérieur d'îlot est utilisé comme un «commun» pour les habitants de Koekelberg, un ensemble d'équipements et de services partagés par la communauté.

On y trouve une concentration de services: les ateliers, les services publics et une ressourcerie de matériel informatique. Le cœur de l'îlot n'est pas accessible au public, mais sur les bords, on trouve des lieux qui sont mutualisés à différents moments: des stages d'informatique les weekends pour les jeunes, un repair lab et outlithèque pour les habitants, etc.



### 3 - Koekelberg en pleine forme et pleine terre



Imaginons...

Vous pédalez sur le Cyclostrade, de Bockstael en direction d'Anderlecht. Vous longez l'arrière des maisons et des bâtiments, jusqu'à ce que le paysage s'ouvre soudainement et que vous ayez une vue dégagée sur le parc Victoria. Depuis un balcon, vous pouvez voir que le parc est animé, par exemple autour de la ludothèque où sont prêts des équipements de sport et de jeux. À côté se trouve un point vélo, où vous pouvez effectuer de petites réparations et emprunter des vélos (pour enfants). Les élèves de l'école des Ursulines y garent également

leurs vélos. Une partie du parc est aménagée en paysage naturel. L'eau de pluie des toits et des terrasses y est retenue et peut s'infiltrer lentement. C'est aussi un endroit où il fait bon jouer ! Depuis la piste cyclable surélevée, vous avez une vue vers l'intérieur du centre sportif. Une petite pause pour regarder le match de basket en cours ?

