

# Îlot Neep-Stepman- Ganshoren, Koekelberg

## Etape 2: Scénario de croissance

51N4E Acte  
LEAGUE



# Îlot Neep-Stepman- Ganshoren, Koekelberg

## Etape 2: Scénario de croissance

### Bureau d'étude

51N4E Acte

Eva De Bruyn

Jitse Massant

Marie Brackeniens

**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

Vincent Lefevre

Andreina Lombardo

Aurélie Mispelter

Natacha Wyns

# Contenu

## 1. Cadre temporel et spatial

### 1.1 Cadre temporel

### 1.2 Cadre spatial

## 2. Plan de croissance

## 3. Projets leviers

### 3.1 Zones stratégiques

### 3.2 Zone 1 - Pôle Jeunesse

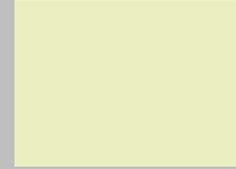
### 3.3 Zone 2 - Pôle Communal

### 3.4 Zone 3 - Victoria

## 4. Activation transitoire

## 5. Opérationnalisation

# Guide de lecture



+



### ETAPE 1: DIAGNOSTIC ET AMBITIONS

Dans la première étape de cette étude, l'îlot Neep-Stepman-Ganshoren a été situé dans le **contexte** territorial et programmatique du CRU6 «Autour de Simonis», du CQD «Jacquet» et de projets déjà planifiés dans les environs. Des **principes de base** sont définis et, sur la base d'une **analyse approfondie du site** et de ses environs, le **potentiel spatial et programmatique** est étudié. Ensuite, **les ambitions** pour l'îlot sont représentées. Cette phase se conclut par **trois narratifs intégrés** qui forment la base pour l'étape 2 de l'étude.

### ETAPE 2: SCENARI DE CROISSANCE ET PHASAGE

Partant sur le diagnostic de l'étape 1, le potentiel des bâtiments et acteurs est mis en relation avec le programme prévu sur le site. Sur la base d'**ambitions et de conditions** préalables, un **cadre temporel et spatial** est élaboré et des zones stratégiques sont identifiées.

Plusieurs **projets leviers** sont développés pour chaque zone. Cette **recherche par le projet** ne peut pas être confondue avec un projet d'architecture, mais sert à cibler une ambition.

Ensuite, le document présente une stratégie visant à activer les zones stratégiques à court terme avec l'ambition de permettre à cette **occupation temporaire** de se développer dans le programme final. Un **plan de croissance** et une **opérationnalisation** concrète indiquent le potentiel du site et le délai dans lequel ils doivent être mis en œuvre.

# 1. Cadre temporel et spatial



# 1.1 Cadre temporel



min. 30% d'espace vert,  
dont 75% en pleine terre

Faisons de Bruxelles la capitale culturelle de l'Europe !

Bruxelles 2030 grandit : appel à candidats motivés pour renforcer la candidature de Bruxelles Capitale européenne de la Culture

Bruxelles 2030 grandit : appel à candidats motivés pour renforcer la candidature de Bruxelles Capitale européenne de la Culture

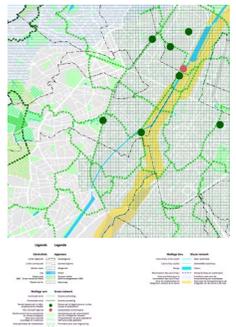
Bruxelles 2030 grandit : appel à candidats motivés pour renforcer la candidature de Bruxelles Capitale européenne de la Culture

Espace pour les  
Bruxellois-es, les jeunes ...

**RENO LUTION**  
brussels

RenoClick : CO2-neutraliteit voor openbare gebouwen

Rénovation des bâtiments  
tertiaires



Rénovation des bâtiments  
privés, neutre en carbone.

Afin de relier la vision pour l'îlot aux ambitions régionales et communales, nous construisons un cadre temporel en définissant plusieurs moments clés. Chaque étape est associée à des conditions préalables et à des objectifs qui auront un impact sur l'îlot.

## ETAPES ET CONDITIONS

La première étape (2029) est le délai pour la réalisation des projets du CQD «Jacquet» et du CRU «Autour de Simonis», à savoir la maison des jeunes, l'occupation temporaire et des projets dans les environs, notamment le Chemin vert des écoliers.

La deuxième étape (2030) coïncide avec le moment où Bruxelles voudrait devenir la capitale culturelle européenne. Un élément important dans sa candidature, qui est actuellement en cours d'élaboration, est de créer plus d'espaces pour les jeunes Bruxellois-es. Ce moment important représente une occasion pour la commune de se démarquer comme une commune inclusive et innovante.

La troisième étape (2040) est l'échéance à laquelle la Région de Bruxelles s'engage à rendre tous les bâtiments publics neutres en carbone. Compte tenu des

nombreux bâtiments publics présents sur le site, cette étape importante nécessitera une stratégie de rénovation du patrimoine communal.

La quatrième étape (2050) est le moment où chaque bâtiment de la Région devrait être neutre en carbone. On peut cependant s'attendre à une vague de rénovations des bâtiments privés dans le quartier et l'îlot.

## SITUER LES QUESTIONS SPATIALES DANS LE TEMPS

Sur base de ces étapes stratégiques, une ligne du temps est élaborée afin de situer dans le temps les enjeux spatiaux de cette étude (voir Étape 1: Diagnostic et ambitions). Dans la première partie, la ligne du temps situe les programmes projetés sur l'îlot. La deuxième partie reprend les bâtiments existants qui ont été analysés dans la phase précédente. (voir Étape 1: Diagnostic et ambitions, fiches des bâtiments). Pour chaque bâtiment, un délai indicatif pour la rénovation ou reconstruction est attribué, ce qui constitue un moment clé sur lequel l'utilisation de certains bâtiments peut être remise en question.

Sur la ligne du temps, les barres colorées font référence au programme. Les barres blanches indiquent quelques questions clés soulevées au début de cette phase. Ces questions sont abordées dans la suite du présent document.

La ligne du temps structure la prise de décision autour des questions suivantes :

### 1) Un phasage stratégique

Comment les interventions, rénovations et optimisations nécessaires peuvent-elles mettre en œuvre la vision d'ensemble pour l'îlot? Quels éléments sont cruciaux pour la réalisation d'un ensemble cohérent via des projets autonomes?

### 2) Effet levier de l'occupation temporaire

Comment l'investissement dans une occupation temporaire peut-il donner lieu à des perspectives à long terme plutôt qu'à un investissement ponctuel? Quel programme ou quelles interventions peuvent évoluer d'une expérience temporaire vers un programme définitif?

### 3) Créer un lien intelligent entre le potentiel spatial, les demandes programmatiques et les conditions temporelles.

L'un des projets à réaliser à court terme est la maison des jeunes, pour laquelle les budgets et les délais sont prévus dans le CQD "Jacquet". Cependant, le CQD ne prévoit qu'une très petite infrastructure pour les jeunes (+/- 400 m<sup>2</sup>) et la situe sur l'une des plus grandes parcelles (Stepman 19-23). Dans la recherche par le projet, nous proposons une localisation alternative pour la maison des jeunes, qui déploierait les qualités du patrimoine existant et permettrait une croissance progressive de la maison des jeunes.

### 4) Penser aux bâtiments vides, aujourd'hui et dans l'avenir

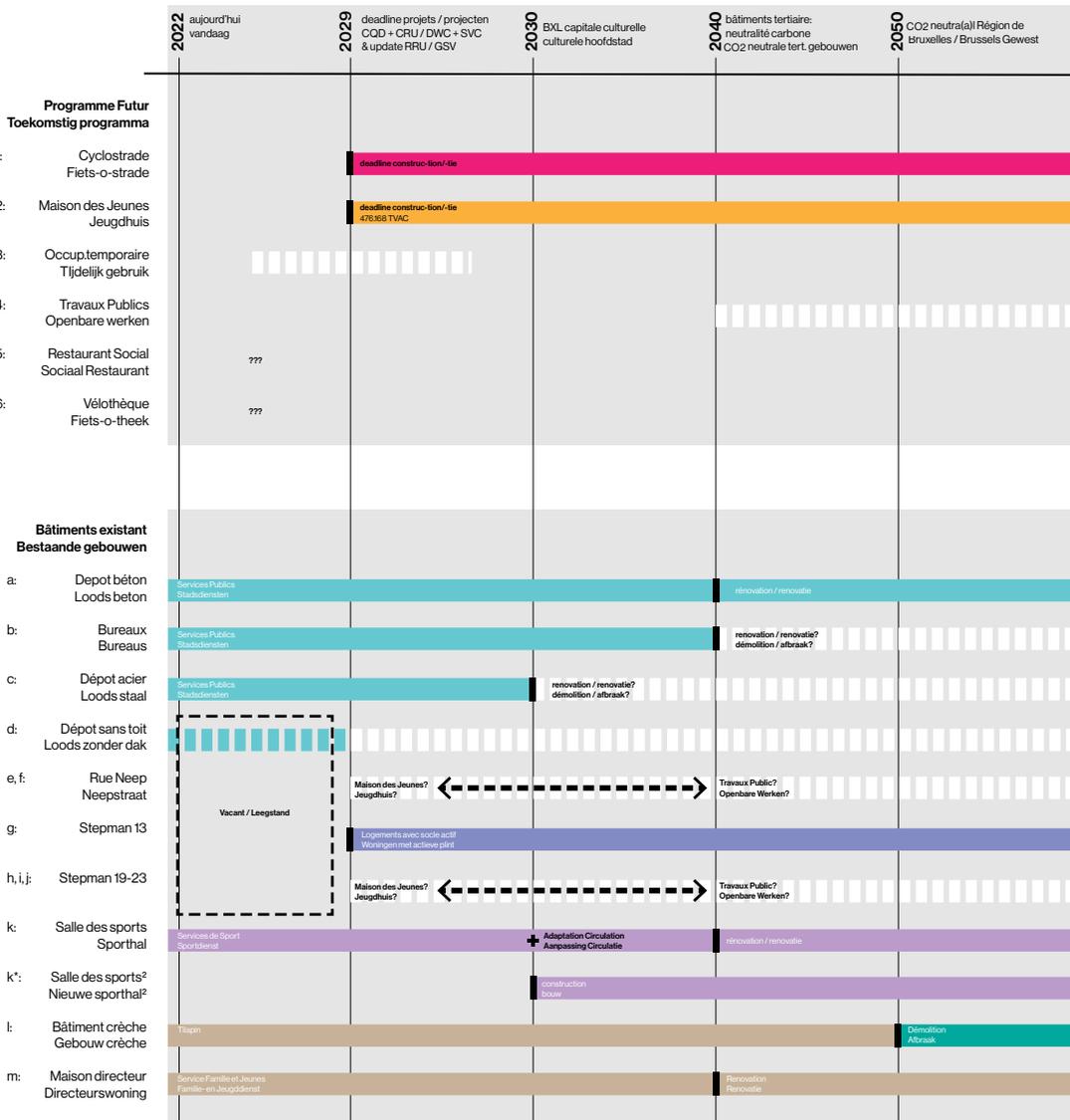
Comment activer les espaces vacants? Pour cela, nous examinons à la fois les bâtiments vacants actuels (bâtiments D, E, F, H, I, J) et les bâtiments qui se libèrent à long terme:

- Le coût de rénovation du hangar (bâtiment C) est trop

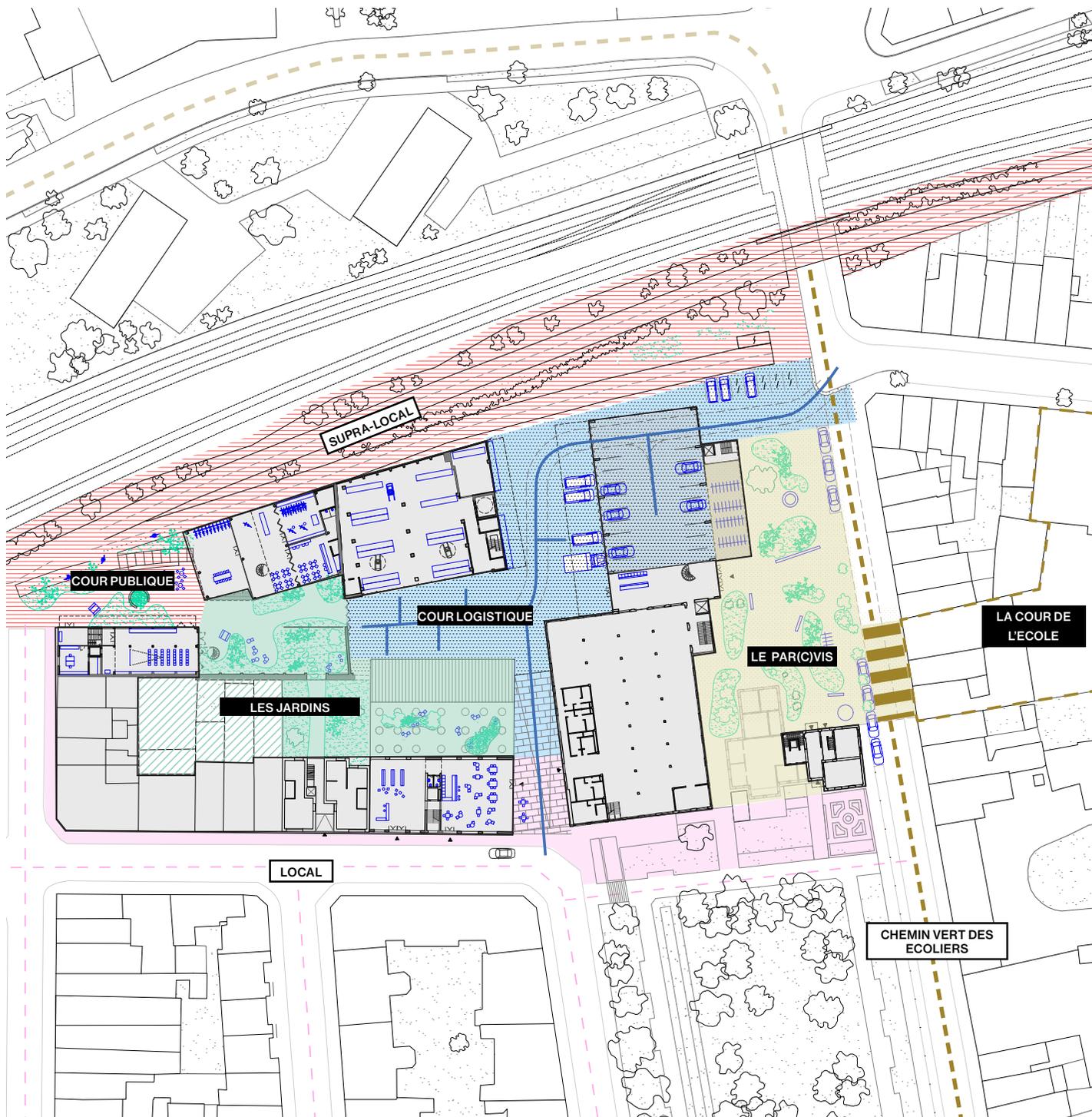
élevé pour servir comme espace de stockage pour les services communaux, qui gagneront en efficacité en optimisant l'espace de stockage. En plus, le hangar est situé le long de la cyclostrade et deviendra très intéressant pour une reprogrammation.

- Les bureaux actuels des services communaux (bâtiment B) sont moins qualitatifs en termes de structure et d'architecture et pourraient être intégrés dans un projet global.

- La commune souhaite étudier l'option d'intégrer des bureaux pour le service des travaux publics de Koekelberg. Ceci est un projet dont le délai n'est pas connu à ce jour. Comment éviter que les bâtiments prévus à cet effet restent inoccupés entre temps?



## 1.2 Cadre spatial



Le plan de croissance présenté dans cette étude est basé sur les programmes et les conditions connues aujourd'hui. Il n'est pas inconcevable que de nouvelles informations et demandes apparaissent dans les années à venir. Dans le cadre spatial, nous soulignons les grandes lignes de la vision, une figure spatiale qui peut être poursuivie à travers divers projets. Quelques éléments guideront les choix de demain:

### TROIS STRUCTURES URBAINES

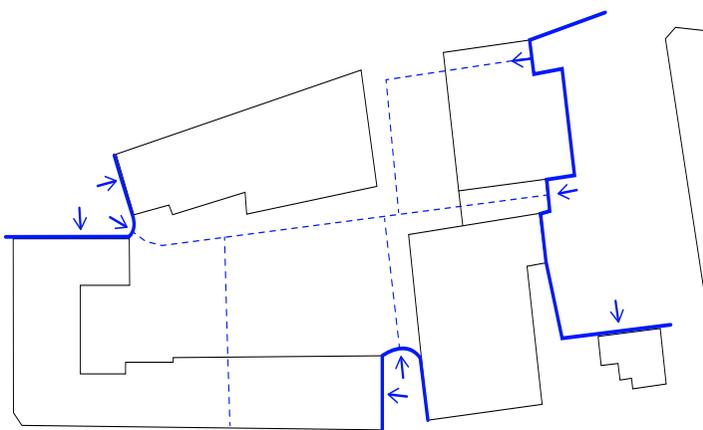
Le cadre spatial est formé par 3 structures urbaines qui définissent l'îlot et donnent une spécificité à chaque abord.

La future cyclostrade est un axe régional qui donnera une visibilité et accessibilité à l'îlot au niveau supra-local. La rue de Ganshoren constitue une deuxième figure supra-locale et fait partie du Chemin vert des écoliers: le développement d'un réseau vert allant de l'Athénée royal Sippelberg aux Etangs Noirs. Ce projet prévoit la création d'un environnement sûr et verdurisé pour l'Institut des Ursulines situé de l'autre côté de la rue et du parc

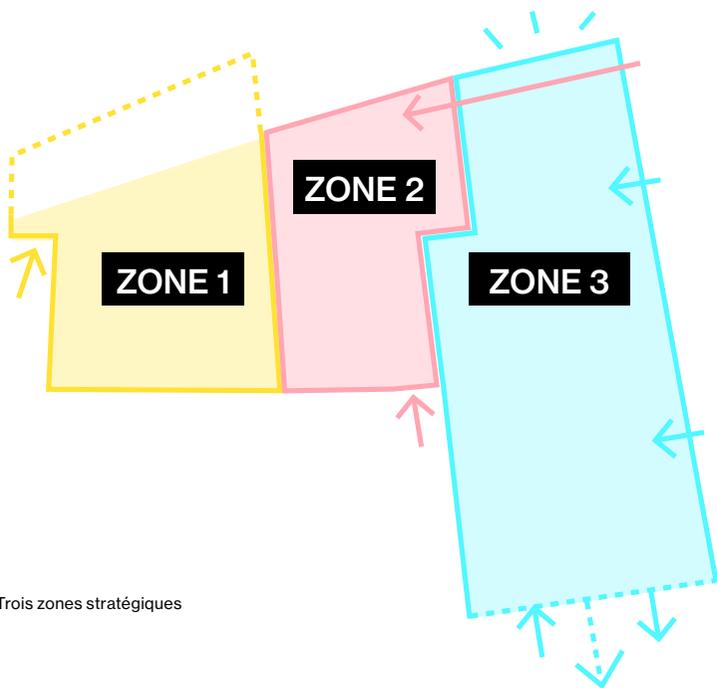
Victoria. La troisième figure est celle des rues du Neep et Stepman, qui relient l'îlot au réseau de rues locales et fonctionnent principalement au niveau du quartier.

### QUATRE TYPES D'ESPACES OUVERTS

L'espace ouvert de l'îlot soutient les différentes fonctions à l'intérieur d'îlot et interagit avec les abords de l'îlot. En relation avec les 3 structures urbaines et les 3 zones de programmation, quatre types d'espaces ouverts sont définis dans les pages qui suivent.



Les accès publics et la circulation des piétons.



Trois zones stratégiques

### DES ADRESSES PUBLIQUES CLAIRES

Après la réalisation de la cyclostrade, l'îlot sera accessible sur toutes ses faces. Un passage public sous la forme d'une rue intérieure traversant tout l'îlot n'est donc pas souhaitable.

En fonction de la lisibilité et de la sécurité, une structure est proposée dans laquelle chaque zone s'ouvre sur la voie publique à un point stratégique. Les entrées des bâtiments sont situées dans ces endroits. Une liaison piétonne entre les différentes fonctions à l'intérieur d'îlot est possible (voir schéma), mais ne sera pas constituée comme un passage principal.

Si souhaité, cette circulation interne peut être fermée en dehors des heures d'ouverture, tandis que les entrées principales restent accessibles au public en tout temps.

### TROIS ZONES STRATÉGIQUES

Dans l'îlot sont identifiés trois zones stratégiques. Elles peuvent être activées à court terme et pérennisées à (moyen-)long terme :

1. Zone Jeunesse autour de la cour publique avec le développement d'une maison de la jeunesse, situé dans des bâtiments au caractère industriel.
2. Zone Communal renforçant la zone des ateliers et des bâtiments de stockage existants.
3. Zone Victoria, avec la construction de l'extension de la salle de sport et en relation avec le parc Victoria.

## 1. La cour logistique



Espace efficace pour les déplacements logistiques (Walzwerk, Basel)

Espace extérieur de soutien pour les ateliers et les services communaux.



Juxtaposition d'un jardin & un espace logistique, qui ont des horaires d'utilisation différents (WohnWerk, Basel)

## 2. La cour publique

Les qualités d'un endroit un peu caché, au caractère industriel, pour les programmes de jeunesse, les activités culturelles, horeca, ... en relation directe avec la cyclostrade.



Campo Santo, Gand



Gundeldinger Feld, Basel



La Vallée, Molenbeek

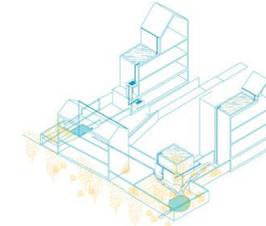


Lieu de rencontre avec des perforations verdurisées (Opek plein Leuven)



### 3. Le Par(c)vis

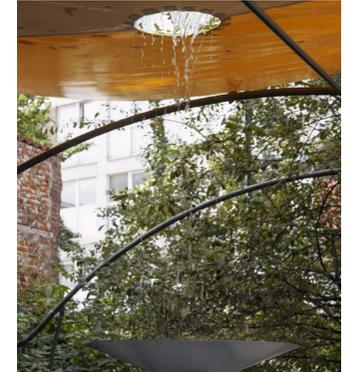
Combiner accès public et espace vert. Dénitralisation des eaux de pluie sur le site. Combiner un parvis pour la salle de sport, l'ensemble du site et l'Institut des Ursulines situé de l'autre côté de la rue, avec le parc Victoria et le réseau vert de Sippelberg aux Etangs Noirs.



Stratégie collective de l'eau pour les maisons individuelles de l'ilot. (Projet îlot d'eau, Latitude Forest)

### 4. Les Jardins

Les jardins privés et collectifs luttent contre l'effet d'îlot de chaleur urbaine. Bien que la plupart des jardins soient (et resteront) privés, des projets transversaux peuvent être élaborés via une collaboration entre les acteurs, tels qu'une stratégie pour la récupération des eaux de pluie.



Fontaine d'eau de pluie pour le jardin de quartier (contrat de quartier Marolles, 2021)

## 2. Plan de croissance



# Aujourd'hui

## ACTIONS:

1. Coordonner avec Beliris les conditions à intégrer dans le cahier des charges de l'extension de la salle de sport Victoria.

2. Établir une vision de mobilité pour la rue de Ganshoren.

3. Lancer un inventaire des ateliers et ses stockages.

4. Lancer un processus de dialogue avec les utilisateurs potentiels et les services publics communaux/asbl autour de la jeunesse en vue du démarrage de l'activation transitoire et de l'élaboration de la définition du projet de maison de jeunesse.

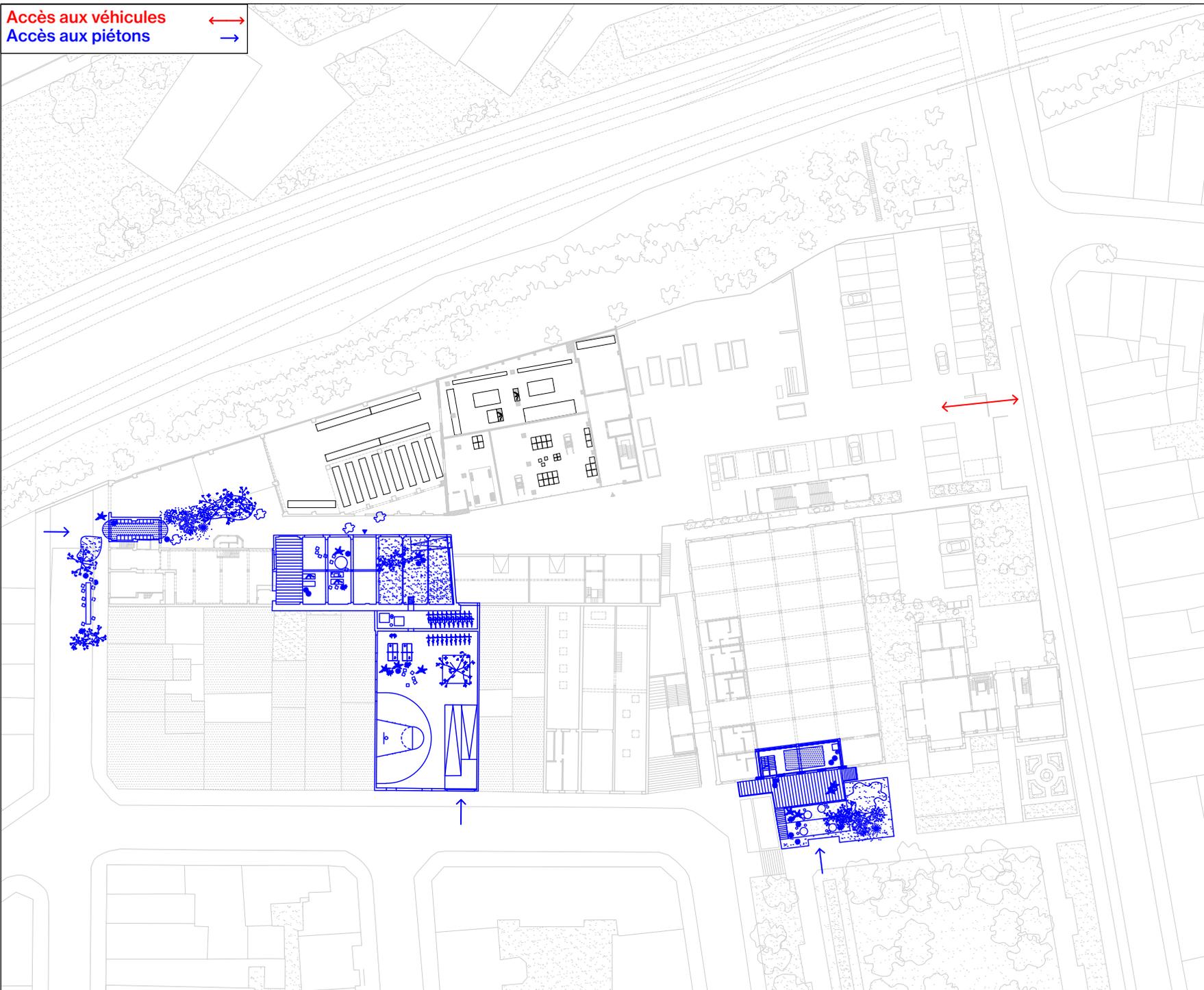
5. Étudier la gestion de l'eau et la stratégie énergétique.

6. Assurer la bonne organisation du chantier de la salle de sport de manière à garantir l'accessibilité des ateliers communaux.

*Ces étapes sont détaillées dans le chapitre sur l'opérationnalisation.*



Accès aux véhicules ←→  
Accès aux piétons →



## 2023 Occupation temporaire

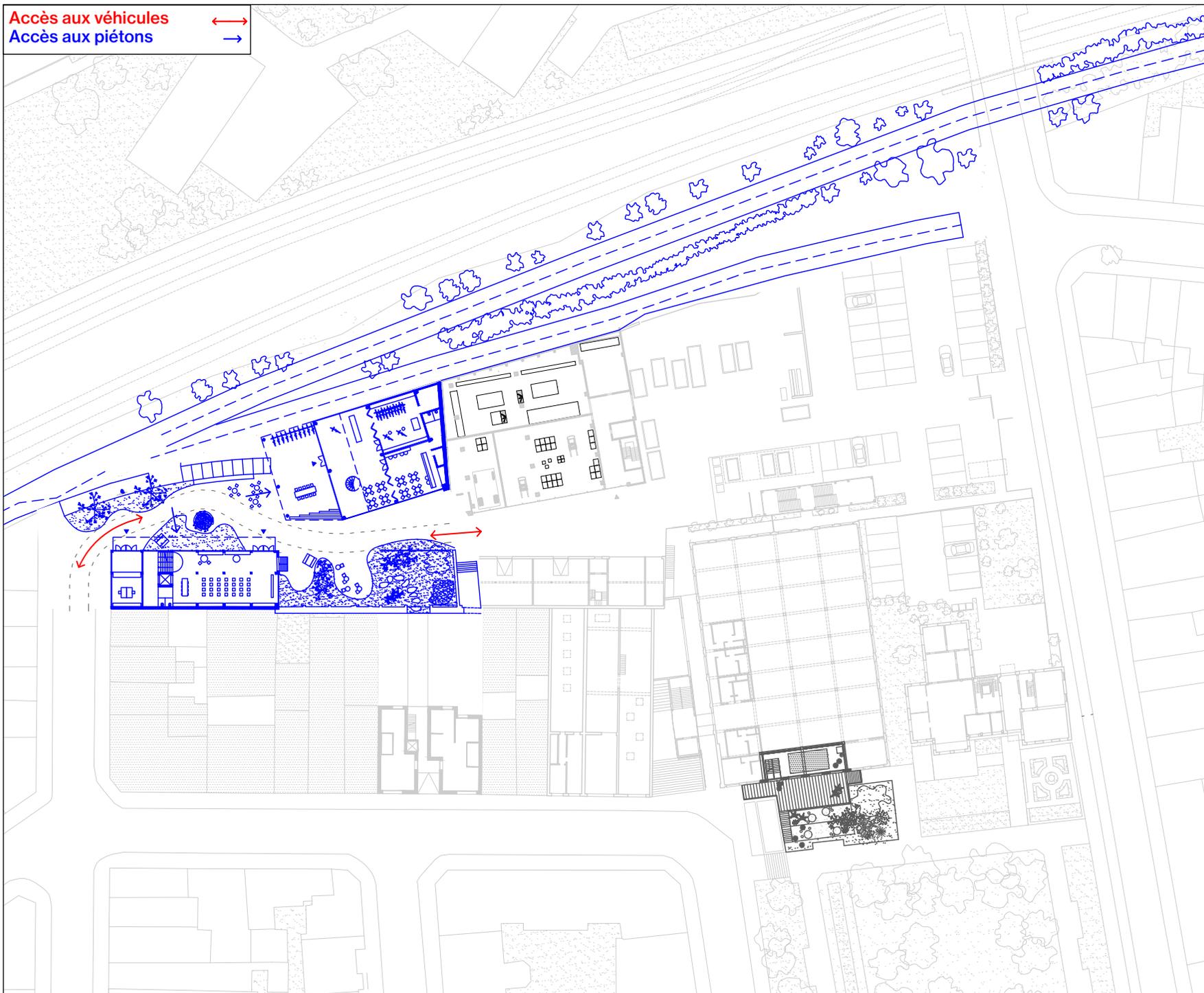
CONDITIONS  
PRÉALABLES:

- Vider le bâtiment «la Serre» (bâtiment D): si nécessaire utilisation des bâtiments H,I,J pour du stockage temporaire.
- Coordination avec la gestion de la cafétéria.

RECOMMANDATIONS:

- Déterminer les publics cibles et programmer en fonction d'une pérennité (par exemple: thème jeunesse).
- Co-construction avec les usagers.
- Lancer un dialogue préalable avec les usagers.
- Nommer une personne en charge de la coordination et de la communication. (*voir le chapitre sur l'opérationnalisation*).
- Soumissionner la réalisation d'interventions spatiales avec un budget total, de manière à permettre à l'exécutant de faire des propositions intelligentes, par exemple par l'emploi des matériaux réutilisables, des constructions démontables, des éléments qui peuvent être co-construits avec des bénévoles, etc.

Accès aux véhicules ←→  
Accès aux piétons →



# 2027

## Cyclostrade + Pôle Jeunesse

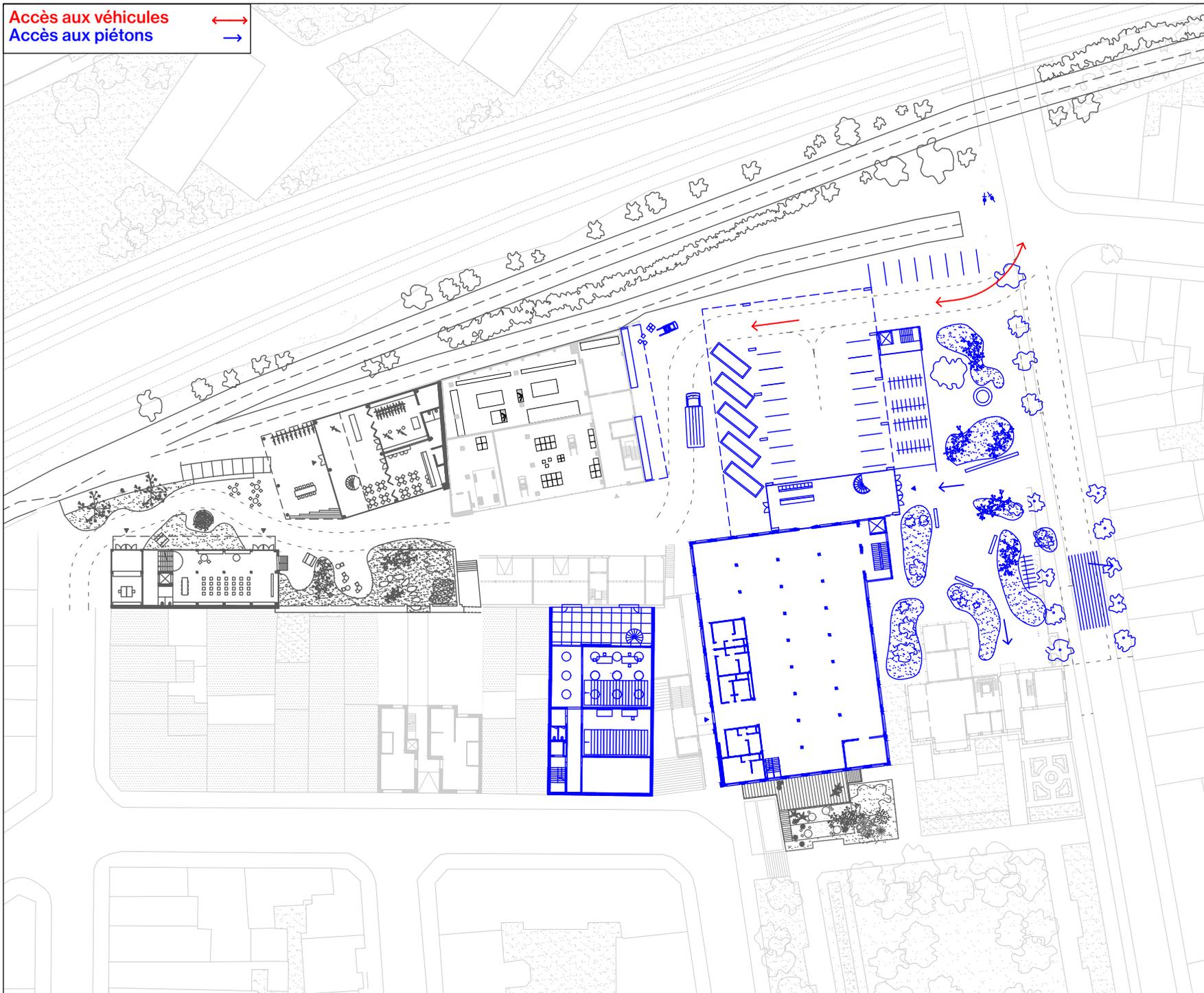
### CONDITIONS PRÉALABLES:

- Maison de la jeunesse: alignement sur les délais imposés dans le CQD et le CRU.
- Utilisation mixte (*Bâtiment A*) : période de mise en œuvre flexible, idéalement à réaliser après la réalisation de la cyclostrade, de manière à ce que le nouveau contexte soit connu.
- Aménagement du chantier du projet d'extension de la salle de sport Victoria: maintien d'accès aux ateliers depuis la rue du Neep et aménagement d'un espace pour 5 conteneurs.

### RECOMMANDATIONS:

- Cahier des charges pour une rénovation intelligente, utilisant l'existant.
- Élaborer la définition du projet en dialogue avec les usagers via le projet d'occupation temporaires («la Serre»): quelles sont les attentes d'une maison de la jeunesse?

Accès aux véhicules ←→  
Accès aux piétons →



## 2030 Extension centre sportif Victoria

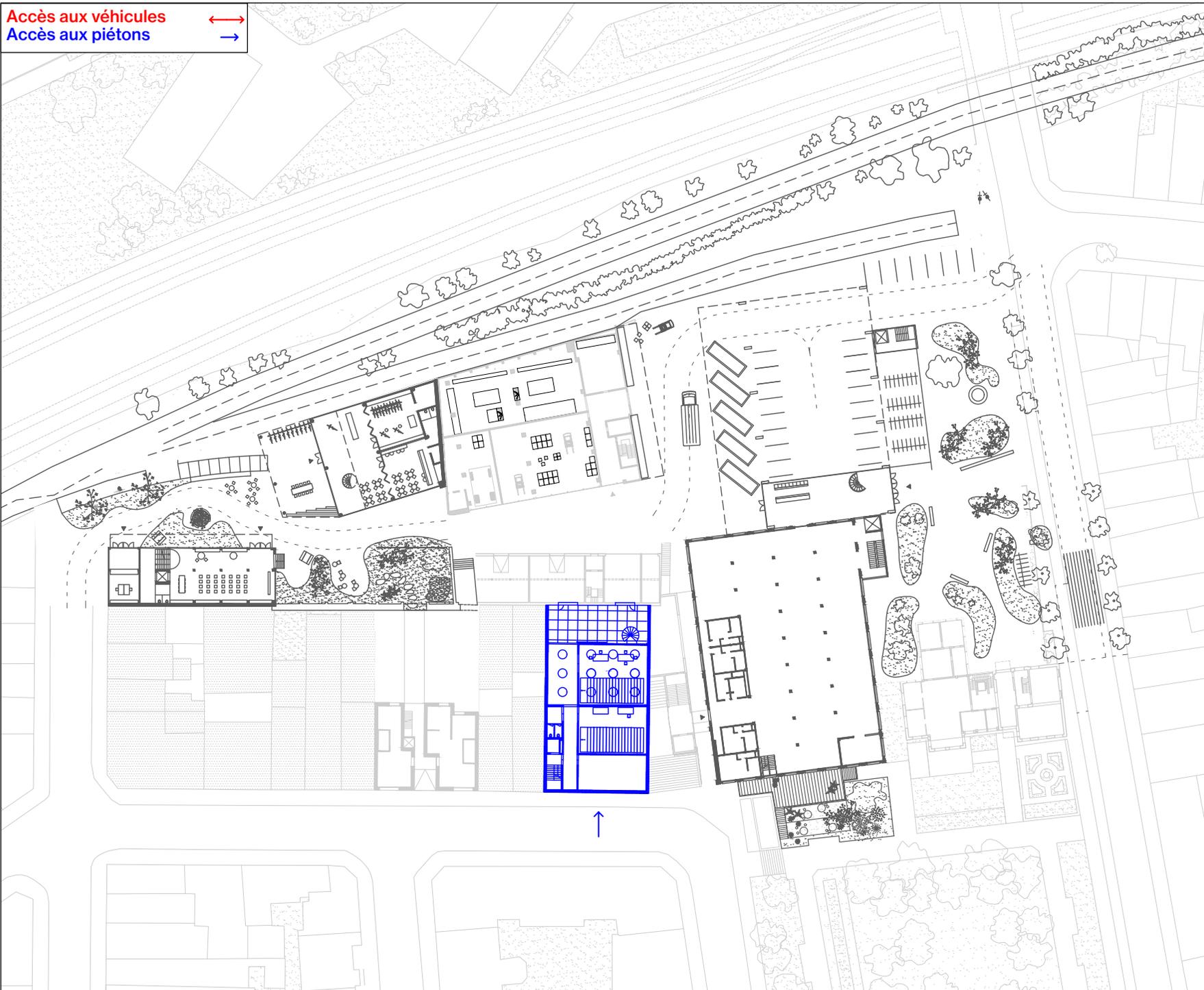
### CONDITIONS PRÉALABLES:

- Concevoir un rez-de-chaussée de manière à prévoir un espace pour les conteneurs et les livraisons aux ateliers dans la première phase, cet espace pouvant être transformé par la suite.

### RECOMMANDATIONS:

*voir la liste de recommandations dans le chapitre des projets leviers (Zone 3)*

Accès aux véhicules ←→  
Accès aux piétons →

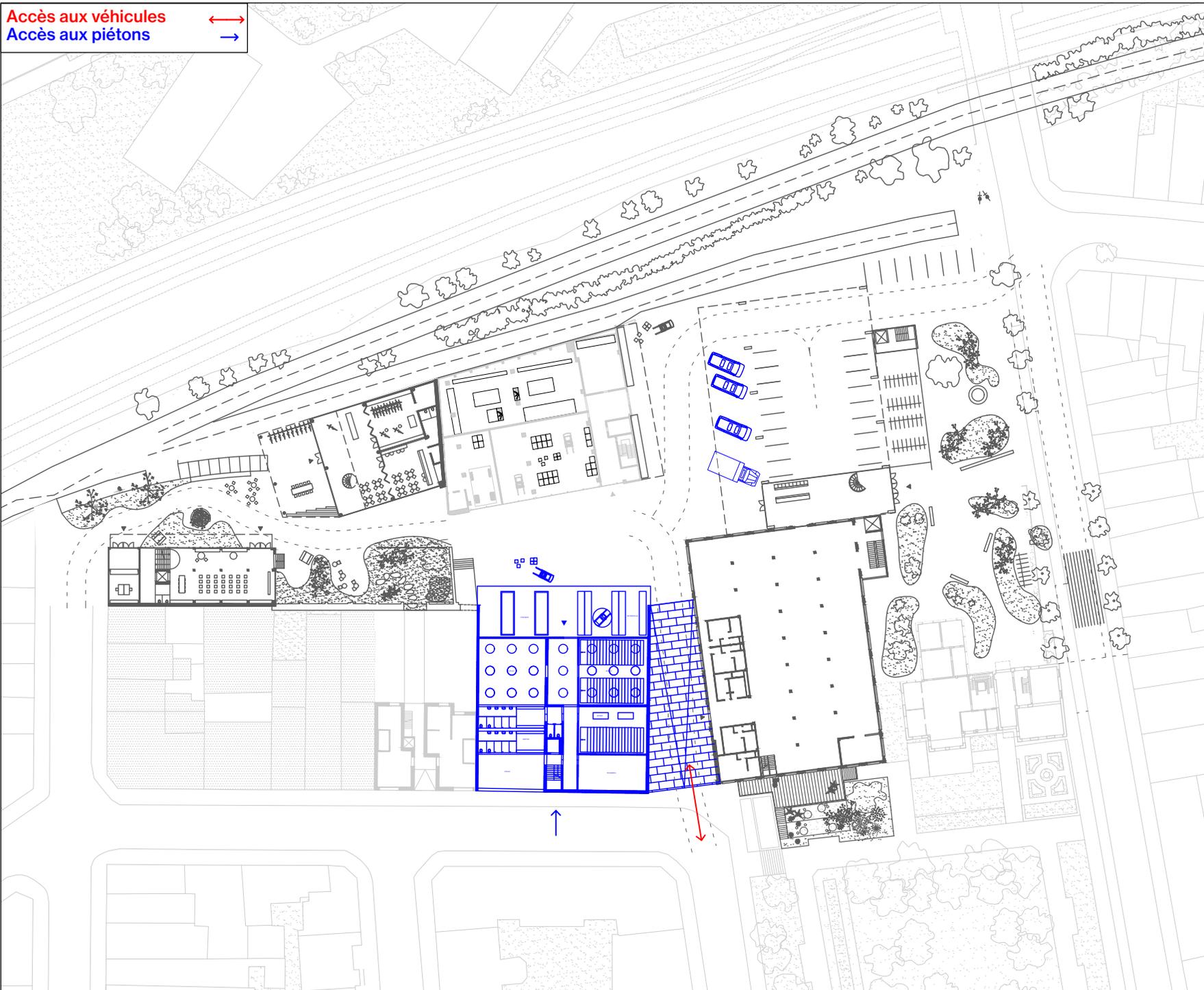


# 2030-40 Services Communaux Variante 1

**CONDITIONS  
PRÉALABLES:  
RECOMMANDATIONS:**  
Variante sans extension au  
15-17 rue Stepman:

*voir la liste de  
recommandations dans le  
chapitre des projets leviers  
(Zone 2).*

Accès aux véhicules ↔  
Accès aux piétons →



# 2030-40 Services Communaux Variante 2

**CONDITIONS  
PRÉALABLES:  
RECOMMANDATIONS:**  
Variable avec acquisition  
des 15-17 rue Stepman.

*voir la liste de  
recommandations dans le  
chapitre des projets leviers  
(Zone 2).*

# Un îlot lisible et durable

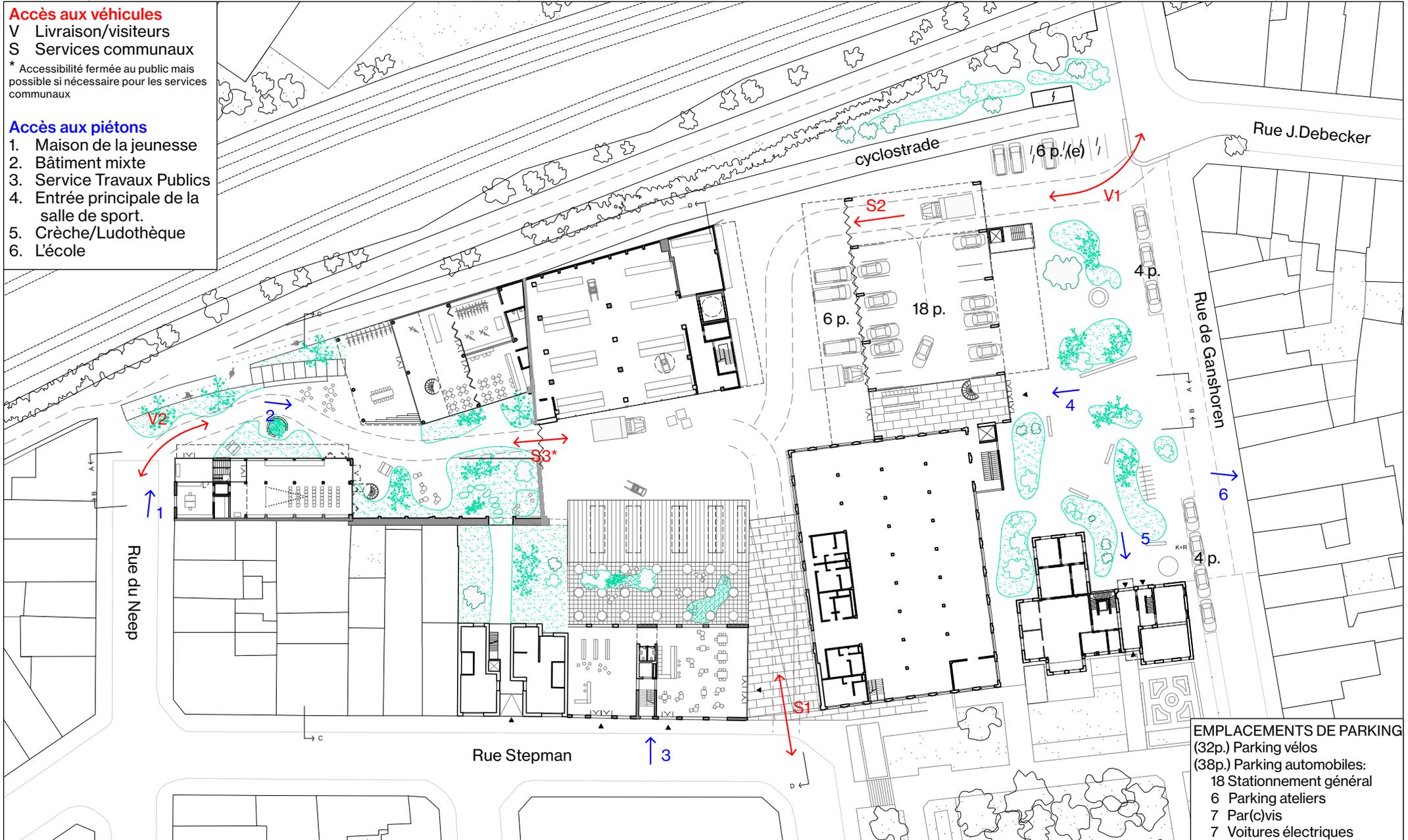
## Accès aux véhicules

- V Livraison/visiteurs
- S Services communaux

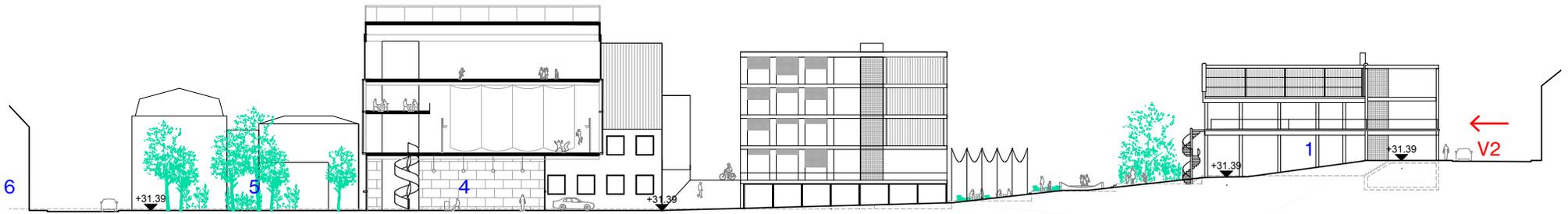
\* Accessibilité fermée au public mais possible si nécessaire pour les services communaux

## Accès aux piétons

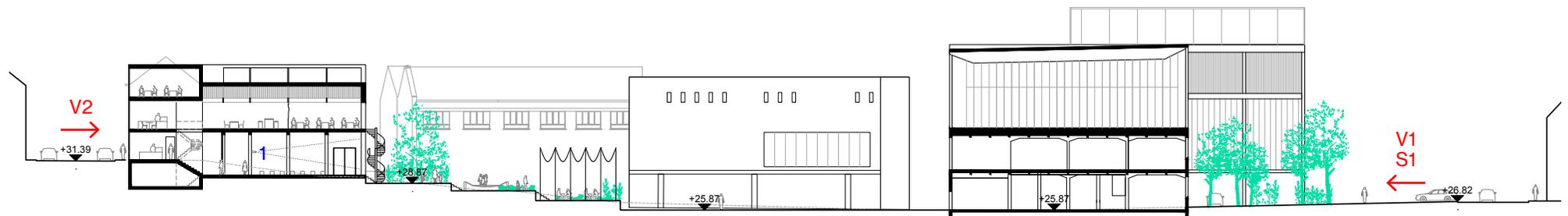
1. Maison de la jeunesse
2. Bâtiment mixte
3. Service Travaux Publics
4. Entrée principale de la salle de sport.
5. Crèche/Ludothèque
6. L'école



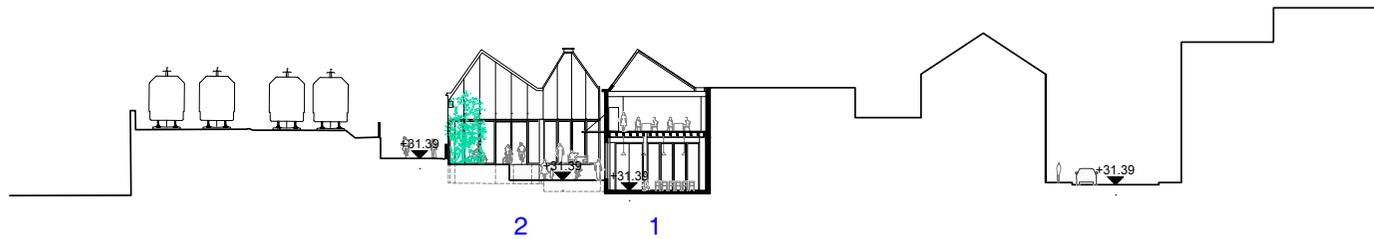
- EMPLACEMENTS DE PARKING**  
 (32p.) Parking vélos  
 (38p.) Parking automobiles:  
 18 Stationnement général  
 6 Parking ateliers  
 7 Par(c)vis  
 7 Voitures électriques



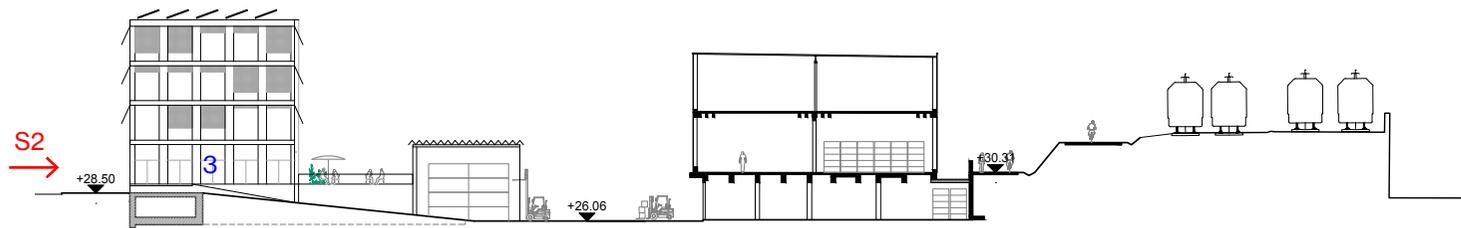
Coupe AA 1/750



Coupe BB 1/750



Coupe CC 1/750

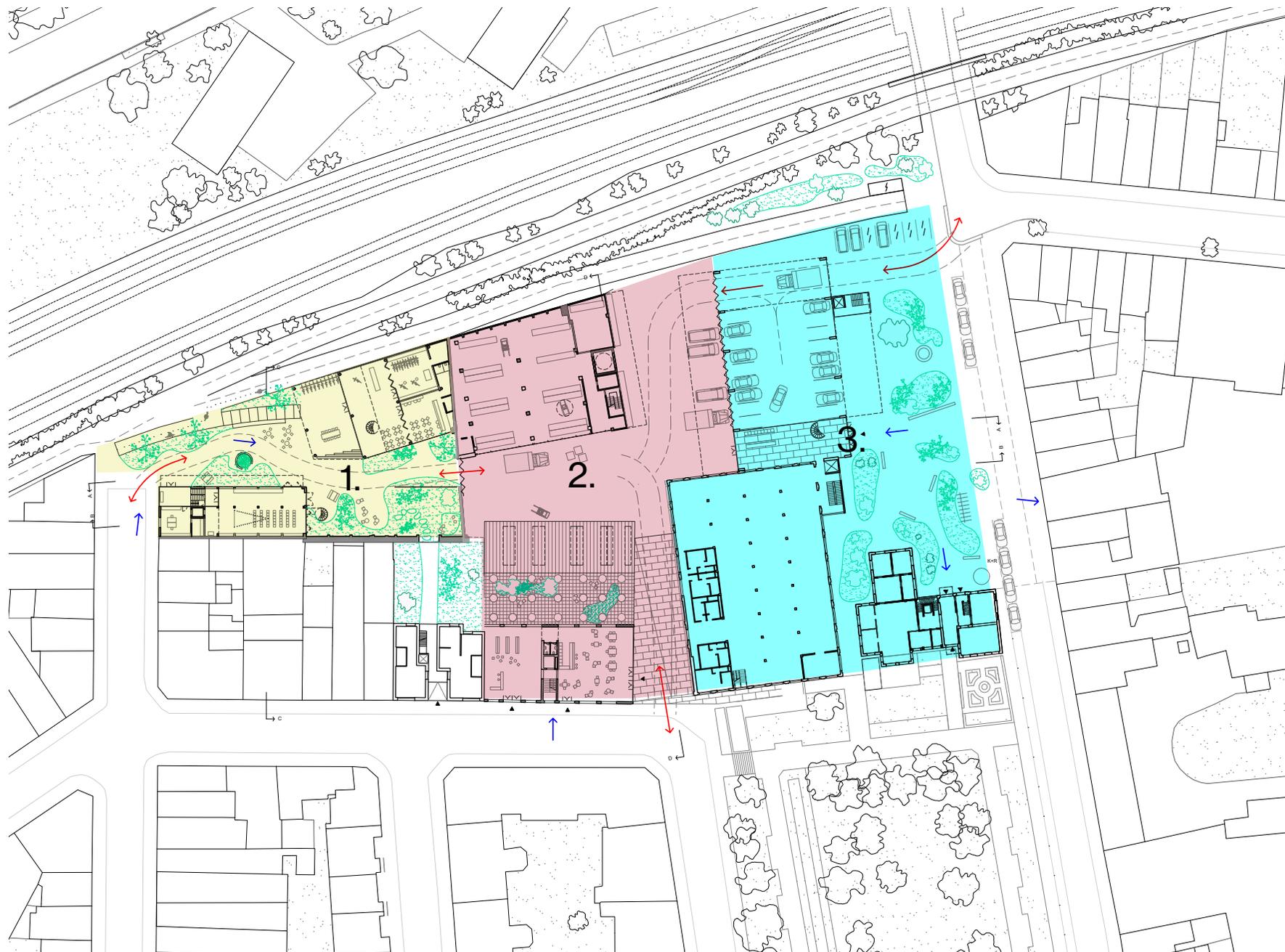


Coupe DD 1/750

# 3. Projets leviers



# Projets leviers



1. Pôle Jeunesse
2. Pôle Commune
3. Pôle Victoria

Les projets leviers sont des projets concrets qui peuvent, à moyen terme, réaliser la transformation de l'îlot vers une structure claire avec 3 zones stratégiques.

Les dessins et croquis représentent une recherche par le projet et ne doivent pas être interprétés comme des projets architecturaux, mais bien comme des recherches imaginatives et conceptuelles sur les possibilités spatiales de chaque zone stratégique.

# Projets leviers



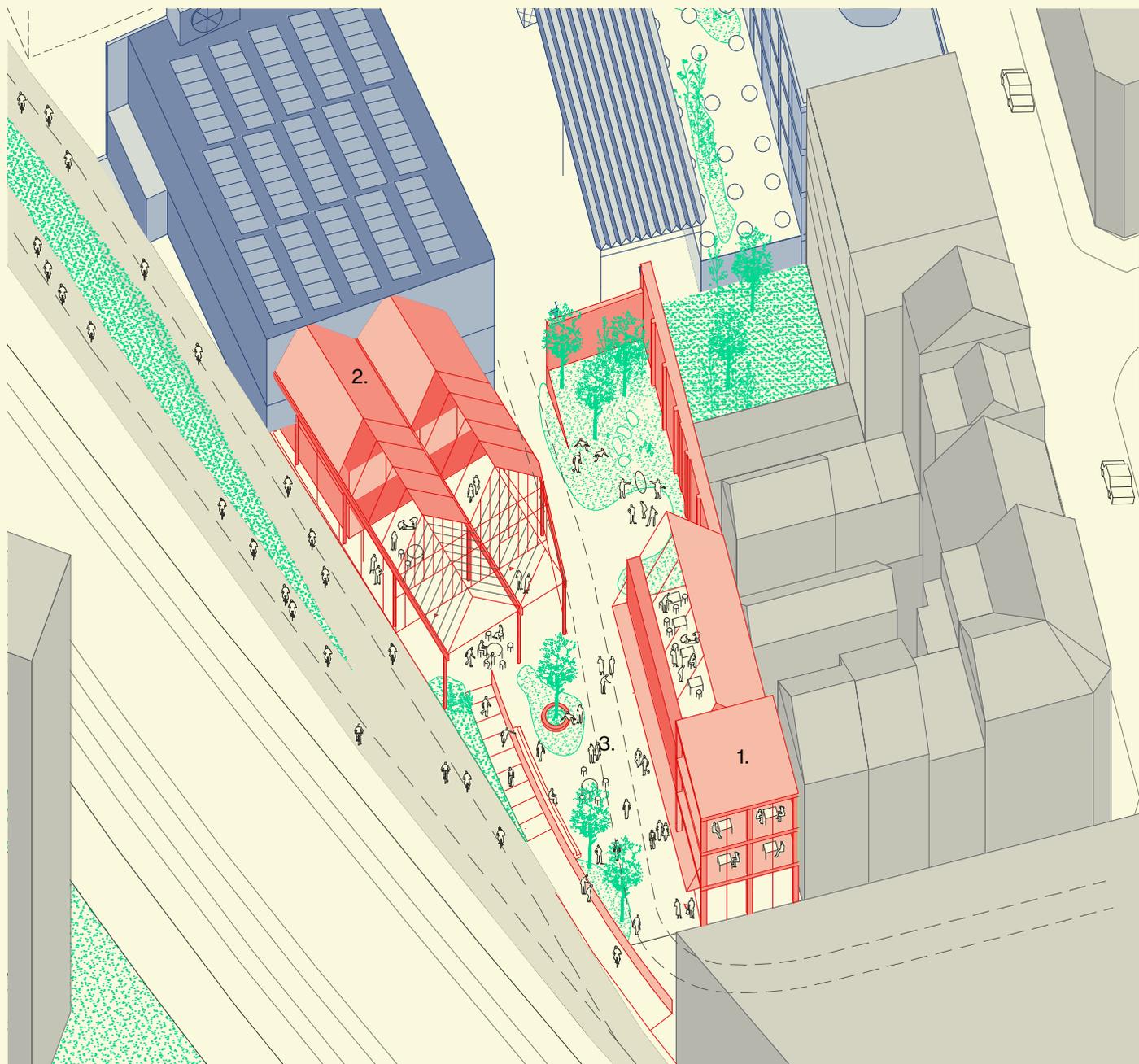
51N4E ACTE & LEAGUE

ÎLOT NEEP-STEPMAN-GANSHOREN

SCENARIO DE CROISSANCE

# Zone 1 – Pôle Jeunesse

# Ambitions



La zone 1 sera développée autour d'une cour publique, située le long de la cyclostrade régionale. Cette cour sert de point charnière entre la maison de la jeunesse, le programme public et un micro-biotope. L'ancien bâtiment des ateliers (E), situé dans la Rue du Neep, constitue un cadre idéal pour une nouvelle maison de la jeunesse, avec son caractère industriel et ses espaces à grande hauteur sous plafond. L'ancien dépôt (A) des services municipaux se trouve juste à côté de la cyclostrade, et peut donc fournir un espace pour un programme plus public, par exemple lié à la mobilité à vélo, et également fonctionner comme un espace de rencontre convivial, avec ou sans fonction de restauration. La cour publique devient un micro-biotope dans l'ancien bâtiment industriel sans toit (D). L'ensemble forme un lieu de rencontre accessible, où il y a de la place pour l'expérimentation et l'appropriation par la jeunesse.

1. Maison de la jeunesse
2. Hall à usage mixte
3. Cour publique avec connexion à la cyclostrade et le jardin.

## 1. Maison de la jeunesse

### Spatial

- Rez-de-chaussée : rénovation brute, conservant le caractère d'atelier.
- Niveau 1 : espace polyvalent avec un maximum de flexibilité ; l'accent est mis sur les espaces de création, de jeu et de culture, afin de compléter les activités sportives dans l'îlot.
- Côté rue : une extension du bâtiment industriel offre des bureaux et des espaces de réunion à petite échelle. Ces espaces doivent permettre l'interaction avec les jeunes, mais doivent également être verrouillables.
- Réutilisation maximale de l'existant, en préservant l'atmosphère industrielle et les qualités des bâtiments existants (hauteur des plafonds, matérialité brute, lumière naturelle).

### Technique

- La réutilisation des structures en béton et en acier doit être étudiée en amont.
- Une solution devra être trouvée en matière d'étanchéité du toit

### Durabilité

- Le projet a un grand potentiel en tant que projet pilote BE Circular. Il présente également un potentiel éducatif qui est d'impliquer les jeunes dans le processus de construction.

### Coût

- Scénario minimum (rénovation et isolation du toit, escaliers, ascenseur, installation technique, sanitaire, espace non isolé au rez-de-chaussée)  
**€ 505 000 HTVA**  
**€ 714 681 TTC - 250 m<sup>2</sup> brut**
- Scénario maximum (scénario minimum + rénovation de l'atelier du rez-de-chaussée + espace de bureaux) -  
**€ 865 000 HTVA**  
**€ 1 255 307 TTC - 415 m<sup>2</sup> brut**

## 2. Hall à usage mixte

### Spatial

- Une salle polyvalente et transparente.
- Programme à définir, de préférence en relation avec la cyclostrade.
- En plus du programme principal, il est également possible d'intégrer un lieu de rencontre à bas seuil, éventuellement doté d'un service de restauration, pour les résidents de tous âges.
- Le premier étage pourrait accueillir des organisations locales, des ateliers ou des bureaux.

### Technique

- La réutilisation de la structure doit être étudiée, en termes de stabilité et de sécurité incendie.

### Durabilité

- Le projet a un potentiel en tant que projet pilote BE Circular.
- Il peut être intéressant de construire selon le principe d'une box-in-box pour permettre des utilisations diverses.
- Si la structure ne permet pas ou difficilement la réutilisation, un nouveau bâtiment (footprint minimal) peut être construit. Il est alors opportun de créer davantage d'espaces ouverts.

### Coût

- **€ 872 000 HTVA**  
**€ 1 232 842 TTC - 480 m<sup>2</sup> brut**

## 3. Cour publique

### Spatial

- Un espace public de haute qualité, avec une attention particulière à la végétalisation et aux installations pour cyclistes.
- Un petit micro-biotope peut être réalisé au lieu du bâtiment D. Ceci sera un endroit où la nature prévaut et le pavage est réduit au minimum.
- Il est possible de créer une rampe à vélo (conforme) afin de créer une connexion directe à la cyclostrade.
- La conception de cet espace public peut être étendue à la rue du Neep pour former un ensemble urbain qualitatif.

### Coût

- **€ 152 300 HTVA**  
**850 m<sup>2</sup> brut**  
**€ 233 118 TTC**

## 1. Maison de la jeunesse

Un coin ouvert qui offre une visibilité et un passage vers l'intérieur d'îlot.



Dmva -architecten , t'Atelier, Malines

Utilisation du patrimoine industriel existant.



Timelab, Gand

## 2. Hall à usage mixte

Un hall industriel avec une construction 'box-in-box'.



Lacol Cooperativa, Barcelone

Un hall transparent vers la cour publique.



Jo Taillieu architecten, Paddenbroek

## 3. Cour publique

Un espace public pour des rencontres informelles.



Lavallee Molenbeek

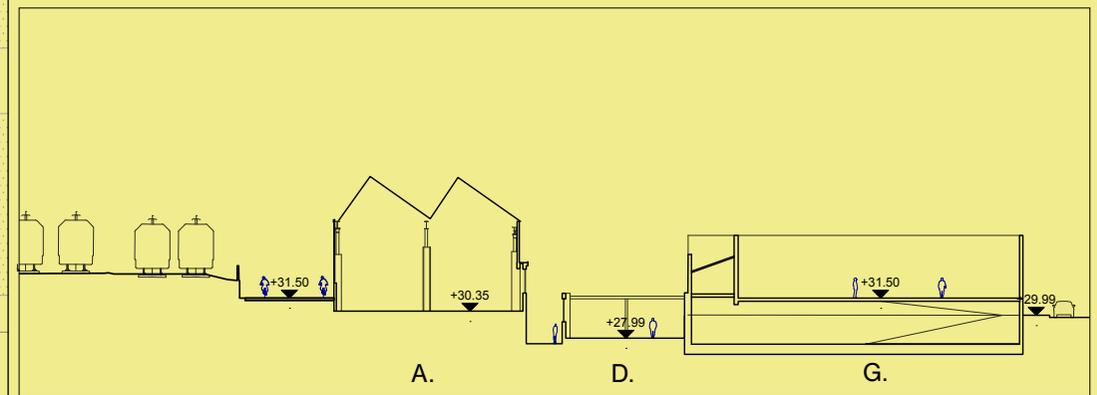
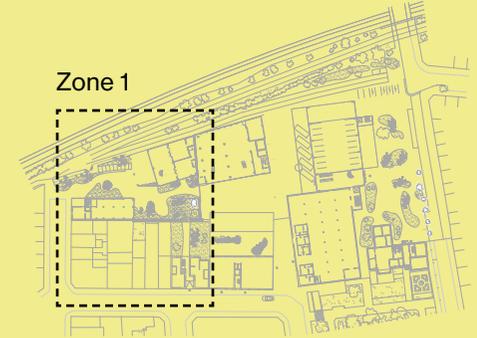
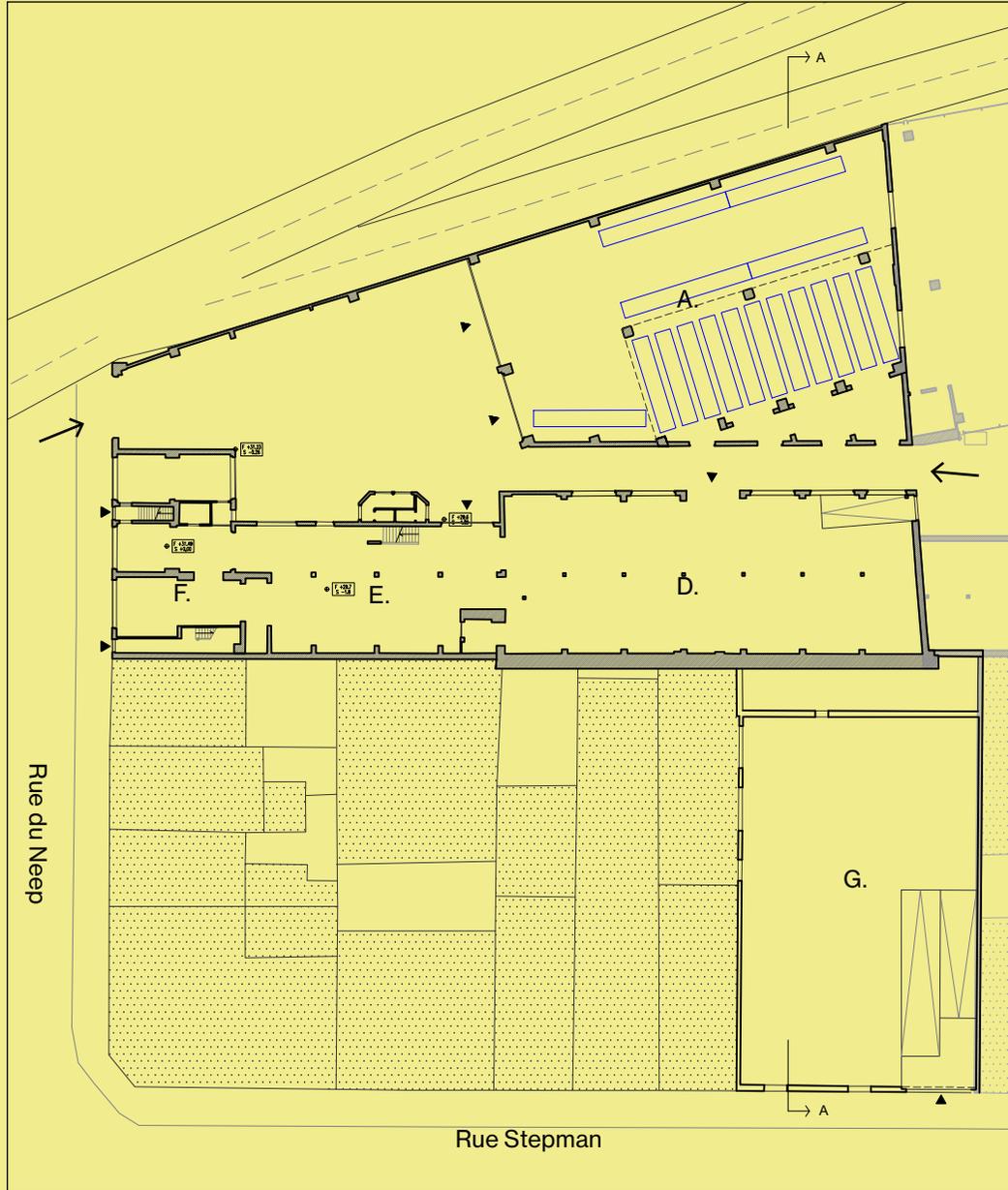
Une connexion de qualité à la cyclostrade.



Baukunst, Bockstael

# Situation existante

Zone 1



1/500

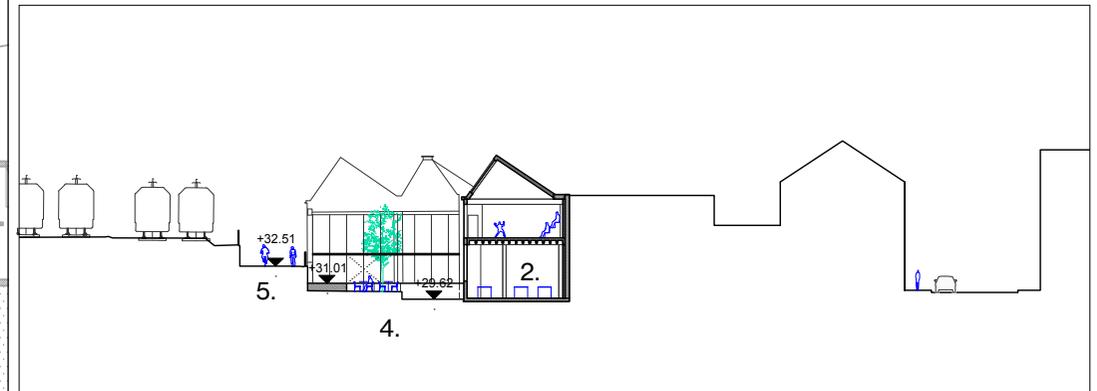
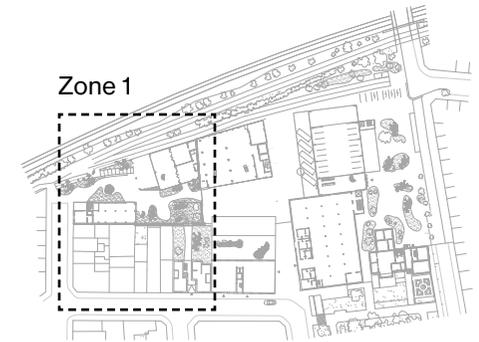
⌚ Coupe AA 1/750

# Recherche par le projet

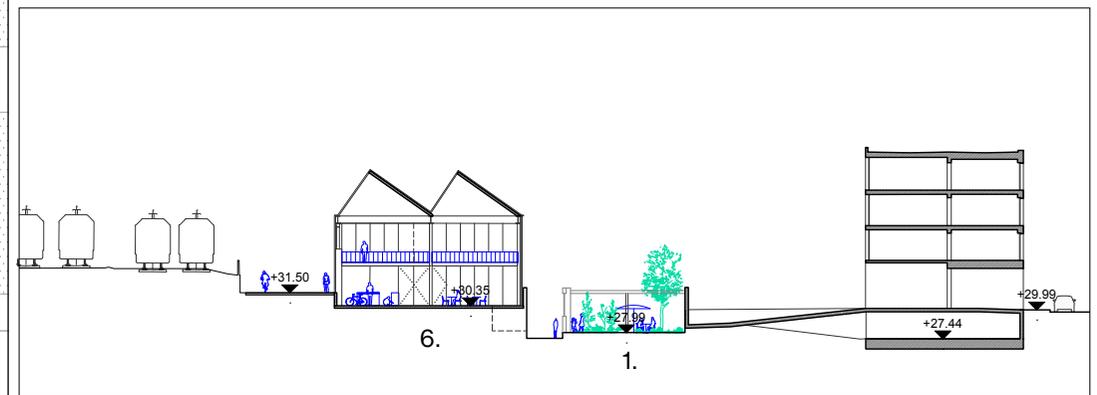
Zone 1



1. Micro-biotope
2. Rénovation : atelier au rez-de-chaussée + atelier sous toit
3. Extension : infrastructure + réception + bureaux
4. Cour publique
5. Connexion cyclotrasse + abri à vélos
6. Hall mixte : programme public + espace atelier + espace polyvalent + espace de réunion



Coupe BB 1/750



Coupe AA 1/750

1/500

# Recherche par le projet



Vue de la maison des jeunes et du hall à usage mixte depuis la cyclostrade.



Le futur Pôle Jeunesse offre un espace public plus accessible sur la rue du Neep.



Les bâtiments transformés créent une atmosphère agréable et invitante autour de l'espace public.



Vue de l'entrée du Pôle Jeunesse depuis la rue du Neep.

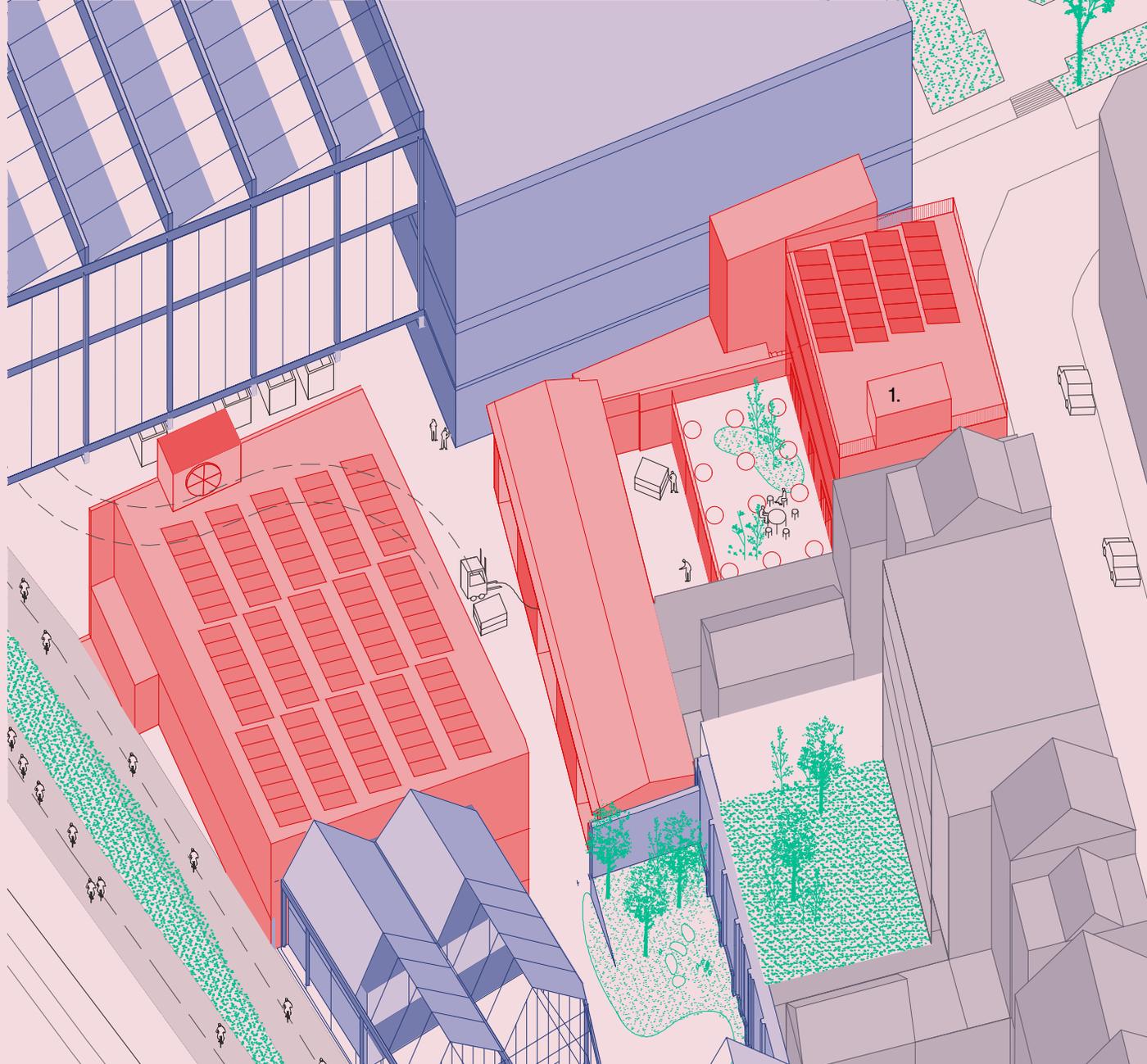


La transformation du hall à usage mixte ajoute une façade transparente qui crée un espace intermédiaire reliant l'intérieur et l'extérieur.

La maison des jeunes réutilise le hall actuel et y ajoute des espaces fonctionnels et des circulations.

# Zone 2: Pôle Communal

## Phase 1



# Ambitions

La zone 2 sera développée pour les services communaux de Koekelberg. Cette zone sera le coeur battant de la Division des travaux publics (gestionnaires de dossiers et ateliers communaux). Cette zone se compose de deux parties qui peuvent être mises en œuvre en une seule fois ou par étapes, dépendant de l'acquisition éventuelle de deux propriétés, Rue Stepman 15-17. La conception architecturale devrait donc permettre une construction en phases.

### Phase/variante 1 :

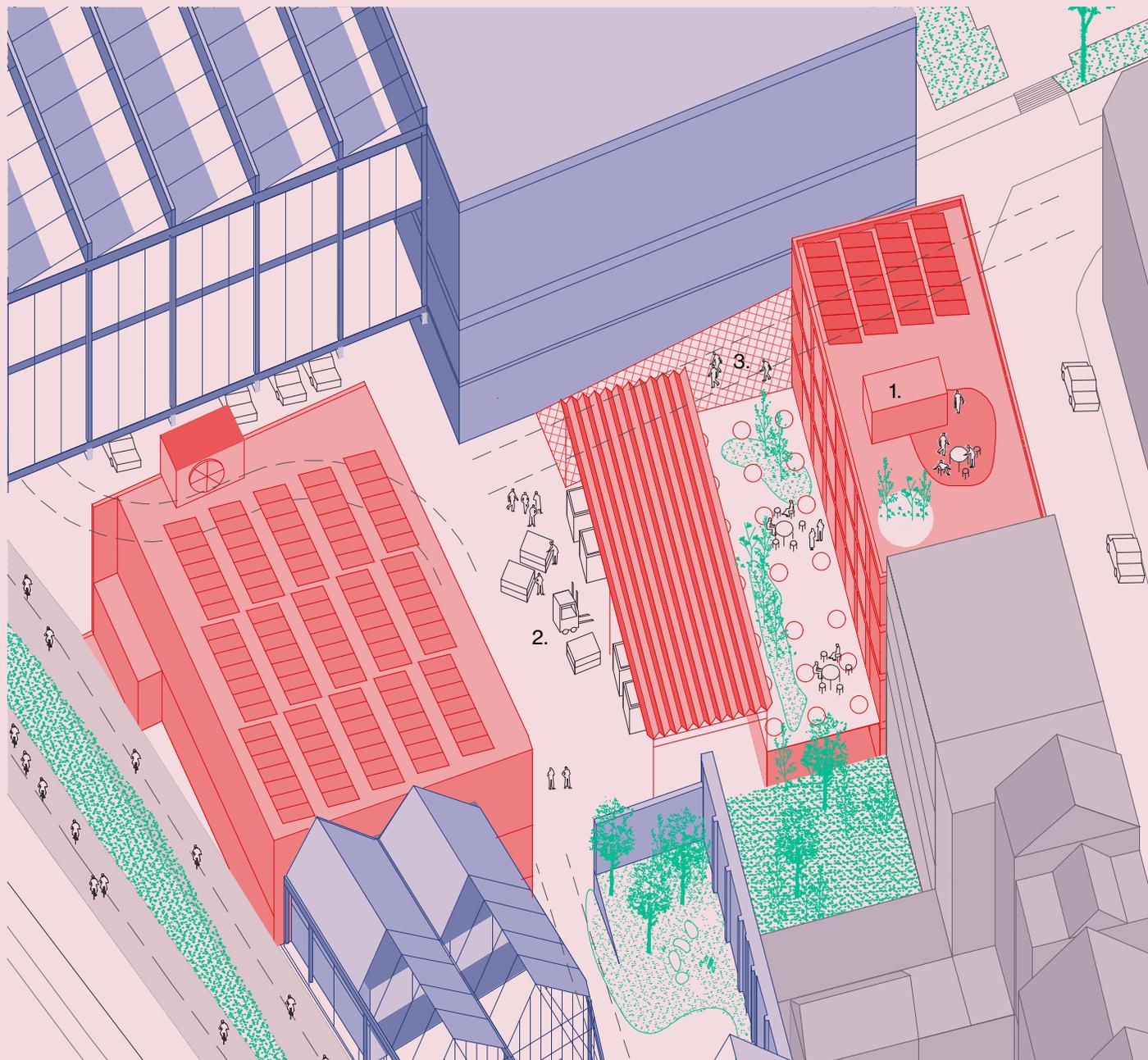
L'ambition de la phase 1 est la réalisation d'un bâtiment administratif de 1 000 m<sup>2</sup> pour le département des travaux publics. Le socle partiellement enterré du nouveau bâtiment administratif offre de l'espace pour les archives. Au-dessus de ce socle se trouve un espace extérieur pour le personnel des services municipaux.

Un nouveau monte charge dans le bâtiment des ateliers (B) permettra aux opérations de s'organiser de manière plus verticale et donc plus économe en espace.

1. Bureaux des travaux publics

# Zone 2: Pôle Communal

## Phase 2



# Ambitions

Phase/variante 2 :

L'acquisition de deux propriétés, Rue Stepman 15-17 permettrait une expansion des bureaux ainsi qu'une optimisation de l'espace logistique. Le bâtiment administratif sera agrandi de 600 m<sup>2</sup>, ce qui permettra une plus grande flexibilité pour les services communaux. En outre, l'ancien bâtiment C sera démoli. Les anciens bureaux, les installations sanitaires et la cantine seront regroupés dans le nouveau bâtiment Rue Stepman. Un auvent prendra sa place, générant un stockage extérieur efficace ainsi que d'espace logistique, une amélioration bien nécessaire par rapport à l'espace de manœuvre exigu actuel. Pour optimiser cette nouvelle infrastructure et la logistique, un accès supplémentaire est prévu depuis la rue Stepman. Le nouvel accès depuis la rue Stepman ne pourra être réalisé qu'après l'achèvement de l'extension de la salle de sport.

1. Bureaux des travaux publics (extension)
2. Ateliers communaux et espace logistique
3. Nouvel accès logistique

## 1. Bureaux Travaux publics

### Spatial

- Un bâtiment efficace et clair qui permet un aménagement flexible.
- Socle contenant les archives, des équipements sanitaires pour l'ensemble du personnel et, si possible, un espace atelier supplémentaire. Le niveau du sol de ce socle est au niveau de la zone logistique centrale. Par rapport à la rue Stepman, elle forme un sous-sol.
- Le socle offre un toit accessible, une zone de rencontre pour le personnel de la commune.
- Les besoins en espace des différents services sont regroupés en un ensemble efficace afin de permettre une utilisation commune (salles de réunion, kitchenette, postes de travail, stockage, etc.)

### Technique

- La hauteur sous plafond nécessaire du socle doit être étudiée : la création d'un toit vert accessible nécessite une structure adéquate et pourrait donc avoir un impact sur la hauteur sous plafond.
- La circulation verticale dans les bureaux ainsi que les gaines techniques doivent être placées de telle manière qu'une croissance progressive soit possible.

### Durabilité

- Il est recommandé de prévoir un champ BTES (stockage géothermique par puits de forage) sous la salle de sport qui peut également servir pour les bureaux.
- Potentiel élevé en tant que projet pilote de construction en bois, en raison de la superficie et hauteur relativement limitée.

### Coût

- Phase 1 : **€ 2 607 600 HTVA**  
**€ 4 136 462 TTC**  
**1382 m<sup>2</sup> brut** (150 m<sup>2</sup> d'archives, 1000 m<sup>2</sup> de bureaux nets)

- Phase 2: **€ 1 825 400 HTVA**  
**€ 2 895 650 TTC**  
**932 m<sup>2</sup> brut** (115 m<sup>2</sup> d'archives, 700 m<sup>2</sup> de bureaux nets)

## 2. Ateliers communaux et plateforme logistique

### Spatial

- Une zone logistique extérieure intégrant l'espace nécessaire pour les aires de giration.
- Un nouvel auvent pour un rangement extérieur supplémentaire, organisé de manière verticale.
- Un monte-charge pour les ateliers, afin de permettre un fonctionnement vertical plus efficace et donc un gain de place.
- A plus long terme, prévoir les espaces extérieurs nécessaires (sur site ou en fonction des réorganisations / optimisations de stockage à prévoir) pour :
  - Containers
  - Stock vrac
  - Stock structuré
  - Panneaux électroaux- Surfaces tampon pour le service plantations ( à combiner avec la serre?)

### Technique

- L'auvent doit avoir une hauteur libre d'au moins 6,5 m afin d'y placer des conteneurs.

## 3. Nouvel accès logistique

### Spatial

- Un nouvel accès logistique vers l'intérieur d'îlot depuis la rue Autrique, permettant un accès pour camions. Cet accès supplémentaire créera une flexibilité dans les opérations logistiques des services communaux.

### Technique

- L'accès au centre sportif Victoria qui se trouve actuellement sur cet endroit devrait être déplacé dans une nouvelle circulation verticale. Ceci devra être étudié dans la conception de l'extension du centre sportif.
- La faisabilité technique du maintien ou non de la cabine électrique sous cet accès doit être étudiée. Il y a suffisamment d'espace, mais les conditions spécifiques concernant la sécurité et l'accessibilité doivent être étudiées.
- La réalisation d'un accès logistique doit également être examinée à l'échelle urbaine dans le plan de circulation, notamment en relation avec la réorganisation de la rue de Ganshoren.

### Durabilité

- Ce nouvel accès ajoute un degré de flexibilité pour les usages à long terme. Si les ateliers de la commune venaient à déménager (partiellement), cet accès pourrait également servir comme accès public qualitatif.

## 1. Bureaux Travaux publics

Un bâtiment de bureaux flexible et circulaire.



Cepezed, Delft

Un toit accessible sur le socle.



Modelschool, Anvers, Ambiorix

## 2. Ateliers et logistique

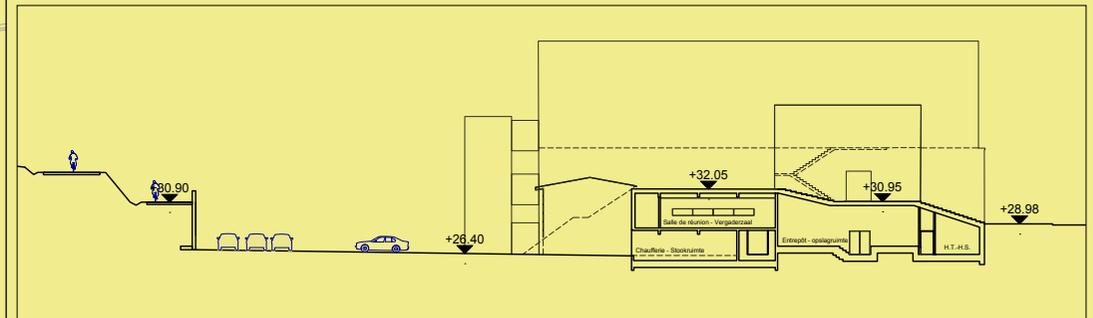
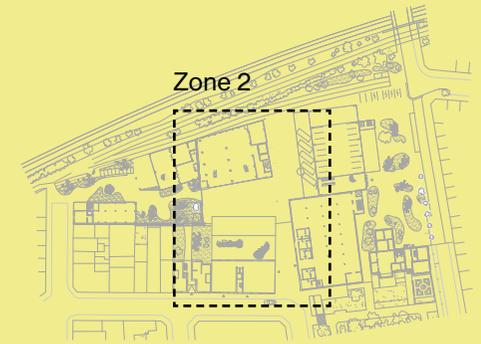
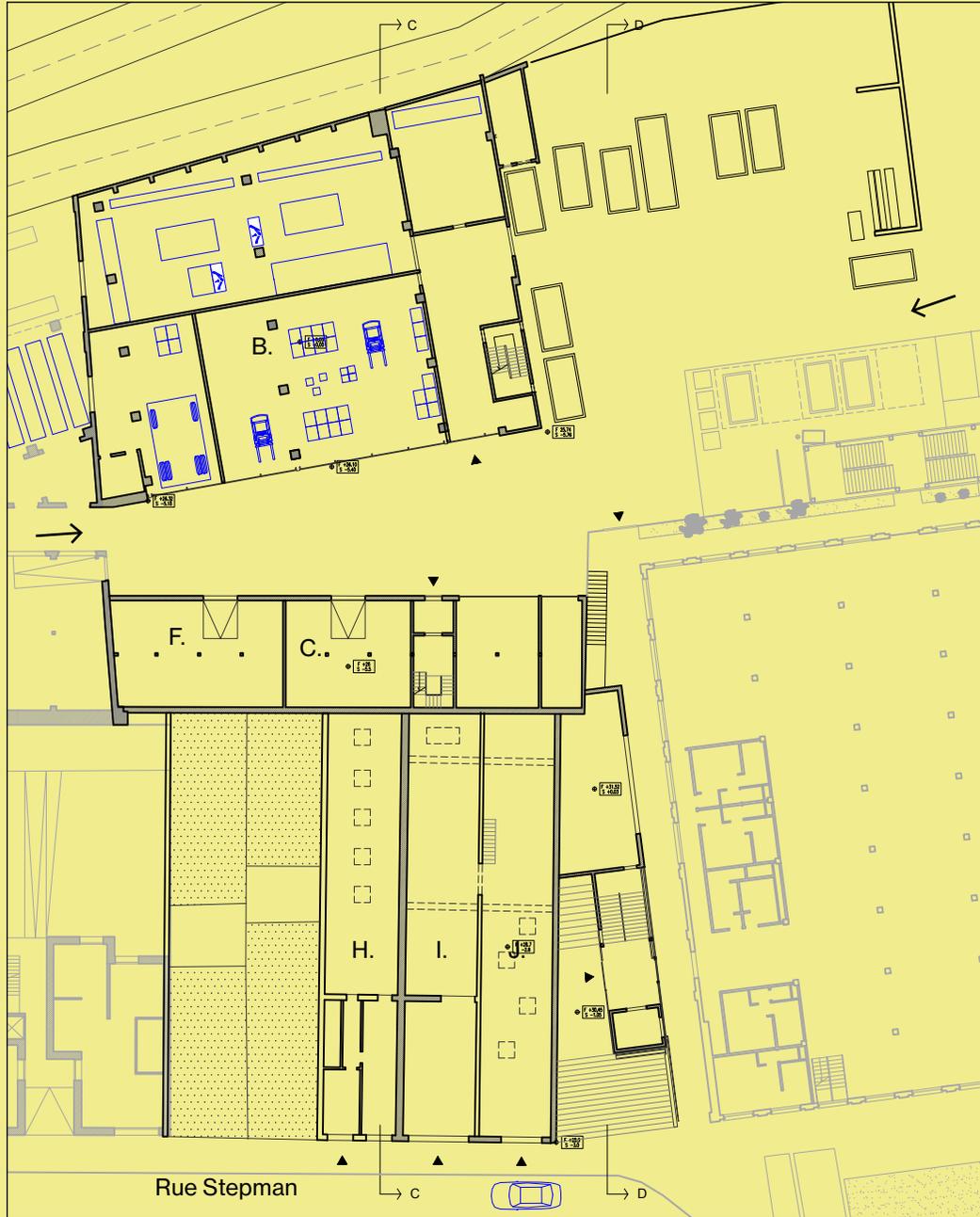
Un grand auvent flexible.



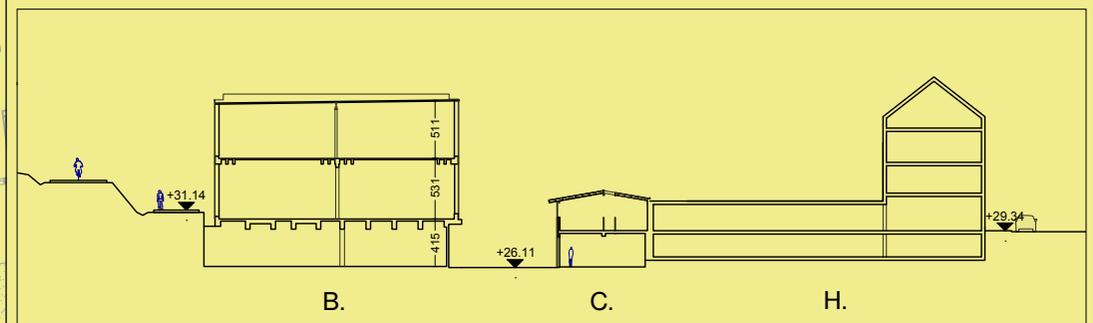
Bovenbouw, Recyclagepark Luchtbal

# Situation existante

Zone 2



Coupe DD 1/750



Coupe CC 1/750

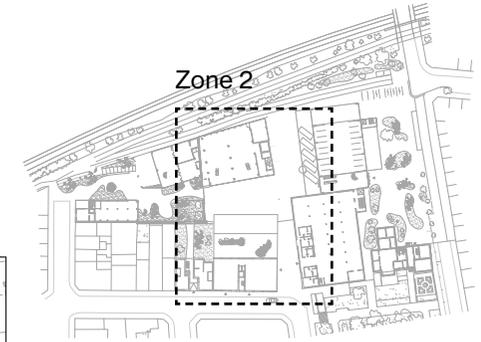
1/500

# Recherche par le projet

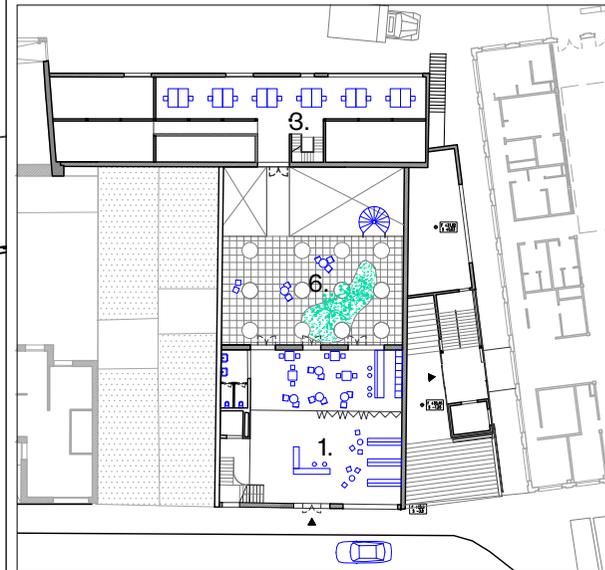


Niveau cour logistique 1/500

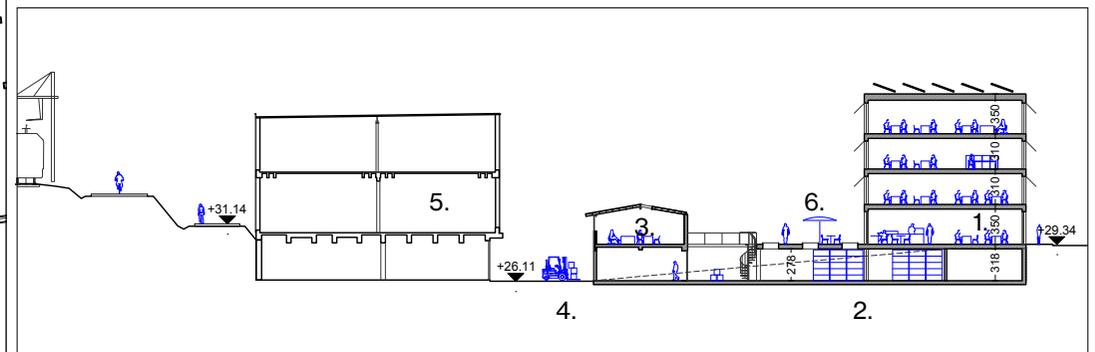
1. Département des travaux publics
2. Archives
3. Services municipaux : stockage, bureaux, sanitaires
4. Espace logistique\*
5. Services municipaux : ateliers, archives
6. Toit vert intensif, terrasse
7. Stockage extérieur
8. Monte charge



- (\*) Besoins externes aux bâtiments:
- Stockage extérieur (7)
  - Bornes de recharge
  - Parking sécurisé pour les véhicules



Niveau rue Stepman 1/750



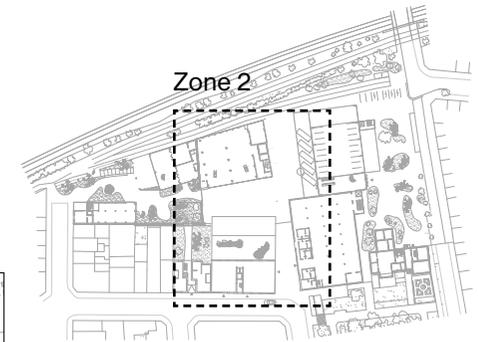
☉ Coupe CC 1/750

# Recherche par le projet



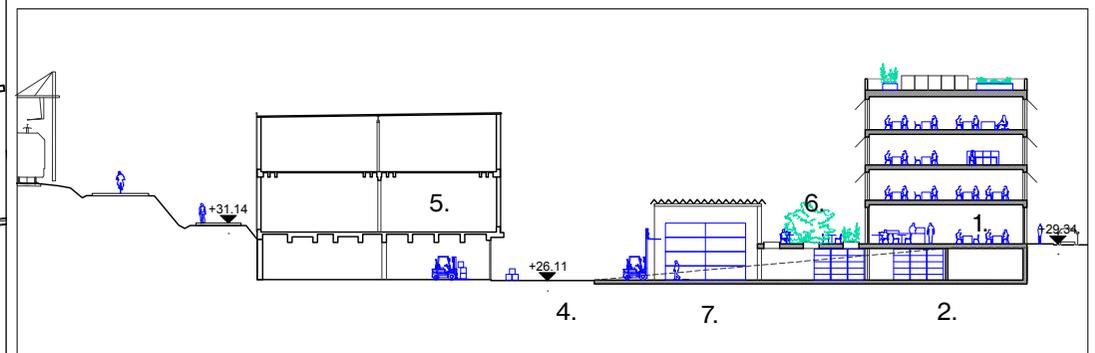
Niveau cour logistique 1/500

1. Département des travaux publics
2. Archives
3. Services municipaux : stockage, bureaux, sanitaires
4. Espace logistique (\*)
5. Services municipaux : ateliers, archives
6. Toit vert intensif, terrasse
7. Stockage extérieur (conteneurs)
8. Parking pour les services communaux



Niveau rue Stepman 1/750

- (\*) Besoins externes:
- Stockage extérieur (7)
  - Bornes de recharge
  - Parking sécurisé pour les véhicules



⊙ Coupe CC 1/750

# Recherche par le projet



Le nouveau bâtiment des services communaux optimise l'îlot et centralise les services de la commune.



La nouvelle entrée depuis la rue Stepman/Autrique donne un accès clair à la zone logistique d'îlot.



La réorganisation permettra un développement de plus d'espace ouvert dans l'îlot à long terme



La plateforme logistique améliorée met les capacités logistiques au point.



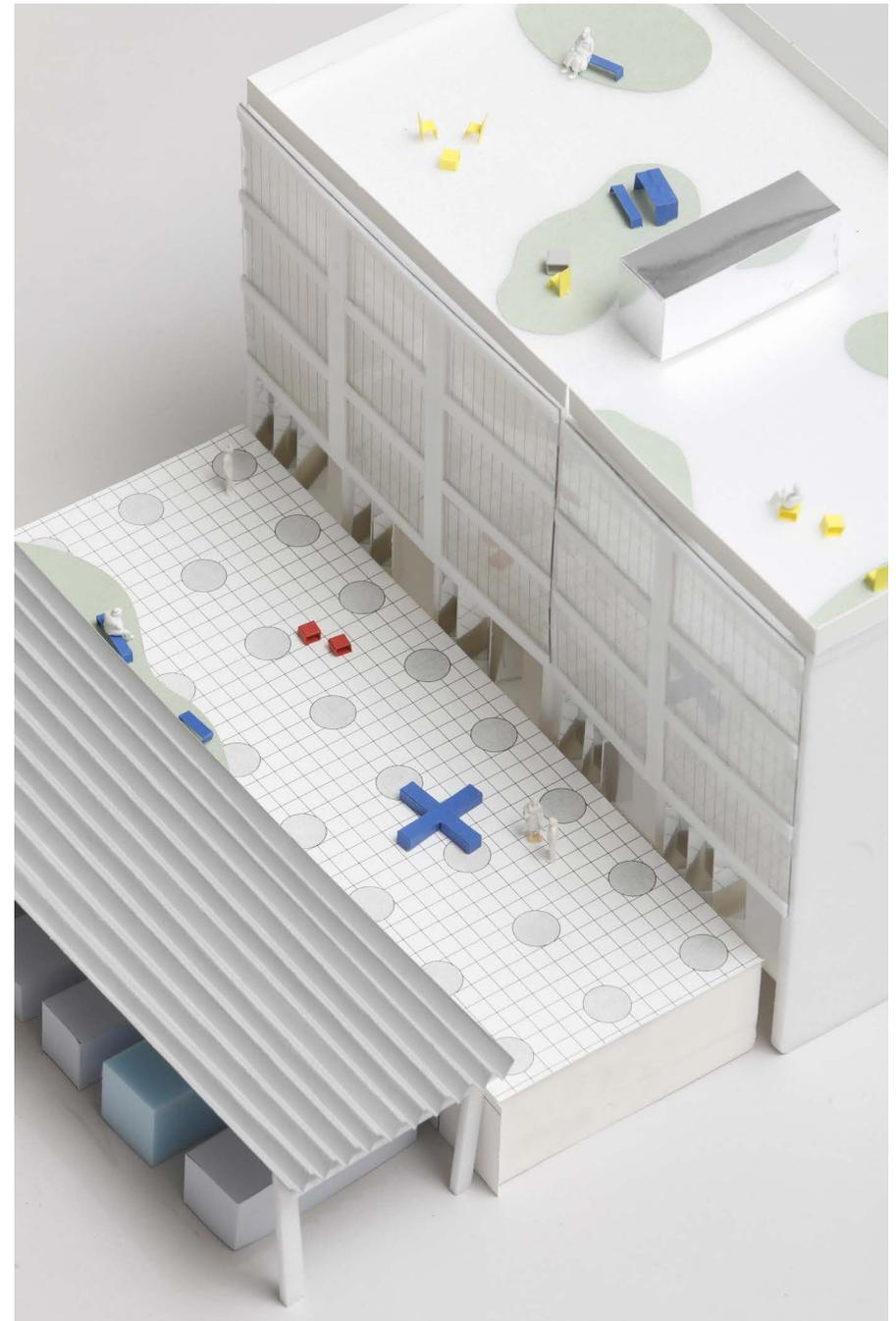
Les différentes zones sont définies mais restent toujours visuellement connectées.



La phase 1 fournit les installations nécessaires pour accueillir le service des travaux publics sur le site et optimise le stockage dans la partie du socle du bâtiment.



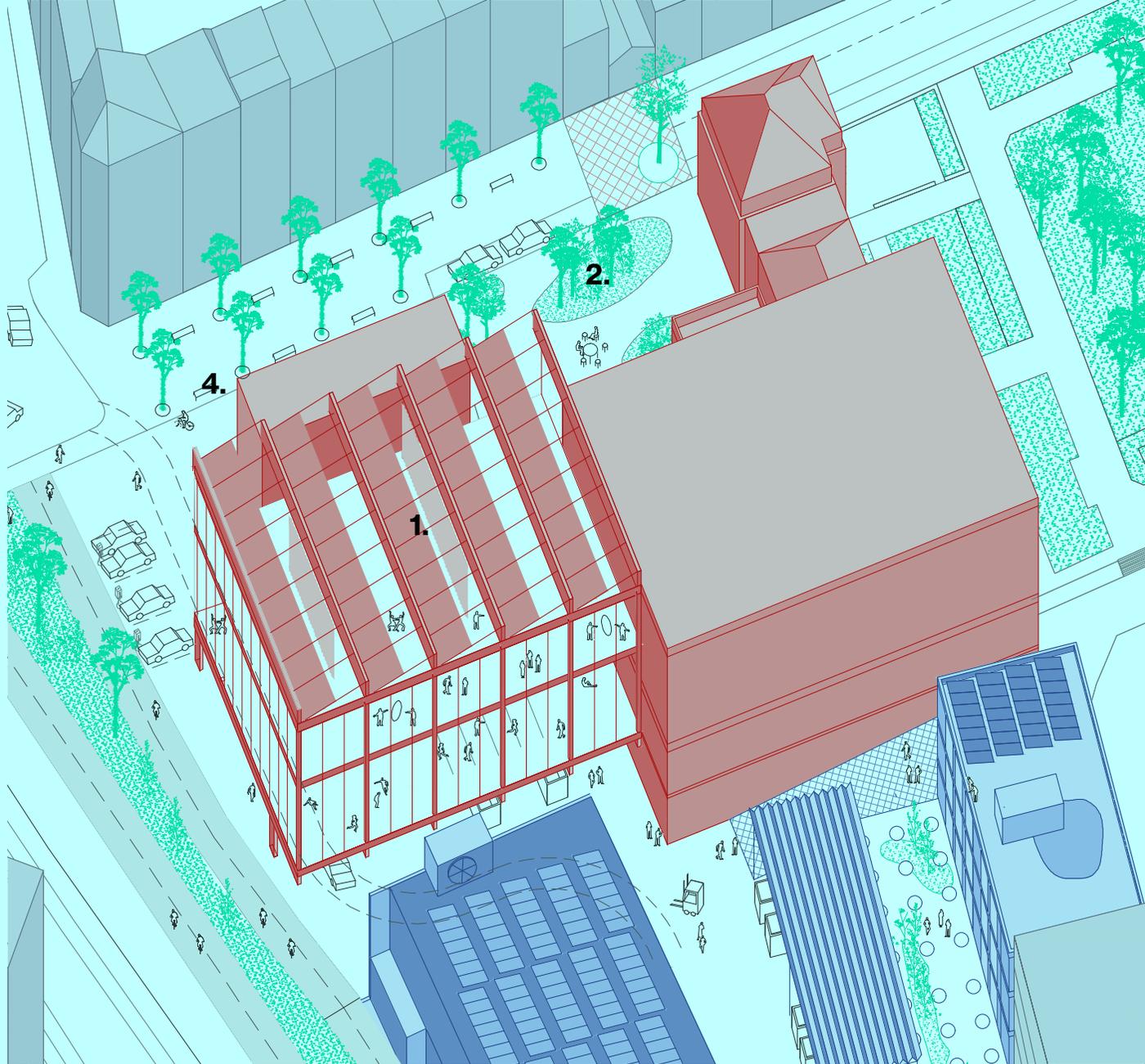
La phase 2 maximise ces installations et fournit un espace pour les opérations de la plateforme logistique.



Le toit du socle comme terrasse pour le personnel de la commune.

# Zone 3 - Pôle Victoria

# Ambitions



L'extension de la salle de sport doit être intégrée de manière efficace sur le site, de sorte à ce qu'il reste suffisamment d'espace pour les opérations logistiques des ateliers de la commune et le stationnement. À cela s'ajoute une autre ambition importante, à savoir le développement d'un «par(c)vis», ou parvis verdurisé, qui agit comme une extension de la salle de sport. La taille de cette nouvelle salle de sport nécessite un espace ouvert qui donne de l'air à la rue de Ganshoren. En outre, l'extension devrait intégrer un accès central au centre sportif, dans lequel la facilité d'accès pour les modes actifs sera priorisée.

1. Extension de la salle de sport Victoria
2. Par(c)vis

## 1. Extension du centre sportif

### Spatial

- Il est opportun de placer un point d'accès central entre le bâtiment existant et le nouveau bâtiment afin de minimiser la circulation dans le bâtiment. En rendant ce hall d'entrée transparent, l'intérieur de l'îlot et le fonctionnement des ateliers peuvent être rendus visibles.
- En raison de l'échelle et de la hauteur du bâtiment, il est important de garder une distance avec les bâtiments situés de l'autre côté de la rue de Ganshoren. Ceci afin d'éviter les problèmes de lumière et d'intimité.
- Afin de libérer le Par(c)vis de voitures autant que possible, des options de stationnement suffisantes seront prévues sous le volume construit. Cet espace de stationnement aura une hauteur sous plafond suffisante pour qu'il puisse être reconverti pour d'autres programmes ultérieurement.
- Du point de vue programmatique, il est intéressant de localiser la salle de sport principale au premier étage afin d'établir un lien visuel avec la cyclostrade. Toutefois, cela pose un défi structurel qui doit être examiné en termes de ratio coût-bénéfice. Pour faciliter une descente des charges il est préférable de positionner les salles polyvalentes au niveau +1 et la salle de sport au niveau +2. Ceci facilite la communication des activités similaires entre elles.

### Technique

- La circulation des voitures et des livraisons est séparée autant que possible de l'espace de rencontre, le Par(c) vis. Cela peut se faire en organisant l'entrée principale en face de la rue Jules Debecker.
- Le programme d'exigences pour les services communaux doit être affiné. Dans cette recherche par le projet, en dialogue avec les services de la commune, les éléments suivants ont été ajoutés au programme du centre sportif:
  - Espace pour 5 conteneurs (5.9x2.4x2.4m), hauteur libre minimale de 6.5m pour la collecte. La structure peut être abaissée localement si elle ne gêne pas le chargement des conteneurs.

- 'Drop-off zone' pour les camions avec remorques, située proche de la rue Jules Debecker, qui élimine la nécessité d'accéder le centre d'îlot pour les camions avec remorque. Toutefois, un accès aux ateliers doit être prévu pour les camions de collecte des conteneurs.
- Espace de stationnement pour les voitures électriques des services de la commune avec borne de recharge (6). Ceux-ci doivent être intégrés dans l'espace extérieur.
- Suffisamment d'espace de manœuvre entre le centre sportif et le bâtiment des ateliers, ainsi que l'espace pour le stockage extérieur (à court terme, ajouter: - stock vrac, stock structuré, panneaux électoraux, surfaces tampon pour le service plantations (à combiner avec la serre?)). La surface précise doit être déterminée sur la base d'un inventaire du stockage.

- Nous recommandons de travailler avec de grandes portées et de limiter le nombre de colonnes au niveau du RDC afin que cette zone puisse être reconvertie de manière flexible au fil du temps. Idéalement, l'idée serait que l'espace parking puisse également accueillir d'autres usages, temporairement ou à long terme.
- L'extension aura de nombreuses répercussions sur le fonctionnement de la salle de sport existante. Il est recommandé d'inclure les préoccupations suivantes:
  - Le réaménagement de l'accès actuel (côté rue Autrique) dans l'optique du développement de la zone 2 et par conséquent, l'intégration d'un nouvel escalier d'évacuation (par exemple du côté du parc Victoria).
  - Le déchargement des containers nécessite une hauteur libre de 6,5 m sous plafond, ce qui doit être pris en compte lors du raccordement des niveaux entre la salle de sport originale et l'extension. La hauteur minimale pour le reste du parking au rez-de-chaussée est de 4m. Une augmentation à 6,5 m peut également être envisagée, pour faciliter le double usage ou une évolution future.

### Durabilité

- Il est recommandé de prévoir un champ ATES ou BTES (stockage géothermique par puits de forage) sous la

salle de sport qui peut également servir pour d'autres bâtiments de l'îlot (bureaux des Travaux Publics, Ludothèque, Ateliers de la Commune).

- Développer une infrastructure flexible où des événements non-sportifs peuvent également avoir lieu.
- Une attention particulière sera portée sur la gestion des eaux à cet endroit en raison de son emplacement dans une zone à risque d'inondation.

## 2. Par(c)vis

### Spatial

- Intégration du Chemin vert des écoliers (projet CRU 6).
- Intégration d'une zone de dépose pour la crèche et la ludothèque.
- La rampe de la cyclostrade peut être prolongée vers le Par(c)vis, afin de donner plus d'espace aux cyclistes, ainsi que maintenir et améliorer la biodiversité du talus.

### Technique

- La rampe d'accès à la cyclostrade doit être conçue en relation avec le Par(c)vis. Idéalement, il peut être conçu sur plusieurs parcelles. Cela nécessitera une coopération entre les différentes parties concernées.

### Durabilité

- Pavage minimal afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie.
- La conception doit tenir compte d'une continuité entre le Par(c)vis et le parc Victoria.

### Coût

€ 155 000 HTVA  
€ 237 251 TTC - 1500 m<sup>2</sup> bru

## 1. Extension du centre sportif

Une salle de sport polyvalente et adaptable.



Un rez-de-chaussée flexible.



Baukunst-Bruther, Studentenhuisvesting à Paris

Rendre la cyclostrade visible depuis la salle de sport.



Collage, League Studio

## 2. Par(c)vis

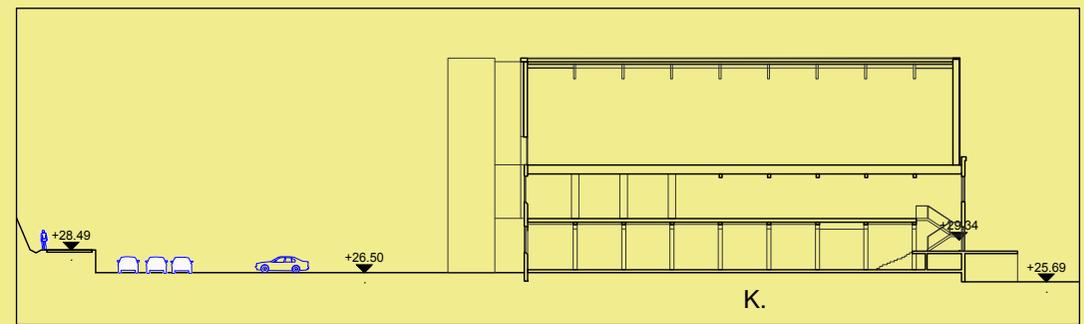
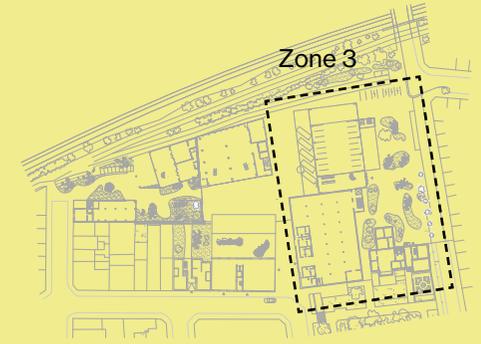
Créer de l'espace pour l'eau, la biodiversité et la rencontre.



Onkruid, OPEK, Louvain

# Situation existante

Zone 3

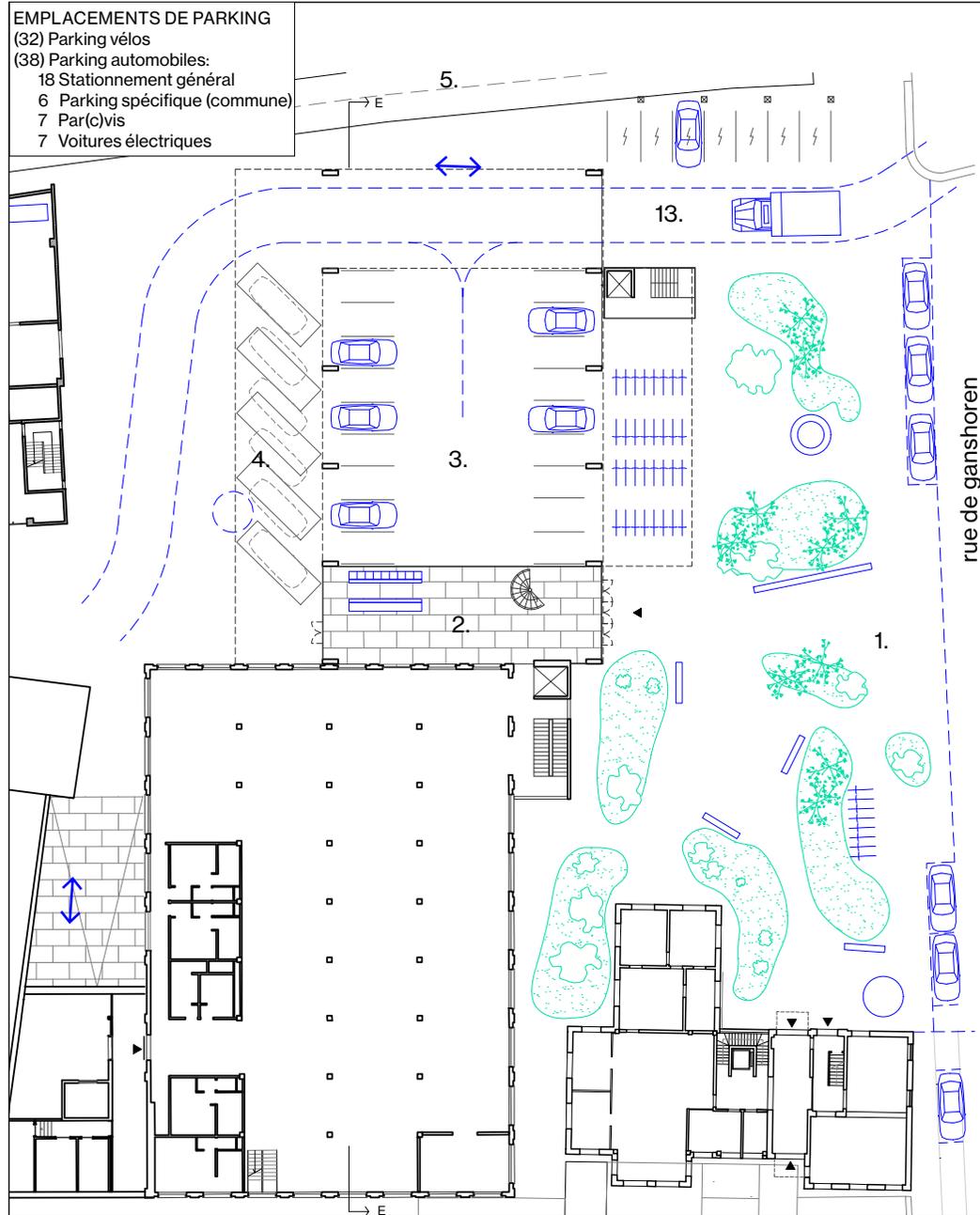


1/500

Coupe EE 1/750

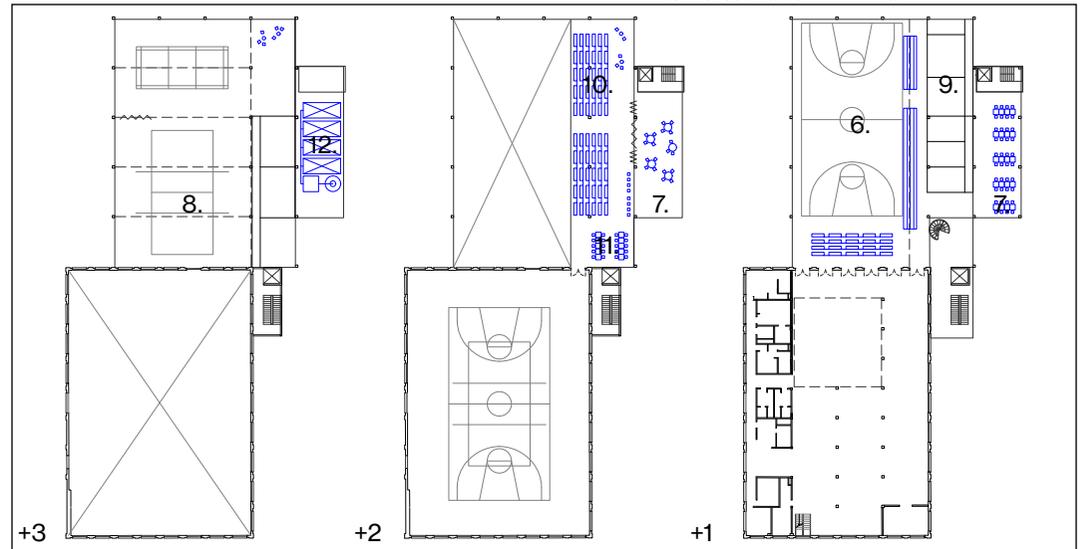
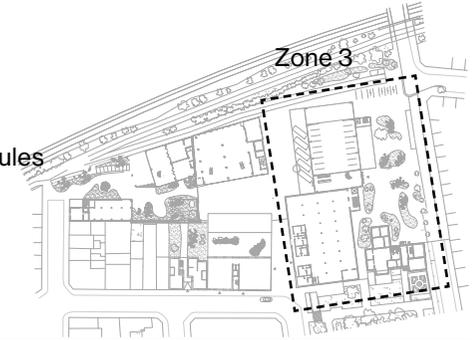
# Recherche par le projet

Zone 3



1. Par(c)vis
2. Entrée principale
3. Parking
4. Services communaux
5. Cyclostrade
6. Basket-ball/Volley-ball
7. Cafétéria
8. Salle polyvalente

9. Vestiaire
10. Tribune
11. Réunion
12. Local technique
13. Accès pour véhicules



Type plan 1/1000



Coupe EE 1/750

# Recherche par le projet



Le nouveau parvis offre un espace public agréable et invitant aux institutions environnantes : l'école, la ludothèque, la crèche et la salle de sport.



L'entrée de la salle de sport, située au centre du parvis, offre une orientation et une connexion visuelle avec l'intérieur de l'îlot.

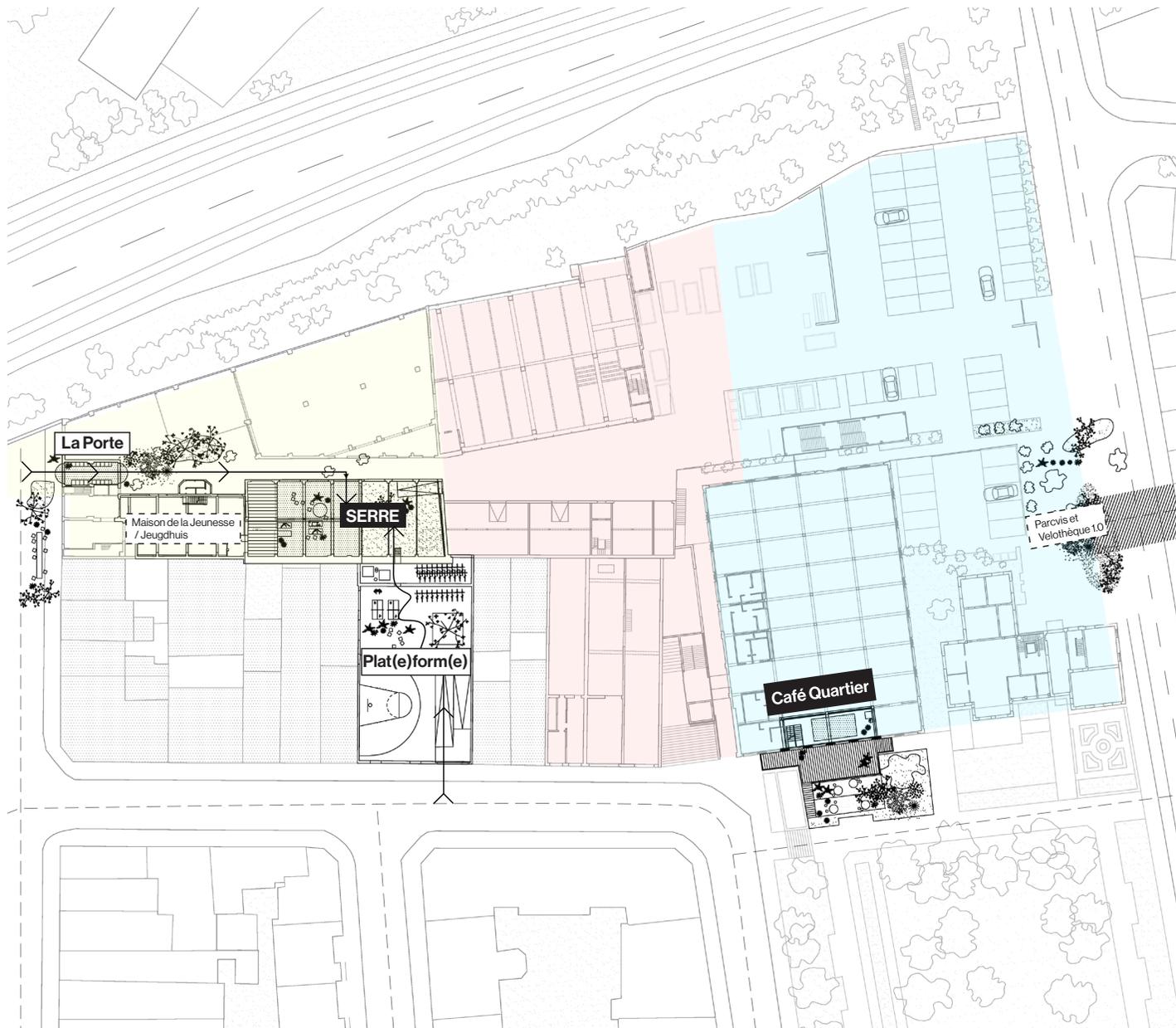


Le par(c)vis fait le lien entre le parc Victoria et le cyclotrade.

# 4. Activation Transitoire



# Stratégie d'activation transitoire



Le CQD Jacquet et le CRU "Autour de Simonis" prévoient des budgets pour une occupation temporaire sur le site. Dans ces deux études, une activation des bâtiments de la rue du Neep est envisagée. Une partie importante du budget prévu (à savoir la totalité du budget du CQD) serait consacrée à des interventions spatiales visant à rendre les bâtiments accessibles et sécurisés pour cette occupation temporaire. La phase de diagnostic de notre étude a montré que, avec ces budgets, seule une partie limitée de ces bâtiments peut être activée et qu'à long terme, il est plus intéressant de remplacer ces bâtiments par une nouvelle construction.

## Budget:

**CQD**  
occupation  
transitoire:  
€ 283.109

**CRU6**  
personnel gérant  
€ 150.000

€ 433.109

## Interventions stratégiques

- Activer
- Connecter
- ⊙ Préparer

Ce chapitre expose quelques germes de programmes et d'espaces qui peuvent déjà être activés avec des budgets plus limités. En outre, en réalisant plusieurs interventions stratégiques sur le site, il est possible de concrétiser certaines ambitions à court terme et d'amorcer des dynamiques qui peuvent se transformer en réalisations permanentes. En même temps, cette activation permet aux usagers de s'organiser sur le site, de s'habituer au futur programme et de fixer des accords clairs. De cette manière, un dialogue s'établit progressivement entre les futurs utilisateurs : le quartier, les (organisations de) jeunes et les services municipaux.

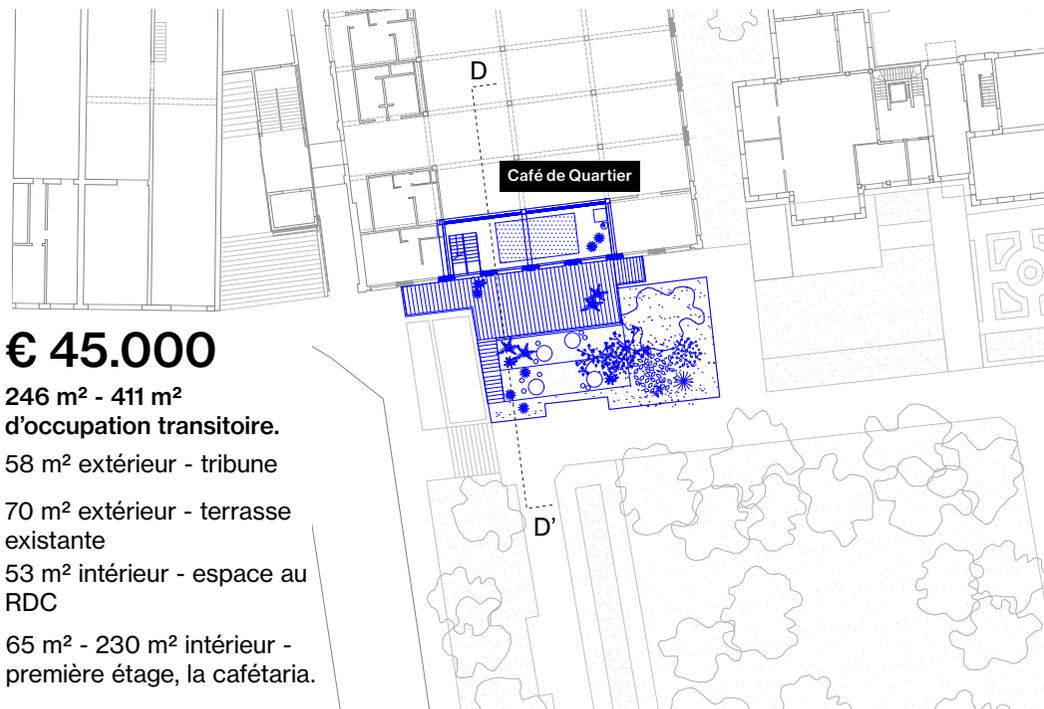
# Café de quartier

## DESCRIPTION

La cafétéria de la salle de sport est aujourd'hui sous-utilisée. La terrasse est peu utilisée et, de plus, elle ne s'engage pas dans le parc Victoria. Une relation qui présente néanmoins un grand potentiel pour répondre aux besoins du quartier et des différentes organisations. Tout d'abord, la terrasse et (une partie de) la cafétéria du centre sportif peuvent être utilisées pour compléter le programme déjà saturé et majoritairement sportif du Parc Victoria et peuvent devenir ainsi un lieu pour les activités douces, intergénérationnelles et



ASIAT Vilvorde de 51N4E, Plant en Houtgoed, OPENAIR, Onkruid



sensible aux genres. Dans une deuxième phase, l'ensemble de la cafétéria et sa cuisine professionnelle pourraient être programmés avec diverses activités, comme un restaurant social de quartier, des stages,... Ceci répond à une conclusion du diagnostic, notamment une forte demande de la part des organisations locales pour un espace polyvalent avec cuisine semi-professionnelle.

## RÉFÉRENCE

ASIAT est un ancien site militaire situé au nord de Vilvorde, qui est abandonné depuis 2012. Depuis fin 2018, la ville de Vilvorde est propriétaire de l'ensemble du site et recherche une

stratégie de développement. Face aux propositions des promoteurs immobiliers, la ville décide de lancer un appel pour une première phase de réaménagement du site de 60 000 m<sup>2</sup>, axée sur la conception et la réalisation d'interventions stratégiques dans l'espace ouvert, afin de permettre une occupation temporaire pour des initiatives locales et événements.

L'une des interventions spatiales est une simple tribune, démontable et construite avec des matériaux de construction facilement disponibles. La tribune rend accessible un espace bel-étage et sert également de terrasse. À

l'intérieur, un café associatif a été aménagé, qui est ouvert chaque semaine par une autre asbl et qui offre un service de restauration abordables pour tous-tes.

À Koekelberg, une tribune similaire reliant la cafétéria sous-utilisée et le parc Victoria pourrait constituer un premier test d'ouverture vers les habitants et le parc avec un programme temporaire qui à long terme pourrait devenir un lieu public permanent.



Wayfinding cafétéria 1.02.4

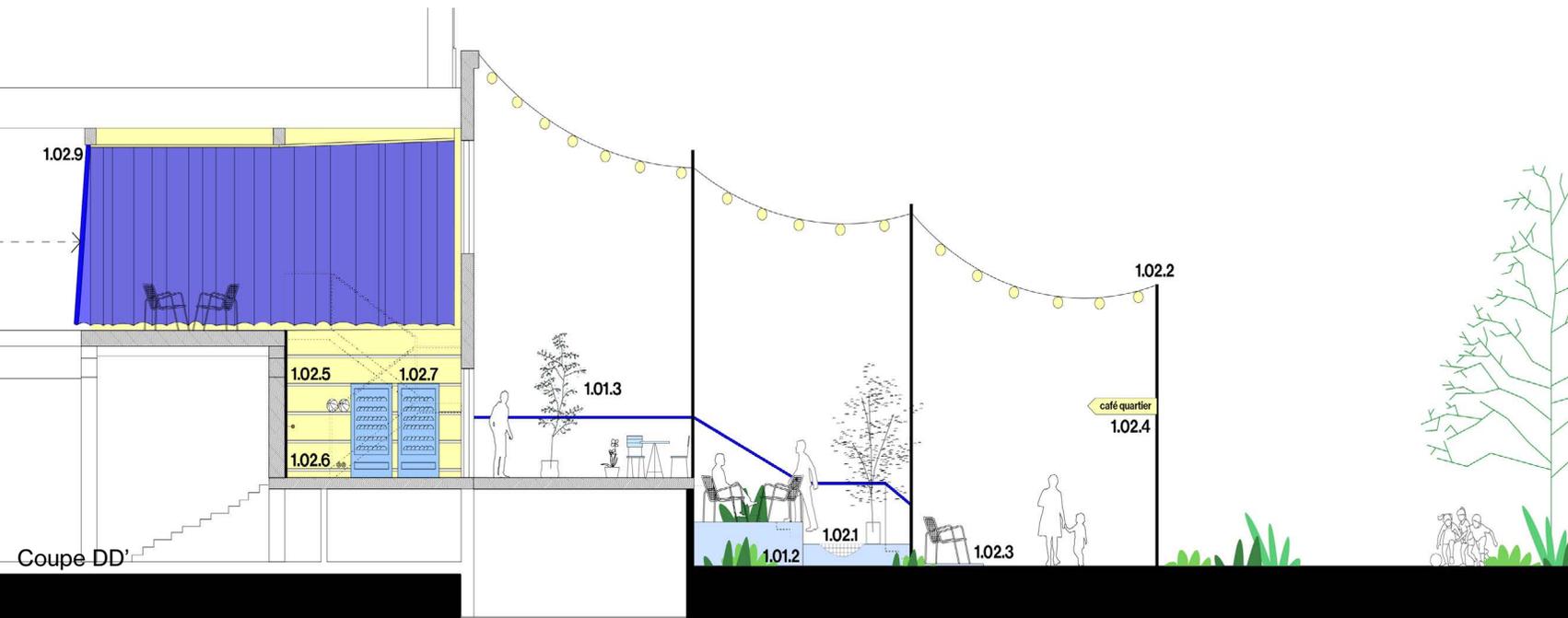


ASIAT- 51N4E + Onkruid + OPENAIR + Plant en Houtgoed

Intégration de miroirs en fonction d'autres activités (la danse urbaine, des jeux d'enfants,...) 1.02.5



Place aux filles dans les espaces publics - video Nu-Architectuur atelier, ICC Gand



Tribune et éclairage autour de la tribune 1.02.1 - 1.02.2



ASIAT Vilvorde 51N4E

Des éléments verts mobiles 1.01.3



Stam Europa - 51N4E & Plant en Houtgoed

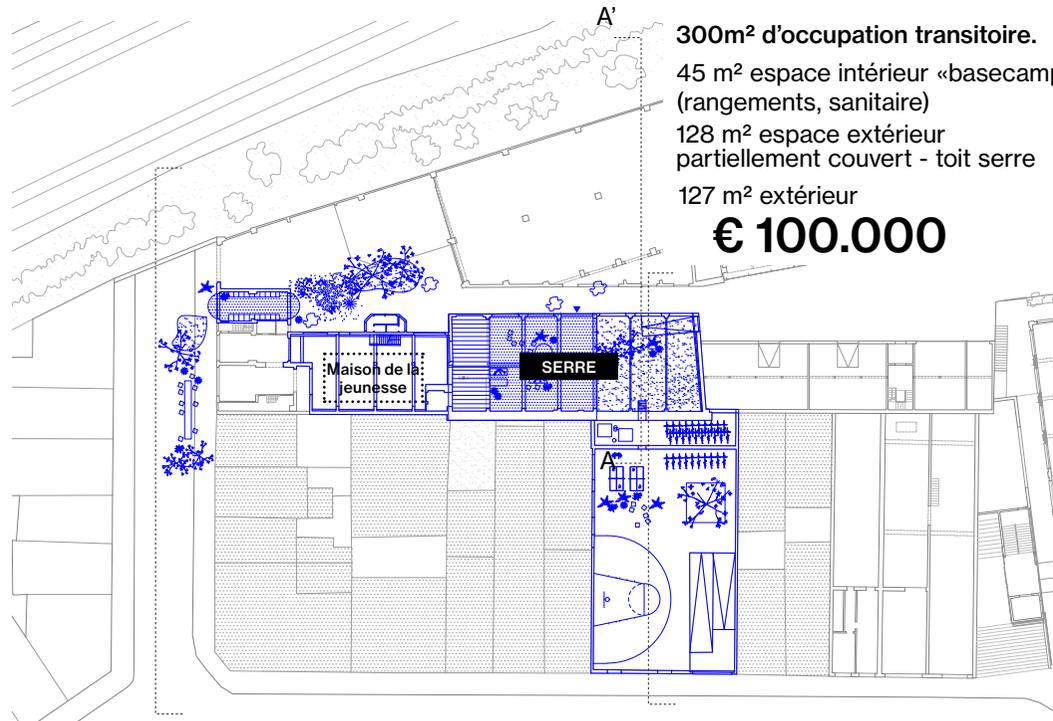
# la Serre

## DESCRIPTION

Aujourd'hui, cet espace ouvert en cœur d'îlot est occasionnellement utilisé comme espace de stockage pour les ateliers. À court terme, l'espace pourrait être activé comme un lieu pour les jeunes et les organisations de jeunesse. Le caractère robuste et industriel de l'espace et le lien avec les bâtiments adjacents de la «zone jeunesse» présentent l'opportunité d'aménager ce lieu comme un «freespace» pour les jeunes et les associations du quartier avec quelques interventions ciblées. Ceci donnera lieu à une première expérience avant d'y installer le nouveau programme pour la jeunesse.



Parckfarm 1010



La plupart des interventions spatiales peuvent être co-construites avec les services publics communaux et les associations de jeunesse de manière à ce qu'elles puissent s'approprier ce lieu. Il est par la suite recommandé d'impliquer les jeunes et les associations dans l'élaboration du cahier des charges pour le projet de la maison des jeunes et de sa structure organisationnelle.

## RÉFÉRENCE

Parckfarm (1010 a+) forme le cœur du parc de Tour & Taxis. C'est un espace couvert pour des workshops, pour cuisiner ensemble et manger un bout. La conception consiste en une serre, un sol en carreaux de béton réutilisés

et un volume rouge avec espace de rangement et des toilettes sèches. Le volume rouge est composé de bacs en plastique qui créent de petits espaces appropriables par les utilisateurs. À l'exception de la structure de la serre elle-même, Parckfarm a été construite par des bénévoles du quartier. Conçue à l'origine comme une structure temporaire pendant le festival Parckdesign, la structure a finalement été intégrée dans le nouveau parc.

À Koekelberg, La Serre où se déroulent les premières activités temporaires peut devenir un complément permanent au centre de jeunesse prévu.

Porte vers le cœur de l'îlot



ASIAT Vilvorde 51N4E & Onkruid 2.00.2 2.01.1

Jardins potagers



skyfarm brussels - Tour et Taxis 2.02.2

Serre / toit



Gutshof Güldenhof - Heim Balp Ar. 2.02.4

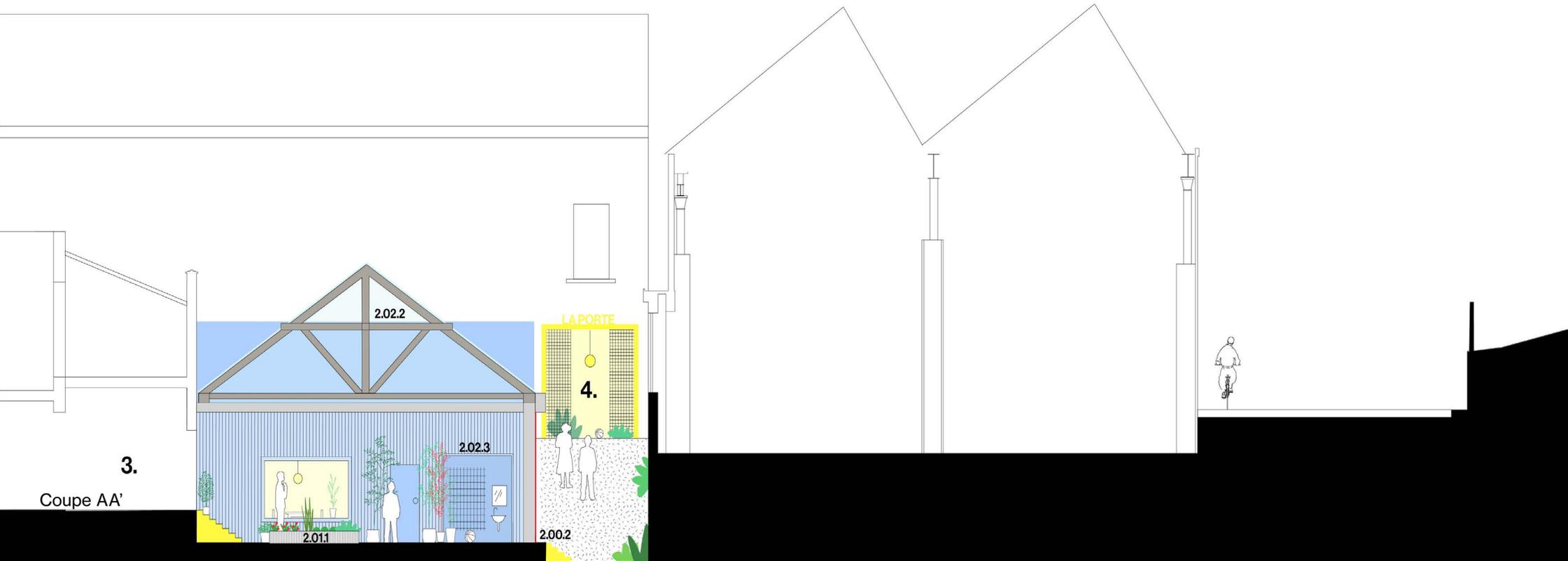
Four réalisé en co-création Elément visuel d'eaux pluviales



ASIAT BC-architects + KUL students 2.02.1



ASIAT Vilvorde 51N4E & Onkruid



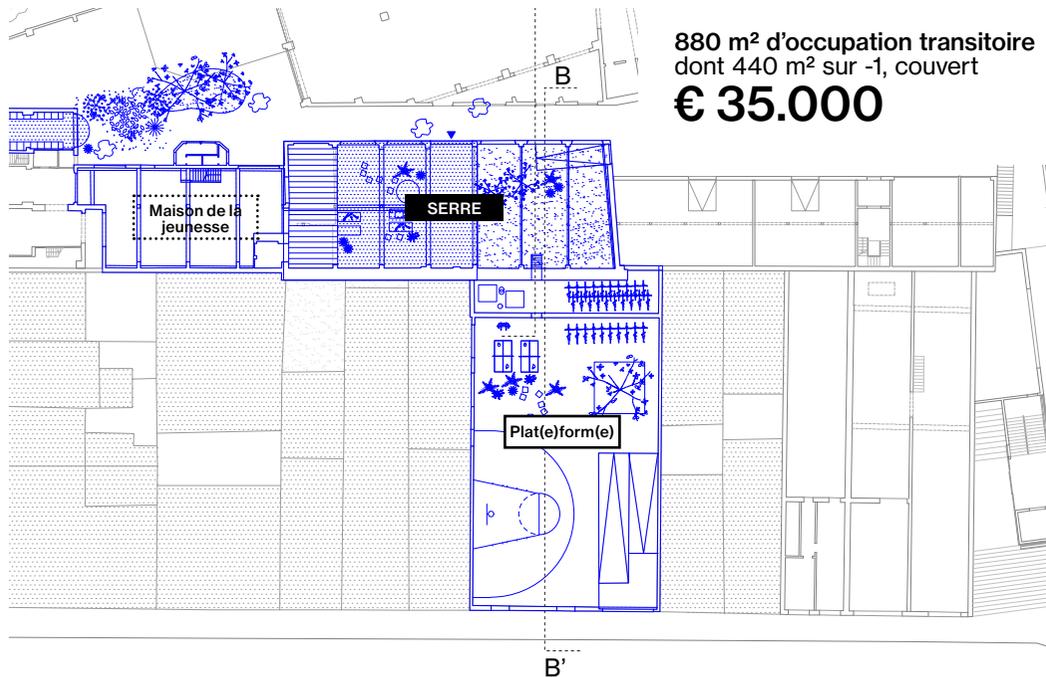
# Plat(e)form(e)

## DESCRIPTION

Le site Stepman 13 est destiné à un projet de logement à moyen terme. Dans son état actuel, sous réserve d'un nettoyage et d'une mise en sécurité, le site a un très fort potentiel comme lieu pour les jeunes et les associations. La plate-forme (espace extérieur) et le rez-de-chaussée fermé peuvent tous les deux être utilisés. Sa nature fermée mais toutefois visible de la rue est idéale pour une première étape dans l'annonce d'un programme pour la jeunesse dans cet îlot. De plus, à l'arrière du site, une simple intervention permettrait un passage vers la Serre.



Cultureghem Bruxelles



880 m<sup>2</sup> d'occupation transitoire  
dont 440 m<sup>2</sup> sur -1, couvert  
**€ 35.000**

## RÉFÉRENCE

Cultureghem Bruxelles. Un endroit à Cureghem où tout le monde est le bienvenu. Un laboratoire d'initiatives développées en s'entraidant et montrant la voie d'un avenir plus humain et durable dans la ville. À Bruxelles, il n'y a pas beaucoup d'endroits où vous pouvez laisser votre enfant jouer, faire du sport, découvrir, se détendre en toute sécurité.

KETMET est un espace public géant (+10 000 m<sup>2</sup>) avec des animateurs et des caisses de jeux bien garnies. De nombreuses activités se déroulent simultanément dans ce lieu. C'est un lieu sûr pour les petits avec des grands coffres à jouets

mobiles très variés: ballons de football, raquettes, mécano géant, createbox, des trottinettes, etc.

L'idée de ces coffres de jeux et autres équipements portables fonctionnerait bien dans un lieu comme Plat(e)form(e) à Koekelberg. Le site lui-même peut être sécurisé de manière très simple et économique et sera rempli d'équipements de jeu mobiles. Ce mobilier et ces éléments de jeu mobiles pourront être utilisés sur un autre site de la zone jeunesse lorsque le projet de logement sera lancé.



# La porte

## DESCRIPTION

Un accès alternatif à La Serre serait l'ouverture d'un des garages de la rue du Neep. Le garage sera d'abord nettoyé et déconnecté du reste de la propriété (maison insalubre). A l'intérieur il sera aménagé d'un simple mobilier de rangement et d'une signalisation vers La Serre. A moyen-terme, c'est ici que devrait se faire la liaison entra la cyclostrade et la cour publique. L'aménagement de La Porte est donc un premier pas pour activer ce lien et en faire l'accès public de la future zone jeunesse.



Schieblock Rotterdam



26,7 m<sup>2</sup> d'occupation transitoire

+ connexion entre la rue du Neep et La Serre

**€15.000**

Mobilier mobile



4.02.4

Activités pour les jeunes et les asbl



Rue Picard - Filter Café Filtré

Entrée

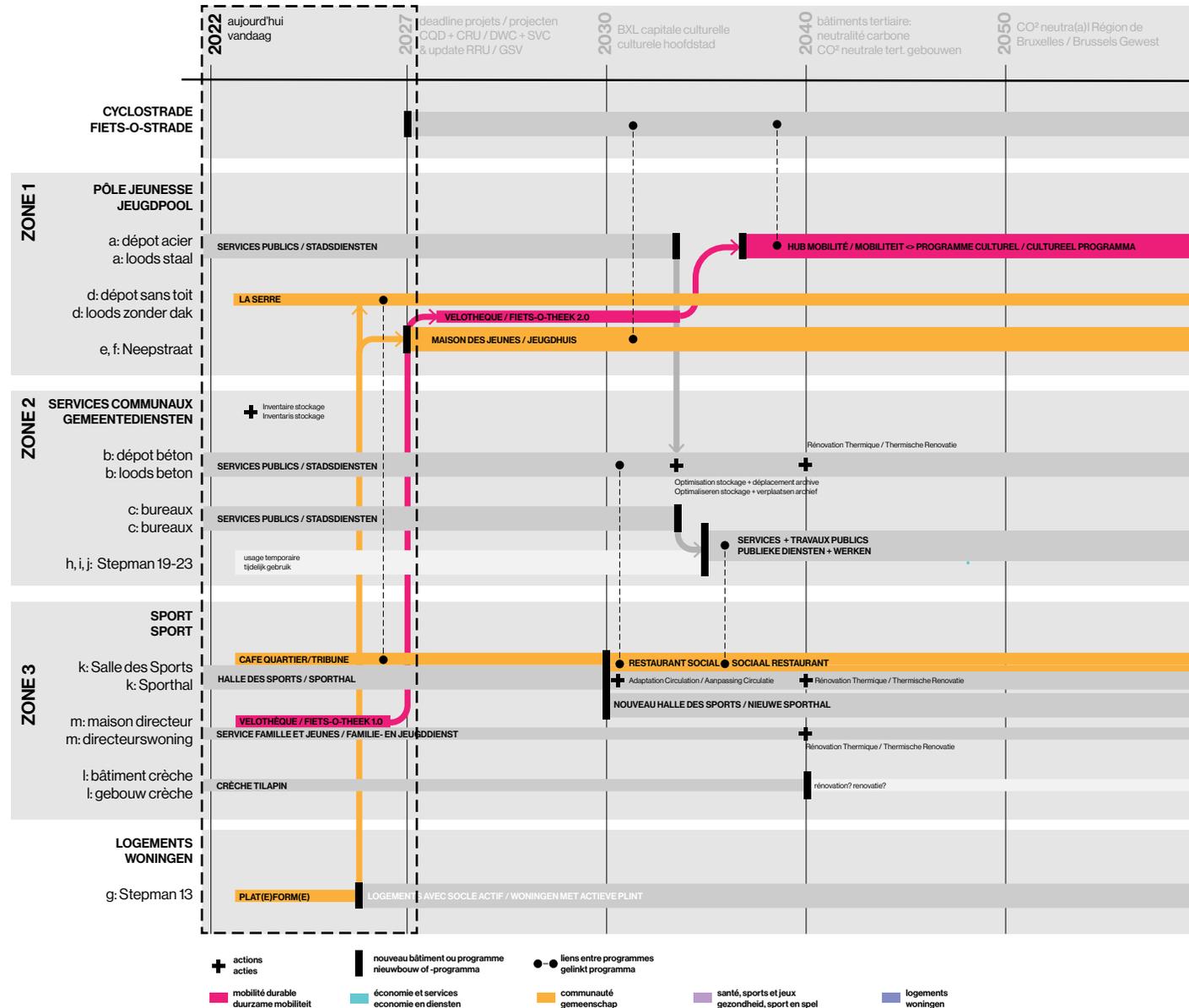


Porte GC Elzenhof à Ixelles



Coupe CC'

# Activation transitoire située dans le temps



La vision globale sera activée à court terme via une activation transitoire. Ces interventions temporaires sont localisées stratégiquement dans le temps et dans l'espace afin de réaliser une première étape vers le cadre temporel et spatial. Plus précisément, les interventions temporaires devraient répondre à (certains des) objectifs suivants :

- Activation de l'espace inutilisé.
- Expérimenter/ développer des modèles de programme et de gestion.
- Rassembler une communauté d'acteurs autour des différents projets.
- Initier des projets de suivi ou réaliser une situation permanente

La reprogrammation du bâtiment D («la Serre») peut tout à fait rester sur le long terme. Une première démarche est de travailler avec les services municipaux (service jeunesse, service de prévention, etc.), des acteurs externes (par exemple, asbl D'Broej, asbl La Cepla, etc.) et des jeunes afin de développer un lieu pour les jeunes qui pourrait à moyen-long terme s'étendre (en termes d'espace et

d'acteurs). Il s'agit également de réfléchir aux formes de gestion du centre de jeunesse.

Une deuxième démarche consiste à tester les besoins spatiaux d'un centre de jeunesse et de développer ensemble le cahier des charges pour le projet de construction.

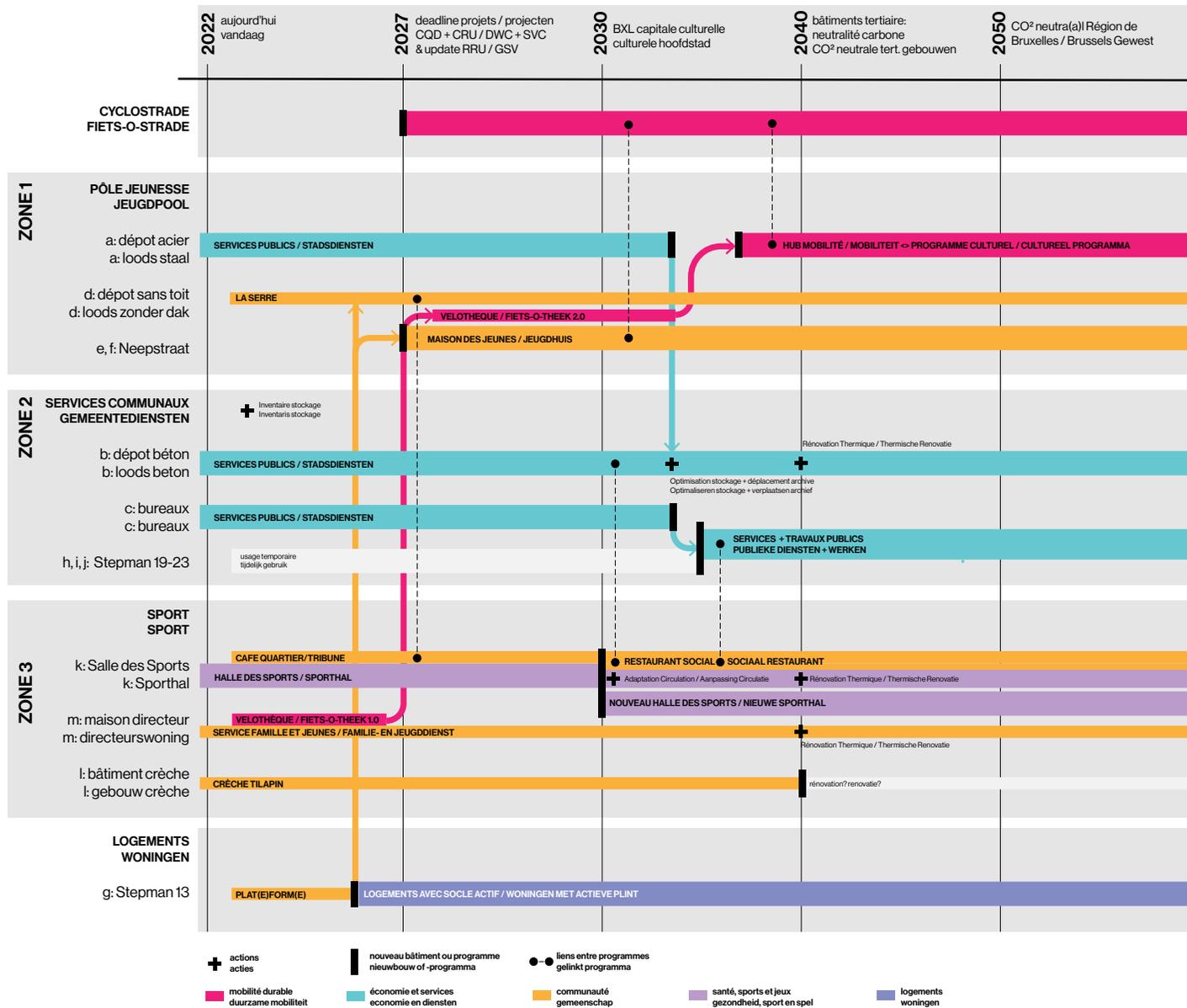
À court terme, la Serre sera accessible par la «Plat(e) form(e)» ou «La Porte» afin de lui donner un visage public avant que la cyclostrade soit réalisée.

Le Café de Quartier est une intervention semi-permanente qui fait le lien entre la salle de sport existante et le parc Victoria. À court terme, cette intervention permettra d'activer l'espace sous-utilisé adjacent à la terrasse. Une attention particulière devra être accordée à la sensibilité au genre dans le parc Victoria.

À plus long terme, la transformation de la cafétéria entière en un espace workshop/réunion et un restaurant social pour le quartier pourrait être lancée (cf. demande dans les actions sociales du Contrat de Quartier Durable Jacquet).

# 5. Opérationnalisation





**Le plan de croissance est résumé dans cette ligne du temps. Les trois zones fonctionnent comme des zones de projet claires au sein desquelles un phasage est possible. Quatre moments clés structurent la ligne du temps :**

**2022-2027**  
Les interventions transitoires activent la relation de l'îlot avec ses abords et installent des nouvelles dynamiques de coopération entre les services municipaux, les organisations de quartier et le public.

**2027**  
La réalisation de la cyclostrade donne une nouvelle orientation à l'îlot et transforme l'arrière en avant. La construction de la maison des jeunes et l'activation du pôle jeunesse sont également réalisés pendant cette phase. L'optimisation du stockage des services publics permet de programmer à moyen terme la relation du hangar avec la cyclostrade et la zone Jeunesse (par exemple à travers des programmes culturels, de l'horeca, etc.). Des activités temporaires peuvent déjà être lancées sur le même thème (ex : une vélothèque...).

**2030**  
L'extension de la salle de sport Victoria permet une circulation et un accès plus clair vers le programme sportif. À partir de ce

moment, l'accès aux services techniques se fera par la rue Stepman et la rue de Ganshoren. Désormais, le réfectoire de la salle de sport peut assumer une fonction plus publique, par exemple un restaurant social pour le quartier et/ou un réfectoire pour les services municipaux. Le stockage extérieur des services techniques sera optimisé.

**2030-2040**  
Le service communal des travaux publics s'installera sur le site dans une nouvelle construction sur Stepman 19-23 (éventuellement en étendant sur les parcelles adjacentes). Ici, la zone de services communaux sera développée comme un projet intégral. Les différentes demandes d'espace seront combinées avec une vision sur le partage d'espace et l'efficacité. Un nouveau projet dans le hangar le long de la cyclostrade sera également activé pendant cette période.

# Modifications CQD/CRU

	<u>CQD / CRU</u>	<u>Modifications</u>
Programme :	Usage temporaire (travaux: CQD)	Usage temporaire (travaux: CQD)
Parcelle :	125P (=côté Rue du Neep)	125P + 152/04P2 + 152/03D2 + 125T
Superficie :	600 m <sup>2</sup> (Rue du Neep) + 300 m <sup>2</sup> (serre)	Total 1510 m <sup>2</sup> : 300 m <sup>2</sup> (serre) + 30 m <sup>2</sup> (Rue du Neep) + 880 m <sup>2</sup> (Plateforme) + circa 300 m <sup>2</sup> (cafétéria)
Prix / m <sup>2</sup> :	472 €/m <sup>2</sup> + 0 €/m <sup>2</sup> (TTC)	interventions ponctuelles
Budget total :	283.109 € (TTC)	+/- 283.140 € (TTC)
<hr/>		
Programme :	Usage temporaire (activation/personnel: CRU)	Usage temporaire (activation/personnel: CRU)
Budget total :	150.000 €	150.000 € + implication des associations avec leurs propres budgets (et/ou budget actions socio-econ. CQD/CRU)
<hr/>		
Programme :	Maison de la jeunesse (CQD)	Maison de la jeunesse (CQD)
Parcelle :	Non spécifié (îlot entier)	125P (= côté Rue du Neep)
Superficie :	140 m <sup>2</sup>	Total 215 m <sup>2</sup> net (Niv. 0 nettoyé + niv. 1 rénové)
Budget total :	476.168 € (TTC)	(variante 1) 505.500 € (excl TVA, excl études) 714.681€ (TTC)

# Estimations indicatives



# Estimations indicatives

	Description	m2 (brut)	m2 (net)	Coût (HTVA)	Révision des prix (15%)	TVA	frais d'études	TVA sur études	Total (TVAC et frais d'étude)	Remarques		
<b>Zone 1</b>	<b>Pôle Jeunesse</b>											
	<b>Maison de jeunesse</b>											
	Scenario minimum	252,75	215	€ 505.500,00	€ 75.825,00	6%	€ 34.879,50	14%	€ 81.385,50	€ 17.090,96	€ 714.680,96	Scenario: atelier sous toit, ascenseur, escalier, sanitaire, espace extérieur RDC
	Scenario maximum: partie renovation	<b>325</b>	<b>290</b>	<b>€ 677.400,00</b>	€ 101.610,00	6%	€ 46.740,60	14%	€ 109.061,40	€ 22.902,89	<b>€ 957.714,89</b>	Scenario minimum + bureaux + rénovation atelier RDC
	Scenario maximum: partie nouveau bâtiment	<b>90</b>	<b>80</b>	<b>€ 187.600,00</b>	€ 28.140,00	21%	€ 45.305,40	14%	€ 30.203,60	€ 6.342,76	<b>€ 297.591,76</b>	
	<b>Hal Usage Mixte</b>											
	Renovation de hal (structure non-isolée)	300	280	€ 360.000,00	€ 54.000,00	6%	€ 24.840,00	14%	€ 57.960,00	€ 12.171,60	€ 508.971,60	Renovation, structure original, étude nécessaire
	Espace isolée (box-in-box)	320	280	€ 512.000,00	€ 76.800,00	6%	€ 35.328,00	14%	€ 82.432,00	€ 17.310,72	€ 723.870,72	
	<b>Totale</b>	<b>480</b>	<b>430</b>	<b>€ 872.000,00</b>							<b>€ 1.232.842,32</b>	
	<b>Cour publique</b>											
	Connection cyclostrade	36		€ 64.800,00	€ 9.720,00	21%	€ 15.649,20	10%	€ 7.452,00	€ 1.564,92	€ 99.186,12	Prix basée sur l'étude de faisabilité pour la cyclostrade
	Espace public	600		€ 75.000,00	€ 11.250,00	21%	€ 18.112,50	10%	€ 8.625,00	€ 1.811,25	€ 114.798,75	Réaménagement de la cour, 125 €/m².
	Micro-biotope	250		€ 12.500,00	€ 1.875,00	21%	€ 3.018,75	10%	€ 1.437,50	€ 301,88	€ 19.133,13	déminéralisation + plantations
	<b>Totale</b>	<b>850</b>		<b>€ 152.300,00</b>							<b>€ 233.118,00</b>	
	<b>Totale Pôle Jeunesse</b>			<b>€ 1.889.300,00</b>							<b>€ 2.721.266,97</b>	
<b>Zone 2</b>	<b>Zone communale</b>											
	<b>Travaux publique phase I</b>											
	Travaux publique (incl. cave)	1200	1000	€ 2.280.000,00	€ 342.000,00	21%	€ 550.620,00	14%	€ 367.080,00	€ 77.086,80	€ 3.616.786,80	Bâtiment sis Rue Ganshoren, y compris le sous-sol
	Cave logistique avec toiture vert	182	160	€ 327.600,00	€ 49.140,00	21%	€ 79.115,40	14%	€ 52.743,60	€ 11.076,16	€ 519.675,16	
	<b>Totale</b>	<b>1382</b>	<b>1160</b>	<b>€ 2.607.600,00</b>							<b>€ 4.136.461,96</b>	
	<b>Travaux publique phase II</b>											
	Travaux publique (incl. cave)	800	700	€ 1.520.000,00	€ 228.000,00	21%	€ 367.080,00	14%	€ 244.720,00	€ 51.391,20	€ 2.411.191,20	Bâtiment sis Rue Ganshoren, y compris le sous-sol
	Cave logistique avec toiture vert	132	115	€ 237.600,00	€ 35.640,00	21%	€ 57.380,40	14%	€ 38.253,60	€ 8.033,26	€ 376.907,26	
	Structure logistique	226	226	€ 67.800,00	€ 10.170,00	21%	€ 16.373,70	14%	€ 10.915,80	€ 2.292,32	€ 107.551,82	Auvent pour conteneurs/stockage/véhicules
	<b>Totale</b>	<b>1158</b>	<b>1041</b>	<b>€ 1.825.400,00</b>							<b>€ 2.895.650,27</b>	
	<b>Totale zone communale</b>			<b>€ 4.433.000,00</b>							<b>€ 7.032.112,23</b>	
<b>Zone 3</b>	<b>Zone Victoria</b>											
	<b>Par(c)vis</b>											
	Parcvis	1550		€ 155.000,00	€ 23.250,00	21%	€ 37.432,50	10%	€ 17.825,00	€ 3.743,25	€ 237.250,75	excl. réaménagement Rue Ganshoren
	<b>Totale</b>			<b>€ 155.000,00</b>							<b>€ 237.250,75</b>	

# Estimations indicatives - occupation temporaire

		quantité	U	prix Unitaire	sous-total (hors TVA et hors frais d'étude)
<b>1.</b>	<b>CAFÉ QUARTIER / TRIBUNE</b>				<b>45.000,00 €</b>
<b>1.00</b>	<b>Travaux de préparation</b>				
1.00.1	Enlever la balustrade actuelle de la terrasse	26,5	m	20,00 €	530,00 €
1.00.2	Enlever et déplacer les bancs	2	pu	100,00 €	200,00 €
<b>1.01</b>	<b>Paysage et biodiversité (interventions vertes)</b>				
1.01.1	Arrachage des plantations autour de la tribune.	1	ff		1.500,00 €
1.01.2	Plantations	100	pu	2,00 €	200,00 €
1.01.3	Vert mobile (dans des grands pots)	1	ff		2.500,00 €
<b>1.02</b>	<b>Éléments/objets de construction et d'installation</b>				
	<b>Extérieur</b>				
1.02.1	Tribune (echaffaudage + finition en bois + filet de sécurité)	1	ff		30.000,00 €
1.02.2	Éclairage autour de la tribune (guirlande)				1.500,00 €
1.02.3	Mobilier de terrasse (de préférence d'occasion, recup)	6	pu	450,00 €	2.700,00 €
1.02.4	Wayfinding programme cafétéria	1	pu	340,00 €	870,00 €
	<b>Intérieur rez-de-chaussée</b>				
1.02.5	Miroir mural	1	ff		1.000,00 €
1.02.6	Raccordement à l'eau et à l'électricité (présupposé présent)				
1.02.7	Distributeur de boissons/Distributeur de thé/Initiative de quartier (de préférence d'occasion, recup)	1	pu	2.500,00 €	1.000,00 €
	<b>Intérieur +1</b>				
1.02.9	Fermeture (acoustique) de la mezzanine et d'une partie de la Cafétéria	1	ff		3.000,00 €

		quantité	U	prix U	sous-total (hors TVA et hors frais d'étude)
<b>2.</b>	<b>SERRE</b>				<b>100.000,00 €</b>
<b>2.00</b>	<b>Travaux de préparation</b>				
2.00.1	Nettoyage de l'espace ouvert		ff		5.000,00 €
<b>2.01</b>	<b>Travail sur les structures et les éléments</b>				
2.01.1	Fermeture de la façade vers le bâtiment E		ff	5.000,00 €	5.000,00 €
<b>2.02</b>	<b>Paysage et biodiversité (interventions vertes)</b>				
2.02.1	Potager (construction des bacs du potager + terre + première plantation)		ff		12.000,00 €
<b>2.03</b>	<b>Éléments/objets de construction et d'installation</b>				
2.03.1	Recuperation de l'eau dans un élément visuel		ff		5.000,00 €
2.03.2	Toit : revêtement partiel (transparent) sur la structure existante	128	m2	350,00 €	44.800,00 €
2.03.3	Basecamp : espace intérieur non chauffé, "box" (conteneur, structure en bois, serre,...)	30	m2	900,00 €	27.000,00 €
2.03.4	Four à pain de quartier (en cocreation, coût matériel uniquement)	1	pu	1.200,00 €	1.200,00 €

	quantité	U	prix U	sous-total (hors TVA et hors frais d'étude)
<b>3. PLATEFORME</b>				<b>35.000,00 €</b>
<b>3.00 Travaux de préparation</b>				
3.00.1 Nettoyage de l'espace ouvert		ff		5.000,00 €
<b>3.01 Travail sur les structures et les éléments</b>				
3.01.1 Ouvertures de la façade (agrandir les ouvertures des fenêtres, réparer la porte)		ff		3.000,00 €
3.01.2 Balustrades / protection contre les chutes		ff		1.600,00 €
3.01.3 Ouverture vers la SERRE à -1		ff		2.000,00 €
3.01.4 Ouverture créant un vide entre plateforme et -1	2,5	m2	1.500,00 €	3.750,00 €
<b>3.02 Paysage et biodiversité (interventions vertes)</b>				
3.02.1 Vert mobile (dans les grands pots)				2.500,00 €
3.02.2 Grand arbre en pot				1.800,00 €
<b>3.03 Éléments/objets de construction et d'installation</b>				
3.03.1 Supports à vélos (modules par 10 places)	2	pu	400,00 €	800,00 €
3.03.2 Infrastructures temporaires - électricité				1.500,00 €
3.03.3 Boîte verrouillable pour le stockage de matériel pour les asbl	3	pu	1.500,00 €	4.500,00 €
3.03.4 Casiers pour les jeunes et ASBL's (par module de 10)	3	pu	500,00 €	1.500,00 €
3.03.5 Mobilier mobile (de préférence d'occasion, recup)		ff		500,00 €
3.03.6 Wayfinding dans la rue et vers la SERRE		ff		750,00 €
3.03.7 Éclairage		ff		2.500,00 €
3.03.8 Escalier type chantier de -1 PLATFORM à la SERRE		ff		1.500,00 €
3.03.9 Bancs autour de l'arbre -1		ff		1.000,00 €
3.03.10 Marquages/signalisation: terrain de sport et murs		ff		800,00 €

note : compte tenu de leur nature temporaire, ces éléments sont conçus pour être réutilisables/déménageables.

hors frais d'étude)

	quantité	U	prix U	sous-total (hors TVA et hors frais d'étude)
<b>4. PORTE</b>				<b>15.000,00 €</b>
<b>4.00 Travaux de préparation</b>				
4.00.1 Nettoyage du garage		ff		2.000,00 €
<b>4.01 Travail sur les structures et les éléments</b>				
4.01.1 Nouvelle porte	1	pu	4.000,00 €	4.000,00 €
4.01.2 Travaux de peinture				1.500,00 €
4.01.3 Fermeture du garage du reste de la maison				1.500,00 €
<b>4.02 Paysage et biodiversité (interventions vertes)</b>				
4.02.1 Vert mobile (dans les grands pots)		ff		2.000,00 €
4.02.2 Verdissement de la rue du Neep		PM		
<b>4.03 Éléments/objets de construction et d'installation</b>				
4.03.1 Supports à vélos (modules par 10 places)	2	pu	400,00 €	800,00 €
4.03.2 Boîte verrouillable pour le stockage de matériel pour les asbl	1	pu	500,00 €	500,00 €
4.03.3 Casiers Jeunes et ASBL (par module 10)	2	pu	500,00 €	1.000,00 €
4.03.4 Éclairage		ff		1.000,00 €
4.03.5 Wayfinding dans la rue et vers SERRE		ff		700,00 €

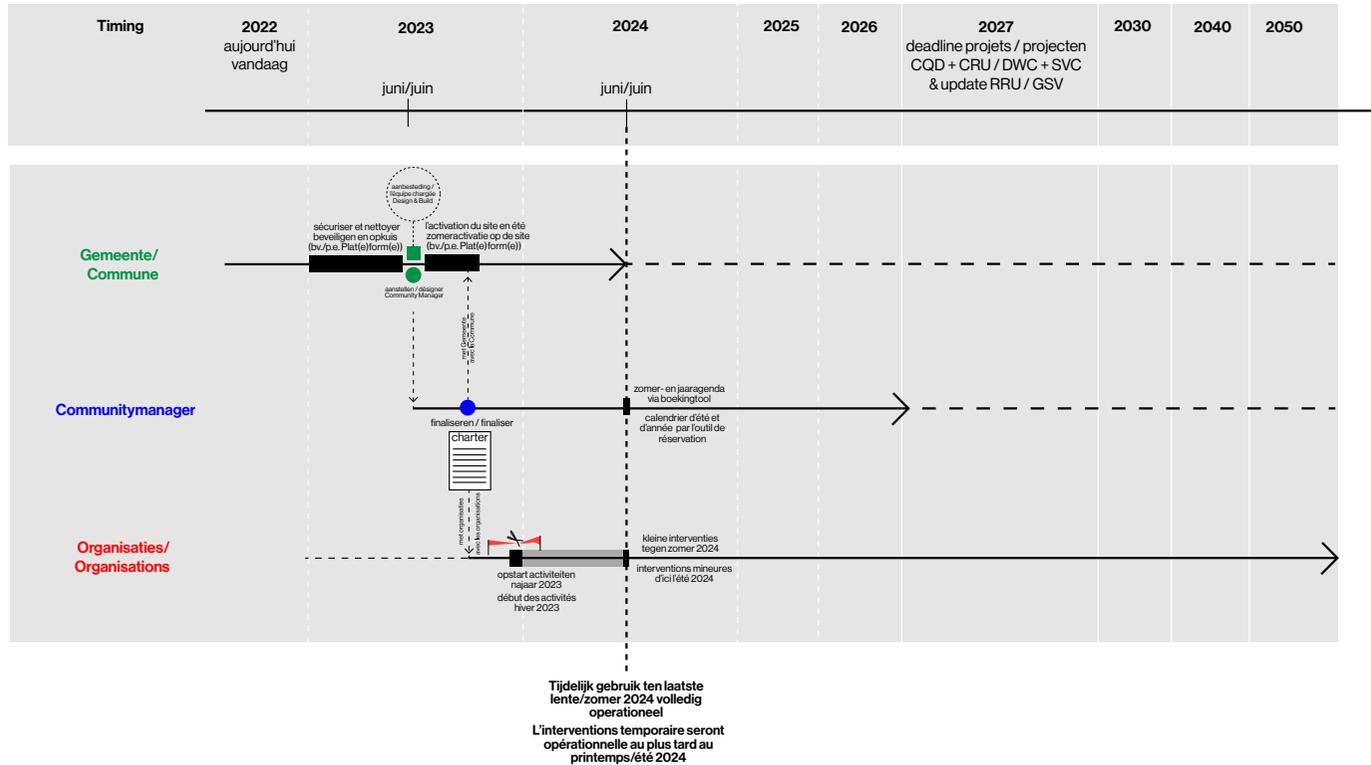
note : compte tenu de leur nature temporaire, ces éléments sont conçus pour être réutilisables/déménageables.

TOTAL DES INTERVENTIONS (cfr. BUDGET CQD: 283.109 euro TTC) *	hors TVA	TVA	TVA comprise
Café Quartier	45.000,00 €	21%	54.450,00 €
Serre	100.000,00 €	21%	121.000,00 €
Plateforme	35.000,00 €	21%	42.350,00 €
Porte	15.000,00 €	21%	18.150,00 €
Les frais d'études, de coordination,...		20%	39.000,00 €
<b>TOTAL</b>			<b>283.140,00 €</b>

\*'Design & Build' avec budget global, de sorte que l'entrepreneur soit en mesure de faire des propositions intelligentes et économiques, par exemple avec des matériaux récupérés, des structures démontables, des éléments cocréés avec des bénévoles,...

# Les démarches suivantes

## Démarrage Activation Transitoire et Community Management



L'occupation temporaire et la gestion de ses partenaires/usagers devront être lancées à partir du début 2023. Nous proposons de mettre en place des ateliers cocreatifs entre la commune en tant qu'initiateur, et les services communaux et/ou les organisations de quartier intéressées en tant qu'utilisateurs d'autre part. Les ambitions de ces ateliers sont la démarche pour la nomination d'un gestionnaire coordination et communication, l'élaboration d'un cadre de fonctionnement et le lancement des missions pour les interventions temporaires.

- organisations externes et le gestionnaire via des sessions de travail.
- 3. Lancement d'un appel à projets pour des interventions spatiales:
  - Incluant un processus de participation entre les architectes/constructeurs et les organisations de jeunesse/services communaux.
  - Possibilité de construire des interventions en collaboration avec des bénévoles et des jeunes (créer un sentiment d'appropriation afin de réduire le vandalisme).
- 4. Activer:
  - Construire les interventions, en collaboration avec les jeunes.
  - Réunions régulières afin de suivre le processus expérimental et fournir un retour d'information qui inspirera l'élaboration d'un programme des besoins pour le centre de jeunesse
  - Mettre à jour la charte sur la base des retours.

### GESTIONNAIRE DE SITE

Une description de fonction sera établie par la commune pour le recrutement de ce profil.

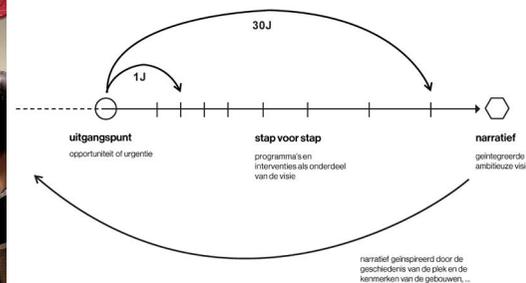
Tests de constructions pour une utilisation temporaire Centrum Kortrijk, 51N4E



Workshop avec les services communaux



Processus de transformation durable



### ACTIVATION ET INTERVENTIONS SPATIALES: ÉTAPES

1. Visite du site avec les organisations et les services municipaux intéressés
2. Définir une charte entre la commune, ses services, les

# Les démarches suivantes

## L'élaboration d'une stratégie d'eau



référence: îlot d'eau project, Latitude, Forest

Une partie du site (y compris la nouvelle salle de sport) se trouve dans des zones à risque d'inondation. En outre, le site présente un faible potentiel d'infiltration des eaux en raison de ses surfaces minérales. Il est donc recommandé de faire le lien avec l'étude qui sera mise en œuvre sur la gestion des eaux pluviales et portée par Bruxelles Environnement en tenant compte des différentes étapes du plan de croissance.

## L'élaboration d'une stratégie énergétique



référence: Nos Bambins - Ganshoren

Le site accueille des fonctions très différentes qui pourraient échanger l'énergie, en raison des différents rythmes d'utilisation (les services municipaux consomment principalement en journée, les logements principalement le matin et le soir, la salle de sport en journée et en soirée).

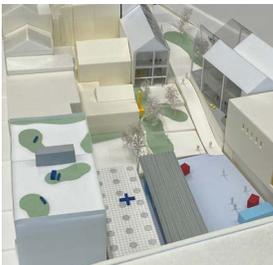
## Réaménagement du carrefour rue de Ganshoren et rue Debecker



Carrefour rue de ganshoren - rue Jules Debecker, Google Earth

Le réaménagement de la rue de Ganshoren de ralentir le trafic motorisé. Une attention particulière doit être accordée à l'aménagement du carrefour de la rue Jules Debecker, le point où convergent la rampe d'accès à la cyclostrade, les flux logistiques vers les ateliers communaux et la circulation dans les rues.

## Détailler les mouvements logistiques des ateliers.\*



\*dans le cadre du concours pour la nouvelle salle de sport.

## Stratégie d'optimisation du stockage des ateliers communaux



Établissement d'un inventaire du stock actuel, d'une stratégie d'optimisation et d'un plan d'action lié aux phases du plan de croissance de l'îlot.



