

# Présentation du projet Presentatie van het project



Qui sommes nous ?  
*Wie zijn wij ?*

# Equipes de projet - Projectteams

Maître d'ouvrage

Bouwheer



En collaboration avec  
In samenwerking met



Promoteur privé  
Private ontwikkelaar

Equipe de conception du  
Schéma urbanistique

Ontwerpteam voor  
stedenbouwkundig schema

**Karbon'** architecture  
et urbanisme

Equipe de consultation citoyenne

Burgerparticipatie team

CityTools Grounded  
Urbanism



Speculoos

## News!



### CityGate II - Petite Île

Citydev.brussels lance un Appel à Manifestation d'intérêt (AMI) pour le site «Petite-île 3», à remettre pour le 29 novembre 2021. [Consultez la page.](#)



### LionCity

Le 24 juin 2021 a eu lieu le premier moment collectif. Découvrez la présentation et le pv. [Consultez la page](#)



### NovaCity

Le projet NovaCity a démarré ! Pour plus d'informations sur le chantier, n'hésitez pas à consulter la brochure explicative. [Consultez la page](#)



## Une consultation participative systématique pour les projets de citydev.brussels

### Les objectifs de ces processus :

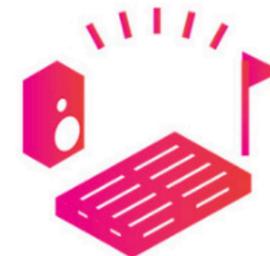
- Créer un **climat de confiance** entre les acteurs impliqués dans l'élaboration d'un projet : les habitants, les futurs acquéreurs, les acteurs économiques actuels ainsi que les utilisateurs d'un quartier ;
- Alimenter le **processus de conception des projets** avec les attentes et besoins des acteurs d'un quartier, les opérateurs institutionnels et économiques.

### La méthode pour chaque site prévoit:

- Un **échange d'informations et d'idées** avec l'organisation de réunions d'information, des visites de terrain et des ateliers thématiques ;
- Un **processus de consultation numérique** avec une plateforme en ligne qui accompagne et oriente le processus physique;

### L'occupation temporaire

En fonction des possibilités offertes par les sites, des occupations temporaires pourront être organisées pour accompagner le processus de consultation participative.



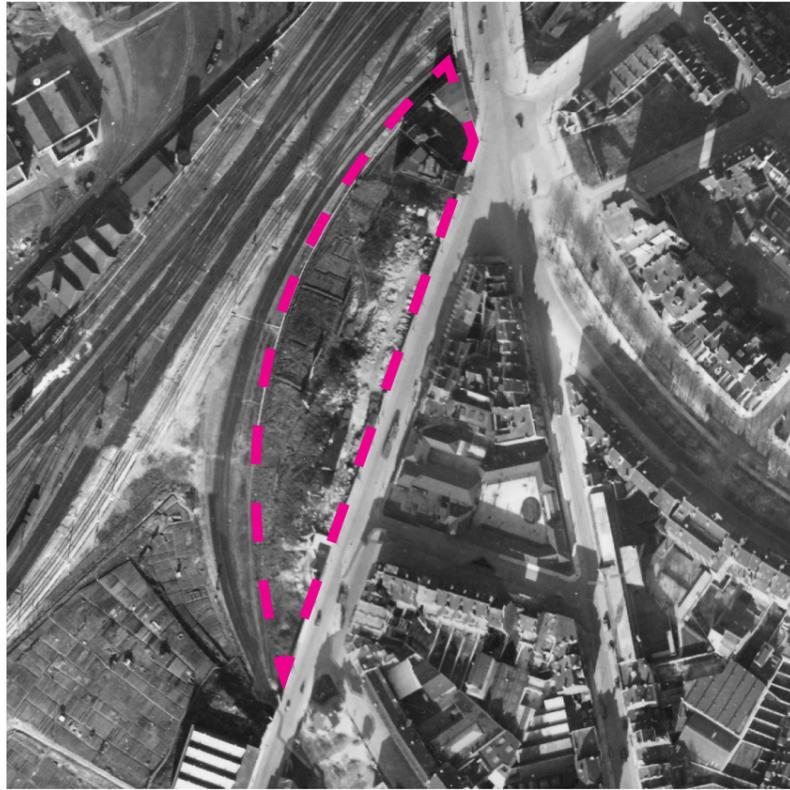
BridgeCity

# Situation urbanistique - Stedenbouwkundige situatie

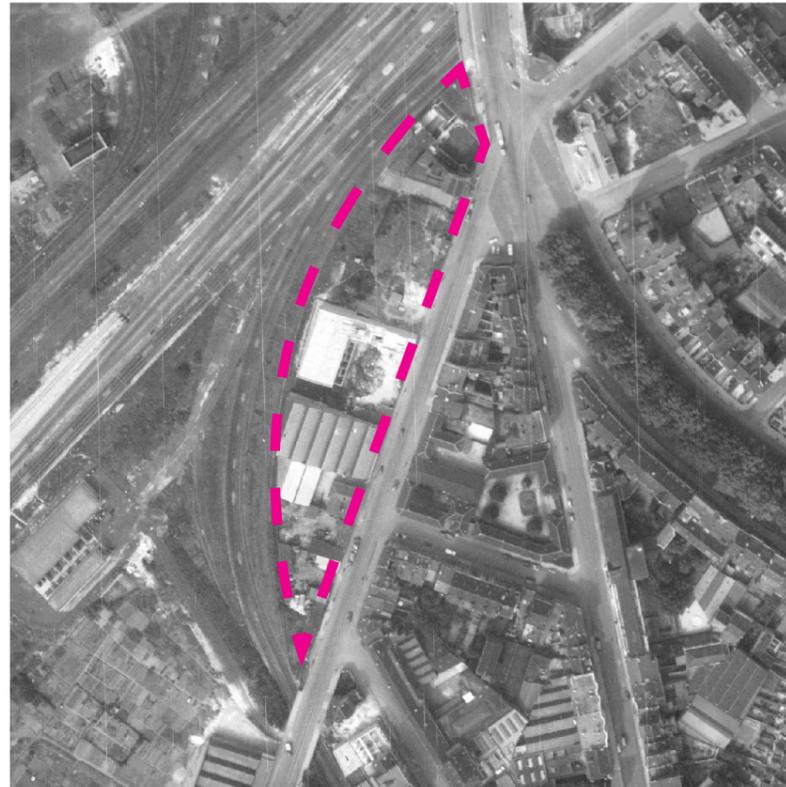




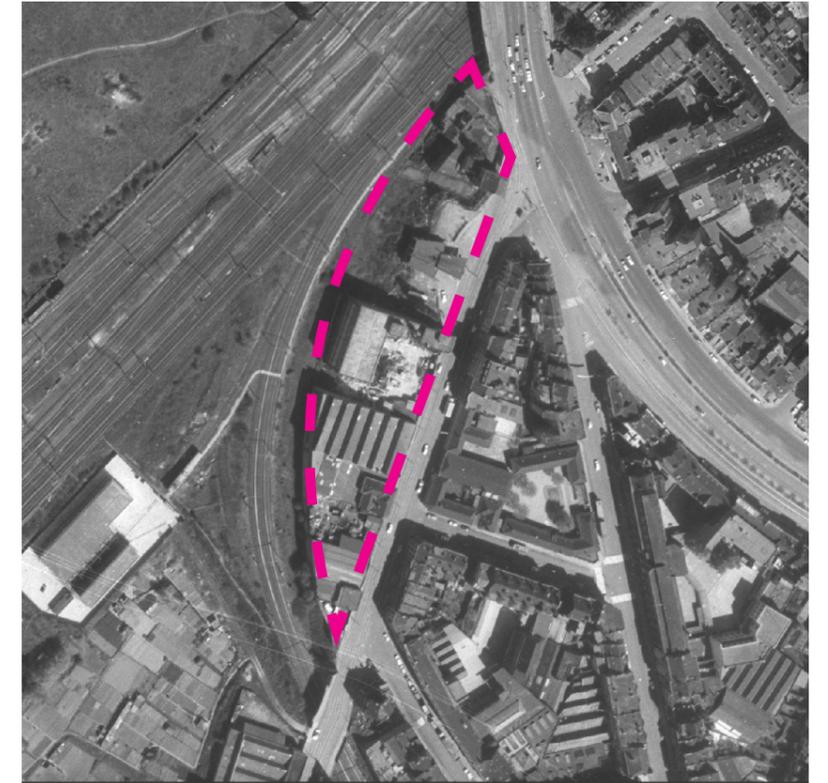
# Évolutions urbaines - Stedelijke evoluties



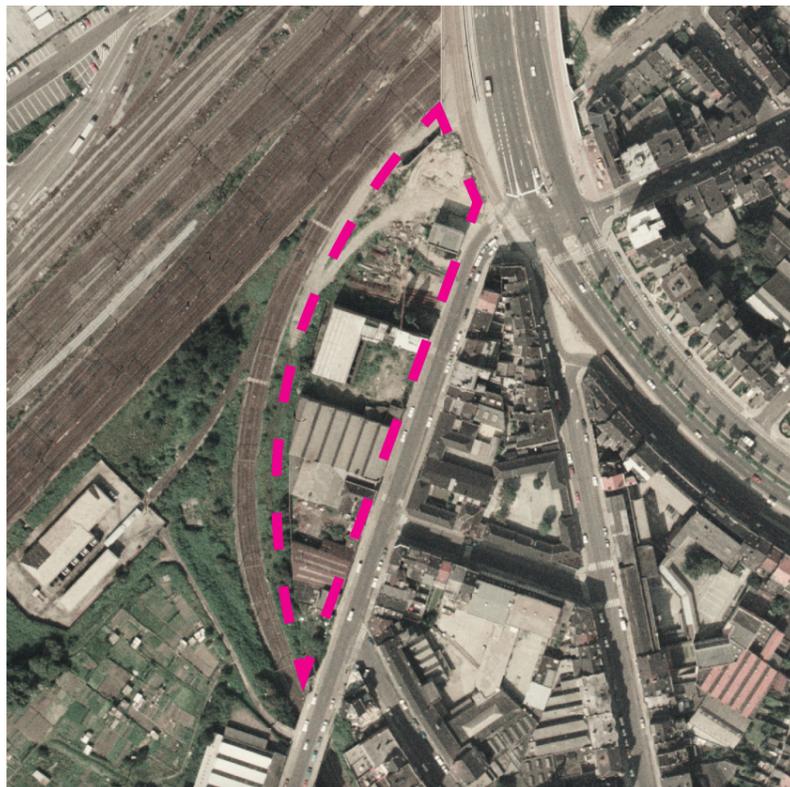
1930-35



1953



1971



1987

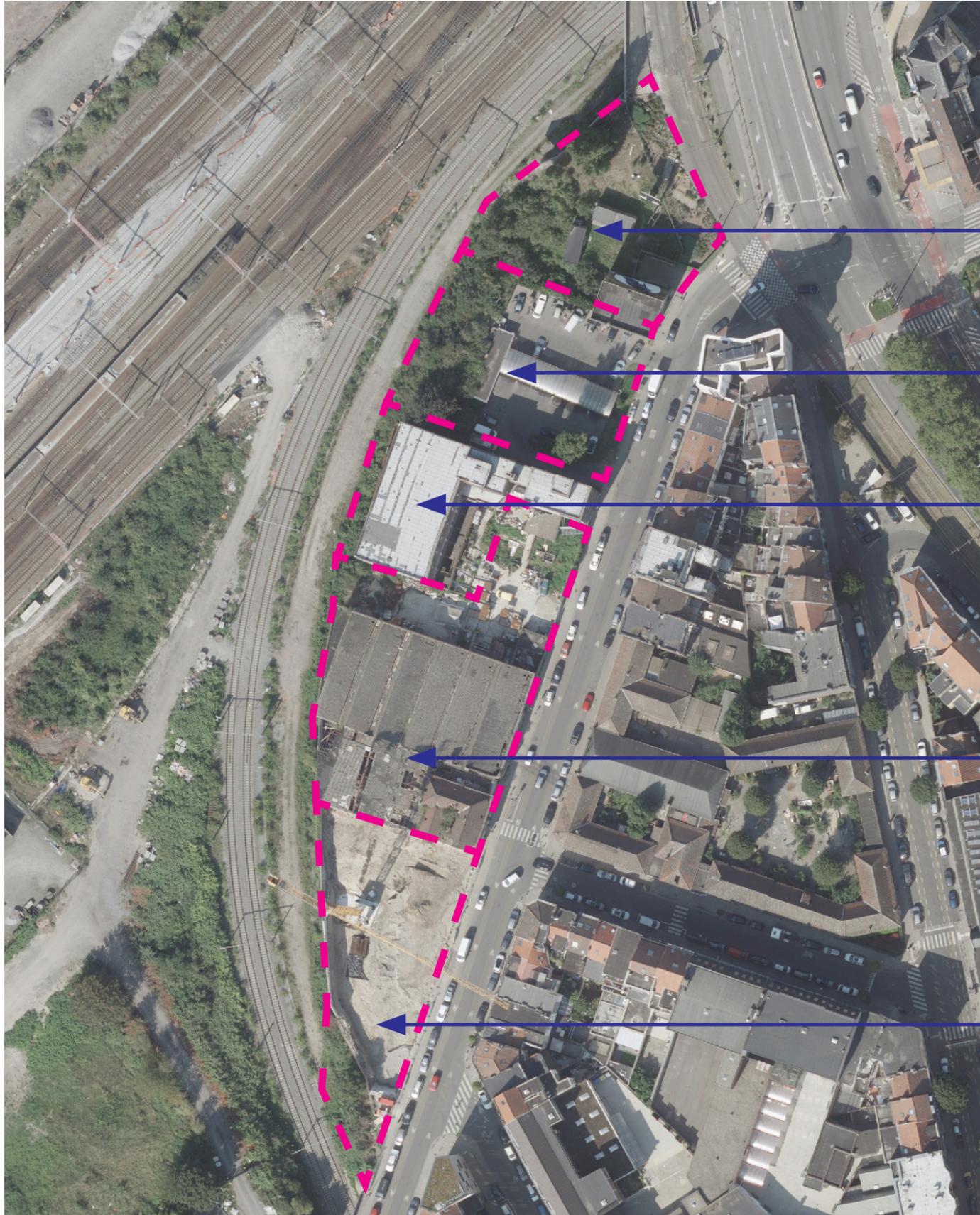


2012



2020

# Situation existante - *Bestaande situatie*



Terrains propriétés de citydev.brussels  
*Gronden in eigendom van citydev.brussels*

Station de lavage (option d'achat pour ALDI)  
*Car wash (aankoopoptie voor ALDI)*

Ancien bâtiment avec transformateur électrique  
propriété de citydev.brussels  
*Oud gebouw met elektrische transformator  
eigendom van citydev.brussels*

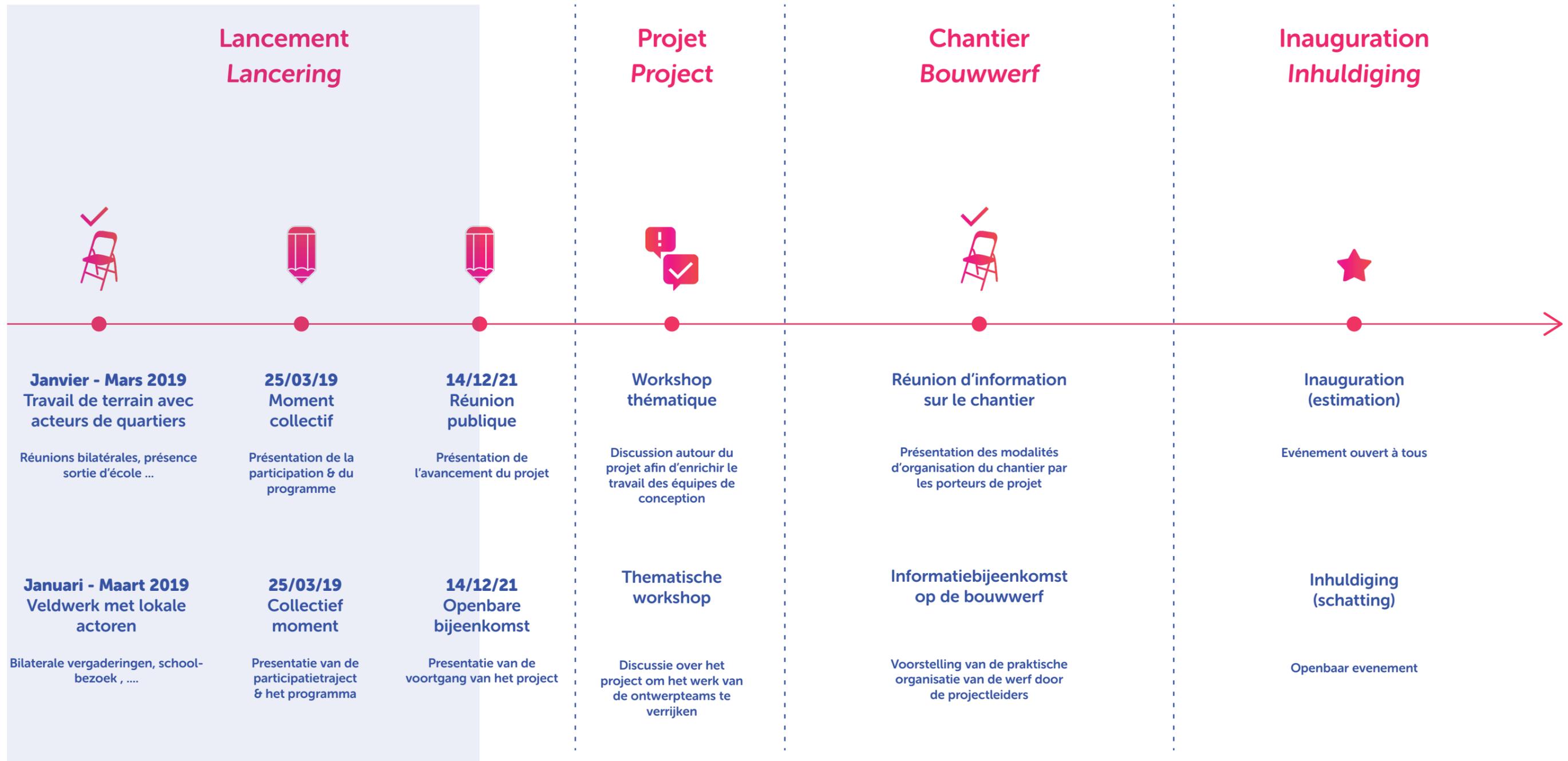
Hangars et terrain propriétés de la Régie Foncière  
régionale  
*Loodsen en gronden zijn eigendom van de  
Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*

Projet logements libres, chantier en cours  
(propriété privée)  
*Project van vrijemarktwoningen, werf in  
uitvoering (privé-eigendom)*

Participation consultative  
*Consultatieve Participatie*

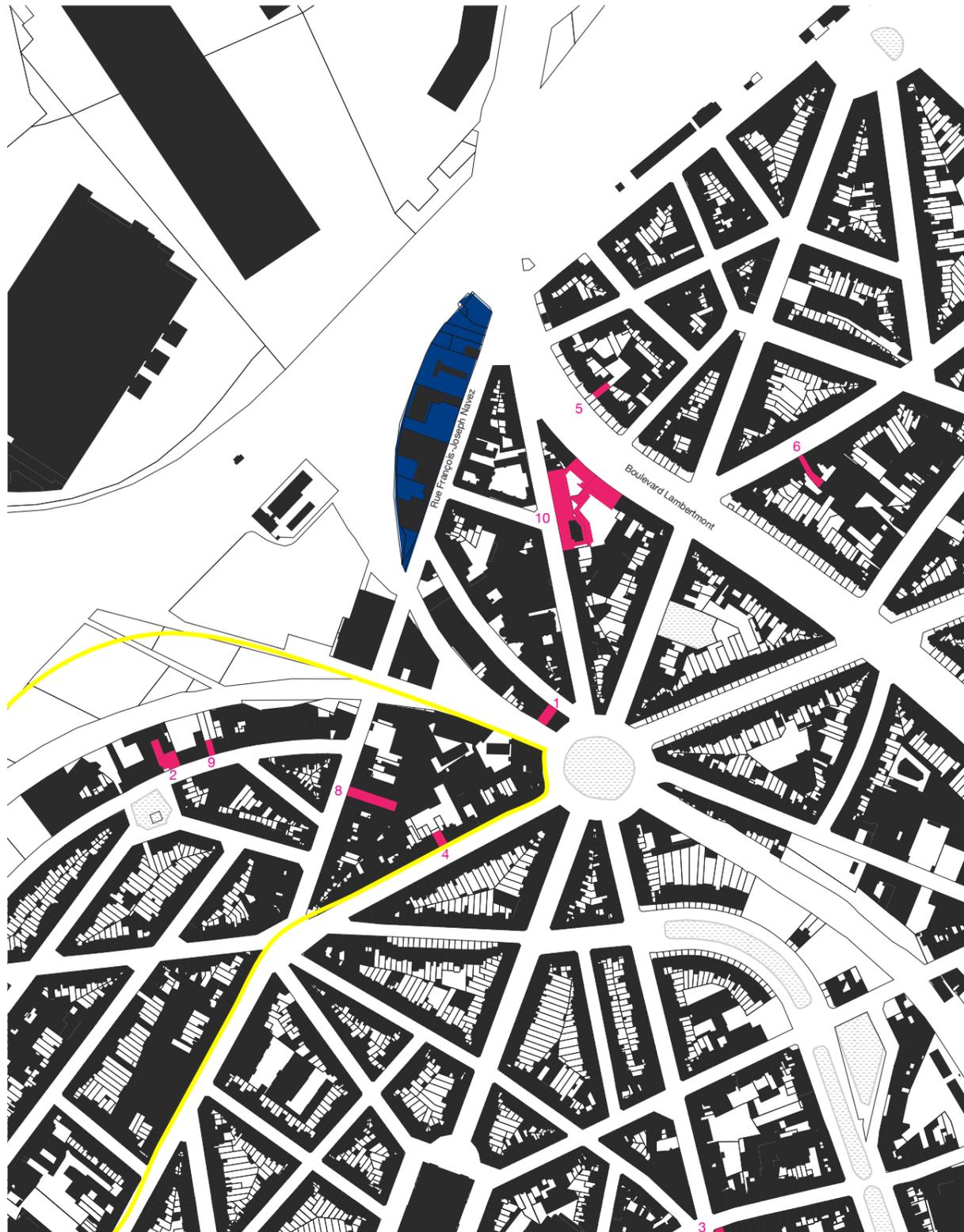
# Calendrier

## Kalender



# Acteurs de terrains

## *Sleutelfiguren*



- 1• NASCI (centre de services pour l'enfant - dienstencentrum voor kinderen)
- 2• Queensbury (salle de boxe - bokszaal)
- 3• AtMOsphère (action en milieu ouvert - actie in de open lucht)
- 4• Ecole 14 (school)
- 5• STICS (centre de formation - opleidingscentrum)
- 6• Le dépôt alimentaire Saint-Vincent de Paul (Het Sint-Vincent de Paul voedselopslagplaats)
- 7• RenovaS (Contrat de Quartier Durable - Duurzaam Wijkcontract)
- 8• La maison de quartier Navez (Het Navez buurthuis)
  - Coordination travailleurs sociaux (commune)  
Coördinatie van maatschappelijk werkers (gemeente)
  - Service développement urbain Schaerbeek (commune)  
Dienst van stadsontwikkeling Schaarbeek (gemeente)
  - Coordination animation espaces publics (commune)  
Coördinatie van de animatie van de openbare ruimte (gemeente)
- 9• Lire et écrire (cours d'alphabétisation)  
Lezen en schrijven ( cursussen alfabetisering)
- 10• L'institut Cardinal Mercier (enseignement général, technique et professionnel - algemeen, technisch en beroeps- onderwijs)

# Rencontres de terrain

## *Ontmoetingen op locatie*



# Moment d'échanges avec le quartier

## *Uitwisselingsmomenten met de wijk*



- les parents et enfants de l'école René Magritte le 13 mars 2019
- la plateforme participative du quartier le 25 mars 2019
- ouders en kinderen van de René Magritte school op 13 maart 2019
- het participatieplatform van de wijk op 25 maart 2019



# Thèmes

## Thema's

Lors de nos échanges, plusieurs thèmes ont été identifiés  
Tijdens onze besprekingen kwamen verschillende thema's naar voren



Espace public

Openbare ruimte



Continuité bâtie

Continuïteit in de  
bebouwing



Rapport au sol

Verhouding met de  
begane grond



Équipements

Voorzieningen



Activités  
économiques

Economische  
activiteiten



Mobilité

Mobiliteit



Patrimoine

Erfgoed

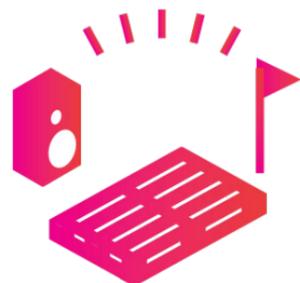


Logements

Woningen

Ces thématiques peuvent être abordées sur trois temporalités

Deze thema's kunnen in drie termijnen worden behandeld



Occupation temporaire  
Tijdelijk bezetting



Projet définitif  
Definitief project



Après le projet  
Na het project

# Manque d'espace public

## *Gebrek aan openbare ruimte*



- Déséquilibre dans l'offre en espaces publics ouverts
- *Het aanbod van openbare ruimte in onevenwichtig*



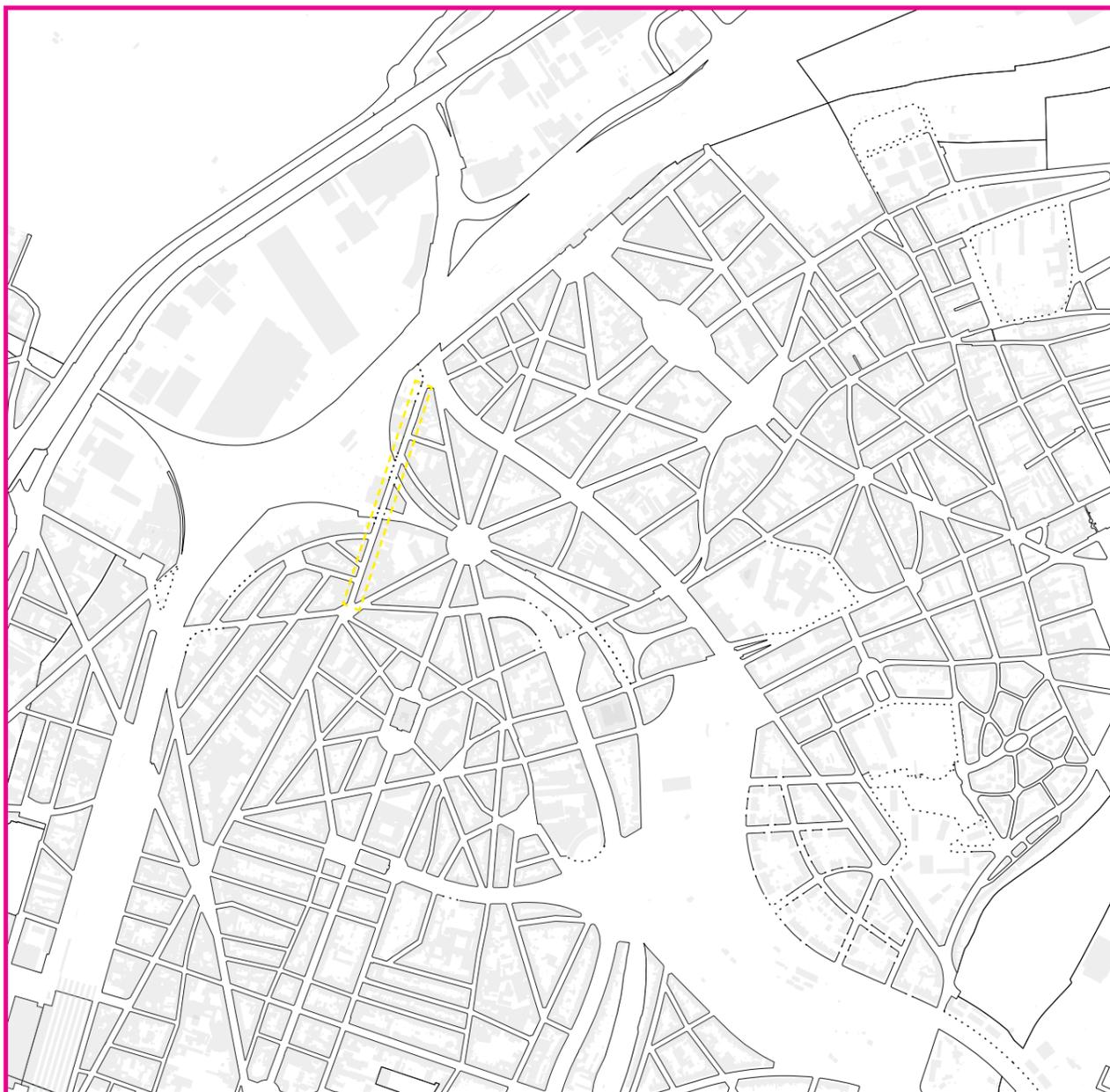
□ Espaces privés    ■ Espaces publics

# Continuité bâtie

## *Continuïteit in de bebouwing*



- Alignement dynamique et flexible afin d'inclure certaines ouvertures visuelles
- Een tekort aan een dynamische en flexibele bouwlijn met visuele openingen naar binnenterreinen



Continuités de façades ..... Ouverture

# Besoin d'espace pour les activités économiques

## *Behoefte aan ruimte voor economische activiteiten*



- Réduire l'impact de ces activités dans l'espace public et délimitant les zones de manoeuvres des véhicules et leur stationnement.
- Définir une orientation économique avec certains acteurs locaux afin d'affiner la programmation du projet.
- *Beperken van het impact van deze activiteiten op de openbare ruimte door zones af te bakenen voor voertuigen om te parkeren en te manoeuvreren.*
- *Economische richtlijnen bepalen in samenspraak met plaatselijke actoren om de programmering van het project te verfijnen*



« La rue Navez est engorgée de voiture »

« *De Navezstraat is overvol met auto's* »

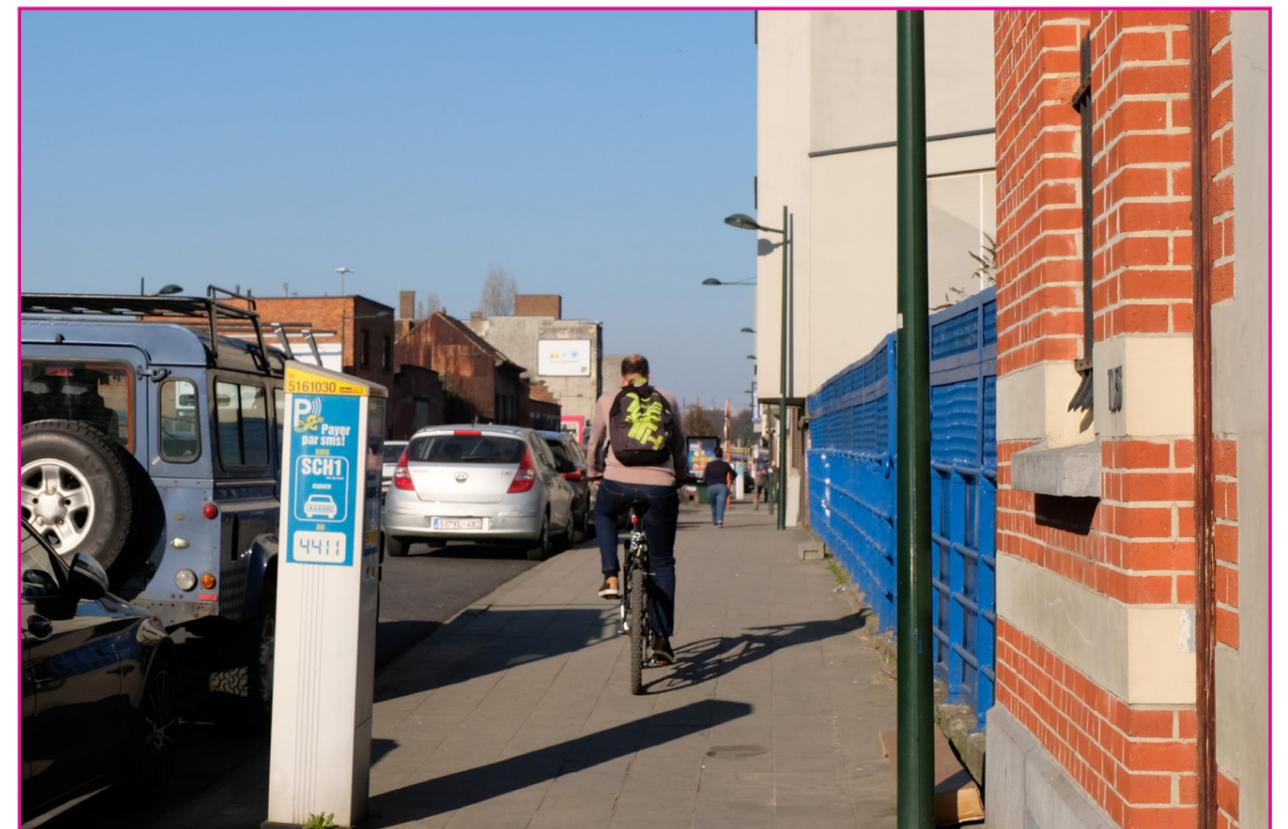


Plusieurs pistes d'amélioration de la mobilité dans le quartier :

- un plan de mobilité à l'échelle du quartier pour éviter le trafic de transit
- l'intégration du RER vélo
- la future station de metro Verboekhoven.

Mogelijkheden om de mobiliteit in de wijk te verbeteren:

- een mobiliteitsplan op schaal van de wijk om doorgaand verkeer te voorkomen
- de integratie van de FietsGEN
- het toekomstige metrostation Verboekhoven.



# Manque d'un lieu «emblématique»

## Gebrek aan een «iconische» plaats



- L'occupation temporaire pourrait répondre en partie à la demande en proposant des activités ouvertes sur le quartier.
- Tijdelijke bezetting zou gedeeltelijk aan de vraag kunnen voldoen door activiteiten aan te bieden die openstaan voor de buurt.



# Patrimoine à préserver

## *Te bewaren erfgoed*



- Prévoir la possibilité d'une préservation du bâtiment en tout ou en partie.
- *De mogelijkheid om een gebouw in zijn geheel of gedeeltelijk te bewaren.*



# Demande en logements 4-5 chambres

## Vraag naar woningen met 4-5 slaapkamers



- Prévoir une diversité des typologies de logements et prévoir un minimum de grands logements..
- *Verschillende woontypes plannen met een minimum aantal grote woningen.*



# Photos représentant le quartier

## Foto's die de buurt vertegenwoordigen



### Cage aux ours Berenkuil



« Avant, c'était vert, il y avait des arbres sur toute la place. C'est dommage d'avoir tout enlevé. Mais sinon c'est très bien ce qu'ils ont fait. C'est plus propre. Les enfants peuvent jouer, on s'assoit sur le banc et on peut les surveiller facilement. Il y a de la place pour eux. »

### Saleté Vuiligheid



« Les espaces vides, c'est pas bien parce que les gens en profitent pour déposer des trucs et il y a des gens qui viennent squatter. »

« Les gens déposent leurs déchets là. »

« Si vous arrivez à changer ça, c'est super. »

« C'est vraiment un problème. »

### Manque d'espaces de jeux Gebrek aan speelruimten



« Il manque des espaces de jeux pour les enfants dans le quartier. »

« C'est vraiment bien ce qu'ils ont fait sur la place Stephenson, mais il manque de toboggan ou d'autres choses pour que les enfants puissent jouer. »

« Les espaces verts, il en manque plein dans le quartier. Après l'école à 15h, on a une heure ou deux pour aller avec les enfants dans un parc mais le problème, c'est que Josaphat, c'est trop loin. Il faut prévoir plus de temps et donc on rentre à la maison. »



# Thèmes abordés pendant la plateforme associative

## *Thema's van verenigingsplatform*



- Les PMR et les personnes âgées sont un « public oublié, invisible ».

↳ Il est nécessaire d'aménager de l'espace pour ces populations dans l'espace public mais également au sein du projet.

↳ L'équipement du projet pourrait prévoir un espace intergénérationnel.



- L'occupation temporaire doit être l'occasion d'éviter que les bâtiments présents sur la parcelle du site ne se détériorent davantage.

↳ Il est important de sécuriser les lieux.



- Des personnes défavorisées occupent actuellement les lieux clandestinement dans des conditions difficiles.

↳ Il est nécessaire d'accompagner progressivement ces populations, de les prévenir et les sensibiliser sur le fait qu'il ne pourront pas rester sur les lieux. L'asbl Transit s'est proposée pour établir le dialogue.



- La logistique liée aux activités productives et économiques dans le quartier constitue un danger pour les habitants, notamment à cause des camions et des déchargements dans l'espace public.

- Même s'il y a beaucoup de commerces de proximité dans le quartier, ces derniers ne sont pas réellement diversifiés.



- Il manque une grande salle de sport couverte dans le quartier notamment pour l'école Cardinal Mercier (leur projet de salle de sport est pour l'instant à l'arrêt par Beliris).

- Il y a un manque de distributeur automatique de billet dans le quartier.



- Les espaces publics en intérieur d'îlots sont généralement squattés et non entretenus.

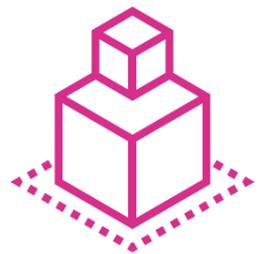
↳ S'il y en a dans le projet, il est important de prévoir leur gestion en même temps que leur conception.

Programme  
*Programma*

# Schéma urbanistique

## Stedenbouwkundig plan

### PRINCIPES CLÉS - SLEUTELPRINCIPES



Offrir une mixité de fonction (commerce, équipement, logements, activités économique)

*Gemengde functies plannen : (handel, voorzieningen, huisvesting, economische activiteiten)*



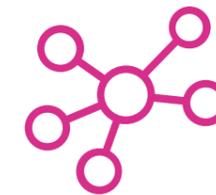
Déployer de nouvelles activités économiques

*Nieuwe economische activiteiten ontwikkelen*



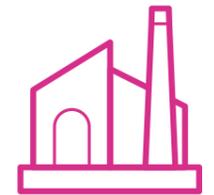
Créer des nouveaux logements de qualités accessibles

*Nieuwe betaalbare en kwalitatieve woningen bouwen*



Établir des synergies avec le contrat de quartier et les associations du quartier

*Synergieën opbouwen met het wijkcontract en met de wijkverenigingen*



Conserver et convertir un bâtiment à caractère industriel

*Industrieel gebouw bewaren en herbestemmen*

# Programme de projet mixte - *en cours*

Surface

9200m<sup>2</sup>

# Programma van het gemengd project - *in uitwerking*

## Citydev

- Logement conventionnés:  
environ 5.700 m<sup>2</sup> bruts hors-sol
- -- Geconventioneerde woningen:  
ongeveer 5.700 m<sup>2</sup> bruto bovengronds
- Espace commercial:  
environ 1.900 m<sup>2</sup> bruts hors-sol
- Commerciële ruimte:  
ongeveer 1.900 m<sup>2</sup> bruto bovengronds
- Un espace économique:  
environ 2.750 m<sup>2</sup> bruts hors-sol
- Een economische ruimte:  
ongeveer 2.750 m<sup>2</sup> bruto bovengronds

## SLRB-BGHM

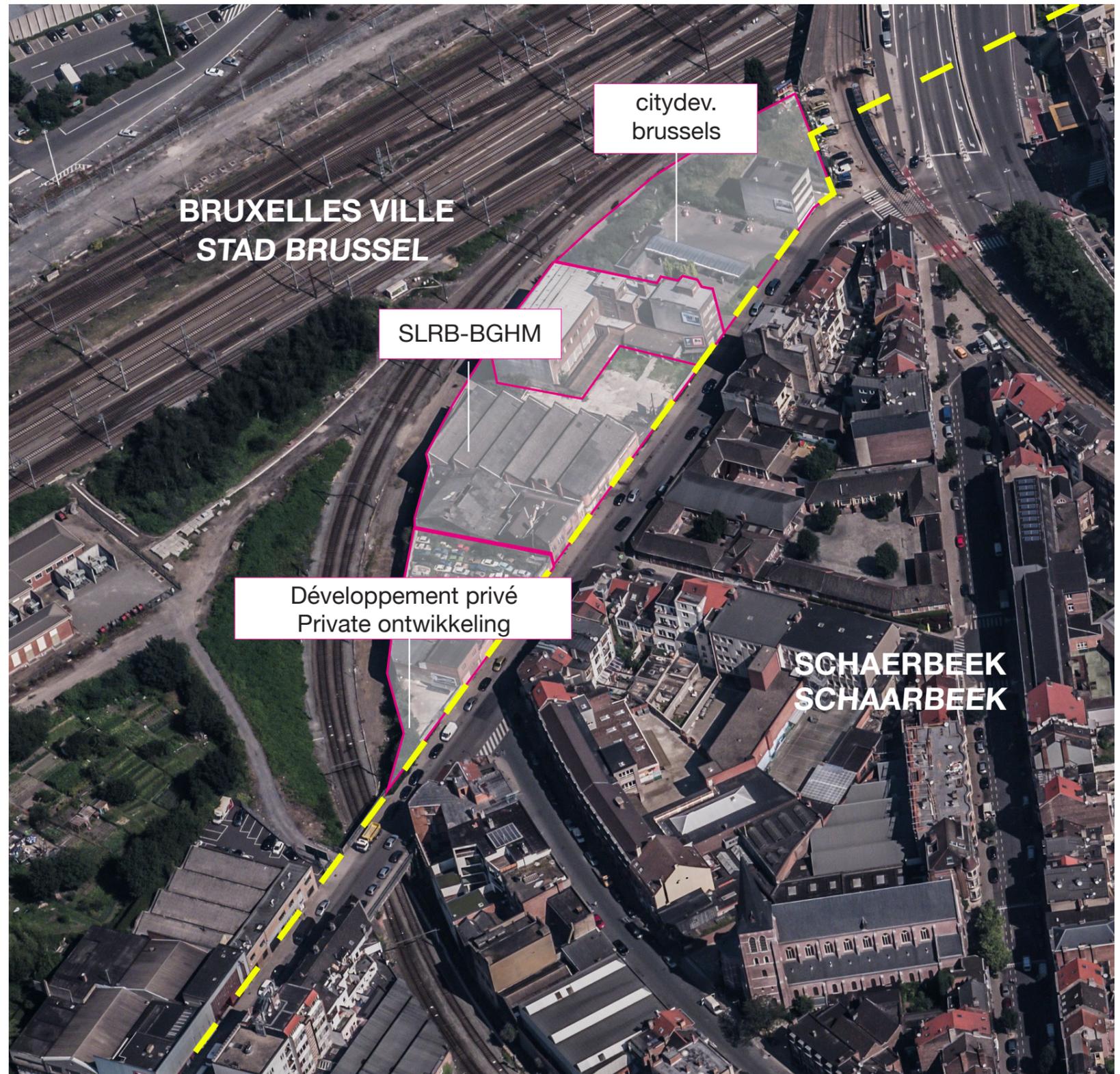
- Des logements sociaux:  
environ 5.300 m<sup>2</sup> bruts hors-sol
- Sociale huisvesting:  
ongeveer 5.300 m<sup>2</sup> bruto bovengronds

## Un équipement public :

- environ 350 m<sup>2</sup> bruts hors-sol
- Openbaar voorziening:  
ongeveer 350 m<sup>2</sup> bruto bovengronds

## Développement privé - Private ontwikkeling

- Des Logements privés
- Vrijemarktwoningen



# Schéma du programme après les études acoustiques

## *Schema van het programma na akoestische studies*



# Schéma du programme

## *Schema van het programma*

Logements sociaux  
environ 47 logements

Sociale woningen  
ongeveer 47 woningen

Activité économique  
ateliers et bureaux

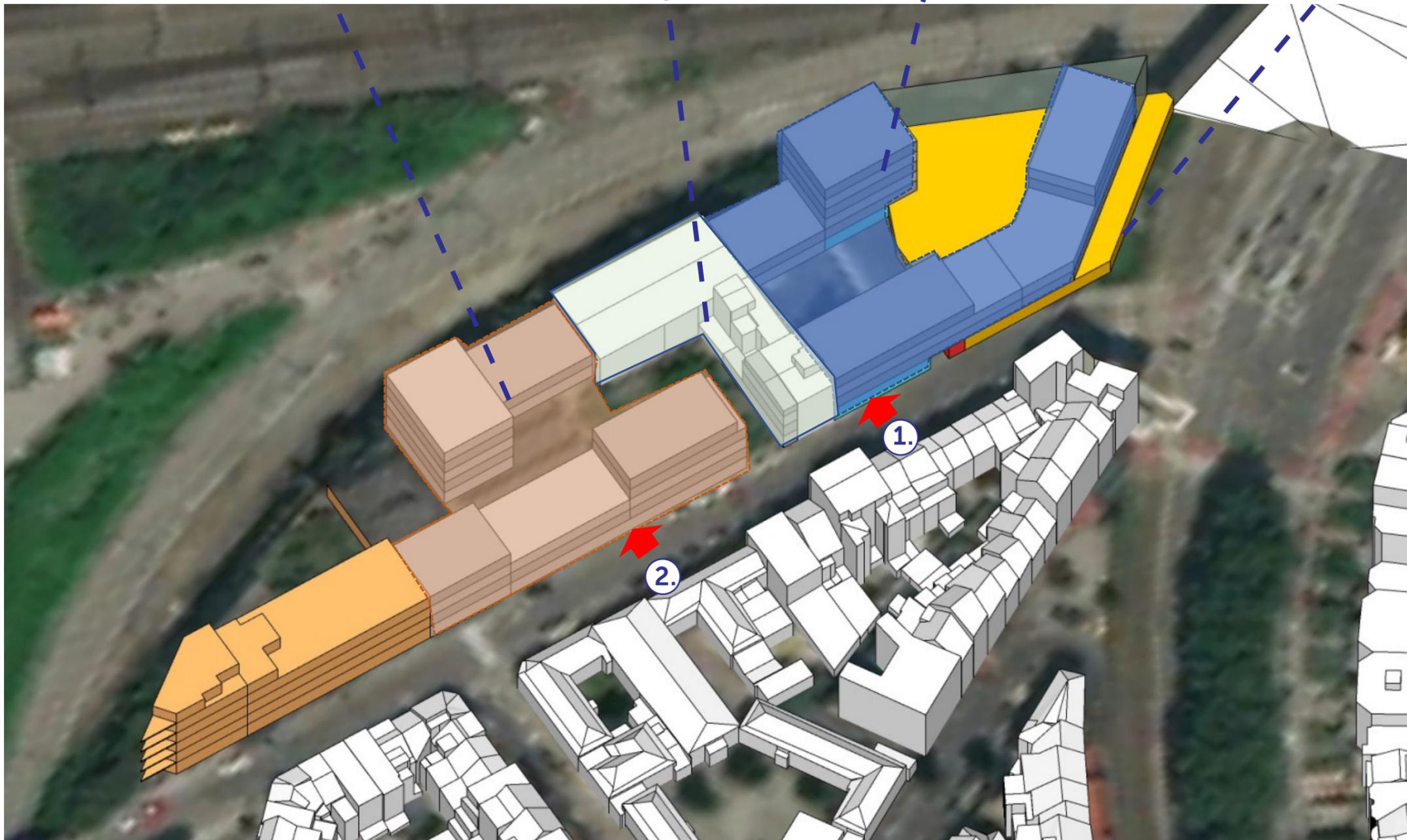
Economische activiteiten  
werkplaatsen en kantoren

Logements citydev.brussels  
environ 47 logements

Woningen citydev.brussels  
ongeveer 47 woningen

Commerce ALDI

Winkel ALDI



1. Accès parking sous-terrain  
logements citydev.brussels  
et commerce  
Position exacte à  
déterminer

Toegang parking  
woningen citydev.brussels  
en winkel  
Positie te bepalen

2. Accès parking sous-terrain  
logements sociaux et  
activité économique  
Position exacte à  
déterminer

Toegang ondergrondse  
parking sociale woningen  
en economische activiteiten  
Exacte positie te bepalen

Planning

# Historique et planning du projet

## Geschiedenis van het project



Merci pour votre attention  
Bedankt voor uw aandacht



[CONSULT.CITYDEV.BRUSSELS](mailto:CONSULT.CITYDEV.BRUSSELS)

CityTools Grounded  
Urbanism

[CONTACT@CITYTOOLS.BE](mailto:CONTACT@CITYTOOLS.BE)



Quels sont les équipements que le quartier a besoin ?  
*Welke zijn de voorzieningen die de wijk nodig heeft?*

Quels types activités économiques, il manque dans le quartier?

*Wat voor economische activiteiten ontbreken er in het wijk?*

Quels sont les lieux emblématiques du quartier ?  
*Welke zijn de iconische plaatsen in de wijk?*