

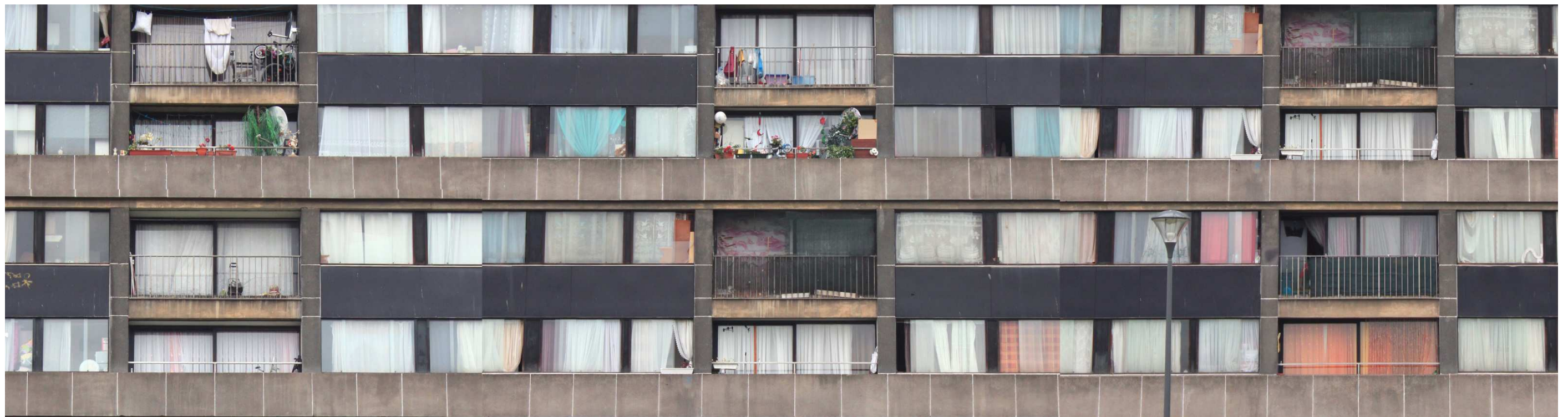
Maillage Vert – PRDD

Région de Bruxelles-Capitale

Phase 2 : Volet Opérationnel – Etude de conception

PARTIE 2 : Esquisses d'intention – Continuité Foyer Jettois

→ Connexion Parc de la Jeunesse – Tour&Taxis



NEDER-OVER-HEEMBEEK

LES JARDINS DU FLEURISTE

FOYER JETTOIS - PANNENHUIS

L28 BELGICA-JACQUES BREL

ASTRID-CANAL-SENNE



ETUDE SUR LE MAILLAGE VERT DANS LE CADRE DU PLAN RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PRDD)

PHASE 2 : VOLET OPERATIONNEL

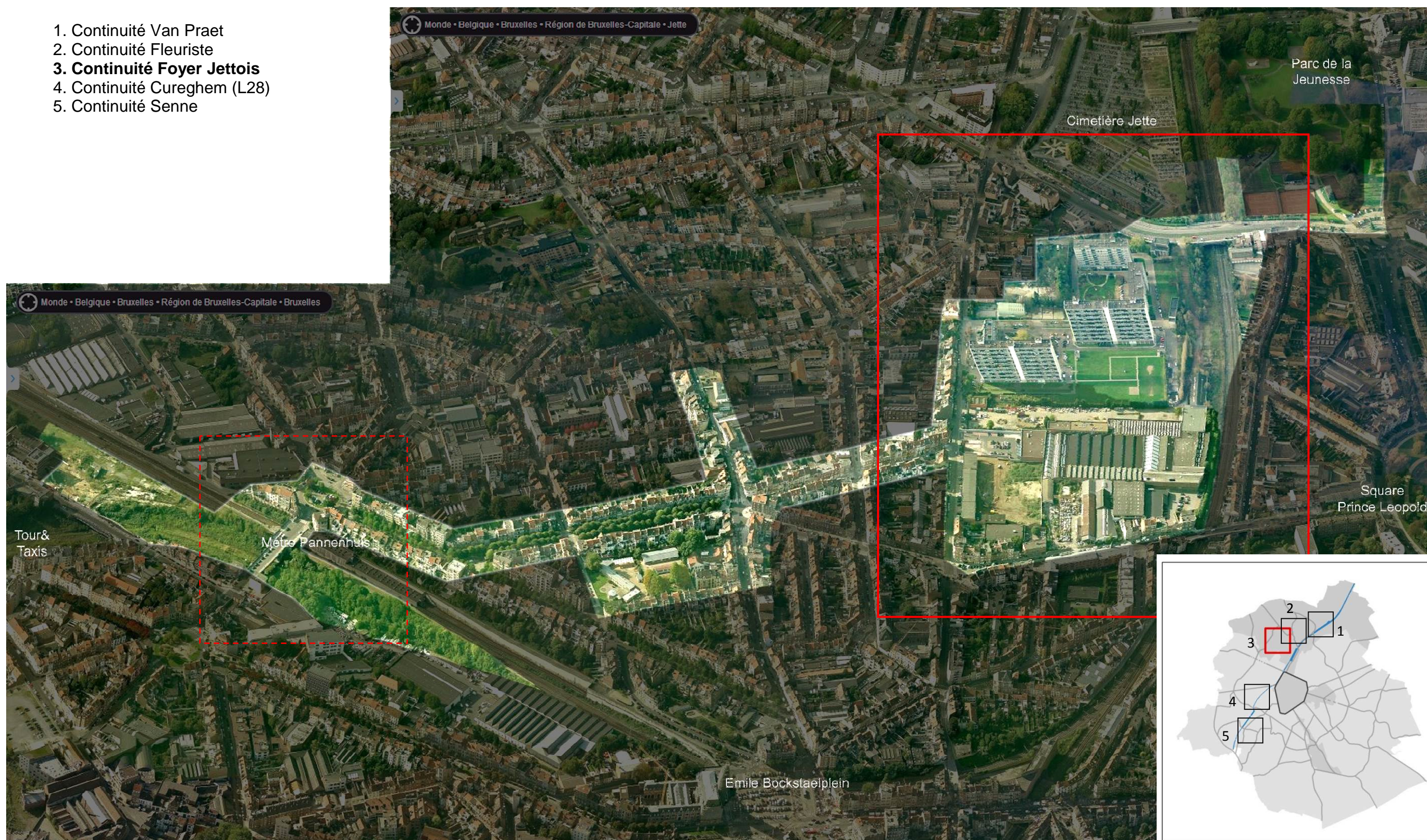
PARTIE 2 : ESQUISSES D'INTENTION

TABLE DES MATIÈRES

3.	L'itinéraire Foyer Jettois – Pannenhuis	5
3.1	Place Pannenhuis.....	7
3.2	Le Foyer Jettois.....	8
3.2.1	Les espaces interstitiels dans les zones des bâtiments collectifs.....	8
3.2.2	Le cas du Foyer Jettois.....	9
A.	Diagnostic de la situation existante.....	10
B.	Les problèmes à traiter.....	10
C.	Réhabilitation du patrimoine bâti	11
D.	Adaptation de la mobilité.....	11
E.	Modification de l'usage des espaces interstitiels.....	14
F.	Processus participatif.....	14
3.3	Volet économique du projet	16

L'APPROCHE GENERAL DU VOLET OPERATIONNEL A RETENU 5 SITES D'INTERVENTIONS

1. Continuité Van Praet
2. Continuité Fleuriste
- 3. Continuité Foyer Jettois**
4. Continuité Cureghem (L28)
5. Continuité Senne

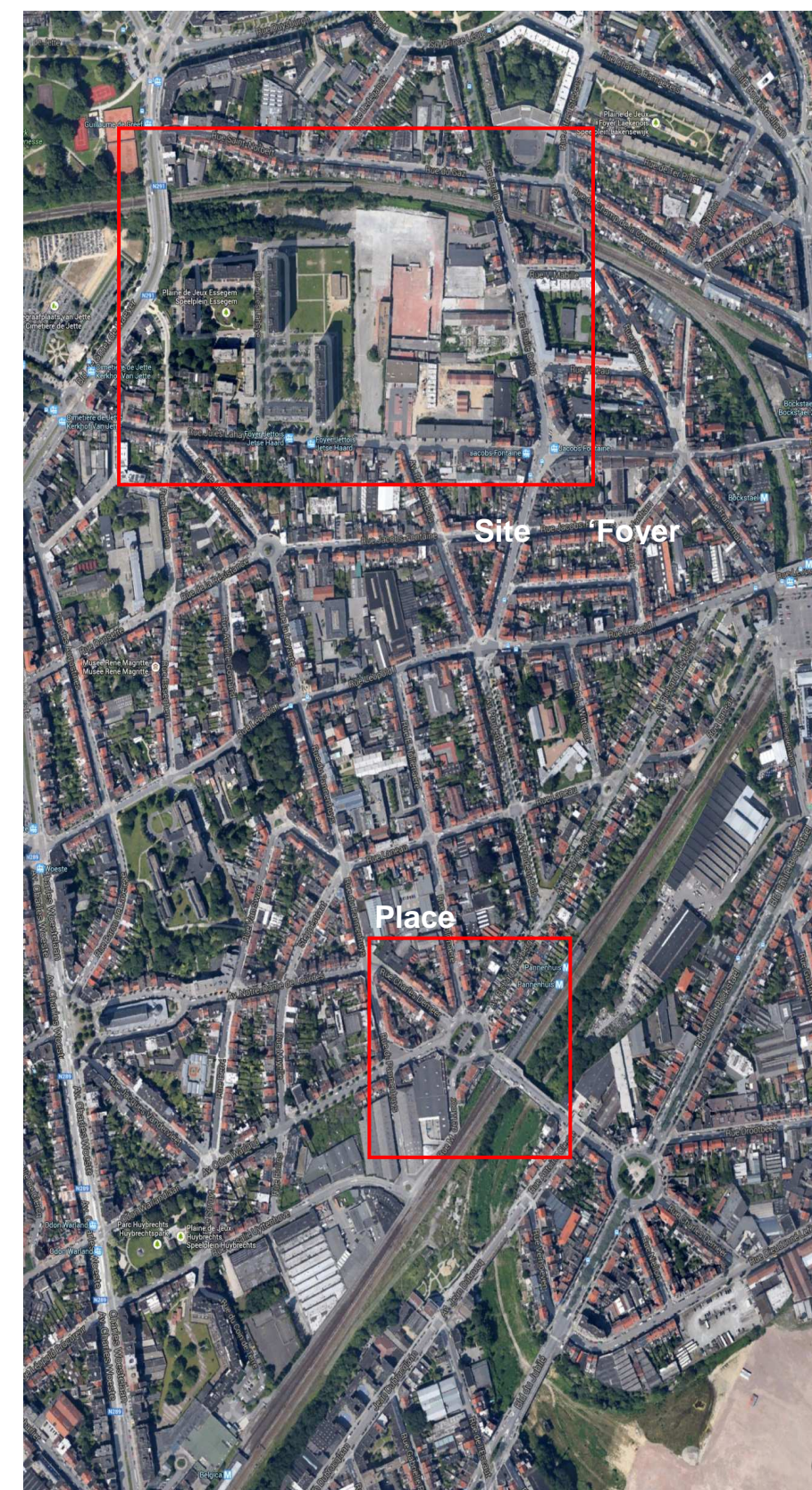


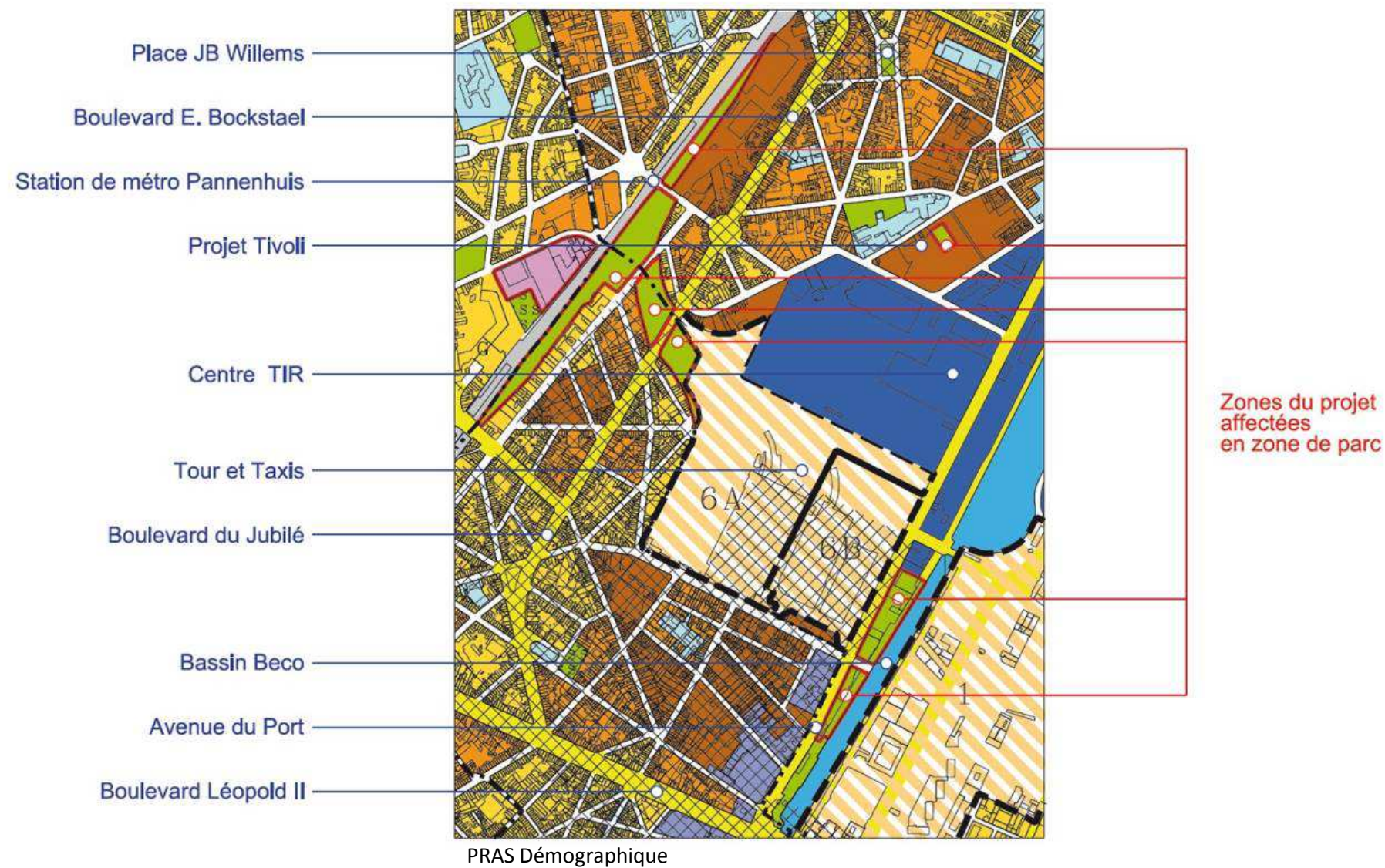
3. L'ITINERAIRE FOYER JETTOIS – PANNENHUIS

Le site du Foyer Jettois et de la place Pannenhuis sont les éléments marquants du parcours. Le Foyer Jettois, comme beaucoup de sites résidentiels constitués d'ensembles de logements multiples, offre de larges espaces ouverts peu qualitatifs. Ces espaces aujourd'hui résiduels constituent un potentiel pour le renouvellement et l'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers denses.

La place Pannenhuis est le point de connexion entre l'ancien couloir de la voie ferrée de Tour et Taxis et le centre de Jette. Cet espace s'avère stratégique pour y développer un espace public et convivial pour le quartier en liaison avec le projet du Parc Dubrucq (Ligne 28).

Entre ces deux points, l'itinéraire du maillage vert est de bonne qualité. Il bénéficie de voiries arborées, bordées de belles villas construites au début du siècle. Ces voiries ont fait l'objet d'une rénovation dans le cadre du contrat de quartier 'Léopold'.





3.1 PLACE PANNENHUIS

Aujourd'hui cet espace est un rond-point où convergent 6 rues. Ce rond-point subit encore le trafic généré par une zone industrielle situé au sud-ouest. Le secteur est actuellement en pleine mutation. Hormis sa fonction routière (trafic et stationnement) l'endroit concentre un certain nombre d'équipements et services (métro, villo) et commerces de proximités. Le réaménagement de la place ne pourra qu'avoir un effet positif sur les commerces et services existants, développant davantage ainsi une véritable vie de quartier. L'impact de la voiture sera diminué au profit de la mobilité douce (piétons, cyclistes et du flâneurs). Il s'agira également d'améliorer le cadre paysager en repensant les plantations et la verdure de l'espace central. Ces actions contribueront à améliorer la convivialité de la place.

L'axe le plus important du trafic routier est constitué par les rues A. De Meyer et Charles Demeer. Le futur aménagement marque bien cet axe. Les autres voiries, à sens unique, viendront se connecter à cette voirie principale de manière moins formelle, en laissant place au développement d'un vaste espace public de rencontre.

La création d'escaliers vers l'ancien couloir du chemin de fer sera un point important pour la connexion de ce parcours à la L28, le site de Tour & Taxis et le centre-ville. Prochainement, cette zone aménagée comme zone de Parc sera connectée au parc Dubrucq qui sera inauguré au printemps 2014. Un accès pour les vélos est recommandé (RER Vélo du L28).



3.2 LE FOYER JETTOIS

Les principes d'aménagements évoqués pour le site du Foyer Jettois pourront constituer des pistes de références pour d'autres sites similaires en Région de Bruxelles-Capitale.

Les cheminements liés au maillage vert devraient stimuler la mixité d'utilisation des espaces interstitiels entre les habitants des différents quartiers.

3.2.1 Les espaces interstitiels dans les zones des bâtiments collectifs

Analyse préalable des potentialités et faiblesses de ces espaces interstitiels à travers le site du Foyer Jettois et d'autres sites similaires comme : le Foyer Laekenois, le site Sippelberg, le quartier Aurore, Anderlecht, Ganshoren et Mettwie à Molenbeek

La plupart des espaces interstitiels existants sont délaissés, mal entretenus et ne jouent que partiellement leur rôle d'un point de vue récréatif, social, paysager et environnemental.

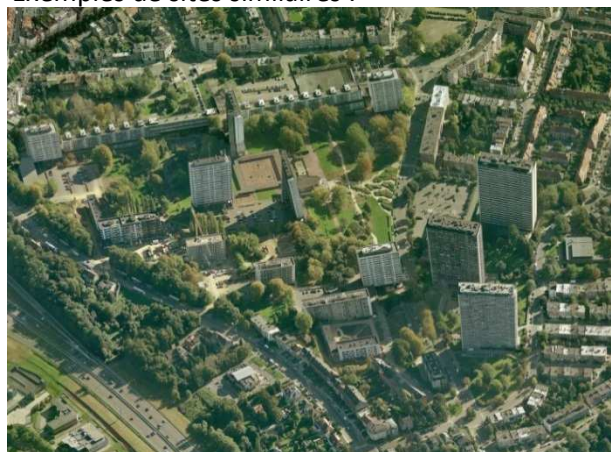
Ces espaces constituent donc une réserve importante mal exploitée d'espaces naturels ouverts à l'échelle d'un quartier.

Dans ces zones à forte densité d'habitants, l'espace vert est d'autant plus important, qu'il cumule beaucoup de fonctions et des cheminements piétons. Il est à la fois le jardin de chaque habitant, l'espace de sociabilité (la place) et l'espace de loisir. L'enjeu pour ces sites est donc d'arriver à un équilibre de ces différentes fonctions et ces espaces verts il s'agit de mieux les caractériser en s'appuyant davantage sur les potentiels de leurs environnements.

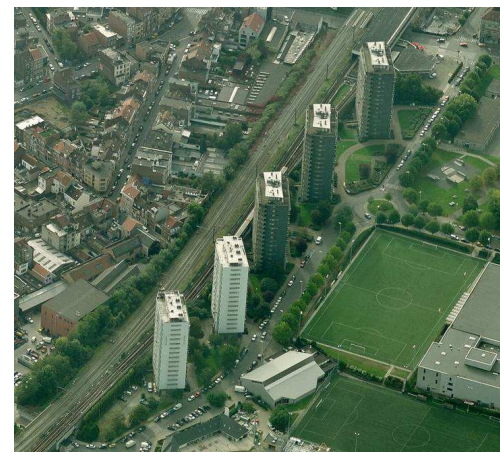
L'ensemble de ces sites suscitent un certain nombre de questions :

- Pourquoi un espace interstitiel devient-il un espace résiduel? Son entretien est-il plus facile ? (site Sippelberg) ;
- Quel est le processus de délaissement de ces espaces ouverts? S'agit-il d'une mauvaise gestion? D'une mauvaise identification des propriétaires (public ou privé) ? (Site Foyer Jettois)
- Comment le foyer Laekenois a-t-il pensé son projet de restructuration des espaces interstitiels? (un projet exemple) ;
- Pourquoi ces zones de bâtiments collectifs constituent des isolats à l'échelle de leur quartier? Comment traiter les transitions et les entrelacements au quartier. Faut-il les rendre public (site quartier Aurore Anderlecht)
- Comment palier au déficit en transport en commun fréquent à proximité de ces site de logements sociaux? (site Mettwie Molenbeek)

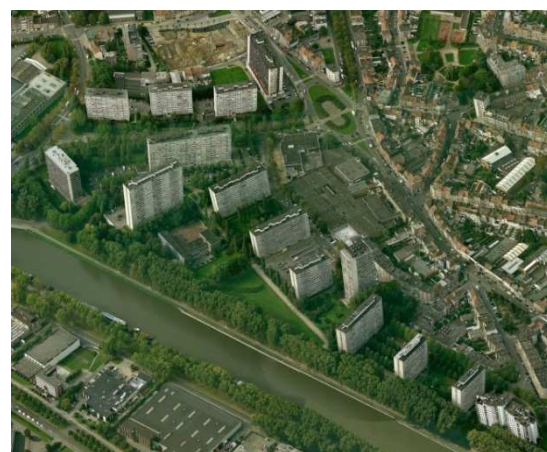
Exemples de sites similaires :



Foyer Laekenois



Site Sippelberg



Quartier Aurore- Anderlecht



Site Ganshoren



Mettwie Molenbeek

Ces espaces sont très importants et ils doivent être réaménagés de manière qualitative en concertation avec les habitants des immeubles et du quartier. Il est important de laisser les habitants participer aux réaménagements, à la gestion et à l'entretien, pour créer un changement dans les années à venir.

Malgré des points communs entre les sites évoqués, il ne faut pas perdre de vue l'unicité de chacun. La taille, la hauteur et l'orientation des bâtiments, son caractère vert ou minéral, ses habitants, son accessibilité, sa mobilité interne, constituent une batterie de critères permettant d'analyser chaque site et de mettre en lumière leurs spécificités et le potentiel de renouvellement de leurs espaces interstitiels.

Les Processus de revalorisation des espaces interstitiels

A. Diagnostic de la situation existant

B. Réhabilitation du patrimoine bâti

- Rénovation des immeubles et leur environnement ;
- Intégrer les nouveaux projets.

C. Adaptation de la mobilité

- Optimiser l'accessibilité ;
- Optimiser la circulation et le stationnement automobile ;
- Développer les circulations douces.

D. Modification de l'usage des espaces interstitiels

- Stimuler la mixité des usages ;
- renouveler le plan de structure ;
- Générer un plan ludique, écologique, et paysager.

E. Processus participatif

- Plan socio-récréatif ;
- Gestion après l'aménagement.

3.2.2 Le cas du Foyer Jettois

Le site est délimité par la rue Emile Delva à l'est, les rues Jules Lahaye et Steyls au sud et le boulevard de Smet de Naeyer à l'ouest.
La limite nord du site est bordée en contrebas par le chemin de fer entre les arrêts de Bockstael et Jette.

Le secteur est en mutation urbaine. Il existe différents projets pour ce site:

- La Réhabilitation des façades des barres du Foyer Jettois ;
- Le projet Hippodrome visant au développement d'un programme de logements sur une ancienne friche industrielle ;
- Un projet de logements est en phase d'achèvement, rue Steyls, à côté du Lidl.

L'ancienne zone industrielle jouxtant le site est quasiment détruit et sera remplacée au fur et à mesure par un vaste programme de logements. Le quartier s'engage dans un processus de mutation.

Les espaces ouverts du Foyer Jettois devront également s'engager dans un processus de rénovation afin de les rendre plus attractif pour les habitants du foyer et pour les résidents des futurs projets voisins.
La rénovation de ces espaces aux pieds des immeubles participera à l'urbanité et à la convivialité de ce quartier en mutation.



A. Diagnostic de la situation existante

Les bâtiments structurent et conditionnent les abords. La voiture est omniprésente sur le site.

Au centre du site, la plus grande étendue verte se trouve sur la toiture d'un parking. Ces espaces sur dalle sont typiques de ce genre d'architecture datant des années 70 et sont aujourd'hui encore construits.

Les solutions paysagères pratiquées sont souvent très basiques et ne permettent pas une grande richesse paysagère (fine couche de terre sur la dalle, engazonnage, haie, petit arbuste et bac à fleur). Aujourd'hui ces espaces doivent être envisagés comme, un potentiel sur lequel on ne peut plus se contenter d'une simple pelouse. Il s'agit de les rendre attractifs pour les habitants afin qu'ils puissent en profiter pleinement (rencontre, repos, jeux, activités collective, potagers, nature, etc...).

Un boulodrome récemment construit occupe une position excentrée sur le site mais sans d'impact direct sur la valorisation paysagère de la zone. Ce bâtiment est peu ouvert sur l'espace public.

On trouve également sur le site deux espaces secondaires entourés par des immeubles de plus petites dimensions, au centre desquels sont implantés une plaine de jeux et un parking (côté sud).

Au nord du site, le long de la voie ferrée se trouve zone boisée non accessibles au public. Cet espace forme un bel élément semi-naturel assurant une relative continuité écologique qui pourrait aussi être utilisé à des fins récréatives.

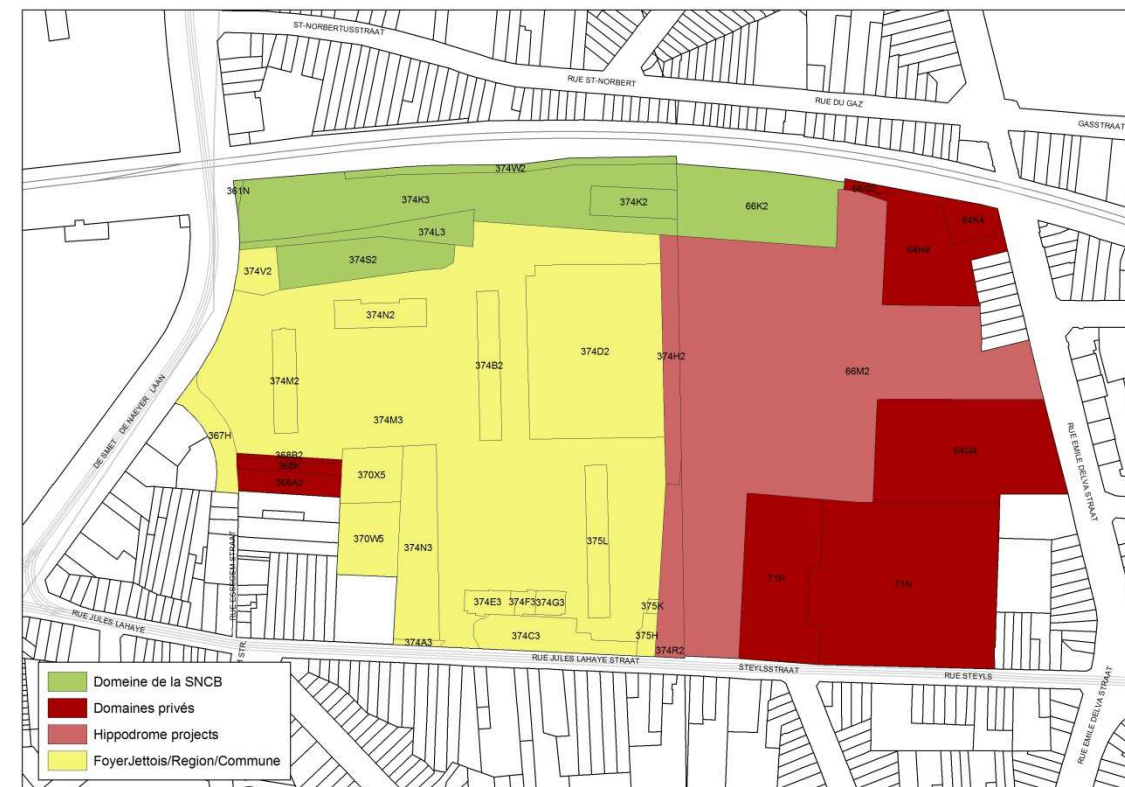
La carte du cadastre foncier montre que le pouvoir public a des possibilités pour développer ces espaces au profit des riverains et des immeubles collectifs.

B. Les problèmes à traiter

- Accessibilité (sécurité/surveillance)
- Gestion (Qui? Conditions?)



JETTE			Bruxelles (Laeken)		
Cadastre	Propriétaires		Cadastre	Propriétaires	
367H	Commune de Jette		66K2	SNCB Holding	
370W5	Société du logement de la région bruxelles-capitale Commune de Jette		64G4	Chantiers de Laeken	
370X5	Société du logement de la région bruxelles-capitale Commune de Jette		64H4	ALDI	
374A3	Commune de Jette		64K4	Hubert, Raymond Henri Walther	
374B2	Le Foyer Jettois		66M2	Hippodrome Projects	
374C3	Commune de Jette		66/02_	Aldi Binot, Philippe & Michel	
374D2	Le Foyer Jettois		71N	SPX Flow Technology Belgium	
374E3	Le Foyer Jettois		71P	Urbinvest	
374G3	Le Foyer Jettois				
374M2	Le Foyer Jettois				
374M3	Société du logement de la région bruxelles-capitale Le Foyer Jettois				
374N2	Le Foyer Jettois				
374N3	Société du logement de la région bruxelles-capitale Le Foyer Jettois				
374V2	Région de Bruxelles-capitale				
375H	Le Foyer Jettois				
375K	Le Foyer Jettois				
375L	Le Foyer Jettois				
361N	SNCB Holding				
374F3	Sibelgaz				
374K2	SNCB Holding				
374K3	SNCB Holding				
374L3	Electrabel				
374W2	SNCB Holding				
374S2	Elia Asset Electricité				
368A2	El Jaabak, Abdeslam Khalifa, Lotfi Kharoubi, Hanan				
368B2	El Jaabak, Abdeslam Khalifa, Lotfi				
368K	El Jaabak, Abdeslam Khalifa, Lotfi				
374H2	Hippodrome Projects				
374R2	Hippodrome Projects				



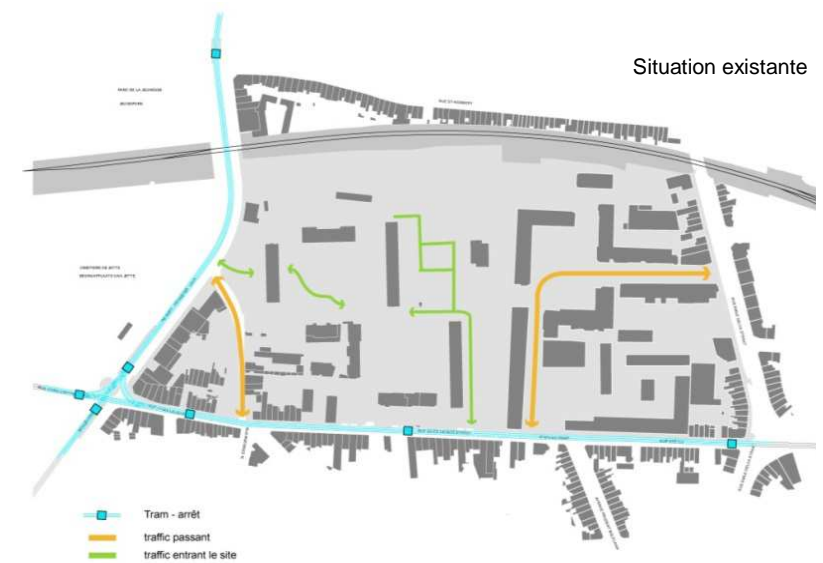
- Optimaliser l'accessibilité pour les modes doux/actifs

Le problème récurrent pour ce grand ensemble réside dans l'absence de cheminements qui le traverse, ce qui implique que les habitants du quartier le contournent. L'objectif serait donc de favoriser la perméabilité du site pour les déplacements doux. Ce nouveau réseau favorisera également l'usage du site par les habitants du quartier afin d'en faire un maillon complémentaire du maillage vert local.

Le tracé du RER-Vélo 'Middenring L60/L50' est prévu le long du chemin de fer en limite nord du site. Il est important que le projet se raccorde à cet axe inter-régional.



Situation existante



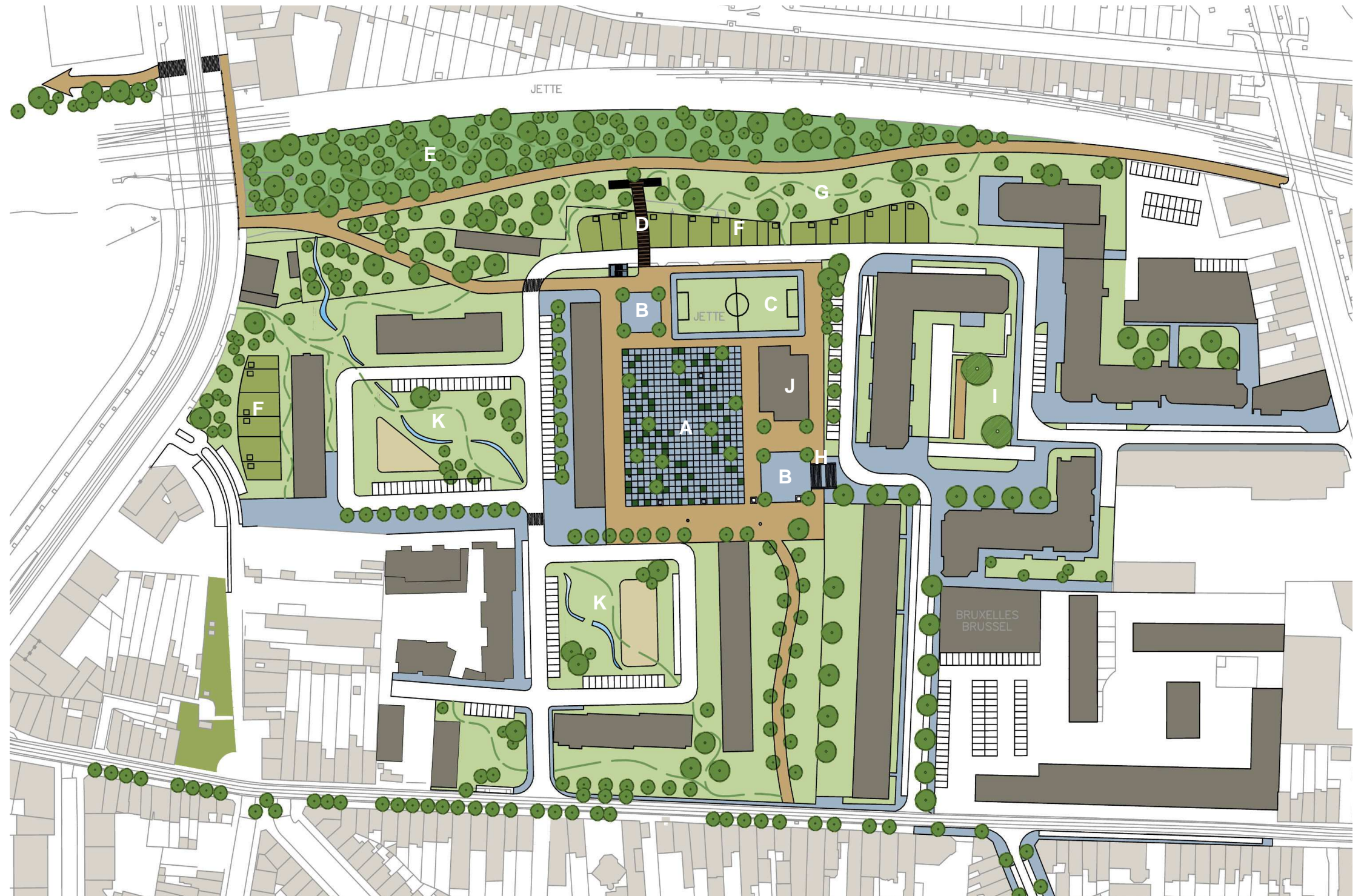
NEDER-OVER-HEEMBEEK

LES JARDINS DU FLEURISTE

FOYER JETTOIS - PANNENHUIS

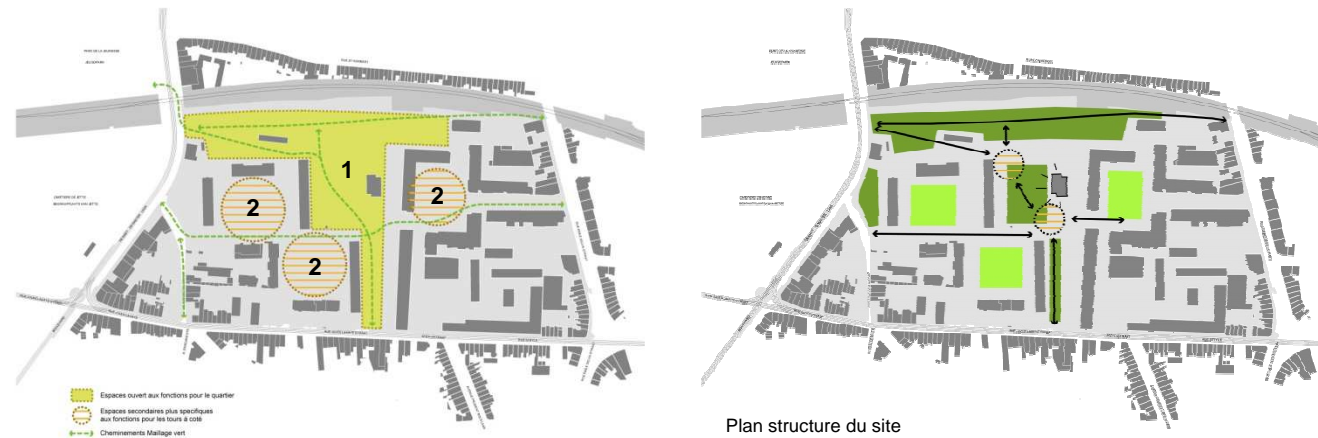
L28 BELGICA-JACQUES BREL

ASTRID-CANAL-SENNE



E. Modification de l'usage des espaces interstitiels

Dans le cas du Foyer Jettois, l'espace en forme de T (1) devrait davantage être utilisé comme un espace de connexion entre tous les logements du Foyer et ceux du nouveau projet Hippodrome et même une zone de promenade et de détente pour les quartiers avoisinant. Sur cet espace on pourrait développer une zone de rencontre couplée à un jardin potager collectif, un petit terrain multisport, un petit verger intégrant quelques éléments récréatifs. Trois espaces secondaires (2) seraient dédiés plus spécifiquement à l'usage par les habitants des logements. (Zone de repos, aires de jeux pour enfants,...). La zone boisée au nord permettrait d'assurer une continuité verte, une valeur écologique à renforcer et favoriserait la récupération des eaux pluviales.



L'espace de rencontre se développerait sur l'espace central de la toiture du parking (A). Ce grand espace carré serait structuré par une trame accueillant des jardinières et du mobilier dont l'implantation créerait des sous espaces paysagers ludiques et fonctionnels. Certains carrés pourraient accueillir des plantations variées telles que légumes, petits fruits, plantes vivaces, arbustes. D'autres serviraient d'espaces de stockage (réservoirs d'eau) ou de rencontre (bancs). Ces espaces constitueraient un environnement ludique, propice à l'imagination et au jeu des enfants.

Un axe en diagonale serait laissé libre d'aménagements pour favoriser le cheminement principal des piétons et des cyclistes. A chaque extrémité un "petit square" (B) donnerait accès vers une passerelle ou un large escalier (H) assurant la connexion vers les espaces du quartier de l'hippodrome (I). Un nouveau terrain multisport (C) serait implanté à l'arrière du boulodrome. La passerelle (D) conduirait les piétons à la zone boisée (E), sur des jardins potagers (F) et un verger (G).

Le boulodrome (J) situé sur le toit du parking devrait s'ouvrir d'avantage sur l'esplanade et intégrer d'autres fonctionnalités permettant d'attirer un public plus large (cafétéria - terrasses etc...).

Un chemin sinueux (K) accompagné d'une noue paysagère traverserait en diagonale ces deux espaces structurants. Le surplus d'eaux pluviales, des toitures et des trottoirs pourrait s'infiltrer ou s'écouler vers la zone boisée (E) le long de la voie ferrée.

D'autres jardins potagers en pleine terre (F) seraient aussi disséminés sur l'ensemble du site pour les habitants du foyer ou du quartier.

F. Processus participatif

Les résidents du Foyer Jettois, les futurs habitants du projet Hippodrome et ceux du quartier devraient être impliqués dans les différentes phases d'un tel projet afin d'aboutir à l'élaboration d'aménagements consensuels garantissant autant que possible leur pérennité.

Les premiers contacts entre les habitants pourraient prendre la forme d'une table ronde, point de départ pour l'échange des envies et des craintes de chacun pour le site.

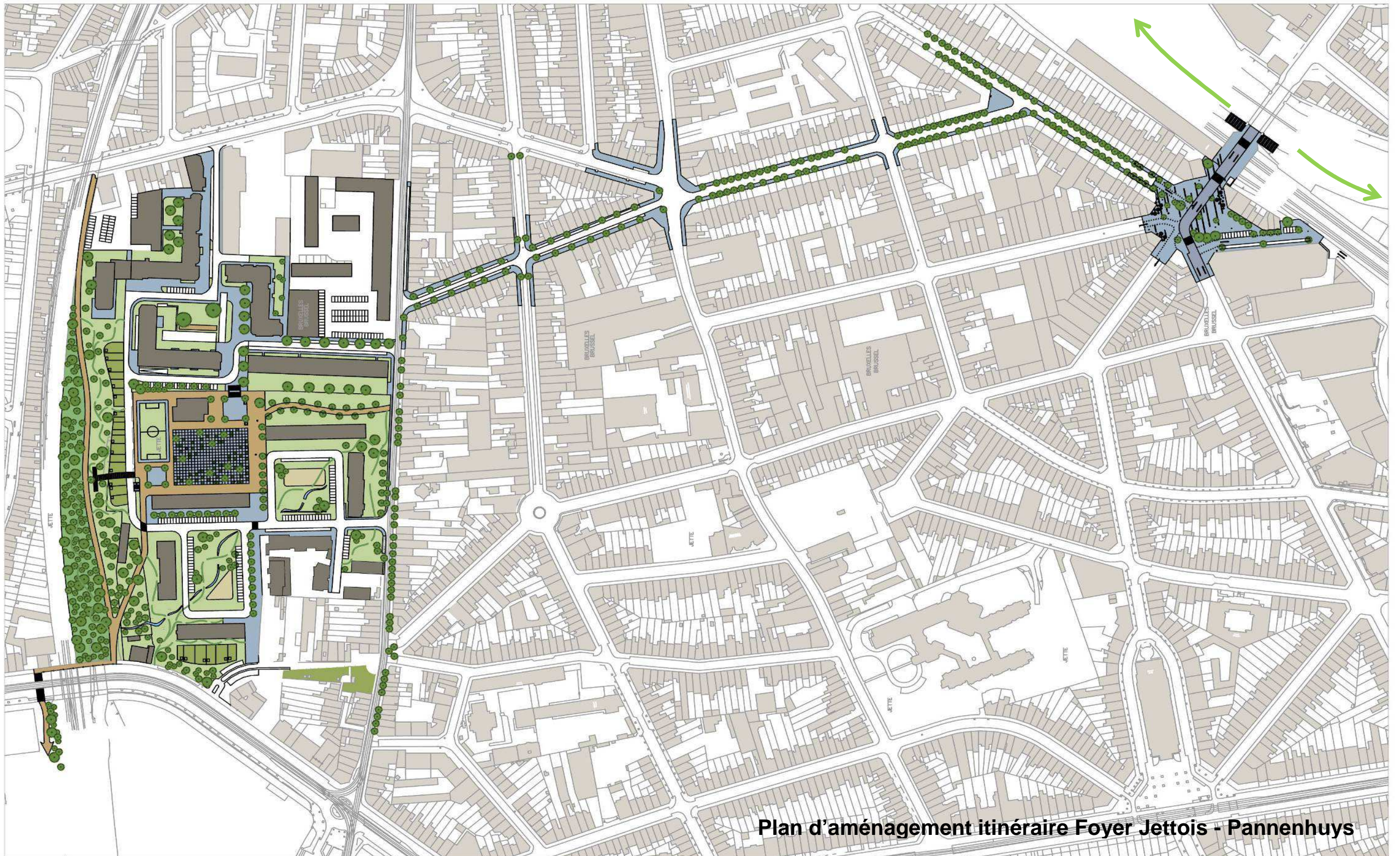
- Plan socio-récréatif

- Par la création de nouveaux cheminements publics et d'un espace de rencontre, le maillage vert servirait à l'ouverture du site sur le quartier.
- Outre la production de légumes et de fruits, le jardin potager collectif et le verger commun devraient renforcer la convivialité entre les habitants de tout âge et créer de nouvelles interactions en eux. Pour les personnes âgées se serait un endroit de rencontre, pour les enfants un endroit pour apprendre et se récréer, travailler et pour tous un endroit pour se détendre. L'implication des habitants dans ces activités conforterait un certain contrôle social du site.
- En s'ouvrant d'avantage sur son environnement et en accueillant des fonctions complémentaires (cafétéria, centre du jour 3^{ème} âge, etc...), le boulodrome deviendrait un élément dynamique favorisant l'intégration et le contrôle social du quartier.

- Le Gestion après l'aménagement

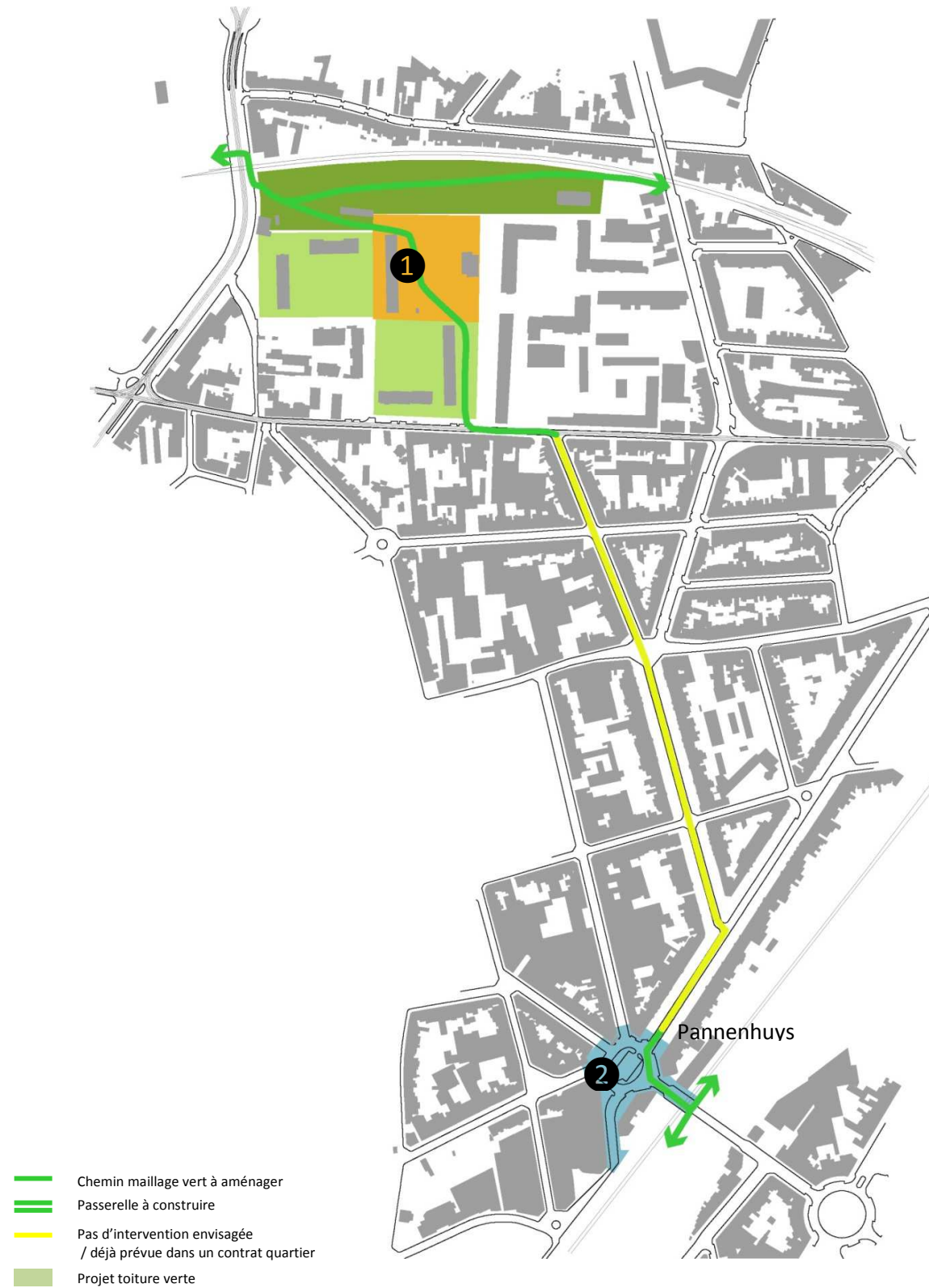
- La gestion des abords directs des immeubles serait à charge du Foyer Jettois ou des copropriétés. Celle des espaces publics devrait être faite par les services compétents de la commune de Jette et de la Ville de Bruxelles, le site étant à cheval sur leur territoire.
- Les projets de potagers (individuels et collectifs) pourraient être gérés par les habitants sous le couvert d'une association par exemple (voir les appels à projets de Bruxelles Environnement).





Plan d'aménagement itinéraire Foyer Jettois - Pannenhuis

3.3 VOLET ÉCONOMIQUE DU PROJET



MAILLAGE VERT

Détails :

- Aménagement circulations piétonnes
- Plantations d'arbres

Dimensions :

- Longueur : 1100 m
- Largeur : 5 m
- Surface : 5500 m²

SOUS TOTAL

5 500 m² X 125€ = 687 500 €

① FOYER JETTOIS

ESPACE CENTRAL (toiture parking)

Détails :

- Aménagement d'une place attractive fonctionnelle en toiture
- Les connexions vers les espaces interstitiels
- Ouvrage du boulo-drome

Dimensions :

- Surface : 12 000 m²

12 000 m² X 300€ = 3 600 000 €

LES DEUX ZONES SECONDAIRES

Détails :

- Aménagement d'un parc attractif pour les jeunes et les vieux
- Une noue paysagère pour l'infiltration de l'eau de pluie

Dimensions :

- Surface zone ouest : 10 500 m²
- Surface zone sud : 11 500 m²

22 000 m² X 200€ = 4 400 000 €

LA ZONE BOISE NATURELLE

Détails :

- Conserver le caractère naturel
- Aménagement d'une zone de verger et potager
- Création d'une zone humide pour l'infiltration de l'eau de pluie au sol

Dimensions :

- Surface : 14 000 m²

14 000 m² X 150€ = 2 100 000 €

SOUS TOTAL

22 300 m² X 200€ = 10 100 000 €

② PLACE PANNENHUIS

Détails :

- Aménagement d'une place public
- La connexion vers le couloir des parcs futurs

Dimensions :

- Surface : 7 200 m²

SOUS TOTAL

7 200m² X 250€ = 1 800 000 €**TOTAL TRACE 4 (extension) – CONNEXION CUREGHEM****12.587.500 €**