

**YANN GUEGUEN / BENOIT LANON**  
PLANT ENHOUTGOED - TRIEDRE-CES - BROUAE - SECURISAN



**BIZET-BYZANCE**

# **NOTE D'INTENTION URBAINE ET ARCHITECTURALE**

**12.03.2025**

**Transformation d'un bâtiment en un équipement de quartier: un pôle d'agriculture urbaine et d'alimentation durable**

**Maîtrise d'ouvrage:**

**Commune d'Anderlecht**

**Département Bâtiments et Logements, Service Rénovation urbaine**

**Maîtrise d'oeuvre:**

**Yann Gueguen Benoit Lanon - Architectes mandataires**

PLANT EN HOUTGOED - Paysagiste

TRIEDRE- Stabilité

CES - Techniques spéciales

BROUAE - PEB

SECURISAN - Coordination sécurité-santé

Contact : Yann Gueguen / Benoit Lanon

yann.gueguen.archi@gmail.com

lanonb@gmail.com

+33 7 89 49 12 42

+33 6 87 67 53 69

# Le pari collaboratif

**Plus qu'un projet architectural, le projet Agrorésédas nous apparaît d'abord comme une volonté, celle d'expérimenter d'autres modèles que l'agriculture conventionnelle via les réseaux de consommation classiques. Comment ré-encapaciter les consommateurs en demande du mieux manger, moins gaspiller et prêts à soutenir une renaissance de la souveraineté alimentaire?**

Dans un réseau d'acteurs et d'initiatives croissantes sur la région bruxelloise, peut-on rêver d'un lieu incarnant ces ambitions collectives? Une **nouvelle maison de l'alimentation** pour échanger, débattre, éduquer mais aussi pratiquer tous les sujets de l'alimentation, et cela de la production à la consommation.

Bizet-Byzance, au nom faisant référence à l'abondance voire l'opulence que peut offrir le retour des modèles de production plus permacoles, peut devenir un lieu prêt à incarner l'ambition majeure d'un retour à la souveraineté alimentaire durable.



Travaux horticoles, évangélique byzantine du XIe siècle

Cependant, le Contrat de Quartier Bizet a déjà 4 ans, et les ambitions justifiées à cette époque méritent d'être questionnées aujourd'hui. En effet, une nouvelle épicerie à quelques pas du très récent Wandercoop ou du commerce Kip Eat Naturel place Bizet est-elle une proposition encore pertinente pour maintenir l'équilibre commercial du quartier? Faut-il développer un modèle de pôle d'agriculture urbaine faisant de la production professionnelle sur des terres partiellement polluées et dont les surfaces et l'orientation ne permettent pas de soutenir une viabilité économique pour un maraîcher? La pépinière doit-elle accueillir un professionnel cherchant à vivre de sa pratique ou l'enjeu est-il plutôt de construire un lieu créant du lien social à l'échelle du quartier, avec un mode de gouvernance à inventer entre la commune, les habitants et autres acteurs du quartier?

Suite à ces questions, notre hypothèse est que le projet ne peut naître que d'une méthodologie collaborative. La trajectoire ne sera pas un déroulé linéaire mais un processus plus circulaire, qui intègre tous les acteurs souhaitant prendre part au projet : les institutions du milieu, les administrations

publiques, les experts de l'alimentation et du vivant, mais aussi les habitants du quartier, cuisiniers, amateurs jardiniers, élèves et étudiants...

Notre proposition spatiale architecturale se résume en une collection d'espaces suffisamment adaptables, malléables pour tester et intégrer le travail de définition programmatique du lieu dans le projet architectural.

La proposition propose une implantation et une organisation logistique du site claire et opérationnelle, servant de colonne vertébrale aux possibles évolutions.

## Un panel d'experts élaborant la programmation

Par pari collaboratif, nous entendons orchestrer "les rencontres de la nouvelle Maison de l'alimentation durable bruxelloise".

Ces rencontres pourraient se dérouler à la maison du projet sur site (au 1er étage) afin de confronter les réflexions programmatiques aux conditions spatiales. C'est également un moyen d'activer le lieu dès la phase conception.

Dès à présent, nous pouvons envisager un réseau d'acteurs pertinents par leurs retours d'expérience pour la constitution d'un panel d'experts : La Ferme du Chaudron, La Pousse qui Pousse, Cuisines de Quartier, Le raliement des fourchettes, la coopérative Wandercoop, Les représentants des potagers de quartier (collectif de la Roue, Colombophyles, Trèfles, James Ensor...), l'école de l'IMI et le futur campus Deleers, mais aussi des représentants du tissu associatif du quartier (écoles de devoirs, seniors...) et institutionnels pouvant envisager ce nouvel équipement comme un soutien aux activités actuelles du tiers-lieu CAP BIZET.

## Péreniser les succès de l'Oignon Fait La Force

Prémices d'une dynamique inclusive et participative habitante à l'échelle du quartier, le projet l'Oignon Fait La Force a instauré des pratiques multiples et variées sur le thème de l'alimentation durable : cours de cuisine, partage de repas, atelier découverte de produits, foodtruck solidaire, entretien de potager, taille d'arbres fruitiers, marché de plants potagers, bombes à graines...

Au delà de la transmission et de l'expérimentation, toutes ces animations forment un magnifique prétexte au service du lien social et de la cohésion de quartier.

Le projet se construira dans la continuité de cette dynamique de quartier afin de péreniser les activités, mais surtout les liens sociaux qui se sont construits au cours des 4 dernières années.

Le projet architectural deviendra un lieu support de dynamiques naissantes.

## Une nouvelle destination publique à double échelle : locale et métropolitaine

Bizet-Byzance deviendra par son rayonnement un équipement à l'échelle locale du quartier Bizet. Le parc des Résédas a une localisation privilégiée qui



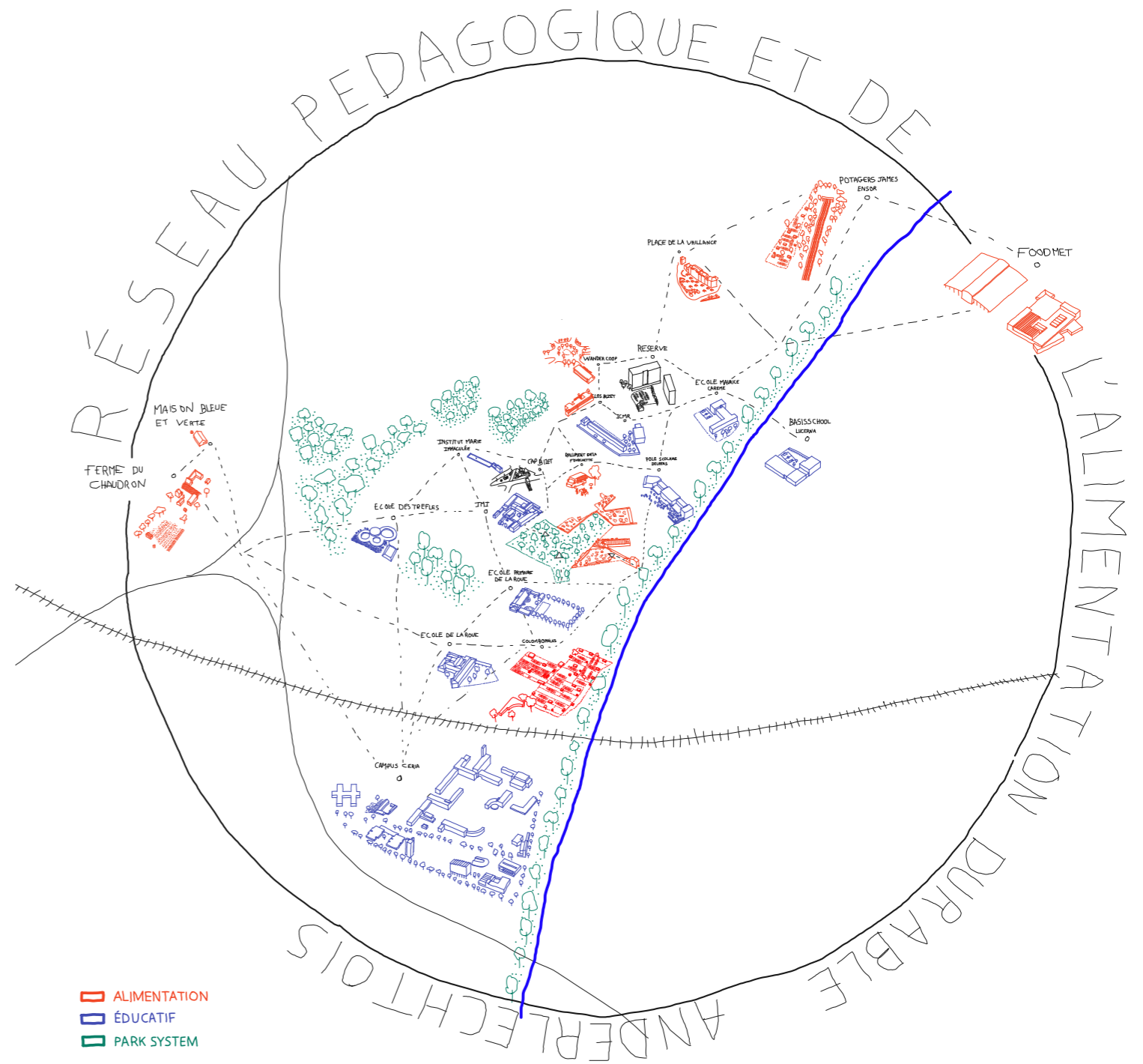
Activités pédagogiques à Bizet, L'Oignon Fait La Force

permet de mettre en réseau l'école IMI, le nouveau Campus Deleers et le nouvel équipement de quartier Agrorésédas.

Anderlecht est le territoire le plus productif de la ceinture verte bruxelloise; Ceci grâce à la préservation de la pratique maraîchère historique sur ce territoire, mais aussi par un réseau d'acteurs qui s'est consolidé au fil du temps. Situé au coeur de ce réseau, le projet a la capacité de servir de point de repère à l'échelle de ce territoire support de la production alimentaire bruxelloise.

A plus large échelle, Bizet-Byzance pourra devenir un modèle expérimental et reproductible de maison de l'alimentation durable. Notre objectif est de concevoir une infrastructure la plus flexible possible qui permettra de continuellement questionner la pratique du lieu : Quel rôle ce lieu a-t-il à l'échelle du quartier, de la commune, de la métropole? Quelles activités s'y déroulent? Est-ce un modèle économique rentable ou subventionné? Qui en sont les acteurs clé?

Par sa spécificité programmatique, le nouvel équipement peut également avoir un rayonnement plus large que l'échelle de la commune par l'organisation d'événements et la mise en réseaux des acteurs de l'alimentation durable à l'échelle de la région bruxelloise.



## Des lieux pour créer des liens

Bizet-Byzance deviendra par son rayonnement un équipement à l'échelle locale du quartier Bizet. Le parc des Résédas a une localisation privilégiée qui permet de mettre en réseau l'école IMI, le nouveau Campus Deleers et le nouvel équipement de quartier Agrorésédas.

A l'échelle locale, une synergie peut être envisagée entre établissements scolaires et acteurs de l'alimentation durable. Il s'agit de la convergence de deux réseaux capables d'être moteurs pour accélérer le soutien vers une alimentation plus vertueuse. Placer la pédagogie au même niveau d'importance que l'aspect productif

permet de mieux comprendre les enjeux multiples de l'alimentation durable,

En parallèle, la commune d'Anderlecht possède un réseau de parcs permettant d'apporter une biodiversité au coeur de son intensité urbaine. La juxtaposition de ces systèmes (alimentation, pédagogie et trame verte) permet de révéler que le site d'Agrorésédas a une position privilégiée bénéficiant de la proximité de chacun de ces systèmes.

Tous les atouts sont réunis pour en faire une nouvelle adresse construite par ces acteurs, pour former un nouveau pôle d'agriculture urbaine, au service du lien social.

Ces atouts permettront sans aucun doute de redonner une nouvelle identité à un parc des Résédas aujourd'hui un peu trop oublié dans un coeur d'îlot sous-activé alors que les dynamiques habitantes et associatives sont bien présentes.

# Entre dimension sociale et modèle économique viable

**Ne connaissant pas les futurs concessionnaires, le projet est à lire comme un panel des possibles : une collection de pièces flexibles et adaptables, mais non pas sans qualités spatiales. A chaque pièce sa spécificité particulière.**

**L'orangerie, la grande halle, le cuisine collective, les salles de formation et le grenier forment une offre non seulement facilement appropriable, mais surtout un formidable terrain de jeu pour les futurs exploitants.**

## Retour sur le montage de projet de La Ferme du Chaudron

Plant en Houtgoed et Benoit Lanon (via 51N4E) ont réalisé la mission complète du projet Ferme du Chaudron, porté par le maître d'ouvrage publique Bruxelles Environnement. Les six années de projet ont permis d'approfondir de nombreux sujets faisant lien entre architecture, aménagement paysager, production agricole, équilibre économique et interactions sociales.

Concernant la programmation, la contrainte majeure du projet Ferme du Chaudron a été d'élaborer le projet sans connaissance des futurs acteurs. Aujourd'hui, les concessionnaires testent encore la capacité des lieux, mais certains usages actuels montrent l'inadéquation entre programme initial et usages actuels (stockage et bureaux improvisés dans des vestiaires, logement transformé en espace bureaux et espace social pour les travailleurs).

D'un autre côté, il est très difficile pour un groupement de répondre à un appel à concession d'un lieu sans précisément en connaître les qualités spatiales et techniques.

C'est pourquoi nous proposons que le panel d'experts décrit précédemment puisse permettre d'anticiper ces situations. Aussi, nous proposons au maître d'ouvrage de l'assister pour que le choix des futurs concessionnaires arrive idéalement en amont de la phase du permis d'urbanisme, cette phase figeant la capacité d'accueil des lieux, et les préconisations SIAMU qui peuvent s'avérer prescriptives sur un montage économique des futurs occupants (capacité d'accueil maximum d'espaces mis à la location par exemple).

Forts de l'expérience du processus Ferme du Chaudron, nous mettrons tout en oeuvre pour faciliter la trajectoire de constitution des futurs concessionnaires en parallèle du projet architectural.

## Viabilité du montage économique

Si nous nous sommes appuyés sur nos rencontres avec les acteurs de terrain pour définir cette programmation nous aimerions aussi souligner que de manière plus structurelle la plupart des études traitant du sujet de l'agriculture rappelle qu'une part minime de ces projets sont directement financés par les activités agricoles.

Par exemple, dans l'étude "viabilité des business modèles en agriculture urbaine dans les pays du Nord." menée par Gauthier Chapelle & Charles-Edouard Jolly, la majorité des exemples cités sont financés à moins de 15% par leur activité de production agricole. En effet, pour être viables, la plupart de ces modèles doivent développer des activités annexes : formation ou location d'espaces pour des acteurs institutionnels ou privés.

Dans un tel équipement, la viabilité économique est indispensable afin de non seulement pouvoir assumer la maintenance des lieux, mais surtout que des bénéficiaires puissent être investis à des fins non commerciales.

## Une ambition sociale et sociétale pour le quartier

*"En terme de rentabilité absolue, rares sont les acteurs [du secteur de l'agriculture urbaine] vivant uniquement de leur production. Les rentrées supplémentaires sont obtenues d'organismes de type fondation ou des pouvoirs publics locaux ou régionaux ; et par les revenus générés par d'autres activités proposées (éducation & sensibilisation, formations, transformation de produits, accueil d'événements, etc.). Dans pas mal de cas, ces rentrées hors-production dominant le budget des organisations, et ce jusqu'à 95%*

Etude sur la viabilité des business modèles en agriculture urbaine dans les pays du Nord. Greenloop, Gauthier Chapelle & Charles-Edouard Jolly

Le projet étant porté par la commune, il vise un objectif qui va au delà d'une viabilité économique. Le schéma ci-contre propose un modèle d'organisation spatiale permettant de faire émerger un équipement public au service de l'alimentation durable, mais également pour mettre en place des actions sociales servant la vie de quartier et ses habitants.

## Une approche participative ciblée

Nous avons durant les semaines d'élaboration de l'offre initié un travail d'entretiens avec certains de ces acteurs, ce qui a permis de glaner une matière indispensable pour ancrer le projet dans des dynamiques de quartier existantes, riches et fertiles.

En cas de sélection, nous souhaitons rassembler ces personnes pour initier le travail sur la composition d'un panel d'experts:

- Max, animateur potager de l'Oignon Fait La Force
- Rika, animatrice et communicante de l'Oignon Fait La Force
- Clara, coordinatrice de projet, La Ferme du Chaudron
- Swen, maraîcher au Champ du Chaudron
- Sandra, éducatrice Happy Farm et Ecole des devoirs
- Patricia, éducatrice pour la SEMJA
- Tessa, coordinatrice contrat de Quartier Bizet
- Andrej, coordinateur de Track, lieu culturel bruxellois organisant la location d'espaces polyvalents.

## Une collection d'espaces flexibles

Conscients que le modèle économique des ABSL est par essence souvent précaire, et que la situation politique actuelle tend à réduire les subsides, le projet organise la géométrie du lieu pour soutenir au mieux le potentiel d'activités des futurs concessionnaires.

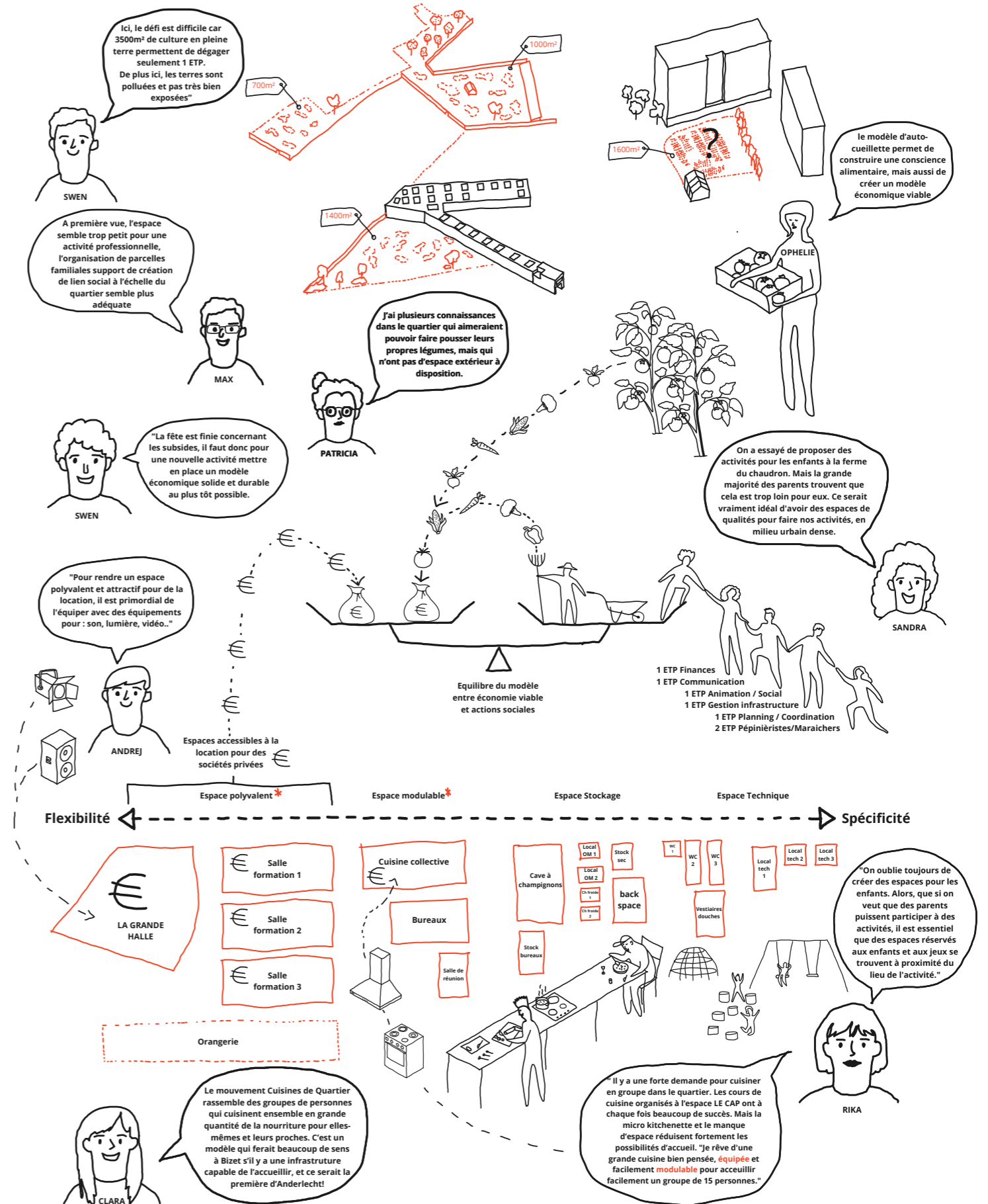
L'équipement se compose d'une collection d'espaces flexibles mais où le sujet de l'alimentation durable marque l'esprit du lieu par la relation aux espaces extérieurs: le jardin, l'orangerie et la toiture végétalisée.

Plutôt que de proposer une épicerie et une transformerie comme formulé dans le programme du CQD Bizet, le projet offre une grande adaptabilité des espaces. La grande halle est équipée pour accueillir des événements de type marché, colloques, formations... Sa capacité d'accueil pourrait dépasser 150 personnes. L'espace pourra accueillir une épicerie si la trajectoire de programmation en confirme le besoin pour le quartier.

Une cuisine collective, pouvant être utilisée comme transformerie, devient une pièce centrale de la programmation, le coeur des activités de la transformation alimentaire sur le site. Cet équipement pourra être loué à des professionnels du secteur, pour des cours du soir, ou occupé par les habitants du quartier tel le modèle à succès bruxellois nommé "Cuisines de quartier".

Enfin, trois plus petites salles de formation ayant une capacité d'accueil allant jusqu'à 30 personnes chacune permet également de fournir une offre variée d'espaces.

C'est donc avec cette proposition programmatique très malléable et le travail collaboratif avec le panel d'experts que nous souhaitons co-construire l'identité de la future maison de l'alimentation durable bruxelloise.



\* Espace polyvalent: Espace permettant d'accueillir des activités et usages variés  
 Espace modulaire: Espace à l'usage spécifique, mais dont l'agencement permet de pratiquer l'activité de manière professionnelle ou amateur, seul ou en groupe...

# Révéler le potentiel du parc des Résédas

## Parc des Résédas et ses franges potagères

Le parc des Résédas manque aujourd'hui cruellement d'animation, mais peut-être encore plus d'une identité. L'activité potagère déjà mise en place par le collectif de la Roue peut-elle devenir ce symbole? Juxtaposé à la nouvelle maison de l'alimentation durable bruxelloise, le parc a la capacité d'accueillir des grands événements ponctuels sur la thématique, mais sert aussi à relier les différents espaces potagers.

## Nouvelles interfaces parc/potagers

Pour augmenter la visibilité des activités potagères, mais aussi leur offrir un support technique, chaque interface entre le parc et les aires potagères reçoit une construction légère. Ces constructions permettent d'offrir les essentiels à chaque zone de culture pour éviter les allers-retours : un point d'eau (connecté à une citerne d'eau pluviale), une toilette sèche, une aire de compost, une outillerie et une partie à l'abri avec table et bancs.

Côté parc, cette outillerie est suggérée par un dépassement de toiture créant un signal d'appel. Une percée dans le mur est réalisée au niveau des débords de toiture pour attiser la curiosité des passants. Une porte grillagée permet l'accès à chaque zone, hormis la partie verger qui ne bénéficie pas de mur de clôture existant.

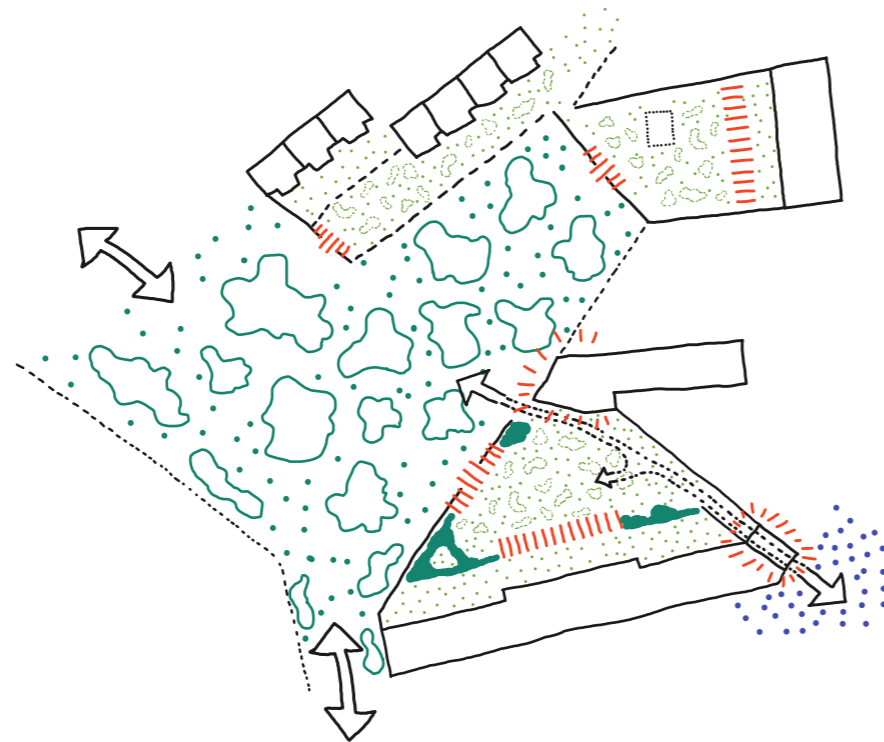


Jardins communautaires Raamlant, Bruges, Norell-Rodhe architectes

## 3 entrées de parc aux identités différentes

Depuis rue des Résédas, le très large accès permet de connecter l'école de l'IMI directement au parc. L'école peut facilement utiliser le parc comme extension de sa cour, et de la même manière pourra facilement utiliser l'équipement Agrorésédas pour augmenter son volet pédagogique sur les questions de l'alimentation durable: prêt ou location de la grande halle, de la cuisine collective ou des plus petites salles de formation, mais aussi profiter de l'accès au potager pédagogique.

En effet, un des défis lancés par la stratégie Good Food 2 (2022-2030) est d'inviter les Bruxellois et Bruxelloises à "mieux produire et bien manger !" Les écoles et les jeunes sont considérés comme des acteurs clés de ce changement.

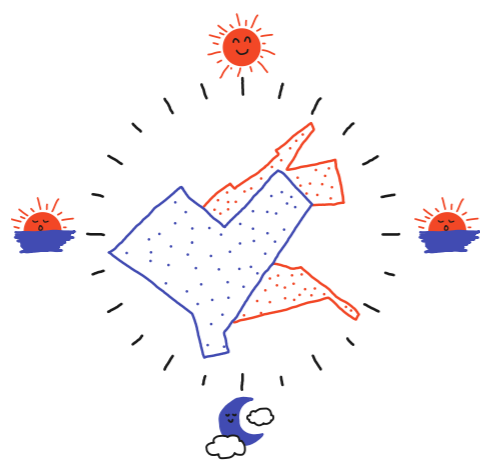


Depuis la rue de la sympathie, l'accès largement végétalisé créé un appel depuis la rue.

Depuis la Petite rue du Moulin, le projet propose un troisième accès avec une façade largement végétalisée servant de signal sur la place.

## Géométrie variable au rythme des occupants

Les constructions légères et le troisième accès du parc permettront d'augmenter la visibilité mais surtout l'activité du parc. En journée, le parc pourra bénéficier des aires potagères comme une extension plus riche en biodiversité et animation, alors que la nuit, ces espaces seront sécurisés. Les occupants auront la possibilité d'offrir ces interactions ou non en fonction de leur(s) pratique(s).



## Un nouvel accès à caractère public et végétal

Comment donner de la visibilité non seulement au parc, mais aussi au nouvel équipement public? Le projet organise une nouvelle traversée signalée par des marquises supportant une végétation spectaculaire, intrigante et invitante. Cette nouvelle façade annonce l'univers que l'on va découvrir : un jardin précieux et détaillé. C'est aussi un **nouveau visage** sur la nouvelle placette côté petite rue du moulin et l'accès direct en venant du canal, un nouveau programme public qui rayonne sur le quartier. Cette façade incarne le lieu et en crée son identité publique.



Les façades végétalisées bruxelloises, un marqueur de l'identité spécifique de la ville



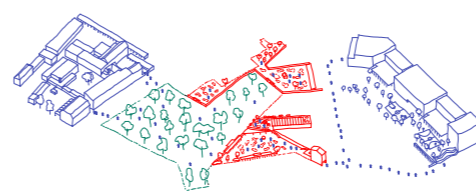
Passage urbain à St Gilles, ECAM, Agwa

## Équipement support pour l'animation du parc

Lors d'un entretien avec le collectif l'Oignon Fait La Force (chargé d'une mission d'animation du quartier), il semble que trop peu d'activités peuvent actuellement avoir lieu dans le parc des Résédas faute d'infrastructure. Le projet long terme propose un kiosque dans le parc qui offrira une première réponse à ce manque. Ensemble, le kiosque et la grande halle ont le potentiel de dynamiser le parc et faire de ce lieu une destination, plutôt qu'un parc de passage. La cuisine collective présentée dans notre proposition permettra également d'offrir un support technique au kiosque pour l'organisation d'événements de toutes échelles.

## Nouvelle adresse pédagogique

A mi-chemin entre l'école de l'IMI et le nouveau Campus Deleers, le site Agrorésédas a de nombreux atouts pour devenir un lieu pédagogique important dans la transition vers une alimentation durable pour les nouvelles générations. Par ses espaces polyvalents et son jardin ludique, le projet pourra facilement répondre aux attentes pédagogiques pour transmettre le savoir et savoir-faire de la production et transformation alimentaire.



## L'eau pluviale revalorisée à l'échelle de l'îlot

Le projet propose la collecte des eaux de toiture, couplée à un système de stockage dans des citernes et de distribution gravitaire (low-tech). Ce système permet de limiter l'utilisation de l'eau de ville pour l'arrosage des potagers, tout en favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Dans le jardin, les eaux de toiture des abris sont récupérées et stockées en citerne, le trop plein est rejeté vers des wadis, zones humides activant la biodiversité sur le site (insectes, oiseaux...). Suivant le besoin en eau, la récupération des eaux de toiture des deux foyers anderlechtois pourrait être étudiée, en déviant les descentes d'eau pluviale existantes.



Nouvel accès au parc depuis Petite rue du Moulin



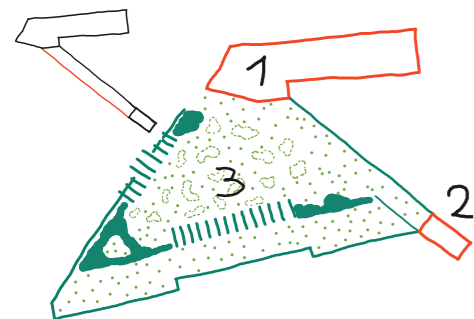
Nouvel accès à la traversée depuis le parc de Résédas

# Une traversée publique, une destination animée

## Un jardin étendu entre deux pôles

Le premier et principal défi architectural du site réside dans la géométrie de la parcelle. En effet, le long tunnel actuel de 5m de large contraint fortement le potentiel de circulation s'il est construit.

Plutôt que de contraindre le programme dans cette longue parcelle, le projet y étend le jardin. Ce dispositif permet de scinder le bâti existant en deux pôles et de supprimer le caractère exigu ressenti sur le site.



1. Pôle alimentation durable  
2. Pôle social  
3. Jardin pédagogique

En accédant à la nouvelle traversée depuis la placette Petite rue du Moulin, on passe sous le bâtiment en rue et l'on est immédiatement immergé dans ce nouveau jardin. Ce choix permet de définir deux bâtiments distincts:

- le pôle alimentation durable côté parc
- le pôle social côté rue

Ces deux pôles sont complémentaires dans les programmes, mais peuvent fonctionner de manière indépendante l'un de l'autre.

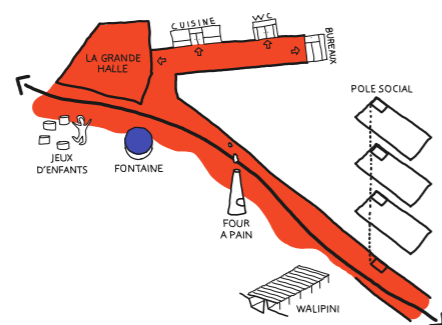
Cela permet aux usagers du site de facilement contrôler les accès et donc le flux des visiteurs.

## Une traversée connectant espaces vivants et objets captivants

La nouvelle traversée lie ces trois éléments et devient l'axe de circulation principal du projet. Sa largeur très généreuse permet la circulation des véhicules mais également de devenir un espace d'activités supplémentaire au sol minéral. Cet axe rend visible toutes les activités du site, et on y accède facilement. Côté jardin pédagogique, la traversée donne accès aux éléments ludiques et pédagogiques du lieu : la fontaine, le four à pizza, le walipini, les jeux pour enfants, les buttes potagères...

Cette collection d'éléments à la fois ludiques, expérimentaux et éducatifs font de la traversée une parenthèse urbaine pour se plonger dans un éden végétal, un univers riche et féérique. Le lieu offre tout le potentiel pour que la traversée des flâneurs se transforme en une

véritable halte dans cette nouvelle adresse du quartier Bizet.



## Les marquises, portes d'accès à la traversée

Les deux accès de la traversée sont signalés par des marquises métalliques. Elles sont support de plantes grimpantes à la fois esthétiques et productives. Du côté du pôle alimentation durable, la marquise se retourne le long de la façade sud de la grande halle pour créer une protection solaire en été. Le choix d'essences à feuillage caduque permet en hiver de conserver l'apport solaire dans la halle.

Cette marquise définit une terrasse couverte s'adressant sur le jardin pédagogique. En connexion avec la fontaine, cette terrasse protégée par le végétal devient un vrai îlot de fraîcheur durant la saison estivale.

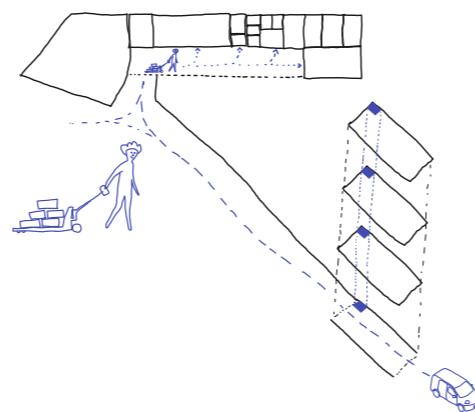


Terrasse: une interface entre la grande halle et la traversée

## Axe logistique robuste: réduire la maintenance

Le choix de ne pas construire la bande reliant les deux pôles permet de facilement envisager la circulation (ponctuelle) de véhicules pour l'acheminement logistique. Ainsi, aucun accès n'a besoin d'être demandé par le parc des Résédas, même en cas de grands événements.

C'est un point essentiel face à la géométrie de la parcelle, la façade du bâtiment pôle alimentation durable se trouve à moins de 60m de la rue, ce qui permet de respecter la distance maximale du chemin d'accès pour les pompiers.



# Composer avec le déjà-là

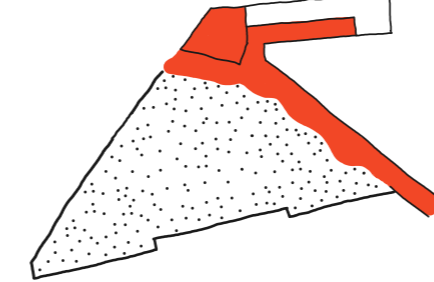
## Réemploi et Upcyclage : le déjà-là comme ressource

Les constructions existantes du site doivent être considérées comme une richesse, un déjà-là à exploiter. Un relevé et un diagnostic précis permettront transformer la phase de démolition en une mission de déconstruction. Un inventaire des matériaux présents sur site sera établi pour trier et stocker les matériaux sur place et les utiliser comme ressource pour le projet.

Le processus de l'économie circulaire nous permet également d'investir le budget du projet différemment. En effet l'économie circulaire n'est pas forcément moins cher qu'une construction standardisée neuve. Néanmoins elle permet de ventiler différemment les dépenses : le budget valorisera plutôt la main d'œuvre, la formation et de l'échange que des produits industrialisés. Nous nous engageons à décrire des lots pour favoriser le travail d'entreprises d'insertion, et que la clause sociale sur le chantier soit décrite sur mesure pour le réseau d'entreprises d'insertion bruxelloises.

Il apparaît assez clairement dès une première visite que l'état actuel du bâti ne permet pas une rénovation sur des bases saines : infiltrations de longue durée, fléchissement des structures béton, renforts avec poteaux improvisés, dalle de toiture très fine et en piètre état. Cependant, il apparaîtrait également maladroit de faire tabula rasa de ce contexte existant.

A partir de ce postulat, le projet conserve le maximum de la masse présente sur site. S'ils ne sont pas réemployés, plusieurs éléments peuvent être upcyclés :  
- 80% des dalles béton au sol sont conservées. les 20% retirés pour cause de



Ponçage des dalles existantes permettant de transformer un matériau banal en revêtement de finition raffiné.

réhausse de sol sont réemployés sur dalle neuve. Les dalles béton sont ponçées permettant de leur donner un aspect précieux en faisant apparaître les granulats, et de marquer ainsi une identité forte à la traversée.

- Pour les parties supprimées, les constructions en briques seront soigneusement démontées et nettoyées en vue de les remaçonner sur site.

- Les parties de toiture béton non conservées seront concassées sur site et réemployées en sous-fondation de dalle.

- Dans le pôle d'alimentation durable, la toiture est conservée servant de coffrage perdu à une nouvelle dalle. Elle ne jouera plus de rôle structurel mineur, mais de augmentera fortement l'inertie thermique du bâtiment.

L'ensemble de ces intentions permet de conserver à minima 85% de la masse des matériaux sur site. Il s'agit tant d'éviter la valse logistique des chantiers de démolition (dans un contexte à l'accès complexe) que l'énergie fossile nécessaire au traitement des déchets produits.

## Sol conservé, endiguer sa pollution

La pollution des sols est un enjeu majeur des projets urbains bruxellois. L'excavation d'un sol induit son déblai, transport et traitement: un processus lourd logiquement et peu vertueux. Connaissant dès à présent le type de pollution des sols, il est possible de développer le projet en conservant les sols sur site sans que la pollution ne soit avérée problématique au sens sanitaire ou écologique. Pour des raisons tant d'interventions frugales que d'optimisation du budget, le projet conserve la quasi-totalité de la terre sur site, sans mouvements de terrain. Seuls quelques volumes sont excavés pour la mise en oeuvre de nouveaux points de fondation et du réseau d'égouttage.

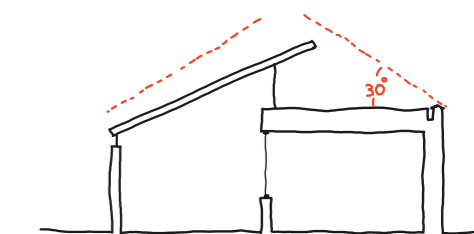
## Sol conservé, un choix thermique

Le choix de conservation d'une partie des sols permet d'éviter son isolation. Ce point pouvant sembler contre-intuitif permet de conserver une relation avec l'inertie du sol et donc d'offrir plus de fraîcheur en été.

Aussi, la réglementation PEB de la région bruxelloise impose une isolation du sol en cas de rénovation assimilée à du neuf. Les choix décrits précédemment sur la conservation du sol de toitures permettent de considérer l'unité PEB du pôle alimentation durable en unité rénovation lourde. Cela permet tant d'éviter l'usage d'isolation polyuréthane au maximum dans les sols que de rester connecté à l'inertie thermique du sol.

## Une volumétrie respectueuse du voisinage

Le choix de conserver uniquement une volumétrie de rez-de-chaussée sur l'intégralité



de la parcelle à l'arrière du bâtiment en rue facilite l'intégration urbaine. Cela permet d'être conforme au RRU, et aidera le développement du projet par l'adhésion plus facile du voisinage. C'est une volumétrie discrète et mesurée contribuant à la qualité de l'intérieur d'îlot non construit.

## Espaces isolés, chauffés et permutable

Forts du retour d'expérience des concessionnaires de la Ferme du Chaudron, où une déclinaison de constructions aux climats intermédiaires ne semble pas satisfaire totalement les usages, le projet propose ici des espaces flexibles, mais aussi facilement permutable lors de l'élaboration du projet.

### Adaptabilité des espaces:

Les espaces chauffés du pôle alimentation durable s'organisent tous autour de l'orangerie. Cette organisation spatiale permet de conserver une structure de circulation claire et efficace tout en pouvant facilement réorganiser les espaces suivant les volontés des futurs occupants.

### Flexibilité des usages:

Les 5 espaces d'activité qui organisent le projet (la halle, la cuisine collective, et 3 salles polyvalentes) offrent des conditions d'utilisation les moins contraintes possibles afin d'envisager tous types d'utilisation au cours d'une journée.

### Conditions thermiques optimales:

Dans un contexte urbain si dense, où le besoin d'espaces est si précieux et en forte demande par le tissu associatif du quartier, le projet met en place des conditions optimales de confort d'usage.

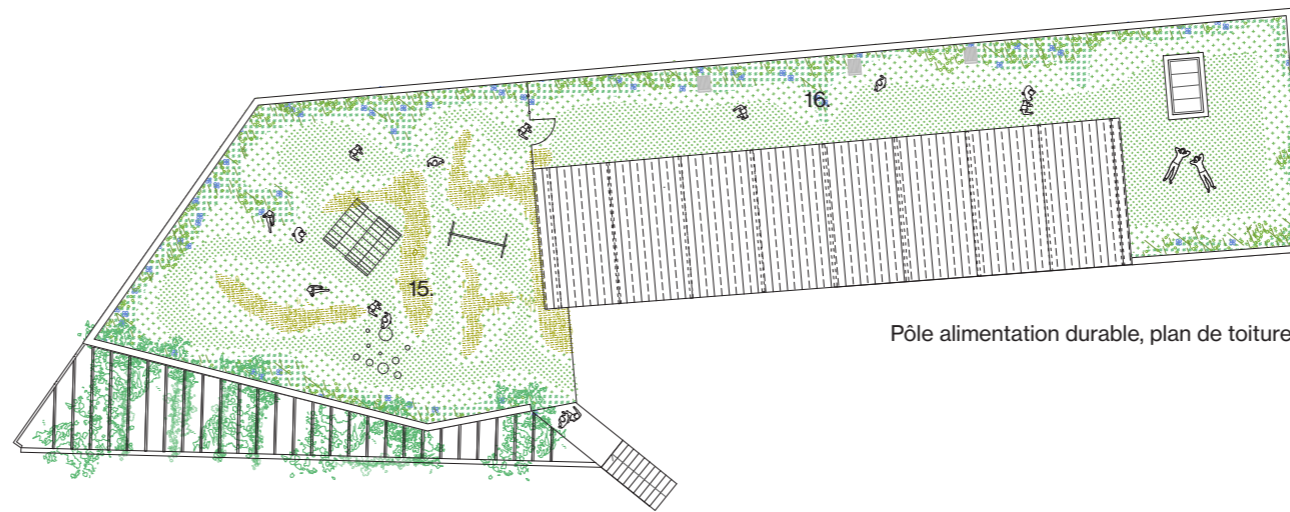
L'intégralité des espaces d'activités sont thermiquement régulés par deux pompes à chaleurs, pouvant également jouer un rôle de rafraîchissement.

Les systèmes de chauffage et ventilation sont adaptés pour une mise en marche très rapide. La mise en confort rapide des espaces permet d'éviter de maintenir les espaces en chauffe lorsque ce n'est pas nécessaire.

# Plans

- 1. Terrasse
- 2. La grande halle - 150 m<sup>2</sup>
- 3. Stockage / backstage - 17m<sup>2</sup>
- 4. Cuisine collective - 58 m<sup>2</sup>
- 5. Stock sec - 7m<sup>2</sup>
- 6. Chambres froides - 2x 3m<sup>2</sup>
- 7. Local déchets - 5m<sup>2</sup>
- 8. Toilettes - 2x8m<sup>2</sup>
- 9. Vestiaires - 15m<sup>2</sup>
- 10. Local technique- 13m<sup>2</sup>
- 11. Salle réunion - 13m<sup>2</sup>
- 12. Sockage bureau - 12m<sup>2</sup>
- 13. Bureaux travailleurs - 39 m<sup>2</sup>
- 14. Orangerie - 117m<sup>2</sup>
- 15. Toiture: prairie fleurie / Plaine de jeux

- 16. Ruches
- 17. Walipini - 103m<sup>2</sup>
- 18. Rangements foyer anderlechtois - 38m<sup>2</sup>
- 19. Clairière / animalerie
- 20. Four à pizza
- 21. Local déchets - 4m<sup>2</sup>
- 22. Kitchenette - 11m<sup>2</sup>
- 23. Salle de formation n°1 - 29m<sup>2</sup>
- 24. Toilettes - 3m<sup>2</sup>
- 25. Salle de formation n°2 - 29m<sup>2</sup>
- 26. Toilettes - 3m<sup>2</sup>
- 27. Salle de formation/ activités ludiques - 41m<sup>2</sup>
- 28. Terrasse R+1 - 19 m<sup>2</sup>



1:300



# Le jardin pédagogique : un éden productif et ludique

## Un écrin naturel

Au centre du projet, le jardin ludique et pédagogique est pensé comme le point de rencontre et le lieu de convergence des énergies du site. Construit comme un enclos fermé la nuit afin de permettre une production agricole à caractère pédagogique, il assure l'articulation des deux pôles publics, du parc des Résédas et des espaces de production adjacents au parc la journée.

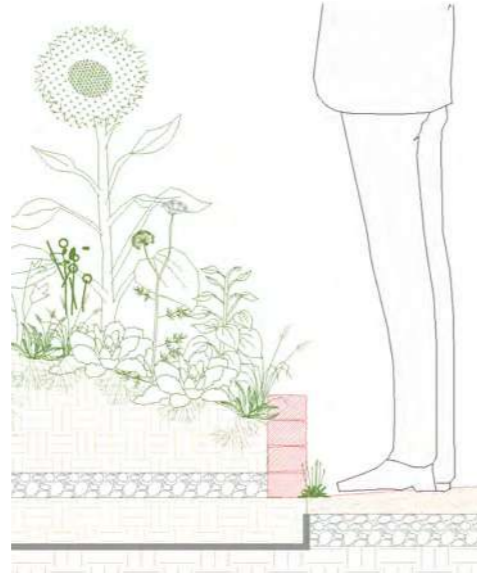
Le jardin pédagogique propose un équilibre subtile entre production, lieu de rencontre et ornementation afin de laisser aux futurs jardiniers amateurs et professionnels un maximum de liberté selon leurs méthodes de production. En son sein, la nature devient un lieu d'expérimentation et d'éveil pour les enfants, les familles et les visiteurs de tout âge alliant apprentissage et production au gré des travailleurs du projet. Il incite ainsi à découvrir la faune et la flore à travers des jeux, des ateliers et des parcours interactifs et valorise l'écoresponsabilité en sensibilisant dès le plus jeune âge à l'importance de la biodiversité et des pratiques durables.

## Un jardin durable et écologique avant tout

Le jardin pédagogique comme l'ensemble du projet se développe avant tout sur des valeurs écologiques et durables importantes qui se déploient dans toutes les interventions et à toutes les échelles du projet.

En outre, la considération du sol comme une infrastructure ouverte et vivante, support du développement de la vie sur le site est un des premiers piliers du projet dans toutes ses dimensions, y compris dans la profondeur du sol. La question de pollution est traitée avec finesse et intégrée dans des stratégies de végétalisation (couche drainante; tissu spécifique, buttes isolées du sol existant),

permettant d'éviter des interventions lourdes et perturbantes dans l'évolution des biotopes déjà présents dans le sol. Il sera tout de même étudié en phase conception qu'aucun risque sanitaire ne puisse survenir.



Butte potagère stratégie mise à distance terre polluée

De la même manière qu'une attention particulière est portée aux choix d'espèces proposées, que ce soit dans les parties ornementales qui constituent la structure paysagère du jardin que dans les zones appropriables par les futurs exploitants. On privilégie ainsi des espèces végétales indigènes, adaptées aux conditions urbaines et aux changements climatiques afin d'assurer le développement d'un écosystème riche et durable.

## Un jardin bio-diversifié

Le jardin se construit dans une harmonie fine entre développement des activités humaines et développement de la biodiversité. Le déploiement de la nature et l'importance

donnée à celle-ci transparaît dans l'intégralité des espaces afin de permettre la croissance d'un écosystème riche et varié selon tous les points de vue à la fois humain et non-humains. Pour se faire et afin de créer les meilleures conditions possibles au développement d'un écosystème diversifié, le jardin se construit autour d'une multitude de biotopes et d'espaces variés.



Jardin potager alliant biodiversité, production et ornementation - Plant en Houtgoed Studio

Passant par des prairies fleuries, des parterres naturels, des zones de rencontre et d'observation aux cœurs des productions agricoles, des zones humides et des franges de végétation plus dense, le jardin se révèle comme une palette écologique diverse et dans lequel les visiteurs et travailleurs du site évoluent au gré des années et des saisons. La diversité de biotopes et de végétation est travaillée afin de toujours proposer une gradation dans le développement des strates

naturelles (herbacée, arbustive, arborée), mais également afin d'assurer une pluralité d'ambiance et d'expériences du jardin. Chaque recoin du jardin laisse à découvrir un nouveau monde ou de nouvelles interactions opèrent faisant du projet un cocon incubateur d'une nature riche et colonisatrice pour le reste du parc et des espaces urbains alentours.

## Un jardin adaptable et évolutif

Ce jardin n'est pas seulement un espace vert, c'est un lieu vivant, éducatif et participatif, propice à la transmission de valeurs écologiques tout en créant un véritable lien social. Il offre une expérience immersive qui inspire à la fois le respect de l'environnement et la créativité. Ce projet ambitionne de transformer l'espace public en un laboratoire de la nature et un lieu accessible à tous.

Il est également le support du développement économique du projet, en proposant une modularité importante des espaces de production, de stockage, d'apprentissage en fonction des désirs et méthodes de travail des jardiniers du lieu.

Conçus comme un ensemble de micro-polarités, le jardin s'adapte aux différents événements et activités du site passant de moment d'apprentissage en groupe resserré à des moments festifs où il devient l'élément de lien entre le parc des Résédas et la grande halle.

L'aménagement du jardin met en avant des espaces qui s'adaptent aux différentes saisons et activités : des potagers collectifs pour apprendre à cultiver, des zones de compostage pour comprendre le cycle des déchets, des sentiers sensoriels pour éveiller les sens, et des aires de jeux en harmonie avec la nature. Chaque coin du jardin est pensé pour être à la fois un terrain d'apprentissage et un lieu de détente, ou l'aspect ludique stimule la curiosité et l'imagination.



Ferme pédagogique / Fontaine - Asiat park - Plant en Houtgoed Studio

## Un jardin outillé

fin de donner au jardin les moyens de ses ambitions, celui-ci est organisé autour de plusieurs éléments/outils qui structurent l'espace et se mettent au service de la modularité des lieux.

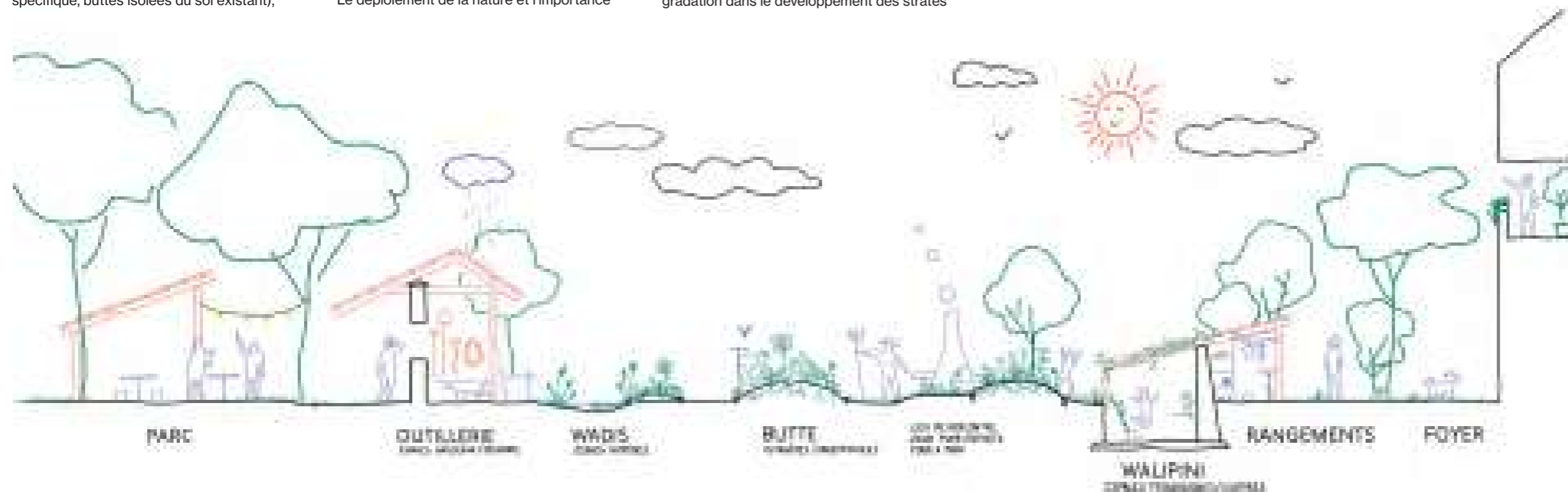
D'un côté, le walipini: une serre enterrée qui bénéficie de l'inertie thermique du sol pour être hors gel, offre des espaces confortables et une ambiance singulière afin d'envisager des cultures et des ateliers pédagogiques durant les douze mois de l'année avec beaucoup de facilité. Son rapport au jardin à la fois tourné vers le parc et vers le foyer anderlechtois permet d'offrir de nouveaux espaces de rangement aux voisins tout en envisageant le développement du jardin vers celui-ci dans les années à venir (travail à mener en concertation).

D'un autre côté, l'outillerie constitue une structure légère et opérationnelle pour le nécessaire à l'exploitation du jardin, l'entretien des espaces verts et de la vie des travailleurs. Pensé comme une bande fonctionnelle, elle abrite à la fois des rangements, toilettes sèches, outils de jardinage, établis ainsi que des chaises et tables.

Enfin un ensemble de mobiliers fixes se déploie de manière ponctuelle dans le jardin, tel qu'un four à pain, des jeux pour enfants, une fontaine, ou des éléments biodiversitaires servant à la fois les activités du jardin et les infrastructures adjacentes.



Walipini conception et construction - Plant en Houtgoed



# Pôle alimentation durable

En connexion directe avec la traversée, le pôle alimentation durable organise différentes fonctions qui se connectent toutes à l'orangerie.

## L'orangerie: un living-room urbain à la fois public et intime

L'orangerie est le point central du pôle d'alimentation durable. Sa largeur en fait plus qu'un espace de circulation, mais lui confère une échelle d'un intérieur habité.

Ce lieu fonctionne comme le foyer de la grande



halle : les invités y sont à l'abri le temps d'un verre ou pour rejoindre les commodités. Elle sert également de terrasse à la cuisine collective, cette dernière pouvant devenir la cuisine logistique pour assurer le catering lors d'un événement prenant place entre l'orangerie et la grande halle.

## Climat intermédiaire et protégé

Couverte d'une toiture en polycarbonate, l'orangerie bénéficie d'un climat tempéré permettant d'y placer des agrumes en pot et autres types d'essences qui y trouveront une qualité climatique offrant des conditions d'expérimentations idéales, mais en feront également un espace sensoriel.

Des dispositifs d'ouverture et de voiles d'ombrage permettent une ventilation naturelle évitant tout potentiel effet de surchauffe.



La polyvalence de l'orangerie ainsi que son climat en font un espace low-tech, peu coûteux, offrant un terrain d'appropriation qui trouvera sa juste occupation avec les futurs utilisateurs.

## La cuisine collective

Par son implantation privilégiée et sa large ouverture sur l'orangerie, la cuisine collective est le cœur du pôle alimentation durable. Son activité est exhibée à tous pour attiser la curiosité des visiteurs et autres acteurs du site.

Suivant le type de projet, elle pourra devenir une cuisine partagée de quartier, une transformerie, une cuisine professionnelle ouverte à la location ou encore toutes les utilisations pouvant organiser une synergie d'usages entre les espaces.

La cuisine sera inclusive et intergénérationnelle. Des détails pourront être apportés pour que les enfants ou personnes à mobilité réduite puissent eux aussi expérimenter les joies de la cuisine.

En relation avec la grande halle, ce tandem permet de nombreuses possibilités programmatiques. Aussi, l'accès avec un véhicule peut être envisagé jusqu'à l'entrée de l'orangerie. Il est ainsi aisé d'achalander la cuisine dans un espace couvert et à l'abri du vent.

Nous paraissant un équipement indispensable sans même encore connaître les futurs concessionnaires, le projet intègre tous les équipements techniques nécessaires et de qualité professionnelle. C'est un choix budgétaire que notre équipe assume dans la conception afin de soutenir la potentielle installation de réseaux d'acteurs n'aient pas forcément de budget disponible pour de tels équipements. Nous nous engageons à dédier un budget de 100 000€HT pour les équipements essentiels tels que le mobilier inox, 5 frigos-table, des tables roulantes pouvant offrir différentes configurations de travail, des hottes, 1 four vapeur, une plancha, 3



poste de cuisson à induction, deux chambres froides positives, un lave vaisselle. C'est à ce stade plus une réserve financière qu'une liste figée. Celle-ci évoluera avec les besoins des futurs occupants.

La conception de l'espace se fera en concertation avec l'AFSCA pour favoriser les conditions d'hygiène impératives à ce programme.

## Les bureaux et vestiaires

Les bureaux sont situés au fond de l'orangerie. un large vitrage permet aux travailleurs de profiter de l'atmosphère de l'orangerie, mais aussi de veiller à l'activité qui se déroule sur le pôle alimentaire.

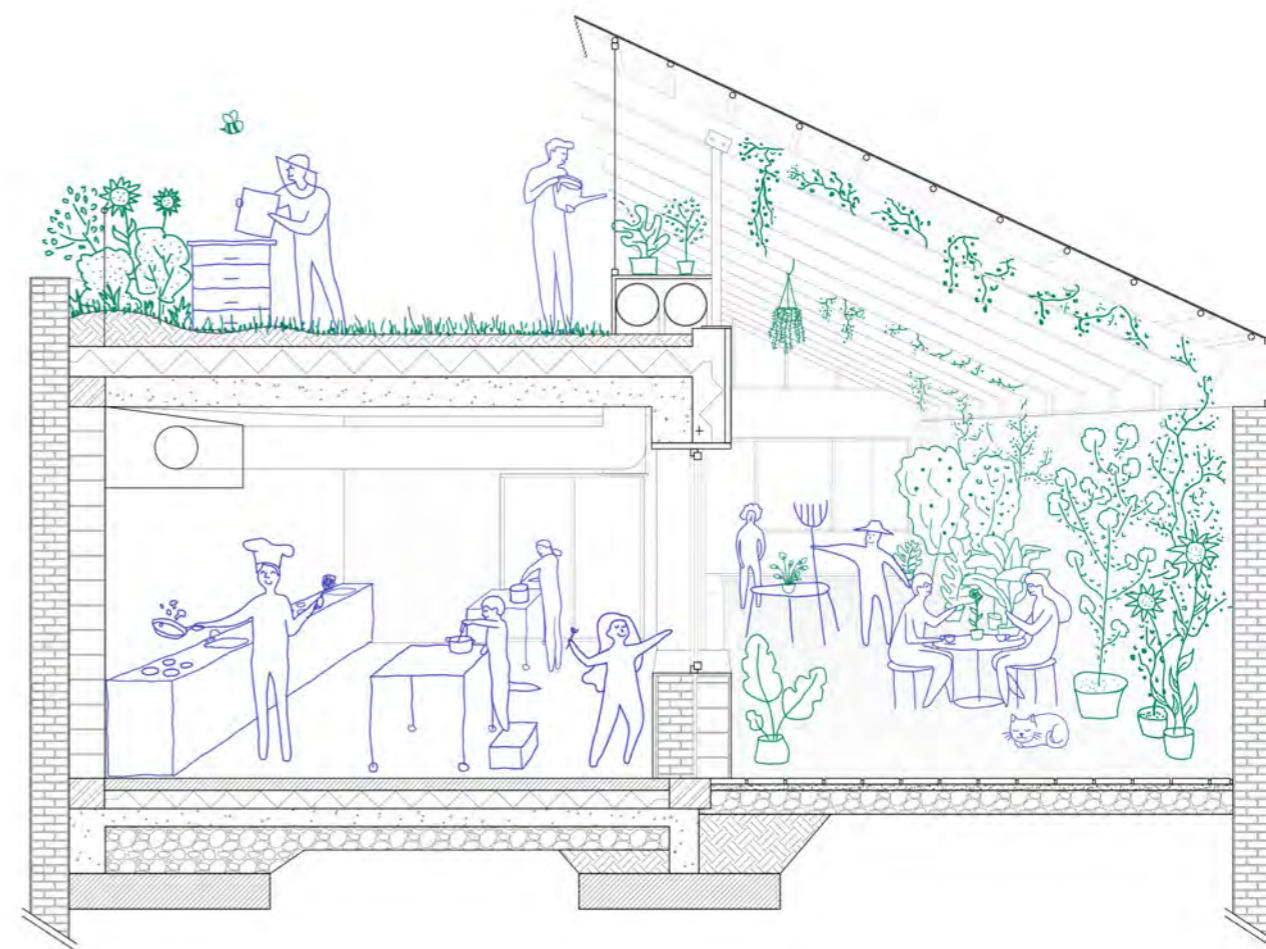
Les bureaux sont suffisamment dimensionnés pour une équipe de 8 à 12 travailleurs, correspondant à l'hypothèse programmatique présentée en p. 3. Ils disposent d'une kitchenette et de vestiaires avec douches accessibles depuis l'orangerie.

## Toiture végétalisée

Afin de maximiser les espaces de production, le jardin pédagogique s'étend sur la toiture avec une visée également ludique et pédagogique. La végétalisation s'adapte à la structure porteuse, avec une épaisseur de substrat allant de 10 cm à 30cm. Ainsi, on retrouve les qualités de buttes mais en condition hors-sol, permettant une complémentarité de modèles de production sur l'ensemble du site.

La toiture comprend également une aire de jeux pour enfants. C'est un belvédère public, mais aussi un espace donnant accès à des serres créées par une partie de la toiture de l'orangerie.

La toiture végétalisée répond également aux

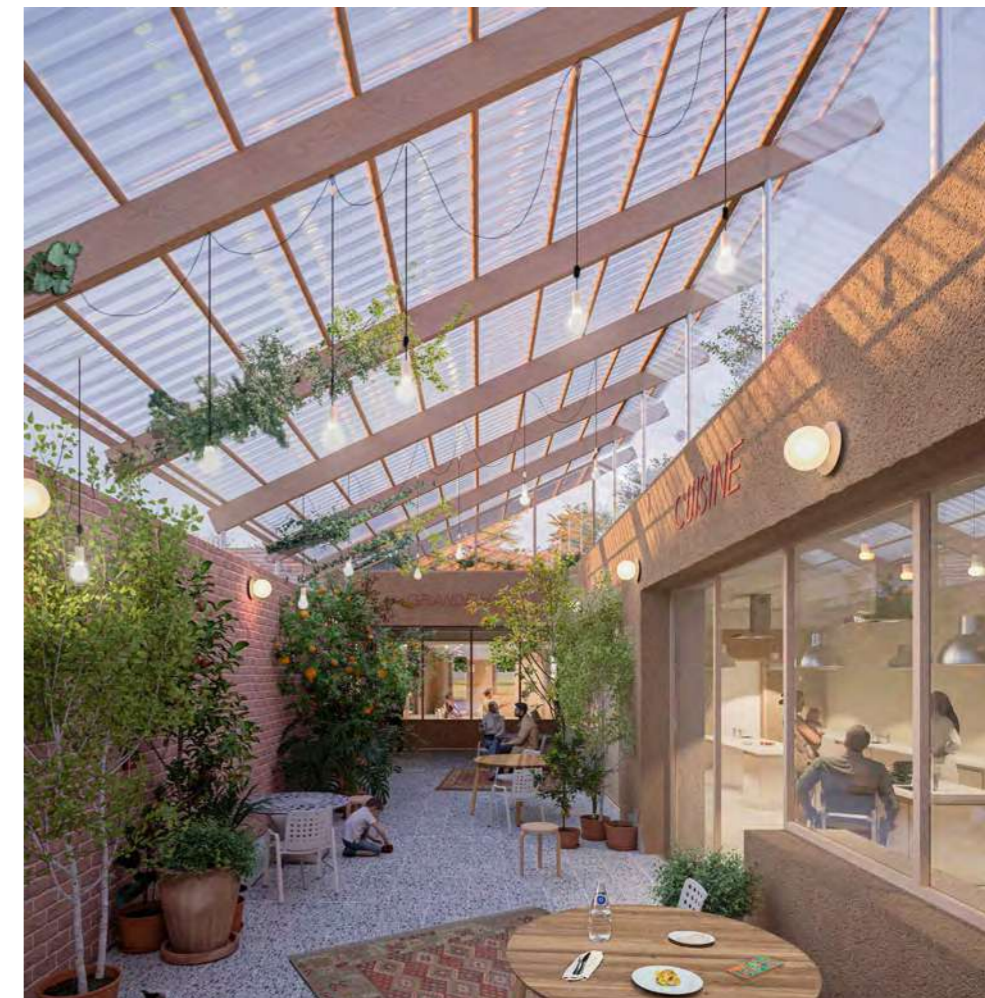


Jardin collectif en toiture de Brooklyn Grange, New-York

enjeux plus souvent abordés d'isolation thermique et acoustique, de temporisation des eaux pluviales, mais aussi d'amélioration à la qualité de l'air, réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain, et augmentation de la biodiversité.

## Isolant biosourcé aux multiples atouts

Le projet intègre une isolation des murs avec des blocs de chaux-chanvre, recouvert par un enduit de chaux (hors volume AFSCA). Ce matériau additionne les qualités dans ce contexte où il est plaqué aux murs existants en brique: perspiration (perméable à la vapeur), isolation acoustique, restitution de la chaleur surfacique (effusivité), régulation hygrique, résistance aux infiltrations, résistance au feu (permet le compartimentage). Il est excellent dans l'approche environnementale puisqu'il est biosourcé, a une capacité à stocker le carbone, est issu d'une source abondante, est résistant aux rongeurs et insectes et permet une grande facilité et rapidité de mise en oeuvre



# Pôle alimentation durable

## La grande halle

Cette salle est la plus spatieuse et généreuse du projet. Elle est idéalement localisée entre le parc, le jardin, l'orangerie et la cuisine collective. Directement connectée à la nouvelle traversée, elle devient le lieu incontournable du projet.

Si le futur gestionnaire décide dans son modèle économique d'installer une épicerie, cet espace est idéal. La logistique est aisée pour l'achalandage, un espace de service entre la halle et la cuisine collective peut recevoir plusieurs chambres froides, et ses ouvertures sur le contexte lui donnent une forte visibilité. Cependant, si le choix du futur concessionnaire est autre, cet espace peut s'adapter dans de nombreuses géométries sur le long terme, ou alors simplement devenir une nouvelle salle polyvalente en forte demande dans le quartier pouvant être louée pour une activité sportive, une soirée associative, une conférence, des ateliers en petits groupes ou des réceptions avec un espace de restauration.

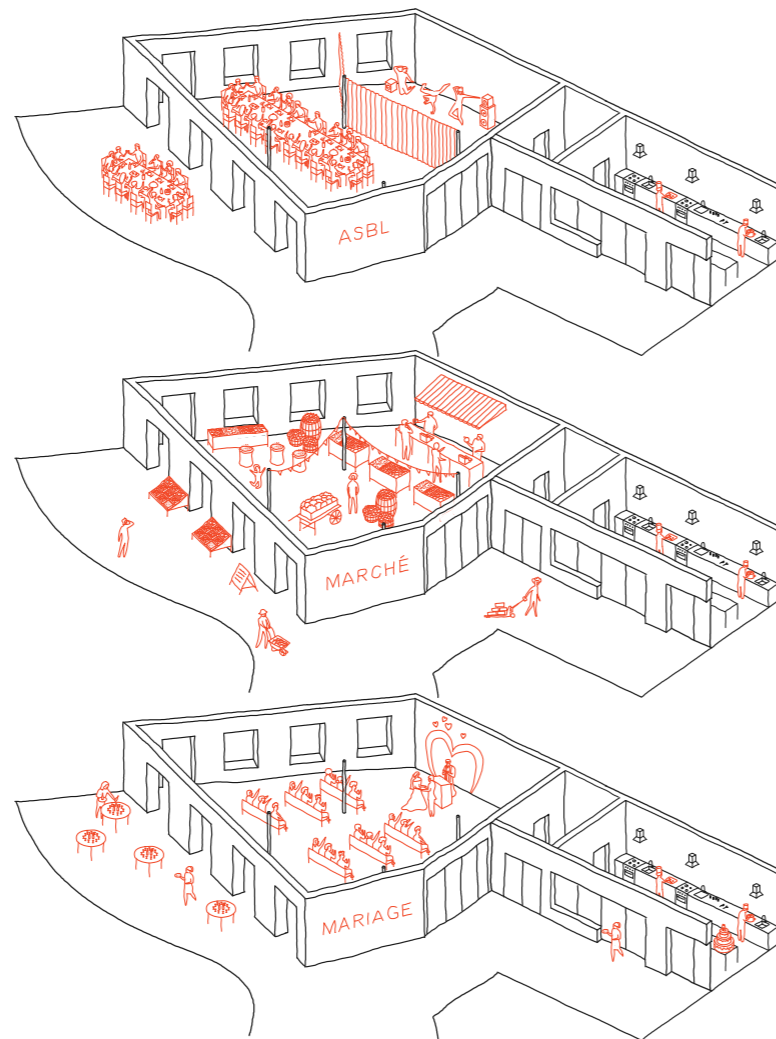
L'espace comprend toutes les techniques nécessaires pour une utilisation polyvalente : Un système son et un système de projection vidéo de qualité professionnelle. Des éclairages réglables permettent de s'adapter à différents usages, du simple éclairage fonctionnel à des ambiances plus spécifiques pour des événements tels que des expositions ou des spectacles; Spatialement, l'espace utilise les conditions de l'existant pour conférer une forte identité au lieu.

D'abord au sol, les dalles béton du garage actuellement présentes sont conservées et poncées afin de leur offrir une nouvelle texture de terrazzo.

Au plafond, la dalle béton est conservée, les ouvertures zénithales refermées et la poutraison en béton renforcée pour que ce plafond béton puisse servir de coffrage perdu (conservé la masse sur site, décrit en p.5). Il en résulte en un plafond ornementé de caissons, révélant le passé du site pour en faire un lieu à l'atmosphère unique. Les poteaux béton actuels sont remplacés par des poteaux métalliques ronds afin des les rendre moins présents, et offrir plus de flexibilité pour les activités.



Marché des Tanneurs, Bruxelles



# Pôle social

Le projet côté rue consiste à transformer un bâtiment anonyme dans une façade urbaine publique principalement résidentielle en un nouvel équipement de quartier et un signal pour la nouvelle traversée vers le parc des Résédas.

la façade à rue se dote de plusieurs dispositifs servant de support à la végétation: une large marquise conférant une identité urbaine au passage, un balcon au second niveau, et une terrasse en attique pour y placer des plantes en pots, facile d'accès pour l'entretien et camouflant la ligne de toiture.

Côté jardin, le bâtiment est largement vitré pour capter la lumière du nord, et donner une vue le pôle alimentaire et le jardin pédagogique. On accède aux différents niveaux soit par un ascenseur rendant les salles polyvalentes des étages accessibles à tous, soit par des escaliers animant les terrasses de la façade arrière. Les terrasses sont en caillebotis métallique afin de laisser passer la lumière naturelle vers le rez-de-chaussée.

## Rez de chaussée libéré

La largeur du passage en RDC est optimisée au maximum. La longueur du passage est réduite au maximum pour éviter un effet de tunnel et que le jardin puisse être deviné depuis la rue.

## Les niveaux: des salles flexibles

Les salles des trois niveaux supérieurs font partie intégrante de la proposition de projet : offrir une collection d'espaces les plus flexibles et appropriables possibles. Chaque niveau dispose d'espaces servant : locaux déchets au RDC, toilettes au R+1 et R+2, et également une kitchenette au R+1 qui bénéficie d'une large terrasse pour étendre les activités à l'extérieur lors des journées ensoleillées.

Les espaces sont clairs, et flexibles, pouvant accepter de nombreux rangements pour envisager une rotation facile des activités si plusieurs ASBL doivent se succéder.

Les salles seront utilisées pour la formation des activités du site. Cependant, moins spécifique que le pôle alimentation durable, le pôle social est nommé

ainsi considérant sa situation directement connectée au quartier qui peut servir de relais aux autres institutions sociales du quartier.

Lors d'une enquête de terrain, nous avons appris qu'il y a un fort manque d'espace pour les écoles des devoirs. Ce lieu pourrait y répondre parfaitement et permettrait d'offrir une façade animée sur une place un peu trop calme en soirée. Une salle sous toiture au troisième niveau pourrait intégrer un espace plus ludique, un lieu véhiculant l'imaginaire du grenier, de la cabane d'où l'on observe le quartier d'un côté, le jardin et le parc de l'autre.

## S'appuyer sur le déjà-là

Ici aussi, l'existant est conservé. L'intégralité du gros oeuvre est maintenu et supporte une structure légère en bois habillée de murs rideaux. Le nouveau noyau de circulation permet le contreventement de la structure. La cave existante est également conservée, pour être utilisée comme champignonnière. Elle pourrait potentiellement permettre de recevoir un local haute tension si Sibelga en fait la demande.

