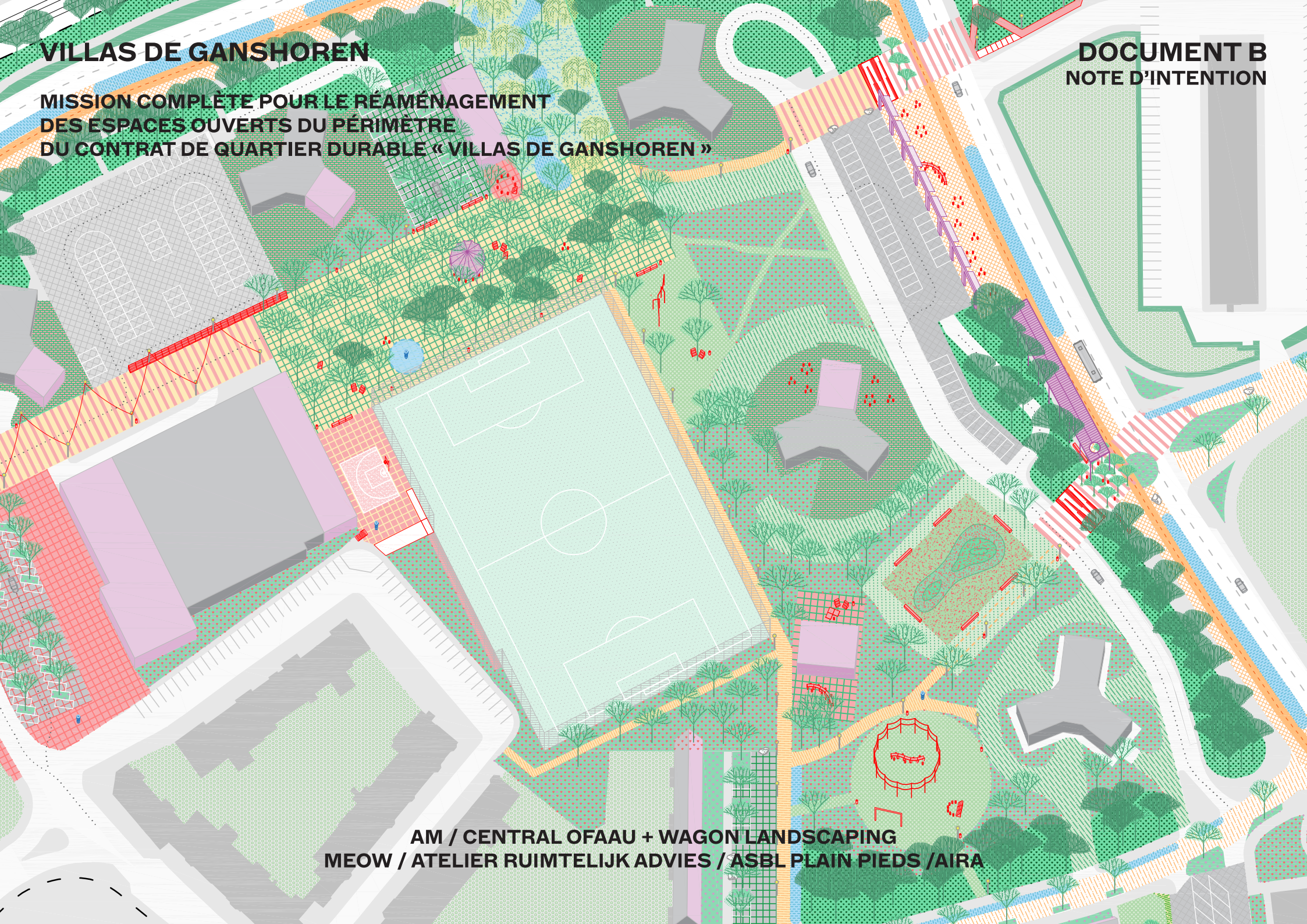


# VILLAS DE GANSHOREN

MISSION COMPLÈTE POUR LE RÉAMÉNAGEMENT  
DES ESPACES OUVERTS DU PÉRIMÈTRE  
DU CONTRAT DE QUARTIER DURABLE « VILLAS DE GANSHOREN »

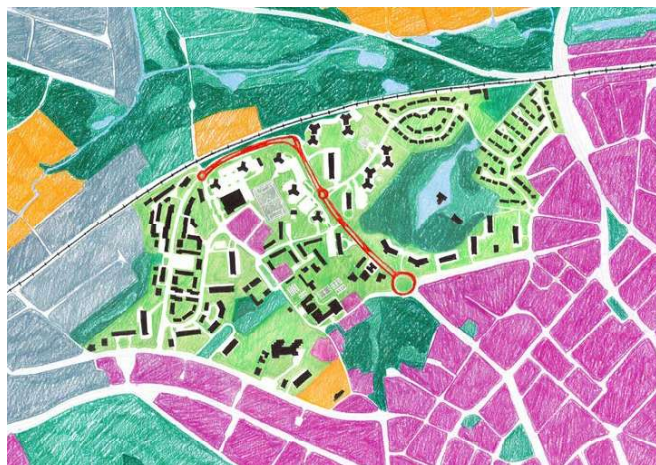
DOCUMENT B  
NOTE D'INTENTION

AM / CENTRAL OFAAU + WAGON LANDSCAPING  
MEOW / ATELIER RUIMTELIJK ADVIES / ASBL PLAIN PIEDS / AIRA





## VILLAS DE GANSHOREN - HABITER LE METROPOLITAN LANDSCAPE



Le projet que nous proposons s'inscrit volontairement dans la continuité des efforts déjà accomplis à différents niveaux d'attention : les enjeux territoriaux d'un site tel que les « Villas de Ganshoren », identifiées comme un exemple significatif de ce que Ido Avissar et Bas Smets ont désigné sous le terme Metropolitan Landscape dans leur étude éponyme de 2015 ; l'analyse et les propositions programmatiques issues de l'étude de Taktyk et Alive, qui ont permis de dégager un ensemble de spatialisations possibles autour de thématiques articulant enjeux environnementaux et vivre-ensemble ; et enfin, dans le prolongement de la dynamique de partage avec les habitants et les usagers mise en place par Park Mobil.



### METROPOLITAN LANDSCAPE

La notion de paysage métropolitain dépasse l'opposition idéalisée entre ville et campagne. Il s'agit de penser un territoire hybride, dans lequel l'espace bâti et non bâti s'entrelacent et produisent ensemble des quartiers où chacun·e peut habiter en profitant du meilleur des deux mondes.

Cette approche envisage les espaces ouverts autant dans leur capacité à répondre à une partie des enjeux climatiques — en renforçant la valeur écosystémique du paysage existant —

que dans leur rôle de vecteurs d'urbanité capables d'améliorer le vivre-ensemble. Ce que révèle cette approche, c'est la nécessité d'une coproduction entre le « vert » et le « bleu » (le paysage) et le « rouge » (l'urbanité), de manière itérative : pas de paysage métropolitain sans articulation avec les réseaux, les infrastructures, les formes d'urbanité ; pas de paysage écosystémique sans renforcement d'une masse végétale plus organique, d'une nature moins contrainte.



Historiquement, les quartiers de logements tels que les Villas de Ganshoren ont été imaginés avec une vision déjà similaire : vivre dans un parc, en logement collectif, accessible en voiture.

Un urbanisme fonctionnaliste traduit en trois couches superposées — habitat, verdure, mobilité — sans réelle articulation. Les rez-de-chaussée des logements tournent le dos au paysage, la voiture structure l'espace, les voiries sont surdimensionnées. La nature, pourtant abondante, est souvent décorative, enfermée dans des marges, peu investie. Le lien entre habitat et sol vivant reste faible. Ce quartier a de l'espace, de l'ouverture, du potentiel — qu'il s'agit aujourd'hui de révéler.

### LES VILLAS DE GANSHOREN – ANALYSE ET PROGRAMMATION

À notre sens, on peut résumer l'étude de Taktyk et Alive en trois grandes ambitions que nous ne pouvons que partager :

Transformer l'existant. Habiter autrement. La ville doit valoriser ce qui est déjà là : réhabiliter, activer, densifier les usages. Il s'agit de faire quartier en diversifiant les fonctions. Un même espace peut accueillir plusieurs usages — un quartier comme écosystème vivant, plutôt qu'une addition de programmes.

Vivre ensemble, produire du lien. L'espace vécu se transforme avec le temps et le soin. Il appelle à la solidarité. Inclure chacun, valoriser les échanges intergénérationnels, favoriser le recyclage et le partage. L'espace devient vecteur de lien social et levier d'émancipation.

Faire place. Ouvrir. Respirer. La nature devient structure, non décor. Dérégulariser, végétaliser, créer des sols vivants. Étendre les espaces ouverts, les rendre accessibles, polyvalents et partagés. Connecter les usages, valoriser les mobilités douces, penser l'espace ouvert comme un réseau urbain vivant, utile et respirable.

### PARK MOBIL

Le travail de consultation et les chantiers participatifs menés par Park Mobil représentent aujourd'hui une véritable opportunité, car ils ont déjà instauré, dans l'esprit des habitants, l'idée qu'une transformation du quartier est possible. Concevoir aujourd'hui un projet d'espace public au sein d'un quartier majoritairement composé de logements collectifs, implique nécessairement de proposer des interventions claires et structurantes, capables de répondre aux ambitions évoquées précédemment. Ces interventions doivent également faire preuve d'agilité, afin de pouvoir évoluer et se transformer en dialogue constant avec les premiers concernés : les habitants.

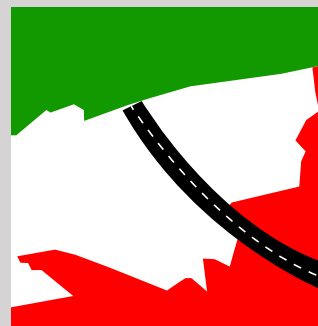
### MASTERPLAN- PLAN GUIDE

Pour nous, ces efforts et ambitions doivent trouver une cohérence commune au sein d'un projet clair, structurant, partagé et opérationnel. Cette volonté doit cependant être accompagnée d'un regard critique sur ce qui est possible, souhaitable et, surtout, opérant sur un site riche en potentiels, mais aussi en complexités.

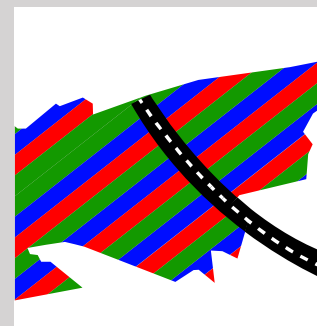
C'est dans ce sens que nous prenons la liberté de ne pas proposer une figure figée **Masterplan**, mais une figure ouverte **Plan-guide** :

1. spatialement structurant à la fois à petite, moyenne et grande échelle ; clair dans ses ambitions ;
2. opérant par ses actions concrètes ; et enfin
3. agile, car il constitue une base réaliste pour la mise en place d'un dialogue ouvert sur la transformation de ce quartier.

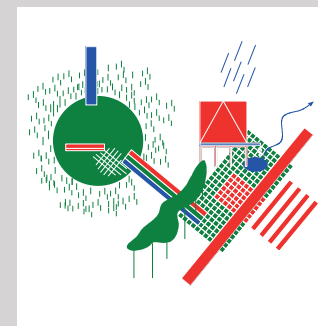
## APPROCHE MULTISCALEAIRE : L-M-S



L. Le quartier des Villas de Ganshoren se situe à l'articulation de deux entités territoriales : la ville, en rouge, et le grand paysage du marais, en vert. Il possède le potentiel de devenir non seulement une couture territoriale et un quartier aux qualités singulières, mais aussi une destination pour les Bruxellois, en offrant le meilleur de ces deux mondes au sein d'un Metropolitan Landscape.

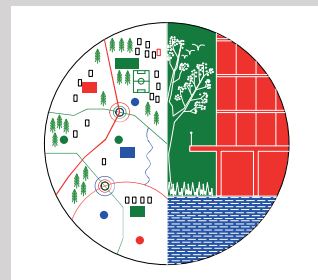


M. L'infrastructure routière héritée des années 1960 découpe physiquement le quartier, empêchant ainsi toute continuité paysagère, hydrologique, et, par extension, limitant les potentiels d'urbanité du site. Réduire son impact, c'est restaurer la continuité du territoire et renforcer la capacité du quartier à se constituer en véritable lieu de vie.



S. Le projet que nous proposons vise à activer les logiques territoriales et à révéler les potentiels du quartier, tout en offrant une diversité de destinations aux habitants. Il ne s'agit pas de traiter l'ensemble du site de manière uniforme, mais d'y déployer un réseau ciblé d'interventions maîtrisées, où les couches verte, bleue et rouge s'intensifient sous la forme de situations spatiales spécifiques.

## LA STRATÉGIE DU PLAN GUIDE : FAIRE PROJET, ENSEMBLE



Le MASTERPLAN établit une vision. Il fixe les grandes lignes, identifie les structures, hiérarchise les vides, organise les flux. C'est un outil stratégique. Il ne planifie pas tout dans le détail. Il propose un cadre, une orientation. Il rend le territoire lisible. Il articule les enjeux — économiques, sociaux, écologiques — dans un récit spatial. Il assume l'abstraction. Le projet des "Villas de Ganshoren" doit être réaliste, structurant, opérationnel et partagé. Dans ce sens nous proposons de travailler sous la forme d'un Plan Guide :

Le PLAN GUIDE opère dans la réalité du terrain, dans le temps long de la mise en œuvre. Il précise, il adapte. Il absorbe les contradictions, les résistances, les imprévus. Il ne fige pas, il coordonne. Il permet à chaque projet de s'inscrire dans une logique d'ensemble, sans annuler sa singularité. Il est technique, mais stratégique. Pratique, mais structurant.

**LE MASTERPLAN PENSE LE TERRITOIRE. LE PLAN GUIDE LE TRANSFORME.**

## TRANSFORMER LE TERRITOIRE PAR DES ACTIONS CONCRÈTES

### LET IT BE !



### URBAN MAGNETS



### DANCING IN THE RAIN



### INTELLIGENCE COLLECTIVE



### SOL FACILE



### LET'S DO IT!



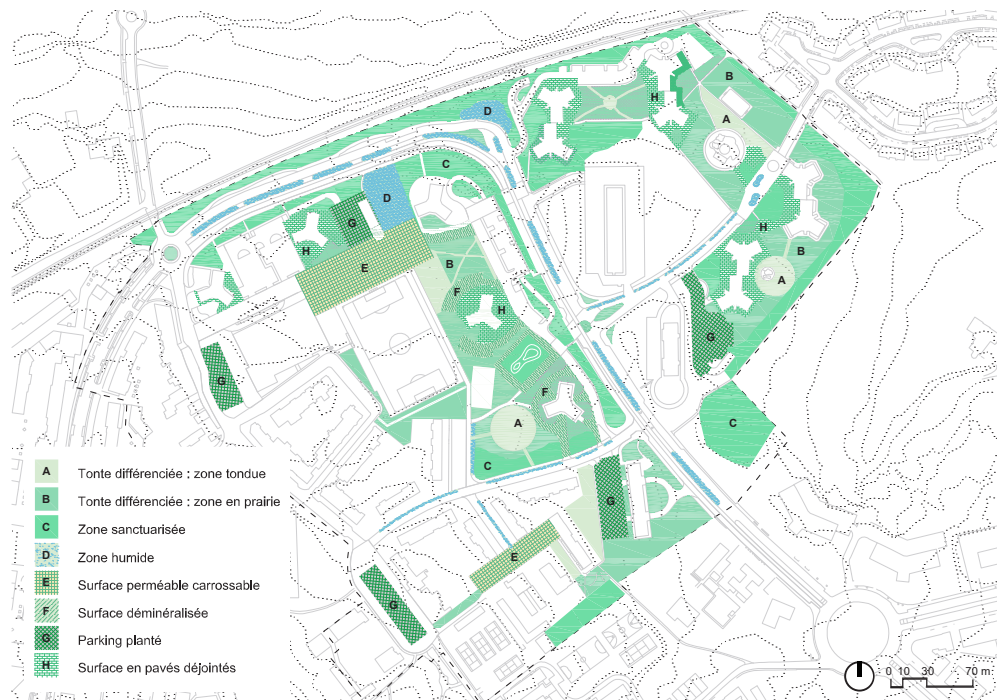


## LE PLAN GUIDE UNE SPATIALISATION STRUCTURANTE ET AGILE





# LET IT BE ! MOINS DE MAINTENANCE POUR PLUS D'ÉCOSYSTÈME



Le modèle urbain du quartier « Villas de Ganshoren » est un héritage direct de la charte d'Athènes qui prônait : "Le soleil, la verdure et l'espace sont les trois matériaux de l'urbanisme."

Aujourd'hui, nous sommes en droit de nous poser la question de savoir si la mise en œuvre du matériau « verdure » proposé à l'époque répond encore aux enjeux actuels. Nous proposons donc de transformer cet héritage « d'espace » ouvert, à la faible valeur écologique et dispendieux en maintenance, en un écosystème métropolitain vivant et résilient.

## CORRIDOR ÉCOLOGIQUE

Partant du constat d'un site au cœur de milieux naturels, le projet propose d'accueillir les habitats présents à proximité de Ganshoren, qui pourront, à terme, être colonisés par la flore et la faune locales.

Le quartier devient ainsi un maillon et un réservoir du vivant, participant aux corridors de biodiversité à l'échelle de Ganshoren et de ses alentours. Une grande diversité de milieu est envisagée, avec des gradients d'humidité et divers stades de fermeture (espaces minéraux, prairies, fourrés, haliers, lisières, boisements, etc.).

Les milieux existants pouvant être conservés servent d'ossature au projet — notamment la strate arborée et arbustive et certaines pelouses. Les autres milieux écologiques seront implantés pour enrichir et diversifier l'existant. Des essences végétales locales seront introduites pour offrir le gîte et le couvert à la faune (fleurs, baies, etc.).

## FAIRE AVEC LE DÉJÀ-LÀ

Notre ambition est de magnifier un paysage du déjà-là, en identifiant et amplifiant les qualités spatiales du lieu à partir du patrimoine arboré existant, et en proposant des espaces paysagers moins domestiqués.

Les espaces aujourd'hui entretenus par Logega seront demain à la charge de la commune ; la question de l'entretien et de la maintenance apparaît donc comme un sujet central.

## MAINTENANCE ET FRUGALITÉ

Une étude que les paysagistes Wagon ont réalisés dans le cadre d'un projet à Tours, sur un quartier similaire, mène aux constats suivants : « Le soufflage des feuilles, la tonte, la taille des haies et arbustes, le désherbage des surfaces minérales représentent plus de 70 % des coûts de gestion. Or, toutes ces actions sont contraires à un bon équilibre des dynamiques naturelles d'un site. »

Nous proposons donc de recourir à des techniques frugales de mise en œuvre du paysage qui permettront de réduire de deux tiers les dépenses de gestion et de donner un tout autre effet aux espaces extérieurs, rien qu'en les entretenant différemment. Il est évident ici que non seulement les coûts pourront être optimisés à surface équivalente, mais que ces changements de mode de gestion permettront de retrouver un équilibre écologique à l'échelle globale du quartier.

Pour faciliter l'entretien, nous dessinons des espaces simples, clairement délimités (clôtures, mises en défens, lisières, chemins) pour qu'il y ait une évidence pour les opérateurs de l'entretien et les éventuels

outils qu'ils utilisent. Il s'agit notamment d'assurer les bons gabarits pour l'accès au matériel dans les espaces du parc.

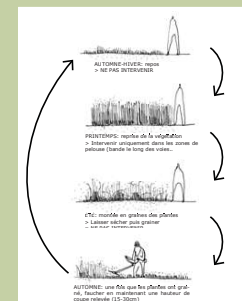
De même, la gestion des déchets verts est intégrée dans le site en associant des zones d'exportation de la biomasse (une prairie de sol pauvre, par exemple) à des zones d'accumulation de la biomasse (un bosquet de sol riche). Les produits des éventuelles tailles ou coupes sont utilisés en clôtures naturelles, etc. En cela, la gestion des « déchets » renforce la biodiversité des milieux et limite les transports inutiles émetteurs de GES (gaz à effet de serre).

Cela s'accompagne de la plantation de jeunes plants forestiers, du « jardinage » des dynamiques naturelles, de la limitation des arrosages et des interventions de désherbage, de l'utilisation des sols en place, ainsi que de la création de palettes végétales adaptées aux milieux et capables d'accueillir la végétation spontanée. Cela inclut également la mise en œuvre de matériaux minéraux économes et la désimperméabilisation des voiries existantes, en conservant autant que possible les fonds de forme des chaussées pour les cheminements carrossables, ce qui permet de réduire à la fois les coûts et la durée des travaux d'aménagement.

Enfin, cette approche s'inscrit dans une vision à long terme, en pensant dès aujourd'hui l'évolution du paysage sur les trente prochaines années, et en tenant compte des effets prévisibles du changement climatique pour privilégier des espèces végétales robustes face au réchauffement. Nous avons mis en place trois grandes familles d'interventions : « SANCTUARISATION », « DÉMINÉRALISATION », « TONTE DIFFÉRENCIÉE ».

## TONTE DIFFÉRENCIÉE

# 001



Cette stratégie vise à réduire la surface de gazon tout en définissant des zones paysagères accessibles ou non, sans investissement supplémentaire. Elle repose sur le recensement des zones tondues et la sélection de secteurs stratégiques à maintenir en tonte régulière.

ETAPES :

- Etablir un plan de gestion précis en concertation avec les services municipaux
- Installer des ganivelles ou des piquets comme repères de tonte
- Exporter les déchets de fauche vers les bosquets proches ou créer des zones de compostage réparties dans le quartier.

## CLAIRIÈRES

# 002



Des espaces ouverts seront conservés, accueillant une flore de clairière sur un sol plus ou moins fertile, enrichi par la biomasse issue de la gestion du site. Ce milieu, souvent dominé par des vivaces à larges feuilles et à floraisons printanières ou estivales, notamment en ombelles blanches, constitue un refuge pour certaines espèces animales. La clairière joue un rôle essentiel dans les corridors écologiques.

## LISIÈRES

# 003

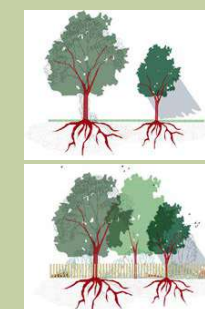


Les zones de transition entre les espaces ouverts et les zones arborées seront enrichies selon le principe de la lisière. Espace particulièrement riche, la lisière est aménagée dans le jardin pour reproduire un profil naturel. Elle accueille de nombreuses espèces patrimoniales, tant animales que végétales, et joue un rôle écologique essentiel dans les continuités écologiques.

Exemple d'un bosquet mis en défens dans un parc à Nancy pour assurer sa régénération naturelle. La mise en défens peut être matérialisée avec des déchets végétaux (branches et troncs issus des tailles).

## LES BOSQUETS SANCTUARISÉS

# 004



Certains bosquets d'arbres existants seront gérés comme des bosquets sanctuarisés, pour favoriser une évolution naturelle et enrichir la biodiversité. Les arbres sénescents seront conservés, les semis spontanés utiles encouragés, et une strate arbustive locale pourra s'y développer librement. Les feuilles mortes seront laissées au sol, et ces zones pourront aussi accueillir des déchets verts issus des abords.

ETAPES :

- Sélectionner les lieux stratégiques 30%.
- Supprimer les arbustes demandant trop de taille
- Planter une strate arborée basse

## LES ARBRES FRUITIERS

# 005



Des vergers pourront ponctuer les parcours des habitants, en continuité avec la trame des espaces comestibles existants. Ils associeront des arbres fruitiers comestibles pour les habitants à des essences plus ornementales, destinées à la faune, notamment les oiseaux. Une sélection de variétés anciennes et résistantes aux maladies sera privilégiée. Une strate comestible basse, composée de petits fruits (framboisiers, groseilliers, etc.), accompagnera la strate arborée.



## LES BOSQUETS ARBUSIFS ÉPINEUX

# 006



Certains espaces pourront être aménagés en petits bosquets épineux et fructifères, peu accessibles aux humains et particulièrement favorables à la faune. Ils offriront des refuges naturels et ne nécessiteront qu'un entretien minimal. Ces bosquets pour notamment prendre place sur les talus.

## JARDIN DE ROCAILLE URBAIN

# 007



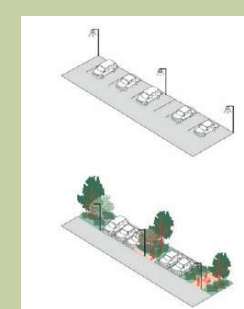
Ce type de jardin résulte du désasphaltage d'un parking. La matière est laissée sur place et constitue un empiérement support, accueillant une flore adaptée et une faune spécifique, notamment des reptiles. Les travaux réalisés dans le quartier feront probablement émerger d'autres éléments minéraux, qui pourraient être réemployés pour enrichir ce paysage. Ce type d'intervention, peu coûteuse, permet de désimperméabiliser le sol tout en nécessitant très peu d'entretien.

ETAPES :

- Sondage sols + diagnostics amiante
- Détection des réseaux enterrés
- Découpe et cassage de l'enrobé
- Apport de substrat fertile
- Plantations arbustes/vivaces

## PARKING PLANTÉ

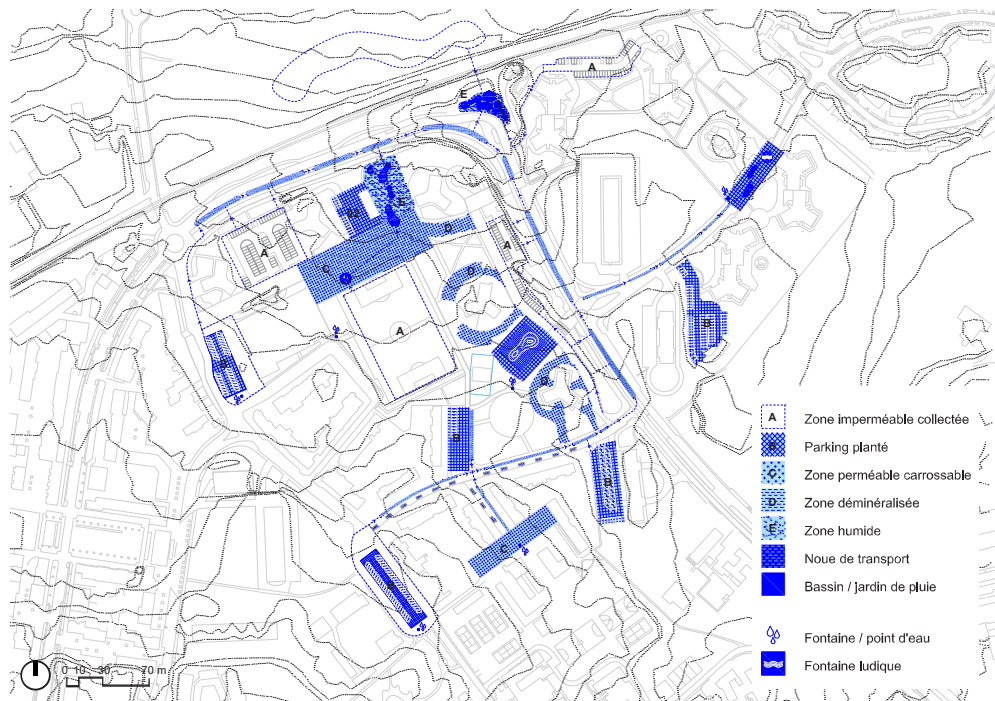
# 008



Lorsque cela est possible, nous proposons de désasphalter une place sur trois afin d'y planter un arbre et de créer des zones d'infiltration naturelle. Dans le cas de la création de nouveaux parkings, le revêtement de sol devra être perméable, et un arbre devra être prévu tous les deux emplacements..



## DANCING IN THE RAIN. L'EAU COMME ALLIÉ DE L'ESPACE PUBLIC PAS DES ÉGOUTS



Les aspirations de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de gestion de l'eau, telles que reprises dans le Plan de Gestion de l'Eau (PGE), sont claires, ambitieuses et indispensables pour repenser un espace public vivable et qualitatif face aux enjeux climatiques futurs. La stratégie proposée ici reprend donc les différents axes repris dans le PGE.

Étymologiquement, le nom Ganshoren fait directement référence à un territoire façonné par l'eau, pourtant le passage des voies ferrées a fait quelque peu oublier la présence des marais tout proches. Parallèlement, les inondations résultant d'un urbanisme routier sont fréquentes au niveau des points bas du quartier, notamment au bout de l'Avenue Van Overbeke, et sont vécues aujourd'hui comme un désagrément. La nécessité de la gestion des eaux de pluie à l'échelle du quartier est une contrainte perçue comme une chance pour refaçonner un paysage très riche.

### ÉLOGE DE LA LENTEUR

La gestion des eaux est perçue comme un élément essentiel du projet, avec une gestion le plus possible à l'air libre, associée à des structures végétales et à du nivellement qui façonne le paysage. L'ambition est d'offrir le maximum de surface d'infiltration naturelle là où tombe la pluie, de ralentir les ruissellements d'eau vers les points bas pour éviter les zones d'inondation, et enfin de mettre en réseau les différentes interventions pour une gestion globale de l'eau sur le site.

### SUIVONS LE FIL DE L'EAU

Nous avons mis en place 4 grandes familles d'interventions pour une gestion gravitaire de l'eau conforme aux contraintes topographiques du site.

Ces 4 grandes familles — « LES JARDINS DE PLUIE », « LES SURFACES D'INFILTRATION », « LES NOUES DE TRANSPORT », « LES SURFACES DE RÉCOLTE » — viennent compléter les surfaces perméables déjà en présence pour former un tout interconnecté.

Nous proposons, en point bas, un JARDIN DE PLUIE comme une résurgence du marais. Celui-ci pourrait être physiquement connecté avec le marais au moyen d'un collecteur sous les voies de chemin de fer. Cette connexion pourrait également être une opportunité pour créer un corridor pour la faune. Un réseau de NOUES VÉGÉTALISÉES permettra d'absorber ou d'acheminer les eaux des voiries et des aires de stationnement vers ce point bas.

D'autres dispositifs complémentaires pourront être envisagés, notamment des cuves de stockage qui pourront servir à l'arrosage des espaces plantés. Les nivellements des différents « jardins de pluie » et des noues vont contribuer à créer un paysage dynamique, qui change au gré des saisons et de la météo, tout en renforçant la dimension d'îlot de fraîcheur à l'échelle du quartier et de milieu accueillant pour la biodiversité.

L'objectif sera de dimensionner les espaces végétalisés pour atteindre l'ambition du « ZÉRO REJET » des eaux de pluie dans les réseaux. Ces derniers sont capables de gérer à ciel ouvert, au sein des espaces publics en creux et des noues, les pluies fortes (décennales) et exceptionnelles pour tout le site (jusqu'à la centennale) par infiltration (selon la perméabilité des sols). Les pluies courantes sont, elles, gérées à la parcelle ou par zones (grandes surfaces minérales type nappe de parking), où certaines places, désimperméabilisées, pourraient accueillir les eaux de pluie.

### « LES SURFACES D'INFILTRATIONS »

C'est la première action à mener, elle permet l'infiltration de l'eau directement ou elle tombe sans quelle soir redirigée vers les égouts. Elle nécessite la déminéralisation et ou le recourt à des matériaux de sol drainant.

### « LES JARDINS DE PLUIES »

Il s'agit de zones conçues pour infiltrer et temporiser des volumes d'eau importants, généralement situées dans les points bas du site. Ils nécessitent une désimperméabilisations ainsi qu'un remodelage de la topographie afin de mieux capter les eaux. Ces espaces sont propices au développement d'une végétation adaptée aux milieux humides et sont interconnectés entre eux.

### « LES NOUES DE TRANSPORT »

Il s'agit de noues linéaires, placées le long des voiries, permettant de récolter et canaliser les eaux de surface. Les avaloirs des caniveaux sont déconnectés du réseau d'égout et raccordés à ces noues. Celles-ci acheminent l'eau vers les jardins de pluie tout en favorisant son infiltration tout au long du parcours.

### « SURFACE DE RÉCOLTE »

"Il s'agit de surfaces perméables existantes mises au service du système global. Des zones telles que les parkings, les voiries ou encore le terrain de football stabilisés sont déconnectées du réseau d'égouttage classique, et leurs avaloirs redirigés vers les noues."

## LE JARDIN DE PLUIES SANCTUAIRE # 001



Il s'agit d'un jardin de pluie accessible, situé dans un point bas du site où des accumulations d'eau ont déjà été identifiées. Cet espace sera creusé pour accentuer l'humidité du sol et ne nécessitera pratiquement aucun entretien. Il accueillera une végétation typique des milieux humides — roseaux, saules, aulnes — faisant écho aux marais de Ganshoren dissimulés derrière le talus ferroviaire. Ces plantes jouent un rôle écologique essentiel : elles contribuent à l'autoépuration des eaux, à la rétention des crues, et renforcent le corridor écologique en facilitant la dispersion de nombreuses espèces.

## LE JARDIN DE PLUIES LUDIQUES # 003



Il s'agit d'un jardin de pluie accessible, qui définit une centralité ludique dédiée aux enfants, en reconnectant la plaine de jeux, la crèche, la cité-jardin et l'extrémité de l'avenue Joseph Peereboom. L'eau collectée y est répartie dans trois bassins interconnectés et filtrants, intégrant également des jeux d'eau. Ce point bas est relié aux noues de l'avenue Joseph Peereboom.

## LAVOGNE URBAINE # 005



Surface minérale initialement conçue pour recueillir l'eau de pluie destinée à abreuver les animaux, ce dispositif pourrait être détourné afin de temporiser en surface l'eau provenant du terrain de football, avant qu'elle ne rejoigne la citerne. Ce réservoir serait mis au service de la faune sauvage, de l'entretien du parc par les jardiniers, ou encore d'usages ponctuels par les habitants. Lorsqu'il est sec, cet espace joue le rôle d'un petit espace public minéral.

## FONTAINE # 007



La fontaine, élément clé du paysage urbain, allie esthétique et gestion durable de l'eau. En récupérant les eaux pluviales, elle limite la consommation d'eau et favorise l'infiltration naturelle. Placée stratégiquement, elle devient un lieu de rencontre agréable tout en contribuant à la régulation thermique et à l'amélioration de la qualité de l'air. L'eau pourra être rendue potable pour différentes fontaines.

## LE JARDIN DE PLUIES DES SAULES # 002



Il s'agit d'un jardin de pluie accessible, prolongeant une initiative déjà engagée par Park Mobil. Il transforme une partie du cœur vert en un paysage humide, offrant une zone de fraîcheur en été. Cet espace constitue une première zone de temporisation et d'infiltration des eaux en provenance du 'plateau'.

## DÉMINÉRALISATION PARTIELLE # 004



Certaines surfaces sont partiellement déminéralisées, notamment les zones pavées, afin de favoriser l'infiltration naturelle. Lors de la création de nouvelles surfaces minérales, le recours à des joints ouverts est préconisé

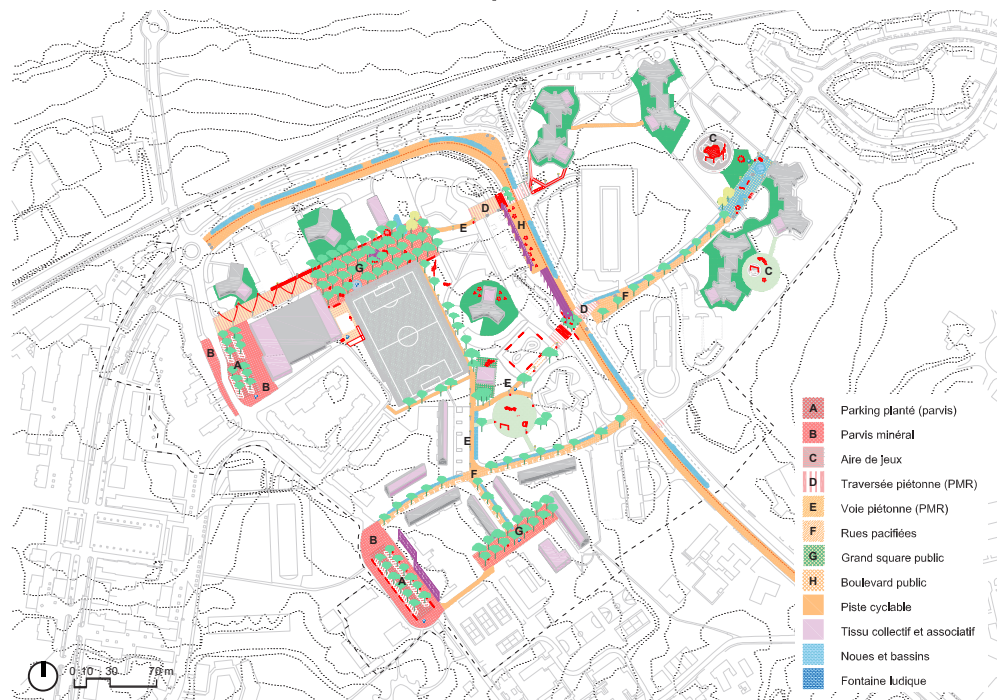
## NOUES # 006



Les noues sont un dispositif de plus en plus commun. Leur mise en place nécessite certains prérequis, tels que le sondage des sols et les diagnostics amiante/HAP, ainsi que la détection des réseaux enterrés. Les étapes de réalisation comprennent : la découpe soignée de l'enrobé, l'exportation ou la conservation de l'enrobé en fonction de sa pollution, le terrassement et le drainage, puis l'apport de substrat fertile. En fonction du projet, une bordure ou clôture basse pourra être créée, suivie de plantations d'arbres, arbustes et vivaces.



# URBAN MAGNETS ET SOL FACILE INVERSER LE RAPPORT DE FORCE / MOBILITÉ PACIFIÉE ET URBANITÉ



L'urbanisme du quartier des « Villas de Ganshoren » s'est construit autour de l'omniprésence de la voiture, reléguant les piétons et les mobilités douces au second plan.

Bien que le quartier bénéficie de nombreux espaces ouverts, tant minéraux que végétalisés, ces derniers sont fragmentés, résiduels et ne jouent pas pleinement leur rôle de lieux de rencontre, d'échange ou de socialisation. Par ailleurs, la voirie de l'avenue Van Overbeke constitue aujourd'hui une barrière physique et psychologique majeure, coupant le quartier en deux.

Il est donc temps d'inverser ce rapport de force en rendant aux habitants une partie des surfaces actuellement monopolisées par la voiture, afin de leur offrir un archipel de micro-urbanités interconnectées par des modes de mobilité alternatifs, au sein d'un quartier réuni.

## RENDRE VISIBLE L'INVISIBLE

Les interventions proposées visent à compléter, activer et connecter l'écosystème paysager. À l'image de la stratégie paysagère, cette constellation d'espaces publics s'appuie sur les dynamiques et les structures déjà en place. Malgré leur invisibilité, lors de la visite, nous avons pu découvrir un quartier riche en initiatives citoyennes et en lieux sociaux. La création d'espaces publics clairement définis et de tailles variables permettra un adressage adapté aux besoins de ces différentes initiatives, qui en retour viendront activer l'espace public.

Afin d'offrir une diversité d'usages, ces espaces se déclinent en trois familles : « les squares », « les parvis » et « les voiries pacifiées ».

## RENDRE LE VISIBLE INVISIBLE

Aujourd'hui, le stationnement s'effectue majoritairement en surface, neutralisant de nombreux espaces et créant des barrières visuelles et physiques importantes. Pourtant, l'offre semble excéder la demande (une étude de comptage viendra objectiver ce constat). Il ne s'agit pas de supprimer l'ensemble des parkings de surface, encore nécessaires aux habitants et à la vie du quartier, mais d'en limiter l'impact.

Nous proposons de privilégier l'usage des parkings souterrains aujourd'hui sous-utilisés. En surface, les parkings sur dalle pourront être organisés en petites poches afin de libérer les zones en pleine terre, qui seront déminéralisées.

Pour rompre avec l'imaginaire automobile et redéfinir les limites entre zones carrossables et non carrossables, nous proposons de remplacer les accessoires routiers (potelets, barrières, etc.) par des éléments au service des habitants : bancs, lampadaires, arceaux à vélos, fontaines, rochers, îlots de végétation...

Enfin, dans un quartier qui regroupe environ un millier d'habitants, la gestion des déchets occupe une place importante dans l'espace public. Nous proposons de recourir à un système de conteneurs de tri enterrés, afin de désencombrer les trottoirs des sacs et bacs de collecte.

## RECONCILER L'EST ET L'OUEST

La fracture engendrée par l'avenue Van Overbeke, combinée à la topographie héritée des bâtiments sur socle, empêche une lecture claire du périmètre du quartier des « Villas de Ganshoren ». Pour y remédier, nous proposons trois actions fortes :

## DIVISER L'INFRASTRUCTURE PAR 2

En concentrant la circulation automobile et celle des bus sur les deux bandes Est de l'avenue, la rive Ouest peut être libérée pour y installer un espace public linéaire et une piste cyclable en site propre. Une étude de mobilité devra confirmer la faisabilité de cette réorganisation.

## APPROVOISER LA TOPOGRAPHIE

Les escaliers et rampes existants sont aujourd'hui réduits à leur strict minimum. Nous proposons de transformer cette contrainte en opportunité, en créant des espaces publics architecturés – lieux d'arrêt et de rencontre – intégrant escaliers, rampes et percées visuelles transversales.

## SUPER GRAPHISME

Pour sécuriser les traversées piétonnes, nous proposons de peindre un passage piéton XXL au droit des escaliers. Cette intervention simple et économique pourra être reproduite à d'autres endroits du quartier pour pacifier davantage de voiries.

## CONNECTER / SOL FACILE

Pour reconnecter les différents points d'intensité du périmètre et traverser le site de part en part, un réseau de cheminements piétons et cyclables sera mis en place. Dans un souci d'économie, ces tracés suivront les parcours existants, augmentés et prolongés selon les besoins. Les surfaces seront adaptées ou réparées au cas par cas afin de garantir une accessibilité universelle.

## LES SQUARES

# 001



C'est un lieu dégagé et polyvalent propice aux activités du quotidien mais aussi au rassemblement. Il est défini par un contour et une bordure claire. Son revêtement est homogène et perméable (dolomite, pavé à joint ouverts). Il est dénué de parking mais est malgré tout carrossable pour donner accès à d'éventuelle accès de garages. La végétation est de type arbre à haute tige afin de dégager les vues.

## LES PARVIS

# 002



C'est un espace public plus classique qui est délimité et activé par les fonctions publiques ou commerciales qui le borde. Son revêtement est de type minérale, perméable ou non en fonction des besoins. Il est continu de plain pieds sans bordure ou différence de niveau. Il accueille une zone de parking planté au sol perméable clairement délimité. Celui est réversible. La circulation automobile il est définie comme une « zone de rencontre ».

## LES LIMITES

# 003



Pour redéfinir les limites entre zones carrossables et non carrossables, nous proposons de remplacer les éléments routiers classiques (potelets, barrières, etc.) par des aménagements au service des habitants : bancs, lampadaires, arceaux à vélos, fontaines, rochers ou îlots de végétation.

## SUPERGARPHICS

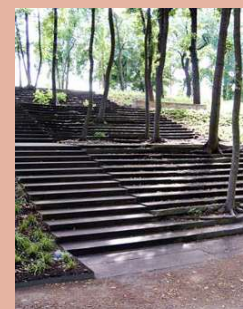
# 004



Pour modifier de manière claire, rapide et à moindre coût l'affectation ou le fonctionnement d'une surface asphaltée, nous proposons un travail graphique en peinture afin d'induire de nouveaux usages, tels que des jeux d'enfants ou des passages piétons. Ce type d'intervention pourrait être mené pour requalifier la voirie d'accès menant au square central depuis la rue Vanderveken, à moindre coût.

## RAMPE ET ESCALIER

# 005



Afin de rendre le site accessible à tou(te)s et de clarifier les traversées, un travail architectural minutieux et élégant doit être réalisé. Ces petites architectures ne seront pas de simples outils de franchissement, mais de véritables espaces publics architecturés. Une attention particulière devra être portée à la connexion avec les immeubles de l'Av. Van Overbeke qui pour l'instant sont très enclavés et difficilement accessibles à pieds.

## POUBELLE ICEBERG

# 006



Système de conteneur de tri enterré compatible avec les services de Brussel propre.

## CANOPÉE

# 007



Le bus 87 relie le quartier au reste de la ville, et ce lien vital mérite plus qu'un simple arrêt de bus. Nous proposons donc une longue canopée métallique légère, véritable espace public couvert, qui s'étend sur l'avenue Van Overbeke. Selon les besoins, d'autres petites canopées pourront être ajoutées à des emplacements stratégiques.

## KIOSK

# 008



À l'image des canopées de petits kiosks programmés pourront venir coloniser le site au gré des besoins à l'image des « Guinguettes » de Brussel Environnement. L'une d'elle pourrait par exemple accueillir sur le square central la cafétéria du FC Ganshoren.



# URBAN MAGNETS ET SOL FACILE INVERSER LE RAPPORT DE FORCE / MOBILITÉ PACIFIÉE ET URBANITÉ

MASTERPLAN AND MAIN SQUARE TORHOUT (BE)  
International urban design competition, winning project - inaugurated on September 2023



LEFT: with Ludo, Renssen  
CHART: City of Torhout  
2017 - 2019



regular day



market configuration

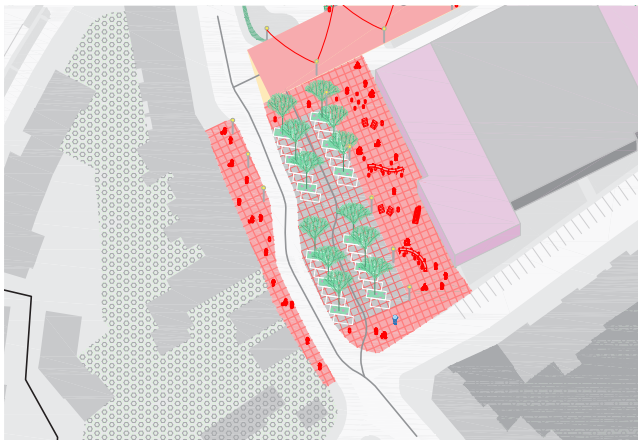
Le sol continu comme stratégie de transformation radicale de l'espace public d'un village à Torhout. Torhout Main Square - LST

## PARVIS HALL DES SPORTS ET PARVIS SAINTE-CÉCILE

Les tranches conditionnelles 2 et 3 du marché correspondent à des projets ciblés, qui contribuent pleinement au renforcement de la constellation d'urbanités à l'échelle élargie du quartier. Bien qu'elles ne relèvent pas directement des conditions spécifiques des Villas de Ganshoren, elles s'inscrivent dans un tissu urbain plus classique, plus dense. Leur rôle n'en est pas moins essentiel : elles participent de manière décisive à la lisibilité et à la qualité globale des espaces publics.

Faciles à appréhender, clairement délimitées et aisément budgétisables, ces interventions offrent une opportunité de transformation concrète, visible et structurante. Conçues comme de véritables parvis, elles visent une continuité de sol entre les bâtiments, avec un traitement minéral jusqu'au pied des façades, là où l'espace le permet

Les espaces de stationnement sont désimperméabilisés et végétalisés pour devenir des lieux où l'on peut se garer, mais qui ne se résument plus à leur seule fonction de parking. Ponctuellement, l'interdiction temporaire du stationnement permet d'ouvrir ces surfaces à d'autres usages : organisation de marchés, brocantes, fancy fairs ou autres événements collectifs.



Parvis Hall des Sports



Parvis Sainte-Cécile

## ECLAIRAGE PUBLIC

# 009



Un réseau d'éclairage complémentaire devra être mis en place pour garantir une utilisation sécurisée de l'espace public. Il devra répondre aux normes tout en mettant en valeur les lieux par une scénographie lumineuse. Un inventaire de l'existant sera nécessaire en amont du projet

## MOBILIER

# 010



À l'image de notre projet réalisé à Gilly, nous proposons d'installer des mobiliers polyvalents et robustes, capables de définir différents types de salons urbains selon son agencement. Celui-ci pourra être discuté avec les habitants en fonction de leurs besoins.

## DÉBORDURER / REBORDURER

# 011



Afin de reconnecter entre eux les espaces publics résiduels, nous proposons, lorsque cela est possible, de supprimer les bordures entre différentes matérialités de sol pour améliorer l'accessibilité. À l'inverse, pour délimiter clairement les espaces de squares et de parvis, des bordures nettes devront être définies, sans toutefois créer de différences de niveau.

## ESPACE DE MOBILITÉ PARTAGÉ

# 012



Au cœur du projet, les chemins sont conçus comme des espaces partagés où piétons et mobilités douces cohabitent en bonne intelligence. Leur largeur et leur revêtement seront adaptés pour permettre les croisements et garantir l'accessibilité pour tou-te-s.

## VOIE CARROSSABLE PERMÉABLE

# 013



La stratégie de déminéralisation entre souvent en tension avec la place de la voiture. Pourtant, ces deux logiques ne sont pas incompatibles. Il existe des traitements de surface qui permettent à la fois la perméabilité du sol et l'accessibilité pour les véhicules, y compris les camions de pompiers ou les ambulances. Pavés à joints ouverts, dolomie stabilisée, ou encore structures drainantes : autant de solutions techniques pour transformer la logique routière du quartier tout en maintenant les accès nécessaires.

## SOL FACILE/ACCES PMR

# 014



Le sol des Villas de Ganshoren doit être accessible à toutes et tous. Enfants, personnes âgées, personnes à mobilité réduite : chacun-e doit pouvoir profiter pleinement des opportunités offertes par le quartier, sans obstacle ni confusion. Rendre le sol « facile », ce n'est pas seulement garantir une continuité horizontale, c'est aussi clarifier les accès, les parcours, les seuils — et faire du sol un véritable guide spatial, lisible et accueillant.

TOOLBOX



## INTELLIGENCE COLLECTIVE



Reinventer un quartier hérité de l'urbanisme des années 60 implique nécessairement de se confronter à des questions sensibles, souvent porteuses de débats légitimes. La participation des habitant·e·s est une opportunité précieuse pour construire un projet partagé, mais elle suppose aussi d'ouvrir collectivement des discussions parfois complexes. Trois grands sujets apparaissent comme des points de friction potentiels — autant de leviers pour nourrir un véritable dialogue.

Le premier concerne la place de la voiture, encore très présente dans l'organisation actuelle du quartier. Comment concilier les besoins en mobilité et les impératifs de déminéralisation des sols pour répondre aux enjeux climatiques ? Le second débat touche à la valeur que nous donnons à la nature : un gazon bien tondu reste pour beaucoup un signe d'entretien et de confort, là où d'autres y voient un potentiel pour restaurer des écosystèmes vivants et diversifiés. Enfin, il s'agit de questionner le type d'urbanité que nous souhaitons construire ensemble : une urbanité de voisinage, ouverte et partagée, ou bien plus fonctionnelle, axée sur des usages programmés et rationalisés ?

Ces sujets ne sont pas des obstacles, mais des invitations à construire une vision commune, à faire coexister les points de vue, et à imaginer un quartier plus juste, plus vivant, et plus durable.

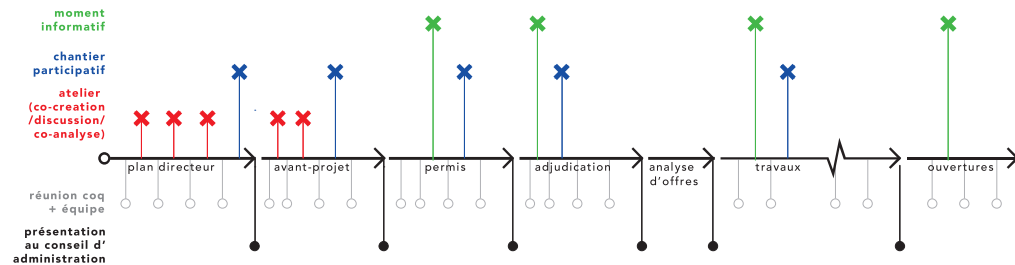
### CONCEPTION DÉMOCRATIQUE

La participation n'est pas un ajout aux projets de transformation urbaine, elle est fondamentale. Nous considérons la planification et la prise de décision comme des processus qui doivent être accessibles à toutes : les habitants, les associations locales, le contrat de quartier durable et toutes les parties prenantes.

Notre rôle, avec Park Mobil, est de s'assurer que les voix de la communauté sont entendues, comprises et traduites en données exploitables pour l'équipe de conception, afin d'explorer conjointement des possibilités nouvelles et inattendues.

### RÔLE DE MEOW COLLECTIF

Équipe de participation interne  
En tant que partenaire de participation interne au sein de l'équipe de conception (Central et Wagon), Meow complète le travail de Park Mobil. Nous avons étudié leur méthodologie et leurs résultats, et nous nous appuyons sur



leur approche tout en poursuivant le processus de participation après la fin de leur rôle en mars 2028.

### À L'ÉCOUTE DE TOUTES LES VOIX

Nous collaborerons avec Park Mobil tout au long du processus et prendrons le relais une fois leur mission achevée. Notre objectif est de veiller à ce que tous les points de vue, en particulier ceux des résidents, soient pris en compte de manière significative. Nous pensons que la communauté est l'expert. Plutôt que de viser le consensus, nous cherchons à créer un cadre dans lequel les intérêts contradictoires peuvent être compris et gérés, ce qui favorise un dialogue et un engagement productifs. Pour entamer le processus, nous développerons la confiance au sein de la communauté en exposant clairement nos objectifs, notre mission et les résultats escomptés, afin que la communauté comprenne bien notre rôle et ce qu'elle est en droit d'attendre de nous.

### PORTÉE DE LA MISSION

Nous travaillerons en étroite collaboration avec Park Mobil, en veillant à ce que les résultats du processus de participation alimentent la conception de manière significative. Nos tâches comprennent : l'observation active et la documentation de tous les événements de participation, la traduction des résultats des ateliers en objectifs de conception, le co-développement d'outils et de méthodologies avec Park Mobil et la communauté, la participation à des sessions de retour d'information, et la remise de rapports après chaque phase - culminant dans un dossier de participation final. En outre, nous participerons aux réunions de coordination de la conception, aux sessions du Contrat de Quartier, aux assemblées générales et aux réunions du conseil d'administration afin d'identifier les intersections et les synergies qui profiteront à la communauté.



### STRATÉGIE ET OUTILS DE COMMUNICATION

Notre stratégie de communication donne la priorité à la clarté et à l'inclusivité, en utilisant un langage simple et divers supports pour s'assurer que tous les habitants - indépendamment de leur âge, sexe, de leur appartenance ethnique ou de leur milieu socio-économique - peuvent s'engager et contribuer. La création de conditions favorables à l'intégration est essentielle pour instaurer la confiance et favoriser une participation utile.

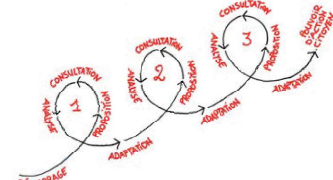
### PARTICIPATION VS. MOMENTS D'INFORMATION

Nous utiliserons cinq outils de communication principaux tout au long du processus de participation : discussion, co-analyse, co-conception, co-création et outils d'information.

Ces outils seront adaptés à chaque phase, à chaque thème et à chaque sujet. Dans les premières phases, les outils de discussion, de co-analyse et de co-conception impliqueront directement les résidents, tandis que les phases ultérieures se concentreront sur les outils d'information et de co-création afin d'aligner les visions des parties prenantes. En distinguant clairement les approches participatives et informatives, nous assurons la transparence sur les points où la contribution de la communauté est essentielle et sur ceux où l'expertise de l'équipe de conception mène. Cette clarté favorise un processus constructif et collaboratif tout au long du projet.

### CHANTIER PARTICIPATIF

Nous croyons en la valeur des ateliers de construction participatifs et proposons d'en organiser à chaque phase du projet. Ces ateliers offrent une valeur significative en permettant aux résidents de prototype des interventions à l'échelle 1:1 dans les espaces publics, d'en faire l'expérience directe et de fournir un retour d'information immédiat. Ces activités pratiques rendent le changement visible, permettent aux habitants de s'approprier rapidement le projet et favorisent la création de réseaux communautaires. En outre, cette approche permet la participation d'habitants d'origines et de groupes cibles divers, sans nécessiter de connaissances préalables ou d'engagement formel. Ces interventions ponctuelles joueront un rôle important dans l'élaboration du projet en intégrant leur impact et leur retour d'information dans le processus en cours.



### RENFORCER LA COMMUNAUTÉ

Comme l'identité et le tissu social du quartier perdureront au-delà de l'achèvement du projet, notre objectif à long terme est d'autonomiser les résidents locaux en activant des réseaux dirigés par des citoyens qui peuvent prendre en charge la gestion et l'entretien de leurs espaces publics. Une fois qu'une alliance forte, dirigée par la communauté, est formée, notre rôle prend fin et la responsabilité de la gestion et de l'entretien de ces espaces incombe à la communauté.

## MACHINE TEMPORELLE

# 001



Un outil permettant de construire une histoire commune d'un lieu en rassemblant des souvenirs, des événements et des faits dans différents contextes, en façonnant des scénarios futurs grâce à son histoire stratifiée.



DISCUSSION

## SUBJECTIVE ATLAS

# 003



Les habitants cartographient leurs expériences et leurs récits pour guider les décisions de conception. Cette méthode valorise la connaissance vécue et met en évidence les couches émotionnelles du lieu. (Développé par Subjective Editions asbl)



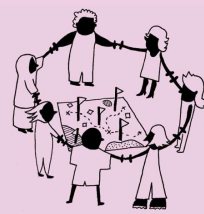
CO-ANALYSE

## LA VILLE INCLUSIVE

# 005



Un outil permettant d'explorer diverses perspectives sur l'habitabilité dans l'espace public, en soulignant comment les principes de planification féministes et inclusifs façonnent des environnements urbains à destination pour toutes et tous.



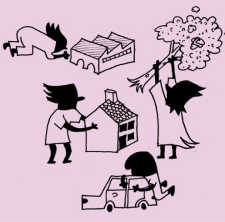
DISCUSSION

## MAQUETTES

# 002



Un modèle physique utilisé comme outil de conception inclusif pour aider tous les résidents à comprendre l'échelle et l'emplacement des projets. Elle invite la communauté à s'engager et à donner son avis.



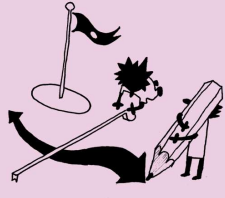
CO-CRÉATION

## CRÉATION DE LIEUX-JEUX

# 004



Un outil de cartographie ludique permettant à toutes les parties prenantes d'évaluer l'espace public, de repérer ce qui fonctionne ou ce qui doit être modifié, et de trouver des idées d'actions rapides et d'améliorations à long terme.



CO-CRÉATION

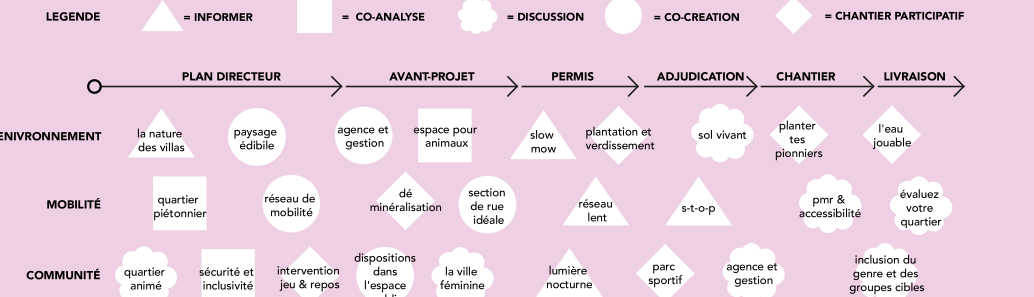
## UNE VILLE À TOUTES LES ÉCHELLES # 006



Un outil permettant de voir le quartier du point de vue des enfants et de créer des espaces sûrs et attrayants pour eux et les personnes qui s'occupent d'eux. Il sera utilisé pendant les phases de construction participative.



CHANTIER PARTICIPATIF





LET’S DO IT ! ACTIONS CONCRÈTES

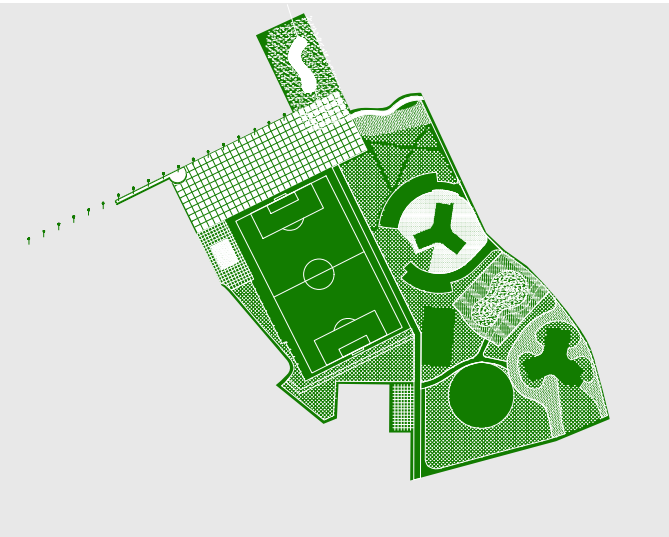
Dans le contexte du quartier des Villas de Ganshoren, le plan-guide ne se pense pas comme une image figée, mais comme un outil dynamique, un support d'orientation souple qui accompagne des trajectoires ouvertes. Il organise une vision commune, à la fois lisible et adaptable, et donne les conditions de possibilité pour faire advenir une pluralité d'interventions.

Au-delà de cette structure d'ensemble, qui traduit les ambitions à grande, moyenne et petite échelle, nous proposons des actions concrètes, activables dans le budget alloué, capables de produire des transformations réelles, localisées, visibles — à la fois fortes et non hégémoniques. Ces actions ne sont pas des "dérivés" du plan-guide, elles le renforcent. Elles l'ajustent, le déplacent parfois, et contribuent à sa consolidation progressive.

C'est dans cette dialectique que les trois grands groupes d'interventions prennent place

LA CENTRALITÉ VERTE revalorise le cœur du quartier comme un espace vivant : un écosystème partagé, support de biodiversité, de détente et d'appropriations multiples, bien au-delà du gazon entretenu.

CENTRALITÉ VERTE



Un GRAND SQUARE PUBLIC est proposé dans l'axe transversal du site, un lieu de passage qui concentre déjà plusieurs programmes (Centre sportif, terrain de foot, asbls, Maison des Jeunes...) . L' espace arboré situé le long du terrain de football st transformé et étendu par un grand sol en stabilisé. Le sol stabilisé permet l'infiltration des eaux de pluie, tandis que les arbres existants sont conservés et complétés par une canopée végétale qui structure l'espace, crée de l'ombre et renforce la connexion avec l'avenue Van Overbeke. Pensé comme la partie la plus urbaine de la centralité verte, cet espace mêle nature et urbanité. Il peut accueillir un kiosque, des marchés, des fêtes ou des rassemblements lors de matchs. Inspiré des parcs urbains classiques comme le Parc Royal ou les Tuileries, il offre un cadre propice à la détente, à la promenade et aux rencontres. Le mobilier urbain (bancs, lampadaires, fontaines, arceaux à vélos, rochers) délimite l'espace sans le fermer,

LE BOULEVARD PUBLIC transforme la logique routière existante en un axe d'urbanité active, mêlant mobilités douces, usages quotidiens et nouveaux rapports à l'espace public.

LA CONSTELLATION D'URBANITÉS s'incarne d'abord à travers des gestes clairs et structurants : des parvis, squares et espaces d'usage définis à l'échelle des îlots, qui offrent des repères, ancrent des lieux partagés, et redonnent de la lisibilité à l'espace ouvert. Autour de ces pôles, une série d'interventions plus fines — micro-urbanités — viennent activer les interstices : seuils habités, connexions physiques, mobiliers situés, dispositifs légers qui fabriquent une urbanité du quotidien, malléable, évolutive, attentive aux usages réels.

Ces interventions concrètes permettent de tester le plan-guide en conditions réelles. Elles ouvrent des marges d'expérimentation, des possibilités d'ajustement, des retours d'expérience précieux. Chaque projet réalisé nourrit le plan, et le plan, en retour, donne sens et cohérence à ces projets. C'est une méthode itérative et ouverte, qui accepte le tâtonnement, valorise l'inachevé, et construit une transformation urbaine par ajout, par affinité, par confiance.

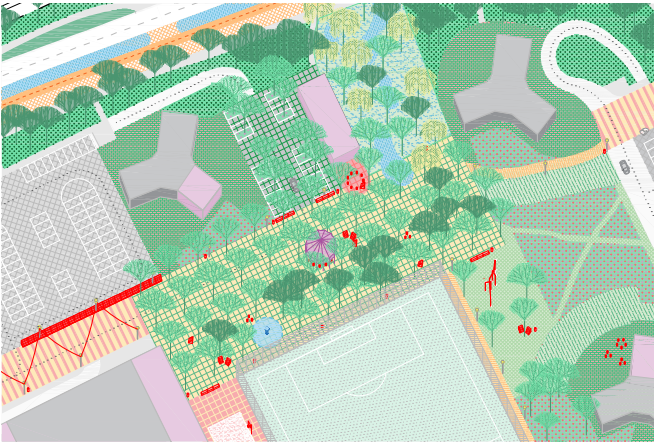
A. LE GRAND SQUARE PUBLIC



Actions requises

- Déconstruction partielle des revêtements de sol et des bordures existantes.
- Mise en œuvre d'un nouveau revêtement de sol unité de type dolomie, comprenant la sous-couche et les bordures.
- Plantation d'arbres de haute tige.
- Construction d'une lavogne urbaine en lien avec le terrain de football et la citerne.
- Installation de mobilier type salon urbain.
- Adaptation de l'éclairage public si nécessaire.

Estimation budgétaire actuelle :  
Sur la base des informations disponibles à ce stade, le coût estimé du projet s'élève à environ 550 000 €.



B. LA CLAIRIÈRE ET LE PARC RENFORCÉ



Actions requises

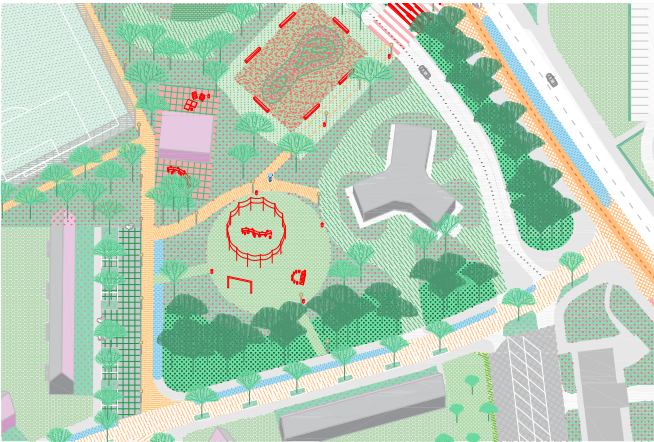
1. Aménagements paysagers :

- Réalisation d'un jardin de rocaille urbain.
- Désimperméabilisation partielle des zones en klinkers autour des tours.
- Adaptation et réaménagement des cheminements.
- Renforcement du jardin de pluie des Saules.
- Définition de zones de tonte différenciées.
- Nouvelles plantations diversifiées : hautes, intermédiaires et basses.
- Installation de mobilier type salon urbain.
- Adaptation de l'éclairage public si nécessaire.

2. Nœuds Av. Maxe Smal : (en option)

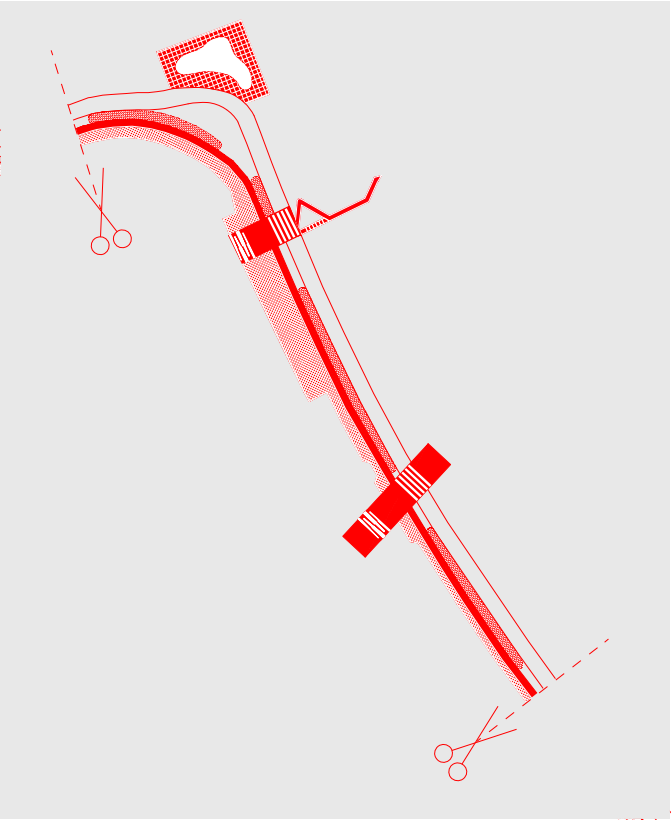
- Démolition terre plein central
- Mise en œuvre des nœuds
- Connexion au reste du réseau
- Nouveau tracé routier vélo et voiture
- Installation de mobilier type salon urbain.
- Adaptation de l'éclairage public si nécessaire.

Estimation budgétaire actuelle  
Sur la base des informations disponibles à ce stade, le coût estimé du projet s'élève à environ 750 000 €.





# BOULEVARD PUBLIC



LE BOULEVARD PUBLIC constitue la deuxième intervention structurante du projet. Elle vise à transformer radicalement le statut infrastructural dominant des espaces dédiés à la voiture, en redonnant de l'espace aux habitants et en reconnectant les parties Est et Ouest du quartier des Villas de Ganshoren.

Concrètement, nous proposons de relier la centralité verte à l'avenue Peereboom et, au niveau des tours Trèfles, de créer une connexion transversale à l'avenue Van Overbeke. Ces RECONNEXIONS s'effectuent par des escaliers et rampes généreux, ainsi que par des passages piétons de grande largeur. Ces interventions simples mais efficaces permettent de tisser une continuité piétonne à l'échelle du site, facilitant l'accès au parc au sud comme au grand square public au nord.

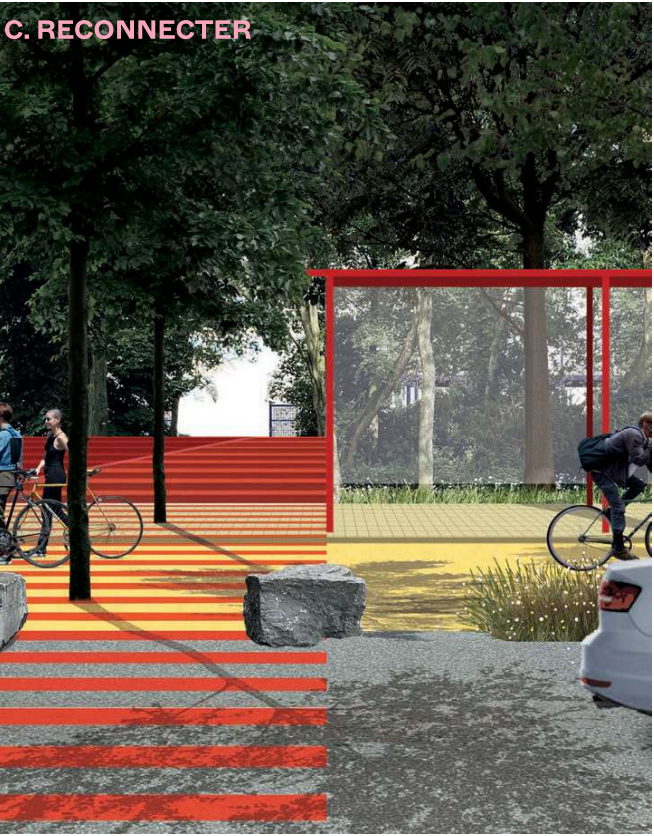
Parallèlement, il nous semble essentiel de requalifier l'avenue Van Overbeke. Actuellement surdimensionnée, héritage du tout-à-la-voiture des années 1960, elle est à la fois un obstacle physique et un symbole du manque de qualité des espaces ouverts du quartier.



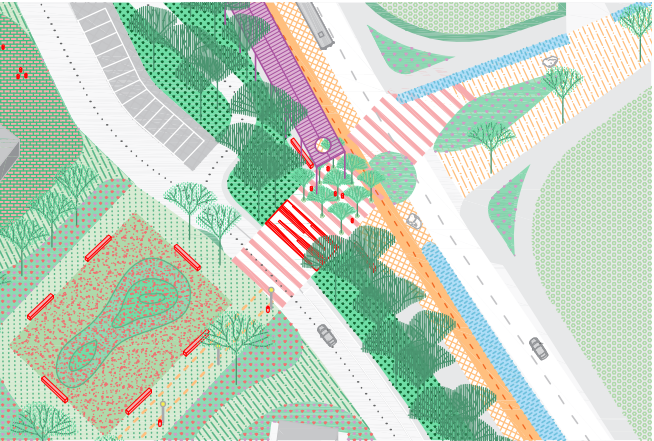
Nous proposons de DÉSINFRASTRUCTURER en réduisant cette avenue à deux voies de circulation, de supprimer les places de stationnement, et de libérer ainsi un large espace longitudinal dédié à la mobilité douce et aux promeneurs. Ce nouvel espace permettra également de reconnecter le futur RER vélo et d'ouvrir les activités potentielles situées sous dalle sur l'espace public. Une grande canopée permet de se mettre à l'abri des intempéries et de signifier par la même occasion l'arrêt de bus.

Le terre-plein central est transformé en noue paysagère, véritable colonne vertébrale de gestion des eaux, reliant l'ensemble du site au jardin de pluie du chemin de fer, et potentiellement au marais. Toutes ces interventions sont pensées dans une logique de frugalité : désinfrastructurer sans lourds travaux, en recourant à des dispositifs simples comme la peinture, les granulats, le mobilier urbain ou des plantations. Ces éléments modestes permettent pourtant de rendre visibles, lisibles et efficaces ces transformations majeures au service du quartier.

## C. RECONNECTER



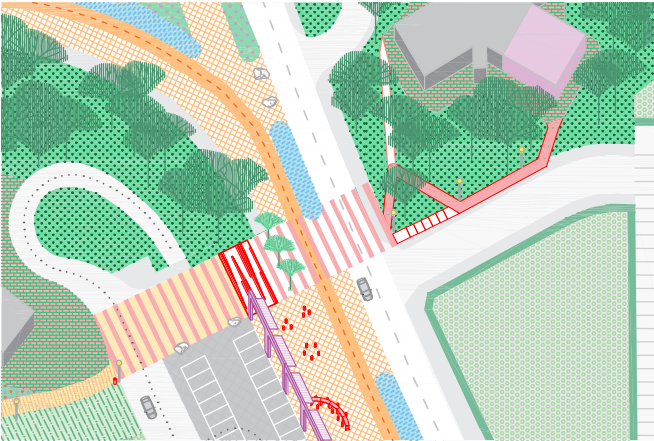
- Actions requises
1. Transformation de la voirie Est en voirie à double sens :
- Suppression des places de stationnement côté Est.
  - Adaptation du trottoir Est afin de permettre une réelle circulation à double sens.
  - Mise en place d'un nouveau tracé routier en double sens.
2. Transformation du terre-plein central en noue paysagère :
- Suppression des bordures existantes.
  - Réalisation de déblaie et talutage à 45°.
  - Déconnexion des avaloirs actuels de la voirie et reconnexion hydraulique vers la noue.
  - Interconnexion des différentes sections de noues.
  - Végétalisation des noues et stabilisation des arbres existants.



## D. DÉSINFRASTRUCTURER

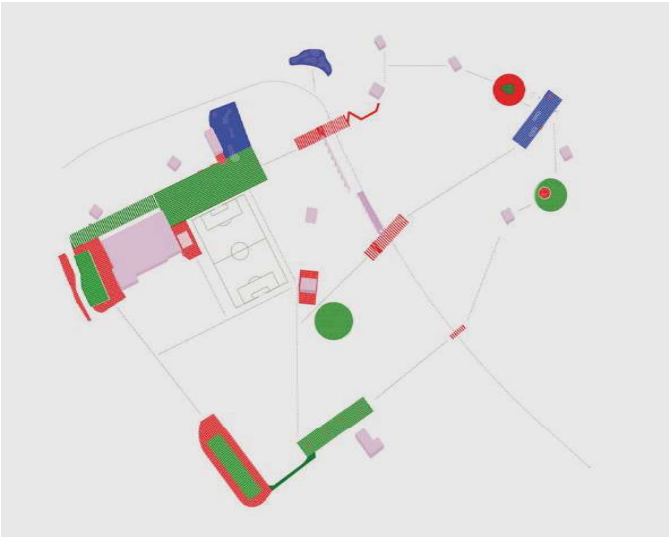


3. Requalification de la voirie Ouest en espace public partagé :
- Suppression des potelets et barrières existants.
  - Supergraphiques.
  - Tracé deux passages piétons XL.
  - Redéfinition des limites de l'espace public par l'ajout d'éléments urbains : rochers, mobilier, arceaux vélos, fontaine, etc.
  - Construction d'une nouvelle canopée intégrant un arrêt de bus.
  - Adaptation de l'éclairage public si nécessaire.
4. Nouvelles connexions piétonnes :
- Création de deux nouveaux escaliers/rampes sur le côté Ouest.
  - Aménagement d'un cheminement combiné rampe/escaliers menant aux immeubles situés au 220, avenue Van O.
  - 5. Jardin de pluie sanctuarisé : (en option)
  - Mise en œuvre du jardin de pluie
  - Connexion vers le marais
- Estimation budgétaire actuelle :  
Sur la base des informations disponibles à ce stade, le coût estimé du projet s'élève à environ 800 000 €.





# CONSTELLATION D'URBANITÉS



À l'image des parvis du Hall des Sports et de Sainte-Cécile, nous proposons l'aménagement de deux nouveaux espaces structurants qui renforceront concrètement la constellation d'urbanités à l'échelle du quartier. Chacun de ces lieux présente des conditions spécifiques, mais tous deux jouent un rôle de destination : ils connectent des programmes importants, accueillent des usages quotidiens, et incarnent — physiquement et symboliquement — les ambitions du Plan Guide. Ce sont des situations de transformation identifiées, des leviers visibles pour requalifier l'ensemble du site,

Nous proposons ainsi la création de deux squares, l'un à l'ouest, l'autre à l'est du quartier.

À l'ouest : le SCHOOL SQUARE du Clos Jacques Wagner

En lien direct avec l'école Les Bruyères, nous proposons de transformer radicalement le clos en un espace public partagé. Le revêtement actuel en asphalte serait supprimé au profit d'un sol en dolomie stabilisée, afin de créer une surface continue, praticable, perméable et accueillante.

Des zones de stationnement et une dépose-minute seraient maintenues, ainsi que l'accès aux logements. Mais l'espace, aujourd'hui routier, deviendrait avant tout un lieu de vie : jeux pour enfants, mobilier urbain qualitatif, zones de repos, plantations et arbres à hautes tiges pour offrir ombrage et apaisement acoustique. Ce square scolaire deviendrait un vrai cœur de quartier.

À l'est : un SQUARE DE L'EAU sur l'avenue Peereboom

Ce second square prend place à un point stratégique du quartier : entre les tours Trèfles, l'espace ludique existant, la crèche Les Mésanges et l'administration communale.

Aujourd'hui marginalisé par l'imposante avenue Peereboom, ce secteur a un potentiel sous-exploité.

En partie basse de la pente, nous proposons d'y aménager un square orienté autour de l'eau : une infrastructure douce capable de recueillir les eaux de pluie, de les retenir, de les

montrer. Des bassins, des cheminements, une topographie travaillée peuvent transformer ce lieu discret en un espace public emblématique, reliant transversalement les polarités du site et transformant radicalement l'image de cette portion du boulevard.

Ces deux squares incarnent l'esprit du projet : avec une économie de moyens, ils permettent une transformation forte, lisible et sensible des espaces ouverts hérités des années 60.

Ils agissent à plusieurs échelles en même temps :

À grande échelle, ils contribuent à une relecture du quartier par les vides : une urbanité renforcée par des parvis et squares partagés. Ils contribuent au renforcement des dynamiques naturelles territoriales.

À échelle moyenne, ils requalifient les sols et les usages : plus accessibles, plus perméables, plus végétalisés.

À petite échelle, ils s'adressent aux usagers : enfants, familles, personnes âgées, PMR — avec des parcours fluides, des repères lisibles, des lieux pour se rencontrer.

Ces interventions renforcent le vert, non comme simple verdure décorative, mais comme écosystème urbain vivant.

Elles révèlent le bleu, en intégrant les eaux pluviales dans des dispositifs visibles et utiles, sans rejet vers les égouts.

Elles réintroduisent enfin une urbanité véritable, là où l'urbanisme routier avait fragmenté les usages et effacé les seuils, en offrant des espaces publics pluriels, accessibles, hospitaliers — capables de faire quartier.



- Actions requises
- Désasphaltage complet de la surface.
  - Pose d'un nouveau revêtement de sol en dolomie, avec sous-couche et bordures.
  - Plantation d'arbres de haute tige.
  - Installation de modules de jeux pour enfants.
  - Aménagement de mobilier type salon urbain.
  - Adaptation de l'éclairage public si nécessaire.

Estimation budgétaire actuelle :  
Sur la base des informations disponibles à ce stade, le coût estimé du projet s'élève à environ 350 000 €.



- Actions requises
- Désasphaltage complet.
  - Réalisation d'un sol en dolomie avec sous-couche et bordures.
  - Plantation de trois arbres de haute tige.
  - Mise en œuvre de deux bassins de filtration et d'un bassin ludique.
  - Installation de mobilier type salon urbain.
  - Adaptation de l'éclairage public si nécessaire.

Estimation budgétaire actuelle :  
Sur la base des informations disponibles à ce stade, le coût estimé du projet s'élève à environ 400 000 €.

