

LE QUARTIER DES VILLAS ENTRE RURALITÉ ET MODERNITÉ

Confins métropolitains

Les villas de Ganshoren sont visibles de loin : elles signalent un lieu de la géographie bruxelloise, aux confins, associé aux grands paysages métropolitains. Elles sont aussi le marqueur d'une période, d'une vision de la ville moderne qui a construit Bruxelles dans le cours du 20e siècle. C'est dans ce paysage à la fois vernaculaire et métropolitain de la vallée du Molenbeek que s'enracine le site du projet. Un sous-bassin affluent de la Senne, espace pastoral et agricole, dont les traces sont encore lisibles entre les lignes de la densification. L'implantation d'un quartier de logements collectifs sur ce coteau date de l'après-guerre, et participe depuis lors de son paysage autant qu'il bénéficie de sa proximité avec le grand système de parc qui accompagne le ruisseau. Cette position privilégiée des confins de la métropole est palpable : une urbanisation typique de la seconde couronne bruxelloise, la structure paysagère plus ouverte, plus respirante. Le château de Rivieren, imperturbable voisin, et les géographies vernaculaires et rurales du vieux Ganshoren côtoient ses rêves de Modernité. Enfin, le parc des villas est une pièce paysagère dans un maillage d'espaces verts à l'échelle métropolitaine, du Zavelenberg au Bois du Laerbeek, en passant par le marais de Jette-Ganshoren et le parc du château de Rivieren. Aujourd'hui, les choses bougent, de nouveau projets d'agriculture urbaine cohabitent avec des volontés d'équiper et densifier le site. Par son échelle de parc métropolitain, le lieu peut porter une ambition climatique forte et à grande échelle : un renforcement de la biodiversité, la prérenovation d'un îlot de fraicheur, la gestion de l'eau, un rapport renouvelé des habitants avec le cadre bâti et les systèmes du vivant.

Des villas aux tours, une histoire de la modernité

Le parc des Villas à Ganshoren incarne le projet de la modernité, dans tous ses idéaux, ses tentatives et ses contradictions. D'un quartier d'abord voulu comme une cité-jardin, il nous reste le nom des « villas ». Les villas se sont transformées en tours et aujourd'hui le site semble être un carottage scientifique dans la modernité, on y retrouve les idées successives qui ont animés le débat urbain : habiter collectivement, dépasser le clivage ville-campagne, volumes bas ou construction en hauteur. En effet, une succession de plan d'aménagement vont se succéder et feront évoluer ce projet de nouvelle « ville ». Les formes bâties changent, mais les espaces publics aussi. Les plans passés évoluent vers la figure du parc, espace rassembleur qu'on connaît aujourd'hui au nord de la commune. Au fur et à mesure, c'est dans cette figure de grand parc, un cœur vert, que seront installés les équipements, les écoles, les centre sportifs, des immeubles de promotion privée.

Encore maintenant, les visions de ville se retrouvent dans la manière d'habiter le site, en deux typologies de logements. La partie « cité-jardin », des maisons mitoyennes, flanquées de petits jardins à rue, souvent bien appropriés. La partie « parc habité », faite de tours et de barres, de grands espaces au sol,



Légende

- 1 - Première urbanisation "cité-jardin" en attente des tours, 1966-70
- 2 - Paysage agricole et tours de Ganshoren à l'horizon, 1973-1976
- 3 - Eglise saint-cécile, 1964-65
- 4 - PPAS des années 1950 (Ganshoren : Entre Ville et Nature, G.Leloutre, H. Lionnez)
- 5 - PPAS des années 1960 (Ganshoren : Entre Ville et Nature, G.Leloutre, H. Lionnez)

anonymes et souvent peu appropriés. Pourtant ces grands espaces sont des atouts et des qualités incroyables de vie, dans un site entre métropole et campagne. A l'est et à l'ouest, d'autres quartiers contribuent aussi à dessiner la figure d'un cœur vert, et des liens existent et sont à renforcer. Derrière ce qui apparaît comme un laboratoire d'essai et erreurs de l'urbanisme, le site recèle en réalité de multiples opportunités pour transformer ces lieux de frictions en qualités.

Réinterpréter

Aujourd'hui, ce grand sol a vieilli, s'est détérioré et s'est déconnecté de la ville. Les habitants eux aussi ont changés, certains sont nouveaux, d'autres sont là depuis toujours mais leurs liens se sont décousus, ils se sont isolés. Par ailleurs, une myriade d'activités existe sur le site, démontrant d'une vivacité et d'un besoin de se rassembler et de faire les choses ensemble. Cependant, elles sont peu visibilisées, parfois à l'étroit dans les locaux du rez-de-chaussée, sans continuité avec des espaces publics qualitatifs.

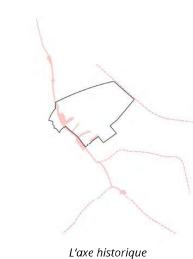
Grâce au CQD, une mutation est en cours : la rénovation de l'environnement bâti, un réinvestissement dans les équipements et les espaces publics pour retrouver une nouvelle image pour le quartier. A cet égard, l'ambition du masterplan et du projet d'espace public est de réinvestir les espaces publics, tant comme espace vécu que comme structure matérielle. Le masterplan propose de réinterpréter les structures héritées et se pose la question principale suivante : Comment faire du site des villas un nouveau laboratoire du XXIe sur la question de la ré-appropriation des espaces ouvert, du sol ? Comment éviter que les espaces s'appauvrisse ou se retrouvent uniquement revendiqués par une minorité ? Comment rassembler les gens dans un projet de quartier, de communauté, de société ?

Sur base des ces ambitions, le masterplan que nous proposons cherche à trouver des figures de continuité unifiantes. Pour proposer une rénovation de l'espace public de cette partie de territoire, il faut entendre les deux parties du récit : la relecture d'une épaisseur historique, d'un passé agricole, de décennies de projet urbains qui s'enchevêtrent, et le constat actuel d'un site prêt pour sa prochaine mue, mais qui attend l'investissement de base pour donner l'élan à une nouvelle transformation, à la hauteur des enjeux sociaux et climatiques actuels. Sur ces bases s'échafauda la nécessaire transition du site aux enjeux socio-climatiques de demain !

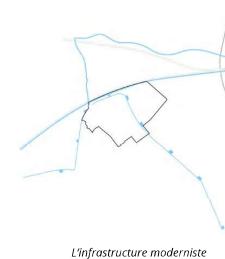


Le parc des villas

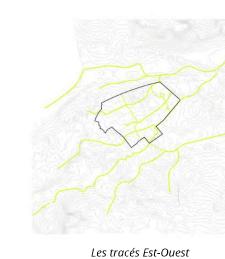
- Le peigne
- Le connecteur
- Le parc étendu
- 1. Bois du Laerbeek
- 2. Fleur Akker
- 3. Cois Jardin
- 4. Cimetière de Ganshoren
- 5. Ruisseau du Molenbeek
- 6. Marais de Jette-Ganshoren
- 7. Château de Rivieren
- 8. Gans & Roses
- 9. Club de Tennis Charles Quint
- 10. Parc Guy Demanet
- 11. Hall des Sports Beauthier
- 12. Van Overbeek 229
- 13. Ecole les Bruyères
- 14. Parvis Sainte-Cécile
- 15. Internat Don Bosco
- 16. Parc de Menenat
- 17. Centre PMS
- 18. Scout
- 19. Chiro
- 20. Athénée Royal de Ganshoren
- 21. Parc Van Overbeek
- 22. Basilic de Koekelberg
- 23. Ganshoren Touch Rugby



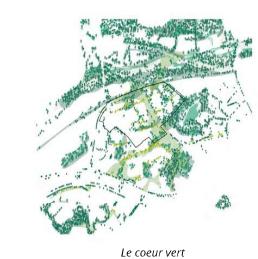
L'axe historique



L'infrastructure moderniste



Les tracés Est-Ouest



Le cœur vert

MASTERPLAN - JARDINER LE SOL MODERNE

Enjeux et horizons

Ancré dans l'espoir de « refaire sol », le masterplan propose une série de stratégies spatiales, sociétales et environnementales qui encadre la transformation des espaces publics du quartier des « Villas de Ganshoren ». Le masterplan fonctionne comme une image guide, un horizon à atteindre, que l'on place à 2050. Des jalons intermédiaires sont plantés qui balise le chemin pour tendre vers la vision souhaitée. La première étape est le projet issu du CQD, dont la réalisation est prévue en 2030.

Ambitions

L'ambition première est de répondre à la complexité du site et de la demande, par une série de réponses dont la qualité est d'articuler relations sociales et rénovation spatiale, dans un souci de grande cohérence. Les solutions mise en oeuvre répondent à de forte ambition de rénovation urbaine et de résilience face au climat. Habiter le parc des villas de Ganshoren implique un projet symbiotique entre le vivant et le cadre bâti.

Stratégies

On peut décomposer les stratégies en fonction de leur champ d'action.

Au niveau spatial, on cherche à reconstruire des figures de continuité claires, qui accompagnent différentes échelles d'habiter. Le grand parc en commun, les seuils des tours, les axes civiques et villageois, les plaines comestibles.

Ces espaces résonnent avec la démarche participative et la structure sociale du lieu. On cherche à co-construire ces figures avec les habitant·es, de même qu'à termes, ces espaces seront le support à des usages renouvelés.

Le parc est avant tout une structure écologique puissante à l'échelle de la métropole. Des stratégies paysagères aident à repenser les milieux qui le composent pour rendre le vivant plus robuste.

Enfin, faire quartier est aussi une question de cohésion sociale, le projet espère aussi n'être que le relais d'un portage de projet partagé entre les acteurs principaux (commune, IJEGA) et les habitant·es

Figures et points de focales

Dans les pages qui suivent, nous décomposons les opérations de projets en figures et en zooms de projet.

Les figures sont les grandes continuités. Elles donne une vision claire d'un site dont on cherche à clarifier la lecture.

Les zooms sont choisi comme une collection de lieux ou de noeuds qui donnent à voir l'interconnexion des thèmes et des figures au sein d'un projet "global".



INTENTIONS URBANISTIQUES ET PAYSAGÈRES À LA RECHERCHE DE FIGURES COMMUNES

Le plan est porté par quatre figures principales qui organisent les flux, les accès, les séjours, les activités.

Le chemin vernaculaire

Le tracé de la rue Vanderveken est reconnaissable dès la carte Ferraris. Au nord du hameau de Ganshoren, un chemin file droit vers la zone marécageuse qui entoure le ruisseau du Molenbeek. Aujourd’hui encore, cette voie conserve les attributs d’une rue de villages : coins de rue, chemin creux, gabarit de vieille ferme ou bâtisses alignées à rue, elle rassemble même petits commerces ou parvis des équipements (Eglise Sainte Cécile, Hall des sports R. Bauthier). Plus loin, elle nous mène au club de Tennis, au maraîchage de Gans&Roses ou à l’administration communale et à l’avenue Charles-Quint. Parcours lisible, qui agrège autour de lui des mails plantés et parvis public, le sentier vernaculaire est l’axe civique du quartier.

Le connecteur

« Rouler plus vite, laver plus blanc », tel était le rêve moderne qui par de larges dessertes routières garantissait à tous et toutes un accès rapide à son logement. Faisant partie de ce type de voiries, les avenues qui entourent le nord de Ganshoren peuvent s’adapter aux changements de mobilité récents, plus actifs, plus doux ; et surtout elles peuvent endosser une caractére paysager plus affirmée, devant à la fois des support de déplacements partagés mais aussi des couloirs écologiques. Le boulevard moderne automobile devient une promenade verte.

Le cœur vert

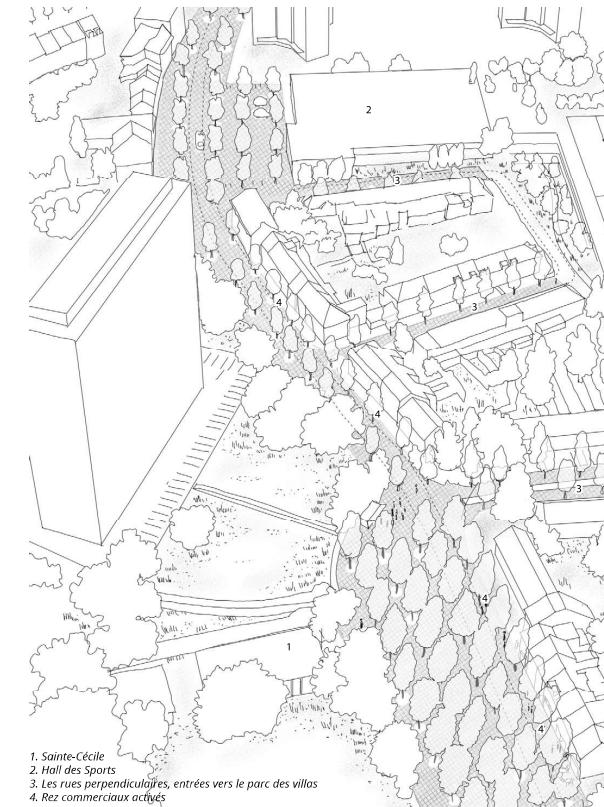
On a vu que la figure du parc s’échafaude tout au long des l’évolution des plans d’urbanisme et des opérations immobilières. D’une ville en îlot, à la cité à jardin, la construction d’un espace de parc va de pair avec l’implantation des tours. Ce cœur vert est un cadre de vie « à habiter » pour les habitants et une ressource « à vivre » pour les quartiers voisins. Lui rendre une grammaire propre, des chemins lisibles, des bancs et des équipements qui le rendent confortable va dans la continuité des visions antérieures. Par une réorganisation des espaces de la voiture, de meilleures connexions piétonnes, une maille retisse du lien. Les surfaces libérées sont aussi le support à un paysage de pâtures et de zones humides plus fort en biodiversité. Les pelouses deviennent un cœur vert plus robuste.

Les pieds de tour, domestiquer la hauteur

Habiter en hauteur, c'est tout simplement se détacher du sol. A l’opposé des villas des cités-jardins, on perd le contact avec l’ancrage terrestres, on est comme déposé sur le sol urbains, peu articulé avec celle-ci. Et néanmoins les tours ont des éléments d’interface avec la ville : entrée, hall, boite-aux-lettres ; ou des éléments d’infrastructure de vie collective : poubelles, parking, locaux techniques. Ces dispositifs sont dispersés, épars, ils fragmentent les séquences d’entrées plutôt que de les rendre fluides et lisibles. A l’image des avant-jardins des villas, le pied des tours redevient un espace domestique, un espace « in-between » ou on salue les voisins et qui n'est pas directement la rue, la voirie. Le pied des tours est un espace équipé et de convivialité, il redevient un trottoir en tant que tel.



RECONSTRUIRE L’AXE CIVIQUE



Un axe historique retrouvé

La rue Vanderveken, axe fondateur du quartier, a perdu au fil du temps sa cohérence morphologique et son rôle fédérateur. Son tracé, autrefois rythmé par des alignements bâties, des plantations, des activités de proximité, a été grignoté par les usages automobiles et le stationnement. Nous proposons de lui rendre son rôle de colonne vertébrale civique, à travers la mise en place d'un mail planté longeant le site et connectant deux espaces publics structurants : le parvis de l’église Sainte-Cécile et celui du hall des sports Raymond Bauthier.

Un sol continu, support d’usages

Ce mail s’appuie sur un sol continu, traversant les parvis et se prolongeant le long de la rue. Ce sol lisible et partagé, de façade à façade, facilite les mobilités douces — piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite — tout en permettant une réappropriation de l'espace public. Les parvis, aujourd’hui saturés par le stationnement, conservent une capacité ponctuelle d'accueil lors d'événements, mais s'ouvrent aussi à de nouveaux usages : marché, fêtes locales, rencontres de quartier. Ce sol devient le support d'une dynamique sociale et commerciale, retrouvant l'esprit villageois du lieu.



Une trame paysagère en peigne

Le mail se prolonge par des connexions perpendiculaires, en forme de peigne, qui irriguent le site depuis la rue principale vers le parc des villas. Ces traversées renforcent la lisibilité du site et facilitent l'accès aux logements tout en dessinant un maillage clair et perméable.

Une canopée civique

En écho à l'autre axe historique à l'est, la rue Vanderveken est bordée d'une trame arborée régulière. Celle-ci accompagne le parcours, souligne les places, ombre les traversées, et s'étend jusque dans les rues secondaires. Elle affirme le caractère public, apaisé et habité de cet axe retrouvé.

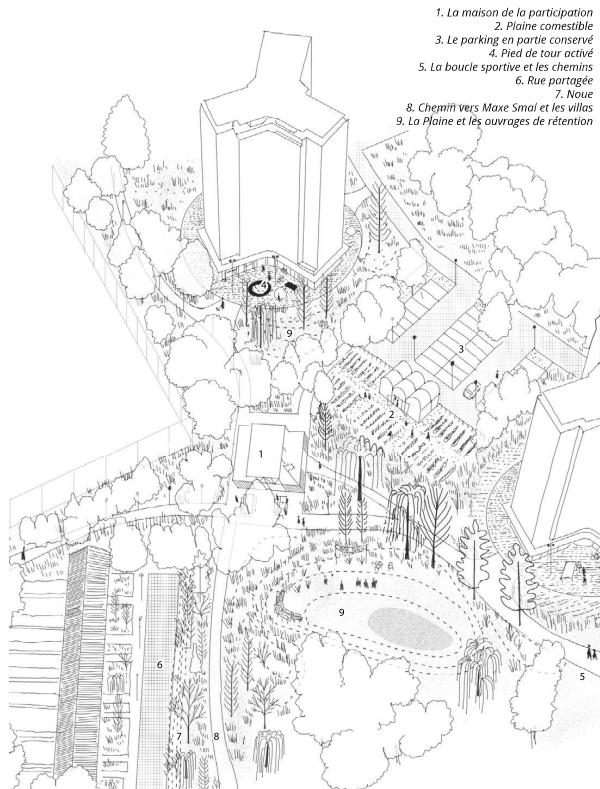
Un projet en étapes

La transformation débute par l'aménagement des deux parvis : seuils majeurs du parc, lieux d'identification et de rencontre. Ces premiers gestes initient la mutation, à prolonger ensuite par la structuration du mail, les connexions secondaires et l'émergence progressive d'un nouveau paysage de quartier.

Légende
1 - Un sol continu en brique et une trame d'arbres offrent un cadre homogène pour le parking et de nouveaux usages, tout en redonnant un caractère civique au village. Bureau Bas Smets, Ingelmunster

INTENTIONS URBANISTIQUES ET PAYSAGÈRES

HABITER LE PARC RURAL



Le parc étendu : faire sol, faire place

Le parc existant des Villas de Ganshoren est à la fois vaste et morcelé. De larges emprises minérales, des chemins sans hiérarchie, des haies denses ou des clôtures peu lisibles fragmentent le site et brouillent sa lecture. L'enjeu de cette figure est de redonner une cohérence d'ensemble, en travaillant finement le sol, la végétation et les usages. Le projet assume un geste d'allègement : il s'agit de retirer pour révéler.

Redonner de la continuité via le travail du sol

Le parc retrouve une continuité visuelle, écologique et paysagère grâce à une recomposition du sol. Les revêtements minéraux superflus sont retirés, les cheminements redessinés selon une hiérarchie claire : allées principales lisibles, sentiers secondaires plus discrets. À leur place, s'installe un sol vivant, alternant prairies sèches et zones humides en creux, qui structure l'ensemble du parc et en renouvelle la perception. Cette trame simple évoque le paysage pastoral historique du Molenbeek et offre un substrat riche pour la biodiversité. Elle est aussi un support d'entretien plus économique et plus durable que les pelouses tondue actuelles.

Faire place : soustraire pour ouvrir

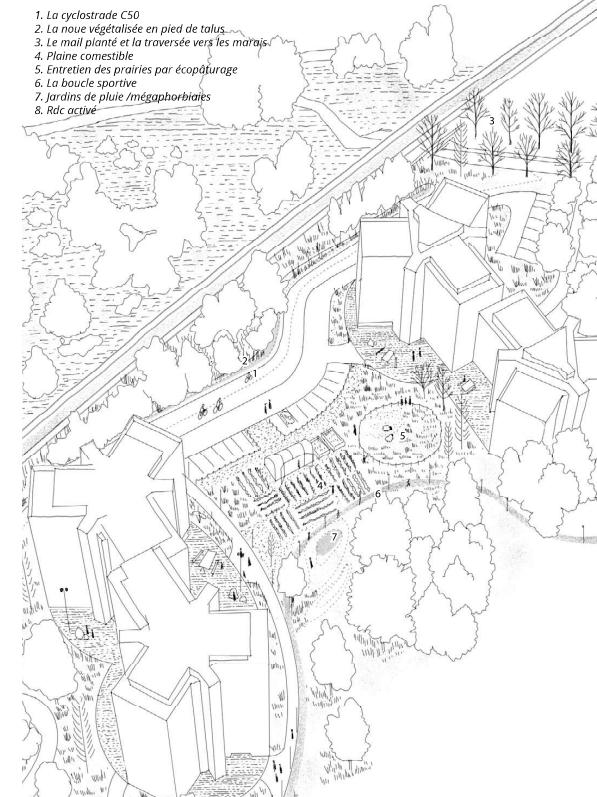
La simplification du parc passe aussi par une action sur le végétal : les haies taillées, les massifs pauvres et les clôtures opaques sont en partie supprimés. Ces gestes renforcent la continuité du parc, réduisent le sentiment de cloisonnement et permettent une meilleure perception de l'espace public, synonyme de sécurité. Ils libèrent aussi de la surface, facilitent l'entretien et révèlent la qualité du grand paysage.

Un paysage ponctuellement arboré

Le parc étendu conserve la richesse végétale existante et l'enrichit par l'ajout ciblé d'arbres. Ces plantations ponctuelles créent des lignes de fuite, cadrent des vues ou signalent des lieux. Elles introduisent également des essences plus résilientes, mieux adaptées aux conditions climatiques futures, contribuant à l'ancre du site dans la durée.

Un travail topographique continu

La topographie est reprise avec attention, pour lisser les ruptures de niveaux et faciliter l'accessibilité universelle. Les escaliers isolés sont remplacés par des pentes douces ou absorbées dans un relief souple. Cette micro-topographie permet aussi de gérer les eaux de pluie par infiltration, en structurant un réseau discret de noues et de wadi, associé à des plantations spécifiques (mégaphorbiaires).



Des équipements ponctuels

Les continuités retrouvées sont ponctuées de mobiliers sobres : bancs, appuis, éclairages, réalisés dans une logique de réemploi ou à partir d'éléments déjà présents sur le site. Leur positionnement suit la nouvelle logique des parcours, accompagnant les usages sans les pré-déterminer.

Les plaines comestibles

Parmi les nombreuses surfaces minérales retirées, certaines se trouvent au-dessus des parkings enterrés, sans accès à la pleine terre. Ces dalles artificielles, aujourd'hui peu qualifiées, deviennent des opportunités : nous y proposons l'installation de potagers hors sol, offrant un usage collectif à ces espaces intersticiels. Leur implantation hors sol garantit la maîtrise de la qualité des substrats. Nécessitant une profondeur réduite par rapport à des plantations arborées, leur implantation sur dalle est une opportunité. Ainsi, les parkings, longtemps perçus comme des séparations entre les tours, se transforment peu à peu en un sol commun, support d'activités conviviales, renforçant le sentiment d'appartenance et la capacité du quartier à se projeter collectivement vers l'avenir. Ce point est davantage développé dans la partie participation et gouvernance.

Un grand parc, un budget léger

Le projet du parc étendu repose sur une économie de moyens. Les gestes proposés sont élémentaires : retirer plutôt qu'ajouter, ouvrir plutôt que cloisonner. Le réemploi structure le chantier : des dalles déposées sont reconstruites, les matériaux remobilisés sur place. Le paysage est sobre : prairies, arbres, mobilier minimum. Cette approche permet d'agir à grande échelle, avec une grande cohérence, tout en restant dans un budget réaliste.

La cyclostrade, un nouvel accès majeur

À l'extrême nord, la cyclostrade L50 transforme un arrière peu visible en véritable porte d'entrée du site. En longeant le talus ferroviaire, cet axe régional majeur connecte les Villas à l'échelle métropolitaine. Les accès aux parkings aériens sont réduits, libérant l'espace nécessaire à son implantation, tout en offrant l'opportunité d'installer une nouvelle végétalisation en pied de talus.

Légende

- 1 - La maison de la participation au cœur d'un parc déminéralisé
- 2 - Les anciennes voiries (et parking) au cœur du site supportent de nouveaux usages, sportifs ou communautaires
- 3 - Un sol unifié par sa végétalisation (prairies), avec gestion différenciée et éco-pâturage
- 4 - La cyclostrade borde le nord du site, et transforme cet arrière en nouvelle façade régionale du site.

INTENTIONS URBANISTIQUES ET PAYSAGÈRES SEUILS, PLACES ET RUES PARTAGÉES

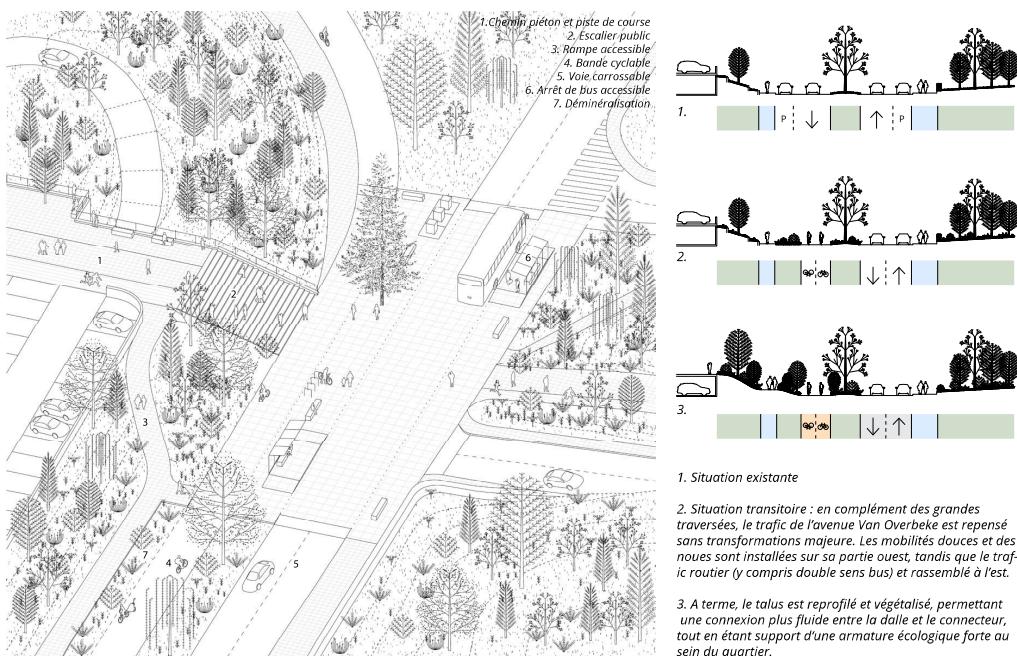


Les traversées

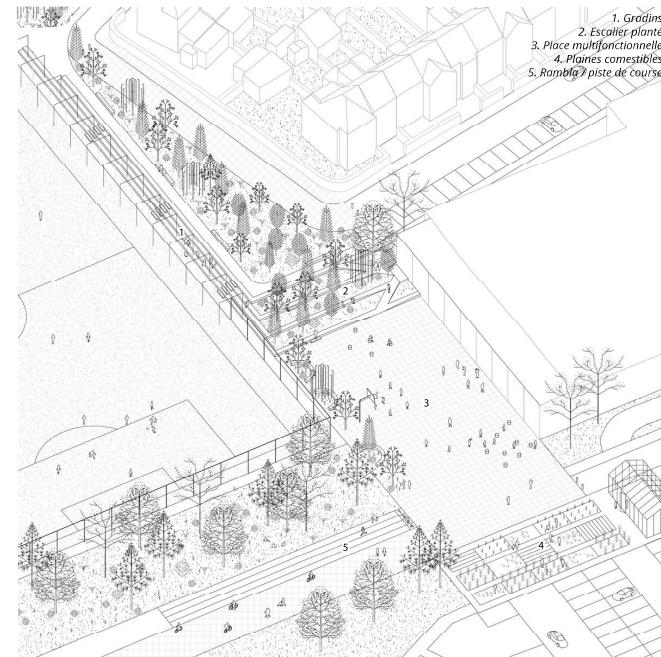
La reconnexion des deux côtés de l'Avenue Van Overbeke est indispensable pour assurer la fluidité des déplacements à l'intérieur du site.

En particulier, la traversée la plus au nord est entravée par un dénivélation importante. Le projet propose de supprimer localement une partie du stationnement en voirie pour réorganiser la circulation sur le côté est de la chaussée, libérant ainsi de l'espace pour une piste cyclable sécurisée de l'autre côté. À hauteur de la traversée, cette intervention permet de dégager l'espace nécessaire pour remodeler la topographie abrupte à l'ouest, où un large escalier et une rampe accessible ouvrent la perspective et connectent les niveaux. Au pied de l'escalier, un plateau continu s'étend jusqu'au nouveau chemin opposé, assurant la sécurité des piétons et la continuité des cheminement. Ce plateau permet également d'implanter des arrêts de bus accessibles et un point de collecte centralisé des déchets. Sous son revêtement, une structure de rétention stocke les eaux pluviales issues de la voirie.

Le grand plateau facilite la traversée de l'avenue Van Overbeke, tout en rassemblant diverses mobilités.



1. Situation existante
2. Situation transitoire : en complément des grandes traversées, le trafic de l'avenue Van Overbeke est repensé sans transformations majeure. Les mobilités douces et des noues sont installées sur sa partie ouest, tandis que le trafic routier (y compris double sens bus) est rassemblé à l'est.
3. A terme, le talus est reprofile et végétalisé, permettant une connexion plus fluide entre la dalle et le connecteur, tout en étant support d'une armature écologique forte au sein du quartier.



La place des sports

La topographie reliant les deux niveaux le long du terrain de football est réaménagée en terrasses successives, offrant une identité forte et une connexion fluide, tout en formant une tribune plus généreuse pour assister aux matchs.

À l'extrémité des terrasses, une place dédiée au jeu, au sport et aux rassemblements crée une continuité vers les tours, où s'étendent les plaines comestibles. Ces potagers collectifs renforcent le sentiment d'appartenance et font de l'espace public un support actif de la vie communautaire.

Ce nœud devient aussi le point de départ symbolique d'une piste de course qui traverse l'ensemble du site en une boucle continue. Un marquage au sol inspiré des lignes de départ d'un circuit sportif anime la rambla piétonne et fait du sport un vecteur de lien entre la place et le reste du site.

La place des sports articule les niveaux, les jeux et les potagers, créant un lieu actif au cœur du quartier.



Le parvis des Bruyères et la rue partagée

L'espace devant l'école, déjà aménagé en rue scolaire, est transformé en une place entièrement dédiée aux mobilités actives, tout en maintenant un accès limité pour les riverains.

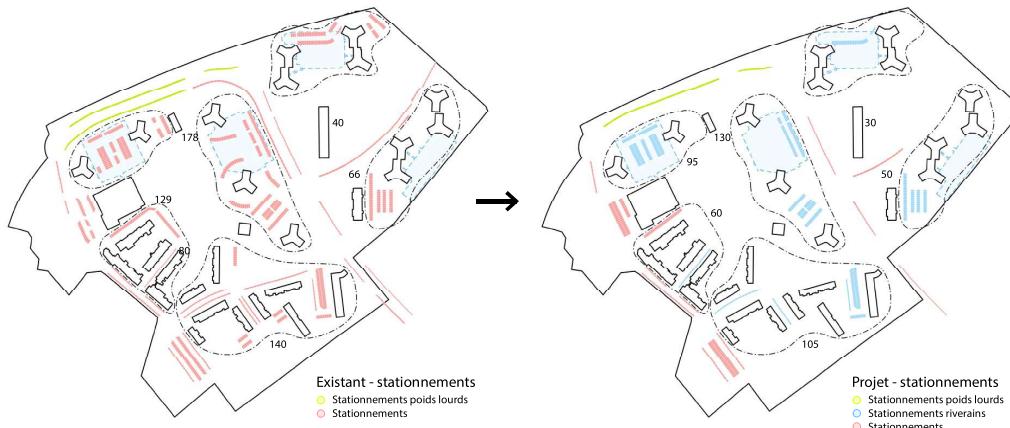
Une nouvelle surface continue est aménagée, unifiant l'ensemble de la place et renforçant sa lisibilité comme espace public partagé. Quelques interventions simples révèlent la qualité de la morphologie existante. La haie qui sépare la parcelle de l'école est retirée et remplacée par une nouvelle planteée, permettant la gestion des eaux pluviales et ouvrant la vue. Ce geste met en valeur un petit parvis devant l'entrée de l'école, conçu comme un lieu de rencontre pour les enfants et leurs parents. Aux deux extrémités, le sol est modélisé pour assurer une continuité fluide avec les cheminement voisins qui relient la place au reste du quartier. Des jeux et des assises sont répartis dans l'espace pour encourager les usages quotidiens.

L'avenue Smal et le clos Wagner reçoivent des aménagements simples en cohérence avec l'image des villas : déminéralisation sous les places de parking, élargissement des trottoirs et plantations d'arbres en alignement, dans la continuité du mail initié sur l'axe civique.

Le parvis s'ouvre comme un sol partagé, propice aux rencontres quotidiennes et à l'autonomie des enfants.

INTENTIONS URBANISTIQUES ET PAYSAGÈRES

STRATÉGIE D'APAISEMENT



Le quartier, bien que caractérisé par une importante proportion d'espaces ouverts, est aujourd'hui largement dominé par l'usage de l'automobile. De vastes portions sont consacrées au stationnement, aussi bien en bord de voirie qu'en poches importantes, comme celles observées sur les parvis Sainte-Cécile ou du hall des sports. Pourtant, une analyse de l'offre et de la demande en stationnement révèle un déséquilibre : l'offre excède les besoins réels, et ce malgré la présence de parkings souterrains sous-utilisés. En réduisant la place de la voiture en surface, il serait possible de réorganiser l'espace public : libérer de grandes zones pour des usages alternatifs, aménagements des espaces verts, des aires de jeux, installer des équipements collectifs ou des parcours de mobilité douce. Ce recentrage sur l'humain et l'environnement permet à la fois de renforcer la résilience du quartier et d'en améliorer la qualité de vie.

Les enjeux de mobilité sont donc incontournables dans cette mission. Repenser l'espace public, c'est d'abord ré-interroger les différents aspects liés à la mobilité : rationalisation des stationnements, sécurisation des traversées et cheminements, réduction du trafic de transit, stationnement multimodal, etc. Plusieurs actions de projets sont proposées ci-après.

Repenser le stationnement et les accès motorisés du site

D'abord, le projet vise à réduire l'emprise de la voiture en rationalisant progressivement le stationnement en surface et leur distribution. Autant que possible, les entrées des parkings sont redistribuée depuis le boulevard Van Overbeke qui agit comme un connecteur. Deux avantages, le chemin d'accès est en réalité plus rapide parce que plus court, et les voiries récupérées dans le parc sont rendues aux piétons, aux cyclistes ou déminéralisées.

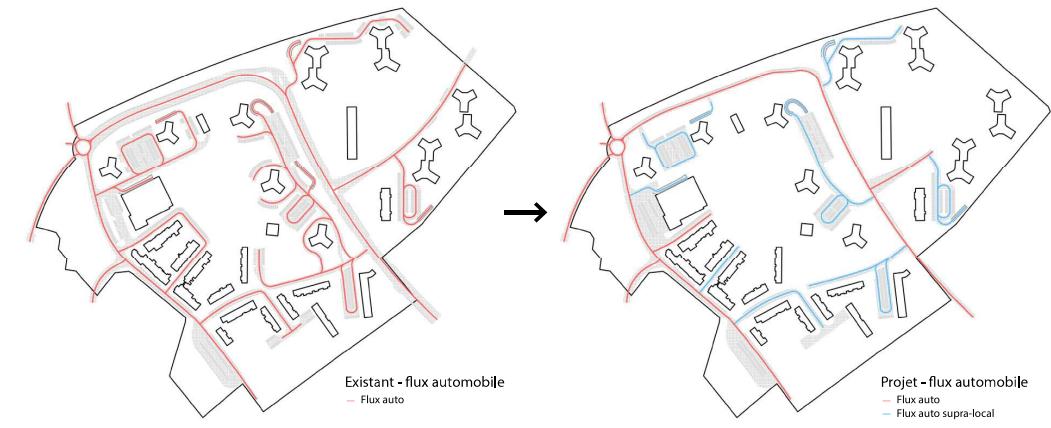
Ensuite, la reconfiguration des stationnements est envisagée en « bulle de proximité », visant une distance minimale à parcourir entre les stationnements et les logements. Ces poches sont déterminées en calculant le ratio entre le taux d'occupation, le nombre de logement et la distance à pied entre ceux-ci. Une partie des stationnements pourra être

rendue perméable ou conçue de manière réversible pour être végétalisée. On sera attentifs à garantir un nombre de place minimal pour les PMR, en lien avec des cheminements accessibles. Il faudra évaluer la possibilité de valoriser les parkings souterrains existants, dont la capacité totale s'élève à 640 places nettement sous-utilisées.

Une étude de la demande réelle en stationnement pourra être menée durant la phase de conception, en ciblant les périodes de fréquentation maximale (par exemple, un soir ou un après-midi de match en week-end), afin d'ajuster précisément l'offre aux besoins des riverains et visiteurs. Nous serons également attentifs à prendre ne compte dès le commencement de la mission les contraintes d'accessibilité SIAMU des tours de logement.

Réaménagement de l'axe Van Overbeke – Neuf Provinces : un « connecteur » multimodal, plus sûr et inclusif

Le réseau viaire du quartier s'organise autour d'une voirie principale à double bande, composé de l'avenue Van Overbeke et de l'avenue des Neuf Provinces, toutes deux situées en zone 30. Cependant, la conception actuelle de ces voiries — très larges et dotées de terre-pleins centraux — ne favorise pas le respect de la limitation de vitesse, ce qui engendre des problèmes de sécurité, en particulier pour les usagers vulnérables. Un reprofilage de cet axe en une configuration de type 2x1 bande étroite et rapprochée, accompagné de la sécurisation des carrefours (plateaux surélevés) et de la mise en accessibilité des abords d'arrêts de transports en commun, permettrait de réduire significativement les vitesses de circulation. Ce réaménagement contribuerait également à raccourcir les traversées piétonnes, à élargir et aplani les talus. Ce faisant, la connexion entre les parties est et ouest du parc est améliorée, l'espace public est plus accessible, inclus plus de mode de transports actifs et enfin, les infrastructures de transports deviennent aussi des structures paysagères. Les arrêts « Het Veroost », actuellement situés à proximité de la réserve de stationnement poids lourds, sont délocalisés vers un emplacement plus proche des tours, mieux connecté avec les traversées piétonnes est-ouest du parc, et bien visible



le long de l'avenue Van Overbeke. Cette nouvelle position respecte l'interdistance actuelle, comprise entre 200 et 350 mètres, entre les trois arrêts du périmètre. Enfin, l'arrêt « Neuberger » — point d'arrêt stratégique pour le réseau STIB — pourrait évoluer en un véritable « petit hub de mobilité » local, regroupant divers services de transport, notamment à destination des personnes âgées, très présentes dans le quartier.

Combler les discontinuités

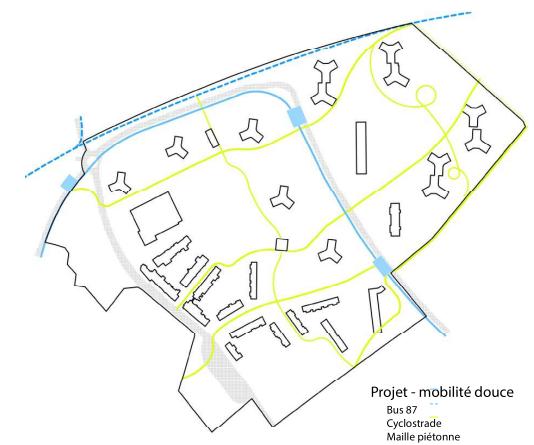
Le quartier souffre de multiples discontinuités physiques et psychologiques qui nuisent à sa cohérence et à sa fluidité. Parmi elles, l'avenue Van Overbeke constitue un axe structurant mais problématique : sa configuration actuelle (voie large, peu sécurisée, notamment au tournant vers l'avenue des Neuf Provinces) crée des difficultés en matière d'accessibilité aux transports en commun, et génère un sentiment d'insécurité. Le chemin de fer, quant à lui, agit comme une barrière majeure entre le quartier et le marais voisin, pourtant tous deux identitaires du territoire. De même, des équipements publics comme le hall des sports et le terrain de football, loin de jouer un rôle de catalyseur social, se positionnent comme des obstacles en raison de leur orientation unique, leurs clôtures et leur accessibilité limitée. Pour réduire ces effets de cloisonnement, le projet propose une ouverture physique et fonctionnelle des espaces publics en interface avec ces équipements (terrain, buvette) : aménagement de placettes, extension des ouvertures physiques, diversification des activités proposées, et intégration dans une trame paysagère plus large. L'objectif est de reconnecter les différentes parties du quartier entre elles et avec leur environnement immédiat, tout en favorisant un sentiment d'unité.

Activer un maillage de mobilité douce et inclusive

Parallèlement, une stratégie claire de développement de la mobilité douce est envisagée. Elle comprend la création d'itinéraires piétons continus et confortables — avec des trottoirs élargis et accessibles aux personnes à mobilité

réduite —, le renforcement du réseau cyclable, l'installation d'équipements de stationnement vélo (pour les usages de courte et longue durée), ainsi que l'aménagement d'espaces de pause et de convivialité (bancs, placettes). Ce maillage renforce la lecture et l'expérience de la figure spatiale du parc, le cœur vert.

Déjà marqué par une forte culture du déplacement piéton, le quartier présente un potentiel remarquable pour devenir un territoire exemplaire en matière de mobilité apaisée et inclusive. Le projet vise à améliorer les connexions nord-sud, notamment à travers le « chemin des écoles » enrichi d'un parvis scolaire devant l'entrée de l'école Les Bruyères, mais aussi les liaisons est-ouest, en reconnectant des espaces aujourd'hui fragmentés par la largeur de l'avenue Van Overbeke et la présence de nombreux talus. Dans cette perspective, l'avenue Maxe Smal sera requalifiée en espace partagé, affirmant son rôle d'axe structurant pour les mobilités actives.



ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

DÉVELOPPEMENT D'UN PAYSAGE AUTONOME ET RÉSILIENT

Stratégie paysagère

La vision paysagère pour le périmètre des 'Villas de Ganshoren' propose différentes stratégies, à la fois locales et territoriales, qui permettent d'adresser le quartier aux enjeux climatiques en cours et à venir. Issue des années 60, la vision initialement développée de la 'ville-jardin' faisait la part belle à l'ornement en totale abstraction des dynamiques paysagères.

En se basant sur deux socles fondamentaux, le projet cherche à retrouver un paysage plus résilient et plus rustique aux travers de deux axes :

1. Couche géomorphologique

L'analyse fine de la situation existante, à savoir la topographie, la pédologie, l'hydrologie ou les expositions, permet de prendre en compte les grandes dynamiques territoriales et permet ainsi de développer un paysage en lien avec son environnement, à la fois autonome et non contraint.

2. Couche domestique

En s'inscrivant dans un environnement construit, les espaces ouverts doivent aussi être en lien étroit avec les logiques urbaines existantes et projetées pour assurer une fluidité cohérente et assurer une lisibilité à l'échelle du quartier.

Ces couches constituent la colonne vertébrale, l'essence de la stratégie paysagère et permettent d'identifier trois figures à l'échelle du quartier :

- La plaine (correspondant à la figure du parc ouest et qui s'étend sur l'axe Vandenberken)
- Le vallon (correspondant à la figure du connecteur)
- La forêt humide (correspondant à la figure du parc est)

Grâce à une stratégie multi-stratifiée – stratégie du « couvert » et stratégie du « sol », les ambitions sont multiples et tentent de :

- Reconnecter le quartier des Villas Ganshoren avec les entités paysagères avoisinantes comme les marais et les parcs de Rivieren.
- Renouveler progressivement les communautés floristiques en les adressant aux changements climatiques et en proposant des palettes végétales locales et de large amplitude.
- Développer des palettes spécifiques qui s'appuient sur les logiques urbaines développées pour accroître la lisibilité et la cohérence des lieux.
- Développer un couvert herbacé flexible et changeant au fil des saisons, capable de constituer un socle pour le développement des différents usages du quartier.

À travers ces différentes ambitions, de nombreux milieux en lien avec les dynamiques paysagères et sociales du quartier sont ainsi proposés.

Entre zones de pâturage proposées sur les plateaux, la création de mégaphorbiaies liées aux zones de retention, des zones de potager sur les parkings, ou la plantation d'arbres climatiques sur les futurs parvis, l'ensemble des dispositifs paysagers tend à développer des services écosystémiques résilients et adaptés aux évolutions du changement climatique.

1 - Défricher/ supprimer pour rendre le parc plus visible et ouvert (Bureau Bas Smets, Sledderlo)

2 - Prairie en gestion différenciée

2 - Des nouveaux usages liés à la gestion du site

3 - Prairie en éco-pâturage



1 2 3 4

Stratégie de gestion

A. Préfigurations

Afin d'accroître la lisibilité et la continuité des espaces existants, l'enjeu est dans un premier temps de supprimer les barrières physiques et visuelles susceptibles de bloquer les cônes de vue ou les perspectives importantes, et qui permettent à l'usager de se repérer. Par l'intermédiaire d'interventions ponctuelles, à l'image de l'acupuncture, l'idée serait de créer des ouvertures ciblées dans certaines haies ou à travers un couvert arbustif dense pour à la fois accroître la lisibilité et favoriser l'alternance de milieux ouverts et fermés.

B. Principes de gestion

Alors que la logique d'ornementation initialement développée ne s'adresse plus aux enjeux environnementaux de demain, l'ambition est ici de concevoir un paysage plus résilient, plus autonome, qui puisse s'affranchir d'un entretien soutenu.

Par l'intermédiaire de la stratégie « Let it grow », le but est de proposer des principes de gestion différenciés assurant une flexibilité des usages et développant la diversité faunistique et floristique des biotopes.

Cas d'études

- Haies :

Les haies taillées représentent des moyens humains et un temps investis très importants. Cette gestion minimise également les bénéfices écosystémiques que les essences peuvent proposer en coupant les inflorescences ou les fructifications avant leur arrivée à maturité. L'objectif est de laisser se développer les haies existantes conservées afin de se rapprocher du principe des haies bocagères, à la fois plus rustiques et plus riches en termes de biodiversité.

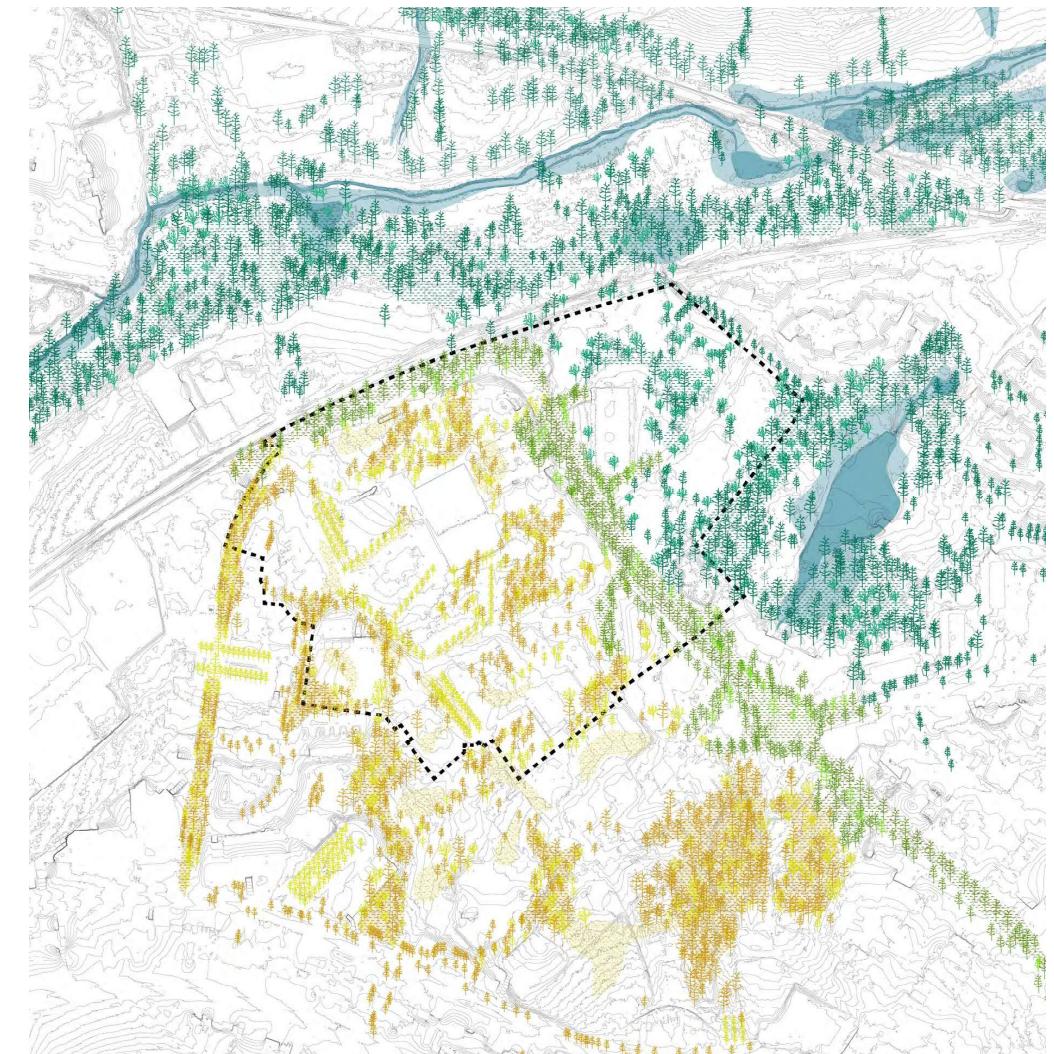
- Pelouses :

La tonte rase des pelouses favorise le processus d'appauvrissement des sols et des communautés de graminées. Une gestion différenciée (alternance de zones rases et hautes) associée à une fréquence de fauche plus étendue serait bénéfique pour les communautés d'insectes en proposant des zones de refuge, de reproduction, tout en favorisant la pollinisation.

- Arbres :

La coupe annuelle ou biennuelle des arbres d'alignement fragilise le système racinaire et aérien et favorise les risques de chutes lors d'intempéries. Une taille d'accompagnement (et non de rabattage) aux fréquences plus étendues (1x tous les 5 ans selon les essences et les situations) pourrait permettre aux arbres de se développer, assurant des zones de refuge pour les oiseaux et les insectes, et permettant de lutter plus efficacement contre les îlots de chaleur en offrant davantage d'ombrage.

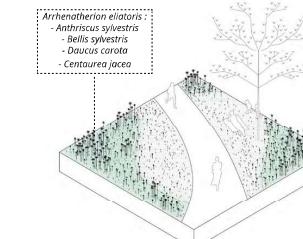
Ces quelques cas d'études illustrent l'ambition en termes de gestion des espaces verts : un entretien moins soutenu mais plus ciblé, qui prône la flexibilité des usages et le développement des biotopes.



Entités végétales

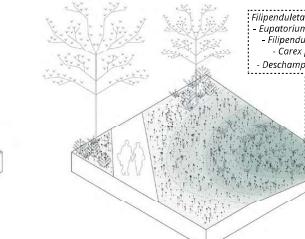
Prairie ouverte :

Artemesia vulgaris
- *Anthriscus sylvestris*
- *Bellis perennis*
- *Davallia solida*
- *Centaurium jacea*



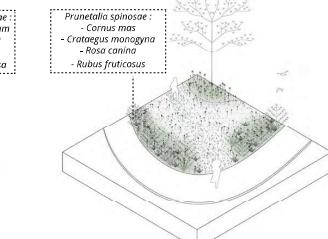
Pelouse humide :

Hippophae rhamnoides
- *Eupatorium cannabinum*
- *Filipendula ulmaria*
- *Carex pendula*
- *Deschampsia cespitosa*



Haie vive :

Prunus spinosa
- *Crataegus monogyna*
- *Rosa canina*
- *Rubus fruticosus*



ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

GESTION INTÉGRÉE DES EAUX PLUVIALES

Une hydrologie réconciliée avec la géographie

Situé en lisière du marais de Ganshoren, le site des Villas s'inscrit dans une géographie humide, historiquement façonnée par le ruisseau du Molenbeek et ses affluents. Pourtant, cette condition hydrologique a été largement effacée : l'urbanisation sur dalle, la fragmentation par la ligne ferroviaire et le recours à des infrastructures techniques coûteuses ont déconnecté le site de son sol. Aujourd'hui, avec la fermeture progressive du grand collecteur du marais et le développement d'une écologie de zone humide plus résiliente — déjà perceptible par le retour de certaines espèces —, le site des Villas peut devenir un prolongement de cette dynamique, en réintégrant une gestion de l'eau en lien avec sa géographie sous-jacente.

Des stratégies locales adaptées aux contraintes du site

La morphologie du site, complexe et variée, invite à un traitement par situations locales, adaptées à chaque contexte, qui forment ensemble un réseau hydraulique cohérent à l'échelle du parc.

La première stratégie est celle de la déminéralisation. En réduisant les voiries et en supprimant les emprises inutiles, le sol retrouve sa capacité d'infiltration. Cette porosité est renforcée par une végétalisation adaptée : les prairies rendent

le sol plus perméables que les pelouses compactées. Le modèle du terrain est ajusté pour diriger les excédents vers des dépressions paysagères servant de bassins lors d'épisodes pluvieux intenses (1). La grande plaine centrale, par exemple, peut être travaillée en légère cuvette, capable d'absorber l'eau en cas d'orage, tout en restant praticable et polyvalente le reste du temps. D'autres lieux, plus réduits — au pied des tours ou le long des cheminement — reçoivent un traitement similaire, structurant des pièces de paysage en lien avec les marais voisins.

La seconde stratégie concerne les talus, notamment le long de la ligne ferroviaire et des avenues principales. Leurs pieds sont aménagés en noues végétalisées (2) qui recueillent les eaux de ruissellement, en infiltrer une partie et redirigent le surplus vers des ouvrages de rétention. Ces noues accompagnent aussi les parcours cyclables : la cyclotrade L50 au nord, la piste le long de Van Overbeke et des Neuf Provinces.

Aux croisements, les interventions sur les voiries permettent d'implanter des structures de rétention enterrées, de type alvéolaire (3), positionnées à des points clés du réseau.

Enfin, le peigne formé par l'axe historique et ses perpendiculaires forme un réseau de noues secondaires (4), assurant une gestion locale des eaux de voirie, en continuité avec l'image rurale du chemin vernaculaire.

Un archipel d'ouvrage de GIEP connecté



- 1 - Ouvrages de retention à ciel ouvert (jardin de pluie, plaine en dépression)
- 2 - Noues primaires
- 3 - Ouvrages de retention enterrées
- 4 - Noues secondaires ou zones déminéralisées / infiltrantes (sous parking)



ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

STRATÉGIE DE RÉEMPLOI

Vers une économie circulaire opérationnelle

Le projet intègre une ambition claire en matière de réemploi et de circularité, en ligne avec les exigences du cahier des charges : limiter les extractions de ressources, maîtriser les coûts environnementaux, et activer les filières locales. Pour cela, une méthodologie d'inventaire est engagée dès la phase de masterplan. Elle consiste à établir un état des lieux précis des matériaux présents sur le site — revêtements, mobilier, éléments de clôture, maçonneries, structures végétales — en distinguant ce qui est réemployable tel quel, ce qui nécessite une remise en état, et ce qui doit être évacué. Cet inventaire est croisé avec les ressources existantes à l'échelle locale (commune, région), afin d'anticiper les filières disponibles et de structurer une stratégie de réemploi intégrée dès la conception. Asphalte concassé, revêtements de sol issus de filières de réemploi in situ ou ex situ, chaque matière trouvera sa filière locale, consolidant une économie circulaire exemplaire au cœur d'un tissu urbain dense.

Mettre la logistique au cœur du réemploi

Le réemploi ne bute pas sur le coût des matériaux : il bute sur la logistique. Même quand les matériaux sont gratuits, les coûts s'accumulent : démontage, transport, nettoyage, reconditionnement, mise en œuvre. Pour rendre le réemploi viable, il faut réduire ces étapes au strict minimum, en mettant la logistique au cœur du site. Le site des Villas s'y prête. Sa taille et sa desserte facile permettent d'envisager une vraie chaîne logistique locale. Nous proposons d'installer une ligne de réemploi le long du talus ferroviaire, sur la voie

nord de l'avenue des Neuf Provinces. Cette ligne accueille le stockage, le tri, le traitement, puis la remise en œuvre directe des matériaux issus du site. Elle simplifie les flux et réduit les transports.

Au cœur de ce dispositif, une station de tri permettra un tri à la source des matériaux déposés, réduisant fortement les volumes vers une matériauthèque éphémère, utilisée soit pour le projet, soit pour d'autres chantiers du quartier, limitant les exports hors site.

Cet espace, bien que fonctionnel, peut aussi devenir un lieu de médiation : un atelier visible, potentiellement ouvert au public, qui raconte les matériaux du site et les filières de réemploi à Bruxelles. La ligne pourrait être partagée avec d'autres dynamiques locales — chantier de rénovation des tours, occupation temporaire avec Park Mobil — pour mutualiser les efforts et les ressources.

Suivi, traçabilité et engagement contractuel

Chaque flux sortant est enregistré. Une traçabilité est assurée, permettant d'évaluer les impacts environnementaux et socio-économiques : kilomètres évités, tonnes de CO2 non émises, emplois locaux mobilisés, économies générées. Ces indicateurs pourront être croisés avec les outils prévus par le cahier des charges (TOTEM, IQSB-PRO, indicateurs CBS+). Enfin, des clauses spécifiques aux marchés de travaux viendront encadrer cette ambition circulaire : objectifs chiffrés de réemploi et de recyclage, contraintes de sourcing local, sélection des filières agréées.

Schéma d'organisation de la ligne du réemploi sur l'avenue des Neuf Provinces, le long du talus ferroviaire

