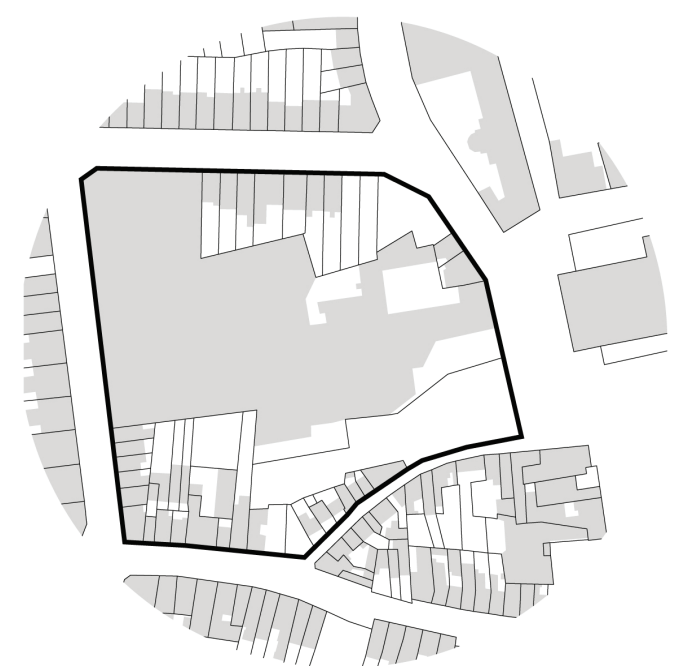
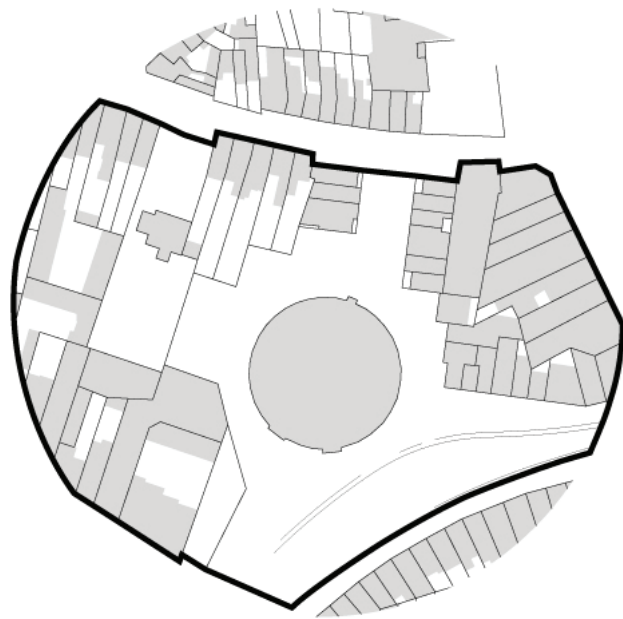


RESTRUCTURATION DE 3 ÎLOTS

4. ÎLOT DU MÉTRO SAINT-GUIDON // 5. ÎLOT DU CENTRE JACQUES SIMONET // 6. ÎLOT DE L'ACADEMIE



TEMPS 2: TRAITEMENT DU BATI

OBJECTIFS ET RECOMMANDATIONS

- Restructurer et revaloriser les espaces constructibles autour de la station ;
- Elaborer une étude de faisabilité technique et volumétrie (voir exemple similaire, en cours, à Forest au dessus du métro Albert) visant à la reconstruction du bâti entourant le cours;
- Une ligne de métro perpendiculaire à la ligne en exploitation était prévue initialement. Abandonnée, il en reste aujourd'hui un vaste espace disponible au niveau -2 qu'il serait intéressant de valoriser.

POINTS D'ATTENTION

Pour les maisons hors gabarits à l'Est :

- Les zones à bâtir sont à définir en fonction du sous-sol et des gabarits ;
- Les gabarits doivent fermer les perspectives vers l'arrière, peu qualitatif, des immeubles de la place de la Vaillance à l'Est ;
- Les affectations des espaces sont pensées de manière à intégrer une mixité de fonctions (cf. "Stimuler la mixité des fonctions" ci-après) ;
- Les reconstructions intègrent des espaces verts en intérieur d'îlot.

A l'Ouest :

- La reconstruction du front bâti à l'angle de l'avenue Paul Janson et de la rue de la Procession intègre, dans la mesure du possible, l'arbre existant. Un soin particulier doit être apporté à l'architecture (pour rappel, le site se trouve dans la perspective de la rue Wayez, qui se voit de loin) ;
- Le jardin public présenté dans le temps 1 est préservé.

En sous-sol :

- L'opération intègre un accès au sous-sol qualitatif et indépendant de la station de métro.
- Les fonctions de cet espace sont fortement contraintes par des impératifs de sécurité et d'accès qu'il importe de prendre en compte en amont de la réflexion



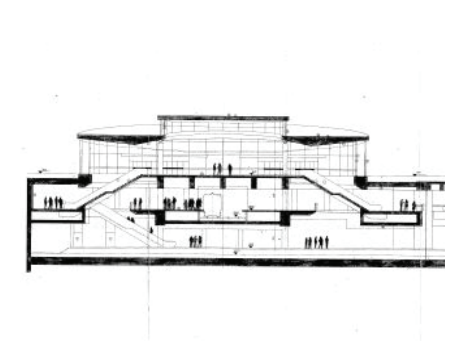
Passage du Chapeau-Rouge, Quimper, France



Centre communautaire "El Roure", Barcelone, Espagne



Le sous-sol, un vaste espace inexploré. Projet de ligne, non réalisé. Source : Stib 1975



Proposition de traitement du bâti



Construire des gabarits pour fermer les perspectives (pignons qui dépassent en rouge).



Propositions de reconstructions légères au dessus du métro Albert à Forest, 2014. Le Master Plan, desquelles elles sont issues, étudie les faisabilités techniques, volumétriques et financières. MSA et NEY.

TEMPS 3 : GALERIE SAINT-GUIDON

UNE OPPORTUNITÉ DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE À ÉTUDIER

Dans l'objectif de renforcer le pôle commercial de la rue Wayez :
En partenariat avec la STIB un opérateur de projet commercial pourrait développer un projet de galerie qui apporterait une plus grande attractivité au centre (développer une complémentarité, un thème, par exemple "Culture et loisirs", voir page suivante).

La possibilité d'une démolition de l'édicule de la station de métro et la couverture de l'espace, si elle est envisagée, doit être incluse dans l'étude de faisabilité évoquée à la page précédente (Temps 2).

Un lieu de rencontres couvert (pôle de convivialité) compléterait en hiver la fonction des terrasses de la place de la Vaillance de la belle saison.

POINTS D'ATTENTION

- Ne pas couvrir tout le cours et laisser un espace vert découvert (jardin évoqué en temps 1 et 2) ;
- Galerie doit impérativement être en ligne droite, le succès commercial de la galerie est liée à une perméabilité directe. Les galeries en coude ne fonctionnent pas ;
- Aménager la galerie sur deux niveaux avec un étage supplémentaire de logements minimum.



Exemples de projets intégrant un arbre à l'architecture, pour une construction du terrain coin P. Janson et rue de la Procession qui conserve l'arbre existant.



Cook and book: social et convivial associé à l'objectif commercial d'une galerie



Galerie commerçante "L'heure tranquille" à Tours, France.

STIMULER LA MIXITÉ DES FONCTIONS

Les fonctions du Cours Saint-Guidon sont à repenser afin de :

- Favoriser l'**animation du lieu** et le **contrôle social** ;
- Renforcer l'**attractivité commerciale et culturelle** et apporter une **offre complémentaire** au reste du quartier ;
- Augmenter l'**offre en logements** dans l'hypercentre.

OFFRE COMMERCIALE COMPLÉMENTAIRE

Le relevé des commerces de la rue Wayez (août 2016) indique une **faible proportion de commerces orientés loisir et culture** (moins de 5%). L'offre du Westland Shopping Center est également pauvre dans ce domaine.

Le Cours St-Guidon pourrait **combler cette offre manquante** en stimulant l'implantation par exemple d'une librairie, boutiques spécialisées en lien avec l'histoire d'Anderlecht (art, sculpture...) ou encore d'un magasin bio, produits d'alimentation fine, magasin de vin, boutiques cadeaux, etc.

CRÉER DES CELLULES COMMERCIALES PLUS VASTES

La taille des cellules du Cours St-Guidon est à **étudier** pour favoriser cette nouvelle offre commerciale. Elles sont actuellement de très petites tailles (environ entre 30 et 70 m²), alors que le site pourrait accueillir **2 ou 3 surfaces plus vastes**, d'environ 150 m² à 300m², plus propices à attirer des **bannières commerciales**.

Les propriétaires actuels sont tous des particuliers, il est donc nécessaire de **créer une plus value** pour susciter l'intérêt pour le projet.

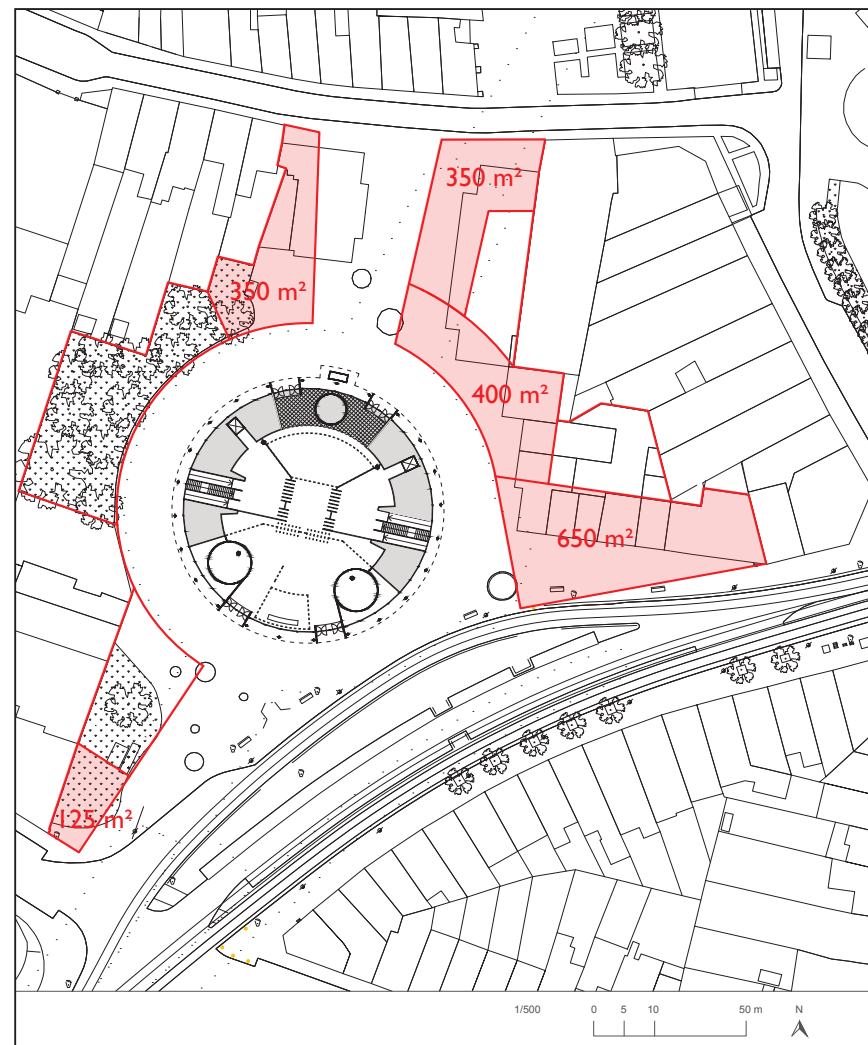
A la rénovation du cadre bâti (Cf. page précédente) pourrait être jumelé un **incitatif pour l'achat de commerces adjacents** pour les regrouper en une seule cellule (primes, appel à projets pour promoteurs/ opérateurs commerciaux).

MIXITÉ AUX ÉTAGES

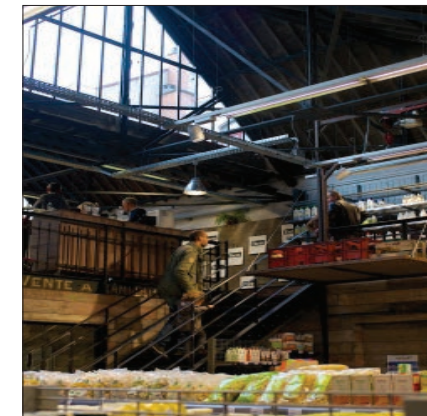
Le renouvellement du bâti est l'occasion d'implanter **des logements** permettant par là-même de renforcer le contrôle social dans le quartier et sur le cours, particulièrement la nuit.

A noter que les services (mutuelles, dentiste, etc.) pourraient intégrer certains étages. Ils nécessitent moins d'avoir une vitrine à rue.

Possibilité de surfaces commerciales plus vastes



Exemples d'offre commerciale complémentaire



Marché bio, Farm



Librairie de grande surface, Filigranes

Exemple d'équipement en sous-sol



Salle Anneessens (2012), sous la station de métro du même nom. Espace de 1500 m² composé deux grandes salles et d'un amphithéâtre qui accueille répétitions de groupes musicaux, de troupes théâtrales, des expositions, spectacles, conférences.

RESTRUCTURER LA PLACE DE LA VAILLANCE

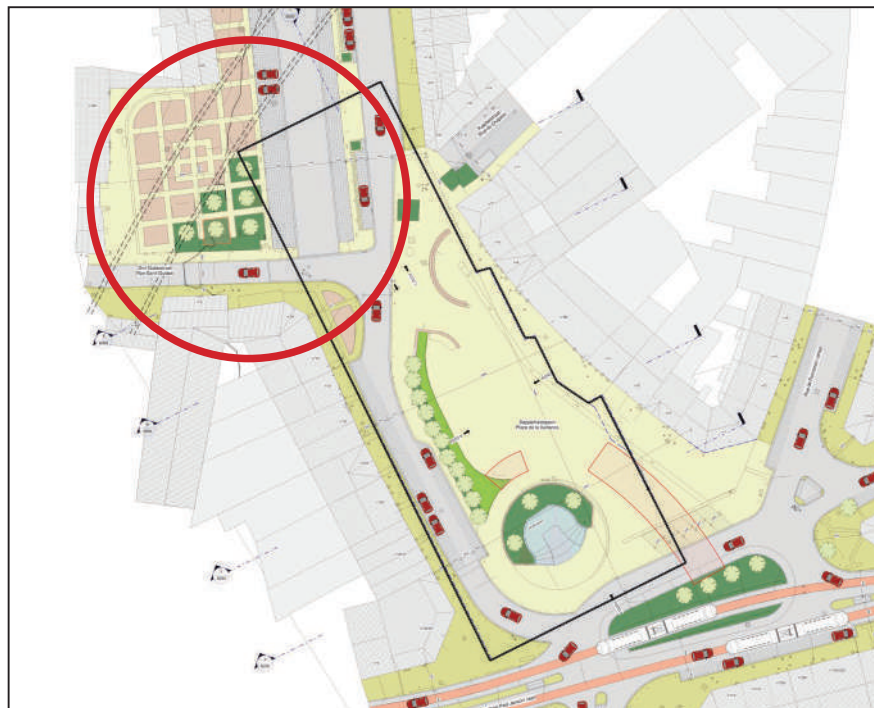
La dent creuse de l'îlot du Centre Jacques Simonet est l'un des sites identifiés dans le diagnostic **à restructurer prioritairement**. La discontinuité dans la trame bâtie nuit à la compréhension de l'espace lorsque l'on se trouve sur la place de la Vaillance.

La trémie de métro en sous-sol ne permet pas la construction d'un bâtiment très lourd. Toutefois, la future construction du parking d'APCOA offre des fondations suffisantes pour construire un bâtiment léger dans l'angle (Voir l'exemple du projet en cours de réalisation à Forest, au-dessus du métro Albert).

L'emplacement de la future construction est particulièrement bien situé, entre le métro et la Collégiale, au centre de la place de la Vaillance.

OBJECTIF ET RECOMMANDATION

- **Rétablir la ligne de front bâti** dans l'angle de la rue Saint-Guidon et de la place de la Vaillance par une construction en harmonie avec le contexte urbain.



Emprise prévue du parking souterrain. Source: APCOA en date d'avril 2016

AFFIRMATION ARCHITECTURALE

Le site donnant sur la place de la Vaillance présente un potentiel pour ériger un élément architectural de qualité. Un concours d'architecture est une option intéressante pour sa réalisation (susciter l'émergence d'idées, rayonnement du projet).

POINTS D'ATTENTION D'ARCHITECTURE

- Conserver une **perméabilité** dans l'îlot pour un accès facile au service communal et à la station de métro Saint-Guidon;
- Intégrer le bâtiment au contexte de la place de la Vaillance en matière de gabarits, de fonctions et de patrimoine;
- **Conserver une cour non bâtie en intérieur d'îlot**, à l'emplacement de la trémie du métro.



Dent creuse à construire, face au Centre Jacques Simonet.



La fermeture de l'angle de l'îlot et la prolongation des bâtis existants structureraient la place de la Vaillance et permettraient une meilleure lecture spatiale. Source : Studio d'urbanisme Jean-Pierre Majot



Exemple de bâtiment qui reprend la forme des pignons et qui comprend une cour intérieure. La structure sur pilotis organise l'espace sans toutefois bloquer les vues. Source : Pavillon espagnol, Milan

PROGRAMMATION PROPOSÉE

La surface maximale au sol pour reconstruire l'angle est d'environ 350m². En imaginant des gabarits de R+2+T sur la place de la Vaillance et de R+1+T sur la rue Saint-Guidon, cette superficie est suffisante pour accueillir une **mixité de fonctions**, dont des logements aux étages. En outre, le bâtiment pourrait accueillir la nouvelle **entrée des services communaux du Centre Jacques Simonet**.

PROPOSITION DE FONCTIONS

- **Abri vélo** d'une cinquantaine de places (prévu au projet de parking d'APCOA) –environ 70 m²
- **Galerie communale**/ centre d'interprétation qui expose l'actualité urbanistique de la commune et une présentation des sites d'intérêt. Comprenant: un point d'information touristique, des bureaux, une salle d'exposition et des toilettes publiques – environ 150 m²
- **Logements** aux étages, afin de retrouver du contrôle social sur la place-entre 50m² à 100m²/logement

Hypothèse de volumétrie



RECOMMANDATIONS POUR L'ABRI VÉLO

La future piétonisation de la place de la Vaillance demande de repenser la mobilité dans le centre et de favoriser les modes alternatifs comme le vélo. Un manque de stationnements pour vélos sécurisés a été identifié dans le quartier.

- Situer au rez-de-chaussée l'abri vélo destiné aux arrêts de courte durée (usagers de la rue Wayez par exemple) afin d'éviter aux cyclistes le franchissement d'escaliers.
- Confort d'utilisation du parking à vélos:
 - Accès pratique, aisé, sans obstacle (abaissement des bordures et des bords de trottoirs...);
 - Épargner aux cyclistes les manoeuvres compliquées ou dangereuses;
 - Privilégier la lumière naturelle.



Modèle de range-vélos pratique et accessible à tous types de vélos, y compris aux vélos adaptés pour les personnes à mobilité réduite.

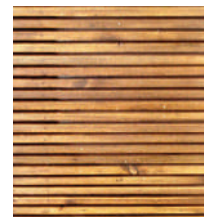


Salle d'exposition (extérieur), Helsinki

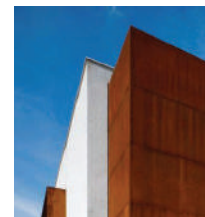


Salle d'exposition de la ville (intérieur), Helsinki

Exemples de matériaux préconisés



Parement bois



Acier corten



Tôle ondulée



U-Glass (pour la Halle)



Les deux exemples ci-dessous (Vilvoorde) illustrent des options possibles, soit des bâtiments discrets, légers, qui s'intègrent bien à leur contexte et ont une capacité intéressante.



DES ATOUTS PATRIMONIAUX À SAUVEGARDER ET VALORISER

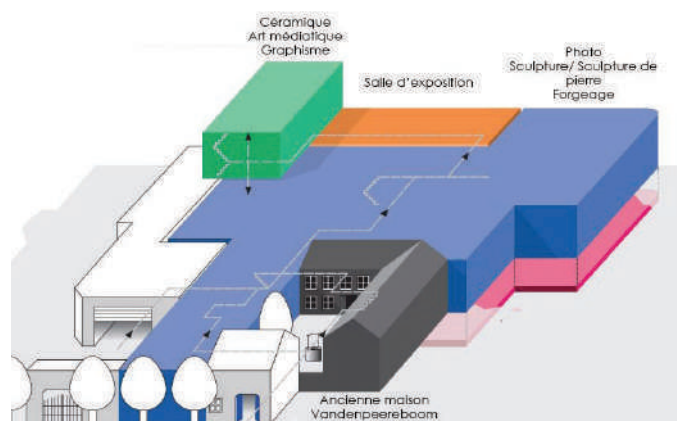
L'îlot situé face à la Collégiale comprend de nombreux atouts, dont la jolie ruelle historique "Porselein" ensemble sauvegardé (8). Cependant une importante friche utilisée en parking déforme ce site.

L'Academie voor Beeldende kunsten a entrepris récemment un avant-projet de restructuration de l'îlot qui vise à renforcer son projet pédagogique (éducation aux arts). Les interventions comprennent la démolition et la modernisation de certains bâtiments de l'Académie et la construction d'une école primaire.

L'entièreté de l'îlot se trouve en zone de protection. L'Academie est installée dans la maison Vandenpeereboom (1), qui constitue avec la cour un ensemble classé dont les attraits sont peu visibles de l'extérieur. L'îlot comprend d'autres immeubles de l'Académie, dont une ancienne imprimerie (6), des terrains appartenant à la commune (3 et 4), un ensemble de maisons Art-Déco (5) réalisées par le peintre Victor Servranckx et des potagers collectifs (7), gérés par les étudiants de l'Académie.

3 ENJEUX DE RÉNOVATION

- Mise en valeur de la rue Porselein et reconstruction de la friche face à la Collégiale (propriété communale);
- Projet de l'Academie ;
 - Mise en valeur de la maison Vandenpeereboom et de la cour;
 - Gestion et rénovation des immeubles de l'Academie.
- Traitement de la friche à l'angle des rues du Broeck et G. Vanden Berghe.



Utilisation actuelle (non exhaustive) du site de l'Académie.

Source: Academie Beeldende kunsten



Entrée de l'Académie et de la Maison Vandenpeereboom (1)



Rue Porselein (2)

Îlot de l'Academie voor Beeldende kunsten



Cour de la maison Vandenpeereboom (1)



Ensemble de maisons Art-Déco (3)

MISE EN VALEUR DE LA RUE PORSELEIN

La rue Porselein constitue un emblème du quartier (Cf. Fiche 14 Parcours culturel et touristique).

La tradition des façades colorées sur la rue Porselein a commencé il y a 40 ans, à l'initiative d'une asbl de promotion culturelle, Hypothésarts. 11 façades de la rue ont été embellies de fresques ou de poèmes. Après le déménagement de l'asbl, le projet s'est arrêté, mais quelques façades restent entretenues dans cet esprit.

RECOMMANDATIONS

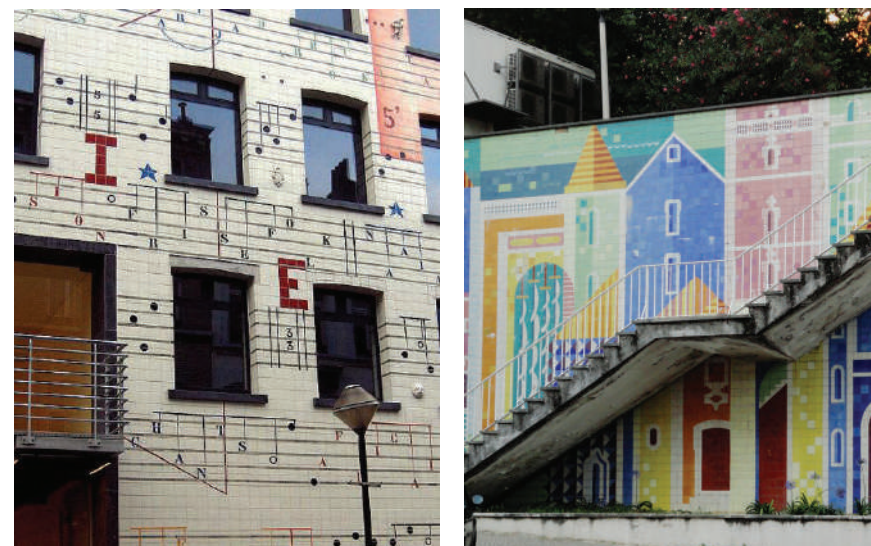
- Relancer une **initiative artistique sur les façades** de la rue Porselein par un concours ou appel à projets pour des artistes du quartier.
- Mener le projet en concertation avec les habitants de la rue et les acteurs culturels du quartier.



Exemples de façades décorées



Librairie Ptyx, rue Lesbroussart, Bruxelles



Pianofabriek, Saint-Gilles

PROJET DE L'ACADEMIE

OBJECTIFS

Le projet de l'Academie devrait être guidé par deux objectifs principaux pour assurer la mise en valeur de l'îlot :

- Le **respect des gabarits (rythme de parcellaire) de la rue Porselein** ;
- Le respect du **patrimoine** aux alentours (maisons Art-Déco, ancienne imprimerie, Collégiale...) en matière d'intégration architecturale des bâtiments.

MISE EN VALEUR DE LA MAISON ET DE LA COUR

La maison Vandenpeereboom et sa cour font partie du parcours touristique de la commune et de la Région de Bruxelles et gagneraient à être valorisées.

RECOMMANDATIONS

- Conserver et reconstruire le mur face à la Collégiale qui sert d'entrée aux autres bâtiments de l'Academie;
- Deux petites zones surélevées et engazonnées longent ce mur : rénover ces espaces en cohérence avec le réaménagement des abords de la Collégiale (Cf. Fiche 2 Abords de la Collégiale):
 - Evaluer si elles doivent rester surélevées ou si elles peuvent être mises au même niveau que le parvis de la Collégiale;
 - Un appel à projets pour paysagistes pourrait être lancé pour l'aménagement de ces sites (intégré au phasage des travaux des abords de la Collégiale);
- Organiser la mise en valeur du site en cohérence avec les recommandations émises dans la Fiche 13- Parcours culturel et touristique.



Friche face à la Collégiale à valoriser. Mur à reconstruire.



Mur à rénover.

CONSTRUCTION DE LA DENT CREUSE FACE À LA COLLÉGIALE

La propriété communale face à la Collégiale, utilisée comme parking et partiellement en potagers collectifs, est à construire en priorité pour restructurer l'îlot. La superficie du terrain est importante et il se prolonge en profondeur de l'îlot.

A noter que des projets de construction, notamment un projet d'hôtellerie, ont été refusés par le passé car ceux-ci ne respectaient pas les gabarits des constructions aux alentours et obstruaient la perspective de la rue Porselein sur la Collégiale.

RECOMMANDATIONS POUR LA RECONSTRUCTION DE L'ANGLE FACE À LA COLLÉGIALE

- **Respect des gabarits** de la rue Porselein: un bâtiment d'une hauteur supérieure à R+2+T bloquera la perspective historique vers la flèche;
- Harmoniser les **choix des matériaux et architecturaux** avec le contexte urbain;
- Construire le terrain sur le **principe de cours successives** reliées par des passages qui permettent un **cheminement en intérieur d'îlot** (Cf. schéma d'intentions);
- Conserver des **espaces verts en intérieur d'îlot** et rester à une distance raisonnable des jardins des maisons de la rue Porselein (Cf. schéma d'intentions). Rendre les cours et zones jardinées accessibles aux habitants (ceux-ci ont exprimé le souhait d'avoir davantage d'espaces verts dans le centre, notamment sur cette friche);
- Les potagers collectifs qui se trouvent sur le site disparaîtront avec le projet de modernisation de l'Academie. Il est proposé de relocaliser ces potagers ailleurs dans le centre (Cf. Fiche 9 Jardin de l'Espace Maurice Carême) ou de les aménager de manière architecturée.



Terrain face à la Collégiale, utilisé comme parking informel.



Angle de la rue Porselein et de la place de la Vaillance avant démolition : aspect villageois du centre dû aux gabarits et à l'uniformité architecturale.



Crèche «Kraakje» à Uccle, Bruxelles

POINTS D'ATTENTION : PORTEUR DU PROJET DE RECONSTRUCTION

Deux options se présentent :

- **Le rachat de ce terrain par l'Academie pour étendre ses activités:**

La commune doit poser des **conditions de vente du terrain** comprenant notamment les recommandations précitées pour la reconstruction face à la Collégiale. Le projet doit être mené en **concertation entre la commune, les acteurs du quartier et les habitants.**

- **La construction du terrain par la commune:**

La commune pourrait y construire des logements ou une crèche communale en collaboration par exemple avec le Fonds du Logement. Les recommandations concernant la reconstruction de l'angle face à la Collégiale doivent être suivies.

FONCTIONS POTENTIELLES

La portion de la friche qui se trouve en angle, face à la Collégiale a une superficie d'environ 1000 m2. Plusieurs fonctions sont possibles :

- Le site se prête bien à de l'hôtellerie de petite envergure, par exemple Auberge, B&B, etc.
- Il a été évoqué par l'Academie de construire une crèche sur le terrain face à la Collégiale. Cette idée rencontre les recommandations précitées. L'hypercentre est peu desservi en crèche et ne compte que deux crèches (une communale et une privée) qui se trouve chacune à une distance d'environ 1 km. Une crèche dans le centre desservirait donc la population des alentours pouvant s'y rendre à pied.
- Répondre aux besoins du quartier en matière de **fonctions** et que celles-ci soient **compatibles avec la future piétonisation** de la place de la Vaillance (qui ne génère pas de circulation automobile).

GESTION DES IMMEUBLES DE L'ACADEMIE: RECOMMANDATIONS

Afin d'améliorer la perméabilité de l'îlot, la visibilité et la qualité du site pour les habitants, il est proposé de :

- Mettre en valeur les façades de l'ancienne imprimerie (rue Morjau et G. Vanden Berghe) :
- Rouvrir les fenêtres et ajouter de la transparence au bâtiment pour animer la rue et connecter l'Academie au quartier. Par exemple les ouvertures pourraient permettre aux passants d'observer le travail des étudiants et de connaître les activités de l'Academie.



Les fenêtres sont bouchées depuis les dernières rénovations.

Façade en relation avec la rue



Neighborhood Centre (Copenhague) est un ancien bâtiment industriel reconverti en un lieu qui regroupe espaces de travail (visibles de la rue), café, bibliothèque, salle de conférences.
Source: Dorte Mandrup

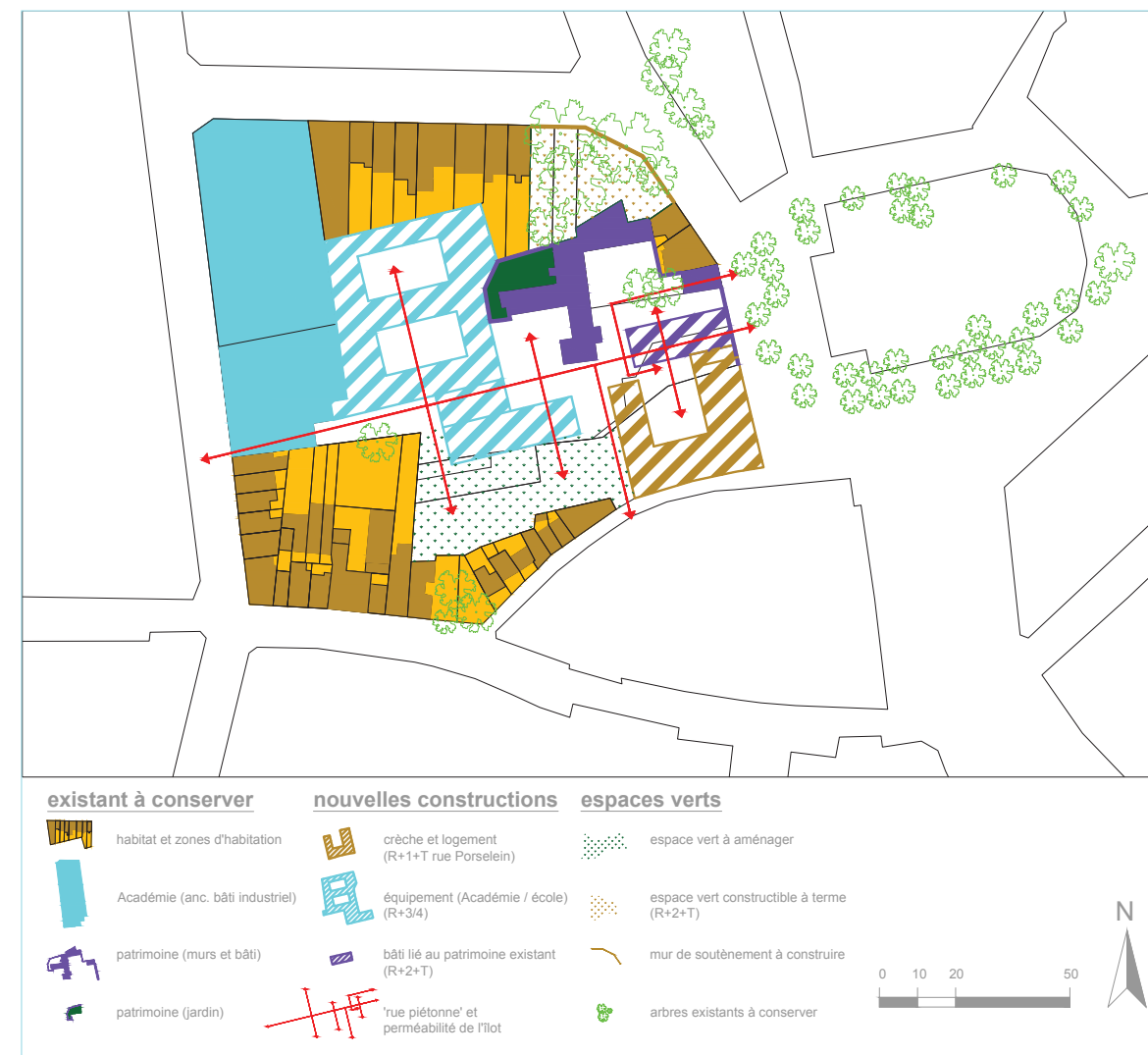
STRUCTURER LE TERRAIN EN FRICHE : RECOMMANDATIONS

Il est proposé à court terme d'entretenir ce terrain pour le rendre plus qualitatif et qu'il soit plutôt considéré comme un espace vert du centre que comme une friche indésirable :

- Enlever le lierre qui envahit les arbres ;
- Reconstruire un mur de soutènement du terrain.

Un réflexion sera à mener à plus long terme sur l'usage qui pourra être fait de ce terrain (construction, fonctions, etc.).

Intentions pour la restructuration de l'îlot et principe de développement



Vue aérienne de l'îlot



Friche à l'angle des rues de Broeke et G.Vanden Berghe



Potagers collectifs gérés par les étudiants.