

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE VERSAILLES



DIAGNOSTIC - SITUATION EXISTANTE

DUURZAME WIJKCONTRACT VERSAILLES

DIAGNOSE - BESTAANDE SITUATIE



Etude réalisée par:
Studie uitgevoerd door:

Karbon' architecture
et urbanisme



brat

Pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Ville de Bruxelles
Voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest en de stad Brussel



DOSSIER DE BASE - PROGRAMME

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE VERSAILLES

Ville de Bruxelles

Cellule de Coordination des Actions de Revitalisation (CAR)

COLLARD Julliette - Cheffe de projet

LECHIEN Véronique - Directrice-adjointe Cellule CAR

Bureaux d'études

Karbon' architecture et urbanisme

LIONNEZ Hubert

CORNEJO ESCUDERO Romina

LIENART Céline

LELOUTRE Géry

NICOLAÏ Quentin

Collectif ipé

MERCENIER Chloé

RIE

BRAT

VESTERS Mélanie

DELVAUX Cyrille

BASISDOSSIER - PROGRAMMA

DUURZAAM WIJKCONTRACT VERSAILLES

Stad Brussel

Cel Coördinatie van de Herwaarderingsacties (CHA)

COLLARD Julliette - Projectmanager

LECHIEN Véronique - Adjunct-directeur CHA-cel

Studiebureaus

Karbon' architecture et urbanisme

LIONNEZ Hubert

CORNEJO ESCUDERO Romina

LIENART Céline

LELOUTRE Géry

Nicolaï Quentin

Collectif ipé

MERCENIER Chloé

MER

BRAT

VESTERS Mélanie

DELVAUX Cyrille



TABLE DE MATIÈRES

INHOUDSOPGAVE

PRÉAMBULE	6	INLEIDING	6
I. CADRE CONTEXTUEL	8	I.CONTEXTUEEL KADER	8
1. <u>VISION ET MÉTHODOLOGIE</u>	9	1. <u>VISIE EN METHODOLOGIE</u>	9
1.1 Inclure la cité dans la ville	10	1.1 De sociale wijk opnemen in de stad	10
1.2 Méthodologie et implication citoyenne	11	1.2 Methodologie en burgerparticipatie	11
1.3 Une approche thématique	17	1.3 Een thematische aanpak	17
2. <u>PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE</u>	18	2. <u>PERIMETER VAN DE STUDIE</u>	18
2.1 Localisation du quartier.....	19	2.1 Lokatie van het project	19
2.2 Périmètres d'analyse et secteurs statistiques	21	2.2 Perimeters en statistische sectoren	21
2.3 Cadre réglementaire et visions stratégiques	25	2.3 Regelgevend kader en strategische visies	25
2.4 Potentiel d'action public	32	2.4 Actiemogelijkheden voor de overheid	32
II. LECTURE THÉMATIQUE DU QUARTIER	33	II. THEMATISCHE SCAN VAN DE WIJK	33
1. <u>HABITER</u>	34	1. <u>WONEN</u>	34
1.1 Histoire de la cité et le patrimoine bâti	36	1.1 Geschiedenis van de wijk en het bouwkundig erfgoed	36
1.2 Typologie du bâti et des logements	45	1.2 Typologie van de bebouwing en woningen	45
1.3 État du bâti	49	1.3 Staat van de bebouwing	49
1.4 Équipements au rez de chaussée et espaces intermédiaires	52	1.4 Uitrustingen op de begane grond en tussenruimtes	52
1.5 Population	65	1.5 Bevolking	65

2. PAYSAGE	72
2.1 Évolution historique et paysagère du site	74
2.2 Structure physique du paysage	80
2.3 Occupation du sol	82
2.4 Espaces publics	85
2.5 Mobilité	102
2.6 Environnement et santé	110
3. SOLIDAIRE	123
3.1 Une ville historiquement construite par parties	125
3.2 Une histoire du paysage solidaire	129
3.3 Centralités et infrastructures socio-économiques	144
3.4 Emploi et formation	153
3.5 Climat social	158
III. SCENARIO 0	175

2. LANDSCHAP	72
2.1 Historische en landschappelijke evolutie van de site	74
2.2 Fysieke structuur van het landschap	80
2.3 Bodembezetting	82
2.4 Openbare ruimtes	85
2.5 Mobiliteit	102
2.6 Milieu en gezondheid	110
3. SOLIDAIR	123
3.1 Een historisch opgedeelde stad	125
3.2 Het verhaal van een solidair landschap	129
3.3 Sociaaleconomische infrastructuren en centraliteiten	144
3.4 Tewerkstelling en opleiding	153
3.5 Sociaal klimaat	158
III. SCENARIO 0	175

PRÉAMBULE

Le présent document clôture la phase diagnostic, première étape de l'élaboration du dossier de base du **Contrat de Quartier Durable (CQD) Versailles**. Suite à l'agrandissement en 2020 de la Zone de Rénovation Urbaine (ZRU) par la Région de Bruxelles-Capitale, l'outil CQD est également à disposition pour la rénovation de certains grands ensembles de logements sociaux de la seconde couronne répondant aux critères d'éligibilité prévus par la Région*.

C'est le cas de Versailles, notamment eu égard à la forte densité de logements construits. Toutefois, à « Versailles », cette densité habitée ne s'accompagne pas du contexte urbain dense caractéristique des quartiers centraux post-industriels qui ont fait l'objet de la plupart des CQD depuis leur création par la Région en 1989. À Versailles nous sommes à Neder-Over-Heembeek, aux extrémités de la Ville de Bruxelles, en marge de la région bruxelloise, au bord de la Flandre. Au sein de cette situation géographique marginale, architecture et nature se côtoient selon des relations très contrastées résultat d'une urbanisation somme toute récente au regard du temps de la ville. Cette histoire relativement courte de la « cité Versailles » tel qu'on la nomme à son origine n'en est pas moins riche en expériences et en vécus. En rendent compte les divers avis et témoignages des nombreux habitant.e.s que nous avons rencontré.e.s. Nous les remercions pour les nombreuses informations transmises qui nous sont précieuses au moment de comprendre les réalités vécues du « quartier » et d'identifier les opportunités et enjeux qui se présentent à lui.

En complément de ces informations, le présent diagnostic rassemble sous formes de cartes, schémas, photos, tableaux et textes l'ensemble des données requises pour la pleine compréhension des réalités du quartier Versailles.

En résulte le présent rapport qui s'organise en **trois parties**:

La **première partie** clarifie la méthodologie proposée pour le développement de l'étude et son articulation à une approche thématique autour de trois dimensions

*Pour être éligibles les périmètres d'intervention proposés doivent répondre aux critères suivants : (1) un taux de chômage supérieur à la moyenne régionale, (2) un revenu médian inférieur à la moyenne régionale et (3) une densité de population supérieure à la moyenne régionale.

INLEIDING

Dit document is de afronding van de diagnosefase, de eerste stap in de opstelling van het basisdossier voor het **Duurzaam wijkcontract (DWC) Versailles**. Sinds de uitbreiding van het Stadsvernieuwingsgebied (SVG) door het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest in 2020, is de DWC-tool nu ook beschikbaar voor de renovatie van bepaalde grote sociale wooncomplexen in de tweede kroon die aan de toelatingscriteria van het Gewest voldoen*.

Dat is meer bepaald het geval voor Versailles, gezien de hoge woondichtheid. In "Versailles" echter gaat die woondichtheid niet gepaard met de typerende compacte stadsdichtheid van de postindustriële centrale wijken die het voorwerp uitmaakten van de meeste DWC's sinds de invoering ervan in 1989 door het Gewest. Versailles, dat is Neder-Over-Heembeek, aan de buitengrens van stad Brussel, aan de rand van het Brusselse Gewest, op de grens met Vlaanderen. Binnen die marginale geografische ligging staan architectuur en natuur er in een sterk contrasterende relatie als gevolg van een verstedelijking die uiteindelijk erg recent is in verhouding tot de geschiedenis van de stad.

In zijn korte bestaan bouwde de "cité Versailles" (sociale wijk), zoals die oorspronkelijk werd genoemd, toch een rijk verleden van ervaringen en belevingen op. Getuige daarvan de uiteenlopende meningen en getuigenissen van de vele inwoners die we er hebben ontmoet. Graag willen we hen bedanken voor de schat aan informatie die voor ons bijzonder waardevol is om te begrijpen hoe zij de realiteit in "hun wijk" ervaren en om de kansen en mogelijkheden voor deze site in kaart te brengen.

In aanvulling op deze informatie verzamelt de onderhavige diagnose alle vereiste gegevens in de vorm van kaarten, schema's, foto's, tabellen en teksten om de realiteit in de Versailleswijk volledig te doorgronden.

Het resultaat werd gebundeld in dit rapport dat in **drie delen is onderverdeeld**:

in het **eerste deel** wordt toelichting gegeven bij de thematische aanpak voor de ontwikkeling van de studie en de manier waarop de thematische aanpak gestructureerd is rond drie dimensies

*Om in aanmerking te komen, moeten de voorgestelde interventieperimeters aan de volgende criteria voldoen: (1) een werkloosheidsgraad hoger dan het gewestgemiddelde, (2) een mediaan inkomen lager dan het gewestgemiddelde en (3) een bevolkingsdichtheid hoger dan het gewestgemiddelde.

qui s'allient sous la forme d'un leitmotiv: *HABITER UN PAYSAGE SOLIDAIRE*. La notion de solidaire se veut porteuse de liens entre l'ensemble des habitant.e.s du quartier Versailles mais aussi entre «Versailles » et Neder-Over-Heembeek.

La **seconde partie** développe chacun des thèmes : HABITER//PAYSAGE//SOLIDAIRE

Créer des liens au sein d'un quartier c'est reconnaître et donner la parole à l'ensemble des personnes qui l'habitent et le font vivre. Ceci témoigne notre volonté de comprendre comment le quartier s'est constitué, comment il a évolué et comment il vit au quotidien.

Si les avis recueillis font le constat de choses qui ne fonctionnent pas dans l'état actuel des choses, ils sont aussi souvent révélateurs d'initiatives en place et de souhaits pour le quartier. En ce sens, de nombreuses propositions pour le devenir du quartier émergent déjà du présent diagnostic. Celles-ci seront précisées et discutées collectivement lors de la prochaine phase d'identifications des priorités et enjeux inhérentes au CQD.

La **troisième partie** « Scénario 0 » dresse l'inventaire des projets, en cours ou à l'étude, portés par les différents services et administrations, au sein ou aux alentours du périmètre d'étude du contrat de quartier durable Versailles. Nous avons cherché à préciser les enjeux et opportunités qui accompagnent ces projets en écho aux éléments qui ressortent du présent diagnostic. Ceci constitue une première entrée en matière concrète vers l'exercice du projet. À charge pour nous tou.te.s d'en discuter collectivement afin d'esquisser ensemble un récit partagé pour le devenir du quartier.

die samen een leitmotiv vormen: IN EEN SOLIDAIR LANDSCHAP WONEN. Met de term "solidair" verwijzen we niet alleen naar de banden tussen alle inwoners van de Versailleswijk, maar ook tussen "Versailles" en Neder-Over-Heembeek.

In het **tweede deel** wordt ingegaan op elk thema: WONEN//LANDSCHAP//SOLIDAIR

Banden scheppen in een wijk betekent dat men erkenning én het woord geeft aan iedereen die er woont en de wijk tot leven brengt. Het bewijst ook onze inzet om te begrijpen hoe de wijk tot stand kwam, door de tijd heen evolueerde en dagelijks leeft.

De verzamelde getuigenissen zijn het verslag van wat er scheefloopt in de huidige stand van zaken, maar brengen ook de bestaande initiatieven en de wensen voor de wijk aan het licht. In die zin komen er al heel wat voorstellen voor de toekomst van de wijk uit deze diagnose naar voren. Ze zullen toegelicht en gezamenlijk besproken worden in de volgende fase waarin de prioriteiten en belangen van het DWC geïdentificeerd worden.

In het **derde deel** "Scenario 0" wordt de inventaris opgemaakt van de projecten die momenteel uitgevoerd of onderzocht worden door de verschillende diensten en besturen, in of rond de studieperimeter van het Duurzaam wijkcontract Versailles. We probeerden een beeld te schetsen van de belangen en kansen die met deze projecten samenhangen, teruggekoppeld naar de elementen die uit deze diagnose naar voren komen. Dit vormt al een eerste concrete aanzet voor de uitrol van het project. Nu is het onze taak om dat gezamenlijk door te praten om samen een gedeeld scenario voor de toekomst van de wijk te schetsen.

I. CADRE CONTEXTUEL

I. CONTEXTUEEL KADER

1. VISION ET MÉTHODOLOGIE

1. VISIE EN METHODOLOGIE



1.1 INCLURE LA CITÉ DANS LA VILLE

Neder-Over-Heembeek présente un paysage urbain varié, celui d'une « ville par parties » caractéristique de l'urbanisation du XXe siècle. Des pièces se juxtaposent du point de vue morphologique, très cohérentes par rapport à elles-mêmes, mais elles ne parviennent pas à former un tissu clairement lisible. La cité Versailles forme à ce titre une pièce particulièrement remarquable, mais qui a tendance à être stigmatisée. Le risque d'une ville par parties, est que la fragmentation morphologique coïncide avec une fragmentation sociale. L'enjeu du projet de ce type de ville est de parvenir à faire travailler l'aspect social des différentes parties. Une approche transversale des enjeux du CQD Versailles permettra d'identifier les projets capables d'inclure la cité dans la ville.

Cette logique d'inclusion suppose un travail de dialogues et d'échanges entre les différents niveaux de construction de la ville et du paysage entre les publics et acteurs concernés. Celui-ci tient d'une part, de l'acte « d'expliquer » les dynamiques et les structures en présence, mais également les politiques en cours, les concepts surplombants (PRDD, Plan Climat, Urbinat, be.sustainable, Good Move...) etc, et d'autre part, du fait « d'impliquer » les acteurs en présence et les habitant.e.s dont le vécu, les attentes mais aussi les initiatives ouvrent des pistes de collaboration très stimulantes.

1.1 DE SOCIALE WIJK OPNEMEN IN DE STAD

Neder-Over-Heembeek heeft een afwisselend stadslandschap, dat van een "opgedeelde stad", wat typerend is voor de verstedelijking van de 20e eeuw. Morfologisch gezien sluiten de stukken op elkaar aan en zijn ze onderling erg coherent, maar ze slagen er niet in om een duidelijk leesbare structuur te vormen. De Versailleswijk vormt in dat opzicht een zeer opmerkelijk deel, dat er echter toe neigt gestigmatiseerd te worden. Het risico van een opgedeelde stad is dat die morfologische opdeling samenvalt met een sociale versnippering. De uitdaging van een dergelijk stadstype bestaat erin het sociale aspect van de verschillende delen te laten spelen. Een transversale aanpak van de uitdagingen van het DWC Versailles zal die projecten aan het licht brengen die erin slagen de wijk op te nemen in de stad.

Die inclusieve insteek impliceert dialoog en overleg tussen de verschillende bouwniveaus van de stad en het landschap tussen alle betrokken doelgroepen en actoren. Dit bestaat enerzijds uit "uitleg geven" bij de aanwezige dynamieken en structuren, maar ook bij de beleidskeuzes in uitvoering en de overkoepelende concepten (GPDO, Klimaatplan, Urbinat, be.sustainable, Good Move ...) enz., en anderzijds het "betrekken" van de aanwezige actoren en inwoners wier beleving en verwachtingen, maar ook wier initiatieven de deur openzetten naar uiterst stimulerende samenwerkingspistes.

1.2 MÉTHODE ET IMPLICATION CITOYENNE

La description du territoire induit implicitement les éléments du projet. Esquisser, dès les premières analyses, les enjeux, les priorités, les thèmes à aborder et les possibles orientations des projets levier (les proposer comme hypothèses et les préciser lors des concertations publiques) s'est avéré d'une grande efficacité tant en ce qui concerne la mobilisation des habitant.e.s que l'identification des acteurs.

Le CQD comme courroie de transmission

Le schéma ci-dessous montre la dynamique mise en place pour l'élaboration du CQD. Celle-ci considère le CQD comme une courroie de transmission dans les deux directions consacrées de l'urbanisme, et souvent placées en opposition, soit le bottom-up et le top-down. De cette volonté découle une proposition de structuration du travail en trois angles d'approches, qui guideront les actions de participation et les outils de travail tout au long du processus, et qui se résume en un slogan fédérateur: Habiter un paysage solidaire.

1.2 METHODE EN BURGERPARTICIPATIE

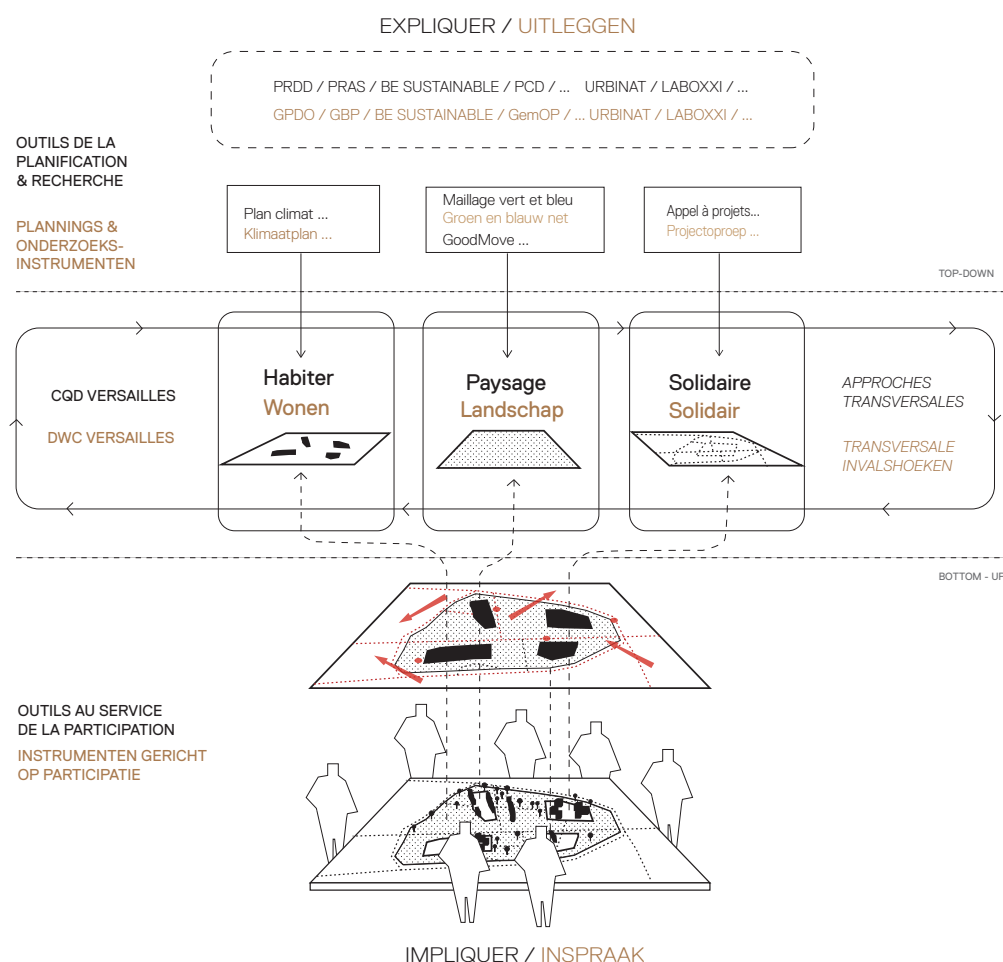
De omschrijving van het grondgebied houdt impliciet ook de elementen van het project in. Al vanaf de eerste analyses een schets tekenen van de uitdagingen, prioriteiten, aan te snijden thema's en mogelijke oriëntaties van de hefboomprojecten (ze als hypotheses voorstellen en toelichten tijdens het openbare overleg) bleek een uiterst doeltreffende aanpak, zowel om de inwoners te mobiliseren als om de actoren te identificeren.

Het DWC als aandrijfriem

Het onderstaande schema toont welke dynamiek werd ingevoerd voor de opstelling van het DWC. In die aanpak wordt het DWC gezien als een aandrijfriem in de twee richtingen van de stedenbouw, die overigens vaak haaks op elkaar staan, dus zowel richting bottom-up als top-down. Daaruit vloeide het voorstel voort om het werk vanuit drie invalshoeken te structureren om de participatieacties en werkinstrumenten doorheen het hele proces te leiden, en die in een allesomvattende slogan kan samengevat worden: In een solidair landschap wonen.

Schéma méthodologique

Methodologisch schema



Le diagnostic du CQD Versailles : un état des lieux co-construit avec divers acteurs et actrices

Le diagnostic (phase 1) est élaboré avec la participation des habitant.e.s et usager.s.ères du territoire dont l'expertise constitue un moyen efficace d'appréhender le vécu quotidien du quartier. Au vu de l'enjeu de désenclavement physique et social de la Cité Versailles, avec l'équipe du CQD Versailles nous rencontrons des acteurs « internes » au périmètre mais aussi d'autres acteurs associatifs et publics, dits « supra-locaux », concernés par un territoire élargi. Le processus participatif est structuré sous différentes formes qui répondent, chacune, à des besoins spécifiques selon le public visé et l'étape de la mission (cf. Liste des personnes rencontrées en Annexe).

1) Entretiens avec des personnes-ressources : le diagnostic s'appuie sur les témoignages des habitant.e.s, actrices et acteurs locaux récoltés lors d'entretiens approfondis semi-directifs dans les lieux qu'elles occupent. Nous avons rencontré une vingtaine de personnes ressources qui, par leur expérience ou leur rôle, portent sur le territoire un regard particulier.

2) Actions dans l'espace public (AEP) : les actions dans l'espace public permettent de toucher un public diversifié qui ne se mobilise pas dans des dispositifs de participation « classiques » (CoQ, AG et enquête publique). Une première série de rencontres ont eu lieu à l'occasion du projet de rénovation du Logement bruxellois. Une rencontre organisée avec le Babbeleur (vélo-cargo déployable en table d'échange développé par Bruxelles Participation) a permis de recueillir un groupe de « mamans », des enfants, des acteurs associatifs locaux, de jeunes et moins jeunes hommes, l'Échevin de la participation, la Région (urban.brussels)...

De diagnose van het DWC Versailles: een plaatsbeschrijving opgesteld samen met verschillende actoren

De diagnose (fase 1) werd opgesteld met de medewerking van de inwoners en gebruikers van het grondgebied. Hun expertise is een doeltreffend middel om inzicht te krijgen in de dagdagelijkse realiteit van de wijk. Met de fysieke en sociale ontsluiting van de Versailleswijk als inzet, sprak het team van het DWC Versailles met "interne" actoren van de perimeter, maar ook met zogenaamde "bovenlokale" verenigingen en openbare actoren actief op een breder grondgebied. Het participatieve proces werd gestructureerd in diverse vormen die elk voldoen aan specifieke noden volgens de beoogde doelgroep en de etappe in de missie (cf. Lijst van ontmoete personen in bijlage).

1) Gesprekken met contactpersonen : de diagnose steunt op getuigenissen van inwoners, lokale actoren die tijdens diepgaande, semigestuurde gesprekken samengebracht werden in de ruimtes die ze bewonen/gebruiken. We ontmoetten een twintigtal personen-ervaringsdeskundigen die dankzij hun ervaring of rol een heel eigen blik op het grondgebied hebben.

2) Acties in de openbare ruimte (AOR) : via de acties in de openbare ruimte kan een gediversifieerd publiek bereikt worden dat wegblijft uit het "klassieke" participatietraject (wijkcommissies, algemene vergaderingen en openbare onderzoeken). Een eerste reeks ontmoetingen vond plaats naar aanleiding van het renovatieproject van de Brusselse Woning. Tijdens ontmoetingen rond de Babbeleur (bakfiets die tot een tafel kan open geplooid worden, ontwikkeld door Brussel Participatie) spraken we met een groep "mama's", kinderen, lokale verenigingen, jonge en minder jonge mannen, de schepenen voor participatie, het Gewest (urban.brussels) ...



Consultations avec le bureau
Blondel et le Logement Bruxellois

Overleg met het bureau Blondel en de
Brusselse Woning

3) Rencontres citoyennes (RC) : ces rencontres sont organisées pour faciliter la participation des groupes d'habitant.e.s qui ne s'impliquent pas facilement dans les réunions publiques. Il s'agit d'aller vers les habitant.e.s dans des lieux qu'ils fréquentent et/ou à la rencontre de groupes déjà constitués : les jeunes de l'atelier rap, les jeunes filles de la boxe...

4) Réunions « bilatérales » : si le travail avec les citoyen.ne.s est central, il apparaît indispensable de concevoir le programme en étroite collaboration avec les divers acteurs publics concernés par le territoire. Avec l'équipe du CQD Versailles, nous avons organisé diverses rencontres (en ligne) inter-services de la Ville et d'autres acteurs de programmes en cours (Plan Climat – Logement Bruxellois – Urbinat...) pour récolter leurs connaissances de terrain et les données à disposition.

5) Commissions de quartier (CoQ) Assemblées générales (AG) : les CoQ et les AG ne se limitent pas à des présentations publiques mais sont aussi l'occasion d'être de véritables moments de travail participatif : balade exploratoire de quartier, atelier cartographique, atelier maquette, analyse thématique en petit groupe, ...

3) Burgerontmoetingen (BO): deze ontmoetingen worden georganiseerd om de participatie te bevorderen van groepen van inwoners die anders niet snel aan openbare vergaderingen deelnemen. We gaan naar de inwoners toe op de plaatsen waar zij komen en/of naar eerder opgerichte groepen: de jongeren van de rapworkshops, de meisjes van de boksclub ...

4) “Bilaterale” vergaderingen: het werk met de burger staat weliswaar centraal, toch lijkt het onontbeerlijk om het programma te ontwerpen in nauwe samenwerking met de verschillende openbare actoren betrokken bij het grondgebied. Met het team van het DWC Versailles organiseerden we verschillende (online) gesprekken tussen de diensten van de stad en andere actoren van programma's in uitvoering (Climaat Plan –Brusselse Woning –, Urbinat...) om hun kennis van het terrein en de beschikbare gegevens te verzamelen.

5) Wijkcommissies (WC), algemene vergaderingen (AV): de WC's en AV's blijven niet beperkt tot openbare presentaties, maar zijn meteen een gelegenheid voor het echte participatieve werk: verkennende wandeling door de wijk, cartografische workshop, maquetteworkshop, thematische analyse in kleine groepen ...



Action dans l'espace public avec le Babbeleur

Actie in de openbare ruimte met de Babbeleur



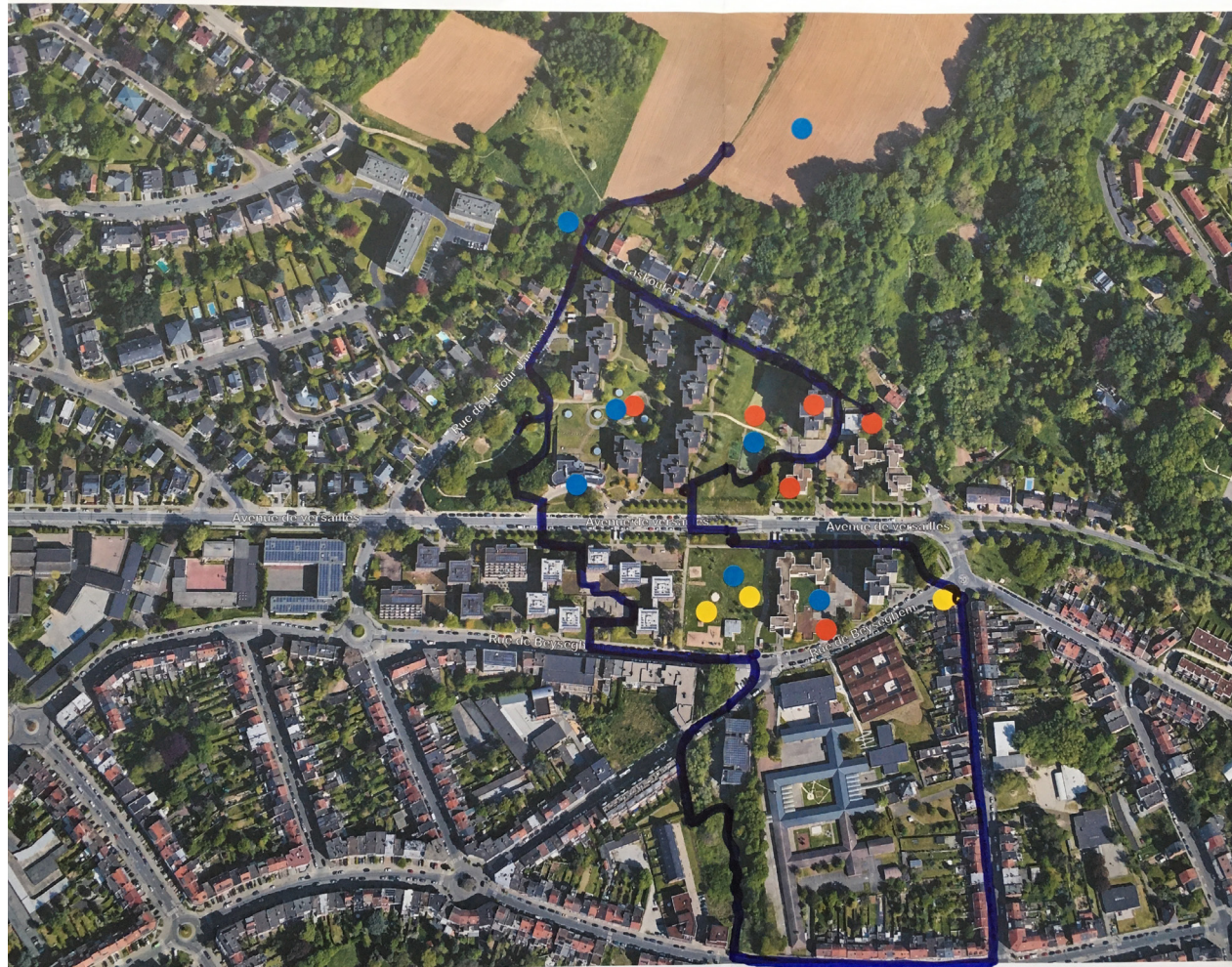
Balade exploratoire de quartier
Verkennde wandeling door de wijk



Balade exploratoire de quartier
Verkennde wandeling door de wijk

Outil d'interview cartographique
Cartografische interviewtool

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE VERSAILLES



● un lieu que j'aime, qui est une ressource
een plek die ik leuk vind, die een meerwaarde vormt

● un lieu que je n'aime pas, qui pose problème
een plek die ik niet leuk vind, waar er problemen zijn

● un lieu pour lequel j'ai un désir, un rêve, un projet
een plek waarvoor ik een wens, een droom, een plan heb

Une communication qui s'appuie sur les réseaux et relais locaux

La communication se fait par affichage, par mailing des personnes rencontrées au fur et à mesure et via les réseaux sociaux utilisés par les habitant.e.s (what's app et facebook). La communication s'appuie sur des personnes ressources qui relaient l'information vers leur public ou leurs voisin.e.s. La présence de l'équipe du CQD Versailles sur le terrain et les échanges réguliers permettent de les tenir informé.e.s de l'avancement du processus et de les inviter à participer aux différentes étapes de co-construction du programme du CQD.

Een communicatie gebaseerd op lokale netwerken en knooppunten

De communicatie verloopt via affiches, mails naar de personen die we gaandeweg ontmoetten en via de sociale netwerken gebruikt door de inwoners (WhatsApp en facebook). De communicatie verloopt via contactpersonen-ervaringsdeskundigen die de informatie doorgeven aan hun publiek of buren. Dankzij de aanwezigheid van het DWC Versailles-team op het terrein en de geregelde gesprekken blijven ze op de hoogte over de vorderingen van het proces en kunnen we ze uitnodigen om deel te nemen aan de verschillende etappes in de co-constructie van het DWC-programma.



Maquette du quartier présentée à la CoQ n°1
Maquette van de wijk voorgesteld op Wijkcommissie nr. 1

Des outils de l'architecture et de l'urbanisme au service de la co-construction

Divers supports cartographiques et une grande maquette (avec les rez-de-chaussée) permettent de localiser les problématiques et les lieux présentant des enjeux spécifiques, par exemple un lieu qui est une ressource, un lieu qui pose problème, un lieu pour lequel on a un projet... Ces supports permettent également de familiariser les différents acteurs à la vue en plan, de les aider à “prendre de la hauteur” pour considérer leur quartier dans son ensemble et au-delà, dans un contexte plus large.

La suite du processus participatif : co-construction du programme du CQD Versailles

Pour l'identification des enjeux et priorités (phase 2) et l'élaboration du programme (phase 3), en plus des CoQ et AG, nous prévoyons de poursuivre les consultations avec les habitant.e.s, les associations, les expert.e.s et services publics concernés par des thématiques qui méritent d'être approfondies. Ces rencontres permettront de construire collectivement le programme en intégrant, le plus en amont possible, la connaissance fine du contexte et les contraintes techniques, juridiques ou financières.

Architectuur- en stedenbouwinstrumenten in dienst van de co-constructie

Aan de hand van diverse cartografische hulpmiddelen en een grote maquette (met de begane grond) konden de knelpunten gelokaliseerd worden, net als de plaatsen die specifieke belangen inhouden, zoals een plaats die een meerwaarde vormt, een plaats waar problemen bestaan, een plaats waarvoor plannen bestaan ... Die hulpmiddelen helpen ook om de verschillende actoren beter vertrouwd te maken met planoverzichten, om “hoogte te nemen” om hun wijk in zijn geheel en ook in een nog ruimere context te bekijken.

Het vervolg van het participatieve proces: co-constructie van het DWC Versailles-programma

Voor de identificatie van de uitdagingen en prioriteiten (fase 2) en de opstelling van het programma (fase 3), zijn we van plan om, naast de wijkcomités en de algemene vergaderingen, het overleg voort te zetten met de inwoners, verenigingen, deskundigen en overheidsdiensten die betrokken zijn bij kwesties die een grondige bestudering verdienen. Deze vergaderingen zullen ons in staat stellen het programma collectief op te bouwen door in een zo vroeg mogelijk stadium een gedetailleerde kennis van de context en van de technische, juridische en financiële beperkingen te integreren.

1.3 APPROCHE THÉMATIQUE

Trois thèmes centraux nous semblent à même de structurer l'approche inclusive, transversale et multiscalaire esquissée ci-avant. Cette triple intention renvoie aux conditions particulières que présente le quartier Versailles:

- celle d'habiter un quartier dense de logements sociaux (**HABITER**),
- celle d'un habitat dans un parc sous la forme actuelle d'une relation contrastée entre espaces ouverts et espaces bâtis (**PAYSAGE**),
- celle de l'enclavement qui renvoie à des effets barrières et d'isolement qui referment la cité sur elle-même, logique qui doit être dépassée au profit d'un projet porteur de liens (**SOLIDAIRE**).

Il s'agira bien entendu d'interroger chacune de ces conditions afin d'en saisir la réalité perçue et vécue afin d'imaginer un réseau de projets qui, à l'articulation de ces trois thématiques, vont permettre d'inclure la cité dans la ville. Ces trois thèmes portent la réflexion menée par le CQD Versailles. Ils structurent les outils d'analyse et de relevé, d'informations et de consultations participatives en vue de leurs contributions aux propositions des projets d'investissements et leurs articulations aux projets socio-économiques. Approcher le CQD Versailles par les angles de l'habitat, du paysage et de l'espace commun révélera les opportunités offertes par le quartier et ses habitants.e.s. Répondre à ces défis conjointement semble être la seule manière d'inclure durablement la cité dans la Ville.

1.3 THEMATISCHE AANPAK

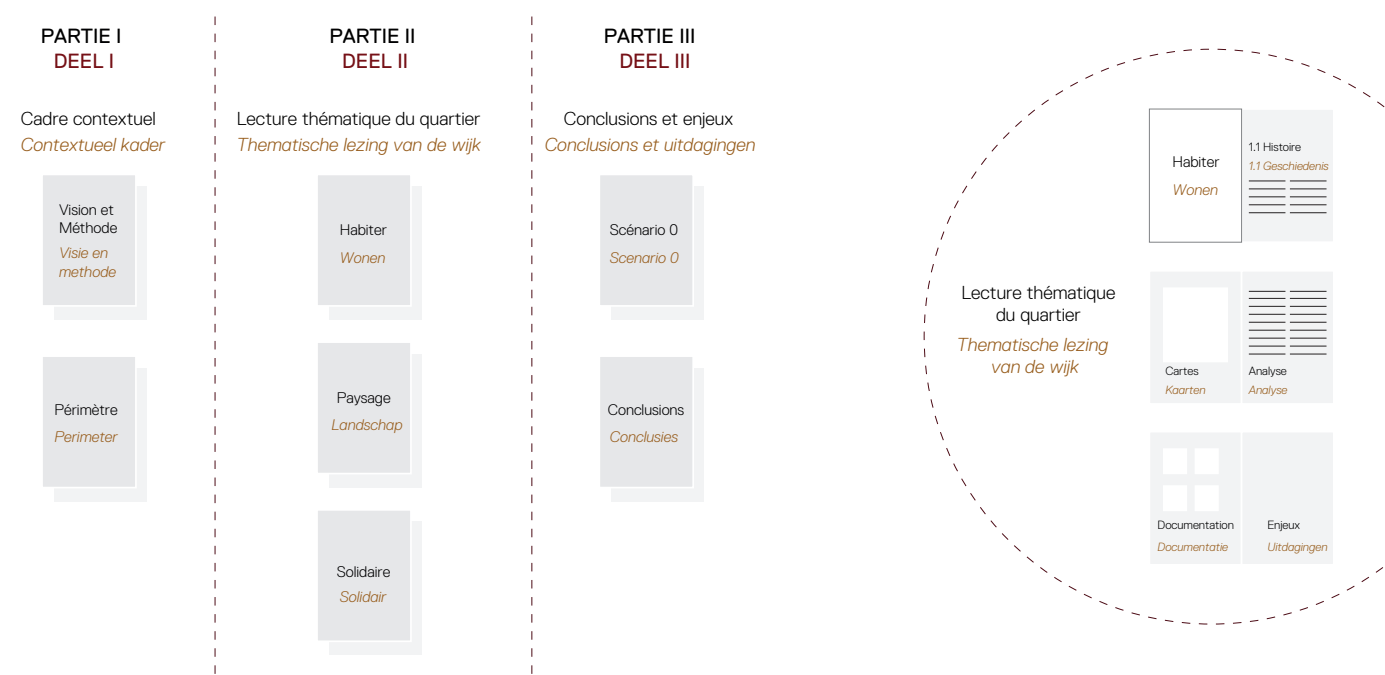
De hierboven geschetste inclusieve, transversale en meerschelijke aanpak kan, naar onze mening, aan de hand van drie centrale thema's gestructureerd worden. Die drievoudige intentie verwijst naar de bijzondere omstandigheden in de Versailleswijk:

- die van het wonen in een dichtbevolkte sociale woonwijk (**WONEN**);
- die van een woning in een park in de huidige vorm waarin open ruimtes en bebouwde ruimtes in een haat-liefdeverhouding tegenover elkaar staan (**LANDSCHAP**);
- die van een enclave die verwijst naar de barrière- en afzonderingseffecten die de wijk van de buitenwereld afsnijden, een logica die doorbroken moet worden dankzij een project dat bruggen kan slaan (**SOLIDAIR**).

Uiteraard moet elk van die omstandigheden afgetoetst worden om na te gaan hoe de inwoners die realiteit ervaren en een project van netwerken te bedenken die, aanhakend op die drie thema's, de wijk in de stad kunnen laten opgaan. Die drie thema's vertegenwoordigen het denkraam van het DWC Versailles. Ze structureren de hulpmiddelen voor de analyse en opmeting, informatiegaring en participatieve raadplegingen om ze te laten bijdragen in de voorstellen voor investeringsprojecten en de aanhaking ervan aan sociaaleconomische projecten. Door het DWC Versailles te benaderen vanuit de invalshoeken 'wonen', 'landschap' en 'gemeenschappelijke ruimte', zullen de mogelijkheden van de wijk en haar inwoners aan het licht komen. Deze uitdagingen gezamenlijk aangaan is, naar onze mening, de enige duurzame manier om de wijk op te nemen in de stad.

Structure du diagnostic

Structuur van de diagnose





2. PÉRIMÈTRE
D'ÉTUDE

2. PERIMETER
VAN DE STUDIE



Localisation du CQD Versailles à l'échelle de la Région

Locatie van het DWC Versailles op Gewestniveau

2.1 LOCALISATION DU QUARTIER

Le périmètre du CQD Versailles se situe à Neder-Over-Heembeek sur le territoire de la Ville de Bruxelles. Il se localise au nord de la Région de Bruxelles-Capitale en frontière avec la Région flamande, dans un contexte verdoyant avec une forte présence résidentielle typique de la périphérie bruxelloise. Des grands espaces ouverts et verts d'ordre hétéroclite se trouvent à proximité du périmètre: le Parc royal de Laeken, des fermes urbaines, des espaces agricoles... Sa localisation proche des centres urbains, notamment du centre de NOH à l'est et de De Wand à l'ouest, se couple à une proximité aux axes de connexions vers le canal et le centre ville au sud du territoire. À ces caractéristiques, s'ajoute la présence d'une série d'équipements à échelle communale, principalement scolaires et sportifs, qui se trouvent dans les alentours du périmètre et qui font le lien avec les centralités de NOH.

2.1 LOKATIE VAN HET PROJECT

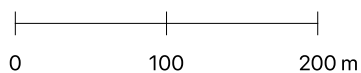
De perimeter van het DWC Versailles ligt in Neder-Over-Heembeek, op het grondgebied van de stad Brussel. De wijk ligt in het noorden van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, op de grens met het Vlaamse Gewest, in een groene context met een sterke residentiële aanwezigheid, typerend voor de Brusselse rand. In de omgeving van de perimeter vinden we zeer uiteenlopende grote, open en groene ruimtes: het Koninklijke Park van Laeken, stadsboerderijen, landbouwruimtes ... De ligging vlak bij stadscentra, namelijk het centrum van NOH in het oosten en De Wand in het westen, is gecombineerd met de nabijheid van de verbindingssassen naar het kanaal en het stadscentrum in het zuiden van het grondgebied. Naast die kenmerken wordt de wijk getypeerd door een reeks voorzieningen op gemeenteniveau, voornamelijk scholen en sportvoorzieningen, in de omgeving van de perimeter, die de link leggen met de centraliteiten van NOH.



Localisation Locatie

Légende - Legende

- Périmètre CQD Versailles
Perimeter DWC Versailles
- Limite régionale
Gewestgrens



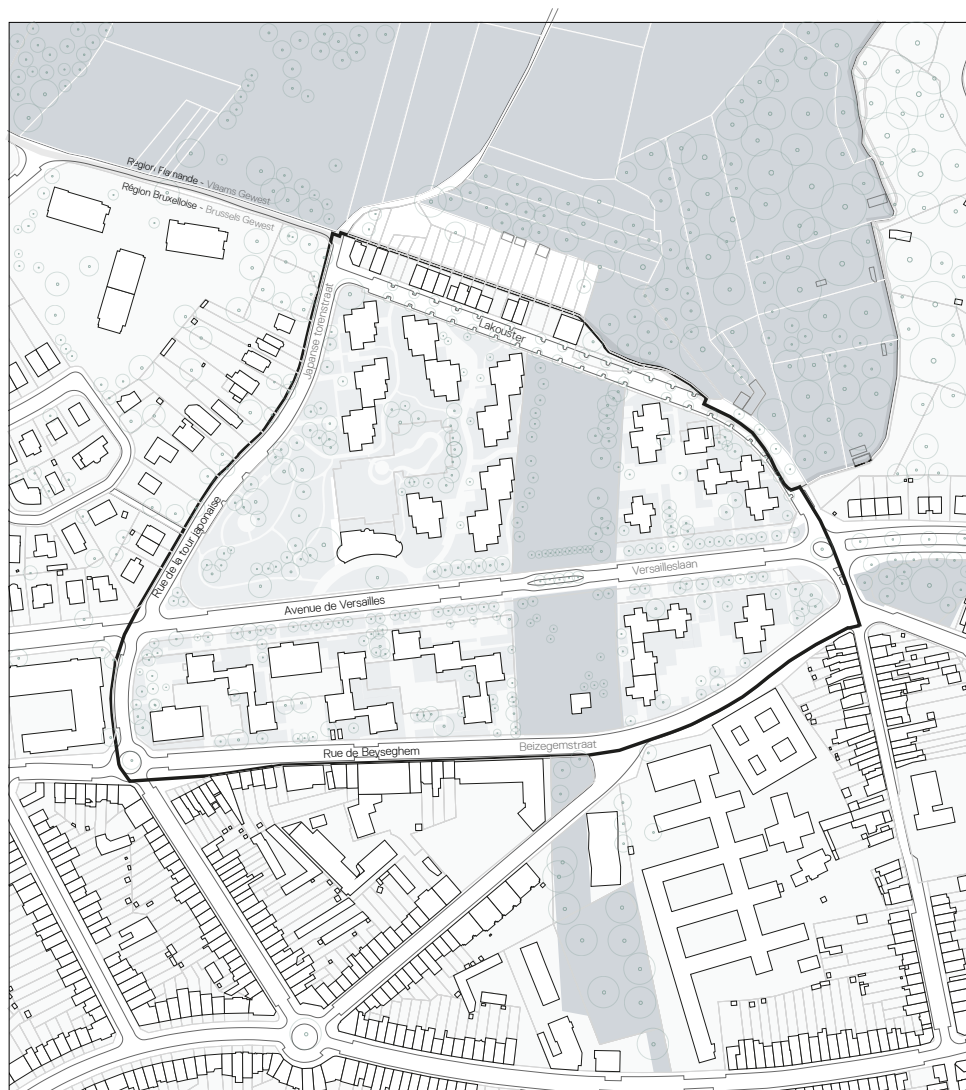


2.2 PÉRIMÈTRES ET SECTEURS STATISTIQUES

Trois périmètres d'étude permettent l'analyse du site sur différentes échelles. Le premier périmètre -périmètre A- est zoomé sur le périmètre d'intervention du CQD Versailles. Cette échelle d'analyse permettra d'étudier plus finement l'ensemble des logements et le statut des espaces collectifs et publics au sein du quartier. Le deuxième périmètre- périmètre B- montre le contexte immédiat de Versailles et les parcelles à proximité. Cette échelle cherche à confronter la réalité du quartier Versailles avec les dynamiques qui se créent sur les parcelles environnantes. Enfin, le dernier périmètre -périmètre C- est un périmètre élargi qui s'allonge vers des sites emblématiques (le canal, le parc royal...) mais également vers les autres quartiers tant en région bruxelloise qu'en région flamande. Ce périmètre proposant une lecture dézoomée permettra d'étudier le site comme partie d'un territoire plus large.

2.2 PERIMETERS EN STATISTISCHE SECTOREN

Drie studieperimeters maken het mogelijk het gebied op verschillende schalen te analyseren. De eerste perimeter - perimeter A - is ingezoomd op het interventiegebied van het DW Versailles. Deze schaal van analyse zal een meer gedetailleerde studie van het woningbestand en de status van openbare en collectieve ruimten binnen de wijk mogelijk maken. De tweede perimeter - perimeter B - toont de onmiddellijke context van Versailles en de percelen in de omgeving. Deze schaal wil de realiteit van de Versailleswijk confronteren met de dynamiek die op de omliggende percelen ontstaat. De laatste perimeter - perimeter C - is tenslotte een uitgebreide perimeter die zich uitstrekt naar emblematische plaatsen (het kanaal, het Koninklijk Park, enz.) maar ook naar andere wijken zowel in het Brusselse als in het Vlaamse Gewest. Deze perimeter, die een uitgezoomde lezing biedt, maakt het mogelijk de site te bestuderen als onderdeel van een groter gebied.



Périmètre CQD Versailles
Perimeter DWC Versailles

Légende - Legende

- | | | | |
|-------|--|---|--|
| ----- | Périmètre CQD Versailles
Perimeter DWC Versailles | — | Limite régionale
Gewestgrens |
| ■ | Espace vert public
Openbaar groene ruimte | ■ | Espace vert - Versailles
Groene ruimte - Versailles |

0 100 200 m

Source - Bron: Brussels UrbIS®© - Distribution
& Copyright CIRB.

Périmètre du Contrat de Quartier Durable Versailles

Le périmètre d'intervention du CQD Versailles comprend l'avenue de Versailles, la rue de Laskouter, la rue de la Tour japonaise et la rue de Beyseghem. Ce périmètre a été établi sur une base objective liée aux indicateurs des données statistiques reprises pour la détermination de la Zone de Revitalisation Urbaine. Il inclut les trois ensembles de logements sociaux du Logement Bruxellois dans leur totalité, y compris les deux grandes tours d'appartements. Outre des ensembles de logements, le périmètre contient deux bâtiments d'équipements, celui de la police sur l'avenue de Versailles et celui de la maison de jeunes sur la rue de Laskouter. Conçu comme un parc habité, divers espaces verts, collectifs et publics de Versailles sont partie intégrante du site.

Perimeter van het Duurzaam wijkcontract Versailles

De interventieperimeter van het DWC Versailles omvat de Versailleslaan, de Laskouterstraat, Japanse Torenstraat en Beizegemstraat. Die perimeter werd bepaald op een objectieve basis gekoppeld aan de indicatoren van statistische gegevens gebruikt om het Stadsvernieuingsgebied af te bakenen. Hij omvat drie sociale wooncomplexen van de Brusselse Woning in hun totaliteit, inclusief de twee grote woontorens. Naast de wooncomplexen telt de perimeter ook twee gebouwen met voorzieningen, namelijk het politiekantoor in de Versailleslaan en het jeugdhuis in de Laskouterstraat. Versailles is opgevat als een woonpark en diverse collectieve en openbare groenzones maken daarom integraal deel uit van de site.

Au centre, un grand espace vert accessible au public traverse le site avec des équipements en plein air. A l'ouest, il y a également un espace vert de taille considérable qui fonctionne comme parc pour le quartier. Enfin, au nord et détaché du quartier, en bordure des terrains agricoles de la Flandre, un liseré de maisons individuelles et de parcelles non bâties fait également partie du périmètre du CQD.

Un périmètre restreint face à une demande croissante de logements et d'équipements

La création de nouveaux logements accessibles à tous et des équipements afférents est un défi majeur pour la Région. Les analyses thématiques développées ci-après précisent les relations mais aussi les tensions qui opèrent entre l'Habiter et le Paysage à Versailles. Dans ce contexte, des parcelles, ouvertes au projet et situées en marge du périmètre, pourraient être intégrées au CQD. Ces opportunités sont précisées dans le scénario 0 qui clôture le présent document.

In het midden ligt een grote, voor het publiek toegankelijke groenzone dwars over de site, met onoverdekte voorzieningen. In het westen vinden we nog een tamelijk grote groenzone die als park voor de wijk fungeert. In het noorden, tot slot, en los van de wijk, langs de landbouwgronden in Vlaanderen, bevindt zich een lint met eengezinswoningen en onbebouwde percelen dat eveneens deel uitmaakt van de DWC perimeter.

Een beperkte perimeter met een groeiende vraag naar bijkomende woningen en voorzieningen

De creatie van nieuwe woningen die voor iedereen binnen bereik liggen en bijbehorende voorzieningen is een van de grote uitdagingen van het Gewest. De hierna ontwikkelde thematische analyses preciseren de relaties, maar ook de spanningsvelden tussen Wonen en Landschap in Versailles. In die context kunnen percelen die naar het project geopend zijn, in de rand van de perimeter, in het DWC opgenomen worden. Die mogelijkheden worden uitgediept in het nulsceenatio waarmee dit document wordt afgerond.

Versaillesperimeter binnen statistische sectoren

Perceel Schapenweg, direct aangrenzend aan de DWC perimeter: eigendom van het OCMW - gemengd programma met huisvesting op de verdiepingen. Voorzieningen op de begane grond te preciseren.

Perceel Kersenhoek : eigendom van de stad Brussel Groenzone op het GBP

Hoek Beizegem/Donderberg : eigendom van de stad Brussel Parkzone op het GBP

1

Parcelle Mouton, directement attenante au périmètre du CQD : propriété du CPAS - programmation mixte de logements aux étages . Equipement au rez à préciser.

2

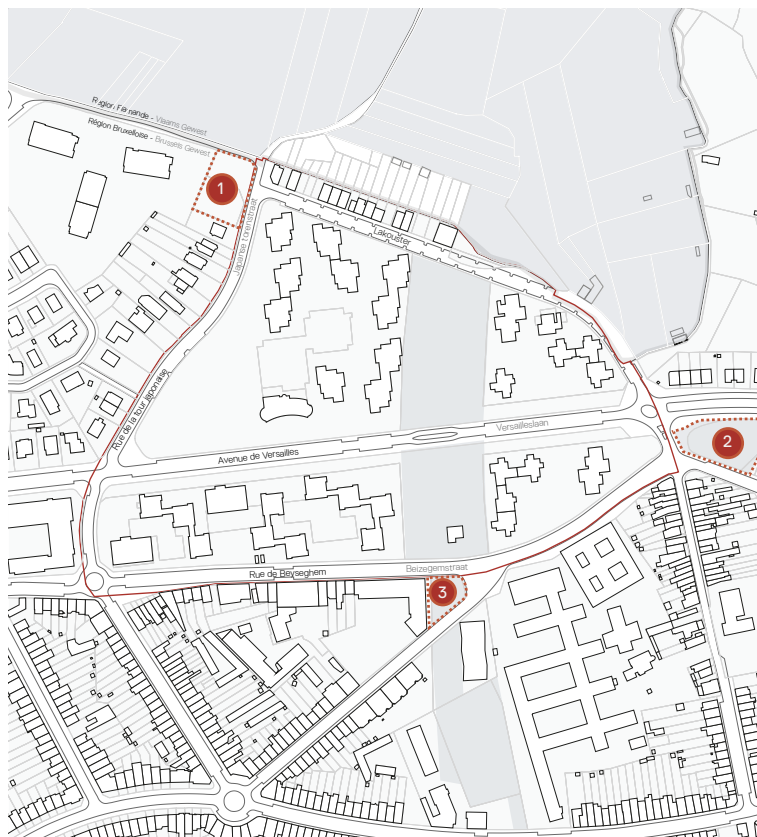
Parcelle Coin des Cerises : propriété de la ville de Bruxelles. Zone verte au PRAS.

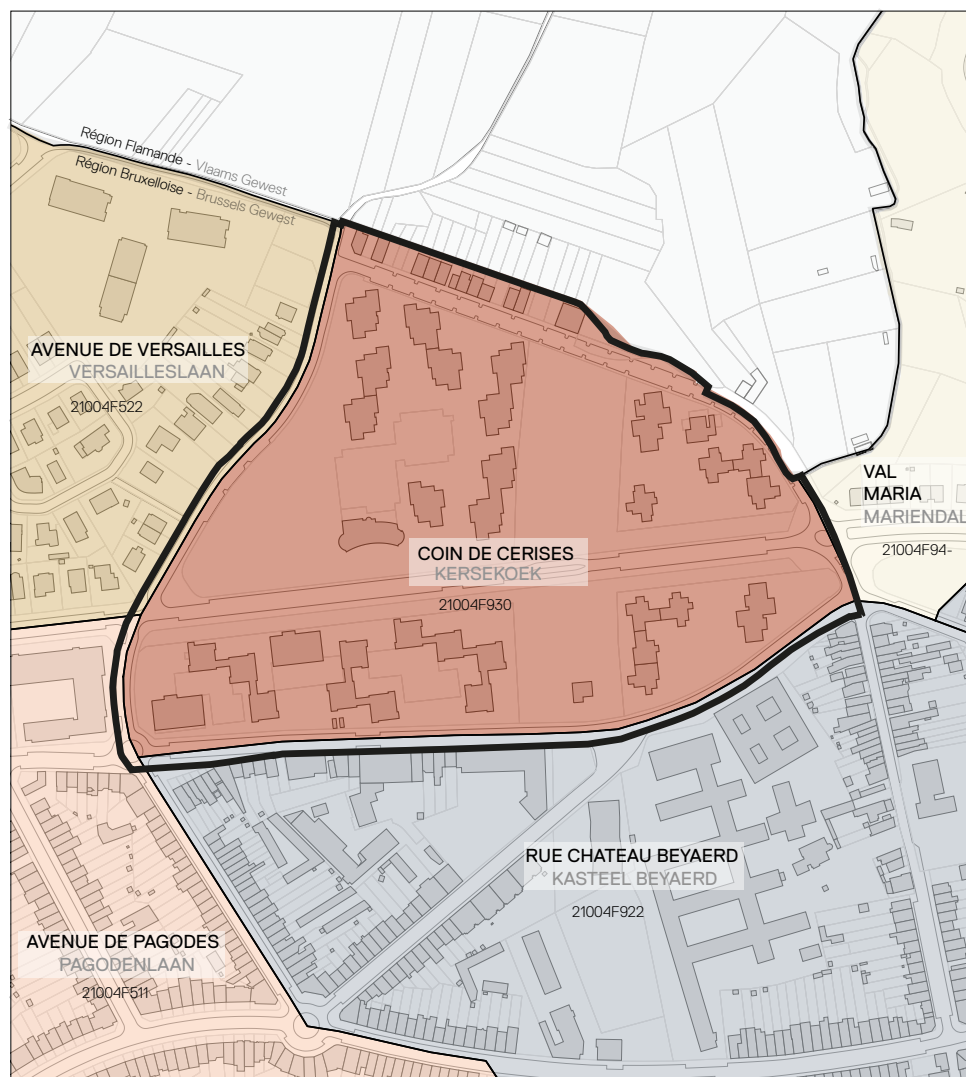
3

Angle Beyseghem / Donderberg : propriété de la ville de Bruxelles. Zone de parc au PRAS.

Des parcelles qui représentent une opportunité hors périmètre CQD

Percelen die een kans vertegenwoordigen buiten de CQD-perimeter





Secteurs statistiques Statistische sectoren

Légende - Legende

----- Périimètre CQD Versailles
Perimeter DWC Versailles

— Limite régionale
Gewestsgrens

0 100 200 m

Source - Bron: Brussels UrbIS© - Distribution
& Copyright CIRB.

Périimètre Versailles au sein des secteurs statistiques

Les secteurs statistiques représentent l'échelle plus fine d'analyse statistique. Le périmètre du CQD correspond au secteur statistique "Coin des cerises", ce qui permet une lecture des données statistiques très précise. Les secteurs statistiques à proximité et avec lesquels le quartier Versailles sera comparé sont: "Avenue des pagodes", "rue château Beyaerd", "avenue versailles" et "Val maria". Vu la faible densité du côté des secteurs statistiques de la Région flamande sur cette partie de la région, seulement les données de la Région Bruxelles-Capitale seront prises en compte pour les analyses statistiques dans ce diagnostic.

De Versailles perimeter binnen de statistische sectoren

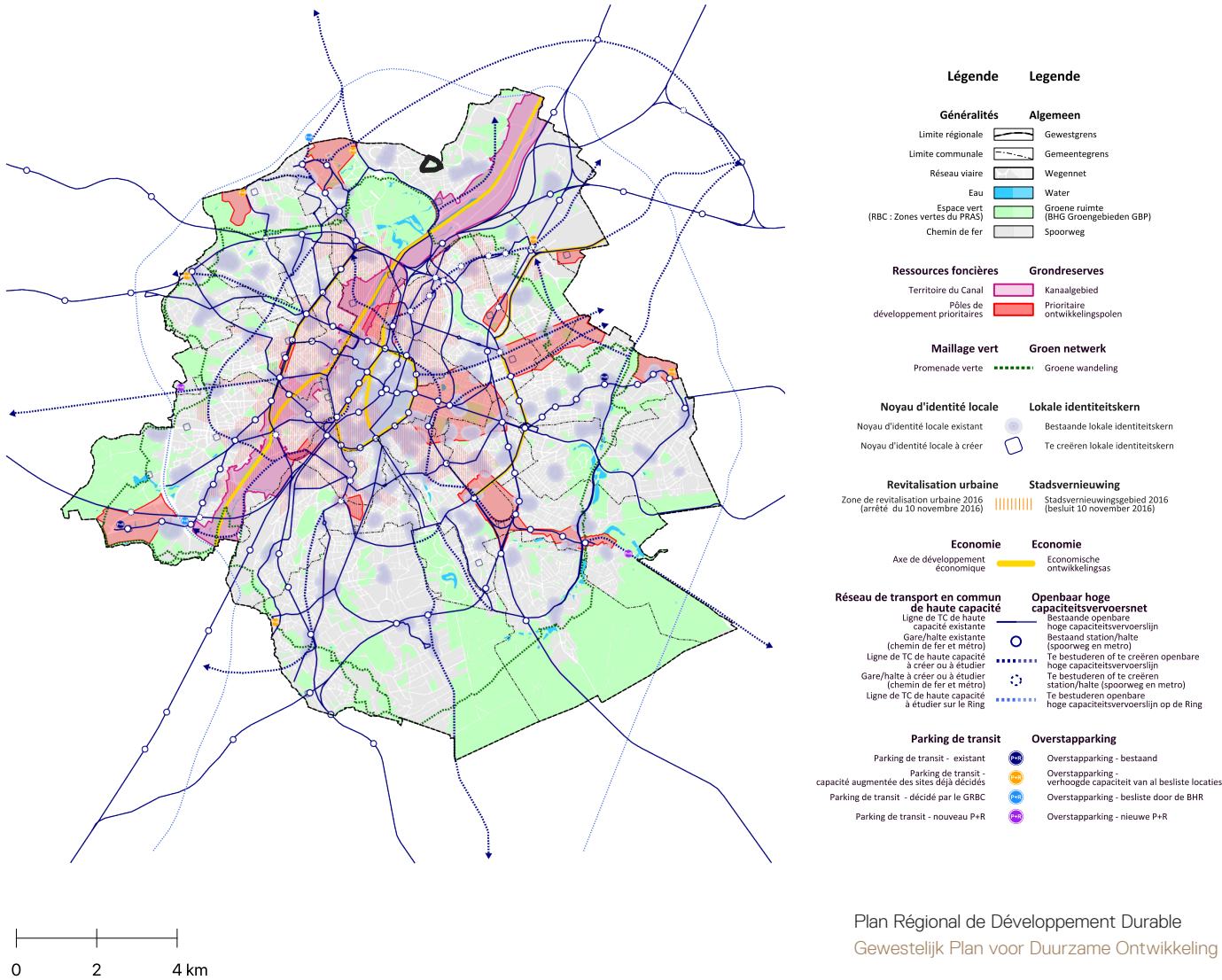
De statistische sectoren zijn de fijnste schaal van statistische analyse. De perimeter van het DWC stemt overeen met de statistische sector "Kersenhoek", wat een zeer nauwkeurige lezing van de statistische gegevens mogelijk maakt. De Versailleswijk werd vergeleken met de volgende dichtbij gelegen statistische sectoren: "Pagodenlaan", "Kasteel Beyaerdstraat", "Versailleslaan" en "Mariëndaal". Gezien de lage dichtheid in de statistische sectoren in het Vlaamse Gewest in dit deel van de streek, werd in de diagnose alleen rekening gehouden met de gegevens van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.

2.3 VISIONS STRATÉGIQUES ET CADRE RÉGLEMENTAIRE

Un site est toujours assujetti à un cadre réglementaire mais également à des visions stratégiques (communales et/ou régionales...). Divers plans sont étudiés et synthétisés afin de montrer quelles sont les ambitions sur ce périmètre et sur lesquelles le contrat de quartier devra réagir. Au niveau stratégique, le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) et le Plan Communal de Développement Durable (PCDD) de la Ville de Bruxelles ainsi que son Nexus sur NOH. Au niveau réglementaire, les documents du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et au niveau communal le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS).

2.3 STRATEGISCHE VISIES EN REGELGEVEND KADER

Een site is altijd onderworpen aan een regelgevend kader, maar ook aan strategische visies (van de gemeente en/of het gewest enz.). Diverse plannen worden onderzocht en samengevat, om aan te tonen welke ambities voor deze perimeter gelden en waarop het wijkcontract moet inspelen. Op strategisch niveau zijn er het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) en het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling van de stad Brussel, net als haar Nexus in NOH. Op regelgevend niveau zijn er de documenten van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) en het Bijzonder Bestemmingsplan.



Plan Régional de Développement Durable
Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling

Source - Bron: perspective.brussels

Plan Régional de Développement Durable (PRDD)

Le PRDD détermine la vision stratégique pour l'ensemble de la région bruxelloise à l'horizon 2040. Ce plan cherche à répondre aux diverses problématiques actuelles à travers de la définition des axes et des stratégies de développement en lien avec l'aménagement urbain. Les cartes synthétiques du plan permettent de localiser ces éléments de vision et de les confronter au périmètre du CQD.

Un site à intérêt patrimonial et au service du maillage vert.

Il y a deux grandes stratégies qui incluent le périmètre du CQD Versailles. D'abord, dans le but d'améliorer les liens qui forment le maillage vert, il existe une intention régionale pour l'établissement de continuités vertes. Dans ce cas, une continuité verte traversera le quartier de façon Nord-Sud. Cette continuité permettra de connecter et d'aller chercher des espaces verts qui ne sont pas encore structurés sous forme de réseau. Au nord, les zones agricoles et au sud, les espaces verts en direction du canal. Ensuite, le PRDD inclut le quartier Versailles dans un nouveau périmètre d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine. Cette inclusion montre une reconnaissance du patrimoine de Versailles par la Région et le rôle important qu'occupe le quartier dans ce projet d'embellissement.

Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)

Het GPDO zet de strategische visie voor het hele Brusselse Gewest uit met 2040 als horizon. Dat plan moet een antwoord bieden op de diverse huidige problemen dankzij de definiëring van ontwikkelingspijlers en -strategieën gekoppeld aan de ruimtelijke ordening. Op de samenvattende kaarten van het plan worden die visie-elementen gelokaliseerd zodat ze met de perimeter van het DWC vergeleken kunnen worden.

Een site met erfgoedbelang in dienst van het groene net.

De perimeter van het DWC Versailles omvat twee grote strategieën. Ten eerste bestaat er een gewestelijke intentie om een groene verbinding in te voeren, met de bedoeling de banden van het groene netwerk te versterken. In dat geval zou een groene verbinding van noord naar zuid door de wijk lopen. Die verbinding zou het mogelijk maken om aan te sluiten op groene ruimtes die nog niet in de vorm van een netwerk gestructureerd zijn. In het noorden vinden we landbouwzones en in het zuiden lopen die groene ruimtes door in de richting van het kanaal, maar zijn momenteel verwaarloosd. Vervolgens plaatst het GDPCO de Versailleswijk in een nieuwe perimeter voor verfraaiing en opwaardering van het erfgoed. Die insluiting toont de erkenning van het Gewest voor het erfgoed van Versailles en de belangrijke rol die de wijk in dit verfraaiingsproject moet gaan spelen.



PRDD - GPDO

Limite régionale
Limite communale
Réseau viaire
Zones vertes (PRAS)
Promenade verte
Continuité verte
Gewestgrens
Gemeentegrens
Wegennet
Groengebieden (GBP)
Groene wandeling
Groene verbinding

0 0.1 0.2 km

Source - Bron: perspective.brussels, Brussels UrbIS® -
Distribution & Copyright CIRB, Geopunt



PRDD - GPDO

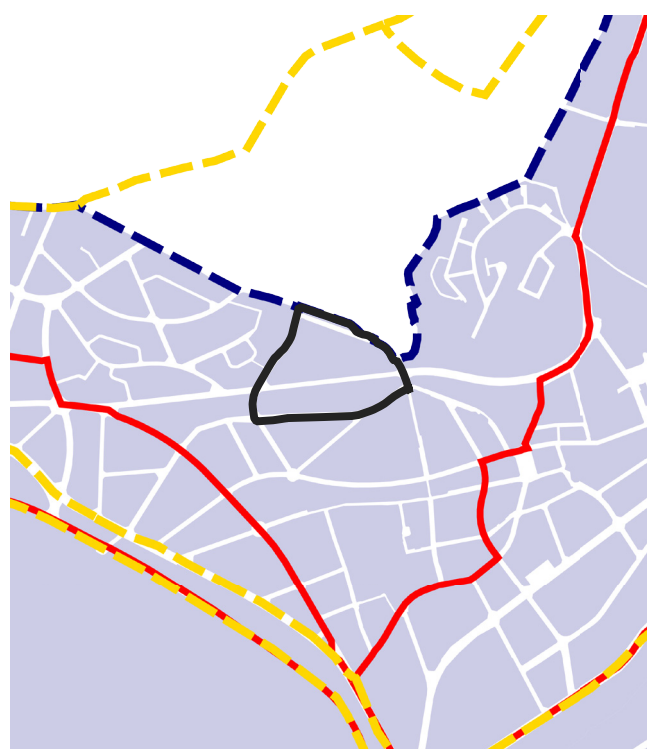
Limite régionale
Limite communale
Réseau viaire
Projet de Périmètre d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine
Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement - ZICHEE (PRAS)
Gewestgrens
Gemeentegrens
Wegennet
perimeter voor verfraaiing en herwaardering van het erfgoed
Gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing - GCHEWS (GBP)

0 0.1 0.2 km

Source - Bron: perspective.brussels, Brussels UrbIS® -
Distribution & Copyright CIRB, Geopunt

À propos des **stratégies de mobilité** pour le réseau vélo, le périmètre du CQD Versailles se situe au milieu des deux ICR et d'un RER vélo. Le quartier Versailles, de par sa localisation stratégique, pourrait faire office de liaison entre les différents itinéraires cyclables, notamment le long de l'avenue de Versailles. En outre, le périmètre se situe **entre deux noyaux d'identité local** (De Wand et NOH Centre), qui sont des lieux identifiés par les habitant.e.s comme centralité locale représentative du quartier. Au sud, entre le Canal et le Parc de Laeken, un noyau d'identité locale à créer a été identifié au niveau de la zone nommée Zone d'Intérêt Régional 4 (ZIR 4).

Wat betreft de **mobilitaatsstrategieën** voor het fietsnet, ligt de perimeter van het DWC Versailles middenin beide GFR's en een fiets-GEN. Dankzij zijn strategische ligging kan de Versailleswijk als verbindingsschakel tussen die verschillende fietsroutes dienen, meer bepaald langs de Versailleslaan. Bovendien ligt de perimeter **tussen twee lokale identiteitskernen** (De Wand en NOH centrum) die door de inwoners als een representatieve lokale centraliteit van de wijk werden aangeduid. In het zuiden, tussen het kanaal en het Park van Laken, werd een op te richten lokale identiteitskern geïdentificeerd in het vierde Gebied van Gewestelijk Belang (GGB 4).



PRDD - GPDO

Limite régionale
Limite communale
Réseau viaire

Itinéraire cyclable régional (ICR)
RER vélo

Gewestgrens
Gemeentegrens
Wegennet
Structurerende fietsroute
Fiets-GEN

0 0.1 0.2 km

Source - Bron: perspective.brussels, Brussels UrbIS®© -
Distribution & Copyright CIRB, Geopunt



PRDD - GPDO

Limite régionale
Limite communale
Réseau viaire

Noyau d'identité locale existante
Noyau d'identité local à créer

Gewestgrens
Gemeentegrens
Wegennet
Bestaande lokale identiteitskern
Lokale identiteitskern om te creëren

0 0.1 0.2 km

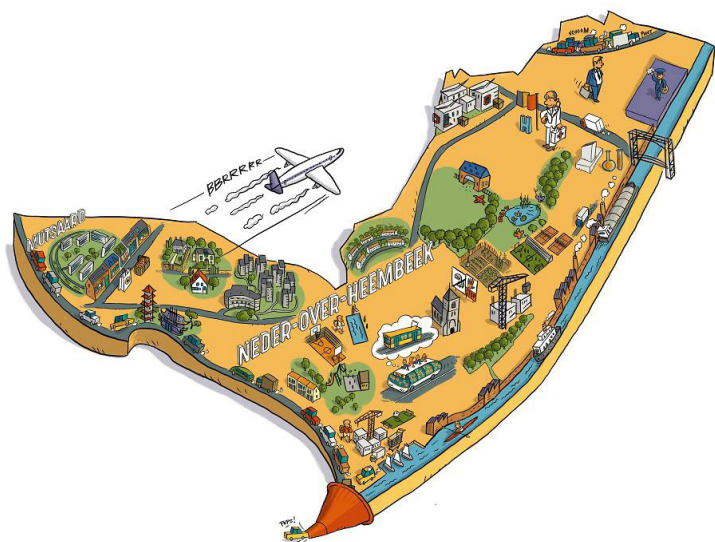
Source - Bron: perspective.brussels, Brussels UrbIS®© -
Distribution & Copyright CIRB, Geopunt

Plan Communal de Développement Durable (PCDD)

Le PCDD de la Ville de Bruxelles représente un plan stratégique qui vise à déterminer des objectifs et des priorités à atteindre à l'échelle de la Ville à l'horizon 2050. Il est actuellement en cours et une première phase de diagnostic vient d'être finalisée. Sept ambitions pour la ville ont été déjà établies : une ville qui respire, une ville qui bouge, une ville évolutive, une ville ouverte et solidaire, une ville de proximité, une ville dynamique, intelligente et enfin, une ville exemplaire et participative. Sur base de ces ambitions et des sites d'analyse appelés « Nexus » ce plan établira un plan d'action.

Le diagnostic du PCDD a déjà dégagé certains enjeux pour Neder-Over-Heembeek et pour Versailles :

- L'importance de contrebalancer la pression de la densification bâtie avec la **sauvegarde du patrimoine naturel** existant et la création des nouveaux espaces publics (p.ex la coulée verte).
- L'arrivée de nouveaux habitant.e.s accroît la **demande en commerces et équipements**. En considérant l'objectif de pouvoir appliquer le concept de "la ville à 10 minutes" : *"on observe actuellement un déficit en équipements de proximité"* (diagnostic PCDD).
- L'amélioration de la perception du quartier et de sa gestion afin d'**agir sur le sentiment d'abandon** que certain.e.s habitant.e.s ressentent.



Carte de NOH pour le Plan Communal de Développement Durable de la Ville de Bruxelles

Kaart van Neder-Over-Heembeek voor het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling van de stad Brussel

Source - Bron: Ville de Bruxelles - stad Brussel

Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)

Het GempDO van de stad Brussel is een strategisch plan waarin de doelstellingen en prioriteiten zijn vastgelegd die op stadsniveau tegen 2050 gehaald moeten worden. Dat plan is momenteel in uitvoering en een eerste diagnosefase werd net afgerond. Tot zover werden al zeven ambities voor de stad vastgelegd: een gezonde stad, een stad in beweging, een veranderende stad, een open en solidaire stad, een nabije stad, een dynamische en intelligente stad en, tot slot, een participatieve en voorbeeldige stad. Op basis van die ambities en analysesites, "Nexus" genaamd, zal in dit plan een actieplan worden uitgewerkt.

Uit de diagnose van het GempDO kwamen al enkele uitdagingen voor Neder-Over-Heembeek en Versailles naar voren :

- Het belang van een tegengewicht voor de druk van de bebouwingsverdichting en het **behoud van het bestaande natuurlijke erfgoed** en de aanleg van nieuwe openbare ruimtes (bijv. de groene wandeling).
- Met de komst van nieuwe inwoners neemt de **vraag naar winkels en voorzieningen** toe. Als we de doelstelling van het concept "de stad op 10 minuten afstand" willen toepassen, dan zien we een tekort aan buurtvoorzieningen.
- De verbetering van de perceptie van de wijk en het beheer ervan om een antwoord te bieden op het gevoel van verwaarlozing dat leeft bij bepaalde **inwoners die zich in de steek gelaten voelen**.

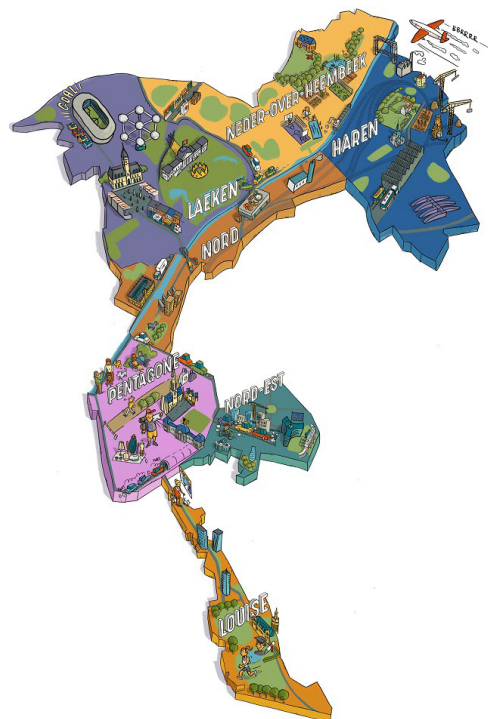
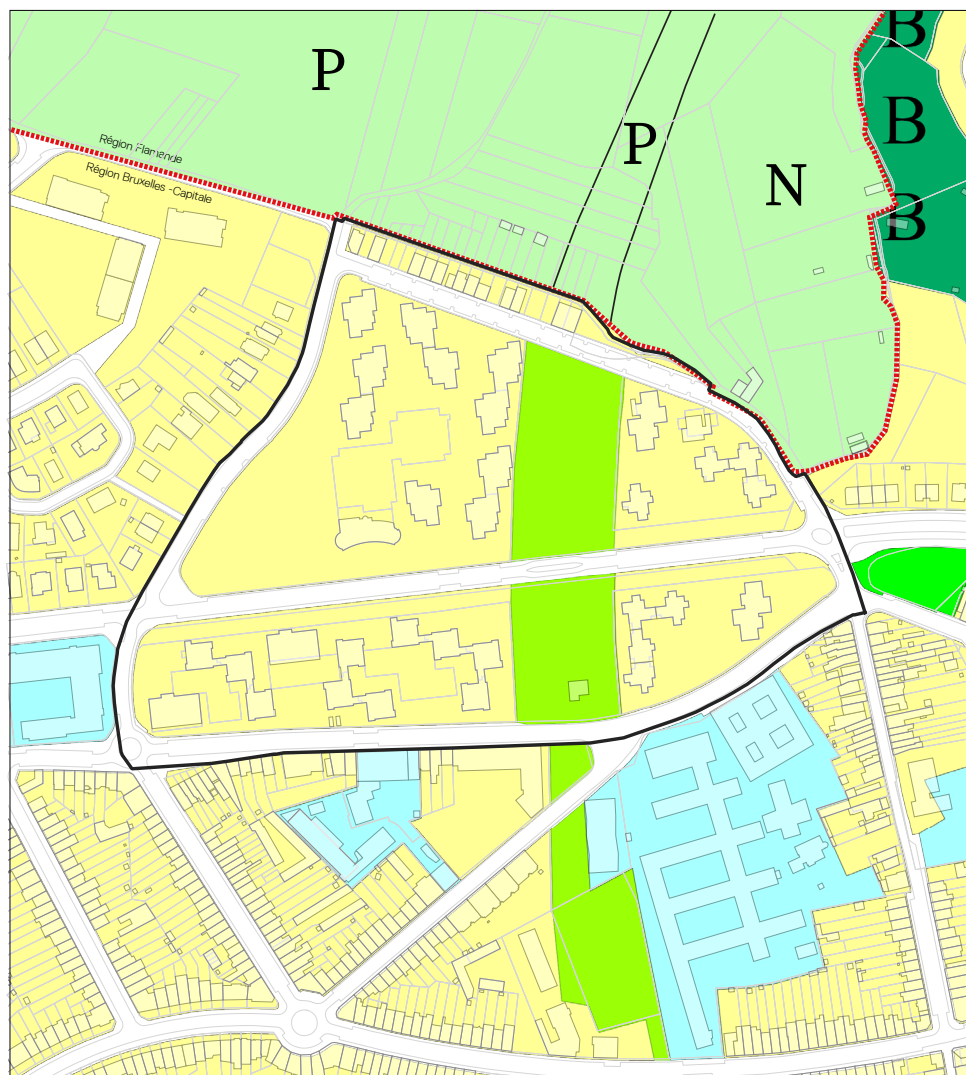


Schéma général pour le Plan Communal de Développement Durable de la Ville de Bruxelles

Algemeen schema voor het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling van de stad Brussel.

Source- Bron: Ville de Bruxelles - stad Brussel



PRAS - Plan Régional d'Affectation de Sol
GBP - Gewestelijk bestemmingsplan

Légende - Legende

- Zones d'habitation (predominance résidentielle)
Woongebieden (residentieel karakter)
- Zones d'équipements d'intérêt collectif
Gebieden voor voorzieningen van collectief belang
- Zones de parcs
Parkgebieden

- Zones vertes de haute valeur biologique
Groengebieden met hoogbiologische waarde
- Zones vertes
Groengebieden
- Périmètre CQD Versailles
Perimeter DWC Versailles

- Gewestplan - Plan secteur Flandres
- Zones de parcs
Parkgebieden
- Zones naturelles
Natuurgebieden
- Limite régionale
Gewestgrens

0 100 200 m

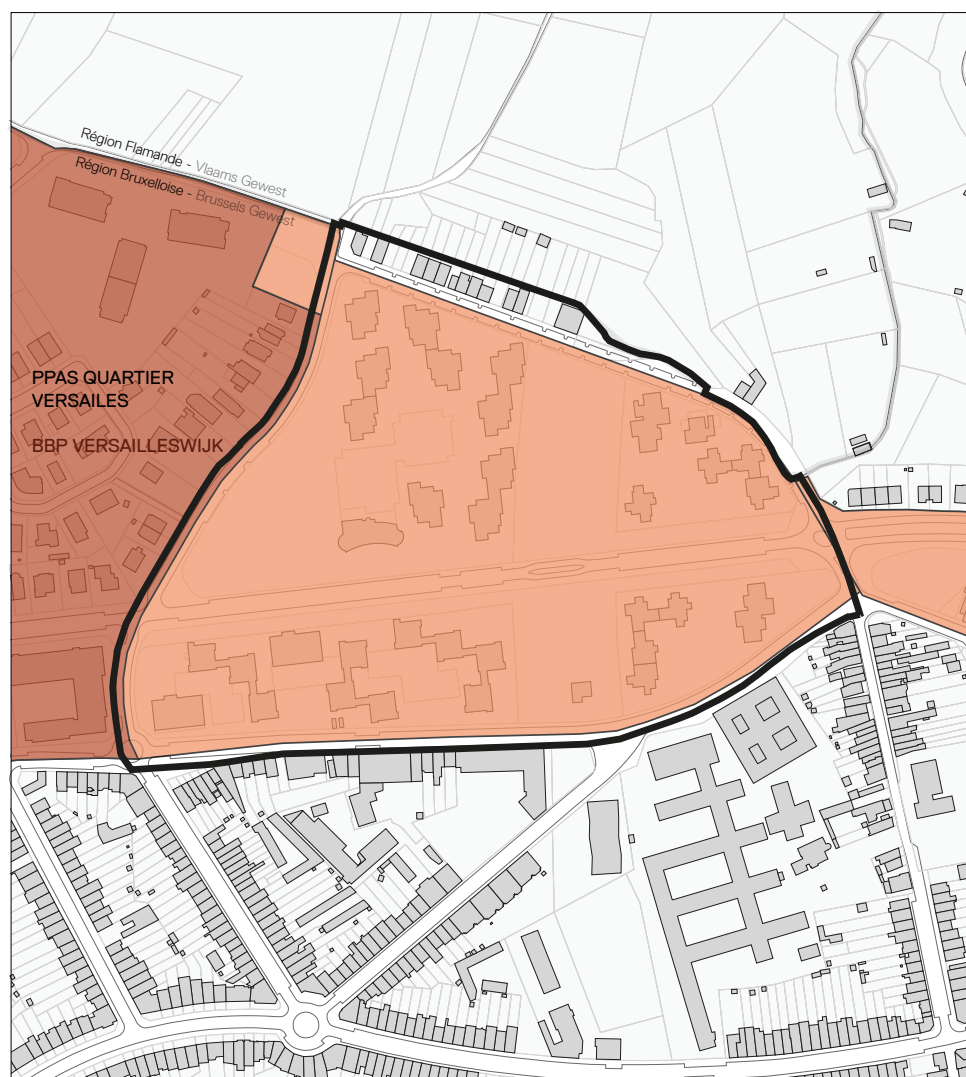
Source - Bron: Brussels UrbIS® - Distribution & Copyright CIRB, Geopunt

Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)

En ce qui concerne le PRAS, le périmètre du CQD inclut une zone d'habitation traversée par une zone de parc. Son contexte immédiat reprend principalement des zones d'habitation mais également des zones d'équipement d'intérêt collectif sur des parcelles limitrophes au périmètre. La zone de parc est prolongée au sud du périmètre. En termes de zones vertes, le PRAS reprend une zone verte du côté du carrefour du coin de cerises et une zone verte de haute valeur biologique du côté de Val Maria. Du côté flamand, le gewestplan ou plan secteur montre une zone destinée aux zones de parcs et aux zones naturelles. Pour les détails réglementaires, il faudra s'adresser à la ville de Vilvoorde.

Gewestelijk bestemmingsplan (GBP)

Op het GBP staat de perimeter van het DWC ingekleurd als een woongebied doorkruist door een parkgebied. De directe context bestaat voornamelijk uit woongebieden, maar ook gebieden met voorzieningen van algemeen nut op percelen die aan de perimeter grenzen. Het parkgebied loopt verder door ten zuiden van de perimeter. Wat de groengebieden betreft, omvat het GBP een groengebied bij het kruispunt van de Kersenhoek en een groengebied met hoge biologische waarde langs Mariëndaal. Aan Vlaamse zijde toont het gewestplan een gebied bestemd voor parkgebieden en natuurgebieden. De regelgevingsdetails zijn beschikbaar bij de stad Vilvoorde.



PPAS - Plan Particulier d'Affectation de Sol
BBP - Bijzonder Bestemmingsplan

Légende - Legende

- Périmètre CQD Versailles
Perimeter DWC Versailles
- PPAS Abrogé
BBP opgeheven
- PPAS en vigueur
BBP van kracht
- Limite régionale
Gewestsgrens
- Bâti
Gebouwen

Source - Bron: Brussels UrbIS©© - Distribution
& Copyright CIRB.

Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS)

Le périmètre du CQD n'accueille actuellement aucun PPAS en vigueur. Divers PPAS ont été abrogés entretemps, tant sur le périmètre qu'en bordure du périmètre. Le dernier PPAS abrogé partiellement est celui nommé « Quartier Versailles » sur l'habitat pavillonnaire et plus spécifiquement pour les deux parcelles au coin de la rue de la tour japonaise. Le but de l'abrogation partielle du PPAS « Quartier Versailles » est de permettre le développement des propriétés du CPAS situées sur ces deux parcelles.

Bijzonder Bestemmingsplan (BBP)

Momenteel is er geen BBP van toepassing op de perimeter van het DWC. Diverse BBP's werden ondertussen opgeheven, zowel in als rond de perimeter. Het laatste, gedeeltelijk opgeheven BBP had de titel "Versailleswijk" en had meer specifiek betrekking op de twee percelen op de hoek van de Japanse Torenstraat. Het BBP "Versailleswijk" werd gedeeltelijk opgeheven om de eigendommen van het OCMW op die twee percelen te kunnen ontwikkelen.

Historiquement, le PPAS « Quartier Versailles » était un PPA - plan particulier d'aménagement (PPA 50-31 Q1). Afin de veiller à l'homogénéité du quartier des villas la Ville a fixée ce PPAS qui a été approuvé en 1958 et revu en 1969. Cette version prévoit l'interruption de l'avenue des liserons, en bordure de la limite régionale, au profit de trois immeubles à appartements. Leur construction, par la société s.a. Amelinckx, fait l'objet, en 1972, d'un échange de terrain entre l'entreprise et la Ville, afin de garantir à l'opération le respect d'un P/S de 0,65, respectant la densité générale du quartier.

Il est à noter que ce PPAS englobait la parcelles du CPAS à l'angle de l'avenue de la Tour japonaise et du Laskouter (avec les prescriptions identiques au reste du périmètre), mais que cette même parcelle a été retirée du PPAS par l'arrêté du 4 avril 2021. La révision de ce PPA en 1969 porte également sur les terrains de l'école des Pagodes, que le plan unifie pour former un vaste campus en supprimant l'avenue de la Sarriette entre l'avenue de Versailles et la rue de Beyseghem.

Historisch gezien is het BBP "Versailleswijk" een Bijzonder Plan van Aanleg (BPA 50-31 Q1). Om de homogeniteit van de villawijk van de stad te garanderen, werd dit BBP goedgekeurd in 1958 en aangepast in 1969. In deze versie wordt de onderbreking van de Haagwindenlaan, vlak aan de gewestgrens, gepland om er drie appartementsgebouwen te kunnen optrekken. Voor de bouw ervan door het bedrijf NV Amelinckx wisselden het bedrijf en de stad in 1972 een terrein uit om ervoor te zorgen dat het project aan een vloer-grondverhouding van 0,65 voldeed, in naleving van de algemene dichtheid van de wijk.

Dat BBP omvatte de percelen van het OCMW op de hoek met de Japanse Torenstraat en de Laskouter (met dezelfde voorschriften als voor de rest van de perimeter), maar dat perceel werd door het besluit van 4 april 2021 uit het BBP geschrapt. De herziening van dat BBP in 1969 betreft ook de terreinen van de Pagodenschool die in het plan tot één grote campus verenigd werden, waarbij de Bonekruidlaan tussen de Versailleslaan en Beizegemstraat werd opgeheven.



PPA 50-31 Versailles Q1 aujourd'hui PPAS « Quartier Versailles »

BPA 50-31 Versailles Q1 nu BBP "Versailleswijk"

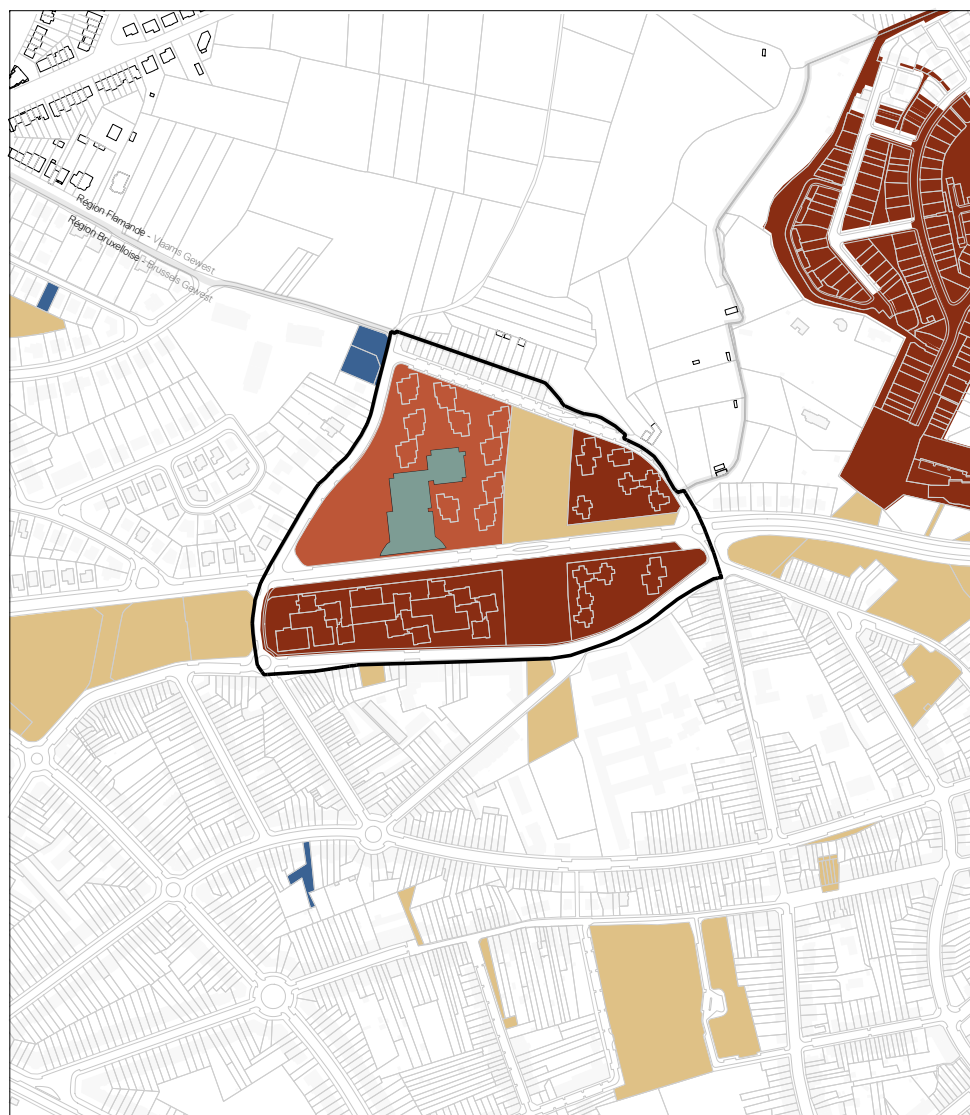
Source - Bron: Archives de la Ville de Bruxelles - archieven van de stad Brussel

2.5 POTENTIEL D'ACTION PUBLIQUE

La majorité des parcelles sur le périmètre d'intervention appartiennent à des entités publiques, ce qui démontre un grand potentiel d'action publique pour le développement du CQD. Les acteurs propriétaires ou en emphytéose sur le site sont: La Ville de Bruxelles, Le Logement Bruxellois et la Police. Le CPAS de la Ville de Bruxelles est propriétaire d'une parcelle à l'articulation de la cité et d'autres ensembles de logements de standing supérieur.

2.5 OVERHEID ACTIEMOGELIJKHEDEN VOOR DE OVERHEID

De meest percelen in de interventieperimeter zijn eigendom van openbare instellingen, wat aangeeft dat de overheid over vele actiemogelijkheden beschikt om het DWC te ontwikkelen. De eigenaars of erfpachters van de site zijn de stad Brussel, de Brusselse Woning en de politie. Het OCMW van de stad Brussel is eigenaar van een perceel dat de overgang vormt tussen de sociale wijk en andere, standingvolle woongehelen.



Propriétés publiques
Openbare Eigendommen

0 100 200 m

Légende - Legende

- | | |
|--|---|
| Ville de Bruxelles
Stad Brussel | CPAS - Ville de Bruxelles
OCMW - Stad Brussel |
| Logement bruxellois
Brusselse Woning | Périimètre CQD Versailles
Perimeter DWC Versailles |
| Logement bruxellois
(Emphytéose)
Brusselse Woning (Erfpacht) | Limite régionale
Gewestgrens |
| Police (Emphytéose)
Politie (Erfpacht) | |

Source - Bron : Cadastre-Register, Ville de Bruxelles - Stad Brussel, Brussels UrbIS® - Distribution & Copyright CIRB.

II. LECTURE THEMATIQUE
DU QUARTIER

II. THEMATISCHE SCAN
VAN DE WIJK



1.HABITER
1.WONEN

HABITER

WONEN

Cette première thématique HABITER retrace la formation du quartier depuis les projets originaux et la proposition de typologies de logements pour le plus grand nombre articulant la recherche d'un confort accessible à tou.te.s et la forte densité habitée laquelle inclut des tours.

C'est l'histoire d'une urbanisation qui cherche sa juste densité et l'accroche de l'architecture au lieu par l'entremise du paysage. C'est l'histoire d'un projet inachevé dont des questions restent d'actualité : l'ancrage des équipements et des services au quartier, la gestion des abords et des espaces intermédiaires, les ruptures et les fractures physiques au sein de l'architecture du quartier mais aussi entre le quartier et le voisinage.

Cette première partie questionne l'état actuel de l'architecture du quartier et de son cadre bâti comme étape de cette histoire relativement courte mais néanmoins déjà riche en expériences. Elle offre un état des lieux qui ne prend tout son sens qu'au regard des dimensions paysagères et sociales du vécu du quartier qui seront développées dans les chapitres 2 et 3 qui suivent.

Dit eerste thema WONEN beschrijft de evolutie van de wijk vanaf de oorspronkelijke plannen, net als de voorstelling van de woontypologieën met de grootste gemene deler gecombineerd met comfort bereikbaar voor iedereen en de hoge woondichtheid met de torens.

Dit is het verhaal van een verstedelijking dat naar het juiste dichtheid streeft en de architectuur aan de omgeving probeert te haken via het landschap. Dit is het verhaal van een onafgewerkt project waarvan de pijnpunten nog steeds actueel zijn: de moeilijke verankering van de voorzieningen en diensten in de wijk, het delicate beheer van de omgeving en tussenruimtes, de breuklijnen en fysieke breuken in de architectuur van de wijk, maar ook tussen de wijk en de bredere omgeving.

In dit eerste deel wordt de huidige stand van zaken van de architectuur van de wijk en het bouwkundige kader onderzocht als etappe in de tamelijk korte geschiedenis die echter rijk aan ervaring is. Deze stand van zaken krijgt pas zijn volle betekenis tegen de achtergrond van de landschappelijke en sociale dimensies van de leefwereld van de wijk die uitgediept worden in hoofdstuk 2 en 3 hierna.

1.1 HISTOIRE DE LA CITÉ ET LE PATRIMOINE BÂTI

1.1.1 Historique de Versailles

C'est un fait pas si courant qu'un ensemble de cette ampleur ait été confié à un seul architecte, Robert Courtois. Courtois est un moderniste, diplômé par l'un des principaux fers de lance du mouvement en Belgique, Victor Bourgeois, à l'ENSAD La Cambre en 1945. Il est à ce titre animé par la préoccupation de tendre vers la plus grande équité de confort entre les habitant.e.s.

A Neder-Over-Heembeek, cela se traduit, dans les deux premières phases, entre l'avenue de Versailles et la rue de Beyseghem, par le développement d'une variété de logements (1, 2 et 3 chambres), profitant chacun d'au moins deux orientations, au départ de volumes au plan parfaitement carré. Un module de liaison des différents bâtiments lui permet de positionner une chambre supplémentaire pour les logements les plus grands.

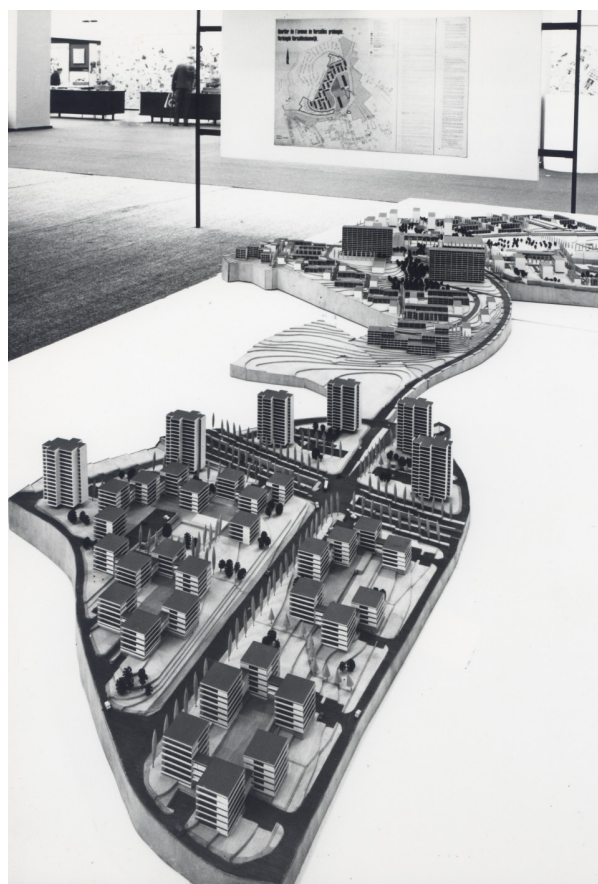
Dans le premier avant-projet, élaboré entre 1965 et 1966, cette typologie d'immeuble à 6 étages devait se généraliser de part et d'autre de l'avenue de Versailles, contrebalancés par 6 immeubles-tours de 12 étages le long de la rue Laskouter et à l'Est de la rue de Beyseghem, du côté de la rue Château Beyaert (1). Ce liaisonnement de volumes principaux par des maillons secondaires est une caractéristique qui marquera le projet au fil des différentes phases.

1.1 GESCHIEDENIS VAN DE WIJK EN HET BOUWKUNDIG ERFGOED

1.1.1 Geschiedenis van Versailles

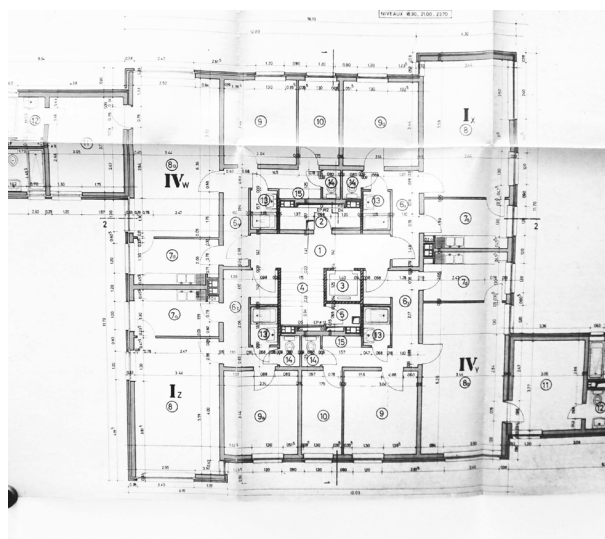
Het is niet erg gebruikelijk dat een complex van zo'n grote omvang aan één architect wordt toevertrouwd, in casu Robert Courtois. Courtois is een modernist, opgeleid door een van de grote voortrekkers van de beweging in België, Victor Bourgeois, aan het ENSAD La Cambre in 1945. Met die achtergrond wordt hij gedreven door een streven naar een zo gelijk mogelijk comfort voor alle inwoners.

In Neder-Over-Heembeek wordt dat in de eerste twee fases, tussen de Versailleslaan en Beizegemstraat, vertaald in de ontwikkeling van een afwisselend aanbod aan woningen (1, 2 en 3 slaapkamers) die elk minstens twee vrije gevels krijgen, op basis van volumes met een perfect vierkant grondplan. In een verbindingsmodule tussen de verschillende gebouwen kan hij een extra slaapkamer onderbrengen voor de grotere woningen. In het eerste voorontwerp, getekend tussen 1965 en 1966, zou deze gebouwtypologie met 6 verdiepingen algemeen opgetrokken worden aan weerszijden van de Versailleslaan, met als tegengewicht 6 woontorens met 12 verdiepingen in de Laskouterstraat en ten oosten van de Beizegemstraat, aan de kant van de Kasteel Beyardstraat (1). Die verbinding van de hoofdvolumes d.m.v. secundaire schakels is een kenmerk dat het project doorheen de verschillende fases zou blijven typeren.



Maquette du projet d'un ensemble de logements sociaux de part et d'autre de l'autoroute qui aurait dû relier Vilvorde et Hal
Maquette van het sociaal huisvestingsproject aan weerszijden van de autosnelweg die Vilvorde en Hal had moeten verbinden

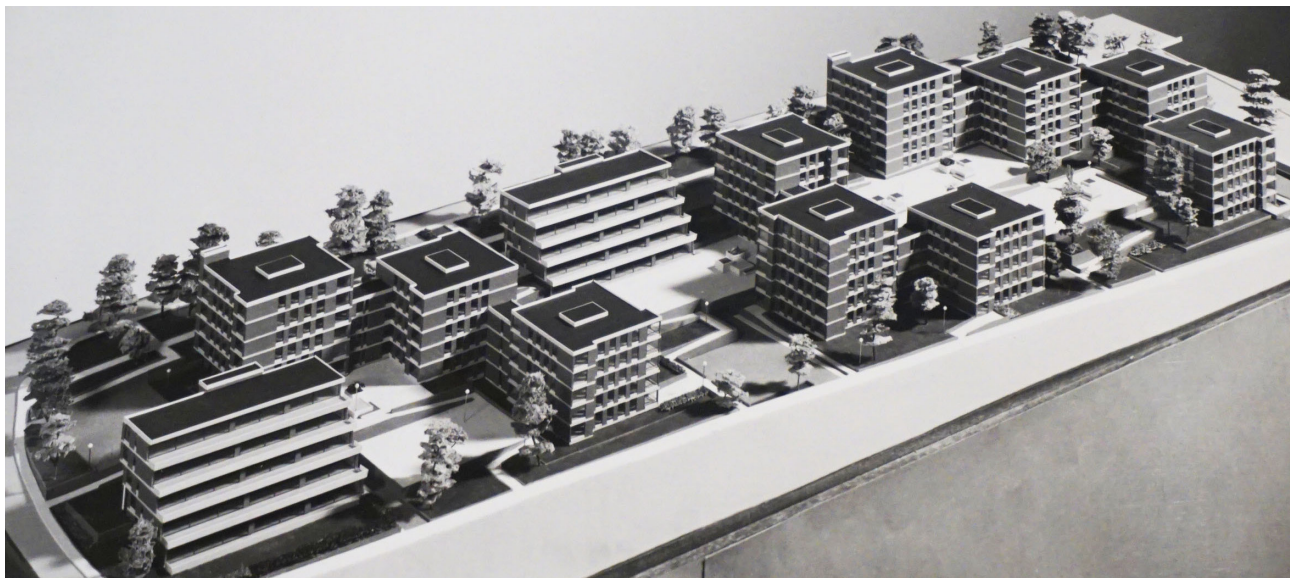
Source - Bron: CIRIBRU, avec l'aimable concours de Christian Dessouroux



Phase 1, plan type (1)

Fase 1 typeplan (1)

Source - Bron: Archives de la Ville de Bruxelles (AVB), TP 85965, 1966-1969



Maquette des phases 1 et 2 - 1969 (2)

Maquette van fase 1 en 2 - 1969 (2)

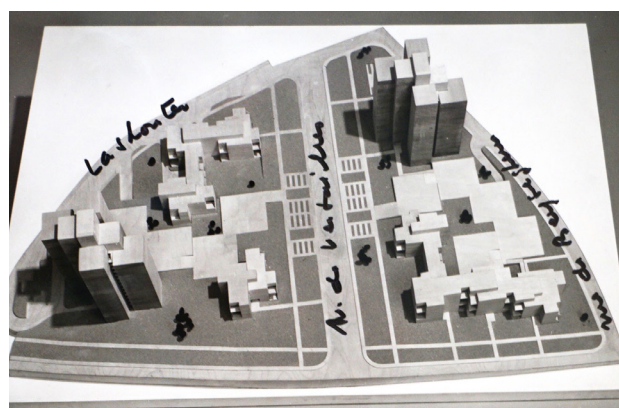
Source - bron: AVB, TP 85965, 1969

La **première phase**, conçue à partir de 1965, et la **seconde**, 1969, rassemblant respectivement 145 et 135 logements organisés autour de vastes terrasses qui suivent la pente depuis l'avenue de Versailles vers la rue de Beyseghem selon une trame rigoureusement orthogonale (2). Les plus petits logements (studios et 1 chambre) sont regroupés dans deux immeubles singuliers, conçus en escalier, toujours suivant cette préoccupation d'offrir à tou.te.s un confort équivalent, ici une terrasse plein sud et dégagée.

La **troisième phase** est étudiée en 1972 et entamée en 1974, de part et d'autre de l'avenue de Versailles, selon un dispositif un peu différent. Le module de la trame orthogonale se rétrécit selon un module de 3,4 m pour obtenir des volumes plus articulés, mais également plus librement implantés sur un sol à dominante verte. Les parkings, sous-enterrés, constituent des volumes totalement distincts qui émergent de la pelouse. Cette autonomie formelle peut se révéler un atout dans le cadre d'une reconversion. Le programme résidentiel consiste pour chaque terrain d'une tour de 12 étages et d'immeubles de 4 à 6 niveaux avec des logements en duplex qui disposent tous d'une terrasse. Ces immeubles combinent 4 typologies d'appartements (3).

De **eerste fase**, getekend vanaf 1965, en de **tweede** uit 1969 verenigen respectievelijk 145 en 135 wooneenheden georganiseerd rond uitgestrekte terrassen die de helling volgen vanaf de Versailleslaan naar de Beizegemstraat volgens een strikt orthogonaal patroon (2). De kleinste wooneenheden (studio's en 1 slaapkamer) zitten gegroepeerd in twee aparte gebouwen, ontworpen in trapvorm, nog steeds met diezelfde bedoeling om iedereen een gelijk comfort te garanderen, in dit geval een open terras op het zuiden gericht.

De **derde fase**, in 1972 bestudeerd en in 1974 aangevat, werd volgens een enigszins andere opvatting aan weerszijden van de Versailleslaan uitgevoerd. De module van het orthogonale patroon werd versmald tot een module van 3,4 m om sterker in elkaar passende, maar tegelijk vrijere volumes te creëren op een overwegend groen terrein. De ondergrondse parkings vormen volstrekt aparte volumes die uit het gazon oprijzen. Die formele autonomie kan een troef zijn voor een herbestemming. Het woonprogramma bestaat voor elk terrein uit een toren met 12 bouwlagen en een flatgebouw met 4 tot 6 verdiepingen met duplexappartementen die elk een terras hebben. Die flatgebouwen combineren 4 appartementstypologieën (3).



Maquette de la phase 3 - 1972 (3)

Maquette van fase 3 - 1972 (3)

Source - bron: AVB, TP 86161



Phase 2 Ilot D . Av. de Versailles 1978

Fase 2 Blok D Versailleslaan 1978

Source: AVB TP 93153

Le style de la composition correspond à l'époque, largement marquée par la réalisation de Mosche Safdie à l'exposition universelle de Montréal « Habitat 67 » dans laquelle un même module préfabriqué est reproduit 354 fois et combiné de manière apparemment libre.

Ce travail volumétrique parvient à concilier pour la première fois la reproductibilité d'un même module constructif et équité des valeurs de confort avec une forme de personnalisation de chaque entité formant l'ensemble. Dans le quartier Versailles, la référence à Safdie est explicite et l'emploi du béton (en blocs B2 pour les petits immeubles et en panneaux architectoniques pour les tours) participe à la référence.

La **quatrième phase** devait initialement compter 300 logements mais ce ne seront que 2/3 qui seront construits. Ici, Courtois est associé à Marc Vanden Bosche, architecte plus post moderne. Les plans sont inspirés de la phase précédente mais l'architecture se calme et se pare d'une brique rouge foncée qui tranche avec un sol largement planté (4). Les parkings disparaissent complètement sous terre.

De compositie kreeg een eigentijdse stijl, voornamelijk geïnspireerd door de realisatie van Moshe Safdie op de Wereldtentoonstelling van Montreal «Habitat 67» waarin dezelfde prefabmodule 354 wordt gereproduceerd en op een schijnbaar vrije manier gecombineerd.

Dat volumetrische werk slaagt er voor het eerst in om de reproduceerbaarheid van dezelfde bouwmodule en gelijke comfortwaarden te verzoenen met een zekere personalisering van elke eenheid in het geheel. In de Versailleswijk is de verwijzing naar Safdie heel expliciet aanwezig en het gebruik van beton (in B2-blokken voor de kleinere gebouwen en architectonische panelen voor de torens) versterkt die verwijzing.

De **vierde fase** zou oorspronkelijk 300 wooneenheden tellen, maar uiteindelijk werd slechts 2/3e daarvan gebouwd. Voor deze fase werkte Courtois samen met Marc Vanden Bossche, een meer postmoderne architect. De plannen zijn op de voorgaande fase geïnspireerd, maar de architectuur wordt rustiger en krijgt een donkerrode baksteen die breekt met een royaal beplante bodem (4). De parkings verdwijnen volledig onder de grond om plaats te ruimen voor een uitgestrekte, ononderbroken groene zone.



Plan masse avec centre de contact- Source TFE Saussez (4)

Massaplan met contactcentrum - Bron TFE Saussez (4)

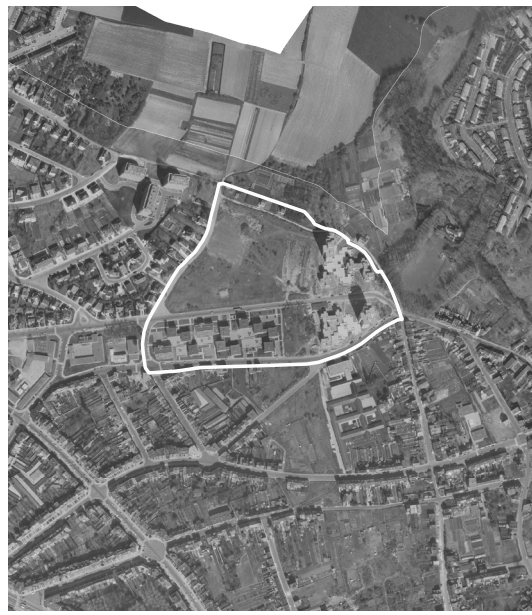
Évolution historique de Versailles, 1971 à nos jours ...

Geschiedenis van Versailles, van 1971 tot nu...



Vue aérienne - Luchtfoto, 1971

Source - Bron: Bruciel



Vue aérienne - Luchtfoto, 1977

Source - Bron: Bruciel



Vue aérienne - Luchtfoto, 1987

Source - Bron: Bruciel



Vue aérienne - Luchtfoto, 2021

Source - Bron: Bruciel

Construire un quartier dense en périphérie

Robert Courtois n'est pas un débutant lorsqu'il entame le projet pour la S.A. des Logements de l'Agglomération Bruxelloise (SALAB). Il travaillait au sein de l'AUA, avec Jean-Pierre Blondel, Odette Filipponne et Lucien-Jacques Bauchez. Pour Courtois, la construction de quartiers denses mais aérés en périphérie est un enjeu réel: il faut, selon lui, densifier la périphérie pour laisser de l'air aux centres ville, comme il l'écrira dans la revue « Architecture ». Le contexte de la construction du Quartier Versailles en est en réalité le parfait exemple. L'opération fait partie de l'effort officiellement déployé par la Ville de Bruxelles, en mettant à disposition des terrains pour des sociétés de logements publics, pour reloger les expulsés d'opération de rénovation urbaine et de lutte contre les taudis, dont notamment, et non des moindres, le Quartier Nord.

Een dichte wijk in de rand bouwen

Robert Courtois is geen groentje meer wanneer hij het project opstart voor de Société Anonyme des Logements de l'Agglomération Bruxelloise (SALAB). Hij werkte binnen AUA samen met Jean-Pierre Blondel, Odette Filipponne en Lucien-Jacques Bauchez. Voor Courtois is de bouw van dichte, maar luchtige wijken in de rand een reële uitdaging: volgens hem moest de rand verdicht worden om meer lucht te geven aan de stadscentra, zoals hij schreef in het blad « Architecture ». De context van de bouw van de Versailleswijk is daar het perfecte voorbeeld van. De operatie maakt deel uit van de officiële actie van de stad Brussel die terreinen voor openbare vastgoedmaatschappijen beschikbaar stelde voor de relocatie van uitgezette mensen ingevolge de stadsvernieuwing en de strijd tegen de verkrotting, onder meer - en voornamelijk - in de Noordwijk.

Absence d'un équipement significatif

L'avant-projet d'ensemble ne présente aucun équipement significatif. Aux conseillers communaux qui, lors de la présentation du projet en 1966 s'en étonnent vue l'ampleur du projet, le Collège leur oppose la présence de l'école des Pagodes à proximité directe.

Pour tout équipement, Courtois avait aménagé un local commun par immeuble, imaginant qu'il puisse servir éventuellement de salles de réunion ou pour y placer une TV. Or, il se fait que personne ne sembla intéressé par cette TV commune, car tous les locataires en possédaient une. Ces locaux communs furent donc libres d'occupation. La SALAB aurait souhaité que ces locaux puissent être loués à usage de banque, succursale du Crédit Communal, magasin de tabacs-journaux, coiffeur, fleuriste, pharmacie, droguerie, cabinet médical, etc. Mais le service des pompiers s'opposa à l'idée.

Aujourd'hui les locaux sont occupés par des associations dont certaines liées historiquement à LOREBRU et au Logement Bruxellois : Versailles Seniors, Multijobs et des services (CPAS) avec souvent un manque évident de place et de confort. D'autres services ont un moment occupé ce type d'espaces, comme le Babykot (dans un ancien appartement en rez-de-chaussée) ou une maison médicale.

Gebrek aan significante voorzieningen

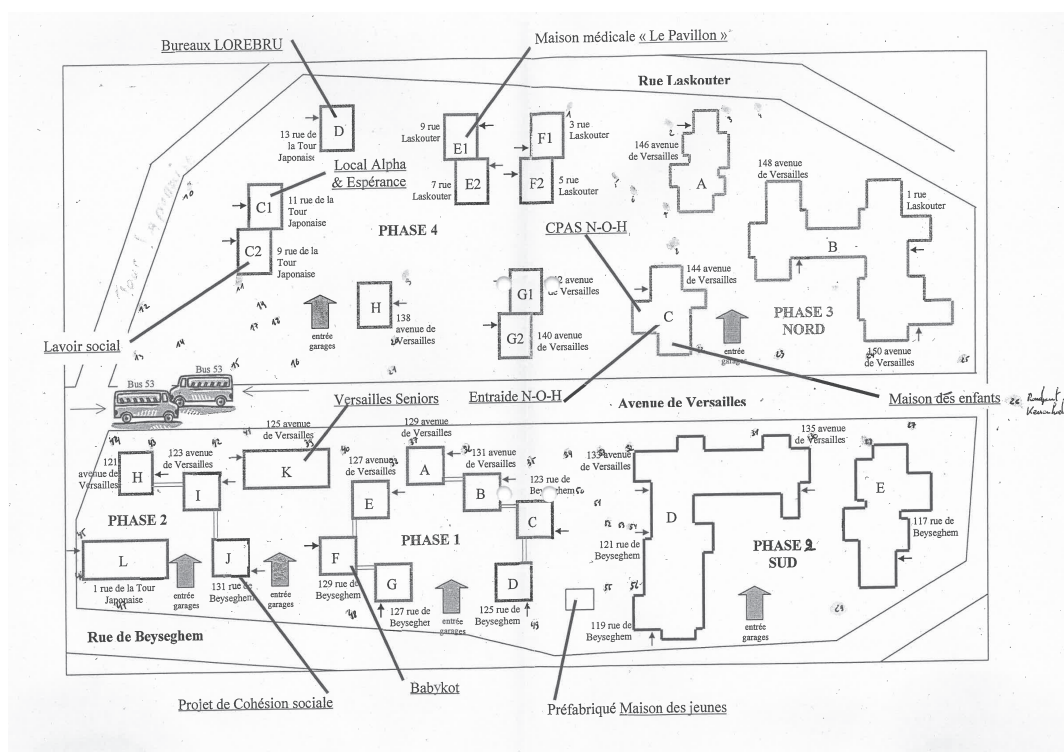
In het voorontwerp voor het geheel is geen enkele significante voorziening te zien. De gemeenteraadsleden die zich daarover verbaasden bij de voorstelling van het ontwerp in 1966, gezien de omvang van het project, werden door het College op de aanwezigheid van de Pagodenschool in de directe omgeving gewezen.

Als enige voorziening had Courtois één gemeenschappelijk lokaal per flatgebouw ingericht, dat volgens hem eventueel als vergaderzaal kon dienen of om er een tv neer te zetten. Toch bleek niemand geïnteresseerd in zo'n gemeenschappelijke tv-zaal, aangezien alle huurders zelf een toestel hadden. De gemeenschappelijke lokalen werden dan ook niet gebruikt. De SALAB had die lokalen willen verhuren aan een bank, als filiaal van het Gemeentekrediet, een dagbladhandel, kapsalon, bloemenzaak, apotheek, drogisterij, artspraktijk enz. Maar de brandweerdienst verzette zich tegen dat idee.

Vandaag worden die lokalen gebruikt door verenigingen en diensten waarvan sommige historisch gekoppeld zijn aan GEBRUWO en de Brusselse Woning : Versailles Seniors, Multijobs en diensten van het OCMW, vaak met een uitgesproken gebrek aan ruimte en comfort. Nog andere diensten namen een tijdje hun intrek in dit soort lokalen, zoals de Babykot of een medisch huis.

Implantation des services de proximité avant 2005

Implanting van de buurtdiensten vóór 2005



En 1971, la Ville entame une politique d'aménagement de plaines de jeux dont le Quartier Versailles bénéficie. L'année suivante, en 1972 se discute l'opportunité de construire une piscine sur la zone verte qui traverse le quartier Versailles. Elle aussi apparaît un moment sur une maquette d'étude (5) avec des terrains de sport en plein air et une passerelle pour traverser l'avenue de Versailles. Ce programme sera réalisé en 1985 à quelques centaines de mètres, mais résolument hors du quartier.

Un peu plus tard, en 1974 se pose la question de la construction d'un « Centre de contact ». Infrastructure liée au CPAS, il s'agit d'un lieu polyvalent de rencontre et de service. Il figure un moment sur les plans lors de l'étude de la phase 4 à la même époque. Il ne figure pas dans la demande de permis de construire de 1976 (6), mais apparaît encore en 1979. Le programme du centre de contact revient début des années 2000, avec la volonté de construire un bâtiment regroupant les services administratifs et techniques de la société de logements entre-temps rebaptisée LOREBRU. L'opération permet de libérer des surfaces dans d'autres immeubles, et de les réaffecter en logements. Pour le directeur de l'époque, Michel Guillaume, cela permettait d'augmenter le nombre de logements sans en construire de nouveaux.

Le bâtiment administratif (7) construit en 2005 revêt une architecture résolument post-moderne, avec une façade en courbe qui détonne complètement avec le reste du quartier. Le complexe comprend plusieurs salles de réunion.

In 1971 startte de stad een beleid om speelpleinen aan te leggen, waarvan ook de Versailleswijk profiteerde. Het jaar daarop, in 1972, werd de mogelijkheid besproken om een zwembad te bouwen op het groengebied dat de Versailleswijk dwarst. Dat zwembad is even te zien op een studiemap (5), samen met onoverdekte sportvelden en een voetgangersbrug om de Versailleslaan over te steken. Dat programma werd uiteindelijk in 1985 een paar honderd meter verder uitgevoerd, maar buiten de wijk.

Iets later, in 1974, is er sprake van de bouw van een « Contactcentrum ». Deze infrastructuur verbonden aan het OCMW is een polyvalent ontmoetings- en dienstencentrum. In die periode staat deze infrastructuur ook op de plannen tijdens de studie van fase 4. In de aanvraag tot bouwvergunning van 1976 (6) verdwijnt het centrum, maar duikt weer op in 1979. Het programma van een contactcentrum keert terug in de jaren 2000, met de bedoeling een gebouw op te trekken waarin alle administratieve en technische diensten zijn ondergebracht van de woningmaatschappij die ondertussen tot GEBRUWO werd omgedoopt. Deze operatie maakt ruimte vrij in andere gebouwen die zo tot woningen herbestemd kunnen worden. Voor de toenmalige directeur Michel Guillaume kon het aantal wooneenheden op die manier verhoogd worden zonder nieuwe woningen te bouwen.

Het administratiegebouw (7), opgetrokken in 2005, kreeg een resoluut postmoderne architectuur met een golvende gevel die sterk contrasteert met de rest van de wijk. Het complex omvat meerdere vergaderzalen.



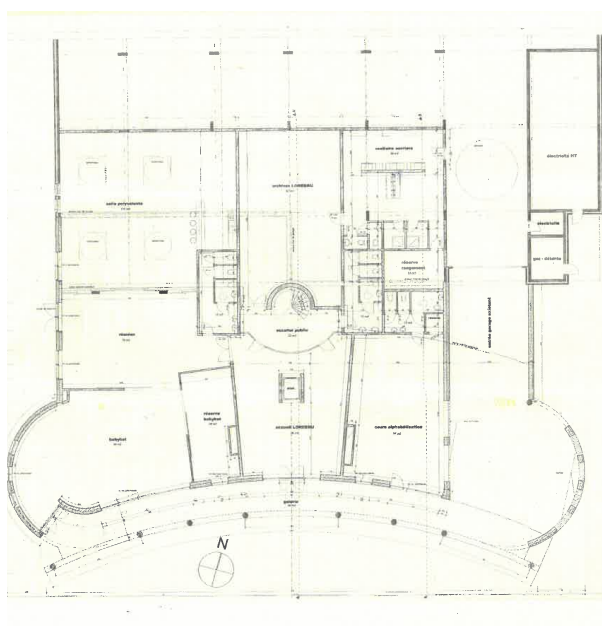
Plan masse avec piscine- Source TFE Saussez (5)

Massaplan met zwembad - Bron TFE Saussez (5)



Zoom sur le Centre de contact (6)

Zoom op het Contactcentrum (6)



Bâtiment administratif de Lorebru - 2005 (7)

Administratiegebouw van GEBRUWO - 2005 (7)

Lorebru s'est vu décerné en 2005 la « brique d'or » par le Syndicat des Locataires pour sa politique d'action sociale, impulsée avec la création en 2001 de la cellule de développement social. Parmi les initiatives, Multijobs ou Versailles Seniors, qui gère des logements adaptés aux personnes âgées, leur permettant de rester dans le quartier et de manière autonome le plus longtemps possible. Avec l'intégration de Lorebru dans la nouvelle SISP « Le Logement Bruxellois », le complexe s'est vidé de ses bureaux, mais a été remplacé en 2018, par un commissariat de police, issu de la fusion des deux commissariats de la zone : la 8e et la 12e division. La salle « Agora » (salle communautaire) est située au rez-de-chaussée du bâtiment.

Plus tôt, en 2010, Lorebru, financé par le Service Jeunesse de la Ville, construit un nouveau bâtiment pour la MJ NOH (1, rue Laskouter), qui était alors à l'étroit dans le préfabriqué situé dans le bas de la coulée verte, le long de la rue de Beyseghem. Ce bâtiment est construit à l'emplacement d'une dalle sur parking.

Malgré la présence de services publics et associatifs dans le quartier, l'historique de la création de la cité Versailles témoigne des difficultés d'installation d'équipements collectifs pour le quartier qui semblent porter les stigmates de leur non intégration dans le projet original. En l'absence d'un projet initial intégré et structurant, leur implantation en marge des espaces de parkings rend leurs relations aux espaces ouverts de la cité très contraintes et enclavées.

In 2005 kreeg Gebruwo de « gouden baksteen » van de Huurdersbond om zijn sociale actiebeleid, op gang getrokken met de oprichting van de cel Sociale ontwikkeling in 2001. Enkele initiatieven: Multijobs of Versailles Seniors die aangepaste woningen voor ouderen beheert zodat ze zo lang mogelijk zelfstandig in de wijk kunnen blijven wonen. Nadat Gebruwo in de nieuwe OVM «De Brusselse Woning» opging, verdwenen de kantoren uit het complex, maar werden in 2018 vervangen door een politiecommissariaat ontstaan uit de fusie van de twee commissariaten van de zone: de 8e en 12e divisie. De « Agora »-zaal ligt op de begane grond van dit gebouw.

Eerder, in 2010, bouwde Gebruwo, gefinancierd door de Dienst Jeugd van de Stad, een nieuw jeugdhuis (Laskouterstraat 1), dat toen was ingeklemd in de prefabs die zich onderaan de groene corridor bevond, aan de Beyseghemstraat. Dit gebouw werd op de betonplaat van de parking gebouwd.

Ondanks de aanwezigheid van openbare diensten en verenigingen in de wijk, getuigt de ontstaansgeschiedenis van de Versailleswijk, van moeilijkheden om gemeenschapsvoorzieningen in te planten. Deze blijken de stigmate te dragen dat ze niet in het oorspronkelijke ontwerp geïntegreerd waren. Bij gebrek aan een geïntegreerd en structurerend startontwerp, maakt dat de inplanting ervan rondom de parkeeruites in een erg dwingende en ingesloten verhouding tegenover de open uites van de wijk staat.

Bibliographie

- Jean-Pierre Blondel, associé de Robert Courtois au sein de l'AUA, entretien en 2006.
- Laura Saussez, Robert Courtois
- Bulletin du Conseil communal de Bruxelles, séance du 24 janvier 1972
- BCB, séance du 23 mai 1966, p. 1485
- Lettre de la SCALAB (M. Limage) au Collège (Vanden Boeynants, Ministre d'État) du 25 février 1971 sur les locaux communs, AVB, TP 85965
- BCB, séance du 11 décembre 1972
- BCB, séance du 6 décembre 1974
- La Dernière Heure du 29/3/2005

Bibliografie

- Jean-Pierre Blondel, de partner van Robert Courtois bij de AUA, interview in 2006.
- Laura Saussez, Robert Courtois
- Bulletin van de Brusselse gemeenteraad, zitting van 24 januari 1972
- GBB, vergadering van 23 mei 1966, p. 1485
- Brief van SCALAB (M. Limage) aan het College (Vanden Boeynants, Ministre d'État) van 25 februari 1971 voor de gemeenschappelijke ruimtes, AVB, TP 85965
- GBB, vergadering van 11 december 1972
- GBB, vergadering van 6 december 1974
- La Dernière Heure van 29/3/2005

Enjeu

→ Penser l'architecture de la cité Versailles comme un projet inachevé en attente d'équipements et d'aménagements d'espaces ouverts et de renforcer les liens au sein du quartier

Uitdaging

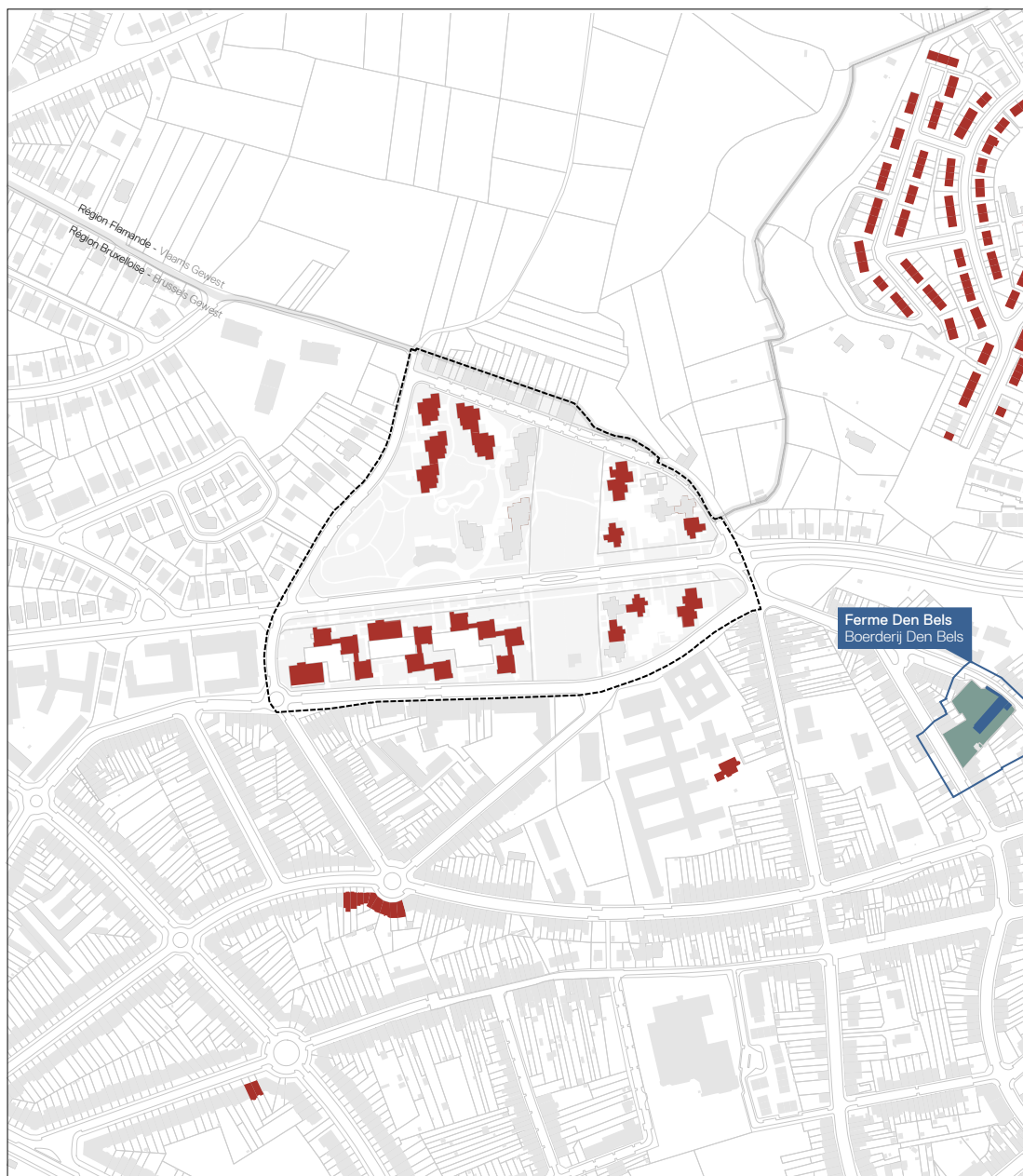
→ De architectuur van de Versailleswijk opvatten als een onvoltooid project dat op de ontwikkeling van nieuwe voorzieningen en open ruimtes wacht en die de banden binnen de wijk kunnen versterken

1.1.2 Patrimoine bâti

La majorité des bâtiments de la cité Versailles sont dans l'inventaire Irismonument qui est l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois. L'historique de l'architecture du quartier Versailles développé ci-avant rend compte d'une production d'architectes engagés dans la recherche d'un habitat de qualité accessible au plus grand nombre.

1.1.2 Bouwkundig erfgoed

De meeste gebouwen van de Versailleswijk zijn opgenomen in de inventaris van Irismonument, dat is de inventaris van het Brusselse architecturale erfgoed. De eerder beschreven geschiedenis van de architectuur in de Versailleswijk getuigt van een productie van geëngageerde architecten die naar kwalitatieve woningen streefden die voor iedereen bereikbaar zijn.



Patrimoine bâti Bouwkundig erfgoed

0 100 200 m

Légende - Legende

- | | |
|---|---|
| Inventaire Irismonument
Inventaris Irismonument | Périmètre CQD Versailles
Perimeter DWC Versailles |
| Biens classés ou en
sauvegarde
Goederen die beschermd zijn
of ingeschreven zijn op de
bewaarljst | Limite régionale
Gewestgrens |
| Zones de protection
Vrijwaringzone | Bâti
Gebouwen |

Source - Bron : Brussels UrbIS® - Distribution & Copyright CIRB.



Phase 2, vue depuis les dalles - Source: archives Faculté d'architecture La Cambre-Horta

Fase 2, zicht vanaf de parkeergaragedaken - Bron: archieven faculteit Architectuur van La Cambre-Horta



Phase 3, 1975 - Source: Logement Bruxellois

Fase 3, 1975 - Bron: Brusselse Woning

Un projet de rénovation et d'isolation des façades des bâtiments des quatre phases se fait actuellement dans le cadre du Plan Climat porté par le Logement Bruxellois. Ce projet fait l'objet d'un suivi attentif de la part du service des Monuments et des Sites de la Région. Plus de détails sur ce Plan Climat sont donnés dans la chapitre IV Scénario Zéro du présent diagnostic.

Concernant les biens classés, à proximité du périmètre, seule la Ferme Den Bels est inventoriée comme bâtiment classé. La présence de cette ancienne bâtisse est un témoignage précieux du passé agricole de NOH qui peut être mis à contribution dans le renforcement de la structure paysagère de NOH et son articulation aux thématiques de l'agriculture urbaine et de l'alimentation durable (voir Chapitre 2 Paysage).

Momenteel loopt er een gevelrenovatie en gevelisolatie project voor de gebouwen van de vier fases in het kader van het Klimaatplan aangestuurd door de Brusselse Woning. Dat project wordt nauwlettend opgevolgd door de dienst Monumenten en Landschappen van het Gewest. Meer details over dat Klimaatplan zijn te vinden in hoofdstuk IV Scenario 0 van deze diagnose.

Wat betreft de beschermde goederen, is alleen de hoeve Den Bels in de buurt van de perimeter geïnventariseerd als beschermd gebouw. De aanwezigheid van dat oude gebouw is een kostbare getuige van het landbouwverleden van NOH die een rol kan spelen in de versterking van de landschapsstructuur in NOH en de aanhaking ervan aan de thema's stadslandbouw en duurzame voeding (zie hoofdstuk 2 Landschap).



Ferme Den Bels

Hoeve Den Bels

Source - Bron: Irismonument



Ferme Den Bels

Hoeve Den Bels

Source - Bron: Irismonument

1.2 TYPOLOGIE DU BÂTI ET DES LOGEMENTS

1.2 TYPOLOGIE VAN DE BEBOUWING EN WONINGEN



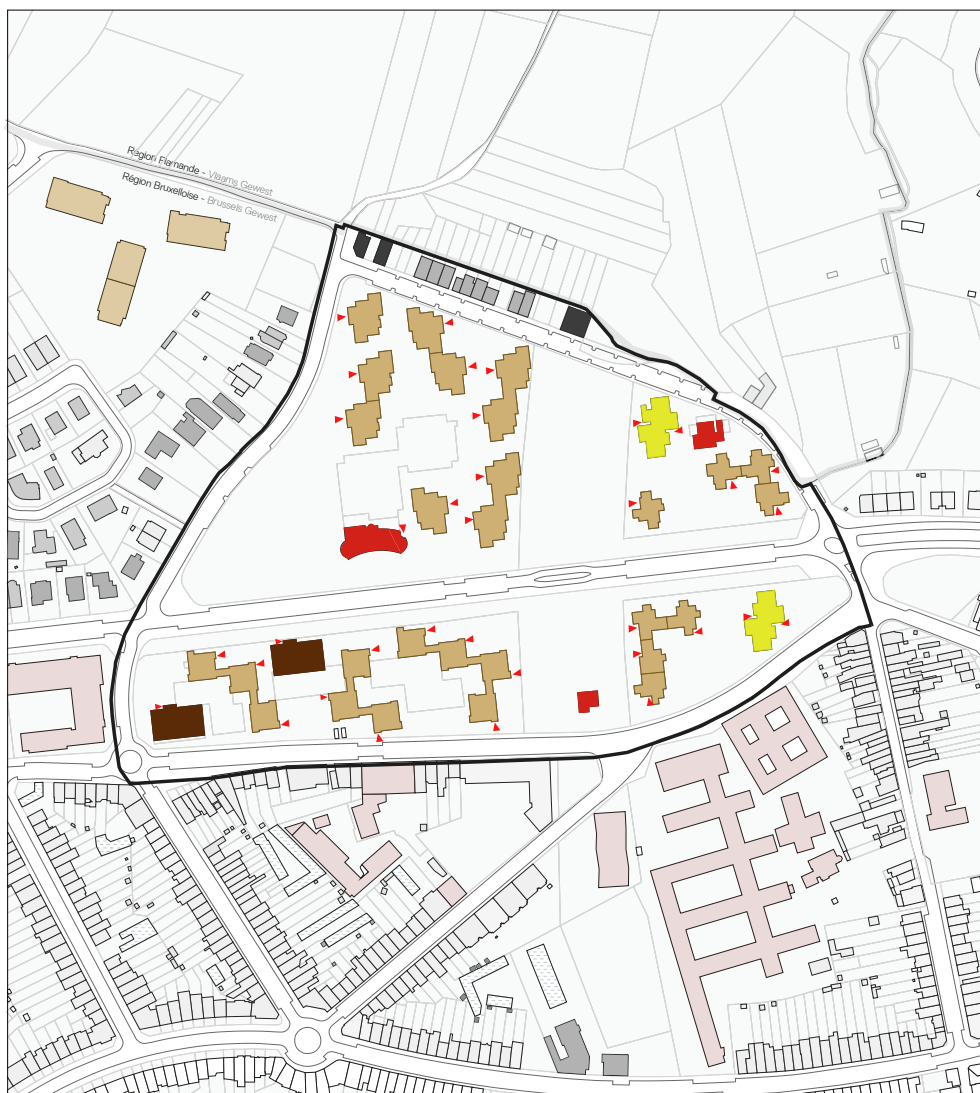
Typo-morphologie urbaine
Stedelijke morfologie

Légende - Legende

	Habitat d'ordre dispersé Verspreide bewoning		Maisons bel étage Bel-etage woning		Tour Toren
	Tissu continu Ononderbroken stedelijk structuur		Bloc d'appartement Flatgebouw		Barre Wooncomplex
	Habitat pavillonnaire Villabewoning		Semi continu jumelé Semi continu gekoppeld		Autres fonctions Andere functies

0 100 200 m

Source - Bron : Brussels UrbIS® - Distribution &
Copyright CIRB.



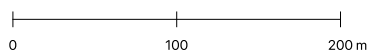
Typologie du bâti

Typologie van de bebouwing

Légende - Legende

	Tours Torens		Bâtiments pavillonnaires Vrijstaande gebouwen
	Blocs d'appartements Appartementsblokken		Bâti à l'intérieur de l'ilot Gebouw in het binnenhuizenblok
	Équipements Voorzieningen		Périmètre CQD Versailles Perimeter DWC Versailles
	Bâtiments avec terrasses Gebouwen met terrassen		Limite régionale Gewestsgrens
	Bâtiments mitoyens Aansluitende gebouwen		

Source - Bron : Karbon'-ipé, Brussels UrbIS®© -
Distribution & Copyright CIRB.



Typologie du bâti

L'architecture de Versailles dénote une grande variété typologique résultant d'une recherche sur l'architecture du logement social témoin d'une époque.

Blocs d'appartements, immeubles en terrasse et tours de logements configurent un urbanisme en ordre ouvert qui tranche avec le contexte bâti avoisinant. Cette architecture singulière de Versailles isole fortement les logements du voisinage. D'autre part, les dalles et les tours, éléments de ruptures sont aussi porteurs d'une identification forte de la part des habitants, attachés à l'architecture de leur quartier.

Typologie van de bebouwing

De architectuur in Versailles vertoont een grote typologische verscheidenheid als gevolg van de architecturale zoektocht naar dé sociale woning getypeerd door een bepaald tijdperk.

Appartementsblokken, terrasgebouwen en woontorens bepalen het uitzicht van een open bouwveld die breekt met de omliggende bouwkundige context. Die aparte architectuur in Versailles maakt dat de woningen sterk van de omgeving zijn afgesloten. Anderzijds dragen die breukelementen, de torens en parkeergaragedaken, ook een sterke identiteit uit voor de inwoners die aan de architectuur van hun wijk gehecht zijn.



1. Bâtiments de logement de type phase 1 et 2 - Blocs d'appartements
1. Woongebouwen type fase 1 en 2 - Appartementsblokken



2. Bâtiments de logement de type phase 2 - Bâtiments avec terrasses
2. Woongebouwen type fase 2 - Gebouwen met terrassen



3. Commissariat de police - Equipement
3. Politiecommissariaat - Voorziening



4. Bâtiments de logement de type phase 4 - Blocs
4. Woongebouwen type fase 4 - Blokken



5. Bâtiments de logement de type phase 3 - Tour
5. Woongebouwen type fase 3 - Torens



6. Bâtiment de la maison de jeunes - Equipement
6. Gebouw van het jeugdhuis - Voorziening

Typologie des logements

Les typologies des logements au sein de Versailles varient entre des studios (88 studios) à des appartements 5 chambres (2 appartements dans les tours). Il y a un **total de 796 logements**. Comme le montre le schéma ci-dessous:

- Versailles 2 et 3 ont la totalité de studios;
- Versailles 4 possède principalement des appartements 1 à 2 chambres;
- Versailles 3 compte avec les plus grands appartements de 3,4 et 5 chambres.

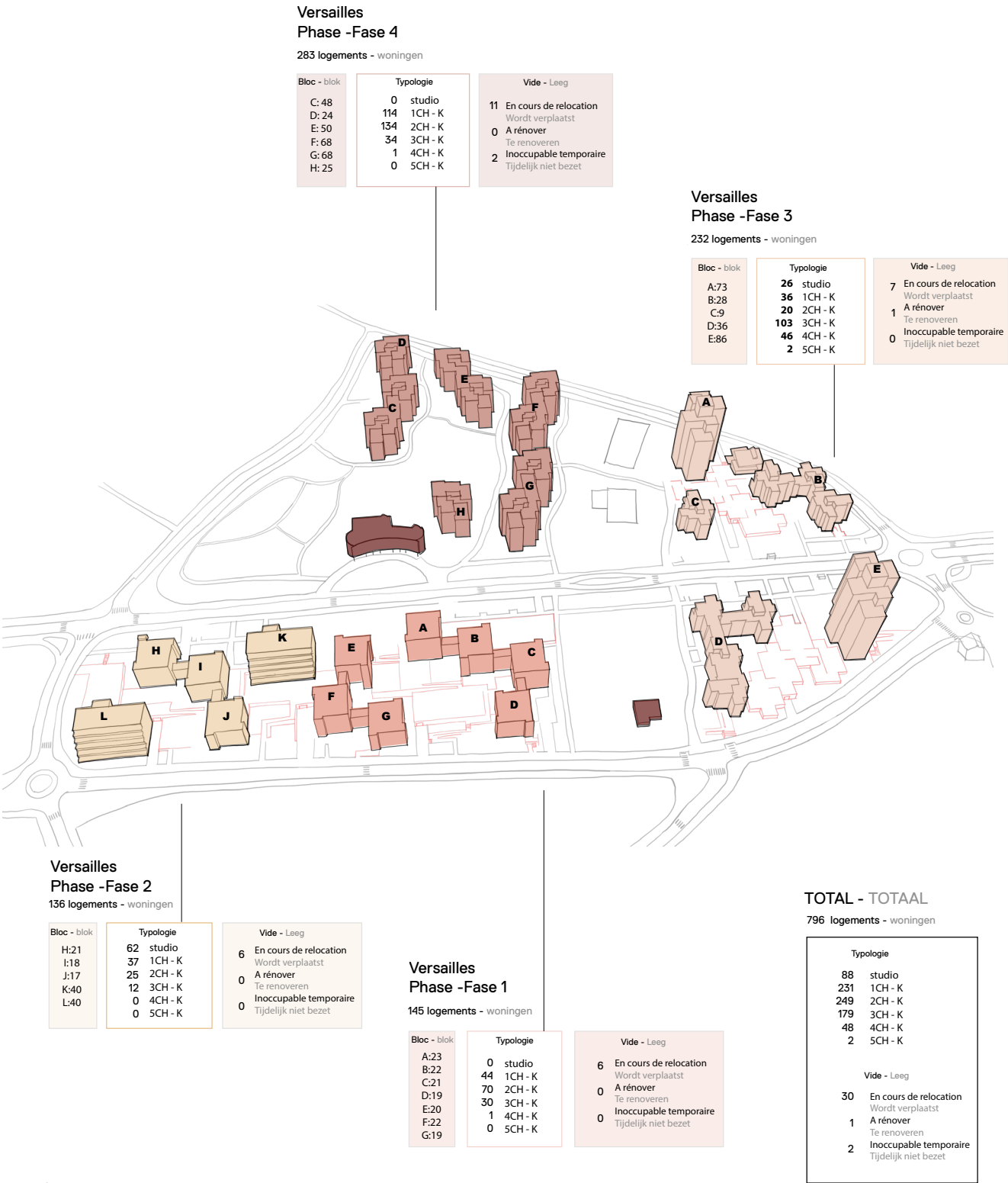
Nous constatons qu'il y a peu de logements vides.

Typologie van de woningen

De typologie van de wooneenheden in Versailles varieert van studio's (88 studio's) tot appartementen met 5 slaapkamers (2 appartementen in de torens). **Er zijn in totaal 796 woningen** zoals te zien is op onderstaand schema:

- Versailles 2 en 3 vertegenwoordigen alle studio's;
- Versailles 4 telt voornamelijk appartementen met 1 of 2 slaapkamers;
- Versailles 3 heeft de grootste appartementen met 3, 4 of 5 slaapkamers.

We stellen vast dat er weinig woningen leegstaan.



Source - bron: Karbon'-ipé , Logement
Bruxellois Brusselse Woning

1.3 ÉTAT DU BÂTI

Considérés de l'extérieur, l'état des bâtiments va de moyennement dégradé à dégradé, exception faite des bâtiments plus récents. Les interventions prévues par le Plan Climat porté par le Logement Bruxellois vont permettre une amélioration considérable des façades des bâtiments incluant le renforcement de leur isolation thermique. (voir Scénario 0) Ceci va contribuer à l'amélioration du confort des logements.

1.3 STAAT VAN DE BEBOUWING

Van buitenaf bekeken varieert de staat van de gebouwen van matig slechte tot slechte staat, met uitzondering van de recentere gebouwen. De ingrepen gepland in het Klimaatplan aangestuurd door de Brusselse Woning zullen de staat van de gebouwgevels aanzienlijk verbeteren, inclusief een verbetering van de thermische isolatie (zie Scenario 0). Dat zal bijdragen in een beter comfort in de woningen.



État du bâti
Staat van de bebouwing

Légende - Legende

- Bon état ou nouveau
Goede of nieuwe staat
- Moyen état
Matige staat
- Etat dégradé
Slechte staat

- Périmètre CQD Versailles
Perimeter DWC Versailles
- Limite régionale
Gewestsgrens

0 100 200 m

Source - Bron: Karbon'-ipé, Brussels UrbIS® -
Distribution & Copyright CIRB.



État dégradé - Phase 3
Slechte staat - Fase 3



État dégradé - Phase 3
Slechte staat - Fase 3



État dégradé - Phase 1
Slechte staat - Fase 1



État moyen - Phase 4
Matige staat - Fase 4



État moyen - Phase 2

Matige staat - Fase 2



État moyen - Phase 4

Matige staat - Fase 4

Le Plan Climat ne prévoit pas dans l'immédiat d'interventions sur les intérieurs des logements. La question de la rénovation/démolition des tours ne sera pas tranchée pendant la durée du CQD.

Par ailleurs, l'outil CQD n'a pas dans son champ d'action la prise en charge des rénovations intérieures des logements des Sisp. Le relevé précis de l'état des intérieurs n'est donc pas inclus au présent diagnostic.

In het Klimaatplan zijn voor de nabije toekomst geen ingrepen aan de binnenkant van de woningen voorzien. De knoop over de renovatie of sloop van de torens zal niet doorgehakt worden tijdens de looptijd van het DWC.

De binnenrenovatie van de woningen van de OVM's valt overigens buiten het werkingsgebied van een duurzaam wijkcontract. Daarom is een nauwkeurige opmeting van de binnenkant niet opgenomen in deze diagnose.



Enjeux

→ Collaborer avec le LB pour un aménagement optimal des abords, des espaces privés, collectifs et publics de manière à bien faire participer la rénovation du bâti au renforcement de la convivialité au sein du quartier Versailles.

Uitdagingen

→ Samenwerking met de BW voor een optimale inrichting van de omgeving, de private, collectieve en openbare ruimtes zodat de renovatie van de bebouwing voluit kan bijdragen in een betere leefbaarheid in de Versailleswijk.

Vue d'une des deux tours de logements à Versailles

Zicht op een van de twee woontorens in Versailles

1.4 EQUIPEMENTS AU REZ DE CHAUSSÉE ET ESPACES INTERMÉDIAIRES

L'historique de la construction du quartier Versailles au début du chapitre a révélé le caractère inachevé d'un projet encore en attente d'une inscription pérenne des services et équipements au sein de l'architecture du quartier. Entre-temps, de nombreux services sont présents mais dans des locaux inadaptés (anciens appartements, locaux prévus pour salle commune TV).

1.4.1 Services et équipements internes au périmètre

Dans l'état actuel des choses, différents espaces de services et d'équipements de proximité existent au gré de récupération d'espaces en pied de bâtiment, pas toujours très visibles depuis l'espace public, ce qui ne facilite pas leur accessibilité.

1.4 VOORZIENINGEN OP DE BEGANE GROND EN TUSSENRUIMTES

Uit de eerder beschreven geschiedenis van de bouw van de Versailleswijk bleek al dat het project 'onaf' aandoet, dat de diensten en voorzieningen nog op een definitieve manier in de architectuur van de wijk moeten worden ingeschreven. Intussen zijn er veel diensten aanwezig, maar in ongeschikte lokalen (voormalige flats, lokalen voor een gemeenschappelijke TV-ruimte).

1.4.1 Interne diensten en voorzieningen in de perimeter

In de huidige stand van zaken bestaan er verschillende dienstenruimtes en buurtvoorzieningen naarmate bepaalde ruimtes aan de voet van de gebouwen werden teruggewonnen, deze zijn niet altijd zichtbaar vanaf de openbare ruimte, wat hun toegankelijkheid niet vergemakkelijkt.

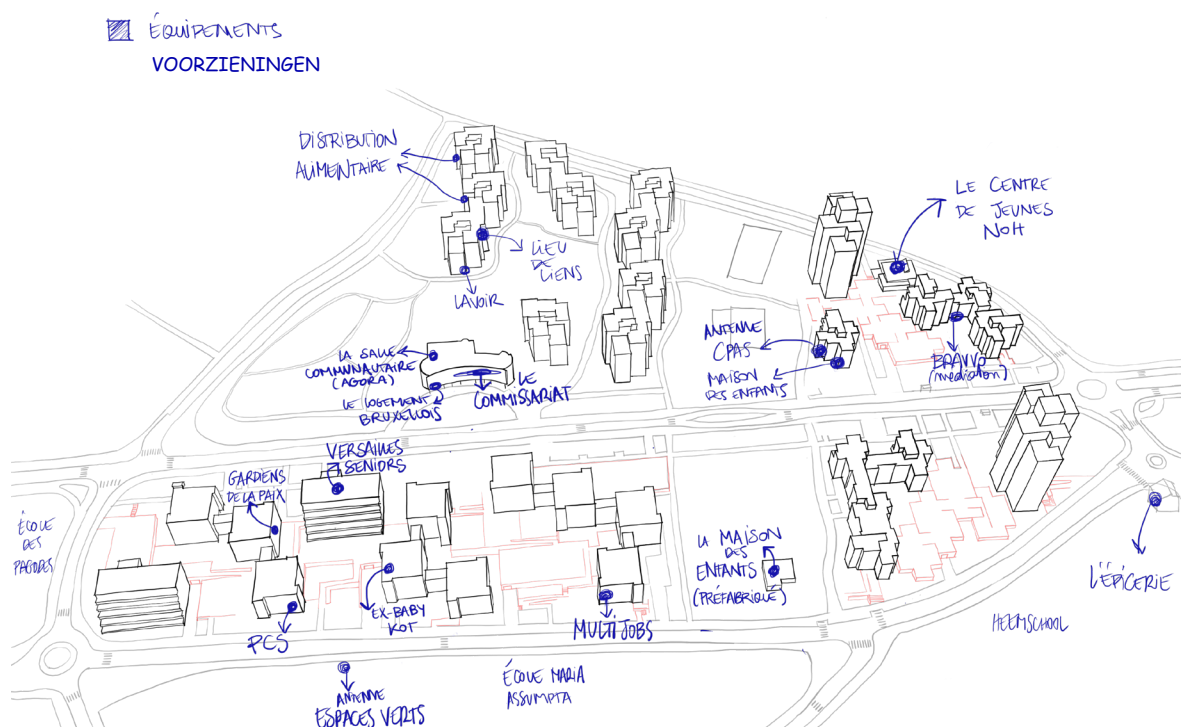


Schéma de la localisation des services, des équipements et des associations au sein du périmètre du CQD Versailles

Lokatieschema van de diensten, voorzieningen en verenigingen binnen de perimeter DWC Versailles.

Le bâtiment au n°130 Avenue Versailles a été construit en 2005 pour accueillir les bureaux de LoReBru aujourd'hui devenu le Logement Bruxellois. Ce bâtiment réparti sur trois étages accueille aujourd'hui trois fonctions distinctes :

Les bureaux du Logement Bruxellois situés au rez-de-chaussée sont inoccupés la plupart du temps. Depuis septembre 2021, des permanences à l'attention des locataires y sont organisées les lundis matin, notamment pour répondre à leurs questions concernant les travaux de rénovation à venir dans le cadre du Plan Climat.

Le Commissariat est installé dans ce bâtiment depuis 2018, suite à la fusion de deux commissariats plus petits qui étaient situés rue du Fusain et rue de Wimpelberg. Il est ouvert 24h/24 et 7j/7. 125 personnes y travaillent et sont réparties en différents services : accueil, intervention (65 inspecteurs), quartier (agents de quartier et un régisseur de quartier), mobilité (10 agents dont 3 à vélo). Une partie des bureaux offrent des vues vers le parc ou l'avenue Versailles. Les fenêtres qui donnent sur l'arrière du bâtiment sont floutées et la grande terrasse située au deuxième étage n'est pas utilisée à cause des vues directes sur le quartier, ce qui depuis les attentats est pointé dans les analyses de risque des bâtiments comme constituant un facteur de risque qu'il convient de limiter. Il y a plusieurs salles de réunions de différentes tailles. Le commissariat est également équipé d'un grand parking situé à l'arrière du bâtiment, sous une grande dalle végétalisée. L'implantation d'un commissariat sur le site de Versailles est issue de la volonté d'étendre la couverture des horaires d'ouverture du commissariat (avant les antennes fermaient le dimanche) et de résoudre des problèmes de délinquance dans le quartier.

Het pand op nr. 130 in de Versailleslaan werd in 2005 gebouwd om er de kantoren in onder te brengen van Gebruwo dat ondertussen de Brusselse Woning is geworden. Dat gebouw verdeeld over drie verdiepingen huisvest momenteel drie aparte functies :

De kantoren van de Brusselse Woning op de benedenverdieping staan het grootste deel van de tijd leeg. Sinds september 2021 worden er permanenties voor de huurders georganiseerd op maandagochtend, meer bepaald om hun vragen over de toekomstige renovatiewerken in het kader van het Klimaatplan te beantwoorden.

Het politiekantoor is sinds 2018 in dit pand ondergebracht na de fusie van twee kleinere politiekantoren die in de Papenhoutlaan en Wimpelbergstraat waren gevestigd. Het kantoor is 24 u/dag, 7 dagen/week geopend. Er werken 125 mensen in verschillende diensten: onthaal, interventie (65 inspecteurs), wijk (wijkagenten en een wijkregisseur), mobiliteit (10 agenten onder wie 3 bij de fietsbrigade). Sommige kantoren bieden uitzicht op het park of de Versailleslaan. De vensters aan de achterkant van de gebouwen zijn afgeschermd en het grote terras op de tweede verdieping wordt niet gebruikt omdat de rechtstreekse inkijk vanuit de wijk dat sinds de aanslagen in de risicoanalyses van de gebouwen is aangemerkt als een risicofactor dat beperkt moet worden. Er zijn meerdere vergaderzalen in verschillende afmetingen. Het politiekantoor omvat ook een ruime parkeergarage aan de achterkant van het gebouw, onder een vergroend betonenplaat.

De inplanting van een politiekantoor in de Versailleswijk resulteerde uit de beslissing om de openinguren van het kantoor uit te breiden (vroeger waren de antennes gesloten op zondag) en om de criminaliteitsproblemen in de wijk aan te pakken.



Le n°130 Avenue Versailles
Nr. 130 in de Versailleslaan



L'arrière du commissariat. Vue depuis la terrasse du 2e étage (aujourd'hui inutilisée).
Achterkant van het politiecommissariaat. Zicht vanaf het terras op de 2e verdieping (momenteel niet gebruikt).



Les dômes de ventilation du parking du commissariat
De ventilatiekoepels van de parkeergarage van het politiecommissariaat.



Accès latéral vers la salle Agora
Zijgingang naar de Agora-zaal



La salle Agora
De Agora-zaal

Certain.e.s habitant.e.s disent être rassuré.e.s par la présence du commissariat dans le quartier tandis que d'autres pensent que ça augmente les tensions entre la police et certains jeunes. La police explique que ces tensions sont la résultante des actions policières menées suite à des nuisances ou des faits délictueux (voir 3.5 Climat social). Les chiffres montrent une diminution des délits entre 2018 et 2019 sur Versailles (141 faits en 2018 – 119 en 2019). En 2021, cette diminution continue.

La Salle Agora (salle communautaire) est située au rez-de-chaussée, on y accède par le pignon ouest du bâtiment (à l'arrière des bureaux du Logement Bruxellois). L'entrée est peu visible depuis la rue. Avant l'implantation du commissariat, cette salle communautaire accueillait toute une série d'événements organisés par les associations et habitant.e.s du quartier, par exemple des fêtes et mariages. Suite à l'implantation du commissariat, elle a fait l'objet de travaux et son occupation n'a pas été possible pendant toute une période. Aujourd'hui, elle est mise à disposition des habitant.e.s et associations par le Logement Bruxellois. Cette salle accueille aujourd'hui le soutien scolaire EDD NOH, des cours de boxes et fitness féminins les mardis, mercredis, jeudis et vendredis soirs par BKM Factory depuis septembre 2021 et d'autres rencontres ponctuelles comme des petits déjeuners à thème pour les femmes du quartier.

L'asbl Maison des Jeunes NOH (1, rue Laskouter). Le bâtiment a été construit en 2010 sur le site d'une ancienne dalle de parking. Il est réparti sur deux niveaux. Au rez-de-chaussée, un espace surélevé d'un demi-niveau est directement ouvert sur la dalle publique, des activités extérieures y ont déjà été organisées. Au sous-sol, il y a plusieurs salles de tailles variées : une cuisine, un studio d'enregistrement, une grande salle, des locaux pour les bureaux.

De aanwezigheid van de politie is een geruststelling voor bepaalde inwoners, terwijl anderen vinden dat dit de bestaande spanningen tussen de politie en de jongeren nog op de spits drijft. De politie legt uit dat deze spanningen het gevolg zijn van politieacties die ondernomen werden als reactie op overlast of criminele handelingen. (zie 3.5 Sociaal klimaat). De cijfers tonen een daling van het aantal overtredingen tussen 2018 en 2019 in Versailles (141 incidenten in 2018 - 119 in 2019). In 2021 zet deze daling zich voort.

De Agora-zaal (gemeenschapszaal) bevindt zich op de benedenverdieping, de zaal is toegankelijk via de westelijke gevel van het gebouw (aan de achterkant van de kantoren van de Brusselse Woning). De ingang is niet goed zichtbaar vanaf de straat. Vóór de komst van het politiecommissariaat werd in deze gemeenschapszaal een hele reeks evenementen georganiseerd door de verenigingen en inwoners van de wijk, zoals feesten en huwelijken. Na de opening van het politiekantoor werd de zaal verbouwd en kon ze lange tijd niet gebruikt worden. Vandaag is de zaal beschikbaar voor de inwoners en verenigingen. De zaal opent momenteel haar deuren voor de huiswerkschool EDD NOH, bokslessen en damesfitness op dinsdag-, woensdag-, donderdag- en vrijdagavond georganiseerd door BKM Factory sinds september 2021, naast andere tijdelijke ontmoetingsmomenten zoals themaontbijten voor de dames uit de wijk.

Het Jeugdhuis NOH (Laskouterstraat 1). Het gebouw werd in 2010 opgetrokken op een voormalig parkeergaragedak. Het is over twee verdiepingen verdeeld. Op de benedeerverdieping geeft een mezzanineruimte rechtstreeks uit op het openbare parkeergaragedak waar eerder al buitenactiviteiten werden georganiseerd. In de kelder verdieping zijn er meerdere zalen in verschillende afmetingen: een keuken, een opnamestudio, een grote zaal, kantooruimtes.

Globalement, ce bâtiment est relativement fermé et peu accessible par rapport à son entourage et une partie des espaces ne sont pas adéquats : les espaces du sous-sol sont sombres, certains n'ont pas de fenêtre ; la mauvaise acoustique du bâtiment rend la cohabitation de différentes activités difficile.

En période scolaire, le lieu est ouvert au public le mardi, jeudi et vendredi de 15 à 19h, le mercredi de 13 à 19h et le samedi de 12 à 19h. Les animateurs/-trices accueillent des jeunes sur rendez-vous avant 15h. En période de vacances scolaires, il est ouvert du lundi au vendredi de 12 à 19h. Le soutien scolaire est présent tous les jours (environ 15 jeunes/jour). Il y a une volonté d'accompagner les jeunes mais aussi leurs parents. Une centaine de jeunes y sont inscrit.e.s, de 12 à 20 ans. Ils accueillent les plus de 18 ans mais seulement pour un accompagnement individuel (travail de l'éducateur de rue) ou si il y a un projet constructif à mettre en place. Actuellement, il y a de plus en plus de filles qui vont à la MJ suite à l'engagement d'animatrices.

Le lieu accueille un public provenant de tout Neder-Over-Heembeek dont essentiellement des jeunes de Versailles. Les projets de la Maison des Jeunes sont par exemple : EDD/soutien scolaire, projet propreté, projet chanson, projet graff... (voir Solidaire)

Algemeen is dit gebouw tamelijk gesloten en niet erg toegankelijk voor de omgeving en de ruimtes zijn niet geschikt: de kelderruimtes zijn donker, er zijn geen vensters; door de slechte akoestiek van het gebouw kunnen de activiteiten niet altijd gelijktijdig

Tijdens het schooljaar, is de ruimte voor het publiek geopend van dinsdag tot zaterdag, van 15 tot 19 uur. Na afspraak kunnen de animators/animatrices ook jongeren onthalen vóór 15 uur. Tijdens de schoolvakanties is de zaal van maandag tot vrijdag van 12 tot 19 uur geopend. Schoolondersteuning wordt elke dag georganiseerd (ongeveer 15 jongeren/dag). Er is een verlangen om jongeren en hun ouders te steunen.

Een honderdtal jongeren staan ingeschreven tussen 12 en 20 jaar. Zij verwelkomen jongeren ouder dan 18 jaar, maar alleen voor individuele ondersteuning (werk van de straathoekwerker) of als er een constructief project moet worden opgezet. Momenteel komen steeds meer meisjes naar het jeugdhuis na de aanwerving van vrouwelijke jeugdwerkers.

Het centrum staat open voor een publiek afkomstig uit heel Neder-Over-Heembeek, vooral jongeren uit Versailles. Enkele voorbeelden van de projecten van het Jeugdhuis: EDD/huiswerkschool, netheidsproject, zangproject, graffproject ... (zie Solidair)



La Maison des Jeunes NOH.
Het Jeugdhuis NOH.



La Maison des Jeunes NOH.
Het Jeugdhuis NOH.



Les espaces au sous-sol.
De kelderruimtes.

La Maison des enfants « La Cabane » (144, Avenue Versailles) gérée par le service de la Jeunesse de la Ville de Bruxelles, est implantée sur 2 sites : un appartement sur le site Versailles géré par le Logement Bruxellois et un préfabriqué. L'appartement situé au 144 de l'avenue de Versailles, un duplex de +/- 75 m², est composé au rez-de-chaussée, d'une pièce principale, d'une cuisine donnant accès à une terrasse, d'un petit bureau d'accueil. A l'étage, un bureau, une pièce de jeux, un sanitaire et un petit local servant de réserve. Le préfabriqué de +/- 145 m² est occupé depuis juin 2016.

La Maison des Enfants accueille les enfants de 6 à 12 ans voire un an de plus ou de moins afin de coller à leur scolarité (enseignement primaire). Une centaine d'enfants fréquentent chaque année la Maison des Enfants La Cabane. La majorité des enfants inscrits habitent Versailles mais elle accueille aussi des enfants de quartiers voisins. En période scolaire, elle accueille les enfants les mardi, jeudi et vendredi, de 15h à 19h et mercredi et samedi de 13h à 19h. En période de vacances scolaires, elle accueille les enfants toute la journée, de 10h30 à 17h30, du lundi au vendredi. Durant les vacances d'été, elle accueille les enfants du lundi au vendredi de 8h45 à 17h. Les actions mises en place sous forme d'ateliers, de projets pédagogiques ou de stages sont notamment : des ateliers de néerlandais, de philosophie, des visites et sorties, des ateliers sportifs, des activités de sensibilisation à l'environnement, des ateliers créatifs, des ateliers de lecture, des ateliers d'éveil à l'alimentation saine, des projets passerelles avec le Maison des Jeunes... (application d'un tarif préférentiel pour les familles nombreuses et/ou en difficulté financière).

De plus, la Maison des Enfants participe également de manière active à différents projets organisés en collaboration avec les partenaires locaux (la Coordination Sociale, le Maison des Jeunes NOH, la ferme Nos-Pilifs, la Maison de quartier Rossignol, Versailles Seniors, l'AMO NOH, la Maison de la Création de NOH) : activités artistiques et théâtrales, fête de quartier, potager collectif, la Journée de Lutte contre le Racisme, défilé d'Halloween, la journée de la propreté, la journée de solidarité, Winter Pop, fête de Saint-Nicolas...

Les locaux actuels, l'appartement du 144 (exigu et pas du tout adapté à l'accueil d'enfants) et le préfabriqué sont inadaptés pour garantir un accueil de qualité.

Huis voor het Kind «Het Hutje» (Versailleslaan 144), beheerd door de kindervelzorgdienst van de stad Brussel, is op 2 sites gevestigd: een appartement op de Versailles site dat door de Brusselse Woning beheerd wordt en in een prefabgebouw. Het appartement gelegen op het nummer 144 van de Versailleslaan, een duplexappartement van +/- 75 m², bestaat op de begane grond, uit een grote kamer, een keuken die toegang geeft tot een terras, een kleine receptie. Op de eerste verdieping bevindt zich, een kantoor, een speelkamer, een badkamer en een kleine kamer dat als opslagruimte gebruikt wordt. Het prefabgebouw van +/- 145 m² is sinds juni 2016 in gebruik.

Het Huis voor het Kind onthaalt kinderen van 6 tot 12 jaar, of zelfs een jaar ouder of jonger om aan te sluiten bij hun schoolopleiding (basisonderwijs). Ongeveer honderd kinderen bezoeken jaarlijks het Huis voor het kind Het Hutje». De meeste ingeschreven kinderen wonen in Versailles, maar het Huis onthaalt ook kinderen uit naburige wijken. Tijdens de schoolperiodes is het Huis open op dinsdag, donderdag en vrijdag van 15 tot 19 uur, en op woensdag en zaterdag van 13 tot 19 uur. Tijdens de schoolvakanties is het huis de hele dag open, van 10u30 tot 17u30, van maandag tot vrijdag.

Gedurende de zomervakantie ontvangt het Huis de kinderen van maandag tot vrijdag van 8.45 tot 17.00 uur.

De acties die worden uitgevoerd in de vorm van workshops, onderwijsprojecten of opleidingscursussen omvatten: lessen Nederlands, filosofie, bezoeken en uitstapjes, sportprojecten, milieusensibilisering, creatieve workshops, leesworkshops, workshops over gezonde voeding, overbruggingsprojecten met het Jeugdhuis, enz. (toepassing van een voorkeurtarief voor grote gezinnen en/of gezinnen met financiële moeilijkheden).

Het Huis voor het kind neemt ook actief deel aan verschillende projecten die georganiseerd worden in samenwerking met lokale partners (de Sociale Coördinatie, het Jeugdhuis NOH, de Nos-Pilifs boerderij, het Buurthuis Nachtegaal, Versailles Seniors, de AMO NOH, het Maison de la Création van NOH): artistieke en theatrale activiteiten, buurtfeesten, collectieve moestuin, de Dag van de Racismebestrijding, Halloween parade, Netheidsdag, Solidariteitsdag, Winterpop, Sinterklaasfeest...

De huidige lokalen op nr. 144 (te krap en helemaal niet geschikt voor kinderen) en het prefabgebouw zijn niet geschikt om een goed ontvangst te garanderen



La Maison des Enfants dans le préfabriqué à côté de la plaine de jeux (mai 2021, avant la rénovation de la plaine de jeux)

Het Huis voor het Kind in het prefabgebouw naast het speelplein staat (mei 2021, vóór de renovatie van het speelplein).

L'antenne du CPAS – NOH (144, Avenue Versailles) est située au pied de la tour n°144 avec un accueil, une salle d'attente, 4 bureaux et une cuisine au rez-de-chaussée et 4 bureaux au 1er étage. L'antenne offre des services d'accompagnement social et administratif, d'aide financière, d'aide médicale, d'aide en nature et d'orientation pour des problèmes spécifiques vers les services spécialisés du CPAS ou à l'extérieur. L'antenne va prochainement déménager hors du périmètre Versailles, dans l'ancien commissariat situé rue Wimpelberg n°2, racheté par le CPAS. Notons que les locaux actuels sont relativement exigus mais présentent un potentiel de connexions visuelles intéressantes vers les espaces publics avoisinants et sont situés à l'intersection de points de rencontre du quartier : l'arrêt de bus, les terrains de sport, la dalle et par extension le Maison des Jeunes (voir 3.5 Climat social).

Les bureaux de la médiation locale et de la médiation sociale de Bravvo asbl (148, Avenue Versailles): ils sont situés au rez-de-chaussée, dans un ancien appartement. La médiation locale gère les conflits tandis que la médiation sociale vise à créer du lien entre les différentes composantes d'un quartier, identifier les problématiques, faire des propositions d'actions et mettre en place des projets qui répondent aux problématiques soulevées. La médiation sociale est un travail essentiellement de type communautaire ainsi que de soutien à la population dans ses relations avec l'administration. Leur mission couvre tout le territoire de NOH. De par la localisation de leurs bureaux et les enjeux du quartier, elles sont fort présentes sur Versailles.

De OCMW-antenne - NOH (Versailleslaan 144) is aan de voet van de woontoren op nr. 144 gevestigd met een onthaal, een wachtzaal, 4 kantoren en een keuken op de benedenverdieping en 4 kantoren op de eerste verdieping. De antenne biedt sociale en administratieve begeleiding, financiële hulp, medische hulp, hulp in natura, en voor specifieke problemen verwijst ze door naar gespecialiseerde OCMW-diensten of externe diensten. De antenne verhuist binnenkort buiten de perimeter van Versailles, naar het vroegere politiekantoor op nr. 2 in de Wimpelbergstraat dat door het OCMW werd aangekocht. De lokalen zijn tamelijk klein, maar bieden interessante mogelijkheden voor visuele aansluiting naar de omliggende openbare ruimtes. Bovendien liggen ze op het kruispunt van ontmoetingsplekken in de wijk: de bushalte, de sportterreinen, het parkeergaragedak en bij uitbreiding het Jeugdhuis (zie 3.5 Sociaal klimaat).

De kantoren voor de lokale bemiddeling en sociale bemiddeling van Bravvo vzw (Versailleslaan 148): ze bevinden zich op de begane grond, in een oud appartement. De lokale bemiddeling beheert interpersoonlijke conflicten, terwijl de sociale bemiddeling tot doel heeft verbindingen tot stand te brengen tussen de verschillende onderdelen van een wijk, problemen vast te stellen, actiemogelijkheden voor te stellen en projecten uitvoeren die een antwoord bieden op de aan de orde gestelde problemen. Sociale bemiddeling is in wezen gemeenschapswerk en steun aan de bevolking in haar betrekkingen met de overheid. Hun opdracht omvat het hele grondgebied van NOH. Gezien de ligging van hun kantoren en de uitdagingen in de wijk, zijn ze vooral in Versailles sterk aanwezig.



La Maison des Enfants "La Cabane" au 144
Huis voor het Kind "het Hutje" op nr 144



L'antenne du CPAS
Antenne van het OCMW



La médiation locale et sociale Bravvo,
dans un ancien appartement
Lokale en sociale bemiddeling Bravvo, in
een voormalig appartement

Versailles Seniors asbl (125, Avenue Versailles) : est le fruit de la collaboration entre la Société de logements sociaux LOREBRU et le CPAS de Bruxelles. Le projet est une alternative à la maison de repos pour "offrir aux aînés un lieu de vie digne et adapté". Le premier résident est accueilli en 2006. Le bâtiment de 5 étages comprend 32 logements dont 8 logements 1 chambre (prévus pour les couples) et 24 studios destinés aux personnes seules. Aux abords du bâtiment, Versailles Seniors a aménagé des parterres de fleurs et organise des sessions de gym en extérieur, notamment sur le terrain de pétanque.

Multijobs asbl (125, rue de Beyseghem) a été créée fin 2004 par la société de logements sociaux LOREBRU en collaboration avec le CPAS de la Ville de Bruxelles. L'asbl a un double objectif : d'une part répondre aux nombreux besoins de ses locataires, non pris en charge par des services extérieurs, d'autre part participer à la lutte contre l'exclusion notamment sur le marché de l'emploi. Les services offerts pour les locataires du Foyer Laekenois et du Logement Bruxellois concernent plusieurs domaines : le nettoyage, l'aménagement et le menu entretien du logement, l'aide au déménagement, la vie quotidienne... Une trentaine de personnes y travaillent en insertion socio-professionnelle aujourd'hui.

Les bureaux du Plan de Cohésion Sociale (PCS) Versailles / Val Maria par l'asbl Coin des Cerises (131, rue de Beyseghem) a 3 locaux situés au rez-de-chaussée mis à disposition du PCS par Logement Bruxellois (± 25-30 m²): une petite cuisine, un local de bureau et une petite salle de réunion (pour 5-6 personnes maximum). Deux personnes y travaillent. Ces locaux sont exigus et pas visibles depuis l'extérieur. Pour y accéder il faut sonner, rentrer dans le hall de logements... ce n'est pas simple de passer la porte et il faut connaître le lieu pour s'y rendre. Ces locaux ne permettent pas d'être en contact avec les habitant.e.s ou passant.e.s de manière spontanée, ils sont davantage utilisés pour des rendez-vous planifiés.

Le local situé au rez-de-chaussée du n°129, rue de Beyseghem (nommé « ancien baby-kot »). Ce local est mis à disposition du PCS par le Logement Bruxellois pour y accueillir des activités communautaires. Il accueille aujourd'hui : l'école des devoirs EDD NOH (qui mène aussi ses activités dans la salle Agora) des cours de français et des ateliers couture.

Versailles Seniors vzw (Versailleslaan 125) : est né d'une collaboration entre l'Openbare Vastgoedmaatschappij GEBRUWO en het OCMW van Brussel. Het project is een alternatief voor het woonzorgcentrum om «ouderen een waardig en aangepast leefkader te bieden». De eerste inwoner werd verwelkomd in 2006. Het gebouw telt 5 verdiepingen en omvat 32 woonunits, waarvan 8 units met 1 slaapkamer (bedoeld voor koppels) en 24 studio's bestemd voor alleenstaande senioren. In de omgeving van het gebouw heeft Versailles Seniors bloemperken aangelegd en organiseert buiten ook gymlessen, meer bepaald op het jeu-de-boulesplein.

Multijobs vzw (Beizegemstraat 125) werd eind 2004 opgericht door de Openbare Vastgoedmaatschappij GEBRUWO in samenwerking met het OCMW van de stad Brussel. De vzw streeft een dubbele doelstelling na: enerzijds een antwoord bieden op de talrijke behoeften van haar huurders die niet door externe diensten worden opgevolgd, anderzijds bijdragen in de strijd tegen uitsluiting, meer bepaald op de arbeidsmarkt. De huurders van de Lakense Haard en de Brusselse Woning kunnen gebruikmaken van uiteenlopende diensten: schoonmaak, inrichting en klein onderhoud van de woning, hulp bij een verhuis of het dagelijkse leven ... Momenteel telt de vzw een dertigtal medewerkers die zich inzetten voor de sociale inschakeling.

De kantoren van het Project voor Sociale Cohesie (PSC) Versailles / Mariëndaal door de vzw Coin des Cerises (Beizegemstraat 131) heeft 3 lokalen op de benedenverdieping die voor het PSC beschikbaar gesteld worden door de Brusselse Woning (± 25-30 m²): een kleine keuken, een kantoorruimte en een kleine vergaderzaal (voor maximaal 5-6 personen). Er werken 2 mensen. De lokalen zijn klein en niet zichtbaar van buitenaf. Om binnen te gaan, moet men eerst aanbellen, de hal van de appartementen binnestappen ... Men kan niet gewoon de deur opendoen, men komt er alleen als men de plaats kent. In deze lokalen is spontaan contact met de inwoners of voorbijgangers niet mogelijk, ze worden veeleer gebruikt voor geplande afspraken.

Het lokaal op de benedenverdieping van nr. 129 in de Beizegemstraat (het zogenaamde voormalige «Babykot»). De Brusselse Woning stelt dat lokaal ter beschikking van het PSC om er onderdak te bieden aan gemeenschapsactiviteiten. Momenteel vinden we hier: de huiswerkschool EDD NOH (die ook activiteiten in de Agora-zaal organiseert), Franse les en naailessen.



Les bureaux du PCS : des locaux exigus et peu ouverts sur l'extérieur.

De kantoren van het PSC: kleine lokalen die niet erg op de buitenwereld gericht zijn.

Le « Lieu de liens » (11, rue de la Tour Japonaise). Ce lieu est géré par l'asbl Coin des Cerises et mis à disposition par le Logement Bruxellois pour le PCS. Il est situé à l'arrière du n°11 rue de la Tour Japonaise en niveau semi-enterré et n'est pas visible depuis la rue et très peu depuis l'extérieur. Ce lieu (± 40 m²) accueille un coin avec quelques fauteuils, une table, une petite cuisine, un mini studio d'enregistrement et un établi avec des outils de jardinage et pour réparer les vélos.

Le Lieu de liens est financé par un programme régional (il y a en a d'autres à Bruxelles) jusque 2022, le subside est renouvelable mais n'est pas garanti de manière pérenne. Le lieu accueille diverses activités à destination de différents publics (voir flyers) : un atelier crochet, un atelier rap, un groupe de parole de femmes, un atelier pour les jeunes filles... Il est confortable mais la multiplicité d'activités qui y prennent place sont à l'étroit.

Le Bateau lavoir (9, rue de la Tour Japonaise) Il est situé dans un local au pied de la tour et géré par Multijobs asbl.

La distribution de colis de la banque alimentaire (11 et 13, rue de la Tour japonaise, dans les anciens locaux poubelles situés au rez-de-chaussée) est organisée par l'association ARDAPS auprès de ± 250 bénéficiaires plusieurs fois par semaine. Des habitant.e.s du quartier y sont impliqués bénévolement. Ce lieu n'est pas adéquat pour accueillir la distribution alimentaire.

Besoin d'espaces pour des activités communautaires et associatives

Plusieurs habitant.e.s ainsi que la CoQ ont exprimé le souhait de renforcer l'offre de lieux/espaces adaptés pour pouvoir mener des projets (atelier de cuisine, espaces pour prendre un café entre voisin.e.s, local informatique, local réparation vélo, local étude,...) voir 3. Solidaire.

De « Lieu de liens » (Japonse Torenstraat 11). Deze plek wordt door de vzw Coin des Cerises beheerd en door de Brusselse Woning beschikbaar gesteld voor het PSC. Ze ligt aan de achterkant van nr. 11 in de Japanse Torenstraat, op een halfondergrondse verdieping. Ze is niet zichtbaar vanaf de straat en nauwelijks zichtbaar vanaf de buitenkant. De ruimte (± 40 m²) omvat een hoek met enkele zetels, een tafel, een kleine keuken, een mini-opnamestudio en een berghok met tuingeredschap en mogelijkheid om fietsen te herstellen.

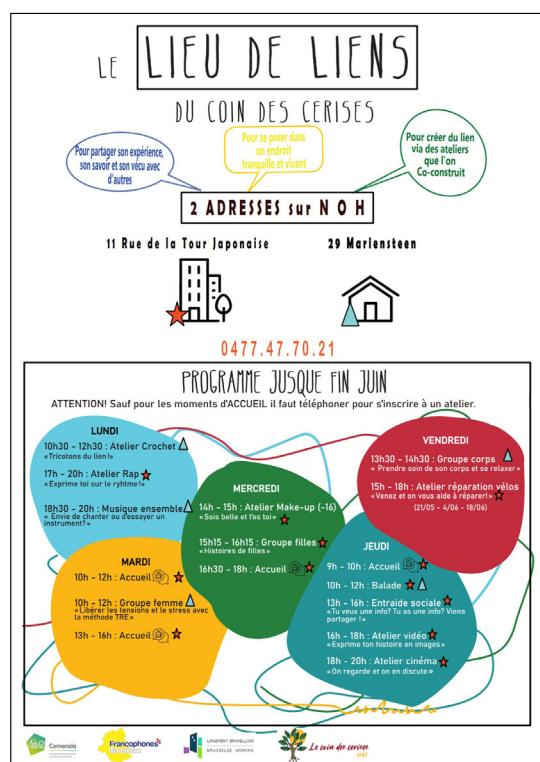
De Lieu de liens wordt tot 2022 gefinancierd door een gewestelijk programma (er zijn er meerdere in Brussel), de subsidie kan verlengd worden maar wordt niet blijvend gegarandeerd. Deze plek onthaalt diverse activiteiten gericht op verschillende doelgroepen (zie flyers): een haakworkshop, een rapworkshop, een spreekgroep voor vrouwen, een workshop voor meisjes ... De plek is comfortabel, maar de vele activiteiten die er plaatsvinden zitten er krap gehuisvest.

Wasserette (Japonse Torenstraat 9). Gevestigd in een lokaal aan de voet van de toren en beheerd door de vzw Multijobs.

De bedeling van voedselpakketten (Japonse Torenstraat 11 en 13, in de voormalige vuilnisbakkenlokalen op de benedenverdieping) wordt meerdere keren per week door de vereniging ARDAPS georganiseerd voor ± 250 begunstigden. De inwoners van de wijk helpen er vrijwillig mee. Deze locatie is niet geschikt voor de voedselbedeling.

Nood aan ruimte voor gemeenschaps- en verenigingsactiviteiten

De inwoners benadrukten herhaaldelijk de nood aan meer ruimtes om elkaar te ontmoeten, om collectieve activiteiten te organiseren (bijv. een kookworkshop voor mama's, een ruimte om koffie te drinken met de burens, een computerlokaal, een fietsherstellingslokaal, een studieruimte ...) - Zie 3. Solidair.



Lieu de liens : programmation des ateliers
Lieu de liens: programmatie van de workshops



Equipements, services... en pied de bâtiment
Voorzieningen, diensten ... aan de voet van de gebouwen



Carte qui rassemble les plans du rez de chaussée de Versailles.
Kaart met de beganegrondplannen van Versailles

1.4.2 Les espaces de dalles et les espaces en pied de bâtiment

Le plan d'ensemble des espaces au pied des bâtiments de la cité entend interroger les limites entre espace public, collectif et privé.

Il entend aussi mettre en évidence la possibilité de renforcer les liens entre l'architecture et le paysage à travers le positionnement judicieux des accès, la mise en place d'espaces de services et/ou logistiques et d'équipements en lien avec les espaces ouverts et les parcours au sein du site.

Cette approche inclut le repérage et l'inventaire des espaces des dalles et des garages qui pourraient être mis à disposition pour le renforcement des équipements et services au sein du quartier. Ce travail en cours sera précisé en collaboration avec le Logement Bruxellois.

1.4.2 De parkeergaragedaken en ruimtes aan de voet van de gebouwen

Het totaalplan van de ruimtes aan de voet van de gebouwen in de wijk wil de grenzen aftasten tussen de openbare, collectieve en private ruimte.

Het plan wil ook de mogelijkheden aan het licht brengen om de banden tussen de architectuur en het landschap te versterken dankzij een doordachte positionering van de toegangen, de invoering van dienstenruimtes en/of logistieke ruimtes en voorzieningen gelinkt met de open ruimtes en doorgangen op de site.

Die aanpak impliceert de markering en inventarisering van de parkeergaragedaken en garages die ingeschakeld kunnen worden om de voorzieningen en diensten in de wijk te versterken. Dat werk in uitvoering wordt gepreciseerd in samenwerking met de Brusselse Woning.

Enjeu

→ Mettre en place un lieu central pour Versailles: un lieu rassembleur pour les habitants de Versailles mais aussi un lieu de contact avec les quartiers avoisinants

Uitdaging

→ Een centrale ruimte invoeren voor Versailles: een verzamelplaats voor de inwoners van de Versailleswijk, maar ook een contactruimte met de omliggende wijken

1.4.3 Les espaces intermédiaires

Les « espaces intermédiaires » des immeubles (halls d'entrée, ascenseurs, cages d'escalier, paliers, caves, garages) sont des espaces où les habitant.e.s se croisent et se disent parfois bonjour mais sans s'attarder. Ces espaces sont avant tout des lieux de passage peu propices à l'échange : les rez-de-chaussée sont relativement opaques par rapport à l'extérieur, exigus et peu accueillants. De manière générale, au plus l'immeuble est haut, au moins il y a de relations de voisinage au sein d'un même immeuble et au plus ces espaces intermédiaires sont problématiques. L'étude socio-anthropologique sur les deux immeubles-tours (2016)¹ nous apprend que :

1. les halls d'entrée sont régulièrement tagués, dégradés (notamment les boîtes aux lettres) et on y trouve des traces d'usages illicites ;
2. les ascenseurs sont très souvent en panne ;
3. les cages d'escaliers de secours sont squattées, froides et insécurisantes aux yeux des habitant.e.s ;

Ces espaces forment un labyrinthe d'espaces interconnectés où on peut se faufiler. Ces espaces à l'abri des regards, de la pluie et isolés de leur environnement sonore sont fuis par les locataires mais investis par certains comme lieu de rassemblement, de cachette ou de fuite de la police. Lors de nos rencontres, les habitant.e.s n'ont d'ailleurs jamais évoqué les espaces de parking spontanément, que ce soit de manière positive ou négative. C'est comme si les parkings n'existaient pas. Très peu savent ce qu'il s'y passe si ce n'est que certains sont équipés de boîtes de rangement pour les locataires et les emplacements de parkings loués aussi à des extérieurs.

Dans les immeubles de plus petites tailles, les voisins se connaissent et s'asseyent parfois sur les bancs devant l'immeuble pour papoter (pratique moins fréquente depuis le covid). Une habitante nous explique laisser la porte ouverte à son étage, l'espace de palier commun est alors un espace de rencontre ouvert sur l'espace privatif.



1.4.3 Tussenruimtes

De «tussenruimtes» van de gebouwen (inkomhallen, liften, trappenhuisen, bordessen, kelders, garages) zijn ruimtes waar de inwoners elkaar tegenkomen en elkaar soms begroeten, zonder dat ze blijven staan voor een praatje. Die ruimtes zijn bovenal doorgangplaatsen die niet voor contact geschikt zijn: de benedenverdiepingen zijn tamelijk ondoorzichtig tegenover de buitenwereld, smal en ongezellig. Algemeen geldt: hoe hoger het flatgebouw, hoe minder burenelaties binnen het gebouw en hoe problematischer die tussenruimtes. De sociaalantropologische studie van beide woontorens (2016)¹ leert ons dat:

1. de inkomhallen geregeld met tags beklad worden, beschadigd worden (meer bepaald de brievenbussen) en sporen van illegale bezigheden vertonen;
2. de liften zijn erg vaak defect;
3. de brandtrappenhuisen worden ingepalmd; de inwoners ervaren ze als koud en onveilig.

Deze ruimtes vormen een labyrint van onderling verbonden ruimtes waar men doorheen kan glippen. Deze ruimtes onttrokken aan het zicht, beschut tegen de regen en afgesloten van de geluidsomgeving worden gemeden door de huurders, maar jongeren gebruiken ze als hangplaats, schuilplaats en om aan de politie te ontsnappen. Tijdens onze ontmoetingen werden deze parkeerplaatsen nooit spontaan, noch in negatieve, noch in positieve zin, vermeld door de inwoners. Alsof die parkings niet bestaan. Maar heel weinig mensen kennen die ruimtes echt, ze weten alleen dat sommige parkings uitgerust zijn met opbergboxen voor de huurders en dat de parkeerplaatsen verhuurd worden, ook aan mensen van buiten de wijk.

In kleinere flatgebouwen kennen de burens elkaar en zitten ze soms op de banken voor het gebouw om een praatje te maken (een praktijk die sinds de covid minder vaak voorkomt). Een bewoonster legde ons uit dat zij op haar verdieping de deur open laat staan, zodat de gemeenschappelijke overloopruimte een ontmoetingsruimte is die in open verbinding staat met de privé-ruimte.

La cage escalier de la tour n°177
Het trappenhuis van de woontoren op nr. 177

¹ Arnoldussen D., Augsbourger L. et Oleffe A. (2016). *Etude socio-anthropologique portant sur les deux immeubles-tours du site de logements sociaux "Versailles" à Neder-Over-Hembeek*. SLRB - LOREBRU.

Arnoldussen D., Augsbourger L. en Oleffe A. (2016). *Sociaalantropologisch onderzoek naar de twee woontorens op de sociale huisvestingssite "Versailles" in Neder-Over-Heembeek*. BGHM - GEBRUWO



Travail en cours du plan des parking au sein de Versailles

Werk in uitvoering aan het parkeerplan in Versailles



Vue du parking de la phase 1 et 2 au rez-de-chaussée

Zicht op de parking van fase 1 en 2 op de begane grond

Enjeu

→ La collaboration entre CQD et Plan Climat du Logement Bruxellois doit être attentive au renforcement de la convivialité des espaces intermédiaires

Uitdaging

→ Bij de samenwerking tussen het DWC en het Klimaatplan van de Brusselse Woning moet aandacht besteed worden aan een betere leefbaarheid van de tussenruimtes.



Salle poubelle et stockage au pied de bâtiment et à côté du hall d'entrée

Vuilnisbakken- en opslaglokaal aan de voet van het gebouw en naast de inkomhal



Espaces collectifs "intermédiaires" entre bâtiments
Collectieve "tussenruimtes" tussen de gebouwen

Espace privatif au rez-de-chaussée
Private ruimte op de benedenverdieping

1.5 POPULATION

L'analyse du profil de la population se base d'abord sur une analyse des données statistiques à disposition. Plus loin, une analyse plus fine sera développée suite aux rencontres et aux différents moments de participation (voir Climat social). Les indicateurs étudiés sont la densité de la population, le taux de chômage, les revenus, le taux de masculinité et l'origine. Ces données sont mises en comparaison avec celles d'autres secteurs statistiques, de l'ensemble de la région bruxelloise et avec les informations récoltées pendant les moments de participation afin de les confronter avec la réalité du terrain.

Densité de la population

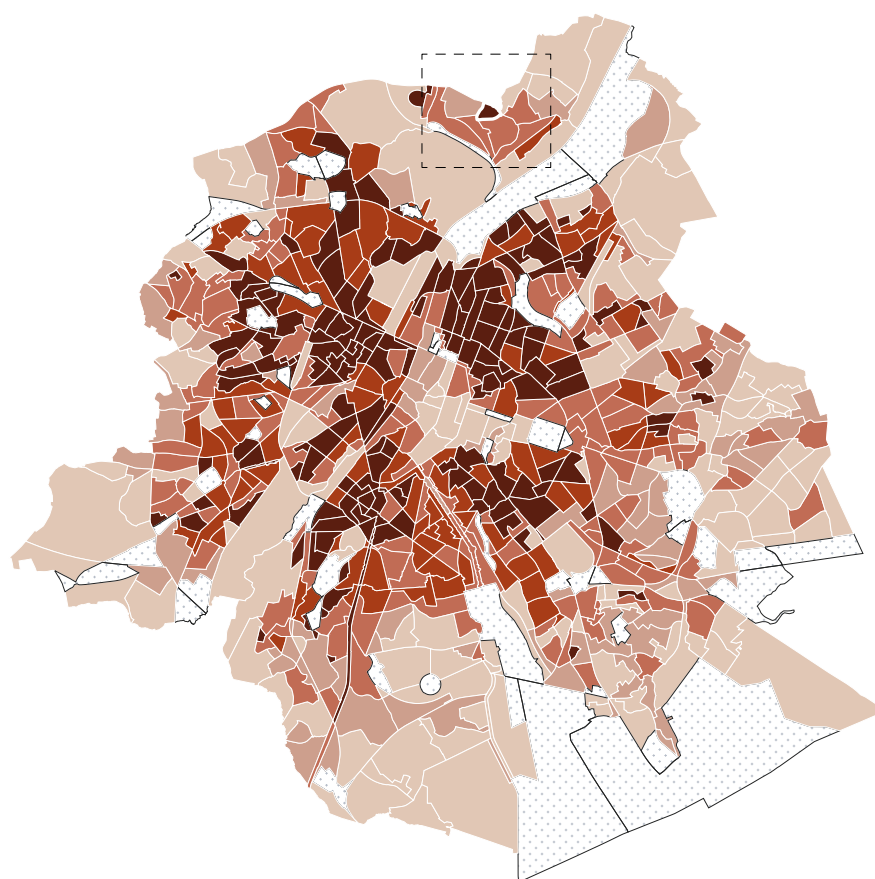
La densité au sein de la Ville de Bruxelles varie par rapport aux différentes typologies urbaines ainsi que par la situation géographique du quartier. Les quartiers centraux ont tendance à être beaucoup plus denses que la périphérie. La densité totale de la ville est de 5.596 habitant.e.s/km² qui est en dessous de la moyenne régionale.

1.5 BEVOLKING

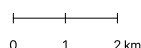
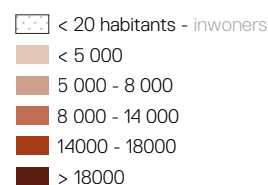
De analyse van het bevolkingsprofiel is in de eerste plaats gebaseerd op de beschikbare statistische gegevens. Verder in dit document wordt een diepgaandere analyse ontwikkeld aansluitend op de ontmoetingen en verschillende participatiemomenten (zie Sociaal klimaat). De volgende indicatoren werden onderzocht: bevolkingsdichtheid, werkloosheidsgraad, inkomen, geslachtsverhouding en herkomst. Die gegevens worden vergeleken met die van andere statistische sectoren en het volledige Brusselse Gewest, en met de gegevens verzameld tijdens de participatiemomenten om ze af te toetsen aan de realiteit op het terrein.

Bevolkingsdichtheid

De dichtheid binnen de stad Brussel varieert volgens de verschillende stadstypologieën en volgens de geografische ligging van de wijk. In de centrale wijken is de dichtheid doorgaans veel hoger dan in de rand. De totale dichtheid van de stad bedraagt 5.596 inwoners/km², wat onder het gewestgemiddelde ligt.



Densité population 2020
Bevolkingsdichtheid 2020



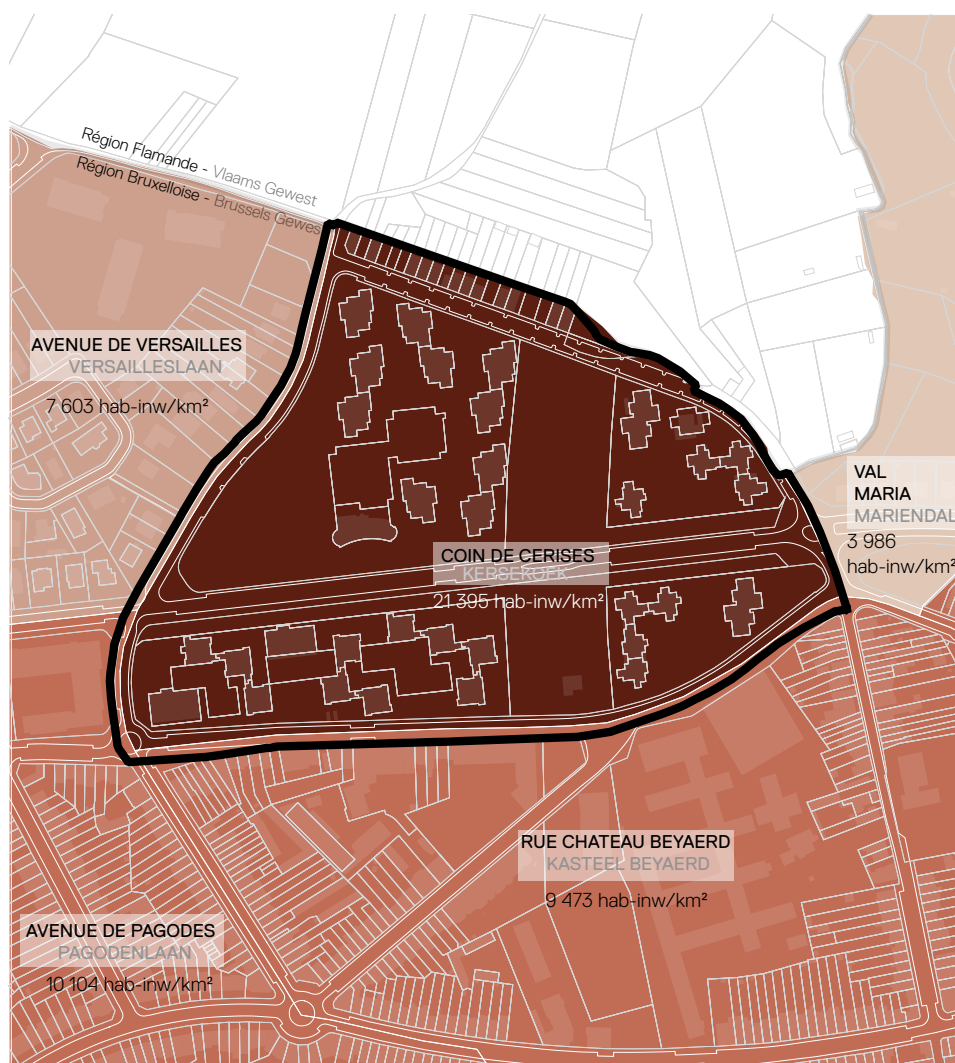
Source: Monitoring des quartiers,
Brussels UrbIS®© - Distribution & Copyright CIRB

Pour le quartier Versailles, même s'il se situe dans la périphérie bruxelloise, sa densité de population est très élevée – **21.395 habitant.e.s/km²** – ce qui est similaire aux secteurs statistiques denses des quartiers centraux. Par ailleurs, le secteur statistique Coin de cerises (quartier Versailles) se différencie fortement des quartiers voisins: les quartiers au sud du périmètre ne dépassent pas les 10.000 habitant.e.s/km² et Val Maria ne dépasse pas les 4.000 habitant.e.s/km².

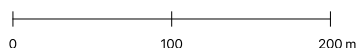
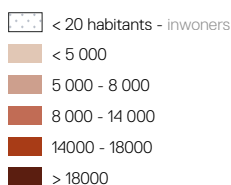
Ceci montre les diverses réalités au niveau de la densité et souligne l'importance de faire face aux enjeux et besoins que cette densité habitée représente.

De Versailleswijk ligt dan wel in de Brusselse rand, toch is de bevolkingsdichtheid er erg hoog – **21.395 inwoners/km²** – wat vergelijkbaar is met de dichtbevolkte statistische sectoren van de centrale wijken. De statistische sector Kersenhoek (Versailleswijk) verschilt overigens sterk van de naburige wijken: de wijken ten zuiden van de perimeter tellen niet meer dan 10.000 inwoners/km², en Mariëndaal blijft zelfs onder 4.000 inwoners/km².

Dit toont de zeer verscheiden dichtheidsrealiteiten aan en benadrukt het belang om de uitdagingen en noden aan te pakken die deze woondichtheid met zich meebrengt.



Densité population 2020
Bevolkingsdichtheid 2020



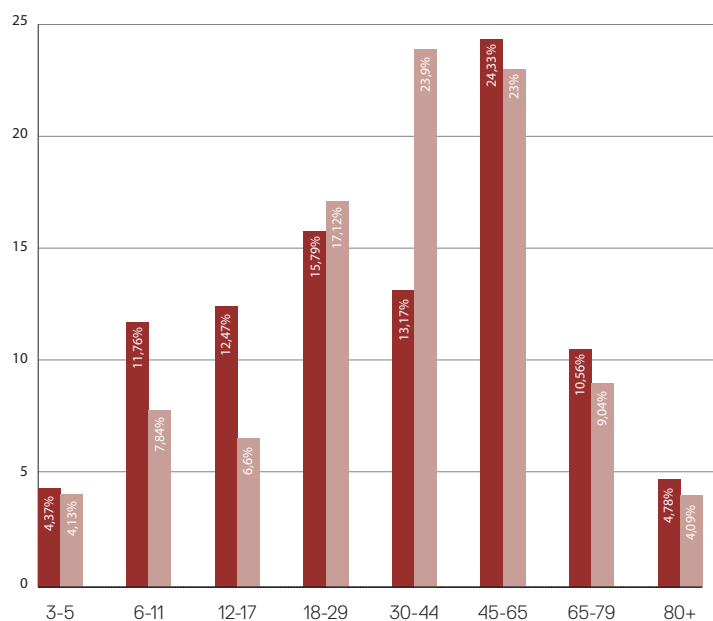
Source - bron: Monitoring des quartiers, Brussels
UrbIS® - Distribution & Copyright CIRB

Âge de la population

La part des personnes de 3 à 17 ans et de plus de 65 ans a connu une augmentation entre 2009 et 2019 et est particulièrement élevée au sein du secteur. Elle représente 46,71%, ce qui est largement supérieur à la moyenne régionale de 35,98%. Si bien la part des personnes de 3 à 5 ans et des plus de 65 ans est légèrement supérieur à la moyenne, on voit que la part d'enfants et d'adolescents de 6 à 17ans dans le secteur est lui bien plus important (24,23% contre 14,44% de moyenne régionale). La part des 30 à 44 ans est inversement considérablement sous-représentée. Ceci explique en partie la grande dépendance économique du secteur (87,64%) qui dépasse largement la moyenne régionale établie à 56,20%.

Leeftijd van de bevolking

Het aandeel van de 3- tot 17-jarigen en de 65-plussers kende een sterke toename tussen 2009 en 2019 en ligt bijzonder hoog in deze sector. Dit aandeel vertegenwoordigt 46,71%, wat ver boven het gewestgemiddelde van 35,98% ligt. Terwijl het aandeel 3- tot 5-jarigen en 65-plussers iets boven het gemiddelde ligt, is het aandeel kinderen en jongeren tussen 6 en 17 jaar in deze sector veel groter (24,23% tegen een gewestgemiddelde van 14,44%). Het aandeel van de 30- tot 44-jarigen echter is opmerkelijk ondervertegenwoordigd. Dat verklaart gedeeltelijk de grote economische afhankelijkheid van de sector (87,64%) die ver uitstijgt boven het gewestgemiddelde van 56,20%.



Âge de la population 2019 (%)
Leeftijd van de bevolking 2019 (%)

Sector statistique : Coin des Cerises 2019
Statistische sector : Kersekoek 2019

Moyenne régionale 2019
Gewestelijk gemiddelde 2019

Source - bron: Monitoring des quartiers,
Brussels
UrbIS© - Distribution & Copyright CIRB



Habitant.e.s dans la plaine de jeux
Inwoners op het speelplein



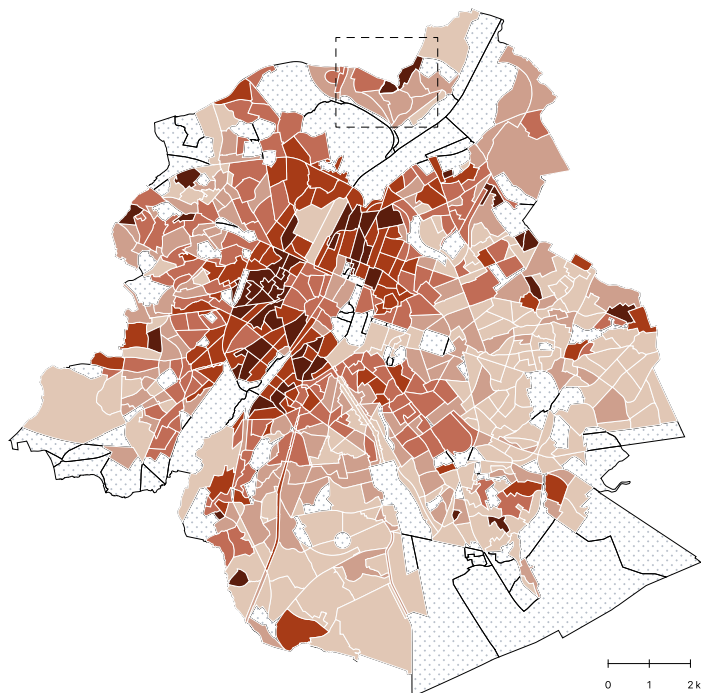
Les enfants au sein du quartier
De kinderen in de wijk

Taux de chômage et revenus

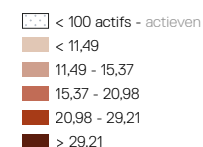
Une des raisons de l'intégration du quartier Versailles au sein du périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU) était la présence des trois caractéristiques requises concernant la population : un quartier dense, un taux de chômage élevé et des faibles revenus. Le quartier Versailles a un **taux de chômage très élevé de près de 43%**. Ce taux double la moyenne régionale qui est de presque 19%. Même le quartier Val Maria qui se trouve également en rouge foncé, a un taux qui ne dépasse pas les 30% des chômeurs dans la population active. Les autres quartiers voisins semblent être plus favorisés. Leur taux de chômage bascule entre 14 et 15%.

Werkloosheidsgraad en inkomen

Een van de redenen waarom de Versailleswijk werd opgenomen in de perimeter van Stadsvernieuwingsgebied (SVG) was de aanwezigheid van de drie vereiste kenmerken m.b.t. de bevolking: een dichtbevolkte wijk, een hoge werkloosheid en laag inkomen. De Versailleswijk **heeft een erg hoge werkloosheidsgraad van bijna 43%**. Dat is het dubbele van het gewestgemiddelde dat op bijna 19% komt. Zelfs de Mariëndaalwijk die ook donkerrood kleurt, heeft een graad die niet hoger ligt dan 30% werklozen in de beroepsbevolking. De andere buurwijken blijken beter bemiddeld. Daar schommelt de werkloosheid tussen 14 en 15%.



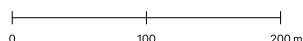
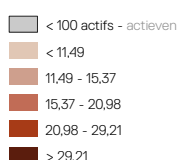
Taux de chômage 2018 (%)
Werkloosheidsgraad 2018 (%)



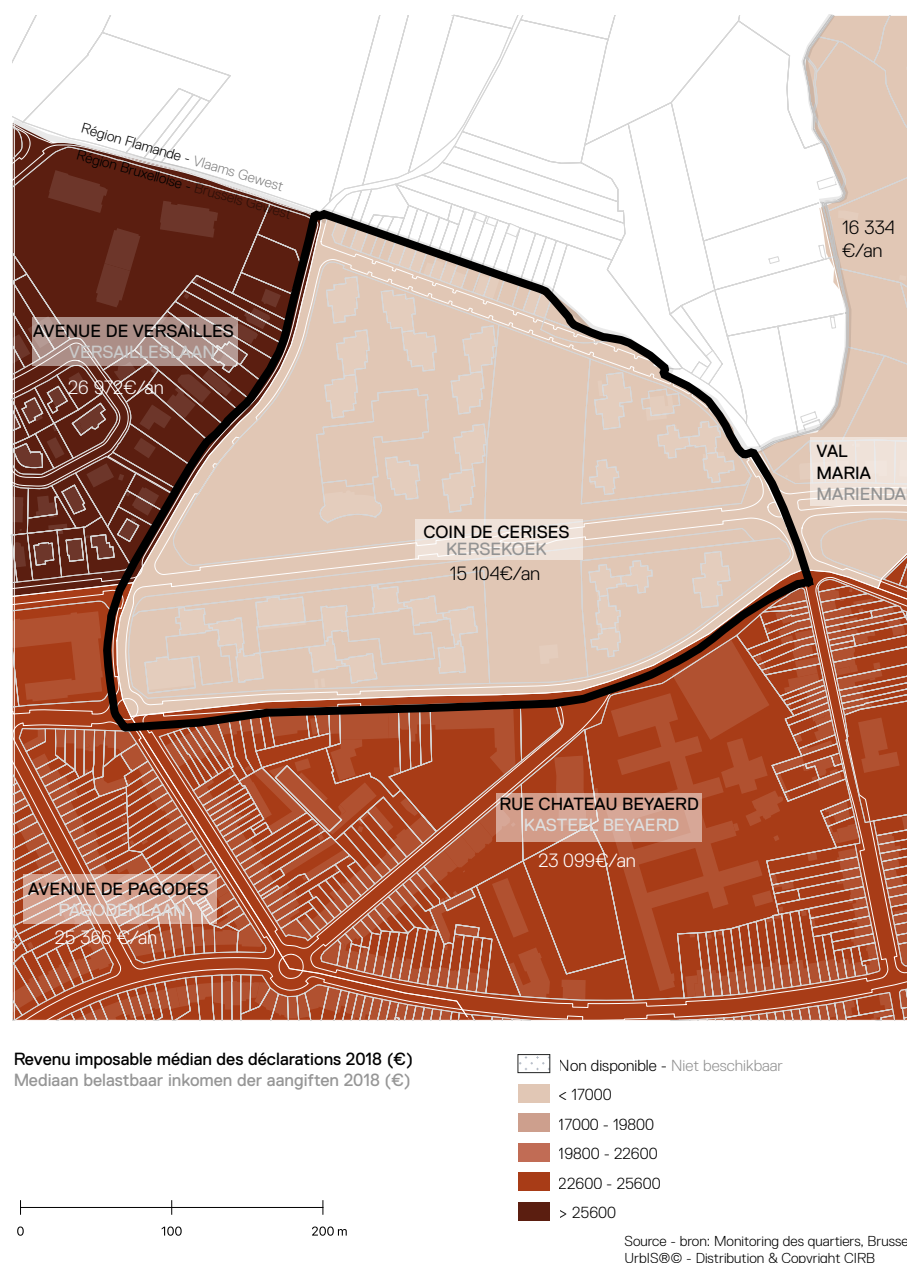
Source - bron: Monitoring des quartiers, Brussels
UrbIS@ - Distribution & Copyright CIRB



Taux de chômage 2018 (%)
Werkloosheidsgraad 2018 (%)



Source - bron: Monitoring des quartiers, Brussels
UrbIS@ - Distribution & Copyright CIRB



Concernant les revenus, ces chiffres montrent les revenus imposables médian des déclarations. Le revenu des ménages est un indicateur de leur pouvoir d'achat, et donc de leur capacité d'accès à différents biens et services (alimentation, culture, logement...). **La moyenne des revenus imposables au quartier Versailles est de 15.000 euros**, une des plus faibles de la région. La moyenne régionale est de presque 20.000 euros. La moyenne du quartier Val Maria est de 16.000 euros et les autres quartiers limitrophes ont une moyenne plus élevée qui monte de 23.000 à environ 27.000 euros pour le quartier plus favorisé.

Ces données dévoilent d'une part une forte fracture au niveau du profil socio-économique de la population avec les quartiers avoisinants. D'autre part, la problématique liée à l'emploi pour ce quartier. Dans la partie Emploi et formation nous analyserons plus finement le profil des demandeurs d'emploi ainsi que les initiatives qui sont déjà mises en place.

Deze cijfers tonen de mediane belastbare inkomens van de aangiften. Het inkomen van de gezinnen is een indicator van hun koopkracht en dus van de mate waarin ze toegang krijgen tot verschillende goederen en diensten (voeding, cultuur, huisvesting ...). **Het gemiddelde belastbare inkomen in de Versailleswijk bedraagt 15.000 euro, een van de laagste in het gewest.** Het gewestgemiddelde bedraagt bijna 20.000 euro. Het gemiddelde in de Mariëndaalwijk komt op 16.000 euro en in de andere buurwijken zien we een hoger gemiddelde dat oploopt van 23.000 tot ongeveer 27.000 voor de meest bemiddelde buurt.

Deze gegevens wijzen enerzijds op een sterke breuk in het sociaaleconomische profiel van de bevolking met de omliggende wijken, en anderzijds op de problematiek rond tewerkstelling in deze wijk. In het deel Tewerkstelling en opleiding zullen we het profiel van de werkzoekenden en de bestaande initiatieven dieper analyseren.

Rapport de masculinité

Le rapport de masculinité correspond au rapport entre le nombre d'hommes et le nombre de femmes au sein d'une population. Le quartier Versailles montre une valeur de 82%. Une valeur inférieure à 100 signifie que les femmes sont plus nombreuses que les hommes, et inversement. Il est exprimé comme le nombre d'hommes pour 100 femmes. **On observe donc une surreprésentation des femmes au sein du quartier Versailles.**

La répartition du rapport de masculinité au sein de la région montre que "Ces valeurs sont surtout élevées dans le Pentagone et certains quartiers dans le sud-ouest de la première couronne. Dans les quartiers entourant le canal et le reste de la première couronne, les hommes restent plus nombreux mais leur surreprésentation est plus légère. Dans la seconde couronne, les femmes sont plus nombreuses."

La question du genre, la place des femmes dans le quartier, leur rapport à l'emploi et aux espaces publics sont des enjeux qui seront évoqués plus loin dans le diagnostic.

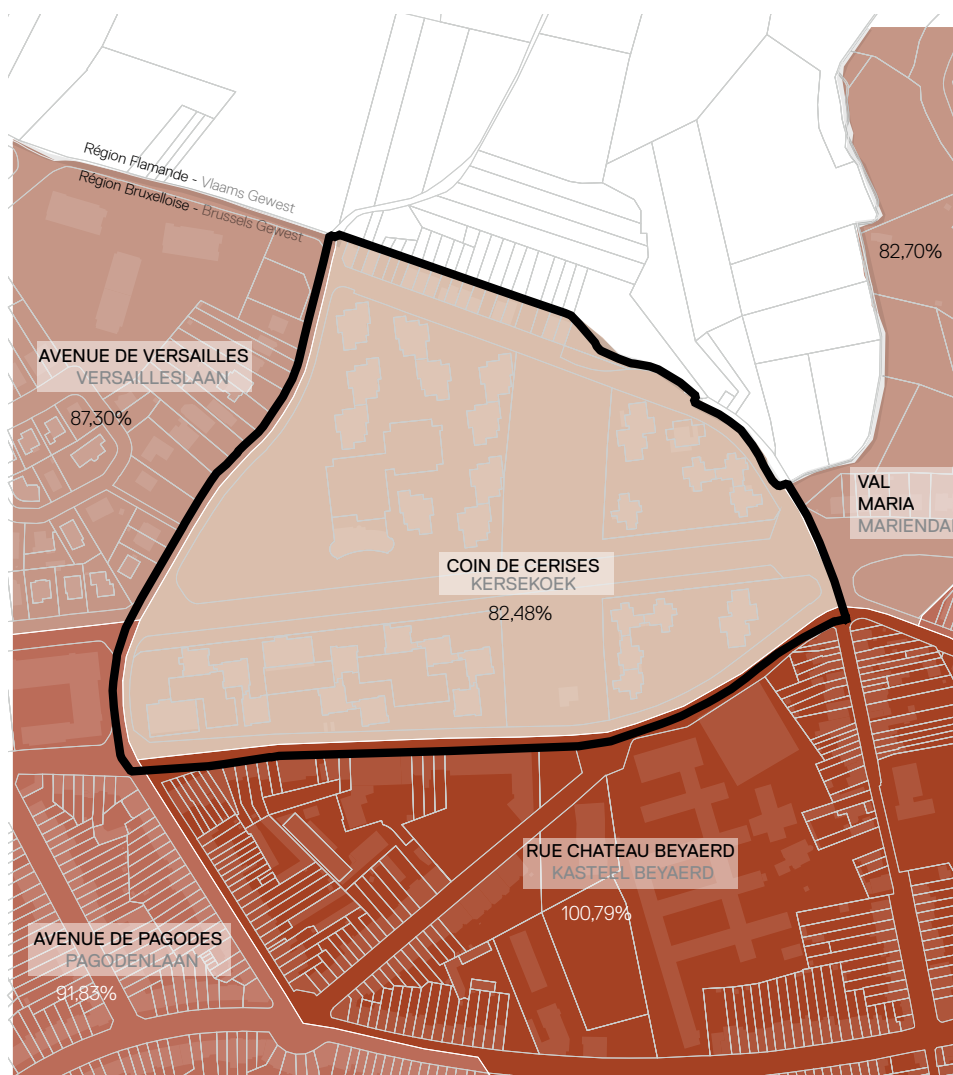
Geslachtsverhouding

De geslachtsverhouding stemt overeen met de verhouding tussen het aantal mannen en het aantal vrouwen in de bevolking. De Versailleswijk heeft een verhouding van 82%. «Een waarde van minder dan 100 betekent dat de vrouwen talrijker zijn dan de mannen en omgekeerd.

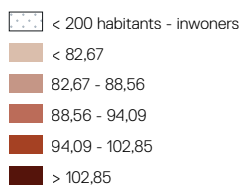
Hij wordt uitgedrukt in aantal mannen per 100 vrouwen.» **We zien dus een oververtegenwoordiging van vrouwen in de Versailleswijk.**

De verdeling van de geslachtsverhouding in het gewest toont dat «vooral de waarden in de Vijfhoek en bepaalde wijken in het zuidwesten van de eerste kroon hoog zijn. In de wijken langs het kanaal en de rest van de eerste kroon blijven mannen talrijker maar hun oververtegenwoordiging is kleiner. In de tweede kroon zijn de vrouwen talrijker.»

Het geslacht, de rol van vrouwen in de wijk, hun relatie tot tewerkstelling en openbare ruimtes zijn belangrijke uitdagingen die verder in de diagnose aan bod komen.



Rapport de masculinité 2019 (%)
Geslachtsverhouding 2019 (%)



Source - bron: Monitoring des quartiers, Brussels
UrbIS® - Distribution & Copyright CIRB

Origine et nationalité de la population

Au regard du critère de la nationalité, selon lequel seul les personnes qui ont uniquement une nationalité étrangère sont incluses dans l'un des groupes de population étrangère (celles bénéficiant d'une double nationalité belgo-étrangère n'étant reprises que comme belges), on trouve à Versailles un taux de 8,5% d'habitant.e.s de nationalités issues d'Afrique du nord.

De même, nous avons un taux de 3% de nationalités issues d'Afrique subsaharienne. C'est principalement au niveau de ces groupements de nationalités qu'on note une surreprésentation dans le quartier quand on fait la comparaison au niveau régional. Cela ne veut pas dire que ce sont les seules origines culturelles présentes. Dans les faits, ce critère de la nationalité ne traduit pas la diversité d'origine et la représentativité des habitant.e.s de Versailles dont les parcours de vie révèlent un multiculturalisme bien plus prononcé (voir chapitre Solidaire).

Herkomst en nationaliteit van de bevolking

Wat betreft het nationaliteitscriterium worden alleen mensen met enkel een buitenlandse nationaliteit bij een van de van de buitenlandse bevolkingsgroepen gerekend (mensen met een dubbele nationaliteit, waaronder de Belgische, worden bij de Belgen gerekend). In Versailles zien we 8,5% inwoners met nationaliteiten uit Noord-Afrika.

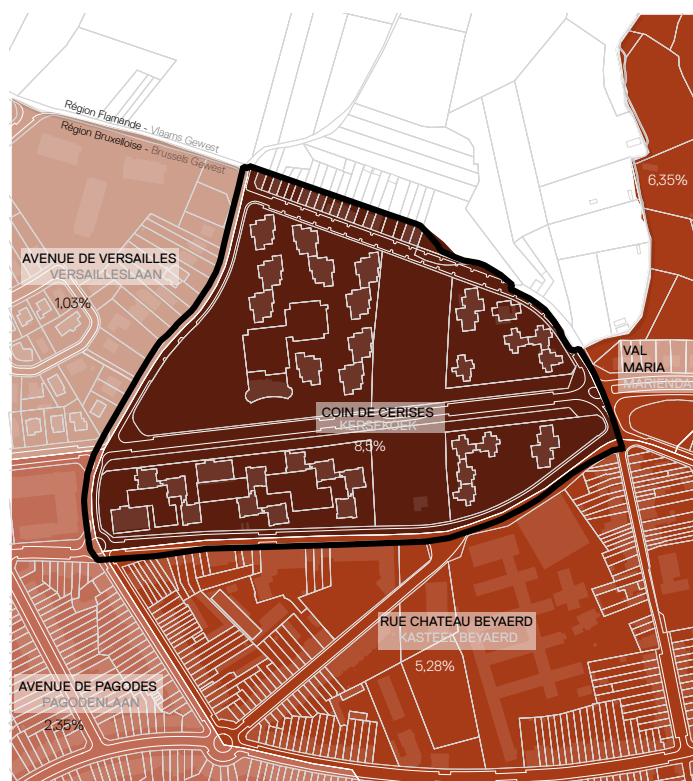
Daarnaast heeft 3% van de bevolking een nationaliteit uit Sub-Saharaans Afrika. Vooral in die nationaliteitengroepen zien we een oververtegenwoordiging in de wijk wanneer we de vergelijking met het gewestniveau maken. Wat niet betekent dat alleen die culturele herkomsten aanwezig zijn. In de praktijk is dat nationaliteitscriterium geen goede afspiegeling van de herkomstdiversiteit en representativiteit van de inwoners van Versailles die vaak een veel uitgesprokener multiculturele leefervaring hebben (zie hoofdstuk Solidaire).

Enjeux

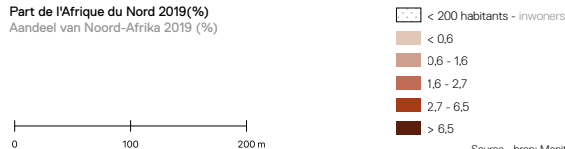
→ Soutenir des actions socio-économiques impliquant l'ensemble des habitant.e.s de Versailles.

Uitdaging

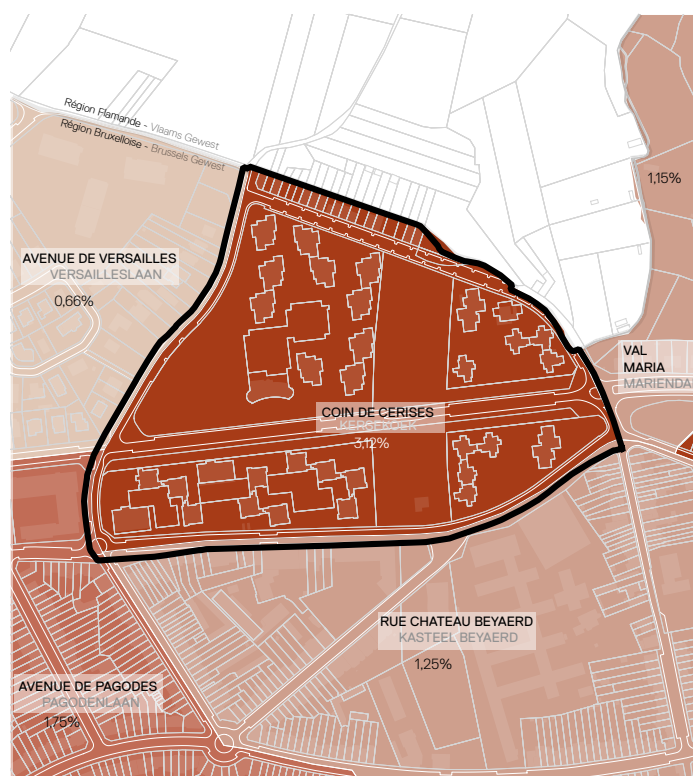
→ Sociaaleconomische actie ondertussen waar alle inwoners van Versailles bij betrokken worden.



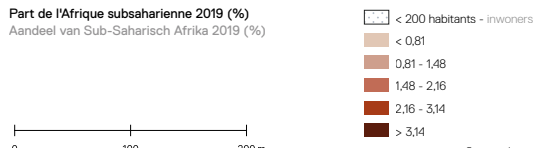
Part de l'Afrique du Nord 2019 (%)
Aandeel van Noord-Afrika 2019 (%)



Source - bron: Monitoring des quartiers, Brussels UrbIS® - Distribution & Copyright CIRB



Part de l'Afrique subsaharienne 2019 (%)
Aandeel van Sub-Saharisch Afrika 2019 (%)



Source - bron: Monitoring des quartiers, Brussels UrbIS® - Distribution & Copyright CIRB



2. PAYSAGE

2. LANDSCHAP

PAYSAGE

LANDSCHAP

Cette seconde thématique PAYSAGE retrace la situation paradoxale de Versailles comme lieu à la charnière de grandes continuités écologiques et paysagères mais aussi objet d'accessibilités limitées et de fractures.

Repenser Versailles comme un grand paysage unificateur et rassembleur, assumant son caractère premier d'habitats dans un parc, l'associant aux équipements en qualité d'espaces collectifs, permet de dégager une série de pistes d'interventions à même d'augmenter les liens au sein du quartier et de renforcer ses relations avec NOH et une géographie régionale plus vaste.

In dit tweede thema LANDSCHAP schetsen we de paradoxale toestand van Versailles als scharnierpunt in de grote ecologische en landschappelijke verbindingen, maar ook als een plek van beperkte toegankelijkheid en breuken.

Versailles omdenken als een groot verenigend landschap, waarbij het zijn voornaamste rol als huisvesting in een park waarmaakt, in combinatie met voorzieningen bestemd als collectieve ruimtes, legt een reeks interventiepistes bloot die de banden binnen de wijk kunnen aanhalen, net als de relatie van de wijk met NOH en een ruimere gewestgeografie.

2.1 ÉVOLUTION HISTORIQUE ET PAYSAGÈRE DU SITE

Un quartier vert

Le quartier Versailles est et se voulait un quartier vert. Le plan d'aménagement qui encadrait sa construction spécifiait clairement la volonté d'une construction d'immeubles résidentiels dans un cadre de verdure. L'un des éléments les plus marquants de Versailles est la présence de la vaste continuité verte qui le traverse du Nord au Sud. Cette continuité verte est liée au projet de construction d'une autoroute urbaine industrielle devant relier le Ring à la zone du canal, présente sur les schémas de développement du réseau routier dès les premières versions élaborées par l'Administration des Routes du Ministère des Travaux publics (1).

En réalité, l'autoroute est intégrée depuis plusieurs années dans les projets de la Ville de Bruxelles sur le territoire de Neder-Over-Heembeek. Elle communique sa vision générale via un plan directeur élaboré par le groupe d'urbanistes Tekhné entre 1961 et 1962 (2). Le plan divise le territoire en 7 quartiers, délimités par des axes routiers. Les quartiers numérotés de 1 à 5 sont d'envergure relativement identique, prévus pour une population de 8.000 à 10.000 habitant.e.s.

2.1 HISTORISCHE EN LANDSCHAPPELIJKE EVOLUTIE VAN DE SITE

Een groene wijk

De Versailleswijk is en werd opgevat als een groene wijk. Uit het inrichtingsplan dat de bouw omkaderde blijkt duidelijk dat het de bedoeling was woongebouwen in een groen kader op te trekken. Een van de markantste elementen in Versailles is de uitgestrekte groene verbinding die van noord naar zuid door de wijk loopt. Die groene verbinding is gekoppeld aan de aanlegplannen voor een industriële stadssnelweg die de Ring met het kanaalgebied moest verbinden, zoals getekend op de ontwikkelingsschema's van het wegennet vanaf de eerste versies opgesteld door de Afdeling Wegen van het Ministerie van Openbare werken (1).

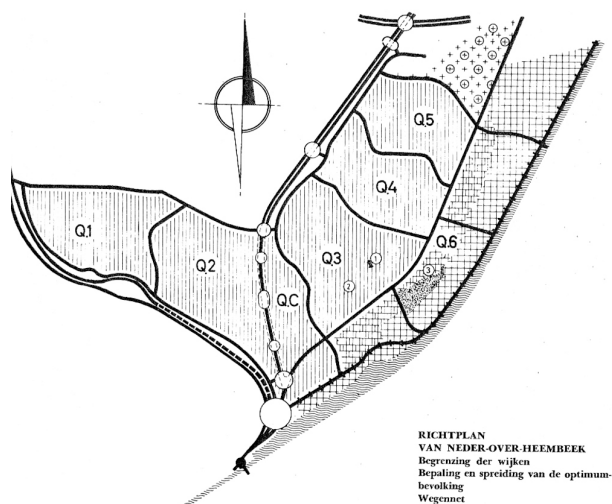
In de praktijk is de snelweg al enkele jaren geïntegreerd in de projecten van de stad Brussel op het grondgebied van Neder-Over-Heembeek. Ze legt haar algemene visie uit in het richtplan dat door de urbanisten van Tekhné werd uitgewerkt tussen 1961 en 1962 (2). In het plan wordt het grondgebied onderverdeeld in 7 wijken, afgebakend door de verkeersassen. De wijken genummerd van 1 tot 5 hebben een tamelijk vergelijkbare grootte, voorzien voor een bevolking van 8.000 à 10.000 inwoners.

Le schéma du réseau routier pour Bruxelles, présenté en 195 (1)

Verkeersplan van Brussel 1951 (Annalen van OW) (1)

Source - bron: Annales des Travaux publics, Vol 104, n° 3, 1951; Lefèvre, P., Les ceintures routières de Bruxelles: 1949-1969, 1969





		Voorziene optimum- bevolking	Oppervlakte in ha	Bruto- dichtheid
Q1	Wijk n° 1	8.000	± 67,5	120
Q2	Wijk n° 2	8.000	± 83	100
Q3	Wijk n° 3	10.000	± 84	120
Q4	Wijk n° 4	10.000	± 50	200
Q5	Wijk n° 5	10.000	± 50,5	200
Q6	Overgangswijk	3.000	± 56	55
QC	Centrale wijk	3.000	± 41	70
	Industriezone		± 109	
	Kerkhof		± 36	
Totaal :		± 52.000	± 577	
Geheel der woonwijken		± 52.000	± 432	120

- Voornaamste gemeentewegen
- Regionale wegen en ring
- Autosnelweg, voorgesteld tracé
- Weg voor zwaar verkeer
- ① St-Pieters en St-Paulkerk
- ② Museum (St-Niklaaskerk)
- ③ Romaanse toren

NOH Plan Tekhne (2)

NOH Plan Tekhne (2)

Source - bron : Géry Leloutre, Verstedelijkingsprincipes van de stadsranden : NOH future ? » (étude prospective sur les périphéries urbaines à travers le cas de Neder-Over-Heembeek), ISRO KULeuven, Travail de fin d'études, 2006

Ils se disposent de part et d'autre du Quartier Central, suivant la forme d'un papillon: le corps correspond à la zone administrative et commerciale, tandis que les ailes renvoient aux quartiers d'habitations. Le plan ambitionne, comme l'écrit le quotidien bruxellois de créer une ville nouvelle pouvant accueillir 52 000 habitant.e.s, où il sera possible de naître, grandir étudiant, travailler, se reposer, et même mourir (...) une ville parc sur les hauteurs de Neder-Over-Heembeek, (...) telle que l'on n'en a jamais conçue en Belgique.

Courtois travaille avec le groupe d'architectes et urbanistes AUA sur le plan d'aménagement pour le Quartier Central, le Q3 et le Q4. De ce travail naîtra le tracé du prolongement de l'avenue de Versailles, l'extension de l'avenue des Croix de guerre, l'avenue du Craetveld(3), qui rejoint en pente douce la rue Bruyn, sur le sommet de la crête de la vallée de la Senne. Si le Q4 est resté à l'état d'esquisse (à l'exception du centre sportif du Chemin Vert, infrastructure paysagère remarquable, construite par Jean-Pierre Blondel), le Q3 fut entièrement dessiné et partiellement réalisé. Il prévoyait la construction de près de 3400 logements et l'arrivée de 11.000 nouveaux habitant.e.s.

Ze zijn in vlindervorm aan weerszijden van de centrale wijk georganiseerd: het lijf stemt overeen met de administratieve handelszone, terwijl de vleugels de woonwijken voorstellen. Zoals uitgelegd in een Brusselse krant streeft het plan naar een nieuwe stad die tot 52.000 inwoners kan huisvesten, een stad waarin ze kunnen opgroeien, studeren, werken, rusten en zelfs sterven (...), een parkstad op de heuvels van Neder-Over-Heembeek (...) zoals die nooit eerder in België werd ontworpen.

Courtois werkt met de architecten en urbanisten van AUA samen aan het ruimtelijke ordeningsplan voor de centrale wijk, W3 en W4. Uit dat werk ontstaat het traject voor het verlengde van de Versailleslaan, de uitbreiding van de Oorlogskruisenlaan, de Kraatveldstraat (3) die licht hellend oploopt naar de Bruynstraat op de top van de heuvel van de Zennevallei. Terwijl W4 nooit concreter werd dan een schetsvoorstel (met uitzondering van het sportcentrum in de Groenweg, een opmerkelijke landschappelijke infrastructuur gebouwd door Jean-Pierre Blondel), werd W3 volledig uitgetekend en gedeeltelijk uitgevoerd. Dat plan voorzag in de bouw van bijna 3.400 woningen en de komst van 11.000 nieuwe inwoners.



Construction de la rue
du Craetveld. (3)

Bouw van de Kraatveldstraat (3)

Un quartier en relation avec de grandes structures paysagères

La fixation de la frontière linguistique en 1963 a mis en œuvre, au niveau flamand, la Ceinture Verte, qui devait freiner l'extension organique de Bruxelles. Concrètement, Vilvoorde gèle tous les projets de création de nouveaux quartiers en bordure de Bruxelles. Soudainement, l'allée des Moutons et le Laskouter deviennent une frontière dure entre la ville -le futur Quartier Versailles- et la « campagne flamande ». Cela explique le maintien de la zone agricole, mais cela induit également l'arrêt de l'entretien des cheminements, et de l'allée des Moutons. Entre celle-ci et le Q3, une colline occupée par la propriété Daumerie, famille qui avait vendu une partie de ses terrains à la Ville en 1952 pour la construction du quartier Versailles. Une colline historiquement boisée, attenante au Kraetbosch, que l'on retrouve sur la carte Ferraris de 1770 et Vandermaelen de 1860 ci-dessous.

Een wijk die aansluit op de grote landschappelijke structuren

De invoering van de taalgrens in 1963 leidde aan Vlaamse kant tot de creatie van de Groene Gordel om de organische groei van Brussel in te dijken. Concreet bevroor Vilvoorde alle projecten voor de aanleg van nieuwe wijken aan de rand van Brussel. Plots werden de Schapenweg en de Laskouter een echte grens tussen de stad - de toekomstige Versailleswijk - en het «Vlaamse platteland». Dat verklaart waarom het landbouwgebied behouden bleef, maar dat betekende ook dat de paden en Schapenweg niet langer onderhouden werden. Tussen de Schapenweg en W3 ligt een heuvel met daarop de eigendom van Daumerie, een familie die een deel van haar gronden in 1952 aan de stad had verkocht voor de bouw van de Versailleswijk. Een van oorsprong beboste heuvel, grenzend aan het Kraetbos, die we terugvinden op de kaart van Ferraris uit 1770 en van Vandermaelen uit 1860 (zie hieronder).



Carte Ferraris, 1770-1777
Ferrariskaart, 1770-1777

Source - Bron: Brugis



Carte Vandermaelen, 1860
Vandermaelenkaart, 1860

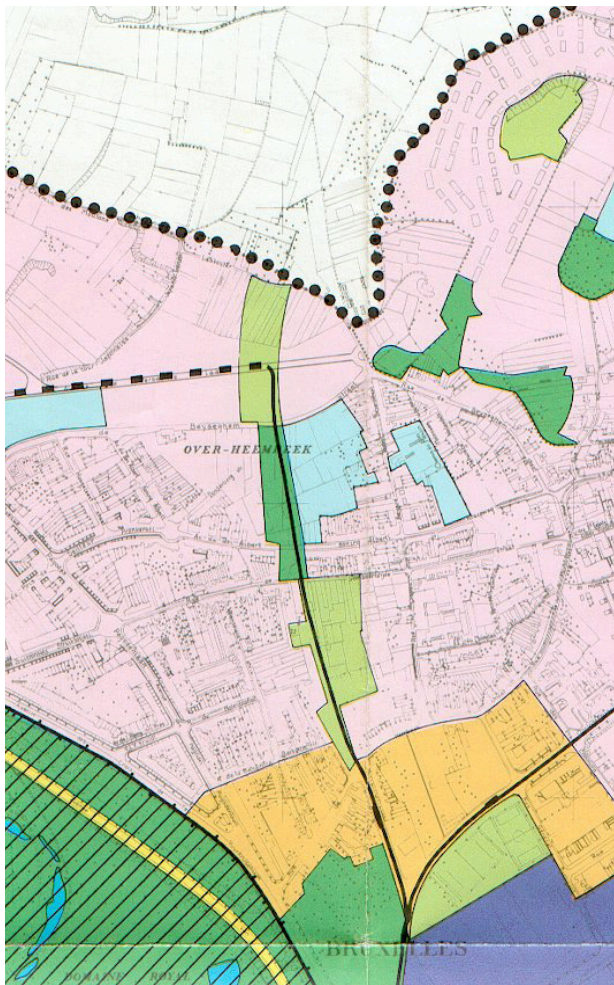
Source - Bron: Brugis

L'abandon officiel de la route industrielle, qui se discute à partir de 1972, ouvre une perspective d'aménagement pour la zone non aedificandi qui lui était dévolue. Le plan de secteur de Bruxelles ci-dessous, adopté en 1979, consacre cette continuité verte, la doublant d'une ligne de tram, qui, depuis le pont Van Praet, devait rejoindre l'avenue de Versailles pour ensuite suivre l'avenue du Craetveld (afin de relier le centre-ville à l'hôpital militaire).

La même année, la Ville de Bruxelles adopte un PPA Quartier Central, visant à articuler la continuité verte avec un contour bâti. Les gabarits sont réduits, en accord avec le contexte, allant de 1 à 3 niveaux plus toiture en pente à deux versants. La largeur des voiries est également limitée. Le PPA prévoyait au départ la création d'un espace vert, une piscine (un moment imaginée dans le quartier Versailles et dessinée par Marc Vanden Bosche) et un complexe pour vieux conjoints qui seront tous les deux construits. Longtemps, les deux tronçons entre le quartier Versailles et la piscine sont restés non bâtis. Appartenant essentiellement à des propriétaires privés, les terrains concernés seront partiellement reclassés en zone à bâtir lors de la révision du Plan d'Affectation du Sol (PRAS) en 2002, ce qui a nettement restreint l'accessibilité de la piscine depuis le quartier Versailles.

De officiële annulering van de industriële weg, die vanaf 1972 op tafel lag, zet de deur open voor aanlegplannen voor de geplande non aedificandi-zone. Het onderstaande gewestplan van Brussel, goedgekeurd in 1979, bevestigt die groene verbinding, en plant de aanleg van een tramlijn naast die verbinding die vanaf de Van Praetbrug naar de Versailleslaan zou lopen en verder langs de Kraetveldstraat (om het stadscentrum met het militaire hospitaal te verbinden).

In datzelfde jaar keurde de stad Brussel een BPA Centrale wijk goed, met de bedoeling de groene wijk te laten aansluiten met een bebouwde omgording. De volumes worden verkleind, in aansluiting op de context, gaande van 1 tot 3 bouwlagen met zadeldak. Ook de breedte van de wegen wordt versmald. In het BPA wordt aanvankelijk de realisatie gepland van een groene ruimte, een zwembad (op een bepaald moment gepland in de Versailleswijk en getekend door Marc Vanden Bossche) en een complex voor oudere echtparen die ook beide gebouwd werden. De twee stukken tussen de Versailleswijk en het zwembad bleven lange tijd onbebouwd. De betreffende gronden, voornamelijk in privéhanden, werden gedeeltelijk tot bouwgronden herbestemd bij de herziening van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) in 2002, waardoor het zwembad veel minder toegankelijk werd vanuit de Versailleswijk.



NOH Extrait du plan de secteur de la Région de Bruxelles-Capitale 1979
NOH Fragment uit het gewestplan van het
Brusselse Hoofdstedelijke Gewest 1979

Au sein du quartier, la continuité verte fait finalement l'objet de peu d'aménagement. Une plaine de jeux est aménagée dans les années 1970. Un réaménagement plus global des abords des logements sera financé et mis en œuvre par Beliris en 2010 proposant un aménagement plus fonctionnel de cet espace; Celui-ci sera complété lors de l'été 2021 par une toute nouvelle plaine de jeux. Le projet Beliris s'est surtout manifesté par une nouvelle signalétique et l'aménagement d'abris extérieurs pour les poubelles, abris qui ne semblent pas donner satisfaction aux habitant.e.s. Ceux-ci ont mentionné à plusieurs reprises le dépôt fréquent de poubelles de la part de personnes habitant hors de Bruxelles et qui cherchent à éviter le paiement de leur taxe locale par sac. De ce fait l'accumulation de poubelles voir leurs débordements des abris en font des lieux de répulsion qui détériorent l'aspect général du quartier.

In de wijk zelf wordt de groene verbinding nooit echt concreet aangelegd. In de jaren 1970 werd er een speelplein aangelegd. In 2010 wordt een meer algemene heraanleg van de omgeving rond de woningen door Beliris gefinancierd en uitgevoerd, waarbij deze ruimte een meer functionele inrichting kreeg. Die werken worden in de zomer van 2021 aangevuld met een gloednieuw speelplein. Het Belirisproject werd hoofdzakelijk vertaald in een nieuwe signalisatie en de bouw van overkappingen voor de vuilnisbakken. Al blijken de inwoners niet echt tevreden met die bergplaatsen. Ze haalden herhaaldelijk aan dat mensen van buiten Brussel er hun vuilnis komen deponeren om zo de lokale belasting per vuilniszak te vermijden. Door de opstapeling van vuilniszakken, tot zelfs buiten de overkappingen, zijn ze allesbehalve aantrekkelijk en doen ze afbreuk aan de algemene aanblik van de wijk.

Entre enclave architecturale et chaînon d'un réseau hydrographique

Le périmètre du quartier Versailles est défini par des rues dont le tracé fut conçu par un plan d'alignement bien plus ancien, élaboré par la Ville de Bruxelles une bonne décennie après avoir reçu Neder-Over-Heembeek dans son escarcelle territoriale (4). La première caractéristique de ce plan est son ambition de continuité territoriale de l'urbanisation avec la commune voisine de Vilvoorde (Koningslo), une continuité avérée par l'existence d'un plan similaire sur le territoire de cette dernière. Durant une période, au milieu du XXe siècle, le quartier Versailles ne constituait pas la fin d'un système urbain, en bordure d'une grande ouverture paysagère, mais bien un maillon vers d'autres quartiers.

Un plan général d'alignement fixe le tracé et le niveau des voiries (5), en créant une trame. Cette trame ne se crée jamais de rien. Elle reprend les tracés existants, soit des voiries villageoises (en les élargissant, comme la rue François Vekemans), soit des cheminements. C'est le cas du Laskouter et de l'allée des moutons, un chemin très important, qui suivait un petit vallon en pente douce pour relier le village d'Over-Heembeek à la chaussée Romaine (le Craetveld avait la même fonction pour Neder-Heembeek, plus à l'Est). C'est un détail important, puisque ce chemin profite d'une topographie favorable. Aujourd'hui, il relie directement le quartier Versailles au Mutsaert dans le haut de la rue De Wand, où se trouve notamment le Colruyt, dont l'écrasante majorité de la population du quartier profite des prix réputés bas.

L'allée des Moutons, située précisément sur la ligne frontalière avec la Région flamande, n'est plus entretenue depuis plusieurs dizaines d'années. Le tarmac de la voirie est complètement disloqué et la végétation croissante plonge l'allée dans une obscurité peu rassurante, ce qui contraint les habitant.e.s à emprunter le bus 53 vers la rue De Wand. Cette ligne de bus tient son existence de

Tussen architecturale enclave en schakelpunt in het hydrografische net

De perimeter van de Versailleswijk wordt gedefinieerd door straten waarvan het tracé is vastgelegd in een veel ouder rooilijnenplan, opgesteld door de stad Brussel ruim een decennium nadat Neder-Over-Heembeek aan haar grondgebied werd toegevoegd (4). Het eerste kenmerk van dat plan is het streven naar een territoriale verbinding van de verstedelijking met buurgemeente Vilvoorde (Koningslo), wat ook blijkt uit het bestaan van een vergelijkbaar plan op het grondgebied van die buurgemeente. Midden de 20e eeuw was de Versailleswijk een tijd lang niet het eindpunt van een stedenbouwsysteem, aan de rand van een groot open landschap, maar wel een schakelpunt naar andere wijken.

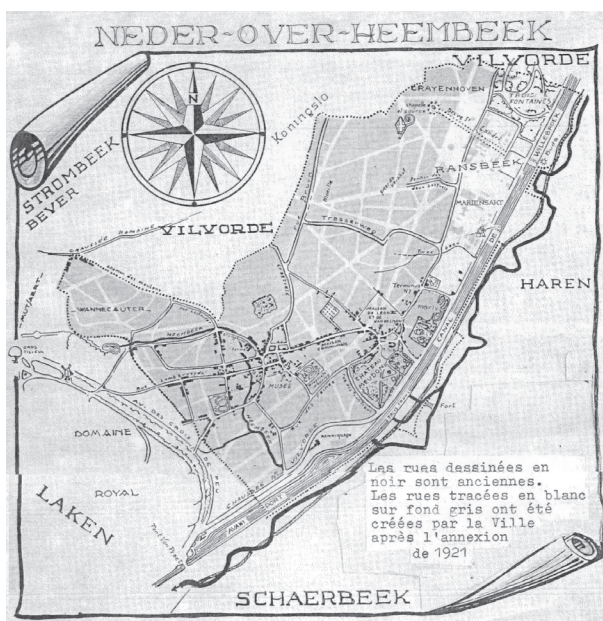
Een algemeen rooilijnenplan bepaalt het tracé en het peil van de wegen (5) in de vorm van een patroon. Een patroon dat niet uit het niets ontstaat. Dat patroon volgt de bestaande tracés van ofwel de dorpswegen (door ze te verbreden, zoals de François Vekemansstraat), ofwel de paden. Dat is het geval voor de Laskouter en Schapenweg, een zeer belangrijke weg, die door een kleine, zachtglooiende vallei liep om het dorp Over-Heembeek te verbinden met de Romeinsesteenweg (het Kraatveld vervulde diezelfde rol voor Neder-Heembeek, meer naar het oosten toe). Een belangrijk detail want die weg genoot een gunstige topografie. Nu is ze de rechtstreekse verbinding tussen de Versailleswijk en Mutsaard bovenaan de De Wandstraat waar meer bepaald de Colruyt gevestigd is, een supermarkt waar de overgrote meerderheid van de inwoners van de wijk van de aangekondigde laagste prijzen profiteert.

De Schapenweg, die exact op de grenslijn met het Vlaamse Gewest gelegen is, wordt al tientallen jaren niet meer onderhouden. Het asfalt van het wegdek is in stukken gebroken en de hoge begroeiing zorgt ervoor dat de weg donker en niet erg veilig aandoet, wat de inwoners ertoe aanzet bus 53 naar de De Wandstraat te nemen. De aanwezigheid van de sociale wijk is overigens de bestaansreden van deze buslijn. De lijn werd tussen 1972 en



NOH Plan d'urbanisation Arrêté royal du 3 juillet 1933 (4)

NOH Urbanisatieplan Koninklijk besluit van 3 juli 1933 (4)



NOH Plan d'alignement 1933 (5)

NOH Rooilijnenplan 1933 (5)

Source: Géry Leloutre, Verstedelijkingsprincipes van de stadsranden : NOH future ? » (étude prospective sur les périphéries urbaines à travers le cas de Neder-Over-Heembeek), ISRO KULeuven, Travail de fin d'études, 2006



Carte historique qui montre le lit du Heembeek et la rue de Beyseghem

Historische kaart waarop de bedding van de Heembeek en de Beizegemstraat te zien zijn.

- Zone boisée
- Boszone
- Contexte bâti
- Bebouwde context
- Cours d'eau
- Waterloop
- Cheminements - voiries
- Paden - wegen

Source - Bron: Brugis

la présence de la cité. La ligne est imaginée entre 1972 et 1974. Elle constitue la seconde ligne de bus de Neder-Heembeek, jusque-là exclusivement desservie par la ligne 47, assurant la liaison vers le centre-ville. A l'origine, la ligne 53 permettait de relier le quartier aux grands centres hospitaliers de l'Ouest de Bruxelles (G-Brugman et UZ Jette), tout en assurant une liaison avec la place Bockstaël et les grands parcs de Laeken.

La rue de Beyseghem a également une histoire intéressante, puisqu'elle correspond au lit du Heembeek. Celui-ci prenait sa source sur l'actuelle implantation de l'école primaire des Pagodes et suivait la dépression de la rue pour bifurquer vers la Senne peu après l'allée des Moutons via l'actuelle rue des Prés Communs (aménagée sur le collecteur du Heembeek). L'intérêt ici réside dans la capacité de la rue, comme ancienne rivière, à relier directement un élément majeur du patrimoine qui témoigne du passé rural de Neder-Over-Heembeek, la ferme Den Bels, donnant sur le prolongement de la rue de Beyseghem, en surplomb de l'ancien ruisseau.

Bibliographie

- Lettre de l'Inspecteur en Chef, Service Technique des TP, Urbanisme section 1 à M. Fallas, Ir-Directeur général, 27 mai 1970, AVB, TP 84600
- Rapport fait à M. l'Ingénieur-Directeur du Service Technique des Travaux Publics de la Ville de Bruxelles sur l'aménagement de Neder-Over-Heembeek, mars 1973, p. 3
- P. de Saulnier, Brussel in zijn vernieuwingstijd, in Wonen, n°24 décembre 1963, p. 16
- BCB, séance du 24 avril 1972, p. 1052
- BCB, séance du 20 mars 1972
- Géry Leloutre, NOH Future ?

1974 gepland. Ze is de tweede buslijn in Neder-Heembeek die tot dan toe uitsluitend bediend werd door lijn 47 die naar het stadscentrum liep. Oorspronkelijk verbond lijn 53 de wijk met de grote ziekenhuiscentra in het westen van Brussel (Brugmann en UZ Jette), en was tegelijk ook een verbinding met het Bockstaelplein en de grote parken van Laeken.

Ook de Beizegemstraat heeft een interessante geschiedenis: ze ligt op de bedding van de Heembeek. De Heembeek ontsprong op de plaats waar nu de basisschool van de Pagoden gevestigd is en langs de helling van de straat liep ze af naar de Zenne, vlak achter de Schapenweg langs de huidige Gemeenebeemdenstraat (aangelegd op de collector van Heembeek). Interessant is dat deze straat, als voormalige beek, rechtstreeks verbonden is met een belangrijk element uit het erfgoed dat getuigt van het landbouwverleden van Neder-Over-Heembeek, namelijk boerderij Den Bels die uitgaat op het verlengde van de Beizegemstraat, boven de voormalige beek.

Bibliografie

- Brief van het hoofd van de Technische Dienst Openbare Werken, Stedenbouw sectie 1 aan M. Fallas, Ir-Algemeen Directeur, 27 mei 1970, AVB, TP 84600
- Rapport aan M. Hoofdingenieur van de Technische Dienst Openbare Werken van de Stad Brussel ivm de inrichting van Neder-Over-Heembeek, maart 1973, p. 3
- P. de Saulnier, Brussel in zijn vernieuwingstijd, in Wonen, n°24 décembre 1963, p. 16
- GBB, vergadering van 24 april 1972, p. 1052
- GBB, vergadering van 20 maart 1972
- Géry Leloutre, NOH Future ?

Enjeu

→ Transformer les logiques de ruptures historiques en logique de continuité et de liaisons

Uitdaging

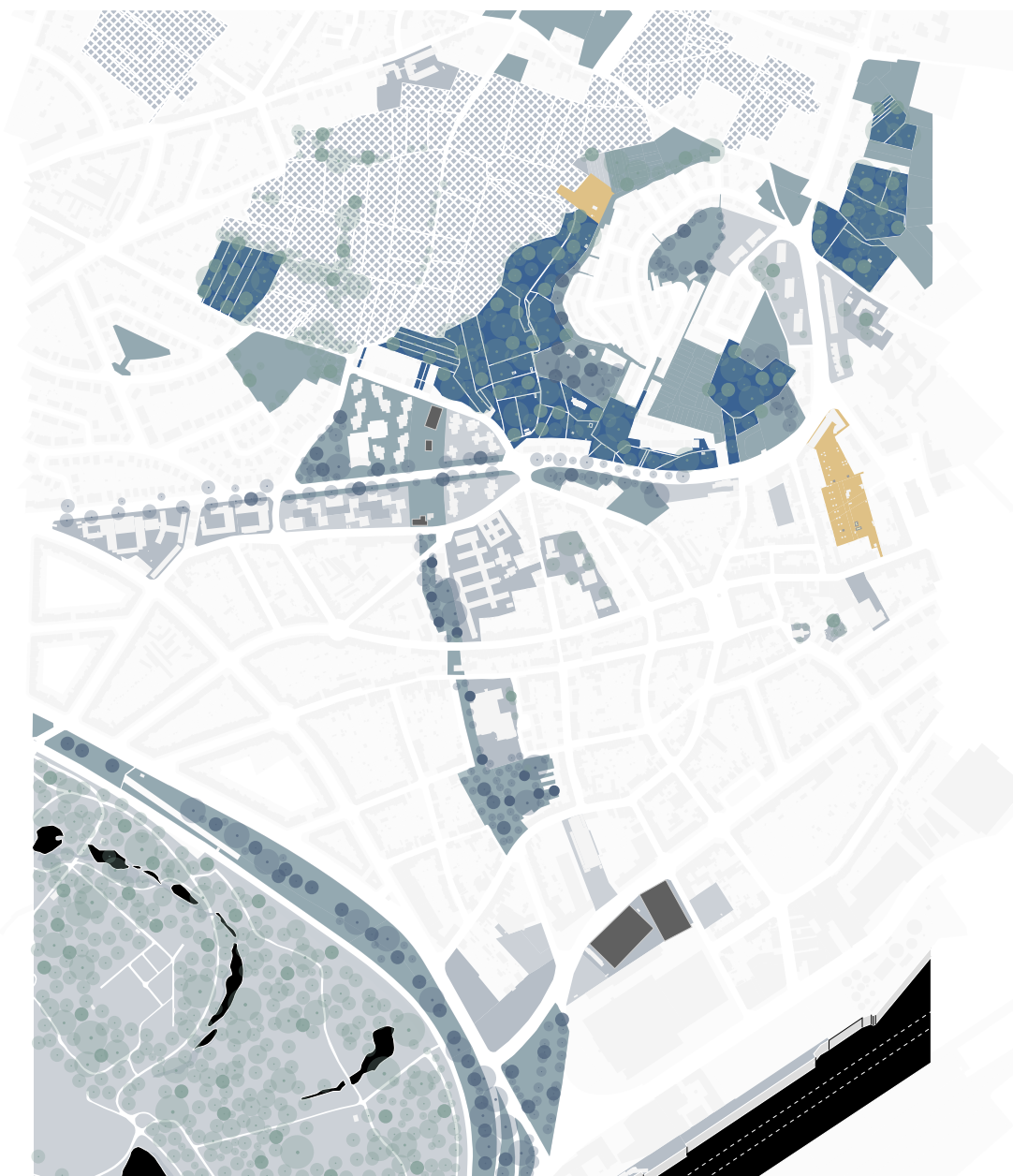
→ De historische breuken ombuigen tot een logica van continuïteit en verbinding.

2.2 STRUCTURE PHYSIQUE DU PAYSAGE

Cette partie du territoire bruxellois est caractérisée par un contexte physique verdoyant et des espaces ouverts. La structure de ce paysage naturel hétéroclite compte des espaces ouverts et verts de statuts variés.

2.2 FYSIEKE STRUCTUUR VAN HET LANDSCHAP

Dit deel van het Brusselse grondgebied wordt gekenmerkt door een groene fysieke context en open ruimtes. De structuur van dit afwisselende natuurlijke landschap omvat open en groene ruimtes met uiteenlopende statuten.



Espaces ouverts
Open ruimte

Légende - Legende

- Espaces verts publics - Openbare groene ruimte
- Espaces verts boisés - bosrijk groene ruimte
- Espaces verts privés - private groene ruimte
- Espaces ouverts autour d'équipements - Open ruimte rond voorzieningen
- Espaces d'agriculture urbaine - Stadslandbouw
- Espaces agricoles - Landbouwgebied

0 0.1 0.2 km

Source: Bruxelles environnement, Brussels
UrbIS©© - Distribution & Copyright CIRB



Zone agricole au nord du périmètre

Landbouwgebied ten noorden van de perimeter

Il y a toute une série d'**espaces verts publics** qui sont peu structurés mais qui présentent le potentiel de tisser un réseau vert : en les connectant avec les terrains agricoles de la région flamande au nord et avec le canal et le maillage vert du centre-ville au sud.

À ces espaces s'ajoutent les **espaces boisés** au nord et du côté de Val Maria qui forment un patrimoine naturel important ayant une haute valeur biologique. Les bois situés entre le quartier et Val Maria, traversé par le "chemin du pendu" sont une forêt ancestrale à préserver (déjà cartographié en 1777 sur la carte Ferraris). Cette forêt appartient aujourd'hui à la famille Corbiau qui y a construit quelques demeures familiales. Elle compte une dizaine de sources et est traversée par les ruisseaux du groote knijf et kleine knijf (ou kneef) qui prennent leur source en amont, au niveau de la Ferme urbaine de NOH.

Le **parc de Laeken**, même s'il appartient au domaine royal, représente un grand poumon vert et une pièce importante dans le maillage vert régional. Dans la catégorie des espaces ouverts privés mais accessibles à certains publics spécifiques, les espaces autour des équipements (scolaires, sportifs, en plein air...) participent du réseau d'espaces ouverts avec le potentiel de contribuer au développement paysager du site.

Finalement, il y a les **espaces dédiés à l'agriculture**, d'une part les grands champs de culture au nord de Versailles et d'autre part les fermes (Ferme urbaine de NOH, Nos Pilifs) et les potagers situés principalement à l'est et au nord du périmètre.

Vele **openbare groene ruimtes** zijn nauwelijks gestructureerd, maar bieden wel de mogelijkheid om een groen netwerk te weven: door ze te verbinden met de landbouvvelden in het Vlaamse Gewest in het noorden en met het kanaal en het groene net van het stadscentrum in het zuiden.

Bovendien zijn er **bosruimtes** in het noorden en langs Mariëndaal die een belangrijk natuurlijk erfgoed met een hoge biologische waarde vormen. De bossen tussen de wijk en Mariëndaal, doorkruist door de «weg van de gehangen», vormen een eeuwenoud bos dat beschermd moet worden (reeds in 1777 aangegeven op de Ferrariskaart). Dat bos is momenteel eigendom van de familie Corbiau die er enkele gezinswoningen optrok. Er zijn een tiental bronnen, net als de beek de Grote knijf en Kleine knijf (of kneef) die stroomopwaarts ontspringen bij de stadsboerderij van NOH.

Het **park van Laken** maakt dan wel deel uit van het koninklijke domein, toch is dit park een grote groene long en een belangrijk onderdeel in het gewestelijke groene net. In de categorie private open ruimtes toegankelijk voor specifieke doelgroepen, spelen de ruimtes rond de voorzieningen (school, sport, openlucht ...) een rol voor het net van open ruimtes met een potentieel dat kan bijdragen in de landschapsontwikkeling van de site.

Tot slot zijn er de **landbouwruimtes** met enerzijds de grote akkers ten noorden van Versailles, en anderzijds de boerderijen (stadsboerderij van NOH, Nos Pilifs) en de moestuinen die voornamelijk ten oosten en noorden van de perimeter gelegen zijn.

2.3 OCCUPATION DU SOL

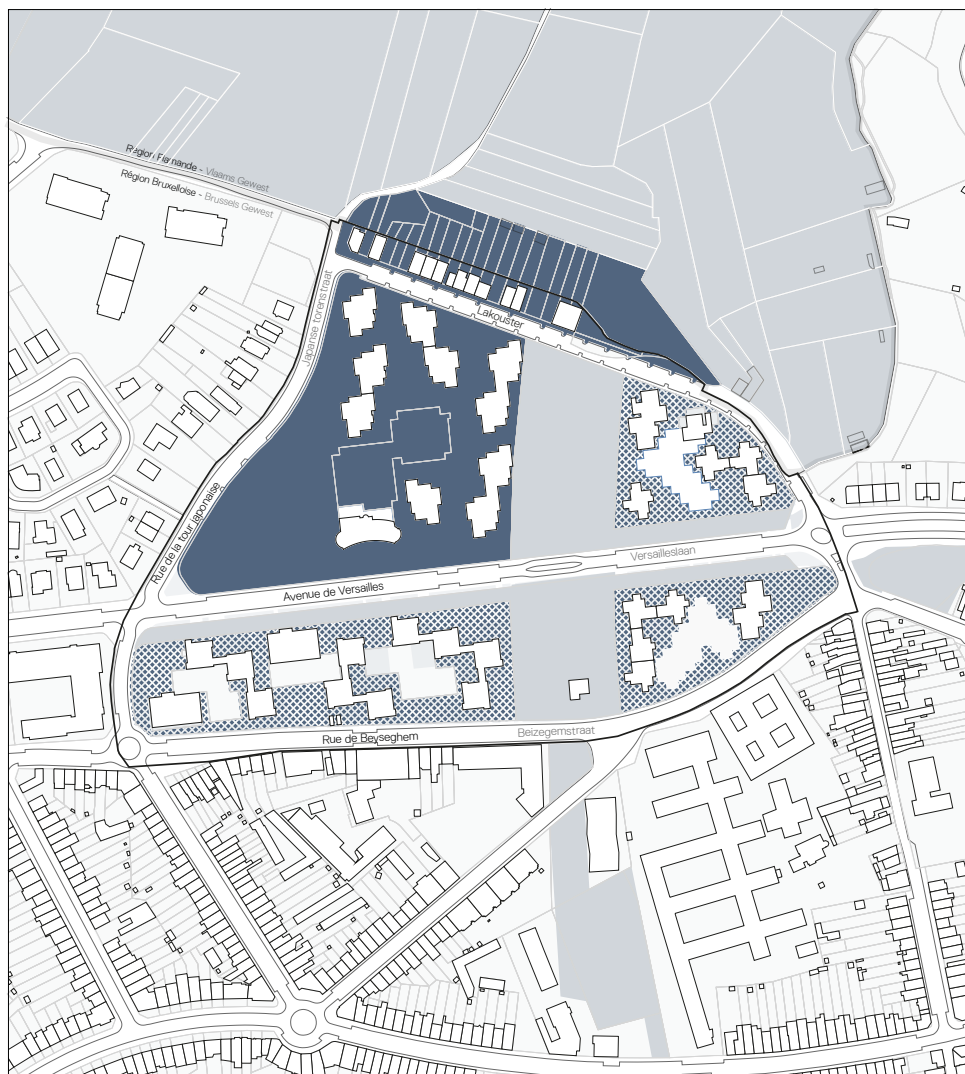
L'analyse de l'occupation du sol a comme objectif d'appréhender la proportion de la **surface de sol qui est occupée par un bâtiment par rapport à la surface non bâtie**. Cette analyse étudie également le degré de verdurisation et de minéralisation des îlots.

La première carte montre la qualité des parcelles au travers du degré de verdurisation sur base de l'enquête de terrain et au regard de ce qu'il représente par rapport aux surfaces construites. Dans le cas particulier de Versailles, il y a une grande proportion de surfaces végétalisées en comparaison à la proportion de surfaces bâties. Les parcelles peu verdurisées sont celles où les dalles s'installent.

2.3 BODEMBEZETTING

De analyse van de bodembezetting is voornamelijk bedoeld **om in te schatten welk aandeel van de grondoppervlakte is ingenomen door een gebouw in verhouding tot de onbebouwde oppervlakte**. In deze analyse worden ook de vergroening en verharding van de huizenblokken onderzocht.

De eerste kaart toont de kwaliteit van de percelen aan de hand van de vergroening op basis van het onderzoek op het terrein en wat dit betekent in vergelijking met de bebouwde oppervlakken. In het specifieke geval van Versailles is er een groot aandeel vergroende oppervlakken in vergelijking tot de verhouding bebouwde oppervlakken. De weinig vergroende oppervlakken zijn die waar de betonnen garagedaken gelegen zijn.



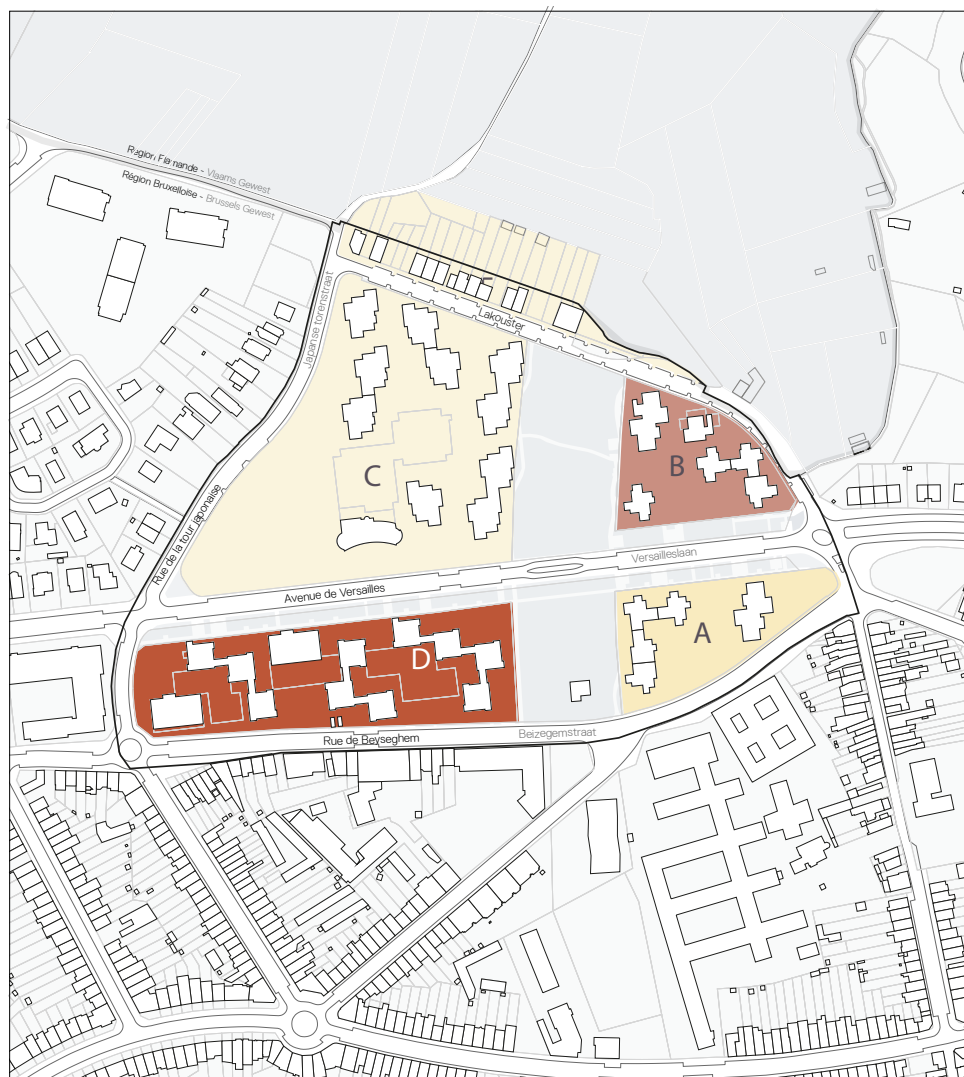
Occupation du sol - Qualité des parcelles
Bodembezetting - Kwaliteit van de percelen

Légende - Legende

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Parcelle de bonne qualité
Perceel van goede kwaliteit |  | Limite régionale
Gewestgrens |
|  | Parcelle peu verdurisée
Weinig vergroend perceel |  | Périmètre CQD Versailles
Perimeter DWC Versailles |
|  | Espace vert public
Openbare groene ruimte | | |

0 100 200 m

Source - Bron: Karbon-Ipé, Brussels UrbIS® -
Distribution & Copyright CIRB.



Occupation du sol - Superficie bâtie

Bodembezetting - Bebouwde oppervlakte

Légende - Legende

	36 % (D), 2/3 bâti - bebouwd		Limite régionale Gewestsgrens
	35 % (B), 1/3 bâti - bebouwd		Périmètre CQD Versailles Perimeter DWC Versailles
	30 % (A) 1/3 bâti - bebouwd		
	15 % (F.C) 1/3 bâti - bebouwd		

0 100 200 m

Source - Bron: Karbon-Ipé, Brussels UrbIS© -
Distribution & Copyright CIRB.

Sur le périmètre, du côté des ensembles de logements entre la rue de Laskouter et de la rue de la tour japonaise, ainsi que du côté des maisons, on trouve des parcelles très verdurisées. Cependant, du côté sud du périmètre du CQD, et à l'Est, les ensembles des logements, ont un degré de végétalisation moindre. En plus, ils ont une occupation des surfaces bâties beaucoup plus élevées à cause des surfaces de parkings et des dalles. **Ce taux d'occupation du bâti peut monter entre 30 et 35%.**

In de perimeter vinden we sterk vergroende percelen aan de kant van de wooncomplexen tussen de Laskouterstraat en de Japanse Torenstraat, net als naast de huizen. Aan de zuidkant van de perimeter van het DWC en in het oosten echter, zijn de wooncomplexen maar matig vergroend. Bovendien is de verhouding bebouwde oppervlakten er veel hoger door de parkeergarages en parkeergaragedaken. **Die bezettingsgraad van de bebouwing kan oplopen tussen 30 en 35%.**



Les dalles de parking sur la rue de Beyseghem
De betonnen platen in de Beizegemstraat



Les dalles et l'occupation du sol des bâtiments - parcelle peu verdurisée

De parkeergaragedaken en bodembezetting van de gebouwen - Weinig vergroend perceel



Parcelle de bonne qualité par une dominance de jardins

Perceel van goede kwaliteit dankzij de vele tuinen

Enjeu

→ La réflexion sur la densité habitée de Versailles et la création de nouveaux équipements devra tenir compte du critère d'occupation des sols cherchant à confirmer le sentiment d'habiter dans un parc à Versailles.

Uitdaging

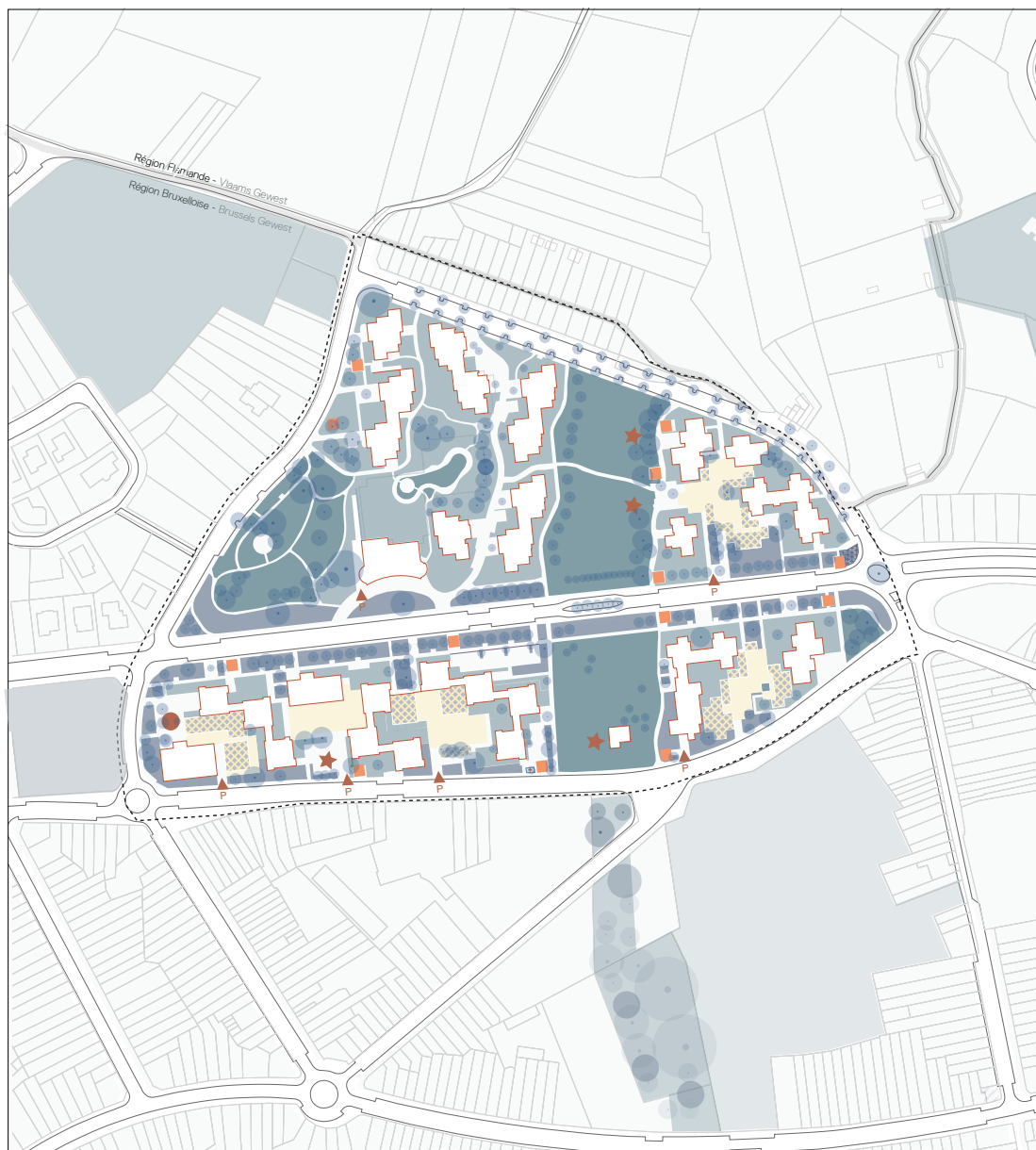
→ In het denkraam rond de woondichtheid in Versailles en bij de realisatie van nieuwe voorzieningen moet rekening gehouden worden met het bodembezettingscriterium om het gevoel te bevestigen dat men in Versailles in een park woont.

2.4 ESPACES PUBLICS

La typologie des espaces publics et semi-publics du quartier se définit par leur usage et par leur caractère végétal ou minéral. À Versailles, nous pouvons identifier différentes catégories: Les parcs, les espaces verts autour des voiries, les espaces verts entre logements et les dalles.

2.4 OPENBARE RUIMTES

De typologie van de openbare en semi-openbare ruimtes in de wijk wordt gedefinieerd door hun gebruik en hun vergroende of verharde karakter. In Versailles kunnen we verschillende categorieën onderscheiden: parken, groene ruimtes rond wegen, groene ruimtes tussen woningen en parkeergaragedaken.



Utilisation des espaces publics et semi-publics Gebruik van de openbare en semi-openbare ruimtes

Légende - Legende

- | | |
|--|---|
| Dalle collective minérale
Verhard collectief betonnen platen | Périimètre CQD Versailles
Perimeter DWC Versailles |
| Dalle collective plantée
Vergroend collectief betonnen platen | Placette
Pleinplein |
| Parc
Park | Entrée parking
Ingang parkeergarage |
| Espace verdurisé - Logements
Vergroende ruimte - Woningen | Equipement en plein air
Onoverdekte voorziening |
| Espace verdurisé - Voiries
Vergroende ruimte - Wegen | Poubelles
Vuinsbakken |

0 100 200 m

Source - Bron: Karbon-ipé, Brussels UrbIS© - Distribution & Copyright CIRB.

Les parcs

Il y a principalement deux zones de parc de grande taille au sein du périmètre : une qui traverse le périmètre du nord au sud – la “coulée verte” – et une située à l'ouest, entre l'avenue Versailles et la rue de la Tour Japonaise.

Les espaces verts autour des voiries

Aux abords des espaces de circulation automobile, il y a des espaces végétalisés, permettant un espace de recul entre la rue et le bâti habité. Ces espaces n'ont toutefois pas de statut défini et sont peu entretenus, ce qui les caractérise comme des espaces verts résiduels peu qualitatifs.

Les espaces verts entre logements

Versailles étant construit comme un parc habité, il est souvent difficile de distinguer les espaces publics des espaces semi-publics. Les espaces entre les bâtiments et les différences de niveau marquent de légères limites qui procurent un ressenti des espaces collectifs comme des espaces plutôt privés.

Les dalles

Les dalles sont les espaces situés au-dessus des surfaces de parking. Ce sont des espaces collectifs d'ordre semi-publics situés en hauteur. Les dalles sont connectées au reste des espaces ouverts par un réseau de rampes et d'escaliers, pour rattraper les différences de niveaux entre le haut et le bas du quartier. Ces surfaces ne sont pas perméables, sauf la dalle du parking du commissariat qui est recouverte d'une pelouse. Ces espaces sur dalle sont aussi nommés “terrasse” par les habitants.e.s et sont utilisés comme lieu de passage (on peut les traverser comme on veut) mais sont peu accueillants pour y séjourner (s'y asseoir, jouer...).

De parken

In de perimeter zijn voornamelijk twee grote parkzones te vinden: een parkzone die de perimeter van noord naar zuid dwars - de «groene wandeling» - en één in het westen, tussen de Versailleslaan en de Japanse Torenstraat.

De groene ruimtes rond de wegen

In de omgeving van de ruimtes voor het autoverkeer zijn er vergroende ruimtes die een zekere afstand tussen de straat en de woonbebouwing creëren. Deze ruimtes hebben echter geen gedefinieerd statuut en worden nauwelijks onderhouden, waardoor ze als weinig kwalitatieve, residuele groene ruimtes getypeerd kunnen worden.

De groene ruimtes tussen de woningen

Omdat Versailles als een woonpark is opgebouwd, is het vaak moeilijk een onderscheid te maken tussen de openbare en semi-openbare ruimtes. De ruimtes tussen de gebouwen en de niveauverschillen vormen vage grenzen die de collectieve ruimtes soms als veeleer private ruimtes doen aanvoelen.

De parkeergaragedaken

De parkeergaragedaken («les dalles» genoemd) zijn de ruimtes boven de parkeeroppervlakken. Het zijn semi-openbare collectieve ruimtes in de hoogte. De parkeergaragedaken zijn met de andere open ruimtes verbonden d.m.v. een netwerk van hellingen en trappen die de hoogteverschillen opvangen tussen het hoge en lage deel van de wijk. Deze oppervlakken zijn niet doorlaatbaar, behalve het parkeergaragedak van het commissariaat dat met een gazon bedekt is. Deze dakruimtes worden ook «terrassen» genoemd door de inwoners en worden als doorgang gebruikt (ze kunnen in alle richtingen gedwarsd worden), maar zijn weinig aantrekkelijk om er even te verblijven (gaan zitten, spelen ...).



Espace vert public central
Centrale openbare groene ruimte



Le parc - rue de la tour japonaise
Het park - Japanse Torenstraat



Des espaces verts autour des voiries
Groene ruimtes rond de wegen



La dalle de la phase 1
Het parkeergaragedak van fase 1



Petanque - Avenue Versailles
Jeu-de-boules - Versailleslaan



Les barres de fitness et l'agora space, lors de la balade exploratoire de quartier

De fitnessinstallatie en Agora space tijdens de verkennende wandeling door de wijk.

2.4.1 Équipements en plein air

Le terrain de foot : le sol est fortement dégradé (trous, glissant...), les goals ne sont pas le modèle adéquat pour la pratique, la végétation dense qui le borde d'un côté est un coin sombre régulièrement jonchés de débris. Le club Futsal BXL – NOH s'y entraîne tant bien que mal, les joueurs ont à plusieurs reprises fortement insisté sur le besoin de rénover ce terrain, de l'équiper de bancs, d'un espace couvert et à l'idéal d'un local pour accueillir vestiaire et le siège social du club Futsal NOH (voir aussi 3.5.7 Pratiques sportives).

Le terrain de basket (agora space) : le revêtement de sol n'est pas adéquat pour la pratique du basket, notamment pour les bruits d'impact qui dérangent le voisinage proche. Les usagers demandent aussi une rénovation du terrain. Les barres de fitness : les infrastructures de fitness ont été inaugurées il y a quelques années et sont très appréciées par les jeunes du quartier mais aussi d'autres quartiers. Des personnes plus âgées et des femmes ont dit vouloir aussi disposer d'infrastructures de fitness adaptées à leurs pratiques sportives dans l'espace public.

2.4.1 Voorzieningen in de openlucht

Het voetbalplein: de grond is sterk beschadigd (gaten, glad ...), de doelpalen zijn niet van het juiste model, de dichte begroeiing aan de ene kant van het plein is een donkere hoek waar geregeld afval ligt. De voetbalclub Futsal BXL – NOH traint er zo goed en zo kwaad mogelijk. De actoren benadrukten herhaaldelijk de noodzaak om het plein te renoveren en uit te rusten met banken, een overdekte ruimte en idealiter ook een lokaal als kleedruimte en maatschappelijke zetel van de club Futsal NOH (zie ook 3.5.7 Sportbeoefening).

Basketbalplein (Agora space): de vloerbedekking is niet geschikt om er basketbal op te spelen, vooral door de impactgeluiden die hinderlijk zijn voor de nabije omgeving. De gebruikers vragen om het plein te renoveren. De fitnessinstallaties: de fitnessinstallaties werden een paar jaar geleden officieel onthuld en zijn erg in trek bij de jongeren uit de wijk, maar ook uit andere wijken. Oudere personen en vrouwen laten weten dat ze graag ook gebruik zouden maken van fitnessinstallaties in de openbare ruimte die beter voor hen geschikt zijn.

Terrain de sport -
rue laskouter
Sportterrein -
Laskouterstraat





La nouvelle plaine de jeux
Het nieuwe speelplein

La plaine de jeux : elle a été rénovée cet été et conçue en consultant les habitant.e.s. Ils sont globalement très contents de cet aménagement et de la démarche participative. Ils notent quelques points d'amélioration (la tyrolienne n'est pas accessible d'un côté, il manque un toboggan pour les tous petits, il manque des bancs, des tables de pic-nic, les rondins de bois ne sont pas utilisés...) qui auraient pu être gérés selon eux s'ils avaient été consultés jusqu'au bout du processus, notamment à partir du moment où l'entreprise a été choisie et les travaux sont mis en œuvre. Cette plaine de jeux est très fréquentée, tant par des enfants et parents du quartier et que ceux d'autres quartiers.

Compost de quartier : il est installé le long de l'Avenue Versailles à proximité de l'arrêt de bus depuis l'été 2020. Il est mis en place par le comité de quartier Projets Versailles, parfois les jeunes donnent un coup de main.

Manques d'équipements extérieurs relevés : un espace de jeux pour la petite enfance, des bancs et des tables de pic-nic (une seule est située à côté de la plaine de jeux et est toujours occupée), davantage de poubelles, des toilettes, un autre parc à chien, un espace pour faire du vélo pour petits et grands, des cheminements accessibles aux PMR, une installation pour faire des barbecues... Nous développons les besoins relevés par les habitant.e.s plus loin et nous y reviendrons plus en détails dans la phase d'identification des enjeux et priorités, qui suivra le présent diagnostic.

Enjeu

→ La multiplicité des espaces extérieurs de Versailles requiert un projet paysager fort et cohérent à même de renforcer le sentiment d'habiter dans un parc



Plaine de jeux au niveau de la dalle de la rue de Beyseghem
Speelplein op het parkeergaragedak in de Beizegemstraat.

Het speelplein: het plein werd deze zomer gerenoveerd en ontworpen in overleg met de inwoners. Ze zijn algemeen erg tevreden over de aanleg en de participatieve aanpak. Ze noteren enkele verbeteringspunten (de kabelbaan is aan de ene kant niet toegankelijk, er is geen glijbaan voor de allerkleinsten, er zijn geen banken of picknicktafels, het rondhout werd niet gebruikt ...) die volgens hen vermeden hadden kunnen worden als ze tot aan het einde van de procedure geraadpleegd werden, met name op het moment dat de aannemer werd gekozen en de werken aangevat werden. Dit speelplein wordt erg druk bezocht, zowel door de kinderen en ouders van de wijk als door die van andere wijken.

Wijkcompost: werd in de zomer van 2020 in de Versailleslaan geplaatst, ter hoogte van de bushalte. Hij werd geplaatst door het wijkcomité Projets Versailles, soms steken de jongeren een handje toe.

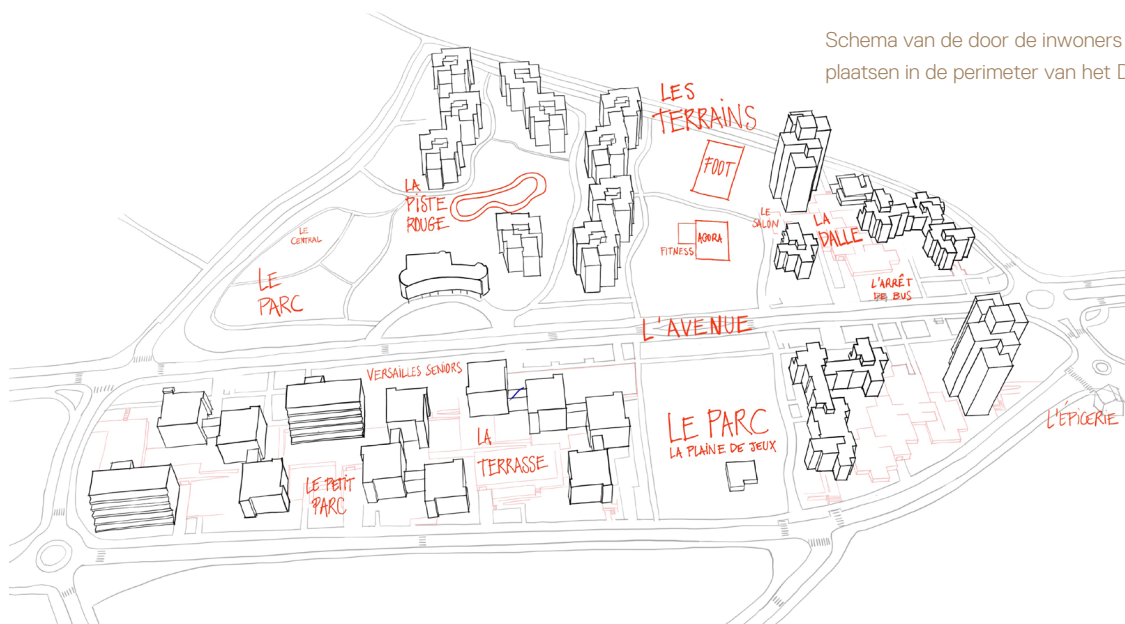
Vastgestelde ontbrekende buitenvoorzieningen: een speelruimte voor jonge kinderen, banken en picknicktafels (er is één tafel aan de kant van het speelplein en die is altijd bezet), meer vuilnisbakken, toiletten, een tweede hondenpark, een ruimte om te fietsen voor groot en klein, paden toegankelijk voor PBM, een plek om te barbecueën ... Wat verder beschrijven we de noden die de inwoners zelf aanhalen (zie hoofdstuk Sociaal klimaat) en daar gaan we dieper op in tijdens de identificatiefase van de uitdagingen en prioriteiten die na deze diagnose zal volgen

Uitdaging

→ Het veelvoud aan buitenruimtes in Versailles vergt een sterk en coherent landschapsproject dat het gevoel in een park te wonen verder versterkt.

Schéma des lieux nommés par les habitant.e.s
au sein du périmètre du CQD Versailles

Schema van de door de inwoners vermelde
plaatsen in de perimeter van het DWC Versailles



2.4.2 L'espace public comme lieu de rencontre

Ce schéma reprend des lieux-dits, nommés par les habitant.e.s lorsqu'ils nous racontent leur quartier et les espaces qu'ils occupent en extérieur.

« **Les terrains** » : les terrains de sport c'est le lieu où les jeunes (essentiellement des hommes) se rassemblent autour de la pratique sportive du foot, du basket ou des barres de fitness.

« **La dalle** » : c'est une espèce de no man's land situé entre la maison des jeunes et les habitations. Autrefois il y avait des bacs plantés qui la décoraient.

« **L'arrêt de bus** » : c'est un lieu où différentes personnes se croisent sans forcément se côtoyer. Avant les jeunes hommes se rassemblaient derrière l'arrêt de bus.

« **La plaine de jeux** » : la plaine de jeux c'est l'espace des enfants, des mamans et aussi des papas, du quartier et d'ailleurs. Il y a aussi quelques personnes âgées qui s'asseyent sur les bancs aux abords.

« **Le parc** » : plusieurs lieux s'appellent "Le parc". La plaine de jeux s'appelle aussi "le parc". Le parc dont nous parlons ici est l'espace vert situé à l'angle de la rue de la tour japonaise et de l'Avenue Versailles. C'est un parc avec de grands arbres, où les promeneurs de chiens et les personnes âgées se baladent et s'asseyent volontiers. A l'heure de midi quelques écoliers y viennent parfois.

« **Le centrale** » : c'est un coin du parc à l'abri des regards (entre les buissons) où des jeunes hommes se rassemblent.

2.4.2 De openbare ruimte als ontmoetingsplaats

Dit schema toont de plaatsen genoemd door de inwoners wanneer ze ons over hun wijk vertellen en de ruimtes die ze buiten gebruiken.

« **De pleinen** » : de sportpleinen waar jongeren (voornamelijk jongens) bijeenkomen om te voetballen, basketten of te fitnessen.

« **Het parkeergaragedak** » (« **les dalles** » genoemd door de inwoners) : een soort no man's land tussen het Jeugdhuus en de woningen. Vroeger stonden er plantenbakken ter versiering.

« **De bushalte** » : een plaats waar verschillende mensen elkaar tegenkomen zonder elkaar echt aan te spreken. Vroeger verzamelden de jonge mannen achter deze bushalte.

« **Het speelplein** » : het speelplein is de plek van de kinderen en de mama's, maar ook van de papa's, uit de wijk en van elders. Ook gaan enkele senioren soms op de banken in de omgeving zitten.

« **Het park** » : meerdere plaatsen krijgen de naam «het park». Ook het speelplein wordt «het park» genoemd. Het park dat we hier bedoelen is de groene ruimte op de hoek van de Japanse Torenstraat en de Versailleslaan. Het is een park met grote bomen waar hondenbaasjes en senioren wandelen en graag gaan zitten. Rond de middag komen hier soms ook enkele scholieren.

« **De centrale** » : een hoek van het park die aan het zicht onttrokken is (tussen de struiken) waar de jonge mannen bijeenkomen.

« **La piste rouge** » : la piste rouge c'est la piste où on apprenait autrefois à rouler à vélo. Aujourd'hui, l'espace à l'arrière du commissariat est pratiquement déserté par les habitant.e.s, si ce n'est pour quelques pic-nics occasionnels sur des couvertures lorsqu'il fait beau (il n'y a aucun banc dans cette zone) et un petit coin qui est jardiné par un habitant, Aka "Monsieur Gentil".

« **La terrasse** » : avant des enfants y jouaient, c'était pratique pour les parents des logements adjacents qui pouvaient avoir un œil dessus tout en restant chez eux. Cet espace est déserté depuis que de longs bancs en béton y ont été installés.

« **Le petit parc** » : c'est un petit espace aménagé avec des jeux pour enfants. Malgré que la plaine de jeux soit fortement occupée et parfois saturée, cet espace est peu fréquenté et même certains habitant.e.s qui ont des enfants ne connaissent pas son existence.

« **L'avenue** » : l'avenue Versailles est surtout relevée comme une barrière entre le haut (les terrains) et le bas (la plaine de jeux) du parc. Sa traversée est très dangereuse, les jeunes enfants ne peuvent la traverser seule.

" Lors de la "tournée sécurité", c'est le bourgmestre qui vient dans le quartier pour sonder le sentiment d'insécurité, ce qui est ressorti le plus c'est l'avenue Versailles, plus que le vol ou l'insécurité dans l'espace public. L'avenue Versailles, c'est presque l'autoroute ! Une pétition pour améliorer la sécurité routière a récolté 400 signatures, ça ressort des gardiens de la paix, de la Police." (une travailleuse sociale du quartier)

«**De rode piste**»: de rode piste is de piste waar de buurtbewoners vroeger leerden fietsen. Vandaag wordt deze ruimte achter het politiekantoor niet of nauwelijks gebruikt door de inwoners, tenzij dan voor een occasionele picknick op een deken op het gras als de zon schijnt (er staat geen enkele bank in deze zone) en een klein moestuinhoekje dat wordt onderhouden door een inwoner, aka «monsieur Gentil».

«**Het terras**»: vroeger speelden hier kinderen. Dat was handig voor de ouders van de omstaande woningen die vanuit hun woning een oogje in het zeil konden houden. Deze ruimte wordt niet meer gebruikt sinds er lange betonbanken geïnstalleerd werden.

«**Het kleine park**»: een kleine ruimte ingericht met speeltoestellen voor de kinderen. Hoewel het speelplein druk gebruikt wordt en soms verzadigd is, wordt deze ruimte nauwelijks gebruikt. Sommige inwoners met kinderen weten soms niet eens dat dit pleintje bestaat.

«**De laan**»: de Versailleslaan wordt vooral aangehaald als een barrière tussen het hoge deel (de pleinen) en het lage deel (het speelplein) van het park. Het is erg gevaarlijk om de laan over te steken, jonge kinderen kunnen dat niet zonder hulp.

«Tijdens de «veiligheidsronde» komt de burgemeester in de wijk om naar het onveiligheidsgevoel te peilen. Het vaakst werd de Versailleslaan genoemd, nog meer dan diefstal of het onveiligheidsgevoel in de openbare ruimte. De Versailleslaan is haast een snelweg! Een petitie om de verkeersveiligheid te verbeteren verzamelde 400 handtekeningen. Dat is een taak voor de gemeenschapswachten, de politie.» (een sociale werkster uit de wijk)

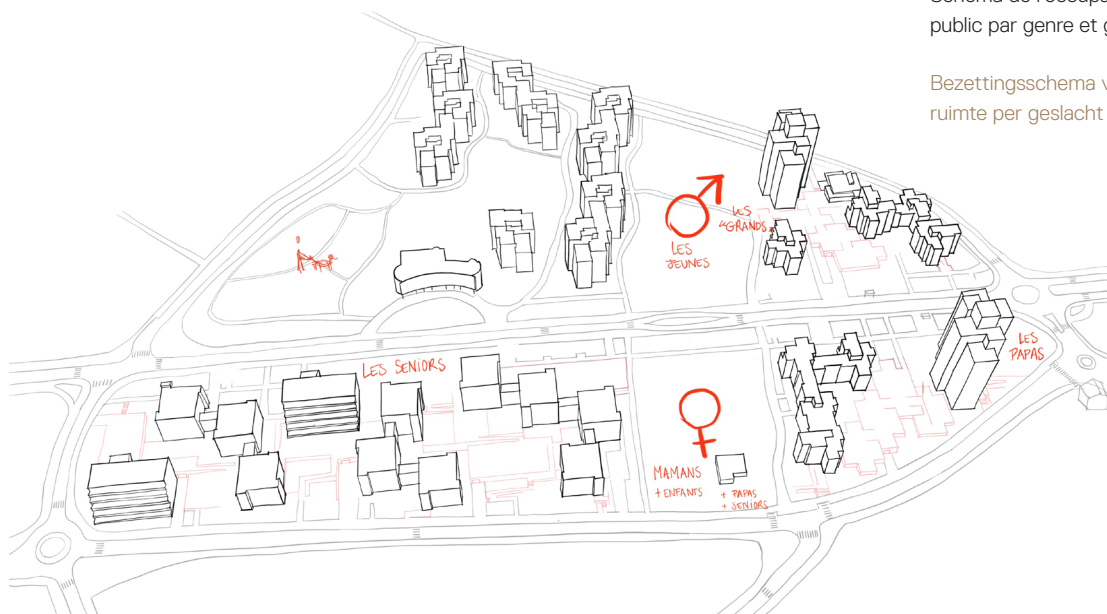
La piste rouge sur le parking du commissariat

De rode piste op de parking van het politiekantoor.



Schéma de l'occupation de l'espace public par genre et génération

Bezettingsschema van de openbare ruimte per geslacht en generatie



2.4.3 Occupation genrée et générationnelle de l'espace public

L'occupation des espaces publics est fragmentée par genre et par génération :

Dans le haut de la coulée verte, aux abords des terrains de sport, c'est l'espace des **(jeunes) hommes**, des "grands".

Dans le bas de la coulée verte, qui accueille la plaine de jeux et le préfabriqué de la Maison des enfants, il y a des mamans, des enfants, des papas, des seniors... de Versailles et d'ailleurs. Ce lieu est occupé par un public davantage mixte et intergénérationnel qu'au nord mais **la place des mamans y est prédominante**.

L'espace du parc et devant Versailles seniors est davantage celui des seniors et des **promeneurs de chiens**. Cela est notamment lié au fait que les blocs des rues de la Tour japonaise et Laskouter (phase IV) hébergent davantage des personnes âgées.

Non loin du pied de la tour n°146, il y a un coin approprié par **les papas**. Récemment, l'AMO y a installé des bancs en palettes et une balançoire.

2.4.3 Bezetting van de openbare ruimte volgens geslacht en generatie

De bezetting van de openbare ruimtes wordt ingedeeld naar geslacht en generatie:

Het hoge deel van de groene wandeling, in de omgeving van de sportpleinen, is de ruimte van de **(jonge) mannen**, de «groten».

In het lage deel van de groene wandeling, met het speelplein en het prefabgebouw van het Huis voor het Kind, vinden we mama's, kinderen, papa's, senioren ... uit Versailles en andere wijken. Deze ruimte wordt ingenomen door een meer gemengd en intergenerationeel publiek dan het noordelijke deel, maar **vooral mama's zijn sterk aanwezig**.

Het park en de ruimte vóór Versailles Seniors is meer de ruimte van de senioren en **hondenbaasjes**. Dat houdt meer bepaald verband met het feit dat in de blokken in de Japanse Torenstraat en Laskouter (fase IV) voornamelijk oudere mensen gehuisvest zijn.

Dicht bij de voet van de woontoren op nr. 146 is er een hoekje waar **vooral papa's te vinden zijn**. Recent installeerde AMO er palletbanken en een schommel.

Le coin des papas et le mobilier installé par l'AMO

Het hoekje van de papa's en het meubilair geïnstalleerd door AMO.



Des barbecues organisés dans l'espace public : les jeunes se cotisent, achètent de la viande, la cuisent et en offrent aux plus jeunes. C'est un moment de gratuité et de partage. Il n'y a toutefois pas de lieu spécifique aménagé à cet effet pour le moment à Versailles, ces feux sont jusqu'alors illégaux. Ces barbecues sont le lieu des garçons, les filles n'y sont pas bienvenues.

Celles et ceux qui n'ont peu voire pas de place dans l'espace public :

- Les **jeunes filles** sont quasi absentes de l'espace public et n'ont pas d'espaces à elles.
- Les **jeunes garçons (± 10-14 ans)** nous ont expliqué qu'ils n'avaient pas d'espace à eux : pour la plaine de jeux ils sont trop grands, et pour les terrains et "le salon" ils sont trop petits.
- La **petite enfance (0-3 ans)** : les mamans se plaignent du manque d'espace de jeux spécifiques, en site protégé, pour les tout petits.
- Les **personnes à mobilité réduite – PMR** (poussettes,...) : certains cheminements sont difficilement accessibles aux PMR. Le sentier situé entre les 2 terrains de sport a été pointé à plusieurs reprises.

Barbecues georganiseerd in de openbare ruimte: jongeren komen er bij elkaar, kopen vlees, bakken het en laten de jongere kinderen mee-eten. Een moment dat in het teken staat van 'gratis' en 'delen'. Toch is er momenteel geen plaats in Versailles die hier specifiek voor ingericht is, die vuurtjes zijn eigenlijk illegaal. Die barbecues zijn een zaak voor de jongens; meisjes zijn er niet welkom.

Wie komt er niet of nauwelijks aan bod in de openbare ruimte:

- De **meisjes** zijn nagenoeg afwezig in de openbare ruimte en hebben geen ruimtes voor zichzelf.
- De **jonge jongens ((± 10-14 jaar))** legden ons uit dat ze geen eigen plek hebben: ze zijn te groot voor het speelplein en te klein voor de pleinen en «het salon».
- De **jonge kinderen (0-3 jaar)**: de mama's klagen dat het ontbreekt aan specifieke speelruimtes, op een beschermde plek, voor de allerkleinsten.
- De **personen met beperkte mobiliteit – PBM** (kinderwagens,...) : sommige paden zijn moeilijk toegankelijk voor PBM. Het pad tussen de 2 sportterreinen werd herhaaldelijk als knelpunt vermeld.

Enjeux

→ Rénover les espaces publics et équipements extérieurs pour favoriser la rencontre et la convivialité

→ Aménager des espaces publics accessibles à tou.te.s

Uitdagingen

→ De openbare ruimtes en buitenvoorzieningen renoveren om de contactgelegenheden en leefbaarheid te verbeteren.

→ Openbare ruimtes inrichten die voor iedereen toegankelijk zijn.



Aménagement inadapté pour les personnes à mobilité réduite

Problematische inrichting voor personen met beperkte mobiliteit



Etat physique des aménagements publics et semi-publics

Fysieke staat van de openbare en semi-openbare inrichtingen

Légende - Legende

----- Périimètre CQD Versailles Perimeter DWC Versailles	— Limite régionale Gewestgrens
■ Espace en bon état Ruimte in goede staat	■ Espace moyennement dégradé Matig vervallen ruimte
■ Espace légèrement dégradé Licht vervallen ruimte	■ Espace dégradé Vervallen ruimte

0 100 200 m

Source - Bron: Karbon-ipé, Brussels UrbIS© - Distribution & Copyright CIRB.

2.4.4 Etat physique des espaces publics

Diverses visites sur le terrain ont permis d'élaborer un premier inventaire de l'utilisation des espaces, de leur état et de la qualité de l'éclairage (voir carte détaillée de l'éclairage ci-dessous). Cet état physique des aménagements se base sur l'enquête de terrain, tant dans l'observation des lieux que par l'écoute des habitant.e.s lors des entretiens et de la balade exploratoire de quartier.

2.4.4 Fysieke staat van de openbare ruimtes

Tijdens verschillende bezoeken op het terrein kon een eerste inventaris opgesteld worden van het gebruik van de ruimtes, de staat ervan en de kwaliteit van de verlichting (zie gedetailleerde verlichtingskaart hieronder). Die fysieke staat van de inrichtingen is gebaseerd op een onderzoek op het terrein. Dat omvat zowel waarnemingen ter plaatse als het luisteren naar inwoners tijdens gesprekken en de verkennende wandeling door de wijk.



État des dalles - dégradé
Staat van de betonnen platen -



Espace moyennement dégradé - Rue de Beyseghem
Matig vervallen ruimte - Beizegemstraat



Espace moyennement dégradé - Salle agora
Matig vervallen ruimte - Agorazaal



Espace moyennement dégradé - Rez de chaussée d'une tour
Matig vervallen ruimte - Begane grond van een woontoren



Dalles dégradées - Phase 2
Vervallen betonnen platen - Fase 2

Le parc de la plaine de jeux a été réaménagé, il est bien entretenu et les habitant.e.s sont content.e.s de son état. Au nord par contre, le parc est légèrement dégradé, surtout au niveau de la montée vers les équipements sportifs. Le sentier entre les deux terrains de sport est dégradé et pas accessible aux PMR.

Le parc à l'ouest est bien perçu par les habitant.e.s, les cheminements sont légèrement dégradés.

Les espaces qui sont perçus comme en **moins bon état sont principalement les dalles**. Elles sont peu entretenues. Enfin, les espaces verts qui entourent les logements sont moyennement dégradés ce qui donne un sentiment de délaissement.

Actuellement 2 jardiniers sont en charge de l'entretien des espaces ouverts du quartier Versailles. Cela représente peu de ressource à regard de l'ampleur des lieux concernés. La gestion et l'entretien de ces espaces publics, de types et de statuts différents, est un enjeu important du quartier. Il est en effet aujourd'hui difficile de savoir quel acteur est responsable de l'entretien de quel espace parmi les acteurs présents, à savoir les services Espaces verts et Propreté de la Ville et le Logement Bruxellois, mais aussi le service des Sports pour les abords du terrain de sport...

Une partie des espaces appartiennent à la Ville et sont en emphytéose au Logement Bruxellois c'est-à-dire que le Logement Bruxellois en a le droit d'usage et donc a priori la responsabilité d'entretien. Mais cette situation juridique rend l'attribution des responsabilités en termes d'entretien peu claires, si bien lorsqu'il y a un signalement de détritus, de végétation à entretenir.

Enjeu

→ **L'aménagement des espaces ouverts doit intégrer la question de leur gestion et de leur entretien ainsi que l'implication des habitants de Versailles**

Het park van het speelplein werd heraangelegd. Het is goed onderhouden en de inwoners zijn tevreden over de staat ervan. In het noorden echter is het park licht vervallen, vooral ter hoogte van het oplopende deel naar de sportvoorzieningen. Het pad tussen beide sportpleinen is beschadigd en niet toegankelijk voor PBM.

De inwoners beoordelen het park in het westen als «goed», de paden zijn licht vervallen.

Voor de **parkeergaragedaken worden ervaren als «in minder goede staat»**. Ze worden nauwelijks onderhouden. De groene ruimtes rond de wooneenheden, tot slot, zijn matig vervallen, wat een gevoel van verwaarlozing met zich meebrengt.

Momenteel staan 2 tuinmannen in voor het onderhoud van de open ruimtes van de Versailleswijk. Dat is een beperkte bezetting in verhouding tot de omvang van de betreffende ruimtes. Het beheer en onderhoud van die openbare ruimtes, van verschillende types en met verschillende statuten, vormt een belangrijke uitdaging voor de wijk. Vandaag is het inderdaad moeilijk te achterhalen welke actor verantwoordelijk is voor het onderhoud van welke ruimte: de groen- of netheidsdiensten van de stad en van de Brusselse woning, of ook de sportdienst voor de omgeving van het sportplein ...

Een deel van de ruimtes is eigendom van de stad en wordt in erfpacht gegeven aan de Brusselse Woning. Wat dus betekent dat de Brusselse Woning er het genotsrecht van heeft en dus in principe verantwoordelijk is voor het onderhoud ervan. Maar die juridische toestand maakt de toewijzing van de verantwoordelijkheden inzake onderhoud daarom niet duidelijker. Wanneer er afval gemeld wordt, of begroeiing gesnoeid moet worden, spelen de verschillende diensten elkaar de bal soms door.

Uitdaging

→ **Bij de aanleg van de open ruimtes moet ook het onderhoud en beheer van deze ruimtes ingecalculeerd worden, en moeten de inwoners van Versailles daarbij betrokken worden.**

Problématique des dalles et des poubelles

Les relations des bâtiments à la topographie du site créent des situations complexes et des ruptures au sein du quartier.

Le relevé en cours des nombreux espaces de garage va permettre une meilleure compréhension des possibilités d'intervention sur ces espaces en creux et leur contribution au renforcement des qualités paysagères du site.

Problematiek van de parkeergaragedaken en vuilnisbakken

De relaties van de gebouwen tegenover de topografie van de site doen complexe situaties en breuklijnen binnen de wijk ontstaan.

De opmeting van de talrijke garages zal een beter beeld schetsen van de interventiemogelijkheden in deze diepe ruimtes en van de manier waarop ze de landschapskwaliteiten van de site kunnen versterken.

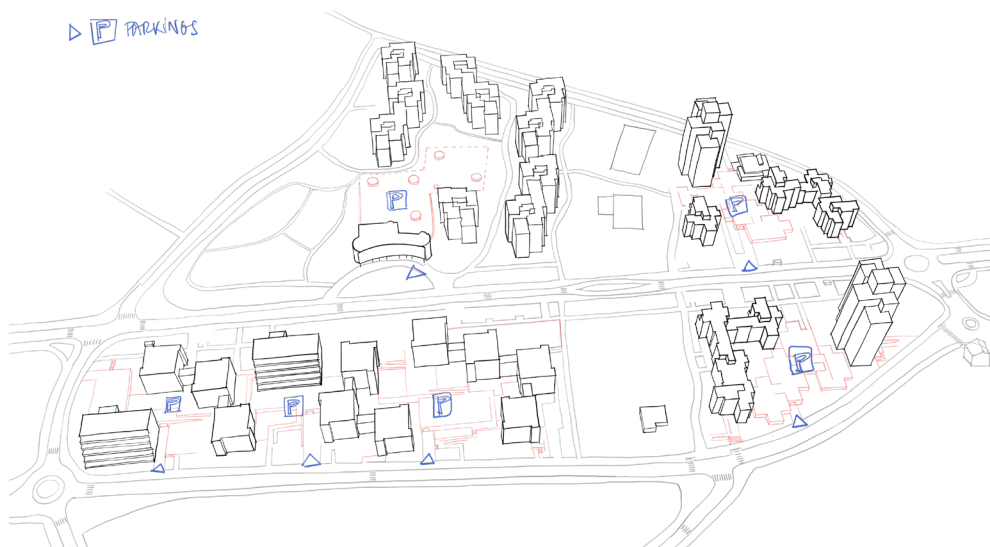


Schéma des la localisation
des dalles et des parkings

Lokatieschema van de
betonnen platen en garages

Les poubelles

Comme indiqué au préalable, le projet Beliris s'est surtout manifesté par une nouvelle signalétique et l'aménagement d'abris extérieurs pour les poubelles, abris qui ne semblent pas donner satisfaction aux habitants.e.s. Ceux-ci ont mentionné à plusieurs reprises le dépôt fréquent de poubelles de la part de personnes habitant hors de Bruxelles et qui cherchent à éviter le paiement de leur taxe locale par sac. De ce fait l'accumulation de poubelles voire leurs débordements des abris en font des lieux de répulsion qui détériorent l'aspect général du quartier. Ceci est accentué par la présence importante de nuisibles, pigeons et rats.

En marge du Plan Climat, le Logement Bruxellois étudie la possibilité d'équiper Versailles de dispositifs de poubelles enterrés.

Vuilnisbakken

Zoals eerder gezegd, werd het Belirisproject hoofdzakelijk vertaald in een nieuwe signalisatie en de bouw van overkappingen voor de vuilnisbakken. Al blijken de inwoners niet echt tevreden met die berguimtes. Ze haalden herhaaldelijk aan dat mensen van buiten Brussel er hun vuilnis komen deponeren om zo de lokale belasting per vuilniszak te vermijden. Door de opstapeling van vuilniszakken, tot zelfs buiten de overkappingen, zijn ze allesbehalve aantrekkelijk en doen ze afbreuk aan de algemene aanblik van de wijk. Dat wordt nog versterkt door de talrijke aanwezigheid van ongedierte, duiven en ratten.

In de rand van het Klimaatplan onderzoekt de Brusselse Woning de mogelijkheid om ondergrondse vuilnisbaksystemen in Versailles te installeren.



Poubelles sur l'Avenue de Versailles

Vuilnisbakken in de Versailleslaan

Enjeux

→ Identifier les espaces de dalles particulièrement problématiques et imaginer leur réaménagement et réappropriation

Uitdaging

→ De meest problematische parkeergaragedaken identificeren en de heraanleg en toe-eigening ervan bedenken.



Etat des voiries et des trottoirs
Staat van de wegen en trottoirs

Légende - Legende

----- Périmètre CQD Versailles
Perimeter DWC Versailles

Très bon état
Zeer goede staat

Légèrement dégradé
Licht vervallen

— Limite régionale
Gewestgrens

Moyennement dégradé
Matig vervallen

Dégradé
Vervallen

0 100 200 m

Source - Bron: Mobigis, Brussels UrbIS® -
Distribution & Copyright CIRB.

2.4.5 État voiries et trottoirs

Les voiries et trottoirs sont pour la plupart en bon état sauf au niveau de la rue de Beyseghem où la voirie est moyennement dégradée ainsi que ses trottoirs sur certains endroits. En bordure nord-ouest du périmètre, l'allée des Moutons a été signalée comme un chemin dégradé peu praticable (surtout quand il pleut car il est boueux), que ce soit pour les cyclistes ou les PMR. Il est mal éclairé et les buissons qui le bordent sont très rarement taillés, ce qui procure un sentiment d'insécurité pour les passant.e.s. Ce sentier en bordure des champs flamands connecte pourtant le quartier à un pôle commercial important : "De Wand".

2.4.5 Staat van de wegen en trottoirs

De wegen en trottoirs zijn doorgaans in goede staat, behalve in de Beizegemstraat waar de weg matig beschadigd is, net als de trottoirs op bepaalde plaatsen. De Schapenweg, aan de noordwestelijke rand van de perimeter, wordt aangeduid als een beschadigde weg (vooral wanneer het regent is het er erg modderig) die nauwelijks bruikbaar is voor fietsers of PBM. De weg is slecht verlicht en de struiken aan de rand ervan worden zelden gesnoeid, wat een gevoel van onveiligheid met zich meebrengt voor de voorbijgangers. Dat pad langs de Vlaamse velden verbindt de wijk nochtans met een belangrijke handelspool:



Avenue Versailles

Versailleslaan



Rue Beyseghem

Beizegemstraat



Rue Beyseghem

Beizegemstraat

Allée des Moutons - au nord du périmètre
Schapenweg - ten noorden van de perimeter

Enjeu

→ Le CQD devra considérer l'état des voiries, des trottoirs et des espaces publics dans leur ensemble et de manière cohérente cherchant à les faire participer pleinement au caractère paysager de Versailles.

Uitdaging

→ Het DWC moet de staat van de wegen, trottoirs en openbare ruimtes in hun geheel en op een coherente manier bekijken om ze voluit te laten bijdragen in het landschapskarakter van Versailles.



Eclairage des espaces publics
Verlichting van de openbare ruimtes

Légende - Legende

	Zone bien éclairée Goed verlichte zone		Périmètre CQD Versailles Perimeter DWC Versailles
	Zone moyennement éclairée Matig verlichte zone		Limite régionale Gewestsgrens
	Zone mal éclairée Slecht verlichte zone		

0 100 200 m

Source - Bron: Karbon -ipé, Brussels UrbIS® -
Distribution & Copyright CIRB.

2.4.6 Eclairage des espaces extérieurs

L'éclairage de l'espace public est important sur le périmètre afin de développer un sentiment de sécurité pour les usagers.ères de l'espace public. L'éclairage permet également l'extension des horaires d'utilisation des espaces publics. Des publics cibles comme les seniors ou les femmes ont des mauvaises expériences liées au manque d'éclairage (chutes, agressions...), principalement sur les dalles. Le parc au centre semble être bien éclairé. Cependant le manque de continuité de l'éclairage avec d'autres espaces publics à proximité, notamment avec la coulée verte au sud qui n'est pas bien éclairée, crée des sensations de discontinuité des espaces.

2.4.6 Verlichting van de buitenruimtes

De straatverlichting is een belangrijk element in de perimeter om een gevoel van veiligheid te creëren voor de gebruik(st)ers van de openbare ruimte. Dankzij de verlichting kunnen de gebruiksuren van de openbare ruimtes verlengd worden. Doelgroepen zoals senioren of vrouwen hebben slechte ervaringen gekoppeld aan de gebrekkige verlichting (valpartijen, aanranden ...), voornamelijk op de parkeergaragedaken. Het park in het midden lijkt goed verlicht. Het gebrek aan continuïteit in de verlichting van de andere openbare ruimtes in de omgeving, met name met de groene wandeling in het zuiden die niet goed verlicht is, schept een gevoel van discontinuïteit van de ruimtes.



Le terrain de basket de nuit,

Het basketbalplein bij nacht.

Source - Bron : instagram Youness Superness

Photo de Youness Ait El Cadi, juillet 2019.

Foto van Youness Ait El Cadi, juli 2019.

Source : instagram de Youness Superness



Karbon' architecture et urbanisme + collectif ipé - brat

2.5 MOBILITÉ

Toutes les voiries présentent sur le site ou à proximité de celui-ci sont des voiries communales.

Il n'y a pas de RER-vélo, ni de ICR traversant le CQD.

Aucun réseau vélo « plus » ou « confort » ne passe par le CQD. Cette absence pose question par rapport au statut de l'avenue de Versailles qui au quotidien est vécue comme un axe de transit important et source d'insécurité routière. Or cet axe dessert un grand nombre d'écoles.

2.5.1 Transport en commun

Le réseau du transport en commun est réparti de façon inégale sur le territoire de Neder-Over-Heembeek avec un regroupement des lignes de bus vers les centralités. Les zones à l'Ouest et au Sud du périmètre sont considérées comme moyennement bien desservies, avec deux lignes de bus (53 et 83) qui font une connexion Est-Ouest. Par contre, à l'Est du périmètre, le site est beaucoup mieux desservi : les lignes de bus qui passent par cette zone connectent le centre-ville et les quartiers qui se trouvent de l'autre côté du canal.

2.5 MOBILITEIT

Alle wegen op de site of in de buurt daarvan zijn gemeentewegen.

In het DWC zijn er geen fiets-GEN of GFR's. Er loopt geen enkel «plus» of «comfort»-fietsnetwerk door het DWC. Die afwezigheid doet vragen rijzen bij het statuut van de Versailleslaan die in de dagelijkse realiteit ervaren wordt als een drukke transitas en een bron van verkeersonveiligheid. Toch bedient die as een groot aantal scholen.

2.5.1 Openbaar vervoer

Het OV-netwerk is ongelijkmatig verdeeld over het grondgebied van Neder-Over-Heembeek met een groepering van de buslijnen naar de centrale wijken. De zones in het westen en zuiden van de perimeter worden als matig goed bediend beschouwd, met twee buslijnen (53 en 83) die een oost-westverbinding verzekeren. In het oosten van de perimeter echter wordt de site veel beter bediend: de buslijnen in deze zone verbinden het stadscentrum met de wijken aan de overkant van het kanaal.



Aucune ligne De Lijn ne circule à proximité du périmètre. Il faut également préciser la présence des deux lignes de tram à proximité, 3 et 7, qui contournent le Parc de Laeken. Cette ligne, plutôt tortueuse sur le territoire Jettois, a largement été réformée avec le plan bus de la STIB en 2019. Elle suit aujourd'hui la rocade occidentale de la Région, rejoignant, après Boscktael, la basilique de Koekelbergh puis le boulevard Mettwie pour terminer au Westland Shopping Center. Plus directe, elle perd sa liaison avec les hôpitaux. Depuis 2021, le ligne 53 est complétée par la ligne 83 qui permet une liaison vers le plateau du Heysel et son offre récréative, et restitue la liaison avec l'hôpital Brugman.

Une nouvelle ligne de tram pour NOH: Les lignes de bus ainsi que les lignes de tram seront renforcées par une nouvelle ligne de tram 10. Le projet de cette nouvelle ligne à l'horizon 2024 vise à créer une liaison rapide entre Neder-Over-Heembeek et le centre-ville, mais également avec le reste de la Région de Bruxelles-Capitale. Dans cette politique de désenclavement et d'amélioration du cadre de vie, un processus participatif avec des habitant.e.s, associations et commerçants a été mis en place. Le projet a été fortement critiqué par les habitant.e.s de NOH. Une première phase d'étude d'impact a été finalisée.

En conclusion, le contexte élargi du quartier Versailles est considéré comme ayant une accessibilité moyenne et faible d'après le Règlement régional d'urbanisme (RRU). Son niveau d'accessibilité en transport en commun reste équivalent au reste de la périphérie bruxelloise. Cette accessibilité évoluera en vue des renforcements de certaines lignes et l'arrivée du tram en 2024.

In de omgeving van de perimeter komt er geen enkele bus van De Lijn voorbij. Daarnaast moet gewezen worden op de aanwezigheid van twee tramlijnen in de nabijheid, 3 en 7, die om het Park van Laken heenrijden. Deze lijn, die een nogal bochtig traject volgt op het Jetse grondgebied, werd in grote mate hervormd met het busplan van de MIVB in 2019. Vandaag volgt ze de westelijke ringweg van het Gewest en rijdt, achter Bockstael, naar de basiliek van Koekelberg en vervolgens langs de Mettwielaan om bij het Westland Shopping Center te stoppen. In een directer traject zou de verbinding met de ziekenhuizen verloren gaan. Sinds 2021 wordt lijn 53 aangevuld met lijn 83 die de verbinding verzekert met de Heizel en het recreatieve aanbod daar, en de verbinding met het Brugmannziekenhuis herstelt.

Een nieuwe tramlijn voor NOH: de bus- en tramlijnen worden ondersteund door een nieuwe lijn van tram 10. Het ontwerp van deze nieuwe lijn tegen 2024 moet een snelle verbinding verzekeren tussen Neder-Over-Heembeek en het stadscentrum, maar ook met de rest van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. Binnen dat beleid van ontsluiting en verbetering van het leefkader werd een participatief proces met de inwoners, verenigingen en handelaar(ster)s opgezet. De inwoners van NOH hadden heel wat kritiek op het project. Een eerste fase van de effectenstudie werd afgerond.

De ruimere context van de Versailleswijk wordt, tot besluit, beschouwd als matig en zwak toegankelijk volgens de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV). De toegankelijkheid ervan met het openbaar vervoer blijft gelijk met de rest van de Brusselse rand. Die toegankelijkheid zal evolueren met de uitbreiding van bepaalde lijnen en de komst van de tram in 2024.

Tracé de la future ligne de tram NOH



Future ligne de tram NOH, source STIB

Toekomstige tramlijn NOH, bron MIVB.



Accesibilité - Transport public

Toegankelijkheid - Openbaar vervoer

Légende - Legende

- Périimètre CQD Versailles
- Perimeter DWC Versailles
- Arrêt bus STIB
- Ligne bus STIB
- Zones d'arrêt STIB
- Limite régionale
- Connexion vers d'autres lignes STIB - aansluiting naar andere MIVB-lijnen
- Arrêt bus STIB 500m

0 100 200 m

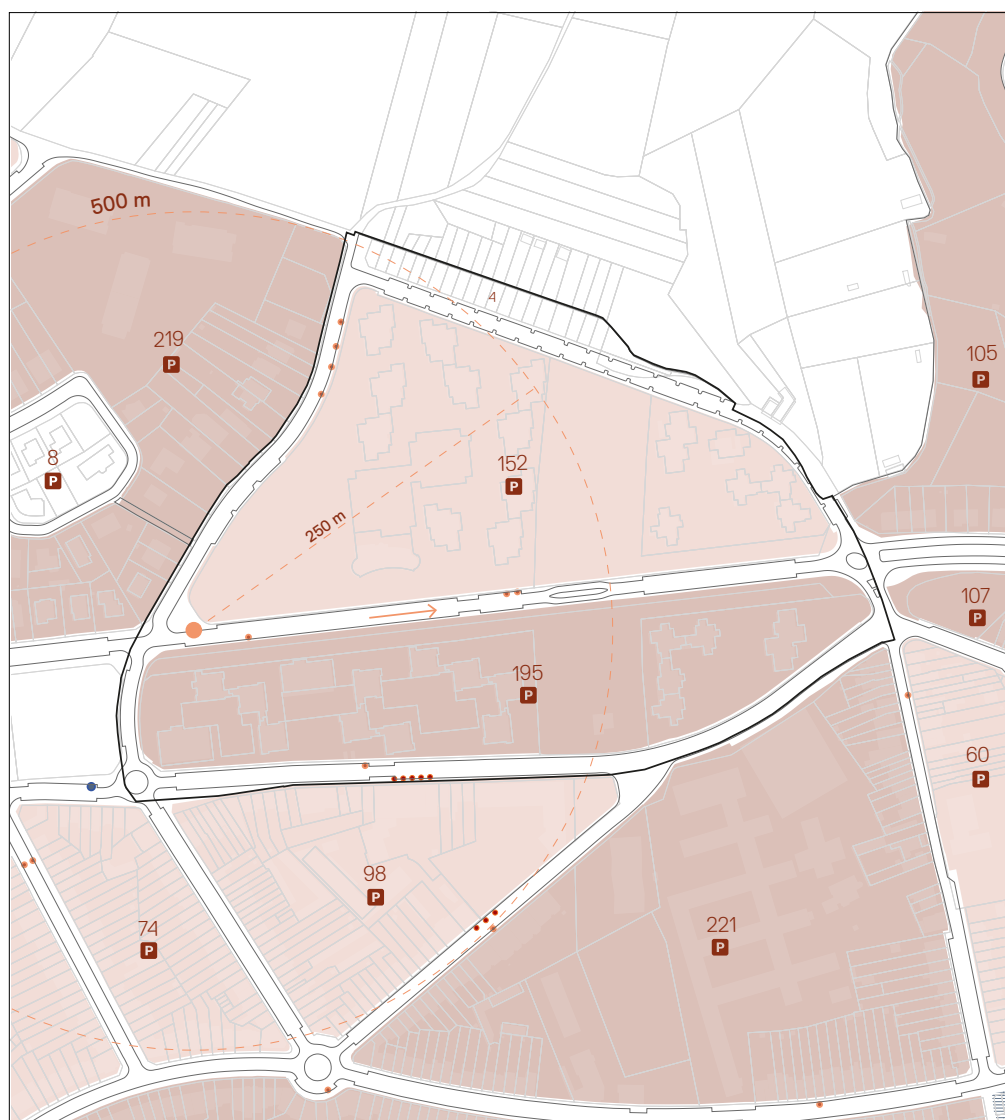
Source - Bron: Mobigis, Brussels UrbIS© - Distribution & Copyright CIRB.

Transport public - périmètre CQD

Actuellement, deux lignes de bus STIB empruntent l'Avenue de Versailles: la ligne 53 et la nouvelle ligne 83. Elles traversent le périmètre du CQD sur les arrêts Versailles et Beyseghem. La ligne 83 vient renforcer la ligne 53, bien connue par sa forte saturation pendant les matinées (entrée des écoles, travail...). Elles parcourent le même trajet vers De Wand et elles rejoignent également ensemble l'arrêt Val Maria où la ligne 83 a son terminus. La Ligne 53 passe par la place Zavelpuut pour terminer à l'Hôpital militaire. Pour accéder à d'autres lignes de tram et bus qui connectent le quartier Versailles avec le sud, il y a une distance de 1 km vers les trams 3 et 7 et de 0,6 km vers les arrêts des bus 47 (Hembeek - Vilvoorde Station et 56 (Buda - Schuman)).

Openbaar vervoer - perimeter DWC

Momenteel rijden er twee buslijnen van de MIVB door de Versailleslaan: lijn 53 en de nieuwe lijn 83. Ze dwarsen de perimeter van het DWC bij de haltes Versailles en Beizegem. Lijn 83 moet een versterking vormen voor lijn 53 die bekend staat om haar hoge verzadiging tijdens de ochtendspits (scholen, werk ...). Ze volgen hetzelfde traject naar De Wand en komen ook samen bij de halte Mariëndaal die meteen de eindhalte is van lijn 83. Lijn 53 rijdt voorbij het Zavelpuutplein en stopt bij het Militair hospitaal. De aansluiting met de andere tram- en buslijnen die de Versailleswijk met het zuiden verbinden ligt op ongeveer 1 km naar tram 3 en 7 en op 0,6 km naar de haltes van bus 47 (Heembeek - Vilvoorde station en 56 (Buda - Schuman)).



Automobile - Stationnement
Auto - Parkeeraanbod

Légende - Legende

----- Périimètre CQD Versailles
Perimeter DWC Versailles



Collecto



Places hors voirie
Plaatsen buiten
de openbare weg

● Autocar

● Handicapé
Gehandicapten

● Non réglementé
Niet-gereguleerd

● Moto
Motorfietsen

Source - Bron: Mobigis, Brussels UrbIS® -
Distribution & Copyright CiRB.

2.5.2 Circulation automobile et stationnement

Le périmètre du CQD n'est pas une zone réglementée au niveau des parkings en voirie. Seuls certains emplacements sont réservés aux PMR. N'étant pas réglementé, le stationnement est favorisé non seulement pour les riverains du quartier, mais aussi pour les voitures ventouses. Il y a un total de 370 emplacements non réglementés dans le périmètre (Parking.brussels). Pour les emplacements hors voirie, de nombreux immeubles du quartier possèdent de grands parkings souterrains, surtout sur la partie Sud du périmètre. Le logement Bruxellois a comptabilisé un total de 247 places de stationnement sous les dalles et 101 places de parking sur le site de la police. Les parcelles avoisinantes comptent également un large nombre d'emplacements hors voiries.

2.5.2 Autoverkeer en parkeeraanbod

De perimeter van het DWC is geen gereguleerde zone wat het parkeeraanbod op de openbare weg betreft. Slechts enkele plaatsen zijn voorbehouden voor PBM. Omdat het aanbod niet gereguleerd is, wordt het parkeren niet alleen in de hand gewerkt voor de buurtinwoners van de wijk, maar ook voor langparkeerders. In totaal zijn er 370 niet-gereguleerde parkeerplaatsen in de perimeter (Parking.brussels). Voor de parkeerplaatsen buiten de openbare weg, beschikken vele gebouwen in de wijk over grote, ondergrondse parkeergarages, vooral in het zuidelijke deel van de perimeter. De Brusselse Woning inventariseerde een totaal van 247 parkeerplaatsen onder de parkeergaragedaken en 101 parkeerplaatsen op de site van de politie. De naburige percelen tellen eveneens een groot aantal parkeerplaatsen buiten de openbare weg.

Rue de Beyseghem, places
de parking en voirie

Beizegemstraat, parkeerplaatsen
op de openbare weg



Stationnement

L'offre actuelle du parking en voirie et hors voirie représente un enjeu important du site et elle pose question quant à sa réduction et sa possible reconversion. Concernant les emplacements en voirie, qui ont un taux d'occupation de 70% sur le quartier, la plan régional de Mobilité Good Move prévoit une suppression d'un tiers des emplacements en voirie en RBC pour 2030. Cette politique pourrait être mise en place à travers le CQD. D'après Bruxelles Mobilité, un total de 125 emplacements en voirie pourraient être transformés et affectés pour les modes actifs, les riverains, les PMR, etc.

Les parkings sous les dalles pourraient servir de compensation à une suppression plus large de stationnement en voirie et ou être reconvertis pour d'autres usages (parkings vélo, équipements, ...). La question du stationnement est fortement liée à l'utilisation de l'automobile et la place de la voiture dans le quartier. Les voiries du périmètre ont une qualification de type "quartier" vu qu'il n'y a pas de grands axes de circulation automobile sur le périmètre. Les stratégies de mobilité cherchent un apaisement de la circulation sur ces voiries, une diminution de la limitation de vitesse (30 km/h) qui puisse favoriser les autres modes de circulation. L'avenue Versailles, qui est aujourd'hui essentiellement utilisée par la circulation automobile, devra répondre à ces ambitions.

Enjeu

→ Versailles fait une place prépondérante à l'accessibilité automobile. Ceci explique l'ampleur des espaces de parking et le trafic de transit dont fait montre l'avenue de Versailles.

Parkeeraanbod

Het huidige parkeeraanbod op en buiten de openbare weg is een belangrijke uitdaging voor de site en doet vragen rijzen over de inperking en mogelijke herbestemming ervan. Wat betreft de parkeerplaatsen op de openbare weg, die een bezettingsgraad van 70% in de wijk vertegenwoordigen, wordt in het gewestelijke mobiliteitsplan GoodMove een schrapping gepland van een derde van de parkeerplaatsen op de openbare weg in het BHG tegen 2030. Dat beleid kan via het DWC uitgerold worden. Volgens Brussel Mobiliteit zou een totaal van 125 parkeerplaatsen op de openbare weg omgevormd en herbestemd kunnen worden voor de actieve vervoerswijzen, de buurtinwoners, PBM enz.

De parkeerplaatsen onder de garagedaken kunnen als compensatie dienen voor een meer algemene afschaffing van de parkeerplaatsen op de openbare weg of kunnen voor andere toepassingen herbestemd worden (fietsenstallingen, voorzieningen ...). Het parkeerbeleid is nauw verbonden met het gebruik van de auto en de rol van de auto in de wijk. De wegen in de perimeter zijn van het «wijktype», aangezien er geen grote autoverkeersassen in de perimeter zijn. De mobiliteitsstrategieën zijn gericht op een ontrading van het verkeer op die wegen en een verlaging van de toegestane snelheid (30 km/u) om de andere vervoerswijzen te bevorderen. De Versailleslaan, die momenteel voornamelijk door het autoverkeer gebruikt wordt, zal aan die ambities moeten beantwoorden.

Uitdaging

→ Versailles krijgt de toegankelijkheid voor de auto een hoofdrol toebedeeld. Dat verklaart de omvang van het parkeeraanbod en het doorgaande verkeer in de Versailleslaan.

2.5.3 Mobilité active

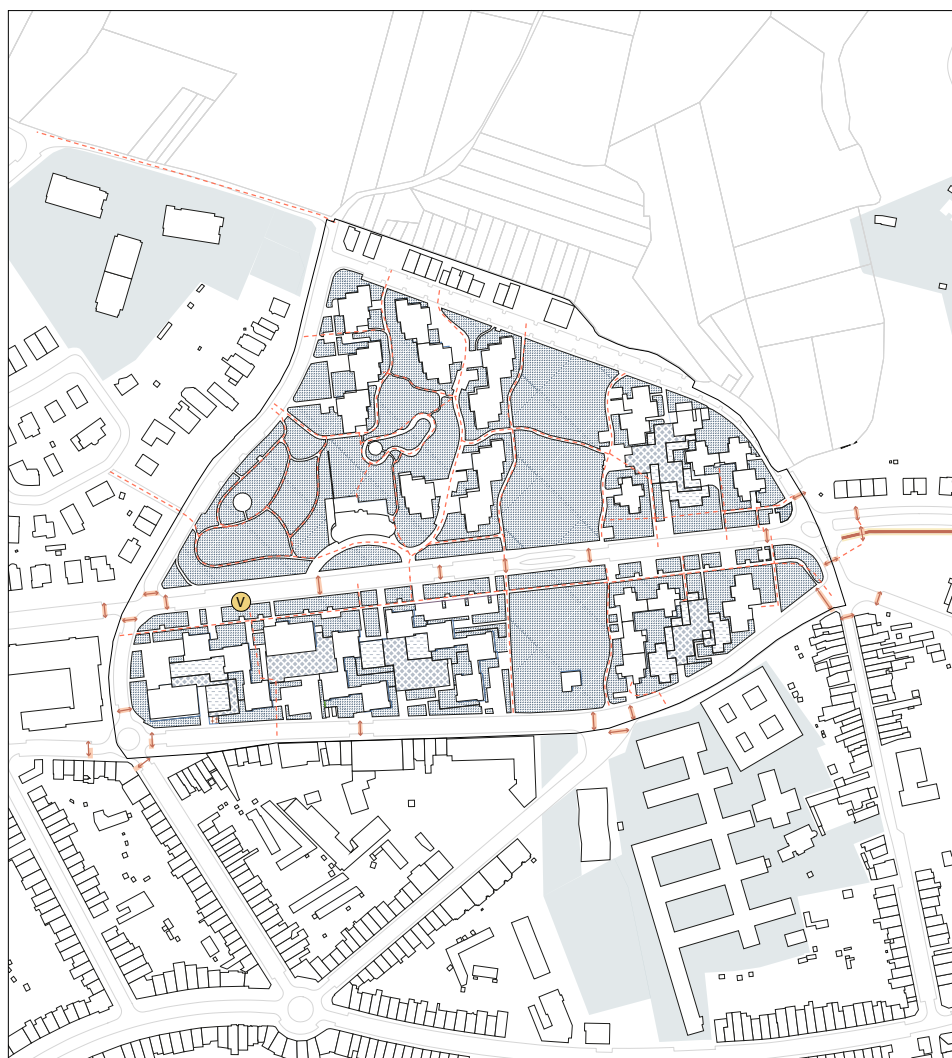
Comme mentionné précédemment, le périmètre du CQD ne contient pas de réseau cyclable (ICR, RER Vélo, aménagements cyclables ...). Le seul aménagement cyclable à proximité du périmètre est celui de l'avenue de Versailles qui commence après le carrefour du Coin des cerises, en direction de l'Hôpital militaire. Le périmètre compte une station Villo sur l'avenue de Versailles mais très peu de stationnement vélo en voirie. Il y a quelques arceaux en bordure au sud du périmètre.

Au niveau des cheminements piétons, le site est traversé par un réseau de sentiers. Il y a divers passages piétons sur l'avenue de Versailles et la rue de Beyseghem mais qui ont souvent des difficultés à être traversés, vu le transit automobile et la présence des écoles. Des agent.e.s de police et des gardien.ne.s de la paix facilitent les traversées aux heures scolaires.

2.5.3 Actieve mobiliteit

Zoals eerder gezegd, telt de perimeter van het DWC geen enkel fietsnet (GFR, fiets-GEN, fietsinrichtingen ...). De enige fietsinrichting in de nabijheid van de perimeter is die in de Versailleslaan die achter het kruispunt van de Kersenhoek begint, richting Militair hospitaal. In de perimeter vinden we een Villo-station in de Versailleslaan, maar weinig fietsparkeeraanbod op de openbare weg. In het zuiden van de perimeter staan enkele fietsbomen.

Wat betreft de voetgangerspaden, wordt de site doorkruist door een netwerk van wandelpaden. Er zijn verschillende voetgangersoversteekplaatsen in de Versailleslaan en Beizegemstraat, maar het is er vaak moeilijk oversteken door het doorgaand verkeer en de aanwezigheid van de scholen. Politieagenten en gemeenschapswachten helpen het verkeer te regelen tijdens de schooluren.



Modes actifs

Actieve vervoerswijzen

Légende - Legende

- Périmètre CQD Versailles
- Périmètre DWC Versailles
- Station Villo
- Villo-station
- Piste cyclable bidirectionnelle
- Fietspad in 2 richtingen
- Voies lentes
- Traag verkeer
- Passage piéton
- voetgangersoversteekplaats

0 100 200 m

Source - Bron: Mobigis, Brussels UrbIS® -
Distribution & Copyright CIRB.



Voie lente à côté du commissariat

Traag verkeer naast het politiekantoor

Parking vélos

Il n'y a pas d'offre de stationnement en voirie. Il faut tenir compte du fait que les bâtiments du Logement bruxellois comptent parfois des parkings vélos, dans les locaux techniques du rez-de-chaussée ou quelques arceaux en extérieur, mais ces espaces sont saturés : les motos occupent la majorité de l'espace et laissent peu de place pour les vélos. Dans ce contexte, Bruxelles Mobilité mentionne que l'offre de stationnement est largement insuffisante et c'est également un ressenti des habitant.e.s. Pour répondre au besoin des habitant.e.s et des visiteurs, et selon les normes du vademécum de Bruxelles Mobilité, environ 80 arceaux devraient être installés dans l'espace public du périmètre du CQD. Pour le besoin des écoles, minimum 1 emplacement vélo pour 20 élèves devra être ajouté.

Fietsenstalling

Er is geen fietsparkeeraanbod op de openbare weg. Er moet rekening gehouden worden met het feit dat er in de gebouwen van de Brusselse Woning soms fietsenstallingen zijn, in de technische lokalen op de begane grond of enkele fietsbogen buiten. Maar die ruimtes zijn verzadigd: motorfietsen palmen de meeste ruimte in en laten geen plaats meer voor fietsen. In die context meldt Brussel Mobiliteit dat het fietsparkeeraanbod zeer ontoereikend is en zo voelen de inwoners dat ook aan. Om te voldoen aan de behoeften van de inwoners en bezoekers, en volgens de normen van het vademecum van Brussel Mobiliteit, zouden er ongeveer 80 fietsbogen geïnstalleerd moeten worden in de openbare ruimte in de perimeter van het DWC. Voor de noden van de scholen zou er minstens 1 fietsstalplaats per 20 leerlingen moeten bijkomen.

Vélos à côté des halls d'entrée
Fietsen naast de inkomhallen





Écoles et la rue de Beyseghem
Scholen en Beizegemstraat

Pour favoriser les déplacements à pied, divers dispositifs en lien avec la présence des écoles (plan de déplacements scolaire, ...) permettront de rendre davantage accessibles certains abords d'écoles et rues, notamment la rue de Beyseghem qui compte plusieurs écoles, avec des aménagements qui favorisent et protègent en priorité les piétons (traversées sécurisées, entrées des écoles avec aménagement particulier...).

Om de verplaatsingen te voet aan te moedigen, zullen diverse inrichtingen gekoppeld aan de aanwezigheid van de scholen (schoolverkeerplan, ...) het mogelijk maken om bepaalde schoolomgevingen en straten beter toegankelijk te maken, met name de Beizegemstraat waar meerdere scholen zijn, dankzij inrichtingen die het voetgangersverkeer bevorderen en prioritair beschermen (beveiligde oversteekplaatsen, speciale inrichting bij de schoolingangen ...).

Enjeu

→ Pour favoriser la mobilité cyclable, il convient d'équiper d'un aménagement cyclable et d'apaiser le trafic automobile.

→ La prise en compte de la multiplicité des modes de déplacements doit permettre le réaménagement des espaces des voiries comme des espaces publics accessibles à tous et renforçant la structure paysagère du quartier Versailles.

Uitdaging

→ Om de fietsmobiliteit te bevorderen moeten er fietsvoorzieningen komen en het autoverkeer afgeremd worden.

→ Algemeen moet de integratie van het veelvoud aan vervoerswijzen ervoor zorgen dat de openbare wegen heraangelegd worden als openbare ruimtes toegankelijk voor iedereen, die meteen ook de landschapsstructuur van de Versailleswijk versterken.

2.6 ENVIRONNEMENT ET SANTÉ

2.6.1 Maillage vert et biodiversité

Comme mentionné au début du chapitre, le périmètre du CQD Versailles et son contexte élargi comptent avec une grande richesse d'espaces ouverts, verts et publics. Versailles, dans ce sens, trouve une place stratégique au sein du maillage vert régional qui pourrait encore être renforcé. Un constat récurrent est le manque d'articulation entre ces espaces mais aussi l'opportunité que ces espaces offrent de créer une continuité verte depuis la zone du canal jusqu'à la vaste zone verte agricole sur le territoire de Vilvorde.

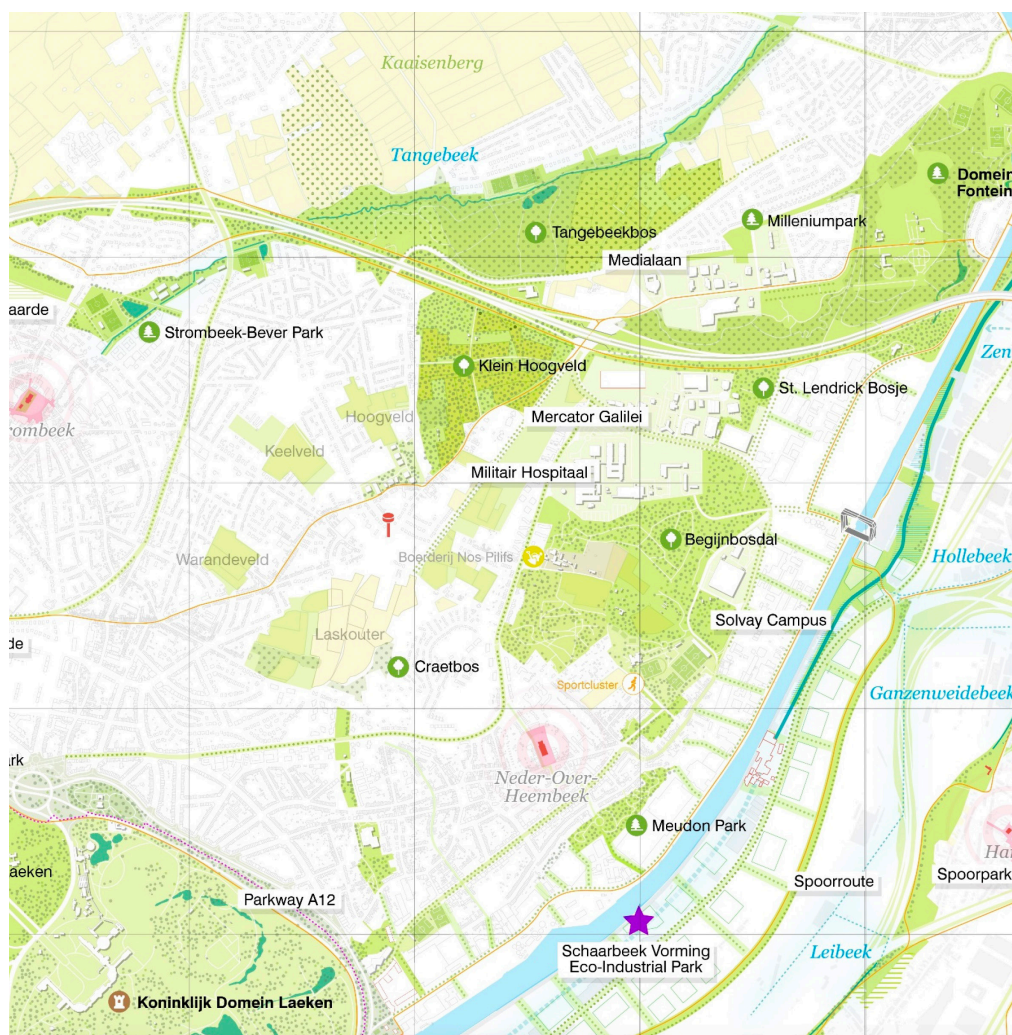
Dans ce sens, l'étude interrégionale OPEN, qui cherche à développer une vision ambitieuse et commune pour un réseau d'espaces ouverts durables et régionalement cohérent dans et autour de Bruxelles, montre qu'à travers cette continuité verte et l'axe de l'Avenue de Versailles, le périmètre du CQD Versailles ferait partie de ce réseau en cours de développement. (Voir Scénario 0)

2.6 MILIEU EN GEZONDHEID

2.6.1 Groen net en biodiversiteit

Zoals gezegd aan het begin van dit hoofdstuk tellen de perimenter van het DWC Versailles en de ruime context ervan een grote verscheidenheid aan open, groene en openbare ruimtes. In die zin verdient Versailles een strategische plaats in het gewestelijke groene netwerk dat nog verder versterkt kan worden. Wat steeds opnieuw vastgesteld wordt is dat die ruimtes niet op elkaar aansluiten, maar ook dat ze de mogelijkheid bieden om een groene verbinding aan te leggen vanaf de kanaalzone tot de uitgestrekte groene landbouwzone op het grondgebied van Vilvoorde.

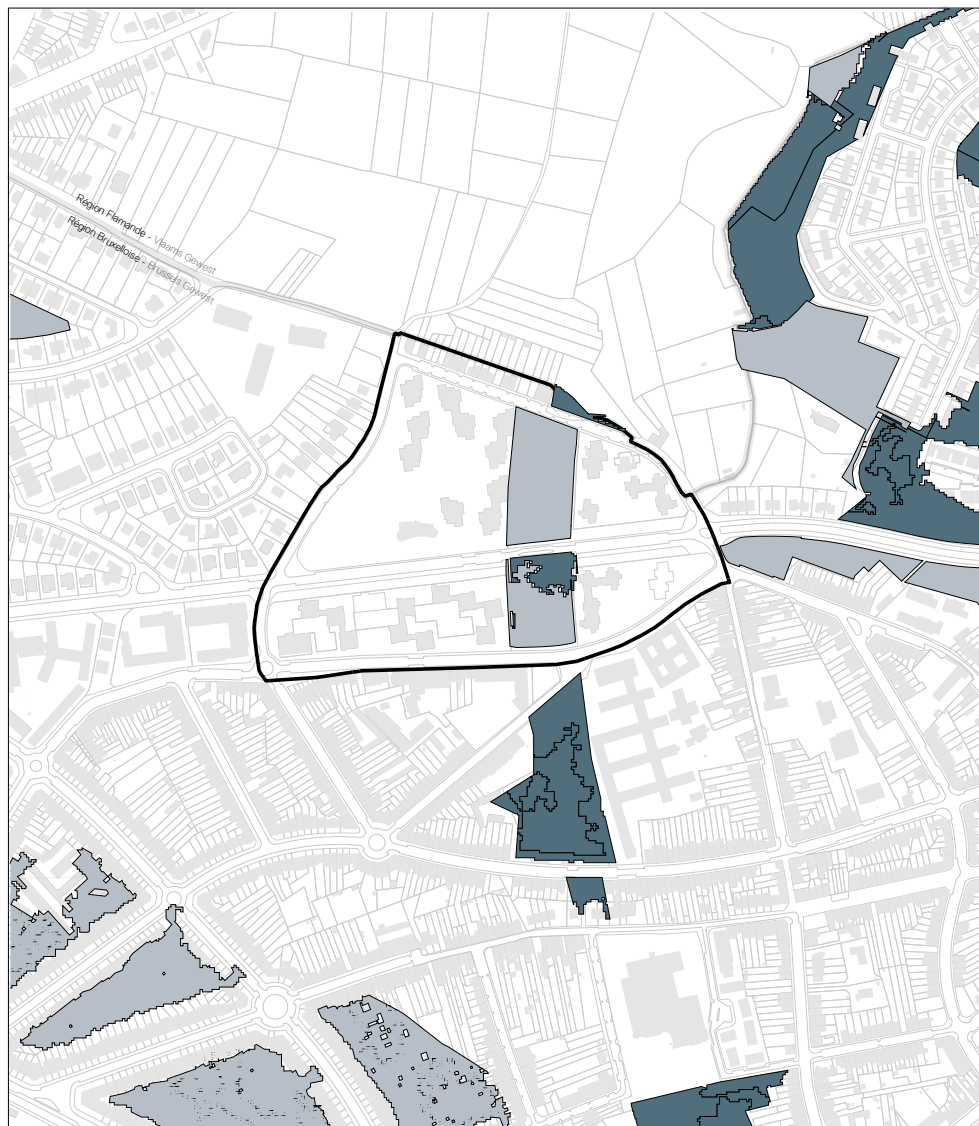
Uit de intergewestelijke studie OPEN, bedoeld om een ambitieuze en gedeelde visie te ontwikkelen voor een gewestelijk coherent netwerk van duurzame open ruimtes in en rond Brussel, blijkt dat, via die groene verbinding en de as van de Versailleslaan, de perimenter van het DWC Versailles deel zou uitmaken van dat netwerk dat momenteel ontwikkeld wordt (zie Scenario 0).



Versailles au sein de l'étude OPEN (réseau d'espaces ouverts)

Versailles in de OPEN-studie (netwerk van open ruimtes)

Source - Bron : Bruxelles environnement - Leefmilieu Brussel



Réseau écologique

Ecologisch netwerk

Légende - Legende

	Zones de développement Ontwikkelingsgebied		Périmètre CQD Versailles Perimeter DWC Versailles
	Zones de liaison Verbindingsgebied		Limite régionale Gewestsgrens
			Bâti Gebouwen

Source - Bron : Bruxelles Environnement - Leefmilieu Brussel, Brussels UrbIS®© - Distribution & Copyright CIRB.

Réseau écologique

Le quartier fait également partie du réseau écologique bruxellois. Ce réseau nous montre un aperçu de l'ensemble de sites naturels et semi-naturels qui contribuent à la protection et la conservation de la biodiversité. Le réseau écologique est divisé en zones centrales, zones de développement et zones de liaison. Sur le périmètre du CQD, le parc central est considéré comme étant principalement une zone de liaison sauf certaines parties comme zone de développement.

Les zones de développement apportent une contribution à la biodiversité urbaine mais nécessitent généralement un aménagement et une gestion appropriés la renforcer. Les zones de liaison ont une fonction corridor biologique qui contribuent à la propagation et dispersion de la faune et de la flore, notamment vers les zones de développement.

Ecologisch netwerk

De wijk maakt ook deel uit van het Brusselse ecologische netwerk. Dat netwerk toont ons een overzicht van alle natuurlijke en halfnatuurlijke gebieden die bijdragen in de bescherming en het behoud van de biodiversiteit. Dat ecologische netwerk is onderverdeeld in centrale gebieden, ontwikkelingsgebieden en verbindingsgebieden. In de perimeter van het DWC wordt het centrale park hoofdzakelijk als verbindingsgebied beschouwd, met uitzondering van bepaalde delen die als ontwikkelingsgebied gezien worden.

De ontwikkelingsgebieden dragen bij in de stedelijke biodiversiteit, maar vereisen doorgaans een aangepaste aanleg en beheer om die te versterken. De verbindingsgebieden fungeren als biologische corridor en dragen bij aan de verspreiding van fauna en flora, meer bepaald naar de ontwikkelingsgebieden toe.

Suite à la mise en place d'un indicateur pour évaluer le potentiel écologique d'une parcelle, le CBS (Coefficient de Biotope par Surface) permet d'identifier les possibilités pour favoriser la biodiversité à une échelle qui convient à l'outil de contrat de quartier. Le CBS fait le rapport entre les surfaces favorisant la biodiversité et la superficie totale de la parcelle. Comme Bruxelles Environnement l'explique, chaque parcelle offre des possibilités différentes pour favoriser le développement de la biodiversité. D'abord, il faudra privilégier les dispositifs agrandissant les surfaces de végétation au sol, tels que jardins en pleine terre et zones humides. Ensuite d'autres dispositifs comme les aires minérales perméables et toitures végétalisées pourront être pris en compte.

Sur le périmètre du CQD, l'ensemble est considéré comme ayant une valeur CBS+ d'entre 0,42 et 0,49 à cause de la présence des dalles. Cependant, une analyse plus fine des espaces végétalisés montrerait que le parc qui traverse le site aurait un CBS plus élevé vu que c'est un espace vert en pleine terre.

Dankzij de invoering van een indicator om het ecologisch potentieel van een perceel te beoordelen, namelijk de biotoopcoëfficiënt per oppervlakte (BAF - Biotope area factor), kunnen de mogelijkheden beoordeeld worden om de biodiversiteit te bevorderen op een schaalgrootte die geschikt is voor een instrument als het wijkcontract. De BAF is de verhouding tussen de oppervlakten die de biodiversiteit bevorderen en de totale oppervlakte van het perceel. Zoals Leefmilieu Brussel uitlegt, biedt elk perceel verschillende mogelijkheden om de ontwikkeling van de biodiversiteit te bevorderen. In de eerste plaats moet de voorkeur uitgaan naar tuinen in volle grond en vochtige zones die het vegetatieoppervlak op de grond vergroten. Daarna kunnen andere keuzes zoals doorlaatbare minerale zones en groendaken in aanmerking genomen worden.

Voor de hele perimeter van het DWC wordt een BAF+ waarde tussen 0,42 en 0,49 genoteerd vanwege de aanwezigheid van de parkeergaragedaken. Een nauwkeuriger analyse van de beplante ruimtes zou echter aantonen dat het park op de site een hogere BAF-waarde heeft, aangezien dit een groene ruimte in volle grond is.

Enjeux

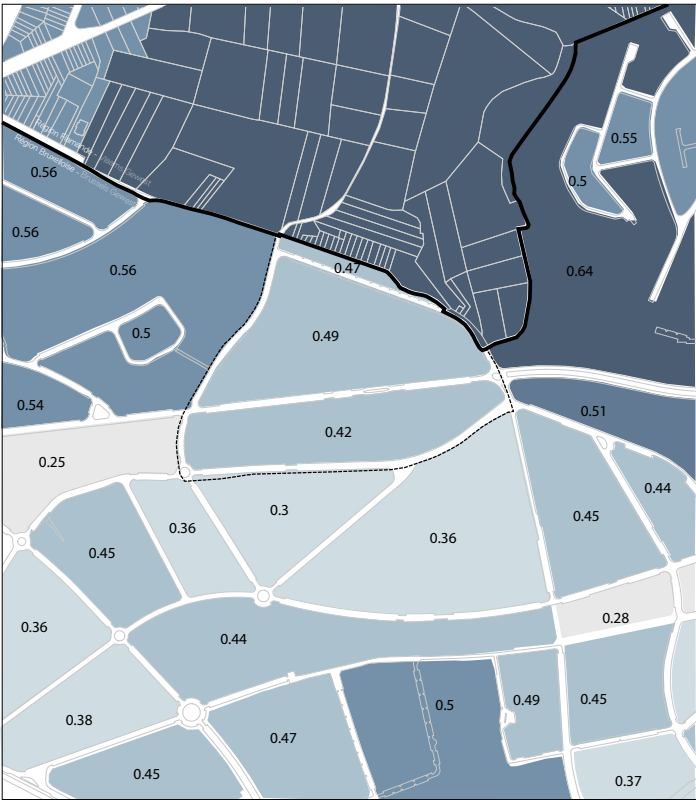
→ La continuité verte qui traverse le quartier doit renforcer le maillage avec les alentours

→ Le CQD pourrait aider à augmenter ce coefficient à travers d'une valorisation de la biodiversité sur les espaces verts disponibles.

Uitdagingen

→ De groene verbinding doorheen de wijk moet de vermazing met de omgeving versterken.

→ Het DWC kan helpen om dat coëfficiënt te verbeteren dankzij de opwaardering van de biodiversiteit in de beschikbare groene ruimtes.



Biodiversité par surface (CBS+)
Biodiversiteit per oppervlakte (BAF+)

Légende - Legenda

- 0.2-0.3
- 0.3-0.4
- 0.4-0.5
- 0.5-0.6
- 0.6-0.7
- Périmètre CQD Versailles
- Périmètre DWC Versailles
- Limite régionale
- Gestwengrens

0 100 200 m

Source - Bron : Bruxelles Environnement - Leefmilieu Brussel, Brussels UrbanS&D - Distribution & Copyright CIRB.

Tableau indicatif pour calculer le CBS.
Richttabel om de BAF te berekenen.

Zones artificialisées imperméables	Surfaces artificielles	0
	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, pavés/dalles avec joints cimentés).	
Aires (semi-)perméables	Pavages/Dallages à joints ouverts/Graviers	0,1
	Revêtement de surface pourvus d'arêtes ou d'écarteurs permettant, une fois posés, de créer des joints plus larges pouvant être remplis de graviers ou de substrat et éventuellement végétalisés Ex: cailloux de pierre naturelle, concassés de carrière...	
	Systèmes alvéolaires engazonnés Dalles ajourées en plastique ou en béton et végétalisées. Les systèmes alvéolaires, s'ils sont remplis de graviers sont à considérer comme des graviers.	0,2
Constructions végétalisées	Végétation sur dalle (ép. substrat 5 - 10 cm) Végétation sans relation avec le sol mais comportant une épaisseur de substrat de moins de 10cm. Il peut s'agir, par exemple, de toitures végétales ou de végétalisation sur dalle de parking.	0,3
	Végétation sur dalle (ép. substrat 10 - 20 cm) Végétation sans relation avec le sol mais comportant une épaisseur de substrat de 10 à 20cm. Il peut s'agir, par exemple, de toitures végétales ou de végétalisation sur dalle de parking.	0,4
	Végétation sur dalle (ép. substrat > 20 cm) Végétation sans relation avec le sol mais comportant une épaisseur de substrat de plus de 20cm. Il peut s'agir, par exemple, de toitures végétales ou de végétalisation sur dalle de parking.	0,5
	Végétation sur dalle (ép. substrat > 20 cm) Végétation sans relation avec le sol mais comportant une épaisseur de substrat de plus de 20cm. Il peut s'agir, par exemple, de toitures végétales ou de végétalisation sur dalle de parking.	0,5
Espaces verts en pleine terre	Pelouse Surface résultant de l'ensemencement de gazon donnant un tapis vert, homogène, peu ou non fleuri.	0,6
	Massif de fleurs / Prairie fleurie / Potager pleine terre Surface semi-naturelle, ensemencée ou plantée avec une grande variété de fleurs ou d'espèces destinées à la culture vivrière.	0,8
	Zone arbustive et arborée/Haie Surface plantée d'espèces d'arbustes et/ou d'arbres. Les haies d'arbustes ou d'arbres sont également intégrées dans cette catégorie.	0,9

Source - bron : Bruxelles environnement

Entre milieu ouvert et biodiversité

Versailles montre, à travers son contexte ouvert et verdoyant, du potentiel pour augmenter la valeur biologique des espaces verts notamment sur la coulée verte. Cependant, vu l'usage actuel de ces espaces (sport, jeux, détente...), il faudrait étudier plus précisément les sites à planter en favorisant les biotopes mais en gardant un milieu ouvert. Au niveau des abords des logements, il y a déjà des zones avec fauchages tardifs mais qui n'ont pas été spécialement bien reçues par les habitants. Par rapport aux plantations, nous pouvons penser aux haies vives, aux arbres fruitiers, aux espèces de facile entretien... En outre, il est important de travailler sur des éléments linéaires et sur la reconnexion Nord-Sud aujourd'hui coupée par l'avenue de Versailles. Cette reconnexion permettra favoriser le passage et la traversée de la faune actuelle et future.

Faune et flore au niveau du bâti

Des aménagements sur des surfaces bâties (immeubles, dalles...) peuvent contribuer à la biodiversité et à faire face à d'autres enjeux environnementaux à travers la végétalisation des toitures, la végétalisation des façades, les nichoirs.... Le Logement Bruxellois, mentionne qu'il existe une difficulté au niveau de la gestion et coûts de la végétalisation des façades ainsi qu'une réelle problématique liée aux pigeons qui se logent sur les balcons. Cependant, des nichoirs pour attirer d'autres espèces que les pigeons pourraient être envisagées. Plusieurs espèces sont présentes à NOH qui peuvent être observées partout et surtout à la ferme Nos Pilifs. Près du périmètre du CQD, nous pouvons observer principalement des moineaux domestiques et des martinets.

Tussen open omgeving en biodiversiteit

Dankzij zijn open en groene context biedt Versailles mogelijkheden om de biologische waarde van de groene ruimtes te verbeteren, met name langs de groene wandeling. Gezien het huidige gebruik van de ruimtes (sport, spel, ontspanning ...) moeten de te beplanten sites nauwkeuriger onderzocht worden, om de biotopen te versterken, maar tegelijk moet de omgeving open blijven. In de omgeving van de woningen zijn er al zones die minder vaak gemaaid worden, maar dat werd niet echt goed onthaald door de inwoners. Wat betreft de aanplantingen, denken we aan levende hagen, fruitbomen, onderhoudsvriendelijke rassen... Daarnaast is het belangrijk om aan lineaire elementen te werken, en aan het herstel van de noord-zuidverbinding die momenteel door de Versailleslaan onderbroken wordt. Die heraansluiting zal de doorgang en oversteek van de huidige en toekomstige fauna vergemakkelijken.

Fauna en flora rond de bebouwing

Inrichtingen op bebouwde oppervlakken (gebouwen, parkeergaragedaken enz.) kunnen bijdragen in de biodiversiteit en milieu-uitdagingen dankzij de beplanting van daken, gevels, dankzij nestkasten ... De Brusselse Woning meldt dat er een probleem bestaat voor het beheer en de kosten voor het vergroenen van de gevels, en dat de duiven die op de balkons nestelen een echt probleem zijn. Toch kunnen nestkasten overwogen worden om andere soorten dan duiven aan te trekken. In NOH zijn meerdere diersoorten aanwezig, ze kunnen overal waargenomen worden en vooral bij de boerderij Nos Pilifs. Vlak bij de perimeter van het DWC zijn vooral huismussen en zwaluwen te zien.



Dalle plantée à Versailles

Beplante
parkeergaragedaken
in Versailles

Il faut noter que les locataires qui plantent leurs balcons sont assez nombreux. Durant la consultation participative, les femmes habitantes du quartier ont fait part de leurs encouragements aux autres locataires pour planter.

Hier dient ook opgemerkt dat nogal wat huurders planten op hun balkon zetten. Tijdens het consultatieve overleg lieten dames uit de wijk ons weten dat ze ook de andere huurders aanmoedigen om planten te zetten.



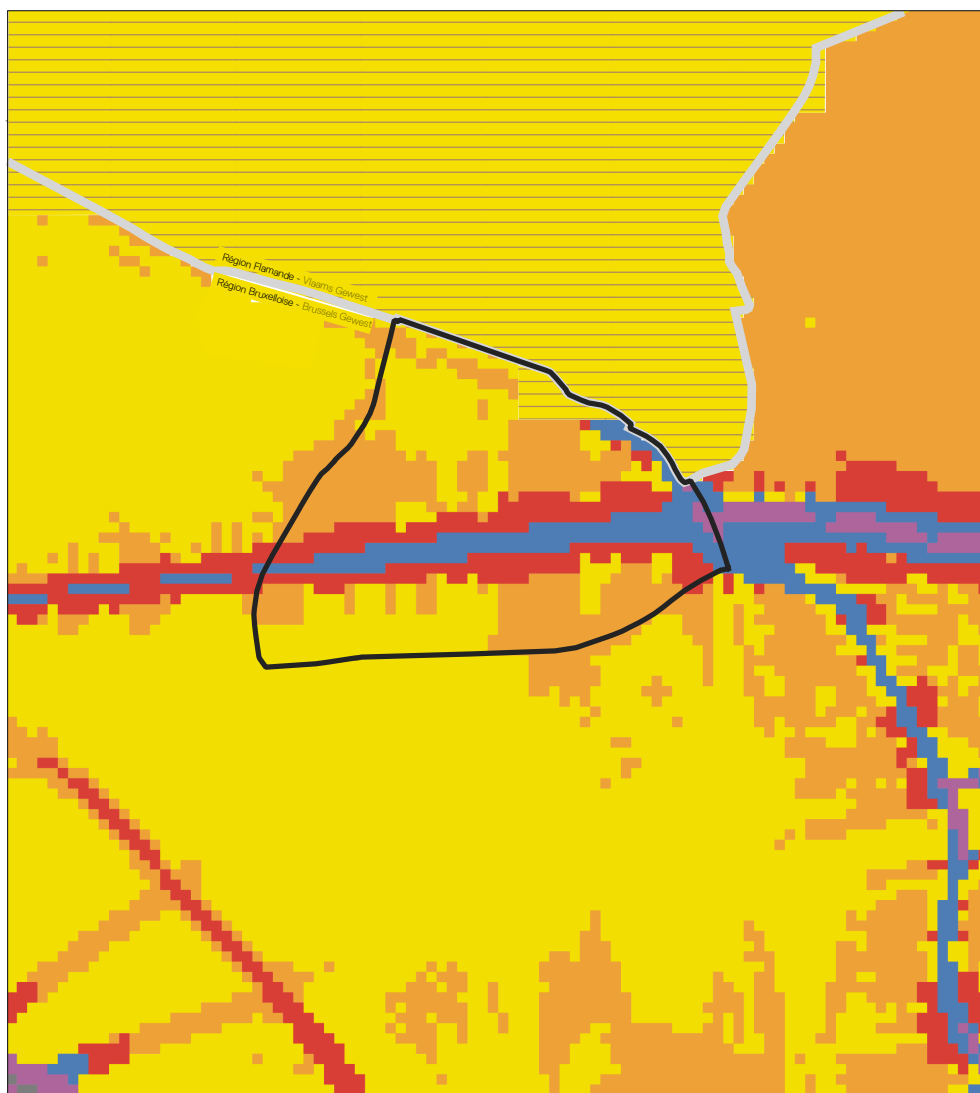
Variété des balcons,
plantés, couverts...

Verscheidenheid aan
balkons, met planten,
overdekt ...



Balkons et terrasses
plantées

Balkons en terrassen
met planten



Multi indicateur de Bruit
Indicator multiblootstellingsgeluid

Légende - Legende

Indicateur Lden 2016 - Indicator Lden 2016

50 - 55 dB(A)	65 - 70 dB(A)
55 - 60 dB(A)	65 - 70 dB(A)
60 - 65 dB(A)	65 - 70 dB(A)

— Périmètre CQD Versailles
— Périmètre DWC Versailles
— Limite régionale
— Gewestsgrens

0 100 200 m

Source - Bron : Bruxelles Environnement - Leefmilieu Brussel, Brussels UrbIS® - Distribution & Copyright CIRB.

2.5.2 Pollution sonore

Concernant la pollution sonore, l'indicateur de multi exposition de bruit reprend la concentration des bruits des différents modes de déplacement (trafic automobile, train, avion...). Il montre que ce sont les routes (avenue Versailles et rue du Château Beyaerd) qui font l'objet de pollutions sonores ainsi que les parcelles environnantes. La forte circulation automobile et les bus sur l'Avenue de Versailles sont la cause de ces dérangements. Le carrefour Coin des Cerises semble être particulièrement bruyant.

2.5.2 Geluidsvervuiling

Wat betreft de geluidsvervuiling, omvat de indicator voor het multiblootstellingsgeluid de concentratie van geluiden van de verschillende vervoerswijzen (autoverkeer, trein, vliegtuig ...). Die indicator geeft aan dat de wegen (Versailleslaan en Kasteel Beyaerdstraat) een bron van geluidsvervuiling zijn, net als de omliggende percelen. Het drukke auto- en busverkeer in de Versailleslaan ligt aan de grondslag van die overlast. Vooral het kruispunt van de Kersenhoeke blijkt erg lawaaierig.

2.6.3 Risque d'inondation et gestion de l'eau

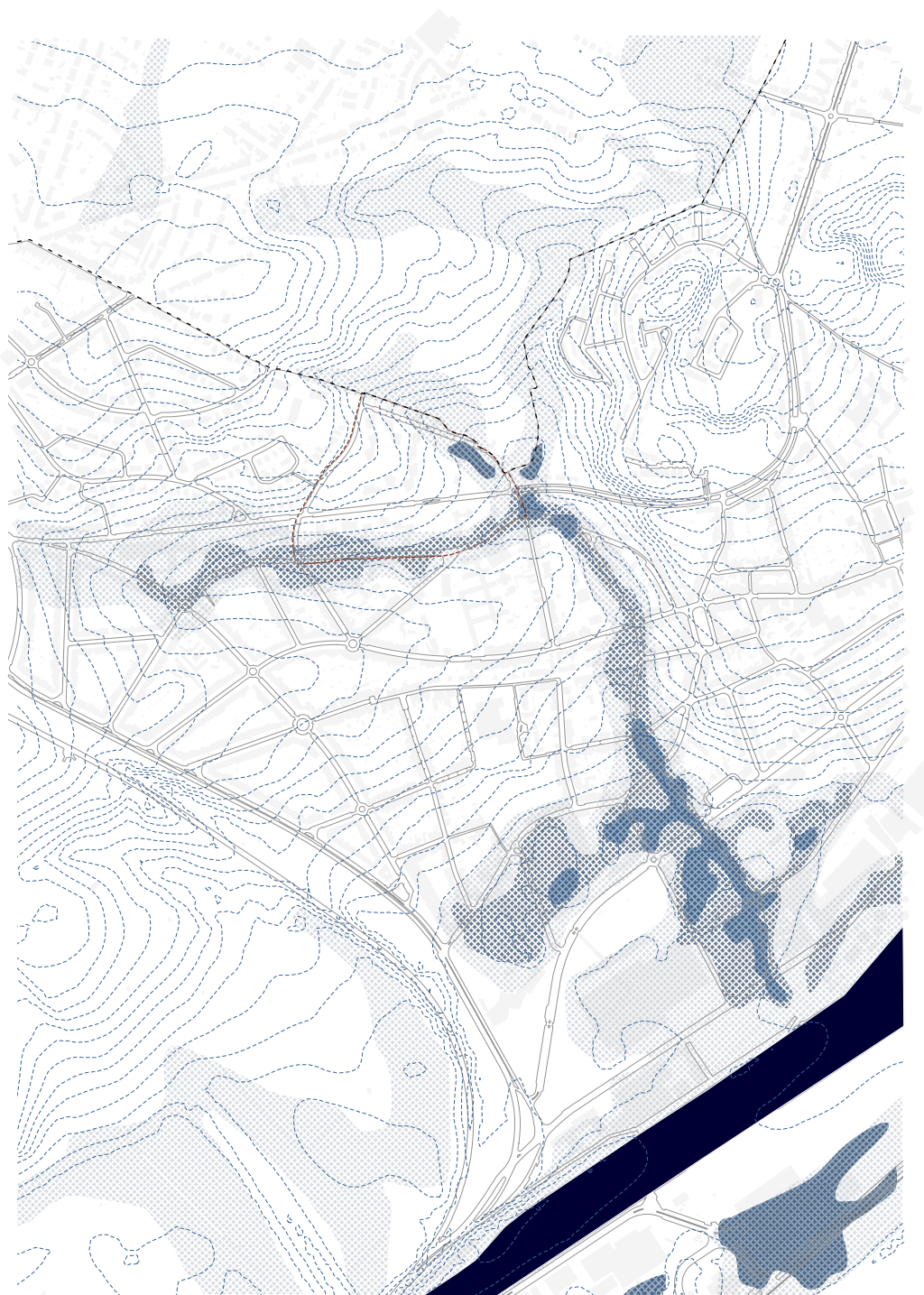
La carte de l'aléa d'inondation de Bruxelles Environnement nous montre les zones à risque, à cause du voûtement des anciennes rivières, de la topographie et du taux de surfaces imperméables, certaines parties du périmètre se voient affectées.

Les deux endroits à prendre en compte sont le long de la rue de Beyseghem et le carrefour du Coin des Cerises.

2.6.3 Overstromingsrisico en waterbeheer

De overstromingsgevaarkaarte van Leefmilieu Brussel toont de risicozones. Als gevolg van de overweldig van vroegere rivieren, de topografie en de hoge graad aan ondoorlaatbare oppervlakken, liggen sommige delen van de perimeter in een gevarezone.

De twee plaatsen die in beschouwing moeten worden genomen liggen langs de Beizegemstraat en het kruispunt van de Kersenhoek.



Aléa d'inondation
Overstromingsgevaar

0 100 200 m

Légende - Legende

- Aléa faible
Laag gevaar
- Aléa moyen
Middelgroot gevaar
- Aléa élevé
Groot gevaar

Topographie
Topografie

Canal
Kanaal

Périmètre CQD Versailles
Perimeter DWC Versailles

Limite régionale
Gewestgrens

Source - Bron : Bruxelles Environnement - Leefmilieu Brussel, Brussels UrbIS© - Distribution & Copyright CIRB.

Même si, la situation n'est pas aussi critique qu'au sein d'autres quartiers en fond de la vallée, les habitant.es du quartier ont exprimé des problèmes de ruissellement pendant les moments de fortes pluies ainsi que des **stagnations d'eaux** à certains endroits du site entre autres liées au parking souterrain. . Les dalles ont également été mentionnées comme lieu d'accumulation des eaux .

Quelle gestion d'eau?

D'une part, les espaces verts peuvent servir à cette gestion d'eau par la temporisation des eaux pluviales et à travers des plantations qui ont besoin de moins d'arrosage. D'autre part, l'aménagement des rues à risque comme la rue de Beyseghem, le carrefour du coin de Cerises et même en dehors du périmètre la rue du Pâturage, les entrevoir à l'aune de leur existence comme collecteur, et donc d'ancienne rivière permet de dépasser la logique du quartier Versailles comme enclave et aménager des liens forts avec les autres parties de Neder-Over-Heembeek via un espace public consacré attentif à la question de la gestion des eaux. Étant donné que la rue de Beyseghem pourrait faire objet d'une réflexion en lien avec la présence des écoles et d'un aménagement différencié, une stratégie conjointe peut être établie.

Concernant la gestion d'eau au sein des bâtiments, le logement Bruxellois mentionne qu'une rétention d'eau pourrait être envisagée selon la faisabilité d'installer des toitures vertes.

Zelfs al is de toestand er niet zo kritiek als in andere wijken onderaan de vallei, toch wijzen de inwoners van de wijk op problemen met de afstroming tijdens hevige regenval, net als met stagnerend water op bepaalde plaatsen, onder meer gekoppeld aan de ondergrondse parkeergarage. Ook de parkeergaragedaken werden gemeld als plaatsen waar het water stagneert.

Welk waterbeheer?

Enerzijds kunnen de groene ruimtes een rol spelen in dat waterbeheer door de vertraging van het regenwater en de aanplantingen die minder gesproeid moeten worden. Anderzijds kan de aanleg van risicostraten zoals de Beizegemstraat, het kruispunt van de Kersenhoek en zelfs de Weilandstraat buiten de perimeter van meet af aan als collector, en dus als voormalige rivier, opgevat worden om de logica van de Versailleswijk als enclave te overstijgen en sterke banden met de andere delen van Neder-Over-Heembeek te creëren via een specifieke openbare ruimte waarin aandacht wordt besteed aan het waterbeheer. Aangezien voor de Beizegemstraat een denkraam kan opgezet worden gelinkt aan de aanwezigheid van de scholen en een aparte aanleg, kan een gezamenlijke strategie opgesteld worden.

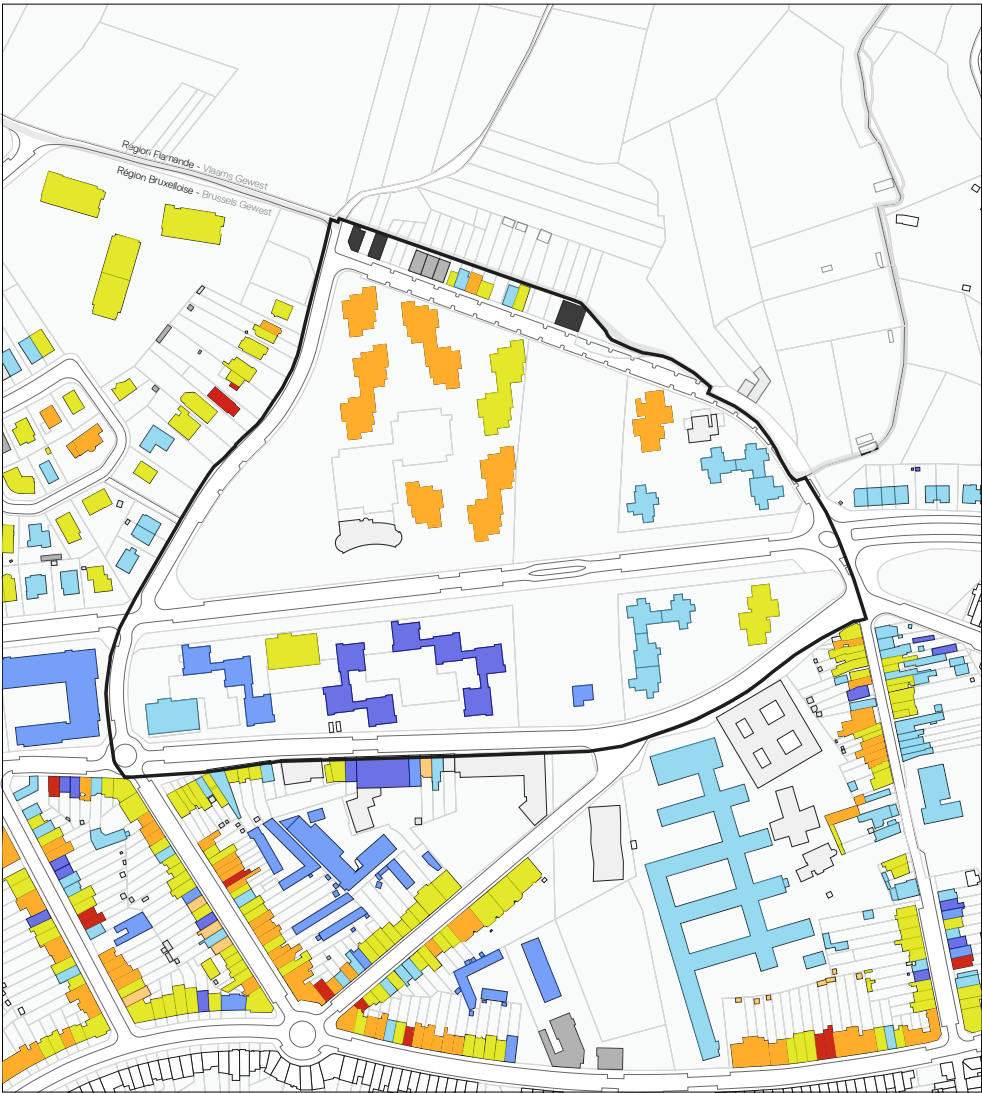
Wat betreft het waterbeheer in de gebouwen, meldt de Brusselse Woning dat een waterwinning overwogen kan worden afhankelijk van de haalbaarheid om groendaken uit te voeren.

Enjeux

→ Le CQD devra faire face à ces enjeux localisés et penser à des stratégies à mettre en place pour réduire les risques d'inondation. Vu que les contraintes ne sont pas énormes, il est possible de faire de l'exemplaire avec une gestion intégrée des eaux pluviales.

Uitdagingen

→ Het DWC moet met plaatselijke uitdagingen rekening houden en nadenken over uit te rollen strategieën om het overstromingsrisico in te dijken. Omdat de vereisten niet onoverkomelijk zijn, kan er aan voorbeeldaanleg gedaan worden met een geïntegreerd regenwaterbeheer.



Déperdition de chaleur
Warmteverlies

Légende - Legende		
Non perceptible Niet waarneembaar	Moyenne Gemiddeld	Périmètre CQD Versailles Perimeter DWC Versailles
Très faible Erg beperkt	Forte Sterk	Limite régionale Gewestsgrens
Faible Beperkt	Très forte Erg sterk	

Source - Bron : Bruxelles Environnement - Leefmilieu
Brussel, Brussels UrbIS® - Distribution & Copyright CIRB.

2.6.4 Energie et chaleur

La carte de déperdition de chaleur montre la déperdition à travers la toiture. Les bâtiments qui perdent le plus de chaleur sont le bâtiment de la Police et la Maison des jeunes. Une grande partie des ensembles de logements dans le périmètre présentent des déperditions thermiques également importantes. Le projet de rénovation des logements actuellement en cours (Plan climat du Logement Bruxellois) va traiter en partie cette question de déperdition thermique, en s'occupant notamment de rénover les enveloppes des bâtiments, hormis celles des tours n°117 et 146 (voir chapitre "Scénario 0").

2.6.4 Energie en warmte

De warmteverlieskaart toont het warmteverlies doorheen het dak. Het politiekantoor en het Jeugdhuis zijn de gebouwen die de meeste warmte verliezen. Ook een groot deel van de wooncomplexen in de perimeter kampt met een aanzienlijk warmteverlies. De huidige renovatie van de woningen (Klimaatplan van de Brusselse Woning) zal het warmteverlies voor een deel aanpakken, aangezien de gebouwschillen worden gerenoveerd, behalve die van de woontorens op nr. 117 en 146 (zie hoofdstuk «Scenario 0»).

La question de la rénovation des deux tours est complexe. Une étude de faisabilité est actuellement en cours au sein du Logement Bruxellois. Celle-ci permettra de préciser si une rénovation du bâti est encore envisageable ou si une démolition et une reconstruction représente une solution plus économique et durable. Ces alternatives ne seront pas tranchées durant la période du CQD qui devra donc resté ouvert aux deux hypothèses d'intervention.

Communautés d'énergie et quartiers à énergie positive

Afin de porter une réflexion sur des nouvelles énergies au sein des ensembles de logements sociaux et réduire les besoins des bâtiments existants, différentes initiatives pourraient être mises en place pour développer un quartier « zéro énergie » ou « à énergie positive ». Les quartiers à énergie positive correspondent aux quartiers qui produisent plus d'énergie qu'ils en consomment. Au niveau du CQD, grâce au changement de législation prévu début 2022, il sera envisageable de réfléchir à la faisabilité de la création d'une communauté d'énergie.

La nouvelle législation européenne permet la possibilité de devenir un producteur local d'énergie. Dans ce sens, le quartier peut produire, fournir et partager de l'énergie. Au sein de Versailles, il y a des complémentarités intéressantes à étudier vu la présence d'écoles et crèches autour. Il est possible d'imaginer le développement de ces communautés d'énergie dans une échelle plus large et même envisager inclure les entreprises qui se situent le long du canal. Cette démarche peut s'amorcer au projet de rénovation Plan Climat (panneaux solaires), au programme Urbinat ainsi qu'à une éventuelle participation au projet européen de quartiers à énergie positive ou "Positive Energy Districts".

De renovatie van de twee woontorens is erg complex. Momenteel voert de Brusselse Woning daarover een haalbaarheidsstudie uit. Zo kan nagegaan worden of een renovatie van de bebouwing nog te overwegen valt, of indien een sloop en heropbouw een economischere en duurzamere oplossing zijn. Die beslissing zal nog niet genomen zijn tijdens de periode van het DWC dat dus met beide interventiehypothese rekening moet houden.

Energiegemeenschappen en wijken met positieve energie

Om denkpistes over nieuwe energievormen aan te reiken in de sociale wooncomplexen en de noden van de bestaande gebouwen te beperken, kunnen verschillende initiatieven opgezet worden om een «nulenergie» of «energiepositieve» wijk te ontwikkelen. Wijken met positieve energie zijn wijken die meer energie produceren dan ze verbruiken. Dankzij de wetswijziging gepland begin 2022 zal het binnen het DWC mogelijk zijn te overwegen of de oprichting van een energiegemeenschap haalbaar is.

Dankzij de nieuwe Europese wetgeving wordt het mogelijk om een lokale energieproducent te worden. In die zin kan de wijk energie produceren, leveren en delen. In Versailles kunnen enkele interessante complementariteiten onderzocht worden gelet op de aanwezigheid van de scholen en crèches rondom. De ontwikkeling van die energiegemeenschappen kan eventueel zelfs op een grotere schaal opgevat worden, en misschien kunnen zelfs de bedrijven langs het kanaal daarin opgenomen worden. De aanzet voor die aanpak zou gegeven kunnen worden met het renovatieproject Klimaatplan (zonnepanelen), het Urbinat-programma en een eventuele deelname aan het Europese project rond energiepositieve wijken of «Positive Energy Districts».

Bâtiments qui font partie du projet de rénovation Plan Climat

Gebouwen die deel uitmaken van het renovatieproject Klimaatplan



2.6.5 Agriculture urbaine et alimentation durable

Les terrains dédiés à l'agriculture urbaine occupent une partie importante du réseau paysager existant. En plus des champs et des terrains agricoles en région flamande, diverses fermes se situent à proximité du périmètre du CQD :

La ferme urbaine de NOH

La ferme est installée depuis 2010 dans les champs à l'arrière du Val Maria et gérée par l'asbl Début des Haricots, elle approvisionne 3 GASAP (groupe d'achat solidaire de l'agriculture paysanne) en légumes frais et biologiques. Il y a aujourd'hui peu de liens entre la ferme urbaine et le quartier Versailles, certains habitant.e.s ne connaissent pas son existence. Il y a pourtant une volonté de créer du lien des deux parties avec notamment un projet de jardinage qui rassemblerait des jeunes de Versailles et de Val Maria (historiquement en conflit). Ce projet est en pause car il nécessite un accompagnement spécifique pour le travail avec les jeunes que les travailleurs de la Ferme urbaine ne peuvent assurer seuls.

La ferme Den Bels

Le site de la ferme se situe sur un terrain en friche appartenant à la Ville depuis 2010 qui a été l'objet de plusieurs discussions et programmations. Cependant, ces intentions n'ont jamais abouti à des projets concrets. Le bâtiment est classé et actuellement occupé partiellement par un compost de quartier, installé en auto-gestion, ainsi qu'un espace de partage d'invendus alimentaires. La ferme se situe à proximité du périmètre du contrat de quartier Versailles sur la rue de beyseghem, entre l'avenue de Versailles et la place Zavelput. À ce jour, l'avenir du site est incertain.

La ferme Nos pilifs

Cet espace agricole respectueux de la biodiversité de 5 hectares accueille 145 travailleurs en situation de handicap. La ferme est considérée comme une asbl et entreprise de travail adapté qui collabore avec diverses associations au sein de NOH. Aucun lien particulier n'a été relevé avec le quartier Versailles, cependant plusieurs habitants connaissent cette ferme. Nos pilifs, par sa taille et son ancrage au sein de NOH, est un acteur clé au sein du réseau élargi de l'agriculture urbaine sur cette partie du territoire. La ferme comprend, en plus des activités de production et de vente, un atelier de recyclage et de fabrication de produits en bois.

2.6.5 Stadslandbouw en duurzame voeding

De gronden voorbehouden voor stadslandbouw beslaan een groot deel van het bestaande landschapsnet. Naast de velden en landbouwgronden in het Vlaamse Gewest, zijn er verschillende boerderijen in de buurt van de DWC-perimeter gelegen:

De stadsboerderij van NOH

De boerderij is sinds 2010 gevestigd op de velden achteraan Mariëndaal en wordt beheerd door de vzw Début des Haricots. Ze levert verse en biologische groenten aan 3 SAGAL's (Solidaire AankoopGroep van Agro-ecologische Landbouw). Vandaag zijn er nauwelijks banden tussen de stadsboerderij en de Versailleswijk, sommige inwoners weten zelfs niet dat ze bestaat. Bij beide partijen bestaat echter de wil om die banden te bouwen, met meer bepaald een moestuinproject die jongeren uit Versailles en Mariëndaal (die historisch gezien niet met elkaar opschieten) zou verenigen. Dat project staat momenteel on hold want het impliceert een specifieke begeleiding om met jongeren te werken, een begeleiding die de medewerk(st)ers van de stadsboerderij niet zonder hulp kunnen verzekeren.

Boerderij Den Bels

De boerderij ligt op een onbebouwd terrein dat sinds 2010 eigendom is van de stad en dat het voorwerp heeft uitgemaakt van meerdere besprekingen en programma's. Deze intenties hebben echter nooit tot concrete projecten geleid. Het gebouw is beschermd en wordt momenteel gedeeltelijk gebruikt voor een wijkcompost die in zelfbeheer geplaatst werd, net als een ruimte waar voedseloverschotten verdeeld worden. De boerderij ligt dicht bij de perimeter van het Versailleswijkcontract in de Beizegemstraat, tussen de Versailleslaan en het Zavelputplein. Tot op heden is de toekomst van het terrein onzeker.

Boerderij Nos Pilifs

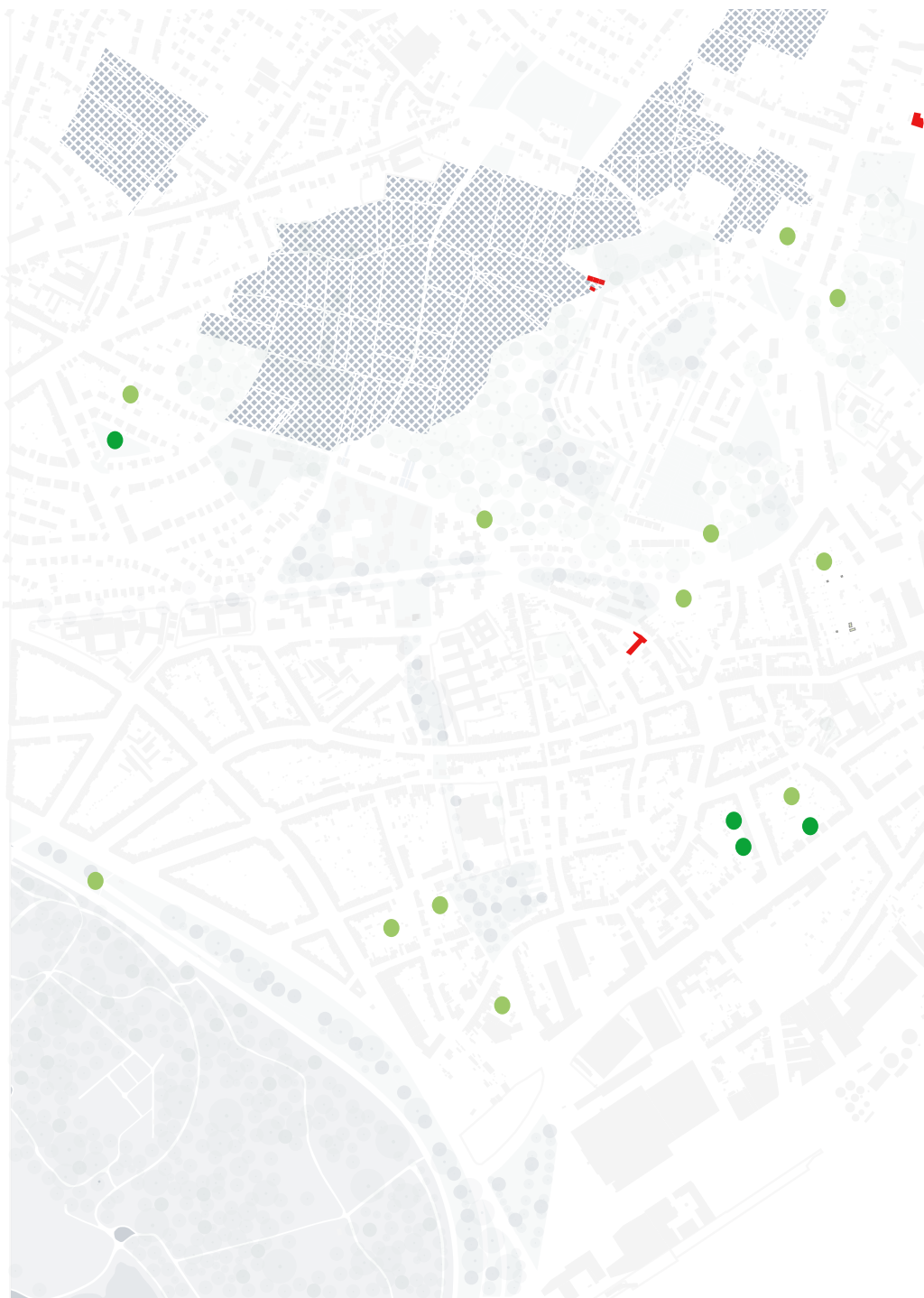
Deze landbouwruimte met respect voor de biodiversiteit van 5 hectare stelt 145 medewerk(st)ers met een beperking tewerk. De boerderij wordt beschouwd als een vzw en een «entreprise de travail adapté» (bedrijf voor aangepast werk) die met verschillende verenigingen in NOH samenwerkt. Er werd geen specifieke band met de Versailleswijk vastgesteld, toch kennen meerdere inwoners deze boerderij. Door zijn omvang en verankering in NOH is Nos Pilifs een spilfiguur in het ruimere netwerk van de stadslandbouw in dit deel van het grondgebied. Naast de productie- en verkoopactiviteiten omvat de boerderij een recyclingwerkplaats en een productieplaats voor houten producten.

La ferme urbaine NOH
De NOH stadsboerderij



Enfin, **plusieurs potagers collectifs et sites de compost** semblent se rassembler principalement vers la zone du canal et le centre de NOH. Ce qui représente une opportunité de créer un réseau au-delà du périmètre du CQD. Notons que Projets Versailles a installé un compost de quartier à Versailles l'été passé 2020, avec le soutien de Bruxelles Environnement et d'autres habitant.e.s. Cette dynamique est expliquée en détail sur le chapitre suivant.

Tot slot lijken **meerdere collectieve moestuinen en composteersites te groeien**, voornamelijk richting kanaalzone en naar het stadscentrum van NOH. Dat biedt kansen om een netwerk tot buiten de perimeter van het DWC te creëren. In de zomer van 2020 installeerde Projets Versailles een wijkcompost in Versailles met de steun van Leefmilieu Brussel en andere inwoners. Die dynamiek komt in het volgende hoofdstuk meer gedetailleerd aan bod.



Agriculture urbaine Stadslandbouw

Légende - Legende

- | | |
|--|--|
| ■ Fermes
Boerderijen | ● Potagers collectifs
Collectieve moestuinen |
| ▨ Espaces agricoles
Landbouwruimtes | ● Composts
Composteerplaatsen |

La **stratégie Good Food** de la Région bruxelloise, qui vise principalement à renforcer la production alimentaire locale et durable, cherche actuellement prioriser le développement de l'agriculture urbaine aux abords des logements sociaux. Dans ce sens, une convention avec la SLRB a été accordée. De même, le quartier a participé à la plantation d'arbres fruitiers avec le projet de recherche ARBRES qui vise à intégrer dans l'espace public et qui sont en train de travailler sur un plan de gestion.

En vue de mieux orienter les choix, une étude de la qualité de sols devra être envisagée. La stratégie Good soil a mis à disposition l'outil IQSB (Indicateur de la Qualité des Sols Urbains) pour les professionnels et pour les projets citoyens.

Une approche intégrée qui lie les dynamiques créées par les fermes, les potagers et les composts, couplée avec une insertion socio-professionnelle via l'agriculture et la nature, permettra un développement concerté entre besoins et ressources locales.

De **Good Food-strategie** van het Brusselse Gewest, die vooral op een versterking van de plaatselijke en duurzame voedselproductie gericht is, streeft naar een prioritaire ontwikkeling van stadslandbouw in de omgeving van sociale woningen. In die zin werd een overeenkomst met de BGHM verleend. De wijk werkte ook mee aan de aanplanting van fruitbomen met het onderzoeksproject ARBRES dat fruitbomen in de openbare ruimte wil integreren en dat momenteel aan een beheerplan werkt.

Om de keuzes beter te oriënteren zou een studie van de bodemkwaliteit overwogen moeten worden. Dankzij de Good Soil-strategie is er een Index voor de Bodemkwaliteit in Brussel (IBKB) beschikbaar voor professionals en burgerprojecten.

Een geïntegreerde aanpak die de door de boerderijen, moestuinen en composteersites aangestuurde dynamieken verbindt, in combinatie met een socioprofessionele inschakeling via landbouw en natuur, zal een verantwoorde ontwikkeling tussen plaatselijke noden en bronnen mogelijk maken.

Le compost de quartier
Buurtcompost

Composteersite van
de Versailleswijk



Enjeu

→ Un réseau de projets liés à l'agriculture urbaine et à l'alimentation saine est propice au renforcement des liens entre Versailles et les quartiers alentours

Uitdaging

→ Een netwerk van projecten rond stadslandbouw en gezonde voeding kan bijdragen in de versterking van de banden tussen Versailles en de omliggende wijken.



3.SOLIDAIRE

SOLIDAIRE SOLIDAIR

Cette troisième thématique SOLIDAIRE du diagnostic part du constat que le quartier Versailles est enclavé par rapport à son entourage, socialement et spatialement : on entre et on sort peu de Versailles. Ce chapitre tente d'identifier les fractures et les connexions qui existent entre le quartier et ses environs, notamment en termes d'usages des équipements, services et commerces situés à proximité. Il raconte également des pratiques de solidarités nées à l'intérieur du quartier, d'hier à aujourd'hui, et met plus spécifiquement en lumière les enjeux socio-spatiaux du quartier.

Dit derde thema SOLIDAIR van de diagnose vertrekt vanuit de vaststelling dat de Versailleswijk sociaal en ruimtelijk ingesloten is tegenover de ruimere omgeving: weinig mensen komen Versailles binnen of gaan er buiten. In dit hoofdstuk proberen we de breuken en verbindingen tussen de wijk en zijn omgeving te identificeren, met name wat betreft het gebruik van de voorzieningen, diensten en handelszaken in de nabije omgeving. We schetsen ook de solidariteitsbanden die recent en langer geleden binnen de wijk zijn ontstaan, en belichten vooral de sociaalruimtelijke uitdagingen in de wijk.



Phase 2 Ilot D 1970- Vue vers le Nord Est

Fase 2 Huizenblok D 1970 - Zicht op het noordoosten

3.1 UNE VILLE HISTORIQUEMENT CONSTRUITE PAR PARTIES

Le quartier Versailles doit à son architecture singulière le fait d'être identifié comme un périmètre distinct du reste de la ville, distinct par sa forme et sa situation sociale. Cette superposition le désigne assez automatiquement et rapidement comme une enclave. Il est intéressant de constater qu'en réalité, ce statut d'enclave sociale provient de décisions très anciennes. Le périmètre du quartier Versailles provient du plan d'alignement de 1933 qui, au-delà de la recherche de continuités d'axes urbains, cherche à organiser socialement et fonctionnellement le territoire. La trame viaire est en effet conçue pour différencier les quartiers destinés à différents types de population, via la forme des rues et, surtout, la forme et taille des parcelles. C'est ce qui est appelé le « zonage morphologique ».

Il y a tout d'abord le quartier formé par l'avenue des Croix du feu et des Pagodes. Dans ce quartier courbe et élégant se trouvent aujourd'hui les appartements les plus distingués de la zone. Il forme une véritable excroissance du complexe de parcs et boulevards lié au domaine royal, face auquel, pour les demandes de bâtir, seules seraient admises les façades d'aspect riant. Ensuite, le quartier de l'avenue de la Sarriette tente d'adoucir le relief de la colline du Wannecouter par un tracé de courbes. Là se retrouvent certainement les plus belles parcelles de terrain de Neder-Over-Heembeek qui, idéalement exposées plein sud, avec une vue imprenable sur la vallée de la Senne, sont occupées par des villas cossues.

Puis, le quartier le long du canal réservé aux activités industrielles et qui montre une répartition qui correspond aux deux motivations principales sous-jacentes à la volonté de développement de NOH : le déploiement industriel et le maintien de contribuables sur le territoire de la Ville. Le plan de 1933 permettait en effet, de réserver des terrains étendus pour l'exploitation du port et aussi de créer, à mi-côte, des emplacements où pourraient s'élever soit des villas, soit des maisons ouvrières, soit des maisons pour les employés occupés au port.

3.1 EEN HISTORISCH IN DELEN OPGEBOUWDE STAD

De reden voor de aparte architectuur van de Versailleswijk moet gezocht worden in het feit dat de wijk als een afzonderlijke perimeter werd gezien, met een aparte vorm en sociale situatie. Dat bijzondere uitgangspunt maakt dat de wijk al snel en automatisch als een enclave wordt gezien. Interessant is de vaststelling dat dit statuut als sociale enclave in de praktijk uit beslissingen uit een ver verleden resulteert. De perimeter van de Versailleswijk vindt zijn oorsprong in het rooilijnenplan van 1933 dat, naast het streven naar de continuïteit van de stadassen, het grondgebied sociaal en functioneel probeert te organiseren. Het wegenpatroon is immers opgevat om de verschillende wijken bestemd voor verschillende bevolkingsgroepen te differentiëren via de vorm van de straten, en vooral, door de vorm en grootte van de percelen. Dat wordt als « morfologische zonering » aangeduid.

Allereerst is er de wijk gevormd door de Vuurkruisenlaan en Pagodenlaan. In deze golvende en elegante wijk zijn tegenwoordig de meest standingvolle appartementsgebouwen van het gebied te vinden. De wijk vormt een echte aanwas van het parken- en lanencomplex gekoppeld aan het koninklijke domein. In die omgeving worden bouwvergunningen alleen toegestaan voor riant aandoende gevels. Vervolgens probeert de wijk van de Bonekruidlaan het reliëf van de Wannekouterheuvel te verzachten dankzij een bochtentracé. Daar bevinden zich ongetwijfeld de mooiste percelen van Neder-Over-Heembeek die, idealiter pal op het zuiden gericht en met vrij uitzicht op de Zennevallei, ingenomen worden door luxueuze villa's.

De wijk aan het kanaal is voorbehouden voor industriële activiteiten en is opgedeeld volgens de twee voornaamste, onderliggende motiveringen achter de ontwikkeling van NOH: de industriële uitrol en het behoud van belastingplichtigen op het grondgebied van de stad. In het plan van 1933 werden grote terreinen vrijgehouden voor de exploitatie van de haven en ook om, daar middenin, plaatsen te creëren waar ofwel villa's konden worden opgetrokken, ofwel arbeiderswoningen, ofwel huizen voor de mensen tewerkgesteld in de haven.

Enfin, la forme et la taille des îlots importaient afin de réserver des espaces suffisants pour l'édification d'habitations bon marché. C'est le cas du quartier Versailles et notamment de l'îlot allongé entre l'avenue de Versailles et la rue de Beyseghem, très tôt destiné à du logement social. Les terrains y avaient été acquis puis cédés par la Ville au Foyer Laekenois entre 1948 et 1952, en vue d'y construire une soixantaine d'immeubles, et 130 logements (...) sur une bande de 600 m (là où la rue de Beyseghem existe), avec un jardin de réserve sur un terrain de 30 à 35 m de profondeur. L'opération n'eut finalement pas lieu. Le crédit attendu de la Société Nationale du Logement ne fut pas accordé, après que l'Administration des Routes ait fait valoir le projet, déjà dans ses cartons, d'autoroute urbaine reliant le canal au ring qui traversait l'îlot. Le terrain fut finalement cédé à la Société Anonyme de Logements de l'Agglomération Bruxelloise.

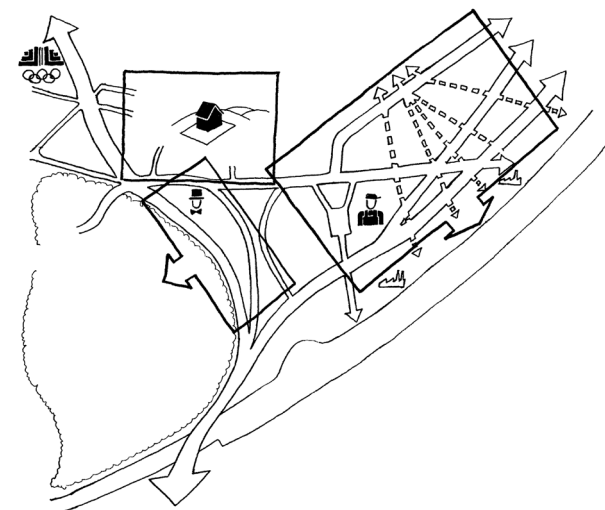
En mai 1966, le conseiller Brynaert au sein du conseil communal s'inquiète de la relation entre les villas existantes et futures du Wannekouter et souligne le fait que les tours de logement de la première version d'ensemble du projet Versailles soit bien disposées dans la zone du site opposée au Wannekouter. Lorsque le plan du projet sera présenté le mois suivant, Brynaert insiste pour que, outre les tours de 12 étages, les volumes de 6 étages que permettent le plan soient le plus éloignés possible des villas. Là encore, il se voit rassuré par l'échevin De Rons : ces volumes seront de toute façon vraiment à l'extrémité du territoire de la Ville, tout près de Koningslo, de Vilvorde, de l'allée des Moutons ; ils ne mettent donc pas du tout en cause la situation des villas. (BCB, 1966)

Tot slot waren de vorm en grootte van de huizenblokken van belang om voldoende ruimte vrij te houden voor de bouw van goedkope woningen. Dat is het geval voor de Versailleswijk en meer bepaald voor het langgerekte blok tussen de Versailleslaan en Beizegemstraat dat al vroeg werd voorbestemd voor sociale huisvesting. De terreinen werden aangekocht door de stad en daarna tussen 1948 en 1952 doorverkocht aan de Lakense Haard om er een zestigtal gebouwen en 130 woningen (...) op te trekken op een strook van 600 m (waar nu de Beizegemstraat ligt), met een reservetuintje op een perceel van 30 tot 35 m diep. Dat project zou uiteindelijk niet doorgaan. Het verwachte krediet werd niet toegekend door de Nationale Huisvestingsmaatschappij nadat het Bestuur der Wegen goedkeuring kreeg voor zijn plannen, die al op de tekentafel lagen, voor een stadssnelweg die het kanaal met de Ring verbond, dwars door het huizenblok. Het terrein werd uiteindelijk verkocht aan de naamloze huisvestingsmaatschappij van de Brusselse agglomeratie.

In mei 1966 maakt gemeenteraadslid Brynaert zich in de gemeenteraad zorgen over de verhoudingen met de bestaande en toekomstige villa's van de Wannekouter en staat erop dat de woontorens van de eerste versie van het Versaillesproject worden opgetrokken op de site aan de overkant van de Wannekouter. Wanneer het plan voor dit project de maand daarop wordt voorgesteld, dringt Brynaert erop aan dat niet alleen de woontorens met 12 verdiepingen, maar ook de volumes met 6 bouwlagen die in het plan zijn toegestaan, zo ver mogelijk van de villa's moeten blijven. Ook op dat punt wordt hij gerustgesteld door schepenen De Rons: die volumes komen hoe dan ook aan de uiterste rand van het grondgebied van de stad, vlak bij Koningslo, Vilvorde en de Schapenweg. Ze doen dus geen afbreuk aan de villa's. (GBB, 1966)

Source: Géry Leloutre, Verstedelijkingsprincipes van de stadsranden : NOH future ? » (étude prospective sur les périphéries urbaines à travers le cas de Neder-Over-Heembeek), ISRO KULeuven, Travail de fin d'études, 2006

Bron: Géry Leloutre, Verstedelijkingsprincipes van de stadsranden : NOH future ? », ISRO KULeuven, Laatstejaars werk, 2006



Phase 2 Ilot D 1978- Avenue de Versailles

Fase 2 Blok D 1978 - Versailleslaan

Cette préoccupation du rapport entre les immeubles de logements sociaux et les villas est une constante et reste longtemps une question de débat. En 1970, Paul Vanden Boeynants, alors échevin, fait pression pour consacrer le terrain encore non construit (l'îlot D), non plus à des logements sociaux, mais à un lotissement prévoyant des habitations genre villa de 2 ou 3 niveaux. La cession de gré à gré des terrains de l'îlot D du Quartier Versailles à la SALAB par la Ville scelle définitivement la destinée des terrains à proximité des villas du Wannekouter en 1973. Entre 1974 et 1976, Robert Courtois introduit une demande de bâtir pour 300 logements. Une version adaptée du plan de la Phase 4 en 1979 consacre l'abandon de la construction d'une partie des logements. Le site sera aménagé en parc au début des années 1980, marquant une forme de tampon entre le Quartier Versailles et le Wannekouter.

Versailles aujourd'hui : un quartier convivial, isolé de son entourage

Versailles c'est un peu comme un village où tout le monde se connaît. Il y a un fort sentiment d'appartenance des habitant.e.s au quartier et diverses pratiques de solidarités, nous y reviendrons.

À côté de cette convivialité interne au quartier, nous constatons que Versailles est aujourd'hui toujours isolé, socialement et spatialement, des territoires voisins. L'histoire de peuplement et de densification de ce morceau de ville nous montre qu'il existe des rivalités (historiques) entre quartiers : entre l'ancien noyau villageois de Neder et les quartiers plus récemment bâtis sur les champs, entre les villas et les logements sociaux, entre le Val Maria et Versailles. Lors de l'annexion de NOH en 1921, les anciens villageois néerlandophones (4000 habitant.e.s) voient se densifier rapidement leur environnement : les champs sont remplacés par des habitations et des gens qui parlent d'autres langues emménagent à côté de chez eux, c'est un premier choc culturel. Ensuite la construction d'immeubles-tours qui accueille des logements sociaux et majoritairement une population d'origine maghrébine, c'est un deuxième choc culturel.

(...) Au départ ils [les flamands] étaient très contre nous ici au Val Marie, on était des familles nombreuses, eux nous prenaient pour des brigands, ou je ne sais pas trop quoi. On était les gens qui viennent les perturber. On avait mauvaise réputation par rapport à eux, comme les maghrébins ont mauvaise réputation quand ils sont venus évidemment. (un habitant du Val Maria, 2016, extrait de l'enquête socio-anthropologique du Logement Bruxellois)

Plus récemment, une quantité importante de logements ont été construits, notamment le quartier Bruyn. Aujourd'hui, la population de NOH est majoritairement francophone et compte environ 28.000 habitant.e.s.

De plus, la "Cité" Versailles est perçue négativement depuis l'extérieur. Cette mauvaise réputation est connue au-delà de Neder et est notamment relayée par les médias. Au contraire, les habitant.e.s s'en défendent et préfèrent

Die bezorgdheid om de relatie tussen de sociale wooncomplexen en de villa's is een constante en zou lange tijd het voorwerp van discussie blijven. Toenmalig schepen Paul Vanden Boeynants zou in 1970 druk uitoefenen om het toen nog onbebouwde terrein (huizenblok D) niet langer voor sociale huisvesting te gebruiken, maar voor een verkaveling waarop woningen van het villatype met 2 of 3 bouwlagen zijn toegelaten. De onderhandse verkoop van de terreinen van huizenblok D van de Versailleswijk aan SALAB door de stad in 1973 bezegelt definitief de bestemming van de terreinen bij de villa's van de Wannekouter. Tussen 1974 en 1976 dient Robert Courtois een bouwaanvraag in voor 300 woningen. Een aangepaste versie van het plan van Fase 4 bevestigt in 1979 de schrapping van de bouw van een deel van de woningen. De site zou als een park aangelegd worden in de jaren 1980, om zo een soort buffer te vormen tussen de Versailleswijk en de Wannekouter.

Versailles vandaag: een gezellige wijk, afgesloten van zijn omgeving.

Versailles is als een dorp waar iedereen iedereen kent. De inwoners zijn sterk aan hun wijk gehecht en er ontstonden verschillende vormen van solidariteit, waarop we later nog terugkomen.

Naast die gezelligheid binnen de wijk zelf, stellen we vast dat Versailles tegenwoordig nog steeds sociaal en ruimtelijk afgesloten is van de naburige grondgebieden. De geschiedenis van de bevolking en verdichting van dit stukje stad leert ons dat er (historische) rivaliteiten tussen de wijken bestaat: tussen de oude dorpskern van Neder en de recentere wijken gebouwd op de velden, tussen de villa's en de sociale woningen, tussen Mariëndaal en Versailles. Na de aanhechting van NOH in 1921 zien de oudere Nederlandstalige dorpelings (4.000 inwoners) hun omgeving al snel volgebouwd worden: de velden moeten plaats ruimen voor woningen, en mensen die vreemde talen spreken, komen naast hen wonen. Dat is een eerste cultuurschok. Daarna volgt de bouw van de woontorens waar in de sociale woningen hoofdzakelijk een bevolking van Maghrebijnse afkomst komt wonen: een tweede cultuurschok.

«(...) Aanvankelijk waren ze [de Vlamingen] erg tegen ons gekant hier in Mariëndaal, we waren kroostrijke gezinnen, zij zagen ons als bandieten of zoiets. Wij waren de mensen die hen kwamen storen. We hadden een kwalijke reputatie bij die mensen, net zoals uiteraard ook de Maghrebijnen een slechte reputatie hadden toen ze hier aankwamen». (een inwoner uit Mariëndaal, 2016, een citaat uit de sociaalantropologische studie van de Brusselse Woning)

Meer recent werd een groot aantal woningen gebouwd, meer bepaald in de Bruynwijk. Tegenwoordig is de bevolking van NOH overwegend Franstalig en telt ongeveer 28.000 inwoners.

Bovendien wordt de sociale wijk van Versailles door de buitenwereld als negatief ervaren. Die kwalijke reputatie is tot buiten Neder bekend en wordt ook overgenomen door de media. De inwoners echter spreken dat tegen en hebben

l'appeler "quartier" plutôt que "cité", terme qui pour eux est stigmatisant et évoque davantage l'imaginaire des grandes cités sociales en banlieue française. Ils soulignent l'aspect convivial du quartier, les solidarités qui y existent et apprécient le cadre vert environnant.

Est-ce que vous pourriez arrêter de dire "cité", on n'est pas à Marseille ici. C'est un "quartier" pas une cité. (un habitant du quartier)

Nous on est des campagnards. On aime les arbres et les champs autour de chez nous. (un usager de Versailles qui n'y habite plus mais qui y a grandi)

L'enjeu majeur de désenclaver le quartier Versailles est donc triple : il faut faciliter la sortie de Versailles pour ses habitant.e.s, attirer un public des quartiers voisins sur son territoire et redorer son image à une échelle supra-locale. Nous identifions plus loin des initiatives allant dans ce sens (voir 3.5 Climat social).

het liever over een «wijk» (quartier) dan een «sociale wijk» (cité), een term die ze stigmatiserend vinden en volgens hen meer aan de sociale «cités» in de Franse banlieues doet denken. Ze benadrukken het gezellige karakter van de wijk, de solidariteit die er heerst en waarderen het omliggende groene kader.

«Kunnen jullie eens ophouden met die «cité», we zijn hier niet in Marseille. Dit is een «quartier» geen «cité»». (een inwoner van de wijk)

*«Wij zijn echte buitenmensen. We houden van de bomen en de velden rondom.»
(een gebruiker van Versailles die er niet meer woont, maar er wel opgroeide)*

De grootste uitdaging om de Versailleswijk te ontsluiten is dus driedig: ervoor zorgen dat de inwoners Versailles gemakkelijker kunnen verlaten, een publiek uit de naburige wijken naar het grondgebied aantrekken en het imago van de wijk herstellen op een bovenlokaal niveau. Verder in deze diagnose identificeren we de initiatieven die in die richting strekken (zie 3.5 Sociaal klimaat).

Bibliographie

- Marcel Smets, Charles Buls, les principes de l'art urbain, coll. Architecture + Recherches, ed. Pierre Mardaga, Liège 1995, p. 229
- Extrait du registre aux procès-verbaux des délibérations du Conseil Communal de Bruxelles, Séance du lundi 20 janvier 1930, in Archives de la Ville de Bruxelles, Fonds Travaux Publics n°76984
- BCB, séance du 20 janvier 1930, p. 40
- BCB, séance du 6 décembre 1972
- BCB, séance du 14 juillet 1952, p. 40
- BCB, séance du 23 mai 1966, p. 1490
- Idem, p.1478
- BCB, séance du 20 juin 1966, p. 1637
- Lettre de l'Inspecteur en Chef, Service Technique des TP, Urbanisme section 1 à M. Fallas, Ir-Directeur général, 27 mai 1970, dossier de permis de bâtir des îlots A et B, 1970, AVB, TP 84600
- BCB, séance du 5 mars 1973

Bibliografie

- Marcel Smets, Charles Buls, les principes de l'art urbain, coll. Architecture + Recherches, ed. Pierre Mardaga, Luik 1995, p. 229
- Uittreksel uit het register van de notulen van de beraadslagingen van de Gemeenteraad van Brussel, Vergadering van maandag 20 januari 1930, in het Archief van de Stad Brussel, Fonds Openbare Werken n°76984
- GBB, vergadering van 20 januari 1930, p. 40
- GBB, vergadering van 6 december 1972
- GBB, vergadering van 14 juli 1952, p. 40
- GBB, vergadering van 23 mei 1966, p. 1490
- Idem, p. 1478
- GBB, vergadering van 20 juni 1966, p. 1637
- Brief van het hoofd van de Technische Dienst Openbare Werken, Stedenbouw sectie 1 aan M. Fallas, Ir-Algemeen Directeur, 27 mei 1970, dossier stedenbouwkunigevergunning voor loten A en B, 1970, AVB, TP 84600
- GBB, vergadering van 5 maart 1973

Enjeux

Désenclaver le quartier

- Faciliter la sortie du quartier
- Attirer un public extérieur
- Redorer l'image du quartier

Uitdagingen

De wijk ontsluiten

- Het verlaten van de wijk faciliteren.
- Een extern publiek aantrekken.
- Het imago van de wijk herstellen.

3.2 UNE HISTOIRE DU PAYSAGE SOLIDAIRE

Quand on me demande d'où je suis, moi je ne suis ni marocain, ni belge, ni même bruxellois, moi je suis d'ici. Mes codes à moi, c'est ceux d'ici, de Versailles. Un habitant du quartier, 27 ans.

Dans les brèches du paysage construit se constitue et se reconstitue ce que nous nommons un paysage solidaire. Ce paysage est entretenu par les nombreuses initiatives et échanges sur le terrain. De tous temps, des habitant.e.s de Versailles n'ont pas manqué de s'organiser. Ils et elles révèlent les limites des conditions dans lesquelles ils et elles sont amené.e.s à vivre. Ces initiatives passent notamment par des collaborations sur le terrain avec des associations, des services communaux et régionaux.

Nous avons tenté, par des rencontres à travers différentes communautés, générations, associations et services de rendre compte des multiples initiatives de terrain qui ont un impact direct ou indirect sur le quartier, c'est-à-dire sur le mieux-être et la santé de sa population ainsi que sur l'appropriation des lieux du quartier dont on sait l'état avancé de vétusté et d'abandon. Ces initiatives viennent de collectifs d'habitant.e.s, d'associations, de services communaux ou régionaux.

Ces initiatives viennent enrichir le paysage habité et parfois y créer de l'inconfort. Comment approfondir la compréhension et le ressenti de cet inconfort, de ce qu'il exprime ? Comment est-il produit, quelles histoires l'amènent ? Nous avons tenté ci-dessous de restituer un bout de cette longue histoire d'initiatives du quartier pour le quartier et pour autrui.

3.2 HET VERHAAL VAN EEN SOLIDAIR LANDSCHAP

«Als ze me vragen waar ik vandaan kom, dan ben ik geen Marokkaan geen Belg en zelfs geen Brusselaar, maar dan ben ik van hier. Mijn codes, dat zijn die van hier, van Versailles.» (een inwonster uit de wijk, 27 jaar)

In de breuklijnen van het bebouwde landschap ontstaat en groeit wat we een solidair landschap noemen. Dat landschap wordt onderhouden door talrijke initiatieven en wisselwerkingen op het terrein. Inwoners en inwonsters van Versailles hebben altijd al de handen in elkaar geslagen. Ze verleggen de grenzen van de omstandigheden waarin ze moeten wonen. Die initiatieven krijgen concreet vorm in samenwerkingen op het terrein met verenigingen, gemeente- en gewestdiensten.

Aan de hand van ontmoetingen met verschillende gemeenschappen en generaties, verenigingen en diensten probeerden we een beter beeld te krijgen van de vele veldinitiatieven die een directe of indirecte invloed op de wijk, d.w.z. op het welzijn en de gezondheid van de bevolking, net als op de toe-eigening van de ruimtes in de wijk waarvan we weten dat ze verouderd en verwaarloosd zijn. Die initiatieven zijn door inwonersgroepen, verenigingen, gemeente- of gewestdiensten opgezet.

Die initiatieven zijn een verrijking voor het huisvestingslandschap en creëren soms ongemak. Hoe krijgen we een beter inzicht in dat ongemak, hoe moet dat begrepen worden, hoe voelt men dat aan? Wat drukt dat ongemak uit? Hoe is dat ongemak ontstaan? Wat zijn de verhalen daarachter? Hieronder proberen we een deel van die lange geschiedenis van de initiatieven door de wijk voor de wijk en voor anderen te achterhalen.



Fête de quartier, été 2003
La Maison des enfants

Wijkfeest, zomer 2003
Het Huis voor het Kind

Source -Bron: Raquel Pereira

Comité de locataires

Parmi les premières initiatives, on peut se souvenir de la création, en 1981, d'un Comité de locataires. Quelques années plus tôt, en 1977, le bilan budgétaire de la maintenant Société Coopérative des Logements de l'Agglomération Bruxelloise (SCLAB) accusait un déficit de plusieurs millions qu'elle a cherché à diminuer. Ce Comité a refusé de payer les nouvelles charges et a également réclamé à cette époque l'entretien des espaces verts, qui a été assuré, dès 1982, par la Ville de Bruxelles. En 1992, a été mis en place par la SCLAB un Conseil Consultatif des Locataires (CoCoLo) regroupant des représentants élus des différents sites appartenant à la Société.

Avec le temps et le départ des premiers représentants, les CoCoLo s'essouffent et les locataires ne sont plus représentés au sein des lieux de décisions de la Société.

Fêtes de quartier

Les fêtes de quartier ont depuis le début constitué des moments-clés pour le quartier, des moments fédérateurs qui ont marqué tous les esprits. Il semblerait que les fêtes de quartier étaient au départ organisées à l'initiative des habitant.e.s par la SCLAB et les services compétents de la Ville. Elles ont permis et permettent toujours de rassembler les gens, les familles et d'écrire l'histoire de Versailles. Elles offrent aussi la possibilité de faire des rencontres, ce qui n'est pas toujours possible au quotidien.

La Maison des enfants

La Maison des enfants a été créée dans la deuxième moitié des années 1990. Elle est depuis lors toujours située au rez-de-chaussée du n°144 Avenue de Versailles et dans les préfabriqués à côté de la plaine de jeux (voir Habiter).

Huurderscomité

Een van de eerste initiatieven, is de oprichting van een Huurderscomité in 1981. Enkele jaren eerder, in 1977, kampte de SCLAB (coöperatieve huurdersvereniging van de Brusselse agglomeratie) met een deficit van een paar miljoen dat ze probeerde in te dammen. Het comité weigerde de nieuwe lasten te betalen en vroeg in die periode ook het onderhoud van de groene ruimtes dat vanaf 1982 door de stad Brussel werd verzekerd. In 1992 richtte de SCLAB een Adviesraad van Huurders (ARHUU) op die verkozen vertegenwoordigers groepeerde van de verschillende sites beheerd door de Vennootschap.

Mettertijd en met het vertrek van de eerste vertegenwoordigers sterven de ARHUU's een stille dood en de huurders zijn niet langer vertegenwoordigd in de beslissingsorganen van de Vennootschap.

Wijkfeesten

De wijkfeesten waren van bij de start belangrijke gebeurtenissen voor de wijk, ontmoetingsmomenten die iedereen zijn bijgebleven. Naar verluidt, werden de wijkfeesten aanvankelijk op initiatief van de inwoners georganiseerd door de SCLAB en de bevoegde stadsdiensten. Die feesten brachten en brengen mensen en gezinnen bijeen, ze zijn mijlpalen in de geschiedenis van Versailles. Ze bieden ook de mogelijkheid om nieuwe mensen te ontmoeten, wat in de dagdagelijkse realiteit niet altijd mogelijk is.

Het Huis voor het Kind

Het Huis voor het Kind werd opgericht in de tweede helft van de jaren 1990. Het is nog steeds gevestigd op de begane grond op nr. 144 in de Versailleslaan en in de prefabs naast de speeltuin (zie Wonen).



Fête de quartier, été 2003.
La Maison des enfants.

Wijkfeest, zomer 2003.
Het Huis voor het Kind.

Source -Bron: Raquel Pereira

Une Maison des jeunes pour NOH dans le quartier

Les premières Maison des Jeunes (MJ) ont été installées au début des années 1990. La Ville et la SCLAB ont alors installé, entre 1995 et 2000, les préfabriqués dans le parc. Ceux-ci sont toujours là, ils sont devenus permanents. C'était la première Maison des jeunes du quartier. C'est notamment dans ces préfabriqués que de nombreux jeunes se sont initiés au hip-hop. La Maison des jeunes a également occupé, un peu plus tard, le premier étage du 144 avenue de Versailles, au-dessus de la Maison des enfants.

En 2010, la Maison des Jeunes déménage dans un bâtiment construit dans le bas de la rue Laskouter, n°1a. Les espaces en bas étaient à l'origine des espaces de parking de la phase 3. La Ville a fait construire un étage pour qu'elle devienne la nouvelle Maison des jeunes.

La Maison des Jeunes réalise des activités diverses (cours de cuisine, etc.). L'asbl a développé et poursuit le développement de nouveaux projets tels que la découverte de nouveaux sports, le vélo, des activités avec des personnes en situation de handicap, de théâtre (il y a 8 ans, une pièce de théâtre a été réalisée entre des jeunes et des personnes âgées)... La MJ a travaillé en des collaborations avec la Maison des enfants, Versailles Seniors et la Maison de la Création NOH.

Il y a eu une époque où il y a eu des tensions entre les jeunes de Versailles et de Val Maria. Cependant, il y a eu un travail de désenclavement.

Les futurs projets de la MJ par exemple sont de mettre en place un Conseil des jeunes – où les jeunes pourront voter pour les projets qu'ils ou elles veulent mettre en place – et un projet de graphisme pour redécorer la MJ avec les jeunes, en partenariat avec l'Académie des Beaux-Arts.

Een jeugdhuis voor NOH in de wijk

De eerste jeugthuizen (JH's) werden geopend begin de jaren 1990. Tussen 1995 en 2000 plaatsen de stad en de SCLAB toen prefabgebouwtjes in het park. Ze staan er nog steeds, het zijn permanente gebouwen geworden. Dat was het eerste jeugdhuis in de wijk. In die prefabgebouwtjes leerden heel wat jongeren hun eerste hiphoppassen. Iets later zou het jeugdhuis, ook een onderkomen krijgen op de eerste verdieping op nr. 144 in de Versailleslaan, boven het Huis voor het Kind.

In 2010 verhuisde het jeugdhuis naar een gebouw in de Laskouterstraat, op nr. 1a. De ruimtes beneden waren aanvankelijk parkeerplaatsen van fase 3. De stad liet er een verdieping boven bouwen zodat het pand kon dienen als jeugdhuis.

Het Jeugdhuis biedt verschillende activiteiten aan (kookcursussen, enz.). De vereniging heeft en zal verder nieuwe projecten ontwikkelen, zoals de ontdekking van nieuwe sporten, fietsen, activiteiten met gehandicapten, theater (8 jaar geleden werd een toneelstuk opgevoerd tussen jongeren en bejaarden)...Het JH heeft samengewerkt met het Huis voor het Kind, de senioren van Versailles en het «Maison de la Création NOH».

Ooit waren er spanningen tussen de jongeren van Versailles en Val Maria. Maar er werd gewerkt aan de ontsluiting van het gebied.

De toekomstplannen voor het Jeugdhuis zijn bijvoorbeeld de oprichting van een Jeugdraad - waar jongeren kunnen stemmen voor de projecten die zij willen uitvoeren - en een grafisch ontwerpproject om het Jeugdhuis samen met jongeren opnieuw in te richten, in samenwerking met de Academie voor Schone Kunsten.



Fête de quartier, été 2003.
La Maison des enfants.

Wijkfeest, zomer 2003.
Het Huis voor het Kind.

Source-Bron: Raquel Pereira



Halloween, november 2003. La Maison des enfants.
Halloween, november 2003. Het Huis voor het Kind.

Source-Bron: Raquel Pereira



Sidi Hoomam, Street Life #3, 2005.
photo-foto : Mohamed Khlele.



Youness Ait El Cadi.
Source/Bron : instagram Youness Superness
https://www.instagram.com/y_superness/

Le Hip-hop

Au départ, les premiers ont démarré dans la MJ NOH, puis chacun de son côté. Parmi les premiers, le nom de Sidi Hoomam revient fréquemment. Ce dernier, qui vient par ailleurs de sortir un nouveau clip, est une figure bien connue du hip-hop bruxellois, en Belgique et au-delà, depuis une quinzaine d'années, voire plus. On pourrait aussi évoquer parmi les premiers le rappeur T-Mac, qui a réalisé plusieurs clips mémorables entre 2008 et 2011, et bien d'autres. Les jeunes trouvent dans le hip-hop et le rap des moyens de comprendre et faire comprendre la violence exercée par les conditions matérielles, sociales et politiques qui leurs sont imposées. Ils canalisent leurs frustrations, leurs peines et affirment leur histoire, leur quartier.

Break dance

Cette dynamique musicale et lyrique a entraîné avec elle un mouvement de break-dance dans et à partir du quartier. De nombreux jeunes ont développé leurs talents et cela a inspiré des carrières.

Hiphop

De eerste startten in het Jeugdhuis NOH en gingen daarna hun eigen weg. Onder de eerste dansers is Sidi Hoomam een vaak gehoorde naam. Sinds een jaar of vijftien (of zelfs langer) is Sidi Hoomam, die net een nieuwe clip uitbracht, een klinkende hiphopnaam in Brussel, België en daarbuiten. Nog een andere naam uit die beginperiode is rapper T-Mac die tussen 2008 en 2011 meerdere clips maakte, naast vele anderen. Voor de jongeren zijn hiphop en rap een manier om inzicht te krijgen in en uitdrukking te geven aan het geweld dat ze ervaren door de materiële, sociale en politieke omstandigheden die hen worden opgelegd. Ze kunnen er hun frustraties en verdriet in kwijt, zo bevestigen ze hun verhaal, hun wijk.

Breakdance

Deze muzikale en lyrische dynamiek zette een breakdancebeweging in gang in en vanuit de wijk. Vele jongeren ontwikkelden hun talenten en dat was de basis voor enkele carrières.



Démonstration de break dance dans le préfab à l'occasion de la fête de clôture des vacances d'été 2003.
La Maison des enfants.

Breakdancedemo in het prefabgebouw ter gelegenheid van het afsluitingsfeest van de zomervakantie 2003.
het Huis voor het Kind.

Source-Bron: Raquel Pereira,

Projets de LOREBRU

De son côté, LOREBRU, au début des années 2000, en collaboration avec le CPAS de la Ville Bruxelles, met en place plusieurs projets sous forme d'asbl destinées à pallier certains manques dans le quartier. C'est notamment le cas de Versailles Seniors qui est envisagée comme une réponse adaptée au manque de lieu et d'infrastructure pour accueillir la population vieillissante du quartier et ses environs. C'est aussi le cas de la Maison médicale et de la crèche qui voient le jour dans la même foulée. Enfin, c'est le cas de Multijobs, un projet original destiné à répondre à divers problèmes d'entretien, de réparations, de travaux, d'aide quotidienne, de formation et d'emploi auxquels font face les locataires des logements sociaux du Logement Bruxellois et du Foyer Laekenois.

Versailles Seniors : vieillir à Versailles ?

Créée en janvier 2004, l'asbl Versailles Seniors est le fruit de la collaboration entre la Société de logements sociaux LOREBRU et le CPAS de Bruxelles. Le projet est pensé comme une alternative à la maison de repos. Le premier résident était accueilli le 1er juin 2006. Versailles Seniors occupe le n°125 rue de Beyseghem. Bien qu'elle soit liée à LOREBRU (aujourd'hui le Logement Bruxellois) et au CPAS, l'association fonctionne de manière indépendante. Il y a quelques années, Versailles Seniors a tenté de mettre sur pied des activités avec des jeunes du quartier, mais ces premières expériences n'ont pas été concluantes.

Maison médicale

À cette époque, LOREBRU installe également une Maison médicale au 9 rue Laskouter. Celle-ci n'existe plus aujourd'hui.

Babykot

Il faut aussi noter l'apparition d'un babykot à la même période au n°129 rue de Beyseghem. Il a également été fermé depuis du fait d'une absence de fréquentations.

Multijobs

Fin 2004, l'asbl Multijobs a été créée par la société de logements sociaux LOREBRU, grâce à un budget émanant du Ministère fédéral de l'Economie sociale, de même qu'à la collaboration établie entre LOREBRU et le CPAS de la Ville de Bruxelles. Multijobs a été créé pour apporter une réponse à la précarité croissante de certains locataires sociaux renforcée par l'isolement et l'exclusion du marché de l'emploi. Les services de l'asbl (nettoyage, travaux...) sont destinés au Logement Bruxellois et au Foyer Laekenois, à leurs locataires, ainsi qu'à divers acteurs proches des habitant.e.s du logement social, comme, par exemples, Versailles Seniors ou encore un Projet de Cohésion Sociale, une Maison Médicale, une Agence Immobilière Sociale, etc. Elle a son siège situé rue de Beyseghem n°125/2. Parmi les activités de Multijobs à Versailles, il faut noter la gestion d'un **lavoir social**. Le lavoir est situé au rez-de-chaussée du n°9 rue de la Tour japonaise. Il permet à tout.e habitant.e du quartier de venir laver et repasser son linge et de bénéficier de l'aide de la gestionnaire du lavoir.

Projecten van GEBRUWO

Begin de jaren 2000 startte GEBRUWO van zijn kant, in samenwerking met het OCMW van de stad Brussel, meerdere projecten op in de vorm van vzw's om bepaalde tekorten in de wijk op te vangen. Zo bijvoorbeeld Versailles Seniors dat gezien wordt als een aangepast antwoord op het gebrek aan ruimte en infrastructuur om de verouderende bevolking van de wijk en omgeving op te vangen. Zo ook het medisch huis en de crèche die in diezelfde tijd worden opgericht. En dat geldt tot slot ook voor Multijobs, een origineel project dat een antwoord moet bieden op diverse problemen met onderhoud, herstellingen, klusjes, dagelijkse hulp, opleiding en tewerkstelling waarmee de huurders van de sociale woningen van de Brusselse Woning en Lakense Haard te kampen hebben.

Versailles Seniors : ouder worden in Versailles?

De vzw Versailles Seniors, opgericht in januari 2004, ontstond uit een samenwerking tussen de Openbare Vastgoedmaatschappij GEBRUWO en het OCMW van Brussel. Het project is opgevat als een alternatief voor het rusthuis. De eerste inwoner werd verwelkomd op 1 juni 2006. Versailles Senior is op nr. 125 in de Beizegemstraat gevestigd. Hoewel ze banden heeft met GEBRUWO (ondertussen de Brusselse Woning geworden) en het OCMW, functioneert de vereniging zelfstandig. Enkele jaren geleden probeerde Versailles Seniors activiteiten te organiseren samen met de jongeren uit de wijk, maar die eerste ervaringen konden niet overtuigen.

Medisch huis

In die periode vestigde GEBRUWO ook een medisch huis op nr. 9 in de Laskouterstraat. Ondertussen bestaat het medisch huis niet meer.

Babykot

Op nr. 129 in de Beizegemstraat werd in diezelfde periode ook een babykot geopend. Het is sindsdien ook gesloten wegens gebrek aan gebruik.

Multijobs

Eind 2004 werd de vzw Multijobs opgericht door de sociale huisvestingsmaatschappij GEBRUWO dankzij een budget toegekend door het federale ministerie voor Sociale economie, en dankzij een samenwerking tussen GEBRUWO en het OCMW van de stad Brussel. Multijobs werd opgericht om een antwoord te vinden op de toenemende kwetsbaarheid van bepaalde sociale huurders, een situatie die nog in de hand gewerkt werd door het isolement en de uitsluiting uit de arbeidsmarkt. De diensten van de vzw (schoonmaak, klusjes ...) zijn voor de Brusselse Woning en de Lakense Haard bestemd, voor hun huurders, net als voor diverse actoren die dicht bij de huurders van de sociale huisvesting staan, zoals Versailles Seniors of een Project voor Sociale Cohesie, een medisch huis, een sociaal verhuurkantoor enz. Ze heeft haar zetel op nr. 125/2 in de Beizegemstraat. Een van de activiteiten van Multijobs in Versailles is het beheer van een **sociale wasserette**. Het wassalon bevindt zich op de benedenverdieping van nr. 9 in de Japanse Torenstraat. Alle inwoners uit de wijk kunnen hun spullen hier komen wassen en strijken, en kunnen daarbij rekenen op de hulp van de beheerder van de wasserette.



Aide alimentaire par ARDAPS asbl.
Voedselhulp door het ARDAPS vzw.

<https://www.dhnet.be/regions/bruxelles/privée-de-salle-a-cause-du-covid-une-asbl-de-neder-over-heembeek-distribue-ses-colis-alimentaires-sous-la-pluie-et-dans-le-froid-5f847672d8ad587d97dd4d82>

Publié le 13-10-20 © D.R

Gepubliceerd op 13-10-20 © D.R

Aide alimentaire et accompagnement

Cette association existe légalement depuis 21 ans. L'ARDAPS est une association dont l'action est orientée vers l'aide aux immigrant.e.s africain.e.s, européen.ne.s et asiatiques. Depuis 2008, elle développe une distribution de colis alimentaires en étroite collaboration avec la Banque Alimentaire Bruxelles-Brabant ainsi qu'un accompagnement dans les démarches administratives et d'insertion des immigrant.e.s. L'ARDAPS, soutient plus de 250 bénéficiaires. Avec la crise engendrée par le Covid, les demandes augmentent.

L'ARDAPS occupe actuellement les anciens locaux poubelles des n° 11 et 13 rue de la Tour japonaise. Cependant, ces locaux sont trop petits et inadaptés. L'association recherche urgemment un lieu adéquat pour entreposer trois congélateurs, deux grands frigos, et pour recevoir les nombreux bénéficiaires des colis alimentaires. La distribution des colis se fait les lundi, mercredi et vendredi à la criée, et via des livraisons directement chez les personnes handicapées et personnes âgées.

Théâtre et vidéo

Certains jeunes du quartier ont réalisé des clips vidéos et se sont lancés dans le théâtre.

Voedselhulp en begeleiding

Juridisch gezien bestaat deze vereniging sinds 21 jaar. De werking van ARDAPS richt zich op hulp aan migranten uit Afrika, Europa en Azië. Sinds 2008 ontwikkelt ze de verdeling van voedselpakketten in nauwe samenwerking met de Voedselbank Brussel-Brabant, maar ook ondersteuning bij administratieve stappen en de inschakeling van migranten. ARDAPS meer dan 250 begunstigen helpen. De vraag neemt toe sinds de crisis veroorzaakt door de coronapandemie.

ARDAPS is momenteel ondergebracht in de voormalige vuilnisbakkenlokalen op nr. 11 en 13 van de Japanse Torenstraat. Maar die lokalen zijn te klein en niet geschikt. De vereniging is dringend op zoek naar een geschikte plaats om er drie diepvriezers en twee grote koelkasten neer te zetten en om de vele begunstigen van de voedselpakketten te onthalen. De pakketten kunnen op maandag, woensdag en vrijdag afgehaald worden of worden rechtstreeks geleverd bij personen met een beperking en senioren.

Theater en video

Sommige jongeren uit de buurt hebben videoclips gemaakt en zijn begonnen met acteren.

Images extraits de l'épisode vidéo « Le quartier » par Les Flashmans, mis en ligne le 5 septembre 2014.

Beelden uit de video "Le quartier" van Les Flashmans, geüpload op 5 september 2014.

Source - Bron : <https://youtu.be/I5yLgZuD1U>



Avant, quand un jeune du quartier disait « je fais du théâtre », on lui répondait « ouais bien sûr ». C'était un peu bizarre, pour un mec du quartier, de faire du théâtre... Mais quand ils ont vu les pièces dans lesquelles un habitant du quartier jouait et qu'il y avait 800 personnes, qui rigolaient à ses vanes : « Aah c'est quand ton prochain spectacle ? » ... c'est devenu normal.

Le rap

Des jeunes ont continué à écrire des textes et produire des sons. Ils font appel à leurs réseaux pour réaliser des clips qui collectent des dizaines de milliers de vues sur youtube. Les images tournées mettent en avant leur attachement au quartier, à son architecture brutaliste. Les textes expriment les conditions dans lesquelles ils vivent (violences inter-quartiers, discriminations). Nous pouvons citer ici plusieurs noms qui ont fait rayonner le quartier ces dernières années : Urban V, Ouss, SHB, ...

Club de Taekwondo

C'est dans le quartier Versailles qu'est né en 2009 le club de taekwondo Kwan Academy. Le club comprend actuellement 200 membres. L'habitant qui a ouvert le club raconte qu'il a eu cette idée car ses enfants voulaient faire du taekwondo et qu'il n'y avait pas de possibilités dans le quartier. Dès le départ, l'idée était d'être un club accessible à tous. Un enfant qui vient s'entraîner au club pendant un an coûte au club 500 euros. La cotisation est inférieure à la moitié. C'est ainsi que le club maintient un prix abordable pour tous. L'équipe travaille avec des organisations locales, comme Les Petits Débrouillards, qui soutiennent les enfants et les jeunes.

Comme le souligne l'habitant qui a ouvert le club : « Les enfants apprécient le temps qu'ils passent dans leur club de sport. C'est leur exutoire. En même temps, ils grandissent à bien des égards et deviennent plus matures grâce à la pratique du taekwondo. C'est plus qu'un sport, c'est un art martial. Cette histoire plaît aux enfants comme aux parents. »

«Toen een jongere uit de wijk vroeger zei «ik doe aan theater», kreeg hij te horen «juist ja, jij doet aan theater». Het was ook ongewoon voor een kerel uit de wijk om aan theater te doen ... Maar toen ze de inwonner in toneelstuk ken zagen spelen en dat er 800 mensen om zijn grappen lachten: «wel, wanneer is je volgende voorstelling?»... ondertussen is dat heel normaal geworden.

Rap

Jongeren zijn aan de slag gebleven met tekst en muziek. Ze doen een beroep op hun netwerken om clips te maken die tienduizenden keren bekeken worden op YouTube. Uit de beelden blijkt dat ze gehecht zijn aan hun wijk, aan de brutalistische architectuur ervan. De teksten beschrijven de omstandigheden waarin ze leven (geweld tussen wijken, discriminatie). De voorbije jaren zetten meerdere populaire namen de wijk in de kijker: Urban V, Ouss, SHB ...

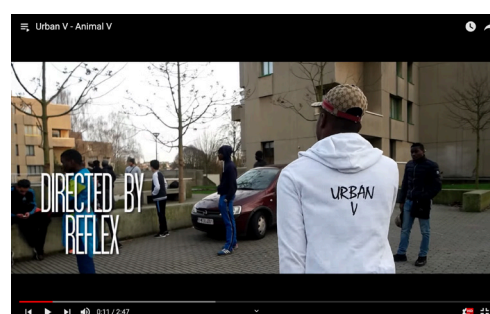
Taekwondoclub

In de Versailleswijk werd in 2009 de taekwondoclub Kwan Academy gestart. De club telt momenteel 200 leden. Een inwonster vertelt dat hij op het idee kwam omdat zijn kinderen aan taekwondo wilden doen en er in de wijk geen mogelijkheden bestonden. Van bij de start wilde de club voor iedereen toegankelijk zijn. Een kind dat een jaar lang in de club komt trainen, kost de club 500 euro. Het lidgeld bedraagt nog niet de helft van dat bedrag. Zo blijft de club voor iedereen betaalbaar. Het team werkt samen met plaatselijke organisaties, zoals Les Petits Débrouillards, die kinderen en jongeren begeleiden.

Zoals de bewoner die de club heeft geopend benadrukt: «De kinderen vinden het fijn om tijd in hun sportclub door te brengen. Het is hun uitlaatklep. Tegelijk groeien ze op heel veel vlakken en krijgen ze meer maturiteit dankzij taekwondo. Het is meer dan een sport, het is een vechtkunst. Een verhaal dat zowel bij de kinderen als bij de ouders weerklank vindt.»



Image extraite du clip « Majeur en l'air » de Ouss, mis en ligne le 7 avril 2017.
Beeld uit de video 'Majeur en l'air' van Ouss, geüpload op 7 april 2017.
Source - Bron : <https://youtu.be/pkMp7n4atCk>



Images extraites du clip « Animal V » du groupe Urban V, mis en ligne le 20 janvier 2016.
Beelden uit de video "Animal V" van de band Urban V, geüpload op 20 januari 2016.
Source-Bron : <https://youtu.be/JFM7NMogBU4>

Projet de Cohésion Sociale Versailles Val Maria

Le Projet de Cohésion Sociale Versailles Val Maria est un dispositif régional porté par l'asbl Le Coin des Cerises. Il est porté par une nouvelle équipe depuis 2017. Il existait déjà depuis une dizaine d'années auparavant. Ce projet est subsidié par la Société du logement de la région bruxelloise (SLRB) et est le fruit d'une convention entre l'asbl Le Coin des Cerises, les sociétés de logements sociaux locales (LBW & Comensia) et la SLRB. Le dispositif a pour but l'amélioration des conditions de vie des habitant.e.s dans les quartiers de Versailles et du Val Maria.

À Versailles, le PCS soutient aujourd'hui différents projets qui émanent d'initiatives d'habitant.e.s qui sont détaillés ci-dessous : asbl Versailles Bioty, asbl EDD NOH, asbl Le Bonheur des Autres, et enfin le Comité de quartier et son asbl Projets Versailles. Plusieurs locaux sont actuellement mis à disposition du PCS et de certaines asbl qu'il soutient à Versailles : la salle Agora au rez-de-chaussée du bâtiment occupé par le commissariat, les bureaux du PCS (n° 131 rue de Beyseghem), l'ancien baby-kot (n° 129 rue de Beyseghem) et le Lieu de Liens (n°11 rue de la Tour japonaise). Le descriptif des usages et activités qui occupent ces lieux sont repris dans la première partie (voir 1.3 Services et équipements internes au périmètre).

Versailles Bioty et école de devoirs (EDD NOH)

Versailles Bioty est un projet sous forme d'asbl créée en 2013 par une habitante du quartier, avec le soutien et l'accompagnement du PCS. Ce projet vise au partage au sein d'un groupe de multiples savoir-faire ayant trait la réutilisation et fabrication de produits ménagers, de beauté, d'astuces zéro déchet... Il prend la forme d'ateliers ouverts à tout public, enfants et adultes. Certains sont parfois dédiés à un public plus spécifique, seniors (avec Versailles Seniors), femmes (Projets Femme), etc.

Les habitant.e.s ayant constaté le manque de places disponibles en soutien scolaire, en particulier en soutien scolaire néerlandophone, une habitante a décidé

Project voor Sociale Cohesie Versailles Mariëndaal

Het Project voor Sociale Cohesie Versailles Mariëndaal is een project van de vzw Coin des Cerises. Sinds 2017 wordt het project gedragen door een nieuw team. Het bestond al een tiental jaren. Het project wordt gesubsidieerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en is het resultaat van een overeenkomst tussen de vzw Coin des Cerises, de sociale huisvestingsmaatschappijen (LBW & Comensia) en de BGHM. Het project is bedoeld om de leefomstandigheden van de inwoners in wijken Versailles en Mariëndaal te verbeteren.

In Versailles ondersteunt het PSC verschillende projecten die uitgaan van inwonersinitiatieven die hieronder worden gedetailleerd: vzw Versailles Bioty, vzw EDD NOH, vzw Le Bonheur des Autres, en tot slot het wijkcomité en zijn vzw Projets Versailles. Momenteel zijn meerdere lokalen ter beschikking van het PSC en bepaalde vzw's die door het project gesteund worden in Versailles : de Agora-zaal op de benedenverdieping van het politiekantoor, de kantoren van het PSC (Beizegemstraat 131), het vroegere Babykot (Beizegemstraat 129) en de Lieu de liens (Japanse Torenstraat 11). Een beschrijving van de toepassingen en activiteiten georganiseerd in deze ruimtes is te vinden in het eerste deel (Zie 1.3 Interne diensten en voorzieningen in de perimenter).

Versailles Bioty en huiswerkschool (EDD NOH)

Versailles Bioty is een project dat in 2013 in de vorm van een vzw werd opgericht door een inwonster uit de wijk, met de steun en begeleiding van het PSC. Dat project is erop gericht om, binnen een groep, zeer gevarieerde kennis te delen over het hergebruik en de fabricatie van huishoudproducten, schoonheidsproducten, zero waste ... Concreet organiseert de vzw workshops toegankelijk voor iedereen, kinderen en volwassenen. Sommige workshops zijn op een meer specifieke doelgroep gericht, senioren (met Versailles Senior), vrouwen (Projets Femme) enz.

Omdat de wijkinwoners vaststelden dat er nagenoeg geen plaatsen beschikbaar waren voor schoolbegeleiding, vooral dan voor het Nederlandstalige onderwijs, besloot

Atelier savon organisé par Versailles Bioty, images extraites d'une vidéo mise en ligne le 21 octobre 2015.

Zeepworkshop georganiseerd door Versailles Bioty, de beelden zijn afkomstig van een video die op 21 oktober 2015 geüpload werd.

Source - Bron : <https://youtu.be/kEdUYQO3oPM>





École des devoirs de NOH dans la salle Agora, images extraites d'une vidéo mise en ligne par le Logement Bruxellois, le 6 septembre 2021.

NOH huiswerkschool in het Agora lokaal, beelden uit een video online gezet door Brusselse Woning, 6 september 2021.

Source - Bron : https://youtu.be/_d-x7uqTXXQ

d'organiser elle-même une école des devoirs, avec le soutien d'une cinquantaine d'habitant.e.s et de l'A.M.O depuis le début. Le processus de création de l'asbl **école des devoirs (EDD) NOH** en 2017 a été accompagné par le PCS. Cette asbl est actuellement active dans le domaine du soutien scolaire et activités para-scolaires pendant les congés. L'école des devoirs prend actuellement place à la salle agora. Ses activités se déroulaient auparavant au rez-de-chaussée du n°129 avenue de Beyseghem.

Comité de quartier / Projets Versailles Asbl

Le dernier projet en date initié et accompagné par le PCS est le **Comité de quartier** en 2018. Le PCS a contacté et rassemblé plusieurs personnes du quartier pour former un Comité de quartier. Le Comité a son autonomie et s'assemble quand un besoin se présente. Au-delà du fait qu'ils ou elles étaient habitant.e.s du quartier depuis parfois leur enfance, il y a une relation permanente avec d'autres habitant.e.s.

L'asbl **Projets Versailles** a ensuite été créée par le Comité. Depuis sa création, Projets Versailles a collaboré avec la Ville et d'autres associations pour améliorer la condition du quartier : l'installation des barres de traction à côté des terrains, l'aménagement de la nouvelle plaine de jeux, l'initiative de la mise en place de cours de boxe, d'ateliers rap et d'ateliers cinéma pour les jeunes... L'asbl accorde une attention particulière aux jeunes en organisant des sorties culturelles et de loisirs à Bruxelles et hors de Bruxelles, mais aussi des activités de responsabilisation et d'entretien de leur quartier comme des journées propreté. Projets Versailles travaille avec de nombreux acteurs et actrices (la Maison de la Création, le Coin des cerises, Lieu de liens, l'AMO, la Ferme urbaine, Projets femmes, les services des Espaces verts, de la Propreté publique, Culture...).

een inwoner om zelf een huiswerkschool te starten, met de steun van een vijftigtal inwoners en de AMO sinds de start. De oprichtingsprocedure van de vzw «Ecole des devoirs NOH» in 2017 werd door het PSC begeleid. De vzw is momenteel actief op het vlak van schoolbegeleiding en buitenschoolse activiteiten tijdens de vakanties. De huiswerkschool wordt momenteel in de Agora-zaal georganiseerd. Vroeger vonden de activiteiten plaats op de benedenverdieping van nr. 129 in de Beizegemstraat.

Wijkcomité / vzw Projets Versailles

Het recentste project dat door het PSC opgestart en begeleid werd is het Wijkcomité, in 2018. Het PSC contact op met verschillende mensen in de wijk om een wijkcomité te vormen. Het comité is autonoom en komt bijeen als dat nodig is. Naast het feit dat ze in de wijk wonen, soms zelfs al sinds hun kindertijd, hebben ze een permanente relatie met andere inwoners.

Daarna werd de **vzw Versailles opgericht** door het Comité. Sinds de oprichting zette Projets Versailles zich in om de omstandigheden in de wijk te verbeteren: de installatie van de optrekstangen naast de terreinen, de inrichting van het nieuwe speelveld, de start van bokslessen, rapworkshops en filmworkshops voor jongeren ... De vzw legt een bijzondere klemtoon op jongeren door de organisatie van culturele en ontspannende uitstappen naar en buiten Brussel, maar ook door responsabiliseringsacties en het onderhoud van hun wijk, zoals de schoonmaakkdagen. Projets Versailles werkt met heel wat actoren samen (Maison de la création, Coin des Cerises, Lieu de liens, AMO, de stadsboerderij, Projets Femmes, de diensten van Groene ruimtes, Openbare Netheid, Cultuur ...).

Barres de traction

Les barres de traction qu'on peut voir à côté des terrains ont été installées en 2018. Elles ont permis à ceux qui n'avaient pas les moyens de prendre soin d'eux-mêmes de faire du sport. Ça a changé la dynamique des plus âgés. C'est devenu un lieu de rencontre. Les barres attirent aussi des personnes de l'extérieur, des gens qui passent en voiture puis qui s'arrêtent. Entre les groupes qui les fréquentent, il n'y pas de conflit. Il y a toujours des règles tacites dans un quartier, donc si on s'entraîne, on respecte.

Parc pour enfants

Le parc pour enfants a été inauguré le 7 juillet 2021. La plaine de jeux attire des gens qui viennent de l'extérieur. Les habitant.e.s commencent maintenant à voir de nouvelles têtes.

Faire venir les attractions

Depuis plusieurs étés, des associations de NOH ont collaboré (Projets Versailles asbl, le Gemeenschapcentrum Nohva, la Maison de la création, la Maison des Jeunes NOH...) pour faire venir des attractions pour les enfants et grands enfants dans le quartier, par exemple un base jump, du tir à l'arc, toutes sortes de jeux (gonflables) plus incroyables les uns que les autres.

Petits déjeuners entre femmes

Projets Versailles organise des petits déjeuners thématiques uniquement entre femmes. Certains ont eu lieu à la salle Agora, d'autres à la Maison de la création. L'association propose la projection de films et des débats sur des questions qui sont choisies par les personnes réunies. Certains sujets comme le mariage forcé, l'excision, etc. ont été abordés. Cette initiative est soutenue par la Culture.

Optrekstangen

De optrekstangen die naast de terreinen te zien zijn, werden in 2018 Geïnstaleerd. Wie niet de middelen had, kon dankzij de optrekstangen toch aan zijn of haar gezondheid werken. Dat heeft de dynamiek onder de oudsten veranderd. Het is een ontmoetingsplaats geworden. De stangen trekken ook mensen van buiten de wijk aan, mensen die met de auto voorbijkomen en daar halhouden. Er zijn geen conflicten tussen de groepen die van de stangen gebruikmaken. Er zijn altijd stilzwijgende regels in een wijk. Wie komt trainen wordt met rust gelaten.

Kinderpark

Het kinderpark werd op 7 juli 2021 plechtig geopend. Het speelplein trekt ook mensen van buiten de wijk aan. Zo maken de inwoners kennis met nieuwe gezichten.

Attracties laten overkomen

Sinds enkele zomers werken NOH-verenigingen samen (Projecten Versailles vzw, Gemeenschapcentrum Nohva, het Maison de la création, het Jeugdhuis NOH, enz.) om attracties voor kinderen en jongeren naar de wijk te brengen, zoals basejumping, boogschieten, en allerlei ongeloflijke (opblaasbare) spelen.

Damesontbijt

Projets Versailles organiseert themaontbijten, uitsluitend voor dames. Soms vindt dit plaats in de Agora-zaal, soms in het Maison de la Création. De verenigingen stelt filmvoorstellingen en debatten voor rond thema's die door de aanwezige deelnemers worden gekozen. Bepaalde onderwerpen zoals gedwongen huwelijken, besnijdenissen enz. kwamen aan bod. Dit initiatief krijgt de steun van de schepen van



Attractions à Versailles, été 2021.
Attracties in Versailles, zomer 2021.

Source - Bron : page instagram de Projets Versailles
<https://www.instagram.com/projets.versailles/>





Initiation à la boxe à Versailles pour fêter le déconfinement, juin 2020.
Boksinitiatie in Versailles om het einde van de lockdown te vieren, juni 2020.

Source - Bron : page facebook de BKM Factory <https://www.facebook.com/BKM.Factory/>

Cours de boxe

Il existe une longue histoire de la boxe dans le quartier. Il y a deux ans et demi, Projets Versailles et l'asbl BKM Factory ont commencé les démarches pour offrir des cours de boxe au sein du quartier. Cependant, il fallait trouver des prix abordables, un tarif social. Aujourd'hui, seules les femmes ont cours dans le quartier. *Une habitante raconte comment le projet est né :*

« J'ai vu l'effet de la boxe sur mes garçons. Je me suis rendue compte à quel point c'était important pour eux et ça leur a été bénéfique en tout point de vue. Je me suis penchée sur l'idée et me suis dit qu'il nous fallait une salle. »

Le projet était de faire cela dans la salle Agora, gérée par le Logement Bruxellois. Cependant la salle Agora est actuellement réservée aux cours pour femmes uniquement, qui ont débuté au mois de septembre 2021. S'y déroulent des cours de CrossFit 2x/semaine, de boxe thaï 2x/semaine, boxe anglaise 2x/semaine. Ils font déjà venir entre 10 et 20 personnes par cours, de Versailles et au-delà.

Pour la boxe masculine, ils ont dû louer et aménager une salle à Peter Benoit. Ils ont dû la quitter fin décembre 2021 en raison des coûts de location trop élevés.

« On a vraiment besoin d'un autre local, qui soit situé sur Neder et si c'était sur Versailles ce serait encore mieux. »

Bokslessen

De wijk kent een lange boksgeschiedenis. Tweeëneenhalf jaar geleden zetten Projets Versailles en de vzw BKM Factory de nodige stappen om bokslessen aan te bieden in de wijk. Maar dat moest tegen een betaalbare prijs, een sociaal tarief aangeboden worden. Momenteel krijgen alleen dames les in de wijk. Een inwonster vertelt hoe het project is ontstaan:

«Ik zag wat die bokslessen deden voor mijn zonen. Al snel begreep ik hoe belangrijk dat voor hen was en hoe ze daar op vele vlakken echt wat aan hadden. Ik spitte dat idee verder uit en vond dat we een zaal nodig hadden.»

Het plan was om die lessen te organiseren in de Agora-zaal, beheerd door de Brusselse Woning. Maar de Agora-zaal is momenteel voorbehouden voor lessen die uitsluitend voor dames bestemd zijn. Die lessen gingen van start in september 2021. Op het programma: CrossFit 2x/week, thaiboks 2x/week, Engelse boks 2x/week. De lessen lokken 10 tot 20 deelnemers per les, uit Versailles en daarbuiten.

Voor de mannen moesten ze een zaal in Peter Benoit huren en inrichten. Ze moesten die zaal eind december 2021 verlaten, wegens de te hoge huurkosten.

«We hebben echt een ander lokaal nodig in Neder. Een lokaal in Versailles zelf zou nog beter zijn.»

Photo de la fresque réalisée par des jeunes du quartier à l'initiative de l'A.M.O.

Foto van het fresco dat op initiatief van het A.M.O. door jongeren uit de wijk werd geschilderd



Une fresque pour ne pas oublier

Une nouvelle fresque a été peinte en 2020 sur la dalle visible depuis l'avenue de Versailles entre les numéros 144 et 150. Elle a été imaginée par un jeune du quartier, Anas, sur une proposition de l'asbl A.M.O qui a offert son soutien matériel, un défraiement, une aide. Au total, la fresque a mobilisé de nombreux/ses jeunes et habitant.e.s du quartier.

Le sujet de la fresque a été choisi sur base de discussions avec des habitant.e.s du quartier, de leurs avis sur ce qu'ils voulaient voir là. Ils ont pensé à une fresque qui mettait la discipline de la boxe en avant. La figure de Mohamed Ali a alors été retenue. Puis il y a eu cette idée des noms des personnes qui ont marqué le quartier, ou qui ont contribué d'une façon ou d'une autre. Au départ, l'idée c'était de mettre ceux qui ont disparu, c'est pour ça qu'il est écrit « On ne vous oubliera jamais » au-dessus et en dessous du boxeur. Mais des grands du quartier ont trouvé que ce n'était pas une bonne idée parce que ça remémorait pas forcément des bons souvenirs, certains étaient partis trop tôt ou de façon un petit peu violente, ce qui pouvait déranger les familles. Finalement, c'est devenu plus ouvert. Quand ils ont commencé à mettre les noms, chacun citait l'un ou citait l'autre. Puis il y a des gens qui étaient simplement de passage et qui voulaient aussi laisser leur prénom, marquer leur trace...

Une équipe de foot du quartier

Le foot a depuis l'origine du quartier été au centre des occupations des jeunes. En 2020, l'asbl Futsal BXL – NOH est née. Le club a déjà fait parler de lui, avec une équipe féminine en Division 1 et une équipe masculine en Division 2. Il comprend actuellement neuf équipes. Malheureusement, l'état du terrain de foot du quartier ne permet plus aux jeunes du quartier de s'entraîner dans de bonnes conditions. Un budget est prévu par la Ville pour rénover les terrains. Pour les entraînements en intérieur, le club va s'entraîner dans des salles situées assez loin du quartier (Haren, Bockstael...) et se plaint de ne pas avoir facilement accès à des salles plus proches (salle omnisport de la piscine, complexe sportif Petit Chemin Vert...).

Een muurschildering om niet te vergeten

In 2020 werd een nieuwe muurschildering gezet op het parkeergaragedak dat vanaf de Versailleslaan zichtbaar is tussen nummer 144 en 150. Het is een ontwerp van een jongere uit de wijk, Anas, op voorstel van de vzw AMO die materiaal, een vergoeding en hulp aanbood. Uiteindelijk mobiliseerde de muurschildering heel wat jongeren en inwoners uit de wijk.

Het onderwerp van de muurschildering werd gekozen na gesprekken met de inwoners uit de wijk, waarbij ze hun mening konden geven over wat er daar moest komen. Ze konden zich vinden in een muurschildering waarin de bokssport aan bod kwam. Toen viel de keuze uiteindelijk op Mohamed Ali. Toen kwam het idee om daar de namen aan toe te voegen van de mensen die een rol speelden in de wijk of die op de ene of andere manier hebben bijgedragen. Aanvankelijk wilde men er de namen opzetten van mensen die niet langer onder ons zijn. Daarom staat er «We vergeten jullie nooit» boven en onder de bokser. Oudere tieners vonden dat uiteindelijk geen goed idee, omdat dit niet noodzakelijk goeie herinneringen waren, sommigen zijn veel te vroeg of op een gewelddadige manier gestorven. wat opschuddend voor de families kon zijn. Uiteindelijk is het opener geworden. Toen ze er de namen begonnen op te zetten, gaf iedereen een naam op. En er waren ook mensen die gewoon voorbijkwamen en hun naam, een herinnering wilden achterlaten.

Een wijkvoetbalt ploeg

Voetbal staat al van bij het ontstaan van de wijk centraal bij de jongeren. In 2020 werd de vzw Futsal BXL – NOH opgericht. De club werkte zich al in de kijker met een meisjesploeg in de 1e divisie en een jongensploeg in de 2e divisie. Momenteel telt de club negen ploegen. Helaas is het voetbalplein van de wijk niet in goede staat en kunnen de jongeren uit de wijk er niet meer behoorlijk trainen. De stad heeft een budget uitgetrokken om het terrein te renoveren. Voor de indoortrainingen gaat de club trainen in zalen die tamelijk ver van de wijk liggen (Haren, Bockstael ...) en klaagt dat ze niet gemakkelijk toegang krijgen tot zalen dichtbij (omnisportzaal van het zwembad, sportcomplex Korte Groenweg ...).



Image extraite du film « Le Sac » réalisé par Ismail Ait El Cadi pour le Festival des Blocs, Cité Modèle, 2020.

Beeld uit de film “Le Sac” geregisseerd door Ismail Ait El Cadi voor het Festival des Blocs, Cité Modèle, 2020.

Source : Ismail Ait El Cadi, Des Blocs/Les Meutes.

Des films tournés dans le quartier

L'énergie du quartier a notamment attiré des réalisateurs venant d'ailleurs mais aussi des talents issus du quartier. Plusieurs films ont été tournés récemment dans le quartier.

Atelier rap et atelier cinéma au Lieu de liens

L'atelier rap est né de la volonté d'offrir un espace aux jeunes qui se retrouvaient à écrire leurs textes et produire leurs musiques dans les caves. Un éducateur du Coin des cerises asbl a construit un studio et a mis en place l'atelier rap. Lieu de liens investit un espace au rez-de-chaussée du n°11 rue de la tour japonaise. Il a profité des compétences développées par son frère comme ingénieur du son pour enregistrer les jeunes rappeurs qui n'ont pas la possibilité d'aller dans des studios qui sont trop chers. Par ailleurs, il organise un atelier cinéma depuis plusieurs années, notamment en partenariat avec la Maison de la Création, qu'il poursuit avec Lieu de liens. Il a le projet de mettre sur pied un atelier vidéo. Pour cela, il compte sur l'expérience des anciens des flashmans.

Films in de wijk gedraaid

De energie in de wijk lokte al filmmakers van elders. Maar het talent van de jongeren in de wijk is onmiskenbaar. Films werden recent in de wijk gedraaid.

Rapworkshop en filmworkshop in Lieu de liens

De rapworkshop ontstond uit de wens om een ruimte aan te bieden aan de jongeren die hun teksten schreven en muziek maakten in de kelders. Een opvoeder van de Coin des Cerises vzw heeft een studio gebouwd en startte een rapworkshop. Lieu de liens beschikt over een ruimte op de benedenverdieping van nr. 11 in de Japanse Torenstraat. Hij maakte gebruik van de vakkennis die zijn broer opbouwde als geluidstechnicus om opnames te maken voor de jonge rappers die niet in dure studio's terecht kunnen. Daarnaast organiseert hij al enkele jaren een filmworkshop, in partnership met het Maison de la Création, die hij voortzet met Lieu de liens. Hij heeft plannen om een videoworkshop op te zetten. Daarvoor rekent hij op de ervaring van de vroegere leden van Les Flashmans.

Image extraite du film « Le Sac » réalisé par Ismail Ait El Cadi pour le Festival des Blocs, Cité Modèle, 2020.

Beeld uit de film “Le Sac” geregisseerd door Ismail Ait El Cadi voor het Festival des Blocs, Cité Modèle, 2020.

Source : Ismail Ait El Cadi, Des Blocs/Les Meutes.



Compost de quartier

En 2021, le compost du quartier Versailles a été initié par le Comité de quartier avec le soutien de deux habitants.e.s maitres-composteurs depuis 20 ans à NOH.

Comme l'explique l'habitante et maître-composteur : « il fait suite à une demande du comité de quartier Projets Versailles et a été réalisé avec les jeunes du quartier. Nous les avons aidés à monter ce compost mais c'est leur projet. Le comité de quartier souhaite, au début, fermer l'accès du compost et former les habitants sur ce qu'ils peuvent mettre dans les bacs ».

Propreté

Depuis cette année, le Comité de quartier organise une journée nettoyage une fois par mois. Ils ont reçu un budget des Espaces verts et de la propreté publique de la Ville de Bruxelles pour défrayer les jeunes et fournir le matériel.

Une foule d'initiatives associatives nées à Versailles et diverses pratiques de solidarité

Nous venons de raconter l'histoire de toute une série d'initiatives citoyennes et associatives au fil du temps à Versailles. Nous les reprenons ci-après sous forme de liste synthétique. D'autres initiatives liées à des thématiques plus spécifiques (femmes, sport, culture, ...) seront encore développées dans les points suivants.

Wijkcompost

In 2021 werd de composteersite van de Versailleswijk opgestart door het wijkcomité met de steun van twee inwonsters al 20 jaar compostmeesters in NOH.

De inwonster en compostmeester legt uit: «De wijkcompost kwam er na een vraag van het wijkcomité Projets Versailles en werd uitgevoerd samen met de jongeren uit de wijk. We hielpen hen om de composteersite te starten, maar het is hun project. In het begin wil het wijkcomité de toegang naar de wijkcompost sluiten en de inwoners eerst aanleren wat wel en niet in de bakken mag.»

Netheid

Sinds dit jaar organiseert het comité één keer per maand een schoonmaakdag. Ze kregen een budget van Groene ruimtes en openbare netheid van de stad Brussel om de jongeren te vergoeden en om het materiaal te leveren.

Een hele reeks verenigingsinitiatieven ontstaan in Versailles en verschillende vormen van solidariteit

We schetsten het verhaal van een hele reeks burger- en verenigingsinitiatieven in Versailles, door de tijd heen. We lijsten ze hieronder op in een samenvatting. Nog andere initiatieven rond meer specifieke thema's (vrouwen, sport, cultuur ...) worden in de hiernavolgende punten uitgediept.



Journée propreté organisée par Projets Versailles avec le soutien des Espaces Vert et de la Propreté, le 25 août 2021.

Schoonmaakdag georganiseerd door Projets Versailles met de steun van de dienst Groene Ruimten en Onroerend Goed op 25 augustus 2021.

Source : page instagram de Projets Versailles.

Des initiatives associatives nées à Versailles :

- Versailles Seniors asbl créée par LOREBRU et le CPAS, depuis 2004
- Multijobs asbl créée par LOREBRU et le CPAS, depuis 2004
- la MJ NOH
- la Maison des Enfants
- la médiation locale et la médiation sociale (Bravvo asbl)
- les Gardiens de la Paix (Bravvo asbl)
- l'antenne du CPAS
- Le club de boxe BKM Factory
- Le club de foot Futsal BXL - NOH
- Le PCS Versailles/Val Maria, par l'asbl Coin des Cerises
- Versailles Bioty asbl, depuis 2013
- L'école des devoirs EDD NOH, depuis 2017
- Le Comité de quartier Versailles, depuis 2017
- Projets Versailles asbl, qui découle du Comité de quartier
- ...

Des initiatives citoyennes et pratiques de solidarité :

- Distribution alimentaire
- Compost de quartier
- Cours de français
- Actions propreté
- Fêtes de quartier
- Barbecues
- Potager de "Monsieur Gentil" (un habitant) qui cultive des fruits et légumes pour les distribuer à ses voisins.e.s.
- ...

Verenigingsinitiatieven ontstaan in Versailles:

- Versailles Seniors vzw opgericht door GEBRUWO en het OCMW, sinds 2004
- Multijobs vzw opgericht door GEBRUWO en het OCMW, sinds 2004
- Het JH NOH
- Het Huis voor het Kind
- Lokale en sociale bemiddeling (Bravvo vzw)
- de Gemeenschapwachten (Bravvo vzw)
- het OCMW antenne
- Boksclub BKM Factory
- Voetbalclub Futsal BXL - NOH
- PSC Versailles- Mariëndaal door de vzw Coin des Cerises
- Versailles Bioty vzw, sinds 2013
- Huiswerkschool EDD NOH, sinds 2017
- Wijkcomité Versailles, sinds 2017
- Projets Versailles vzw die uit het wijkcomité voortvloeit
- ...

Burgerinitiatieven en vormen van solidariteit:

- voedselbedeling
- wijkcompost
- Franse lessen
- opruimacties
- wijkfeesten
- barbecues
- de moestuin van «Monsieur Gentil» (een inwoner) die fruit en groenten teelt om ze aan zijn burens uit te delen
- ...



Un habitant ("Monsieur Gentil") à côté de ses plantations

Een bewoner ("Monsieur Gentil") naast zijn plantages

Enjeu :

→ Favoriser et soutenir les initiatives locales, citoyennes et associatives

→ Faciliter l'accès à des espaces/lieux adaptés pour les initiatives locales menées sur Versailles

Uitdaging :

→ Lokale, burger- en verenigingsinitiatieven aanmoedigen en ondersteunen

→ Toegang tot geschikte ruimtes/plaatsen voor lokale initiatieven vergemakkelijken

3.3 CENTRALITÉS ET INFRASTRUCTURES SOCIO- ÉCONOMIQUES

Les services et équipements internes au périmètre du CQD Versailles sont déjà détaillés dans la partie HABITER.

Nous élargissons ici l'analyse au-delà du périmètre du CQD pour comprendre les connexions existantes ou non entre le quartier et ses environs. Certains services et équipements situés à proximité du quartier sont fréquentés par les habitant.e.s, d'autres non. Nous tentons ici d'approcher pourquoi et compléterons cette analyse dans le point 3.5 Climat social. Le relevé cartographique ne se veut pas exhaustif et est nourri par des informations plus subjectives récoltées lors de l'enquête de terrain auprès des habitant.e.s et travailleurs sociaux du quartier et de ses environs.

3.3 SOCIAALECONOMISCHE INFRASTRUCTUREN EN CENTRALITEITEN

De diensten en voorzieningen binnen de perimeter van het DWC Versailles werden al in detail besproken in het deel WONEN.

In dit deel breiden we de analyse uit tot buiten de perimeter van het DWC om de al dan niet bestaande verbindingen tussen de wijk en zijn omgeving te begrijpen. Sommige diensten en voorzieningen in de nabijheid van de wijk worden door de inwoners gebruikt, andere niet. We proberen het waarom daarvan te achterhalen in dit punt en vervolledigen die analyse in punt 3.5 Sociaal klimaat. Het cartografische overzicht heeft niet de pretentie exhaustief te zijn en werd aangevuld met meer subjectieve informatie die tijdens de enquête op het terrein werd verzameld bij de inwoners en sociale werk(st)ers uit de wijk en omgeving.



Carte de centralités
Centraliteitenkaart

3.3.1 Centralités socio-économiques

Nous identifions trois centralités socio-économiques plus ou moins fréquentées par les habitant.e.s du quartier :

« **Zavel** » : la place Zavelput située à ± 700 m du quartier (10 minutes à pied) est fréquentée par les habitant.e.s de Versailles notamment pour ses snacks (Pita d'Or et snack Neder). Un centre médical et la Maison médicale Le Pavillon sont également situés Place Zavelput. L'AMO de NOH et la Maison de la Création NOH (centre culturel) qui tentent d'offrir des activités accessibles aux habitant.e.s de Versailles sont situés à proximité directe de la place. Notons que la place Zavelput va prochainement accueillir un arrêt de tram et va donc devenir un nœud intermodal important, à proximité directe de Versailles.

« **Peter Benoit** » : la place Peter Benoit située à ± 1 km du quartier (15 minutes à pied et 7 minutes avec le bus 53) est une centralité ancienne qui est issue du noyau villageois : c'est la place de l'église. On y trouve la Friterie « Chez Jef / Bij Jef » (connue au-delà de Neder), le GC Nohva, une salle de sports (occupée notamment par BKM Factory qui y organisent des cours de boxe pour hommes)... Hormis les jeunes hommes pour la boxe, peu d'habitant.e.s de Versailles se rendent place Peter Benoit, ça leur paraît loin de chez eux.

« **De Wand** » : la rue commerciale De Wand est située à $\pm 1,5$ km du quartier (20 minutes à pied et 11 minutes avec les bus 53 ou 83), les habitant.e.s de Versailles fréquentent les commerces, les différents services ainsi que des équipements. Il accueille l'école primaire Reine Astrid. Ils s'y rendent en bus et certains à pied via l'Allée des moutons, toutefois de moins en moins empruntée ces dernières années car elle n'est pas entretenue et donc de plus en plus dégradée et sombre au fur et à mesure que la végétation croît et que le sol se dégrade.

Une centralité plus éloignée du périmètre :

« **Bockstaal** » : situé à Laeken, à 4 km du quartier Versailles (10 minutes en bus), cette centralité commerciale, scolaire et nœud intermodal (accès au métro n°6, de nombreuses lignes de bus et à la gare SNCB Bockstaal) est fréquenté par les habitant.e.s de Versailles notamment pour ses boucheries halal, ses coiffeurs et ses snacks (meilleur marché que ceux de la Place Zavelput) mais aussi les écoles secondaires techniques et professionnelles.

3.3.1 Sociaaleconomische centraliteiten

We identificeerden drie sociaaleconomische centraliteiten waarvan de inwoners van de wijk min of meer gebruik maken:

« **Zavel** »: het Zavelputplein ligt op ± 700 m van de wijk (10 minuten te voet) en wordt door de inwoners van Versailles bezocht, meer bepaald vanwege de snackbars (Pita d'Or en Snack Neder). Een medisch centrum en het Medisch huis Le Pavillon zijn eveneens aan het Zavelputplein gevestigd. AMO van NOH en het Maison de la Création NOH (cultureel centrum) die activiteiten proberen aan te bieden die ook voor de inwoners van Versailles toegankelijk zijn, bevinden zich in de directe omgeving van het plein. Binnenkort komt er een tramhalte op het Zavelputplein dat daarmee een belangrijk intermodaal knooppunt wordt, in de directe omgeving van Versailles.

« **Peter Benoit** »: het Peter Benoitplein ligt op ± 1 km van de wijk (15 minuten te voet of 7 minuten met bus 53) is een historische centraliteit ontstaan uit een dorpskern: dit is het kerkplein. We vinden er frituur «Chez Jef/Bij Jef» (bekend tot buiten Neder), het GC Nohva, een sportzaal (gebruikt door BKM Factory dat er bokslessen voor mannen organiseert)... Buiten de jongemannen voor de bokslessen komen slechts weinig inwoners van Versailles naar het Peter Benoitplein dat ze te ver vinden.

« **De Wand** »: de handelsstraat De Wand ligt op $\pm 1,5$ km van de wijk (20 minuten te voet en 11 minuten met bus 53 of 83). De inwoners uit Versailles maken er gebruik van de handelszaken, de verschillende diensten en de voorzieningen. Hier bevindt zich de Franstalige basisschool Reine Astrid. Ze nemen de bus ernaartoe en sommigen gaan te voet via de Schapenweg. Al doen ze dat de laatste jaren steeds minder, want die weg wordt niet onderhouden en is daarom in steeds slechtere staat en steeds donkerder naarmate de beplanting groeit en de grond beschadigd raakt.

Een centraliteit verder van de perimeter :

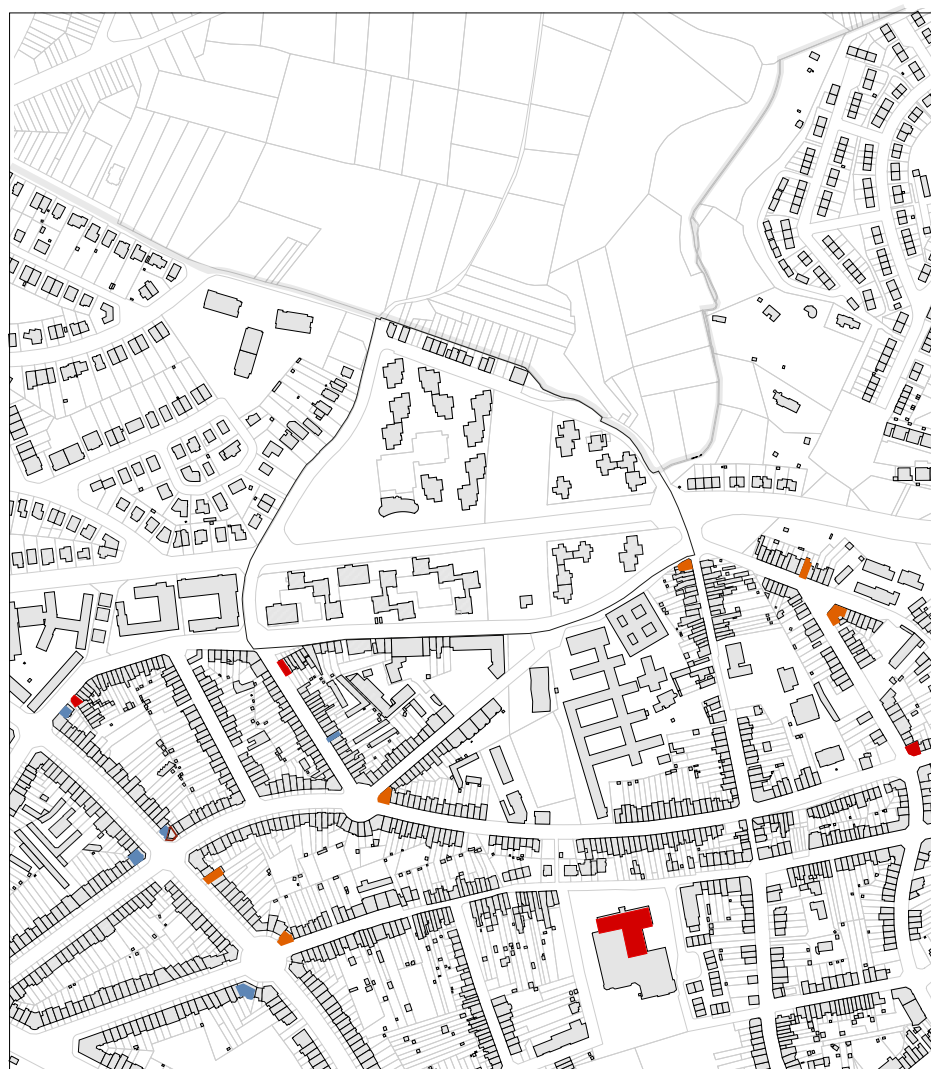
« **Bockstaal** » : gelegen in Laken, op 4 km van de Versailleswijk (10 minuten met de bus). Deze handels- en schoolcentraliteit en intermodaal knooppunt (toegang naar metro nr. 6, tal van buslijnen en het NMBS-station Bockstaal) wordt druk bezocht door de inwoners van Versailles, meer bepaald vanwege de halal slagerijen, kapsalons en snackbars (goedkoper dan op het Zavelputplein), maar ook vanwege de technische en beroepsscholen.

3.3.2 Commerce

Il n'y a pas de commerce à l'intérieur du périmètre. On relève un seul commerce à proximité direct du périmètre et c'est « L'épicerie » ou « chez Soussi » certains habitant.e.s se plaignent de ses prix trop élevés mais beaucoup la fréquentent et saluent les horaires d'ouverture. La carte montre que dans les alentours, il y a très peu de commerces de quotidieneté (mini-delhaize, magasin de fruits...), d'Horeca (cafés de quartier, la cafétéria de la piscine de NOH...) et de services (chauffage, pharmacie...). La taille de ces commerces et services reste minimale et leur rayonnement est limité à l'échelle du quartier. Ils se situent au sud du périmètre mais ils sont dispersés et ne forment pas de noyaux commerciaux.

3.3.2 Handel

Er zijn geen handelszaken binnen de perimeter. Er is slechts één handelszaak in de directe nabijheid van de perimeter, namelijk de kruidenierswinkel «Chez Soussi». Bepaalde inwoners klagen over de te hoge prijzen, maar heel wat mensen maken er gebruik van en zijn tevreden over de openingsuren. Op de kaart zijn erg weinig handelszaken voor levensnoodzakelijke producten te zien (mini-Delhaize, fruitwinkel ...), net zomin als horecazaken (buurtcafés, cafeteria van het zwembad van NOH ...) of diensten (verwarming, apotheek ...). De grootte van die handelszaken en diensten blijft minimaal en hun radius blijft tot het wijkniveau beperkt. Ze bevinden zich in het zuiden van de perimeter, maar zijn versnipperd en vormen geen handelskernen.



Commerce
Handel

Légende - Legende

■ HoReCa
Horecaceal

■ Produits de quotidieneté
Dagelijkse producten

■ Services
Diensten

— Périmètre CQD Versailles
Perimeter DWC Versailles

Cellule vide
Leegstaande

0 100 200 m

Source - Bron : Ville de Bruxelles - Stad brussel, hub.brussels, Brussels UrbIS® - Distribution & Copyright CIRB.

Noyaux commerciaux à proximité du quartier

Pour les noyaux commerciaux à proximité du quartier, le périmètre d'étude élargi nous permet d'en identifier deux : « NOH centre » et « De Wand ».

« **NOH centre** » : la rue François Vekemans, qui relie la Place Zavelput à la place Peter Benoit, est une artère commerciale et compte divers services et commerces de proximité (épicerie, serrurerie, pharmacie, la bibliothèque...) pourtant des habitant.e.s de Versailles et des quartiers voisins se plaignent de la disparition de commerces de proximité ces dernières années dans cette zone. Les habitant.e.s de Versailles n'ont pas particulièrement souligné fréquenter ces commerces, ils parlent davantage de « De Wand ».

« **De Wand** » : Les habitant.e.s de Versailles fréquentent ses commerces car elle concentre à la fois des grandes surfaces (Delhaize, Brico, ...), des services divers (banques, point poste, magasin de téléphonie mobile, ...) et des commerces qui présentent des articles à prix bas (EuroMark « produits de marque à 1€ », Kringwinkel, ...). Le manque de commerces et services de proximité a été relevé à plusieurs reprises par les habitant.e.s et travailleurs du quartier :

« Ici il n'y a pas d'endroit pour aller chercher à manger sur le temps de midi, le plus proche ce sont les snacks à Zavel. »

« Il n'y a pas de bancontact ici, on doit aller jusqu'à De Wand. »

« Une seule épicerie pour tout le quartier, c'est pas assez! ».

Plus particulièrement, un travailleur du quartier nous a fait remarquer la suppression de la boîte postale qui était située entre le 125 et le 127 Versailles début 2021 :

« Leur règle est une boîte aux lettres rouge tous les 500 mètres. Ici il faut minimum marcher 800 mètres pour en trouver une. »

Vu la densité de population et les nouveaux projets de logements à venir (notamment pour familles monoparentales et des seniors sur le Site Mouton, voir Scenario 0), une offre de commerces et de services plus adaptée devra être mise en place à l'intérieur et à proximité du périmètre CQD.

Enjeu

→ Développer des commerces et services de proximité adaptés, à partir des ressources et besoins du quartier

Handelskernen in de nabijheid van de wijk

Breiden we de studieperimeter uit dan vinden we twee handelskernen in de nabijheid van de wijk: «NOH centrum» en «De Wand».

« **NOH centrum** » : de François Vekemansstraat, die het Zavelputplein met het Peter Benoitplein verbindt, is een belangrijke handelsstraat en telt verschillende diensten en buurthandels (kruidenierszaak, slotenmaker, apotheek, bibliotheek ...). Toch klagen de inwoners van Versailles en de naburige wijken dat er de laatste jaren steeds meer buurthandels uit deze zone verdwijnen. De inwoners van Versailles vermelden deze handelszaken niet zo vaak, ze praten meer over «De Wand».

« **De Wand** » : de inwoners van Versailles bezoeken deze handelszaken omdat hier zowel grote ketens (Delhaize, Brico ...) en diverse diensten (banken, postpunt, mobilofoniewinkel ...) te vinden zijn als winkels met goedkope artikelen (EuroMark «merkproducten voor € 1», Kringwinkel ...). Het gebrek aan buurtwinkels en diensten werd herhaaldelijk vermeld door de inwoners en werknemers van de wijk:

«Er is hier geen plek waar je 's middags iets kunt eten. De dichtstbijzijnde snackbars zitten op de Zavel.»

«Er is hier geen Bancontact, je moet tot aan De Wand gaan.»

«Eén kruidenier voor de hele wijk, dat is veel te weinig.»

Een werknemer uit de wijk wees ons op de afschaffing van de brievenbus tussen nr. 125 en 127 Versailles, begin 2021:

«De regel is één rode brievenbus om de 500 meter. Hier moet je minstens 800 meter lopen om er een te vinden.»

Gezien de bevolkingsdichtheid en de geplande nieuwe woonprojecten (meer bepaald voor eenoudergezinnen en senioren op de Schapensite, zie Scenario 0) moet er een beter aangepast aanbod aan handelszaken en diensten komen binnen en vlak bij de perimeter van het DWC.

Uitdaging

→ Aangepaste buurtwinkels en diensten ontwikkelen op basis van de resources en noden van de wijk.

3.3.3 Services et équipements à proximité du périmètre

Équipement d'enseignement et de formation

Le périmètre est entouré de nombreuses écoles maternelles, primaires et secondaires, francophones et néerlandophones. A proximité directe du quartier, nous relevons les écoles suivantes :

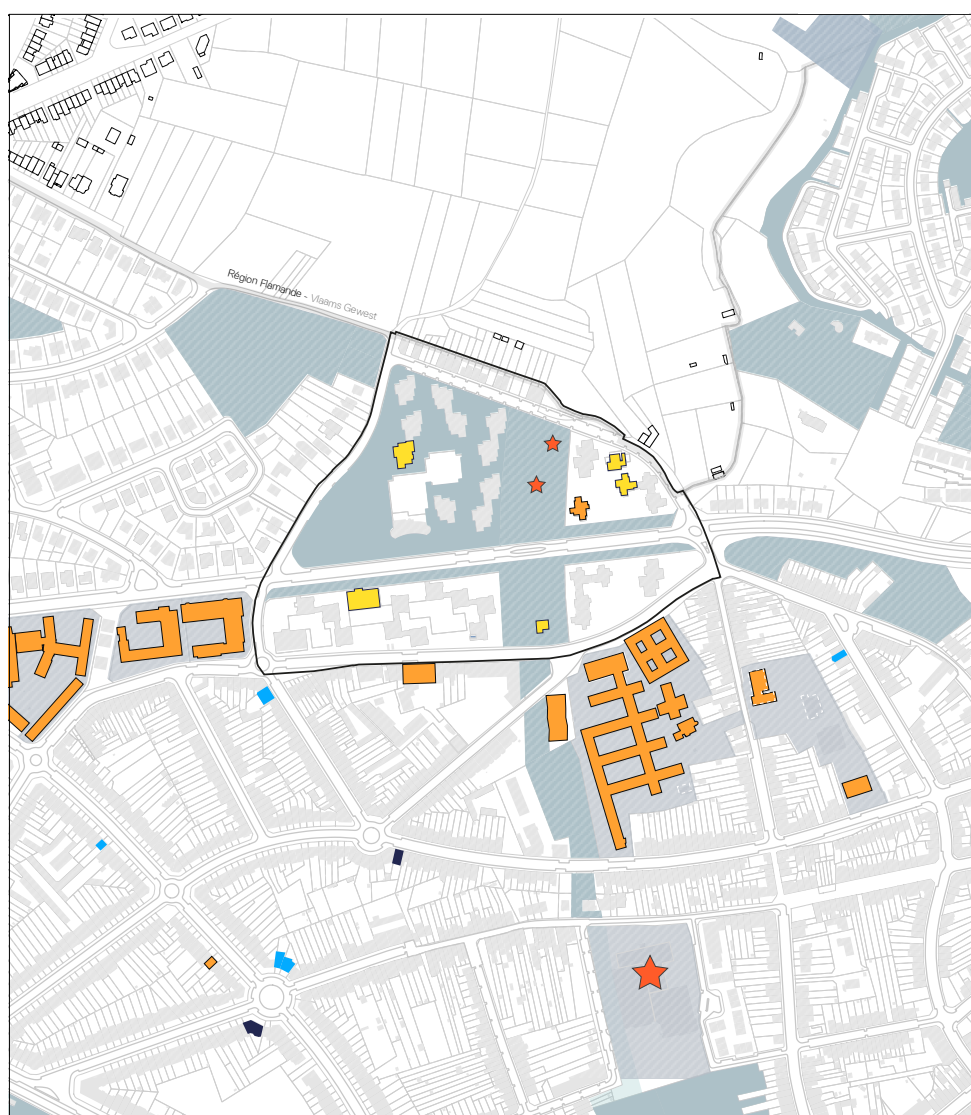
- Ecoles des Pagodes / FR (îlot situé entre l'avenue Versailles et l'avenue des Pagodes) : écoles maternelle, primaire et Athénée des pagodes, enseignement secondaire ordinaire et un centre pédagogique (enseignement spécialisé).

3.3.3 Diensten en voorzieningen in de nabijheid van de perimeter

Onderwijs- en opleidingsvoorzieningen

Rond de perimeter bevinden zich tal van Franstalige en Nederlandstalige kleuterscholen, lagere en middelbare scholen. In de directe omgeving van de wijk zijn de volgende scholen gevestigd :

- Ecoles des Pagodes / FR (stadsblok tussen de Versailleslaan en Pagodenlaan): kleuterschool, basisschool en Athénée des Pagodes, algemeen middelbaar onderwijs en een pedagogisch centrum



Équipements
Voorzieningen

Légende - Legende

Enseignement et formation

Onderwijs en opleiding

Équipement social

Sociale voorziening



Équipement de sport
Sportvoorziening

Service public

Openbare dienst

Équipement de soins

Zorgvoorzieningen

Espaces verts publics

Openbare groene ruimtes

Espaces ouverts autour d'équipements

Open ruimtes rond voorzieningen

0 100 200 m

Source - Bron : Ville de Bruxelles - Stad brussel, perspective.brussels, Brussels UrbIS© - Distribution & Copyright CIRB.

Heemschool, rue de Beyseghem

Heemschool,
Beyseghemstraat



- Heemschool / NL (132, rue de Beyseghem) : écoles primaire et secondaire, enseignement spécialisé.
- École fondamentale Maria-Assumpta - Sainte Elisabeth / FR (174, rue de Beyseghem) : école primaire.
- Basisschool Kasteel Beiaard / NL (23, Kruipweg) : école primaire.
- Karel Buls, athénée NL.
- Koningin Astridschool, école maternelle NL.

Plusieurs enfants et jeunes nous ont dit fréquenter des écoles néerlandophones à proximité du quartier alors que le néerlandais n'est pas leur langue maternelle et n'a pas été appris à la maison. L'école des devoirs EDD NOH propose donc aussi une aide aux devoirs en néerlandais. Le projet de rénovation d'extension de l'école des Pagodes vise à créer davantage de liens en aménageant des espaces de sport, d'agriculture urbaine et une cafetaria ouverts au quartier (voir Scénario 0).

Équipement de soins

Le Coin des Cerises asbl (5, Avenue des Croix de l'Yser – à côté de la place Peter Benoit) est une association en santé communautaire. Elle travaille à trois niveaux : consultations individuelles (psychologie, assistance sociale, psychocorporel...), ateliers en groupe à Lieu de liens (n°11 rue de la Tour Japonaise, au sein du quartier Versailles) et le PCS Versailles/Val Maria (qui a ses bureaux dans le quartier Versailles au n°139 rue de Beyseghem et gère 2 autres lieux sur le périmètre : la salle Agora et un local n°129 rue de Beyseghem).

- Maison médicale Le Pavillon (Place Zavelput)
- Centre médical (Place Zavelput)
- Maison de repos et de soin Les Eglantines (rue Saints Pierre et Paul, à côté de la Place Peter Benoit)

Médecins généralistes : Les médecins généralistes sur un périmètre élargi se situent principalement l'avenue de pagodes à l'ouest et l'avenue de croix de guerre au sud. Selon les données de l'IBSA, pour ces quartiers il y a plus d'un médecin généraliste par 1000 habitants. Cependant le périmètre du CQD est dépourvu des médecins généralistes même si le taux de densité est très élevé.

(bijzonder onderwijs)

- Heemschool / NL (Beizegemstraat 132): lagere
- en middelbare school, bijzonder onderwijs
- École fondamentale Maria-Assumpta - Sainte Elisabeth / FR (Beizegemstraat 174): basisschool.
- Basisschool Kasteel Beiaard / NL (Kruipweg 23): lagere school.
- Karel Buls, athénée NL.
- Koningin Astridschool, kleuterschool NL.

Meerdere kinderen en jongeren vertelden ons dat ze naar Nederlandstalige scholen in de omgeving van de wijk gaan, hoewel het Nederlands niet hun moedertaal is en ze het thuis ook niet spreken. De huiswerkschool EDD NOH biedt daarom ook huiswerkhulp in het Nederlands aan. Het renovatie- en uitbreidingsproject van de Pagodenschool wil die contacten uitbreiden dankzij sport- en stadslanbouwuimtes en een cafetaria die ook voor de wijk toegankelijk zullen zijn (zie Scenario 0).

Zorgvoorzieningen

De vzw Coin des Cerises (IJzerkruisenlaan 5, naast het Peter Benoitplein) is een vereniging voor gezondheidszorg. Ze is op drie niveaus actief: individuele consultaties (psychologie, sociale bijstand, fysiopsychologie ...), workshops in groep in Lieu de liens (Japanse Torenstraat 11, in de Versailleswijk) en het PSC Versailles/Mariëndaal (dat zijn kantoren in de Versailleswijk heeft op nr. 139 in de Beizegemstraat en 2 andere plaatsen in de perimeter beheert: de Agora-zaal en een lokaal op nr. 129 in de Beizegemstraat).

- Medisch huis Le Pavillon (Zavelputplein)
- Medisch centrum (Zavelputplein)
- Woonzorgcentrum Les Eglantines (Sint-Pieter en Pauwelsstraat, naast het Peter Benoitplein)

Huisartsen: in een ruimere perimeter zijn de huisartsen voornamelijk in de Pagodenlaan in het westen en in de Oorlogskruisenlaan in het zuiden gevestigd. Volgens het BISA is er in deze wijken meer dan één huisarts per 1.000 inwoners. Toch is er in de DWC-perimeter geen enkele huisarts gevestigd, ondanks de hoge bevolkingsdichtheid.

Equipements sociaux et d'utilité publique

AMO de NOH (240, rue de Hembeek) : est un service d'aide en milieu ouvert pour les jeunes de 0 à 18 ans et les familles, elle offre une aide individuelle (conseils, information, soutien) et organise des actions communautaires et collectives. L'AMO a ses locaux à côté de la Place Zavelput mais les éducateurs sont régulièrement présents par deux dans l'espace public de Versailles, notamment les mercredi et vendredi après-midi. Ils organisent des activités avec les enfants et jeunes du quartier et ont réalisé plusieurs installations temporaires dans l'espace public, là où le besoin s'en faisait sentir : balançoires, hamac, pansement décoratif sur les pans de façades abîmés, bancs en palette au pied de la tour n°117 où des papas se réunissent, bancs en palette à côté du terrain de basket, ...

Maison de Quartier Rossignol (18/20, Chemin du Rossignol) : elle est située entre la place Zavelput et Peter Benoit, (à ± 900 m soit 10 minutes en bus et 12 minutes à pied). Elle accueille diverses activités communautaires : ateliers cuisine, de jardinage, danse, théâtre, repair café le dernier dimanche du mois, ... La Mission locale pour l'emploi y assure une permanence un jeudi par semaine.

Maison de Quartier Bruyn (225, rue Bruyn) : elle est située trop loin du quartier pour les habitants.e.s (à 2 km, 15 minutes avec le bus 53 ou 83) mais comporte des locaux qui peuvent accueillir ponctuellement des activités associatives ou autre. Ce lieu de rencontre offre divers espaces et activités : un espace commun, un bar, une grande salle d'étude, un bar, des activités pour les familles, pour les personnes isolées...

Bureau de liaison Neder-Over-Heembeek (30, Kruisberg) : situé à proximité de la place Peter Benoit, ce Bureau de liaison est une antenne de la Ville de Bruxelles qui reprend différents services à la population (cartes d'identité, passeports, permis de conduire) et un local informatique.

Equipements culturels

La Maison de la création NOH (MC NOH) – Centre Culturel NOH (Place Saint-Nicolas) : située à ± 900 m du quartier (soit 10 minutes en bus et 12 minutes à pied) dans une ancienne église désacralisée et la maison Utopia, la MC NOH organise des événements et ateliers culturels, dont certains en partenariat avec des associations du quartier Versailles (PCS Versailles/Val Maria, Projets Versailles, Bravvo, EDD NOH, la Maison des Enfants La Cabane). Depuis son implantation en 2016, elle peine à intéresser les publics de Versailles mais progresse peu à peu.

Le GC Nohva – Gemeenschapcentrum Hembeek Mutsaard (Place Peter Benoit) : ce centre culturel flamand organise diverses activités dont certaines en partenariat avec des associations du quartier Versailles : living en ville, Multimoove (jeux sportifs), ateliers créatifs, ateliers linguistiques, cours de néerlandais pour adultes, stage de vacances en collaboration avec les Petits débrouillards, cours de théâtre, cours de danse...

La bibliothèque NOH, FR (63, rue François Vekemans) organise également des lectures et autres événements en partenariat avec d'autres associations.

Sociale voorzieningen en van algemeen nut

AMO van NOH (Heembeekstraat 240): is een vereniging voor hulp in een open omgeving aan jongeren van 0 tot 18 jaar en hun gezin. Ze biedt individuele hulp aan (advies, informatie, ondersteuning) en organiseert collectieve en gemeenschapsacties. De lokalen van AMO bevinden zich naast het Zavelputplein, maar de straathoekwerkers zijn geregeld per twee in de openbare ruimte in Versailles aanwezig, meer bepaald op woensdag- en vrijdagmiddag. Ze organiseren activiteiten met de kinderen en jongeren van de wijk en plaatsten tijdelijke installaties in de openbare ruimte, waar dat nodig bleek: schommels, hangmatten, verbandstickers op beschadigde geveldelen, palletbanken aan de voet van woontoren nr. 117 waar de papa's bijeenkomen, palletbanken naast het basketbalplein ...

Buurthuis Nachtegaal (Nachtegaalsweg 18/20): gelegen tussen het Zavelputplein en Peter Benoitplein (op ± 900 m, op 10 minuten met de bus of 12 minuten te voet). Daar worden verschillende gemeenschapsactiviteiten georganiseerd: kookworkshop, tuinworkshop, dans, theater, repair cafe op de laatste zondag van de maand ... De vzw Mission locale pour l'emploi houdt er permanentie op donderdag.

Buurthuis Bruyn (Bruynstraat 225): het buurthuis ligt te ver van de wijk voor de inwoners (op 2 km, op 15 minuten met bus 53 of 83), maar heeft wel lokalen die geschikt zijn voor het tijdelijke onthaal van verenigingsactiviteiten en dergelijke. Deze ontmoetingsplek biedt meerdere ruimtes en activiteiten: een gemeenschappelijke ruimte, een bar, een grote studiezaal, een bar, activiteiten voor gezinnen, alleenstaanden ...

Verbindingsbureau Neder-Over-Heembeek (Kruisberg 30): dit verbindingsbureau, in de buurt van het Peter Benoitplein, is een antenne van de stad Brussel met verschillende diensten voor de bevolking (identiteitskaarten, paspoorten, rijbewijzen) en een computerlokaal.

Culturele voorzieningen

Het Maison de la Création NOH - Cultureel Centrum NOH (Sint-Niklaaskerk): op ± 900 m van de wijk (10 minuten met de bus en 12 minuten te voet) in een voormalige, ontwijde kerk en huis Utopia. Het MC NOH organiseert verschillende culturele workshops en evenementen, soms in partnership met verenigingen uit de Versailleswijk (PSC Versailles/Mariëndaal, Projets Versailles, Bravvo, EDD NOH, Huis voor het Kind Het Hutje). Sinds de opening in 2016 heeft het MC NOH moeite om doelgroepen uit Versailles aan te trekken, maar daar komt stilaan verbetering in.

Het GC Nohva – Gemeenschapscentrum Hembeek Mutsaard (Peter Benoitplein): het Nederlandstalige culturele centrum organiseert verschillende activiteiten, waarvan sommige in partnership met verenigingen uit de wijk : living en ville, Multimoove (sportwedstrijden), creatieve workshops, taalworkshops, cursussen Nederlands voor volwassenen, vakantiecursussen in samenwerking met de Petits débrouillards, theatercursussen, danscursussen...

Bibliotheek NOH, FR (François Vekemansstraat 63) organiseert ook lezingen en andere evenementen in partnership met andere verenigingen.

Bibliotheken Stad Brussel, NL (Place Peter Benoit 22)

La bibliothèque du Mutsaard (82, Gustave Demanet).

Equipements de culte

Église Saints-Pierre et Paul (Place Peter Benoit) : église catholique

Centre Culturel Islamique Arrayane (98, rue des Prés
Communs) : mosquée

Equipements de sport et de loisirs

La Piscine de NOH (120, rue de Lombartzijde) est située à ± 700 m (soit 8 minutes à pied) du quartier. En plus des deux bassins, elle est équipée d'un hammam, d'un sauna, de six bains à bulles et d'une cafétéria. La bâtiment accueille également une salle omnisports. Malgré sa proximité avec le quartier, plusieurs habitant.e.s Versailles ont dit ne pas la fréquenter car ils ne s'y sentent pas toujours à l'aise (il n'y a pas d'horaire spécifique pour femme...), la salle omnisports accueille essentiellement des clubs de basket renommés à une échelle supra-locale et les joueurs de foot se plaignent de ne pas pouvoir s'y entraîner. Certaines jeunes filles nous ont dit y avoir suivi des cours de natation ou des cours de taekwondo quand elles étaient petites.

Le Complexe sportif du Petit Chemin Vert (99, Petit Chemin Vert) : ce grand complexe sportif existe depuis 1974. Il combine des espaces de sports et des espaces verts : 4 terrains de football dont un pouvant servir pour le rugby, 1 piste d'athlétisme, 1 terrain de handball ou 2 de baskets, 1 terrain de volley, 4 terrains de tennis, 1 coin de jeu. Aucun habitant de Versailles rencontré n'a dit le fréquenter.

Bibliotheken Stad Brussel, NL (Peter Benoitplein)

Bibliotheek Mutsaard (82, Gustave Demanet).

Eredienstvoorzieningen

Sint-Pieter en Pauluskerk (Peter Benoitplein): katholieke kerk.

Islamitisch cultureel centrum Arrayane
(Gemenebeemdenstraat 98): moskee.

Sport- en vrijetijdsvoorzieningen

Het zwembad van NOH (Lombardsijdestraat 120) ligt op ± 700 m (8 minuten te voet) van de wijk. Naast de twee zwembaden, is de voorziening uitgerust met een hamam, een sauna, zes bubbelbaden en een cafetaria. In het gebouw bevindt zich ook een omnisportzaal. Hoewel het zwembad dicht bij de wijk gelegen is, verklaarden verschillende inwoners van Versailles daar niet naartoe te gaan omdat ze er zich niet altijd op hun gemak voelen (er is geen specifieke uurregeling voor dames...), de omnisportzaal onthaalt vooral bovenlokaal bekende basketbalclubs, en de voetballers klagen dat ze er niet kunnen trainen. Enkele meisjes vertelden ons dat ze er zwem- of taekwondolessen volgden toen ze jonger waren.

Het sportcomplex Korte Groenweg (Korte Groenweg 99): dit grote sportcomplex bestaat sinds 1974. Het combineert sportruimtes en groene ruimtes: 4 voetbalpleinen waarvan één geschikt voor rugby, 1 atletiekpiste, 1 handbalplein of 2 basketbalpleinen, 1 volleybalplein, 4 tennispleinen, 1 speelhoek. Van alle inwoners uit Versailles die we ontmoetten, zei niemand ernaartoe te gaan.



Carte élargie
équipements sportifs

Uitgebreide kaart
sportfaciliteiten

Gap socio-culturel entre l'offre d'équipements aux alentours de Versailles et les besoins des publics du quartier

Nous venons de relever une série d'équipements scolaires, sociaux, culturels et sportifs à proximité du quartier qui pourraient profiter aux publics de Versailles et pourtant c'est très peu le cas. La plupart des habitant.e.s rencontrés disent ne pas fréquenter ces lieux, tandis que des lieux disent peiner à attirer des publics de Versailles ; la salle omnisports est réservée aux clubs de baskets renommés tandis que Futsal NOH cherche une salle pour s'entraîner en intérieur ; la MC NOH peine à attirer les publics de Versailles en ses locaux, idem pour le Centre sportif Petit Chemin Vert ; les membres des GASAP de la Ferme urbaine sont essentiellement des publics plus aisés d'autres quartiers ; la boxe pour jeunes hommes a déjà dû déménager à plusieurs reprises...

Nous relevons les freins suivants à la fréquentation des équipements par les habitant.e.s de Versailles :

- la distance (symbolique) : plusieurs lieux paraissent trop loin pour les fréquenter ou y mener des activités, par exemple le Centre sportif Petit Chemin Vert ou la Maison de quartier Bruyn. D'autres lieux plus proches sont pourtant considérés comme lointains voire inconnus, par exemple la MC NOH (à ± 900m du quartier) est peu fréquentée par les habitant.e.s de Versailles ou encore la place Peter Benoit (GC Nohva et salle de sports qui accueille les cours de boxe) paraît également lointaine.
- le sentiment de discrimination et de relégation : des habitant.e.s ne se sentent pas bienvenues dans certains équipements publics comme la piscine, les clubs de boxe et de foot peinent à trouver des salles adéquates et disponibles pour leurs entraînements...

Socioculturele kloof tussen het voorzieningenaanbod in de omgeving van Versailles en de noden van het publiek uit de wijk

We noteerden een reeks sociale, culturele, school- en sportvoorzieningen in de nabijheid van de wijk waarvan het publiek uit Versailles gebruik zou kunnen maken, en toch doen de inwoners dat nauwelijks. De meeste inwoners die we ontmoetten, verklaren deze plaatsen niet te bezoeken, terwijl die ruimtes dan weer verklaren moeite te hebben om het publiek uit Versailles aan te trekken ; de omnisportzaal is voorbehouden voor bekende basketbalclubs, terwijl Futsal NOH op zoek is naar een zaal om binnen te kunnen trainen; het MC NOH heeft moeite om het publiek uit Versailles naar zijn lokalen aan te trekken, idem voor het sportcomplex Korte Groenweg; de leden van de SAGAL's van de stadsboerderij zijn voornamelijk gegoede inwoners uit andere wijken; de bokscub voor jongemannen moest al herhaaldelijk verhuizen...

We constateerden de volgende elementen die het gebruik van die voorzieningen door de inwoners van Versailles afremmen:

- de (psychologische) afstand: meerdere plaatsen lijken te ver om ze te bezoeken of er activiteiten uit te voeren, zoals het sportcomplex Korte Groenweg of het buurthuis Bruyn. Andere plaatsen die dichterbij liggen worden ook als te ver beschouwd of zijn zelfs onbekend, zoals het MC NOH (op ± 900 m van de wijk) dat nauwelijks bezocht wordt door de inwoners van Versailles, of ook het Peter Benoitplein (GC Nohva en de sportzaal waar de boksslessen plaatsvinden) dat ze de te ver vinden;
- het gevoel van discriminatie en verbanning: de inwoners voelen zich niet welkom in bepaalde openbare voorzieningen zoals het zwembad, de boksen- en voetbalclubs hebben problemen om geschikte zalen te vinden die beschikbaar zijn voor hun trainingen ...

Enjeux

- Répondre à une demande de locaux à l'intérieur du quartier pour les habitant.e.s et associations du quartier, adaptés à leurs activités
- Faciliter l'accès aux équipements existants à proximité et soutenir les collaborations
- Développer à Versailles des équipements pour attirer un public des quartiers voisins

Uitdagingen

- Voldoen aan een vraag naar lokalen binnen de wijk voor de inwoners en verenigingen van de wijk, aangepast aan hun activiteiten.
- De toegang tot de bestaande voorzieningen in de nabijheid faciliteren en de samenwerkingsverbanden ondersteunen.
- Voorzieningen in Versailles ontwikkelen om een publiek uit de naburige wijken aan te trekken.

3.4 EMPLOI ET FORMATION

Cette partie de l'analyse cherche à faire un focus sur l'emploi et la formation et reprend des indicateurs des données statistiques plus fines au niveau du taux de chômage, la qualification de la population ainsi que les projets en cours en vue d'une insertion socioprofessionnelle des habitant.e.s du quartier.

Comme mentionné dans le chapitre Habiter, la population au sein de Versailles présente un haut taux de chômage (43%) qui est supérieur à la moyenne régionale.

Les jeunes adultes

Si nous regardons plus en détail le profil des demandeurs d'emploi, **la part de jeunes est de 15%**. Ce pourcentage est considéré comme très élevé, sachant que la moyenne régionale est de moins de 10%. Quand nous comparons avec les quartiers voisins et le reste de la région, le secteur statistique coin de cerises (quartier Versailles) et le secteur statistique Val Maria sont les deux secteurs qui se démarquent du contexte immédiat.

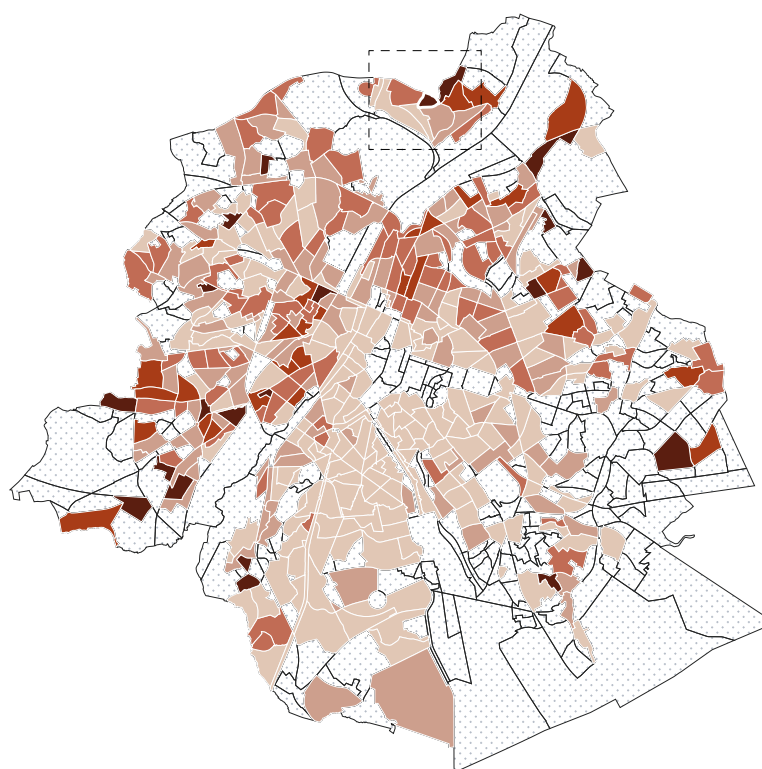
3.4 TEWERKSTELLING EN OPLEIDING

In dit deel proberen we de analyse toe te spitsen op de tewerkstelling en opleiding en werken we met indicatoren van meer gedetailleerde statistische gegevens over de werkloosheidsgraad, de opleiding van de bevolking en de huidige projecten rond socioprofessionele inschakeling van de inwoners van de wijk.

Zoals gezegd in het hoofdstuk Wonen, kampt de bevolking in Versailles met een hoge werkloosheidsgraad (43%) die boven het gewestgemiddelde ligt.

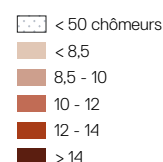
De jongeren

Bekijken we het profiel van de werkzoekenden meer in detail, dan zien we dat het aandeel jongeren 15% vertegenwoordigt. Dat percentage wordt als zeer hoog beschouwd, aangezien het gewestgemiddelde minder dan 10% bedraagt. Maken we de vergelijking met de naburige wijken en de rest van het gewest, dan zien we dat de statistische sector Kersenhoek (Versailleswijk) en de statistische sector Mariëndaal afsteken tegen de directe context.



Part des jeunes dans les DEI 2019

Aandeel jongeren binnen de NWWZ 2019



0 1 2 km

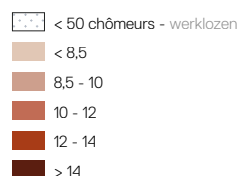
Source - Bron: Monitoring des quartiers.
Brussels UrbIS® - Distribution & Copyright CIRB

L'étude sur le comportement des demandeurs d'emploi sur NOH mandatée par la mission locale de la Ville de Bruxelles en collaboration avec Actiris (2020), montre que les jeunes adultes sont très ambitieux et veulent trouver un emploi ou un job étudiant mais ils se découragent rapidement quand ils ne trouvent pas d'emploi. Il y a un manque de jobs étudiants à NOH tout au long de l'année or la demande est élevée. La Ville et ses structures (Bravvo Cuisines bruxelloise...) proposent des jobs d'étudiants pendant les vacances. L'étude montre que l'accès au premier emploi de type job étudiant, a un impact sur leur perception du marché du travail ainsi que sur la possibilité d'en trouver un. Cependant, il y a un faible pourcentage des jeunes qui participent aux activités de la mission locale. En conséquence, il y a toute une partie des jeunes chômeurs qui trouvent d'autres moyens de gagner de l'argent (travail non déclaré...).

Het onderzoek naar het gedrag van de werkzoekenden in NOH in opdracht van Mission Locale van de stad Brussel in samenwerking met Actiris (2020), toont aan dat de jongeren erg ambitieus zijn en een baan of studentenjob willen vinden, maar snel ontmoedigd raken wanneer ze geen werk vinden. Er is een tekort aan studentenjobs in NOH, toch is de vraag erg groot. De Stad en haar structuren (Bravvo Cuisines bruxelloise...) bieden studentenjobs tijdens de vakanties. Het onderzoek toont aan dat de toegang tot een eerste baan als jobstudent een impact heeft op de perceptie van de arbeidsmarkt en op de mogelijkheid om werk te vinden. Een laag percentage jongeren neemt deel aan de activiteiten van de Mission Locale. Bijgevolg gaat een deel van de jonge werkzoekenden op zoek naar een andere manier om geld te verdienen (zwartwerk).



Part des jeunes dans les demandeurs d'emploi 2019
Aandeel jongeren binnen de werkzoekenden 2019



Source - bron: Monitoring des quartiers, Brussels
UrbIS® - Distribution & Copyright CIRB

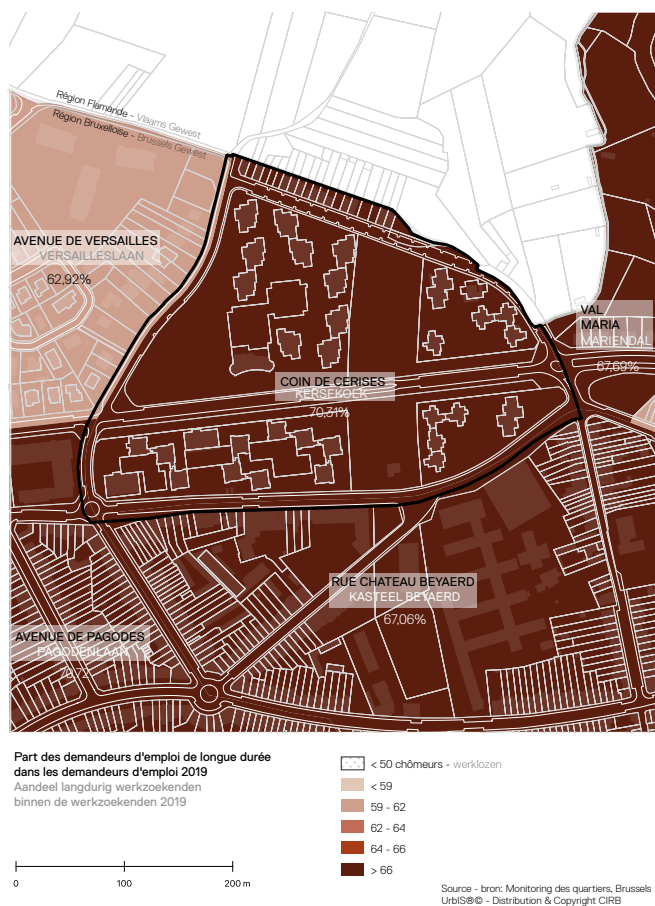
Genre et emploi

La part de femmes dans les demandeurs d'emploi est élevée en comparaison avec la moyenne régionale et avec les quartiers centraux à Bruxelles. Ce taux s'élève à 56% tandis que la moyenne régionale est de 48%. Il existe déjà une grande représentativité des femmes dans le quartier Versailles en comparaison avec d'autres quartiers. Par rapport aux femmes et à l'emploi, on note qu'une partie des femmes chômeuses restent en marge des services de demande d'emploi. Ce sont souvent des mères au foyer ou seules pour qui cela devient difficile de trouver un travail avec la garde des enfants. Elles préfèrent rester à la maison et s'occuper de l'éducation des enfants plutôt que de chercher un travail qui leur rapporte peu au niveau monétaire. Pour les demandeuses d'emploi, l'étude de la Mission locale a également montré qu'il y a une surreprésentation des femmes à NOH et qu'elles sont plus nombreuses dans la tranche d'âge de + 25 ans. Quelques défis que rencontrent les femmes dans la recherche d'emploi sont liés à des questions de garde des enfants.

Geslacht en tewerkstelling

Het aandeel vrouwen onder de werkzoekenden is hoog in vergelijking met het gewestgemiddelde en met de centrale wijken in Brussel. Dat percentage bedraagt 56%, terwijl het gewestgemiddelde op 48% komt. Er bestaat reeds een grote representativiteit van de vrouwen in de Versailleswijk in vergelijking met andere wijken. Wat betreft vrouwen en tewerkstelling, zien we dat een deel van de werkzoekende vrouwen in de marge blijft bij de tewerkstellingsdiensten. Vaak gaat het om alleenstaande of thuisblijvende moeders voor wie het moeilijk wordt om werk te vinden én op de kinderen te passen. Ze blijven liever thuis om hun kinderen met hun opleiding te helpen, liever dan werk te zoeken dat financieel weinig oplevert. Voor de vrouwelijke werkzoekenden bleek uit het onderzoek van Mission Locale ook dat de vrouwen uit NOH oververtegenwoordigd zijn en dat ze vooral in de categorie +25 jaar talrijker zijn. Enkele uitdagingen waarmee deze vrouwen te maken krijgen bij het zoeken naar werk liggen bij de opvang van de kinderen.





Les chômeurs de longue durée

Le périmètre accueille un **taux très élevé de chômeurs de longue durée** (69,5%) et qui dépasse largement la moyenne régionale (63,5%). Cette population rencontre plus de difficultés à la réinsertion professionnelle que les personnes ayant un chômage de courte durée.

Les + 50 ans

Ce public au sein des demandeurs d'emplois est représenté notamment par des mères de familles qui veulent se remettre au travail, des chômeurs de plus d'un an désespérés... À Neder-over-Heembeek, le taux de chômage des plus de 50 ans dépasse les 25 %. C'est le quartier de la Ville de Bruxelles où on dénombre le plus gros pourcentage (Aperçu socio-économique Bruxelles-Ville - View.Brussels - octobre 2019). C'est un public cible au sein de la mission locale et actiris. Un projet axé sur les +50 ans a été introduit à la région, piloté par la centrale de l'emploi de la Ville de Bruxelles en partenariat avec Actiris. Ce projet envisage de préparer divers ateliers : reprise de confiance pour les entretiens, préparation de cv, test... Il vise également à mettre en contact des demandeurs d'emploi avec des entreprises.

Les infrastructures d'insertion socio-professionnelle

La majorité des infrastructures socio-économiques ne sont pas physiquement présentes à NOH, nous constatons qu'il n'y a pas d'antenne Actiris ou de la Centrale de l'emploi sur le quartier. La Mission locale y organise une permanence un jeudi par semaine à la Maison de Quartier Rossignol. Cependant, la Centrale de l'emploi cherche des espaces dans le quartier pour faire des ateliers avec les demandeurs d'emploi.

Langdurig werklozen

De perimeter noteert **een erg hoog percentage langdurig werklozen (69,5%)** dat ruim boven het gewestgemiddelde (63,5%) ligt. Die groep heeft meer moeite om weer op de arbeidsmarkt in te stromen dan personen die kortstondig werkloos zijn.

De 50-plussers

Dit publiek binnen de werkzoekenden wordt meer bepaald vertegenwoordigd door moeders die opnieuw aan het werk willen, wanhopige werkzoekenden die langer dan een jaar werkloos zijn ... In Neder-Over-Heembeek bedraagt de werkloosheid onder de 50-plussers meer dan 25%. In deze Brusselse wijk is dit percentage het hoogst (sociaaleconomisch overzicht stad Brussel - View.Brussels - oktober 2019). Ze vormen een doelgroep voor Mission Locale en Actiris. Een project gericht op 50-plussers werd ingevoerd in het gewest, aangestuurd door de Werkcentrale van de stad Brussel, in partnership met Actiris. Dit project wil verschillende cursussen organiseren: herstel van het zelfvertrouwen voor sollicitatiegesprekken, opstelling van cv's, tests ... Het wil ook werkzoekenden in contact brengen met ondernemingen.

De socioprofessionele inschakelingsinfrastructuur

De meeste sociaaleconomische infrastructuur zijn niet fysiek in NOH aanwezig. Zo stellen we vast dat Actiris of de Werkcentrale geen antenne in de wijk hebben. Mission locale organiseert er een permanentie op donderdag in het Buurthuis Nachtegaal. De Werkcentrale echter zoekt ruimtes in de wijk om er cursussen met werkzoekenden te organiseren.

Des initiatives locales et des partenariats existent :

Le Groupe emploi de NOH est issu de la Coordination sociale de Neder-Over-Heembeek et réunit des spécialistes de l'insertion socio-professionnelle, des représentants d'entreprises, des associations et autres structures et collectifs d'habitant.e.s. Il est ouvert à tou.te.s celles et ceux qui s'intéressent à l'emploi et à la formation. L'objectif du Groupe emploi est de réduire la fracture sociale en matière d'emploi. Il existe depuis 2007. Après un moment de pause, il a repris en 2015. Ils ont organisé 6 rendez-vous de l'emploi et ont réussi à rassembler plus de 100 personnes.

Multijobs est une asbl reconnue comme entreprise sociale et démocratique par la Région. Elle se charge d'offrir des services aux locataires. Ils offrent des prestations de nettoyage, de services d'un lavoir, de travaux de parachèvement et d'aide à la vie quotidienne. (voir 3.2)

Team4Noh rassemble différents acteurs et actrices locaux (Multijobs, Projets Versailles asbl, ...) et supra-locaux pour l'emploi (les partenaires de la Maison de l'Emploi de Bruxelles, Actiris, la Centrale de l'emploi,...). Cette initiative est née d'une étude (2019) commandée au PolicyLab de l'ULB par la Maison de l'Emploi de Bruxelles-Ville visant à identifier les modes d'interventions à déployer à NOH afin de favoriser l'insertion des chercheurs d'emploi du territoire. Les résultats de l'étude ont révélé que ni les chercheurs d'emploi résidant à NOH ni les associations actives sur le territoire n'ont accès à l'information et aux services favorisant la remise à l'emploi.

Fin novembre 2021, Team4Noh a organisé un Hackaton pour l'emploi de 4 jours en novembre 2021 pour trouver, avec les habitant.e.s et travailleurs de NOH, des pistes d'action pour dynamiser l'emploi. Un des résultats du hackaton est la volonté de développer un lieu convivial qui soit plus qu'un pôle emploi, « le Village » :

« Un lieu unique, convivial où tout le monde a sa place. Un espace où l'on aborde la recherche d'emploi mais pas seulement... Un lieu où chaque professionnel mobilise ses compétences au service du chercheur d'emploi individuellement ou en groupe... Un lieu où les professionnels interagissent et réfléchissent ensemble à la meilleure solution qui emmènera le candidat vers un parcours professionnel épanouissant. » (Team4Noh, 2021, Hackaton - Rapport final)

Enjeux

- Développer un projet d'insertion socio-professionnelle
- Soutenir les collaborations entre acteurs locaux et supra-locaux pour l'emploi

Er bestaan plaatselijke initiatieven en partnerships:

«**Groupe emploi de NOH**»: de groep ontstond uit de sociale coördinatie van Neder-Over-Heembeek en verenigt specialisten in socioprofessionele inschakeling, vertegenwoordigers van ondernemingen, verenigingen en andere structuren en groeperingen van inwoners. De groep staat open voor iedereen die in tewerkstelling en opleiding geïnteresseerd is. De Groupe emploi wil de sociale kloof inzake tewerkstelling verkleinen. Ze bestaat sinds 2007. Na een korte onderbreking hervatte de groep haar werkzaamheden in 2015. Ze organiseerde 6 «Ontmoetingen naar werk» en slaagde erin meer dan 100 mensen bijeen te brengen.

Multijobs is een vzw die door het gewest erkend wordt als sociale en democratische onderneming. Ze verleent diensten aan inwoners. Ze bieden schoonmaakdiensten aan, een wasserettedienst, klusjes en hulp bij het dagelijkse leven. (zie 3.2)

Team4Noh verenigt verschillende plaatselijke actoren (Multijobs, Projets Versailles enz.) en bovenlokale actoren op het vlak van tewerkstelling (de partners van het Jobhuis van Brussel, Actiris, de Werkcentrale ...). Dit initiatief ontstond uit een onderzoek (2019) door het PolicyLab van de ULB in opdracht van het Jobhuis van Brussel, dat moest nagaan welke interventiemethodes in NOH aangewezen waren om de inschakeling van de plaatselijke werkzoekenden te bevorderen. Uit de resultaten van het onderzoek bleek dat noch de werkzoekenden die in NOH wonen, noch de verenigingen die op het terrein actief zijn toegang hebben tot informatie en diensten die de hertewerkstelling faciliteren.

Eind november 2021 organiseerde Team4Noh 4 dagen lang een Hackaton rond werk om samen met de inwoners en werkne(e)m(st)ers van NOH werkingspistes te vinden om de tewerkstelling te dynamiseren. Uit de Hackaton kwam, onder meer, de wens naar voren om een gezellige plek te ontwikkelen die meer is dan een arbeidskantoor, de « Village »:

« een unieke, gezellige omgeving waar iedereen een plaats krijgt. Een plek waar het zoeken naar werk wordt besproken, maar nog veel meer dan dat ... Een plaats waar elke professional zijn competenties inzet voor individuele of groepen van werkzoekenden ... Een plaats waar professionals samenwerken en samen nadenken over de beste oplossing om een kandidaat naar een bloeiende carrière te begeleiden. » (Team4Noh, 2021, Hackaton - Eindrapport)

Uitdagingen

- Een socioprofessionele inschakelingsproject ontwikkelen
- Desamenwerkingsverbanden tussen plaatselijke en bovenlokale arbeidsvoorzieningsactoren ondersteunen.

3.5 CLIMAT SOCIAL

L'analyse qui suit se nourrit des nombreux échanges avec les habitant.e.s et acteurs associatifs locaux mais aussi de réunions avec différents services publics. Elle s'inspire également d'une enquête socio-anthropologique menée en 2016 à la demande de LOREBRU portant sur le site de logements sociaux "Versailles" et plus particulièrement les deux immeubles-tours de 14 étages.

3.5.1 Le « quartier » Versailles : entre sentiment d'appartenance et distanciation

On note une **interconnaissance élevée** entre voisin.e.s, Versailles c'est un peu comme un village où tout le monde se connaît :

« Versailles c'est comme un village, on veut que ça reste comme ça. Les enfants, ce sont nos enfants. Tout le monde me connaît, je connais tout le monde. Je laisse les portes ouvertes à mon étage. Les gens viennent sonner chez moi. Il y a des gens seuls, des gens malades... qui ont besoin de parler. (...) Parfois on sort une table devant l'immeuble et on s'assied sur les 2 bancs pour discuter avec les voisins. Mais on ne le fait plus depuis le covid. (...) J'ai grandi ici, je ne voudrais pas déménager. Ma mère habitait à côté. Ma belle-sœur habite là. » (une habitante de la rue de la tour Japonaise)

Cette interconnaissance est d'autant plus importante que les immeubles sont bas : dans les immeubles de 5-6 étages de la rue de la Tour japonaise les voisins se connaissent d'un étage à l'autre tandis que dans les tours les voisins se connaissent davantage par paliers. Il y a différentes formes d'entraides et de solidarités : laisser ses clés à son voisin, aller demander de l'aide à son voisin, aider à monter les courses, ...

Habitant.e.s et
voisin.e.s à Versailles

Bewoners en buren
in Versailles



Arnoldussen D., Augsbourger L. et Oleffe A. (2016). Etude socio-anthropologique portant sur les deux immeubles-tours du site de logements sociaux "Versailles" à Neder-Over-Heembeek. SLRB - LOREBRU.

Arnoldussen D., Augsbourger L. en Oleffe A. (2016). Sociaalantropologisch onderzoek naar de twee woontorens op de sociale huisvestingsite "Versailles" in Neder-Over-Heembeek. BGHM - GEBRUWO

3.5 SOCIAAL KLIMAAT

De onderstaande analyse steunt op de talrijke gesprekken met de inwoners en plaatselijke verenigingsactoren, maar ook op vergaderingen met de verschillende openbare diensten. Ze is daarnaast geïnspireerd op een sociaalantropologisch onderzoek dat in 2016 op vraag van GEBRUWO werd uitgevoerd naar de sociale huisvestingsite «Versailles» en meer bepaald de twee woontorens met 14 verdiepingen.

3.5.1 De «wijk» Versailles: tussen een gevoel van ergens deel van uitmaken en afstand

We stellen vast dat de buren in Versailles elkaar goed kennen, Versailles is als een dorp waar iedereen iedereen kent:

*«Versailles is als een dorp en we willen dat dat zo blijft. De kinderen, dat zijn onze kinderen. Iedereen kent mij, ik ken iedereen. Ik laat de deuren open op mijn verdieping. Mensen komen bij me aanbellen. Alleenstaanden, zieken ... hebben soms behoefte aan een praatje. (...) Soms zetten we een tafel buiten voor het appartementsgebouw of we gaan op de 2 banken zitten om met de buren te babbelen. Maar sinds de coronacrisis doen we dat niet meer. (...) Ik ben hier opgegroeid, ik zou niet willen verhuizen. Mijn moeder woonde naast mij. Mijn schoonzus woont ginder.»
(een bewoonster uit de Japanse Torenstraat)*

Hoe lager de appartementsgebouwen, hoe beter de inwoners elkaar kennen: in de gebouwen met 5-6 verdiepingen in de Japanse Torenstraat kennen de buren de mensen op de andere verdiepingen, terwijl de inwoners van de toren vooral de buren op dezelfde verdieping kennen. Er bestaan verschillende vormen van onderlinge hulp en solidariteit: de sleutels bij de buren leggen, hulp vragen aan een buur, helpen om de boodschappen naar boven te brengen ...



Habitant.e.s dans la plaine de jeux pour la balade exploratoire de quartier

Bewoners op de speelplaats voor de verkenningswandeling in de wijk

Par ailleurs, il y a un **contrôle social élevé** entre voisins et vis-à-vis des autres usagers de l'espace public :

« On dit souvent qu'ici on regarde pas la télé, il suffit de regarder par la fenêtre. » (un habitant du quartier)

« Quand j'ai rencontré cette habitante, elle m'a dit "mais oui je vous connais, je vous ai déjà vue, vous preniez des photos là !" Et là je me suis rendue compte que tout le monde m'avait repérée. » (une personne du bureau d'étude)

On perçoit également un **fort sentiment d'appartenance au « quartier »** chez plusieurs habitant.e.s. Il y en a qui y habitent depuis 30-40 ans, certain.e.s ont vu les autres tours se construire. Au fil de la vie et des besoins en termes de logements, des habitant.e.s de longue date déménagent parfois à l'intérieur même du quartier, par exemple depuis un logement avec plusieurs chambres (pour une famille avec enfants) de la tour n°117 vers un logement plus restreint et plus adapté dans un des immeubles rue de la tour japonaise (pour un couple de seniors ou une personne isolée). Il y a aussi de jeunes adultes qui sont né.e.s à Versailles et/ou qui y ont grandi et qui continuent à fréquenter le quartier au quotidien, notamment car leur famille y habite et qu'ils s'y sentent "chez eux/elles". Ce sentiment d'attachement se retrouve également chez le SDF que tout le monde connaît et qui a grandi dans le quartier : il a installé sa tente au pied des tours.

Toutefois, certain.e.s habitant.e.s sont davantage dans une **position de « repli »** : ils investissent davantage leur logement au détriment de son environnement, autrement dit ils restent la plupart du temps chez eux ou en dehors du quartier et ne cherchent pas d'interactions avec le voisinage. Ils s'isolent et se distancient d'un quartier identifié négativement, ils ne veulent pas que l'image stigmatisée de la "cité" leur soit attribuée. Le sentiment d'appartenance au quartier n'est donc pas toujours vécu positivement. D'autant plus qu'après de longues années d'attente, pour avoir accès à un logement social, les locataires sont parfois contraints d'accepter d'habiter un quartier qui ne leur convient pas.

Er is bovendien een **grote sociale controle** onder de burens en tegenover de andere gebruikers van de openbare ruimte:

« Hier zeggen we vaak dat geen tv nodig hebben, we kunnen gewoon naar buiten kijken ».

« Toen ik deze inwonster ontmoette, zei ze me: « ja ik ken je, ik heb je al gezien toen je daar foto's nam ». En toen besepte ik dat iedereen me daar al had opgemerkt. » (iemand van het studie bureau)

We zien ook een sterk gevoel van **« deel uitmaken van de wijk »** bij meerdere inwoners. Sommigen wonen hier al 30-40 jaar, enkele mensen zagen hoe de andere torens gebouwd werden. Volgens de evolutie van hun leven en hun huisvestingsbehoeften verhuizen langdurige inwoners soms binnen de wijk zelf, bijvoorbeeld van een appartement met meerdere slaapkamers (voor een gezin met kinderen) in toren nr. 117 naar een kleiner en beter geschikt appartement in de Japanse Torenstraat (voor een ouder koppel of een alleenstaande). Daarnaast zijn er ook jongvolwassenen die in Versailles geboren zijn en/of hier opgroeiden en die nog dagelijks in de wijk komen, omdat hun familie er woont, en die er zich « thuis » voelen. Dat gevoel van « bij de wijk horen » leeft ook bij de dakloze die iedereen kent en in de wijk opgroeide: hij sloeg zijn tenten op aan de voet van de torens.

Toch leven sommige inwoners liever « teruggetrokken »: ze brengen meer tijd door in hun woning dan in de omgeving, ze blijven met andere woorden liever thuis of gaan buiten de wijk en zoeken geen interactie met de burens. Ze zonderen zich af en nemen afstand van een wijk die als negatief bekend staat, ze willen van het imago van de « cité » af. Het gevoel om deel uit te maken van de wijk wordt dus niet altijd positief ervaren. Vooral omdat ze na vele jaren op de wachtlijst voor een sociale woning, de huurders soms noodgedwongen een woning moeten aanvaarden in een wijk dat voor hen niet geschikt is.

« Déjà les enfants de 12 ans disent : “La cité Versailles, c’est une cité maudite”. Ils se sont mis dans la tête qu’ils ne peuvent pas sortir de là. Il y a un sentiment d’impuissance et de victimisation important. » (un travailleur social du quartier)

« Ils ne choisissent pas d’habiter ici, à la campagne, loin du centre. Les gens d’ici ne se rendent pas forcément compte de la chance qu’ils ont d’habiter à côté des champs. Pour moi c’était un choix, pour eux c’est pas un choix. » (un habitant d’un quartier voisin)

Le sentiment d’attachement ou de distanciation par rapport à son quartier, à son immeuble ou à son logement, peut varier en fonction du contexte et de la position de celui qui s’exprime :

« Un résident peut déplorer certains problèmes (odeurs, saleté) liés à l’immeuble où il vit. Ceci ne l’empêchera pas d’apprécier d’autres aspects de ce même immeuble (relations sociales). Dans un autre contexte, cette même personne prendra la défense de son immeuble et en parlera de façon positive pour éviter une assimilation avec d’autres immeubles de la cité, par exemple, dans le but de contrer une image homogénéisante négative. » (étude socio-anthropologique, 2016, p.9)

«Kinderen van 12 jaar zeggen het al: «de cité Versailles, dat is een vervloekte cité». Ze zijn er al van overtuigd dat ze nooit uit de wijk zullen wegraken. Er heerst een groot gevoel van onmacht en victimisatie. » (een sociaal werker in de wijk)

« De mensen kiezen er niet voor om hier te wonen, op het platteland, ver van het centrum. De mensen van hier beseffen niet altijd hoeveel geluk ze hebben om naast de velden te mogen wonen. Voor mij was dat een bewuste keuze, maar niet voor hen. » (een inwoner uit een naburige wijk)

Zich thuis voelen in de wijk, het gebouw of de woning of er, omgekeerd, afstand van nemen, verschilt naargelang de context en de positie van de persoon in kwestie:

« Een bewoner kan bepaalde problemen (geur, vuil) in zijn appartementsgebouw betreuren. Maar dat belet hem of haar niet dat hij of zij andere aspecten van dat gebouw wel apprecieert (sociale contacten). In een andere context zal diezelfde persoon zijn of haar appartementsgebouw verdedigen en zich er positief over uitlaten om een assimilatie met andere gebouwen in de sociale wijk te vermijden. Bijvoorbeeld om een negatief veralgemenend imago te pareren. » (socioalantropologisch onderzoek, 2016)

Enjeu

→ Soutenir la convivialité du quartier

Uitdaging

→ De leefbaarheid in de wijk versterken.

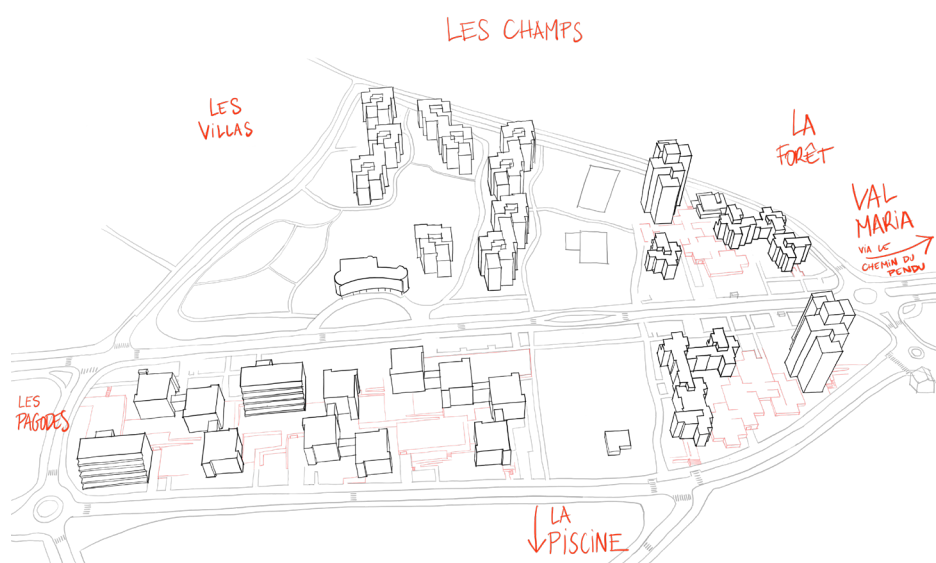


Schéma de Versailles et son entourage

Schema van Versailles en omgeving

3.5.2 Enclavement physique et social de la « Cité » par rapport à son entourage

« On sort pas du quartier, même pour les vacances.
» (une habitante du quartier)

Plusieurs habitant.e.s nous racontent qu'ils sortent peu souvent du quartier, que ce soit pour des activités quotidiennes ou pour les vacances.

Comme nous l'avons déjà évoqué, on observe une fracture socio-spatiale entre le quartier Versailles et ses territoires voisins. Plus récemment, ces fractures se sont cristallisées avec le confinement. Il s'agit aujourd'hui de (re)créer des espaces et des moments qui permettent la rencontre. Il existe déjà des points de contact entre Versailles et les quartiers voisins, de différentes manières : via la Maison des Enfants qui est fréquentée essentiellement par des enfants de Versailles mais aussi d'ailleurs ; à travers les amitiés des enfants et des jeunes qui fréquentent la même école ; au parc les promeneurs de chien se rencontrent ; via les activités communautaires et de cohésion sociale ; à travers les collaborations entre des associations du quartier avec des associations et équipements publics situés en dehors du périmètre (l'AMO NOH, le GC Nohva, la MC NOH, la bibliothèque, ...).

« Il faut amener l'extraordinaire chez eux, pour eux et pour attirer d'autres enfants. » (une habitante du quartier)

Divers aménagements et activités aujourd'hui tendent déjà à favoriser ce désenclavement : les barres de fitness et la plaine de jeux récemment aménagées attirent davantage des publics de l'extérieur. L'installation de châteaux gonflables et autres types de divertissements l'été est né d'une collaboration entre la Maison des jeunes et des habitant.e.s de Versailles. Il s'agit d'amener l'extraordinaire à Versailles pour celles et ceux qui ne peuvent pas partir en vacances l'été.

Enjeu

→ Faciliter la sortie du quartier, au quotidien et pour les vacances

→ (re)créer des espaces et des moments qui permettent la rencontre entre le quartier et son entourage

3.5.2 Fysieke en sociale insluiting van de «cité» tegenover zijn omgeving

« We komen de wijk niet uit, zelfs niet voor de vakantie. » (een inwonster uit de wijk)

Meerdere inwoners vertellen ons dat ze de wijk niet vaak verlaten, noch voor dagelijkse activiteiten, noch voor vakanties.

Zoals eerder gezegd, constateren we een sociale en ruimtelijke breuk tussen de Versailleswijk en de naburige gebieden. Meer recent werden die breuken nog geaccentueerd door de lockdown. Vandaag komt het erop aan (opnieuw) ruimtes en momenten te creëren die ontmoetingen mogelijk maken. Er bestaan al contactpunten tussen Versailles en de naburige wijken, op verschillende manieren: via het Huis voor het Kind dat voornamelijk bezocht wordt door kinderen uit Versailles maar ook van elders; via de vriendschappen tussen de kinderen en jongeren die naar dezelfde school gaan; in het park waar hondenbaasjes elkaar tegenkomen; via de gemeenschapsactiviteiten en de sociale cohesie activiteiten ; via de samenwerkingsverbanden tussen de verenigingen uit de wijk met verenigingen en openbare voorzieningen die buiten de perimeter gelegen zijn (AMO NOH, GC Nohva, MC NOH, de bibliotheek ...)

«We moeten het buitengewone naar hen toe brengen, voor hen en om andere kinderen aan te trekken.»
(een inwonster uit de wijk)

Verschiedende inrichtingen en activiteiten strekken er nu al toe om die ontsluiting te bevorderen: de recent geplaatste fitnesstangen en het speelplein zouden meer publiek van buitenaf moeten aantrekken. De installatie van springkastelen en andere zomerattracties spruit voort uit een samenwerking tussen het Jeugdhuis en inwoners van Versailles. Het komt erop aan het buitengewone naar Versailles te brengen voor zij die niet op vakantie kunnen in de zomer.

Uitdagingen

→ Het verlaten van de wijk voor dagelijkse activiteiten en vakanties faciliteren.

→ (Opnieuw) ruimtes en momenten creëren die ontmoetingen tussen de wijk en zijn omgeving mogelijk maken.

3.5.3 Relations entre les communautés et acteurs à l'intérieur du quartier

Relations entre les communautés ethniques

Par le passé, les logements sociaux de Versailles auraient servi d'espace de relégation pour familles migrantes, ce qui explique qu'une grande partie des habitant.e.s de Versailles sont d'origine maghrébine et dans une proportion moindre d'Afrique subsaharienne (voir Population). Toutefois les différences d'origine ne semblent pas poser de problèmes particuliers de cohabitations. Vis-à-vis des usagers de l'espace public provenant d'autres quartiers il semble également y avoir une tolérance :

« Les groupes de “blonds” ou de “noirs” aux barres de fitness, ils dénotent un peu, mais c'est toléré. Il n'y a pas de conflits entre les groupes. Il y a toujours des règles tacites dans un quartier, donc si on s'entraîne, on respecte. Avant on n'avait pas ces barres non plus, ça aurait pu être nous dans un autre quartier. » (un usager de Versailles qui n'y habite plus mais qui y a grandi)

Tensions jeunes – locataires

La cohabitation entre les jeunes qui occupent l'espace public et les locataires est parfois difficile, particulièrement au pied de la tour n°144 à côté des terrains de sport où ils se regroupent (lieu-dit “Le salon”): des locataires se plaignent des nuisances sonores et n'aiment pas voir ces jeunes qui “zonent”. Cette zone est aussi identifiée comme un lieu de deal. Il y a aussi des jeunes qui ne sont pas du quartier, pour certains habitant.e.s leur présence est peu rassurante. Pourtant, les habitant.e.s témoignent ne pas avoir de problème particulier avec ces jeunes.

« La bande Versailles 1120 : on en a entendu parler. Mais c'est des gamins, moi personnellement, ils me font pas peur. Je n'ai jamais entendu qu'ils agressaient quelqu'un. Ils sont là, dans le coin, en train de fumer quoi. Ils peuvent faire ce qu'ils veulent. Nous on a jamais rien eu. Ils nous ont jamais rien dit ou quoi que ce soit. » (un locataire des tours, 2016, extrait de l'étude socio-anthropologique)

Divers acteurs veillent à prévenir ces tensions et facilitent le dialogue entre les jeunes et les locataires. Certains rôles de médiation sont informels et assumés par des habitant.e.s de Versailles eux-mêmes (des “grands”, des “papas”, des “mamans”) et d'autres sont soutenus par les institutions : les concierges du Logement Bruxellois qui aident notamment à régler les conflits de voisinage, la médiatrice sociale de NOH, la médiatrice locale de NOH (prévention des conflits interpersonnels) et les gardiens de la paix (10-12 agents sur tout le territoire de NOH, leur rôle est notamment d'assurer une présence rassurante et dissuasive dans l'espace public) de l'asbl Bravvo...

3.5.3 Relaties tussen de gemeenschappen en actoren binnen de wijk

Relaties tussen de etnische gemeenschappen

In het verleden werden migrantenfamilies naar de sociale woningen in Versailles verbannen. Dat verklaart waarom een groot deel van de inwoners van Versailles van Maghrebijnse origine is en in mindere mate uit Sub-Saharaans Afrika afkomstig is (zie Bevolking). Die verschillende origines lijken echter niet tot specifieke problemen te leiden. Ook tegenover mensen uit andere wijken die de openbare ruimte gebruiken blijkt er een tolerantie te bestaan:

«De ‘witte’ of ‘zwarte’ groepen aan de fitnessstangen vallen wel op, maar ze worden getolereerd. Er zijn geen conflicten tussen de groepen. Er zijn altijd stilzwijgende regels in een wijk. Wie komt trainen wordt met rust gelaten. Vroeger hadden wij ook geen fitnessstangen. Het had net zo goed gekund dat wij in een andere wijk gingen trainen.» (een gebruiker uit Versailles die hier niet langer woont, maar hier wel opgroeide)

Spanningen jongeren - huurders

De relatie tussen de jongeren die de openbare ruimte innemen en de huurders is soms gespannen, vooral aan de voet van woontoren nr. 144 naast de sportpleinen waar ze samenkomen (het zogenaamde «Salon»): de huurders klagen over geluidsoverlast en zien de hangjongeren liever niet komen. Dit gebied is ook geïdentificeerd als een drugshandel gebied. Er zitten ook jongeren tussen die niet uit de wijk afkomstig zijn en sommige inwoners vinden hun aanwezigheid verontrustend. Al getuigen de inwoners dat ze geen specifieke problemen hebben met die jongeren.

«De bende Versailles 1120: we hebben er al over gehoord. Maar het zijn broekventjes, zelf ben ik niet bang van die kereltjes. Ik heb nog nooit gehoord dat ze iemand lastigvielen. Ze hangen rond, ze staan maar wat te roken. Ze mogen doen wat ze willen. Wij hebben nog nooit problemen gehad. Ze hebben nog nooit iets tegen ons gezegd of zo.» (een huurder van de woontorens, 2016, fragment uit het sociaalantropologisch onderzoek)

Diverse actoren proberen die spanningen te voorkomen en moedigen de dialoog tussen de jongeren en huurders aan. Bepaalde bemiddelingsrollen zijn informeel en worden waargenomen door de inwoners van Versailles zelf («grote», «papa's», «mama's»), terwijl andere rollen door de instanties ondersteund worden: de conciërges van de Brusselse Woning helpen geregeld om burencconflicten op te lossen, de sociale bemiddelaarster van NOH, de lokale bemiddelaarster van NOH (preventie van conflicten tussen personen) en de gemeenschapswachten (10 à 12 wachten op het hele grondgebied van NOH, hun taak bestaat erin een geruuststellende en ontradende aanwezigheid in de openbare ruimte te verzekeren) van de vzw Bravvo...



L'intérieur de la Maison des Jeunes
Het interieur van het Jeugdhuis

Relations quartier – Maison des jeunes NOH asbl

Nous avons détaillé plus haut l'arrivée de la Maison des jeunes NOH dans le quartier. Nous reprenons ici brièvement des enjeux identifiés aujourd'hui par rapport à la MJ NOH :

- Il accueille des jeunes de tout NOH. De par sa localisation, le lieu est essentiellement fréquenté par des jeunes de Versailles.
- Les projets de la MJ s'inscrivent dans un projet pédagogique global
- L'équipe actuelle apporte une attention particulière à intégrer les jeunes filles :

« Aujourd'hui je travaille au lancement d'un Conseil de jeunes (12-18), aussi avec les filles, (...). L'objectif c'est que ça parte d'eux. Que ça soit pas nous qui amenions nos projets clé en main. » (une éducatrice de la MJ)

Des collaborations existent entre la MJ et des habitant.e.s du quartier pour développer des projets pour et avec les jeunes.

Relations quartier – Commissariat

Le commissariat a été implanté dans le bâtiment n°130 Avenue Versailles qui accueillait auparavant les bureaux de LOREBRU. Quant à son implantation, les avis sont partagés :

« Le commissariat aurait été installé à Versailles suite à la demande de certains habitants et de pouvoir couvrir une ouverture 24h/24 et 7j/7... mais le négatif c'est que ça ghettoïse. On dit qu'on veut de la police de proximité mais en fusionnant les antennes locales, on perd ce côté police de proximité. » (une travailleuse sociale du quartier)

Relaties wijk - vzw Jeugdhuis NOH

Eerder al beschreven we de komst van het Jeugdhuis NOH in de wijk. Hierna geven we een korte opsommingen van de uitdagingen die voor het Jeugdhuis NOH geïdentificeerd werden:

- het JH ontvangt jongeren uit heel NOH. Vanwege de ligging wordt het voornamelijk bezocht door jongeren uit Versailles.
- De projecten van het JH maken deel uit van een algemeen educatief project
- Het huidige team doet zijn uiterste best om meisjes te integreren.

«Vandaag werk ik aan de oprichting van een jongerenraad (12-18), met daarin ook meisjes, (...). Het is de bedoeling dat de raad van de jongeren zelf uitgaat. Het is niet de bedoeling dat we hen een kant-en-klaar project aanreiken.» (een straathoekwerkster van het Jeugdhuis)

Er bestaan samenwerkingsverbanden tussen het Jeugdhuis en de inwoners van de wijk om projecten voor en door jongeren uit te werken.

Relaties wijk - politiekantoor

Het politiekantoor werd ondergebracht in het gebouw op nr. 130 in de Versailleslaan waar vroeger de kantoren van GEBRUWO gevestigd waren. De meningen over die inplanting zijn verdeeld:

«Het politiekantoor zou in Versailles geïnstalleerd zijn op vraag van sommige inwoners en om een opening 24/7 te kunnen garanderen. Maar dit zet jammer genoeg meteen ook een gettostempel. Ze zeggen dat ze op die manier een buurt politie willen creëren, maar door de fusie van de plaatselijke antennes gaat dat buurtaspect verloren.» (een sociale werkster uit de wijk).

« J'insiste sur le fait d'avoir des patrouilles pédestres sur le terrain, c'est toujours bien de montrer qu'on est là. C'est sécurisant de voir sa police en rue, à pied. Dans l'idée de community policing, c'est la police proche des citoyens. » (la commissaire)

La cohabitation des différentes fonctions présentes au sein du bâtiment (salle agora et commissariat) n'est de fait pas toujours aisée, pour les deux parties :

« Nous devons rester attentifs aux aspects liés à la sécurité et au fait qu'il est assez inhabituel de partager un bâtiment de police avec des habitants. Même si nous comprenons et respectons le besoin des habitants d'avoir un local communautaire à disposition, la situation actuelle n'est certainement pas idéale. Il faudrait certainement envisager d'autres pistes, des lieux plus adaptés pour ce local communautaire. » (une policière)

Divers acteurs veillent à améliorer les relations entre certains jeunes et la police. Tout comme pour les tensions entre les jeunes et les locataires, la médiation sociale et les gardiens de la paix jouent aussi ce rôle de médiation. Notons que la régisseur de quartier est un rôle mis en place récemment par la police pour faciliter le lien avec les acteurs du quartier. La fonction de régisseur de quartier implique notamment une fonction de relais en interne des problématiques du quartier et de contact privilégié avec les partenaires externes, ce qui n'enlève rien à la fonction traditionnelle d'inspecteur de quartier.

« On a le numéro de la commissaire. Elle est vraiment bien. S'il y a un problème avec les jeunes, on l'appelle. » (un travailleur social du quartier)

«Ik dring aan op patrouilles te voet op het terrein, het is altijd goed om te tonen dat we er zijn. Het brengt meer veiligheid om de politie te voet in de straat te zien. Het idee hierachter is community policing, de politie dicht bij de burger.» (de commissaris)

De verschillende functies in het gebouw (Agora-zaal en politiekantoor) kunnen niet altijd vlot naast elkaar bestaan, voor geen van beide partijen:

«We moeten rekening houden met de veiligheidsaspecten en met het feit dat het vrij ongebruikelijk is om een politiegebouw te delen met bewoners. Ook al begrijpen en respecteren wij de behoefte van de bewoners om over een gemeenschapsruimte te beschikken, de huidige situatie is zeker niet ideaal. We moeten zeker andere wegen overwegen, meer geschikte locaties voor deze gemeenschapsruimte.» (de commissaris)

Verschillende actoren proberen spanningen tussen de jongeren en de politie te voorkomen. Net zoals voor de spanningen tussen de jongeren en de huurders, spelen ook de sociale bemiddeling en de gemeenschapswachten een bemiddelende rol. De buurtregisseur is een rol die recent door de politie werd ingevoerd om de band met de actoren uit de wijk te faciliteren. De functie van wijkbeheerder impliceert met name een functie van interne doorgeefluik van de problemen van de wijk en van bevoorrechte contacten met externe partners, hetgeen niets afdoet aan de traditionele functie van wijkinspecteur.

«We hebben het nummer van de commissaris. Ze is echt goed. Is er een probleem met de jongeren, dan bellen we haar.» (een sociaal werker in de wijk)



Le commissariat et la vue vers le quartier

Het politiebureau en het uitzicht op de buurt



Le summer pop
à Versailles

De summer pop
in Versailles

Collaborations quartier – institutions publiques – associations : des initiatives existent, à favoriser et à soutenir

Il existe déjà des initiatives qui vont dans ce sens, notamment à travers la mise en place de collaborations entre institutions publiques, habitant.e.s et/ou associations du quartier.

Nous en reprenons ici certaines de manière non exhaustive :

- les différents groupes de travail de la coordination sociale Heembeek-Mutsaard (Emploi, Diagnostic, Jeunes, Culture) qui facilitent les partenariats entre les associations du territoire de NOH, autour de certaines thématiques,
- le festival «Summer pop» soutenu par Brussels Major Events (BME asbl) auquel participent toute une série d'acteurs du quartier et au-delà : Projets Versailles, GC Nohva, Coin des Cerises, Maison des Jeunes NOH, la Maison des Enfants, BKM Factory, l'AMO NOH, ...
- les actions propreté organisées par Projets Versailles avec les jeunes et en collaboration avec la Cellule médiation du service Propreté de la Ville de Bruxelles,
- l'atelier cinéma avec les jeunes et les petits déjeuners suivis d'une projection pour les femmes sont nés d'un partenariat entre Projets Versailles et la Maison de la Création NOH,
- Team4Noh : Hackaton pour l'emploi co-organisé par des acteurs supra-locaux et locaux, institutionnalisés ou non,
- ...

Samenwerkingsverbanden wijk - openbare instanties - verenigingen: er bestaan initiatieven die aangemoedigd en ondersteund moeten worden.

Er bestaan al initiatieven die in die richting gaan, meer bepaald via de invoering van samenwerkingsverbanden tussen de openbare instanties, de inwoners en/of verenigingen van de wijk.

Graag geven we hierna een niet-exhaustieve opsomming:

- de verschillende werkgroepen van de sociale coördinatie Heembeek-Mutsaard (tewerkstelling, diagnose, jongeren, cultuur) die partnerships tussen de verenigingen op het grondgebied van NOH faciliteren rond bepaalde thema's,
- het «Summer pop»-festival gesteund door Brussels Major Events (BME vzw) waaraan een hele reeks actoren uit de wijk en van buitenaf meewerken: Projets Versailles, GC Nohva, Coin des Cerises, Jeugdhuis NOH, het Huis voor het Kind, BKM Factory, AMO NOH ...
- de opruimacties georganiseerd door Projets Versailles met de jongeren en in samenwerking met de Cel Bemiddeling van de dienst Netheid van de stad Brussel,
- de filmworkshop met de jongeren en de ontbijtjes gevolgd door een filmvoorstelling voor dames zijn ontstaan uit een partnership tussen Projets Versailles en het Maison de la Création NOH;
- Team4Noh: Hackaton rond tewerkstelling medegeorganiseerd door bovenlokale en lokale, al dan niet geïnstitutionaliseerde actoren ...
- ...

Enjeu

→ Renforcer et encourager les collaborations entre acteurs du quartier.

Uitdaging

→ De samenwerkingsverbanden tussen de verschillende actoren van de wijk aanmoedigen en versterken.

3.5.4 Les jeunes en décrochage : un enjeu important du quartier

Cela est ressorti à de nombreuses reprises lors de l'enquête de terrain, tant de la part des habitant.e.s que des services publics : il y a un besoin d'accompagnement des jeunes, particulièrement ceux de plus de 18 ans. Le travail de terrain (éducateur de rue, médiation,...) doit être renforcé :

« La priorité c'est de faire quelque chose pour ces jeunes livrés à eux-mêmes, en décrochage social. Même si c'est une minorité les jeunes qui occupent mal l'espace, il faut les accompagner. Ils viennent pas pour des projets car ils n'ont pas de projets de vie. Ils vont venir en dernière minute parce qu'ils ont besoin d'un CV. Si tu essaies de chercher une formation pour eux, ils n'écoutent pas. Georges c'est le seul éducateur de rue pour tout Neder, c'est pas suffisant. Ça fait qu'un an qu'il est là. Il faut créer une relation de confiance, pour que le jeune se livre. A 20 ans, ils ont un passif déjà super dur... Le problème c'est qu'ils voient des plus grands qui sont là. Ils idéalisent cette vie-là. » (un animateur de la MJ NOH)

“Le jeune c'est l'enfant d'hier qui n'a pas pu s'épanouir dans le parc. Si l'enfant d'aujourd'hui s'épanouit, ça créera un meilleur jeune.” (une habitante du quartier, membre de Projets Versailles asbl)

D'autres acteurs travaillent à mettre en place des projets avec et pour les jeunes aujourd'hui : le Coin des Cerises asbl avec le PCS et le Lieu de Liens, Projets Versailles asbl, l'AMO de NOH, ...

3.5.4 Schooluitval: een belangrijke uitdaging voor de wijk

Dat bleek herhaaldelijk uit de enquête op het terrein, zowel bij inwoners als bij sociale werk(st)ers: er is nood aan begeleiding voor de jongeren, vooral voor 18-plussers. Het veldwerk (straatopvoeders, bemiddeling, enz.) moet versterkt worden:

«Er moet prioritaair iets gedaan worden voor die jongeren die van school afhaakten en aan zichzelf overgelaten zijn. Zelfs al gaat het om een minderheid van jongeren die de ruimte slecht gebruiken, toch moeten ze begeleid worden. Ze komen niet af op projecten, want ze hebben geen plannen voor hun leven. Ze komen last minute opdagen omdat ze een cv nodig hebben. Als je een opleiding voor hen probeert te zoeken, luisteren ze niet. Georges is de enige straathoekwerker voor heel Neder, dat is niet genoeg. Hij is er nog maar een jaar aan de slag. Er is een vertrouwensrelatie nodig zodat de jongeren zich open stellen. Op hun 20ste hebben ze al heel wat bagage ... Het probleem is dat ze de oudste jongeren zien. Ze idealiseren dat leven.»
(een animator van het Jeugdhuis NOH)

«De jongeren zijn de kinderen van gisteren die zich niet in het park konden ontwikkelen. Als het kind van vandaag zich kan ontwikkelen, zal hij een betere jongere zijn.»
(een inwonster uit de wijk, lid van de vzw Projets Versailles)

Andere actoren werken momenteel aan projecten voor en met jongeren: de vzw Coin des Cerises met het PSC en het Lieu de liens, de vzw Projets Versailles, AMO NOH...

Enjeux

- Développer un accompagnement des jeunes en décrochage
- Soutenir des projets par et pour les jeunes

Uitdagingen

- Begeleiding ontwikkelen voor jongeren die van school afhaken
- Projecten voor en door jongeren ondersteunen.

3.5.5 Les femmes

Les femmes et familles monoparentales: une part importante de la population à Versailles

La proportion des femmes qui habitent Versailles est très importante (voir Population). Environ un quart des familles sont mono-parentales (23%). Un taux qui est très élevé en comparaison avec la moyenne régionale qui est de 11,5%. La part des mères isolées à Versailles est donc très importante et présente des enjeux et besoins spécifiques.

Quelle place pour les femmes à Versailles ?

Globalement, l'espace public est davantage celui des hommes et l'espace domestique celui des femmes. A Versailles, les "mamans" occupent la plaine de jeux. Les jeunes filles sont absentes de l'espace public. Elles ne passent pas facilement la porte du Centre de jeunes NOH, où elles retrouvent peu à peu une place.

"Comment les aider ? via des groupes de paroles. Elles ont les ressources mais ne s'en rendent même pas compte. Il faut renforcer leur capacitation (...), faciliter les échanges de bonnes pratiques." (une travailleuse sociale du quartier)

Soulager la charge des enfants

Au niveau de l'éducation des enfants, plusieurs services sont demandés par les mamans pour les soulager : une halte d'accueil pour la petite enfance (0-3 ans), une garderie au parc pendant 2-3h, ... notons que la demande d'inscription à la Maison des enfants est fort élevée, il n'y a pas place pour tous.

« Toute une série de mamans ne veulent pas travailler parce qu'elles pensent que la crèche encadre mal. Il faut faire un travail de démystification des crèches et créer une halte d'accueil pour déposer son enfant 2-3h. » (une travailleuse sociale du quartier)

3.5.5 Vrouwen

Vrouwen en eenoudergezinnen een groot aandeel van de bevolking in Versailles

Het aandeel vrouwen dat in Versailles woont is erg groot (zie Bevolking). Ongeveer een kwart van de gezinnen zijn eenoudergezinnen (23%). Een percentage dat erg hoog ligt in vergelijking met het gewestgemiddelde dat op 11,5% komt. Het aandeel alleenstaande moeders in Versailles is dus erg hoog, en dat brengt specifieke noden en uitdagingen met zich mee.

Welke plaats voor vrouwen in Versailles?

Algemeen is de openbare ruimte vooral de ruimte van de mannen en de huishoudelijke ruimte die van de vrouwen. In Versailles bezetten de «mama's» het speelplein. Meisjes zijn afwezig in de openbare ruimte. Ze aarzelen om het Jeugdhuis NOH binnen te gaan, waar ze toch stilaan een plaatsje krijgen.

«Hoe we hen kunnen helpen? Via praatgroepen. Ze beschikken over resources maar zijn zich daar niet altijd van bewust. Hun onderlinge empowerment versterken (...), de uitwisseling van best practices faciliteren.» (een sociale werkster uit de wijk)

De zorg voor de kinderen ontlasten

Wat betreft de opvoeding van de kinderen worden meerdere diensten gevraagd door de mama's om hen te ontlasten: een opvang voor jongere kinderen (0-3 jaar), een oppasdienst in het park voor 2 à 3 uur ... We merken op dat er heel veel inschrijvingsaanvragen voor het Huis voor het Kind zijn, er is niet voor alle kinderen plaats.

«Heel wat mama's willen niet gaan werken omdat ze denken dat de crèche de kinderen slecht omkadert. De werking van de crèches moet transparanter worden voor hen en er moet een oppasdienst komen waar de kinderen 2 à 3 uur kunnen blijven. » (een sociale werkster uit de wijk)



Réunion pendant l'AG
avec le babbleir
Ontmoeting tijdens de
AV met de babbleir

Besoin d'emplois

Les besoins en termes d'emploi pour les femmes varient en fonction de la période de la vie, de l'âge des enfants et du niveau d'étude. De manière générale, elles sont en demande d'activités qu'elles pourraient mener en parallèle à l'éducation des enfants et à proximité de chez elles.

« J'ai fait des études mais je ne trouve pas de travail. Mes enfants sont grands maintenant, j'ai du temps. On veut travailler mais on trouve pas. On a fait beaucoup de sacrifices avec nos enfants. Maintenant je me retrouve toute seule. Les enfants sentent aussi la pression. Ils disent 'Maman on va t'aider' mais moi je veux faire quelque chose. » (une maman du quartier)

Projets existants :

- Versailles bioty : des ateliers zéro déchets et autres thématiques pour adultes et enfants, mamans, seniors, ...
- EDD NOH organise école des devoirs et activités parascolaires, jusqu'à présent payantes. L'objectif est que ça devienne gratuit, pour que ça soit accessibles à tou.te.s.
- Petit déjeuner des mamans, avec un thème :

"On organise des petits déjeuners avec les femmes du quartier, des petits déjeuners à thème. On organise ça avec une nutritionniste, avec un thème, par exemple : le rapport de la mère aux enfants, le sucre, le compost, le cancer. Il y a une heure de discussion et le thème. C'est plus facile au petit déjeuner car les enfants sont à l'école." (une habitante du quartier)

- Différents ateliers organisés par le Coin des Cerises à Lieu de liens : groupe fille, groupe femme ...
- Cours de boxe pour (jeunes) femmes par BKM Factory à la salle Agora
- Activités extra-scolaires pour les jeunes filles organisées par Projets Versailles
- Travail des animateurs/-trices pour intégrer les jeunes filles au sein de la MJNOH
- Association FEMMA qui existe depuis 110 ans sur Neder mais elle est essentiellement constituée de femmes âgées, récemment un sous-groupe s'est créé avec des femmes plus jeunes. Son objectif est de développer des activités pour les femmes, qu'elles s'épanouissent et qu'elles sortent de leur quotidien de mère au foyer.
- Cours d'apprentissage de vélo pour femmes : deux dames, dont une qui habite le quartier et une voisine, ont dit vouloir organiser des cours de vélo pour femmes mais ne savent pas comment.
- Le projet de logements sur le terrain du CPAS avec une partie pour des familles monoparentales
- ...

Nood aan baantjes

De tewerkstellingsnoden van vrouwen verschillen volgens hun levensfase, de leeftijd van de kinderen en hun studieniveau. Algemeen zijn ze vragende partij voor activiteiten die ze kunnen combineren met de opvoeding van de kinderen, in hun eigen buurt.

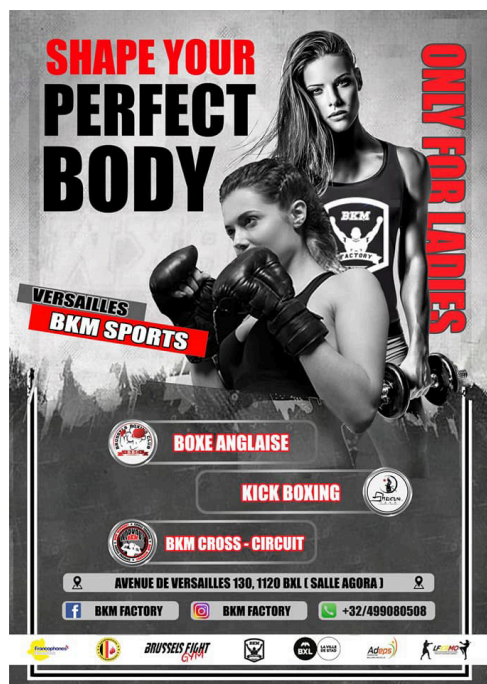
«Ik heb gestudeerd, maar ik vind geen werk. Mijn kinderen zijn groot, ik heb nu tijd. We willen werken, maar vinden niks. We hebben heel wat opgeofferd voor onze kinderen. Nu sta ik er helemaal alleen voor. Ook de kinderen voelen de druk. Ze zeggen wel «mama, we zullen je helpen», maar ik wil zelf ook iets doen.» (een mama uit de wijk)

Bestaande projecten :

- Versailles bioty: zero-wasteworkshops en andere thema's voor volwassenen en kinderen, mama's, senioren ...
- EDD NOH organiseert de huiswerkschool en buitenschoolse
- activiteiten waarvoor tot nu toe betaald moet worden. Het is de bedoeling om dat gratis aan te bieden, zodat iedereen ervan kan profiteren.
- Themaontbijt voor mama's:

« We organiseren ontbijten voor de dames uit de wijk, ontbijten rond een bepaald thema. We organiseren dat samen met een voedingsdeskundige, rond een thema zoals: de relatie moeder-kind, suiker, compost, kanker. Er is een bespreking van een uur en het thema. Een ontbijt is gemakkelijker omdat de kinderen dan op school zitten.» (een inwonster uit de wijk)

- Verschillende workshops georganiseerd door Le Coin des Cerises in de Lieu de liens: meisjesgroep, damesgroep ...
- Bokslessen voor (jonge) vrouwen door BKM Factory in de Agora-zaal.
- Buitenschoolse activiteiten voor meisjes georganiseerd door Projets Versailles.
- Werk van de straathoekwerkers om jonge meisjes te integreren in het Jeugdhuis NOH.
- De vereniging FEMMA bestaat al 110 jaar in Neder, maar bestaat voornamelijk uit oudere dames. Onlangs werd een subgroep opgericht met jongere vrouwen. Het is de bedoeling activiteiten te ontwikkelen voor vrouwen, zodat ze zich kunnen ontplooiën en aan hun dagdagelijkse realiteit als huisvrouw kunnen ontsnappen.
- Fietsrijlessen voor dames: twee dames, één uit de wijk en één uit een naburige wijk, kondigen aan dat ze fietsrijlessen voor dames willen organiseren, maar weten niet hoe ze dat moeten aanpakken.
- Het huisvestingsproject op het terrein van het OCMW met een deel voorbehouden voor eenoudergezinnen.
- ...



Enjeux

- Donner plus de place aux femmes (dans l'espace public, ...)
- Soulager la charge des enfants (soutien scolaire, soutien à la parentalité...)
- Soutenir les initiatives par et pour les femmes

Uitdagingen

- Vrouwen meer ruimte geven (in de openbare ruimte, ...).
- De zorg voor de kinderen ontlasten (schoolbegeleiding, opvoedingsondersteuning...).
- Initiatieven door en voor vrouwen ondersteunen.

3.5.6 Les seniors

Une part relativement importante des habitants du quartier sont des seniors :

- les logements de la phase 4 accueillent en grande partie des seniors,
- Versailles Seniors accueille 32 logements,
- le CPAS prévoit de développer d'autres logements pour seniors sur le Site Mouton (voir Scenario 0).

La présence des seniors dans le quartier est donc un élément important à prendre en compte dans les aménagements et infrastructures publiques dans le cadre du CQD.

Enjeux

- Prendre en compte les seniors dans l'aménagement des espaces publics (accessibles au PMR, des bancs pour se reposer, installation fitness en extérieur adapté, ...)
- Création de services de proximité adaptés pour les seniors

3.5.6 Senioren

Een aanzienlijk groot aandeel van de inwoners uit de wijk zijn senioren:

- de woningen van fase 4 huisvesten grotendeels senioren,
- Versailles Seniors telt 32 woningen,
- het OCMW plant de ontwikkeling van nog meer woningen voor senioren op de Schapensite (zie Scenario 0).

De aanwezigheid van senioren in de wijk is een belangrijk element waarmee rekening moet worden gehouden in de openbare infrastructuur en inrichtingen in het kader van het DWC.

Uitdagingen

- Rekening houden met senioren in de aanleg van de openbare ruimtes (toegankelijk voor PBM, banken om te zitten, aangepaste fitnessinrichting buiten ...).
- Creatie van buurtdiensten afgestemd op senioren.

Versailles Seniors





Le terrain de foot dont le revêtement de sol demande rénovation.
Het voetbalveld, waarvan het vloeroppervlak gerenoveerd moet worden.

3.5.7 Le sport dans l'espace public

Nous avons déjà détaillé plus haut des pratiques sportives au fil de l'histoire à Versailles : foot, boxe, fitness (voir 3.2 Une histoire du paysage solidaire) et des équipements sportifs à proximité (voir 3.3 Infrastructures). Nous identifions ici les pratiques sportives des habitant.e.s, en extérieur et en intérieur, et tentons d'identifier les manques et besoins qui y sont liés.

Football

Pratiques : le terrain de foot est présent depuis de nombreuses années à Versailles. Le club de foot (Futsal BXL – NOH) compte $\pm$ 150 membres et organise un tournoi inter-quartier une fois par mois. C'est avant tout un sport de garçons mais aussi de filles, le club a une équipe masculine en D2 et une équipe féminine en D1. A l'occasion du Summer pop, deux joueuses de l'équipe nationale sont venues à Versailles pour soutenir les filles qui voudraient se lancer dans le foot.

Besoins : rénover le revêtement du terrain, l'équiper de bancs, d'un espace couvert et à l'idéal d'un local pour accueillir vestiaire et le siège social du club Futsal NOH. L'équipe de foot aimerait également disposer d'une salle pour pouvoir s'entraîner en intérieur : la salle omnisport de la piscine, une salle du complexe sportif du Petit Chemin Vert, d'anciens hangars aux abords du canal... ?

Agora space (basket)

Pratiques : l'agora space est utilisé pour des sports de ballon mais est en réalité peu praticable pour le basket.

Besoins : le revêtement de sol, les anneaux devraient être changés, tant pour la pratique du basket que pour diminuer les nuisances sonores des bruits d'impact vis-à-vis du voisinage.

Fitness

Pratiques : les barres de fitness sont très utilisées par les jeunes (hommes) du quartier, mais aussi d'autres quartiers. Besoins : ces installations profitent essentiellement aux

3.5.7 Sport in de openbare ruimte

Eerder in deze diagnose beschreven we al de sportbeoefening door de jaren heen in Versailles: voetbal, boks, fitness (zie 3.2 Het verhaal van een solidair landschap) en de sportvoorzieningen in de nabijheid (zie 3.3 Infrastructuur). Hier identificeren we de sportbeoefening door de bewoners in- en outdoor, en proberen na te gaan welke tekorten en noden daaraan gekoppeld zijn.

Voetbal

Beoefening: Versailles heeft al jarenlang een voetbalplein. De voetbalclub (Futsal BXL – NOH) telt $\pm$ 150 leden en organiseert één keer per maand een toernooi tussen de wijken. Het is bovenal een sport voor de jongens, maar ook voor de meisjes. De club heeft een jongensploeg in D2 en een meisjesploeg in D1. Naar aanleiding van Summer Pop kwamen twee speelsters van het nationale elftal naar Versailles om de meisjes te steunen die graag met voetbal willen starten.

Noden: de verharding van het terrein renoveren, uitrusten met banken, een overdekte ruimte en idealiter ook een lokaal als kleedruimte en maatschappelijke zetel van voetbalclub Futsal BXL. De voetbalploeg zou graag ook over een zaal beschikken om binnen te kunnen trainen: de omnisportzaal van het zwembad, een zaal in het sportcomplex Korte Groenweg, voormalige opslagloodsen in de omgeving van het kanaal ...?

Agora space (basketbal)

Beoefening: de Agora space wordt voor balsporten gebruikt, maar is in de praktijk niet erg geschikt voor basketbal.

Noden: de vloerbedekking, de ringen zijn aan vervanging toe, zowel om behoorlijk te kunnen basketten als om de geluidsoverlast door contactgeluiden voor de buurt te verminderen.

Fitness

Beoefening: de fitnessstangen worden druk gebruikt door de jongeren (mannen) van de wijk, maar ook uit andere



L'agora space / terrain de basket dont le revêtement de sol demande rénovation.



De agora space / basketbalveld waarvan het vloeroppervlak gerenoveerd moet worden.

jeunes hommes. Les personnes âgées et les femmes ont marqué un intérêt de disposer d'installations de fitness adaptées en extérieur.

Danses de rue (hip hop, breakdance, krump dance, ...)

Pratiques : le hip-hop et le break-dance sont des pratiques anciennes du quartier (voir 3.23 Une histoire du paysage solidaire). Au Summer pop cet été 2021, il y a eu des initiations à différents types de danse et aussi un battle auquel participait des danseurs.euses renommé.e.s. A notre connaissance, il n'y a pas de cours de danse organisés aujourd'hui dans le quartier.

Vélo

Pratiques : autrefois on apprenait à rouler à vélo sur la piste rouge, ce n'est plus le cas aujourd'hui, notamment car son revêtement est trop dégradé.

Besoins : développer des espaces pour le vélo, pour différents âges et stade d'apprentissage : un espace pour apprendre à rouler pour les enfants (rénover la piste rouge?), un espace pour les plus grands ou pour une pratique "extraordinaire" du vélo (par exemple vélo-cross, skate park ou vélodrome), des cours pour apprendre à rouler à vélo pour femmes adultes.

La Police est également désireuse d'encourager la pratique du vélo : des agents roulent à vélo, ils proposent d'accueillir des vélos partagés devant le commissariat (il y a déjà une station Villo en face). Enfin, un atelier pour réparer les vélos : il y a déjà un atelier vélos organisé à Lieu de liens mais l'espace est fort exigu. L'enquête de 2016 nous apprend que parfois des jeunes réparent leur moto dans le hall de la tour n°146 ce qui crée des désagréments pour les voisins (salissures, bruits, odeurs). Au-delà de l'atelier vélo, un atelier mécano semble être un potentiel projet pour le quartier.

wijken. Noden: deze installaties worden voornamelijk door jongemannen gebruikt. De senioren en dames lieten weten ook geïnteresseerd te zijn in aangepaste fitnessinstallaties buiten.

Streetdance (hiphop, breakdance, krumping ...)

Beoefening: hiphop en breakdance worden al geruime tijd beoefend in de wijk (zie 3.23 Het verhaal van een solidair landschap). Tijdens Summer Pop in de zomer van 2021 waren er initiaties in diverse dansstijlen, net als een battle waaraan bekende dansers en danseressen deelnamen. Voor zover we konden nagaan worden er momenteel geen danslessen in de wijk georganiseerd.

Fietsen

Beoefening: vroeger leerde men fietsen op de rode piste. Dat kan nu niet langer want de verharding is te sterk beschadigd.

Noden: fietsruimtes ontwikkelen voor verschillende leeftijden en leerstadia: een ruimte waar kinderen kunnen leren fietsen (de rode piste renoveren?), een ruimte voor grotere kinderen of «buitengewone» fietssport (bijvoorbeeld mountainbiken, skatepark of velodroom), fietslessen voor volwassen vrouwen.

Ook de politie wil het fietsen aanmoedigen: agenten gebruiken fietsen, ze stellen voor om deelfietsen vóór het politiekantoor te installeren (er is al een Villo-station aan de overkant). Tot slot een workshop om fietsen te herstellen: er wordt al een fietsherstelworkshop georganiseerd in de Lieu de liens, maar de ruimte is er erg krap. Uit de enquête van 2016 leren we dat jongeren hun motorfiets soms in de hal van woontoren nr. 146 herstellen, wat ongemak voor de buren met zich meebrengt (vuil, lawaai, geur). Naast de fietsherstelworkshop zou een werkplaats een mogelijk project voor de wijk kunnen zijn.

Le sport en intérieur

Boxe

Pratiques : c'est une pratique ancienne du quartier mais aussi une histoire de déménagements car c'est compliqué de trouver un lieu pour la boxe. Aujourd'hui BKM factory organisent des cours pour (jeunes) hommes dans une salle place Peter Benoit et des cours pour (jeunes) femmes à la salle Agora, deux fois par semaine (kick boxing et box style). Ces cours sont très fréquentés et visent à être accessibles (aussi financièrement) à tou.te.s (35€ pour 10 cours).

Besoins : un espace pour la boxe adapté au niveau de l'architecture, du coût de location, de l'accessibilité, du voisinage...

Gym et yoga

Pratiques : à la salle du Val Maria (gérée par le PCS) il y a des cours de yoga pour dames. Il y a aussi des cours de gym à la salle Agora le matin. BKM Factory organise des "cross training" pour femmes deux fois par semaine.

Natation

Pratiques : peu d'habitant.e.s nous ont dit aller à la piscine pourtant proche du quartier, certain.e.s ne s'y sentent pas bienvenues. Des jeunes filles nous ont toutefois dit y avoir suivi des cours de natation quand elles étaient petites.

Besoins : Encourager la pratique sportive dont la natation et accompagner les différents publics.

Taekwondo

Pratiques : des jeunes filles nous ont dit avoir suivi des cours de taekendo à la Piscine de NOH quand elles étaient petites.

Danse

Pratiques : certaines jeunes filles nous ont dit suivre des cours de danse à proximité de la place Peter Benoit.

Binnensport

Boksen

Beoefening: deze sport wordt al lang beoefend in de wijk, maar moest ook vaak verhuizen want het is niet makkelijk om een vaste plek voor de bokssport te vinden. Tegenwoordig organiseert BKM Factory bokslessen voor (jonge) mannen in een zaal op het Peter Benoitplein, en lessen voor (jonge) vrouwen in de Agora-zaal, twee keer per week (kickboks en andere boks). Deze cursussen worden druk bijgewoond en streven ernaar om (ook financieel) voor iedereen toegankelijk te zijn (€ 35 voor 10 lessen).

Noden: een aangepaste zaal voor de bokslessen (aangepast aan de installaties, huurkosten, toegankelijkheid, buurt...) in de nabijheid van de wijk en idealiter in de wijk zelf.

Gym en yoga

Beoefening: in de zaal in Mariëndaal (beheerd door het PSC) worden yogalessen voor dames georganiseerd. 's Ochtends zijn er ook gymlessen in de Agora-zaal. BKM Factory organiseert twee avonden per week «cross training» voor dames.

Zwemmen

Beoefening: naar eigen zeggen gaan slechts weinig inwoners naar het zwembad dat nochtans vlak bij de wijk ligt; niet iedereen voelt er zich welkom. Toch volgden sommige meisjes er zwemles toen ze nog jonger waren.

Noden: Het aanmoedigen van sportbeoefening, waaronder zwemmen, en het ondersteunen van de verschillende publieken.

Taekwondo

Beoefening: meisjes vertelden ons dat ze taekwondolessen volgden in het zwembad van NOH toen ze nog jonger waren.

Dans

Beoefening: sommige meisjes vertelden ons dat ze danslessen volgden in de buurt van het Peter Benoitplein.

Enjeux

→ (ré)Aménager des espaces pour le sport, intérieurs et extérieurs (boxe, vélo, fitness pour tou.te.s, aussi pour les seniors...)

→ Faciliter l'accès aux espaces sportifs à proximité du quartier (piscine, Centre sportif...)

Uitdagingen

→ Ruimtes binnen en buiten (her)inrichten voor sport (boksen, fietsen, fitnessen voor iedereen, dus ook voor senioren ...).

→ De toegang tot de sportvoorzieningen in de buurt van de wijk faciliteren (zwembad, sportcentrum ...).

MARDI 28 SEPTEMBRE - 09:30
ADOLESCENTES & FEMMES ADULTES - GRATUIT - NOH

"YAO"
CLAP! FEMMES

Depuis son village au nord du Sénégal, Yao est un jeune garçon de 13 ans prêt à tout pour rencontrer son héros : Seydou Tall, un célèbre acteur français. Invité à Dakar pour promouvoir son nouveau livre, ce dernier se rend dans son pays d'origine pour la première fois. Pour réaliser son rêve, le jeune Yao organise sa fugue et brave 387 kilomètres en solitaire jusqu'à la capitale...

De Philippe Godeau
 Avec Omar Sy, Lionel Louis Basse, Falcumata Diawara (2019, 1h44)

09:30
PETIT DÉJEUNER PARTICIPATIF

10:00
FILM "YAO" + DÉBAT AVEC MÉDIA ANIMATION ASBL

CE PROJET EST CONSTRUIT EN PARTENARIAT
 AVEC L'ASBL PROJET VERSAILLES & MEDIA ANIMATION

INFOS & RÉSERVATION
02 270 20 68 - accueilnoh@maisondelacreation.org

MAISON DE LA CRÉATION - CENTRE CULTUREL NOH
 PLACE SAINT-NICOLAS 3, 1120 BRUXELLES

MEDIA ANIMATION

Co-Resp : J-Y Le Doctre, Bât Emile Bockstael | 1020 Bruxelles. Ne pas jeter sur la voie publique!

3.5.8 Culture

Nous avons déjà détaillé plus haut des pratiques culturelles au fil de l'histoire à Versailles – rap, vidéo, théâtre, cinéma, fresque (voir 3.2 Une histoire du paysage solidaire) – et d'équipements culturels situés à proximité – MC NOH, GC Nohva et bibliothèque NOHBI – sans pour autant qu'ils soient fréquentés largement par les habitant.e.s du quartier (voir 3.3 Infrastructures). Nous les listons ci-après sans les détailler à nouveau.

Pratiques :

- Rap, clip vidéo
- Cinéma
- Théâtre
- Fresque
- Danses de rue (hip-hop, break-dance, krump dance, ...)

Événements culturels :

- Summer pop Festival: organisé par toute une série d'acteurs Programmation représentative des intérêts culturels du quartier (les jeunes qui rappent, les danses de rue...).
- Living en ville
- Installations gonflables l'été dans l'espace public
- Sortie organisée par Projets Versailles pour aller voir la pièce de théâtre de Yassin, un jeune comédien qui a grandi dans le quartier.
- Petit déjeuners pour femmes suivi d'une projection à la MC NOH

...

Besoins : comme nous l'avons déjà souligné, il y a un gap socio-culturel entre l'offre des équipements culturels environnants et le quartier : les habitants se rendent peu voire pas du tout à la MC NOH ou au GC Nohva, certains ne connaissent pas leur existence (voir 3.3 Infrastructures). Il s'agit de les faire connaître, les rendre plus accessibles, de faciliter les échanges et partenariats entre le quartier et les équipements culturels, par exemple : sortir pour aller au centre culturel comme c'est déjà le cas avec les petits déjeuners des femmes, co-organiser des activités dans le quartier comme c'est déjà le cas à l'occasion du Summer Pop, organiser une lecture dans le parc pour les jeunes enfants par la bibliothèque, ...

Enjeux

- Soutenir les projets culturels du quartier
- Faciliter l'accès aux espaces culturels à proximité du quartier (MC NOH, GC Nohva, bibliothèques, ...)

Uitdagingen

- De cultuurprojecten in de wijk ondersteunen.
- De cultuurruimtes in de nabijheid van de wijk gemakkelijker toegankelijk maken (MC NOH, GC Nohva ...).

3.5.8 Cultuur

In het deel over de geschiedenis van Versailles gaven we al meer details over de cultuurbeleving in de wijk (zie 3.2 Het verhaal van een solidair landschap) – en over de cultuurvoorzieningen in de nabijheid – MC NOH, GC Nohva, bibliotheek NOHBI – waarvan de inwoners van de wijk echter geen gebruikmaken (zie 3.3 Infrastructuur). Hierna sommen we ze nogmaals op zonder verdere details.

Cultuurbeleving:

- rap, videoclip
- film
- theater
- muurschildering
- streetdance (hiphop, breakdance, krumping ...)

Culturele evenementen:

- «Summer pop»-festival dat in de zomer georganiseerd wordt door een hele reeks actoren. De programmering is representatief voor de culturele interesses van de wijk (rappende jongeren, streetdance ...)
- Living en ville
- Opblaasbare installaties in de zomer, in de openbare ruimte
- Uitstap georganiseerd door Projets Versailles naar het toneelstuk van Yassin, een jonge acteur die in de wijk is opgegroeid.
- Ontbijtjes voor de dames gevolgd door een filmvoorstelling in het MC NOH.
- ...

Noden: zoals we al benadrukten, gaapt er een socioculturele kloof tussen het aanbod aan cultuurvoorzieningen in de omgeving en de wijk: de inwoners gaan niet of nauwelijks naar het MC NOH of GC Nohva. Sommige inwoners weten zelfs niet dat die ruimtes bestaan (zie 3.3 Infrastructuur). Het komt erop aan ze meer bekendheid te geven, ze laagdrempeliger te maken, de werksamenwerkingen en partnerships tussen de wijk en de cultuurvoorzieningen te faciliteren, bijvoorbeeld: naar buiten komen om naar het cultureel centrum te gaan zoals dat al het geval is met de ontbijtjes voor dames, mee instaan voor de organisatie van activiteiten in de wijk zoals dat al het geval is voor Summer Pop, een voorleesuur voor jonge kinderen in het park georganiseerd door de bibliotheek ...

Jeudi 5 août 2021	SAMEDI 7 AOUT 2021
18h concert rap ELS - OHD - SHB - DJRL	Animation stand projets versailles Toute La Journée
19h Battle impro théâtre Les flashmans vs les moches	14h Tournoi de foot futsal bx1-NOH
Boxe BKM FACTORY Toute La Journée	16h initiation popping dance
Vendredi 6 août 2021	20h30 projection film "LE SAC" par les jeunes de Versailles
16h initiation hip hop dance	BOXE BKM FACTORY Toute La Journée
17h initiation breakdance	Dimanche 8 août 2021
18h initiation locking dance	14h BATTLE HOOD (DANSE)
19h initiation Krump dance	BOXE BKM FACTORY Toute La Journée
Boxe BKM Toute La Journée	Animation stand projets versailles Toute La Journée
14h Tournoi foot futsal bx1-NOH	15h foot futsal BXL-NOH

Programme du Summer pop 2021 - Summer pop programma 2021

3.5.9 Enseignement

Analyse des besoins en places scolaires d'ici 2025 pour le périmètre élargi du CQD Versailles (NOH+ Heysel)

D'après une analyse du service école, 1.067 places sont actuellement créées ou programmées entre 2020 et 2025 dans la zone étudiée, dont 428 dans l'enseignement néerlandophone et 28 dans l'enseignement spécialisé. A ces places s'ajoutent environ 1.500 places secondaires programmées entre 2026 et 2030 dans la zone étudiée (dont 440 dans l'enseignement néerlandophone et 40 dans l'enseignement spécialisé).

Pour le secondaire, de nombreuses créations de places sont programmées d'ici 2025, voire 2030.

Plus largement, l'enseignement secondaire à Bruxelles va faire face à des besoins importants de places dans les années à venir. Il importe donc de veiller à la concrétisation à court terme des projets programmés.

Pour Versailles, il y a l'enseignement général à proximité du quartier.

Suite aux entretiens, nous constatons que beaucoup d'enfants et jeunes du quartier fréquentent des écoles néerlandophones, c'est donc une demande pour l'école des devoirs d'avoir une partie en néerlandophone.

3.5.10 Petite enfance

Les mamans demandent d'avoir un espace d'accueil pour la petite enfance pour déposer quelques heures (certaines ne veulent pas laisser leur enfant en crèche par manque de confiance).

Les données statistiques régionales (monitoring de quartiers) ne trouvent pas de places en milieu d'accueil par enfant de moins de trois ans sur le périmètre du CQD Versailles. Cependant, l'offre est importante à proximité du périmètre.

Crèches:

- Crèche Pagodes (section des bébés)
- Crèche Pagodes (section des grands)
- Les petits Lutins
- Kasteel Beiaard
- Crèche Mutsaard

Besoins: Le service petite enfance de la Ville de Bruxelles confirme qu'il n'y a pas un besoin de structures d'accueil de la petite enfance mais qu'il faut plutôt penser à des structures innovantes de soutien à la parentalité comme un planning familial.

3.5.9 Onderwijs

Analyse van de nood aan onderwijsplaatsen tegen 2025, voor de bredere perimeter van het DWC Versailles (NOH + Heizel).

Volgens een analyse van de schooldienst worden in de onderzochte zone momenteel 1.067 plaatsen gecreëerd of gepland tussen 2020 en 2025, waarvan 428 in het Nederlandstalige onderwijs en 28 in het bijzonder onderwijs. Bij die plaatsen komen nog 1.500 plaatsen in het middelbaar onderwijs die tussen 2026 en 2030 gepland worden in de onderzochte zone (waarvan 440 in het Nederlandstalige onderwijs en 40 in het bijzonder onderwijs).

Voor het secundair onderwijs zijn veel nieuwe plaatsen gepland tussen nu en 2025 of 2030. In een ruimer kader zal de vraag naar plaatsen in het middelbaar onderwijs de komende jaren sterk toenemen in Brussel. Daarom is het belangrijk dat de geplande projecten op korte termijn concreet uitgevoerd worden.

Voor Versailles is er algemeen onderwijs in de buurt.

Uit de gesprekken blijkt dat nogal wat kinderen en jongeren uit de wijk naar een Nederlandstalige school gaan, daarom bestaat er bij de huiswerkschool een vraag om een deel in het NL te geven ...

3.5.10 Jonge kinderen

De mama's zijn vragende partij voor een opvangruimte waar ze hun jonge kinderen een paar uur kunnen laten (sommige mama's willen hun kind niet naar een crèche brengen omdat ze er geen vertrouwen in hebben).

Uit de gewestelijke statistische gegevens (Wijkmonitoring) blijkt dat er geen opvangplaatsen voor kinderen jonger dan 3 jaar zijn in de perimeter van het DWC Versailles. Er is echter een aanzienlijk aanbod in de nabijheid van de perimeter.

Crèches:

- Crèche Pagodes (babyafdeling)
- Crèche Pagodes (afdeling voor grotere kinderen)
- Les petits Lutins
- Kasteel Beiaard
- Crèche Mutsaard

Noden: De dienst voor jonge kinderen van de stad Brussel bevestigt dat er geen behoefte is aan kinderopvangfaciliteiten, maar wel aan vernieuwende structuren ter ondersteuning van het ouderschap, zoals gezinsplanning.

Enjeu

→ Soutenir le lien entre le quartier et les écoles voisines

Uitdaging

→ De band tussen de wijk en de naburige scholen ondersteunen.

III. SCENARIO 0

III. SCENARIO 0

Le scénario zéro consiste en l'inventaire des projets planifiés ou en court d'études au sein et à proximité du périmètre du CQD Versailles. Cet exercice révèle les dynamiques en marche et vise la constitution d'une vue d'ensemble à même d'en renforcer la cohérence.

Il permet la mise en lumière de problématiques et de thématiques à partir desquelles penser le positionnement du CQD Versailles dans un horizon de projet plus large.

Ceci suppose donc un regard transcalaire alternant Zoom In et Zoom Out permettant d'articuler le présent diagnostique et les enjeux qui en émanent à ceux de NOH, de la ville de Bruxelles et de la Région.

Cet inventaire et mise en perspective de projets nourrit également nos trois angles de lecture (Habiter/Un Paysage/Solidaire) esquissant les relations susceptibles de les unir dans un projet intégré.

Het Scenario 0 bestaat uit een inventaris van de geplande of momenteel onderzochte projecten in en rond de perimeter van het DWC Versailles. Die oefening belicht welke dynamieken er spelen en probeert zo tot een totaaloverzicht te komen dat de coherentie ervan kan versterken.

Het belicht de problemen en thema's van waaruit de positionering van het CQD Versailles kan worden nagedacht in dit in een ruimere projecthorizon.

Dit impliceert een transversaal standpunt waarbij afwisselend wordt ingezoomd en uitgezoomd, zodat een verband kan worden gelegd tussen de huidige diagnose en de problemen die uit NOH, de stad Brussel en het Gewest voortvloeien.

Die inventaris en perspectivering vormen ook de grondslag voor onze drie invalshoeken (Wonen/Landschap/Solidair) om de relaties te schetsen die ze in een geïntegreerd project kunnen verenigen.

HABITER

Zoom IN

1. PLAN CLIMAT

Rénovation des enveloppes des bâtiments Phase 1 à 4
Hors « Tour 146 Versailles et Tour 117 Beyzeghem »

Le Plan Climat est le principal projet présent au sein du périmètre. Le Plan Climat participe à la mise en conformité du confort thermique, acoustique et de la ventilation des logements. Cela s'accompagnera de la diminution des frais relatifs, point crucial pour les habitants du logement social. Porté par le Logement Bruxellois (LB) il investit les « 4 phases » de Versailles avec la désignation de 3 bureaux d'études (BE). Le devenir des deux tours de la phase 3 fait l'objet d'une étude de faisabilité actuellement en cours et d'une étude sociologique qui rend compte de l'ambivalence de la perception des tours de la part des habitants du et hors quartier.

En phase de concours les BE ont esquissé des propositions pour les aménagements des abords. Celles-ci n'ont pas été abouties, faute de budget à disposition. Les projets ne concernent pas les espaces intérieurs des bâtiments, à l'exception du projet de la phase 4, développé par le bureau Blondel qui propose ponctuellement pour certains logements l'intégration d'espace de balcon à certaine cuisine et surtout la reconfiguration de halls d'entrée des immeubles s'accompagnant de la mise à disposition pour le quartier de locaux collectifs.

La présence de certains logements en rez et espace semi-enterré requiert un travail sur les aménagements des abords de manière à préserver leur intimité.

WONEN

Ingezoomd

1. KLIMAATPLAN

Renovatie van de gebouwschillen van fase 1 t.e.m. 4, behalve «Woontoren 146 Versailles en Woontoren 117 Beizegem».

Het Klimaatplan is het voornaamste project binnen de perimeter. Het Klimaatplan draagt bij tot de naleving van het thermisch en akoestisch comfort en de ventilatie in woningen. Dit zal gepaard gaan met een verlaging van de relatieve kosten, hetgeen van cruciaal belang is voor de bewoners van sociale woningen. Het plan, aangestuurd door de Brusselse Woning, omvat de 4 fases van de Versailles wijk met de aanstelling van 3 studie bureaus (SB). De toekomst van de twee woontorens van fase 3 maakt het voorwerp uit van een haalbaarheidsstudie (nog niet afgerond) en een sociologisch onderzoek waaruit de ambivalentie in de perceptie van de woontorens door de inwoners in en buiten de wijk naar voren komt.

In de mededingingsfase schetsten de SB voorstellen voor de aanleg van de omgeving. Die schetsen werden nooit uitgevoerd omdat er geen budget voor was.

De binnenruimtes van de gebouwen maken geen deel uit van de projecten, met uitzondering van het project voor fase 4, uitgewerkt door het team Blondel dat voor bepaalde woningen voorstelt om de balkonruimte op te nemen in de keukens, en vooral om de inkomhallen van de gebouwen anders in te delen zodat er collectieve lokalen voor gedeeld gebruik ter beschikking van de wijk gesteld kunnen worden.

De aanwezigheid van bepaalde woningen op de benedenverdieping en halfondergrondse ruimtes impliceert dat de omgeving zo wordt aangelegd dat hun privacy beschermd wordt.



Division par ensemble de logements et par phases
Indeling naar woonwijk en naar fasen

Enjeu 1.1 : Accompagner les projets du Plan Climat d'une consultation et d'une implication des habitants concernés par rapport à l'amélioration de l'habitabilité de leurs logements.

L'ampleur des rénovations nécessaires du parc immobilier de logement social en Région Bruxelloise constitue un sacré défi pour la Région. Les marges financières sont ténues et les logiques d'intervention de l'ordre de l'urgence. Cet état de fait nécessite un accompagnement accru des habitants concernés dans le projet de rénovation de leur logement. En l'absence d'une telle implication, il est fort à craindre que la plupart d'entre eux seront peu réceptifs à l'amélioration des abords des logements et au renforcement de l'offre en services et équipements. Une médiateur social chantier a été désigné par le LB comme point de contact entre les Plan Climat et les habitants. Un travail de communication et de consultation doit être mis en place de manière à bien articuler les projets portés par le LB et par le CQD pour l'amélioration de l'habitabilité des logements à Versailles.

Enjeu 1.2 : Penser les aménagements des abords au sein d'un Paysage Solidaire

Le phasage à l'origine de la construction des logements, les nombreuses tergiversations et adaptations du projet initial ont occasionné une forte fragmentation du site (cf. Historique). Le phasage de leur rénovation confiée à des bureaux d'études différents est tout à fait compréhensif. Toutefois la démultiplication des approches esquissées par les paysagistes consultés en phase d'esquisse semble peu propice à la mise en place d'interventions sur les abords à même de renforcer le caractère unitaire et paysager des lieux. La recherche de moyens complémentaires pour les aménagements des abords doit s'accompagner d'une réflexion sur les modalités d'interventions capables de créer des liens. Le diagnostic constitue un point de départ pour nourrir cette vision intégrée.

Quelques contraintes techniques à tenir en compte :

- occupation et affectation des espaces en rez d'immeubles
- limite d'intervention du plan climat et planning d'interventions
- occupation et gestion des espaces de garage, état de leur étanchéité et structure portante
- gestion des poubelles
- accès pompiers



Phase - Fase 1 & 2/ Bureau ForMa

Uitdaging 1.1 : De projecten voor het Klimaatplan combineren met een raadpleging/inspraak van de betrokken inwoners wat betreft de verbetering van de bewoonbaarheid van hun appartementen.

De omvang van de nodige renovaties aan het sociale huisvestingspark in het Brusselse Gewest vormt een hele uitdaging voor het Gewest. De financiële marges zijn erg krap en de interventies zijn dringend nodig. Een feitelijke toestand die een sterkere begeleiding van de betrokken inwoners impliceert bij het renovatieproject van hun woning. Als die inspraak uitblijft, valt te vrezen dat de meesten onder hen weinig ontvankelijk zullen zijn voor een verbetering van de omgeving rond de appartementsgebouwen en de uitbreiding van het aanbod aan diensten en voorzieningen. De Brusselse Woning stelde een sociale bemiddelaar bouwwerf aan als contactpersoon tussen het Klimaatplan en de inwoners. Communicatie en inspraak zijn noodzakelijk om de door de BW en het DWC aangestuurde projecten aansluiting te laten vinden en om de bewoonbaarheid van de appartementen in Versailles te verbeteren.

Uitdaging 1.2: de aanleg van de omgeving in een Solidair Landschap uitdenken.

De oorspronkelijke fase-indeling voor de bouw van de woningen, de besluiteloosheid en vele aanpassingen van het initiële project resulteerden in een sterke versnippering van de site (zie Solidaire historiek). De fase-indeling van de renovatie toevertrouwd aan verschillende studie bureaus is volstrekt begrijpelijk. Maar het veelvoud aan benaderingen geschetst door de landschapsarchitecten geraadpleegd in de schetsfase lijkt weinig geschikt voor interventies aan de omgeving die erin slagen het eenheids- en landschapskarakter van de site te versterken. De zoektocht naar complementaire middelen voor de aanleg van de omgeving moet gepaard gaan met een denkoefening rond de interventiemodaliteiten die een band kunnen smeden. De diagnose is een vertrekpunt om een geïntegreerde visie uit te werken.

Enkele technische eisen waar er rekening gehouden moet worden:

- gebruik en bestemming van de ruimtes op de benedenverdieping van de gebouwen
- interventiegrens van het klimaatplan + planning van de interventies;
- gebruik en beheer van de garageruimtes, de staat van de afdichting en draagstructuur ervan;
- beheer van de vuilnisbakken;
- brandweertoegang;



Phase - Fase 3 / Bureau Trait architectes

Enjeu 1.3 : Composer avec les incertitudes du devenir des deux tours de logements de la phase 3.

Penser le futur du quartier Versailles ne peut pas se faire sans la prise en compte du devenir des deux tours. La place que ces tours occupent à Versailles mais aussi dans l'imaginaire des habitants est telle que tout projet qui ferait fi de leur devenir n'est tout simplement pas justifiable, ni acceptable.

L'étude sociologique citée dans le diagnostic montre un très mauvais état général du bâtiment, les dysfonctionnements des espaces de distributions (ascenseurs, escaliers de secours,...) et les insuffisances des espaces collectifs.

Le constat d'un surpeuplement, d'un manque de mixité sociale et d'une carence en équipement qui associe ces deux tours aux difficultés inhérentes au « grand ensemble de logements » appelle à un projet ambitieux.

L'hypothèse d'une démolition et d'une reconstruction de bâtiments moins hauts est évoquée comme solution possible à une meilleure intégration des logements au site. En contrepartie, la perte conséquente de logements sociaux dans un contexte d'offre insuffisante, la disparition de bâtiments qui ont accompagné le parcours de beaucoup d'habitant.e.s et leur identification au quartier, donne à cette hypothèse « radicale » de la démolition le caractère tout à fait paradoxal d'une proposition qui renforce le déracinement des habitant.e.s du quartier.

La question est complexe et nécessite également la précision et l'arbitrage des aspects de faisabilité technique et financière qui ne devraient pas être disponibles d'ici la fin du présent CQD lequel devra donc composer avec ce régime d'incertitude..

Uitdaging 1.3 Rekening houden met de onzekerheden over de toekomst van de twee woontorens van fase 3.

De toekomst van de Versailleswijk kan niet uitgestippeld worden zonder rekening te houden met de toekomst van beide woontorens. De woontorens spelen een belangrijke rol in de fysieke ruimte van de wijk, maar ook in de leefwereld van de inwoners. Een project dat hun toekomst zou negeren is daarom ronduit ondenkbaar en onaanvaardbaar. Uit de in de diagnose genoemde sociologische studie blijkt een zeer slechte algemene toestand van het gebouw, knelpunten in de verkeersruimtes (liften, brandtrappen ...) en een gebrek aan collectieve ruimtes.

De vaststelling van een overbevolking, een ontoereikende sociale mix en een gebrek aan voorzieningen in beide woontorens die met alle aan een «groot wooncomplex» inherente problemen kampen, maakt dat een ambitieus project noodzakelijk is.

De hypothese van een sloop en heropbouw van minder hoge gebouwen wordt aangehaald als een mogelijke oplossing voor een betere integratie van de appartementsgebouwen in de site. Het aanzienlijke verlies aan sociale woningen echter in een context van een ontoereikend aanbod, de verdwijning van gebouwen die deel uitmaakten van het leven van vele inwoners en van hun identificatie met de wijk, maken dat die «radicale» sloophypothese het paradoxale karakter krijgt van een voorstel dat de ontworteling van de inwoners uit de wijk nog in de hand werkt.

De kwestie is complex en impliceert bovendien de precisering en beslechting van de aspecten van de technische en financiële haalbaarheid die wellicht niet beschikbaar zullen zijn vóór het einde van dit DWC dat daarom die onzekerheden moet incalculeren.



Phase - Fase 4 / Bureau Blondel

2. Terrain constructible à l'angle de la rue de la Tour Japonaise et de l'Avenue de Versailles

NOH a connu dernièrement un processus de densification diffus mais néanmoins conséquent. En résulte la disparition progressive d'espaces ouverts, de jardins ou de potagers emblématiques de ce territoire de frange. Cette dynamique doit attirer l'attention sur la valeur intrinsèque des espaces ouverts au moment d'en interroger le devenir.

État de droit : Au PRAS ce terrain est repris comme terrain à bâtir.

État de fait : Dans un plan d'aménagement des abords, antérieurs à la construction du bâtiment de Lorebru actuellement occupé par le commissariat, l'angle de cette parcelle mentionne « Zone nouveau bâtiment ».

Dans l'état actuel, ce terrain est libre de construction et présente des plantations et des parcours sinueux de type parc. Les habitants attestent le caractère de lieu de promenades et de rencontres. C'est un parc avec de grands arbres, où les promeneurs de chiens et les personnes âgées se baladent et s'asseyent volontiers. A l'heure de midi quelques écoliers y viennent parfois. (Voir Paysage).

L'historique de l'urbanisation a montré une intention initiale d'accueillir des constructions en hauteur sur ce site. Celles-ci qui ont été déplacées de l'autre côté du site en réponse aux plaintes et préoccupations des habitants des villas préexistantes de la rue de la tour Japonaise désireux de sauvegarder le caractère « paisible » et « bucolique » de leur quartier.

Enjeu 2.1

Cette double valeur d'espace de négociation et de médiation doit être bien à l'esprit au moment d'envisager les transformations et aménagements éventuels de cet espace ouvert et sa possible construction.

2. Bouwterrein op de hoek van de Japanse Torenstraat en Versailleslaan.

NOH kende onlangs een verdichting van de stadsweeßels die weliswaar meer diffuus, maar toch aanzienlijk zijn. Het gevolg daarvan is dat emblematische open ruimtes, tuinen en moestuinen stilaan uit dit grondgebied verdwijnen. Een dynamiek die de aandacht moet vestigen op de intrinsieke waarde van de open ruimtes op het moment dat de toekomst ervan in vraag gesteld wordt.

Rechtstoestand: Op het GBP staat dit terrein ingekleurd als bouwterrein.

Feitelijke toestand: Op een aanlegplan van de omgeving, daterend van vóór de bouw van het Gebruwo-gebouw dat momenteel door het politiekantoor wordt ingenomen, staat de hoek van dit perceel aangeduid als «zone nieuw gebouw».

In de huidige stand is dit terrein niet bebouwd, maar vinden we er aanplantingen en bochtige paden van het parktype. Deze plaats wordt «het park» genoemd door de inwoners. Hun getuigenissen bevestigen het karakter als wandel- en ontmoetingsplek in het dagdagelijkse leven. Het is een park met grote bomen waar hondenbaasjes en senioren wandelen en graag gaan zitten. Rond de middag komen hier soms ook enkele scholieren (zie Landschap).

De geschiedenis van de verstedelijking van de wijk schetst het lot van dit deel van de site waar aanvankelijk hoogbouw moest komen. De hoogbouw werd verplaatst naar de andere kant van de site ingevolge de klachten en zorgen van de bewoners van de villa's die al in de Japanse Torenstraat stonden; zij vreesden dat het «vreedzame» en «landelijke» karakter van hun wijk verloren zou gaan.

Uitdaging 2.1

Die dubbele waarde als onderhandelings- en bemiddelingsruimte mag men niet uit het oog verliezen wanneer de eventuele aanpassing en aanleg van deze open ruimte en de mogelijke bebouwing ervan overwogen worden.



Situation actuelle de la parcelle/terrain constructible
Huidige situatie van het perceel/bouwperceel



Parcelle n°5 - terrain constructible
Perceel nr. 5 - bouwgrond

3. Déménagement de l'Antenne du CPAS

Le déménagement de l'antenne du CPAS du 144 rue de Versailles est à l'ordre du jour. Cette antenne va être implantée à la place de l'ancien commissariat de police rue Wimpelberg n°2. Le déménagement prévoit la réaffectation de ces locaux à du logement.

Comme indiqué dans le volet 3.5 Climat social, il faut noter que les locaux actuels sont relativement exigus mais présentent un potentiel de connexions visuelles intéressantes vers les espaces publics avoisinants et sont situés à l'intersection de points de rencontre du quartier : l'arrêt de bus, les terrains de sport, la dalle et par extension la Maison des Jeunes.

L'évolution du cadre bâti du quartier révèle une dynamique constante de substitution des espaces collectifs ou de services initialement existants vers du logement, et ponctuellement leur migration en dehors de Versailles.

Cette "privatisation" des espaces de rez de chaussée crée des conditions d'habitabilité parfois tendue et corolairement génère un déficit d'activation des espaces communs au pied des logements.

Enjeu 3.1

Evaluer le positionnement stratégique des espaces en rez de bâtiment, leur potentiel accueil d'initiatives qui fédèrent les habitants et par conséquent leur capacité à activer et à animer les espaces collectifs.

3. Verhuis van de OCMW-antenne

De verhuis van de OCMW-antenne op nr. 144 in de Versaillesstraat staat op de agenda. Die antenne zal ingeplant worden in het vroegere politiekantoor in de Wimpelbergstraat nr. 2.

Na de verhuis zouden deze lokalen voor huisvesting herbestemd worden.

Zoals aangegeven in luik 3.5 Sociaal klimaat, zijn deze lokalen tamelijk krap, maar bieden ze een potentieel aan interessante visuele verbindingen met de omliggende openbare ruimtes en liggen ze op het kruispunt van de ontmoetingsplekken in de wijk: bushalte, sportterreinen, parkeergaragedak en bij uitbreiding het Jeugdhuis. De evolutie van het bouwkundige kader van de wijk reflecteert een constante dynamiek waarin de oorspronkelijk aanwezige collectieve of dienstenruimtes vervangen worden door huisvesting en soms zelfs buiten de wijk overgeheveld worden.

Die «privatisering» van de ruimtes op de benedenverdiepingen leidt soms tot gespannen bewoonbaarheidsomstandigheden en genereert, parallel daarmee, een deficit in de activatie van de gemeenschappelijke ruimtes aan de voet van de appartementsgebouwen.

Uitdaging 3.1

Doordachte evaluatie van de strategische positie van de ruimtes op de benedenverdieping van de appartementsgebouwen, van het potentiële onthaal van initiatieven die inwoners verenigen en bijgevolg hun capaciteit om de gemeenschappelijke ruimtes te activeren en te animeren.



L'antenne actuelle du CPAS
Huidige OCMW antenne

HABITER

Zoom Out

En bordure de périmètre, des parcelles offrent des opportunités d'articulation aux dynamiques CQD.

4. Site Mouton propriété du CPAS

Parcelle à l'angle de la rue de la tour Japonaise et rue du Mouton. Propriété du CPAS de la Ville de Bruxelles qui développe un projet pour cette parcelle.

Au stade actuel de réflexion, le CPAS propose de créer de nouveaux logements en réponse aux manques identifiés dans le cadre du Plan Logement. Le CPAS entend développer sur le site Mouton un projet d'habitat groupé et solidaire pour des seniors, isolés et en couple, et des familles monoparentales, soit une trentaine de logements, avec un équipement de près de 200 m². Ce site a été identifié avec l'appui de consultants externes – Habitat et participation et Kennis centrum – qui ont vérifié la pertinence du périmètre et de l'échelle d'intervention, et aidé le CPAS à tracer les contours du projet d'accompagnement (recherche d'habitant.e.s, encadrement, suivi du projet, gestion de la mixité...)

L'étude précise que les logements seniors requièrent une bonne offre en transport public, une relative accessibilité aux services (médicaux, commerces,...) L'analyse était plutôt favorable même si l'offre en commerce de proximité reconnue comme faible.

Le programme prévoyait à l'origine l'affectation de 500 à 1000 m² pour un équipement au rez de chaussée du projet. Cette surface a été réduite à 200m² et son affectation est en cours de précision. Des réunions sont prévues à ce sujet en novembre. Cette réflexion est à coordonner avec les apports du CQD.

Le projet est donc dans une phase de consolidation générale et vise la désignation des auteurs de projet pour l'été 2022.

Enjeu 4.1 Renforcer la mixité fonctionnelle et sociale sur une parcelle stratégique à l'articulation des aires urbanisées et des terrains agricoles non bâtis.

L'étude programmatique et les ambitions qui accompagnent le projet Mouton porté par le CPAS constituent un apport précieux pour le quartier à la fois en termes de diversification de l'offre en logement et de recherche de mixité sociale mais aussi par l'opportunité d'implanter un équipement collectif sur une parcelle charnière à l'articulation d'espaces habités différenciés (le quartier Versailles, les villas et les grands ensembles de logements moyens des Amelinckx) mais aussi au point de contact de l'urbanisation avec les terrains agricoles non-bâtis.

Ce double positionnement stratégique appelle à un travail de concertation sur la définition de l'équipement à installer au rez-de-chaussée en coordination avec le CQD qui pourrait faire le relais des réflexions portées par le programme Urbinat (lire ci-après).

WONEN

Uitgezoomd

Percelen aan de rand van de perimeter bieden mogelijkheden om aan te haken op de dynamieken van het DWC.

4. Schapensite eigendom van het OCMW

Perceel op de hoek van de Japanse Torenstraat en Schapenweg. Eigendom van het OCMW van de stad Brussel dat een project voor dit perceel uitwerkt.

In het huidige denkstadium wordt voorgesteld nieuwe woningen te creëren in antwoord op de tekorten vastgesteld in het kader van het Huisvestingsplan.

Het OCMW wil op de site langs de Schapenweg een solidair cohousingproject ontwikkelen voor senioren, alleenstaanden en koppels, en eenoudergezinnen, d.w.z. een dertigtal eenheden, met een uitrusting van bijna 200 m². Deze site werd geïdentificeerd met de steun van externe consultants - Habitat et Participation en Kennis Centrum - die de relevantie van de perimeter en de omvang van de interventie hebben geïdentificeerd, en het OCMW hebben geholpen bij het uittekenen van de grote lijnen van het begeleidingsproject (zoeken van bewoners, toezicht, opvolging van het project, beheer van de mix, ...). In de studie wordt gepreciseerd dat de seniorwoningen een goed OV-aanbod en relatieve toegankelijkheid van de diensten (medische dienstverlening, handelszaken ...) vereisen. De analyse bleek tamelijk gunstig, zelfs als wordt het aanbod aan buurtwinkels als ondermaats erken.

In het programma was oorspronkelijk voorzien dat 500 à 1.000 m² voor een voorziening op de benedenverdieping van het project bestemd zouden worden. Die oppervlakte werd ingekrompen tot 200 m² en over de bestemming wordt nog nagedacht. Daarover zou in november vergaderd worden. Die denkoefening moet met de inbreng van het DWC gecoördineerd worden.

Het project zit dus in een algemene consolideringsfase en de projectontwerpers zouden in de zomer van 2022 aangesteld worden.

Uitdaging 4.1 De sociale en functiemix versterken op een strategisch perceel dat het scharnierpunt vormt tussen de verstedelijkte zones en de onbebouwde landbouwgronden.

Het programmaonderzoek en de ambities gekoppeld aan het door het OCMW aangestuurde Schapenproject zijn een kostbare bijdrage voor de wijk, zowel wat betreft de diversificatie van het huisvestingsaanbod als het streven naar sociale vermenging, maar ook dankzij de inplanting van een collectieve voorziening op een perceel dat aanhaakt aan gedifferentieerde bewoonde ruimtes (de Versailleswijk, de villa's en de grote Amelinckx-complexen van middelgrote woningen) en tegelijk het scharnierpunt vormt tussen de verstedelijking en de onbebouwde landbouwvelden.

Deze dubbele strategische positionering impliceert overleg over de definiëring van de voorziening die op de benedenverdieping moet worden ingepland, in coördinatie met het DWC dat de fakkel kan overnemen van de denkoefeningen aangereikt door het Urbinat-programma (zie hierna).

5. ZIR N°4 Van Praet

A l'emplacement du nœud d'infrastructures formés par l'avenue Van Praet et l'avenue des Croix du Feu, le projet de la zone d'intérêt régional N04 prévoit la création d'un boulevard urbain. Sur ce site d'environ 27 hectares, la Ville de Bruxelles envisage un programme d'ampleur, comptant notamment une école secondaire, une crèche, des équipements, ainsi que la création d'un minimum de 5 hectares d'espaces verts accompagnés d'un programme de logements. Le tout en reconnectant le quartier résidentiel de Neder-Over-Heembeek au canal et à son quartier industriel. Le projet a fait l'objet d'un Master Plan finalisé en juin passé.

Urbanisé et doté d'espaces de parcs et d'équipements, le site de la ZIR n°4 constitue un point de contact entre le canal et la coulée verte qui résulte de l'autoroute urbaine nous construite. Ce faisant cet espace ouvert voit son rôle de liaison paysagère et territoriale renforcée.

Enjeu 5.1

Penser cette continuité d'espaces ouverts comme liaison douce continue entre le haut de NOH (et sa proximité des terrains agricoles) et ce nouveau quartier en fond de vallée à proximité du canal.

UN PAYSAGE SOLIDAIRE

Zoom In

6. URBINAT

Ce programme de recherche qui associe en Belgique la Ville de Bruxelles et l'Université d'Anvers dans un réseau de partenaires européens explore la possibilité de créer des « corridors sains comme moteurs des quartiers de logements sociaux pour la cocréation de solutions basées sur la nature et intégrant les dimensions sociales, environnementales et commercialisables ». Urbinat rassemble Versailles et Val Maria au sein d'un même périmètre autour duquel gravitent des lieux significatifs comme la ferme urbaine de NOH, les potagers du Craetbos, la ferme Den Bels, des bois anciens mais aussi, moins proche certes mais très emblématique de la persistance à NOH de lieux de relations solidaires en lien avec la nature telle que la ferme Nos Pilifs. Au sein de ce chapelet de lieux de relations solidaires en lien à la nature, les sites du Mouton, la friche Donderberg (évoqués ci-avant) mais aussi la parcelle du Coin des Cerises constituent des lieux de contacts potentiels entre Versailles, le tissu bâti avoisinant et les dynamiques d'agriculture urbaine, solidaires et collectives, telles que promues par Urbinat.

Enjeu 6.1

Penser la programmation de ces lieux comme support du « corridor sain et solidaire » porté par Urbinat offre l'opportunité de renforcer les liens du paysage habité de Versailles avec le paysage agricole persistant.

Penser en qualité de réseau et de liens, la demande des habitant.e.s de Versailles de mise en place d'espaces collectifs de nature et de culture productive peut renforcer la valeur paysagère du site et sa ré-articulation au tissu des espaces habités et ouverts de NOH.

5. GGB nr. 4 Van Praet

Op het infrastructuurenknooppunt gevormd door de Van Praetlaan en de Vuurkruisenlaan, plant het project voor het Gebied van Gewestelijk Belang N04 de aanleg van een stadsboulevard. Op die site van ongeveer 27 hectare plant de stad Brussel een grootscheeps programma, met onder meer een middelbare school, een crèche, voorzieningen, net als de aanleg van minstens 5 hectare aan groene ruimtes gecombineerd met een huisvestingsprogramma. Tegelijk moet de residentiële wijk van Neder-Over-Heembeek op die manier weer aansluiting vinden met het kanaal en de industriële wijk. Het project werd uitgestippeld in een masterplan dat in juni 2021 werd afgerond.

De site van GGB nr. 4, dat dus wordt ontwikkeld en uitgerust met parken en voorzieningen, vormt een verbindingpunt tussen het kanaal en de groene wandeling die resulteert uit de stadssnelweg die nooit concreet aangelegd werd. Dit versterkt de landschappelijke en territoriale verbindingsrol van een zone die « ongewild » een open ruimte bleef.

Uitdaging 5.1

De aaneenschakeling van open ruimtes opvatten als een zachte, ononderbroken verbinding tussen het hoge deel van NOH (vlak bij de landbouwgronden) en die nieuwe wijk in de vallei (vlak bij het kanaal).

EEN SOLIDAIR LANDSCHAP

Ingezoomd

6. URBINAT

Dit onderzoeksprogramma, dat in België de stad Brussel en Universiteit van Antwerpen verenigt in een netwerk van Europese partners, verkent de mogelijkheid om « gezonde corridors te creëren als de drijfkracht achter sociale huisvestingswijken voor de co-creatie van sociale, ecologische en verkoopbare op de natuur gebaseerde integreert. » Urbinat verenigt de Versailleswijk en die van Mariëndaal in één perimeter met daarrond significante plaatsen zoals de stadsboerderij van NOH, de moestuinen van het Kraatbos, boerderij Den Bels, de oude bossen, en ook - minder dichtbij, maar zeer emblematisch voor het voortbestaan in NOH van natuurgebonden plekken voor solidaire relaties zoals boerderij Nos Pilifs. In deze reeks van natuurgebonden plekken voor solidaire relaties vinden we ook de sites van de Schapenweg, de (eerder vermelde) Donderberg, net als het perceel van de Kersenhoek die potentiële contactplaatsen zijn tussen Versailles, het omliggende bouwweefsel en de solidaire en collectieve stadslandbouwdynamieken, zoals gepromoot door Urbinat.

Uitdaging 6.1

De programmering van deze plaatsen opvatten als dragers voor een « gezonde en solidaire corridor » voorgestaan door Urbinat en laten opgaan in de open ruimtes van de wijk biedt de mogelijkheid om de banden te versterken tussen het bewoonde landschap van Versailles en het resterende landbouwlandschap.

De vraag van de inwoners van Versailles naar collectieve natuurruimtes en productieve cultuurruimtes vertalen in netwerken en banden, kan de landschapswaarde van de site versterken en opnieuw aansluiting laten vinden met het weefsel van de bewoonde en open ruimtes van NOH.

Zoom In

7. Commissariat de police

Une réflexion sur l'amplification du rôle du commissariat de police et sa ré-articulation au fonctionnement des zones de police du nord de Bruxelles (notamment avec la prochaine mise en activité de la prison de Haren impliquant nombre de nouveaux résidents à prendre en charge) semble à l'ordre du jour. Cette information doit être vérifiée et précisée.

Ceci représente des contraintes logistiques et d'intensification probable du transit de véhicules de police ainsi que d'un renforcement de la présence policière. Cependant, la police explique que cela aura aussi pour conséquence positive d'augmenter la visibilité policière et partant de là, de renforcer le sentiment de sécurité des habitant.e.s. (cf. Climat social).

La restitution de la planification urbanistique du quartier Versailles (cf. Historique) révèle les hésitations qui ont accompagné la désignation et l'implantation d'un grand équipement collectif au sein du quartier. Il faudra attendre la construction des bureaux de Lorebru pour qu'une affectation d'espace communautaire soit reprise aux plans. L'occupation de l'actuelle salle Agora est en fait le résultat d'une négociation avec les habitant.e.s.

Dans les faits, cette histoire paradoxale a donné lieu à une salle communautaire enchâssée dans la topographie à l'arrière d'un commissariat de police et de son parking avec de nombreuses contraintes d'accès et des limites d'utilisation.

A contrario les services de police implantés aux étages du bâtiment doivent se protéger d'une visibilité trop forte depuis l'ensemble du parc.

Enjeu 7.1

Reconnaître la situation paradoxale et l'accessibilité contraignante de la salle Agora et la situation des bureaux des services de police doit permettre à ces espaces de trouver leur juste place dans le quartier et un *modus vivendi* qui en garantisse le bon fonctionnement en qualité de services de proximité.

Ces dimensions spatiales et fonctionnelles devront être intégrées à la réflexion sur les aménagements des espaces ouverts du quartier et leurs articulations à des équipements et services à même de répondre aux nombreuses attentes d'un quartier densément habité.

Des marges de manœuvre doivent être proposées, lesquelles passent probablement par la précision des réflexions en cours sur la réorganisation des zones de police et le statut particulier de l'antenne Versailles.

Ingezoomd

7. Politiecommissariaat

Een denkoefening rond de versterking van de rol van het politiecommissariaat en de heraansluiting ervan op de werking van de politiezones in het noorden van Brussel (meer bepaald met de nakende opening van de gevangenis van Haren waar vele nieuwe bewoners zullen komen) lijkt pertinent. Die informatie moet gecontroleerd en gepreciseerd worden.

Naast de logistieke gevolgen en de vermoedelijke intensifiëring van het doorgaand politieverkeer, wordt de opvoering van de politieaanwezigheid door een paar inwoners ervaren als een verdere ontzegging van een collectieve ruimte die hen was beloofd, waarvoor ze moesten vechten en die hen nu volledig dreigt te ontsnappen (zie Sociaal klimaat).

Uit de historie van de stedenbouwkundige planning van de Versailleswijk (zie Geschiedenis) blijkt welke dwalingen en aarzelingen gepaard gingen met de aanduiding en inplanting van een grote collectieve voorziening in de wijk. Het was wachten op de bouw van de Gebruwo-kantoren vóór een bestemming als gemeenschapsruimte op de plannen werd aangeduid. De bezetting van de huidige Agora-zaal is in werkelijkheid het resultaat van onderhandelingen door de inwoners die een ruimte voor zichzelf eisten.

In de praktijk leidde dit paradoxale verhaal tot een gemeenschapszaal die in de topografie werd gevoegd aan de achterkant van een politiekantoor en bijbehorende parking, met een hele reeks toegangs- en gebruiksbeperkingen.

Omgekeerd moeten de politiediensten die op de verdiepingen van het gebouw gevestigd zijn, zichzelf beschermen tegen een te sterke zichtbaarheid vanuit het park.

Uitdaging 7.1

De paradoxale situatie en beperkte toegankelijkheid van de Agora-gemeenschapszaal en de aanwezigheid van de politiekantoren erkennen, moet het mogelijk maken om voor deze ruimtes de aangewezen plaats in de wijk te vinden, net als een *modus vivendi* die de correcte werking ervan als buurtdiensten garandeert.

Deze ruimtelijke en functionele dimensies moeten opgenomen worden in het denkraam rond de aanleg van de open ruimtes van de wijk en de aanhaking ervan aan voorzieningen en diensten die de talrijke verwachtingen van een dichtbevolkte wijk kunnen inlossen.

Er moet een zekere speelruimte voorgesteld worden die wellicht te vinden is in de precisering van de huidige denkoefeningen over de reorganisatie van de politiezones en het bijzondere statuut van de antenne in Versailles.

Zoom Out

8.Extension de l'école des Pagodes

L'école des Pagodes fait l'objet d'un projet d'extension lequel prévoit la démolition des bâtiments adjacents du site Karel Buls, pavillons temporaires de faibles qualités architectoniques. Cette démolition permet la construction d'un nouveau bâtiment qui prévoit aux étages les extensions des locaux des professeurs et des salles de classes et l'implantation en rez-de-chaussée de grands espaces ouverts, couverts et fermés dont l'accès ample et généreux depuis la rue permet une mutualisation de ces espaces avec le quartier.

Ces espaces accessibles au quartier concernent :

- des espaces extérieurs dédiés au sport : une cour de récréation et deux terrains de sports
- une salle de sport intérieure
- des grandes salles (hall/réfectoire)
- des espaces paysagers (un jardin intérieur , un jardin couvert, un verger à la végétation pré-fleurie, des zones tondues et buttes plantées,...)

Dans son ouverture au quartier, le projet d'extension de l'école assume clairement son statut d'un équipement positionné le long de l'Avenue de Versailles.

Enjeu 8.1

Penser la mutualisation et l'accessibilité renforcée aux équipements.

Enjeu 8.2

Penser l'Avenue de Versailles comme axe structurant du quartier qui dessert les équipements scolaires et autres en l'intégrant dans un projet paysager.

Conçue comme tel l'avenue de Versailles devrait acquérir au sein de Good Move le statut de « confort plus » pour les cyclistes et les piétons et ce sur l'ensemble du tronçon qui rejoint, à l'ouest, la rencontre des avenues de l'Amarantes, de l'Araucaria et des pagodes et à l'est la rue du Craetveld ; reliant de la sorte deux axes radiants de connexion cycliste.

Uitgezoomd

8. Uitbreiding van de Pagodenschool

De Pagodenschool zal uitgebreid worden. Het project plant de sloop van de aangrenzende gebouwen van de Karel Buls-site, tijdelijke gebouwen met een lage architecturale waarde. Dankzij die sloop kan een nieuw gebouw opgetrokken worden met, op de verdiepingen, uitbreidingen van de lerarenkamers en klaslokalen, en de inplanting op de benedenverdieping van grote, overdekte en gesloten, ruimtes die royaal vanaf de straat toegankelijk zijn, zodat deze ruimtes met de wijk gedeeld kunnen worden.

De volgende ruimtes zouden voor de wijk toegankelijk zijn:

- buitenruimtes voorbehouden voor sport: een speelplein en twee sportpleinen;
- een grote indoor sportzaal;
- grote zalen (hal, kantine);
- landschapsruimtes (een binnentuin, een overdekte tuin, een boomgaard met bloemenweide, korte gazons en beplante bedden ...).

Dankzij zijn openheid naar de wijk toe neemt het uitbreidingsproject van de school duidelijk zijn rol op als voorziening langs de Versailleslaan.

Uitdaging 8.1

Het gedeelde gebruik en de verbeterde toegankelijkheid van voorzieningen bedenken.

Uitdaging 8.2

De Versailleslaan opvatten als een structurerende as in de wijk die de scholen en andere voorzieningen bedient, en deze as opnemen in een landschapsproject

Indien de Versailleslaan op die manier wordt heraangelegd, zou ze in GoodMove het statuut «comfort plus» voor fietsers en voetgangers moeten krijgen voor het volledige deel dat in het westen richting Amarant-, Araucaria- en Pagodenlaan loopt en in het westen naar de Kraatveldstraat; waardoor ze de twee zijassen van de fietsverbinding op elkaar zou laten aansluiten.

