

ÉTUDE DE DÉFINITION POUR LA RECONVERSION DES SITES DES PRISONS DE SAINT-GILLES, FOREST ET BERKENDAEL

À la demande du Cabinet du Ministre-Président du Gouvernement de la Région de
Bruxelles-Capitale et du SPRB - Développement urbain - Direction Études et Planification

SEPTEMBRE 2014

Version publique



MSA



ORIGIN
Architecture & Engineering

IDEA ▶
CONSULT thinking ahead

dries[®]
CONSULTANTS

ÉTUDE DE DÉFINITION POUR LA RECONVERSION DES SITES DES PRISONS DE SAINT-GILLES, FOREST ET BERKENDAEL

À la demande du Cabinet du Ministre-Président du Gouvernement de la Région de
Bruxelles-Capitale et du SPRB -Développement urbain – Direction Études et Planification

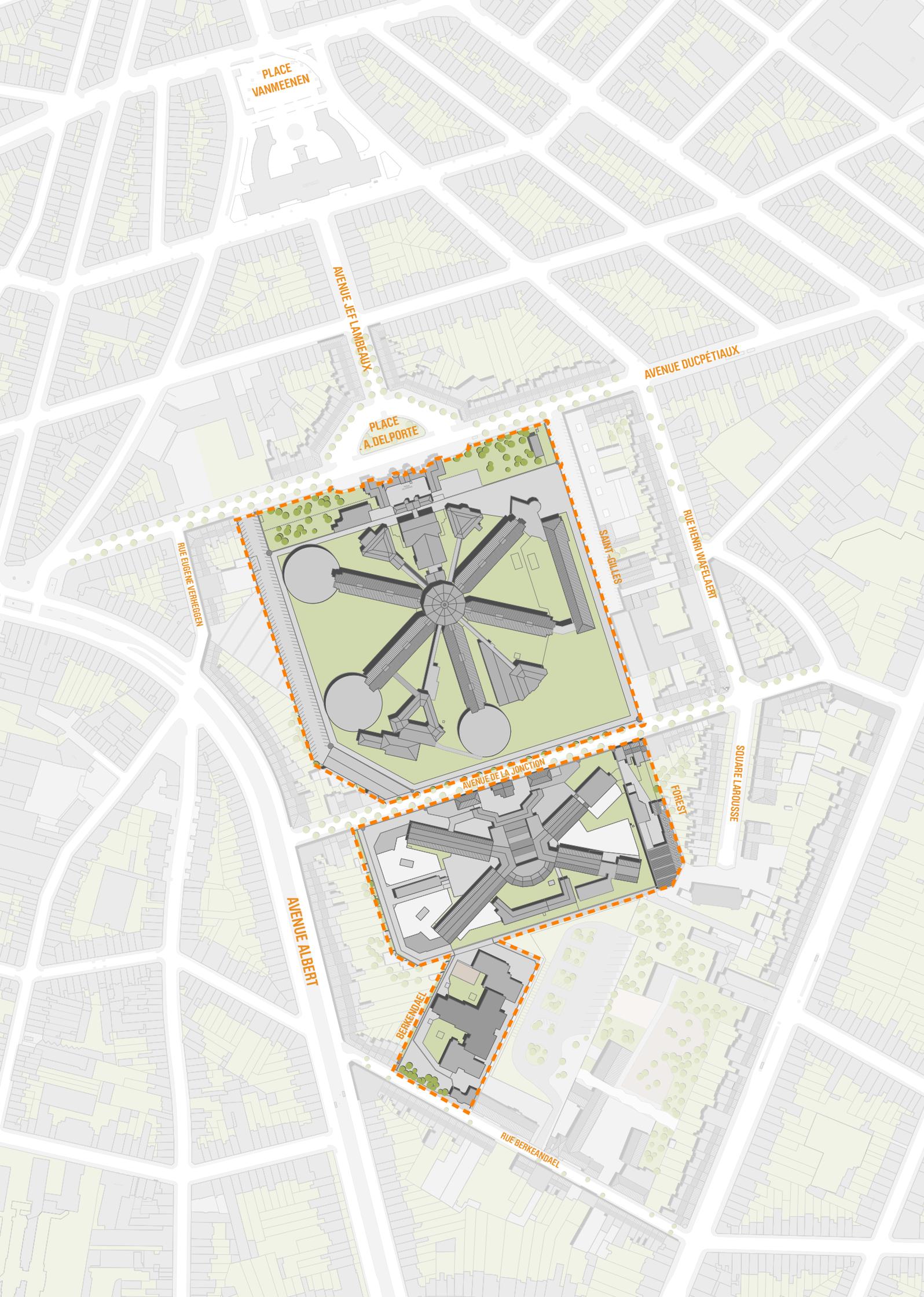
SEPTEMBRE 2014











PLACE VANMEENEN

AVENUE DE L'AMBEAUX

AVENUE DUCPÉTIAUX

PLACE A. DELPORTE

RUE EUGÈNE VERMEGEN

SAINTE GILLES

RUE HENRI MADRELERT

AVENUE DE LA JONCTION

FOREST

SQUARE LAROUSSE

AVENUE ALBERT

BERKENDAEL

RUE BERKENDAEL

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION, CONTEXTE ET STATUT DE L'ÉTUDE	12
1.1 CONSTRUCTION D'UNE NOUVELLE PRISON À HAREN ET LIBÉRATION PROGRESSIVE DES PRISONS DE SAINT-GILLES, FOREST ET BERKENDAEL	12
1.2.ÉVALUATION PATRIMONIALE COUPLÉE À UNE RECHERCHE PAR LE PROJET	12
1.3. UNE OPPORTUNITÉ FONCIÈRE DANS UN CONTEXTE DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE	13
1.4. ANTICIPER SUR LES ASPECTS OPÉRATIONNELS	13
1.5. DÉFINIR LES SCÉNARIOS ENVISAGEABLES	13
2. APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE	15
2.1. PHASAGE	15
2.2. COMITÉ D'ACCOMPAGNEMENT	16
2.3. APPROCHES INDEPENDANTES DES TROIS SITES MAIS DANS UNE VISION GLOBALE	16
2.4. OUTILS DÉVELOPPÉS	16
OUTILS UTILISÉS EN PHASE 1	
OUTILS UTILISÉS EN PHASE 2	
2.5. RÉSULTATS À L'ISSUS DE LA PHASE 2 : DES SCÉNARIOS PAR SITE, COMBINABLES ENTRE EUX	21
3. PRÉSENTATION HISTORIQUE DES PRISONS	25
3.1. PRISON DE SAINT-GILLES	25
3.2. PRISON DE FOREST	27

4. VALORISATIONS DES TROIS SITES 29

4.1. ELÉMENTS GÉNÉRAUX DE DESCRIPTION 29

DESCRIPTION ORGANISATION SPATIALE DE LA PRISON DE SAINT-GILLES
DESCRIPTION ORGANISATION SPATIALE DE LA PRISON DE FOREST
DESCRIPTION CELLULE TYPE
ÉTAT SANITAIRE DES BÂTIMENTS
INSCRIPTION DANS UNE COMPOSITION URBAINE D'ENSEMBLE
ORGANISATION EN PLATEAUX
LIMITES DE PROPRIÉTÉ RÉGIE FÉDÉRALE
LIMITES COMMUNALES
DESSERTE EN TRANSPORTS PUBLICS
AFFECTATIONS AU PRAS
BERKENDAEL

4.2. ÉTUDE DE MARCHÉ + BESOINS EN COMMERCE ET ÉQUIPEMENTS 56

MARCHÉ DU LOGEMENT
ÉQUIPEMENTS
COMMERCE

4.3. PRINCIPES GÉNÉRAUX POUR LA RECONVERSION DES SITES DES PRISONS 63

ÉVALUATION PATRIMONIALE DE LA SITUATION EXISTANTE
POSSIBILITÉ D'INTERVENIR SUR LES AILES _ DIFFÉRENTES VARIANTES ÉTUDIÉES
DIFFÉRENCIATION DU TRAITEMENT DES AILES EN FONCTION DE L'ORIENTATION
POROSITÉ PIÉTONNE DES SITES
PARCOURS PUBLICS À TRAVERS L'AXE CENTRAL DE LA PRISON SAINT-GILLES
PROGRAMMATION DOMINANTE LOGEMENTS / ÉQUIPEMENTS AVEC NÉCESSITÉ DE LOCALISER UNE ÉCOLE
BERKENDAEL COMME SITE POUR UN PROGRAMME EXCLUSIF DE LOGEMENTS

4.4. ELÉMENTS DE DISCUSSIONS 83

LE RAPPORT AUX PRISONS : MONUMENTALISER OU ABSORBER : LA QUESTION DES MODÈLES
LE RAPPORT AUX VOISINS ET À LA TRAME DE L'ESPACE PUBLIC
ENJEUX DE GABARITS
VARIATIONS TOPOGRAPHIQUES : ADOUCIR OU COMPOSER EN FONCTION ?
FOREST : CONSERVER OU DÉMOLIR ?

4.5. SITE DE LA PRISON DE SAINT-GILLES : SCÉNARIOS DE RECONVERSION 93

SCÉNARIO "TEMPIETTO"
SCÉNARIO "DIOCLÉTIEN"
COMMENTAIRE SUR L'ÉVALUATION PATRIMONIALE DES SCÉNARIOS PROPOSÉS
PROJETS COMPLÉMENTAIRES

4.6. PRISON DE FOREST ET BERKENDAEL – SCÉNARIOS DE RECONVERSION 133

SCÉNARIO "TEMPIETTO"
SCÉNARIO DÉMOLITION
COMMENTAIRE SUR L'ÉVALUATION PATRIMONIALE DES SCÉNARIOS PROPOSÉS

4.7.4 COMBINAISONS POSSIBLES 157

COMBINAISON 01
COMBINAISON 02
COMBINAISON 03
COMBINAISON 04

5. CONCLUSIONS FINALES ET RECOMMANDATIONS..... 191

5.1 CONCLUSIONS

5.2 RECOMMANDATIONS

1. INTRODUCTION, CONTEXTE ET STATUT DE L'ÉTUDE

La présente étude est le résultat d'une commande du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale et s'inscrit dans le cadre de la libération progressive des prisons de Saint-Gilles, Forest et Berkendael à l'horizon 2017-2018.

Suivant les termes du cahier des charges, l'étude vise principalement « à poser les bases d'une planification urbanistique » des trois sites.

Néanmoins au-delà de cet objectif, différents éléments caractérisent le cadre de réalisation et le statut de cette étude.

Ces éléments sont décrits dans les points suivants.

1.1 CONSTRUCTION D'UNE NOUVELLE PRISON À HAREN ET LIBÉRATION PROGRESSIVE DES PRISONS DE SAINT-GILLES, FOREST ET BERKENDAEL

À l'horizon 2017-2018, les trois prisons bruxelloises devraient progressivement être abandonnées à la faveur de la construction d'une nouvelle prison à Haren dont la capacité permettra l'accueil de 1190 détenus.

Cette opération s'inscrit dans la mise en œuvre du Masterplan pour une "Infrastructure pénitentiaire dans des conditions humaines" élaboré par le SPF Justice. La nouvelle prison de Haren comprendra huit entités parmi lesquelles trois prisons pour hommes, une prison pour femme, et un établissement pour jeunes.

La demande de Permis d'Urbanisme pour la construction de ce nouveau complexe a été introduite en décembre 2013 et est en cours d'instruction.

1.2. ÉVALUATION PATRIMONIALE COUPLÉE À UNE RECHERCHE PAR LE PROJET

La réalisation de cette étude est l'occasion de préciser la valeur patrimoniale des prisons de Saint-Gilles et Forest.

La prison de Saint-Gilles a été construite dans la seconde moitié du XIX^{ème} siècle et a été ouverte en 1885. La prison de Forest est quant à elle ouverte en 1910.

Toutes deux s'inscrivent dans une composition urbaine d'ensemble – le plan d'alignement du quartier Sud de Saint-Gilles – dessinée par Victor Besme, inspecteur voyer des faubourgs de Bruxelles et sont des témoignages précieux de l'architecture carcérale issue de la pensée d'E. Ducpétiaux (1804-1868).

Un procédé de classement comme monument des façades et toitures de l'aile d'entrée monumentale néo-Tudor de la prison de Saint-Gilles a été récemment ouverte (7 mars 2013).

À cette occasion une « Étude historique et patrimoniale des Prisons de Saint-Gilles et de Forest » a été menée par la Direction des Monuments et Sites de la Région de Bruxelles-Capitale. Cette étude qui revêt un caractère informatif conclut néanmoins à la valeur patrimoniale de certaines composantes des deux prisons (voir pages 23 et 22 à 44 de cette étude). Néanmoins cette première étude n'a pas pu se baser sur un examen approfondi de l'état sanitaire des bâtiments et n'a pas pu être confrontée à un projet de réaffectation qui permettrait de juger de la valeur réelle des éléments. L'étude de définition est donc l'occasion de palier à ces lacunes et de se prononcer de manière plus complète sur la valeur patrimoniale des deux prisons tout en menant une recherche par le projet sur les opportunités en termes de réaffectation par le logement.

N.B. La prison de Berkendael ayant été construite au début des années '80 ne présente aucune spécificité patrimoniale particulière.

1.3. UNE OPPORTUNITÉ FONCIÈRE DANS UN CONTEXTE DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Les trois sites libérés constituent des opportunités foncières uniques par rapport à leur localisation dans un tissu urbain dense ainsi qu'à la qualité actuelle de leur desserte en transports publics, la proximité de pôles de services existants, etc.

Compte tenu de ces facteurs, de la maîtrise foncière publique actuelle par l'État fédéral ainsi que de la croissance démographique, l'ambition territoriale de la Région de Bruxelles-Capitale est dès lors « d'imaginer sur les sites considérés un projet urbain de qualité à prédominance résidentielle » et « d'affecter ces sites en logements, équipements et commerces de proximité, à l'exclusion de l'affectation en bureaux » (extraits du cahier des charges).

1.4. ANTICIPER SUR LES ASPECTS OPÉRATIONNELS

La réalisation de cette étude est également une occasion d'anticiper les actions que la Région aura à mener au niveau opérationnel.

En effet, à ce jour, aucun accord n'existe entre l'État fédéral et la Région de Bruxelles-Capitale sur le devenir des sites des trois prisons et beaucoup d'inconnues subsistent à leur sujet.

La libération des trois prisons se fera vraisemblablement de façon progressive, en fonction de la mise en fonctionnement de la nouvelle prison de Haren.

Néanmoins la date de mise en service de la nouvelle prison dépend fortement de la délivrance des permis de même que de l'exécution des travaux.

D'ici à cette date, la Région devra entreprendre différentes actions afin de garantir d'une part, la protection des éléments de valeur patrimoniale, d'autre part, la réaffectation souhaitée à partir d'une programmation à dominante résidentielle.

L'étude de définition est donc également l'occasion de réfléchir aux actions que la Région pourrait mener, de même qu'aux modalités de mise en œuvre d'une réaffectation orientée vers le logement.

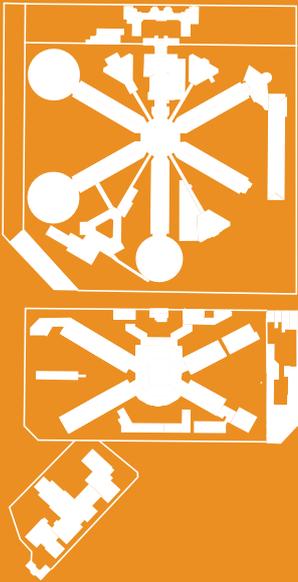
1.5. DÉFINIR LES SCÉNARIOS ENVISAGEABLES

Enfin, il est important de souligner ici que l'étude ne vise pas à conclure sur la réalisation d'un seul et unique projet mais au contraire, elle vise à retenir pour chacun des sites les scénarios urbanistiques et patrimoniaux envisageables.

Elle ne se prononce ainsi clairement pas sur les scénarios à mettre en œuvre mais conclut néanmoins au niveau de principes :

- sur des aspects patrimoniaux;
- sur des principes urbanistiques (modalités d'implantation, volumétries, statuts des espaces publics, etc.);
- sur les conditions architecturales et urbanistiques de réaffectation effective des prisons de Saint-Gilles et Forest vers le logement;
- sur des pistes pour l'opérationnalisation d'une réaffectation qui cadre dans les exigences programmatiques, urbanistiques et patrimoniales souhaitées par la Région.

Ce document constitue le rapport final de l'étude et est structuré dans un objectif de synthèse.



2. APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

2.1. PHASAGE

L'étude a été menée suivant une méthodologie très précise décrite dans le cahier des charges et complétée par l'association momentanée au moment de l'offre.

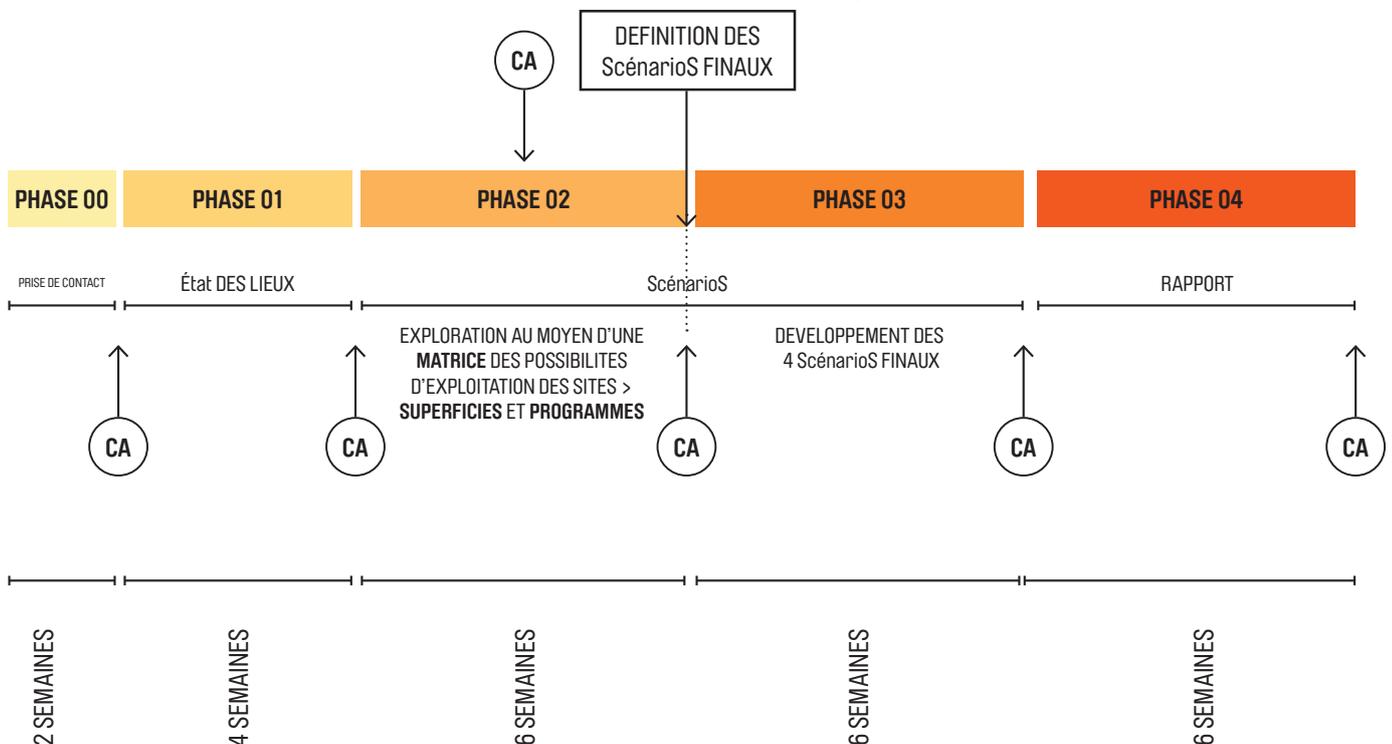
Celle-ci se découpe en quatre grandes phases (État des lieux, Scénarisation, Opérationnalisation, Rédaction du rapport) auxquelles une phase 0 de prise de contacts et de visites des sites a été rajoutée. Entre les différentes phases, des réunions du Comité d'Accompagnement ont été organisées de manière à mettre en débat les éléments de même qu'à entendre les avis et conseils formulés par les différents intervenants du Comité d'Accompagnement.

De manière très classique, la première phase a consisté à dresser un état des lieux de la situation. Cet état des lieux a porté sur les aspects architecturaux, urbanistiques, de mobilité et relatifs au patrimoine. Cette première phase a été complétée par une étude relative au marché du logement ainsi qu'aux besoins en équipements. Compte tenu de la spécificité de l'objet de l'étude, la première phase a permis de constituer un fond de plans architectural et urbanistique inexistant à ce jour, et donc à véritablement découvrir et révéler les caractéristiques physiques des sites des prisons de Saint-Gilles, Forest et Berkendael.

La phase suivante a porté sur une scénarisation programmatique et urbanistique des possibilités de réaffectation des sites. Cette phase a été découpée en deux moments de réunion avec le Comité d'Accompagnement afin de réellement engager une discussion avec celui-ci sur les options à retenir. À l'issue de cette phase, deux scénarios de réaffectation ont été retenus pour les sites de Saint-Gilles et Forest. Un scénario unique a été retenu pour le site de Berkendael.

La troisième phase portant sur l'opérationnalisation a permis de mettre en avant les diverses formules de mise en œuvre des scénarios retenus. Cette phase n'a pas conclu sur la mise en avant d'une formule par rapport à une autre. Néanmoins, des recommandations concernant les mesures à prendre par la Région d'ici à la libération des prisons sont formulées.

La quatrième phase a consisté à réaliser le rapport final ainsi qu'une synthèse de celui-ci.



2.2.COMITÉ D'ACCOMPAGNEMENT

L'étude a été pilotée par le Service Public Régional de Bruxelles / Développement urbain – Direction Études et Planification.

Un Comité d'Accompagnement a été composé et a suivi l'étude au cours de ses différentes phases.

Ce Comité d'Accompagnement était constitué de :

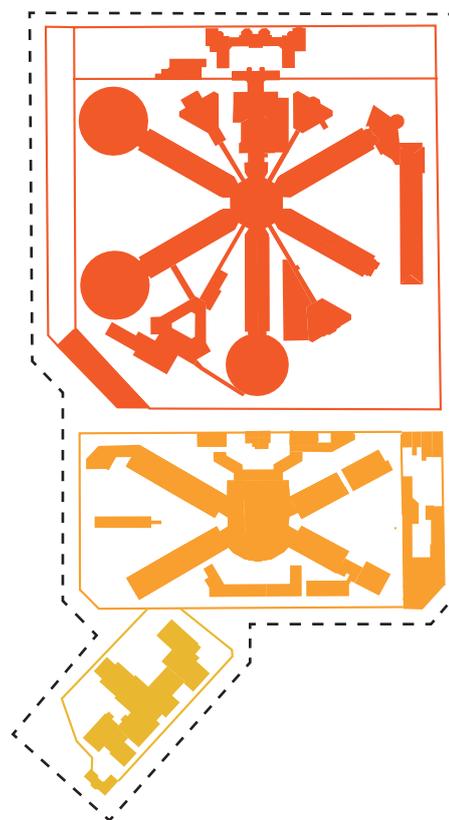
- représentants du Cabinet du Ministre-Président R.Vervoort ;
- représentant du SPRB –Développement urbain – Direction Études et Planification ;
- représentants du SPRB Développement urbain –Direction de l'Urbanisme ;
- représentants du SPRB Développement urbain –Direction des Monuments et Sites ;
- représentants de la Commission Royale des Monuments et Sites;
- représentants des Communes de Saint-Gilles et Forest;
- le Maître Architecte et/ou sa représentante;
- un fonctionnaire de la Régie des Bâtiments de l'État fédéral;
- les représentants de l'association momentanée MSA-Idea Consult-V+-Origin, Aries Consultants désignée pour mener à bien l'étude.

2.3. APPROCHES INDEPENDANTES DES TROIS SITES MAIS DANS UNE VISION GLOBALE

L'étude a porté sur les trois sites néanmoins il s'est rapidement avéré à travers les contacts avec des représentants de la Régie des Bâtiments qu'il n'existait aucune certitude sur le fait que celle-ci se désaisissent des trois sites. En particulier, la prison Berkendael voisine de l'Ecole Européenne Berkendael (dont la gestion de l'infrastructure incombe à la Régie) pourrait être annexée à celle-ci en vue d'augmenter la capacité d'accueil scolaire.

Cette option a par ailleurs également été évoquée pour le site de la prison de Forest.

Ce contexte d'incertitudes nous a conduit à travailler en considérant qu'il existait une forme d'autonomie entre le devenir des trois sites. Ainsi, au final, les scénarios peuvent se décliner soit de manière autonome par site, soit en combinaisons avec les deux autres sites considérés.



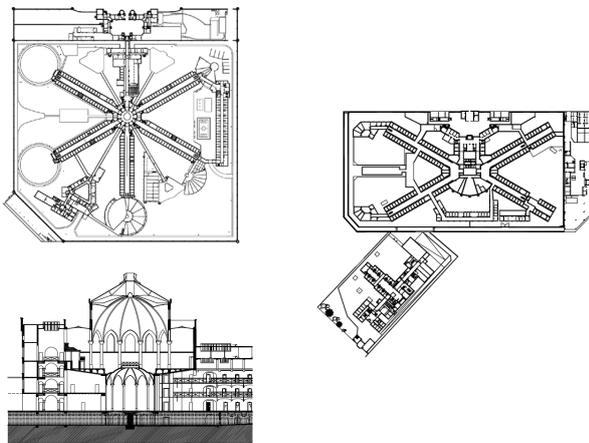
2.4. OUTILS DÉVELOPPÉS

Plusieurs outils ont été développés afin de faire face à la complexité des enjeux soulevés par la reconversion de sites. Puisque le rapport final est une synthèse du travail réalisé au cours de cette étude, les différents outils ne sont décrits ici que sommairement en lien avec les phases au cours desquelles ils ont été mobilisés.

> OUTILS UTILISÉS EN PHASE 1 (ET MIS EN ANNEXE)

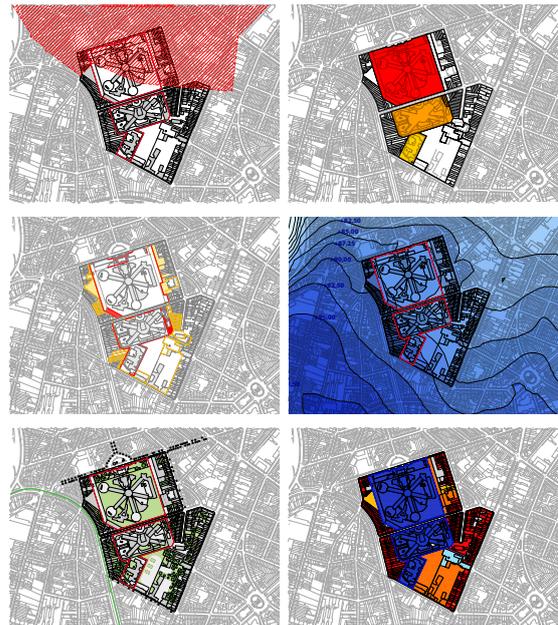
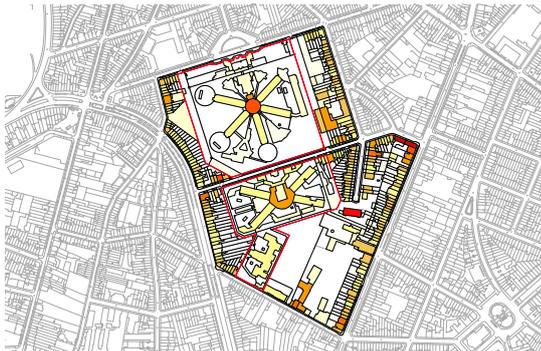
• DOCUMENTS DE BASE

Au cours de la première phase, nous avons constitué un fond de plans de base pour les prisons de Saint-Gilles, Forest et Berkendael. Si des plans partiels existaient bel et bien, ils nous a fallu néanmoins procéder à un travail de recollement des plans afin de disposer d'une vue d'ensemble complète sur l'architecture des bâtiments.



• ATLAS DE CARTES

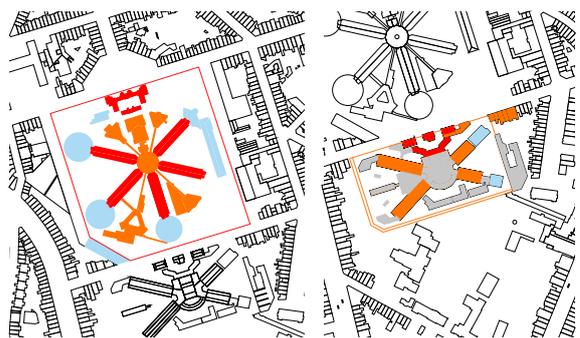
En complément au travail mené à l'échelle architecturale des bâtiments, un travail de description du contexte urbanistique a également été réalisé. Ce travail, sur lequel nous reviendrons plus loin, est assemblé dans un atlas de cartes descriptives balayant de manière exhaustive des thèmes tels que la structure du foncier, le zonage du PRAS, les rapports volumétriques aux immeubles voisins, etc..



• ÉVALUATION PATRIMONIALE

Sur base du travail réalisé par la Direction des Monuments et Sites, une évaluation patrimoniale complémentaire des prisons de Saint-Gilles et Forest a été menée en particulier en intégrant l'état sanitaire ainsi que l'analyse structurelle des bâtiments.

Cette étude a permis de compléter la connaissance des sites de même qu'à guider les interventions envisageables au niveau des scénario de reconversion.



160-11-001-001-0002
TITRE DE DÉFINITION POUR LA RECONVERSION DES PRISONS DE SAINT-GILLES, FOREST ET BERKENDAEL
INDICATEUR DE LA STRUCTURE GÉNÉRALE - INDICATEUR DE RECONVERSION PATRIMONIALE
ÉTAT DE PRÉSENT (2010 act., Berkendael)

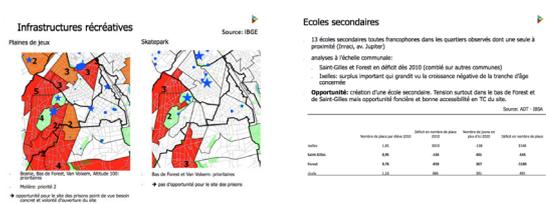
	BÂTIMENTS D'ORIGINE/EXTENSION	AILES DES CELLULES	PARTIE CENTRALE-CHAPELLE	BÂTIMENTS COLLECTIFS	EXTENSIONS	MURS DÉLIMITANT ET ESPACES OUVERTS
CONSTRUCTION	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
QUALITÉ SPÉCIALE ET STYLISQUE	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
ASPECTS STRUCTURELS	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
ASPECTS ARCHITECTURAUX	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
CONFORMITÉ TECHNIQUE	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
CONCLUSION	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange

• **COMPARATIF DES PRISONS EN BELGIQUE**

Afin de pouvoir caractériser la singularité (ou non) des prisons de Saint-Gilles et Forest, une étude comparative des différentes prisons construites sur le territoire belge au cours des XIXème et XXème siècle a été menée. Cette étude a permis de mettre en avant la singularité des prisons de Saint-Gilles et Forest au regard d'autres exemples belges.

• **ÉTUDE « ÉQUIPEMENTS »**

L'étude relative aux équipements s'est basée sur les analyses réalisées par l'ADT et s'est principalement attardée sur les enjeux liés aux équipements scolaires. Elle conclut également à des recommandations en termes d'implantation d'équipements d'accompagnement liés aux nouveaux développements résidentiels sur les sites.

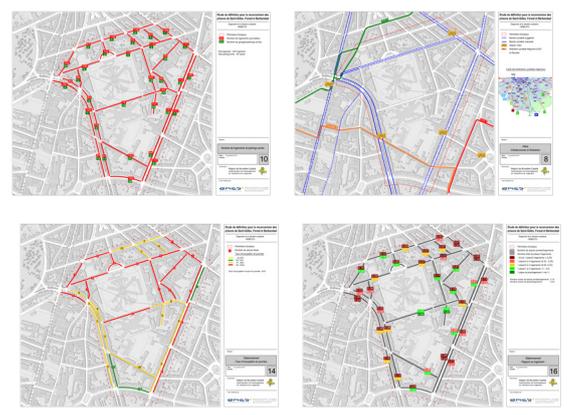
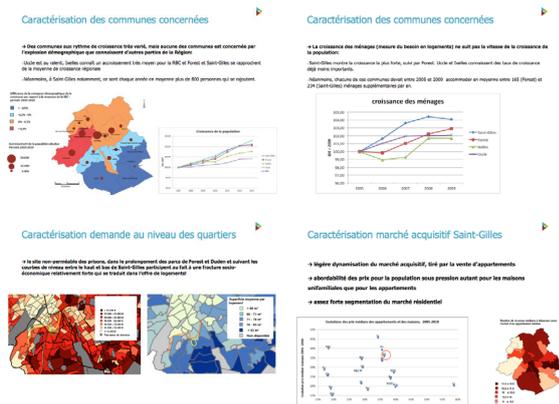


• **ÉTUDE DE MARCHÉ « LOGEMENTS »**

L'étude de marché a permis de caractériser le marché résidentielle dans les Communes de Forest et Saint-Gilles. Elle a conduit à formuler des recommandations quant aux typologies de logements à implanter sur les trois sites. Cette étude a été complétée par les ambitions régionales des Accords d'Ostende qui prévoient d'affecter 30% des logements créés à des logements publics.

• **ÉTUDE « MOBILITÉ »**

A travers l'examen d'une série de thématiques, l'étude Mobilité a mis en avant des éléments clés tels que l'existence dès aujourd'hui d'une desserte en transports publics de même que la mise en exergue de la problématique stationnement dans les quartiers situés autour des trois sites de prisons.



> OUTILS UTILISÉS EN PHASE 2

Au cours de la deuxième phase d'études, des outils ont été mis au point pour définir un cadre logique aux scénarios urbanistiques de même que pour les développer et tester leur pertinence.

- **MATRICE DES INTERVENTIONS POSSIBLES**

Afin d'envisager les scénarios de reconversions possibles pour le site de Saint-Gilles et Forest, une matrice a été mise au point qui permet de générer et gérer la complexité des interventions possibles en fonction, d'une part d'un "interventionnisme" progressif sur le patrimoine et d'autre part de l'emprise des zones d'intervention. C'est au cours de cette phase que des options telles que la démolition complète ou partielle des prisons de Saint-Gilles et Forest ont été testées. Ces options n'ont pas été retenues.

		CHOIX POLITIQUE →		
		ZONES D'INTERVENTION →		
+ CHOIX PATRIMONIALE + URBANISTIQUE + FINANCIER ↓ PATRIMOINE				
	INTERVENTION MINIMALE			
	INTERVENTION MOYENNE			
	INTERVENTION MAXIMALE			

		CHOIX POLITIQUE →		
		ZONES D'INTERVENTION →		
INTERVENTION MINIMALE → GARDER LE MUR → DÉMOLIR LE MUR SAINT-GILLES À L'EXCEPTION DE LA PARTIE CLASSÉE				
	quels programmes de logements peut-on mettre dans la prison conservée?	quels programmes de logements peut-on mettre dans les prisons conservées?	quels programmes de logements peut-on mettre dans les prisons conservées?	
	idem + quels autres logements complémentaires?	idem + quels autres logements complémentaires (uniquement Saint-Gilles)?	idem + quels autres logements complémentaires (uniquement Saint-Gilles)?	
INTERVENTION MOYENNE → RAJOUTER ÉPAISSEURS → DÉMOLIR DEUX AILES DE SAINT-GILLES	quels programmes de logements dans la prison de Saint-Gilles aux ailes épaissies?	quels programmes de logements dans la prison de Saint-Gilles + Forest aux ailes épaissies?	quels programmes de logements dans la prison de Saint-Gilles + Forest aux ailes épaissies?	
	quels programmes de logements peut-on mettre dans les ailes conservées?	quels programmes de logements peut-on mettre dans les ailes conservées?	quels programmes de logements peut-on mettre dans les ailes conservées?	
INTERVENTION MAXIMALE ON DÉMOLIT UNE DES DEUX PRISONS, L'AUTRE ÉTANG CONSERVÉE SUIVANT NIVEAUX D'INTERVENTIONS DÉFINIS AU-DESSUS		qu'est-ce qu'on gagne à démolir Saint-Gilles?	qu'est-ce qu'on gagne à démolir Forest?	

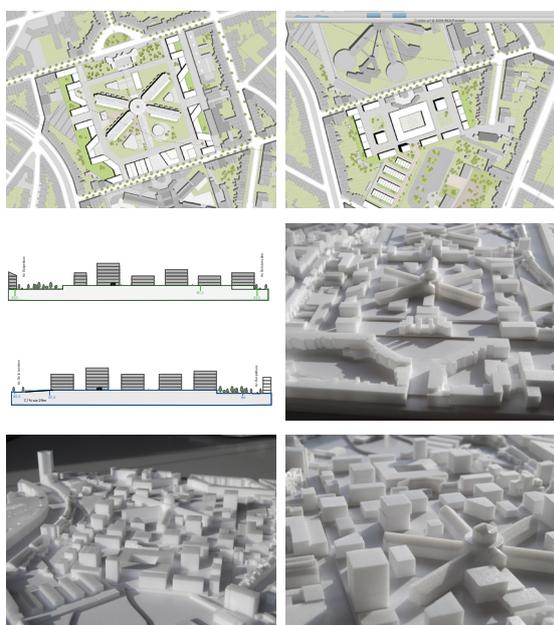
- **PLANS ET MAQUETTES**

Les divers scénarios ont été développés à partir des outils de l'architecte à savoir des plans, coupes, maquettes, etc. Chaque scénario a ainsi été testé à deux échelles :

- l'échelle de l'intervention architecturale afin de tester l'impact d'un scénario sur les bâtiments existants;

- l'échelle de l'intervention urbanistique afin d'illustrer le potentiel de développement d'un scénario sur l'ensemble du site concerné.

Les scénarios retenus sont représentés plus loin dans ce document.



- **MODÈLE DE CALCUL FINANCIER**

Le développement des scénarios a permis au cours de la première partie de la Phase 2 de générer des scénarios qui ont été comparés et discutés en Comité d'Accompagnement.

Afin d'aider à la prise de décision, un modèle de calcul économique a été mis au point qui permet de calculer les valeurs du foncier sur les différents sites, ainsi que les coûts de réalisation des différentes composantes des projets.

Les valeurs du foncier sont à chaque fois définies avec un schéma de calcul résiduel. Le calcul résiduel calcule la valeur foncière en fonction du projet qui peut y être réalisé.

Pour rappel, compte tenu de l'incertitude qui repose sur la mobilisation des trois sites en vue d'y développer du logement, les calculs financiers ont été réalisés site par site, sans que les liens de dépendances financières ne soient établis d'un site vis-à-vis d'un autre.

2.5. RÉSULTATS À L'ISSUS DE LA PHASE 2 : DES SCÉNARIOS PAR SITE, COMBINABLES ENTRE EUX

A l'issue du travail de scénarisation :

- 2 scénarios différenciés en termes de modalités d'implantations ont été retenus pour la Prison de Saint-Gilles;
- 2 scénarios différenciés en termes de rapport au patrimoine (maintien ou non du panoptique et des ailes) ont été retenus pour la prison de Forest;
- 1 seul scénario a été retenu pour le site de la prison de Berkendael.

Ces différents scénarios sont combinables les uns avec les autres, nous reviendrons sur cet aspect plus loin dans le rapport.

Les scénarios choisis ont été approfondis et opérationnalisés au cours de la phase 3. Aucun nouvel outil n'a ainsi été développé au cours de cette phase.



SITE DE LA PRISON DE SAINT-GILLES : SCÉNARIO "TEMPIETTO"



SITE DE LA PRISON DE SAINT-GILLES : SCÉNARIO "DIOCLÉTIEN"



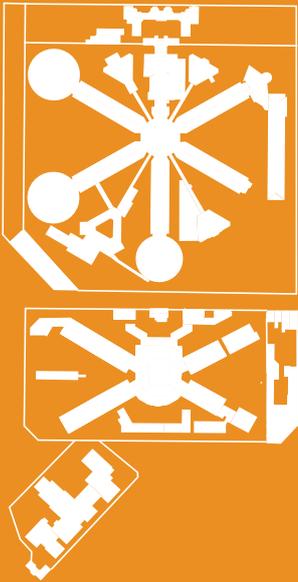
SITE DE LA PRISON DE FOREST : SCÉNARIO "ECOLÉS"



SITE DE LA PRISON DE FOREST : SCÉNARIO "TEMPIETTO"



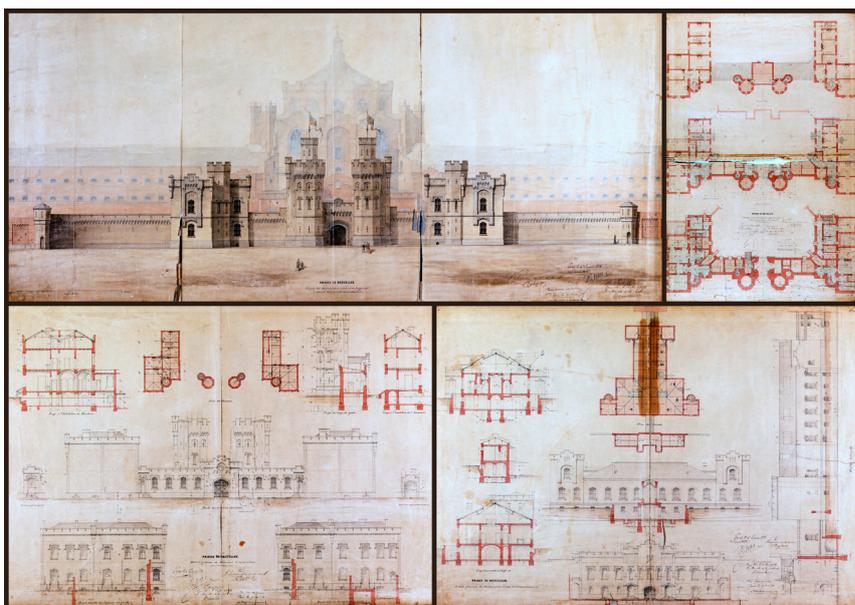




3. PRÉSENTATION HISTORIQUE DES PRISONS

Dans le cadre de l'élaboration d'une étude de définition pour la reconversion des sites des prisons de Saint-Gilles, Forest et Berkendael, une première démarche indispensable a consisté à s'intéresser à l'histoire de ces trois prisons et à se familiariser avec le contexte historique, social, stylistique, fonctionnel, technique,... dans lequel elles ont été conçues et qui contribue à leur identité et leur spécificité.

3.1. PRISON DE SAINT-GILLES



La prison de Saint-Gilles est construite entre 1878 et 1884 sur base d'un système panoptique établi selon le modèle Ducpétiaux (du nom d'Edouard Ducpétiaux, Inspecteur général des prisons et des établissements de bienfaisance, propagateur du savoir-faire anglo-saxon en matière d'édification d'ensembles pénitentiaires fin du XIX^e siècle) ou modèle en étoile (dans le cas présent, étoile à 5 branches abritant les cellules et implantées autour d'un noyau central).

L'établissement de ce modèle fait suite au renouveau des conceptions liées au régime pénitentiaire et à la volonté de définir un concept architectural correspondant à cette évolution.

Cette prison est réalisée sous la direction de l'architecte François Derré, également connu pour ses interventions sur les prisons de Louvain (1868-1869) et de Gand (1862) et est imaginée en remplacement de l'ancienne prison des Petits-Carmes située dans le centre de Bruxelles (devenue trop exigüe).

La composition de la prison de Saint-Gilles s'inscrit dans les projets urbanistiques d'extension de Bruxelles, notamment celui de Victor Besme concernant ce quartier. La prison consiste ainsi en le couronnement de l'axe principal allant de la Barrière de Saint-Gilles à l'Hôtel de Ville.

Du point de vue de son implantation, la prison participe à l'identité de l'îlot et du quartier. Une attention particulière doit ainsi être portée à la relation des bâtiments de l'entrée, de style Tudor, avec l'avenue Ducpétiaux et la place Delporte.

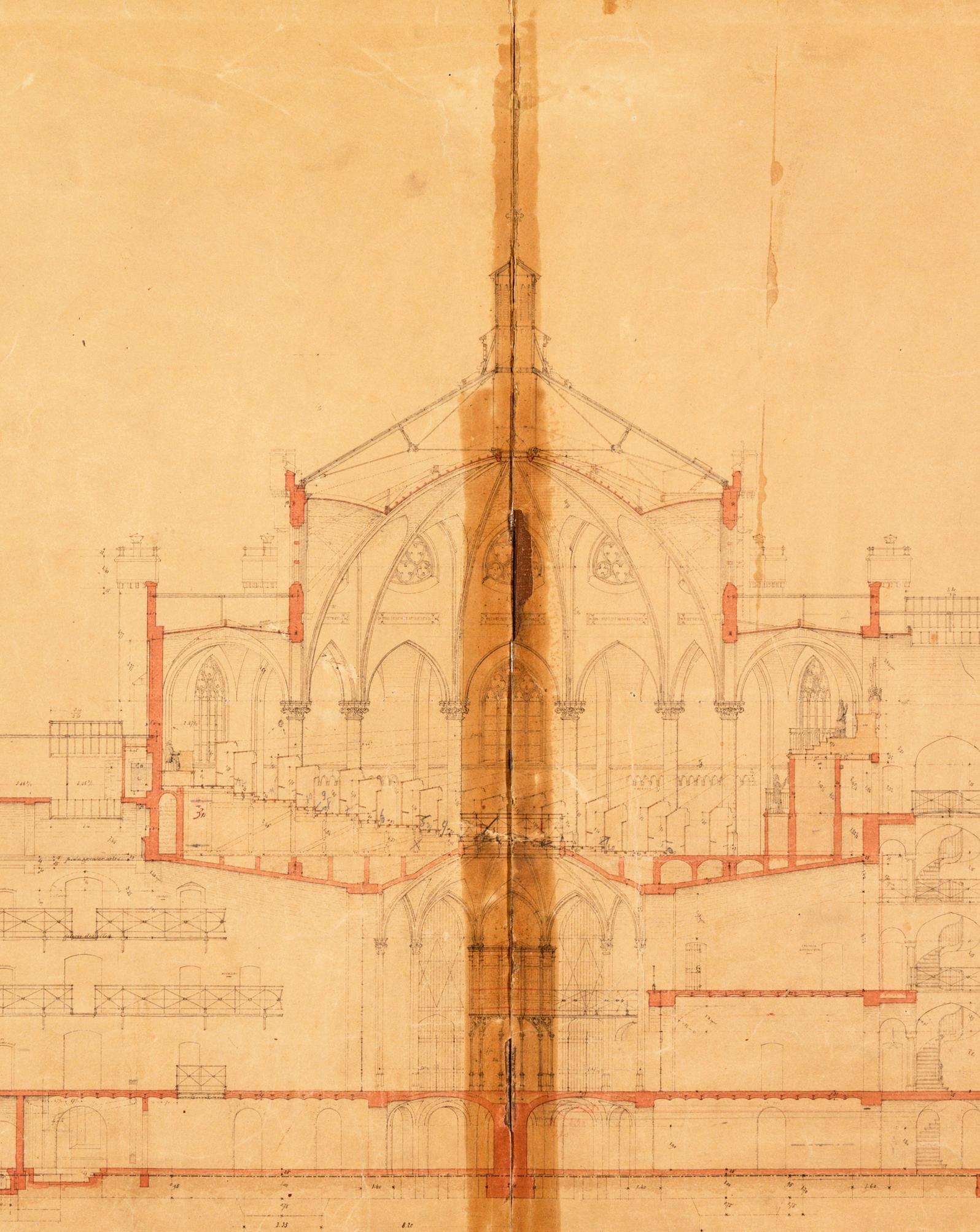
Les bâtiments de l'entrée, se distinguant par une typologie inspirée d'un château médiéval, reflète une image coercitive de l'architecture pénitentiaire et de l'importance de cette institution de l'État Belge.

Cette façade de l'entrée et le dôme de la chapelle consistent en des repères significatifs sur le site.

La prison de Saint-Gilles a cependant connu plusieurs campagnes de rénovation lourde n'ayant cependant pas altéré de manière trop profonde les lignes principales de la composition.

La prison de Saint-Gilles est dès sa construction destinée à être une maison de peines.

Durant les deux guerres mondiales, la prison a été réquisitionnée par les troupes allemandes pour incarcérer des prisonniers de guerre et des résistants. Quelques traces de cette occupation sont encore visibles dans les sous-sols.



PRISON DE BRUXELLES.

Coupe longitudinale sur l'axe de l'Entrée.

3.2. PRISON DE FOREST



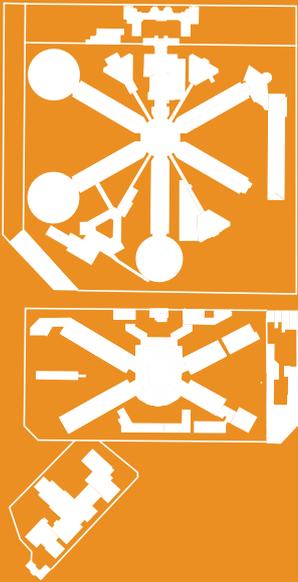
La prison de Forest, élaborée sur base des plans de l'architecte Bouckaert, date de 1910. Cette prison participe aussi à l'identité de l'îlot et du quartier en bénéficiant de l'implantation de la prison de Saint-Gilles : la prison de Forest se situe ainsi à l'arrière de la prison de Saint-Gilles, séparée par la symbolique avenue de la Jonction (en référence au tunnel souterrain reliant les deux sites). Le style néo-renaissance flamande des bâtiments d'entrée s'inscrit dans les courants stylistiques de l'époque.

La prison de Forest se caractérise par une composition évoluée du système panoptique. Contrairement à la prison de Saint-Gilles possédant cinq ailes, la prison de Forest présente, dès l'origine, quatre ailes dont deux longues et deux courtes. Les ailes longues accueillent les hommes et les ailes courtes les femmes. Dans les années 1990, le quartier des femmes situé dans la prison de Forest sera déplacé dans l'ancien Centre d'Observation Pénitentiaire appelé désormais la prison de Berkendael. La prison de Forest est une maison d'arrêt.

D'une manière générale concernant les prisons de Saint-Gilles et de Forest, le plan en étoile se particularise par l'intégration de préaux/promenades au droit des façades d'abouts et par l'intégration de bâtiments à vocation plus collective entre les ailes/branches de l'étoile (infirmerie, buanderie, boulangerie,...).

Au vu de la valeur historique de ces sites, plusieurs réflexions ont été évoquées concernant leur classement par la Région Bruxelles-Capitale/Monuments et Sites. Au stade actuel, seuls les murs de l'entrée de Saint-Gilles en pierre blanche ont été retenus pour un classement éventuel (afin de ne pas empêcher l'évolution des sites par rapport aux exigences des programmes pénitentiaires). Les bâtiments de l'entrée et les jardins de la prison de Saint-Gilles méritent ainsi une attention particulière puisqu'ils font partie de la future "zone de protection" des éléments classés.

Dans le cadre de la présente mission, du point de vue patrimonial, la prison de Berkendael a été étudiée de manière plus superficielle.



4. VALORISATIONS DES TROIS SITES

4.1. ÉLÉMENTS GÉNÉRAUX DE DESCRIPTION

Les prisons sont par nature des sites inaccessibles, hors de portée de l'espace public, mis à distance par rapport à la ville et à ses habitants.

Ce sont des sites qui sont d'une certaine manière soustraits, voir cachés à la ville et au regard du passant.

Bien que situés dans la ville dense, très peu de personnes connaissent ces sites ou ont eu l'occasion de les découvrir, voir de les visiter.

Nous mêmes, architectes et urbanistes en charge de la mission, n'avons eu la possibilité de les visiter qu'à une seule reprise, lors d'une visite organisée et accompagnée par du personnel du SPF Justice.

Par ailleurs, il n'existe que très peu de documents graphiques qui documentent l'état actuel des prisons. Nous avons dû dans ce cadre nous-même constituer nos propres documents.

Avant de rentrer dans les discussions relatives aux scénarios de reconversion, il nous a donc semblé important d'aborder ici quelques éléments généraux de description des prisons. Ces éléments de description relèvent de l'état de lieu en même temps qu'ils amorcent la discussion ultérieure relative aux scénarios de projets.

> DESCRIPTION ORGANISATION SPATIALE DE LA PRISON

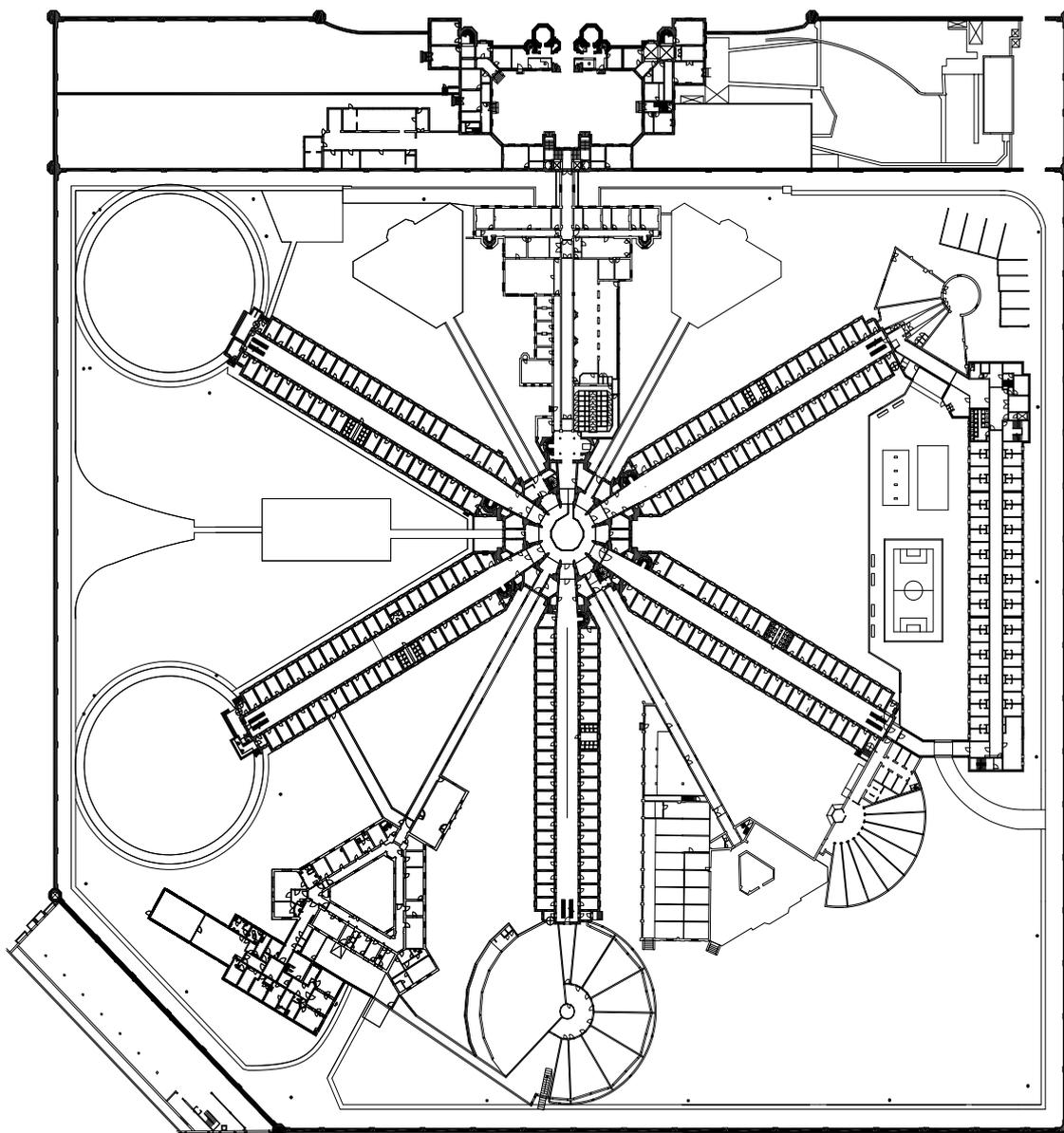
• PRISON DE SAINT-GILLES

Nous reprenons ici les éléments de description issu du rapport de la Direction des Monuments et Sites.

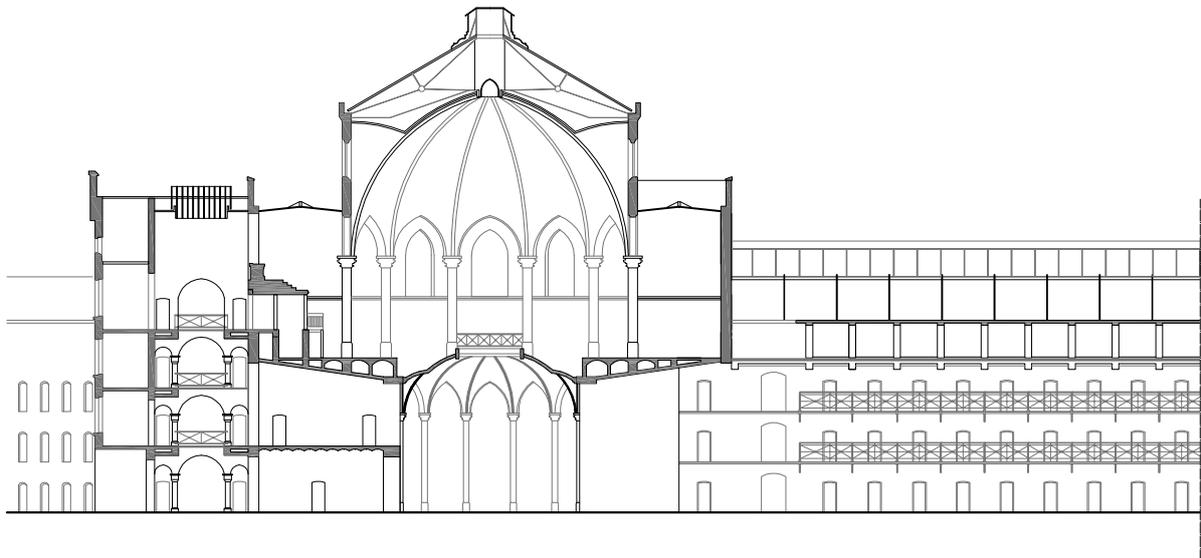
« Le complexe de la prison de Saint-Gilles est délimité par un mur d'enceinte rectangulaire d'une hauteur de six mètres, à angle coupé au Sud. Il est bordé d'une part, par l'avenue Dupétioux et la place Delporte, sur laquelle donne l'entrée de la prison d'autre part, par l'avenue de la Jonction dans laquelle on accède à la prison de Forest. Derrière cette façade de 235 mètres et sur une profondeur de 245 mètres, le plan de la prison dit en étoile (calqué sur le

modèle panoptique) s'organise autour d'un noyau central, duquel partent cinq ailes longilignes rectangulaires. A l'extrémité de celles-ci s'élevaient à l'origine des bâtiments circulaires abritant des préaux (ou promenades), tous transformés ou disparus aujourd'hui. Entre les ailes, on trouvait les locaux de service : cuisine, boulangerie, infirmerie, buanderie ».

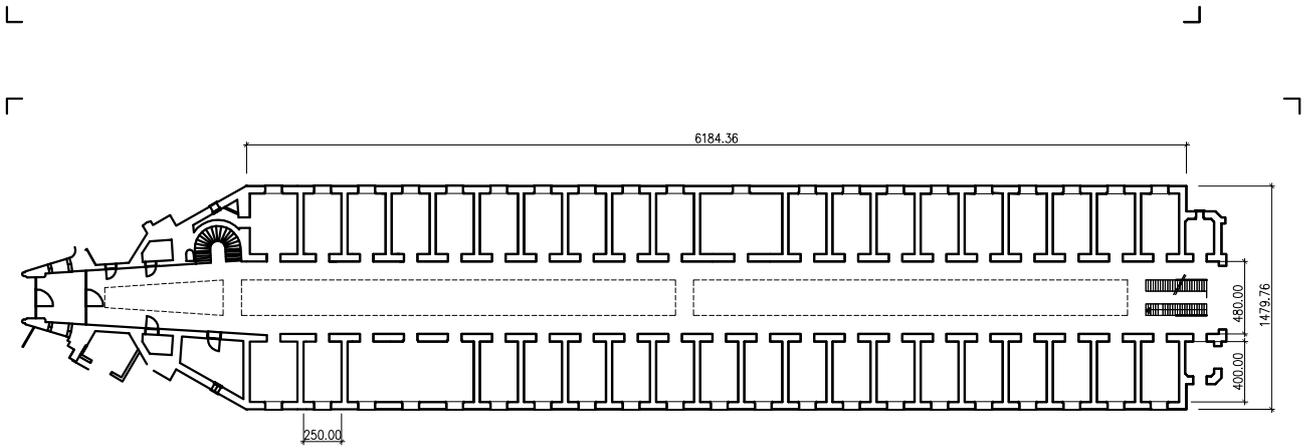
in "Étude historique et patrimoniale des prisons de Saint-Gilles et Forest", Direction des Monuments et Sites, Juillet 2011



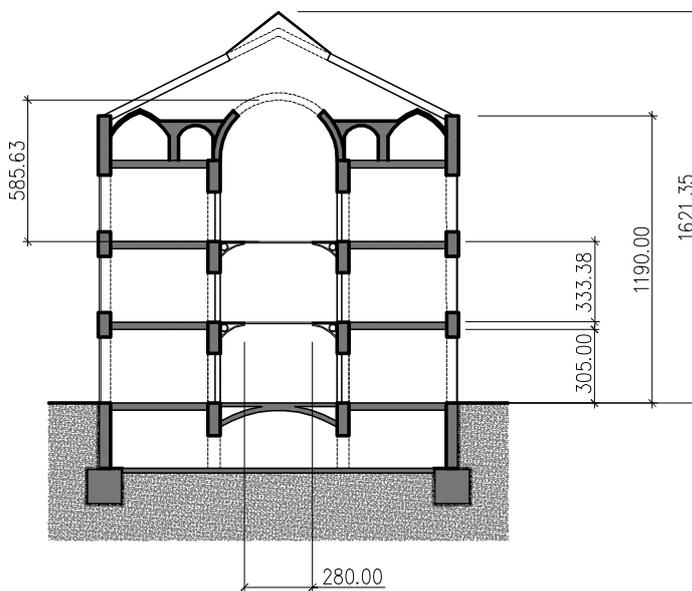
PLAN GÉNÉRAL DE LA PRISON



COUPE A TRAVERS LE NOYAU CENTRAL - LA CHAPELLE SE TROUVE AU-DESSUS DU DISPOSITIF PANOPTIQUE



PLAN TYPE D'UNE AILE DE LA PRISON



COUPE TYPE D'UNE AILE DE LA PRISON

- **PRISON DE SAINT-GILLES**

Le site de la Prison de Saint-Gilles se déploie sur approximativement 6 hectares.

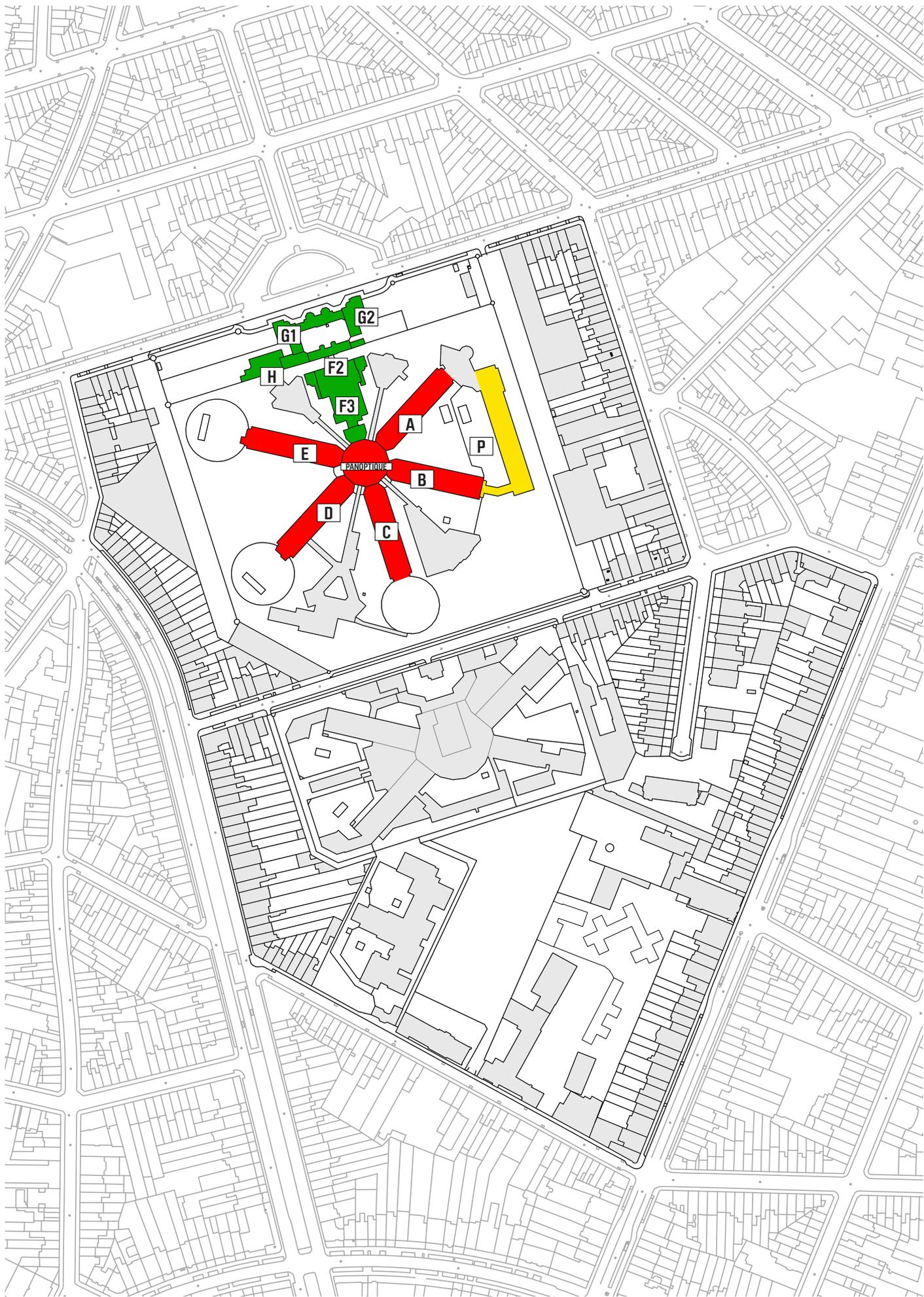
Le tableau suivant permet de caractériser les grandes composantes de la prison.

Parmi les données, retenons :

- que la superficie hors-sol d'une aile-type représente 2.800 m² hors-sol ;
- que le volume central accueillant le panoptique et la chapelle représente 2.320 m² hors-sol ;
- qu'avec une emprise totale hors-sol des bâtiments de 22.009 m², le rapport P/S est donc de 0,36 soit un rapport P/S faible par rapport à l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la prison ;
- que la prison présente un volume important d'espaces situés en sous-sol (+/- 8.000 m²).

Les petits bâtiments de services ne sont pas pris en compte dans ce tableau.

st gilles					
		HORS SOL	SS SOL	CHAPELLE	
		m ²	m ²	m ²	
CORPS CENTRAL	A	2800	1000		
	B (NVX)	2800	1000		
	C	2800	1000		
	D	2800	1000		
	E	2800	1000		
	PANOPTIQUE	1670	650	650	
	SS.TOTAL	15670	5650	650	21970
ENTRÉE	F2	2170	1200		
	F3	362	0		
	H	323	0		
	G1	592	0		
	G2	592	0		
	SS.TOTAL	4039	1200		5239
AUTRE	P	2300	1150		
	SS.TOTAL	2300	1150		3450
TOTAL		22009	8000		30659





VUE DE LA PRISON DE SAINT-GILLES DEPUIS LA PLACE DEL PORTE



VUE VERS LES AILES ET LE NOYAU CENTRAL



VUE SUR LA COUR D'ENTRÉE



VUE VERS UN JARDIN, SITUÉ DERRIÈRE LE MUR D'ENCEINTE AVENUE DUCPÉTIAUX

> DESCRIPTION ORGANISATION SPATIALE DE LA PRISON ,

• PRISON DE FOREST

La prison de Forest a également été conçue suivant les principes d'un plan en panoptique. Elle se caractérise donc elle aussi par un plan en étoile, mais ici à quatre branches, avec à l'origine deux petites ailes (pour les femmes) et deux plus grandes (pour les hommes).

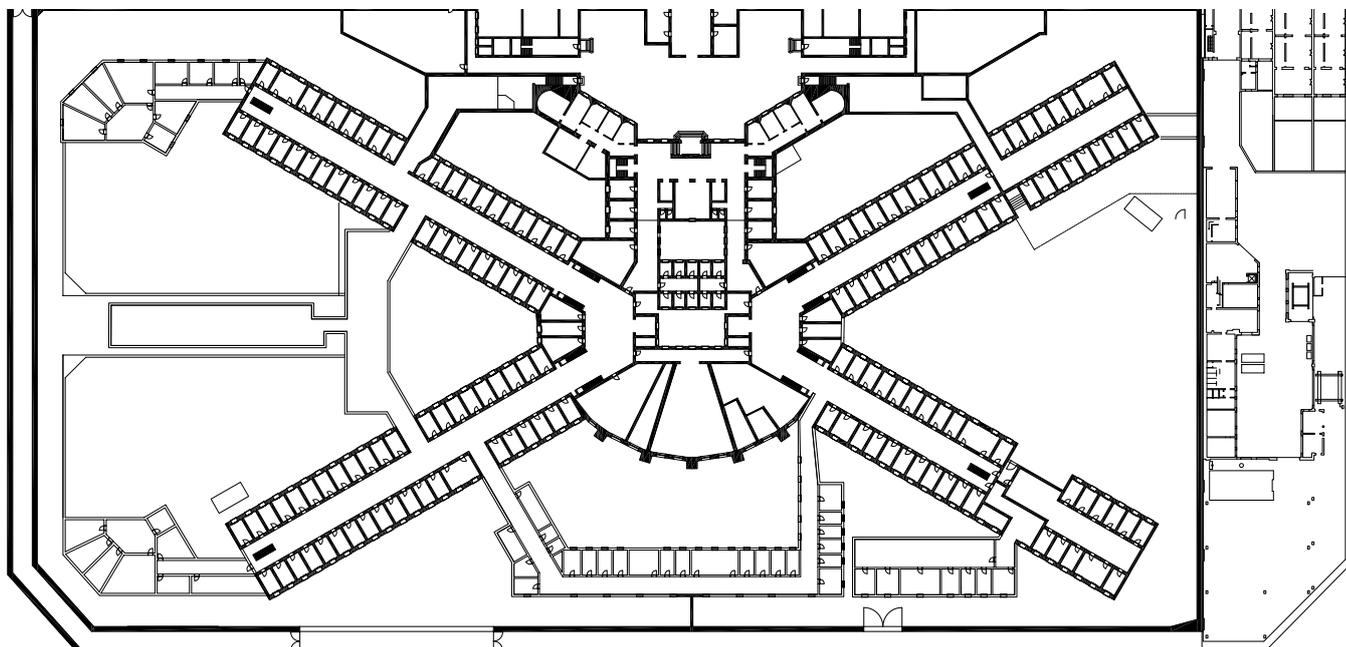
Le noyau central n'est pas ouvert (comme à la prison de Saint-Gilles) mais est subdivisé en deux parties.

Tout comme la prisons de Saint-Gilles, la prison de Forest dispose d'une chapelle qui se trouve dans le noyau central.

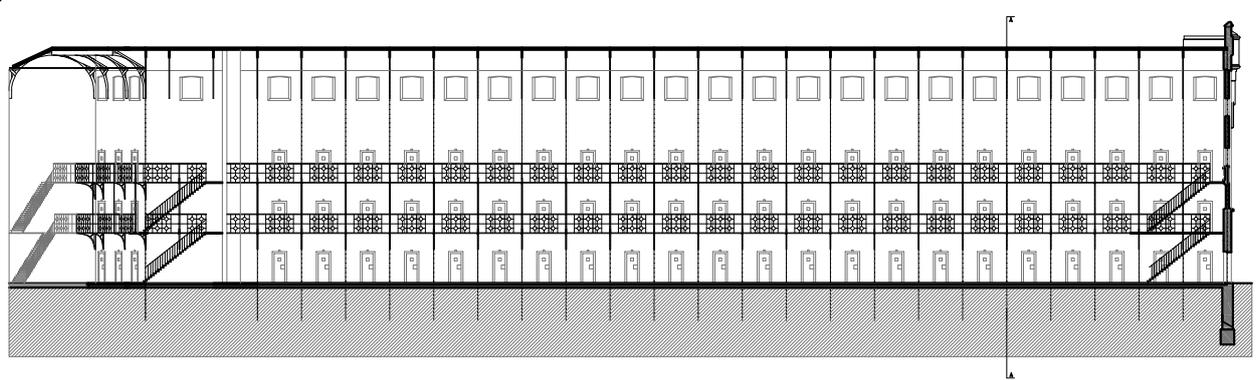
La prison a subi des modifications de manière à adapter la structure aux nouvelles exigences du système carcéral.

Les logements de fonction sont situés en mitoyenneté à la prison et se présentent sous la forme de trois maisons individuelles. Leur organisation est caractéristique des dispositions traditionnelles des maisons bruxelloises à savoir des pièces en enfilade distribuées par un escalier à volée droite.

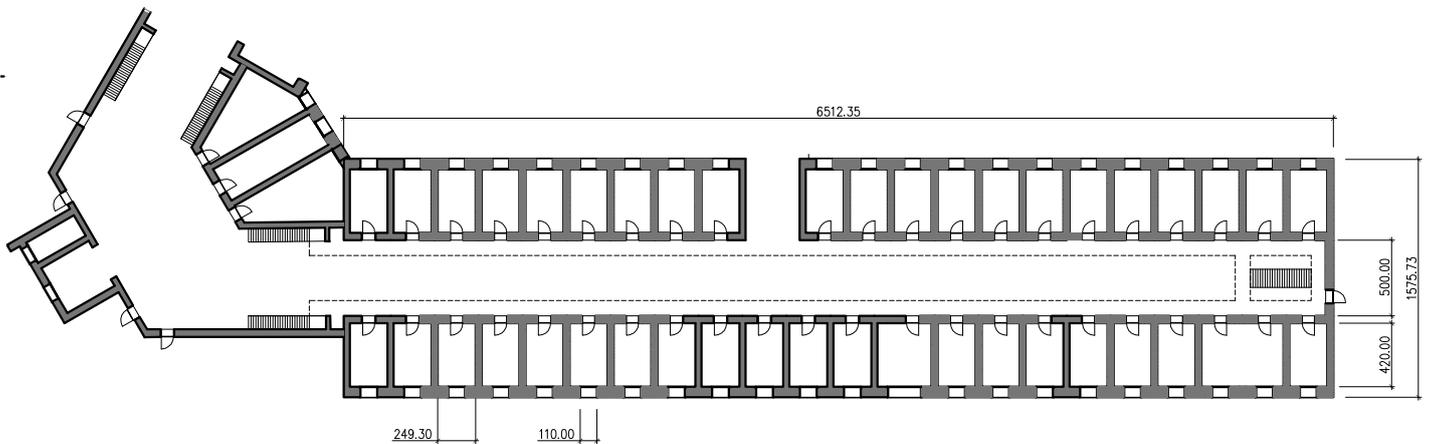
À noter que depuis la construction de la prison de Berkendael (mise en service en 1993), la prison de Forest n'accueille plus que des détenus masculins.



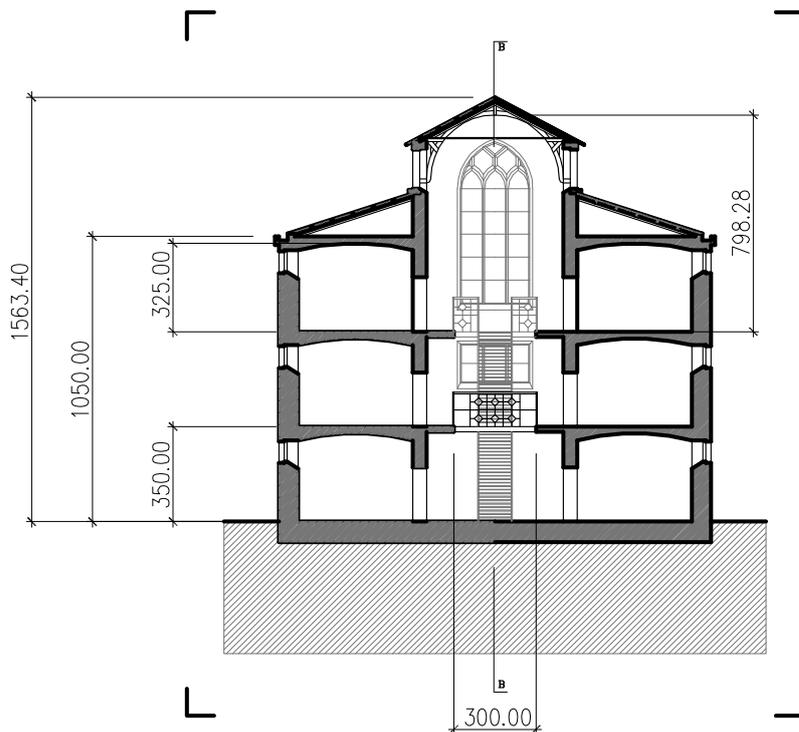
PLAN GÉNÉRAL DE LA PRISON



COUPE-TYPE LONGITUDINAL DANS UNE AILE



PLAN-TYPE D'UNE AILE



COUPE-TYPE D'UNE AILE

- **PRISONS DE FOREST ET DE BERKENDAEL**

La prison de Forest présente un volume global hors-sol (15.737 m²) plus réduit que la prison de Saint-Gilles (22.009m²).

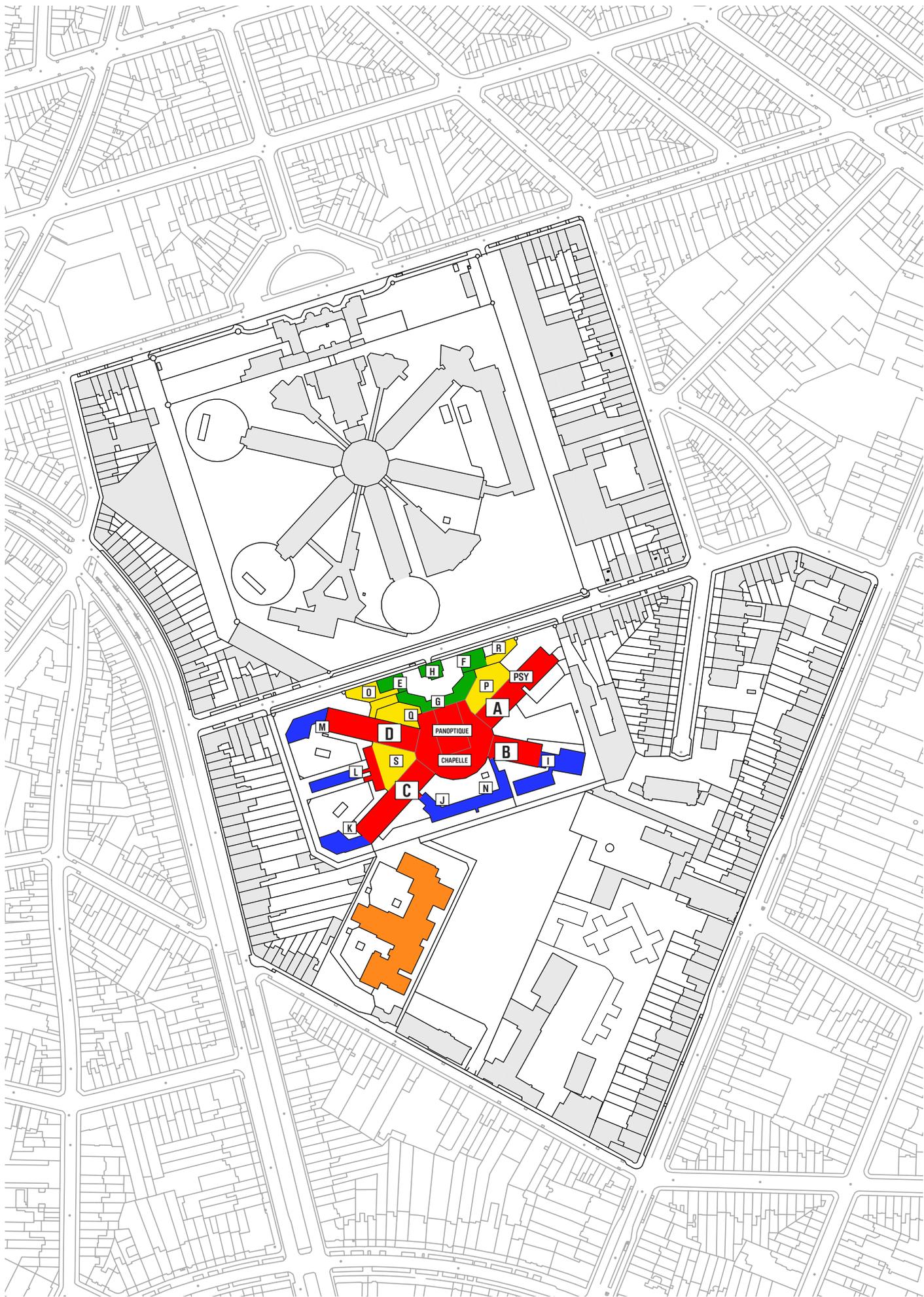
Les ailes présentent des caractéristiques morphologiques identiques mais sont légèrement plus courtes : une aile de la prison de Forest représente 2.300 m² hors-sol.

Le rapport P/S est plus élevée (0,58) puisque le site s'étend sur +/- 2,7 hectares. Ce rapport indique aussi une possibilité moindre de densification du site.

Le tableau ci-dessous reprend aussi les données quantitatives pour la prison de Berkendael. Celle-ci s'étend sur approximativement 6.700 m² hors-sol, sur parcelle de 8,8 hectares.

		FOREST					
		HORS SOL	SS SOL				
		m2	m2				
CORPS CENTRAL	A	1233	0				
	B	1233	0				
	C	2310	0				
	D	2310	0				
	PSY	1012	412				
	CHAPELLE	1184	0				
	PANOPTIQUE	1567	367				
	SS.TOTAL	10849	779				11628
ENTRÉE	E	350	172				
	F	350	172				
	G	1000	500				
	H	244	122				
	SS.TOTAL	1944	966				2910
EXTENSION	I	678	0				
	J	360	0				
	K	374	0				
	L	550	0				
	M	372	0				
	N	610	0				
	SS.TOTAL	2944	0				2944
AUTRE	O	0	290				
	P	0	490				
	Q	0	397				
	R	0	222				
	S	0	520				
	SS.TOTAL	0	1919				1919
TOTAL	15737	3664				19401	

		BERKENDAEL					
BK	TOTAL	6726	1500				8226





VUE A RUE VERS L'ENTRÉE, LES BÂTIMENTS A RUE ET LES PARTIES ADMINISTRATIVES



VUE VERS LE NOYAU CENTRAL - LA CHAPELLE EST PERCEPTIBLE DEPUIS L'ESPACE EXTÉRIEUR PAR LA CONFIGURATION SPÉCIFIQUE DE SES BAIES



> DESCRIPTION CELLULE TYPE

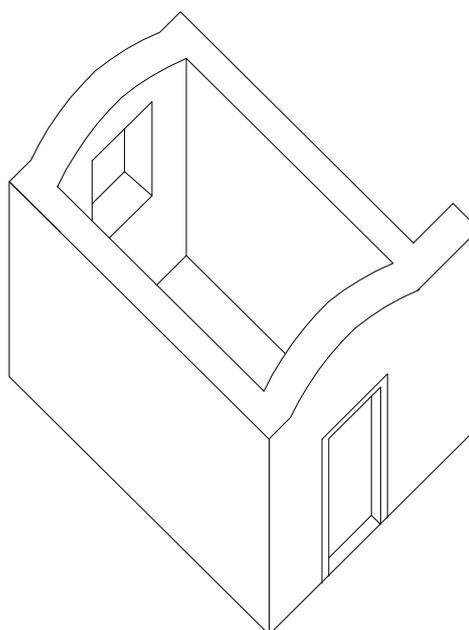
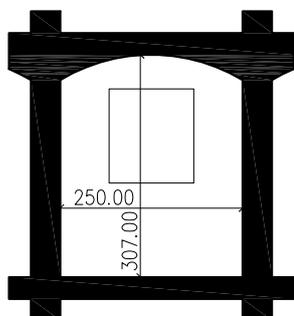
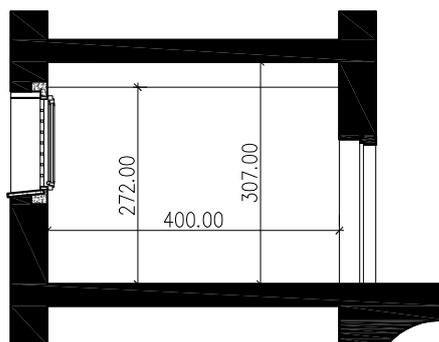
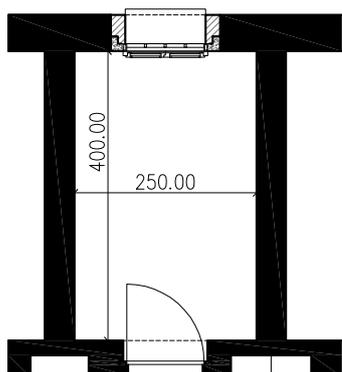
Les prisons de Saint-Gilles et Forest ont été conçues et construites suivant les préceptes d'E. Ducpétiaux, c'est-à-dire suivant le principe de l'incarcération cellulaire. Ce principe consiste à placer en cellule le détenu de jour comme de nuit.

La cellule consiste donc l'unité élémentaire de base de chacun des ailes des deux prisons. Les documents ci-dessous présentent la cellule de base dans sa configuration initiale.

Ils rendent compte de la petitesse de celle-ci (+/- 10m²) de même que du caractère structurel des murs qui la délimitent.

Pour mémoire, et à titre comparatif, on considère aujourd'hui qu'une chambre d'étudiant nécessite au minimum 18m² et qu'une chambre d'hôtel équipée d'une salle de bain s'étend quant à elle sur +/- 24m².

Ces deux valeurs de références rendent compte de la difficulté de concevoir une reconversion des cellules en conservant leurs dimensions actuelles.



PLAN, COUPES ET AXONOMÉTRIE D'UNE CELLULE



VUE INTÉRIEURE - AILE NON RÉNOVÉE DE LA PRISON DE FOREST



VUE D'UNE CELLULE RÉNOVÉE



VUE INTÉRIEURE - AILE RÉNOVÉE DANS LA PRISON DE FOREST

> ÉTAT SANITAIRE DES BÂTIMENTS

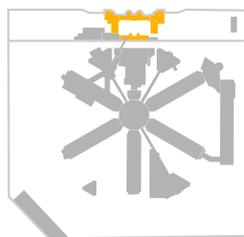
Un aperçu de l'état physique des trois sites a été réalisé sur base de l'étude historique et patrimoniale établie par la Direction des Monuments et Sites en 2011, sur base d'échanges avec le responsable de la Régie des Bâtiments (Monsieur Blaise Beaume) en octobre 2013 et sur base d'inspections visuelles réalisées lors de visites des prisons effectuées en octobre 2013.

L'aperçu de l'état physique des sites a fait l'objet d'une description spécifique dans la matrice/grille d'analyse tenant compte d'une part, des bâtiments concernés et d'autre part, de plusieurs thématiques telles que la construction (ouvrages/matériaux/dégradations), la qualité spatiale et stylistiques, les aspects structurels, les aspects énergétiques, la conformité technique. L'objectif de cette matrice a été de mettre en évidence les points forts et les points faibles de ces sites du point de vue patrimonial au sens large.

Quelques recherches en archives (complémentaires à celles entreprises par l'équipe de la Direction des Monuments et Sites) ont permis d'approfondir notre connaissance de la situation existante et également de mieux visualiser la situation d'origine (documents graphiques et iconographiques).

Les conclusions de cette analyse relative à l'état physique de la construction (ouvrages/matériaux/dégradations) sont les suivantes :

- **PRISON DE SAINT-GILLES**



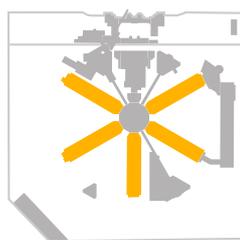
Les bâtiments de l'entrée

L'architecture générale de ces bâtiments fait référence aux caractéristiques de l'architecture médiévale (partie haute crénelée, forme des baies,...).

Une partie des bâtiments de l'entrée se distinguent par des façades caractérisées par l'emploi de pierre blanche de Gobertange et de pierre bleue pour certains ouvrages spécifiques.

Les autres corps de bâtiments sont plutôt réalisés avec des maçonneries de briques et de la pierre bleue.

Les menuiseries extérieures sont en bois et possèdent une typologie à double vantail et imposte (plusieurs d'entre elles ont été renouvelées selon les modèles d'origine). Les toitures sont composées de charpentes métalliques revêtues de tuiles voire de revêtements d'étanchéité bitumineuse. Les bâtiments présentent une typologie correspondant à celle des maisons bruxelloises c'est-à-dire des logements entre murs mitoyens de +/- 6 mètres. Les parachèvements d'origine ont été renouvelés pour la plupart. L'état de conservation des bâtiments d'entrée est satisfaisant hormis quelques désordres structurels au droit des cheminées, la présence d'une végétation parfois abondante, un encrassement généralisé.



Les ailes

L'emploi de briques de couleur plus foncée que celle des briques employées pour les bâtiments de l'entrée a été retenu pour

ces bâtiments. Ces maçonneries ont subi un remaniement pratiquement systématique au droit des baies des cellules.

Ces ailes présentent des façades d'about travaillées avec un soin particulier du point de vue de la composition : celle-ci s'inscrit également dans la volonté de donner aux bâtiments une image coercitive (tourelles, baies ogivales).

Les toitures sont composées de structures métalliques recouvertes de panneaux sandwichs. Plusieurs remises en état/mises en conformité (incendie) sont constatées.

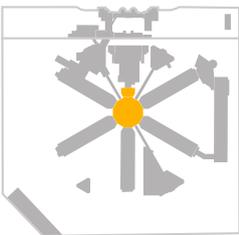
A l'intérieur, les ailes se caractérisent par un couloir central sur une triple hauteur et trois niveaux de cellules. Elles se distinguent aussi par des structures de plafonds en forme d'arc. Ces structures étaient ajourées par la mise en œuvre de contre-lanterneaux (en relation avec lanterneaux en toiture) offrant un éclairage naturel de toute la partie centrale des ailes. L'une

d'elles est encore visible alors que les autres sont masquées par des faux-plafonds. Cette partie centrale se distingue par une distribution horizontale des cellules obtenue via une coursive métallique. Les garde-corps et les escaliers desservant cette coursive ne sont plus ceux d'origine.

Les structures de dalles sont des voûtes en maçonneries. Les parachèvements ont été rénovés.

Une mention doit être précisée sur ces bâtiments dont l'épaisseur des murs extérieurs est importante et mérite d'être prise en compte dans le cadre des réflexions énergétiques.

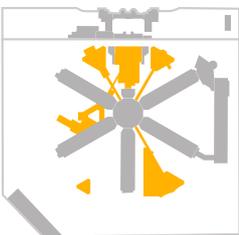
Les ailes de la prison de Saint-Gilles ont fait l'objet de campagnes de remise en état assurant ainsi un état de conservation satisfaisant.



La partie centrale/la chapelle

Ce lieu est réalisé dans la continuité de l'architecture des ailes. A l'intérieur, la partie centrale est bien identifiable. Une attention

particulière doit être portée à la chapelle de style médiéval présentant encore les traces du décor pictural d'origine et des vitraux représentant une scène biblique. L'état de conservation de ce corps de bâtiments est plus altéré : plusieurs dégradations liées à des infiltrations d'eau importantes au droit des toitures et des murs extérieurs sont à déplorer. Toutes les installations et mobilier d'origine ont disparu.

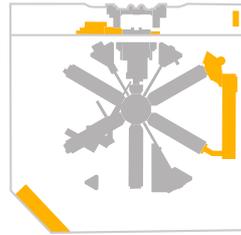


Les bâtiments collectifs

L'implantation des bâtiments collectifs est réalisée entre les ailes. Elle est caractérisée par une circulation menant de la partie centrale au cœur du

bâtiment concerné et pour certains bâtiments, par une forme triangulaire. Les caractéristiques constructives de ces bâtiments rappellent celles appliquées pour les ailes.

Leur état de conservation est moins satisfaisant que celui des ailes.



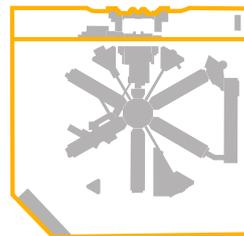
Les extensions

Plusieurs bâtiments/ extensions ont été construit(e)s au cours des dernières années.

Leur implantation, le choix des matériaux,

le style architectural permettent de bien les identifier (briques, béton, tuiles, parachèvements intérieurs,...).

Leur état de conservation est satisfaisant.

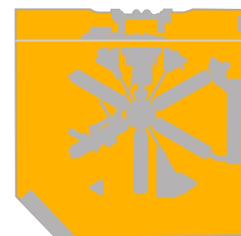


Le mur d'enceinte

Il est réalisé en maçonneries de briques surmontées de couvre-murs. Au droit de l'entrée, il possède un traitement stylistique correspondant

à la volonté d'identifier l'affectation du site en prison (tourelles, motifs).

L'état de conservation du mur est bon en général hormis plusieurs observations de mousses, végétaux,...



Les espaces extérieurs

La prison de Saint-Gilles se distingue par une ampleur impressionnante entre l'emprise au sol des bâtiments et le site lui-même. Les ailes disposent

d'un dégagement important au droit des façades d'about (anciennement préaux, promenades).

Entre les ailes, les espaces extérieurs sont également très aérés.

Les jardins situés derrière les bâtiments de l'entrée méritent aussi une attention particulière (notamment par leur situation, leur contexte et la présence de quelques arbres remarquables).

Les espaces extérieurs sont bien entretenus dans l'ensemble.

• **PRISON DE FOREST**



Les bâtiments de l'entrée

Les bâtiments de l'entrée présentent une architecture de style

néo-renaissance flamande. La composition est réalisée au moyen de briques et de pierre blanche. Les toitures sont couvertes d'ardoises. Plusieurs détails sont observés sur les façades : la présence d'ancres métalliques destinées à la fixation des planchers en bois, le matériau (PVC) employé pour les corniches,...

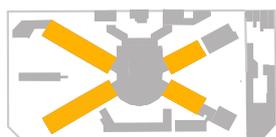
Ces bâtiments ont nécessité la mise en œuvre de mesures de stabilisation (voire la dépose de certaines pièces) au droit des cheminées et des parties hautes des lucarnes,... Plusieurs hors-plombs ainsi que des déversements ont été détectés, certains d'entre eux sont peut-être dus au fait que ces bâtiments auraient été construits sur des remblais.

Les menuiseries extérieures en bois semblent être d'origine.

A l'intérieur, plusieurs parachèvements (carrelages, parquets) sont encore d'origine.

L'évolution de ces bâtis est restée limitée.

Suite aux problèmes d'infiltrations, l'état de conservation des bâtiments d'entrée est plus inquiétant que d'autres bâtiments.



Les ailes

L'emploi de briques a aussi été retenu pour les ailes.

Certaines baies ont été

remaniées. Les toitures à versant sont revêtues d'une étanchéité bitumineuse.

Les façades d'about ont été partiellement rinnovées et l'une ou l'autre présente des baies obturées.

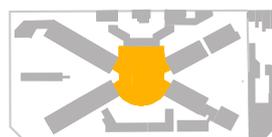
Les dégradations observées sont principalement conséquentes à des infiltrations d'eau, au développement de mousses,...

Les espaces intérieurs des ailes ont conservé certains détails d'origine. Les coursives et leurs garde-corps ont été renouvelés mais la lecture globale est préservée, notamment le couloir central sur une « quadruple » hauteur, avec trois niveaux de cellules et la structure des plafonds

toujours visible.

Au droit des portes des cellules, les encadrements en pierre bleue polie sont encore présents. Certains revêtements de sol carrelés sont ceux d'origine.

Ces espaces profitent d'une lumière naturelle réalisée par des baies situées en partie haute du volume central constituant les ailes.



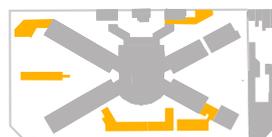
La partie centrale/la chapelle

La chapelle, d'inspiration gothique primaire,

est caractérisée par l'emploi de briques et de pierres bleues. De grandes baies ogivales avec une division de meneaux en pierre. Ce volume a cependant subi d'importants désordres structurels ayant nécessité la mise en œuvre de mesures de consolidation provisoires.

L'instabilité de la chapelle pourrait ainsi menacer la pérennité de l'ensemble de ce volume.

Sous la chapelle désaffectée se trouve le réfectoire. Ces locaux sont vétustes.

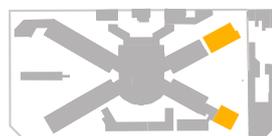


Les bâtiments collectifs

L'implantation des bâtiments collectifs est réalisée entre les ailes. Une partie

d'un bâtiment collectif présente encore les caractéristiques d'origine comme celles présentes dans certaines ailes.

Certains équipements sont encore d'époque (vidoirs). Le garage reste un témoin intéressant de la construction.



Les extensions

Plusieurs bâtiments/ extensions ont été construit(e)s. Leur implantation, le choix

des matériaux, le style architectural permettent de bien les identifier (briques, béton, tuiles, parachèvements intérieurs,...).

Leur état de conservation est satisfaisant.



Le mur d'enceinte

Il est réalisé en maçonneries de briques surmontées de couvre-murs.

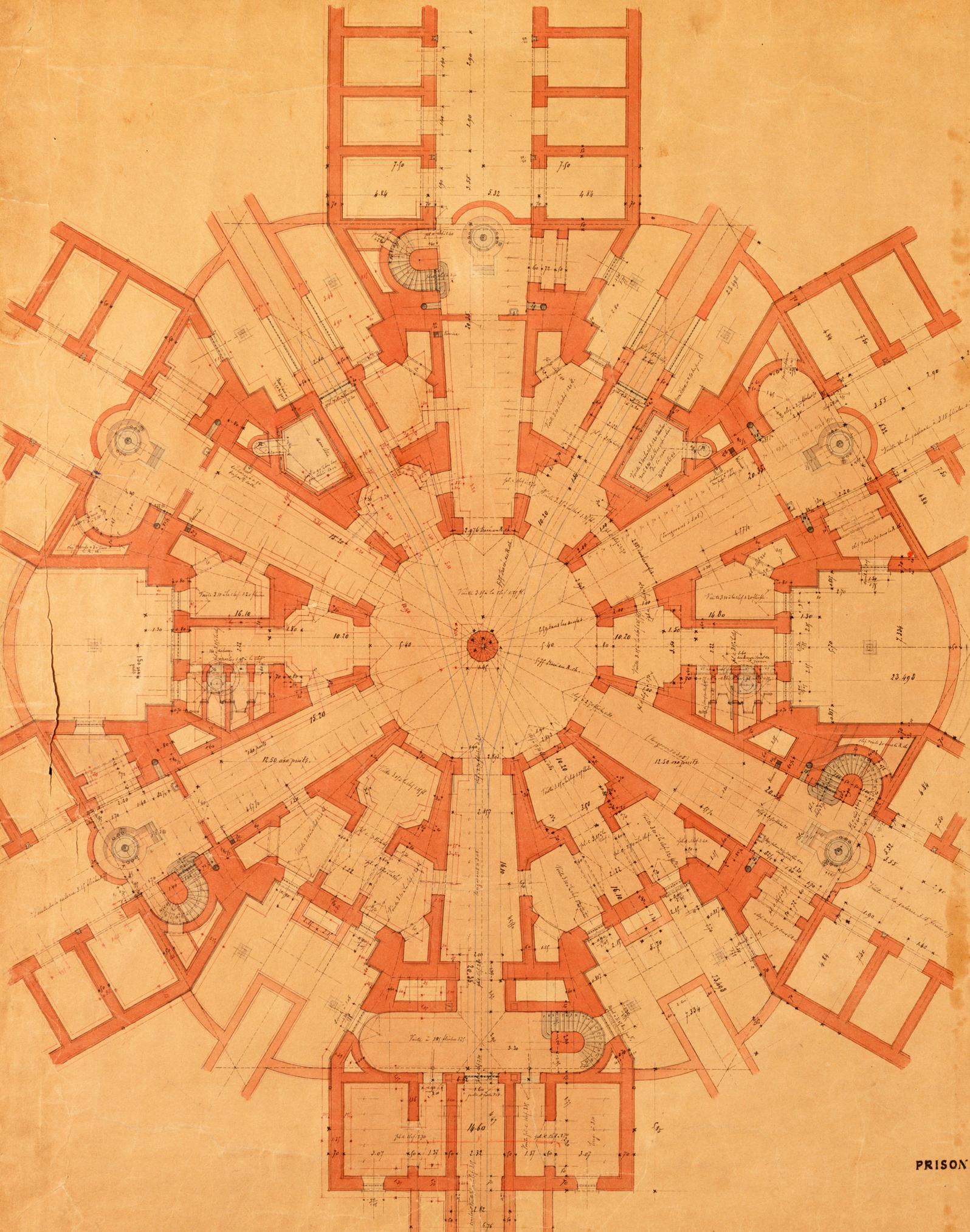
Côté quartier, le mur possède un traitement stylistique correspondant à la volonté d'identifier l'affectation du site en prison (tourelles, motifs). L'état de conservation du mur est bon en général hormis plusieurs observations de mousses, végétaux,...



Les espaces extérieurs

La prison de Forest possède une implantation plus concentrée et les espaces extérieurs sont ainsi plus ramassés.

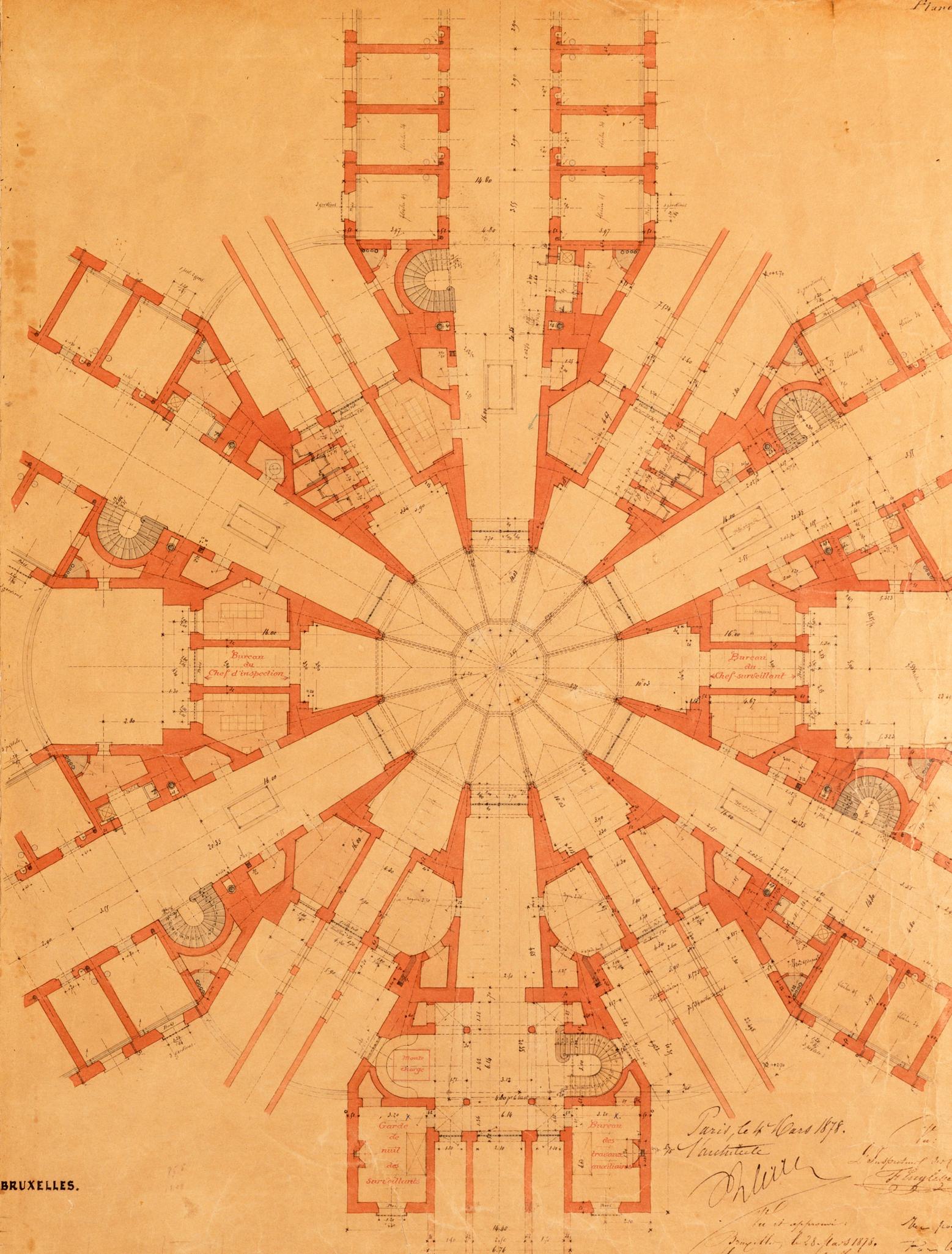
Ils présentent un intérêt très relatif vu qu'ils ont pratiquement tous été couverts.



PRISON

Souterrain de la partie centrale.

PLAN DU SOUTERRAIN ET PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE DU NOYAU CENTRAL / COPIE DES PLANS D'ORIGINE DE LA PRISON DE SAINT-GILLES / ARCHIVES DE LA RÉGIE DES BÂTIMENTS



DE BRUXELLES.

Nœud de Chaussée de la partie centrale.

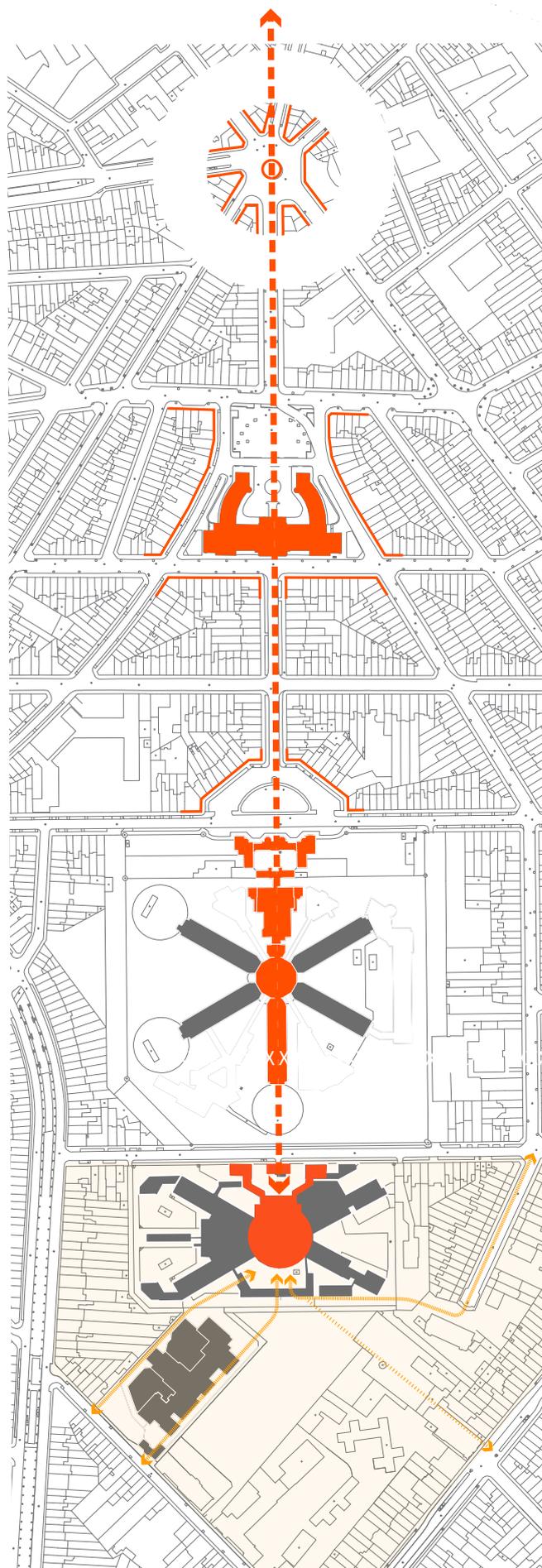
Paris, le 4 Mars 1878.
 Architecte
Muller
 Ingénieur
 Le Ministre de la Justice
 M. de la Roche

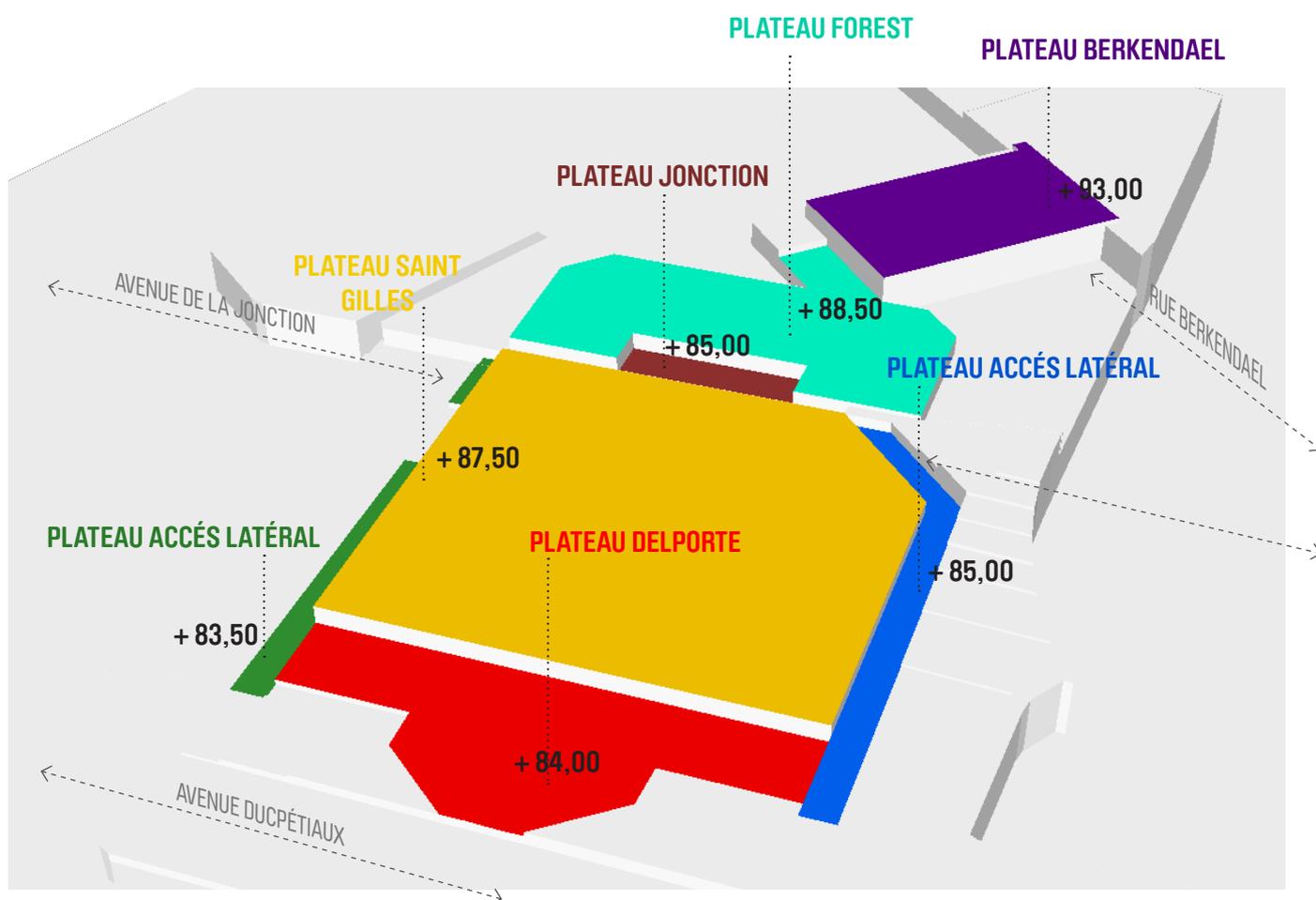
> INSCRIPTION DANS UNE COMPOSITION URBAINE D'ENSEMBLE

Une dimension importante se situe au niveau de l'inscription urbanistique des sites des prisons de Saint-Gilles et Forest dans une composition urbaine d'ensemble, basée sur la symétrie et la ponctuation par des places et des points de repères. L'extrémité Nord de cette composition urbaine se trouve à l'endroit de la Barrière de Saint-Gilles, et l'extrémité Sud à l'endroit du panoptique de la prison de Forest.

Si cette composition d'ensemble est perceptible pour la prison de Saint-Gilles, elle tend à être peu lisible et peu tangible pour la prison de Forest. Celle-ci se trouve en effet à l'arrière de la prison de Saint-Gilles et est cachée par celle-ci. Sa localisation au sein d'un très grand îlot tend également à la « noyer » dans le tissu urbain. La prison de Berkendael est quant à elle implantée sur une parcelle orientée vers la rue Berkendael et ne s'inscrit dans aucun dispositif scénographique spécifique.

En termes d'emprises visuelles et spatiales, la prison de Saint-Gilles dispose d'un certain rayonnement alors que la prison de Forest présente un caractère beaucoup plus comprimé / contracté.





> ORGANISATION EN PLATEAUX

De manière assez surprenante, les sites des trois prisons sont organisés suivant des systèmes de plateaux en surélévation par rapport aux niveaux de l'espace public.

Le schéma ci-dessus reprend les principaux niveaux de sol des rues bordant les trois sites ainsi qu'à l'intérieur des complexes pénitenciers.

Nous n'avons trouvé aucun écrit qui explique cette spécificité néanmoins des hypothèses peuvent être faites sur :

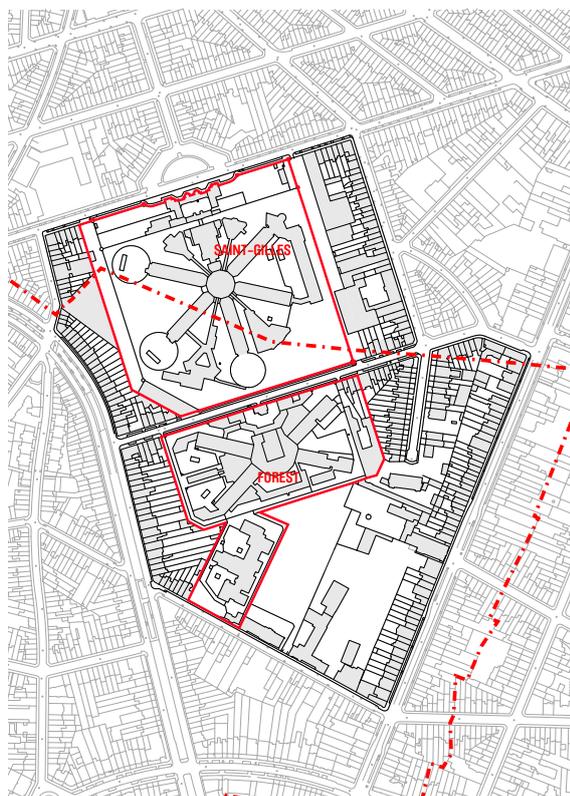
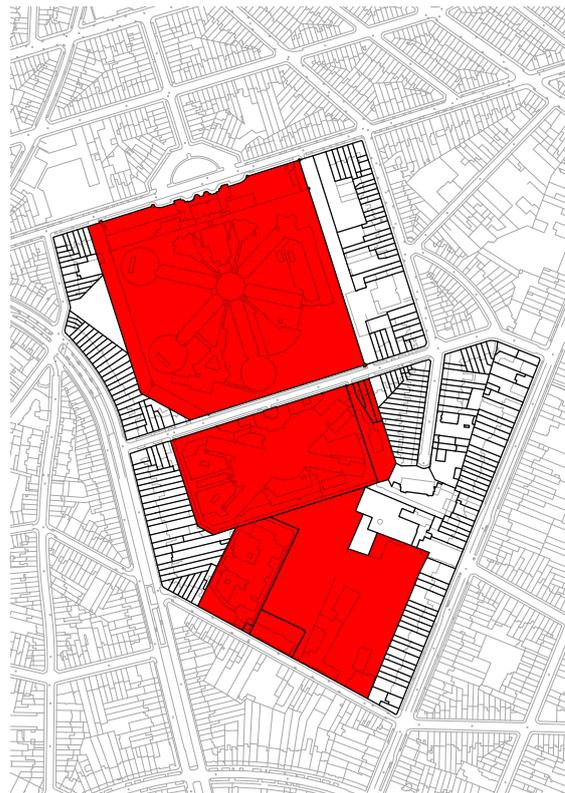
- d'une part, une sorte de métaphore de la mise à distance des détenus par rapport à la ville, et au-delà à la société ;
- d'autre part, sur la protection vis-à-vis de l'environnement que cette mise à distance opère dans la mesure où elle augmente la hauteur des murs de clôture par rapport au niveau naturel du terrain et où elle constitue une barrière physique naturelle vis-à-vis des intrusions qui seraient provoquées depuis les niveaux naturels des rues.

Cette organisation en plateaux impacte la possibilité de réaliser des liaisons continues à travers les trois sites, et conceptuellement appuie l'approche site par site que nous avons adopté dans la scénarisation.

> LIMITES DE PROPRIÉTÉ RÉGIE FÉDÉRALE

Le plan suivant reprend les limites exactes de propriété de la Régie des Bâtiments de l'État. Concernant la prison de Saint-Gilles, ce plan illustre le fait que la logique de la limite Est de la propriété n'est pas la même que sur la limite Ouest. En effet, si à l'Ouest, la propriété intègre une bande de parking dédiés au stationnement pour le personnel de la prison, à l'Est, cette bande de stationnement n'appartient pas à l'État puisqu'il s'agit d'une propriété de l'Université Catholique de Louvain.

Concernant les prisons de Forest et Berkendael, le plan illustre parfaitement la continuité organique de propriété avec le site de l'Ecole Européenne situé rue Berkendael.



< LIMITES COMMUNALES

La carte ci-contre illustre le tracé des limites communales. Elle montre qu'une grande partie de la prison de Saint-Gilles est en réalité située sur le territoire de la Commune de Forest, tout comme les prisons de Forest et Berkendael. Cette situation à cheval sur plusieurs limites communales est assez caractéristique de l'implantation des grands équipements de l'État belge aux XIXème et début XXème siècles (Cinquantenaire, Casernes sur les boulevards militaires, Basilique de Koekelberg et Parc Elisabeth, etc..).

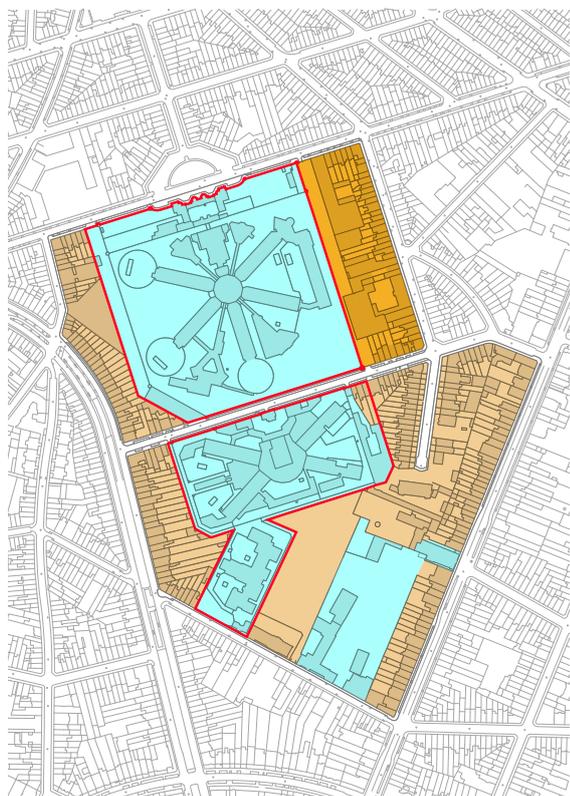
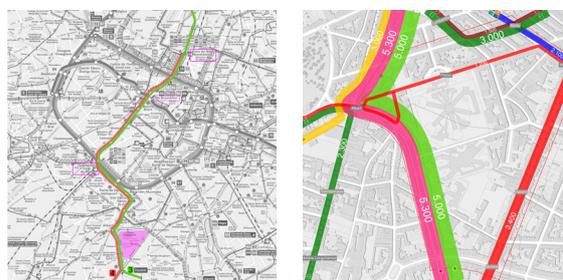
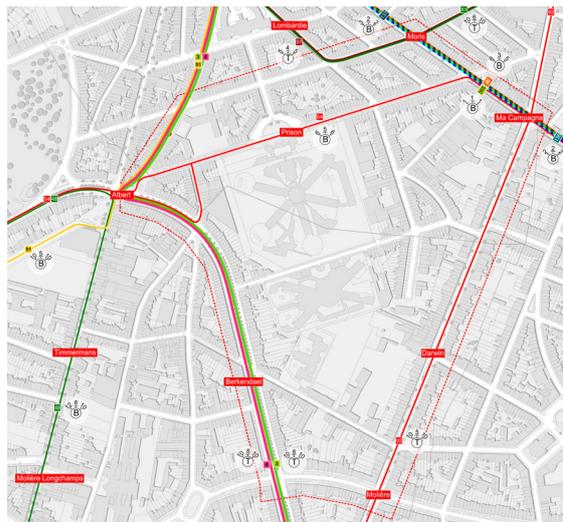
Aujourd'hui, cette situation conduira à fortement conditionner les enjeux de gestion des équipements (crèches, écoles) et de l'espace public.

> DESSERTE EN TRANSPORTS PUBLICS

Les trois sites disposent dès aujourd'hui d'une desserte en transports publics suffisantes avec en particulier :

- le pôle Abert desservi par plusieurs lignes de trams (T3, T4, T51) et qui à l'horizon 2020 accueillera le terminus Sud de la nouvelle ligne de métro permettant de relier Saint-Gilles/Forest à Schaerbeek-Evere ;
- plusieurs lignes de trams empruntant l'avenue Albert (T3 et T4) ou l'avenue Brugmann (T92) ;
- une ligne de bus (B54) desservant la prison de Saint-Gilles.

Cette qualité plaide pour une reconversion des trois sites des prisons avec des fonctions urbaines mettant à profit cette excellente desserte existante.



< AFFECTATIONS AU PRAS

Les sites des trois prisons sont affectés en « Zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ». Cette affectation ouvre la possibilité d'une reconversion des sites :

- vers des équipements publics ;
- vers le logement, moyennant Mesures Particulières de Publicité ;
- moyennant Mesures Particulières de Publicité, vers le commerce qui soit l'accessoire des fonctions principales.

Les prescriptions littérales prévoient également que moyennant PPAS, cette zone peut bénéficier des prescriptions particulières applicables en « Zone de Forte Mixité ».

- Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
- Zones mixtes
- Zones d'habitation

> BERKENDAEL

La prison de Berkendael est une prison pour femmes qui a été mise en service en 1993. Il s'agit d'un bâtiment qui représente une surface hors-sol de +/- 6.726 m² sur une emprise au sol de 0,8 hectare.

Ce complexe est en mitoyenneté directe avec la prison de Forest ainsi qu'avec le parking de l'École européenne du même nom.

Il s'agit d'un complexe moderne, en bon état de conservation et qui ne représente aucun enjeu patrimonial.

Les analyses du marché du logement indiquent un potentiel pour des maisons unifamiliales.

Dans le cas de la réaffectation du site de la prison de Berkendael, il peut être envisagé de développer des logements sous forme de maisons en intérieur d'îlot. L'îlot étant lui-même affirmé par l'implantation à l'alignement d'un nouvel immeuble de logements collectifs.

ÉCOLE EUROPÉENNE

PRISON DE BERKENDAEL





ÉLEVATION DE LA PRISON, RUE BERKENDAEL



4.2. ÉTUDE DE MARCHÉ + BESOINS EN COMMERCES ET ÉQUIPEMENTS

> MARCHÉ DU LOGEMENT

Une réaffectation des sites vers le logement est un des objectifs fixés préalablement à l'étude de même que l'implantation des équipements de proximité utiles au nouveau quartier et aux quartiers alentours. Lorsque les données ne sont pas disponibles à l'échelle du quartier, les chiffres de la Commune de Saint-Gilles ont été utilisés. Ils semblent être les plus proches de la réalité immobilière autour du site.

Enjeux

Une analyse de la dynamique immobilière des Communes de Saint-Gilles et Forest permet de tirer les conclusions suivantes et d'identifier quelques enjeux pour la programmation en logement :

- Les sites des prisons se situent à l'intersection de Communes aux profils assez différents et constitue une fracture spatiale et socio-économique marquée entre les quartiers du Haut de Saint-Gilles et les quartiers du haut de Forest, Ixelles et Uccle. Le site des prisons se trouve entouré de quartiers abritant peu de logements sociaux, où l'abordabilité du logement est sous pression et où les possibilités de densification se font de plus en plus rares. La réaffectation des prisons pourrait jouer un rôle dans la réduction de la fracture socio-économique entre les Communes et quartiers environnants.
- À Saint-Gilles la division de logements unifamiliaux fait diminuer l'offre en maisons unifamiliales, faute d'une offre suffisante en logements neufs. Une offre importante en appartements neufs à Saint-Gilles pourrait contribuer à absorber la demande pour des logements petits et abordables et ainsi préserver le patrimoine de logements unifamiliaux.
- Les quartiers environnants hébergent des petits ménages assez jeunes (potentiels futurs parents) et à l'exception d'Uccle, les Communes dans lesquelles ils se situent connaissent déjà une croissance naturelle assez importante et une augmentation de la taille des ménages. Le site des prisons

pourrait être un lieu privilégié pour offrir une gamme novatrice de logements orientés « famille avec enfants » dans un environnement sûr.

- À Saint-Gilles, il y a un remplacement assez rapide de la population. Une offre de logements adaptée et commercialisée à des prix raisonnables sur le site des prisons pourrait contribuer à stabiliser la population.

Publics cibles

> *Quelques constatations*

- Environnement de vie assez "mûr" et recherché pour les qualités et le caractère de son patrimoine construit et de ses espaces publics (place Van Meenen, parc de Forest, place Morichar,...), sa bonne desserte en transports en commun, etc.
- Relativement à d'autres secteurs du territoire bruxellois, celui des prisons n'accueille que peu de projets immobiliers neufs d'envergure (lien fort à la faible disponibilité foncière, plus importante en seconde couronne ou dans les quartiers postindustriels). Or la pression démographique est assez forte à Saint-Gilles, suite à un solde migratoire positif vis-à-vis de l'étranger et à un solde naturel positif. Ceci indique un potentiel certain pour un projet important de logements neufs.
- Les tranches d'âge entre 30 et 39 ans et de 0 à 9 ans sont en augmentation (jeunes familles), ainsi que celle des 40-49 ans.
- La taille des ménages est en moyenne très petite à Saint-Gilles, principalement suite à une importante sur-représentation de personnes seules.
- Le marché immobilier est caractérisé par une grande part de logements unifamiliaux, mais connaît un fort taux de divisions des logements ce qui correspond plus à la demande pour des petits logements de location.

> Orientations produits immobiliers

1. jeunes ménages avec enfants en bas âges ==> appartements "standards" avec 2 chambres pour le marché locatif et des logements multifamiliaux 2 et 3 chambres plus expérimentaux comme 1er achat (avec une part de logements moyens) servant à fixer la population.
2. familles nombreuses ==> appartements 3 et 4 chambres ou logements multifamiliaux plus expérimentaux pour le marché locatif social, afin d'éviter le renforcement du phénomène de gentrification en cours dans le haut de Saint-Gilles et dans un souci de mixité socio-économique générale.
3. starters (jeunes célibataires et couples) ==> unités plus compactes (studios et 1 chambre) pour le marché de location (investisseurs et parents-investisseurs) ou comme 1er achat pour répondre à la forte demande de la part des jeunes adultes souhaitant vivre dans le quartier.
4. couples plus âgés (jeunes retraités) et public de fonctionnaires / expatriés ==> appartements ou lofts plus vastes et mieux terminés avec 2 à 3 chambres, correspondant à la demande naturelle des quartiers plus chics environnants et augmentant les marges bénéficiaires du projet.
5. familles plus âgées (aussi public de fonctionnaires / expatriés) ==> nouvelles maisons unifamiliales et logements multifamiliaux 3 à 4 chambres plus expérimentaux comme 2ième achat, servant à fixer la population.

Le site des prisons est aujourd'hui un endroit hors la ville, méconnu et portant l'héritage de sa fonctionnalité de site d'incarcération. Une masse critique est à réaliser dès une première phase afin d'asseoir le site des prisons comme lieu de vie, caractérisé par des qualités propres et uniques. Concernant le

phasage du projet, soulignons toutefois, qu'en dépit de la forte pression démographique, la vitesse d'écoulement de la plupart des projets résidentiels commercialisés en Région bruxelloise reste assez modeste.

Prix

- Le niveau de revenus à Saint-Gilles reste en moyenne très modeste (P75 de 25.764 euro en 2012), ce qui fait que l'accessibilité au marché acquisitif est relativement faible (nombre de revenus annuels pour l'achat d'un appartement ou d'une maison ordinaire allant de 6 à 11).
- Les prix pour les maisons ordinaires se sont stabilisés à Saint-Gilles depuis quelques années.
- Une pression se fait sur le moyen de gamme dans les appartements.
- Les prix de vente pour des appartements neufs dans les environs du site des prisons peuvent beaucoup varier selon la localisation exacte du bien, le niveau de finition et la prestation énergétique. Les prix unitaires sont généralement au-delà de 2.500 euros et peuvent facilement monter au-delà de 3.000 euros par m² et plus pour des appartements.
- des prix de vente en ligne avec ceux pratiqués, le manque d'offre neuve et la localisation unique de projets résidentiels sur le site des prisons devraient assurer une attraction suffisante pour un phasage raisonnable du projet (8/10 unités par mois au plus rapide, 6 de façon plus raisonnable).
- Un prix unitaire moyen de 2.500 à 3.000 euros est parfaitement atteignable pour les appartements libres.
- Un prix unitaire moyen de 2.850 euros est atteignable pour les maisons unifamiliales (avec petite parcelle de +/- 150 m²).

Proposition de programme

Les logements produits dans les prisons comptent des studios, flats et appartements que l'on peut considérer comme « expérimentaux » et qui correspondent à une demande sur le marché. Une part de l'offre en petit logement (flat et studio) pourrait être destinée à des étudiants et commercialisée en ce sens. Nous avons rencontré la responsable du service "Logement" de l'ULB qui a confirmé l'attrait du site pour du logement étudiant. La bonne connexion en transport en commun gomme l'éloignement du site aux principaux pôles d'enseignement de la région. Si cette piste était choisie, une consultation des promoteurs actifs dans ce secteur de niche mériterait d'être menée.

	GRUPE CIBLE	TYPE	SUPERFICIE DE PLANCHER BRUTE	PROPORTION	
Appartements +/- 95%	> personnes seules, jeunes couples... (investisseurs pour la location) > starters (1er achat)	•studios •flats	•35 à 45 m ² •55 à 65m ² (1 ch)	•15 % •15 %	
	> personnes seules, parents seuls et couples avec enfant,... (investisseurs pour la location / SISP) > jeunes ménages avec enfants en bas âge (1er achat)	appartements standards et plus expérimentaux avec finitions de base et espace extérieur important	75 à 95 m ² (2 à 3 ch)	•20 % •10% •10%	
	> familles nombreuses (SISP)	grands appartements sociaux	selon les directives de la SLRB	10%	
	> babyboomers (comme investissement pré-retraite) / > jeunes retraités / expats avec ou sans enfants	appartements / penthouses avec un niveau de finition plus élevé	105 à 125 m ² (3 ch)	20 %	
			TOTAL	100%	
Logements unifamiliaux +/- 5%	> ménages plus âgés avec adolescents "standard"	maisons 2 façades / appartements duplex plus expérimentaux avec des finitions standards	120-140 m ² (3 ch)	75%	
	> ménages plus âgés avec adolescents "comfort"	maisons 3 façades / appartements duplex plus expérimentaux avec finitions de haut de gamme	150-165 m ² (3 à 4 ch)	25%	
			TOTAL	100%	

> ÉQUIPEMENTS

La demande en équipements de proximité a été analysée en intégrant les données statistiques des quartiers alentours (cfr. Monitoring des quartiers) et les souhaits des Communes.

Crèches

Le seul quartier problématique à proximité directe est le “Haut de Saint-Gilles”, les autres quartiers alentours sont en surplus. Des manques au niveau de “Bosnie” – “Bas Forest” – “Van Volxem” sont importants en situation 2010 et s’accroissent à l’horizon 2020. Bien qu’un peu éloignés des prisons, des places supplémentaires sur le site pourraient jouer un rôle et atténuer la pression sur ces quartiers, en jouant sur l’offre de proche en proche. Une offre en lien avec le nouveau quartier dont les jeunes couples et les familles sont une cible est nécessaire.

L’implantation de minimum une crèche est conseillée sur le site.

Quartier	Part des moins de 3 ans (%) dans la population / situation 2011	Nombre total de places en milieu d’accueil par enfant / situation 2011	Places manquantes et "surplus" / situation 2011	Places manquantes / situation 2020
CHATELAIN	3,77	0,35	5,95	9,40
BRUGMANN - LEPOUTRE	3,66	0,37	20,93	27,19
MOLIERE - LONGCHAMP	4,29	0,38	17,78	10,41
ALTITUDE 100	4,24	0,43	32,63	26,17
HAUT SAINT-GILLES	4,59	0,24	-62,65	-85,79
BOSNIE	5,24	0,19	-54,51	-67,63
BAS FOREST	6,11	0,11	-186,58	-202,31
VAN VOLXEM - VAN HAELEN	4,65	0,29	-23,86	-34,30

Enseignement fondamental

Au niveau de l’enseignement maternel, en moyenne 2010, les quartiers « proches » des prisons sont excédentaires malgré un déficit sur “Brugmann-Lepoutre” et “Molière-Longchamp”. Un déficit important est constaté dans les quartiers “Bas de Forest” et “Bosnie”. Les estimations (ADT) évaluent un besoin direct pour 10 classes à l’horizon 2020 dans les quartiers alentours.

Concernant le primaire, un besoin important sur “Brugmann-Lepoutre” existe au niveau des quartiers alentours. “Bosnie” et “Bas Forest” comptent des déficits importants. A l’horizon 2020, un besoin de 30 classes dans les quartiers proches existent et de 95 tous quartiers analysés confondus.

	déficit en place 2010 (positif = déficit)	nombre de classe à créer d’ici 2020 (car < 0,8)	déficit en place 2010 (positif = déficit)	nombre de classe à créer d’ici 2020 (car < 0,8)
CHATELAIN	36		-20	
BRUGMANN - LEPOUTRE	176		504	20
MOLIERE - LONGCHAMP	163	10	66	10
ALTITUDE 100	-336		-535	
HAUT SAINT-GILLES	-110		-444	
BOSNIE	338	15	444	20
BAS FOREST	520	20	714	30
VAN VOLXEM - VAN HAELEN	141	1	227	15
total	929	46	956	95
total proximité directe	-107	10	-409	30

Un besoin pour 40 classes (10+30) sera donc existant à l'horizon 2020 en tenant compte uniquement des quartiers alentours au site. Par ailleurs, le site offre un potentiel foncier rare pour créer de l'équipement, foncier dont les Communes ne disposent plus sur le reste de leur territoire. Ainsi, la Commune de Forest souhaite voir s'implanter une école primaire sur le site pour combler les besoins des quartiers environnant mais aussi ceux du Bas de Forest, partiellement du moins. Cette approche constitue en outre une opportunité de diversifier les pratiques territoriales des populations, favorisant un usage mixte du territoire.

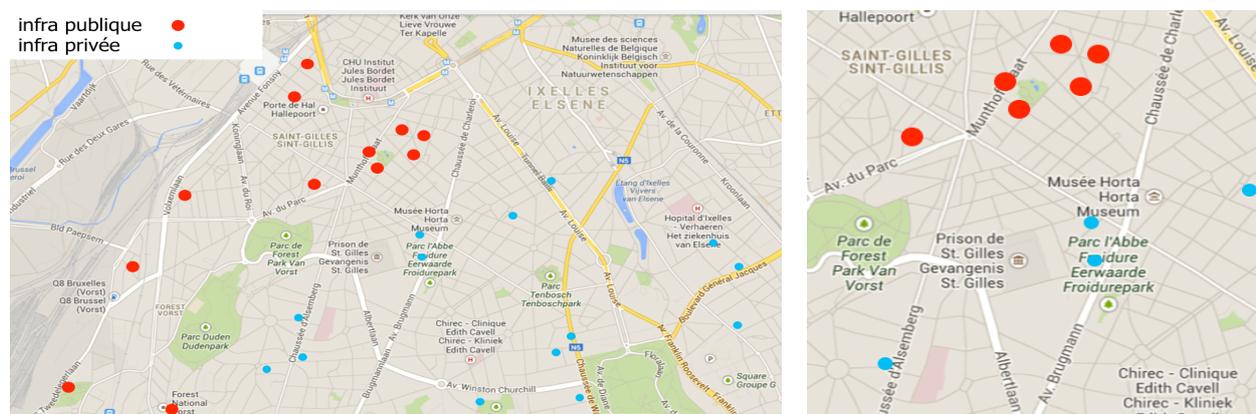
Enseignement secondaire

Pour l'instant les déficits de Saint-Gilles et Forest sont comblés par d'autres Communes. Ceux-ci se renforcent à l'horizon 2020 compte-tenu de la croissance démographique dans la tranche de population concernée. Les tensions les plus importantes sont plutôt dans le « bas » de Saint-Gilles et de Forest mais, comme pour le primaire, un potentiel foncier public identique à celui des prisons devient rare. En somme, il y a une opportunité pour la création d'une école offrant un cycle complet sur le site.

	Nombre de place par élève 2010	Déficit en nombre de place 2010	Nombre de jeune en plus d'ici 2020	Déficit en nombre de place
Ixelles	1,85	3010	-138	3148
Saint-Gilles	0,95	-144	401	-545
Forest	0,76	-818	367	-1185
Uccle	1,16	886	391	495

Infrastructure sportive

La carte ci-dessous identifie l'ensemble des infrastructures sportives publiques et privées à proximité du site. On voit que les quartiers alentours ne comptent que quelques infrastructures privées. Il semble qu'il serait utile d'implanter sur le site un équipement sportif. Celui-ci pourrait fonctionner de façon mutualisée avec l'école. Notons qu'un besoin pour des espaces récréatifs dans le quartier à également été identifié par Bruxelles-Environnement.



> COMMERCES

Le site est à proximité de la Chaussée de Waterloo, du Parvis et de la Chaussée d'Alseberg, tous trois pôles secondaires selon le Schéma de Développement Commercial de la Région. D'autres pôles commerciaux (Janson, Brugman, Bascule) sont considérés comme pôles relais. Plusieurs de ces pôles sont assez identifiables et complémentaires (offre Horeca importante, commerces bon marché et ethnique, commerces de créateurs et produit de bouche, quelques grandes surfaces « alimentaire et bricolage » et enseignes « optique... »). Les rues qui bordent les prisons comptent quelques commerces et de l'horeca.

La stratégie régionale est de renforcer l'existant, à l'exception du commerce local qui pourrait très bien s'implanter sur le site. Envisager un développement commercial conséquent sur le site des prisons n'est possible qu'en dehors de la concurrence avec ce qui existe autour et qui offre une couverture importante. Au cours de l'étude, les représentants des Communes n'ont en aucun cas encouragé le développement de nouveaux commerces sur les sites des prisons.

4.3. PRINCIPES GÉNÉRAUX POUR LA RECONVERSION DES SITES DES PRISONS

Les pages suivantes détaillent les principes d'interventions urbanistiques et patrimoniales qui ont été suivis pour envisager la reconversion des trois sites.

De l'activation de ces principes découlent les cinq scénarios détaillés dans les pages suivantes.

Pour rappel, il s'agit de deux scénarios pour les prisons de Saint-Gilles et Forest et d'un scénario unique pour la prison de Berkendael.

Au niveau programmatique, l'étude part de l'hypothèse de réaffectations orientées vers une fonction résidentielle dominante.

> ÉVALUATION PATRIMONIALE DE LA SITUATION EXISTANTE

Comme indiqué précédemment, une grille d'analyse a été élaborée en vue d'établir une évaluation patrimoniale des trois sites. L'objectif de cette matrice est de permettre de tirer des conclusions suite à la comparaison des valeurs patrimoniales des différents bâtiments/espaces. Cette valorisation a ensuite été ultérieurement éprouvée dans le cadre de la définition et de l'élaboration des différents scénarios à proposer pour la reconversion.

L'évaluation patrimoniale s'est attachée à traiter les points suivants :

- la construction (ouvrages/matériaux/dégradations),
- la qualité spatiale et stylistiques,
- les aspects structurels,
- les aspects énergétiques,
- la conformité technique. Ces différents thèmes ont été considérés selon la ventilation suivante :

CONSTRUCTION

- Ouvrages-matériaux-dégradations
- Murs extérieurs
- Murs intérieurs
- Planchers/Plafonds
- Éléments de circulation
- Charpentes et toitures
- Menuiseries
- Revêtements de sol, murs, plafonds
- Evacuation des eaux pluviales
- Végétation
- Installations-mobilier
- Dégradations

QUALITE SPATIALE ET STYLISTIQUE

- Volume extérieur (implantation, articulations,...)
- Composition intérieure (circulations, distributions, confort,...)
- Evolution du bâti
- Relation intérieur/extérieur (lumière, vues,...)

ASPECTS STRUCTURELS

- Fondations
- Murs
- Planchers
- Charpentes

ASPECTS ENERGETIQUES

- Murs
- Menuiseries
- Planchers
- Charpentes

CONFORMITE TECHNIQUE

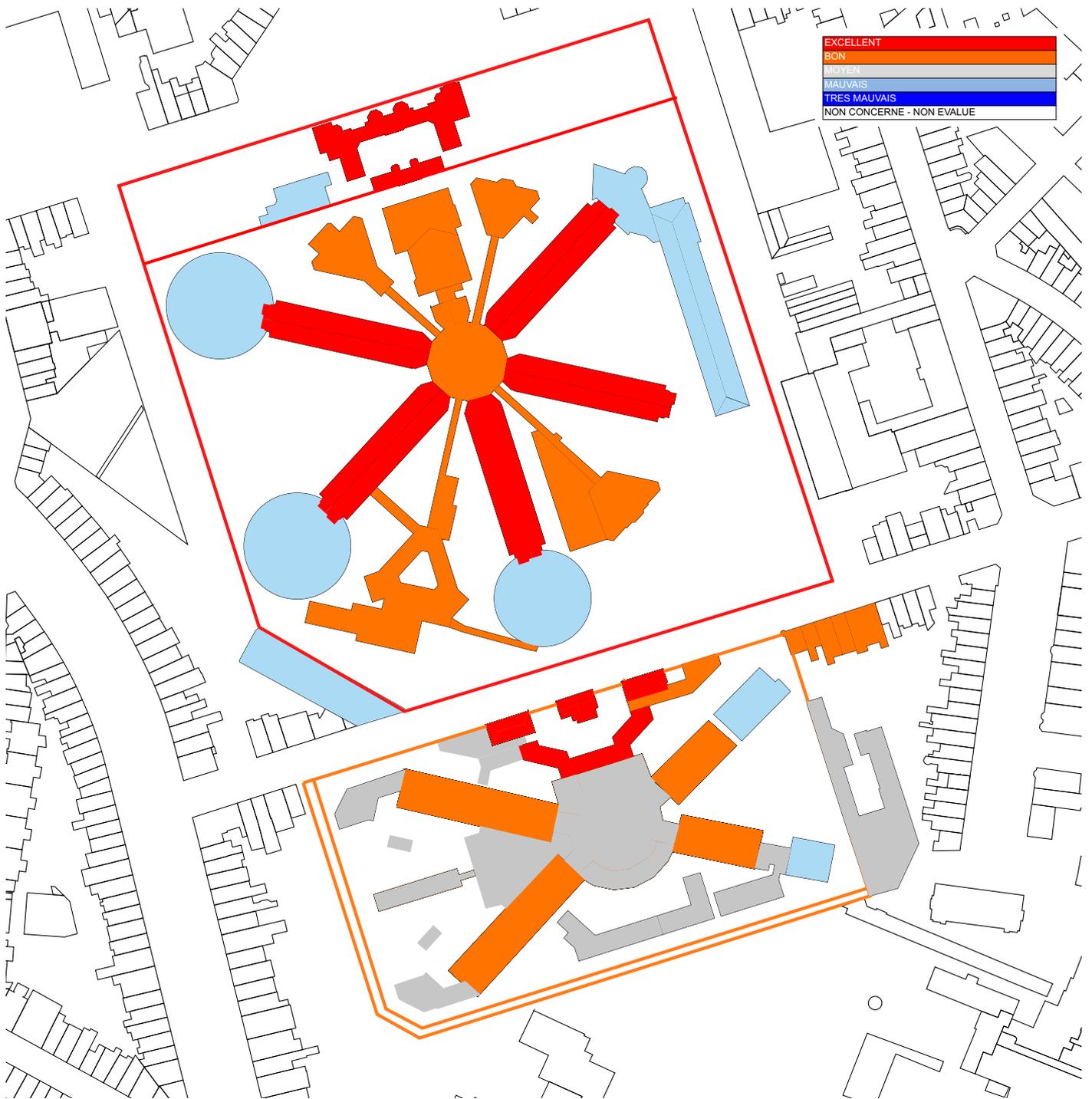
- Acoustique
- Ventilation
- Sanitaire
- Chauffage
- Electricité
- Équipements
- Incendie (chemins d'accès, compartimentage, détections, exutoires,...)

L'évaluation patrimoniale a permis de conclure que plusieurs éléments de la prison de Saint-Gilles possédaient une valeur patrimoniale remarquable, notamment les bâtiments de l'entrée, les ailes, les murs d'enceinte ; d'autres une valeur moindre telle que la partie centrale/chapelle et les bâtiments collectifs ; les extensions ayant une valeur négligeable. Concernant la prison de Forest, l'évaluation des différents bâtiments conclut au même rapport de hiérarchie entre les bâtiments mais l'état de conservation des ouvrages à Forest étant plus déplorable, l'évaluation patrimoniale est moins favorable que celle des bâtiments de Saint-Gilles.

Cette évaluation respective a été synthétisée sous forme de plans précisant l'échelle de valeur (au moyen de nuances de couleurs).

Cette évaluation a également été effectuée en tenant compte du fait que les prisons de Saint-Gilles et de Forest font partie d'une série de prisons construites fin du XIX^e siècle/début du XX^e siècle en Belgique dont certaines subsistent (voire fonctionnent) encore aujourd'hui (Hasselt, Gand, Audenarde, Louvain, Mons, Tournai, Termonde,...).

Ces différents constats permettent de considérer que la reconversion des prisons de Saint-Gilles et de Forest est pertinente.



	BATIMENTS D'ENTREE/HABITATIONS	AILES DES CELLULES	PARTIE CENTRALE/CHAPELLE	BATIMENTS COLLECTIFS	EXTENSIONS	MURS D'ENCEINTE ET ESPACES (OUVERTS)
CONSTRUCTION	BON	BON	BON	NON CONCERNE - NON EVALUE	NON CONCERNE - NON EVALUE	BON
QUALITE SPATIALE ET STYLISTIQUE	BON	BON	BON	BON	NON CONCERNE - NON EVALUE	BON
ASPECTS STRUCTURELS	BON	BON	BON	BON	NON CONCERNE - NON EVALUE	BON
ASPECTS ENERGETIQUES	NON CONCERNE - NON EVALUE	NON CONCERNE - NON EVALUE	MAUVAIS	NON CONCERNE - NON EVALUE	MAUVAIS	NON CONCERNE - NON EVALUE
CONFORMITE TECHNIQUE	NON CONCERNE - NON EVALUE	NON CONCERNE - NON EVALUE	NON CONCERNE - NON EVALUE	NON CONCERNE - NON EVALUE	NON CONCERNE - NON EVALUE	NON CONCERNE - NON EVALUE
CONCLUSION	BON	BON	BON	BON	MAUVAIS	BON
<hr style="border-top: 1px dashed blue;"/>						
CONSTRUCTION	BON	BON	BON	NON CONCERNE - NON EVALUE	MAUVAIS	BON
QUALITE SPATIALE ET STYLISTIQUE	BON	BON	BON	BON	NON CONCERNE - NON EVALUE	BON
ASPECTS STRUCTURELS	MAUVAIS	NON CONCERNE - NON EVALUE	TRES MAUVAIS	NON CONCERNE - NON EVALUE	BON	BON
ASPECTS ENERGETIQUES	NON CONCERNE - NON EVALUE	NON CONCERNE - NON EVALUE	MAUVAIS	NON CONCERNE - NON EVALUE	NON CONCERNE - NON EVALUE	NON CONCERNE - NON EVALUE
CONFORMITE TECHNIQUE	NON CONCERNE - NON EVALUE	NON CONCERNE - NON EVALUE	NON CONCERNE - NON EVALUE	NON CONCERNE - NON EVALUE	NON CONCERNE - NON EVALUE	NON CONCERNE - NON EVALUE
CONCLUSION	BON	BON	BON	NON CONCERNE - NON EVALUE	MAUVAIS	BON

SAINT-GILLES

FOREST

> POSSIBILITÉ D'INTERVENIR SUR LES AILES _ DIFFÉRENTES VARIANTES ÉTUDIÉES

Nous l'avons vu précédemment, les ailes des prisons de Saint-Gilles et Forest présentent des qualités architecturales assez similaires en coupes.

Afin d'envisager le potentiel de reconversion des prisons, une étude architecturale détaillée a été réalisée en vue de déterminer les modalités de réaffectation des ailes en logements.

Les différentes variantes étudiées figurent ci-dessous.

La variante retenue est celle figurant en bas à droite.

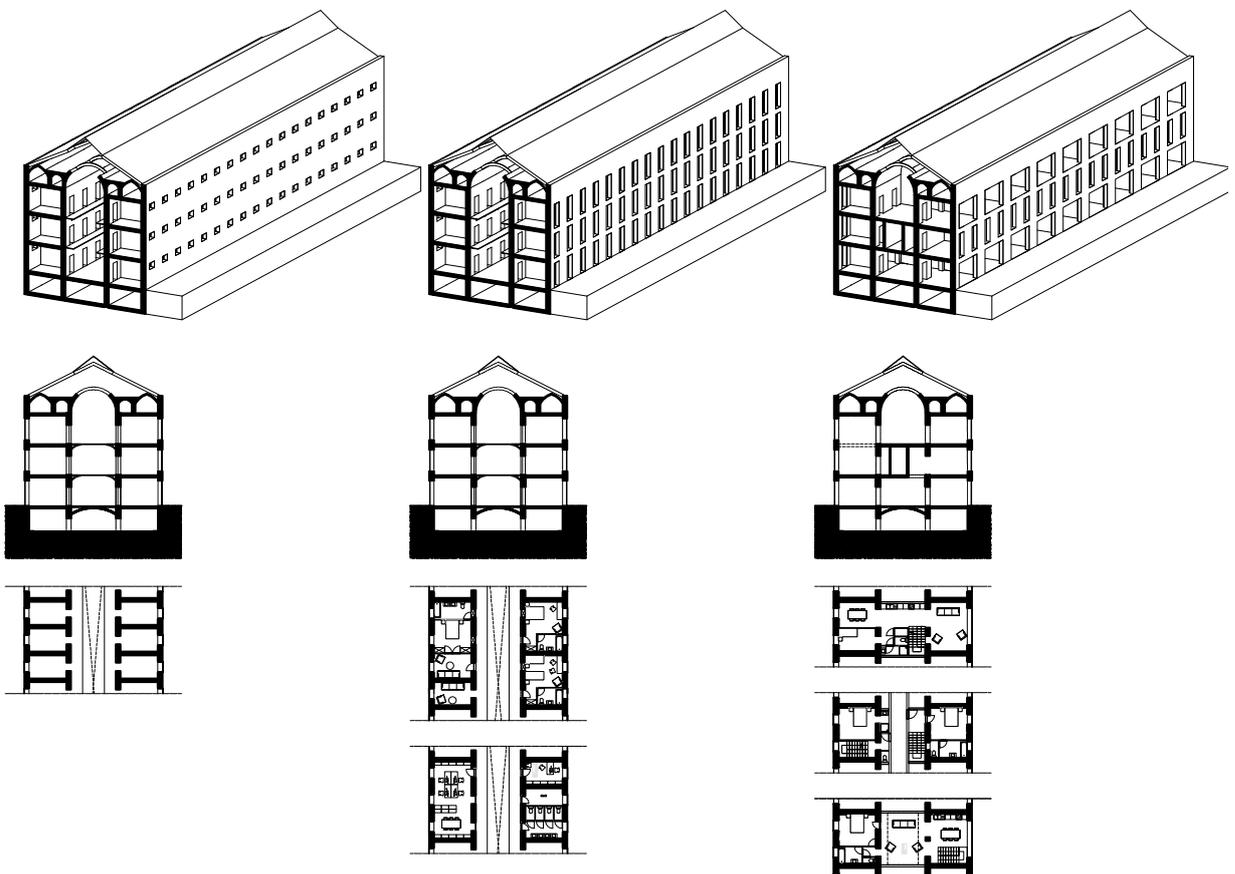
Elle articule trois principes de reconversion qui permettent de conserver et de mettre en valeur l'architecture des ailes.

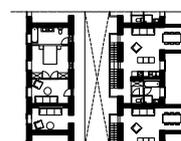
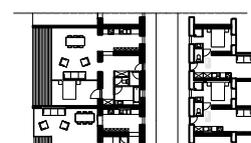
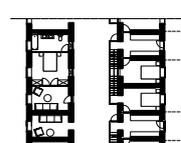
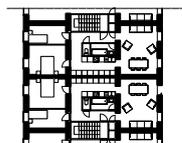
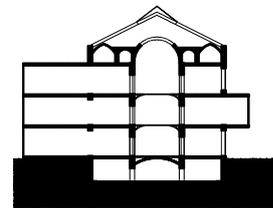
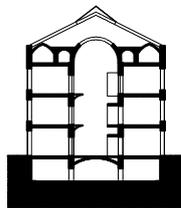
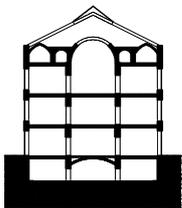
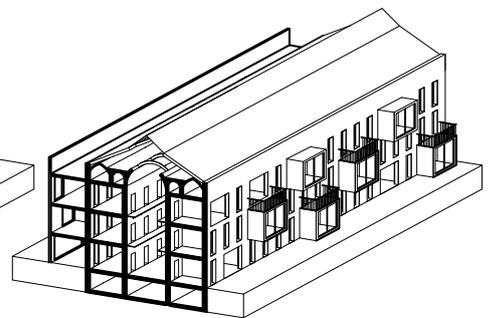
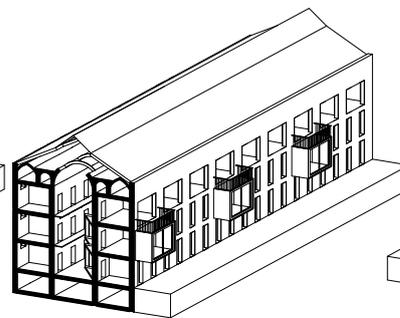
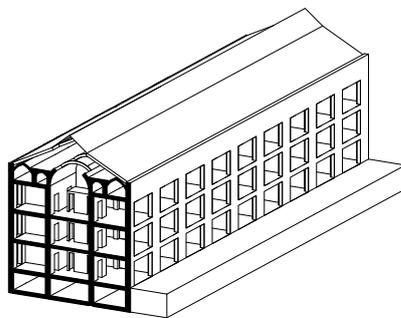
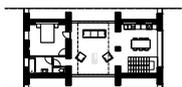
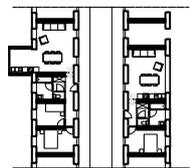
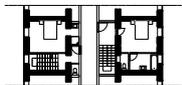
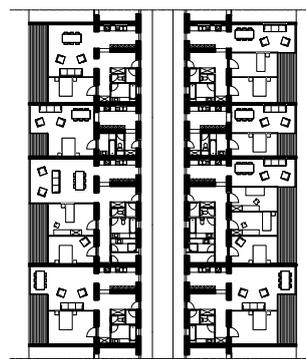
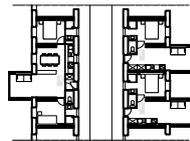
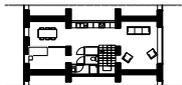
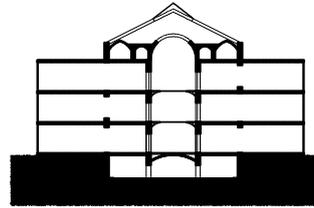
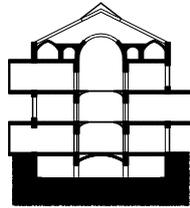
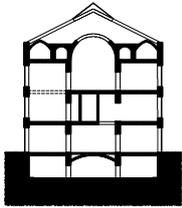
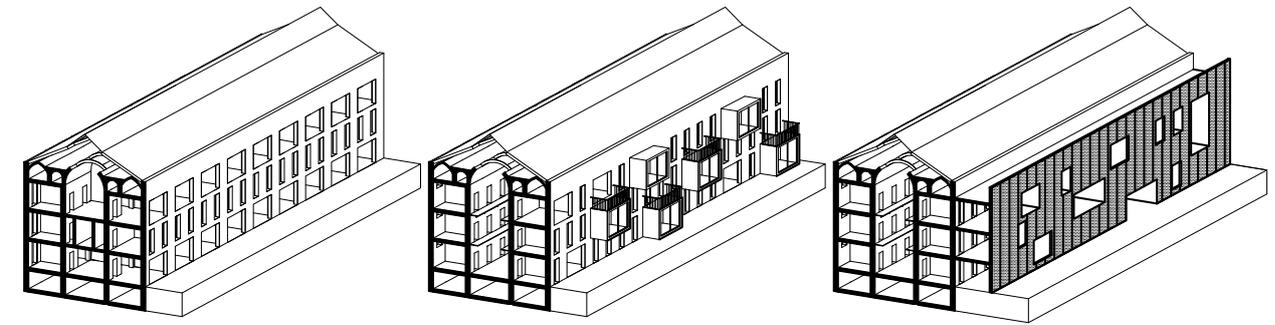
1. Le premier principe consiste à préserver la perception spatiale et visuelle de la nef intérieure.
2. Le deuxième principe envisage d'intervenir sur les façades à partir de système de bow-windows. Ce dispositif permet aux logements de disposer de pièces de

vie plus généreuses et d'offrir des vues différenciées vers le contexte extérieur. Cette configuration présente l'avantage de respecter la volumétrie initiale des ailes, mais ne permet malheureusement pas de faire de grands logements.

3. Enfin, le troisième principe envisage de localiser l'ensemble des espaces servants (cuisine, salle de bain, sanitaire, etc.) dans l'épaisseur actuelle d'une cellule et de rajouter une nouvelle épaisseur bâtie en vue d'y localiser les pièces de vie et de nuit. Cette solution absorbe d'une certaine manière le mur porteur actuel dans une nouvelle structure architecturale.

Les variantes non retenues ne respectent pas la perception spatiale de la nef ou ne permettent pas d'aménager des logements suffisamment grands.





ÉTUDE DE RECONVERSION DES AILES EN LOGEMENTS

> DIFFÉRENCIATION DU TRAITEMENT DES AILES EN FONCTION DE L'ORIENTATION

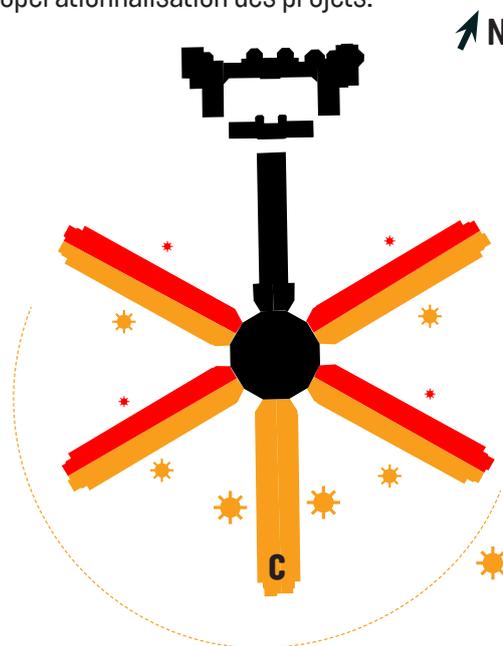
Le schéma ci-dessous montre le principe finalement retenu :

- pour les ailes bien orientées, il est proposé de considérer que celles-ci doivent profiter aux grands logements, disposant de confort de vues et d'espaces. Les faces des ailes bien orientées sont donc traitées avec une épaisseur bâtie supplémentaire ;
- pour les ailes moins bien orientées, les petits logements seraient privilégiés et seraient donc localisés à cet endroit les logements traités à partir de bow-windows localisés en façade.

Les plans figurant dans les planches suivantes illustrent l'application de ces principes aux prisons de Saint-Gilles et Forest.

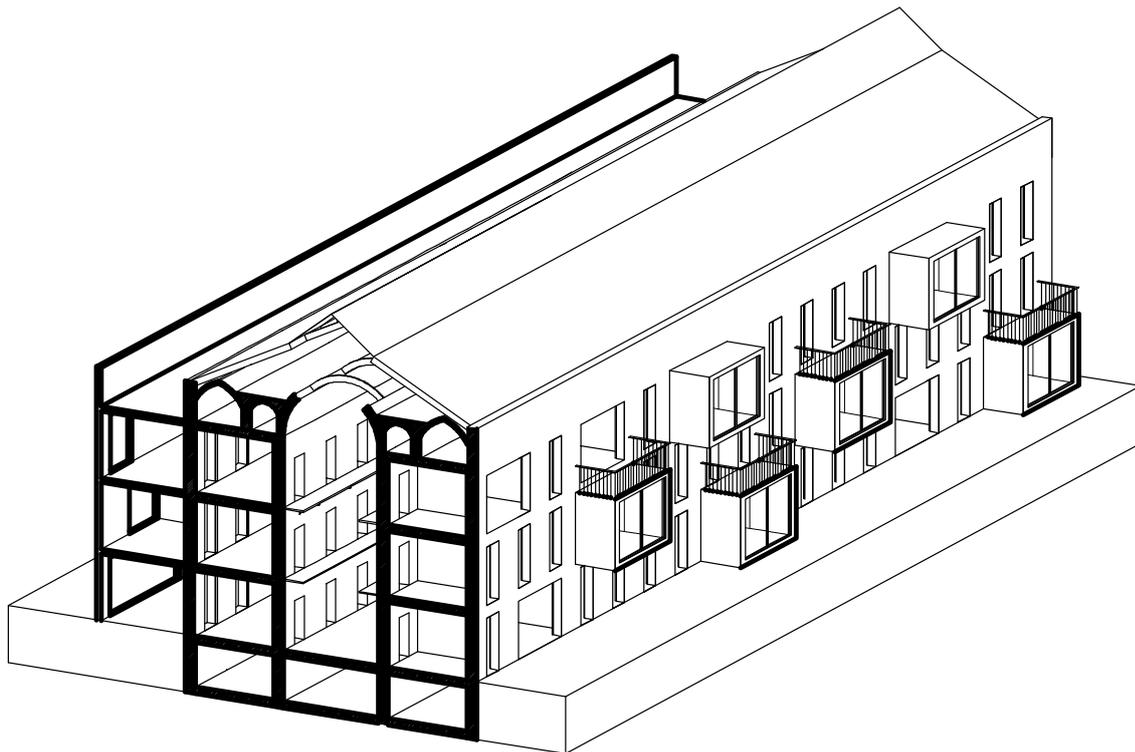
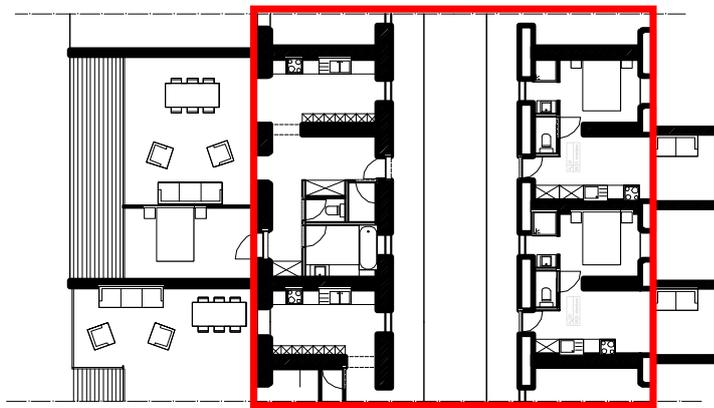
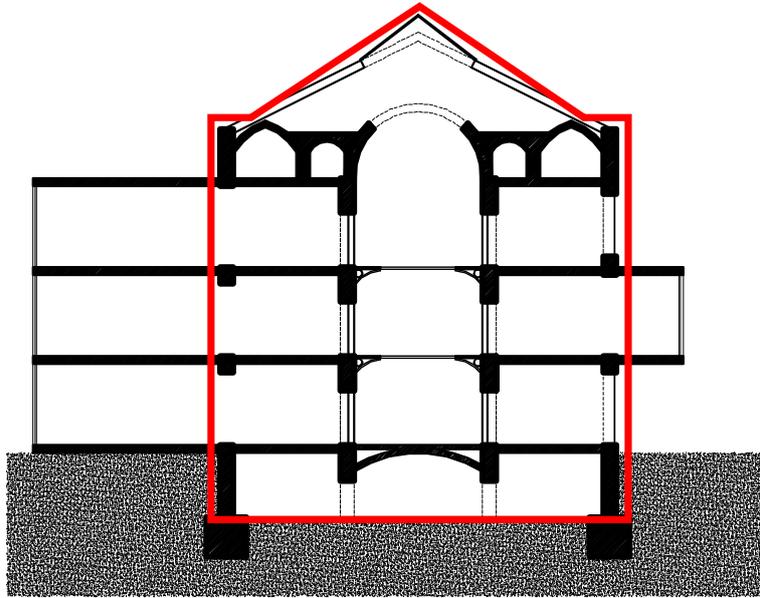
En ce qui concerne l'aile C, compte tenu de la présence d'un passage public dans celle-ci, il est proposé qu'elle soit réaffectée à partir d'autres programmes qu'un programme résidentiel (voir page 77).

Nous évoquons ici la possibilité de réaliser des petits bureaux (type "pépinière d'entreprises") ou encore un hôtel. Ces programmes, qui nécessitent dans ce cas la réalisation d'un PPAS, seront précisés ultérieurement, au moment de l'opérationnalisation des projets.



PRINCIPE D'ORGANISATION DES AILES EN FONCTION DE L'ENSOLEILLEMENT.
EN ORANGE : LES FAÇADES BIEN ENSOLEILLÉES

SAINT-GILLES	Logements	Qté	surface brute	surface nette	Surface brute totale	Surface nette totale
	Logements 2 chambres	48	92	82	4416 m ²	3936 m ²
Logements 3 chambres	24	125	111	3000 m ²	2664 m ²	
Studios	48	36	29	1728 m ²	1392 m ²	
Logements 1 chambre	16	51	40	816 m ²	640 m ²	
Bureaux	n/d	n/d	n/d	1128 m ²	832 m ²	
Hôtel	n/d	n/d	n/d	2460 m ²	1688 m ²	
Total logements		136			9960 m ²	8632 m ²
Total bureaux		n/d			1128 m ²	832 m ²
Total hôtel		n/d			2460 m ²	1688 m ²
Total occupation					13548 m ²	11152 m ²
FOREST	Logements	Qté	surface brute	surface nette	Surface brute totale	Surface nette totale
	Logements 2 chambres	36	97	88	3492 m ²	3168 m ²
	Logements 3 chambres	18	139	125	2502 m ²	2250 m ²
	Studios	54	39	29	2106 m ²	1566 m ²
	Logements 1 chambre	30	55	41	1650 m ²	1230 m ²
Total logements		138			9750 m ²	8214 m ²

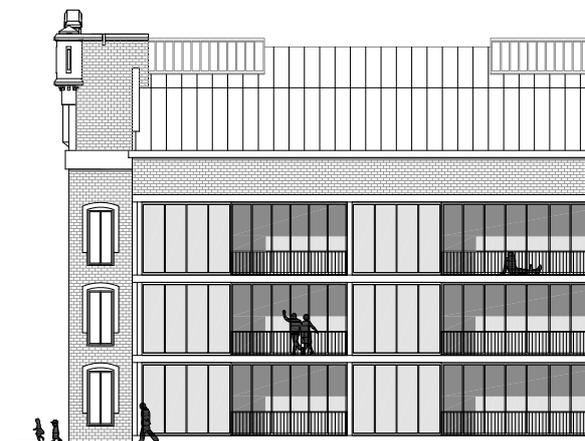


PLAN, COUPE ET AXONOMÉTRIE D'UNE AILE TYPE



Exemple d'élévation d'une façade d'une aîle de la prison de Saint-Gilles traitée avec une nouvelle épaisseur.

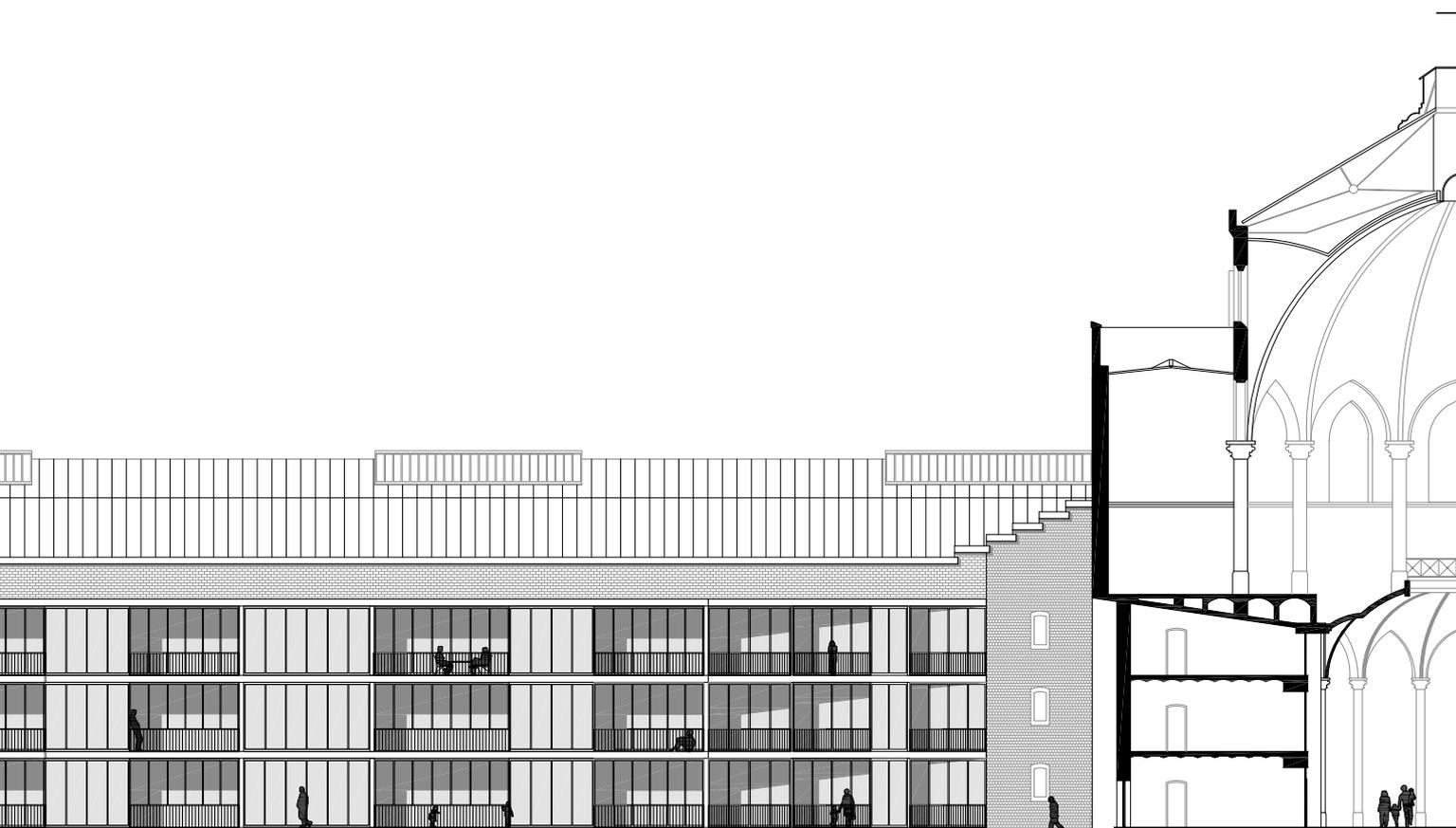
La nouvelle volumétrie accueille les pièces de vie de même que les chambres. La nouvelle épaisseur permet également d'agrémenter les logements de terrasses. La façade en briques d'origine est intégrée à l'intérieur de la nouvelle volumétrie.

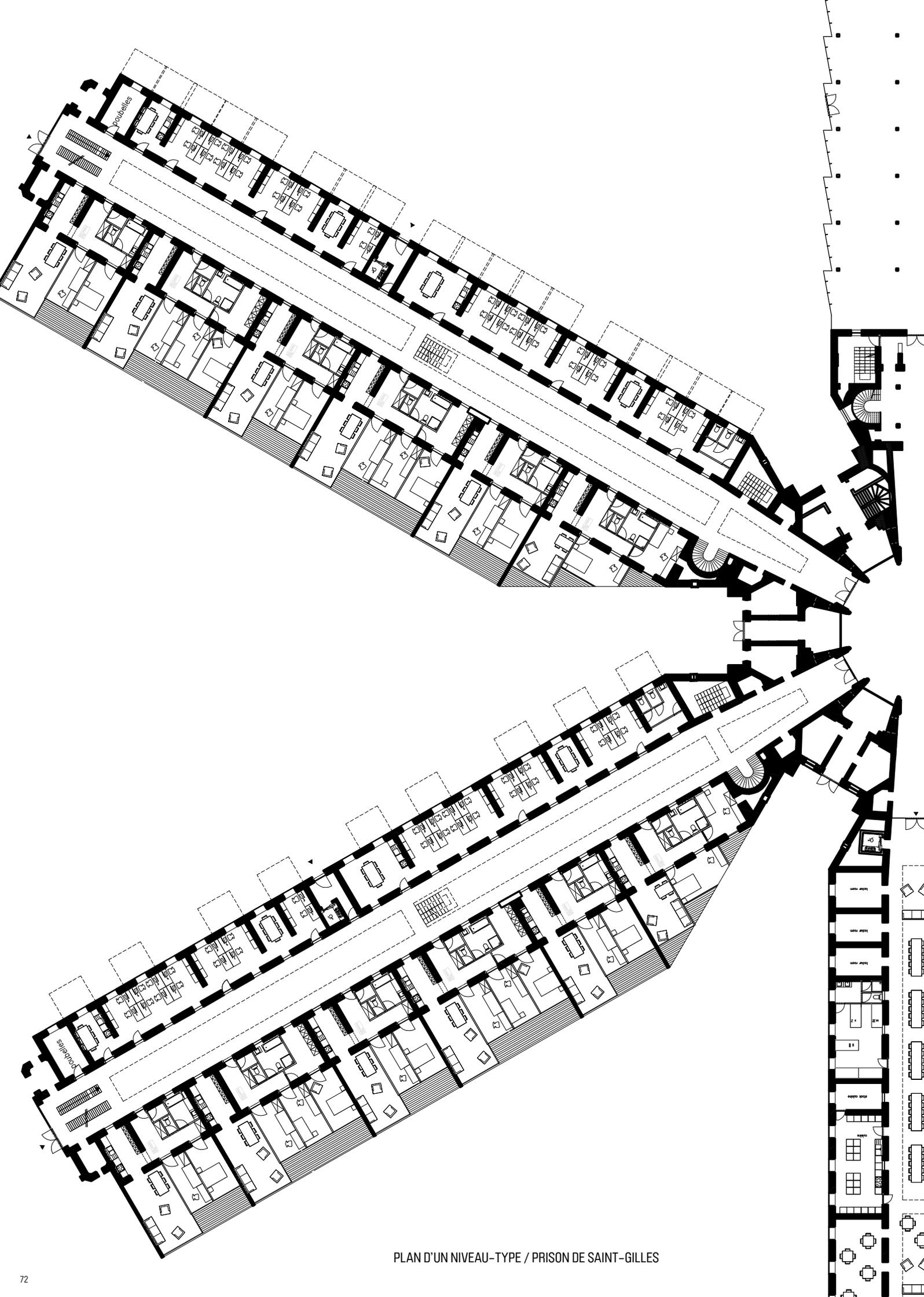




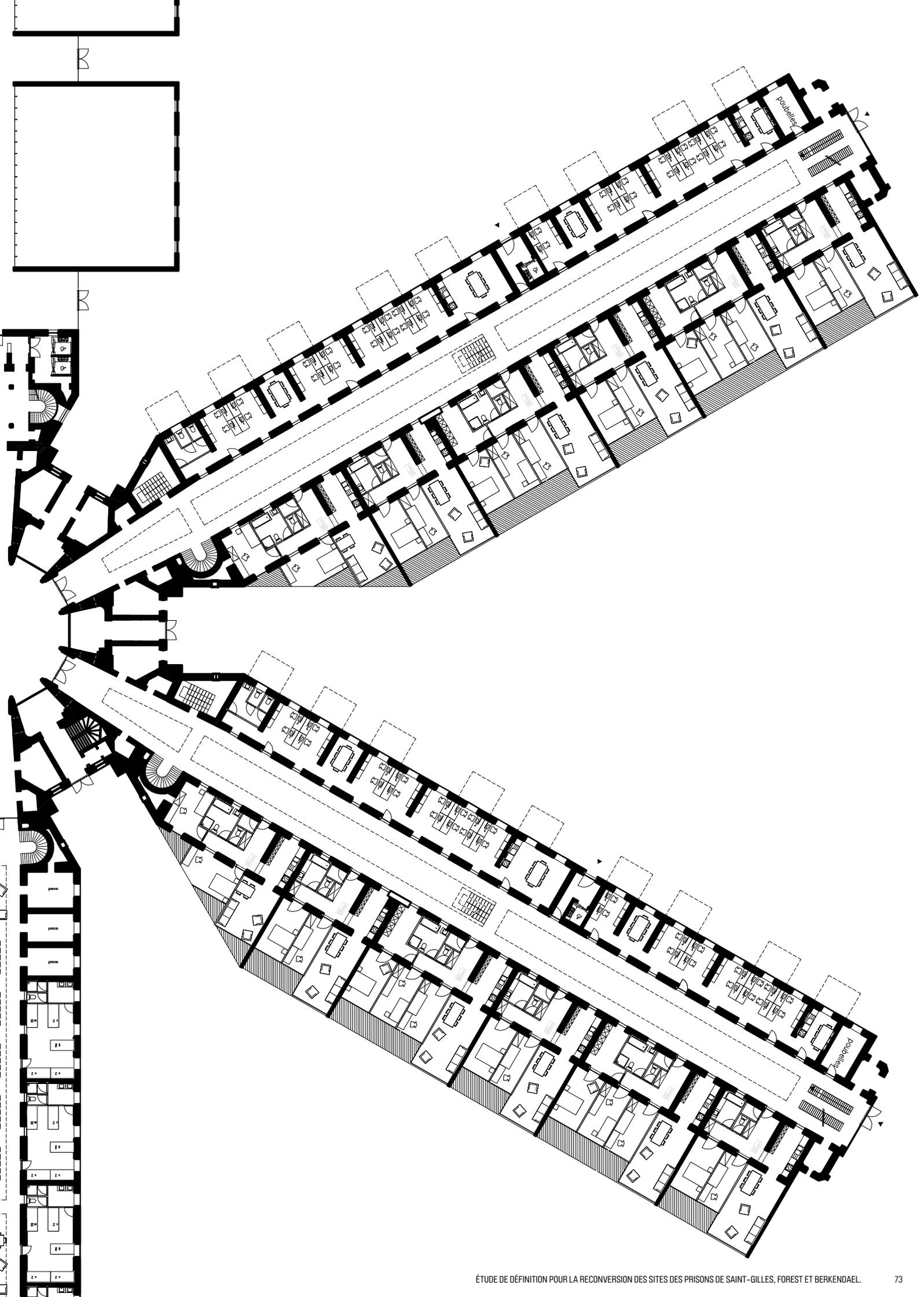
◀ **Exemple d'élévation d'une façade d'une aîle de la prison de Saint-Gilles traitée avec bow-windows.**

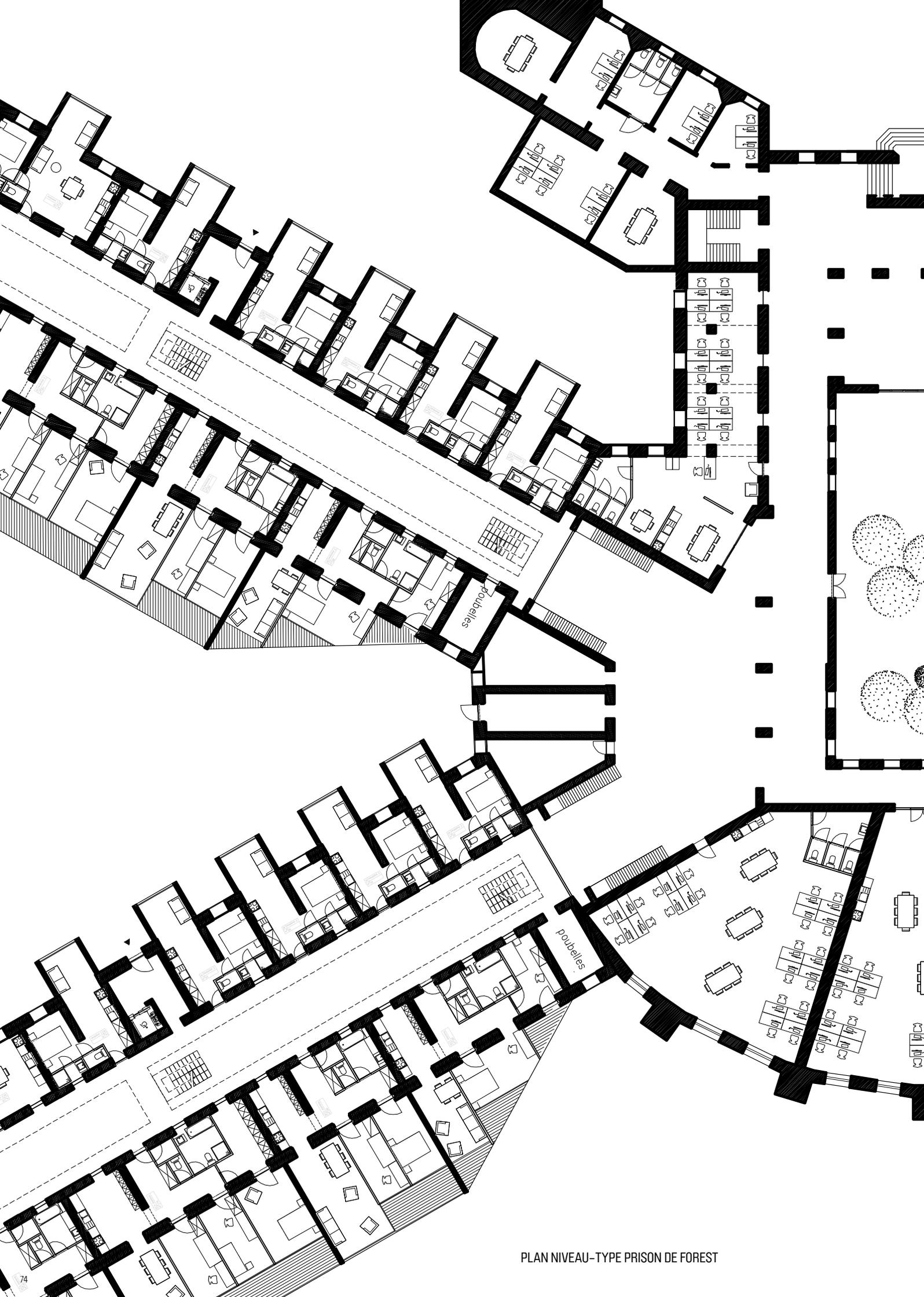
Les bow-windows permettent d'ouvrir les piéges de séjour vers l'extérieur. Toutes les baies sont agrandies en vue de laisser la lumière naturelle pénétrer dans les espaces intérieurs. La façade d'origine en briques reste visible, de même que les toitures.





PLAN D'UN NIVEAU-TYPE / PRISON DE SAINT-GILLES





PLAN NIVEAU-TYPE PRISON DE FOREST



> POROSITÉ PIÉTONNE DES SITES

Les trois sites sont aujourd'hui des sites par définition, infranchissables.

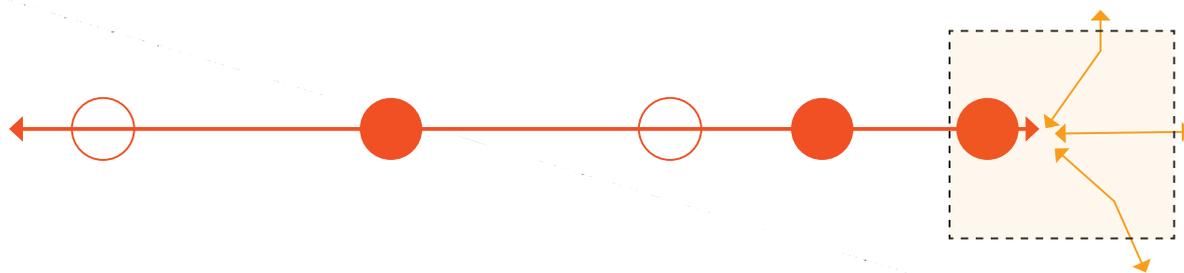
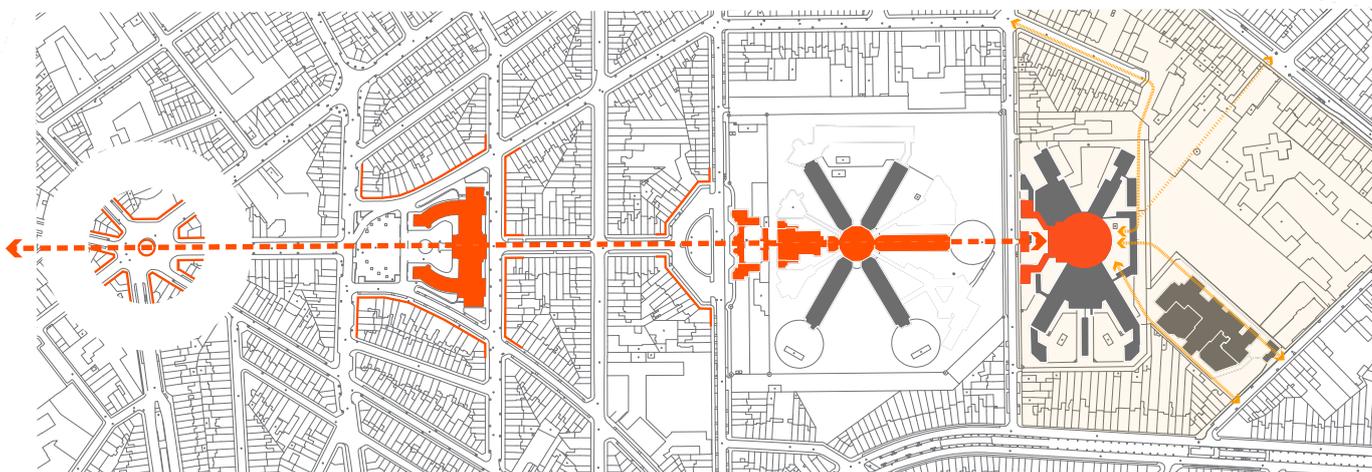
Bien qu'inscrits dans une composition urbaine, la perception de l'inscription des sites de Saint-Gilles et Forest dans celle-ci s'arrête aux pieds de la prison de Saint-Gilles.

S'agissant d'envisager la reconversion des trois sites pénitentiaires et de les insérer dans le maillage d'espaces publics, il s'agira donc de rendre les sites traversables et franchissables par les modes actifs.

La reconversion des sites des trois prisons est donc l'occasion de rendre poreux les îlots concernés.

S'agissant de l'îlot accueillant la prison de Saint-Gilles, il s'agira de rendre celui-ci poreux, en inscrivant les nouveaux cheminements dans la logique de composition d'ensemble.

S'agissant de l'îlot accueillant les prisons de Forest et Berkendael, il s'agit d'un îlot qui termine la composition urbaine d'ensemble, et de ce fait les cheminements pour modes actifs auront tendance à s'accomoder de la géométrie des parcelles traversées.



AXE PUBLIC _ TRACÉ HISTORIQUE

PERCOLANTES DANS ÎLOT TROP GRAND

> PARCOURS PUBLICS À TRAVERS L'AXE CENTRAL DE LA PRISON SAINT-GILLES

Les liens activant l'intégration urbaine de la prison de Saint-Gilles seront de deux natures.

1. Il y aura d'une part des liens empruntant l'espace public extérieur et permettant de relier l'avenue Ducpétiaux à l'avenue de la Jonction.
2. Il y a d'autre part la possibilité de réaliser un lien spatial à travers la prison elle-même, dans l'axe de la J.Lambeaux et dans la continuité spatiale de la place A.Delporte. Ce lien permettra l'insertion urbaine du complexe réaffecté de même qu'il permet d'activer le long de celui-ci la possibilité de localiser des programmes de services publics.

Ce parcours public qu'il est proposé d'installer à travers le complexe permettra en particulier de rendre accessible la chapelle qui se situe au-dessus du panoptique (rendue accessible par l'adjonction d'ascenseurs). Il conditionne par contre fortement l'aménagement des rez-de-chaussée et des étages de l'aile C.

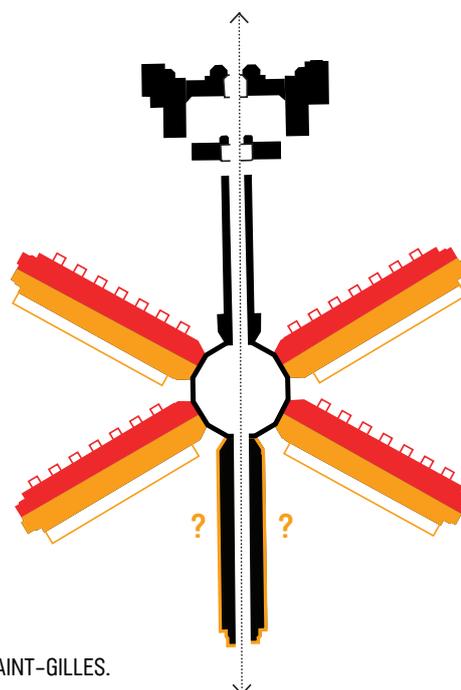
Ce parcours public devra bien sûr fait l'objet d'une gestion et d'un contrôle.

• ASPECTS PROGRAMMATIQUES

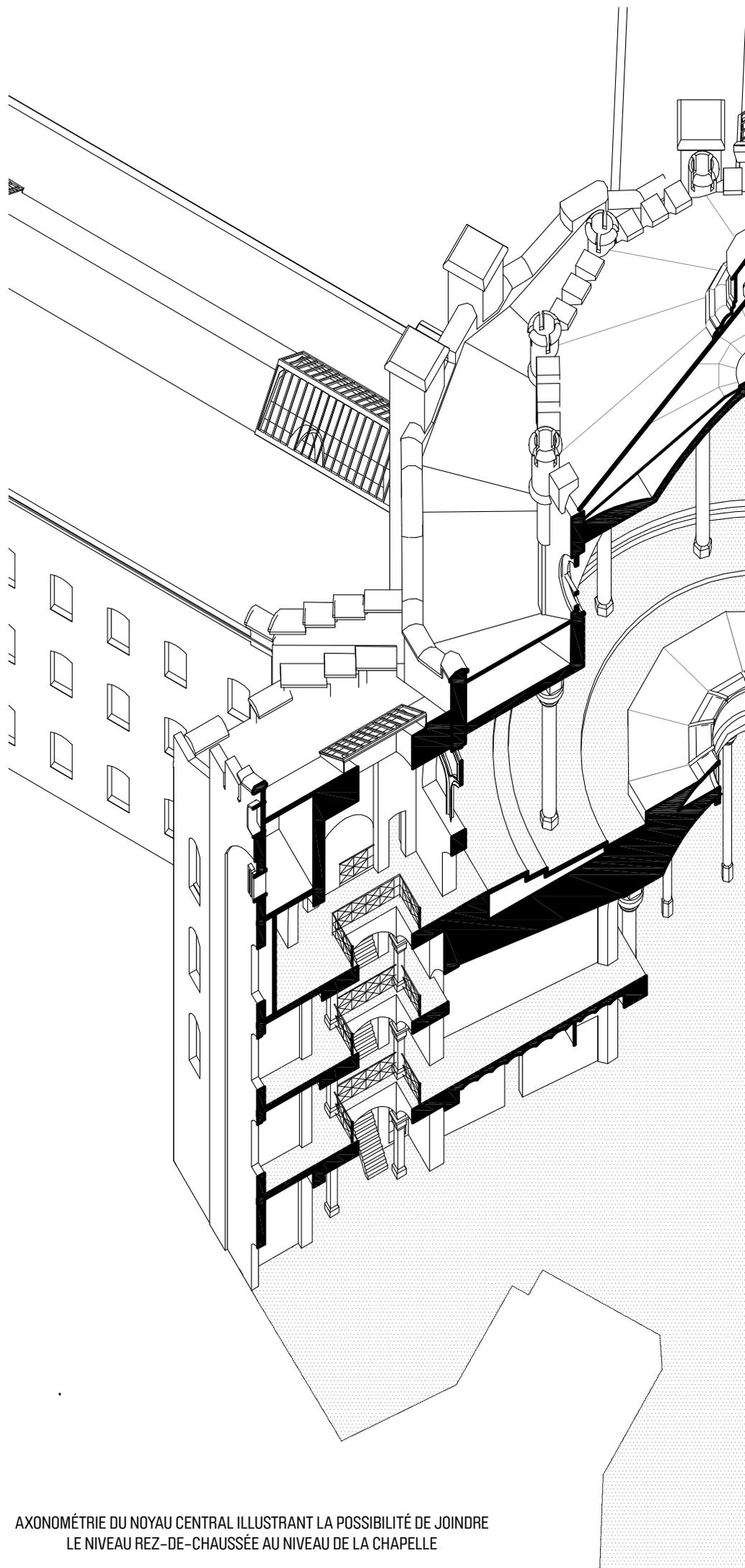
L'organisation d'une traversée publique de la prison de Saint-Gilles pose la question de la programmation et de l'animation du trajet. Bâtiments d'entrée, aile, cœur du panoptique offrent des qualités bâties très différentes. Concernant les bâtiments d'entrée, leur typologie correspond en partie à du logement. Ils accueillent également l'administration pénitentiaire. Le maintien en bureau avec un rez-de-chaussée commercial ou horeca comme point d'accroche de la traversée est intéressant. La Commune de Saint-Gilles pourrait réunir sur ce site certains de ses services (proximité de la Maison Communale) ou asbl (maisons des asbls) et réaliser une opération tiroir (investir ici en vendant ailleurs). Une crèche pourrait également être localisée dans cette partie d'entrée, en lien avec les jardins et les quartiers environnant.

L'ouverture d'une aile de la prison rend difficile la compatibilité avec le logement « classique » qui requiert calme et intimité. On est d'avantage dans une configuration type Tour et Taxis ou "Galeries royales" avec en rez-de-chaussée du commerce et à l'étage des superficies de bureaux. Une combinaison commerce-bureau au rez-de-chaussée peut aussi être complétée d'une fonction hôtelière à l'étage (auberge de jeunesse), à l'image d'autres réaffectations de prisons. Cette solution pourrait éventuellement intégrer le cœur du panoptique, pour partie du moins (salle à manger, espace détente en lien avec l'auberge et accessible au grand public).

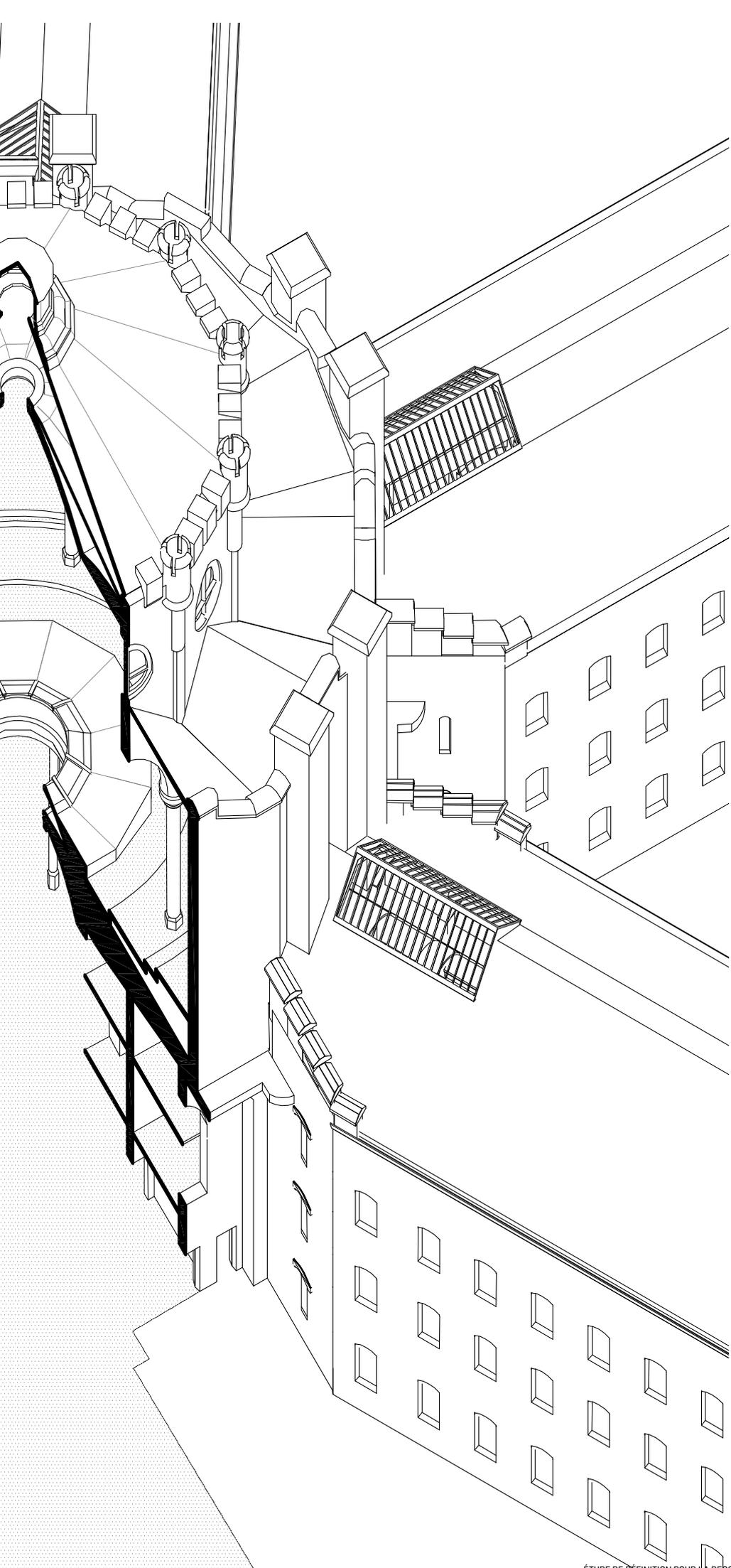
La découverte de l'ancienne chapelle nichée au haut du panoptique peut-être une véritable surprise pour le visiteur. Des fonctions publiques « naturelles » sont faciles à imaginer (bibliothèque, fonction muséale, petite salle de spectacle, auditorium, salle de conférence, salle de quartier) sans que nous n'ayons pu confirmer l'intérêt pour l'une ou l'autre piste auprès des Communes ou de la Région. On l'évoquait, une fonction privée ou une concession pour de l'horeca (restaurant, salle de réception) en lien éventuel avec une fonction hôtelière, est une autre voie exploitable. Selon le mode de mise en œuvre choisit, et si aucune destination publique n'était trouvée, un appel à projet questionnant l'occupation du dôme pourrait être lancé.



PASSAGE PUBLIC A TRAVERS LA PRISON DE SAINT-GILLES.



AXONOMÉTRIE DU NOYAU CENTRAL ILLUSTRANT LA POSSIBILITÉ DE JOINDRE
LE NIVEAU REZ-DE-CHAUSSÉE AU NIVEAU DE LA CHAPELLE



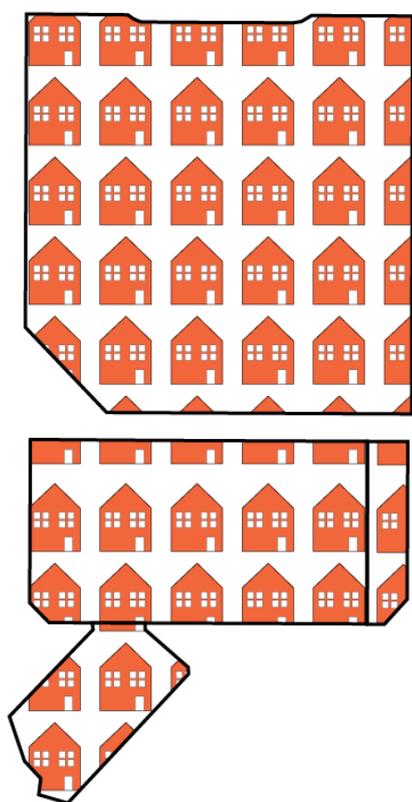
> PROGRAMMATION DOMINANTE LOGEMENTS / ÉQUIPEMENTS AVEC NÉCESSITÉ DE LOCALISER UNE ÉCOLE

Le travail de reconversion, mené site par site, se fait dans le cadre des affectations prévues par le PRAS.

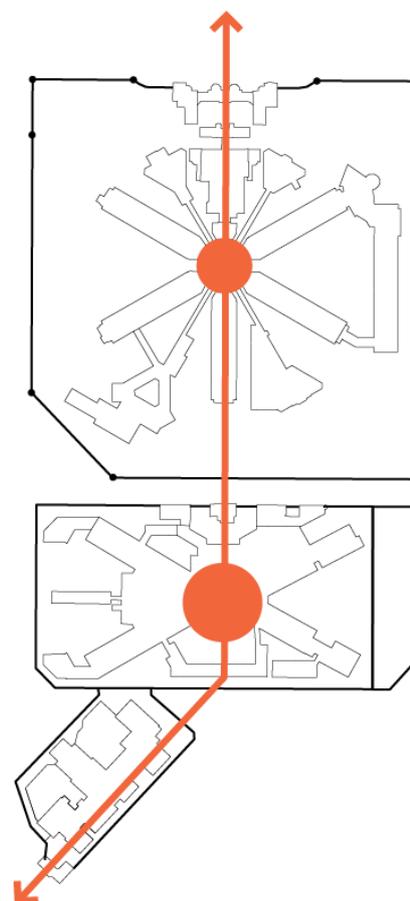
En complément, l'intérêt de la Région pour les sites est motivé par la volonté politique de profiter du déménagement des prisons vers la nouvelle prison de Haren pour reconvertir les trois sites avec la fonction résidentielle ainsi que des équipements d'accompagnements.

C'est donc au regard de cette programmation dominante que les scénarios de reconversion ont été développés.

Les cinq scénarios retenus envisagent des équipements d'accompagnement de même qu'au minimum une école primaire à implanter sur le territoire de la Commune de Forest.



LOGEMENTS



ÉQUIPEMENTS

> BERKENDAEL COMME SITE POUR UN PROGRAMME EXCLUSIF DE LOGEMENTS

Le site de la prison de Berkendael est un site important dans la réflexion générale. Néanmoins il s'agit d'un site d'une taille relativement réduite (0,8 hectare) et qui représente un enjeu limité en termes d'aménagement urbain.

En effet, la rue Berkendael, est une rue très locale et il n'y aurait que peu d'intérêt à travailler sur l'établissement d'un lien physique et programmatique fort avec l'avenue de la Jonction. Par ailleurs, le devenir du site de la prison Berkendael est en grande partie conditionné par une probable extension de l'Ecole Européenne située sur la parcelle adjacente. Enfin, il s'agit d'un site dont le développement pourrait être réalisé sur base d'une réflexion portant uniquement sur l'échelle de la parcelle.

Pour toutes ces raisons, il a été considéré que ce site ne devait faire l'objet que d'un seul et unique scénario de développement basé sur la réalisation d'une opération de logements comprenant :

- la reconstruction d'un front bâti le long de la rue Berkendael ;
- la réalisation d'un ensemble moins dense de logements en intérieur d'îlot.

Ce nouvel ensemble résidentiel intégrera la réalisation d'un cheminement pour modes actifs permettant de relier l'avenue de la Jonction via le site reconverti de la prison de Forest.



4.4. ÉLÉMENTS DE DISCUSSIONS

A côté des éléments communs aux différents scénarios retenus, d'autres éléments en constituent les variables.

Ce sont les variables qui fabriquent les différences, et par extension les éléments de discussions des scénarios.

Ces éléments sont présentés dans les pages suivantes, en préalable à la présentation des scénarios.

Les variables sont les suivantes :

- le rapport aux bâtiments principaux des prisons (ailes et noyau central) dans le cadre de leur réaffectation ;
- les rapports aux immeubles voisins, sous l'angle de la définition morphologique de l'îlot ;
- les enjeux de gabarits par rapports aux immeubles voisins ;
- les enjeux topographiques liés aux différences de niveaux entre les espaces publics et les niveaux de sol des prisons.

Ces différentes variables sont explicitées plus largement dans les pages suivantes.

> LE RAPPORT AUX PRISONS : MONUMENTALISER OU ABSORBER > LA QUESTION DES MODÈLES

Considérant que les deux complexes pénitentiaires de Saint-Gilles et de Forest disposent pour certaines de leurs composantes d'une valeur patrimoniale (voir supra), et que les scénarios envisagés se basent sur cette analyse, une discussion peut être menée sur le rapport morphologique et spatial qui doit être entretenu entre les nouvelles constructions résidentielles et les bâtiments existants, en particulier les complexes principaux des deux prisons, c'est-à-dire le noyau central et les ailes des prisons.

Deux points de vue peuvent être développés :

- d'une part, considérant que les bâtiments principaux sont conservés sur base d'une argumentation patrimoniale, un point de vue consiste à ouvrir le site à partir d'un système d'implantation général qui mette en valeur les bâtiments principaux. Dans ce système, la prison et en particulier les ailes sont dégagés de toute construction qui nuirait à la lisibilité d'ensemble. La composition générale se mettrait plutôt en au service de la valorisation spatiale des prisons réaffectée sur base d'un programme « logements »;
- d'autre part, un autre point de vue consiste à argumenter de la nécessité de préserver les bâtiments des prisons, mais de néanmoins domestiquer leur échelle compte tenu du fait de la construction de nouveaux ensembles habités autour de celles-ci. Suivant ce point de vue, les ailes seraient ainsi « absorbées » dans un nouvelle trame d'espaces publics et de bâtiments qui diminuerait l'impact visuel et spatial des bâtiments réaffectés.

Pour des questions de facilités terminologiques, mais aussi afin de mieux signifier ce rapport au patrimoine, nous avons considéré que ces deux approches constituaient en réalité deux approches différenciées à la monumentalité.

La première approche rappelle en réalité la composition classique du “tempietto” de Bramante à Rome (1502-1510), c'est-à-dire une composition dans laquelle un objet singulier est mis en valeur par un bâti qui va l'encadrer et lui conférer une spatialité à travers une mise en tension entre le plein et le vide.

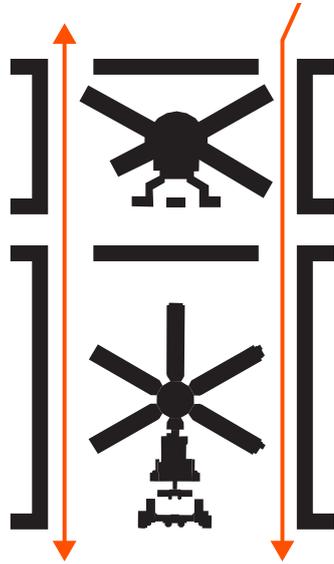
La seconde approche rappelle le modèle du Palais de “dioclétien” à Split c'est-à-dire l'idée de l'absorption d'un complexe monumental dans une nouvelle structure urbaine qui va le domestiquer.

Au niveau de la forme urbaine, le modèle “tempietto” induit de décliner les nouveaux immeubles de logements sous forme d'immeubles implantés en alignement, et proposant des appartements double face.

Le modèle “dioclétien” propose quant à lui d'implanter des logements dans un système dense et ouvert d'immeubles-villas, disposant d'orientations variées et diversifiées.

Les deux modèles entraînent les déclinaisons complémentaires de principes décrites aux points suivants.

MODÈLE "TEMPIETTO"



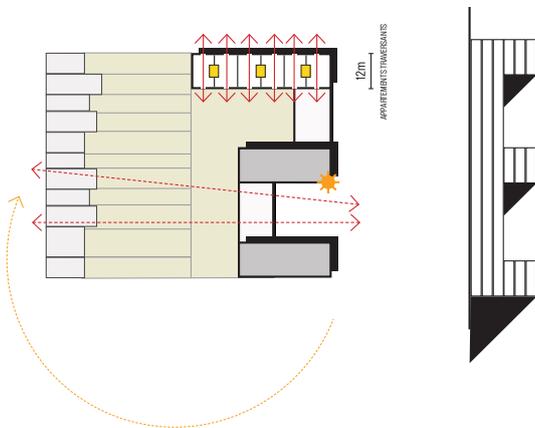
«tempietto» de Bramante – Rome



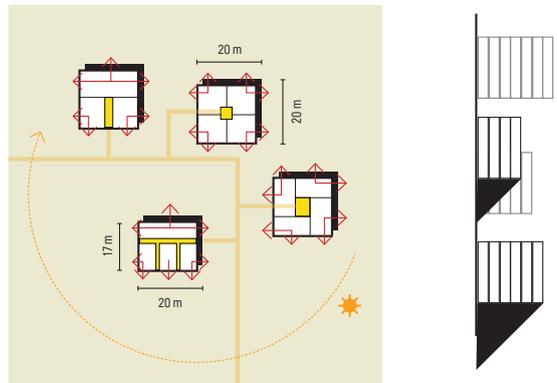
MODÈLE "DIOCLÉTIEN"



Palais «dioclétien» – Split



TYPLOGIE DE LOGEMENTS COLLECTIFS DOUBLE FACE



TYPLOGIE DE LOGEMENTS COLLECTIFS EN IMMEUBLES-VILLAS

> LE RAPPORT AUX VOISINS ET A LA TRAME DE L'ESPACE PUBLIC

Un deuxième point de discussion se situe au niveau du rapport aux voisins et à la trame de l'espace public.

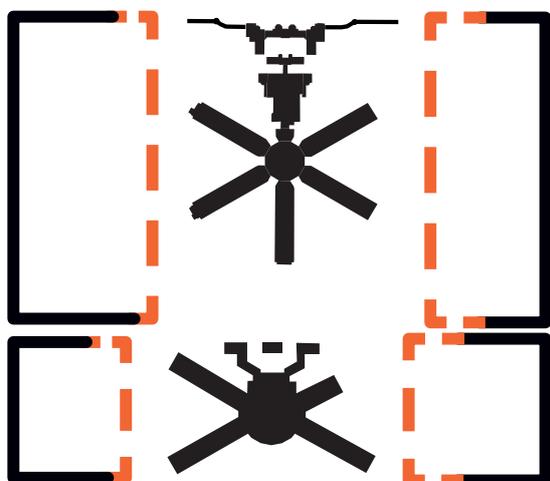
Cette discussion est liée aux modèles prédéamment énoncés.

En effet, dans le cas du premier modèle, l'idée consiste à considérer les îlots comme étant inachevés et nécessitant une clôture par un retour d'un nouveau front bâti.

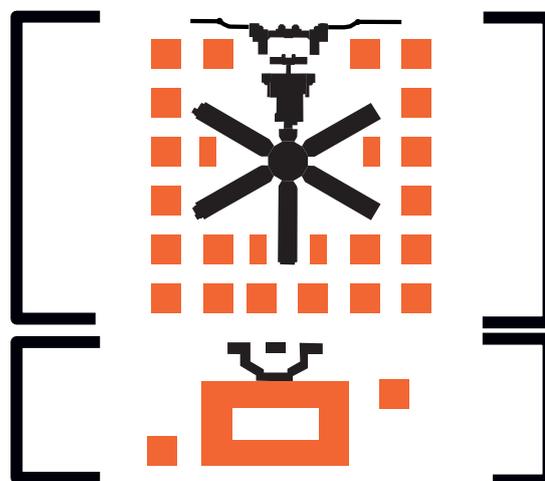
Ce modèle part de l'idée d'une percolation de l'espace public existant dans les sites des prisons de Saint-Gilles et Forest. Ce modèle assume donc une forme de continuité du maillage urbain et prend donc comme hypothèse de prolonger les alignements résidentiels, aujourd'hui interrompus par les complexes des prisons.

Dans le cas du second modèle, une rupture est assumée tant au niveau de la forme urbaine qu'au niveau de la trame d'espaces publics.

En effet, il s'agit ici de pleinement assumer le site de la prison comme fragment morphologique différencié avec comme conséquence (et opportunité), la possibilité d'urbaniser le site à partir de typologies renouvelées de logements.



CLÔTURE DE L'ÎLOT INACHEVÉ PAR UN RETOUR D'UN NOUVEAU FRONT BÂTI.



LA PRISON COMME FRAGMENT MORPHOLOGIQUE

> ENJEUX DE GABARITS

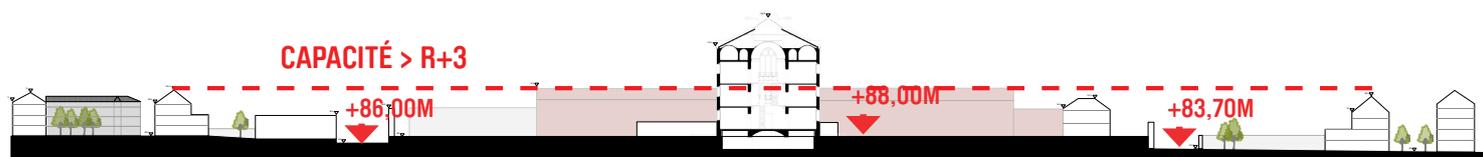
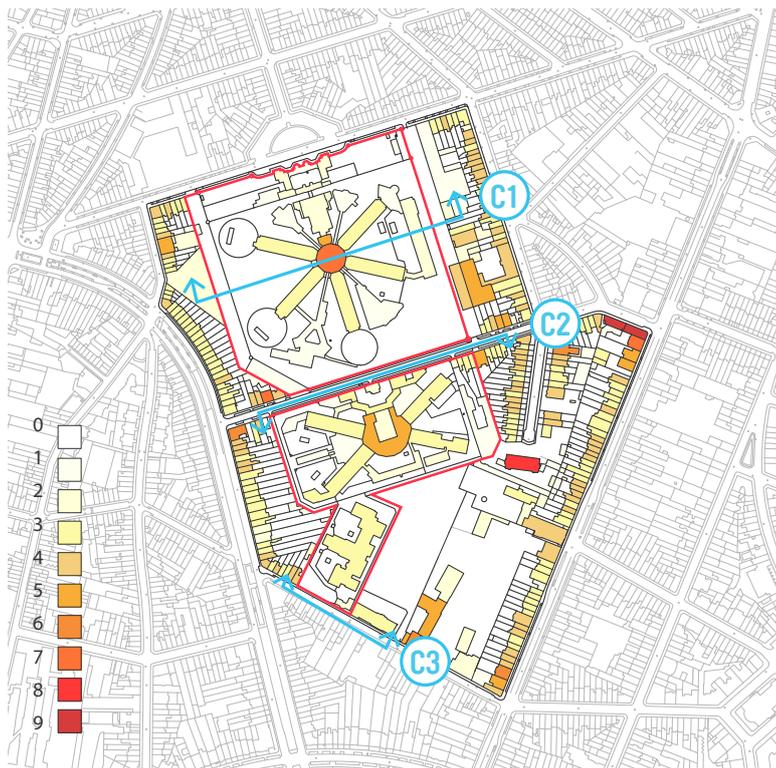
Tant les prisons de Saint-Gilles et Forest se trouvent sur des plateaux artificiels surélevés par rapport aux niveaux des rues et avenues qui les bordent. Dans les faits, cette différence de niveaux fait perdre au minimum un étage aux nouvelles constructions et amènent celles-ci à se développer sur un niveau moyen de R+3 par rapport aux gabarits des immeubles résidentiels voisins (rue Verheggen/avenue Albert/rue Wafelaert).

Cette contrainte de gabarit s'impose certainement dès lors qu'il s'agit de "refermer les îlots" suivant le modèle dit "tempietto".

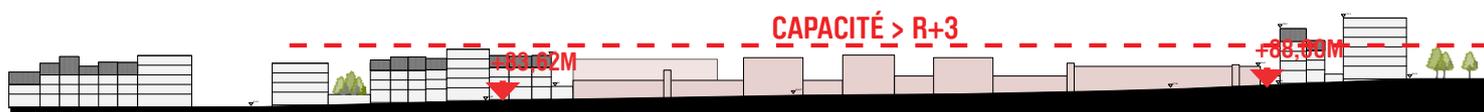
Une discussion peut néanmoins être ouverte dès lors que certaines constructions neuves se rapprochent du noyau central des prisons, ou dit autrement, s'éloignent du bâti résidentiel.

Cette discussion trouve également une légitimité dans le fait que les noyaux centraux des prisons de Saint-Gilles et Forest se développent suivant un nombre plus important de niveaux que les ailes abritant les cellules.

Dès lors, dans le scénario développant le modèle "dioclétien" pour la prison de Saint-Gilles, et le scénario envisageant la démolition de la prison de Forest, des gabarits plus importants que les gabarits résidentiels existants sont envisagés.



C1



C2



C3

> VARIATIONS TOPOGRAPHIQUES : ADOUCIR OU COMPOSER EN FONCTION ?

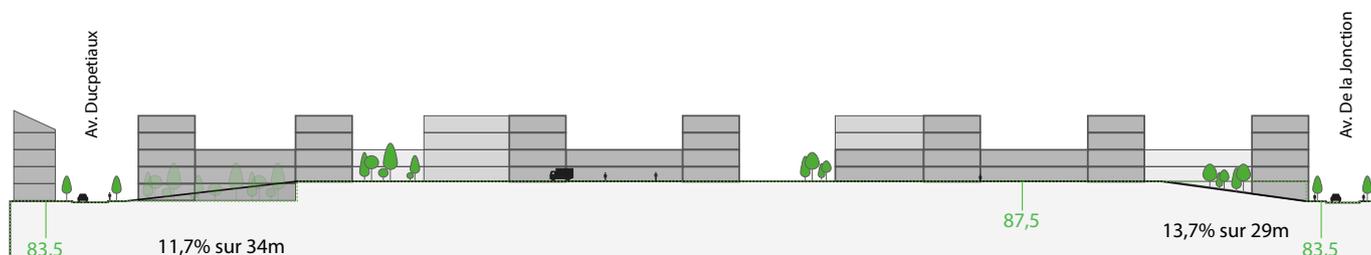
Il a été expliqué précédemment que les sites des trois prisons étaient implantés sur des plateaux qui permettaient de différencier les niveaux de sol des prisons par rapport aux niveaux de l'espace public.

Dans le cadre de la reconversion des sites à partir d'une programmation majoritairement orientée vers le logement, la question se pose de l'articulation entre ces niveaux de sols et les niveaux de rues, en particulier dans le cas de la prison de Saint-Gilles qui est située entre l'avenue Ducpétiaux et l'avenue de la Jonction. Dans le cas du modèle "dioclétien", la différence de niveaux est mise à profit pour développer un ensemble disposant d'une forme urbaine spécifique. Ce modèle considère la différence de niveaux comme une opportunité qui permet de développer sur le plateau de la prison un espace public particulier, piéton et percolant entre des immeubles-villas. Ce modèle présente également

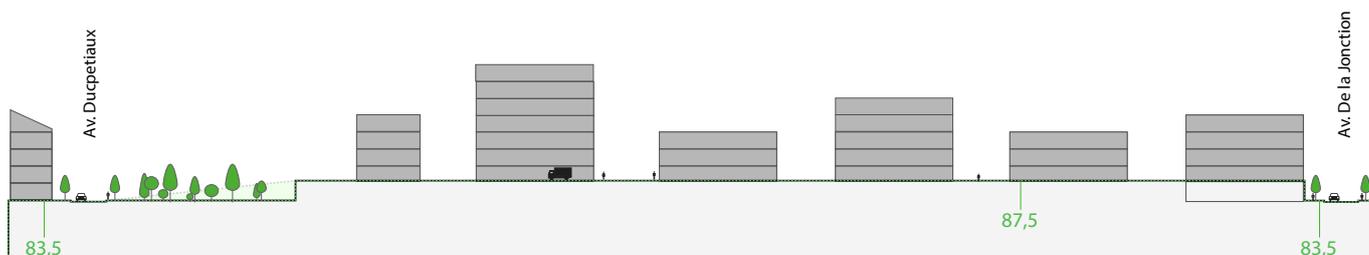
l'avantage de laisser intactes les jardins situés de part et d'autre des habitations le long de l'avenue Ducpétiaux.

Dans le cas du modèle "tempietto", le système en plateaux est adouci par des rues (piétonnes) en pentes qui permettent de franchir la différence de niveaux. A la différence du modèle "dioclétien", ce dispositif travaille sur la continuité de l'espace public maillé à travers le site.

En ce qui concerne la prison de Forest, le site est de dimension plus réduite et ne présente pas la possibilité d'être abordé à partir du modèle "dioclétien". De ce fait, la différence de niveau sera d'office adoucie au moyen d'espaces publics en pentes.



SITE DE LA PRISON DE SAINT-GILLES _ COUPE LONGITUDINALE AV.DUCPÉTIAUX/AV. DE LA JONCTION : MODÈLE "TEMPIETTO"



SITE DE LA PRISON DE SAINT-GILLES _ COUPE LONGITUDINALE AV.DUCPÉTIAUX/AV. DE LA JONCTION : MODÈLE "DIOCLÉTIEN"

> FOREST : CONSERVER OU DÉMOLIR ?



CONSERVATION ET RÉAFFECTATION DE LA PRISON DE FOREST

Enfin, une discussion peut encore être menée sur le maintien ou non de la prison de Forest.

En effet, la reconversion de celle-ci s'avère plus complexe à mener pour diverses raisons (nombre peu importants de logements, étroitesse du site, absence totale de rentabilité économique sur base d'une opération menée par le privé, faible qualité des logements, quantité très importante d'espaces de distribution et d'équipements publics à aménager, etc..) et sa valeur patrimoniale d'ensemble est moins avérée.

Dès lors, une variante consisterait à envisager la démolition du noyau central et des aîles et leur remplacement par un nouvel équipement public tel qu'un complexe scolaire.



DÉMOLITION DE LA PRISON DE FOREST ET CONSTRUCTION D'UN COMPLEXE SCOLAIRE

À ce stade, tout comme pour les autres éléments de débats, l'étude ne se prononce pas définitivement mais propose uniquement d'envisager objectivement ce scénario.



VUE VERS LA PRISON DE SAINT-GILLES DEPUIS LE GRAND ESCALIER DE L'HÔTEL DE VILLE



4.5. SITE DE LA PRISON DE SAINT-GILLES : SCÉNARIOS DE RECONVERSION

Deux scénarios ont été retenus pour la reconversion du site de la prison de Saint-Gilles.

Comme expliqué précédemment, ces deux scénarios sont basés sur les rapports différenciés à la monumentalité du bâtiment principal de la prison qui serait dans tous les cas conservés et réaffectés avec une fonction principale résidentielle.

Ces deux scénarios sont développés dans les pages suivantes.

Le scénario de base prévoit une occupation principale de logements et équipements locaux.

En variante, une école primaire pourrait être implantée du côté de l'avenue de la Jonction.

Ce programme de base et la variante sont déclinés dans les pages suivantes pour les deux scénarios.

> SCÉNARIO “TEMPIETTO”

Ce scénario prévoit une mise en œuvre des principes énoncés au chapitre 4.2 de même qu’une densification par le logement de manière à parachever les alignements de maisons mitoyennes.

La différence de niveaux entre les avenues Ducpétiaux et de la Jonction est traitée à partir de pentes qui assurent la continuité de l’espace public à travers le site.

Les immeubles situés de part et d’autre de la cour d’entrée sont affectés à de l’équipement local et les jardins privatifs sont rendus publics. Afin de parachever les alignements résidentiels, les parties latérales des jardins disparaîtront pour faire place au nouveau bâti.

Le complexe de bâtiments F2/F3 devra être démoli en vue de pouvoir construire un dispositif architectural efficace permettant de formaliser un passage public menant de la cour au noyau central abritant le panoptique et la chapelle réaffectée en équipement. L’aile C est entièrement traversable et mène vers l’avenue de la Jonction.

L’aile C accueille dans son rez-de-chaussée

et aux étages des fonctions de services et d’équipements. Elle sera restaurée à l’identique et sera l’aile qui témoignera de l’architecture d’origine de la prison.

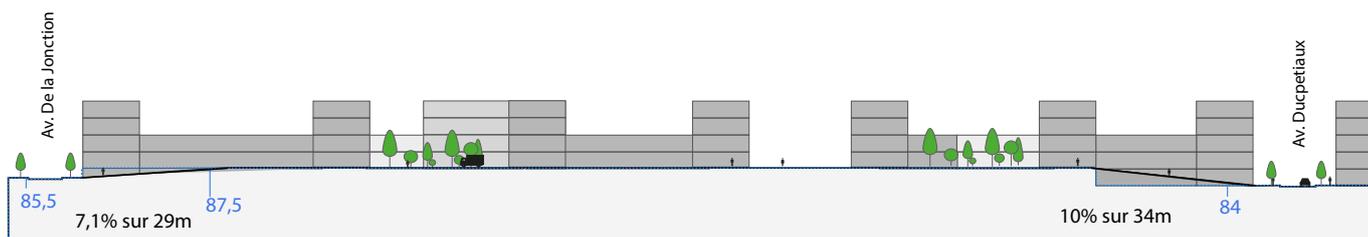
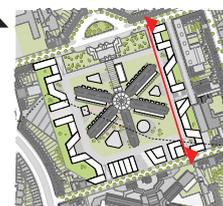
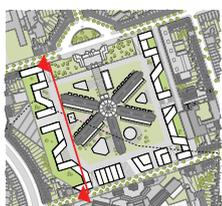
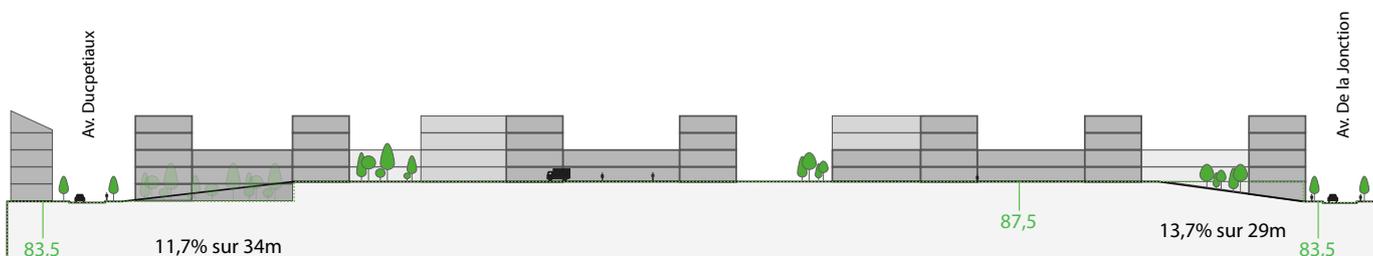
Les ailes A,B, D et E sont réaffectées sur base d’un programme résidentiel et accueilleront 136 nouveaux logements. Les accès aux logements sont situés aux extrémités des ailes, c’est-à-dire dans le panoptique ainsi qu’aux extrémités menant vers l’espace public extérieur.

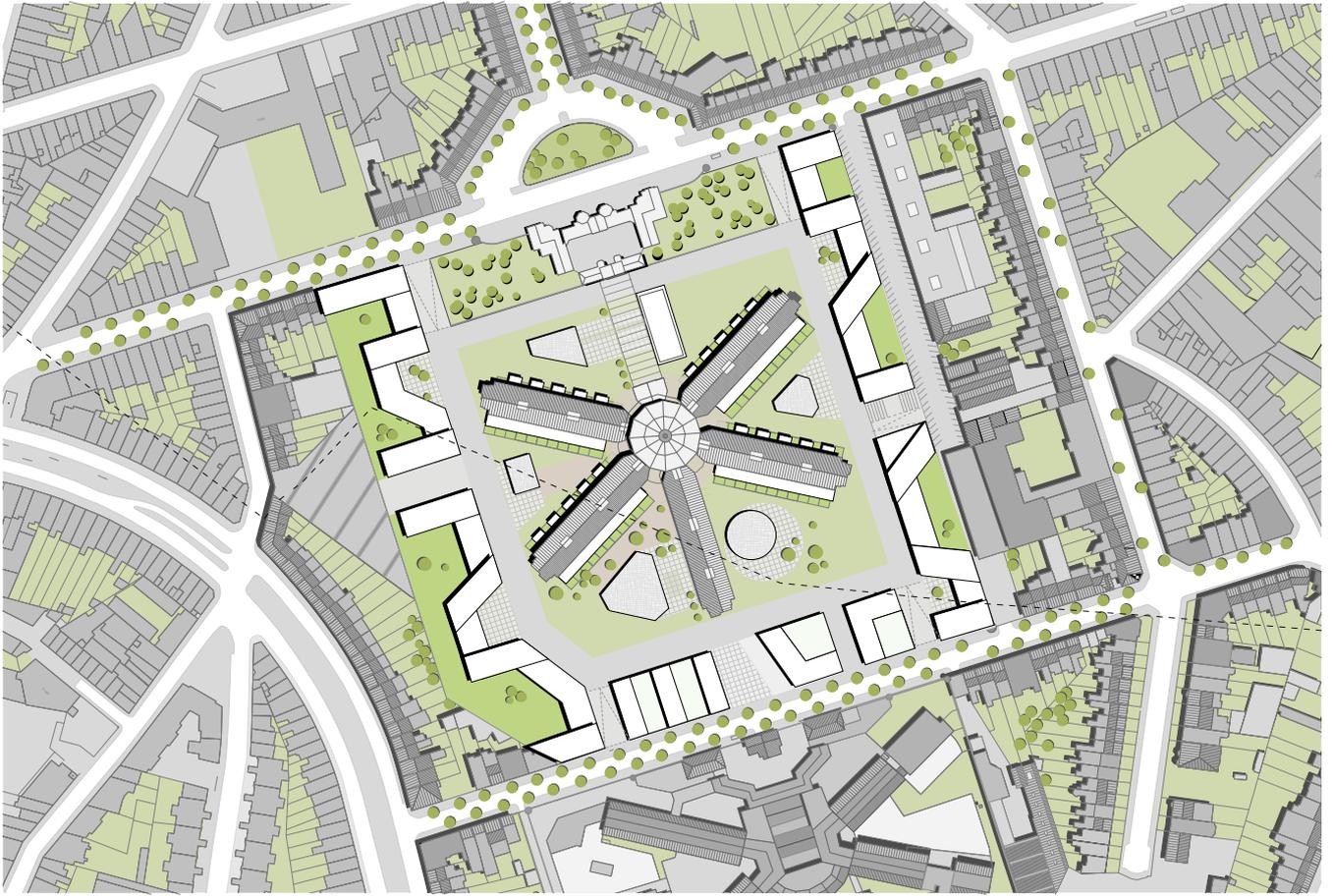
Suivant que le site accueille ou non une école, la capacité de densification oscille entre 375 et 425 logements.

Le rapport P/S passera de 0,36 en situation existante à 1,1.

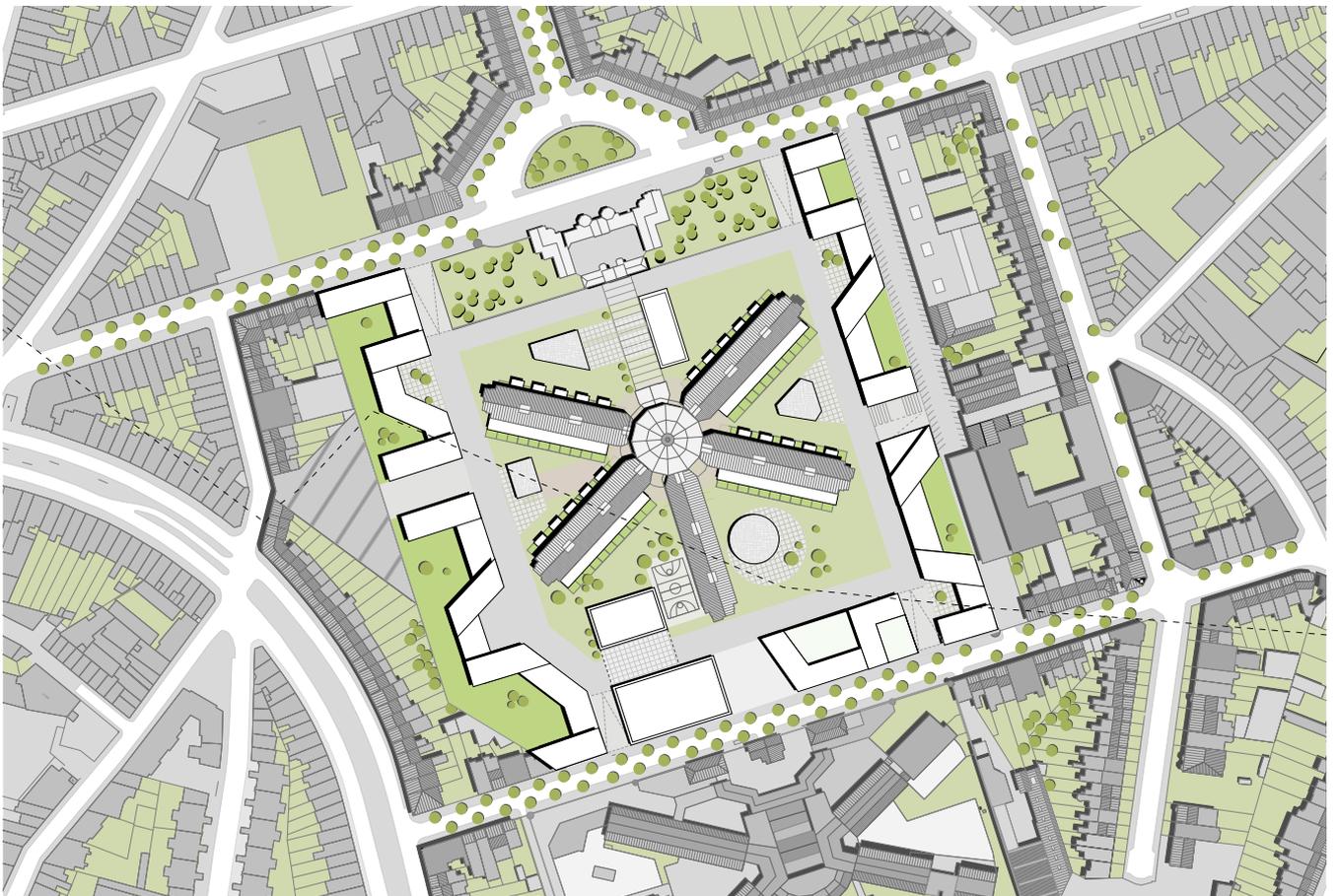
Le mur d’enceinte faisant actuellement l’objet d’une procédure de classement sera restauré.

	sans école	avec école
Logements dans la prison	136	136
Nouveaux logements	425	375
Total Logements	561	511
P/S	1,1	1,1
Logement / Ha	94	86

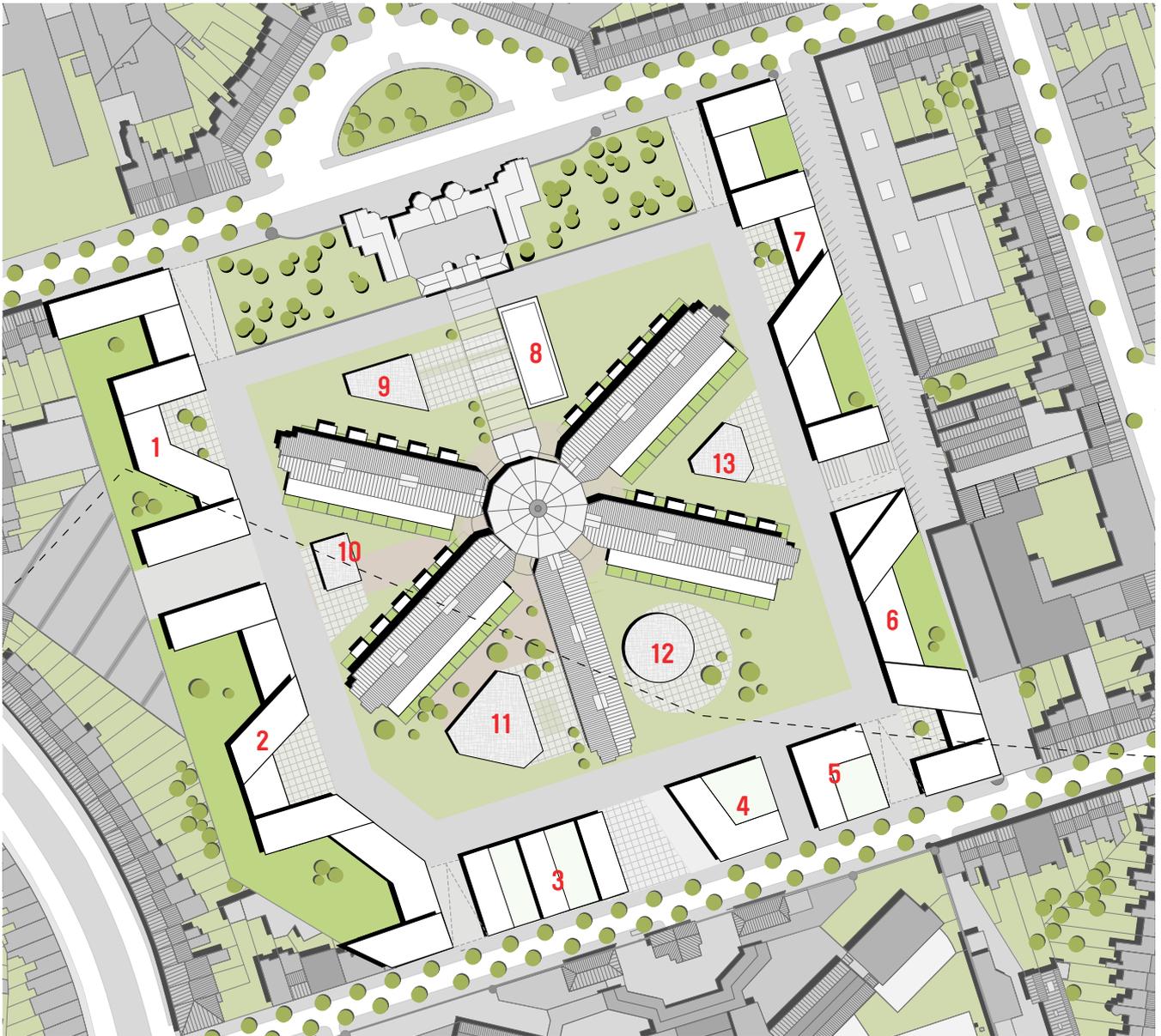




Variante de base



Variante avec école



Variante de base

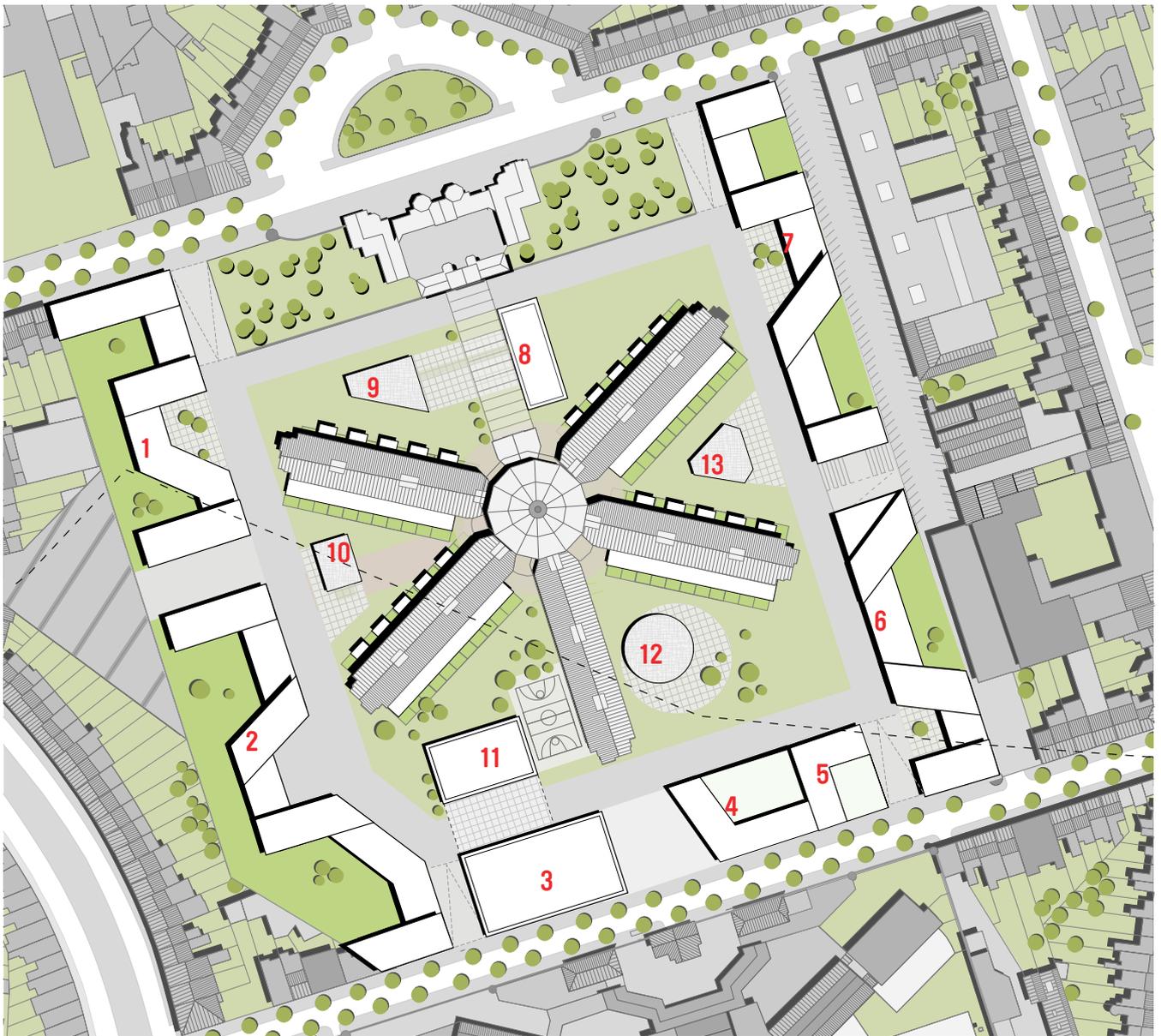
+ 136 LOGEMENTS DANS LA PRISON

	SURFACE HORS SOL - M2	FONCTION(S)
1	8500	Logements
2	10.000	Logements
3	3000	Logements
4	2046	Logements
5	2000	Logements
6	6700	Logements
7	9000	Logements
8	500	Équipements
9	300	Équipements
10	200	Équipements
11	800	Équipements
12	400	Équipements
13	300	Équipements

Logements : 40.434 m²

Équipements : 2500 m²+ 812 m²

Total : 43.746 m²



Variante avec école

+ 136 LOGEMENTS DANS LA PRISON

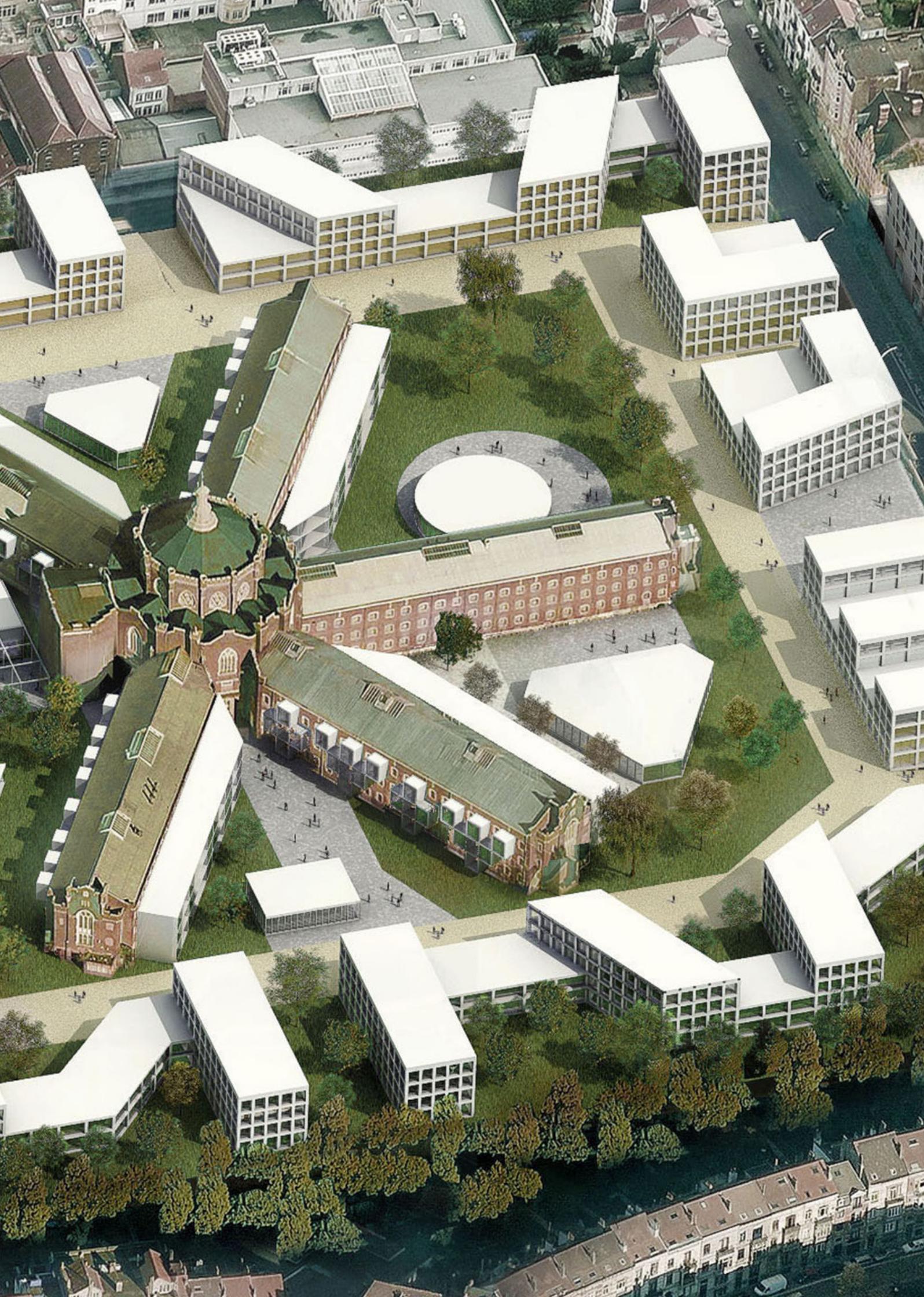
	SURFACE HORS SOL - M2	FONCTION(S)
1	9000	Logements
2	10.500	Logements
3	5000	Ecole
4	2046	Logements
5	2500	Logements
6	6700	Logements
7	9500	Logements
8	500	Équipements
9	300	Équipements
10	200	Équipements
11	800	Équipements
12	400	Équipements
13	300	Équipements

Logements : 35.434 m²

Équipements : 2500 m² + 812 + 5000 m²

Total : 43.746 m²











VUE DEPUIS L'INTÉRIEUR DU SITE - SCÉNARIO "TEMPIETTO"

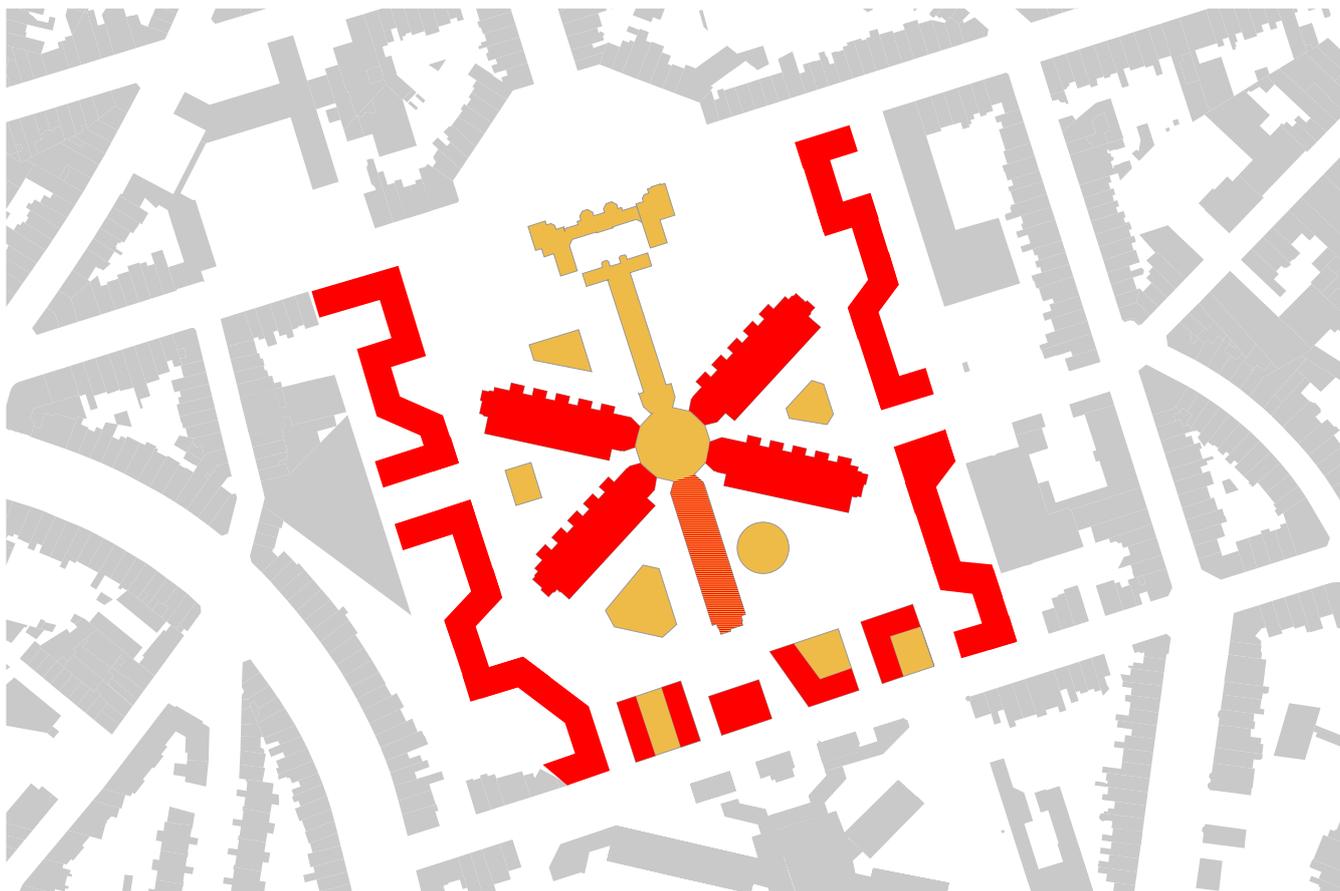




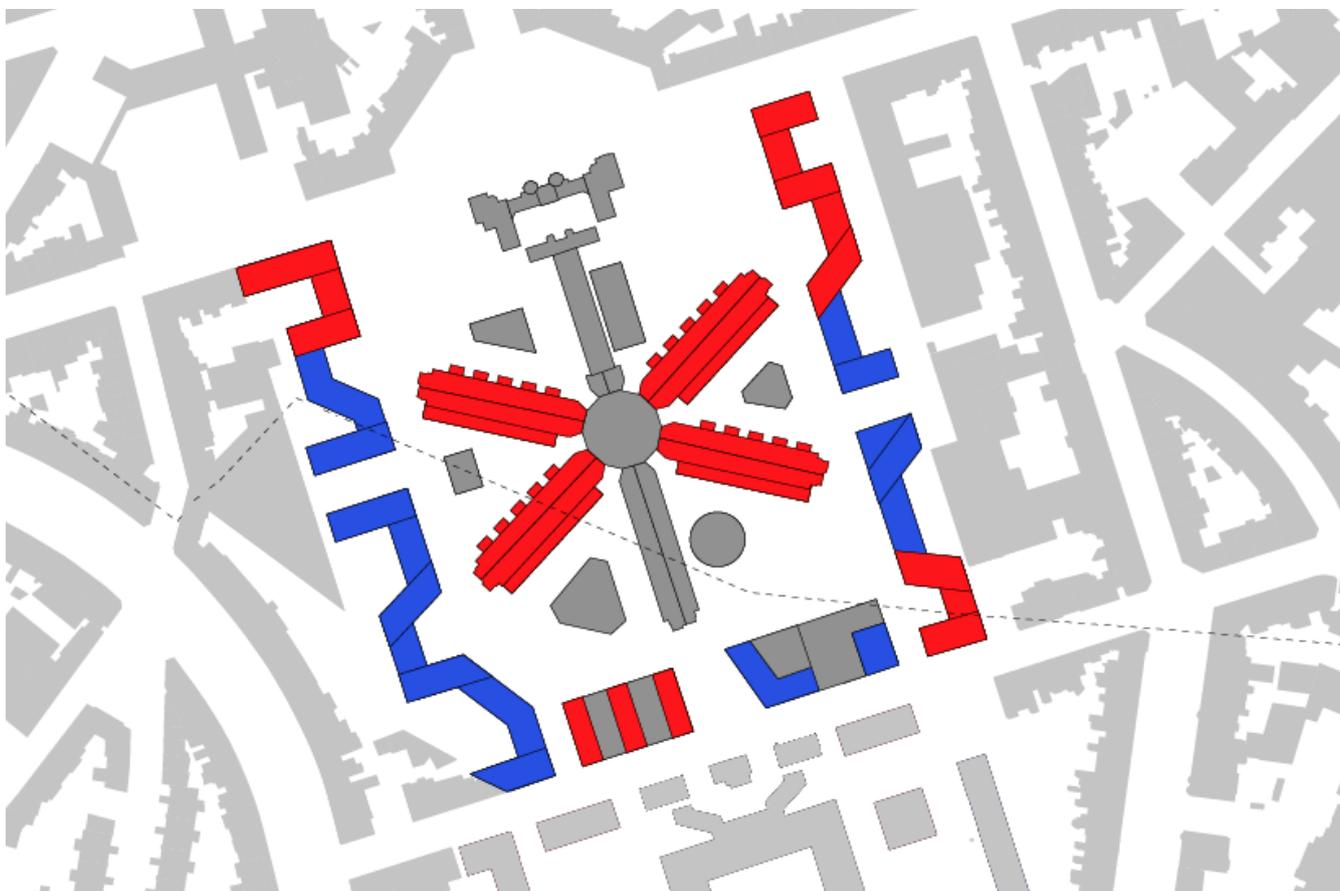
Rapport Plein-Vide : la carte illustre la spatialité qui se dégage autour des bâtiments conservés et rénovés.



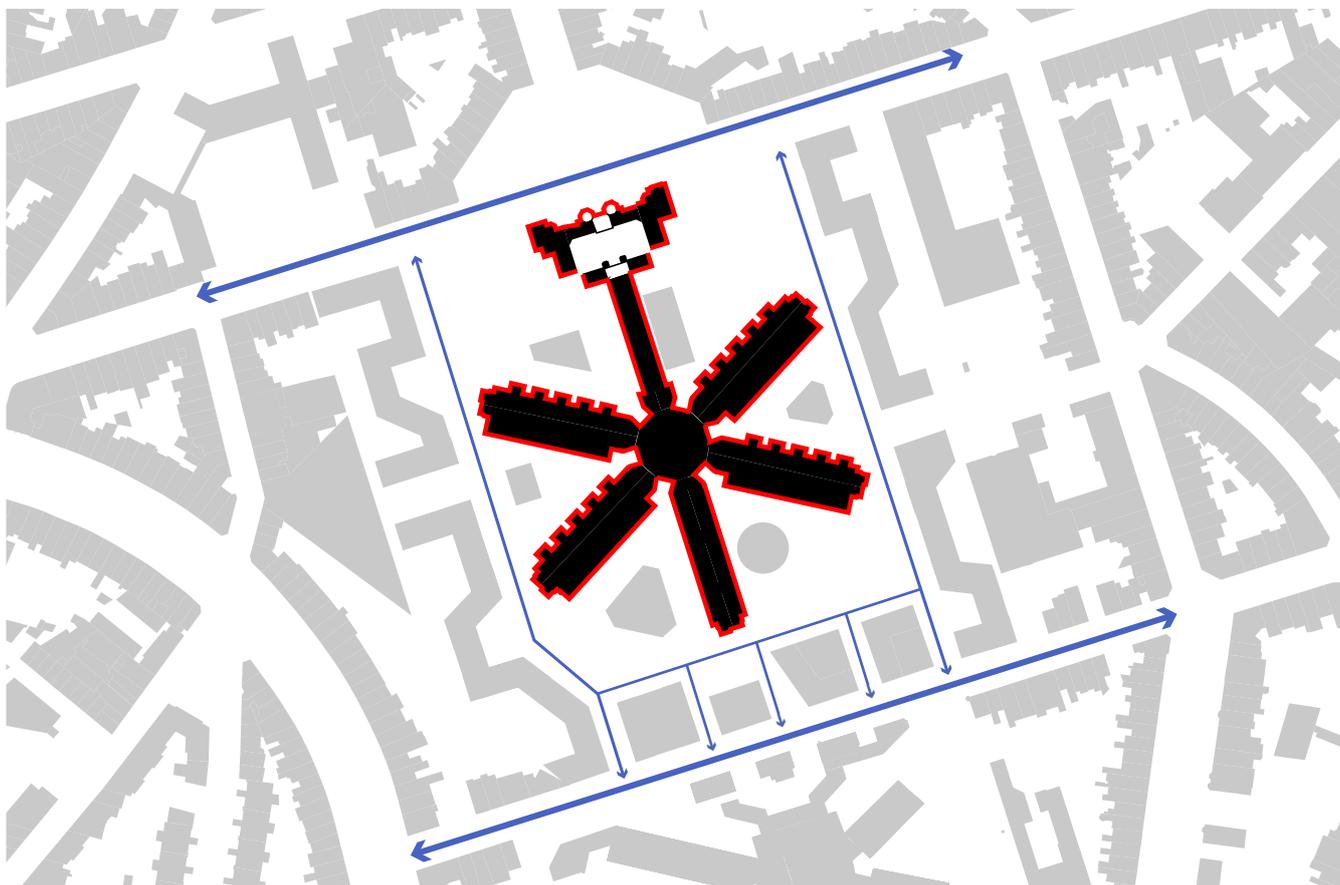
Gabarits : Les gabarits des constructions neuves s'alignent sur les gabarits des ailes de la prison. Les nouveaux volumes de logements sont implantés de manière à permettre des vues transversales sur le site depuis les immeubles résidentiels existants (rue Wafelaert, avenue Albert et rue Verheggen).



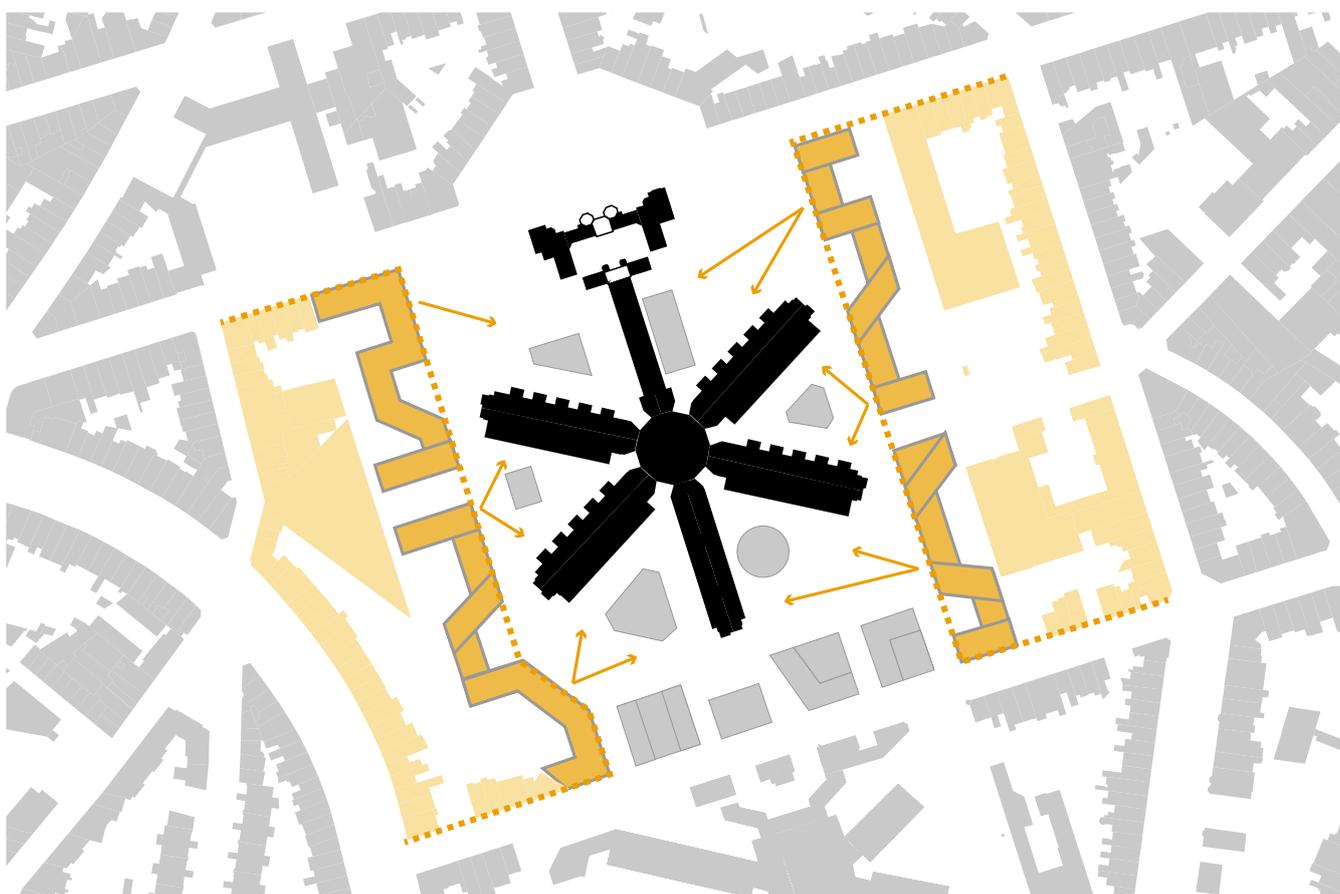
Répartition des programmes : entre les ailes des équipements locaux de petite taille (500m² hors-sol) sont implantés, rappelant l'organisation spatiale initiale de la prison et qualifiant l'espace ouvert.



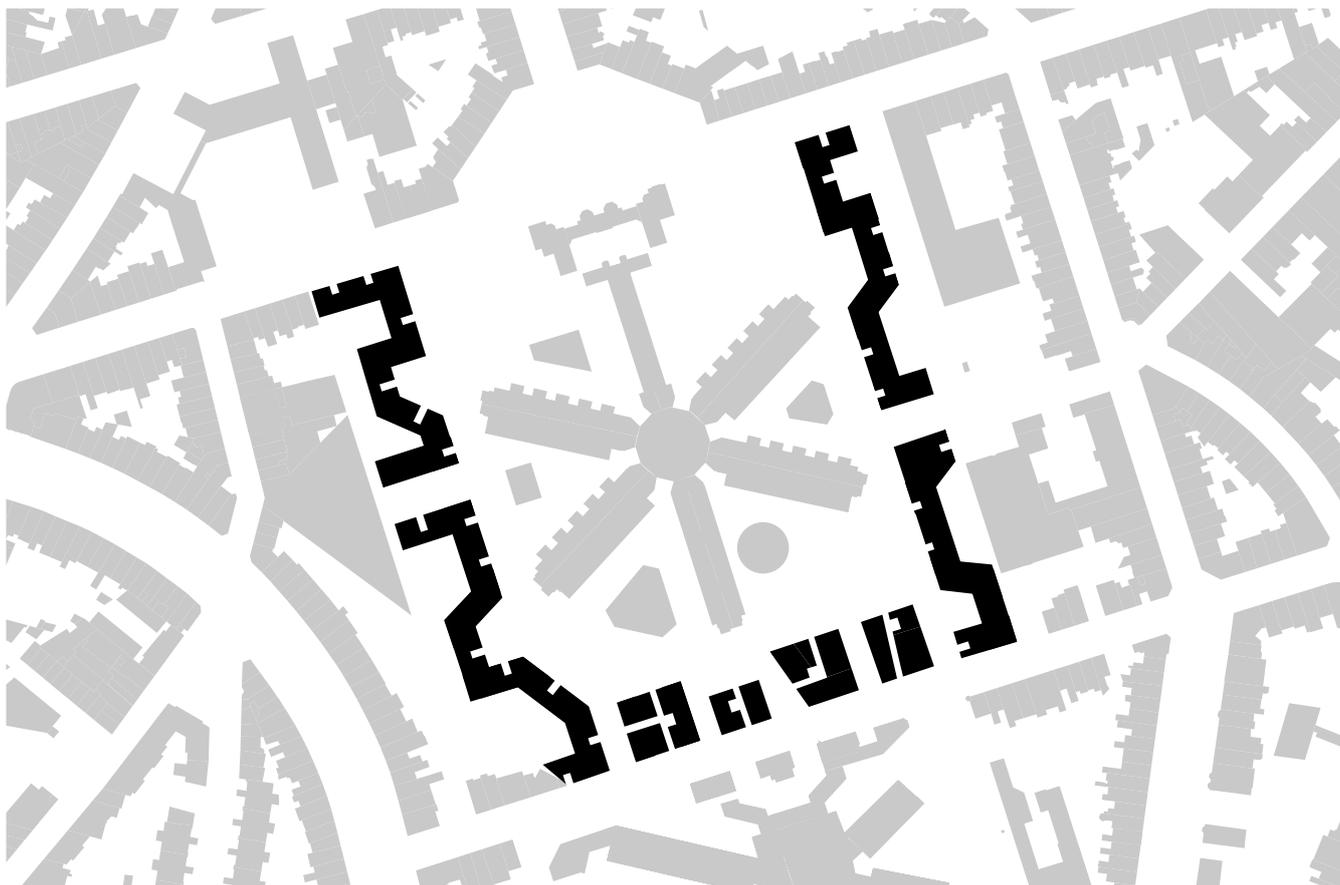
Répartition des typologies de logements : Cette carte illustre une première interprétation de la distribution des logements publics (en bleu) et des logements privés (en rouge).



Traversées du site : des traversées sont prévues à travers le site. Ces traversées sont réservées aux modes actifs mais peuvent occasionnellement (déménagements / secours, etc...) être empruntées par des véhicules automobiles.



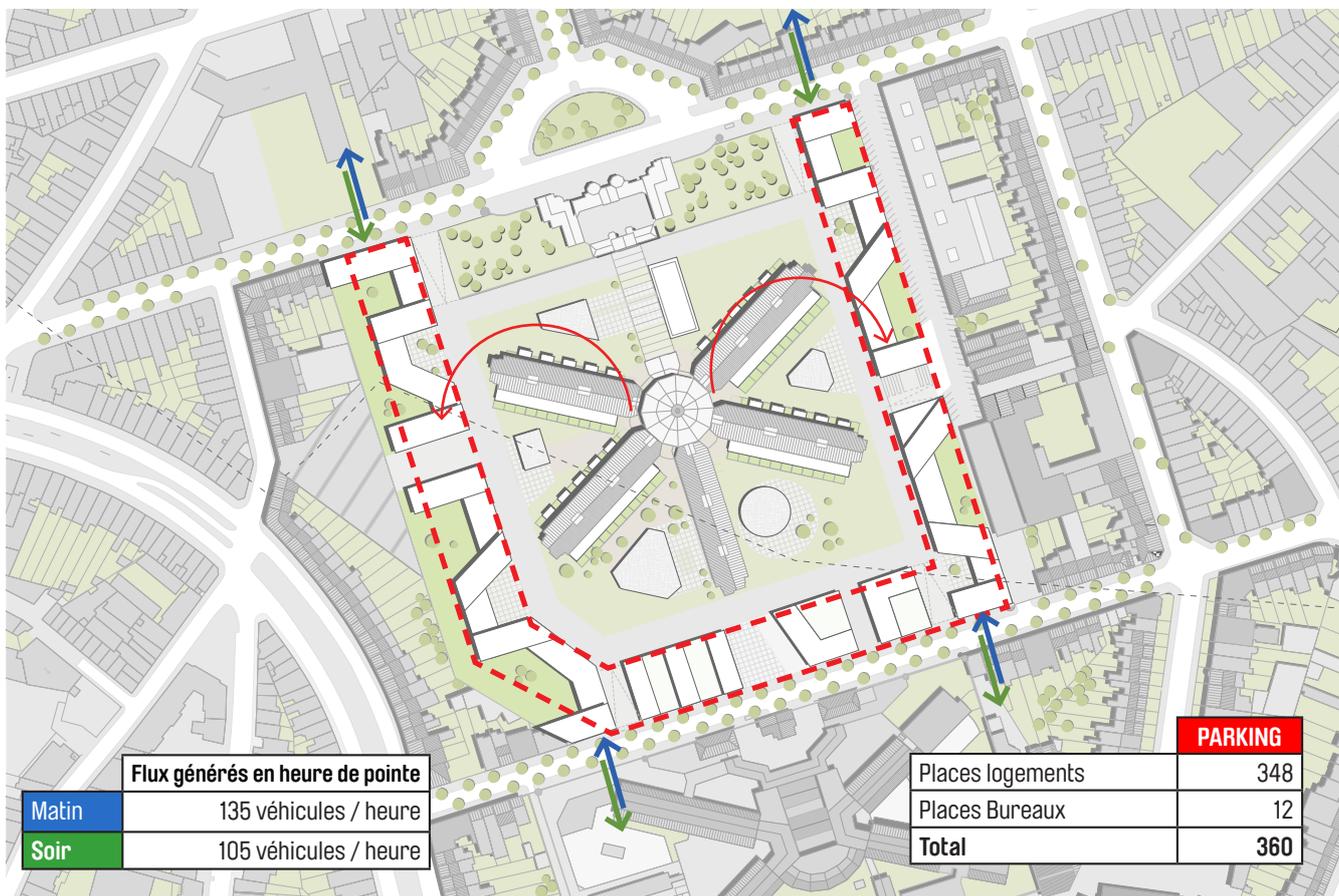
Rapports visuels à la prison : Les nouveaux logements, implantés de manière à parachever les îlots définiront un contexte encadrant latéralement les anciens bâtiments de la prison. Les logements neufs disposeront ainsi de vues orientées vers ceux-ci.



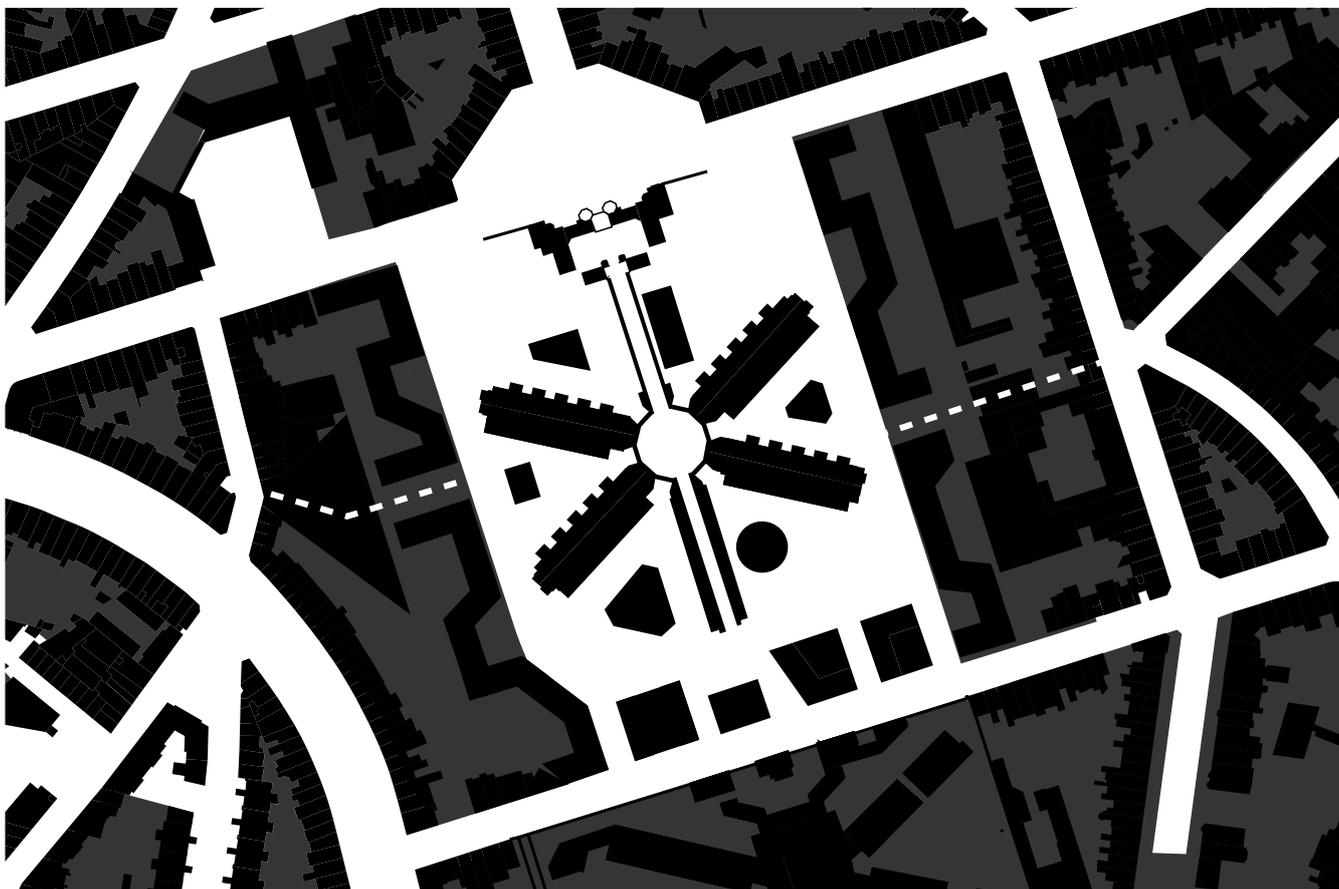
Localisation des accès piétons aux logements : Cette carte illustre une première tentative de localisation des accès aux immeubles de logements. Elle montre que ceux-ci seront principalement orientés vers l'espace central se dégageant autour de l'ancienne prison.



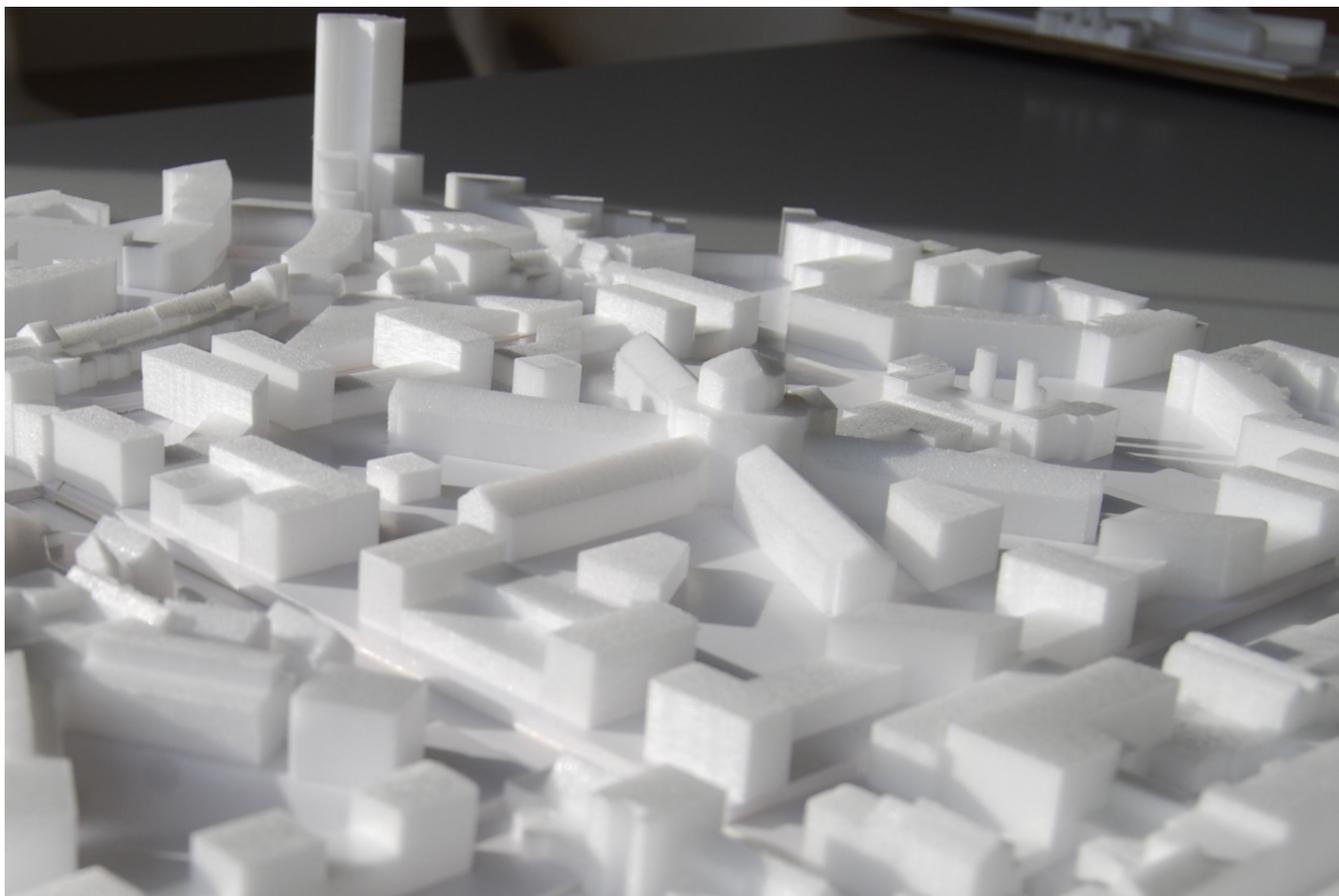
Qualification de l'espace entre les ailes : L'espace ouvert entre les ailes est qualifié par des petits équipements dont l'implantation rappelle le dispositif spatial d'origine. Eventuellement, certains bâtiments existant pourraient être réaffectés en vue d'accueillir des équipements. Cette possibilité nécessite la réalisation d'une étude approfondie.



Localisation et quantification des parkings souterrains : Une première étude de quantification a été menée ainsi qu'une localisation des espaces dédiés à ceux-ci (voir Annexes). Le schéma montre le principe proposé, à savoir une localisation de l'ensemble des parkings sous les nouvelles constructions, y compris les parkings dédiés aux activités situées dans les bâtiments réaffectés de l'ancienne prison (logements et équipements).



Contraste Espaces ouverts / Espaces fermés : ce document illustre la porosité spatiale Nord-Sud qui sera établie à travers le site de même que des possibilités de traversées latérales à travers des opérations d'accompagnement (voir infra). Le statut de l'espace autour de la prison sera un statut public.



Photographies de la maquette illustrant le scénario



Plans reprenant les démolitions nécessaires (en rouge) en vue de la mise en œuvre du scénario. Certaines démolitions de bâtiments anciens doivent être précisées. Il est par contre certains que le mur d'enceinte, à l'exception de la partie en cours de classement (voir supra), doit être démolie.





> SCÉNARIO “DIOCLÉTIEN”

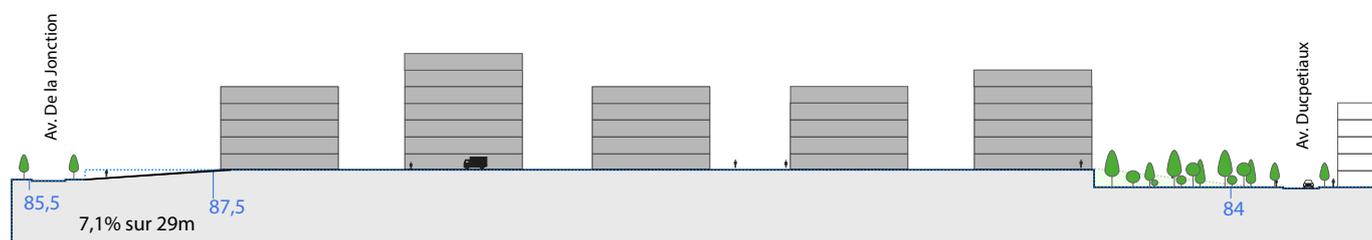
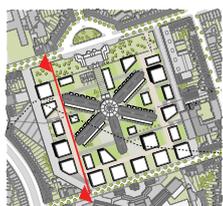
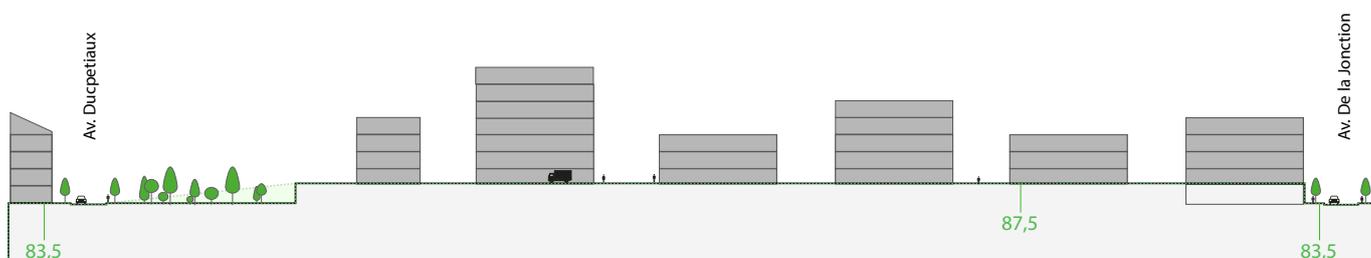
Ce scénario prévoit une mise en œuvre des principes énoncés au chapitre 4.2 de même qu’une densification par le logement en considérant l’organisation de la prison sur un plateau surélevé comme une opportunité à activer.

La différence de niveaux entre les avenues Ducpétiaux et de la Jonction est maintenue intégralement. La densification du site se fait uniquement à l’endroit du plateau entourant le bâtiment principal de la prison, et ne concerne pas les jardins situés à front de l’avenue Ducpétiaux qui restent de ce fait intacts.

Le bâtiment principal de la prison est absorbé dans un nouveau maillage de bâtiments résidentiels se présentant sous forme d’immeubles-villas.

Ce scénario prévoit une mise en œuvre des principes énoncés au chapitre 4.2 de même qu’une densification par le logement en considérant l’organisation de la prison sur un plateau surélevé comme une opportunité à activer.

	sans école	avec école
Logements dans la prison	136	136
Nouveaux logements	600	549
Total Logements	736	685
P/S	1,3	1,3
Logement / Ha	123	116







	SURFACE HORS SOL - M2	FONCTION(S)
1	3780	Logements
2	3000	Logements
3	2400	Logements
4	4410	Logements
5	3000	Logements
6	3780	Logements + Équipements
7	2520	Logements + commerce
8	2520	Logements + commerce
9	2520	Logements + commerce
10	3780	Logements + Équipements
11	1600	Logements
12	2500	Logements

	SURFACE HORS SOL - M2	FONCTION(S)
13	1600	Logements
14	4410	Logements
15	2000	Logements
16	2200	Logements
17	1600	Logements
18	1600	Logements
19	2200	Logements
20	4410	Logements
21	580	Logements
22	702	Équipements
23	700	Logements
24	700	Logements

+ 136 LOGEMENTS DANS LA PRISON

**Logements : 57.000 m²
Équipements : 1.512 m²**

Total : 58.512 m²



	SURFACE HORS SOL - M2	FONCTION(S)
1	3780	Logements
2	3000	Logements
3	2400	Logements
4	4410	Logements
5	3000	Logements
6	3780	Logements + Équipements
7	3780	Logements + commerce
8	3150	Logements + commerce
9	5000	Ecole
12	3000	Logements

	SURFACE HORS SOL - M2	FONCTION(S)
13	2000	Logements
14	4410	Logements
15	2000	Logements
16	2640	Logements
17	2000	Logements
18	2000	Logements
19	2200	Logements
21	580	Logements
22	702	Équipements
23	700	Logements
24	700	Logements

+ 136 LOGEMENTS DANS LA PRISON

Logements : 50.232 m²
Équipements : 5.000 m²

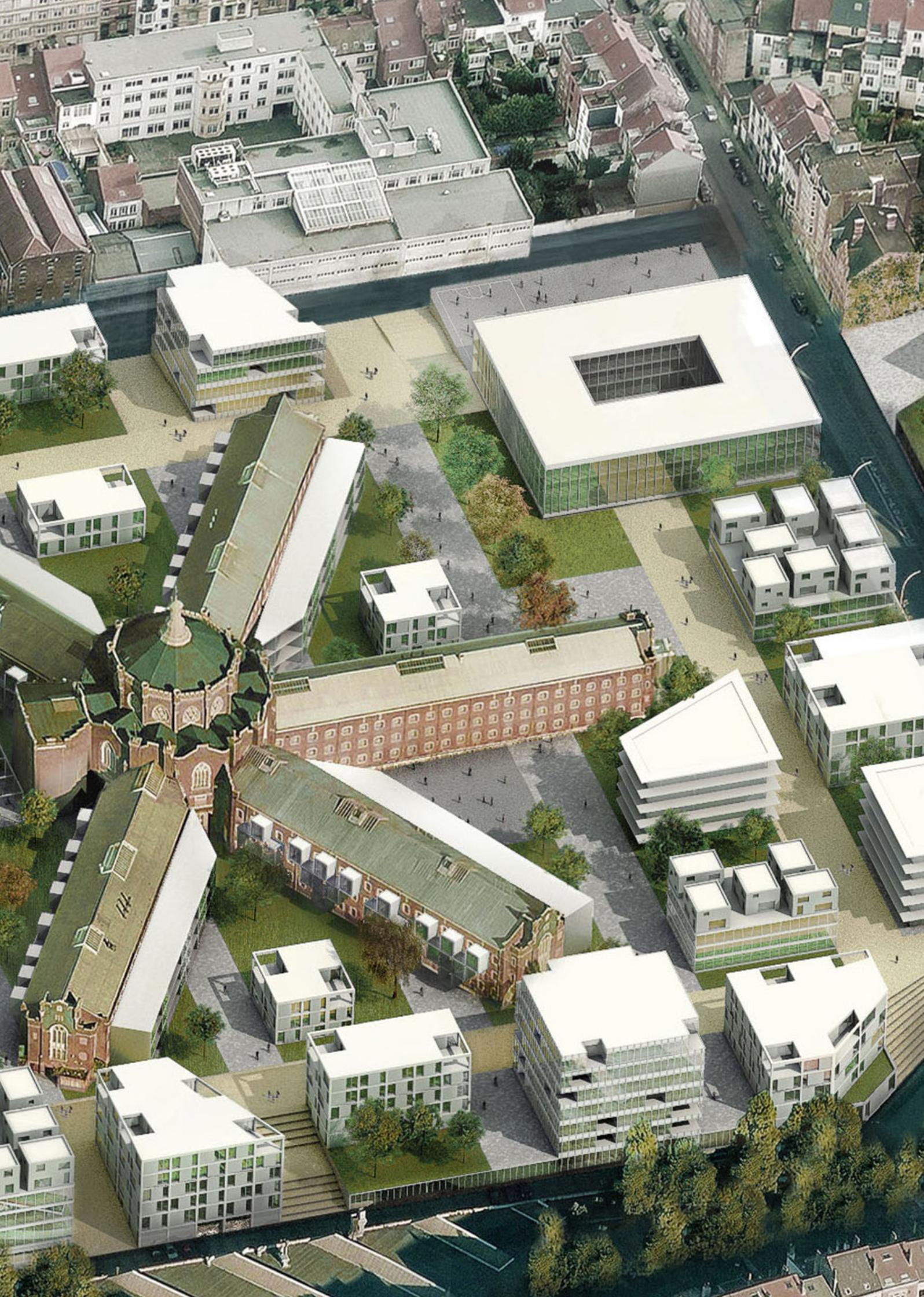
Total : 55.232m²



SCENARIO "DIOCLÉTIEN" DE BASE









VUE DEPUIS L'INTÉRIEUR DU SITE - SCÉNARIO "DIOCLÉTIEN"

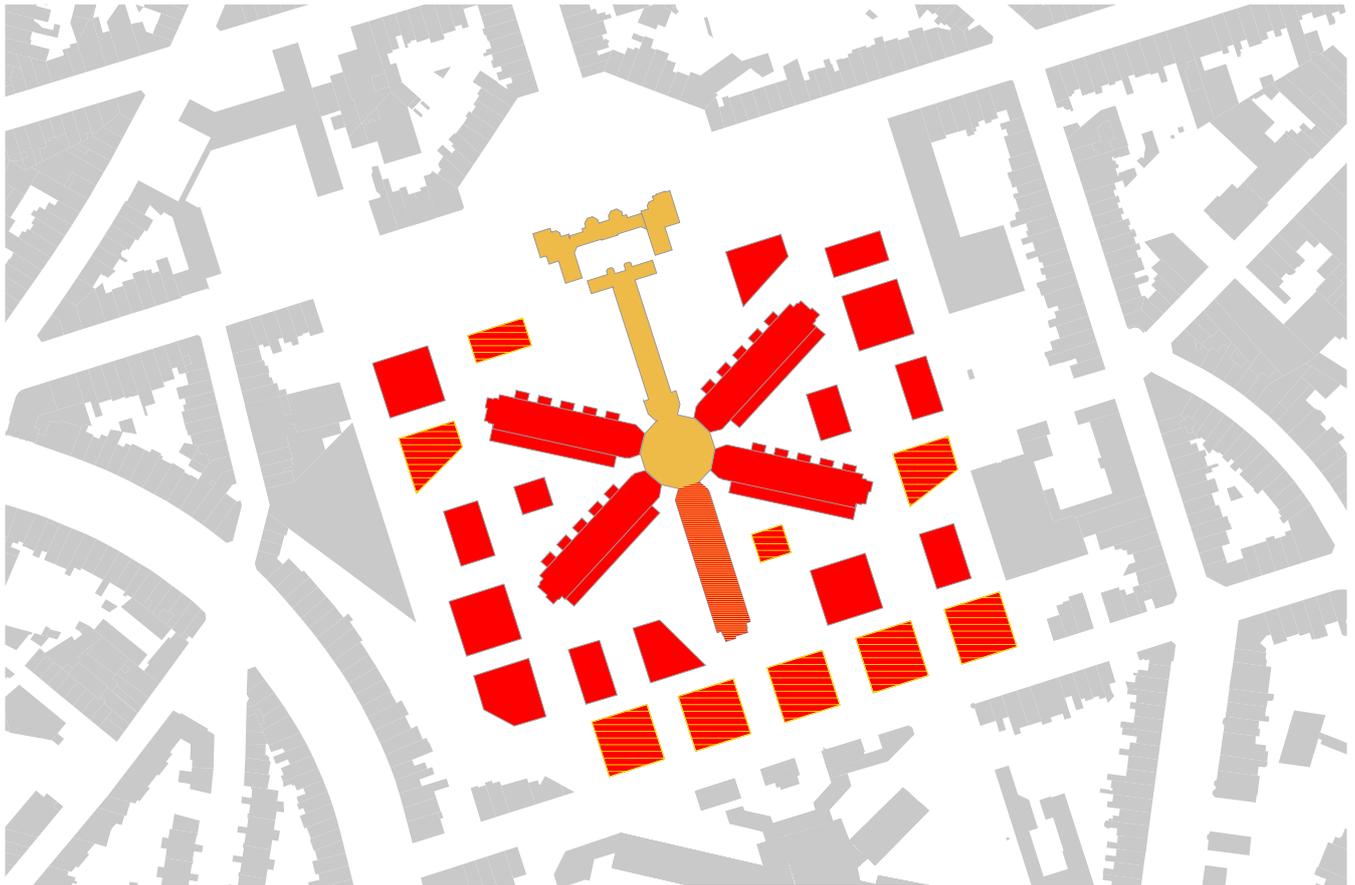




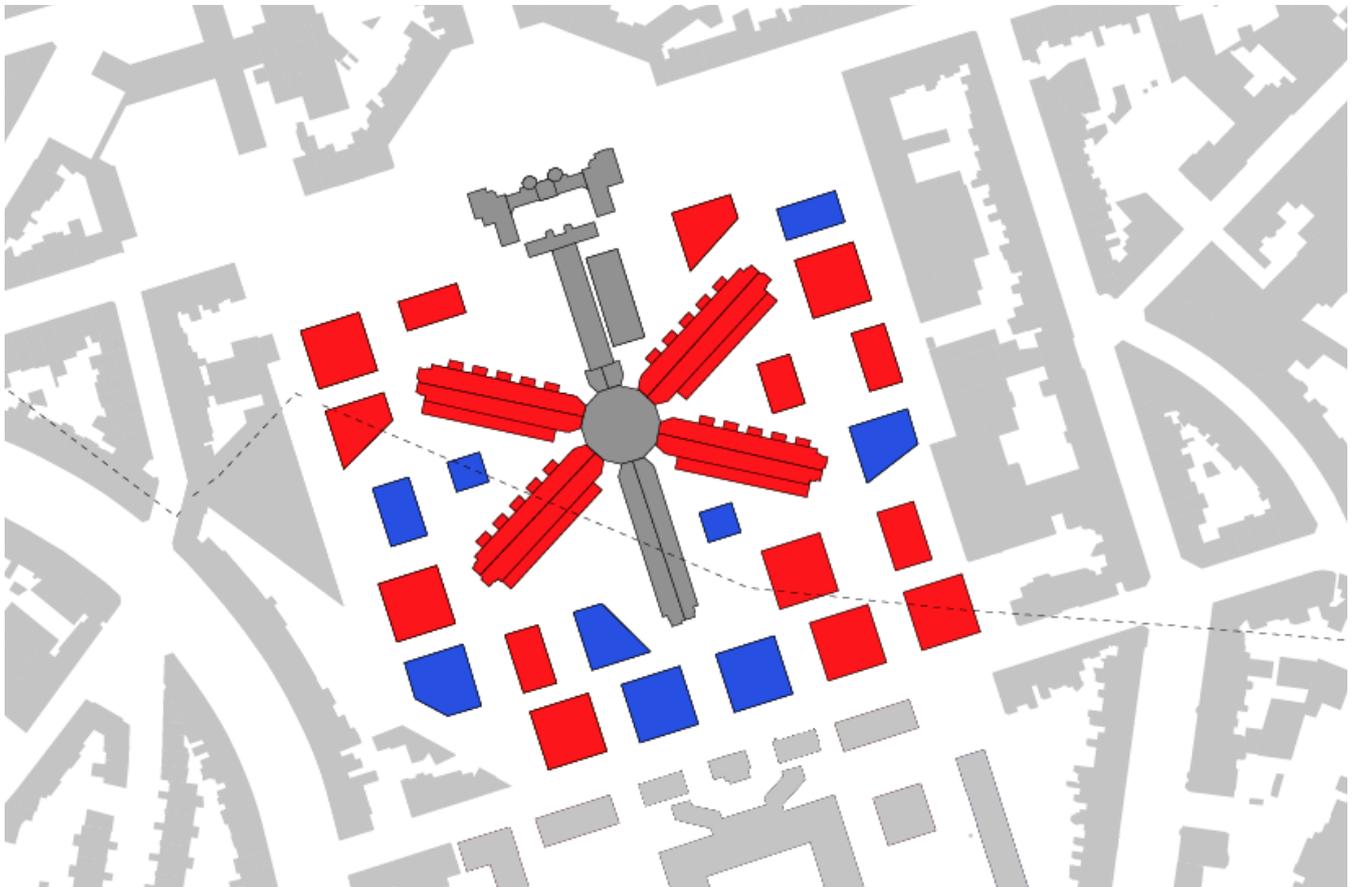
Rapport Plein-Vide : La structure étoilée des bâtiments conservés et réaffectés de la prison est absorbée dans une nouvelle structure orthogonale. Celle-ci se différencie morphologiquement de la trame urbaine existante



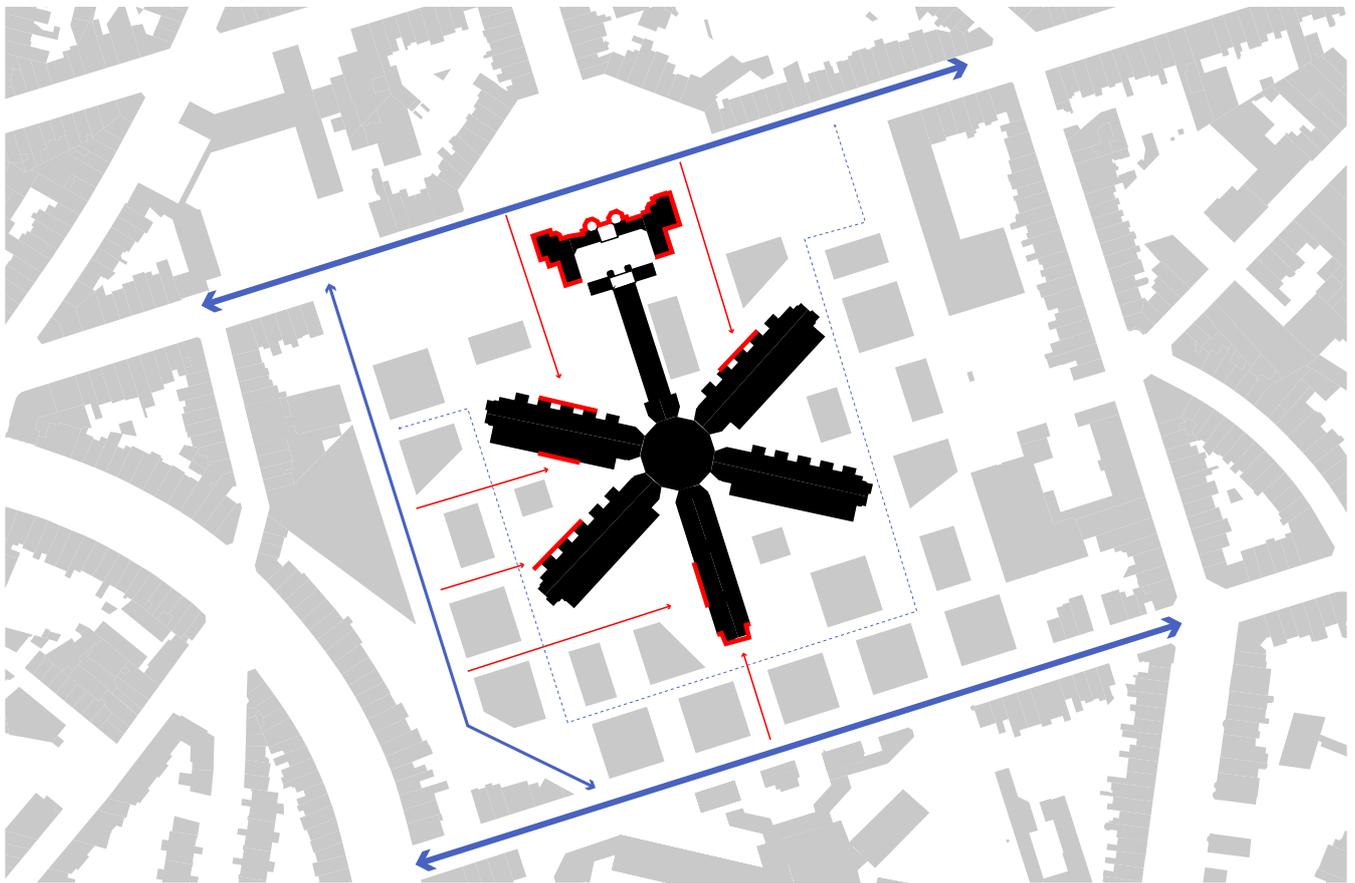
Gabarits : La modalité d'implantation des bâtiments sous forme d'immeubles villas permet une grande diversification des gabarits. L'éloignement des nouveaux immeubles par rapport aux logements riverains permet de monter en gabarits, à hauteur du niveau le plus élevé du noyau central.



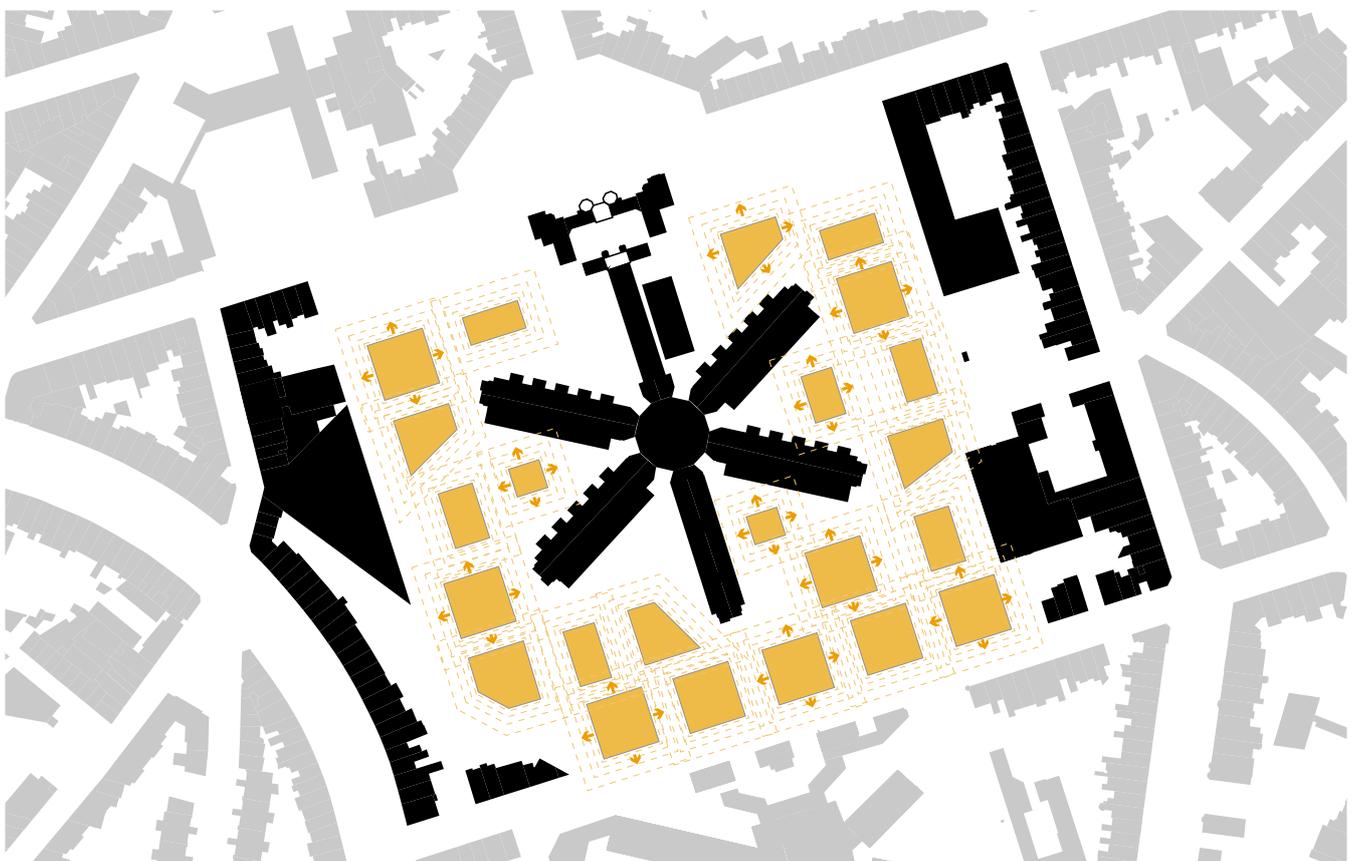
Répartition des programmes : Le logement est majoritairement présent, à l'exception notable de l'aile C de la prison. Les équipements sont disséminés aux pieds des immeubles de logements.



Répartition des typologies de logements : Cette carte illustre une première interprétation de la distribution des logements publics (en bleu) et des logements privés (en rouge).



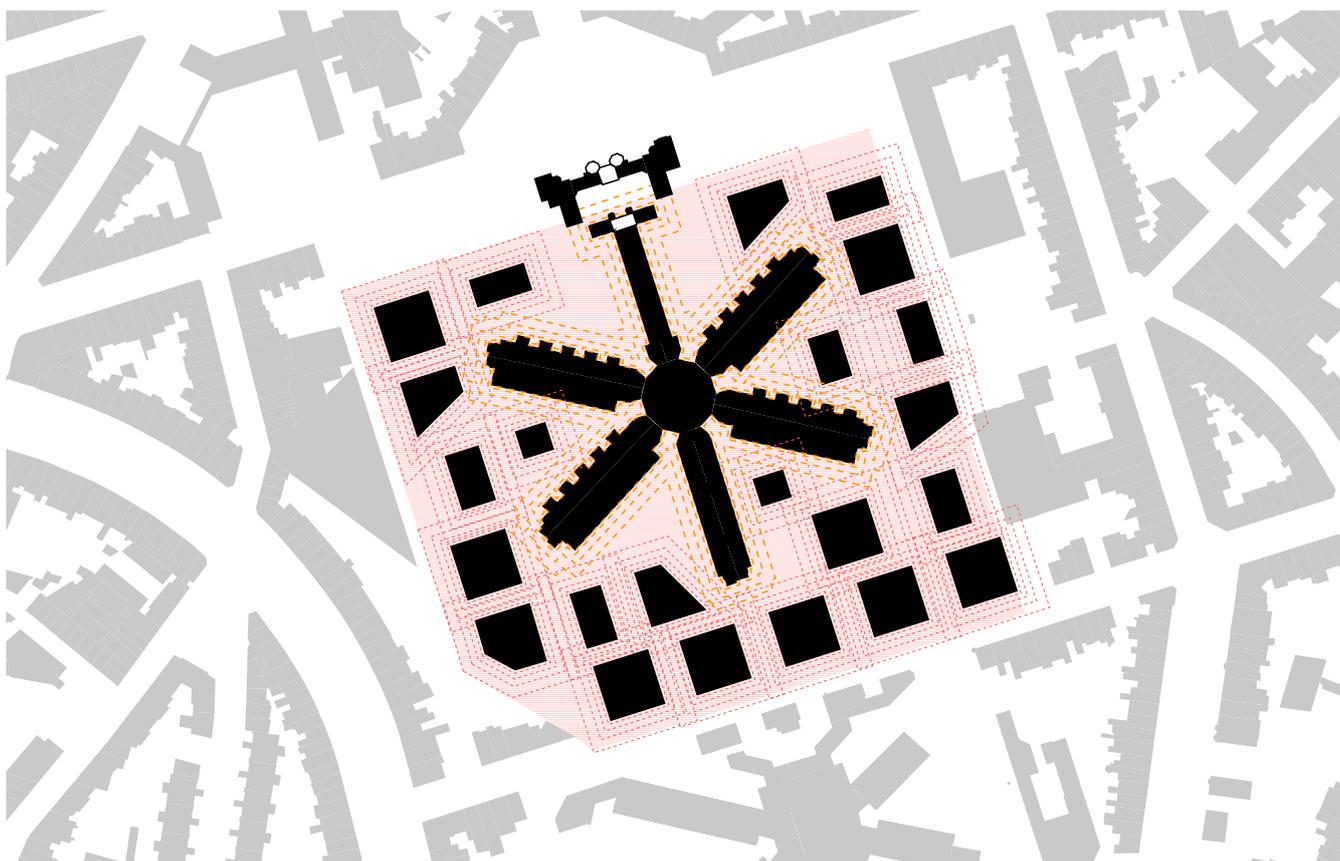
Traversées du site : des traversées sont prévues à travers le site. Ces traversées sont réservées aux modes actifs. Le site est rendu accessible par les avenues qui le bordent mais également par les voiries de services côté Est et Ouest.



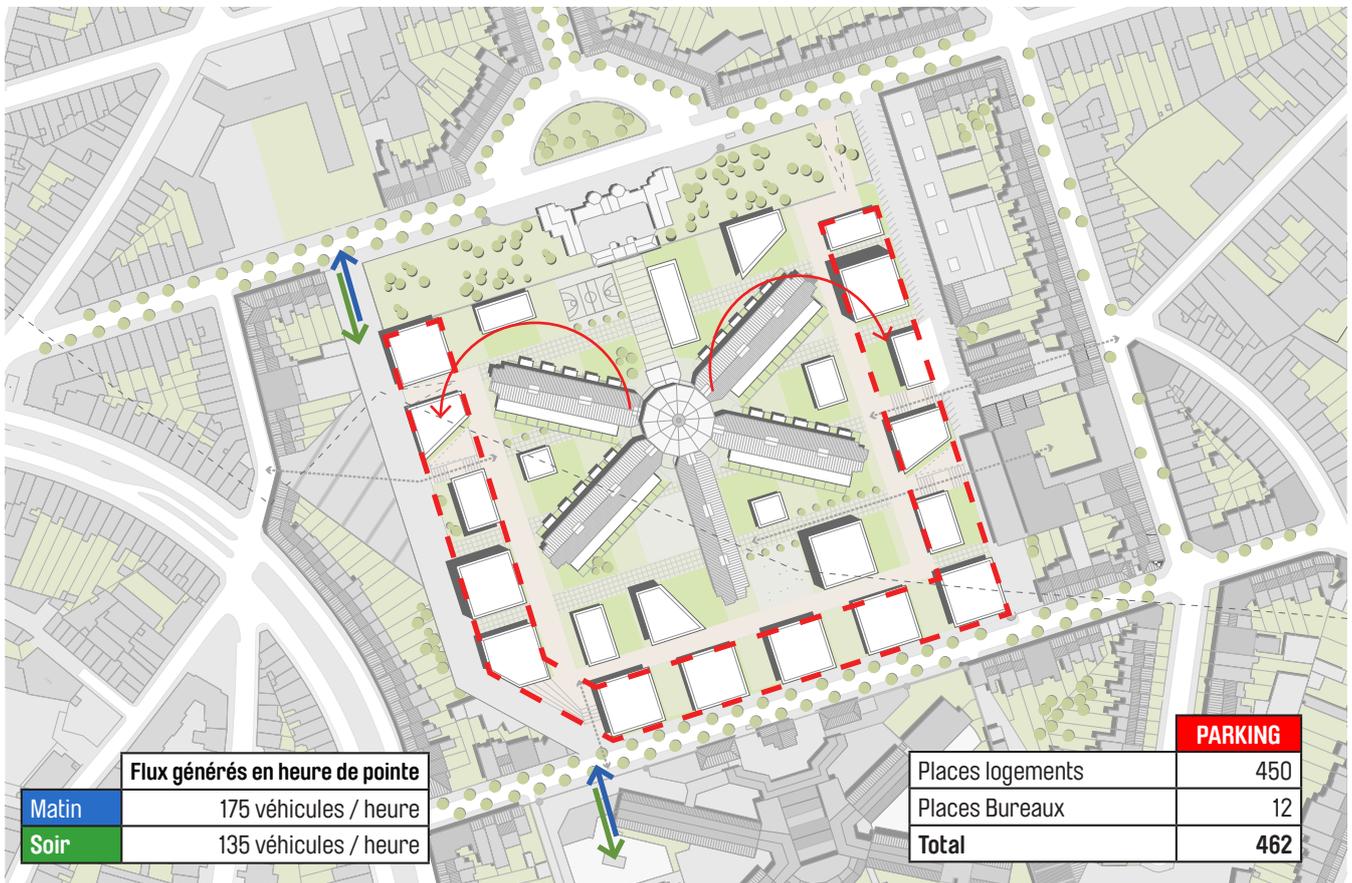
Rapports visuels à la prison : Les nouveaux logements entretiennent un rapport visuel à leur contexte immédiat et ne sont pas orientés de manière privilégiée vers l'ancienne prison.



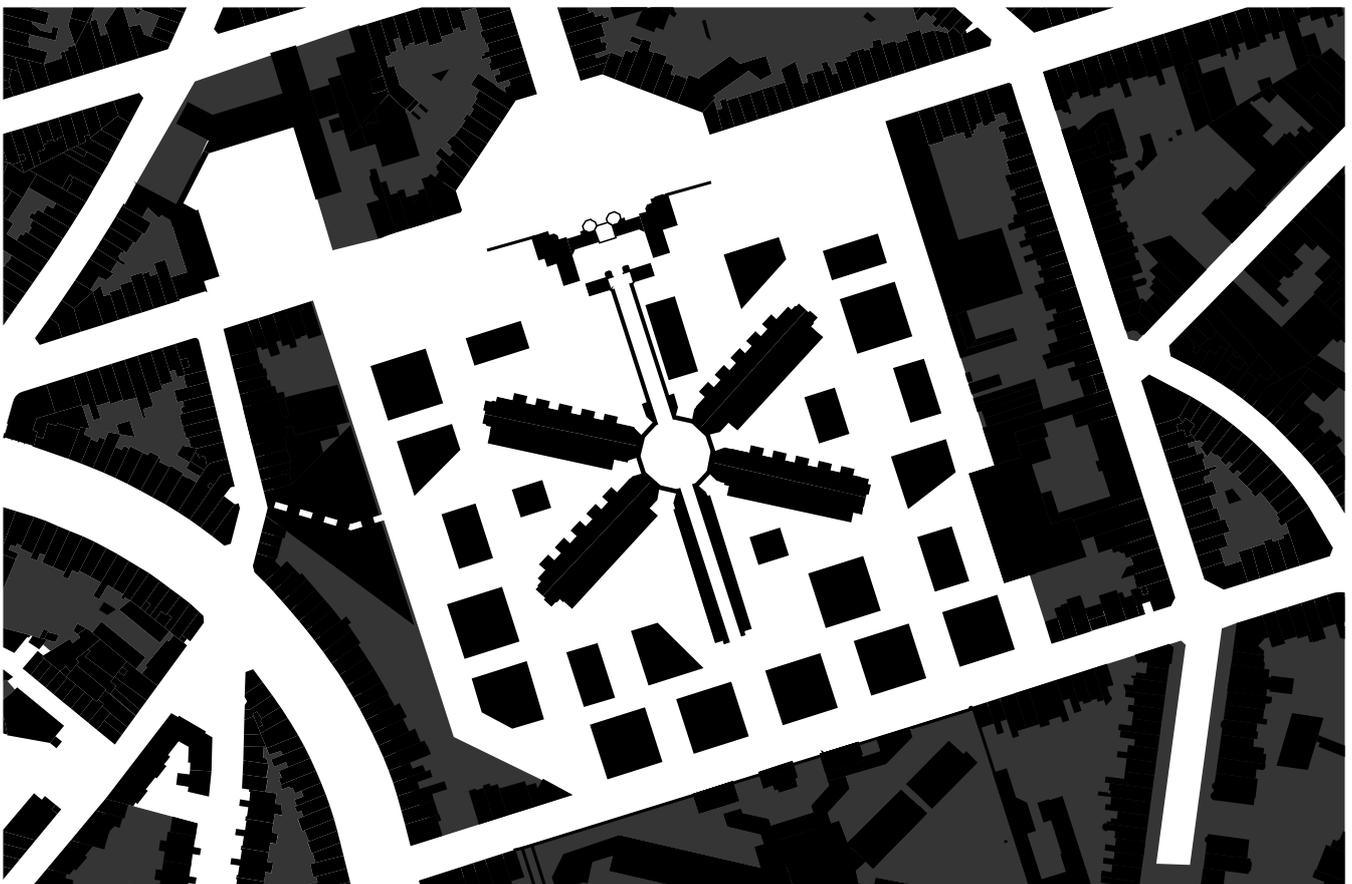
Localisation des accès piétons aux logements : Cette carte illustre une première tentative de localisation des accès aux immeubles de logements. Elle montre le caractère isotropique du système spatial mis en place. Par ailleurs les immeubles situés en périphérie du plateau disposent de deux accès piétons : un accès à rue et un accès sur le plateau.



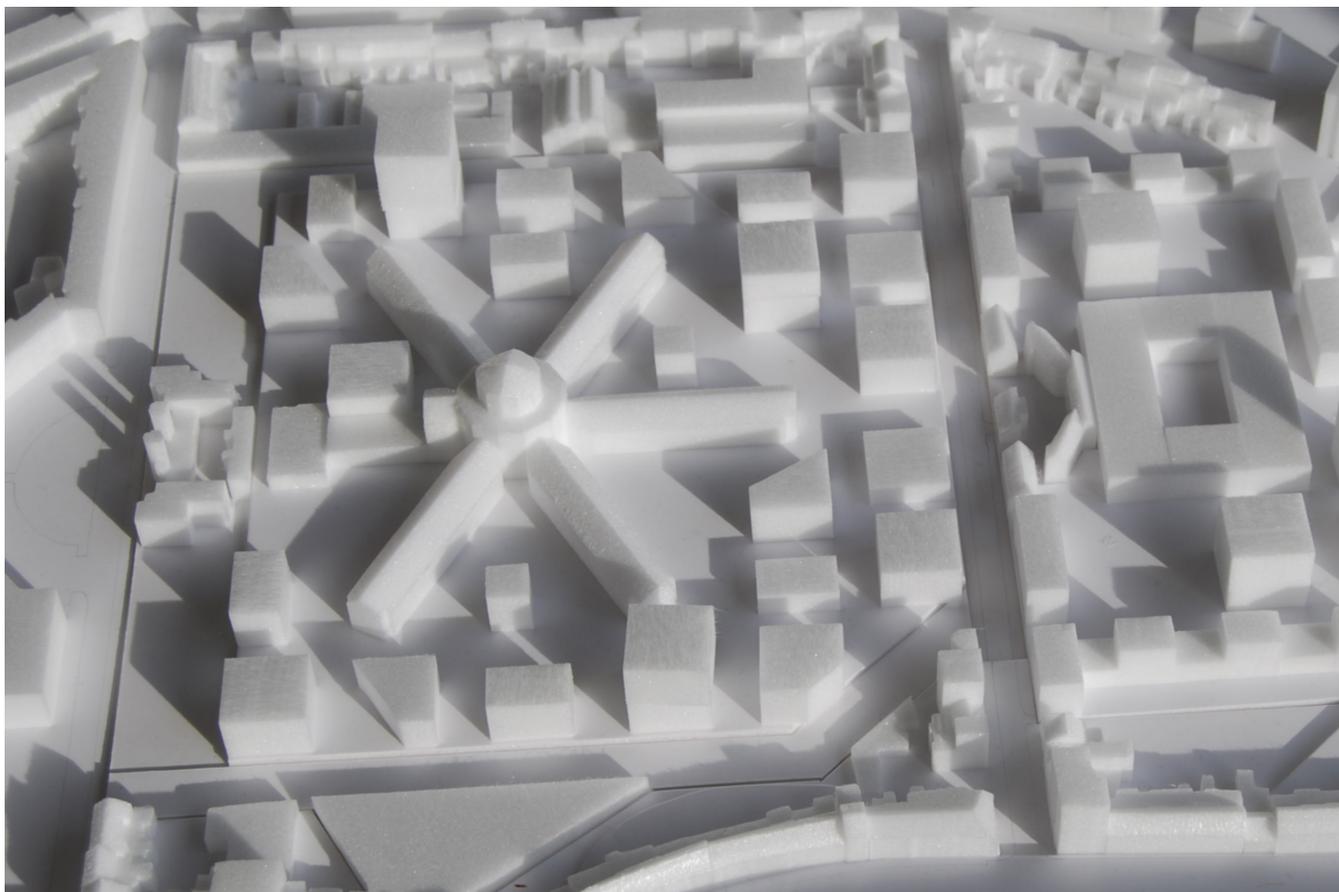
Qualification de l'espace entre les ailes : Sur le plateau, l'ancien bâtiment de la prison est absorbé dans une nouvelle structure urbanistique dans laquelle chaque élément dispose de son propre rayonnement. La composition d'ensemble n'est donc pas assujettie à la spatialité de l'ancienne prison.



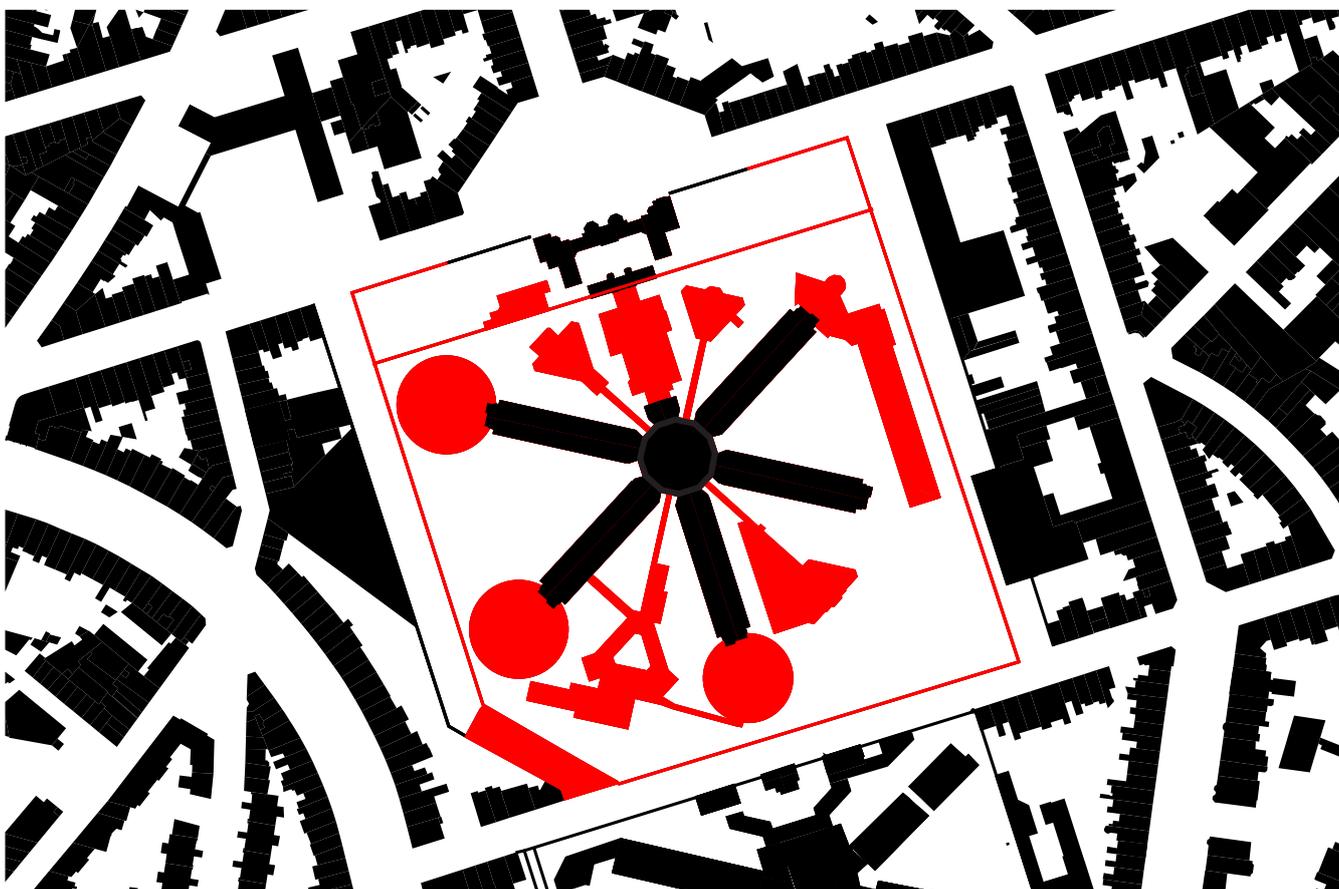
Localisation et quantification des parkings : Une première étude de quantification a été menée ainsi qu'une localisation de principes des espaces dédiés à ceux-ci (voir annexes). Le schéma montre le principe proposé à savoir une localisation de l'ensemble des parkings sous les nouvelles constructions, y compris les parkings dédiés aux activités situées dans les bâtiments réaffectés de l'ancienne prison



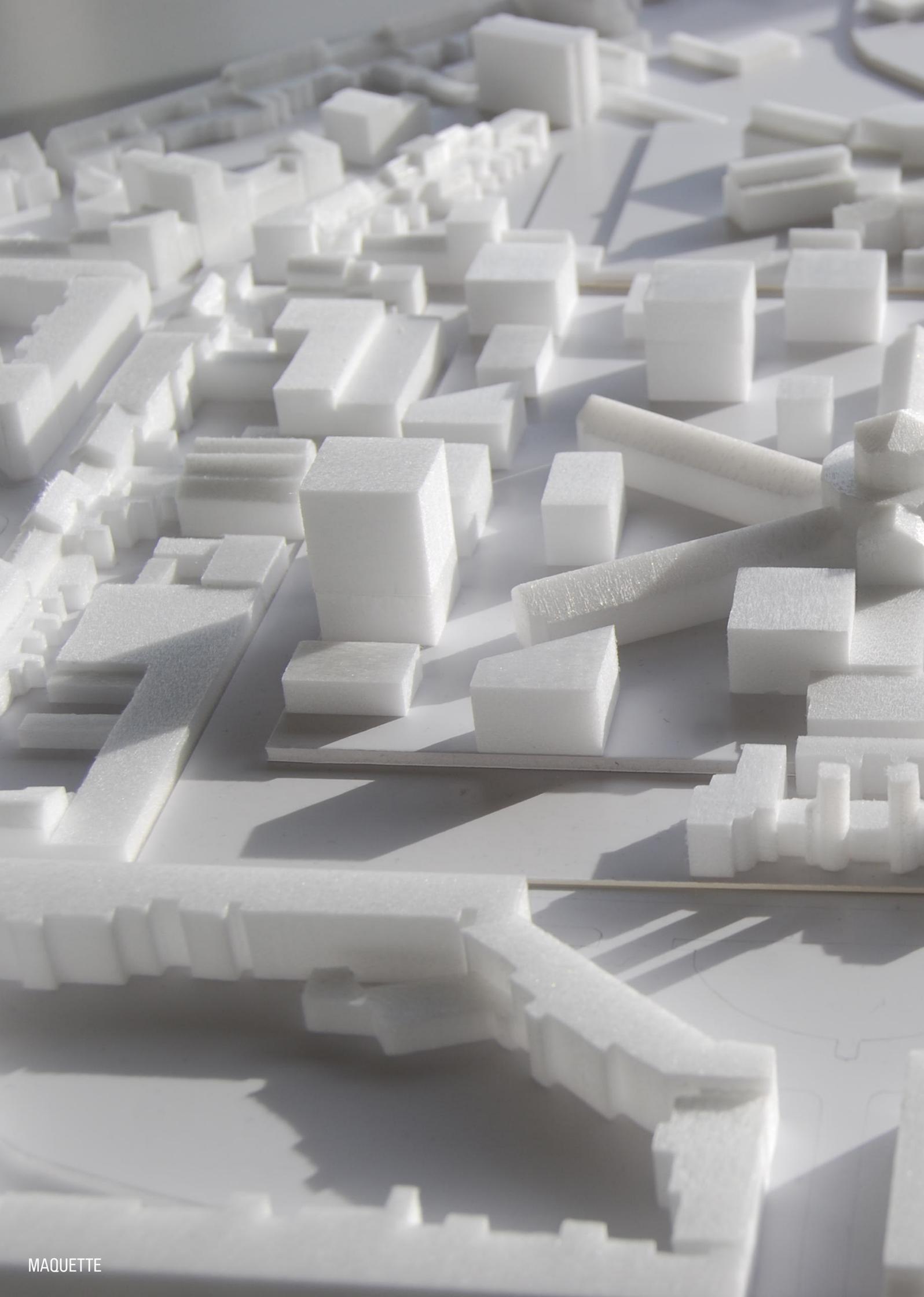
Contraste Espaces ouverts / Espaces fermés : ce document illustre le contraste entre le dispositif spatial proposé et l'environnement urbain existant. Il montre également le caractère fragmentaire et singulier du nouvel ensemble habité.

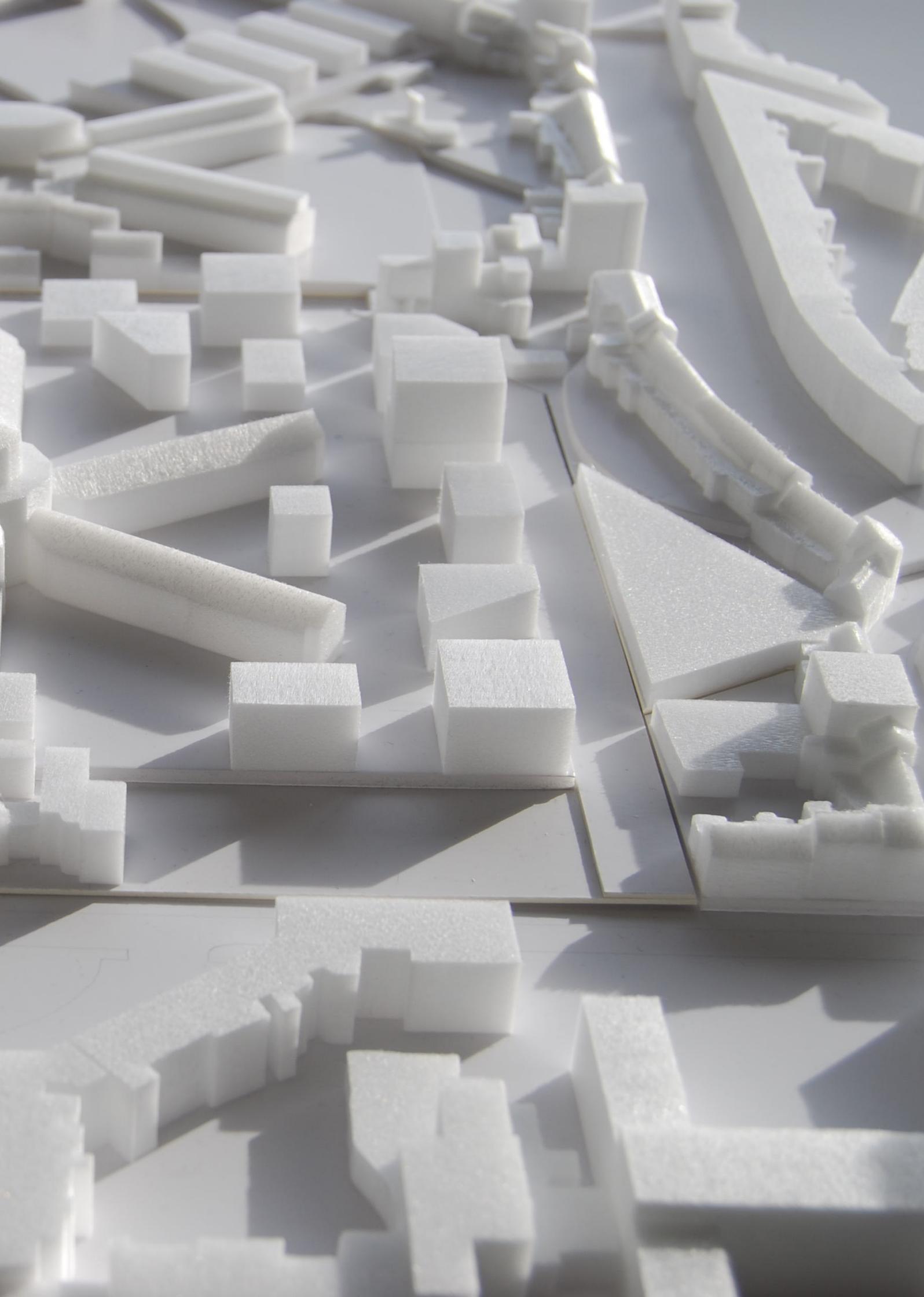


Photographies de la maquette illustrant le scénario “dioclétien”.



Plans reprenant les démolitions nécessaires (en rouge) en vue de la mise en œuvre du scénario. Certaines démolitions de bâtiments anciens doivent être précisées. Il est par contre certain que le mur d'enceinte, à l'exception de la partie en cours de classement (voir supra), soit démolie.





> COMMENTAIRE SUR L'ÉVALUATION PATRIMONIALE DES SCÉNARIOS PROPOSÉS

Deux scénarios se sont distingués, à savoir le scénario “tempietto” et le scénario “dioclétien”. Ces scénarios appliqués au site de la prison de Saint-Gilles ont permis de mettre en évidence une « pertinence patrimoniale » tenant compte des trois thématiques suivantes : l'identification des prisons, l'implantation urbanistique et l'organisation spatiale des sites, la cohérence/la continuité de l'affectation.

Le scénario “tempietto” permet de valoriser l'identification des prisons au-travers des éléments suivants :

- La préservation de la perception volumétrique de la prison ;
- Le maintien de la lecture du système panoptique ;
- La préservation et la conservation des bâtiments de l'entrée, les ailes et la chapelle.

Le scénario “tempietto” permet de valoriser l'implantation urbanistique et l'organisation spatiale du site au-travers des éléments suivants :

- La démolition, l'actualisation et la réinterprétation du mur d'enceinte au moyen d'un bâti périphérique ;
- L'inscription de ce bâti périphérique dans la continuité de l'organisation spatiale du site : il apparaît comme un élément souple permettant de composer des rapports de pleins et de vides en référence à la situation d'origine ;
- La préservation du rapport pleins/vides caractérisant le site au droit des façades d'about des ailes (espaces de promenade) ;
- L'intégration de bâtiments entre les ailes destinés à accueillir des fonctions telles qu'équipements, activités collectives,... faisant écho à l'implantation des bâtiments collectifs de la situation initiale ;
- La conservation des rapports d'échelle.

Dans le cadre de cette réflexion, il convient d'attirer l'attention sur le fait que le scénario “tempietto” va cependant impliquer quelques changements de perception et de statut, notamment concernant :

- L'intégration et la réorganisation des jardins

des bâtiments de l'entrée dans le plan global de réaménagement ;

- La modification du rapport au quartier, rendu plus perméable, plus poreux, suite au traitement des différences de niveaux.

Le scénario “tempietto” permet enfin de valoriser la cohérence et la continuité de l'affectation au-travers des éléments suivants :

- La proposition d'une affectation publique destinée à entretenir la mémoire et à perpétuer le souvenir (fonction muséale) dans les bâtiments de l'entrée ;
- La proposition d'une destination permettant le maintien de la spécificité de la chapelle en tant qu'axe central ;
- La proposition d'un programme collectif/ d'équipements dans les bâtiments situés entre les ailes permettant de maintenir le principe d'origine d'espaces servants (les espaces servis étant ceux intégrés dans le système panoptique) ;
- L'affectation des ailes des cellules en logements de qualité.

Le scénario “dioclétien” offre une approche très différente par rapport aux sites des prisons. En effet, dans le cas de la prison de Saint-Gilles, plusieurs spécificités sont à considérer.

Le scénario “dioclétien” permet de valoriser l'identification des prisons au-travers des éléments suivants :

- La préservation de la perception volumétrique de la prison ;
- Le maintien de la lecture du système panoptique ;
- La préservation et la conservation des bâtiments de l'entrée, les ailes et la chapelle.

Le scénario “dioclétien” permet de valoriser l'implantation urbanistique et l'organisation spatiale du site au-travers des éléments suivants :

- Le maintien du rapport au quartier, notamment via les différences de niveaux ;
- La modification du rapport au quartier par l'introduction d'une nouvelle trame urbaine

allant à la rencontre avec les bâtis existants ;

- L'appropriation, apparaissant comme beaucoup plus inédite, de la prison en contexte extérieur ;
- La démolition, l'actualisation et la réinterprétation du mur d'enceinte au moyen d'un bâti périphérique tenant compte des traces (grandes lignes) mais non des rapports de pleins et de vides de la situation d'origine.

Dans le cadre de cette réflexion, il convient d'attirer l'attention sur le fait que le scénario "dioclétien" va cependant impliquer quelques changements de perception et de statut, notamment concernant :

- La création d'un nouvel état indépendant de l'historique du site ;
- La création d'un rapport de forces entre deux tissus urbains ;
- L'apparition d'espaces extérieurs résiduels dont le traitement approprié offre de nouvelles perspectives spatiales, visuelles et fonctionnelles.

Le scénario "dioclétien" permet enfin de valoriser la cohérence et la continuité de l'affectation au-travers des éléments suivants :

- La proposition d'une affectation publique destinée à entretenir la mémoire et à perpétuer le souvenir (fonction muséale) dans les bâtiments de l'entrée ;
- La proposition d'une destination permettant le maintien de la spécificité de la chapelle en tant qu'axe central .

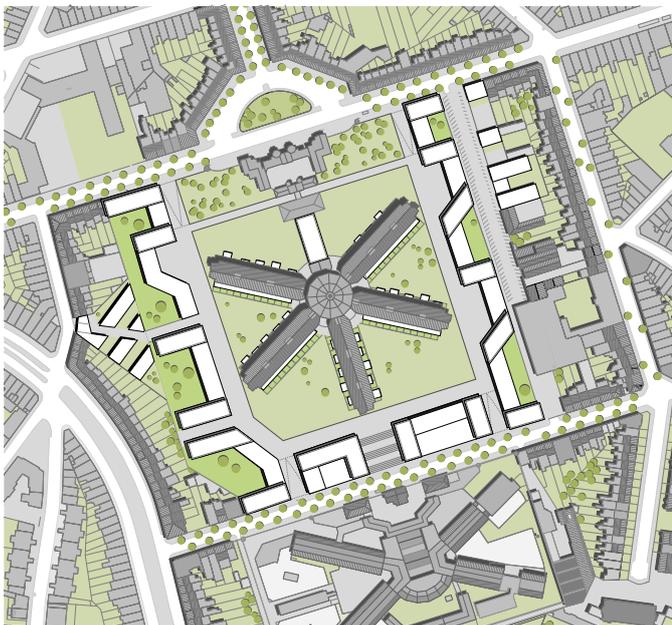
Dans le cadre de cette réflexion, il convient d'attirer l'attention sur le fait que le scénario "dioclétien" va cependant impliquer quelques changements de perception et de statut, notamment concernant :

- L'implantation de nouveaux bâtiments permettant d'accueillir toutes les affectations requises et de répondre de manière optimale aux exigences actuelles ;
- La mise en place d'espaces privés et d'espaces publics s'intégrant à l'échelle de la ville.

> PROJETS COMPLÉMENTAIRES

Des projets complémentaires ont été identifiés qui permettent une meilleure intégration du site dans son contexte. C'est en particulier afin de favoriser la création d'accès latéraux au site (rues Verheggen et Wafelaerts) que ces opérations sont proposées.

La configuration urbanistique de ces projets complémentaires varie suivant le modèle, "dioclétien" ou "tempietto".



Projets complémentaires, dans le cas du scénario "tempietto"



Projets complémentaires, dans le cas du scénario "dioclétien"

4.6. PRISON DE FOREST ET BERKENDAEL – SCÉNARIOS DE RECONVERSION

Tout comme pour le site de la prison de Saint-Gilles, deux scénarios ont été retenus pour la prison de Forest.

Il s'agit :

- d'un scénario portant sur la reconversion des bâtiments existants et disposant d'une certaine valeur patrimoniale ainsi que de la densification du site là où elle est possible (scénario "tempietto") ;
- d'un scénario envisageant la démolition du noyau central et des ailes en vue de leur remplacement par un nouveau complexe scolaire. Plusieurs considérations amènera à considérer ce deuxième scénario comme étant viable et défendable (scénario "écoles").

En ce qui concerne le site de Berkendael, un seul scénario a été retenu : il consiste à démolir le complexe actuel et à le remplacer par un nouvel ensemble résidentiel.

Dans les pages suivantes, pour des raisons de facilité graphique, le devenir du site de Berkendael est présentée parallèlement au devenir du site de la prison de Forest.



VUE VERS LE NOYAU CENTRAL DE LA PRISON DE FOREST -
DÉTAIL SUR LES BAIES DE LA CHAPELLE



> SCÉNARIO “TEMPIETTO”

Les bâtiments jugés intéressants de la prison de Forest sont maintenus et rénovés suivant les modalités d'interventions définies précédemment.

Le mur d'enceinte est démoli et des liaisons piétonnes sont établies avec le square Larousse ainsi que la rue Berkendael (via le site de l'ancienne prison des femmes). Les immeubles en abouts des ailes A et B sont démolis et remplacés par de petits immeubles résidentiels.

Les alignements résidentiels existants sont prolongés à l'intérieur du site par de nouvelles constructions qui viennent encadrer de part et d'autre les bâtiments réaffectés de la prison.

Le noyau central (panoptique+chapelle) de même que les pavillons d'entrée sont réaffectés à partir de programmes publics.

Les trois maisons mitoyennes abritant des logements de fonction seront rénovées en vue d'accueillir du logement.

La densité existante du site est augmentée et passe de 0,58 à 0,91.

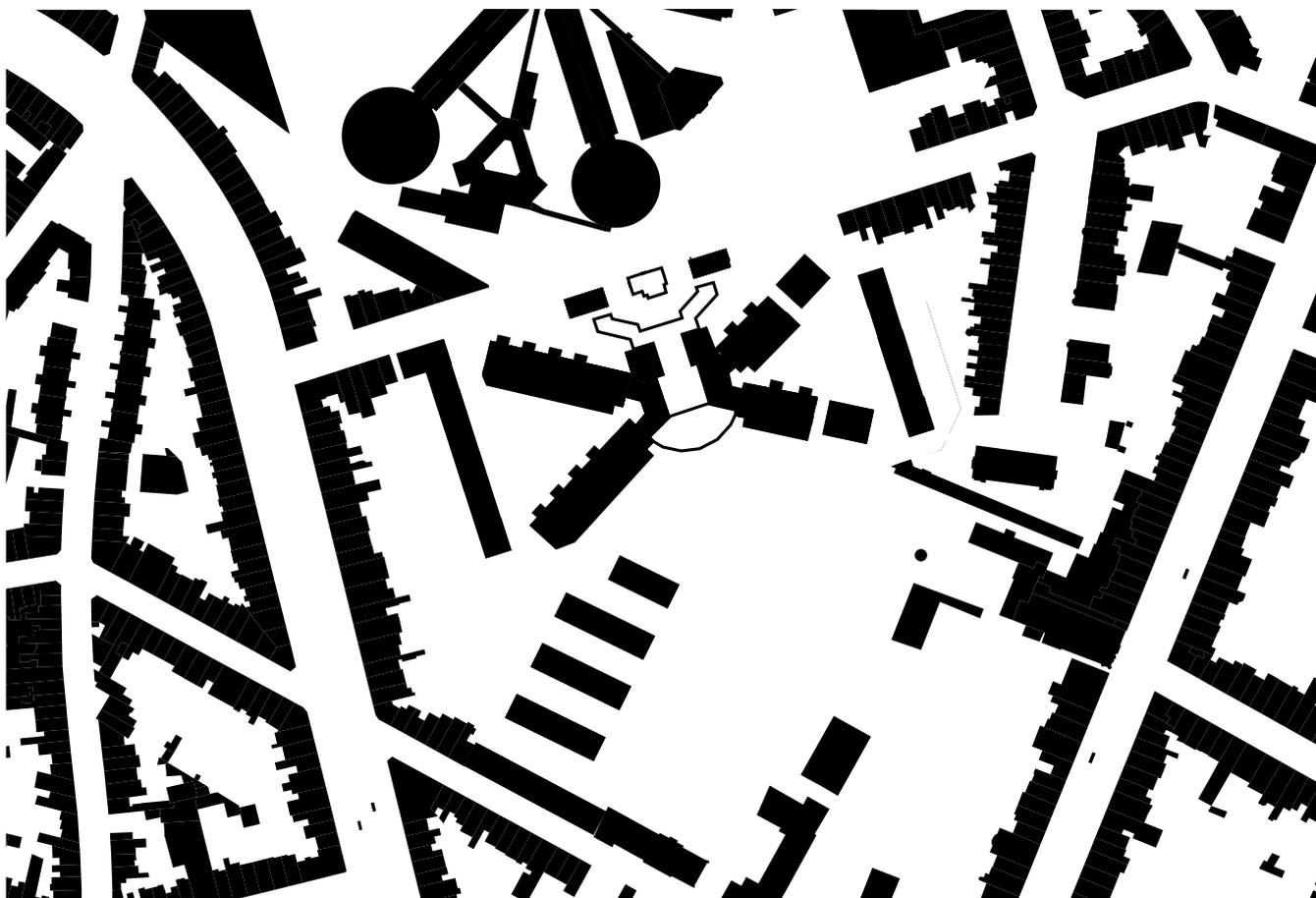
Sur le site de l'ancienne prison de Berkendael, un peu plus d'une cinquantaine de logements sont construits.

	FOREST	BERKENDAEL
Logements dans la prison	138	0
Nouveaux logements	68	55
Total Logements	206	55
P/S	0,91	0,94
Logement / Ha	96	69

	SURFACE HORS SOL - M2	FONCTION(S)
1	4080	Logements
2	3000	Logements
3	1200	Logements
4	1200	Logements
5	1050	Logements
6	1500	Logements
7	1500	Logements
8	1500	Logements
9	3000	Logements



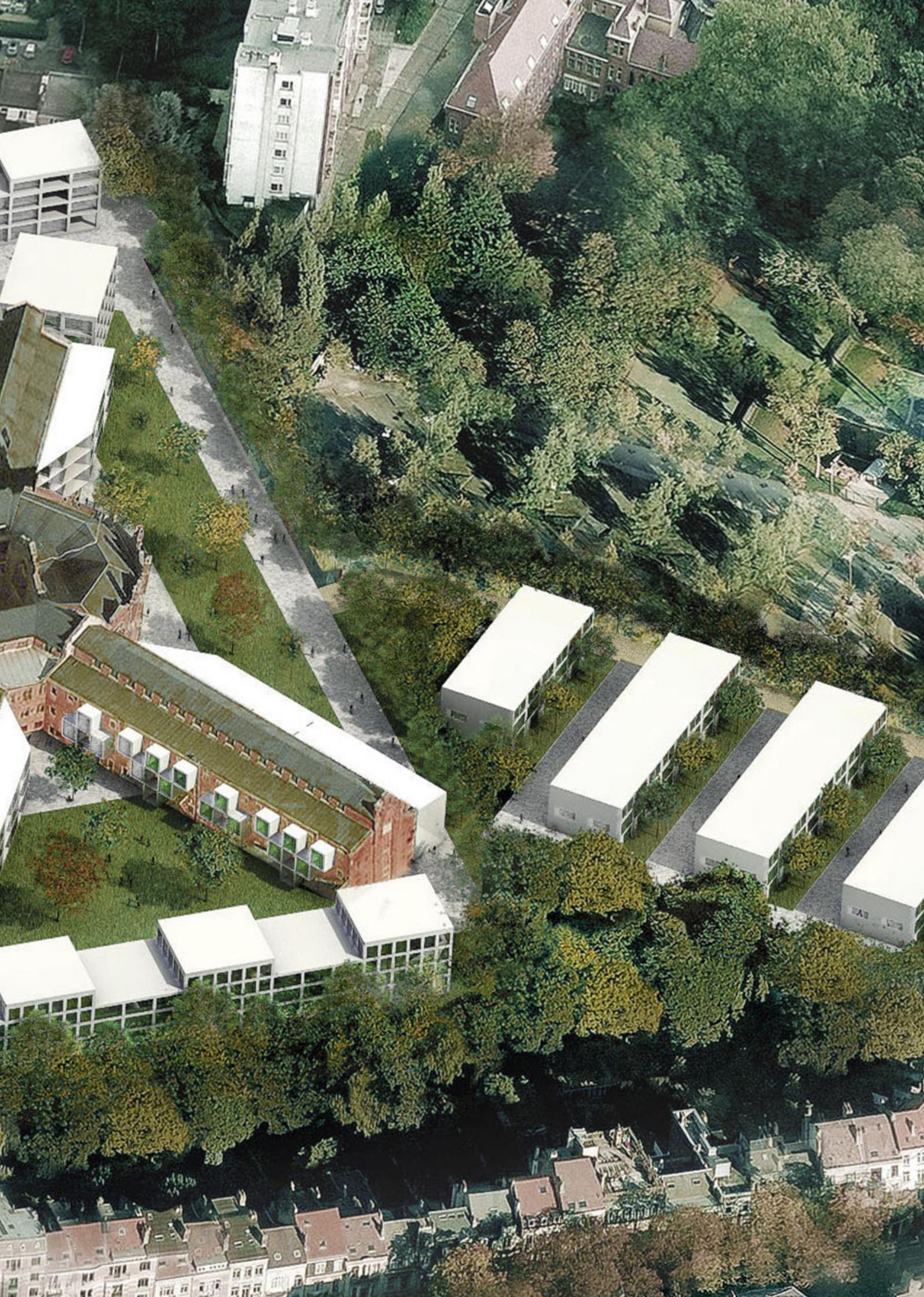
Implantation générale sur les sites des prisons de Forest et Berkendael



Rapport Plein-Vide : la carte montre la spatialité qui se dégage autour des bâtiments conservés et rénovés de l'ancienne prison. Celle-ci est encadrée de part et d'autre par de nouveaux alignements résidentiels. À l'endroit de l'ancienne prison de Berkendael, l'alignement à rue est reconstruit et des immeubles bas de logements sont implantés dans la profondeur de la parcelle.

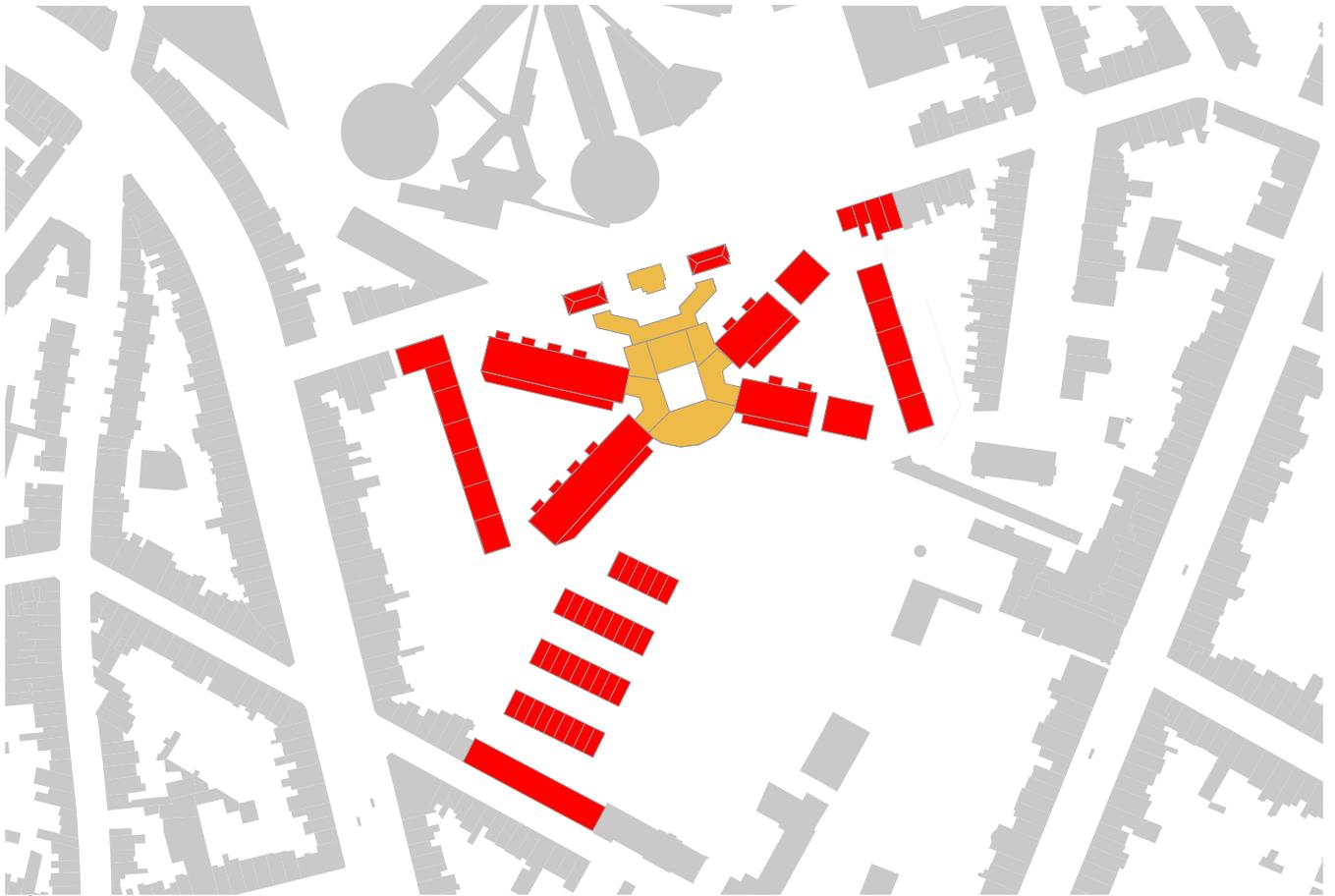


SCÉNARIO "TEMPIETTO" SUR LE SITE DE LA PRISON DE FOREST ET DÉMOLITION-RECONSTRUCTION DU SITE BERKENDAEI

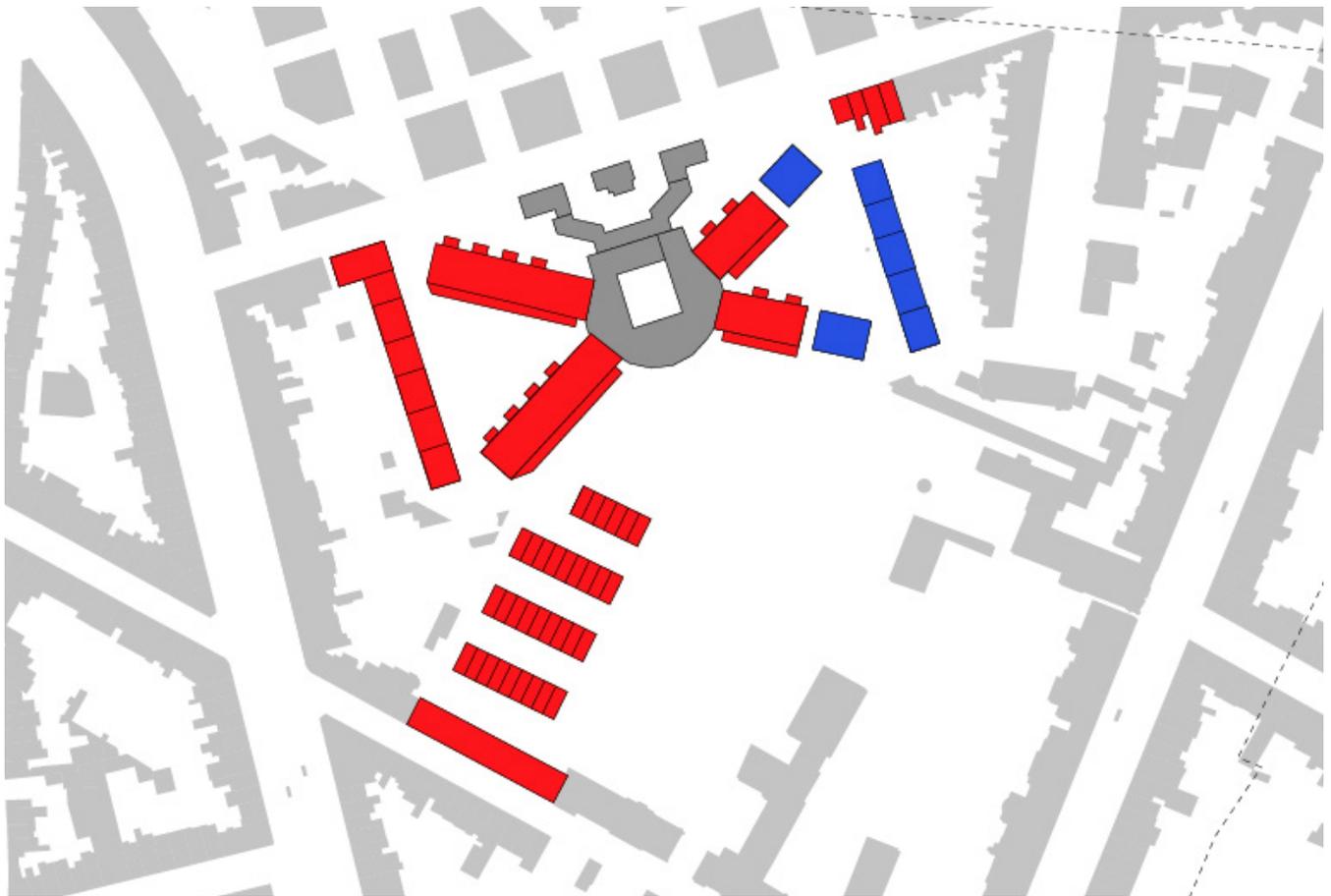




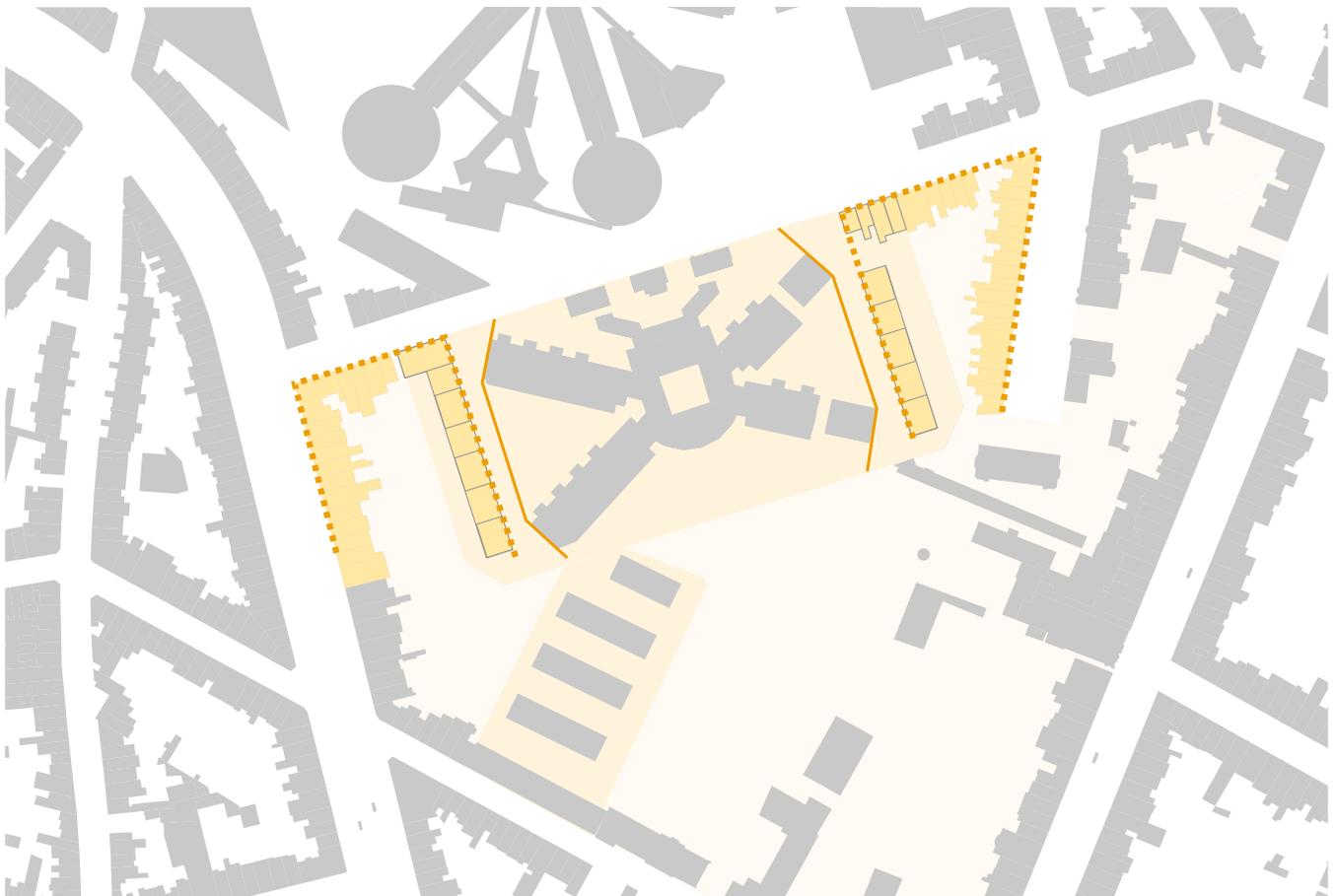
Gabarits : Les gabarits des constructions neuves s'alignent sur les gabarits des ailes de la prison. Les nouveaux volumes de logements sont implantés de manière à permettre des vues transversales sur le site depuis les immeubles résidentiels existants (avenue Albert et square Larousse).



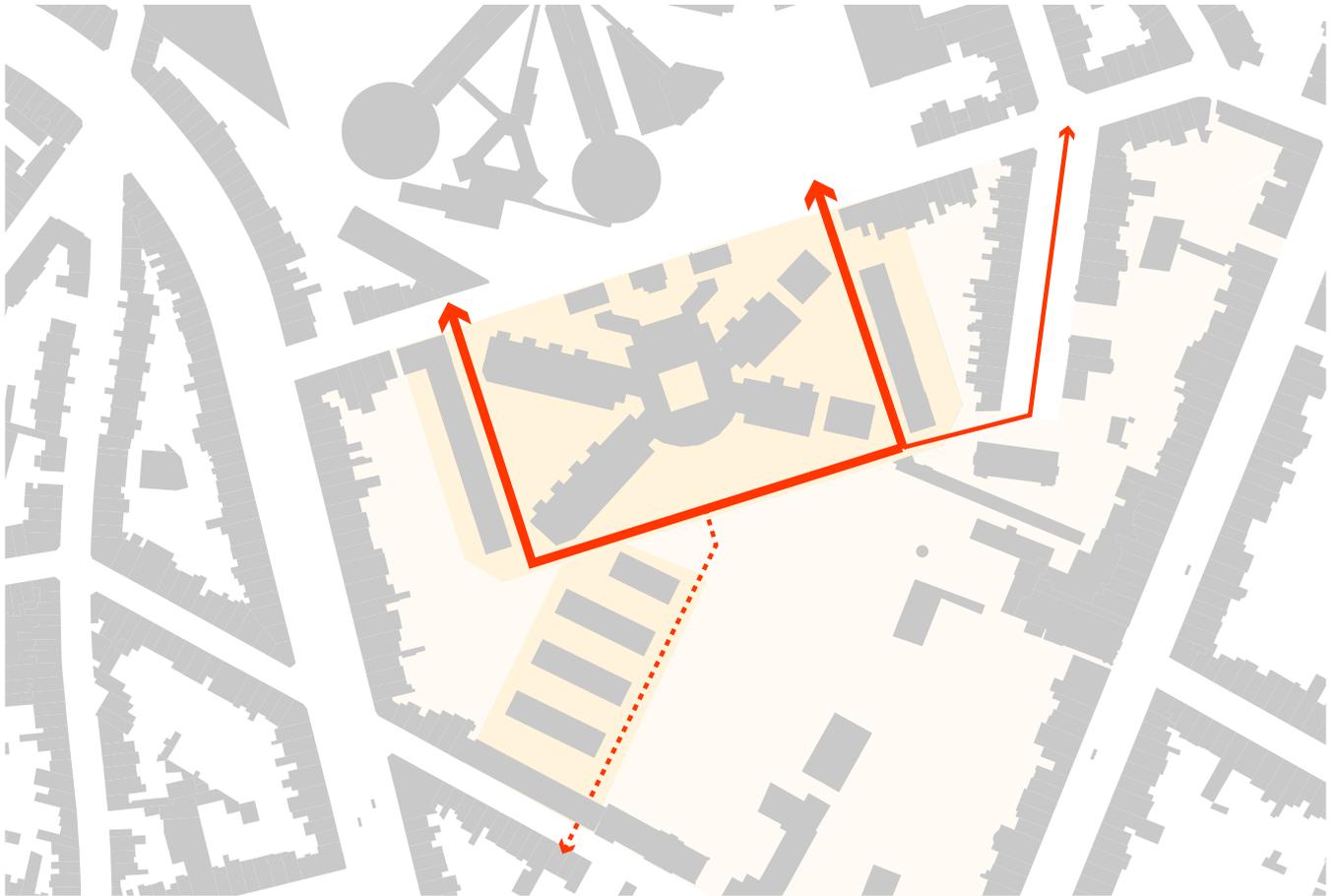
Répartition des programmes : le noyau central ainsi que les pavillons d'entrées de l'ancienne prison accueille des programmes publics. Le logement se déploie dans les ailes rénovées ainsi que dans les nouvelles constructions.



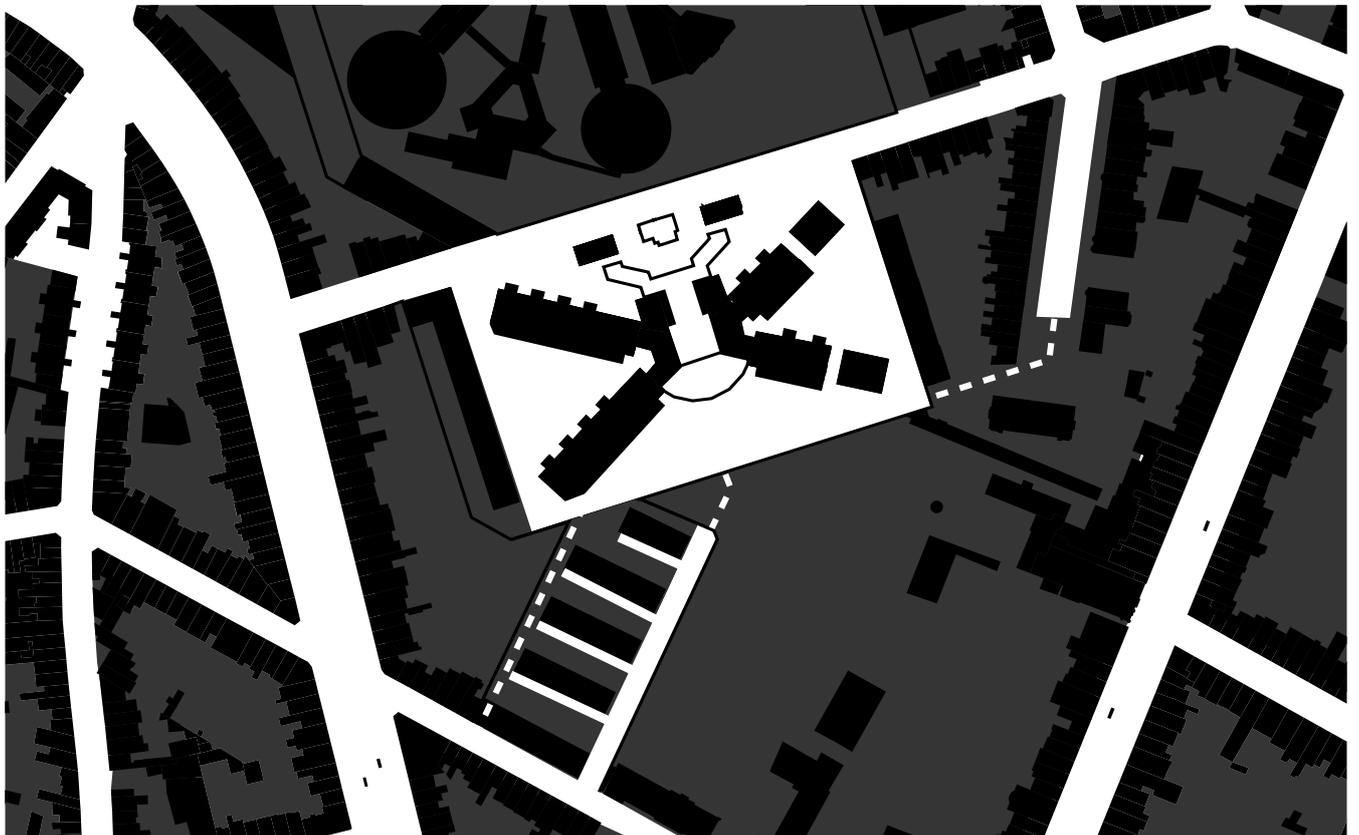
Répartition des typologies de logements : Cette carte illustre une première tentative de distribution des logements publics (en bleu) et des logements privés (en rouge).



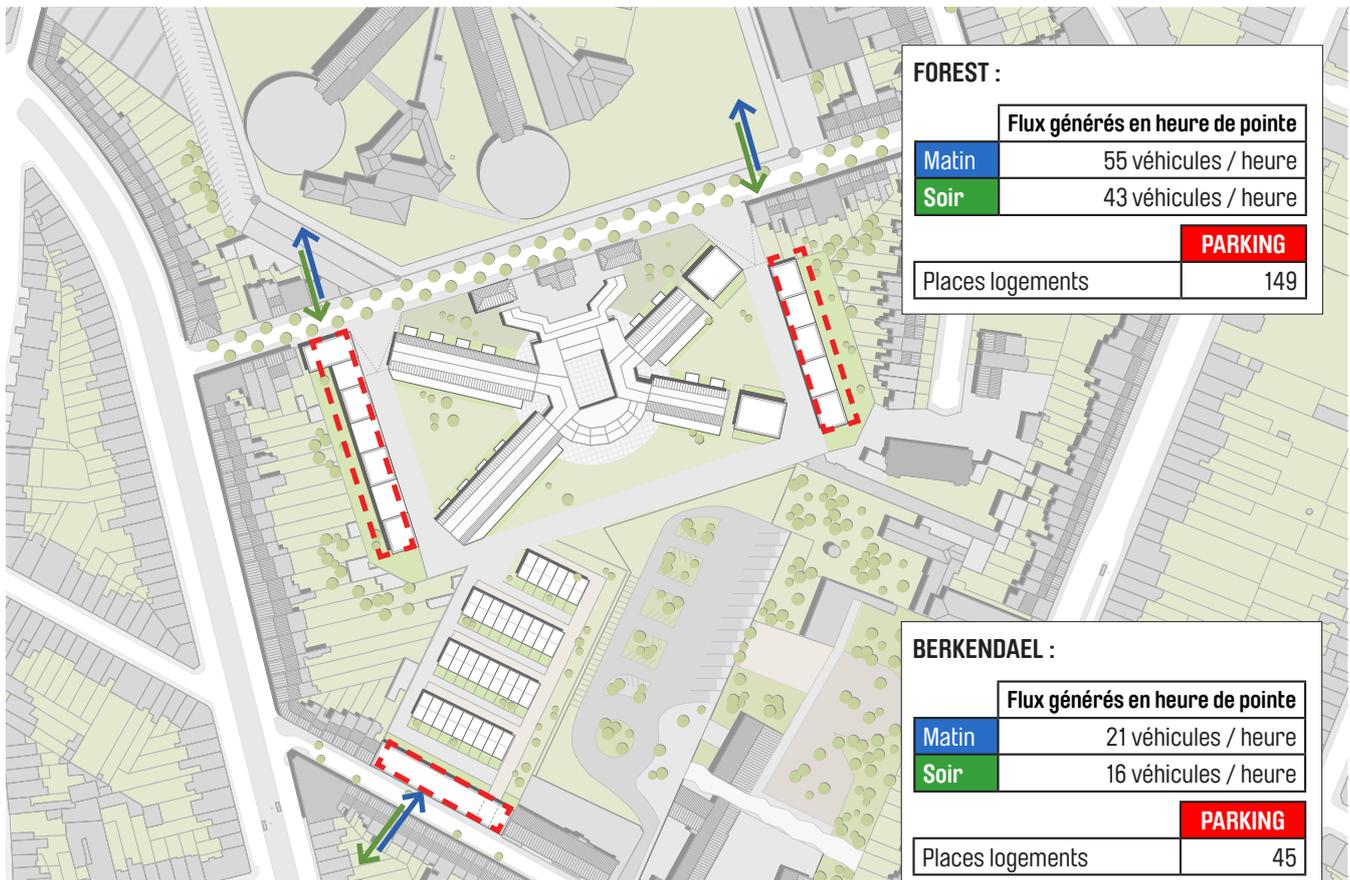
Rapports visuels à la prison : Les nouveaux logements, implantés de manière à parachever les îlots définiront un contexte encadrant latéralement les anciens bâtiments de la prison. Les logements neufs disposeront ainsi de vues orientées vers ceux-ci.



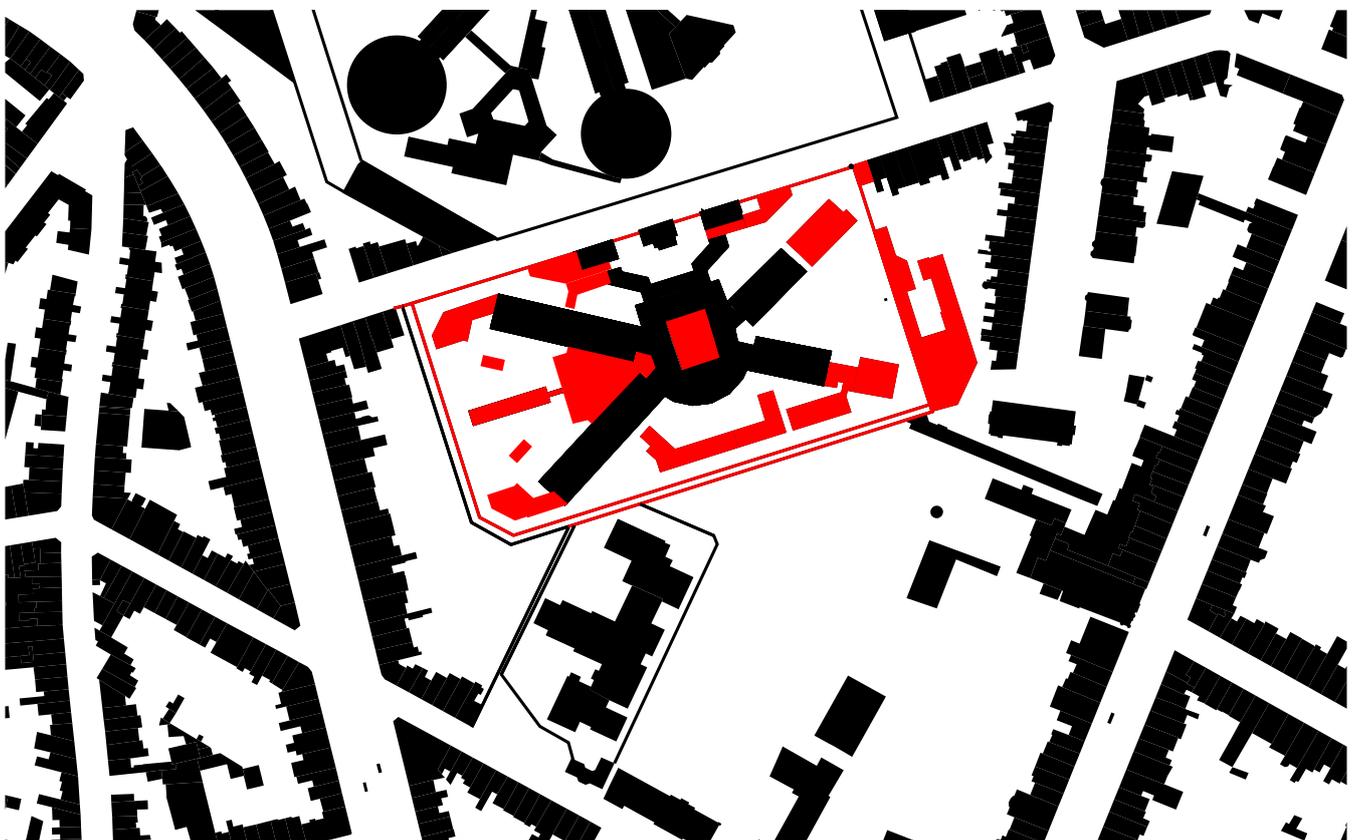
Traversées du site pour les modes actifs: des traversées sont prévues à travers le site. Ces traversées sont réservées aux modes actifs mais peuvent occasionnellement (déménagements / secours, etc...) être empruntées par des véhicules automobiles.



Contraste Espaces ouverts / Espaces fermés : ce document illustre la porosité spatiale qui sera établie à travers les sites des anciennes prisons Forest et Berkendael. Une liaison sera également créée avec le square Larousse.



Localisation et quantification des parkings : Une première étude de quantification a été menée ainsi qu'une localisation de principes des espaces dédiés à ceux-ci (voir Annexes). Le schéma montre le principe proposé à savoir une localisation de l'ensemble des parkings sous les nouvelles constructions, y compris les parkings dédiés aux activités situées dans les bâtiments réaffectés de l'ancienne prison. Le complexe résidentiel rue Berkendael possède son propre parking.



Plans reprenant les démolitions nécessaires (en rouge) en vue de la mise en œuvre du scénario. Certaines démolitions de bâtiments anciens doivent être précisées. Il est par contre nécessaire que le mur d'enceinte soit démoli.





> SCÉNARIO ÉCOLES

Ce scénario envisage la démolition du noyau central et des ailes de la prison de Forest ainsi que la construction à leur emplacement d'un complexe scolaire pouvant accueillir soit une école secondaire, soit deux écoles primaires (une francophone et une néerlandophone). Ce nouveau complexe scolaire est articulé à l'avenue de la Jonction par les bâtiments à rue et les parties administratives qui sont restaurées et servent dorénavant d'accès au complexe scolaire.

Le dispositif est complété par une série d'immeubles résidentiels implantés à rue et à l'intérieur du site.

Les alignements résidentiels existants sont prolongés à l'intérieur du site, de manière similaire à ce qui est envisagé dans le scénario "tempietto".

Les trois maisons mitoyennes abritant des logements de fonction seront rénovées en vue d'accueillir du logement.

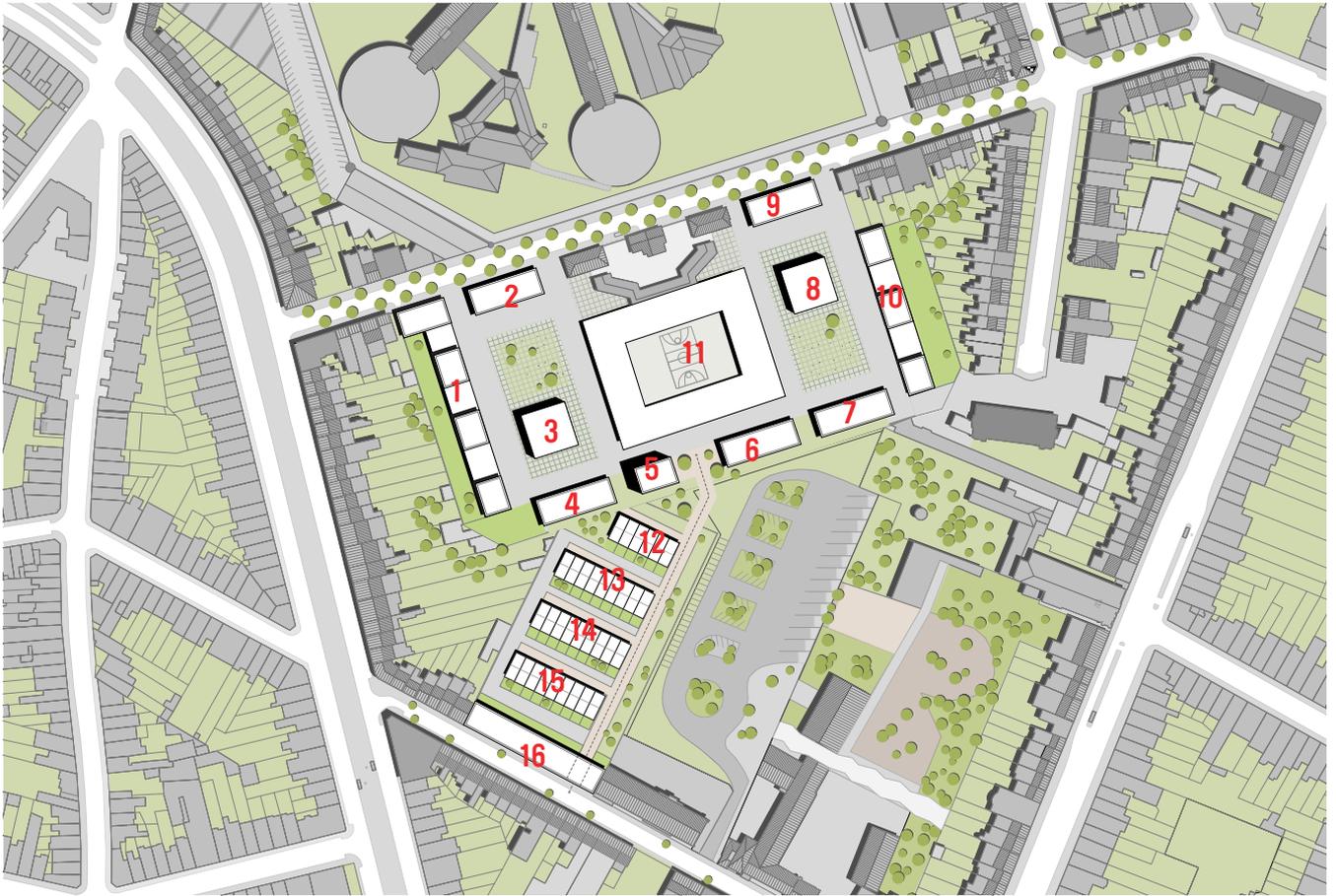
La densité existante du site est augmentée et passe de 0,58 à 1,45, soit une densité plus élevée que dans le scénario précédent.

Sur le site de l'ancienne prison de Berkendael, un peu plus d'une cinquantaine de logements sont construits.

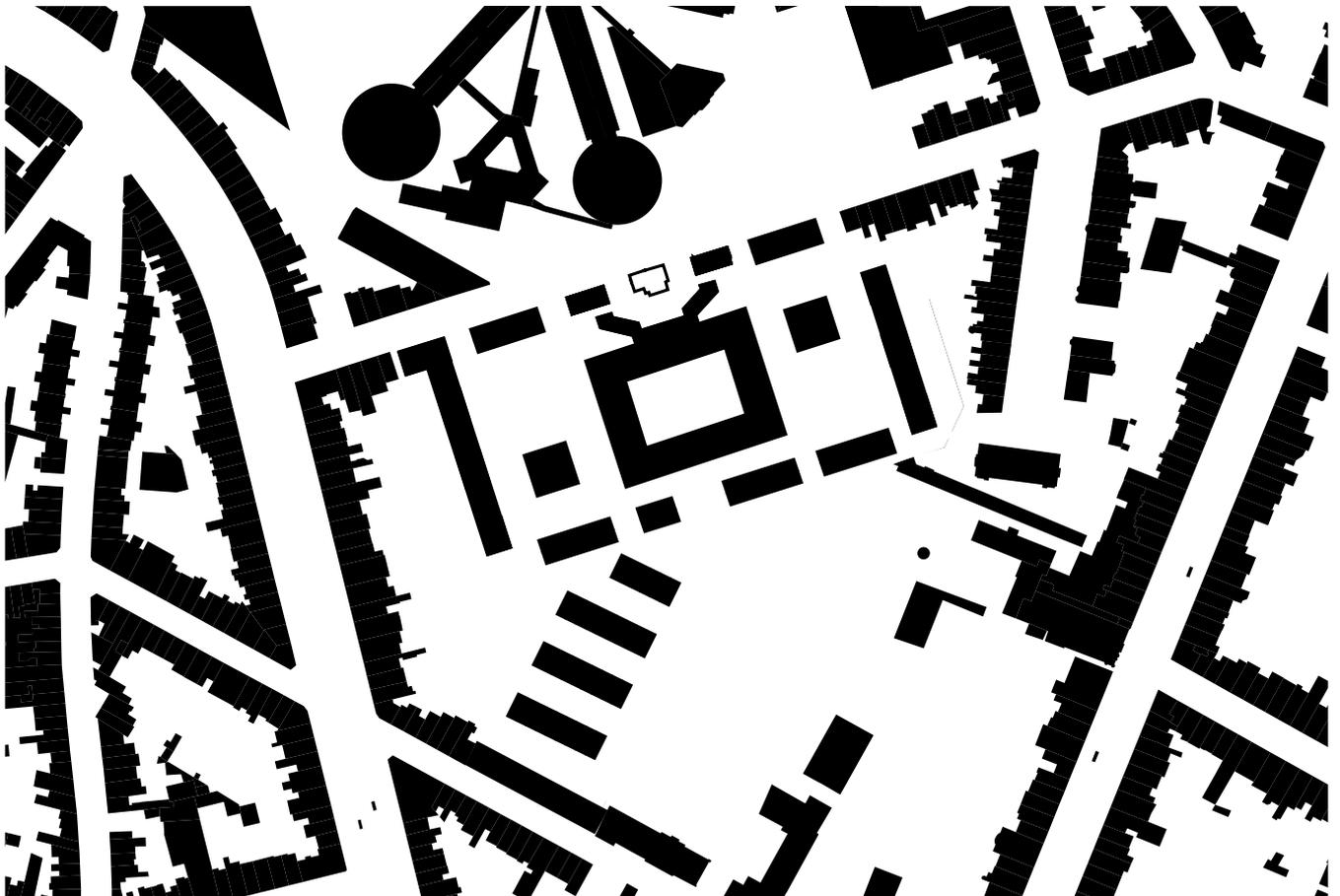
	FOREST	BERKENDAEL
Logements dans la prison	0	0
Nouveaux logements	293	55
Total Logements	293	55
P/S	1,45	0,94
Logement / Ha	113	69

	SURFACE HORS SOL - M2	FONCTION(S)
1	4080	Logements
2	2236	Logements
3	3000	Logements
4	2236	Logements
5	2236	Logements
6	2236	Logements
7	2236	Logements
8	3000	Logements
9	2236	Logements

	SURFACE HORS SOL - M2	FONCTION(S)
10	3000	Logements
11	9300	Ecole
12	1050	Logements
13	1500	Logements
14	1500	Logements
15	1500	Logements
16	3000	Logements



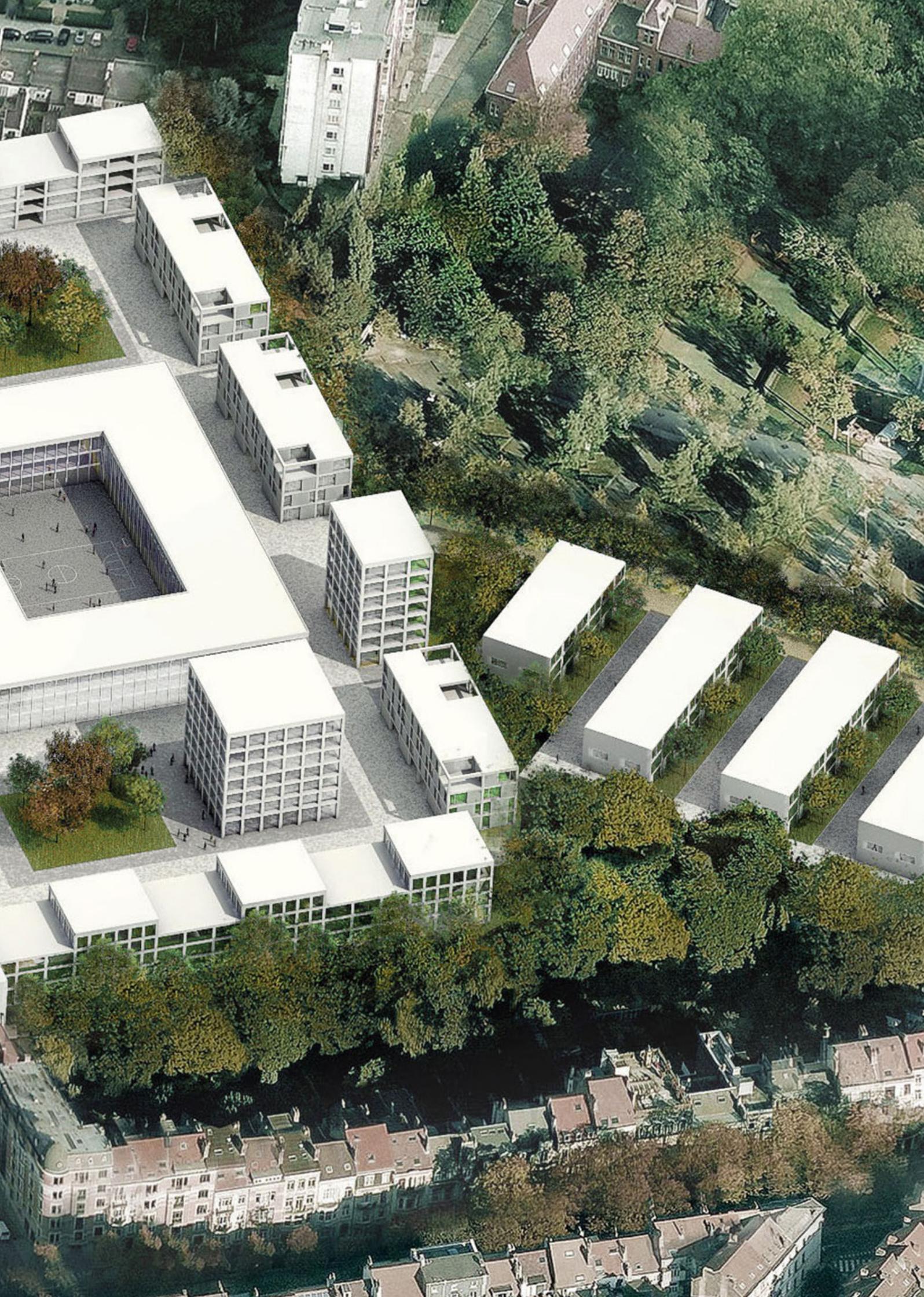
Plan d'implantation général



Rapport Plein-Vide : la carte permet de mettre en évidence le rapport contrasté entre l'emprise du nouveau complexe scolaire, et les logements implantés dans un espace public ouvert et principalement minéral.

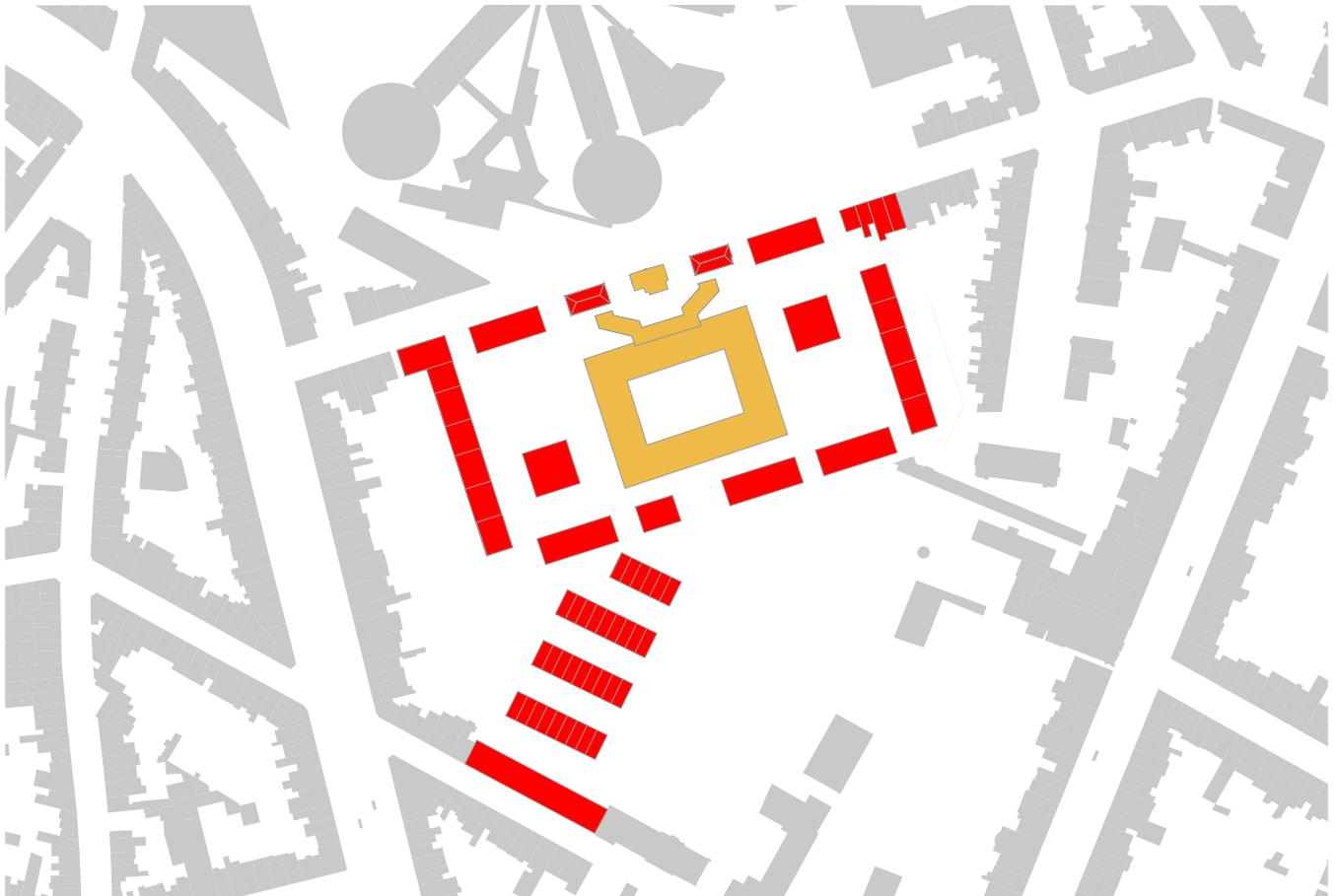


SCÉNARIO "ÉCOLES" SUR LE SITE DE LA PRISON DE FOREST + DÉMOLITION/
RECONSTRUCTION SUR LE SITE BERKENDAEL

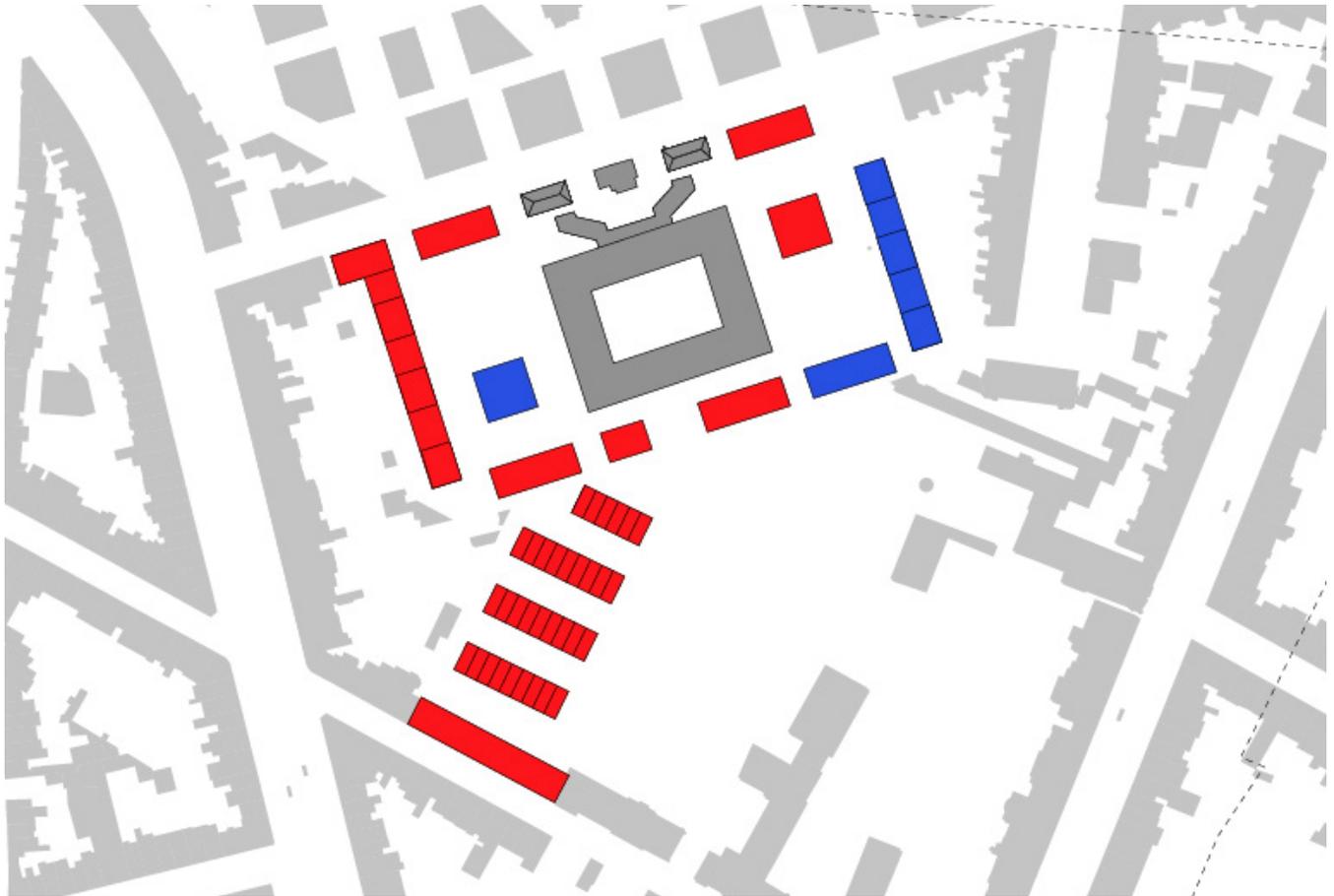




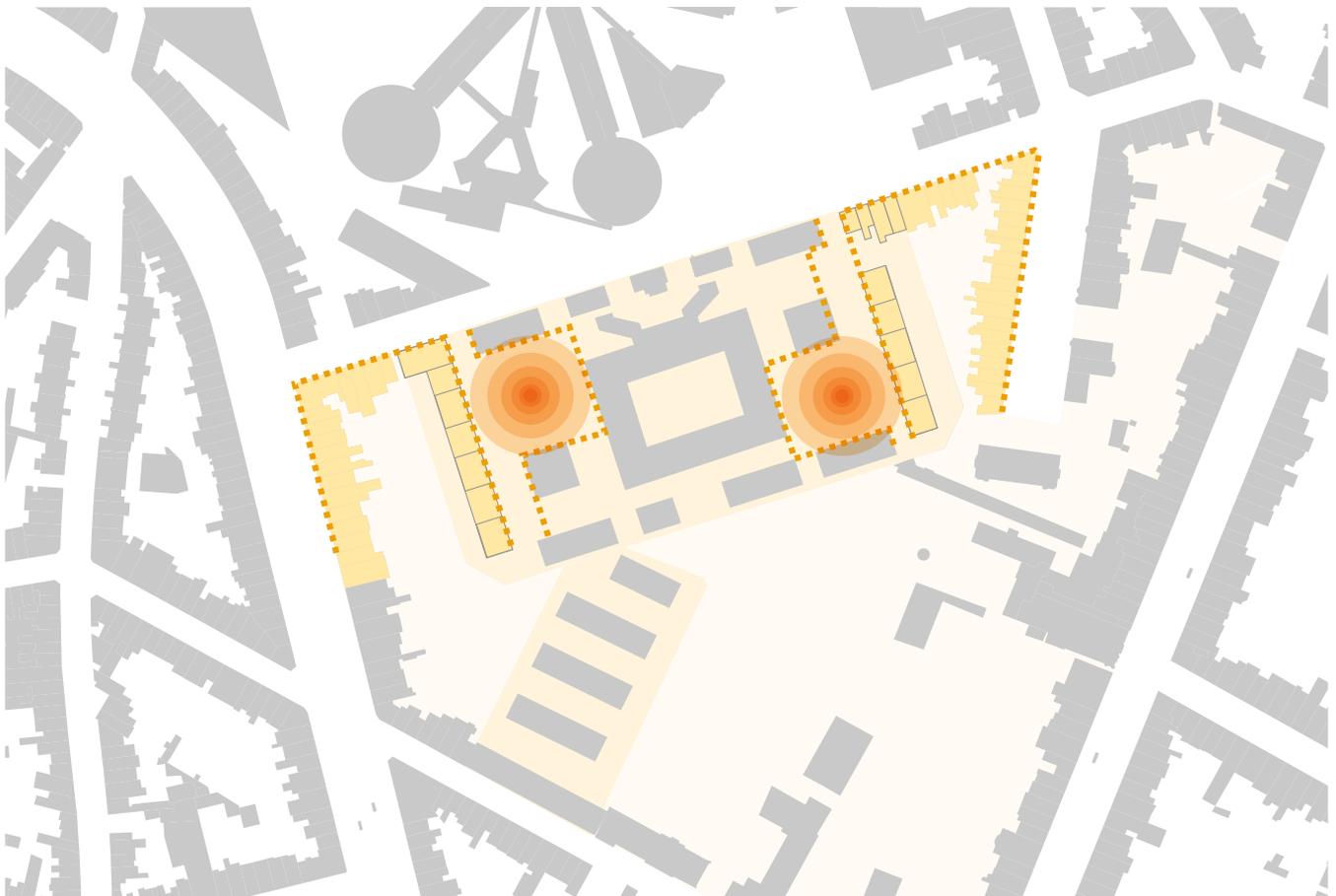
Gabarits : Les immeubles implantés à l'alignement suivent les gabarits courant du front bâti de la rue et de l'îlot. Néanmoins les deux immeubles de logements situés en cœur de site, du fait de leur éloignement des logements, présentent des gabarits plus élevés.



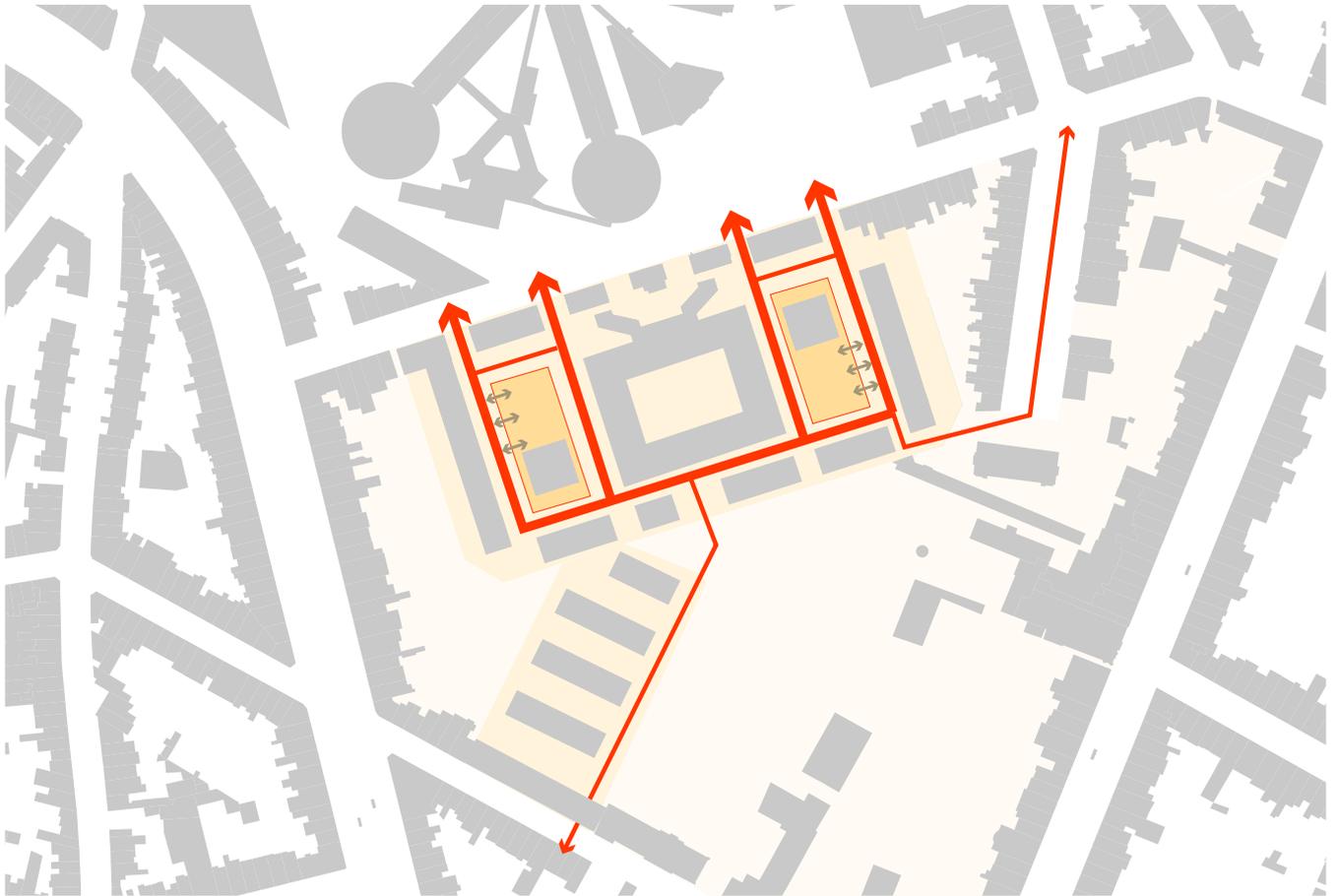
Répartition des programmes : Le logement est majoritairement présent, à l'exception notable du complexe scolaire. Des équipements locaux peuvent être implantés en pieds d'immeubles.



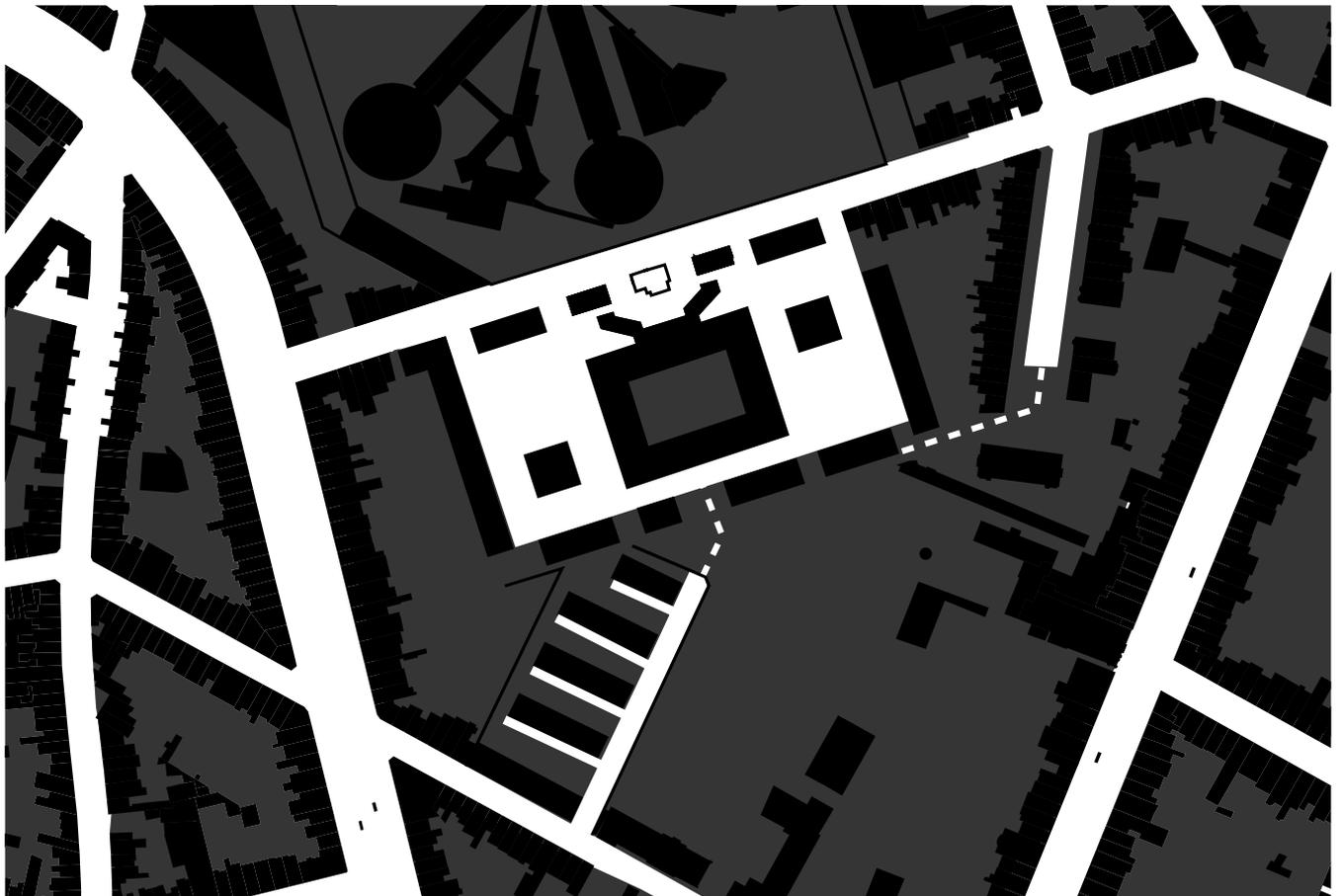
Répartition des typologies de logements : Cette carte illustre une première tentative de distribution des logements publics (en bleu) et des logements privés (en rouge).



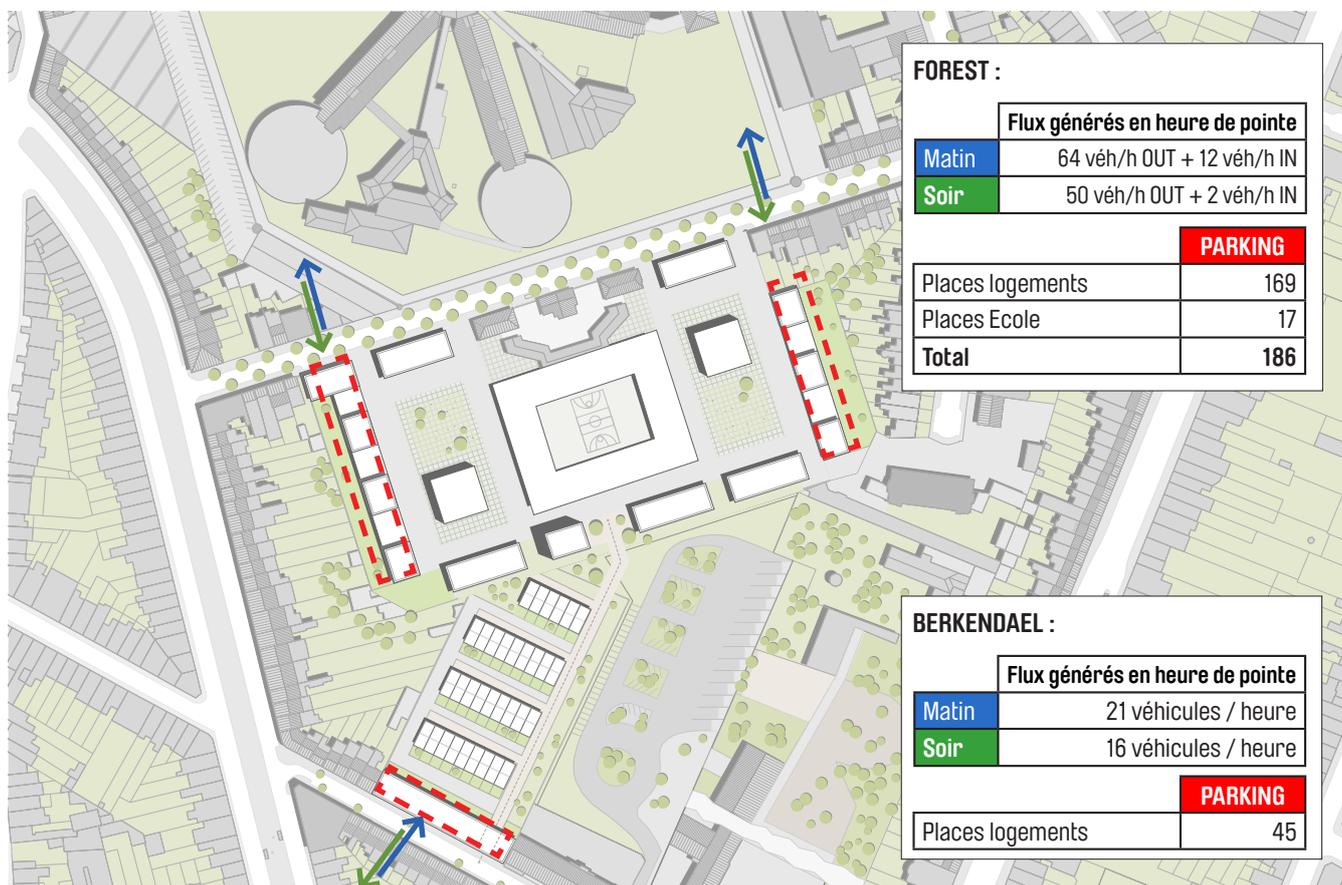
Rapports visuels : Les nouveaux immeubles et définissent un nouvel environnement intérieur vers lequel s'orientent les logements.



Traversées du site par les modes actifs : des traversées sont prévues à travers le site. Ces traversées sont réservées aux modes actifs mais peuvent occasionnellement (déménagements / secours, etc...) être empruntées par des véhicules automobiles.



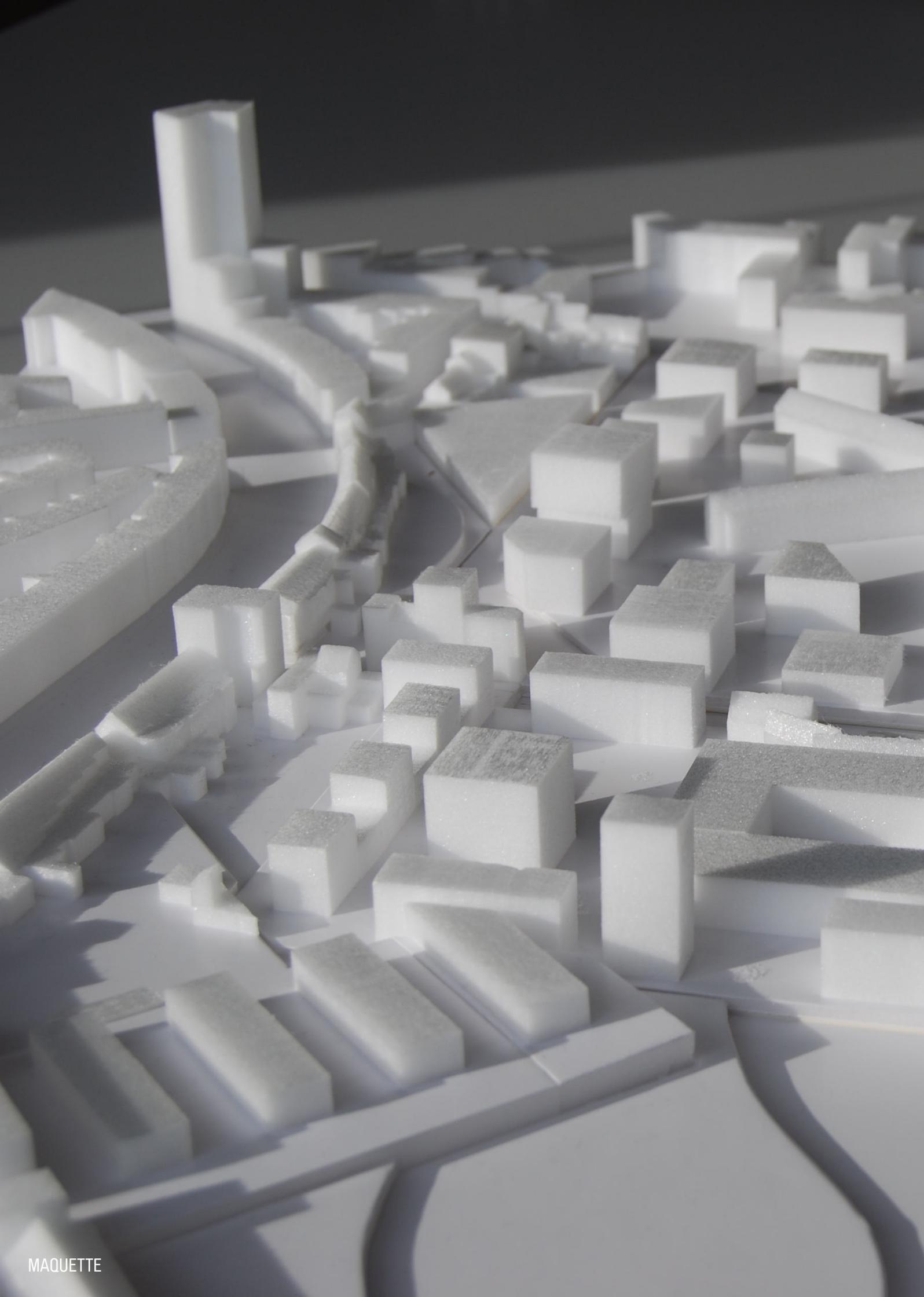
Contraste Espaces ouverts / Espaces fermés : ce document illustre la porosité spatiale qui sera établie à travers les sites des anciennes prisons Forest et Berkendael. Une liaison sera également créée avec le square Larousse.

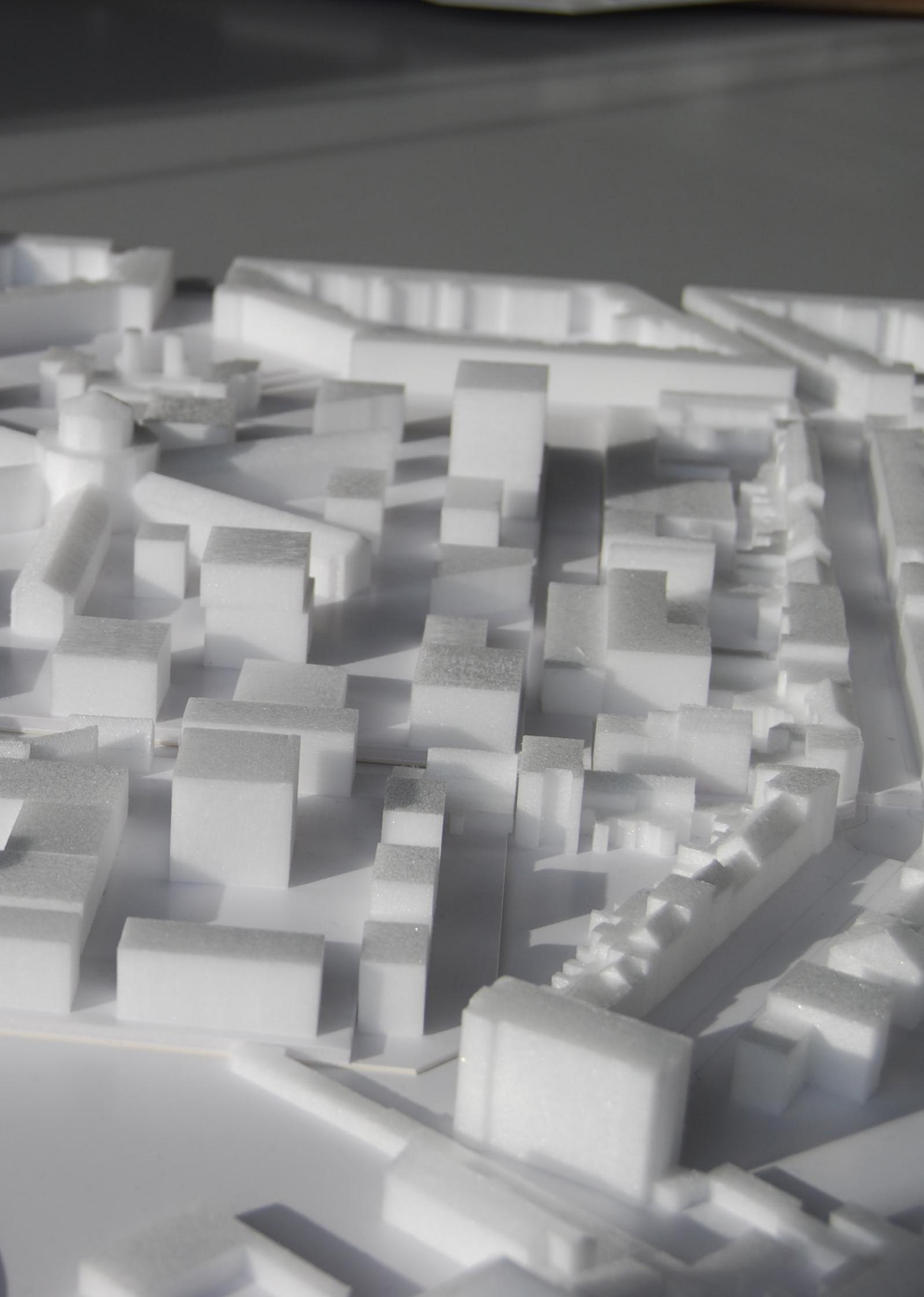


Localisation et quantification des parkings : Une première étude de quantification a été menée ainsi qu'une localisation de principes des espaces dédiés à ceux-ci (voir Annexes). Le schéma montre le principe proposé à savoir une localisation de l'ensemble des parkings sous les nouvelles constructions. Le complexe résidentiel rue Berkendael possède son propre parking



Plans reprenant les démolitions nécessaires (en rouge) en vue de la mise en œuvre du scénario. Ce scénario part de l'hypothèse de la démolition de l'entièreté du complexe carcéral, à l'exception des bâtiments à rue et des ailes administratives.





> COMMENTAIRE SUR L'ÉVALUATION PATRIMONIALE DES SCÉNARIOS PROPOSÉS

Comme indiqué précédemment, deux scénarios ont été envisagés.

L'évaluation patrimoniale du scénario "tempietto" appliqué au site de la prison de Forest s'inscrit dans la parfaite continuité de celle appliquée au site de la prison de Saint-Gilles.

Les points forts des différentes thématiques sont, dans ce scénario, tout à fait comparables à ceux présentés au point 4.5

L'application du scénario "écoles" au site de la prison de Forest permet une approche radicalement différente. Il s'agit ici d'identifier la valeur patrimoniale 'minimale' de ce site. Celle-ci est, de plus, nécessairement et étroitement conditionnée par le scénario retenu sur le site de la prison de Saint-Gilles. Il apparaît ainsi que c'est dans la relation urbanistique entre les deux sites des prisons que se trouve l'équilibre essentiel à la compréhension, au respect et à l'authenticité de ces sites.

Le scénario "écoles" alors envisagé sur la prison de Forest ne concernera pas les bâtiments de l'entrée dont l'implantation, la volumétrie, les caractéristiques architecturales et stylistiques contribuent pleinement à cette valorisation.

4.7. QUATRE COMBINAISONS POSSIBLES

Nous avons exposé jusqu'à présent, site après site, les scénarios urbanistiques et patrimoniaux envisagés.

Dans le cadre d'une vision d'ensemble, il est possible de combiner entre eux les cinq scénarios que nous avons présentés.

Ces combinaisons sont présentées dans les pages qui suivent.

L'ordre de présentation de ces combinaisons ne représente pas un ordre de préférence mais suivent une chronologie de présentation, de

la combinaison la moins interventionniste en termes de patrimoine, vers la combinaison la plus interventionniste.

L'addition des logements générés par site montre également que la combinaison la moins interventionniste génère le nombre le plus réduit de logements, la combinaison la plus interventionniste le nombre le plus élevé de logements.

Dans tous les cas de figure, la combinaison prévoit la réalisation d'au moins une école publique, soit sur le site de la prison de Saint-Gilles, soit sur le site de la prison de Forest.



COMBINAISON 01



COMBINAISON 03



COMBINAISON 02



COMBINAISON 04

> COMBINAISON 01 :

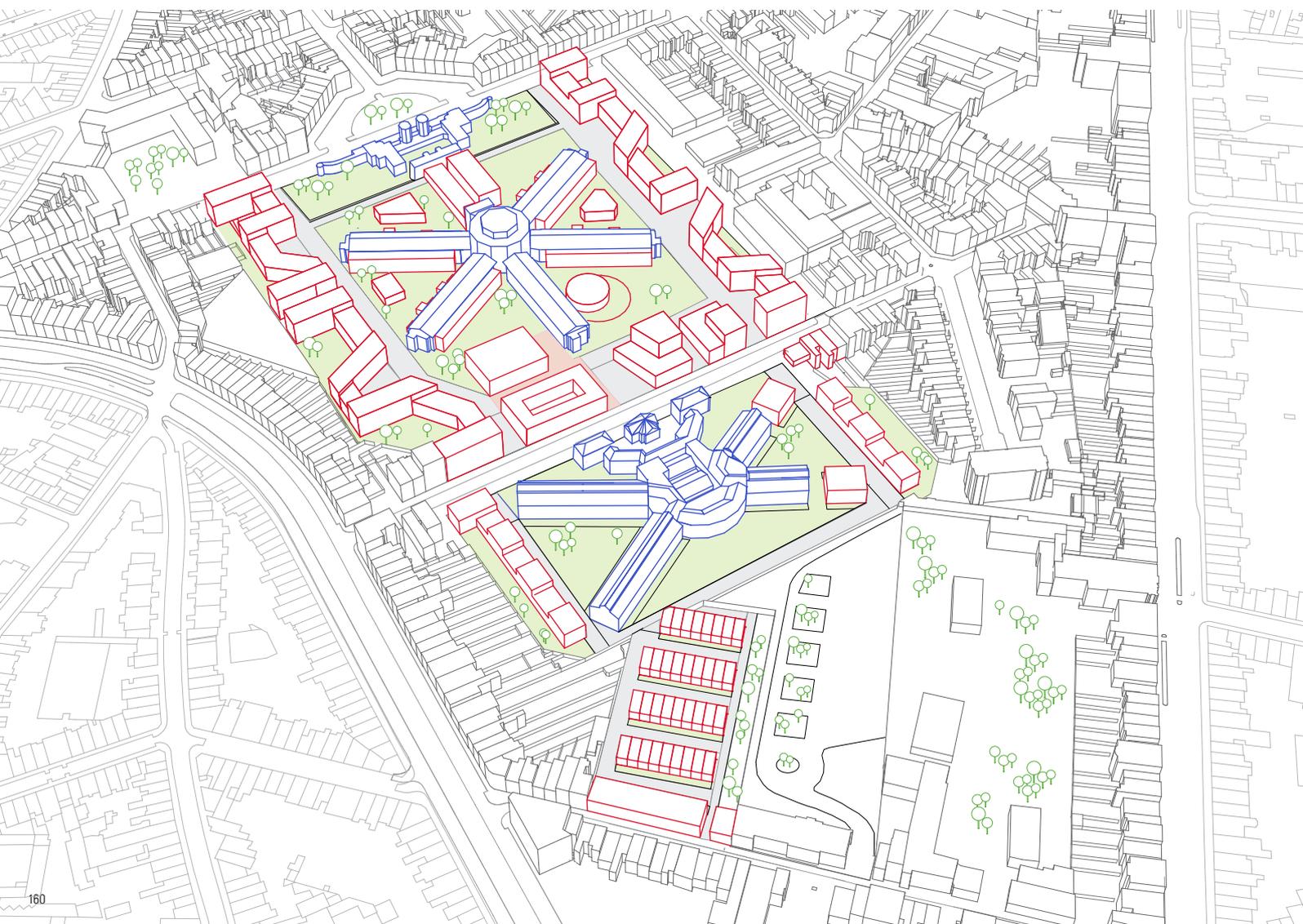
Cette combinaison envisage la rénovation des prisons sur les sites de Saint-Gilles et Forest. Sur les deux sites, c'est le modèle "tempietto" qui est mis en oeuvre. Une école est localisée sur le site de la prison de Saint-Gilles, le long de l'avenue de la Jonction.





> COMBINAISON 01

	SAINT-GILLES	FOREST	BERKENDAEL	TOTAL
Logements dans la prison	136	138	0	274
Nouveaux logements	375	68	55	498
Total Logements	511	206	55	772
P/S	1,1	0,91	0,94	1
Logement / Ha	86	96	69	81,2
Ecole	oui	-	-	oui





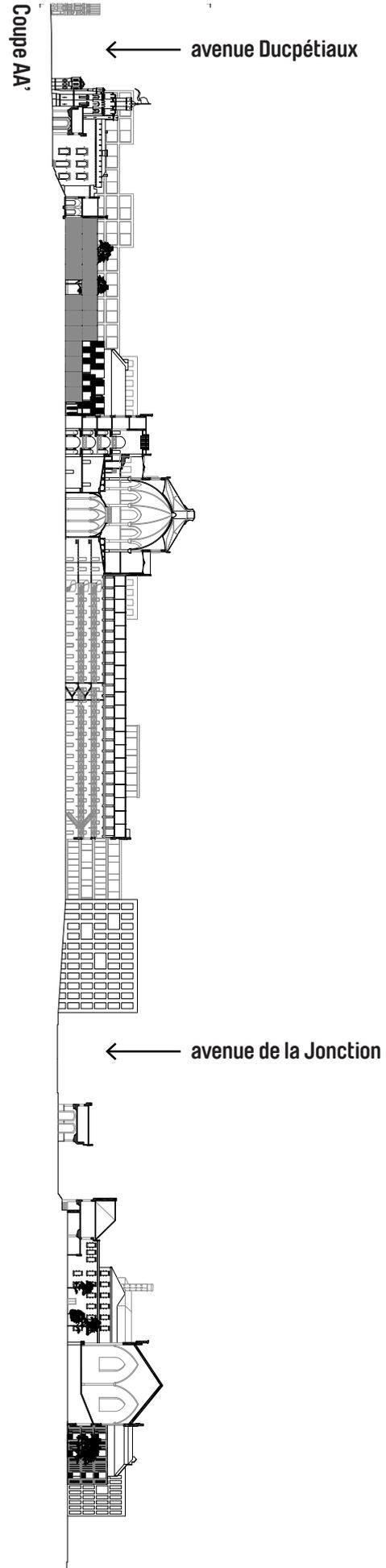


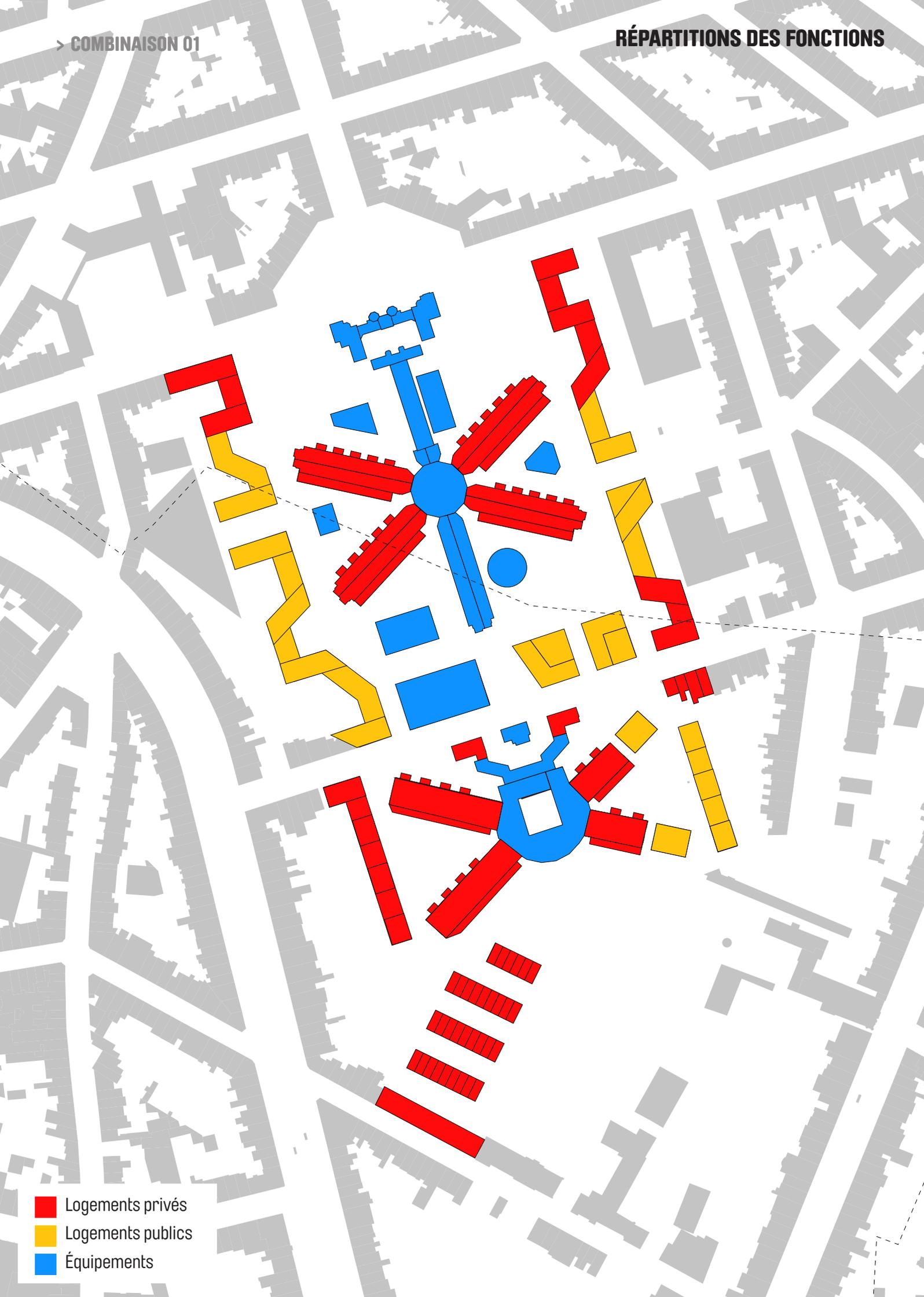
→ A

L → A'

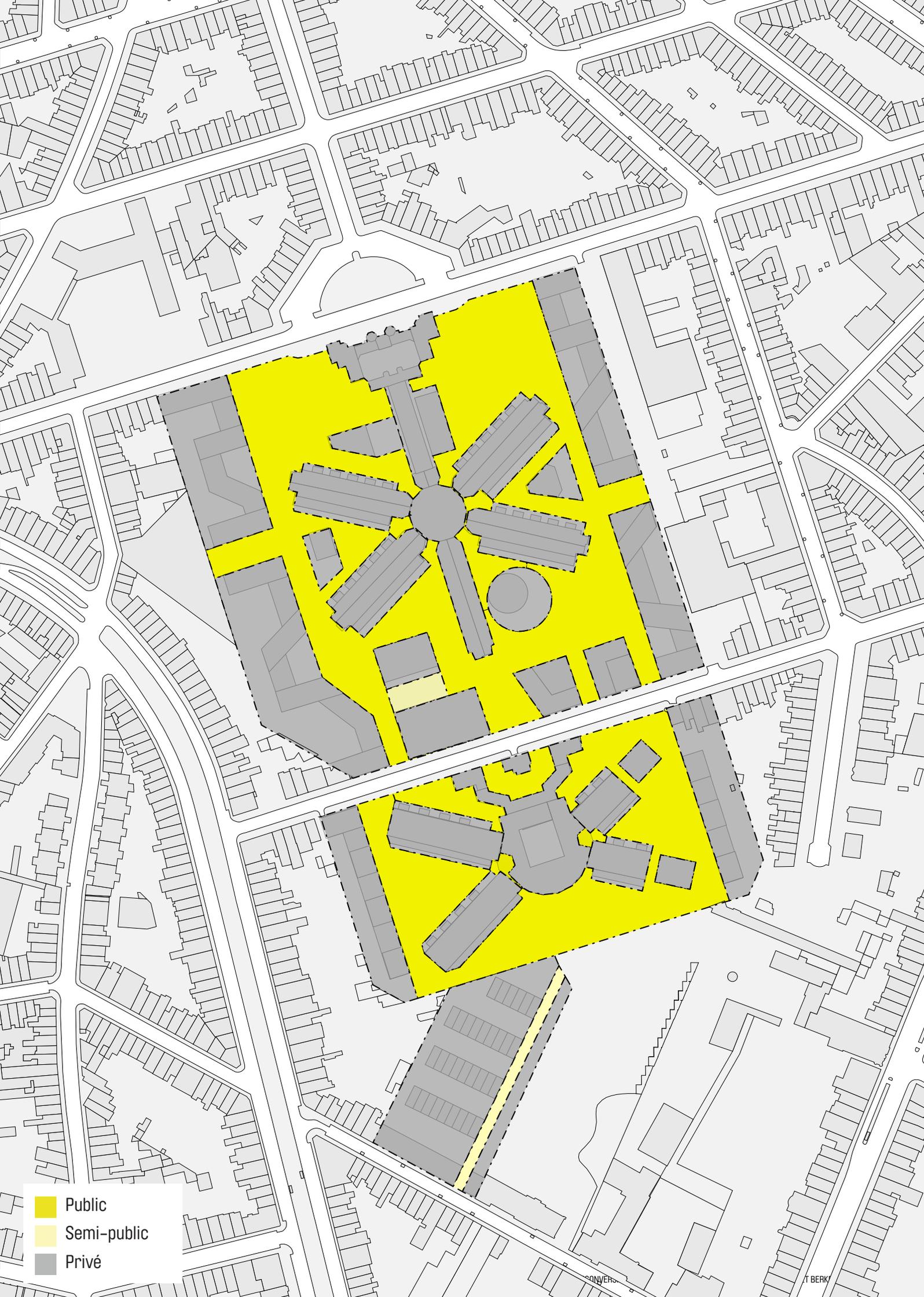


- REZ
- R +1
- R +2
- R +3
- R +4
- R +5
- R +6
- R +7
- R +8





- Logements privés
- Logements publics
- Équipements



- Public
- Semi-public
- Privé

CONVERS

T BERK

> COMBINAISON 02

Cette combinaison envisage la rénovation des prisons sur les sites de Saint-Gilles et Forest. Sur le site de la prison de Saint-Gilles, c'est le modèle "dioclétien" qui est mis en oeuvre. Sur le site de la prison de Saint-Gilles, c'est le modèle "tempietto" qui

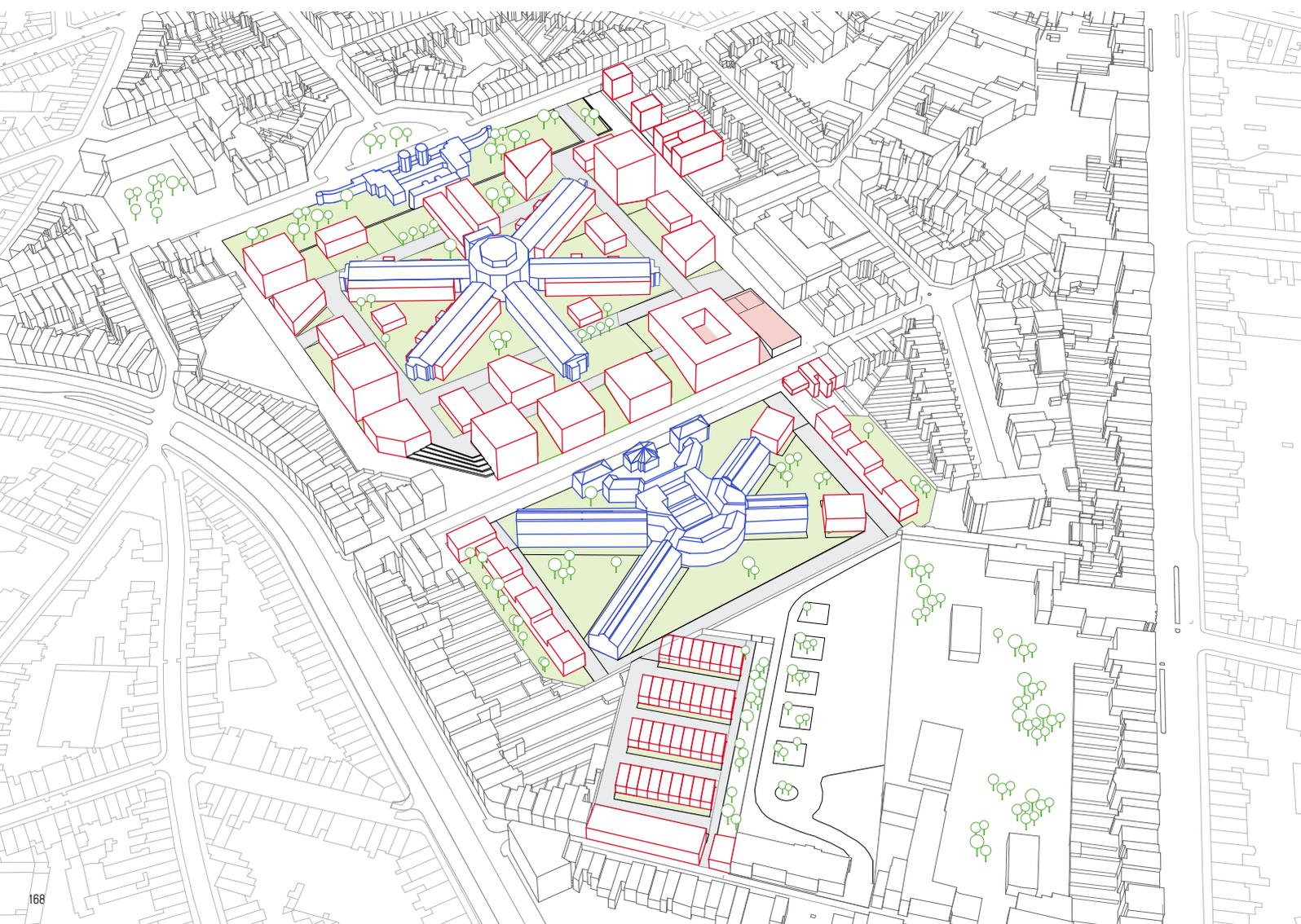
est appliqué. Une école est localisée sur le site de la prison de Saint-Gilles, le long de l'avenue de la Jonction.





> COMBINAISON 02

	SAINT-GILLES	FOREST	BERKENDAEL	TOTAL
Logements dans la prison	136	138	0	274
Nouveaux logements	549	68	55	672
Total Logements	685	206	55	946
P/S	1,3	0,91	0,94	1,2
Logement / Ha	116	96	69	99,5
Ecole	oui	-	-	oui





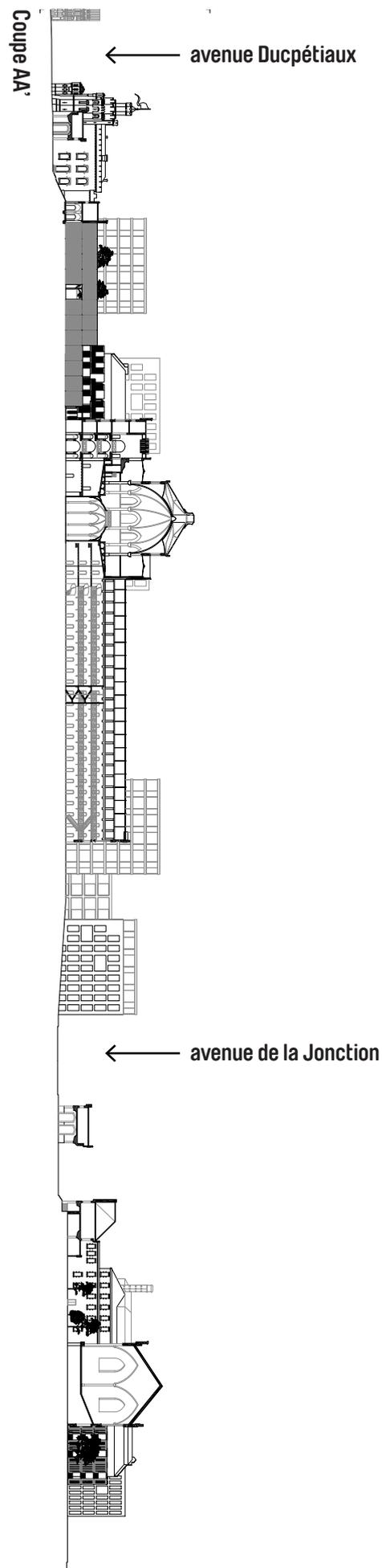


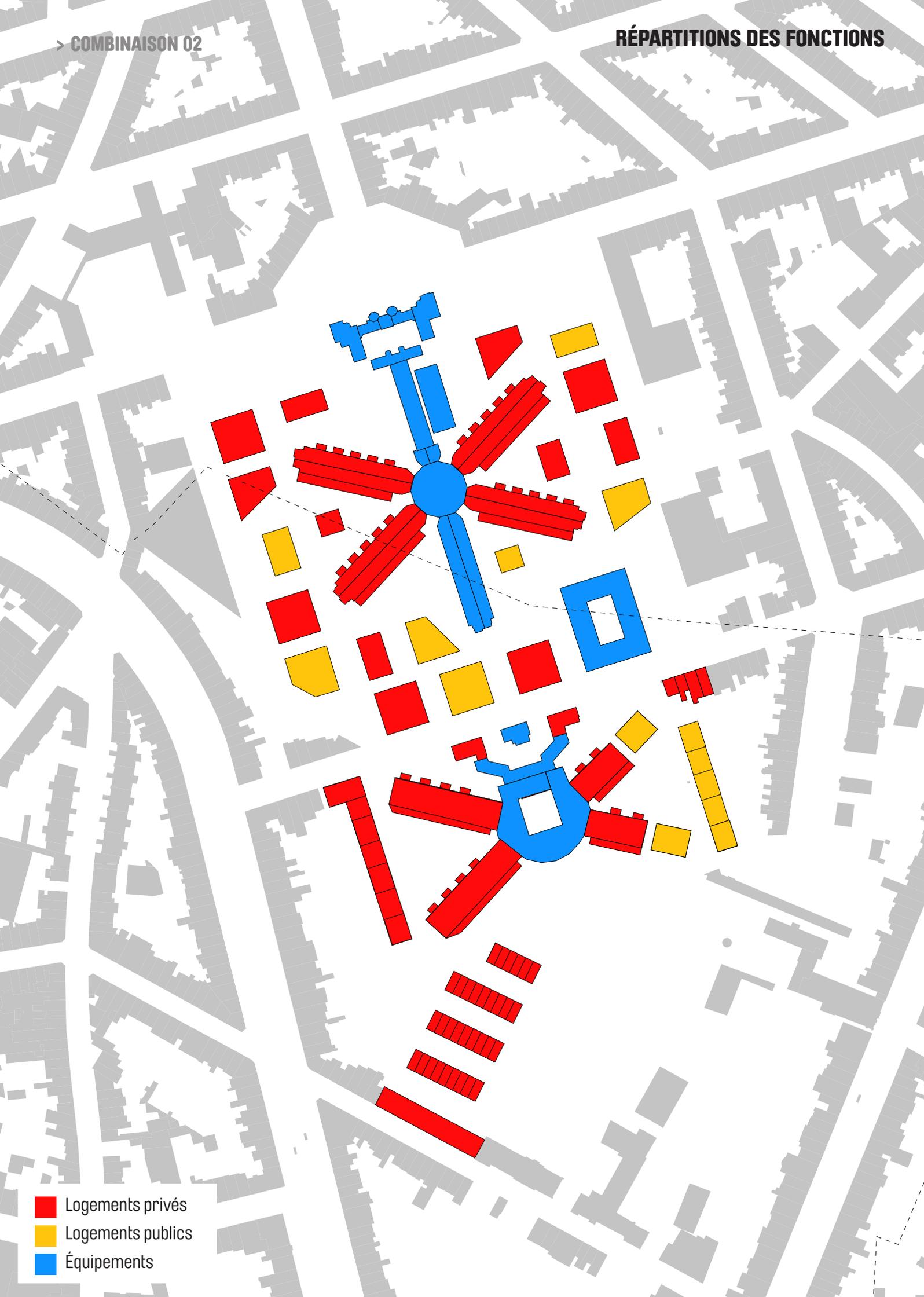
A

L A'

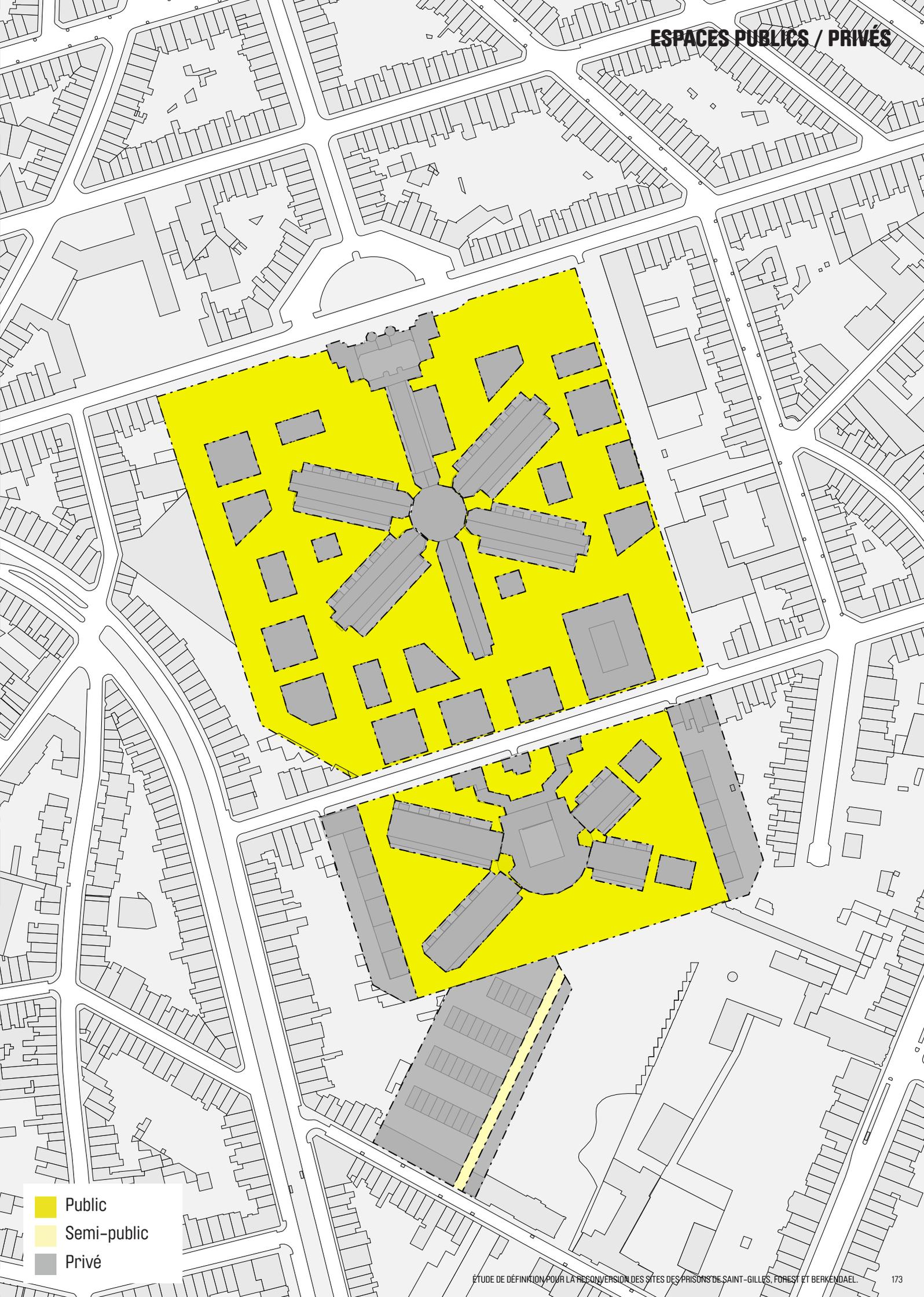


- REZ
- R +1
- R +2
- R +3
- R +4
- R +5
- R +6
- R +7
- R +8





- Logements privés
- Logements publics
- Équipements



- Public
- Semi-public
- Privé

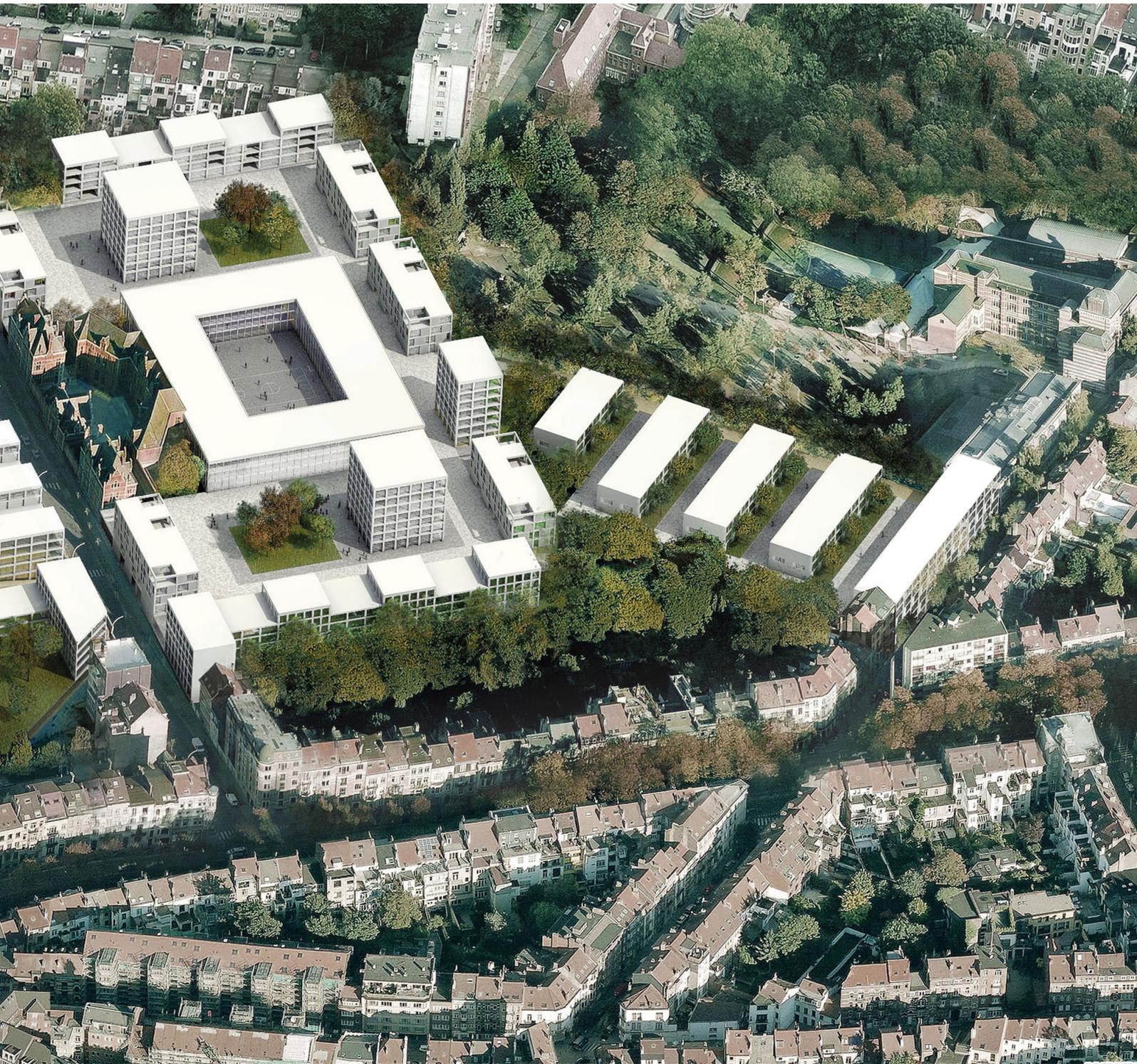
> COMBINAISON 03

Cette combinaison envisage la rénovation de la prison de Saint-Gilles en logements et la réalisation à l'emplacement de la prison de Forest d'un complexe scolaire.

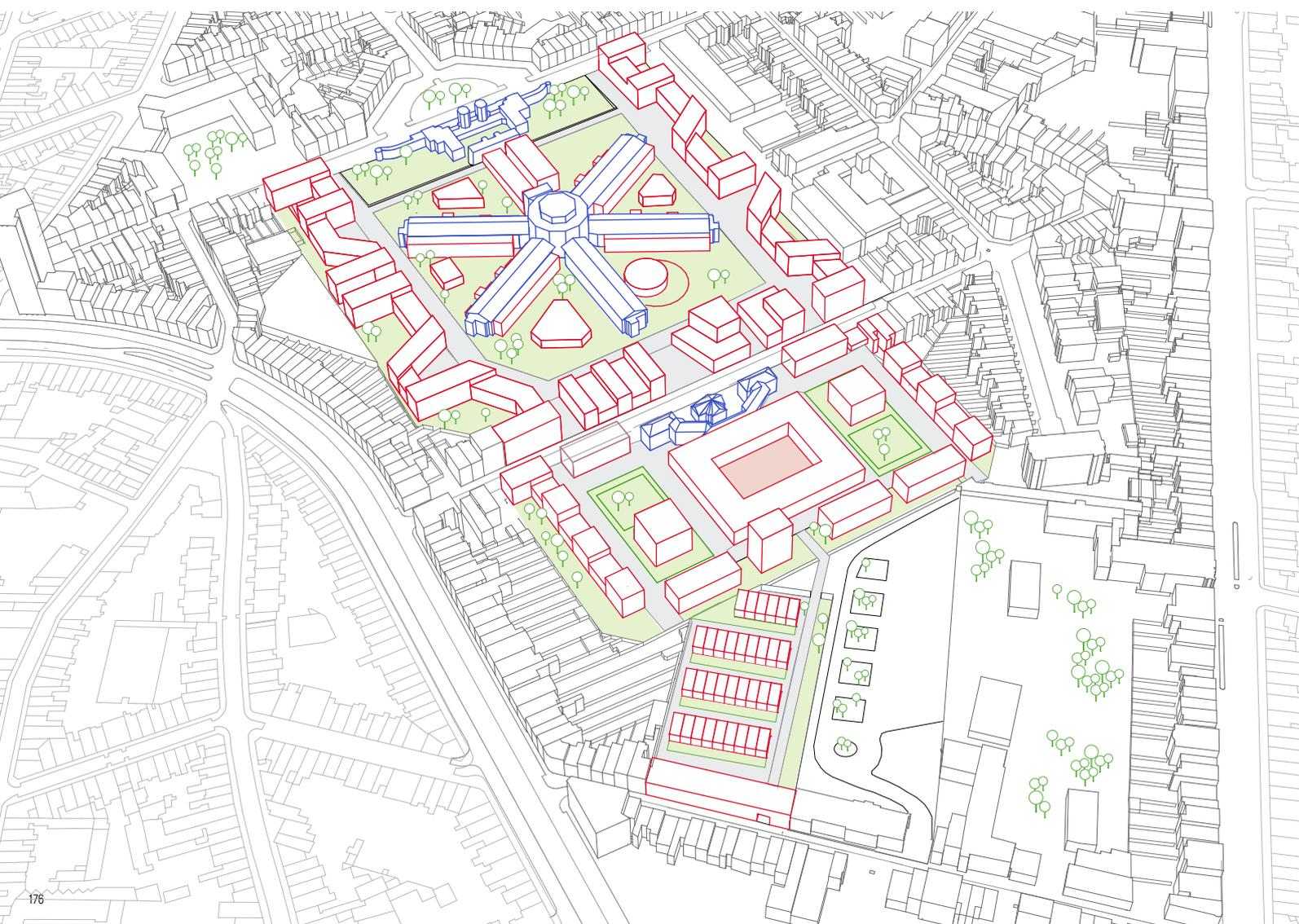
Sur le site de la prison de Saint-Gilles, c'est le modèle "tempietto" qui est mis en oeuvre.

Le site de la prison de Forest est quant à lui entièrement reconfiguré autour du complexe scolaire.





	SAINT-GILLES	FOREST	BERKENDAEL	TOTAL
Logements dans la prison	136	0	0	136
Nouveaux logements	425	293	55	773
Total Logements	561	293	55	909
P/S	1,1	1,45	0,94	1,2
Logement / Ha	94	113	69	95,6
Ecole	-	oui	-	oui

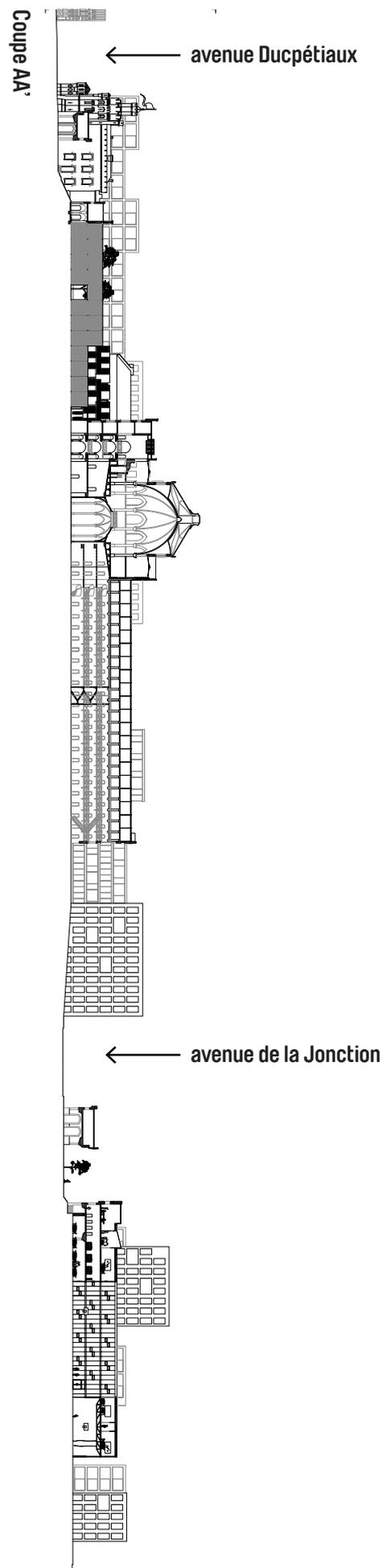


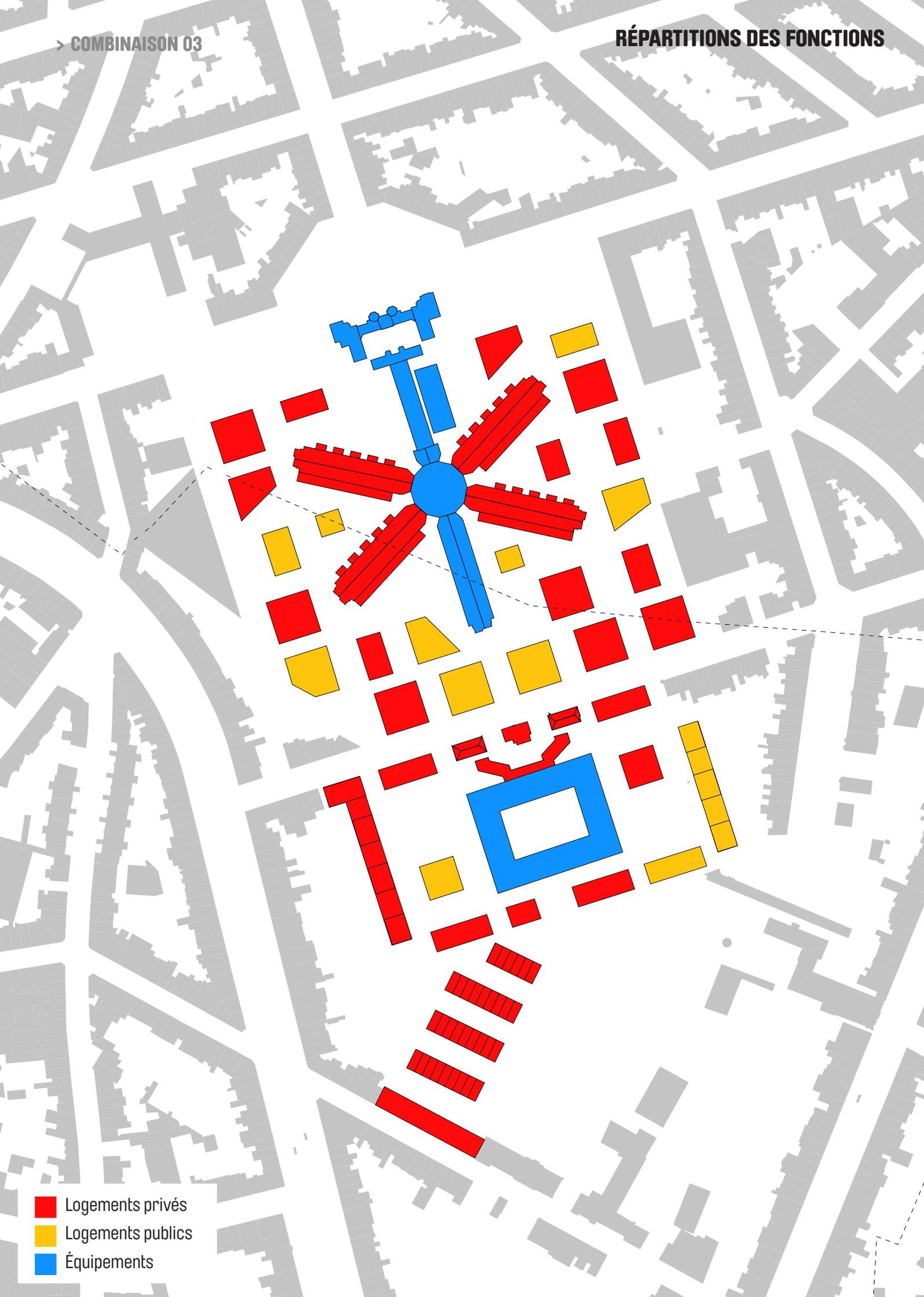




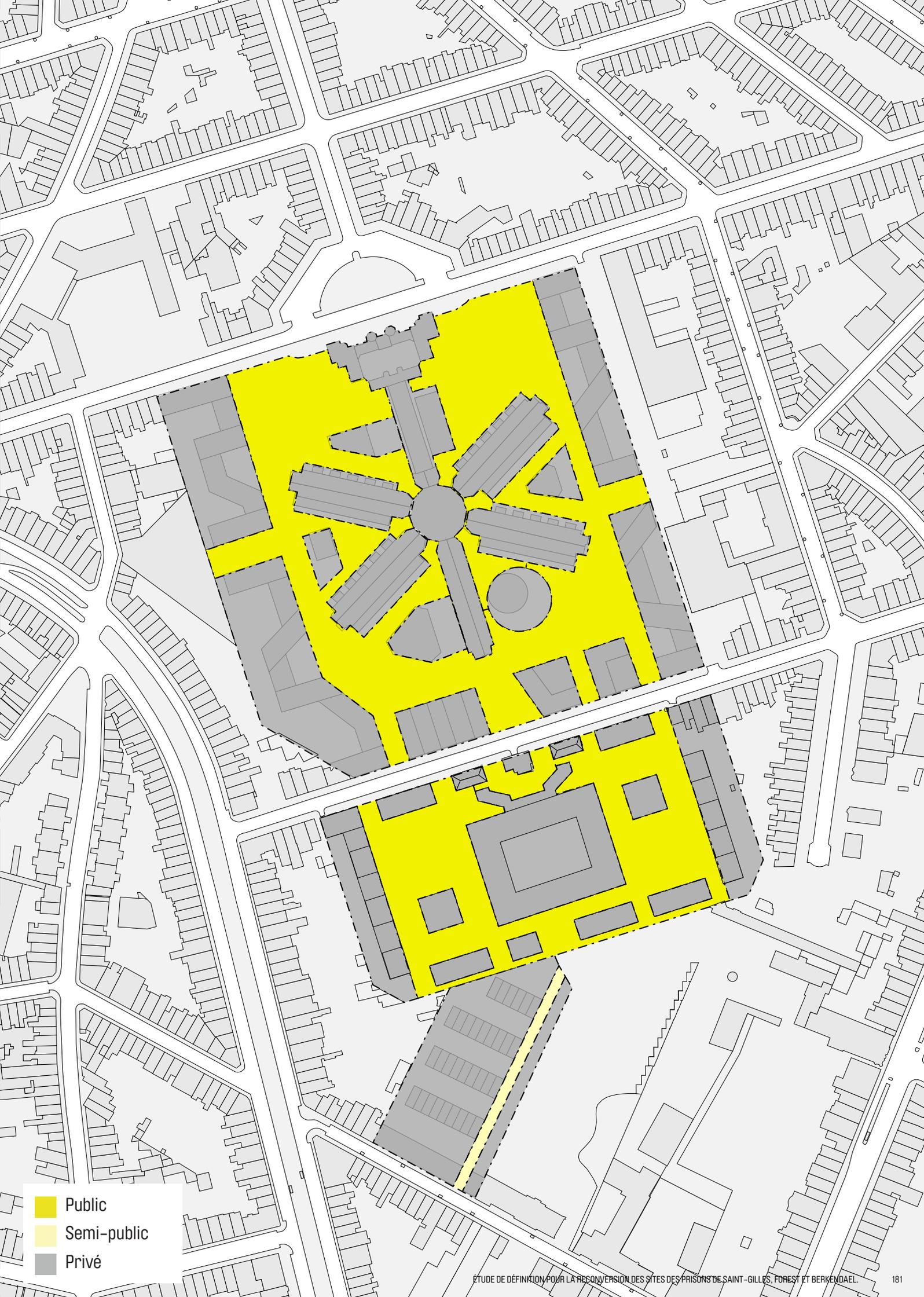


- REZ
- R +1
- R +2
- R +3
- R +4
- R +5
- R +6
- R +7
- R +8





- Logements privés
- Logements publics
- Équipements



- Public
- Semi-public
- Privé

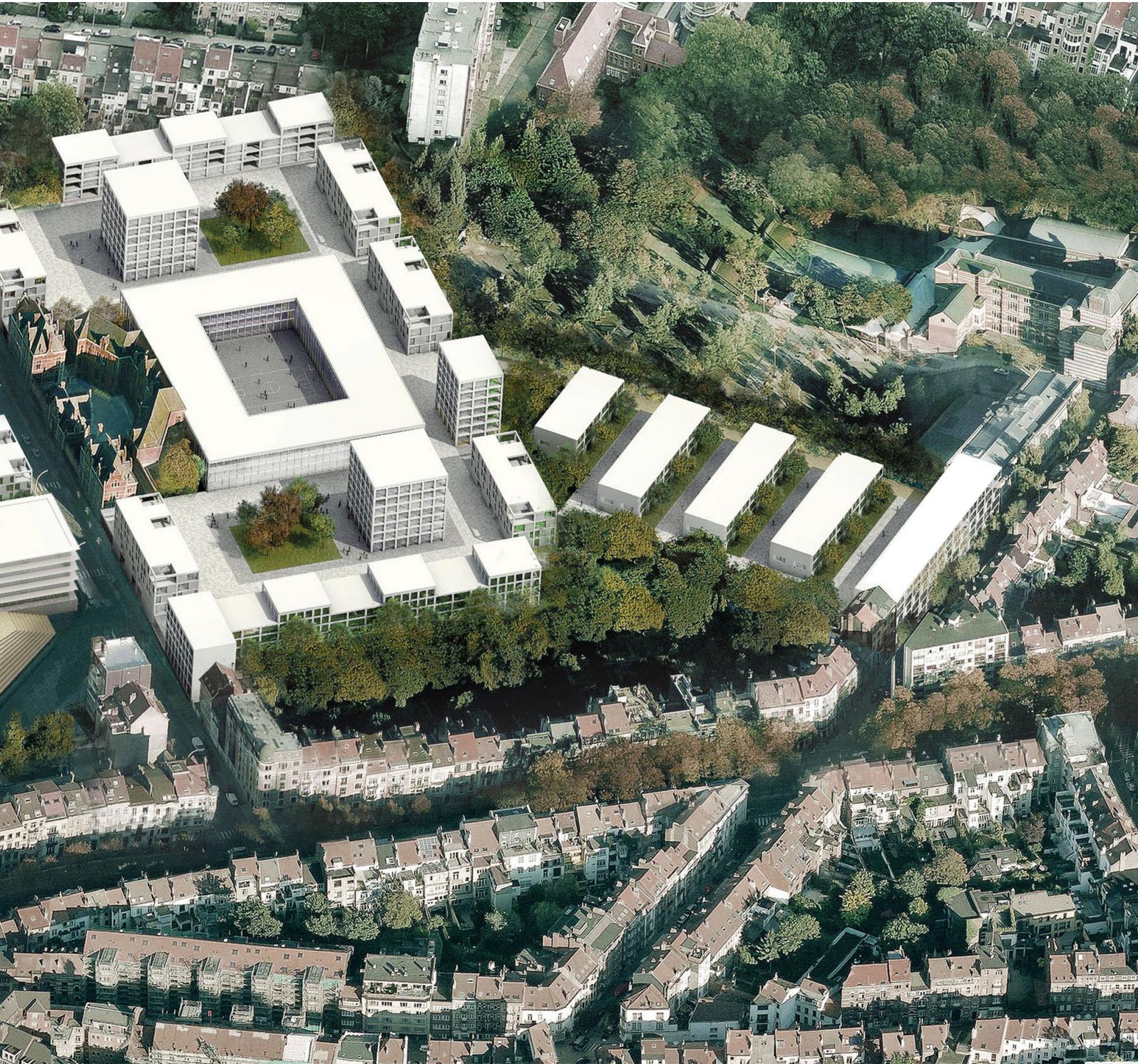
> COMBINAISON 04

Cette combinaison envisage la rénovation de la prison de Saint-Gilles en logements et la réalisation à l'emplacement de la prison de Forest d'un complexe scolaire.

Sur le site de la prison de Saint-Gilles, c'est le modèle "dioclétien" qui est mis en oeuvre.

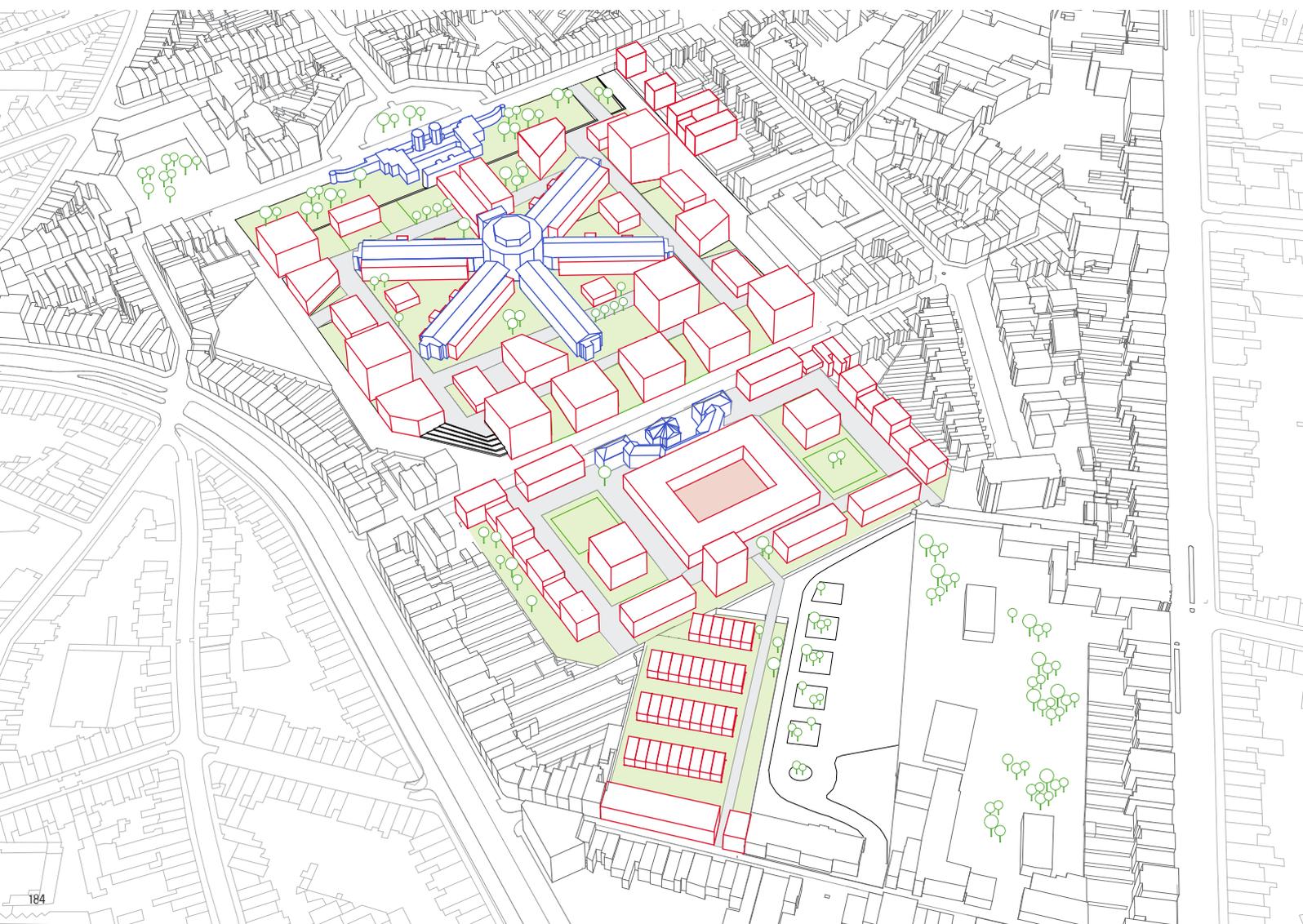
Le site de la prison de Forest est quant à lui entièrement reconfiguré autour du complexe scolaire.





> COMBINAISON 03

	SAINT-GILLES	FOREST	BERKENDAEL	TOTAL
Logements dans la prison	136	0	0	136
Nouveaux logements	600	293	55	948
Total Logements	736	293	55	1084
P/S	1,3	1,45	0,94	1,3
Logement / Ha	123	113	69	114
Ecole	-	oui	-	oui

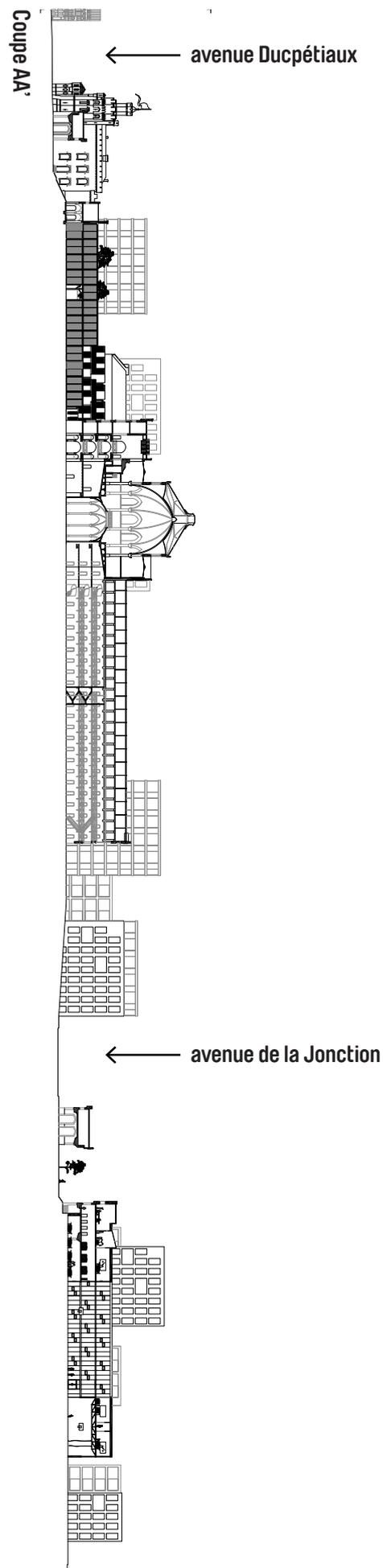


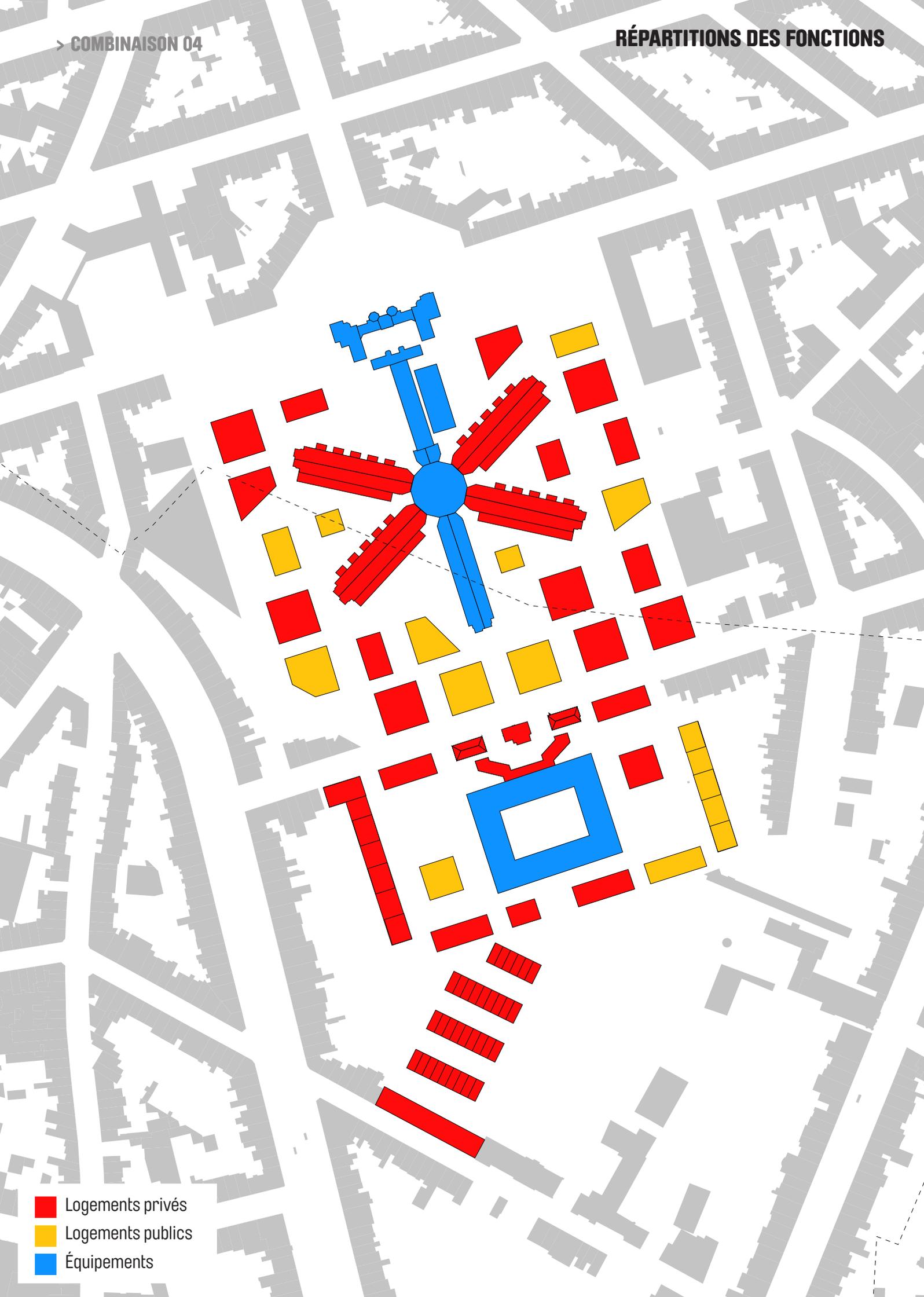




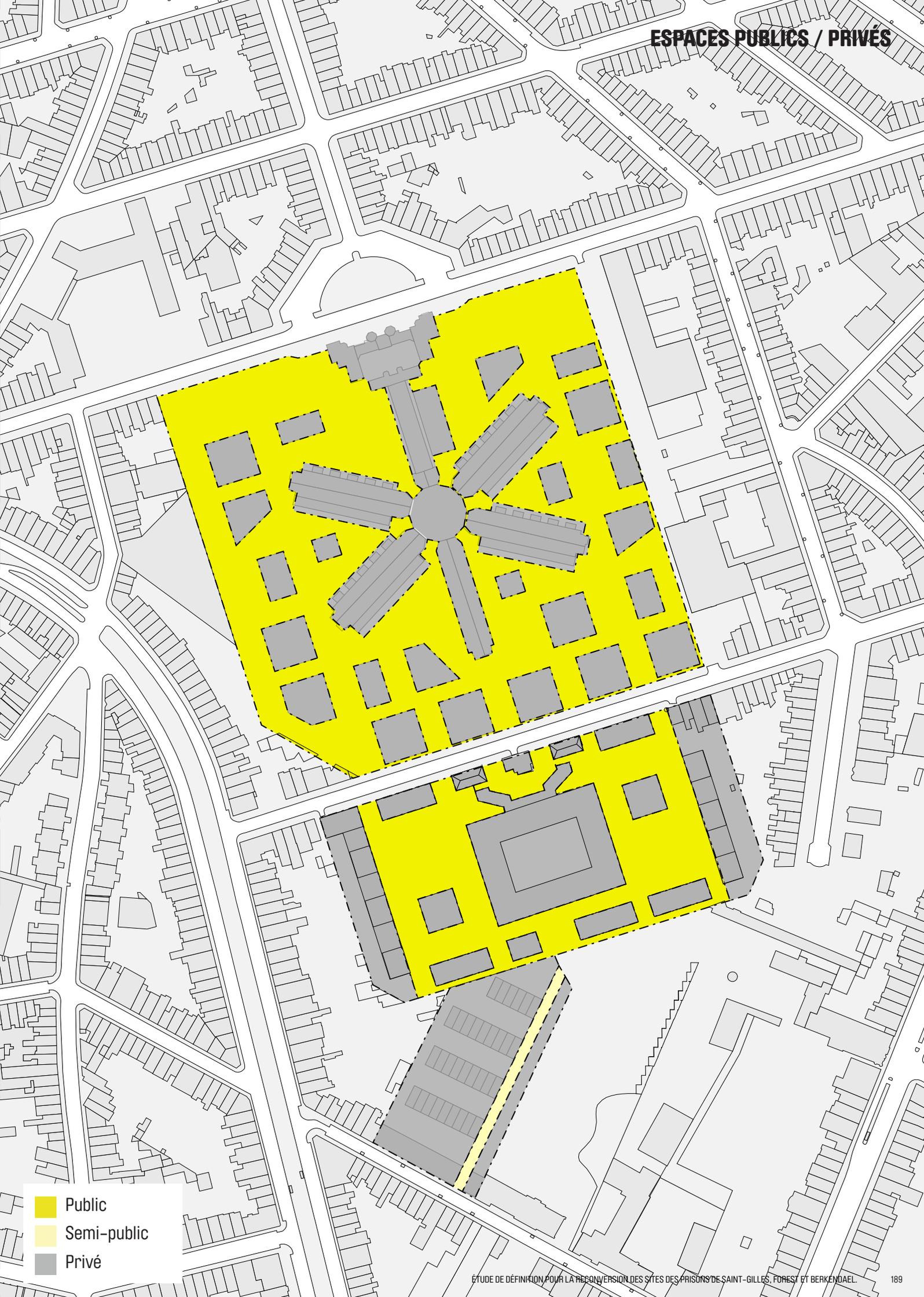


- REZ
- R +1
- R +2
- R +3
- R +4
- R +5
- R +6
- R +7
- R +8

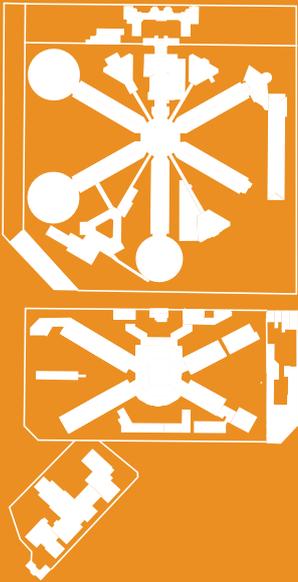




- Logements privés
- Logements publics
- Équipements



- Public
- Semi-public
- Privé



5. CONCLUSIONS FINALES ET RECOMMANDATIONS

5.1 CONCLUSIONS FINALES

L'étude a finalement atteint différents objectifs :

- elle a permis de mieux appréhender le contexte physique des trois sites ainsi que leurs caractéristiques en termes d'organisation spatiale, de distribution, de volumes bâtis, etc...Au départ de l'étude, très peu de données étaient disponibles quant à l'architecture des bâtiments, leurs caractéristiques ainsi que leur état sanitaire. La réalisation de l'étude a été une occasion unique de construire et constituer cette information de base ;
- à travers une analyse détaillée, l'étude a déterminé la valeur patrimoniale des éléments composant les prisons de Saint-Gilles et Forest. Confrontés à une nécessité de reconversion à partir d'un programme principalement résidentiel, l'étude a permis d'identifier les éléments à valoriser sous l'angle de la préservation du patrimoine. Elle a aussi permis de déterminer les immeubles et éléments qui devront probablement disparaître dans le cadre d'une reconversion, en particulier le mur d'enceinte des deux prisons (à l'exception de la partie Saint-Gilloise en cours de classement). Sans clôturer le débat relatif à la valeur patrimoniale des prisons, un premier gros défrichage de cette question a été mené durant l'étude. Elle a par ailleurs été l'occasion de découvrir que derrière le mur d'enceinte de l'avenue Ducpétiaux se trouvaient de beaux jardins agrémentés d'arbres remarquables. Rapidement, l'étude a également conclu à l'absence de valeur patrimoniale des bâtiments de la prison de Berkendael ;
- à travers la recherche par le projet d'architecture, l'étude a montré que les bâtiments principaux de Saint-Gilles et Forest (ailes et panoptiques) étaient à même d'être réaffectés à partir d'un programme à dominante résidentielle accompagné accessoirement d'équipements. Des esquisses ont été réalisées qui indiquent que ces transformations peuvent se faire tout en préservant la qualité patrimoniale et spatiale des bâtiments.
- dans le cadre de l'étude, une approche croisée urbanisme/programmation/approche financière a démontré la faisabilité, sous certaines conditions, de la densification du sol non occupé par une programmation à dominante résidentielle accompagnée d'équipements locaux. Au total, sur les trois sites potentiellement libérés et suivant les scénarios, il est possible de réaliser entre +/- 770 et +/- 1000 nouveaux logements. La constructibilité des terrains qui bordent les prisons joue un rôle dans la faisabilité de la réhabilitation des prisons en logement, au plan financier. Cette étude a également été l'occasion d'intégrer les volontés des Communes quant à l'avenir du site, par exemple en termes de typologies de logements ou de création de polarité scolaire.
- enfin, alors que les prisons ont été conçues dans une approche d'isolement, et de mise à distance par rapport à la ville, l'étude a démontré la possibilité d'insérer les sites des prisons de Saint-Gilles et Forest dans le maillage d'espaces publics tout en maintenant le patrimoine et les conditions topographiques spécifiques de ces sites (différences de niveaux, etc...).

S'agissant d'une première étude exploratoire, une série de paramètres n'ont pas été tranchés et restent à ce jour volontairement ouverts :

- ainsi dans le cas du site de la prison de Saint-Gilles, le rapport entre « l'ancien » et « le nouveau », en l'occurrence le rapport spatial entre les nouveaux immeubles de logements et le complexe réaffecté en logements de l'ancienne prison peut être sujet à débats. Faut-il mettre en avant l'ancien complexe carcéral (modèle "tempietto") ou faut-il au contraire l'absorber dans une nouvelle structure (modèle "dioclétien") ? Il s'agit ici en réalité d'un débat relatif à la monumentalité et en particulier au caractère imposant du corps central du complexe carcéral ;
- un autre débat non tranché porte sur la possibilité de réaffectation réelle du corps central (ailes et panoptique) de la prison de Forest. L'étude architecturale montre que la réaffectation à partir d'un programme résidentiel est possible mais cette hypothèse est affaiblie par la faible rentabilité financière de l'opération grevée par les coûts de réhabilitation du panoptique. La démolition du corps central permet par contre de libérer le sol et de faciliter une densification plus forte par le logement ainsi que la création d'un complexe scolaire. Dans cette hypothèse, les bâtiments du corps d'entrée seraient conservés et la rentabilité financière de l'opération de logement serait garantie.
- au niveau de l'opérationnalisation des projets, des pistes ont été émises par rapport aux actions à mener par la Région (voir infra) d'ici à la libération des prisons. Cependant compte tenu des incertitudes (relatives au calendrier de libération des sites, à la volonté de l'État fédéral de transférer le foncier concerné à la Région de Bruxelles-Capitale ou de le conserver en tout ou partie pour étendre l'école européenne de Berkendael), il n'a pas été possible de fixer de manière précise le

timing et les modalités de fabrication des projets. Quatre scénarios sont envisagés à ce jour (voir pages 180 à 184) qui esquissent des modes de production d'un projet urbain en faisant varier le niveau d'implication des partenaires privés

5.2 RECOMMANDATIONS

Dans le cadre du chapitre « Opérationnalisation », une série de recommandations ont été formulées. Nous reprenons ci-dessous de manière synthétique les recommandations principales et renvoyons le lecteur qui désirerait disposer de plus de détails vers les pages concernées.

- **GARANTIR LE MAINTIEN DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX** : dans le cadre de l'étude, différents outils permettant d'atteindre cet objectif ont été examinés. L'étude conclut au classement d'une série d'éléments tant sur le site de la prison de Saint-Gilles que sur le site de la prison de Forest. Cette tâche incombe à la Région et en particulier à la Direction des Monuments et sites ;
- **D'ICI À LA LIBÉRATION DES PRISONS, CADRER LE DÉVELOPPEMENT POSSIBLES DES TROIS SITES**: deux pistes sont à poursuivre qui dépendent du niveau de collaboration entre la Région et l'État fédéral : il s'agit soit d'élaborer un PPAS (type « Tour et Taxis » c'est-à-dire qui définit le niveau et les zones de constructibilité mais reste flou quant aux implantations exactes qui sont définies à ce stade par quelques principes), soit de développer un des masterplans proposés dans cette étude sous la forme de « Plan Directeur » qui fixerait les grandes lignes directrices des projets urbains à réaliser. L'élaboration d'un PPAS bi-communal (c'est-à-dire en réalité deux PPAS) incombe aux deux Communes concernées et devrait se faire sous la bonne coordination de la Région de Bruxelles-

Capitale. A l'image de ce qui a été fait pour le développement du site Josaphat, le développement d'un masterplan pourrait incomber au futur acteur public porteur du foncier c'est-à-dire la SAF (Société d'Acquisition Foncière). Dans tous

- **CLARIFIER LA COLLABORATION AVEC L'ÉTAT FÉDÉRAL** : dès la mise en place des nouveaux Gouvernements fédéral et régional, il y aura lieu de préciser la collaboration des deux niveaux de pouvoir par rapport au devenir du site des trois prisons. Dans tous les scénarios d'opérationnalisation que nous avons décrits, cette collaboration est requise. Le pire scénario imaginable est celui de type « Tour et Taxis » ou « Cité Administrative », c'est-à-dire un scénario dans lequel les sites seraient vendus sans concertation préalable minimale avec la Région. En tout état de cause, cette collaboration doit garantir que la réaffectation suivra au minimum le cadre des principes urbanistiques, programmatiques et patrimoniaux définis par la présente étude. Cette collaboration peut prendre différentes formes : Accord tri-partite État-Région-Communes, Task Force, conventionnement, etc...

GLOSSAIRE

BRU-ENVI : Bruxelles Environnement

BRU-MOB : Bruxelles Mobilité

PL : Permis de Lotir

PPAS : Plan Particulier d'Aménagement du Sol

PRAS : Plan Régional d'Affectation du Sol

PU : Permis d'Urbanisme

RCUZ : Règlement Communal d'Urbanisme Zoné

ZFM : Zone de Forte Mixité au PRAS

Commanditaire de l'étude

SPRB - Développement urbain

Direction Études et Planification

Rue du Progrès 80
1035 Bruxelles

T : 02 204 21 11
F : 02 204 15 34

Bureau d'études

Association momentanée

MSA / Idea Consult / V+ / ORGIN / Aries Consultants

Place Flagey, 7
1050 Bruxelles

T : 02. 502.81.07
F : 05. 502.81.28
E : ms@ms-a.be

SEPTEMBRE 2014

