

### Commune de Molenbeek-Saint-Jean

Département Infrastructures et Développement Urbain Rue du Comte de Flandre 20 - 1080 Bruxelles Chef de projet : Gauthier Schelfhout

Tel: 0032 (0) 2 412 36 22

Email: gschelfhout@molenbeek.irisnet.be Collaborateurs: Ellen Jacobs, Sébastien Palmans

### COLOPHON

Etude réalisée par

### PTArchitecten BVBA

Boulevard Barthélémy 13 - 1000 Bruxelles Rue du Cheval Noir 15 - 1080 Bruxelles T +32 2 290 50 55 BE 890 086 549 info@ptarchitecten.be www.ptarchitecten.be

Ir. Architecte - Urbaniste Tine Van Herck tine@ptarchitecten.be > chef de projet Ir. Architecte Peter Casier > co-chef de projet

Architecte Ine Maenhout - collaboratrice
Ir. Architecte Morgane Degand - collaboratrice
Architecte Vanessa Mertens - collaboratrice
Architecte Marie Lafosse - collaboratrice

Traductions

NL > FR: PTA & Confluences (Nathalie Callens)



### TABLE DE MATIÈRES

### 1. ÎLOT GRANDE HALLE

1.A1 1.A2 1.A3 1.B 1.C1 1.C2A 1.C2B 1.C3 1.C4 1.F1 1.F2	Jardin d'hiver Espace public Réaménagement Quai de l'industrie Labo de langue, jeu & travail Ateliers Upcycling Logements assimilés au logement social Logements conventionnés Industrie Cour collective Recyclerie Logements conventionnés Liverpool Crèche Logements conventionnés Heyvaert
	2. ACTIVATION DU CANAL
2.A 2.B 2.C 2.D 2.E 2.K	Projets Pop-Up zone Canal Enveloppe de quartier zone Canal Offre de loisirs pour enfants Rénovation de façades Meubles de recyclage Klimop / Boomerang Activités antenne de quartier & partenaire
	6 7. BELLEVUE & ENVIRONS
6.A 6.B 6.C 6.D	Espace public liaison Pierron-Brunfaut BelleVue 4 Starters Restaurant & jardin potager Formation Espace Hôtelier Bellevue
	8. CO-PRODUCTION
8.A 8.B 8.C	Chef de projet Communication / Participation Collaborateur administratif
	9. SLOW URBANISM
9.A 9.B	Slow Urbanism : suivi du bureau d'étude Processus de participation avec les jeunes

### INTRODUCTION

Le contrat de quartier durable (CQD) a comme principal objectif de susciter *un effet levier* relatif à la rénovation urbaine de la zone du canal entre la porte de Flandre et l'Abattoir.

Les projets réalisés ou initiés au sein du CQD ont comme objectif **d'orienter ce processus de rénovation urbaine** en lui conférant une certaine identité et ambiance.

Le *choix des projets* qui sont réalisés ou initiés dans le cadre du CQD est dès lors évalué à partir des priorités définies dans le cahier 2 "Priorités" :

# 1. L'IMPACT POTENTIEL SUR L'ORIENTATION DU PROCESSUS DE TRANSFORMATION

Dans le cadre de cette priorité, une vision globale a été développée pour le quartier. Un résumé est repris sous le recueil 3.2 '**Vision à long terme**'.

### 2. LA DURABILITÉ DES PROJETS

Cette priorité est d'une part évaluée à l'aide des 3 piliers classiques de la durabilité : dimension écologique, dimension sociale et dimension économique. Dans le cadre de ce contrat de quartier durable, nous proposons d'y ajouter un 4e pilier : la dimension culturelle.

# 3. TROIS AXES D'ACTION : HUMANISER, VERDURISER & ACTIVER

A partir du diagnostic et des besoins, un certain nombre de lignes de force ont été avancées :

### **HUMANISER**

Le bien-être des habitants est en grande partie influencé par leur cadre de vie et de séjour. Il est important de **maintenir l'humain au centre** de ce cadre de vie.

Surtout dans les quartiers Heyvaert et Duchesse, l'humain est loin d'occuper une position centrale. Un premier axe d'actions consistera donc à humaniser ces quartiers.

### **ACTIVER**

Le diagnostic révèle que ces quartiers sont habités par une **population jeune** chez qui le **taux de chômage** est très élevé. D'autre part, on y trouve aussi un **potentiel d'entrepreneurs.** 

Un deuxième axe d'action consiste à activer la population d'une part et le potentiel d'entrepreneurs de l'autre afin de parvenir à installer une dynamique dans le quartier. L'axe d'action 'activer' va au-delà de la mise à l'emploi dans le perimètre, il concerne aussi **l'amélioration de la mobilité** de manière à atteindre un marché du travail plus éloigné.

'Activer' concerne par ailleurs **l'usage actif d'espaces temporairement disponibles** ou **l'activation de toitures plates**, ... 'Activer' vise aussi une implication active des habitants dans leur quartier.

### **VERDURISER**

Un troisième axe d'action concerne la **verdurisation** des alentours. L'analyse en a révélé un besoin absolu dans ce périmètre.

'Verduriser' concerne la création de *plus d'espace vert*, et la mise en place d'un *processus de durabilité environ*nementale.

Il faut considérer ici l'impact de *la mobilité douce*, mais aussi d'une *économie verte*, ...

Sous le titre 'verduriser' on peut aussi mettre en œuvre la création de **zones de confort** (acoustiques) ou la création d'un **réseau ludique**.

Chaque projet du programme de base est *mis à l'épreuve* quant à la plus-value qu'il peut apporter à ces 3 axes d'action. Plus la surface bleue est grande, plus grande sera la plus-value réalisée. Pour un projet particulier, le sens de la flèche représente le rayon d'action le plus recherché.

# 4. CONCENTRATION & INFLUENCE

Le contrat de quartier durable 'Petite Senne' a un périmètre relativement étendu. Nous sommes cependant convaincus qu'il importe justement pour ce quartier que les projets aient *suffisamment de visibilité* pour être susceptibles d'apporter leur *contribution au processus de transformation*.

Ainsi, le choix se porte sur une concentration de projets avec une grande visibilité et une identité propre ainsi qu'une ambition d'initier d'autres projets.

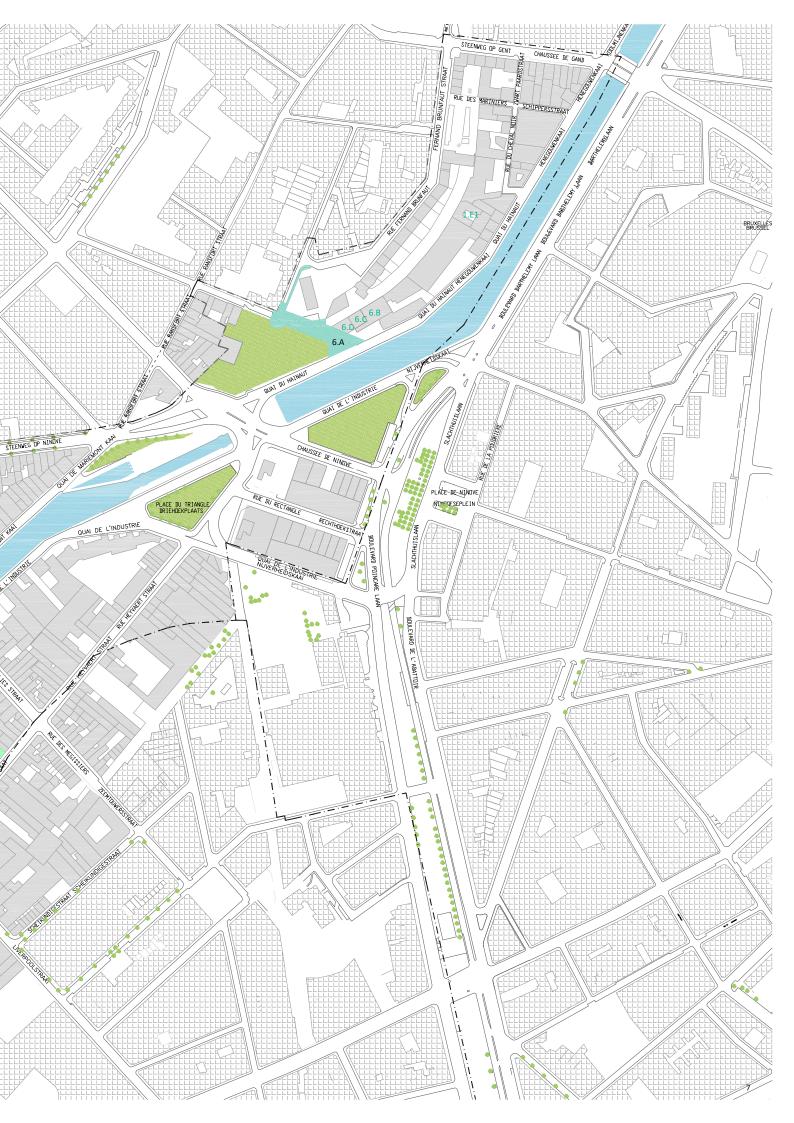
### 5. SLOW URBANISM

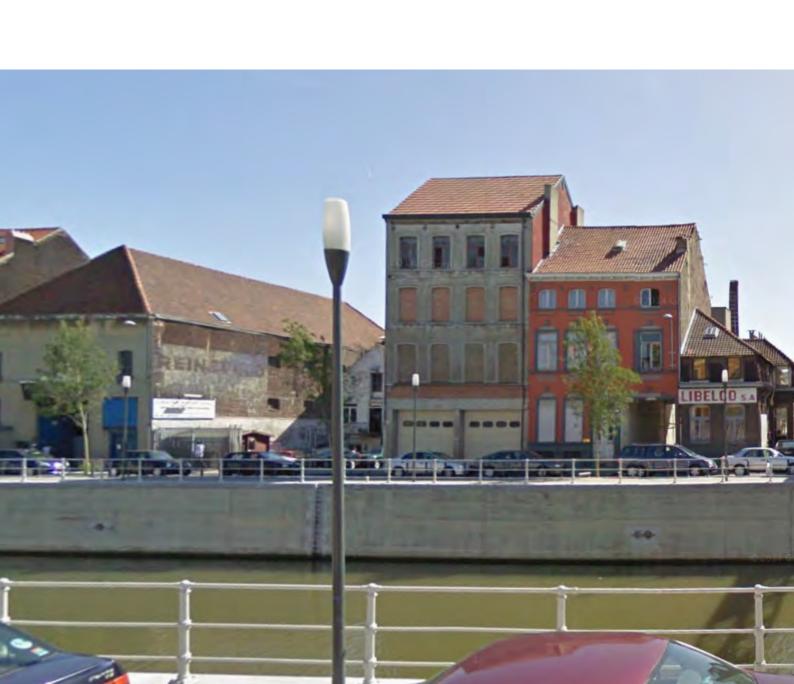
Il y a donc une ambition affichée d'initier des projets. Les projets à initier sont repris dans le programme de base mais (provisoirement) sans budget. Il s'agit de projets pour lesquels nous sommes convaincus qu'on puisse trouver des investisseurs ou d'autres moyens en dehors du CQD. Dans le cadre du contrat de quartier durable, ces projets seront assurés d'un suivi et des mesures seront prises pour les initier. La commune de Molenbeek-Saint-Jean s'en chargera en collaboration avec le bureau d'études PTA. À cet effet, un projet dénommé "slow urbanism" a été inclu dans le programme de base.

Les projets a initier sont indiqués avec SU devant le code de projet.

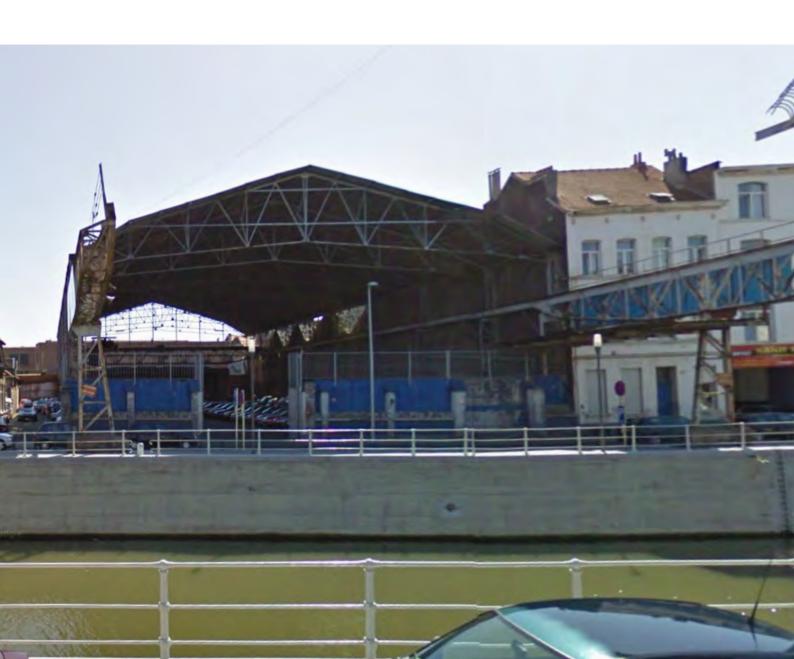
Surl'image aux pages suivantes, tous les projets d'investissement du CQD Petite Senne sont rassemblés.







# 1. ÎLOT GRANDE HALLE



### CHOIX DE L'ÎLOT GRANDE HALLE COMME PROJET PHARE

Le projet phare du programme de base concerne la reconversion de l'îlot de la halle "Libelco". Il s'agit de l'îlot entre la rue Heyvaert, la rue de Gosselies, la rue de Liverpool et le quai de l'Industrie.

Le choix s'est porté sur ce lieu pour les raisons suivantes :

- > un patrimoine intéressant déterminant quant à l'identité du quartier, e.a. avec le potentiel de la halle et des grues sur le canal
- > la position stratégique de l'îlot entre le site de l'Abattoir et la porte de Ninove est importante en vue de l'effet levier souhaité.
- > la relation avec le projet phare du CQD Compas, où une continuité d'espace public destiné à la mobilité douce est créée entre le canal et le tracé de la Petite Senne

Les développements planifiés dans cet îlot pourront servir d'exemple pour les îlots adjacents. Le projet phare a comme objectif de susciter des transformations semblables dans les îlots adjacents. Le recueil 3.2 objectifs à long terme approfondira cette ambition.

### **OBJECTIF**

Il s'agit de poursuivre activement l'amélioration de la qualité de vie du quartier en :

- > créant de l'espace public, vert, en apportant de l'air et de la lumière
- > en prévoyant des équipements publics et des activités culturelles
- > en aménageant des percées dans les îlots afin d'augmenter la qualité de vie des logements privés

En outre, l'activité économique est encouragée à l'échelle du centre-ville et la rue Heyvaert comme axe commercial.

### PROGRAMME ÎLOT GRANDE HALLE

Le projet phare consiste en une dizaine de projets d'investissement et une dizaine de projets à initier. Le programme des projets est varié et comprend de l'espace public, des espaces productifs, des logements assimilés au logement social, des logements conventionnés, une crèche, des infrastructures de proximité, ...









### **GÉNÉRAL**

### PROJET D'INVESTISSEMENT

### PROJET À INITIER

### **DESCRIPTION**

Le projet prévoit la reconversion de la Halle en jardin d'hiver. Il s'agit d'un espace public qui offrira toute l'année de l'espace pour toutes sortes d'activités. En visant la création d'espaces publics de qualité on contribuera à la qualité de vie du quartier. Le concept de jardin d'hiver garantit que l'espace public sera au service du quartier au fil des 4 saisons.

Le jardin d'hiver est considéré comme lieu de rencontre avec un pouvoir d'attraction supralocal, mais il est en premier lieu un poumon pour les habitants du quartier car ceux-ci ne bénéficient jusqu'à aujourd'hui que de très peu d'espaces publics.

La reconversion de la halle est conçue de telle manière qu'elle offre la possibilité d'organiser toutes sortes d'événements. Nous songeons ici à des marchés aux puces, des ateliers, des espaces de dialogue, des présentations, des expositions libres, des spectacles, des activités pour les enfants, des activités de repos, des jeux, ...

Le trajet de participation de Jes!, qui est en ce moment en cours dans le cadre du CQD (opération 9.B), générera le fond pour la concrétisation du projet.

Les travaux associés à ce projet comprennent la rénovation de la structure existante (révision + renforts), y compris le remplacement du toit. On peut examiner la possibilité d'aménager des ouvertures dans le toit. L'espace en dessous de la halle sera aménagé comme un espace public. Pour combler le déficit absolu de verdure dans le quartier Heyvaert, il est important de prévoir un caractère vert pour cette occupation.

La halle se caractérise par 2 grues le long du quai qui surplombent l'eau. Le projet comprend également la restauration des grues comme accroche visuelle et point de repère d'une part, et comme vestige du passé industriel de la zone du canal de l'autre.

Le projet d'architecture pour la reconversion de la halle sera précédé d'un concours d'architecture. Un certains nombre d'aspects devront être mis en évidence : la valorisation du patrimoine, la création d'espaces de vie verts, le caractère multifonctionnel, l'aménagement facile à gérer.

Une seule procédure est prévue pour les projets 1A1, 1A2 & 1A3 de manière à développer une vision intégrale sur l'espace public. Les conclusions du trajet de participation de Jes! seront intégrées dans le cahier des charges du concours de projets.

Un point d'attention crucial du projet se rapporte à la gestion. Pour un bon fonctionnement du lieu, il importe qu'il soit conçu comme un espace public. Il serait intéressant de sous-traiter l'entretien à un projet d'économie sociale spécialisé dans l'entretien d'espaces verts.

Le pilier de la durabilité culturelle se trouve au cœur du projet : valoriser le patrimoine, offrir un lieu pour toutes sortes d'activités, ... Ceci est associé à la création d'espaces de vie verts et à un espace de rencontre. Le présent projet entend proposer un lieu privilégié pour la vie sociale du quartier.

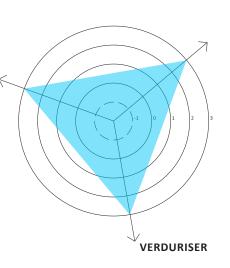
### LOCALISATION



### **OBJECTIFS**

## HUMANISER

- Créer un nouvel espace de loisirs et de détente au profit des habitants et des usagers, toutes générations confondues
- Créer des nouvelles dynamiques et collaborations entres les associations des projets voisins et les habitants via l'exploitation du jardin d'hiver



### **ACTIVER**

- Créer un nouveau lieu d'activités et d'évènements pour améliorer la convivialité dans le quartier
- Mise en place d'un mode de gestion de l'espace via une société d'économie locale.

- Rendre le cadre de vie plus sain et plus agréable
- Créer un nouvel espace public vert pour le quartier
- Innover : premier espace vert couvert de Bruxelles
- Renforcer les liaisons piétonnes et cyclistes afin de favoriser les déplacements « doux »
- Valoriser le patrimoine industriel

### **CONDITIONS DE RÉUSSITE**

- Acquisition de la parcelle
- Co-financement FEDER;
- Conception du projet en tenant compte des spécificités du projet : valorisation du patrimoine, création d'espaces de vie verts, tenir compte de l'aspect multifonctionnel, création d'un aménagement facile à gérer
- Collaboration avec les différentes instances/ personnes concernées par l'opération en vue de la bonne gestion de l'espace public.
- •Assurer une bonne gestion du jardin d'hiver : entretien régulier et gestion en collaboration avec les partenaires voisins, les gardiens de la paix, le service plantation ou une société d'économie sociale.

FINANCIER: voir tableau financier

### RECOMMANDATIONS

- Investiguer sur l'intérêt de démarrer une procédure de classement de la halle (les grues inclues).
- Une attention particulière concernant la gestion de l'espace est nécessaire
- Réutilisation au maximum des éléments existants

### **RÉALISATION**

**ACTEURS** 

FEDER, FEDER DEPOLLUTION, acquisition via Beliris "ligne 2.11.1 de l'avenant 12"

PORTEUR DE PROJET Commune de Molenbeek-Saint-Jean

## JARDIN D'HIVER

### SITUATION EXISTANTE

### **ADRESSE**

Quai de l'industrie 79

### NR. DE CADASTRE

division 3, section B, n° 943 h³°

### **PROPRIÉTAIRE**

Société SATRAD

### **AFFECTATION**

commerce de voiture

### ÉTAT

moyen à fort dégradé

### **EXPLOITANT**

S.A. Libelco

### **OCCUPANTS**

aucun

### **SUPERFICIE DU TERRAIN**

2475 m<sup>2</sup> ( A+C1 ) A 1813 m<sup>2</sup>

### SURFACE CONSTRUITE HORS SOL

A 1813 m<sup>2</sup>

### TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

A 100 %

### **GABARIT**

A R + T

### STATUT JURIDIQUE

PRAS : zone de forte mixité

PPAS:/

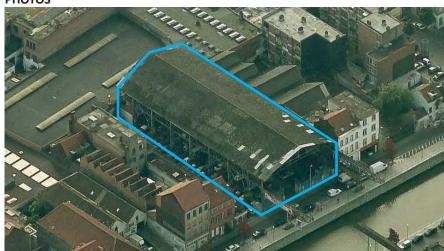
LOTISSEMENT :/

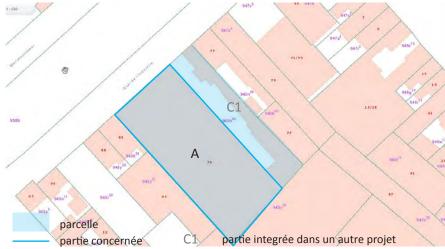
LICENCE D'EXPLOITATION : accordée jusqu'en 2017

PATRIMOINE : inventaire industriel (AAM)

INVENTAIRE IBGE DU SOL : cat. 0 parcelle potentiellement polluée

### **PHOTOS**







### **DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION**

La halle industrielle nécessite une révision approfondie. La mise en conformité par rapport aux exigences structurelles actuelles nécessitera probablement un renforcement de la structure.

# **JARDIN D'HIVER**

### **PROJET**

### **PROGRAMME À RÉALISER**

espace public couvert

### **PROJET DE CONSTRUCTION**

révision + réparation du hangar, remplacement toiture, aménagement de l'espace public

### PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION

Proprieté privée Mode d'exploitation a definir par la mise en place d'un Commité d'accompagnement.

### **QUESTION PRIORITAIRE**

pollution potentielle du sol



### **EMPRISE AU SOL**

1813 m²

### SURFACE CONTRUITE HORS SOL

1813 m<sup>2</sup>

### TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

100 % ou en fonction du projet

### **GABARIT**

R + T

TITRE

# 1.A1 J

# JARDIN D'HIVER

### **PROJETS DE RÉFÉRENCE**







Jardin des fonderies (île de Nantes, France) | Doazan+Hirschberger & associés Réhabilitation de la friche des anciennes halles.





Les nefs (île de Nantes, France) | Alexandre Chemetoff & associés Réhabilitation des Nefs du site des Chantiers navals.

TITRE

# 1.A1 JARDIN D'HIVER

### **PROJETS DE RÉFÉRENCE**



Atocha Station (Madrid, Espagne) | Alberto de Palacio Elissagne La première gare de Madrid, aujourd'hui aussi un jardin botanique



Ruinpub (Budapest, Hongrie) | © Pat Callahan Espace de communauté culturelle dans une ancienne usine



Park Spoor Noord (Anvers, Belgique) | © 2000-2010 Indymedia.be Exposition temporaire dans un ancien hall à côté du parc

### **GÉNÉRAL**

### **PROJET D'INVESTISSEMENT**

### PROJET À INITIER

### **DESCRIPTION**

Pour compléter le lien entre la rue Heyvaert et le quai de l'Industrie, on prévoit un espace public continu. Cet espace est partiellement situé sous la grande halle (projet 1.A). Le reste de l'espace public (partie non couverte) est l'objet du présent projet.

Les coûts de l'étude et de l'aménagement de cet espace public sont entièrement prévus dans le CQD. Pour les projets 1A1, 1A2 & 1A3, une seule procédure est prévue de manière à développer une vision intégrale sur l'espace public. Le trajet de participation de Jes!, qui est en ce moment en cours dans le cadre du CQD (opération 9.B), générera le fond pour la concrétisation du projet.

L'espace public est réservé aux piétons et aux cyclistes. Il importe que les abords soient riches de fonctions variées (voir projets précédents). L'espace public assure la liaison avec le projet phare du contrat de quartier durable Compas. Il importe cependant de préserver une liaison qui soit entièrement en plein air.

Le projet pour l'aménagement de l'espace public sera précédé d'un concours de projets. Une attention particulière sera demandée pour la création d'espace de vie vert, pour le caractère multifonctionnel, pour un aménagement facile à gérer. Pour les projets 1A1, 1A2 & 1A3, une seule procédure est prévue de manière à développer une vision intégrale sur l'espace public. Les conclusions du trajet de participation de Jes! seront intégrées dans le cahier des charges du concours de projets.

### LOCALISATION



### **OBJECTIFS**

# HUMANISER Offrir plus de place à l'humain dans un quartier principalement dévolu à la voiture Favoriser la rencontre et la convivialité dans le quartier VERDURISER

### **ACTIVER**

- Permettre d'activer les fonctions présentes dans les bâtiments voisins.
- Favoriser les rencontres entre les habitants du quartier

- Rendre le cadre de vie plus sain et plus agréable
- Créer un nouvel espace public vert
- Renforcer des liaisons piétonnes et cyclistes afin de favoriser les déplacements « doux »
- Offrir une connexion avec le projet phare du CQD Compas

### **CONDITIONS DE RÉUSSITE**

- Acquisition des bâtiments
- Trouver un investisseur partenaire pour financer l'aménagement de l'espace public
- Collaboration avec les différentes instances/ personnes concernées par l'opération (Région, port de Bruxelles, Commune d'Anderlecht,...)

### **RECOMMANDATIONS**

• Organiser un concours d'architecture pour désigner les concepteurs.

FINANCIER: voir tableau financier

### **RÉALISATION**

ACTEURS acquisition via Beliris "ligne 2.11.1 de l'avenant 12", FRBRTC

PORTEUR DE PROJET Commune de Molenbeek-Saint-Jean

# **ESPACE PUBLIC**

### SITUATION EXISTANTE

### **ADRESSE**

A2 Rue Heyvaert 89 A2' Rue Heyvaert 87

### **NR. DE CADASTRE**

division 3, section B, n° 943  $d^{28}$ division 3, section B, n°943  $x^{29}$ , n° 943  $y^{32}$ 

### **PROPRIÉTAIRE**

A2 Société MMD

A2' Commune de Molenbeek-Saint-Jean

### **AFFECTATION**

commerce de voiture, entrepôt, atelier

### ÉTAT

moyen à fort dégradé

### **EXPLOITANT**

A2: MMD A2': aucun

### **OCCUPANTS**

Aucun

### **SUPERFICIE DU TERRAIN**

54 m<sup>2</sup> A2' 2069 m<sup>2</sup>

### SURFACE CONSTRUITE HORS SOL

### TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

100 %

### **GABARIT**

**VARIABLE** 

### STATUT JURIDIQUE

PRAS : zone de forte mixité

PPAS:

LOTISSEMENT:

LICENCE D'EXPLOITATION:

PATRIMOINE:

A2 présence d'une cheminée industrielle

d'environ 30m de hauteur L'INVENTAIRE IBGE DU SOL :

A2 cat. 0 +4 parcelle potentiellement polluée

en étude ou traitement

A2' cat. 3 parcelle potentiellement polluée

### **PHOTOS**





### **DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION**

L'intérieur d'îlot est complètement bâti et surtout occupé par le commerce de voiture.

### **PROJET**

# PROGRAMME À RÉALISER espace public

### PROJET DE CONSTRUCTION

démolition bâtiments existants + aménagement espace public

**PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION** à définir

### **QUESTION PRIORITAIRE**



EMPRISE AU SOL 2123 m²

SURFACE CONTRUITE HORS SOL

TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

GABARIT /

# **ESPACE PUBLIC**

### **PROJETS DE RÉFÉRENCE**



Mathallen (Oslo, Norvège) | Aspelin Ramm

Le hall offre des produits, les meilleurs fournisseurs et les meilleurs distributeurs de la Norvège.



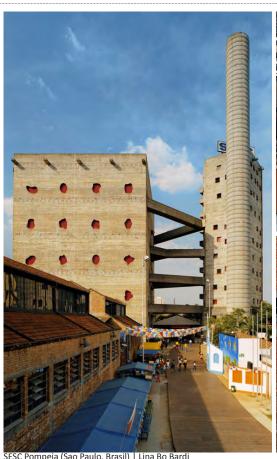


Godsbanen (Aahrus, Danemark) | 3xn

Le bâtiment rénové contenait un des plus grand espace de stockage du Danemark pour les trains.

# **ESPACE PUBLIC**

### **PROJETS DE RÉFÉRENCE**







SESC Pompeia (Sao Paulo, Brasil) | Lina Bo Bardi

Conversion d'une usine de canon en acier en une usine de culture; avec deux nouveaux immeubles connectés à l'usine par des passerelles.



SESC Pompeia (Sao Paulo, Brasil) | Lina Bo Bardi

Les vieux hangars de briques ont été transformés en des espaces d'exposition, une bibliothèque et une série d'ateliers.

nr. de projet ti

TITRE

# RÉAMÉNAGEMENT QUAI DE L'INDUSTRIE

### **GÉNÉRAL**

### **PROJET D'INVESTISSEMENT**

PROJET À INITIER

### **DESCRIPTION**

Le CQD prévoit l'aménagement du quai de l'Industrie entre la place de Liverpool et la rue de Gosselies. Cet aménagement donne la priorité à l'usager faible et le quai devient ainsi un espace résidentiel agréable. Au cours du processus, 15 places de stationnement sont condamnées. L'ambition est ici d'aménager une zone de rencontre reliée aux projets sur le site de la grande halle.

Il y a 3 raisons pour lesquelles on opte pour le réaménagement de cette partie du quai de l'Industrie en une zone de rencontre :

- 1 / Visibilité: faire du site de la grande halle un lieu marquant dans la rue
- 2 / Importance de l'approche de l'espace public pour l'amélioration de la qualité de vie et de l'image du quartier
- 3 / Permettre de relier le nouvel espace public au canal

Le trajet de participation de Jes!, qui est en ce moment en cours dans le cadre du CQD (opération 9.B), générera le fond pour la concrétisation du projet.

Le projet pour l'aménagement de l'espace public sera précédé d'un concours de projets. Une attention particulière sera demandée pour la création d'espace de vie vert, pour le caractère multifonctionnel, pour un aménagement facile à gérer. Pour les projets 1A1, 1A2 & 1A3, une seule procédure est prévue de manière à développer une vision intégrale sur l'espace public. Les conclusions du trajet de participation de Jes! seront intégrées dans le cahier des charges du concours de projets.

### LOCALISATION



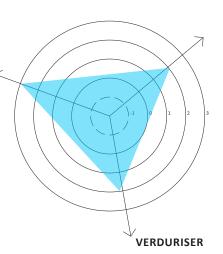
TITRE

# RÉAMÉNAGEMENT QUAI DE L'INDUSTRIE

### **OBJECTIFS**

### HUMANISER

- Améliorer la qualité et la convivialité de l'espace public par une réappropriation de l'espace au profit des modes de déplacements doux
- Offrir plus de place à l'humain dans un quartier principalement dévolu à la voiture



### **ACTIVER**

- Promouvoir les activités du site de la grande halle en créant une ouverture visuelle et un nouveau lieu attractif le long du canal
- Attirer l'attention sur le processus de transformation du quartier pour attirer d'autres investissements.

# • Rendre le cadre de vie plus sain et plus agréable

- Créer un nouvel espace public vert
- Renforcer des liaisons piétonnes et cyclistes afin de favoriser les déplacements « doux »
- Offrir une plus grande relation au canal et à l'eau

### **CONDITIONS DE RÉUSSITE**

- Réalisation d'une étude mobilité pour analyser les incidences des différents réaménagements de voiries prévues dans le CQD (Bruxelles Mobilité).
- Collaboration avec les différentes instances/ personnes concernées par l'opération (Région, port de Bruxelles, Commune d'Anderlecht,...)

### RECOMMANDATIONS

- Possibilité d'examiner le recours à des livraisons via la navigation intérieure.
- Il faut souligner que suite à l'aménagement d'un parc à la Porte de Ninove, aucune circulation de transit ne sera possible sur le Quai de l'Industrie.

FINANCIER: voir tableau financier

### **RÉALISATION**

ACTEURS FRBRTC, Bruxelles Mobilité

PORTEUR DE PROJET Commune de Molenbeek-Saint-Jean

1.A3

# RÉAMÉNAGEMENT QUAI DE L'INDUSTRIE

### **SITUATION EXISTANTE**

### **ADRESSE**

Quai de l'industrie entre Rue de Gosselies et Place de Liverpool

### NR. DE CADASTRE

### **PROPRIÉTAIRE**

Région de Bruxelles-Capitale

### **AFFECTATION**

trafic motorisé, places de parking

### ÉTAT

relativement bon

### **EXPLOITANT**

Liste reprise en annexe

### **OCCUPANTS**

Liste reprise en annexe

### **SUPERFICIE DU TERRAIN**

2026 m<sup>2</sup>

### SURFACE CONSTRUITE HORS SOL

/

### TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

\_ . . . . .

### GABARIT

### STATUT JURIDIQUE

PRAS : zone de forte mixité

PPAS:/

LOTISSEMENT : /

LICENCE D'EXPLOITATION:/

HÉRITAGE : /

L'INVENTAIRE IBGE DU SOL : /

### **PHOTOS**







### **DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION**

Aujourd'hui la rue est dominée par le commerce de voiture, qui entraîne un trafic lourd. Le trottoir du côté de la rue est très étroit et peu sécurisé comme entrée de l'IBO en construction. Il est prévu que l'accès des enfants à l'IBO puisse se faire par le jardin de l'antenne côté Place de Liverpool, mais un accès direct et sécurisé serait encore mieux.

1.A3

# RÉAMÉNAGEMENT QUAI DE L'INDUSTRIE

### **PROJET**

### **PROGRAMME À RÉALISER**

espace public pour les usagers de mobilité douce

### **PROJET DE CONSTRUCTION**

réaménagement en une zone de rencontre

### PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION

Région de Bruxelles-Capitale

### **QUESTION PRIORITAIRE**

.Connections au réseau de mobilité douce .Reorganisation de la mobilité dans le quartier



### **EMPRISE AU SOL**

2026 m<sup>2</sup>

### SURFACE CONTRUITE HORS SOL

TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

### **GABARIT**

TITRE

# 1.A3

# RÉAMÉNAGEMENT QUAI DE L'INDUSTRIE

### **PROJETS DE RÉFÉRENCE**







Graslei (Gent, Belgique) | Haut: © Mark Cardoen - Bas: © Rik Helsen - © reisreporter Construction du quai pour les usagers faibles en un endroit agréable.



(Amsterdam, Nederland)

1.A3

TITRE

# RÉAMÉNAGEMENT QUAI DE L'INDUSTRIE

### **PROJETS DE RÉFÉRENCE**







lle de Nantes (Nantes, Frankrijk) | Alexandre Chemetoff & Associés L'endroit est un agréable lieu de promenade tourné vers l'estuaire et d'où l'on peut profiter.

TITRE



# LABO DE LANGUE, JEU ET TRAVAIL

### **GÉNÉRAL**

### PROJET D'INVESTISSEMENT

PROJET À INITIER

### **DESCRIPTION**

Le projet concerne la réalisation d'une infrastructure de proximité ouverte aux différentes langues et cultures qui consistuent un des atouts des habitants du quartier. On songe ici à une bibliothèque multilingue. Il faut encore approfondir la question de la forme à donner au concept, qui dépend aussi de l'exploitation future.

Le labo est dans ce contexte également considéré comme un lieu de travail. Un caractère accessible à tous est essentiel car il doit être au service du quartier. Dans le cadre de la création d'un lieu de travail il est également proposé de prévoir un réseau wifi gratuit. Le labo peut être doté d'un coin informatique. En outre, il pourrait être intéressant d'associer à l'espace une ludothèque. Des jeux peuvent y être empruntés avec lesquels on peut directement jouer sous la grande halle.

Dans le cadre de l'accessibilité à tous, les prix de consommation sont importants. On propose que l'exploitation du labo soit prise en charge par une initiative d'économie sociale. Ainsi, l'image de l'accessibilité à tous est associée à l'emploi et la création.

Le labo peut être meublé avec des meubles de recyclage réalisés par l'initiative d'emploi social Klimop. Ainsi, le labo de lecture pourrait également servir de salle d'exposition pour cette initiative. Les visiteurs pourraient acheter les meubles présentés au café et/ou les commander.

Le pilier de durabilité culturelle se trouve à la base du projet car il valorise le patrimoine et engage la langue comme porteur de culture. Le pilier économique est également au centre étant donné qu'on poursuit la création d'emplois et d'accompagnement. Ce projet vise à offrir un lieu privilégié pour la vie sociale du quartier.

La gestion du labo est idéalement couplée à celle de l'antenne de quartier à l'angle de la rue de Liverpool et du quai de l'Industrie. L'antenne de quartier est gérée par la commune.

Le trajet de participation de Jes!, qui est en ce moment en cours dans le cadre du CQD (opération 9.B), générera le fond pour la concrétisation du projet. Les conclusions du trajet de participation de Jes! seront intégrées dans le cahier des charges du concours de projets.

Le CQD prévoir pour cette opération hormis l'acquisition, l'étude et la construction un budget pour le mobilier. Le budget tient également compte d'une expropriation éventuelle.

### LOCALISATION



1.B

# LABO DE LANGUE, JEU ET TRAVAIL

### **OBJECTIFS**

# HUMANISER • Stimuler le culturel pour tout âge Créer un nouveau lieu de rencontre et d'échange dans le quartier, accessible à tous VERDURISER

### **ACTIVER**

- Créer un lieu pour l'organisation d'activités éducatives
- Favoriser la multi culturalité et le multilinguisme
- Promouvoir les meubles créés via une entreprise d'économie sociale
- Activer l'espace public adjacent via la terrasse

- Promouvoir le ré-emploi et le recyclage de matériaux via le mobilier créé par une entreprise d'économie sociale
- Créer un horeca qui anime l'espace public

### **CONDITIONS DE RÉUSSITE**

- Acquisition de la parcelle
- Collaboration avec les différentes personnes concernées par l'opération (Commune, antenne de quartier, vzw Groot Eiland, services culturels, Klimop...)
- Bonne communication et promotion du lieu et des activités

### RECOMMANDATIONS

- Songer à une formule alternative pour la bibliothèque (Devenir membre en offrant des livres; Échange de collections avec d'autres bibliothèques; Labo multimedia)
- Optimaliser la relation physique entre le projet de l'antenne de quartier sur le coin et ce bâtiment.

FINANCIER: voir tableau financier

### **RÉALISATION**

ACTEURS à définir

PORTEUR DE PROJET Beliris, Commune de Molenbeek-Saint-Jean

# **1.**B

# LABO DE LANGUE, JEU ET TRAVAIL

### SITUATION EXISTANTE

### **ADRESSE**

Quai de l'industrie 83

### NR. DE CADASTRE

division 3, section B, n°943 z<sup>21</sup>

### **PROPRIÉTAIRE**

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

### **AFFECTATION**

commerce de voiture

### ÉTAT

bon

### **EXPLOITANT**

SPRL Auto Shlad

### **OCCUPANTS**

aucun

### **SUPERFICIE DU TERRAIN**

478 m<sup>2</sup>

### SURFACE CONSTRUITE HORS SOL

478 m<sup>2</sup> + 302 m<sup>2</sup> mezzanine

### TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

100 %

### **GABARIT**

R + 1 (mezzanine)

### STATUT JURIDIQUE

PRAS : zone de forte mixité

PPAS:

LOTISSEMENT :

LICENCE D'EXPLOITATION:

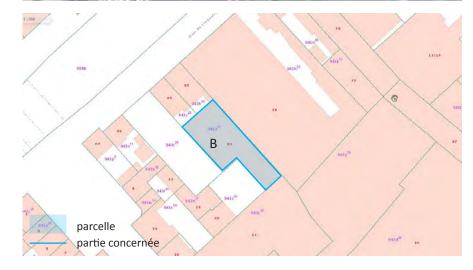
aucune demande récente de licence

PATRIMOINE : /

L'INVENTAIRE IBGE DU SOL : cat. 3 parcelle polluée sans risque

### **PHOTOS**





### **DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION**

Les étages de l'édifice ont une hauteur sous plafond élevée et une forme de toiture intéressante. L'édifice comprend également une mezzanine.



# LABO DE LANGUE, JEU ET TRAVAIL

### **PROJET**

### **PROGRAMME À RÉALISER**

infrastructure de proximité

### **PROJET DE CONSTRUCTION**

rénovation

### PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION

la Commune avec partenaires locaux, une entreprise d'économie sociale ou asbl

### **QUESTION PRIORITAIRE**

grande hauteur sous plafond: garder la mezzanine ou création d'un étage



### **EMPRISE AU SOL**

478 m<sup>2</sup>

### SURFACE CONTRUITE HORS SOL

478 m² + 302 m² (mezzanine) ou 478m² (étage)

### TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

100 %

### **GABARIT**

R + 1

TITRE

# 1.B L

# LABO DE LANGUE, JEU ET TRAVAIL

### **PROJETS DE RÉFÉRENCE**







Garage à manger + Pêle-Mêle (Elsene, Belgique) | protOtype Un ancien atelier d'un garage-Mazda lié a une librairie seconde main





Un projet axé autour du livre avec des espaces thématiques.

**1.**B

TITRE

# LABO DE LANGUE, JEU ET TRAVAIL

### PROJETS DE RÉFÉRENCE





Muntpunt (Bruxelles, Belgique) | B-Architecten Une maison ouverte, un forum, une bibliothèque d'experiences







Gauche: www.carteblancheams.com - Droite: Source 'deskmag' Home Office, Coffee Shop, or Coworking Space? A comparison. (Genevieve DeGuzman) - Source 'Het nieuwsblad' Pop-upbar openen wordt eenvoudiger in Gent (Bert Staes)
Plusieurs cafés co-working ; Bar Buro (Gand), Or (Bruxelles) ...

### GÉNÉRAL

### PROJET D'INVESTISSEMENT

PROJET À INITIER

### **DESCRIPTION**

Le projet vise à réaliser un programme mixte de logements (repris dans l'opération 1.C2) et emploi. Le projet est en relation avec le jardin d'hiver et le labo de langue, jeu et travail. Le projet consiste en un rez-de-chaussée avec des espaces pour ateliers destinés à l'économie ou à l'activité artisanale. Les visiteurs peuvent y travailler tout en bénéficiant d'un encadrement spécifique. Il est prévu que les projets WeCycle in Molenbeek (WIM) et Boomerang Design s'installent dans ces ateliers. Un atelier plus petit est réservé au projet Tarmac (de CyCLO).

Le projet communal WIM - WeCycle In Molenbeek - vise la valorisation de déchets-ressources locales (en particulier les déchets-ressources bois) au profit de la communauté locale par la création d'un atelier (issu d'une méthodologie « Living lab ») permettant d'expérimenter, déterminer et développer des modes de collecte, de réparation, de réutilisation et de transformation du déchet-matériau bois en réalisations et objets divers. Pour cela, le projet s'appuie sur une méthodologie collaborative et participative (détermination des activités/services par et pour les utilisateurs/bénéficiaires) et permettra pour cela un accès encadré et ouvert au public (accompagnement pour la réalisation/réparation...). Le projet se veut aussi un lieu d'insertion socio-professionnelle : accueil de personnes en parcours de réinsertion, formation et détermination socio-professionnelle. Enfin, le projet vise également le développement d'une activité à finalité économique (activité de production pour soutenir les autres activités visées).

Boomerang Design est un projet de Klimop, qui est un atelier au sein de la structure de l'asbl Groot Eiland (AGE = association pour la formation, l'expérience professionnelle et l'emploi social). Le groupe-cible est essentiellement constitué de demandeurs d'emploi, de chômeurs de longue durée bruxellois, défavorisés et sans formation. Klimop est actif dans le secteur bois et forme le public cible à devenir des menuisiers (auxiliaires). Boomerang Design, au sein de Klimop, crée spécifiquement de nouveaux meubles à partir de déchets de bois.

Pour réaliser les projets WIM et Boomerang, l'atelier sera un lieu largement ouvert sur l'espace extérieur (Jardin d'Hiver) et sur le quartier. Les deux projets sont complémentaires en termes d'activités productrices et d'insertion socio-professionnelle. Des synergies opérationnelles et pédagogiques seront recherchées entre les opérateurs.

TARMAC, un projet de CyCLO, vise à créer des collaborations avec des associations, des habitants et des artistes... pour réaliser des projets d'action qui mettent le vélo dans la ville sur un piédestal.

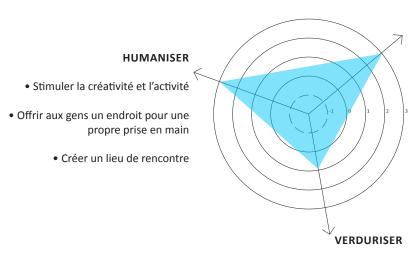
Le projet se développe comme une pépinière d'entrepreneuriat créatif, de foisonnement d'activités et d'animations. L'interaction entre le jardin d'hiver et les ateliers est très importante. Le jardin d'hiver reçoit ainsi des façades actives et animées. Aux étages sont prévus des logements dans l'opération 1.C2A.

La réalisation du projet suppose la démolition des bureaux à côté de la grande halle.

### LOCALISATION



### **OBJECTIFS**



### **ACTIVER**

- Stimuler la créativité et l'activité pour groupes et individus, offre d'un lieu de travail
- Lieu de dépôt et recyclage, suite à la récolte et du traitement de meubles
- Formation

• Lié au jardin d'hiver aérer l'intérieur d'îlot

### **CONDITIONS DE RÉUSSITE**

- Achat des parcelles concernées
- Organiser une bonne gestion.

### RECOMMANDATIONS

• L'opération s'inscrit dans le cadre du Plan communal d'energie et du Contrat logement de la Commune.

FINANCIER: voir tableau financier

### RÉALISATION

ACTEURS acquisition via Beliris "ligne 2.11.1 de l'avenant 12"

PORTEUR DE PROJET Commune de Molenbeek-Saint-Jean

1.C1

# **ATELIERS UPCYCLING**

### SITUATION EXISTANTE

### **ADRESSE**

C1 : Quai de l'industrie 79 C1' : Quai de l'industrie 77 C1'' : Quai de l'industrie 75

### NR. DE CADASTRE

C1: division 3, section B, n° 943 h<sup>30</sup> C1': division 3, section B, n° 943 k<sup>30</sup> C1'': division 3, section B, n° 947 s<sup>4</sup>

### PROPRIÉTAIRE

C1 : Société SATRAD C1' : IMMONOE C1'' : Société SATRAD

### **AFFECTATION**

commerce de voiture, bureau, entrepôt, ...

### ÉTAT

relativement bon à mauvais

### **EXPLOITANT**

C1: Libelco

C1': Les Delices de la Paix

C1": aucun OCCUPANTS

aucun

### **SUPERFICIE DU TERRAIN**

C1: 662 m<sup>2</sup> C1': 76 m<sup>2</sup> C1": 72 m<sup>2</sup>

### SURFACE CONSTRUITE HORS SOL

C1 : 398 m<sup>2</sup> C1' : 166 m<sup>2</sup> C1'' : 115 m<sup>2</sup>

### TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

C1: 47 % C1': 100% C1'': 100% **GABARIT** VARIABLE

### STATUT JURIDIQUE

PRAS: zone de forte mixité

PPAS:

LOTISSEMENT:

LICENCE D'EXPLOITATION:

accordée

PATRIMOINE:

inventaire industriel (AAM)

L'INVENTAIRE IBGE DU SOL :

cat. O parcelle potentiellement polluée

### **PHOTOS**







### **DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION**

La parcelle est densément construite. Elle ne comprend que peu, voire pas de bâti intéressant, ce qui justifie dès lors le choix d'une construction neuve.



# **ATELIERS UPCYCLING**

### **PROJET**

### **PROGRAMME À RÉALISER**

500 m² atelier (rez-de-chaussée haut)

### **PROJET DE CONSTRUCTION**

destruction + projet de construction

### PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

### **QUESTION PRIORITAIRE**

Hauteur double prévue afin d'augmenter l'utilisation flexible de l'espace



### **SCHÉMA / PLANS**

### **EMPRISE AU SOL**

500 m<sup>2</sup>

### SURFACE CONTRUITE HORS SOL

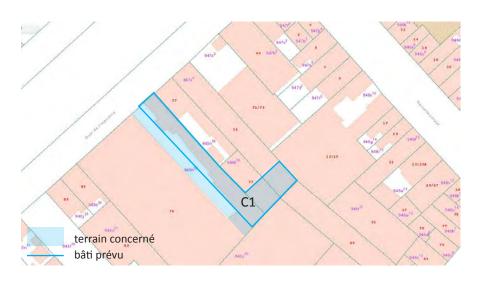
500 m<sup>2</sup>

### TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

65 %

### **GABARIT**

Rez-de-chaussée



TITRE

# 1.C1

# **ATELIERS UPCYCLING**



FabLabXL (Anderlecht, Belgique) | © Erasmushogeschool Brussel Les usines du future ...









Dynamo Metallwerkstatt (Zurich, Suisse) | Phalt Architekten AG Atelier de metal ouvert pour le public dans le quartier

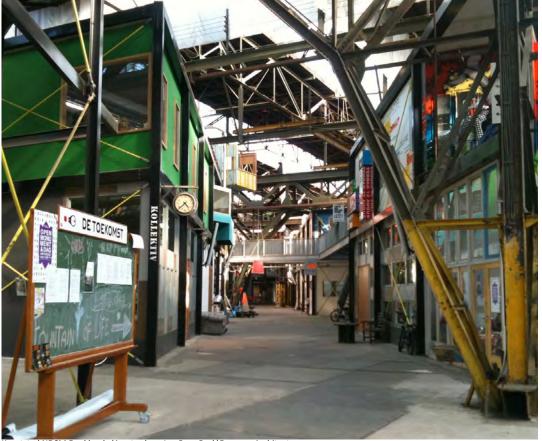
TITRE

# 1.C1

# **ATELIERS UPCYCLING**



Kunststad NDSM Docklands (Amsterdam, Les Pays-Bas) | Dynamo Architecten Hotspot créatif sur l'ancien chantier naval le long de la rive nord de l'IJ.



Kunststad NDSM Docklands (Amsterdam, Les Pays-Bas) | Dynamo Architecten La 'selfmade city' comme nouveau centre d'énergie créative urbaine.

# LOGEMENTS ASSIMILÉS AU LOGEMENT SOCIAL

### **GÉNÉRAL**

### PROJET D'INVESTISSEMENT

**PROJET À INITIER** 

### **DESCRIPTION**

Cette opération consiste en:

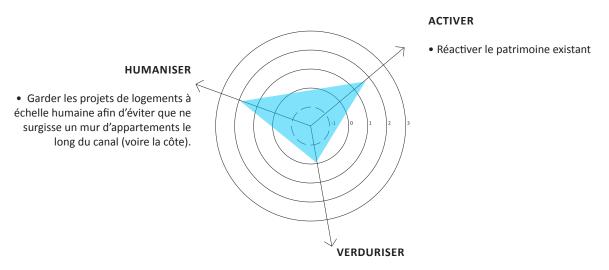
une nouvelle construction sur les ateliers repris dans opération 1.C1 et comprend des logements assimilés au logement social de type habitat intergénérationnel ou solidaire ainsi qu'un logement de concierge ou de fonction.



TITRE

# LOGEMENTS ASSIMILÉS AU LOGEMENT SOCIAL

### **OBJECTIFS**



• Diminuer partiellement la densité de la zone intérieure.

### **CONDITIONS DE RÉUSSITE**

- Acquisition des parcelles concernées.
- Mettre en oeuvre une bonne gestion.

### RECOMMANDATIONS

• Le projet s'inscrit dans la convention logement communal et répond au plan d'énergie communal.

FINANCIER: voir tableau financier

### **RÉALISATION**

ACTEURS acquisition par Beliris "ligne 2.11.1 de l'avenant 12", Pdv

PORTEUR DE PROJET Commune de Molenbeek-Saint-Jean

# LOGEMENTS ASSIMILÉS AU LOGEMENT SOCIAL

### SITUATION EXISTANTE

### **ADRESSE**

A Quai de l'Industrie 79 A' Quai de l'Industrie 77 A" Quai de l'Industrie 75

### NR. DE CADASTRE

A division 3, section B, n° 943 h<sup>30</sup> A' division 3, section B, n° 943 k<sup>30</sup> A" division 3, section B, n° 947 s4

### **PROPRIÉTAIRE**

A Société SATRAD A' Société IMMONOE A" Société SATRAD

### **AFFECTATION**

commerce de voiture, bureau, entrepôt

**ÉTAT** rélativement bon à mauvais

### **EXPLOITANT**

A Libelco A' Les Delices de la Paix A" aucun

### **OCCUPANTS**

aucun

### SUPERFICIE DU TERRAIN

A 662 m<sup>2</sup> A' 76 m<sup>2</sup> A" 72 m<sup>2</sup>

### SURFACE CONSTRUITE HORS SOL

A 398 m<sup>2</sup> A' 166 m<sup>2</sup> A" 115 m<sup>2</sup>

### TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

A 47 % A' 100% A" 100 %

### **GABARIT**

Variable

### STATUT JURIDIQUE

PRAS : Zone de forte mixité

PPAS:

LOTISSEMENT:

LICENCE D'EXPLOITATION:

A accordée

B aucune demande de licence récente

C accordée PATRIMOINE:

A inventaire industriel (AAM)

B inventaire industriel (AAM)

C inventaire industriel (AAM)

L'INVENTAIRE IBGE DU SOL :

A cat. 0, parcelle potentiellement polluée B cat. 0, parcelle potentiellement polluée C cat. 0, parcelle potentiellement polluée

### **PHOTOS**







**DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION** 

# 1.C2A

# LOGEMENTS ASSIMILÉS AU LOGEMENT SOCIAL

### **PROJET**

### **PROGRAMME À RÉALISER**

8 logements intergénérationnels minimum + 1 logement de concierge

### **PROJET DE CONSTRUCTION**

destruction + projet de construction

### PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION

commune de Molenbeek-Saint-Jean + partenaire

### **QUESTION PRIORITAIRE**

Prévoir un passage SIAMU via le 77 quai de l'Industrie vers l'espace public (OP 1.A2)



### **SCHÉMA / PLANS**

### **EMPRISE AU SOL**

580m²

### SURFACE CONTRUITE HORS SOL

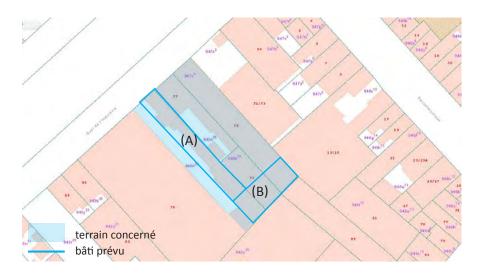
1440m² (brut)

### TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

71%

### **GABARIT**

(A) R (inclus dans l'opération 1.CA)+2 (B) R (inclus dans l'opération 1.CA)+3



TITRE

# LOGEMENTS ASSIMILÉS AU LOGEMENT SOCIAL





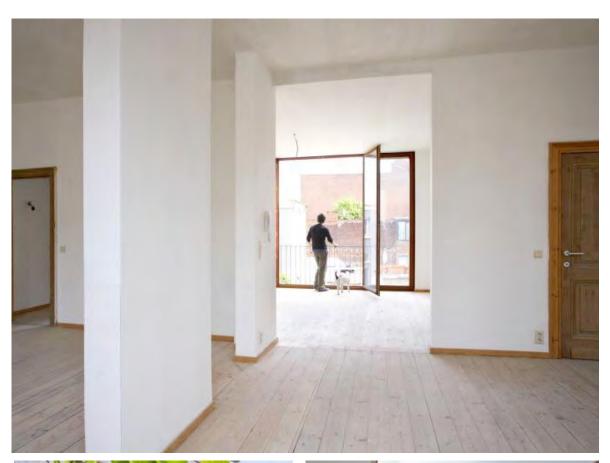




Nouveau immeuble de coin (Anvers, Belgique) | PT Architecten  $\hbox{@}$  AG VESPA

TITRE

# LOGEMENTS ASSIMILÉS AU LOGEMENT SOCIAL







Transformation de deux petits logements vers un grand logement familial (Anvers, Belgique) | Santermans + Cielen architecten © AG VESPA

# 1. C2B LOGEMENTS CONVENTIONNÉS INDUSTRIE

### **GÉNÉRAL**

### PROJET D'INVESTISSEMENT

**PROJET À INITIER** 

### **DESCRIPTION**

Le projet prévoit l'acquisition du bien par la commune. Ensuite, le bien sera mis à disposition d'investisseurs publics ou privés afin de le réaffecter en logements conventionnés. La mise en disposition est soumise à des conditions particulières concernant la cession des droits (emphytéose) et le projet de construction.

Le projet comprend la rénovation de l'immeuble de sorte qu'il puisse abriter minimum 7 logements.

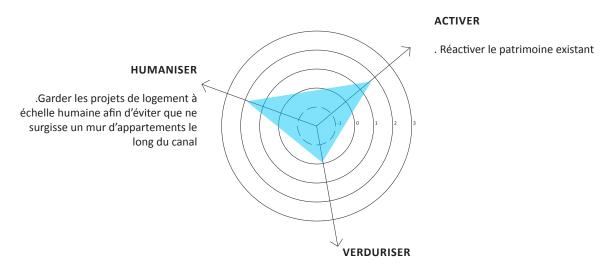
### LOCALISATION



TITRE

# LOGEMENTS CONVENTIONNÉS INDUSTRIE

### **OBJECTIFS**



. Diminuer partiellement la densité de la zone intérieure

### **CONDITIONS DE RÉUSSITE**

- . rédiger un bon cahier de charges avec des conditions explicites  $% \left( 1\right) =\left( 1\right) \left( 1\right) \left$
- . trouver un partenaire pour la réalisation des logements

### RECOMMANDATIONS

. le projet s'inscrit dans la convention logement communal et répond au plan d'énergie communal

FINANCIER: voir tableau financier

### **RÉALISATION**

ACTEURS Investisseur public ou privé

PORTEUR DE PROJET Commune de Molenbeek-Saint-Jean

# LOGEMENTS CONVENTIONNÉS INDUSTRIE

### SITUATION EXISTANTE

### **ADRESSE**

B Quai de l'Industrie 75 B' Quai de l'Industrie 77

### NR. DE CADASTRE

B division 3, section B, n°947s4 B' division 3, section B, n°943n<sup>26</sup>

### **PROPRIÉTAIRE**

B Société SATRAD B' Société IMMONOE

### **AFFECTATION**

logements, bureaux, commerce de voiture

### ÉTAT

mauvais

### **EXPLOITANT**

B: aucun

B': Les Délices de la Paix

### **OCCUPANTS**

aucun

### **SUPERFICIE DU TERRAIN**

B: 142 m<sup>2</sup> B': 120 m<sup>2</sup>

### SURFACE CONSTRUITE HORS SOL

B: 640 m<sup>2</sup> B': 360 m<sup>2</sup>

### TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

B: 100 % B': 100%

**GABARIT** B: R+3+T B': R+2+T

### STATUT JURIDIQUE

PRAS : Zone de forte mixité

PPAS:

LOTISSEMENT :

LICENCE D'EXPLOITATION:

B aucune demande de licence récente

B' accordée

PATRIMOINE:

B inventaire industriel (AAM)

B' inventaire industriel (AAM)

L'INVENTAIRE IBGE DU SOL :

B cat.0, parcelle potentiellement polluée B' cat.0, parcelle potentiellement polluée

### **PHOTOS**







### **DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION**

Les deux bâtiments côté rue ont une qualité architecturale, il est choisi pour une rénovation afin de maintenir les immeubles de qualité.

# LOGEMENTS CONVENTIONNÉS INDUSTRIE

### **PROJET**

### PROGRAMME À RÉALISER

B 4 logements B' 3 logements

### **PROJET DE CONSTRUCTION**

B rénovation maison de maître B' rénovation maison de maître

### PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION

B investisseur public ou privé B' investisseur public ou privé

### **QUESTION PRIORITAIRE**



### **EMPRISE AU SOL**

B 142 m<sup>2</sup> B' 120 m²

### SURFACE CONTRUITE HORS SOL

B 500 m<sup>2</sup> B' 360 m<sup>2</sup>

### TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

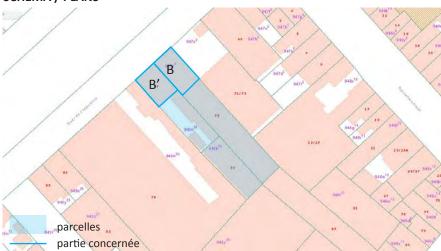
B 100 % B' 100%

### **GABARIT**

B R+3+T

B' R+2+T

# SCHÉMA / PLANS



- . Le rez-de-chaussée de partie B est repris dans l'opération 1.C4
- . Servitude de passage SIAMU au rez-de-chaussée partie B'

TITRE

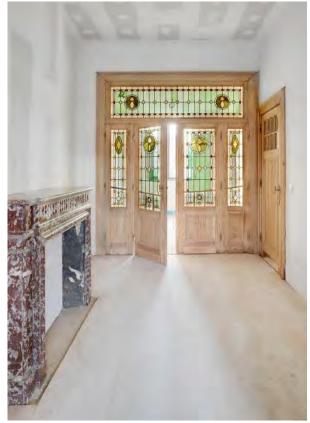
# LOGEMENTS CONVENTIONNÉS INDUSTRIE





Rénovation d'un immeuble de coin en mauvais état (Anvers, Belgique) | PULS architecten © AG VESPA

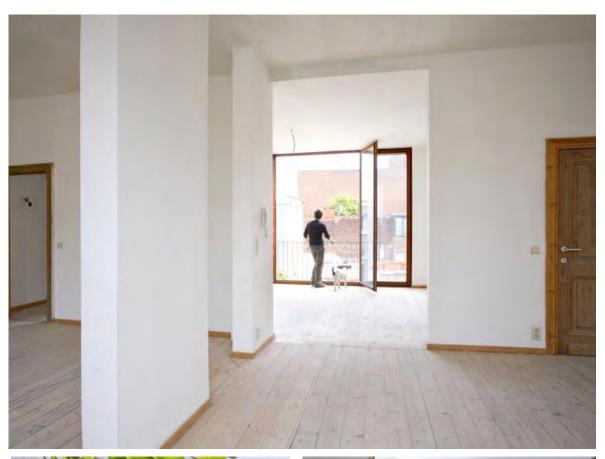




Rénovation d'une maison seigneuriale (Anvers, Belgique) | Santermans + Cielen architecten © AG VESPA

TITRE

# LOGEMENTS CONVENTIONNÉS INDUSTRIE







Transformation de deux petits logements vers un grand logement familial (Anvers, Belgique) | Santermans + Cielen architecten © AG VESPA

NR. DE PROJET 1.C3 **COUR COLLECTIVE** 

### **PROJETS DE RÉFÉRENCE**

### **DESCRIPTION**

Cette opération concerne l'aménagement d'une cour collective située entre les projets 1.C1, 1.C2 et 1.C4. La cour se trouve au service des activités créatives et productives dans les ateliers de l'opération 1.C1 et la recyclerie de l'opération 1.C4. La cour peut également être utilisée pour le chargement et déchargement des camionnettes les déménagements et l'accès SIAMU à l'OP 1.C2A. Le passage existant en dessous de la maison de maître au 77 industrie doit dés lors être adapté.

### LOCALISATION



### **PROJETS DE RÉFÉRENCE**

# • lieu de rencontre entre les différentes fonctions VERDURISER

### **ACTIVER**

• Créer de l'espace pour des activités : zone de (dé)chargement, ...

- Diminuer partiellement la densité de la zone intérieure
- Apporter de l'air & de la lumière dans les zones de logement & de travail

### **CONDITIONS DE RÉUSSITE**

- Acquisition des parcelles concernées.
- Mettre en oeuvre une bonne gestion.

### RECOMMANDATIONS

• Le projet s'inscrit dans la convention logement communal et répond au plan d'énergie communal.

FINANCIER: voir tableau financier

### RÉALISATION

ACTEURS acquisition via Beliris "ligne 2.11.1 l'avenant 12"

PORTEUR DE PROJET Commune de Molenbeek-Saint-Jean

# 1.C3

# **COUR COLLECTIVE**

### SITUATION EXISTANTE

### **ADRESSE**

Quai de l'Industrie 77

### NR. DE CADASTRE

division 3, section B, n° 943 k³0, n° 943 n26

### **PROPRIÉTAIRE**

Société IMMONOE

### **AFFECTATION**

commerce de voiture

### ÉTAT

mauvais

### **EXPLOITANT**

Les Délices de la Paix

### **OCCUPANTS**

Aucun

### **SUPERFICIE DU TERRAIN**

350 m<sup>2</sup>

### SURFACE CONSTRUITE HORS SOL

750 m<sup>2</sup>

### TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

70 %

### **GABARIT**

VARIABLE

### STATUT JURIDIQUE

PRAS : zone de forte mixité

PPAS:

LOTISSEMENT:

LICENCE D'EXPLOITATION : ne pas accordée

PATRIMOINE: /

L'INVENTAIRE IBGE DU SOL :

cat. 0

parcelle potentiellement polluée

### **PHOTOS**







### **DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION**

La parcelle est densément construite avec dans la zone intérieure des bâtiments moins intéressants. Ceux-ci seront démolis afin d'apporter aux bâtiments avoisinants air et lumière.



# **COUR COLLECTIVE**

### **PROJET**

### **PROGRAMME À RÉALISER**

Cour collective pour la production et le développement des opérations 1.C1 et 1.C4

### **PROJET DE CONSTRUCTION**

Démolition et aménagement de la cour

### PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION

Espace extérieur privé lié aux projets avoisinants

### **QUESTION PRIORITAIRE**



### **EMPRISE AU SOL**

440 m² (passages SIAMU inclus)

### SURFACE CONTRUITE HORS SOL

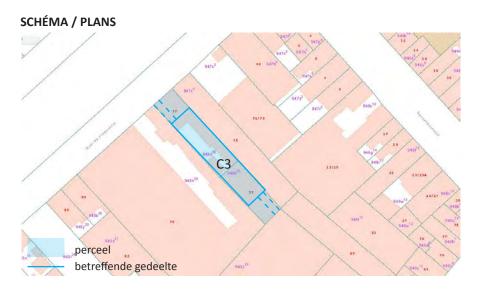
0 m²

### TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

0 %

### **GABARIT**

Ne s'applique pas



TITRE

# **1.C3**

# **COUR COLLECTIVE**



Factory LX (Lisboa, Portugal) | A gauche: © Inês L.C Ancien site industriel retourne à la ville comme une l'île créative.



Cour collectif de Micro Marché (plateforme créative pour des projets socio-economiques, culturels et artistiques) et le ViaVia café.

TITRE

# 1.C3

# **COUR COLLECTIVE**

### **PROJETS DE RÉFÉRENCE**





Centre Dansaert (Bruxelles, Belgique) © M. Lemesre Centre d'entreprises destiné aux jeunes entreprises avec un cour collectif.



Plein Publiek (Anvers, Belgique)

Nouvelle destination du jardin intérieur des immeubles de logements Fierens comme bar et espace d'événements.

### **GÉNÉRAL**

### **PROJET D'INVESTISSEMENT**

PROJET À INITIER

### **DESCRIPTION**

Le projet prévoit la reconversion d'un bâtiment d'entrepôt (actuellement commerce automobile) en ateliers. Le projet est lié au souhait de stimuler la réutilisation de matériaux, notamment de donner une 2ème vie à des vieux vélos. L'installation d'une telle activité dans ce bâtiment d'entrepôt existant confère une nouvelle dynamique et identité au site et est susceptible d'attirer des activités semblables dans les environs.

Les activités de CyCLO et DyNAMO y seront installées. On y fera le démontage des vieux vélos, puis le contrôle des pièces et, si possible, ces pièces seront réutilisées pour monter des vélos 2e main de bonne qualité.

DyNAMO est le projet de pratique professionnelle de CyCLO, qui est reconnu comme ILDE. L'atelier DyNAMO est d'une part un centre de formation pour les personnes sans emploi au démarrage de leur parcours de réinsertion et d'autre part une unité de production pour la création de vélos 2e main.

Le bâtiment d'entrepôt existant compte 3 niveaux avec toit shed. Le bâtiment reflète le passé industriel du quartier et c'est la raison pour laquelle il est souhaitable de le conserver. En démolissant le bâtiment adjacent (opération 1.C3), il est possible d'ouvrir les façades et d'attirer la lumière dans les bâtiments. Cela libère ainsi de la place pour créer 2 à 3 étages de magasins, d'ateliers et de bureaux.

On peut également examiner si une partie des ateliers pourrait provisoirement être utilisée en attendant la rénovation.

### LOCALISATION



1.C4 TITRE RECYCLERIE

### **OBJECTIFS**

# • Créer des dynamiques collaboratives et d'échanges de savoirs VERDURISER

### ACTIVER

- Stimuler la créativité et l'entreprenariat
- Offrir un lieu de travail, de stockage et de recyclage de matériaux à revaloriser.
- Trajet d'expérience professionelle

- Améliorer le cadre de vie en rafraichissant l'intérieur d'ilot
- Sensibiliser au réemploi et à la revalorisation des déchets

### **CONDITIONS DE RÉUSSITE**

- Acquisition de la parcelle ou bonne collaboration avec les propriétaires.
- Mise en place d'un mode de gestion de l'infrastructure innovante et collaborative

### **RECOMMANDATIONS**

• Destruction des entrepôts voisins pour amener plus d'air et de lumière

FINANCIER: voir tableau financier

### RÉALISATION

ACTEURS CYCLO, DYNAMO

PORTEUR DE PROJET Beliris, Commune de Molenbeek-Saint-Jean

# 1.C4 RECYCLERIE

### SITUATION EXISTANTE

### **ADRESSE**

Quai de l'industrie 75

### NR. DE CADASTRE

division 3, section B, n° 947 s4

### **PROPRIÉTAIRE**

Société SATRAD

### **AFFECTATION**

entrepôt

### ÉTAT

relativement bon

### **EXPLOITANT**

aucun

### **OCCUPANTS**

aucun

### **SURFACE DU TERRAIN**

470 m<sup>2</sup>

### SURFACE CONSTRUITE HORS SOL

800 m<sup>2</sup>

### TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

100%

### **GABARIT**

variable

### STATUT JURIDIQUE

PRAS : zone de forte mixité

PPAS:

LOTISSEMENT:

LICENCE D'EXPLOITATION:

aucune demande de licence récente

PATRIMOINE:/

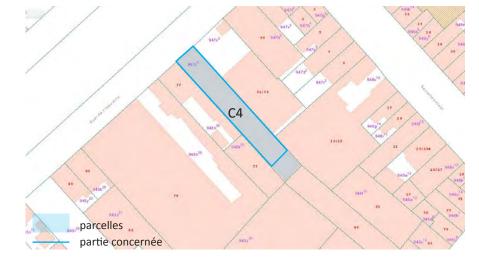
L'INVENTAIRE IBGE DU SOL :

cat. 3

parcelle polluée sans risque

### **PHOTOS**





### **DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION**

Les parcelles constituent un ensemble très fermé. L'immeuble industriel C4 a un certain charme et fait partie du patrimoine industriel. Aujourd'hui, il n'a pas beaucoup d'attrait, mais il a incontestablement ce qu'il faut pour en faire des espaces d'ateliers.



# **RECYCLERIE**

### **PROJET**

### **PROGRAMME À RÉALISER**

ateliers + bureaux

### **PROJET DE CONSTRUCTION**

rénovation ateliers + nouvelle construction

### PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION

Commune de Molenbeek-Saint-Jean Cyclo

### **QUESTION PRIORITAIRE**



### SCHÉMA / PLANS

### **EMPRISE AU SOL**

470 m<sup>2</sup>

### SURFACE CONTRUITE HORS SOL

environ 800 m<sup>2</sup>

### TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

100%

### **GABARIT**

C4 R+2 C4' R C4" à définir C4"" R



Une partie des démolitions du C4" sont comprises dans l'opération 1.C1. Seul le RDC de la maison au 75 quai de l'Industrie est intégrée dans cetter opération, le reste de la maison est intégrée dans l'opération 1.C2B.

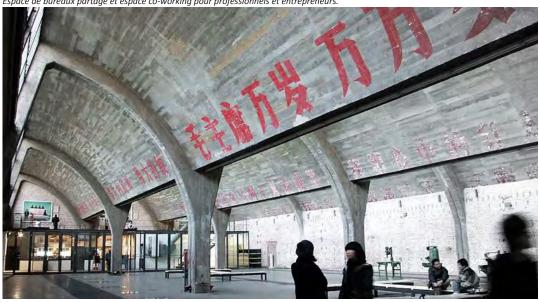
1.C4

# **RECYCLERIE**

### **PROJETS DE RÉFÉRENCE**



Beta Cowork (Etterbeek, Belgique) | © Stefania Scognamiglio
Espace de bureaux partagé et espace co-working pour professionnels et entrepreneurs.





798 Art District (Beijing, Chine) | © Charlie fong

# **RECYCLERIE**

### **PROJETS DE RÉFÉRENCE**



FRAC (Adinkerque, France) | Lacaton & Vassal La structure transparante comme une image miroir de l'ancien atelier de construction navale.



FRAC (Adinkerque, France) | Lacaton & Vassal

Transformer l'ancienne atelier, dans la zone portuaire , vers des nouveaux espaces publics.

NR. DE PROJET 1.F1

# LOGEMENTS CONVENTIONNÉS LIVERPOOL

### **GÉNÉRAL**

### PROJET D'INVESTISSEMENT

PROJET À INITIER

### **DESCRIPTION**

Le projet prévoit l'acquisition du bien par la commune. Ensuite, le bien sera mis à la disposition d'investisseurs publics ou privés afin de le réaffecter en logement conventionnés.

La mise à disposition est soumise à des conditions particulières concernant la vente et le projet de construction.

Le projet comprend la rénovation, l'extension de l'immeuble ou la démolition / ou construction, de sorte qu'il puisse, en fonction du projet, abriter minimum 4 logements ainsi qu'une infrastructure de proximité ou un espace commercial.

Ce projet a bénéficié d'une étude de faisabilité dans le cadre de l'opération 9.A slow urbanism.

L'immeuble a entre-temps été acquis et pourra bientôt être mis en œuvre dans le cadre de 2.A projets pop-up dans la zone du canal. Il peut être intéressant de lancer un projet pop-up comme try-out des opérations 1.C1 et 1.C4.

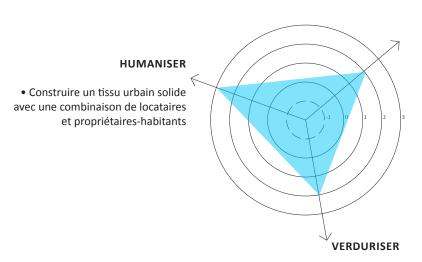
### LOCALISATION



DE PROJET TITE

# LOGEMENTS CONVENTIONNÉS LIVERPOOL

### **OBJECTIFS**



### **ACTIVER**

 Donner accès à la proprieté d'un logement.
 Favoriser l'implication des habitants et leur responsabilisation par rapport au quartier.

• Projet d'habitation en libérant l'intérieur d'îlot, ainsi l'environnement des habitations avoisinantes devient également plus vert

### **CONDITIONS DE RÉUSSITE**

- Rédiger un bon cahier des charges avec des conditions explicites
- Trouver un partenaire pour la réalisation des logements

### RECOMMANDATIONS

- L'opération s'inscrit dans le cadre du Plan communal d'energie et du Contrat logement de la Commune
- Mise en service partielle de l'immeuble via l'opération 2.A Pop-Up

FINANCIER: voir tableau financier

### **RÉALISATION**

ACTEURS investisseur public ou privé

PORTEUR DE PROJET Commune de Molenbeek-Saint-Jean

1.F1

# LOGEMENTS CONVENTIONNÉS LIVERPOOL

### SITUATION EXISTANTE

### **ADRESSE**

Rue de Liverpool 24

### NR. DE CADASTRE

afdeling 3, sectie B, n° 943 y³o

### **PROPRIÉTAIRE**

Commune de Molenbeek-Saint-Jean (acquis dans le cadre du CQD)

### **USAGE**

immeuble industriel vide

### ÉTAT

à rénover

### **EXPLOITANT**

aucun

### **OCCUPANTS**

occupations temporaires

### **SUPERFICIE DU TERRAIN**

370 m<sup>2</sup>

### SURFACE CONSTRUITE HORS SOL

1100 m<sup>2</sup>

### TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

100 %

### **GABARIT**

R + 2

### STATUT JURIDIQUE

PRAS : zone de forte mixité

PPAS:

LOTISSEMENT:

LICENCE D'EXPLOITATION:

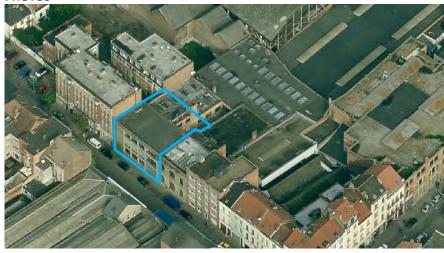
aucune demande de licence récente

PATRIMOINE:

inventaire industriel (AAM) (seulement le batiment avant)

L'INVENTAIRE IBGE DU SOL : cat. 3 parcelle polluée sans risque

### **PHOTOS**





**DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION** 



# LOGEMENTS CONVENTIONNÉS LIVERPOOL

### **PROJET**

### PROGRAMME À RÉALISER

minimum 4 entités d'habitation de grandeur variable

### **PROJET DE CONSTRUCTION**

projet de renovation et/ou extension ou démolition et reconstruction

# PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION

à étudier

### **QUESTION PRIORITAIRE**

Il importe de réaliser un projet avec des façades animées des deux côtés. Cohabitation harmonieuse avec parcelle F2 utilisée pour opération 1.F2



### SCHÉMA / PLANS

### **EMPRISE AU SOL**

F1 210 m<sup>2</sup>

### SURFACE CONTRUITE HORS SOL

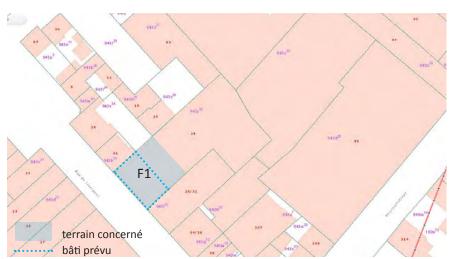
F1 630 m<sup>2</sup>

### TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

67%

### **GABARIT**

F1 R+3



TITRE

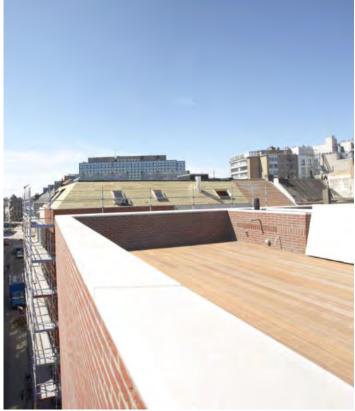
# LOGEMENTS CONVENTIONNÉS LIVERPOOL





Rénovation et construction partiellement nouvelle d'un immeuble à appartements (Anvers, Belgique) | Met zicht op zee architecten © AG VESPA





Immeuble à appartements (Anvers, Belgique) | BULK architecten © AG VESPA

# LOGEMENTS CONVENTIONNÉS LIVERPOOL



Co-housing Ribeaucourt (Molenbeek, Belgique) |PT Architecten & Bureau Bas Smets



Co-housing Ribeaucourt (Molenbeek, Belgique) | PT Architecten & Bureau Bas Smets

### **GÉNÉRAL**

### PROJET D'INVESTISSEMENT

### PROJET À INITIER

### **DESCRIPTION**

Un bâtiment d'entrepôt existant dans la zone intérieure est partiellement conservé pour l'aménagement d'une crèche. Une autre partie de l'entrepôt est démolie de manière à pouvoir apporter air et lumière.

La crèche est prévue du côté de l'espace public (opération 1.A2). Le jardin privé de la crèche se trouve à présent dans la zone intérieure. Ceci permet de diminuer la densité et de verduriser la zone intérieure, ce qui augmente la qualité de vie des logements avoisinants

Le quartier Heyvaert manque aujourd'hui cruellement de crèche. Celle-ci pourra accueillir 72 enfants et devient ainsi un facteur public important au cœur du quartier. Le passage que cette fonction entraîne est intéressant pour animer la zone intérieure.

L'immeuble a entre-temps été acquis et pourra bientôt être mis en œuvre dans le cadre de 2.A projets pop-up dans la zone du canal. Le trajet de participation de Jes!, qui est actuellement en cours dans le cadre du CQD (opération 9.B), générera du fond pour la concrétisation des projets pop-up dans l'immeuble. Il peut être intéressant de lancer un projet pop-up comme try-out des opérations 1.C1 et 1.C4.

### LOCALISATION





### **OBJECTIFS**

# • Offre d'équipement pour les • Habitants et familles du quartier Heyvaert VERDURISER

### ACTIVER

 Création d'emploi pour les moinsqualifiés dans la crèche

- Projet lié à l'espace public du site grande halle et génère du passage
- Libérer l'intérieur d'îlot, l'aménager comme jardin dont d'autres habitations peuvent profiter

### **CONDITIONS DE RÉUSSITE**

- Mettre en place une structure de gestion.
- Obtenir un co-financement.
- Milieu d'accueil permis et subventionné par ONE.

### **RECOMMANDATIONS**

• Mise en service partielle de l'immeuble via l'opération 2.A Pop-Up.

FINANCIER: voir tableau financier

### **RÉALISATION**

ACTEURS FEDER, FEDER DEPOLLUTION, ONE - CERE, FRBRTC

PORTEUR DE PROJET Commune de Molenbeek-Saint-Jean



### SITUATION EXISTANTE

### **ADRESSE**

Rue de Liverpool 24

### NR. DE CADASTRE

afdeling 3, sectie B, n° 943 y<sup>30</sup>

### **PROPRIÉTAIRE**

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

### **AFFECTATION**

immeuble industriel vide

### ÉTAT

relativement bon

### **EXPLOITANT**

aucun

### **OCCUPANTS**

occupations temporaires

### **SUPERFICIE DU TERRAIN**

870 m²

### SURFACE CONSTRUITE HORS SOL

1740 m<sup>2</sup>

### TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

100 %

### **GABARIT**

G + 2

### STATUT JURIDIQUE

PRAS : zone de forte mixité

PPAS:

LOTISSEMENT:

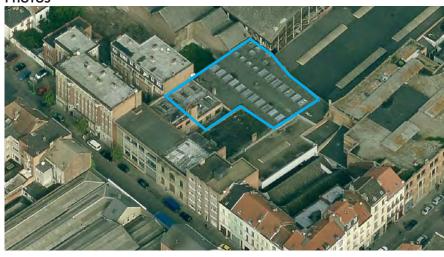
LICENCE D'EXPLOITATION:

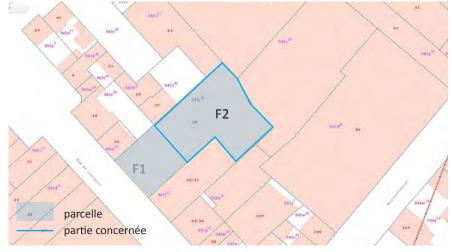
aucune demande de licence récente

PATRIMIONE:/

L'INVENTAIRE IBGE DU SOL : cat. 3 parcelle polluée sans risque

### **PHOTOS**





**DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION** 

### **PROJET**

# **PROGRAMME À RÉALISER**

crèche francophone 72 places

### **PROJET DE CONSTRUCTION**

1170 m² construit + 216 m² espaces extéieurs

### PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION

Commune de Molenbeek-Saint-Jean + partenaire

### **QUESTION PRIORITAIRE**

lien entre la façade et l'espace public



### **SCHÉMA / PLANS**

### **EMPRISE AU SOL**

à définir

### SURFACE CONTRUITE HORS SOL

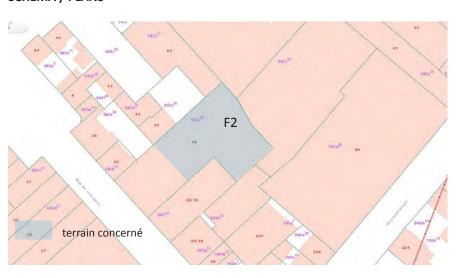
1170 m2

### TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

à définir

### **GABARIT**

à définir



**CRÈCHE** 

### **PROJETS DE RÉFÉRENCE**



Crèche Savonnerie Heymans (Anderlecht, Belgique) | MDW Architecture La diversité de son programme offre une variété d'espaces qui fait écho à la diversité des personnes vivant dans le coeur de Bruxelles.

1.F2

# **CRÈCHE**



TITRE

# LOGEMENTS CONVENTIONNÉS HEYVAERT

### **GÉNÉRAL**

### PROJET D'INVESTISSEMENT

PROJET À INITIER

### **DESCRIPTION**

L'opération prévoit l'acquisition du bien par la commune et le remise à disposition d'investisseurs publics ou privés afin de les affecter prioritairement au logement conventionné. Au total, minimum 4 logements de dimensions variables sont prévus.

La mise à disposition est soumise à des conditions particulières de vente et le projet de construction.

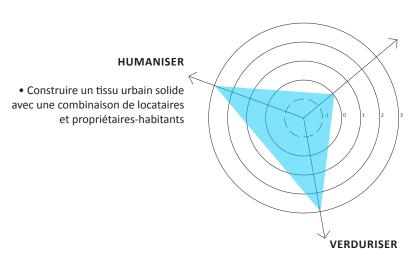
### LOCALISATION



TITRE

# **LOGEMENTS CONVENTIONNÉS HEYVAERT**

### **OBJECTIFS**



### **ACTIVER**

• Donner accès à la proprieté d'un logement. Favoriser l'implication des habitants et leur responsabilisation par rapport au quartier.

• Projet d'habitation libérant l'intérieur d'îlot, ainsi l'environnement des habitations avoisinantes devient également plus vert

### **CONDITIONS DE RÉUSSITE**

- Rédiger un bon cahier de charges avec des conditions explicites
- Trouver un partenaire pour la réalisation des logements

### RECOMMANDATIONS

• L'opération s'inscrit dans le cadre du Plan communal d'energie et du Contrat logement de la Commune.

FINANCIER: voir tableau financier

### **RÉALISATION**

ACTEURS investisseur public ou privé

PORTEUR DE PROJET Commune de Molenbeek-Saint-Jean TITRE



# **LOGEMENTS CONVENTIONNÉS HEYVAERT**

### SITUATION EXISTANTE

### **ADRESSE**

M Rue Heyvaert 107 M' Rue Heyvaert 109

### **NR. DE CADASTRE**

M division 3, section B, n° 943  $z^7$  M' division 3, section B, n° 943  $w^{26}$ 

### **PROPRIÉTAIRE**

Commune de Molenbeek-Saint-Jean (acquis dans le cadre de CQD)

### **AFFECTATION**

M Inoccupé M' Logements

### ÉTAT

mauvais

### **SUPERFICIE DU TERRAIN**

M 374 M<sup>2</sup> M' 144 M<sup>2</sup>

### SURFACE CONSTRUITE HORS SOL

M 350 M<sup>2</sup> M' 300 M<sup>2</sup>

### TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

83 %

### **GABARIT**

 $\begin{array}{ll} M & R+T \\ M' & R+2+T \end{array}$ 

### STATUT JURIDIQUE

PRAS : zone de forte mixité

PPAS:

LOTISSEMENT:

LICENCE D'EXPLOITATION:

M récemment aucune demande

de licence

M' accordée, lié au commerce de voiture

PATRIMOINE:/

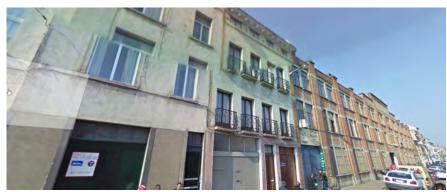
L'INVENTAIRE IBGE DU SOL :

M pas repris M' pas repris

### **PHOTOS**







### **DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION**

À rue il y a un logement spacieux avec garage au rez-de-chaussée. Le bâti à l'arrière est très grand et parasite l'intérieur d'îlot.



# **LOGEMENTS CONVENTIONNÉS HEYVAERT**

### **PROJET**

### **PROGRAMME À RÉALISER**

minimum 4 entités d'habitation de grandeur variable

### **PROJET DE CONSTRUCTION**

rénovation avec extension limitée, destruction d'entrepôt à l'intérieur d'îlot

### PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION

Investisseur privé ou public

### **QUESTION PRIORITAIRE**



### **EMPRISE AU SOL**

100 m<sup>2</sup> (existant)

### SURFACE CONTRUITE HORS SOL

350 m² (édifice à l'avant existant) + 100 m² extension (à l'arrière ou étage en plus)

### TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

19 %

### **GABARIT**

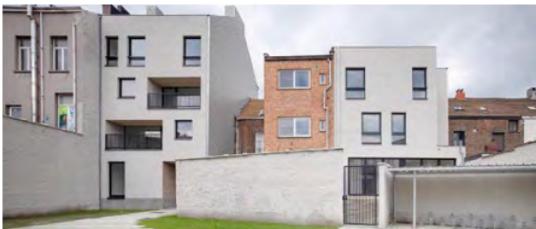
R + 3 + T

TITRE

# 1.M

# LOGEMENTS CONVENTIONNÉS HEYVAERT





AG Vespa (Anvers, Belgique) | Import-Export

TITRE

# 1.M

# **LOGEMENTS CONVENTIONNÉS HEYVAERT**



De Coninckplein 11-23 (Anvers, Belgique) | AG Vespa Espace polyvalent (rez-de-chaussée) et projet d'habitation (étages).